

Sitzungsvorlage DS 2009/442

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **28.09.2009**)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement

Aktenzeichen:

Museumsausschuss

nicht öffentlich am 14.09.2009

Gemeinderat

öffentlich am 05.10.2009

**Mietvertrag Kunstmuseum Ravensburg - Sammlung Selinka
- Festsetzung der endgültigen Miete nach Abschluss des Wettbewerbs**

Beschlussvorschlag:

Die Anfangsmiete (brutto) für das Kunstmuseum Ravensburg – Sammlung Selinka, gebaut nach dem Entwurf des Stuttgarter Büro Lederer, Ragnarsdóttir + Oie (1. Preisträger im Wettbewerb), wird mit **19.916,67 €/mtl.** (239.000 Euro pro Jahr) vereinbart.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Text Sachverhalt Der Gemeinderat hat am 18.05.2009 öffentlich mehrheitlich, bei nur

2 Neinstimmen, u.a. beschlossen:

- Das Kunstmuseum am Standort Burgstraße wird von der Reisch-Bau GbR auf die Dauer von 30 Jahren angemietet – entsprechend der Vorlage.
- Für die Erstausrüstung (Mobiliar, bewegliche Trennwände usw.) sind 200.000 € einzuplanen. Die Mittel sind entsprechend dem Baufortschritt in die Haushalte der Stadt aufzunehmen.

In der Vorlage waren für die Anmietung Investitionskosten des Vermieters in Höhe von 4,8 Mio. € genannt, die sich zusammensetzten aus:

Kostengruppe 300	
Baukonstruktion (Kostengrenze für Wettbewerb)	2.300.000 €
Kostengruppe 400	
Technische Ausrüstung (Kostenvorgabe für Wettbewerb)	1.160.000 €
Auf Grundstück, Erschließung, Freianlagen und Baunebenkosten entfielen	1.340.000 €

Bei der Berechnung der Miete von maximal 240.000 €/Jahr brutto war ein Zuschuss aus Sanierungsmitteln in Höhe von 1,1 Mio. € an den Vermieter berücksichtigt.

Die Geräte für die Erzeugung der Wärme, Lüftung, Kühlung werden von den TWS eingebracht. Sie refinanzieren diese Investition über einen Wärme-, Lüftungs- und Kälteliefervertrag zu den für Großabnehmer üblichen Rahmen. Diese Ausgaben sind in der Betriebskostenübersicht aufgenommen.

2. Kosten im Wettbewerb

Im Wettbewerb wurde in die Auslobung zur Einhaltung des Gemeinderatsbeschlusses eine Kostenobergrenze für die Baukonstruktion und Technische Ausrüstung aufgenommen. Für alle Arbeiten wurden diese Kosten im Rahmen der Vorprüfung von zwei unabhängigen und sachverständigen Büros ermittelt. Die Stadt hatte dafür das Büro Drees & Sommer, Stuttgart und die Fa. Reisch die Fa. Assmann aus Dortmund beauftragt.

Die ermittelten Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 lagen zwischen 3,5 Mio. € und 5 Mio. €. Nur zwei lagen im Bereich des vorgegebenen Preisrahmens; bei ca. 8 Arbeiten zeigten die geforderten Baubeschreibungen Optionen auf, um gegebenenfalls den Kostenrahmen zu erreichen. Das Preisgericht

konnte unter dieser Vorgabe die Arbeiten allein nach ihrer architektonischen Planungsleistung beurteilen. Der so vom Preisgericht als 1. Preis prämierte Wettbewerbsbeitrag des Büros Lederer, Ragnarsdóttir und Oie ist eine der Arbeiten, die durch ihre Klarheit auch den Kostenrahmen halten konnten. Drees & Sommer ermittelten für diese Arbeit Kosten von 3,56 Mio. €; das Büro Assmann 3,45 "BETRAG" Mio. €.

3. Kosten für Miete

Mit den von Drees & Sommer im Wettbewerb ermittelten Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 ergeben sich für die Anfangsmiete folgende Investitionskosten:

100 Grundstück	220.000 €
300 Baukonstruktion	2.370.000 €
400 Technische Ausrüstung	1.190.000 €
Freianlagen	30.000 €
700 Baunebenkosten	870.000 €
zusammen	4.680.000 €

In diesen Kosten ist auch ein Windfang enthalten, der im Wettbewerb nicht vorgesehen war. Nicht eingerechnet wurden Bauzeitinsen.
Der Zuschuss aus der Sanierung wird auf 1 Mio. € reduziert.
Die Anfangsmiete wird mit monatlich 19.916,67 € brutto, somit 239.000 € im Jahr vereinbart.

Das Baukostenrisiko liegt beim Vermieter. Für die Stadt steht damit fest welches Kunstmuseum in welcher Qualität gebaut wird und was sie dafür zu zahlen hat.