

Stuttgart, 29.04.2015

**Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut-  
"Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt"  
Modernisierung Kinder- und Jugendhaus und Erweiterung zum Bürgerhaus, Flamingoweg 24  
Bau- und Vergabebeschluss**

**Beschlußvorlage**

| <b>Vorlage an</b>                   | <b>zur</b>       | <b>Sitzungsart</b> | <b>Sitzungstermin</b> |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik    | Einbringung      | nicht öffentlich   | 19.05.2015            |
| Bezirksbeirat Mühlhausen            | Beratung         | öffentlich         | 19.05.2015            |
| Ausschuss für Umwelt und Technik    | Vorberatung      | öffentlich         | 16.06.2015            |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Vorberatung      | öffentlich         | 19.06.2015            |
| Verwaltungsausschuss                | Vorberatung      | öffentlich         | 01.07.2015            |
| Gemeinderat                         | Beschlussfassung | öffentlich         | 02.07.2015            |

**Beschlußantrag:**

1. Der Modernisierung des Kinder- und Jugendhauses und der Erweiterung zum Bürgerhaus auf dem Grundstück Flamingoweg 24 nach den Plänen der Architekten Bez + Kock BDA, Stuttgart, mit Gesamtkosten in Höhe von 6,2 Mio. € brutto wird zugestimmt.
2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 6,2 Mio. € wird im Teilfinanzhaushalt, 610 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Projekt-Nr. 7.613028, Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut- wie folgt gedeckt:

Ausz. Gr. 7871, Modernisierung städtischer Gebäude

|   |             |
|---|-------------|
| bis 2014  | 505.000 €   |
| 2015  | 2.100.000 € |
| 2016  | 3.410.000 € |
| und Ausz. Gr. 7818 Investitionszuschuss<br>an übrigen Bereich |             |
| 2017  | 185.000 €   |

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der unter Ziffer 1 und 2 genannten Gesamtbaukosten mit der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH einen Vertrag zur Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes Flamingoweg 24 zu schließen.

Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH als Bauherrin beauftragt sämtliche für den Umbau erforderlichen Planungsleistungen, schreibt die Bauleistungen aus und beauftragt diese. Die Kosten für den Modernisierungsbetreuer sind in den bereitgestellten 6,2 Mio. € enthalten.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Kinder- und Jugendhaus JimPazzo, Flamingoweg 24, ein städtisches Gebäude (Baujahr 1981), soll modernisiert und zum Bürgerhaus erweitert, die einrichtungsbezogenen Außenanlagen saniert und neu geordnet werden. Mit der Mitteilungsvorlage GRDRs 550/2013 hat der Gemeinderat das Ergebnis des Wettbewerbspreisträgers Bez + Kock Architekten zur Kenntnis genommen.

Am 10. April 2014 hat der Gemeinderat (GRDRs 86/2014) die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung in Höhe von 6,2 Mio. € brutto im Grundsatz beschlossen.

Die Konzeption beinhaltet die Modernisierung des Bestandsgebäudes sowie die Erweiterung durch einen Neubau. Der zu erhaltende Bestandsbereich wird bis auf den Rohbau entkernt und in den Neubau integriert, die restlichen Bauteile werden rückgebaut.

Das Grundstück Flamingoweg 24 ist im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart und wurde im Rahmen eines Leihvertrages der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH überlassen.

Bauherr ist die Stuttgarter Jugendhausgesellschaft gGmbH, die im Rahmen der Vorvereinbarungen 3/2013 und 92/2014 ermächtigt wurde die Architekten, die erforderlichen Fachplaner und den Projektsteuerer bis einschließlich Leistungsphase 7 für den Umbau und die Erweiterung zu beauftragen.

Auf Basis der vorliegenden GRDRs soll die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH im Rahmen einer Vereinbarung beauftragt werden, als Bauherrin alle für die Modernisierung und Erweiterung erforderlichen Planungs- und Bauleistungen auszuschreiben.

Der Baubeginn ist im Mai 2015 vorgesehen. Für die Baumaßnahme werden 18 Monate Bauzeit veranschlagt. Die Inbetriebnahme ist im Januar 2017 geplant.

**Finanzielle Auswirkungen**

Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 6,2 Mio. € sind in der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018 bereitgestellt. Die Deckungsmittel stehen im Teilfinanzhaushalt 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Projekt Nr. 7.613028, Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut-, bereit. Die zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von rund 3,609 Mio. € werden von Bund und Land mit 60 % bezuschusst. Der städtische Anteil inklusive Sanierungsmittel beläuft sich auf 4,035 Mio. €.

**Beteiligte Stellen**

Referat WFB

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

**Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

**Anlagen**

- Anlage 1 Ausführliche Begründung
- Anlage 2 Kostenberechnung
- Anlage 3 Foto Bestand
- Anlage 4 Entwurfsplanung (Lageplan, Grundrisse, Ansichten)
- Anlage 5 Energetisches Datenblatt
- Anlage 6 Flächenberechnung

## **Ausführliche Begründung:**

### **1. Geplante Baumaßnahmen**

Das Grundstück Flamingoweg 24 ist im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart und wurde im Rahmen eines Leihvertrages der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH überlassen.

Das Bestandsgebäude Flamingoweg 24 (Anlage 3) wurde in den 1980er-Jahren als Kinder- und Jugendhaus errichtet. Nach 30 Jahren Betriebszeit ist das Kinder- und Jugendhaus „JimPazzo“ in wesentlichen Teilen der technischen Ausrüstung und der Baukonstruktion modernisierungsbedürftig. Auch das Raumprogramm des Kinder- und Jugendhauses bedarf aufgrund geänderter Anforderungen der Betreiber und der Nutzer einer Erneuerung. Die geplante Konzeption mit zwei Nutzungen unter einem Dach sieht dabei sowohl für die verschiedenen Nutzergruppen getrennte als auch gemeinsam genutzte Bereiche vor.

Die Planung umfasst die Modernisierung des Bestandsgebäudes sowie die Erweiterung durch einen Neubau. Der zu erhaltende Bestandsbereich wird bis auf den Rohbau entkernt, die restlichen Bauteile rückgebaut. Wie im Neubau werden auch die Flächen im Bestandsbereich mit neuen Installationsleitungen und Fußbodenaufbauten versehen, das gesamte Gebäude wird mit einer einheitlichen Fassade umschlossen.

Folgende Nutzungsverteilung bei einer Nettogeschossfläche insgesamt 1.986,40 m<sup>2</sup> ist vorgesehen.

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Summe Nutzflächen Jugendhaus     | 762,50 m <sup>2</sup> |
| Summe Nutzflächen Gemeinsam      | 249,10 m <sup>2</sup> |
| Summe Nutzflächen Bürgerhaus     | 467,00 m <sup>2</sup> |
| Summe Verkehrsflächen Jugendhaus | 278,00 m <sup>2</sup> |
| Summe Verkehrsflächen Bürgerhaus | 153,90 m <sup>2</sup> |
| Summe Technische Funktionsfläche | 75,90 m <sup>2</sup>  |

Ziel der Gebäudeplanung ist es, dass jede Generation ihre eigene Rückzugsnische im Haus findet und doch auch Raum für zufällige oder geplante generationenübergreifende Begegnungen geschaffen wird. In seiner äußeren Erscheinung zeigt sich das Haus als ein Gebäude mit drei, den Generationen zugewiesenen Eingängen. Die innere Erschließung ist so konzipiert, dass die einzelnen Bereiche über Foyers, Treppen und Lufträume miteinander verknüpft sind und doch stets die Möglichkeit einer räumlichen Abtrennung gegeben ist.

Als Interimsquartier für das Kinder- und Jugendhaus können die Flächen der Neuapostolischen Kirche im Regenpfeiferweg 28 genutzt werden. Die Neuapostolische Gemeinde aus Neugereut zieht im März 2015 in das Gemeindezentrum in Bad Cannstatt. Das Gebäude wird der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH bis zum Umzug in das modernisierte Kinder- und Jugendhaus Flamingoweg 24 kostengünstig zur Verfügung gestellt.

Das Bürgerhaus mit seinen stadtteilorientierten Räumen befindet sich auf der Marktplatzebene und umfasst neben zwei Büroräumen, die den Vereinen im Stadtteil zur Verfügung stehen, den teilbaren Bürgersaal, multifunktionelle Gruppenräume, ein Behinderten-WC und einem dem Eingangsbereich zugeordnetes Bistro, das mit seiner Außengastronomie zur Belebung des Marktplatzes beitragen soll.

## 2. Einrichtungsbezogene Freiraumplanung

Die Eingänge zum Kinder- und Jugendhaus liegen im Westen auf der Garten- bzw. Spirillo-Ebene. Um den Kinderhausstrakt ist eine Grünfläche zum Spielen und Toben der Kinder. Sitz- und Balanciermöglichkeiten, eine kleine Boulderwand sowie eine Slackline sind zusätzliche Angebote.

Die östlich des Gebäudes angrenzende Außenfläche erhält einen Kunststoffbelag. Der Höhenunterschied ist durch einfache Winkelstützelemente mit Sitzauflagen zum Verweilen eingefasst.

Der Platz wird von einer Baumreihe eingerahmt, um diesen räumlich zu gliedern und gleichzeitig die Blickbezüge zu ermöglichen. Der Anteil an Pflanzflächen wird zwar gegenüber dem Bestand deutlich reduziert. Die Neupflanzungen mit Hochstämmen und darunter offenen Rasen- und Wiesenflächen ergeben jedoch mehr Aufenthaltsqualität und vermitteln ein erhöhtes Sicherheitsgefühl.

## 3. Termine

Aufgrund erforderlicher Abstimmungen verzögert sich die Baugenehmigung und wird im März bzw. im April 2015 erwartet. Die Baumaßnahme soll nun wie folgt durchgeführt werden.

Baubeginn: Mai 2015  
 Bauzeit: 18 Monate  
 Inbetriebnahme: Ende 2016/Anfang 2017

## 4. Finanzierung

### Finanzierung Jugend- und Bürgerhaus Flamingoweg 24

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Gesamtkosten Gebäude und einrichtungsbezogene Freiflächen</b>      | <b>6,2 Mio. €</b> |
| nicht zuwendungsfähige Kosten (Einrichtungskosten)                    | 0,185 Mio. €      |
| 60 % zuwendungsfähige Kosten aus 6,015 Mio. €                         | 3,609 Mio. €      |
| 40 % sonstige nicht zuwendungsfähige Kosten (ohne Einrichtungskosten) | 2,406 Mio. €      |
| Fördermittel Bund/Land 60 % aus 3,609 Mio. €                          | 2,165 Mio. €      |
| Städtischer Anteil inkl. Sanierungsmittel                             | 4,035 Mio. €      |

Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 6,2 Mio. € sind in der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018 bereitgestellt.

