

Stuttgart, 28.11.2012

**Sanierung Weilimdorf 4 -Giebel-  
"Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt"  
Rückbau und Neubau Kinder- und Jugendhaus Giebel mit Kita und Stadtteilräumen -  
Baukostenzuschuss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	07.12.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	11.12.2012
Bezirksbeirat Weilimdorf	Beratung	öffentlich	12.12.2012
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	19.12.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.12.2012

**BeschluBantrag:**

1. Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH beabsichtigt im Sanierungsgebiet Weilimdorf 4 -Giebel- „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ den Rückbau und Neubau eines Kinder- und Jugendhauses mit Kita und Stadtteilräumen auf dem Grundstück Mittenfeldstraße 61. Die Gesamtkosten des Rück- und Neubaus betragen nach der Kostenberechnung der Kamm Architekten BDA, Stuttgart, rund 4.135.420 € brutto. Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.
2. Die Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen können im Rahmen des Sanierungsgebietes Weilimdorf 4 -Giebel- bezuschusst werden. Hieraus kann ein Baukostenzuschuss in Höhe von rund 961.925 € brutto aus Sanierungsmitteln erfolgen. Ein Zuschuss in Höhe von 3.173.495 € erfolgt aus zusätzlich städtischen Eigenmitteln.
3. Die Kosten in Höhe von 4.135.420 € werden im Teilfinanzhaushalt, THH 610 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Projekt-Nr. 7613023, Sanierung Weilimdorf 4 -Giebel-, Ausz.Gr. 7818, wie folgt gedeckt:

bis	2012	120.420 €
	2013	1.100.000 €
	2014	1.285.000 €

2015

1.630.000 €

4. Der nicht finanzierte Betrag von 233.500 € wird im Rahmen der unechten Deckungsfähigkeit auf das Projekt Nr. 7.613023 umgesetzt.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Grundstück Mittenfeldstraße 61 ist im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart und wurde im Rahmen eines Leihvertrages der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH überlassen. Nach Rückbau der bestehenden Bebauung soll das Grundstück mit dem Kinder- und Jugendhaus Giebel mit Kita und Stadtteilräumen neu bebaut werden.

Hierzu wird die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH entsprechend GRDRs 878/2012 einen Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt abschließen, als Bauherr das Gebäude errichten und nach Erstellung mindestens 25 Jahre lang bestimmungsgemäß und für die Stadt mietzinsfrei im Sinne der Sanierungsziele und in einer baurechtlich zulässigen Art als Kinder- und Jugendhaus nutzen oder nutzen lassen sowie Räume für den Stadtteil zur Verfügung stellen.

Die Baumaßnahme soll im Jahr 2013 durchgeführt werden.

Baubeginn: Februar 2013

Bauzeit: 11 Monate

Inbetriebnahme: März 2014

**Finanzielle Auswirkungen**

Von den Gesamtbaukosten in Höhe von 4.135.420 € sind rund 961.925 € zuwendungsfähig im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien. Ein Zuschuss in Höhe von 3.173.495 € erfolgt aus zusätzlich städtischen Eigenmitteln. Hierzu wird im Rahmen des Sanierungsgebiets Weilimdorf 4 -Giebel- „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ eine entsprechende Fördervereinbarung zwischen der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen. Die Mittel stehen im Doppelhaushalt 2012/2013 bereit.

Die zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von rund 961.925 € werden von Bund und Land mit 60% bezuschusst. Für die Ausstattung der Kindertagesstätte wurden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2012/2013 beim Jugendamt Mittel in Höhe von 100.000 € bereitgestellt (GRDRs 1147/2011, Anlage 2). Aus dem Bundesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008-2013“ werden von der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH 240.000 € beantragt.

**Beteiligte Stellen**

Referat WFB

Referat SJG

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Kostenberechnung der Architekten

Anlage 3: Ansicht heutiges Jugendhaus

Anlage 4: Plananlagen Neubebauung (Lageplan, Grundrisse, Ansichten)

Anlage 5: Flächenberechnungen

## **Ausführliche Begründung:**

### **1. Geplante Baumaßnahmen**

Das Grundstück Mittenfeldstraße 61 ist im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart und wurde im Rahmen eines Leihvertrages der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH überlassen. Im Rahmen der Sanierung Weilimdorf 4 -Giebel- „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ plant die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH den Rückbau des Gebäudes Mittenfeldstraße 61 als Ordnungsmaßnahme im Sinne der §§ 146 und 147 BauGB. Anschließend soll das Grundstück mit einem Kinder- und Jugendhaus mit Kindertageseinrichtung sowie stadtteilorientierten Räumen neu bebaut werden. Die Kindertageseinrichtung soll Raum für 4 Gruppen bieten. Diese teilen sich in die Altersgruppen der 0 bis 3-Jährigen (2 Gruppen) sowie der 3 bis 6-Jährigen (2 Gruppen). Die stadtteilorientierten Räume umfassen das Büro des Bürgervereins nebst Möglichkeit zur Nutzung des Saals, Seminarraums, Behinderten-WCs und der Teeküche.

Im Stadtteil Giebel besteht hoher Nachholbedarf in der Kinderbetreuung. Derzeit gibt es weder für die Altersgruppen der 3 bis 6-Jährigen (Versorgungsgrad bei 68%), noch für die Altersgruppe der 0 bis 3-Jährigen (Versorgungsgrad bei 3%) genügend Plätze. Durch die Schaffung einer neuen Kleinkindgruppe im Katholischen Kindergarten Salvator in diesem Jahr wurde die Versorgungssituation bereits geringfügig verbessert. Die Schaffung weiterer Betreuungsplätze ist jedoch unumgänglich. Mit dem Neubau des Kinder- und Jugendhauses mit Kindertageseinrichtung und Stadtteilräumen soll aber nicht nur die Anzahl der Betreuungsplätze insgesamt erhöht werden, insbesondere das Ganztagesangebot und damit auch die Bildungsqualität für Kinder und Familien soll durch das gemeinsame Raumprogramm des Hauses verbessert werden.

Das heutige Gebäude Mittenfeldstraße 61 (Anlage 3) wurde in den 1980er-Jahren als Provisorium errichtet und ist mittlerweile nicht nur stark baufällig, sondern hat zudem zu wenige und zu kleine Räume. In einer Machbarkeitsstudie wurden zunächst grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten für ein Kinder- und Jugendhaus mit Kindertageseinrichtung und stadtteilorientierten Räumlichkeiten geprüft. Als Ergebnis dieser Studie wurde ein Rückbau und Neubau empfohlen. Anschließend wurde mit GRDRs 656/2010 beschlossen, ein Gutacherverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Das hieraus hervorgegangene Ergebnis der Kamm Architekten BDA soll nun im Jahr 2013, insbesondere auch im Hinblick auf die Bundeszuschüsse zur Kleinkindbetreuung, umgesetzt werden (Anlage 4).

Das Gebäude ist als zweigeschossiger teilunterkellertes Baukörper geplant, der insgesamt barrierefrei ausgeführt werden soll. Aufgrund der vorhandenen Topografie ist das Untergeschoss nach Norden ebenerdig zugänglich. Im Zuge der Planung wurden bereits ein geologisches Baugrundgutachten sowie ein Schadstoffgutachten des Gebäudebestands erstellt, aus denen hervorgeht, dass nicht mit Kontaminationen zu rechnen ist. Das Gebäude soll als Massivbau mit vorgehängter Fassade in Holzkonstruktion errichtet werden. Die einzelnen Funktionsbereiche (Kindertagesstätte, Jugendhaus und stadtteilorientierte Räume) sind räumlich voneinander getrennt und jeweils separat zugänglich, können aber

zusätzlich über einen so genannten „Marktplatz“ gemeinsam betreten und genutzt werden. Dies gilt ebenso für die Freiflächen, die zwar thematisch den Nutzungsbereichen zugeordnet sind, aber auch gemeinsam bespielt werden können (vorhandener Bolzplatz im Westen im Zugangsbereich des Jugendhauses, Spiel- und Bewegungsflächen im Süden und Osten im Zugangsbereich der Kindertagesstätte).

Auf dem Grundstück Mittenfeldstraße 61 sind neben der vorhandenen Bebauung 14 Stellplätze vorhanden, für die eine Baulast auf dem Grundstück eingetragen ist. Die Verlegung der Stellplätze im Umfeld wurde verwaltungsintern geprüft und war nicht realisierbar. Aus diesem Grund wurde eine Ablösung der Baulast beantragt und in Aussicht gestellt. Die Kosten sind nicht Teil der Gesamtbaukosten. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung als Rückkauf grundstücksgleicher Rechte.

## 2. Bauherr Stuttgarter Jugendhaus gGmbH

Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH erstellt als Bauherr die beschriebene Baumaßnahme auf eigene Kosten und Rechnung auf dem Grundstück der Landeshauptstadt Stuttgart in der Mittenfeldstraße 61. Hierzu wird die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH einen Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt abschließen (GRDRS 878/2012).

Da es sich bei der Neubaumaßnahme um die Schaffung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung im Sinne des § 148 BauGB handelt, die anstelle der Stadt durch Dritte betrieben wird, kann eine Förderung über das Sanierungsgebiet (30% der berücksichtigungsfähigen Kosten zuzüglich Rückbaukosten) erfolgen. Über die Städtebauförderung nicht zuwendungsfähig sind die Kosten für den Kleinkindbereich. Die Nutzung ist gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) dinglich zu sichern. Die Jugendhaus gGmbH wird das Gebäude nach Erstellung mindestens 25 Jahre lang bestimmungsgemäß und für die Stadt mietszinsfrei im Sinne der Sanierungsziele und in einer baurechtlich zulässigen Art als Kinder- und Jugendhaus sowie als Stadtteilräume nutzen oder nutzen lassen.

## 3. Finanzierung

Gesamtbaukosten	4.135.420 €
Küche/Ausstattung	- 232.800 €
Rückbaukosten	- <u>39.993 €</u>

Baukosten inkl. Nebenkosten 3.862.627 €

Aufteilung der Baukosten auf die einzelnen Bereiche/Nutzer auf Grundlage der Brutto- Grundfläche gesamt: 1849,8 m<sup>2</sup>

	2 Gruppen Kita 0-3 m <sup>2</sup>	2 Gruppen Kita 3-6 m <sup>2</sup>	Jugendhaus/Stadteilräume <sup>2</sup>	m
--	---	---	--	---

UG			296,00
EG	200,50		356,10
EG gemeinsam	182,85	182,85	
OG		190,00	441,50
<b>Gesamt</b>	<b>383,35</b>	<b>372,85</b>	<b>1.093,60</b>
Anteil in %	40,88		59,12
Aufteilung Baukosten inkl. Nebenk.	1.579.042,00 €		2.283.585,00 €
Berücksichtigungsfähige Kosten		789.521,00 €	2.283.585,00 €
		*	
Zwischensumme	3.073.106,00 €		
Zweckfähige Kosten Neubau 30%	921.932,00 €		
Rückbau 100%	39.993,00 €		
Zuwendungsfähige Kosten gesamt	961.925,00 €		

\* Berücksichtigungsfähig sind 50 % der Baukosten inkl. Nebenkosten, da 2 Gruppen mit Kindern von 3 bis 6 im Rahmen der Städtebauförderung berücksichtigt werden können.

Die Baukosten betragen 2.088,13 €/m<sup>2</sup> BGF. Auf die Kita angesetzt betragen die Baukosten 394.761 €/ Gruppe.

In den Baukosten enthalten sind die fest eingebauten Ausstattungsgegenstände im Gebäude, die Kücheneinrichtung insgesamt, die Möblierung des Büros des Bürgervereins sowie die Spielgeräte im Außenbereich der Kita.

Die Baukostensteigerung in Höhe von 233.500 € (Beschlusspunkt 4) gegenüber dem in den Haushaltsplanberatungen genannten Betrag kann durch die ergänzende Fördermöglichkeit aus dem Bundesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 bis 2013“ kompensiert werden, welche von der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH beantragt und von der Stadt vereinnahmt wird.

Finanzierungsanteile:

Anteil Stadt 40%	384.770,00 €
Anteil Bund/Land 60%	577.155,00 €
Zuschuss Kleinkindbetreuung (20 Plätze)	240.000,00 €
zusätzlicher Eigenanteil Stadt inkl. Einrichtung/Ausstattung	2.933.495,00 €
Anteil Stadt	3.318.265,00 €

insgesamt	
-----------	--