

Stuttgart, 07.03.2007

Jugendhaus Bad Cannstatt

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss	Beratung	öffentlich	19.03.2007
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	20.03.2007
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	21.03.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.03.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Beschlussanträge:

1. Dem Vorschlag der Verwaltung, das Gelände an der Elwertstraße/Kegelenstraße mit einem Jugendhaus, der Geschäftsstelle der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH, einem „Jugendhotel“ und einem Familien- und Generationenzentrum zu bebauen, wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Umsetzung des Projekts, weitere Planung und Bauherrschaft wird der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH übertragen. Dabei hat die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH gemeinsam mit der Verwaltung auch zu prüfen, inwieweit zum Bau des Projekts in ihrer Bauherrschaft ein Investorenmodell am geeignetsten und wirtschaftlichsten sein könnte.
3. Der Absicht der Verwaltung, das Grundstück Elwertstraße/Kegelenstraße der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH im Wege des Erbbaurechts zu übertragen, wird zugestimmt.
4. Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH wird gebeten, die Planung zur Bebauung des o.g. Geländes bis zum Baubeschluss (Leistungsphase 4) fortzuführen. Die hierfür gesperrten Haushaltsmittel in Höhe von 175.000 werden auf die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH übertragen. Im Ergebnis ist auch detailliert die Wirtschaftlichkeit und die Finanzierung der Folgekosten für alle Investitionsteile darzustellen. Anschließend wird auf dieser Grundlage in der Sache über den städtischen Finanzierungsanteil zu beschließen sein.

5. Die Verwaltung empfiehlt der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH mit dem Jugendherbergswerk wegen der Übernahme der Betriebsträgerschaft für das „Jugendhotel“ zu verhandeln.
6. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH die für das Familien- und Generationenzentrum vorgesehenen Räumlichkeiten dem Haus der Familie als Betriebsträger überlässt.
7. Von den durch die Projektsteuerungsgesellschaft Prof. Weiss & Partner (PWP) ermittelten Gesamtkosten in Höhe von **11.449.578 Mio.** (incl. Ausstattung 300.000 sowie 165.658 Ablösung Parkplätze) brutto (9.227.557 Mio. netto) wird Kenntnis genommen (siehe Anlage 1).
8. Dem Finanzierungsvorschlag der Verwaltung wird grundsätzlich zugestimmt. Über die Bereitstellung der benötigten Haushaltsmittel wird im Rahmen der Beratung zum Haushalt 2008/2009 entschieden. Eine Erhöhung des städtischen Förderbudgets für die Jugendhaus gGmbH ist nicht vorgesehen

Kurzfassung der Begründung

Da das bisherige Jugendhaus Anna in Stuttgart Bad Cannstatt aufgrund des Neubaus des Anna-Haag-Hauses verlagert werden muss, hat der Gemeinderat nach längerer Suche nach einem geeigneten Objekt entschieden, das Baugrundstück Kegelen-/Ecke Elwertstraße in Stuttgart Bad Cannstatt zu diesem Zweck zu erwerben (GRDrs 402/2004).

Mit der vorliegenden Drucksache soll eine grundsätzliche Entscheidung über den Bau und die Nutzung des vorgesehenen Gebäudes an o. g. Standort herbeigeführt werden. Eine Feinplanung z. B. auch die endgültige Raumeinteilung des jeweiligen Gebäudekomplexes, die konzeptionelle Ausgestaltung, Kooperationsstrukturen u. a. erfolgt selbstverständlich in Abstimmung mit den endgültig feststehenden Nutzern nach dem Grundsatzbeschluss.

Zu 1)

In den Haushaltsplanberatungen 2006/2007 hat die Verwaltung über den Planungsstand des Ersatzes für das Jugendhaus Anna an der Elwertstraße in Cannstatt berichtet (GRDrs 1240/2005). Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten des vorgesehenen Baugrundstückes (Beschluss des Gemeinderats zum Grunderwerb am 28.04.2005, GRDrs 304/2005) sieht die Verwaltung vor, dass das Bauprojekt neben dem Jugendhaus die Geschäftsstelle der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH, ein Familien- und Generationenzentrum sowie ein „Jugendhotel/Jugendgästehaus“ umfasst (Pläne s. Anl. 2.).

Für den größten Stuttgarter Stadtbezirk, Stuttgart-Bad Cannstatt, entstünde so ein lebendiger Treffpunkt mit unterschiedlichsten Angeboten für Bürgerinnen und Bürger jeden Alters. Bürgerschaftlichem Engagement würde Platz und Unterstützung im Familien- und Generationenzentrum geboten, Jugendliche fänden neben organisierter Freizeitgestaltung und „professionellen“ Ansprechpartnern geeignete Proberäume, im Jugendgästehaus entstünden Ausbildungsplätze für junge Leute, das Haus der Familie bietet die unterschiedlichsten Kurse im Rahmen der Familienbildung an. Die vorhandenen Räumlichkeiten im Gesamtkomplex, so z.B. der große Saal bzw. die große Sporthalle, die zum Jugendhaus gehört, könnten zu unterschiedlichen Tageszeiten von unterschiedlichen Zielgruppen, z.B. für Kurse oder Veranstaltungen des Hauses der Familien bzw. des Familien- und Generationenzentrum genutzt und damit sinnvoll ausgelastet werden.

Zu 2)

Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH hat sich bei einer Vielzahl von Neubauten von Kinder- und Jugendhäusern, zuletzt beim Bau des Kinder- und Jugendhauses Degerloch, bereits Kompetenzen, bezogen auf eine Bauherrschaft, erworben. Gemeinsam mit einem kompetenten Projektsteuerer und der Beratung durch das Hochbauamt oder im Rahmen eines Investorenmodells hält die Verwaltung die Übertragung der Bauherrschaft für das Projekt auf die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH für die am besten geeignete und wirtschaftlichste Lösung.

Zu 3)

Analog der Grundstücksübertragung für das Kinder- und Jugendhaus Degerloch soll das Grundstück Elwertstraße/Kegelenstraße der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH durch Bestellung eines Erbbaurechts überlassen werden. Hierzu wird dem Gemeinderat noch eine gesonderte Vorlage zur Beschlussfassung unterbreitet.

Zu 4)

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2006/2007 entschieden, von den Planungskosten 175.000 zu sperren. Nachdem das Ergebnis des externen Projektsteuerers wie beantragt vorliegt, sollten die gesperrten Mittel frei gegeben und der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH zu Verfügung gestellt werden.

Zu 5)

Das Jugendherbergswerk Baden-Württemberg hat in Gesprächen wie aber auch schriftlich sein großes Interesse an dem zu erbauenden „Jugendhotel/Jugendgästehaus“ geäußert. Das Jugendherbergswerk könnte sich eine Betriebsträgerschaft sehr gut als Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Jugendherberge in Stuttgart vorstellen.

Das Jugendherbergswerk Baden-Württemberg bietet in all seinen Betriebsstätten Ausbildungsplätze an. Dies gilt selbstverständlich auch bei einer möglichen Betriebsträgerschaft des geplanten Jugendhotels. Wegen der Möglichkeit einer Mitfinanzierung dieser Ausbildungsplätze würde das Jugendherbergswerk Baden-Württemberg auf das Jobcenter u25 zugehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es für die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH und die Stadt Stuttgart von zentraler wirtschaftlicher/finanzieller Bedeutung, dass ein Betriebsträger gefunden wird, der aufgrund seiner Erfahrungen, Größe und bundesweiten Präsenz ein hohes Maß an Sicherheit bietet.

Zu 6)

Die Träger des „Hauses der Familie“ haben ihr grundsätzliches Einverständnis zur Aufgabe ihres derzeitigen Standortes an der Neuen Weinsteige erklärt. Sie verlagern ihre Angebote nach Cannstatt und werden Träger des Familien- und Generationen-zentrums.

Zu 7)

Im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung hat die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH die Projektsteuerungsgesellschaft Prof. Weiss & Partner (PWP) beauftragt, die beantragte Projektstudie zu erstellen. Auf der Grundlage eines gemeinsam überarbeiteten Raumprogramms (siehe Anlage 1) ergibt die Gesamtkostenberechnung des Büros „Ernst & Young“ für das Projekt 10.983.920 Mio. brutto (9.227.557 Mio. netto) und liegt somit 609.236 unter dem Kostenvoranschlag aus der GRDRs 1240/2005. Bei dieser Berechnung wurde berücksichtigt, dass die Bruttokosten des alten Kostenvoranschlags auf der Grundlage einer Mehrwertsteuer in Höhe von 16 % gegenüber jetzt 19 % kalkuliert waren.

Finanzielle Auswirkungen

Kostenvergleich

	GRDRs 1240/2005	GRDRs 851/2006	Veränderung
	brutto (19 %)	brutto (19 %)	
Jugendhaus Ausstattung	3.541.398	3.560.620 210.000	+ 19.222
„Jugendhotel/ Jugendgästehaus“	4.766.689	3.990.286	- 776.403
Familien- und Generationen- zentrum Ausstattung	1.690.023	1.985.964 70.000	+ 295.941
Geschäftsstelle Ausstattung	1.595.046	1.447.050 20.000	- 147.996
Summe	11.593.156	11.283.920	- 609.236
Ablösung Parkplätze		165.658	
Gesamtprojekt	11.593.156	11.449.578	- 143.578

Die Kostenreduzierung in Höhe von 609.000 im Vergleich zu den Angaben in der GRDRs 1240/2005 ergeben sich im Wesentlichen aus dem Wegfall der ursprünglich geplanten Tiefgarage. Gleichzeitig wurden die im Vorentwurf angesetzten Flächenanteile überprüft und bedarfsgerecht angepasst (Erhöhung der Flächenanteile beim Jugendhaus und beim Familien- und Generationenzentrum, Reduzierung der Fläche beim Jugendhotel/Jugendgästehaus). Daraus resultieren die jeweils entstehenden Kostenersparnisse oder Kostensteigerungen für die einzelnen Angebote/Nutzer.

Finanzierung

	Investitionen	Finanzierung
Jugendhaus		
Gebäude	3.560.620	Stadt Stuttgart
Ausstattung	210.000	Sanierungsmittel Bund/Land
„Jugendhotel/ Jugendgästehaus“	3.990.286	Stuttgarter Jugendhaus gGmbH Kapitalmarkt
Familien- und Generationen- zentrum		
Gebäude	1.985.964	Stadt Stuttgart, gedeckt durch Erlös Grundstücksverkäufe
Ausstattung	70.000	Sanierungsmittel Bund/Land
Geschäftsstelle		
Gebäude	1.447.050	Stuttgarter Jugendhaus gGmbH
Ausstattung	20.000	Kapitalmarkt
Ablösung Parkplätze	165.658	Anteilig bei den jeweiligen Ange- boten/Nutzern
Summe	11.449.578	

Jugendhaus

Die o. g. Investitionskosten für den Gebäudeteil Jugendhaus sowie Ausstattungskosten in Höhe von 210.000 werden von der Stadt Stuttgart getragen und müssten im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2008/2009 beschlossen werden.

Aufgrund der örtlichen Verlagerung des Jugendhauses „Anna“ ist keine Erhöhung der städtischen Förderung bzw. des städtischen jährlichen Budgets für die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH vorgesehen. Insbesondere da keine zusätzlichen Personalstellen zum Betrieb des Hauses benötigt werden.

„Jugendhotel/Jugendgästehaus“

Die Deckung der Kapitalmarktkosten wird durch einen langfristigen Mietvertrag mit dem zukünftigen Betreiber sichergestellt.

Familien- und Generationenzentrum

Die Verwaltung schlägt vor, zur Finanzierung des Familien- und Generationenzentrums neben den Sanierungsmitteln (s.u.) den Verkaufserlös des städtischen Grundstücks an der Neuen Weinsteige – dem derzeitigen Standort des Hauses der Familie – sowie den (ggf. anteiligen) Verkaufserlös für das Eduard Pfeiffer-Hauses zu verwenden.

Das Stadtmessungsamt schätzt den Wert des Geländes an der Neuen Weinsteige auf mind. 850.000 €. Nach Aussage des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung kann für den Bau des Familien- und Generationenzentrums mit Sanierungsmittel von rd. 350.000 € ausgegangen werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass zusammen mit dem (ggf. anteiligen) Verkaufserlös für das Eduard-Pfeiffer- Haus die Investitionskosten des Familien- und Generationenzentrums (2.055.964 €) gedeckt werden können.

Für die Ausstattung des Familien- und Generationenzentrums ist mit geschätzten Kosten in Höhe von 70.000 € zu rechnen. Auf der Basis der Höhe der Betriebskostenzuschüsse von Familien- und Generationenzentren, die bislang von der Stadt Stuttgart gefördert werden, müssten ab Inbetriebnahme, frühestens im Jahr 2009 eher im Jahr 2010, zusätzliche lfd. Mittel in Höhe von ca. 90.000 € in den städtischen Haushalt eingestellt werden.

Geschäftsstelle

Die Miete für die Geschäftsstelle muss die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH aus dem ihr zur Verfügung stehenden Gesamtbudget tragen. Sie beträgt derzeit jährlich 68.500 €. Mit Mieterhöhungen ab dem Jahr 2008 ist zu rechnen.

Aufgrund der örtlichen Verlagerung der Geschäftsstelle ist keine Erhöhung der städtischen Förderung bzw. des städtischen jährlichen Budgets für die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH vorgesehen.

Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 19 – Veielbrunnen West

Das bereits von der Stadt erworbene Grundstück für den Bau des Jugendhauses liegt im Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 19 – Veielbrunnen West -. Im Rahmen des Programms Stadtumbau West können insbesondere solche Projekte gefördert werden, die die Kinder- und Jugendfreundlichkeit von Städten erhöhen und somit eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützen.

Die Kosten für die Erstellung des Jugendhauses und des Familien- und Generationenzentrums können in der Förderung berücksichtigt werden. Ausgehend von anrechenbaren Kosten in Höhe von 5.546.584 € kann bei einem Fördersatz von 30 % (1.663.975 €) mit einem Zuschuss von 60 % (998.385 €) durch den Bund und das Land Baden-Württemberg gerechnet werden, wenn die Stadt den Komplementäranteil von 40 % (665.590 €) übernimmt. Voraussetzung ist, dass die Stuttgarter Jugendhäuser gGmbH eine Sanierungsvereinbarung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abschließt.

Absicherung der über den Kapitalmarkt zu finanzierenden Investitionsteile durch die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH

Es wäre ggf. zu prüfen, ob vor dem Hintergrund der städtischen Aufgabenerfüllung bzw. des geltenden EU-Rechts eine Absicherung der von der Jugendhaus gGmbH über den Kapitalmarkt zu finanzierenden Investitionsteile über eine städtische Bürgschaft möglich ist. Dabei sind auch alternative Formen der Absicherung (z.B. Mietabtretung) einzubeziehen. Das Ergebnis wird im Sachbeschluss (vgl. Beschlussantragsziffer 4) dargestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB, StU und T haben die Vorlage mitgezeichnet

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Fraktionsübergreifender Auftrag aus den Haushaltsplanberatungen 2006/2007
Antrag 10/2007 SPD-Gemeinderatsfraktion

Erledigte Anfragen/Anträge:

Gabriele Müller-Trimbusch
Bürgermeisterin

Anlagen

Anlage 1 Kostenaufstellung Firma Ernst und Young
Anlage 2 Pläne der Architekten Auer+Weber+Assoziierte

<Anlagen>