

Stuttgart, 11.10.2007

## **Übertragung der Bauunterhaltung und Bewirtschaftung der Jugendhäuser an die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	26.10.2007 07.11.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### **Beschlussantrag**

1. Die in der Anlage 2 genannten Gebäude werden ab 1. Januar 2008 durch Leihvertrag von der Stadt (Jugendamt) an die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH übertragen. Mit Inkrafttreten des Leihvertrages gehen sämtliche gebäudeverwaltenden Pflichten an die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH über.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Grundlage dieses Beschlusses einen entsprechenden Leihvertrag abzuschließen.
3. Ab 01.01.2008 werden die laufenden jährlichen Bauunterhaltungsmittel incl. Unterhaltung der Außenanlagen in Höhe von 647.300 €, sonstige Bewirtschaftungsmittel in Höhe von 76.000 € sowie für allgemeine investive Maßnahmen ein jährliches Budget in Höhe von 180.000 € auf die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH übertragen.
4. Für die laufende Verwaltung der Jugendhäuser werden der Jugendhausgesellschaft Personalkosten in Höhe von 0,5 Stellen ersetzt. Zur Finanzierung werden 0,5 Stellenanteile gestrichen.

## **Kurzfassung der Begründung**

Im Zuge der Neuordnung des Immobilienmanagements der Stadt werden die bisher von einzelnen Fachämtern verwalteten Gebäude an das Amt für Liegenschaften und Wohnen in ein zentrales Immobilienmanagement übertragen. Die Stuttgarter Jugendhäuser, die vom Stuttgarter Jugendhaus gGmbH betrieben werden, wurden vom Jugendamt verwaltet. Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH hatte ein geringes Budget für Klein- und Schönheitsreparaturen. Auf Wunsch der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH, die auch eigene Gebäude verwaltet und unterhält, sollen die gesamten Pflichten für Verwaltung und Unterhaltung der Jugendhäuser der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH übertragen werden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die im Beschlussantrag 3 genannten Mittel werden aus dem bisherigen Unterabschnitt 4600 übertragen. Die Umschichtung ist im Haushaltsentwurf 2008/2009 bereits berücksichtigt.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate WFB und T haben mitgezeichnet.

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Gabriele Müller-Trimbusch  
Bürgermeisterin

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Gebäudeliste Jugendhäuser/Jugendtreffs

## **Ausführliche Begründung**

Der Gemeinderat hat in der Neustrukturierung des Immobilienmanagements der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen, das Immobilienmanagement beim Amt für Liegenschaften und Wohnen zu zentralisieren. Das Prinzip verteilter gebäudeverwaltender Ämter wird durch ein Vermieter-Mieter-Modell abgelöst. In der Beratung der GRDRs 108/2007 im Reform- und Strukturausschuss am 28. März 2007 wurde dargestellt, dass die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH die Frage aufgeworfen hat, alle Jugendhäuser in Eigenregie zu verwalten.

Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH hat das Kinder- und Jugendhaus Degerloch auf einem im Erbbaurecht übertragenen Grundstück selbst errichtet. Das Projekt „Jugendhaus Cannstatt“ wird ebenfalls von der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH gebaut und betrieben. Die Gesellschaft muss deshalb Ressourcen und Know-how zur Gebäudeunterhaltung aufbauen. Die spezifische Nutzung der Gebäude und die enge Verflechtung zwischen Betrieb und Liegenschaft lassen die vollständige Übertragung mit den gebäudeverbundenen Verpflichtungen sinnvoll erscheinen. Dies lässt sich am ehesten durch einen Leihvertrag realisieren.

Wenn stadteigene Objekte der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH unentgeltlich zur Leihe überlassen werden, muss die Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen) diese Objekte – im Gegensatz zur Miete – weder in einen gebrauchsfähigen Zustand versetzen noch während der Laufzeit in einem gebrauchsfähigen Zustand erhalten. Der Erhaltungsaufwand für die Leih Sachen ist also vollständig bei der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH angesiedelt. Im Unterschied zur Miete sind die Pflichten eines Verleihers gegenüber denjenigen eines Vermieters wesentlich abgeschwächt. In denjenigen Fällen, in denen die Stadt Objekte von Dritten angemietet und an die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH untervermietet hat, wird die Jugendhaus gGmbH mit den jeweiligen Eigentümern eigene Mietverträge abschließen. Die hierfür erforderlichen Mietmittel werden auf die Jugendhaus gGmbH übertragen.

Nachdem eine dingliche Sicherstellung der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH nicht notwendig ist, scheidet die Überlassung der Objekte in Form eines Dauernutzungsrechts nach dem Wohnungseigentumsgesetz aus. Vor allem deshalb, weil diese Form der Überlassung möglicherweise den Anfall einer Grunderwerbssteuer auslösen könnte. Außerdem würde ein Dauernutzungsrecht lediglich im Grundbuch in der Abteilung 2 des betreffenden Grundstücks als eine Dienstbarkeit spezieller Art gebucht. Es könnten also keine Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte und Reallasten am Dauernutzungsrecht bestellt werden.

Die folgenden Budgets (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt) werden ab 01.01.2008 von der Stadtverwaltung Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) auf die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH übertragen:

## Personal

Für die laufende Bauunterhaltung werden ab dem 01.01.2008 eine 0,5 Stelle (bewertet nach TVöD 11) vom Amt für Liegenschaften und Wohnen an die Jugendhausgesellschaft durch Streichung und Erhöhung der Zuschüsse übertragen. Basis für die Personalbemessung sind ca. 70 BE (Bewirtschaftungseinheiten), die ein Sachbearbeiter mit 100 % Stelle für die Verwaltung von Gebäude, Wohnungen u. dergl. leistet. Da der Jugendhausgesellschaft 34 Kinder- und Jugendhäuser übertragen werden, entspricht dies ca. 50 % der anrechenbaren Bewirtschaftungseinheiten und somit einer 0,5 Personalstelle. Diese ist von der Jugendhaus gGmbH anerkannt worden.

## Übertragene Mittel aus dem Unterabschnitt 4600 auf Unterabschnitt 4680

### Verwaltungshaushalt (laufende Kosten):

- Bauunterhaltung (städt. und gemietete Gebäude)  
incl. Unterhaltung Außenanlagen und  
Spielgerätekontrolle (Fipo 7070) 647.300 p.a.
- Bewirtschaftungskosten (Fipo 7071) 76.000 p.a.

### Vermögenshaushalt (bauliche Verbesserung)

Budgetübertrag (Investitionshaushalt) 180.000 p.a.

## **Gebäudeliste Jugendhäuser/Jugendtreffs**

Der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH werden folgende Grundstücke und Gebäude bzw. Räume überlassen:

1. Mitte, Hohe Str. 9 (Jugendhaus)
2. Birkach, Grüninger Str. 18 (Kinder- und Jugendhaus)
3. Botnang, Franz-Schubert-Str. 18 (Jugendtreff)
4. Botnang, Griegstr. 18, (Kindertreff), Gebäudeverwaltung Amt für Liegenschaften und Wohnen
5. Büsnau-Lauchhau, Adolf-Engster-Str. 4 (Kinderhaus)
6. Büsnau-Lauchhau, Lauchhau 5
7. Bad Cannstatt, Gnesener Str. 20 (Jugendhaus)
8. Bad Cannstatt, Brückenstr. 45 A (KIFU)
9. Fasanenhof, Fasanenhofstr. 171 (Kinder- und Jugendhaus)
10. Feuerbach, Mühlstr. 2 A (Kinderhaus)
11. Feuerbach, Wiener Str. 317 (Jugendcamp)
12. Freiberg-Mönchfeld, Makrelenweg 9 A (Kinder- und Jugendhaus)
13. Giebel, Mittenfeldstr. 61 (Kinder- und Jugendhaus)
14. Hallschlag, Sigmund-Lindauer-Weg 9 (Kinder- und Jugendhaus)
15. Hausen, Hausenring 93 (Kinder- und Jugendhaus)
16. Heschl, Böblinger Str. 92 (Mädchenwerkstatt)
17. Möhringen, Filderbahnplatz 26 (Jugendhaus)
18. Münster, Moselstr. 25 (Kindertreff)
19. Neugereut, Flamingoweg 24 (Kinder- und Jugendhaus)
20. Nord, Mitnachtstr. 20 (Kinder- und Jugendhaus)
21. Obertürkheim, Rüderner Str. 20 (Kinder- und Jugendhaus)
22. Ost, Gerokstr. 7 (Werkstatthaus)
23. Ostend, Ostendstr. 75 (Kinder- und Jugendhaus)
24. Plieningen, Goetzstr. 1 (Werkraum)
25. Sillenbuch, Gorch-Fock-Str. 39 (Jugendhaus)
26. Stammheim, Marco-Polo-Weg 2 A (Kinder- und Jugendhaus)
27. Ost, Unterer Schlossgarten 12 (Spielhaus)

28. Untertürkheim, Margaretenstr. 67 (Kinder- und Jugendhaus)
29. Untertürkheim, Strümpfelbacher Str. 38 (Kindertreff)
30. Vaihingen, Walter-Heller-Str. 29 (Jugendhaus)
31. Weilimdorf, Solitudestr. 129 (Jugendhaus)
32. Wangen, Eybacher Str. 19 (Jugendhaus)
33. West, Bebelstr. 26 (Jugendhaus)
34. Zuffenhausen, Bartensteiner Str. 11 (Kinder- u. Jugendhaus, Computerwerkstatt)