

Stuttgart, 17.09.2009

## **Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel- Modernisierung des Jugendhauses Mitte im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms (ZIP)**

### **-Grundsatzbeschluss-**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	06.10.2009 07.10.2009

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

### **Beschlussantrag**

1. Von der objektbezogenen Bewilligung einer Bundesfinanzhilfe in Höhe von 1.000.000 im Rahmen des ZIP wird Kenntnis genommen.
2. Von den geschätzten Gesamtkosten der Modernisierung in Höhe von 3.000.000 brutto wird Kenntnis genommen.
3. Der Beauftragung der erforderlichen Planungsleistungen bis einschließlich Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) durch die Jugendhaus gGmbH bis zu einer Gesamthöhe von max. 100.000 brutto wird zugestimmt.
4. Die Planungskosten in Höhe von 100.000 werden im Vermögenshaushalt 2009 unter AHSt 2.6150.9698.004 - 0760 Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel-, allgemeine Planungskosten, Anlage 600545 gedeckt.
5. Der Gesamtaufwand für die Maßnahme mit rund 3,0 Mio. sowie die korrespondierende Finanzhilfe in Höhe von 1,0 Mio. wurden zur Wunschliste für den Doppelhaushalt 2010/2011 angemeldet. Über die Aufnahme und Finanzierung der Gesamtmaßnahme wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2010/2011 entschieden. Sofern die Maßnahme nicht in den Doppelhaushalt 2010/2011 aufgenommen werden sollte, werden zumindest die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Planungskosten im Doppelhaushalt 2010/2011 nachfinanziert.

## **Kurzfassung der Begründung**

Das Jugendhaus Mitte liegt in dem seit 2007 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Stuttgart 26 -Hospitalviertel- und ist dringend sanierungsbedürftig. Mit dem bewilligten Förderrahmen im Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) in Höhe von rund 3,3 Mio. lassen sich jedoch nur die Außenanlagen modernisieren, da ein großer Teil der Förderung für den Hospitalplatz benötigt wird und auch private Maßnahmen bezuschusst werden sollen. Aus diesem Grund wurde seitens der Verwaltung im März dieses Jahres ein objektbezogener Förderantrag für das Gebäude des Jugendhauses Mitte im ZIP gestellt, welches Teil des Konjunkturpakets II ist. Beantragt wurde eine Finanzhilfe von 1.080.000 €, bewilligt wurde 1.000.000 €. Der Ausschuss für Umwelt und Technik wurde in der Sitzung am 24. März 2009 unter TOP 8a mündlich hierüber unterrichtet (Niederschrift Nr. 110/2009).

Da es sich um ein befristetes Programm handelt, wurden die Mittel bis lediglich Ende 2011 bewilligt. Dies bedeutet, dass umgehend die Planung in die Wege geleitet werden muss, damit im 2. Quartal 2010 mit dem Bau begonnen werden kann. Die Bauzeit wird mit rund einem Jahr veranschlagt. Alle Schlussrechnungen müssen spätestens im September 2011 beglichen sein, da die Fördermittel nur bis zum 1. Oktober 2011 abgerufen werden können.

Bauherr ist die Jugendhaus gGmbH. Der hierfür erforderliche Abschluss des mit GRDRs 413/2007 beschlossenen Leihvertrags ist für das Jugendhaus Mitte objektbezogen erfolgt.

Vorgesehen ist eine umfassende energetische Sanierung des Bestands; Gebäudeerweiterungen sind nicht vorgesehen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die anteiligen Planungskosten gemäß Beschlussantrag Ziffer 3 in Höhe von 100.000 € bis einschließlich Genehmigungsplanung sind Teil der Gesamtbaukosten und damit zu 60 % (60.000 €) im Rahmen des ZIP zuwendungsfähig. Die kassenmäßige Mitteldeckung für die Kosten im Haushaltsjahr 2009 erfolgt im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung aus Mitteln des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung.

Über die Aufnahme und Finanzierung der Gesamtmaßnahme in Höhe von 3 Mio. ist im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2010/2011 zu entscheiden. Die Maßnahme wurde zur Wunschliste 2010/2011 angemeldet.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB  
Referat SJG

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Fotos

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Antragstellung im ZIP**

Das Sanierungsgebiet Stuttgart 26 -Hospitalviertel- wurde 2007 mit einem Förderrahmen von rund 3,3 Mio. in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen. Da neben dem Jugendhaus weiterer Sanierungsbedarf im Gebiet besteht und insbesondere der Bereich Hospitalplatz/Büchsenstraße einer Umgestaltung bedarf, kann über das SEP lediglich die Erneuerung der Freiflächen finanziert werden. Der erste Bauabschnitt mit zwei Ballspielfeldern und Kosten von rund 130.000 brutto wurde bereits 2008 realisiert, der zweite Bauabschnitt mit den Grünflächen zur Firnhaberstraße einschließlich Umgestaltung des angrenzenden Straßenraums mit Kosten von rund 500.000 brutto ist für 2010 geplant. Der Ausschuss für Umwelt und Technik wurde im Rahmen des mündlichen Berichts zum Sachstand im Sanierungsgebiet in seiner Sitzung am 17. März 2009, TOP 14, entsprechend informiert. Für den zweiten Bauabschnitt wird voraussichtlich noch 2009 ein Baubeschluss vorgelegt.

Um auch das Gebäude selbst einer Modernisierung zuführen zu können, wurde die Möglichkeit einer Antragstellung im Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) genutzt, welches kurzfristig Anfang dieses Jahres seitens des Bundes im Rahmen des Konjunkturpakets II neu geschaffen wurde. Es handelt sich hierbei um ein objektbezogenes Programm; die Mittel dürfen somit ausschließlich für das Jugendhaus, nicht jedoch für sonstige Maßnahmen im Gebiet verwendet werden. Die Antragstellung erfolgte, wie dies in der Sanierungsförderung üblich ist, über das Wirtschaftsministerium des Landes, welches den Antrag mit Schreiben vom 11. Mai 2009 genehmigt hat. Dieser Sachverhalt wurde dem UTA in seiner Sitzung am 24. März 2009 im Rahmen der Berichterstattung zu TOP 8a mitgeteilt.

### **2. Dringlichkeit**

Da es sich um ein befristetes Programm im Rahmen des Konjunkturpakets II handelt, wurde der Abruf der Mittel bis lediglich 1. Oktober 2011 bewilligt. Sollte die Maßnahme bis dahin nicht abgerechnet sein, so verfallen gemäß Bewilligungsbescheid die bis dahin nicht abgerufenen Mittel, und die Kosten sind durch die Stadt allein zu tragen. Es ist daher zwingend erforderlich, umgehend mit der Planung zu beginnen. Ein Abwarten der Haushaltsberatungen für den Doppelhaushalt 2010/2011 würde das Abrufen des bewilligten Förderrahmens in Frage stellen.

Die dringend zu beauftragende Planung bis einschließlich Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) soll noch 2009 zum Abschluss gebracht werden, so dass Anfang 2010 die Ausführungsplanung beauftragt werden kann. Diese erfolgt dann ggf. parallel zur Bearbeitung des Bauantrags beim Baurechtsamt, damit spätestens Ende des 1. Quartals 2010 die Ausschreibung der Bauleistungen möglich ist.

Der Baubeginn muss spätestens Ende des 2. Quartals 2010 erfolgen, damit bei einer Bauzeit von rund einem Jahr noch drei Monate für die Abrechnung verbleiben.

Mit der Gebäudeplanung soll das Architekturbüro Guggenberger & Ott, Stuttgart, beauftragt werden, welches im Auftrag der Jugendhaus gGmbH bereits eine erste Studie erarbeitet hat. Zum Planungskonzept heißt es darin:

Das Jugendhaus Mitte im Hospitalviertel, 1951 vom Architekt Regierungsbaumeister Karl Ellsäcker aus Stuttgart geplant, ist ein fast unverändert erhaltenes Zeugnis der frühen süddeutschen Nachkriegsarchitektur in Stuttgart. Stilelemente der Neuen Sachlichkeit wie flach gelagerte Baukörper, horizontale Fenster und Flachdach treffen hier zusammen mit traditionellen, handwerklichen Techniken der „Stuttgarter Schule“ und den damaligen bautechnischen Möglichkeiten.

Charakteristische Eigenheiten dieser Bauzeit sind die filigranen Profilierungen der Bauteile wie Dachüberstände und die skelettierte sichtbare Tragkonstruktion der Erdgeschosse als auch die geschlossenen Oberflächen des klassischen Putzbaus mit seinen fast bündig eingesetzten, rhythmisch geteilten Fenstern.

All diese Qualitäten, die das Jugendhaus aus dem alltäglichen Bauschaffen herausgehoben und im einen angemessenen Stellenwert im Stadtquartier gegeben haben, gilt es zu erhalten und bei den energetisch erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

### **3. Bauherr Jugendhaus gGmbH**

Bauherr ist die Jugendhaus gGmbH. Der hierfür erforderliche Abschluss des mit GRDRs 413/2007 beschlossenen Leihvertrags ist für das Jugendhaus Mitte objektbezogen erfolgt. Der Fördersatz gegenüber einem kommunalen Vorhaben ändert sich hierdurch nicht, da Infrastruktureinrichtungen, die durch Dritte betrieben werden, nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes eine Förderung in gleicher Höhe genießen. Es ist vorgesehen, mit der Jugendhaus gGmbH eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung abzuschließen, wie dies auch sonst bei privaten Vorhaben der Fall ist.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Der Antragstellung im ZIP lagen geschätzte Baukosten in Höhe von rund 3 Mio. zu Grunde. Bei einem Fördersatz von 60 % (1,8 Mio. ) und einem darin enthaltenen Anteil an Finanzhilfe von wiederum 60 % wurde ein Antrag über 1,08 Mio. eingereicht. Bewilligt wurden 1,0 Mio. . Dies entspricht einem Förderrahmen von 1,66 Mio. und förderfähigen Gesamtbaukosten von 2,77 Mio. . Im Zuge der Planung werden die Kosten präzisiert und Einsparmöglichkeiten geprüft.

Da die der Jugendhaus gGmbH für die Unterhaltung der Gebäude zur Verfügung stehenden Mittel die Realisierung eines Projekts dieser Größenordnung nicht zulassen, ist es erforderlich, dass der Eigenanteil des Eigentümers für die förderfähigen Kosten ebenso wie die nicht förderfähigen Kosten von der Stadt übernommen werden. Einzelheiten hierzu werden in dem 2010 zu fassenden Baubeschluss geregelt.

Somit verbleiben rund 2,0 Mio. bei der Stadt. Die anteiligen Planungskosten gemäß Beschlussantrag Ziffer 3 in Höhe von 100.000 bis einschließlich Genehmigungsplanung sind Teil der Gesamtbaukosten und damit zu 60 % (60.000 ) im Rahmen des ZIP zwendungsfähig. Die kassenmäßige Mitteldeckung für die Kosten im Haushaltsjahr 2009 erfolgt im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung aus Mitteln des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung. Die Gesamtmaßnahme ist zur Wunschliste für die Haushaltsplanberatungen 2010/2011 angemeldet.

Die Kosten für die Räumung des Gebäudes während der rund einjährigen Bauzeit sind nicht Bestandteil dieser Drucksache und von der Jugendhaus gGmbH zu tragen. Als Ausweichquartier sollen bestehende Einrichtungen genutzt werden.