

Protokoll:	Verwaltungsausschuss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrifts-Nr	128
		TOP:	3
	Verhandlung	Drucksache:	851/2006
		GZ:	SJG

Sitzungstermin:	21.03.2007
Sitzungsart:	öffentlich
Vorsitz:	EBM Föll
Berichterstattung:	der Vorsitzende, Herr Pfeifle (JugA)
Protokollführung:	Herr Häbe sp
Betreff:	Jugendhaus Bad Cannstatt

Vorgang: Jugendhilfeausschuss vom 19.03.2007, öffentlich, Nr. 19

Ergebnis: einmütige Zustimmung zum Beschlusantrag

Ausschuss für Umwelt und Technik vom 20.03.2007, öffentlich, Nr. 117

Ergebnis: einmütige Zustimmung mit der Maßgabe, dass nicht die baurechtlich, sondern die funktional erforderlichen Stellplätze errichtet werden

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Soziales, Jugend und Gesundheit vom 07.03.2007, GRDRs 851/2006, mit folgendem

Beschlusantrag:

1. Dem Vorschlag der Verwaltung, das Gelände an der Elwert-straße/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. N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) 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

Einführend trägt EBM Föll vor, in den bereits erfolgten Vorberatungen im Jugendhilfeausschuss, im Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) und im Bezirksbeirat Bad Cannstatt habe insbesondere die Frage der Stellplätze eine Rolle gespielt. In der Vorlage habe die Verwaltung zunächst vorgeschlagen, aus Kostengründen die Zahl der baurechtlich notwendigen 24 Stellplätze auf 6 zu reduzieren und den Rest abzulösen. Unter Berücksichtigung des Ablösebetrages würde es dann um Mehrkosten in der Größenordnung von 400.000 bis 450.000 € gehen. Mit den Gesamtkosten von rd. 11,5 Mio. € befinde sich das Gesamtprojekt ohnehin schon in einem sehr ambitionierten Bereich.

In dem betreffenden Gebiet stelle sich eine grundsätzliche Frage. Im dortigen Umfeld solle ja bekanntlich das Mobilitätserlebniszentrum mit Planetarium und eventuell das Deutsche Fußballmuseum, sofern der Deutsche Fußballbund Stuttgart den Zuschlag erteile, entstehen. Offen sei, wie in dem Gesamtgebiet die Stellplatzfrage funktionieren solle. Innerhalb des zur Beratung anstehenden

Projekt es sicherlich nicht gelingen, die 80 aus funktionalen Gründen notwendig erachteten Stellplätze zu realisieren, wer immer diese Zahl aufgebracht habe. Da heute nicht der Baubeschluss, sondern lediglich ein Fortführungsbeschluss für das Projekt anstehe, laute heute der Verwaltungsvorschlag, die Stellplatzfrage im Gesamtgebiet, unter Berücksichtigung der anderen Fragestellungen, im weiteren Verlauf zu klären. Das Ergebnis werde dem Gemeinderat vorgelegt, damit der Rat bis zur Entscheidung über das Projekt in den Haushaltsplanberatungen über eine fundierte Entscheidungsgrundlage verfüge. Wie letztlich weiter vorgegangen werde, sei aber natürlich die Entscheidung des Gemeinderates.

Auch StR Uhl (CDU) spricht von einem sehr ambitionierten Vorhaben. Da wohl im UTA gewichtige Fragestellungen zu den Stellplätzen aufgetaucht seien, tendiere er dazu, diesen Punkt nochmals an den UTA zurück zu verweisen. StR Kanzleiter (SPD) äußert sich grundsätzlich positiv zur Fortsetzung des Projektes. An StR Uhl gewandt bemerkt StR Wölflé (90/GRÜNE), noch offene Finanzierungsfragen könnten heute geklärt und die Tiefgarage könne weiter geplant werden. Ob diese dann tatsächlich zur Ausführung komme, entscheide sich erst während der kommenden Haushaltsplanberatungen. Somit würde sich eine Zurückverweisung des nach Einschätzung seiner Fraktion vernünftigen Vorhabens an den UTA erübrigen. In der Folge äußert sich StR Kauderer (FW) ebenfalls zustimmend zur Vorlage.

Übereinstimmend mit EBM Föll bittet Herr Pfeifle im Verlauf der Aussprache, die Vorlage nicht nochmals an den UTA zurück zu verweisen. Ziel sei, dem Gemeinderat zu den Haushaltsplanberatungen eine fundierte Grundlage für Entscheidungen zu liefern. Dafür sei ein zügiger Beschluss zum Beschlussantrag der GRDs 106/2007 notwendig. Nur dann könne auf einer sicheren Grundlage mit dem Architekten und dem Kostencontroller die Arbeit fortgesetzt werden.

Laut EBM Föll, welcher eine Frage von StR Kauderer beantwortet, gibt es mit der N. N AG (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) keine Probleme. Die Stadt habe das Grundstück erworben. Problematisch sei gewesen, dass eine Haupttelefonleitung der N. N. über das Grundstück führe. Zwischenzeitlich liege von der N. N. aber eine Zusage vor, dass sie diese Leistung auf eigene Kosten (1,5 Mio. €) verlegen werde; die N. N. habe es in der Vergangenheit versäumt, sich im Grundbuch ein entsprechendes dingliches Recht eintragen zu lassen.

Nach Einschätzung von StR Kanzleiter wird bei der Finanzierung eine strenge Trennung zwischen der Stadt und der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH vorgenommen. Dies sei zwar prinzipiell richtig, aber bedacht gehöre, dass eine Verschuldung einer städtischen Tochtergesellschaft wenig Sinn mache. Dann müssten von dieser Kredite letztlich über städtische Zuschüsse finanziert werden. Vielleicht sollte im vorliegenden Fall eine Kapitalerhöhung dieser Gesellschaft zur Finanzierung des Ganzen erwogen werden. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Unterbringung der Geschäftsstelle des Jugendhausvereines in der geplanten Einrichtung stellt er die Frage, ob nicht einfach der städtische Mietzuschuss für diese Geschäftsstelle gestrichen werden kann, um mit den dadurch eingesparten Mitteln diese neue Geschäftsstelle zu finanzieren. Diese Finanzierungsmechanik könnte möglicherweise zu günstigeren Kosten führen. Diesbezüglich führt der Vorsitzende aus, die Ausgangslage, nämlich dass die Stadt

das Jugendhaus Cannstatt im üblichen Rahmen finanziere, stehe außer Frage. Die Themen Familien- und Generationenzentrum seien hinzugekommen. Diesbezüglich habe man besprochen, die Grundstückserlöse der bisherigen Standorte Haus der Familie und Eduard-Pfeiffer-Haus in die Finanzierung einzubringen. Somit verbleibe noch das Element Geschäftsstelle. Der Jugendhausverein habe hier die Auffassung, dieser Umzug finanziere sich selbst, da der Mietzuschuss, den er bisher für die Räumlichkeiten erhalte, dann für Zins- und Tilgungszahlungen eingesetzt werden könne. Hierzu müsse der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt noch eine Bürgschaft beschließen. Wenn diese Finanzierung durch den Verein gelinge, sei dieses angemessen. Schließlich handle es sich um einen rechtlich von der Stadt unabhängigen Verein mit einer gGmbH, an welcher die Stadt auch keine Gesellschaftsanteile halte. Hinzu komme noch das Thema Jugendhotel/Jugendgästehaus. Hier stelle sich ohnehin nicht die Frage einer Kommunalfinanzierung; größte Schwierigkeiten hätte er zu erklären, dass es sich dabei um einen kommunalen Auftrag handle. Die Verwaltung schlage eine Beteiligung durch den Jugendherbergsverein mit einem Investitionszuschuss und über einen Mietvertrag vor. Näheres werde im weiteren Jahresverlauf mit dem durchaus leistungsfähigen Jugendherbergsverein verhandelt. Die Möglichkeit, bei der gGmbH des Jugendhausvereins eine Kapitalerhöhung vorzunehmen, sehe er nicht. Eine solche könne eigentlich nur der Gesellschafter, also der Jugendhausverein, vornehmen. Problematisch wäre es, dem Jugendhausverein dafür städtische Gelder zur Verfügung zu stellen.

StR Uhl hinterfragt beim Jugendhotel die Kostenreduzierung von 767.000 € und den Kostenanstieg beim Familien- und Generationenzentrum im Bereich der Ausstattung um 295.000 €. Zudem erklärt er, in der Vorlage werde dargelegt, dass die wesentlichen Einsparungen durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Tiefgarage resultierten. Dieser Wegfall sei aber in der Kostenaufstellung nicht enthalten. In der Folge informiert Herr Pfeifle, in einem sehr intensiven Prozess hätten die Architekten die aus dem Wettbewerb herausgegangenen Raumaufteilungen mit dem Kostencontroller und mit den zukünftigen Nutzern besprochen. Dabei habe sich Folgendes gezeigt:

- Die falsche Zuordnung der Jugendratsräume an die Geschäftsstelle.
- Beim Jugendhotel sei man von einem weiteren Stockwerk ausgegangen. Letztlich habe ein komplettes Stockwerk entfallen können.

Diese Diskussionsergebnisse hätten zu den erwähnten Kostenveränderungen geführt. Weitere Veränderungen im Rahmen der nächsten Planungsphase wolle er nicht ausschließen, da nun mit den Nutzern gesprochen werde. Zu Beginn der Planungen, und damit wendet er sich an StR Kauderer, sei die Frage aufgeworfen worden, wie viel Küchen dieses Haus benötige. Auf der einen Seite stünden bei solchen Fragen die Egoismen der einzelnen Nutzer. Da dieses Haus ja nicht einzelnen Nutzern, sondern allen zusammen gehöre solle, müsse über solche Egoismen hinweg gegangen werden. Der Prozess, wie es letztlich gelinge, dass z. B. das Haus der Familie, das Mütterzentrum und aber auch die Bürgerinitiative Räume des Jugendhausvereins nutzten, ohne diesen die Räume zuzuordnen, müsse im Anschluss an den Grundsatzbeschluss beginnen. Dabei müsse mit den Nutzern darüber gesprochen werden, was die Philosophie des Hauses für sie, für die Einrichtungen wie Küchen und Cafes und für die Raumaufteilung bedeute. Heute

könne noch nicht gesagt werden, dass dann am Ende dieses Prozesses nur noch ein Cafe realisiert werde. Um das für ein offenes Haus Notwendige auf den Weg zu bringen, wolle er darum bitten, über die zur Beratung anstehende Vorlage rasch zu entscheiden.

Die Gefahr gegenseitiger Blockaden der im betreffenden Gebiet anstehenden Planungen durch eine Verbindung der Stellplatzfrage spricht StR Kanzleiter an. Da seine Fraktion das Jugendhaus als eine Einrichtung ansehe, welche eigenständig ihren Parkplatzbedarf abdecken sollte, werde eine solche Vernetzung von seiner Fraktion nicht gewünscht. In der ursprünglichen Planung sei ja eine Tiefgarage vorgesehen gewesen, und die SPD-Gemeinderatsfraktion votiere dafür, diese im weiteren Verfahren in die Planung einzubeziehen. StR Kauderer erachtet eine Lösung der Stellplatzfrage im Zusammenhang mit dem geplanten Mobilitätserlebniszentrum für möglich. Im selben Zusammenhang erläutert EBM Föll an StR Kanzleiter, letztlich konzentriere sich die Frage der Tiefgarage darauf, mit welchen Mitteln die Stadt deren Finanzierung vornehme (Aufnahme von Kapitalmarktmitteln oder eigene Mittel). Welche Konsequenzen dieses letztlich für den städtischen Haushalt habe, könne heute nicht gesagt werden, da die Finanzlage der Landeshauptstadt im Verlauf der nächsten 20 Jahre unbekannt sei.

Achtzig Stellplätze seien auf dem Grundstück nicht möglich. Wenn diese Anzahl gewollte werde, müssten diese in diesem Gebiet an anderer Stelle realisiert werden. Möglich sei es, auf dem Grundstück 24 Stellplätze nachzuweisen. Keineswegs sei beabsichtigt, durch diesen Teilaspekt die weitere Beschlussfassung zu blockieren. Vielmehr lasse sich die Stellplatzfrage aus Sicht der Verwaltung problemlos bis zu den Haushaltsplanberatungen ohne Verzögerung für den Planungsprozess klären. Die Bitte der Verwaltung laute allerdings, dass seitens des Gemeinderates die Verwaltung entsprechend beauftragt werde. Wenn gesagt werde, die Stellplatzfrage solle im Gesamtkontext des Gebietes erörtert und dazu Vorschläge vorgelegt werden, dann sei es auch nicht hilfreich, die Vorlage nochmals an den UTA zurück zu verweisen, da ein solches Konzept für das dortige Gebiet nicht in zwei oder drei Wochen erarbeitet werden könne. Beispielsweise gebe es ja dann noch Klärungsbedarf konzeptioneller Art im Blick auf das Mobilitätserlebniszentrum und das nationale Fußballmuseum. Die diesbezüglich noch offenen Fragen könnten hoffentlich in den kommenden Monaten einer Klärung zugeführt werden. Daher schlage die Verwaltung vor zu sagen, auf der bisherigen Grundlage weiterzuplanen. Sollte dann in den Haushaltsplanberatungen der Gemeinderat den Ergänzungsbeschluss für eine 24 Stellplätze umfassende Tiefgarage fassen, könne dieses planerisch kurzfristig ergänzt werden. Andererseits könnte dann das Projekt auf der Basis einer erhöhten Kostensicherheit bis zu den Haushaltsplanberatungen weiter verfolgt werden. Sollte der Gemeinderat das Projekt in den Haushaltsplanberatungen in den städtischen Haushalt einstellen, könnte dieses im Jahr 2008 zügig umgesetzt werden.

Nachdem Herr Pfeifle auf den gestern durch den UTA gefassten Beschluss (siehe Rubrik Vorgang Seite 1 dieses Protokolls) hinweist, bezeichnet EBM Föll die Umsetzung dieses Beschlusses (Errichtung der funktional erforderlichen Stellplatzanzahl) als objektiv unmöglich, es sei denn, dass eine mehrgeschossige Tiefgarage gebaut werde. Dieses würde aber zu erheblichen Mehrkosten führen. Der UTA, so StR Kanzleiter, habe die ursprünglich eingeplante Tiefgarage als

sinnvoll angesehen. Natürlich könne die Stellplatzfrage im Zusammenhang mit den anderen dort anstehenden Projekten überprüft werden. Wenn sich dabei der Bau einer 24 Stellplätze fassenden Tiefgarage beim Jugendhaus Cannstatt als richtig erweise, wäre allerdings die Ziffer 7 des Beschlussantrages nicht mehr korrekt. Für diesen Fall müsse Klarheit darüber bestehen, dass sich die Gesamtkosten erhöhten. Dieses dürfe dann nicht zu einer Diskussion über Kostenüberschreitungen/-steigerungen führen. Nach Auskunft von StRin Gröger (SPD) hat der UTA gestern in Kenntnis des bereits heute vorhandenen Nutzerdrucks in diesem Bereich beschlossen, dass Stellplätze hergestellt werden müssen. Die Zahl von 80 Stellplätzen sei in der gestrigen UTA-Diskussion durch einen in diesem Bereich sehr versierten Kollegen zustande gekommen. Sollte sich die Stellplatzzahl als nicht umsetzbar erweisen, müsse heute der Verwaltungsausschuss beschließen, die Tiefgarage mit der maximal möglichen Stellplatzanzahl in die weitere Planung einzubeziehen.

Die Vorplanung hat lt. EBM Föll eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen beinhaltet. Mehr sei dort auch nicht möglich. Diese Tiefgarage würde rd. 600.000 € kosten. Damit würden pro Stellplatz mehr als 20.000 € Kosten entstehen, aber bei anderen Vorhaben bewege man sich bei den Stellplätzen in ähnlichen Größenordnungen. Dies hänge letztlich mit unterschiedlichen Gründen zusammen.

Den Zusatzbetrag von 400.000 bis 450.000 € habe er genannt, da für die 24 Stellplätze ein Ablösebetrag von 165.000 € vorgesehen werden müsse. Der Ablösebetrag im dortigen Gebiet betrage rd. 6.000 € pro Stellplatz, sodass sich daraus die Differenz erkläre. Die Stellplatzablöse werde natürlich zweckgebunden wieder eingesetzt, um im Stadtgebiet Stellplätze herzustellen.

Nach Einschätzung der Verwaltung würde eine Ergänzung des Beschlussantrages um den Auftrag, für das Gesamtgebiet ein Stellplatzkonzept bis Herbst vorzulegen, ausreichende Flexibilität schaffen, um dann eine Entscheidung für oder gegen eine Tiefgarage zu treffen. Bei einem Tiefgaragenbau könnten natürlich die in der Ziffer 7 des Beschlussantrages angegebenen Gesamtkosten nicht mehr eingehalten werden. Diese Projekterweiterung könnte gegebenenfalls nicht als Kostensteigerung deklariert werden.

Bis zu den Haushaltsplanberatungen, so StR Uhl, müssten die auf der Vorlagenseite 2 getroffenen Aussagen wie "die Verwaltung empfiehlt der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH" oder "die Verwaltung geht davon aus, dass ..." konkretisiert werden. Bei einer Beschlussfassung in den Haushaltsplanberatungen müsse z. B. für das Jugendhotel die Trägerfrage geklärt sein. Dies aufgreifend merkt EBM Föll an, selbstverständlich werde die Verwaltung mit dem Jugendherbergswerk intensive Vertragsverhandlungen führen. Die Eckpunkte seien mit diesem Träger bereits geklärt. Die angesprochenen Formulierungen seien gewählt worden, da die gGmbH formal betrachtet eine rechtlich selbstständige Organisation darstelle und die Verwaltung hier nur Empfehlungen aussprechen könne. Mit dem Jugendhausverein und dessen gGmbH seien in intensiven Erörterungen klare Abstimmungen erfolgt. Bis zu den Haushaltsplanberatungen habe die Verwaltung allerdings keine Kenntnis über die tatsächlichen Grundstückserlöse. Diese Information liege erst nach den tatsächlichen Verkäufen vor. Als Orientierung könne die Verwaltung dem Gemeinderat die Verkehrswerte nennen. Da beide Objekte in einer durchaus

attraktiven Lage liegen, sehe er, ausgehend von den Verkehrswerten, allerdings eher ein "Potenzial nach oben".

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben schlägt EBM Föll vor, den Beschlussantrag um folgende Ziffer 9 zu ergänzen:

9. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Stellplatzkonzept für das Gesamtgebiet bis Herbst 2007 auszuarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen.

Zu dem um diese Ziffer 9 ergänzten Beschlussantrag stellt EBM Föll fest:

Der Verwaltungsausschuss stimmt dem ergänzten Beschlussantrag einmütig zu.