

Stuttgart, 13.03.2014

**Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut-  
„Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“  
Modernisierung des Jugendhauses JimPazzo und Erweiterung zum Bürgerhaus, Flamingoweg  
24  
- Grundsatzbeschluss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.03.2014
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	25.03.2014
Jugendhilfeausschuss	Vorberatung	öffentlich	31.03.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	08.04.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	10.04.2014

**Beschlußantrag:**

1. Der Modernisierung des Kinder- und Jugendhauses JimPazzo und Erweiterung zum Bürgerhaus, Flamingoweg 24, auf der Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 2) zur Entwurfsplanung der Architekten Bez + Kock, Stuttgart vom 7. Oktober 2013 (Anlage 3) und der vom Projektsteuerer geprüften Kostenberechnung vom 7. Oktober 2013 (Anlage 4) mit einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von 6,2 Mio. € wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der unter Ziffer 1 dieses Beschlussantrags genannten Gesamtbaukosten mit der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH einen Vertrag zur Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes Flamingoweg 24, JimPazzo, zu schließen. Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH beauftragt als Bauherr sämtliche für den Umbau und die Erweiterung erforderlichen Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 7 mit einem Honorarumfang von zusammen rd. 950.000 € brutto.
3. Die Planungskosten in Höhe von 950.000 € werden im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wie folgt gedeckt:  
Projekt Nr. 7.613028.300 Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut-, Modernisierung städtischer Gebäude, Aus. Gr. 7871,

bis 2013: 29.400 €  
2014: 700.000 €

2015: 220.600 €

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Kinder- und Jugendhaus JimPazzo, Flamingoweg 24, ein städtisches Gebäude (Baujahr 1981), soll modernisiert und zum Bürgerhaus erweitert, die einrichtungsbezogenen Außenanlagen saniert und neu geordnet werden.

Durch die Mitteilungsvorlage (GRDRs 550/2013) hat der Gemeinderat das Ergebnis des Wettbewerbspreisträgers Bez + Kock Architekten zur Kenntnis genommen. Die Konzeption beinhaltet die Modernisierung des Bestandsgebäudes mit Erneuerung des OG sowie die Erweiterung durch einen Neubau. Der zu erhaltende Bestandsbereich wird bis auf den Rohbau zurückgebaut und in den Neubau integriert, die restlichen Bauteile werden kontrolliert abgebrochen.

Bauherr ist die Stuttgarter Jugendhausgesellschaft gGmbH, die im Rahmen einer Vorvereinbarung die Architekten, die erforderlichen Fachplaner und einen Projektsteuerer bis einschließlich Leistungsphase 3 beauftragt hat. Seit Oktober 2013 liegt die Entwurfsplanung mit einer Kostenberechnung in Höhe von 6,2 Mio € (brutto) vor.

In den ermittelten Gesamtbaukosten sind Kosten für die Einrichtung und für die Beauftragung eines Modernisierungsbetreibers enthalten.

Im Anschluss an die Beschlussfassung ist vorgesehen, die Weiterbeauftragung zu veranlassen und das Genehmigungsverfahren einzuleiten. Der Baubeschluss soll im 4. Quartal 2014 gefasst werden. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2015 vorgesehen. Mit der Inbetriebnahme des Jugend- und Bürgerhauses wird frühestens Ende 2016 gerechnet.

**Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten gemäß Beschlussantrag Ziffer 2 in Höhe von 950.000 € sind Teil der Gesamtkosten und damit zu 60% im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" zuwendungsfähig. Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 6,2 Mio. € sind in der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018 bereitgestellt.

**Beteiligte Stellen**

Referat WFB  
Referat SJG

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

**Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

**Anlagen**

- Anlage 1: Ausführliche Begründung
- Anlage 2: Erläuterungstext
- Anlage 3: Entwurf Flamingoweg 24
- Anlage 4: Kostenberechnung

## **Ausführliche Begründung**

### **Zu 1:**

Der Stadtteil Neugereut wurde 2008 in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Ein wichtiges Leitprojekt ist die Entwicklung eines Bürgerhauses als Treffpunkt im Stadtteil für alle Generationen und Kulturen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung fiel die Standortwahl 2010 auf das bereits bestehende Kinder- und Jugendhaus JimPazzo, Flamingoweg 24. Ein städtisches Gebäude (Baujahr 1981), das modernisiert und zum Bürgerhaus erweitert werden soll.

### Bestand und Neubau

Nach ca. 30 Jahren Betriebszeit ist das Kinder- und Jugendhaus „JimPazzo“ in wesentlichen Teilen der technischen Ausrüstung und der Baukonstruktion modernisierungsbedürftig. Auch das Raumprogramm des Kinder- und Jugendhauses bedarf aufgrund geänderter Anforderungen der Betreiber und der Nutzer einer „Erneuerung“. Die geplante Konzeption „zwei Nutzungen unter einem Dach“ sieht dabei sowohl für die verschiedenen Nutzergruppen getrennte als auch gemeinsam genutzte Bereiche vor.

Die Planung umfasst die Modernisierung des Bestandsgebäudes mit Erneuerung des OG sowie die Erweiterung durch einen Neubau. Der zu erhaltende Bestandsbereich wird bis auf den Rohbau zurückgebaut, die restlichen Bauteile kontrolliert abgebrochen. Wie im Neubau werden auch die Flächen im Bestandsbereich mit neuen Installationsleitungen und Fußbodenaufbauten versehen, das gesamte Gebäude wird mit einer einheitlichen, gemeinsamen Gebäudehülle umschlossen.

Ziel der Gebäudeplanung ist es, dass jede Generation Ihre eigene Rückzugsnische im Haus findet und doch auch Raum für zufällige oder geplante generationenübergreifende Begegnungen geschaffen wird. In seiner äußeren Erscheinung zeigt sich das Haus als ein Gebäude mit drei, den Generationen zugewiesenen Eingängen. Die innere Erschließung ist so konzipiert, dass die einzelnen Bereiche über Foyers, Treppen und Lufträume miteinander verknüpft sind und doch stets die Möglichkeit einer räumlichen Abtrennung gegeben ist.

### Außenanlagen

Die neu gestalteten, einrichtungsbezogenen Freiflächen (1.960 m<sup>2</sup>) schließen sich im Norden und Nordosten an das Gebäude an (siehe Anlage 3). Die bestehenden Freispielflächen werden saniert und neu geordnet, die einzelnen Bereiche für die Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen umgestaltet.

Die Zugänge zum Kinder- und Jugendhaus befinden sich zukünftig auf dem unteren Platzniveau, dessen gesamte Nutzungsflächen innerhalb des Gebäudes sich nach der Modernisierung auf die Ebene 0 konzentrieren.

Auf der Nordseite des Hauses ist der Kinderspielbereich in ein Rasenfeld eingelassen. Der östlich des Gebäudes orientierte Werkhof wird um ein Kleinspielfeld ergänzt. Durch die ansteigende Topographie ergibt sich eine

geborgene Situation sowie erhöhte Zuschauerplätze, die durch eine Einfassung mit Bäumen gestärkt wird. Die südöstlich vorhandenen Bäume werden zu einer Baumreihe ergänzt, die die angrenzende Wohnbebauung von den Passanten abschirmt.

Das Projekt Modernisierung des Kinder- und Jugendhauses und Erweiterung zum Bürgerhaus beinhaltet neben der Aufwertung des einrichtungsbezogenen Freiraums auch die Aufwertung des öffentlichen Freiraums (Ebene Marktplatz und Ebene Spirillo: 3.410 m<sup>2</sup>), zuzüglich privater Flächen (360 m<sup>2</sup>) im Übergangsbereich Marktplatz und Einkaufszentrum.

Dem Bürgerhaus wird der gestalterisch aufgewertete Marktplatz als Vorplatz zugeordnet, das hier angelagerte Bistro soll mit seiner Außengastronomie maßgeblich zur Platzbelebung beitragen. Eine breit angelegte Freitreppe vermittelt zum unteren Platzniveau (Spirillo-Ebene) und ersetzt die derzeit vorhandene bauliche Barriere. Die barrierefreie Verbindung der beiden Platzniveaus erfolgt über eine verlängerte Rampe entlang des Ökumenischen Gemeindezentrums. Die Kunstskulptur Spirillo soll rückgebaut und um einige Meter versetzt wieder aufgebaut werden.

Die Planungs- und Baukosten zum öffentlichen Freiraum und zum Rückbau und Neubau der Kunstskulptur sind bisher im Förder- und Finanzrahmen nicht veranschlagt. Der Grundsatzbeschluss zur Freiraumplanung und die Kosten zum Rück- und Neubau Spirillo werden dem Gemeinderat in einer gesonderten Vorlage vorgelegt.

#### Städtebau:

Der Marktplatz des Einkaufszentrums bildet stadträumlich den Mittelpunkt Neugereuts, jedoch bis heute ohne die erwünschte Aufenthaltsqualität. Hier treffen die Wegeachsen zur Nahversorgung, den Bildungs- und kirchlichen Einrichtungen, der Bibliothek und Seniorenwohnanlage zusammen.

Durch die Erweiterung des Kinder- und Jugendhauses zum Bürgerhaus soll zusammen mit dem umgebenden Freiraum im Stadtteil eine identitätsstiftende und profilgebende „Neue Mitte“ entwickelt werden. Des Weiteren soll den gestalterischen Erfordernissen sowohl der „institutionellen“ Nachbarn als auch den umliegenden Bewohnern durch eine gut abgestimmte Planung, Rechnung getragen werden.

Der vielgliedrige Baukörper wird zu Gunsten einer klaren stadträumlichen Zonierung und einer einfachen Orientierung der Freiräume baulich arrondiert. Die Funktionsbereiche werden so in das Gebäude einsortiert, dass Funktion und vorgelagerter Freibereich sich gegenseitig bereichern.

#### Bisheriger Planungsverlauf:

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie von Klotz und Partner (2011) wurde im Herbst 2012 ein nicht offener Planungswettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht entschied sich im März 2013 für den Vorentwurf von Bez + Kock Architekten Generalplaner GmbH und Klaus Wiederkehr freier Landschaftsarchitekt. Im Mai erfolgte die Beauftragung des Büros Bez + Kock (plus Fachplaner) bis Leistungsphase 3. Seit Oktober 2013 liegt die Entwurfsplanung mit

Kostenberechnung vor.

### **Wirtschaftlichkeit**

Die ermittelten Gesamtbaukosten belaufen sich auf 6,2 Mio. € brutto; darin enthalten sind 185.000 € für Einrichtung sowie die Kosten für die Beauftragung eines Modernisierungsbetreibers.

Brutto Rauminhalt (BRI): 9.960,43 m<sup>3</sup>  
Netto Grundfläche (NGF): 1.988,60 m<sup>2</sup>

Kostenkennwerte:

1m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten (KG 300,400)	416,77 € / m <sup>3</sup> BRI
1m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Gesamtbaukosten	472,14 € / m <sup>3</sup> BRI
1m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten (KG 300, 400)	2.087,48 € / m <sup>2</sup> NGF
1m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Gesamtbaukosten	2.364,82 € / m <sup>2</sup> NGF

Die Kosten für das Vorhaben liegen damit im Rahmen vergleichbarer Projekte.

### **Termine**

Baubeschluss / Baukostenzuschuss an die stjj 4. Quartal 2014

Bauzeit: 18 Monate

Inbetriebnahme: Ende 2016/Anfang 2017

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich bei derzeitigem Planungsstand auf rd. 6.2 Mio. Euro.

<b>Finanzierung Jugend- und Bürgerhaus Flamingoweg 24</b>	
<b>Gesamtkosten Gebäude und einrichtungsbezogene Freiflächen</b>	<b>6,2 Mio €</b>
nicht zuwendungsfähige Kosten (Einrichtungskosten)	0,185 Mio €
60 % zuwendungsfähige Kosten aus 6,015 Mio €	3,609 Mio €
40 % sonstige nicht zuwendungsfähige Kosten (ohne Einrichtungskosten)	2,406 Mio €
Förderanteil Bund/Land 60 % aus 3,609 Mio. €	2,165 Mio €
Städtischer Anteil gesamt inkl. Sanierungsanteil	4,035 Mio €

Die Kosten für Planung und Projektsteuerung LPH 1 bis 7 inkl. Nebenkosten und Unvorhergesehenes betragen rund 950.000 € und sind in den Gesamtkosten von 6,2 Mio. € enthalten. Sie sind damit zu 60% im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" zuwendungsfähig. Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 6,2 Mio. € sind in der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018 bereitgestellt.

Deckungsmittel stehen im Teilhaushalt THH610, Amt für Stadtplanung und

Stadterneuerung, Projekt Nr. 7.613028.999, Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut-,  
Baupauschale, Ausg. Gr. 7873 bereit und werden entsprechend umgesetzt.