

Stuttgart, 20.04.2010

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

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	30.04.2010
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	30.04.2010
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	05.05.2010

Beschlußantrag:

1. Der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Hohe Straße 9, Jugendhaus Mitte, nach den Plänen und der Kostenberechnung der Architekten Guggenberger & Ott, Stuttgart, vom 22. März 2010 mit einem Gesamtaufwand von 3.000.000 € brutto wird zugestimmt.
2. Der Aufwand in Höhe von 3.000.000 € brutto wird im Finanzhaushalt 2010/11 bei der Projektnummer 7.613024.300, Sachkonto 78710010 Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel-, Modernisierung städtischer Gebäude wie folgt gedeckt:

bis 2009: 0,1 Mio. € inkl. des zu bildenden Haushaltsrests
2010: 1,5 Mio. €
2011: 1,4 Mio €

Die Mittel sind auf der Baupauschale des Projekts veranschlagt und werden entsprechend dem Mittelabfluss über gegenseitige Deckungsfähigkeit umgesetzt.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der unter Ziffer 1 und 2 dieses Beschlussantrags genannten Gesamtbaukosten mit der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH einen Vertrag zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Hohe Straße 9, Jugendhaus Mitte, zu schließen. Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH als Bauherr beauftragt sämtliche für den Umbau erforderlichen Planungsleistungen, schreibt ferner die Bauleistungen aus und beauftragt diese.

Die Kosten für den Modernisierungsbetreuer sind in den bereitgestellten 3.000.000 € enthalten.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Jugendhaus Mitte liegt in dem seit 2007 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Stuttgart 26 -Hospitalviertel- und ist dringend sanierungsbedürftig. Da sich mit dem bewilligten Förderrahmen im Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) in Höhe von rund 3,3 Mio. € jedoch nur die Außenanlagen modernisieren lassen, weil ein großer Teil der Förderung für den Hospitalplatz und private Baumaßnahmen benötigt wird, wurde von Seiten der Verwaltung ein objektbezogener Förderantrag für das Gebäude des Jugendhauses Mitte im Rahmen des ZIP gestellt. Die Beantragung dieser Finanzhilfe von 1.000.000 € wurde dem Ausschuss für Umwelt und Technik in der Sitzung am 24. März 2009 unter TOP 8a mündlich mitgeteilt. Im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses hatten der Ausschuss für Umwelt und Technik und der Verwaltungsausschuss von der Absicht, das Jugendhaus Mitte zu modernisieren, Kenntnis genommen und der aus Zeitgründen erforderlichen Beauftragung der Architekten Guggenberger & Ott mit der Planung zugestimmt, und zwar für die Leistungsphasen 1 bis 4 entsprechend § 3 Abs. 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI – (vgl. GR Drs. 649/ 2009).

Mit Aufnahme der Gesamtmaßnahme mit einem Umfang von 3.000.000 € in den Doppelhaushalt 2010/2011 ist die Finanzierung der Maßnahme gesichert. Da es sich beim ZIP um ein befristetes Programm handelt, müssen die Baumaßnahmen zügig begonnen werden, da die Fördermittel nur bis zum Oktober 2011 abgerufen werden können.

Bauherr ist die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH. Der hierfür erforderliche Abschluss des mit GR Drs. 413/2007 beschlossenen Leihvertrags ist für das Jugendhaus Mitte objektbezogen erfolgt. Zwischen der Jugendhausgesellschaft und der Landeshauptstadt Stuttgart wird eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen.

Da mit den Modernisierungsmaßnahmen im Mai 2010 begonnen werden soll (Entkernungsmaßnahmen), ist eine zügige Weiterbeauftragung der Architekten notwendig. Um eine Abrechnung bis Ende September 2011 zu gewährleisten, sollen die Maßnahmen bis Ende Mai 2011 abgeschlossen sein.

Finanzielle Auswirkungen

Die Mittel in Höhe von 3.000.000 € brutto stehen im Doppelhaushalt 2010/2011 bereit. Eine Bundesfinanzhilfe im Rahmen des ZIP in Höhe von 1.000.000 € wurde mit Erlass des Regierungspräsidenten vom 4. Juni 2009 bewilligt.

Beteiligte Stellen

Referat WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Fotos

Ausführliche Begründung:

1. Bauherr Jugendhaus gGmbH

Wie bereits im Grundsatzbeschluss der GRDRs 649/2009 mitgeteilt ist der Bauherr die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH. Der hierfür erforderliche Abschluss des mit GRDRs 413/2007 beschlossenen Leihvertrags ist für das Jugendhaus objektbezogen erfolgt. Im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung wird die Baumaßnahme analog zu privaten Baumaßnahmen durch den Modernisierungsbetreuer, das Büro ORplan, Stuttgart, überwacht. Da die der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH für die Unterhaltung der Gebäude zur Verfügung stehenden Mittel für die Bereitstellung des Eigenanteils des Eigentümers bei einem Projekt dieser Größenordnung nicht ausreichen, werden diese Kosten von der Stadt übernommen.

2. Finanzielle Auswirkungen

Insgesamt werden der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH Mittel in Höhe von maximal 3.000.000 € brutto zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes zur Verfügung gestellt. Diese Mittel wurden im Doppelhaushalt 2010/2011 bei Projektnummer 7. 613024.999, Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel-, Bau (Pauschale), Sachkonto 78730990 zur Deckung bereitgestellt. Die Mittel werden entsprechend umgesetzt.

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. €. Der förderfähige Anteil an den Gesamtbaukosten von 3 Mio. € beträgt somit 2,77 Mio. €. Der städtische Eigenanteil beträgt 2,0 Mio. €.

3. Bereits erfolgte Zahlungen

Gemäß genanntem Grundsatzbeschluss wurden bereits Planungskosten von 100.000 € für Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 4 in insgesamt drei Raten an die Jugendhaus gGmbH ausbezahlt. Um mit den Bauarbeiten zügig beginnen zu können, ist eine Weiterbeauftragung der Architekten und Fachingenieure notwendig. Bereits im Mai 2010 soll mit den Entkernungsmaßnahmen begonnen werden.

4. Geplante Modernisierungsmaßnahmen

Bei dem Gebäude Hohe Straße 9 handelt es sich um ein dreigeschossiges Gebäude mit leicht geneigtem Flachdach sowie um einen eingeschossigen Anbau (Veranstaltungssaal) zum Innenhof. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Pavillon an der Lange Straße, der temporären Veranstaltungen dient und als unbeheiztes Gebäude zwar von der energetischen Modernisierung ausgeschlossen bleibt, jedoch eine optische Instandsetzung erfährt.

Das Gebäudeensemble wurde 1951 vom Regierungsbaumeister Karl Elsässer geplant und erbaut und ist geprägt durch die Stilelemente der Neuen Sachlichkeit. Gestaltprägend sind insbesondere die filigranen Profilierungen der sichtbaren Tragkonstruktion sowie die gleichmäßigen Fensterteilungen in den durchgehenden Fensterbändern. Im Erdgeschoss sind außerdem geklinkerte Fensterbrüstungen als Gestaltungselemente durchgängig an allen Fassaden vertreten.

Das Gebäude wird ausschließlich von der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH genutzt, im Erdgeschoss befindet sich eine Küche mit Bar/Café, in der während der Öffnungszeiten ein Mittagstisch angeboten wird. Neben verschiedenen Werkstätten, Büroräumen, einer kleinen Theaterbühne mit Kinoleinwand, Billardraum etc. sowie einer Bibliothek sind im Untergeschoss Proberäume untergebracht. Im Veranstaltungssaal zum Innenhof finden regelmäßig Konzerte und Veranstaltungen am Wochenende statt. Das Jugendhaus Mitte steht allen Interessierten offen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Dämmung der Fassaden von außen (WDVS), Erneuerung der Fenster, Wiederherstellen der Simse aus Betonwerkstein, Anbringen eines außen liegenden Sonnenschutzes;
- Im Bereich eines Fassadenbildes an der Ecke Hohe Straße/ Lange Straße Dämmung der Fassade von außen mit Anbringung eines neuen Fassadenbildes in Form einer wechselbaren Plane zur Ankündigung von Veranstaltungen;
- im EG Wiederherstellung der Klinkerbrüstung inkl. Dämmung;
- Dämmung sämtlicher Dachflächen, Aufbringen einer extensiven Begrünung;
- Umgestaltung des Nebeneingangs zur Hohe Straße (Veranstaltungsbereich, kann externen Nutzern auch außerhalb der Öffnungszeiten des Jugendhauses zur Verfügung gestellt werden);
- Erneuerung der Balkon- und Terrassenflächen im 1. und 2. OG inkl. Dämmung und neuen Geländern;
- Dämmung der Kellerdecke von unten;
- Maler-, und Tapezierarbeiten an der Innenseite der Außenwände; Anbringen von Verkleidungen der Heizkörper
- im Zuge der Fassadenarbeiten Anpassung der Fluchtwege, insbesondere der vorhandenen Fluchtleitern an Notausstiegen;
- Erneuerung sämtlicher Heizkörper und Rohrzuleitungen; eine Heizkesselerneuerung ist nicht erforderlich, da das Grundstück Hohe Straße 9 an die Fernwärme angeschlossen ist.
- Erneuerung der Lüftungsanlagen in den WCs, in den Proberäumen im UG sowie in den Veranstaltungsräumen und im Café;
- Neue Einrichtungsgegenstände in einigen WCs, sowie das Herstellen von Wasseranschlüssen für den Veranstaltungssaal;
- Erneuerung der Kücheneinrichtung;
- Erneuerung der Schließanlage;
- neue Außenbeleuchtung.

Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich.

Das Jugendhaus Mitte wurde bereits geräumt. Die Kosten hierfür trägt die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH. Nach aktuellen Besichtigungen ist als

Ausweichquartier für die Umbauphase das Filmhaus in der Friedrichstraße 23 A vorgesehen. Dort können interimweise Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden, neben Büros u. a. der kleine Kinosaal. Da bezüglich des Kinosaals Belegungsrechte von Filmhausmietern bestehen, sind noch Abstimmungsgespräche mit der Kulturverwaltung zu führen. Andere kurzfristig realisierbare Standortalternativen für die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH gibt es nicht.

Im Mai 2010 soll mit den ersten Entkernungsarbeiten begonnen werden. Die Baumaßnahme soll bis Ende Mai 2011 abgeschlossen sein um eine Abrechnung bis Ende September 2011 möglich zu machen.