

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 12.09.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 25.09.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Neubau Jugendhaus Balingen

- Baubeschluss

Anlagen: Grundrisse EG und DG, jeweils mit Einsparungen

Beschlussantrag:

1. Den Einsparungsvorschlägen gemäß dem Sachverhalt Nr. 1 bis 4 wird zugestimmt.
2. Unter Berücksichtigung der im Sachverhalt dargestellten Einsparungen, wird dem Neubau des Jugendhauses entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Architekturbüros berger röcker gork architekten aus Stuttgart mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von ca. 2.250.000 €, angrenzend an den geplanten Aktiv-Park an der Hindenburgstraße, zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Ausgaben des Vermögenshaushaltes

einmalig 2.250.000 €

Veranschlagung der Mittel

Laufendes Haushaltsjahr 2018:

planmäßig 50.000 € - Finanzposition 2.4601.9400.000

Mittelfristiges Investitionsprogramm:

2019: 1.000.000 € - Finanzposition 2.4601.9400.000

2020: 950.000 € - Finanzposition 2.4601.9400.000

Besonderer Hinweis:

Zur Deckung der Gesamtkosten von 2.250.000 € ist es erforderlich, dass in den Haushalten 2019 und 2020, auf der Finanzposition 2.4601.9400.000 zusätzliche Finanzmittel in Höhe von 250.000 € veranschlagt werden.

Sachverhalt:

Im Dezember 2016 wurde sehr kurzfristig von Bund und Land ein neues Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier (SIQ)“ ausgelobt, für welches bis Januar 2017 Förderanträge für zielführende Infrastrukturvorhaben gestellt werden konnte. Die Verwaltung hat in diesem Zusammenhang sehr kurzfristig über die Weihnachtstage 2016 eine Konzeption für den möglichen Neubau des Jugendhauses ausgearbeitet und einen entsprechenden Förderantrag gestellt. Als voraussichtlicher Finanzrahmen wurde damals eine Kosteneinschätzung in Höhe von 2,0 Mio € getroffen.

Im März 2017 erfolgte die Förderzusage mit einem Fördervolumen in Höhe von 526.000,- Euro für einen Jugendhausneubau. Voraussetzung für eine Förderung des Jugendhausneubaus im Bereich des künftigen Aktivparks in den Eyachanlagen ist, dass die geförderte Maßnahme in einem Gebiet der städtebaulichen Erneuerung liegt. Auf die Sachverhaltsschilderung in der Vorlage Nr. 2017/118, Städtebauförderung 2017; Zuschusszusage für den Bau eines neuen Jugendhauses', die dem Gemeinderat in der Sitzung vom 25. April d.J. zur Information vorgelegt wurde, wird verwiesen.

In der Sitzung am 24.10.2017 (vgl. 2017/232) hat der Gemeinderat dem Bau eines neuen Jugendhauses grundsätzlich zugestimmt, die Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens in Kombination mit einer Jugendbeteiligung beschlossen und für diese Maßnahme 2.000.000 € in Aussicht gestellt.

In dem mehrstufigen Vergabe- und Verhandlungsverfahren wurden die Jugendlichen in mehreren Schritten beteiligt: Grundlegend war die Befragung von rund 600 Balingener Schüler zu ihren Bedürfnissen und Wünschen an ein Jugendhaus.

In weiteren zwei Runden haben mehr als 100 Jugendliche per WhatsApp-Chat die Architekturentwürfe kommentiert und Verbesserungsvorschläge eingebracht. Diese wurde den Planern in den Komitee-Sitzungen jeweils im persönlichen Dialog mitgeteilt. Die Architekten haben daraufhin ihre Entwürfe weiterentwickelt und gemäß den Anregungen überarbeitet. Insbesondere nach der ersten Überarbeitungsphase zeigten sich die Jugendlichen begeistert davon, dass ihre Anregungen ernsthaft und konsequent umgesetzt wurden. In den Rückmeldungen zeigte sich, dass für die Jugendlichen alle drei Entwürfe gute Lösungen für ein Jugendhaus darstellten. Alle drei Entwürfe hatten ihre Fürsprecher, wobei die Favoritenrolle während des Verfahrens mehrfach wechselte.

Zentrale, zusätzliche Wünsche an das Raumprogramm, die zur Berücksichtigung in den Entwürfen Eingang fanden, waren ein in der Raumhöhe zweigeschossiger Trampolinraum mit 2 mal 47 m², ein insbesondere von weiblichen Jugendhausnutzern gewünschter „Chill“-Raum mit 20 m² und ein E-Sports-Raum mit ebenfalls 20 m². Die angegebenen Flächen wurden als Programmflächen aufgenommen. Als Berechnungsgrundlage der Kostenschätzung dient bei diesem Verfahren die Bruttogeschossfläche (BGF). Dabei werden zu den Programmflächen prozentanteilig Verkehrs-, Konstruktions- und Technikgrundflächen dazu addiert. Durch die weiteren Wünsche ergibt sich damit eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von ca. 200 m².

Wie bereits anlässlich der Gemeinderatsitzung am 24.07.2018 mitgeteilt (Vorlage 2018/196), ergeben sich durch allgemeine Baukostensteigerungen seit der ursprünglichen Baukosteneinschätzung aus dem Jahr 2016/2017 sowie aus den Zusatzwünschen der Jugendbeteiligung die folgende vom Entwurf unabhängige Kostensituation:

Kostenvorgabe des Gemeinderats für ursprüngliches Raumprogramm			2.000.000 €
Zusätzliche Flächen	BGF x Kosten / BGF	200 m ² x 1.605 €	321.000 €
Kostenrahmen erweitertes Raumprogramm			2.321.000 €
Baukostensteigerung 2. Quartal 2017 bis 2. Quartal 2018		5 %	116.000 €
Aktualisierte Gesamtkosten			2.437.000 €

Die Gremien der Stadt Balingen haben im Juli 2018 auf der Grundlage der Entscheidung des Jugendhaus-Komitees über das wirtschaftlichste Angebot den Zuschlag an das Büro berger röcker gork architekten aus Stuttgart erteilt. Gleichzeitig wurde das Büro beauftragt, die in den Verhandlungsgesprächen dargestellten, möglichen Einsparpotentiale zu konkretisieren und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen (vgl. VL Nr. 2018/196).

Folgende Einsparungen konnten die Architekten ohne Qualitäts- oder Funktionsverlust und unter Beibehaltung der Grundidee erzielen: (Die Nummerierung der nachfolgend beschriebenen Einsparungen finden Sie auf den Grundrissen in der Anlage)

1. **Cafe / Bar und Foyer / Windfang**
Verkleinerung der Flächen auf die im Raumprogramm geforderten Größen - ca. 50 m²
2. **Veranstaltungsraum / Foyer**
Reduzierung der Verkehrsflächen entlang der Fassade - ca. 35 m²
3. **Chill- und Loungebereich**
Anpassung auf optimale Breite - ca. 10 m²
4. **Dachterrasse**
Verringerung des Holzdeckanteils der Dachterrasse zugunsten einer extensiven Dachbegrünung. Der begehbbare Bereich der Dachterrasse wird entsprechend verkleinert.

Durch die vorgenannten Einsparmöglichkeiten können die aktualisierten Gesamtkosten wie folgt reduziert werden:

Aktualisierte Gesamtkosten			2.437.000 €
Einsparungen Flächenreduzierung (Nr. 1-3)	BGF x Kosten / BGF	- 95 m ² x 1.605€	-153.000 €
Einsparungen Materialwechsel (Nr. 4) Holzdecke (Hd) zu Dachbegrünung (Db)	Differenz zwischen € Hd und € DB	400 m ² x 75 €	-38.000 €
Gesamtbaukosten aktuell			2.246.000 €

Mit den vorgenannten Einsparmöglichkeiten liegen die aktuellen Gesamtbaukosten des Projekts bei rund 2.250.000 €.

Zeitlicher Rahmen:

Nach dem Baubeschluss wird die Entwurfsplanung bis Ende 2018 fertiggestellt und die Baugenehmigung beantragt. Die Werkplanung erfolgt bis Frühjahr 2019, damit die Gewerkevergaben größtenteils noch vor der Sommerpause 2019 erteilt werden können. Der Baubeginn ist im Hin-

blick auf einen förder technisch relevanten Fertigstellungstermin für den Herbst 2019 geplant.
Fertigstellung soll Anfang des Jahres 2021 erfolgen.

Frieder Theurer