

Sitzungsvorlage DS 2010/069/1

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dirk Bastin
(Stand: **01.03.2010**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 24.02.2010

Gemeinderat

öffentlich am 08.03.2010

Veitsburgareal - Modernisierung der Jugendherberge

Beschlussvorschlag:

1. Der vorgestellten Planung für den Baustein "Umbau und Sanierung der Jugendherberge im Bestand" wird zugestimmt. Der Baubeginn für die Maßnahme wird auf 01.11.2010 angestrebt. Nach der aktuellen Kostenschätzung auf Grundlage Nettogrundrissfläche werden Baukosten in Höhe von brutto 2.95 Mio. EUR veranschlagt.
2. Das Deutsche Jugendherbergswerk zahlt im Rahmen eines Pachtvorauszahlungsmodelles einmalig den Pachtzins. Die Laufzeit der Pacht beträgt 25 Jahre. Die Pachthöhe ist an die Baukosten gekoppelt, d. h. der Pachtzins beträgt 50 % der Investitionskosten nach Abzug der Nettoszuschüsse im Rahmen der Stadtsanierung.
3. Den Eckpunkten des Pachtvertrags zwischen dem Deutschen Jugendherbergswerk, Landesverband Baden-Württemberg e. V, und der Stadt Ravensburg gemäß Ziffer 1.04 wird zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses "Veitsburgareal – Gesamtkonzeption 2009" vom 18.05.2009 (siehe DS 2009-233) wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Jugendherbergswerk die Planung konkretisiert, abgestimmt und fand deren Zustimmung.

Folgende Eckpunkte bilden die Basis der Entwurfsplanung:

01 Raumprogramm

Das geforderte Flächen- und Nutzungsprofil wird erfüllt. Hierzu muss der 80er-Jahre-Bau um eine Zimmerachse und um einen zweiten Rettungsweg erweitert werden. Der bestehende Baukörper wird somit um 5 + 2 m in Richtung der Plateaukante verlängert.

Die Jugendherberge erhält einen großzügigen Eingangsbereich, vier Seminarräume, eine neue Küche und zwei Speisesäle im historischen Rittersaalbereich.

Der Gebäudekomplex wird grundlegend entkernt, neu strukturiert und auf Neubauniveau saniert.

02 Bettenanzahl

Nach der Sanierung entstehen 135 Betten. Im vorgeschlagenen Zimmermix aus 3-, 4- und 6-Bettzimmern können 4 Schulklassen untergebracht werden.

03 Baukosten

Im Zuge der Baumaßnahme werden ca. 1700 m² Nettogeschossfläche saniert. Nach dem Baukostenindex für Umnutzungen in denkmalgeschützten Gebäuden ist ein Mittelwert von 1500.- EUR/m² realistisch (siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2008). Dieser Bruttobetrag muss um die Baunebenkosten und den Preisindex ergänzt werden. Nach dem aktuellen Planungsstand ist mit Bruttobaukosten inkl. Baunebenkosten in Höhe von 2.95 Mio. EUR zu rechnen.

04 Pachtvertrag Jugendherberge

In der bisherigen Vereinbarung zwischen dem Deutschen Jugendherbergswerk (DJH) und der Stadt Ravensburg war vorgesehen, dass sich das DJH an der Sanierung / Modernisierung der Jugendherberge mit einem Anteil von 40 % an den Gesamtkosten gemäß Kostenfeststellung, maximal aber mit einem Betrag von 800.000 €, beteiligt.

Inzwischen konnte ein neues Verhandlungsergebnis erreicht werden: Das DJH ist nun bereit, sich an der Sanierung / Modernisierung der Jugendherberge mit einem Anteil von 50 % an den Gesamtkosten gemäß Kostenfeststellung, maximal mit einem Betrag von 1.000.000 €, zu beteiligen. Es wurde zudem vereinbart, dass das DJH einen Teilbetrag von 300.000 € bereits zu Pachtbeginn am 01.11.2010 leistet, einen weiteren Teilbetrag von 300.000 € zum 01.06.2011 und den Restbetrag nach Vorlage der Kostenfeststellung.

Der neue Pachtvertrag zwischen dem Deutschen Jugendherbergswerk, Landesverband Baden-Württemberg e. V., und der Stadt Ravensburg enthält im Wesentlichen folgende Eckpunkte:

- Pachtbeginn/Vertragsbeginn am 01.11.2010 / Ende des bisherigen Mietvertrages vom 18.05.1983 entsprechend zum 31.10.2010
- ab 01.08.2011 feste Laufzeit von 25 Jahren bis zum 31.07.2036 (dann Ende des Pachtverhältnisses, ohne dass es einer Kündigung bedarf)
- Pachtobjekt: Gebäude Jugendherberge einschließlich Anbau und Teil des Innenhofs; das Aussichtsplateau wird für die Öffentlichkeit freigehalten
- Verpflichtung des Pächters, den Innenhof (soweit zum Pachtobjekt gehörend) auf Verlangen des Verpächters für Veranstaltungen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, wenn dies im öffentlichen Interesse des Verpächters ist

05 Finanzierung im städtischen Haushalt

Baustein Jugendherberge

Baukosten nach Kostenschätzung 2.95 Mio. EUR

abzgl. Zuschuss aus Stadtsanierung ca. 0.95 Mio. EUR

abzgl. Pachtvorauszahlung 1.00 Mio. EUR
(50 % von 2.95 Mio. EUR – 0.95 Mio. EUR)

Finanzierungskosten Stadt ca. 1.00 Mio. EUR

2. Weiteres Vorgehen

Nach dem Sachbeschluss im Gemeinderat am 08.03.2010 sieht der Fahrplan für die Modernisierung der Jugendherberge bis Ende 2010 vor:

- 09.03.2010 Unterzeichnung Pachtvertrag mit Jugendherbergswerk
- Baugesuchsplanung – Fertigstellung bis Mai 2010
- voraussichtliche Bearbeitungszeit Baugesuch 3 Monate
- Werkplanung und Ausschreibung bis Oktober 2010
- Ziel: Baubeginn 01.11.2010 / Bauzeit ca. 6 – 8 Monate