

# Bericht an den Gemeinderat



GZ: A6 – 55820/2003-003

GZ: A8-65599/2014-12

Bearbeiter A6: Mag. Markus Schabler

Bearbeiter A8: Michael Kicker

Ausschuss für Jugend und Familie,  
Frauenangelegenheiten, Seniorinnen und  
Wissenschaft:  
BerichterstellerIn:

Personal-, Finanz-, Beteiligungs-  
u. Immobilienausschuss  
BerichterstellerIn:

Graz, 22.10.2015

## **Maßnahmenpaket Jugendzentren:**

Neubau Jugendzentrum ECHO

Neubau Jugendzentrum Grünanger

Sanierung Jugendzentrum Dietrichskeusch'n

1. Projektgenehmigung

2. Haushaltsplanmäßige Vorsorge über

€ 2.065.000,-- in der AOG. 2016

In der Gemeinderatssitzung v. 21.5.2015 wurde einstimmig der **Grundsatzbeschluss** gefasst, dass das Maßnahmenpaket mit Neubau des Jugendzentrums ECHO und des Jugendzentrums GRÜNANGER sowie die Sanierung des Jugendzentrums DIETRICHSKEUSCH'N in den kommenden 2-3 Jahren als notwendig und dringlich erachtet wird.

## **Maßnahmen:**

### **1. Neubau Jugendzentrum ECHO, Leuzenhofgasse 4**

Der in den 1980ern umfassend sanierte Altbau ist sanierungsbedürftig. Augenscheinlich bestehen erhebliche Wartungsmängel und großer Rückstand in der laufenden Instandhaltung. Das Untergeschoss wird daher derzeit nicht genutzt. Das Objekt hat

aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur und der intensiven Nutzung höheren laufenden Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf als vergleichbare Gebäude. Doch auch nach Herstellung eines bautechnisch einwandfreien Zustandes ist die vorhandene Gebäudestruktur für ein zeitgemäßes Jugendzentrum nicht geeignet. Das mit rd. 320 m<sup>2</sup> Nutzfläche nominell zwar ausreichende Raumangebot ist kleinteilig, verschachtelt und auf fünf Ebenen verteilt, die über fünf Außeneingänge und zwei Stiegenhäuser erschlossen werden. Die komplexe Gebäudestruktur erfordert höheren Personal- und Instandhaltungsaufwand und schränkt die Beispielbarkeit des Objektes erheblich ein. Eine durchgängig barrierefreie Benutzbarkeit ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll herzustellen. Die vorhandenen, großzügigen Außenanlagen können mangels Innen-Außenraumbezug nicht adäquat genutzt werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder Gebäudestruktur noch Raumangebot den Anforderungen an den Betrieb eines zeitgemäßen Jugendzentrums entsprechen.

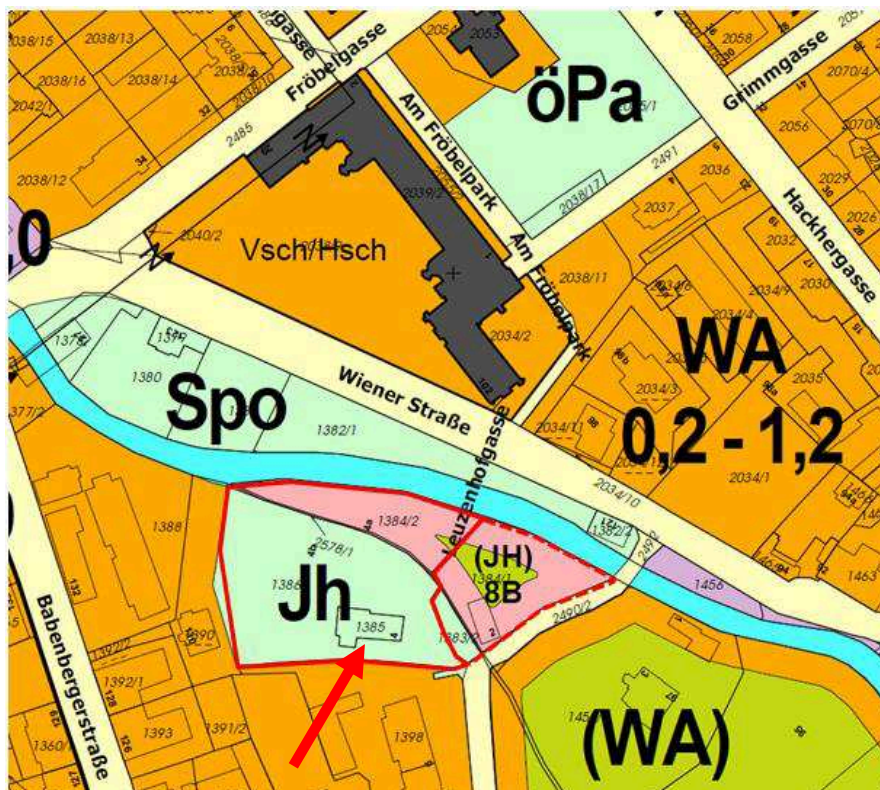


Abbildung: Roter Rahmen: derzeit vom A6 genutzt. Strichliert: Arrondierungsfläche im städtischen Eigentum. Pfeil: Jugendzentrum ECHO.

Ein Umbau mit umfassender Sanierung oder ein Neubau kommen in Frage.

Variante Umbau/umfassende Sanierung: Errichtungskosten rd. € 590.000.- netto.

Mit einer umfassenden Sanierung werden zwei Ziele erreicht:

- Anpassung der baulichen und Ausstattungsstandards entsprechend der gegebenen Nutzung und der Zielgruppe
- Teilweise Neuordnung der Nutzungen sowie Schaffung größerer und übersichtlicherer Räume im Rahmen der gegebenen Gebäudestruktur

Vor- und Nachteile der Variante umfassende Sanierung:

- + geringere Kosten gegenüber einem Neubau
- Die Schaffung eines Container-Provisoriums mit rd. 200 m<sup>2</sup> für ca. 10 Monate ist erforderlich.
- Die Verbesserung des Raumangebotes ist wegen der bestehenden Gebäudestruktur nur sehr eingeschränkt möglich.
- Die Barrierefreiheit ist nur eingeschränkt umsetzbar.
- Höhere laufende Instandhaltungskosten gegenüber einem Neubau

Variante Neubau mit rd. 350 m<sup>2</sup>: Kosten rd. € 890.000.- netto.

Mit einem Neubau werden zwei Ziele erreicht:

- Schaffung einer optimalen, zielgruppengerechten Infrastruktur
- Möglichkeit der Neugestaltung und Erweiterung des Friedensparks (nicht in den Kosten enthalten)

Vor- und Nachteile der Variante Neubau:

- + Möglichkeit der Entwicklung und Aufwertung des Gesamtstandortes (gemeinsam mit A14-Stadtplanung und A10/5-Grünraum)
- + Weitreichende Verbesserung des Raumangebotes
- + Bauliche Barrierefreiheit vollständig umsetzbar
- + Kein verlorener Aufwand durch Provisorien
- Höhere Kosten im Vergleich zur umfassenden Sanierung

Als Lösung wird ein Neubau unter Einbeziehung der vorhandenen Freiflächen vorgeschlagen. Die Errichtungskosten für das Jugendzentrum mit einer Nutzfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> werden mit € 890.000.-, netto zzgl. Mwst. veranschlagt (Errichtungskosten gem. ÖNORM B1801-1; Vorausvalorisierung auf 2016).

## **2. Neubauprojekt Jugendzentrum Grünanger/Theyergasse:**

Derzeit werden im Bereich Grünanger zwei Standorte betrieben: An der Adresse Andersengasse 32 (ein Objekt von Wohnen Graz) ein Jugendzentrum mit rd. 120 m<sup>2</sup> und in der warmen Jahreszeit in der Theyergasse eine Containeranlage mit rd. 50 m<sup>2</sup>.

Die Nutzfläche ist mit insg. rd. 120 m<sup>2</sup> zu klein. Die Herstellung einer barrierefreien Sanitäreanlage ist zwar denkbar, würde die verfügbare Nutzfläche aber weiter verknappen. Die Schaffung eines barrierefreien Zugangs ist nur mit großem Flächenverbrauch möglich. Die gegenüber liegenden Freiflächen wurden Dritten zur Verfügung gestellt und sind derzeit nicht verfügbar.

Die Container wurden 1999 als Provisorium errichtet und sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Unterbau, Überdachung, WC's, Stromanschluss und Türen müssen saniert werden, was einer Neuaufrichtung der Container gleichkommt.

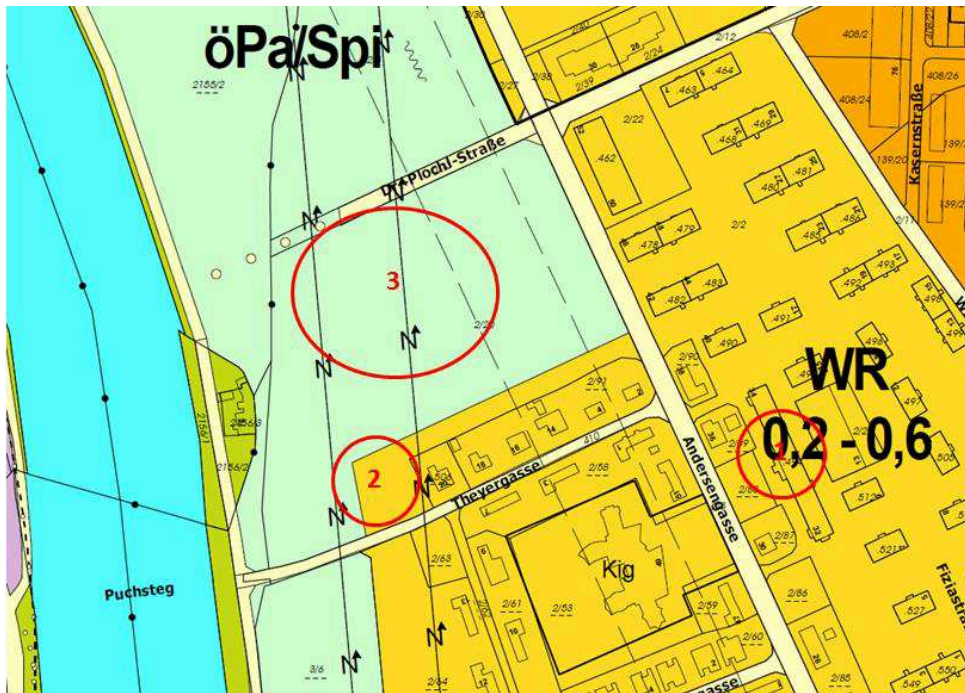


Abbildung: Flächenwidmungsplan. 1 Juze Andersengasse, 2 derzeitiger Standort der Container und möglicher Standort eines Neubaus. 3 Skatepark

Als nachhaltige Lösung wird die Schaffung eines nutzungs- und zielgruppengerechten Raumangebotes in einem Neubauobjekt am bisherigen Standort der Container in der Theyergasse vorgeschlagen. Der Standort Andersengasse 32 könnte damit aufgelassen werden. In Abstimmung mit dem Sportamt der Stadt Graz könnte der nördlich der Container gelegene Skatepark Grünanger von diesem neuen Jugendzentrum aus mit betreut und mit einer WC-Anlage versorgt werden. Die Lage am stark frequentierten Radweg bietet sich auch für Zusatznutzungen wie eine Fahrradwerkstätte an.

Auf der ggst. Liegenschaft (aktuelle Widmung: Wohnen Rein 0,2-0,4) ist die Errichtung eines Neubaus denkbar. Bei Anspruchnahme des verfügbaren Baulandteils westlich des Objektes Theyergasse 20 im Ausmaß von rd. 800 m<sup>2</sup> kann – nach Maßgabe der Bestimmungen hins. der darüber laufenden Starkstromleitung - ein Objekt mit einer Nutzfläche von rd. 270 m<sup>2</sup> realisiert werden. Für einen größeren Nutzflächenbedarf müsste ein Teil der als „Sondernutzung im Freiland – öffentlicher Park – Spiel-/Sportplatz“ (SF-öPa-Spi/Spo) mitgenutzt werden, bzw. könnte – nach städtebaulicher Klärung – ein Neubau zur Gänze auf der Sondernutzungsfläche errichtet werden.

Vorteile: Sehr gut geeigneter Standort mit Sichtbeziehung zum Skatepark  
Kaum Nachbarn

Nachteile: Abgesehen von den Kosten keine

Für einen Neubau mit einer Nutzfläche von rd. 350 m<sup>2</sup> werden € 860.000.- netto zzgl. MwSt. veranschlagt (Errichtungskosten gem. ÖNORM B1801-1; Vorausvalorisierung auf 2016).

### 3. Sanierung Jugendzentrum „Dietrichskeusch’n“ (Dietrichsteinplatz 9):

Das ggst., für das Jugendzentrum genutzte Objekt Dietrichsteinplatz 9 steht unter Denkmalschutz. Die Mietflächen des Jugendzentrums wurden seit 1985 sukzessive renoviert und erneuert, jedoch besteht weder eine barrierefreie Erschließung des OG noch eine barrierefreie WC-Anlage.

Durch Integration der im Objekt bestehenden Erweiterungspotenziale (wie beispielsweise die derzeit geschlossene, öffentliche WC-Anlage) könnte das Jugendzentrum auf zwei Ebenen um bis zu ca. 100 m<sup>2</sup> wachsen und damit über eine Gesamtnutzfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> verfügen. Im Rahmen der bestehenden Gebäudestruktur können großzügige und gut bespielbare Räume geschaffen werden.

Für die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden € 315.000.- netto zzgl. Mwst. veranschlagt (Errichtungskosten gem. ÖNORM B1801-1; Vorausvalorisierung auf 2016).

#### Zeitliche Umsetzung:

Für Neubauprojekte und umfassende Sanierungen ist für Entwicklung, Planung und Errichtung bis zur Übergabe je nach raumplanerischen und vergaberechtlichen Rahmenbedingungen ein Zeitraum von rd. 2,5 - 3 Jahren erforderlich.

#### Zusammenstellung der Kosten:

Teilprojekt	Errichtungskosten in €
1 Neubau Jugendzentrum ECHO	rd. € 890.000.- netto
2 Neubau Jugendzentrum Grünanger	rd. € 860.000.- netto
3 Sanierung Jugendzentrum „Dietrichskeusch’n“	rd. € 315.000.- netto
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>rd. € 2,065.000.- netto</b>

\* Errichtungskosten gem. ÖN B1801-1 inkl. Einrichtung. Vorausvalorisiert auf den voraussichtlichen Vergabezeitpunkt 2016

Da sich einzelne Betragsverschiebungen ergeben können, ist gegenseitige Deckungsfähigkeit der Teilprojekte erforderlich. Das Amt für Jugend und Familie ist zu 100% vorsteuerabzugsberechtigt.

In Abklärung mit dem Herrn Stadtrechnungshofdirektor ist nach der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof in dieser Angelegenheit keine Projektkontrolle erforderlich.

Der Ausschuss für Jugend und Familie, Frauenangelegenheiten, Seniorinnen und Wissenschaft und der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss stellen daher gemäß § 45 Abs. 2 Z 5 iVm § 90 Abs 4 und § 95 Abs 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 idF LGBl 87/2013 und gemäß § 1 Abs 3 der Subventionsordnung der Landeshauptstadt vom 9.12.1993 des Statutes der Landeshauptstadt Graz den

#### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle folgenden Beschluss fassen:

1. Dem beabsichtigten **Neubau** des Jugendzentrums ECHO und des Jugendzentrums Grünanger sowie der **Sanierung** des Jugendzentrums „Dietrichskeusch'n“ **wird zugestimmt** und die Projektgenehmigung über € 2.065.000,-- (cashwirksam zu 100% 2016) wird erteilt.

Für sämtliche Investitionsprojekte wird die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH mit der Realisierung beauftragt und erhält die Kosten nach Abrechnung zu 100% von der Stadt Graz im Wege eines Finanzierungsvertrages als Kapitaltransfer subventioniert.

Der bereits genehmigte Wirtschaftsplan der GBG für das Jahr 2015 ist dahingehend erweitert genehmigt bzw. die betreffenden Investitionen sind in der Mehrjahresplanung zu berücksichtigen. Nach Übergabe des fertig gestellten Bauprojektes erfolgt die Nutzung durch die Stadt Graz und die Verwaltung durch die Hausverwaltung der GBG, die Betriebs- und Instandhaltungskosten sind von der Stadt zu tragen.

2. In der AOG 2016 werden folgende Budgetveränderungen beschlossen:

<b>Fipos</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>AOG 2016</b>
5.25900.775100	Kap.Transfers an Unternehmungen	
	Anordnungsbefugnis:A6	2.065.000
6.25900.346000	Investitionsdarlehen von Kreditinstituten	
	Anordnungsbefugnis: A8	2.065.000

Der Bearbeiter:  
Mag. Markus Schabler  
*elektronisch gefertigt*

Für die Abteilungsvorständin:  
Helmut Sixt MA  
*elektronisch gefertigt*

Die Bürgermeisterstellvertreterin:  
Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Martina Schröck  
*elektronisch gefertigt*

Die Bearbeiter A 8:

Michael Kicker  
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Dr. Karl Kamper  
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ.Doz. DI. Dr. Gerhard Rüschi  
(elektronisch gefertigt)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/ mit ..... Stimmen  
angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Jugend und  
Familie, Frauenangelegenheiten, Seniorinnen und Wissenschaft am .....

Der/die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

Abänderungs/Zusatzantrag:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ..... Stimmen  
angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs-  
und Immobilienausschusses

am .....

Der/die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

- Der Antrag wurde in der**  öffentlichen  nicht öffentlichen
- bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen
- einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
- Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabenliste ja / nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen ja

Laut Leitfaden Offene Jugendarbeit 2009 wird die Umsetzung mit Beteiligung von Jugendlichen durchgeführt.

	<b>Signiert von</b>	Schabler Markus
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schabler Markus,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-10-19T11:11:43+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Sixt Helmut
	<b>Zertifikat</b>	CN=Sixt Helmut,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-10-19T12:13:00+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Schröck Martina
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schröck Martina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-10-19T12:45:00+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Kicker Michael
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kicker Michael,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-10-19T12:54:01+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



Der gesamte Aufgabenbereich der Jugendzentren findet Deckung in der derzeit gültigen gesetzlichen Grundlage des Steiermärkischen Kinder- und Jugendhilfegesetz. Gem. §21 StKJHG sind Hilfen zur Verfügung zu stellen, die Kinder und Jugendliche bei der Bewältigung ihrer aktuellen Problemsituation unterstützen. Weiters soll durch diese Hilfen Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit gegeben werden neue Perspektiven und Orientierung zu finden bzw. deren soziale Integration gefördert werden. Diese Hilfen werden durch Jugendzentren abgedeckt in Form von niederschweligen Anlaufstellen, die Kinder und Jugendliche mit konkreten Fragen und Problemen aufsuchen können. Somit ist eine Zergliederung des Aufgabenbereiches der Jugendzentren in einzelne Tätigkeitsbereiche nicht möglich.

Auf der alten Rechtsgrundlage fanden diese Beratungsdienste und vorbeugenden Hilfen zum Aufbau sozialer Beziehungstätigkeit sowie zur Bewältigung persönlicher und familiärer Probleme im § 17StJWG. Deckung. Auf der alten gesetzlichen Grundlage des § 8 StJWG konnten auch Personen, die weder Landes- noch Gemeindebedienstete waren, mit Tätigkeiten, die im Rahmen der Jugendfürsorge erbracht werden sollten, betraut werden. Diese Bestimmung wurde auch in das ab 31.12.2013 geltenden Steiermärkische Kinder- und Jugendhilfegesetz übernommen und ist im §7 StKJHG angeführt, dass privaten Kinder- und Jugendhilfeeinrichtungen Aufgaben der Kinder- und Jugendhilfe übertragen werden kann, wenn dies zweckmäßig ist und sie zur Erbringung der Leistung geeignet sind. Der „veraltete Begriff der „Jugendfürsorge“ wurde somit von dem Begriff „Kinder- und Jugendhilfe“ abgelöst.