

Vorlage Nr.: 2025/1207

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Bezuschussung Sanierung und Umbau Jugend- und Begegnungszentrums (jubez) am Kronenplatz

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2025	28	N	Vorberatung
Gemeinderat	16./17./18.12.2025	19.2	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat stimmt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss der Bezuschussung der Sanierung und dem Umbau des jubez zu und beauftragt die Verwaltung, den hierfür notwendigen Modernisierungsvertrag mit der Karlsruher Fächer GmbH als Verwalterin der WEG vorbehaltlich der Förderung durch ein entsprechendes Bundes-/Landesprogramm abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten (GK) KFG: 12.344.883 € netto, 14.600.000 € brutto (Summe aus Aufsichtsratssitzung vom 11.12.24) Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 6.295.890 € Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG

Erläuterungen

Ausgangslage

Das überwiegend vom Stadtjugendausschuss e.V. genutzte und betriebene Jugend- und Begegnungszentrum (jubez) ist mit seiner Mischung aus Flächen für Veranstaltungen, Kultur, Sport und Sozialem und seinen offenen, professionell ausgestatteten Werkstätten ein einzigartiger Treffpunkt für Kinder und Jugendliche im Quartier und in der zentralen Innenstadt.

Es ist einer der wenigen konsumfreien, niedrighschwellig zugänglichen Orte für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, ein Ort der kulturellen Bildung, der Kreativität und der Partizipation. Im Jahr 2019 verzeichnete das jubez insgesamt 19.272 Besucherinnen und Besucher im pädagogischen Bereich.

Das jubez trägt entscheidend zur Frequentierung und Belegung des Kronenplatzes bei, gestaltet sein Umfeld aktiv mit und bietet so – ganz im Sinne der Sanierungsziele Innenstadt Ost – insbesondere dem jüngeren Teil der Stadtbevölkerung eine verlässliche, konsumfreie und offene Anlaufstelle. Durch seine Angebote und Aktivitäten mit unterschiedlichen Kooperationspartnern wirkt es dem anhaltenden „Trading-Down-Effekt“ seines unmittelbaren Umfeldes und des Quartiers nachhaltig entgegen und stellt den gewünschten Anker am östlichen Ende der Fußgängerzone zu deren Frequentierung dar.

Übersicht über geplanten Sanierungsmaßnahmen

Das über vierzig Jahre alte Gebäude befindet sich zu einem überwiegenden Anteil im Eigentum der Karlsruher Fächer GmbH (KFG). 8% der Eigentumsanteile liegen bei der katholischen Gesamtkirchengemeinde Karlsruhe. Die Aufteilung erfolgt nach WEG. Die WEG-Verwaltung ist damit für Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum handelnde Person. Die Funktion der Verwalterin wird von der Karlsruher Fächer GmbH übernommen.

Mittlerweile entspricht das jubez nicht mehr den funktionalen und technischen Anforderungen an einen öffentlichen Gebäudekomplex und erfüllt darüber hinaus nicht in allen Bereichen die Vorgaben an die Barrierefreiheit sowie vor allem an den Brandschutz. Die Ausstattung des Gebäudes ist in weiten Teilen bauzeitlich entsprechend in die Jahre gekommen und weist gravierende Mängel auf. Insbesondere die Haustechnik (Wärme, Wasser, Lüftung etc.) zeigt einen massiven Sanierungsrückstau, der für den Fortbetrieb der Einrichtung zwingend behoben werden muss.

Das Gebäude soll daher – um weiterhin zumindest im bisherigen Umfang genutzt werden zu können – im laufenden Betrieb in mehreren Sanierungsetappen eine gesamthafte Erneuerung der technischen Infrastruktur, eine programmatische Überarbeitung der Flächenverteilung und Verbesserungen bzw. Erneuerung von Teilen der Gebäudehülle aus energetischer Sicht erfahren.

Im Aufsichtsrat der Karlsruher Fächer GmbH wurden die geplanten Maßnahmen bereits detailliert erläutert und zustimmend zur Kenntnis genommen. Erste Vorabmaßnahmen wurden bereits beschlossen.

In der beigefügten **Anlage** werden die einzelnen Bausteine der Sanierung bzw. des Umbaus in Bauabschnitte untergliedert und beleuchtet.

Finanzierung

Die prognostizierte Gesamtinvestition für die einzelnen Sanierungsbausteine sind mittels Kostenschätzung DIN 276 kalkuliert und mit Zuschlägen der Auftraggeberin für Baunebenkosten (30%) und für Unvorhergesehenes (10%) versehen. Sie belaufen sich auf eine Gesamtsumme von

brutto rund 14,6 Mio. €. Die netto Gesamtkosten von 12,3 Mio. € werden bei der Förderberechnung angesetzt.

Die Karlsruher Fächer GmbH hat die Maßnahme in die mittelfristige Finanzplanung (Vermögensplan) in den Jahren 2026 – 2030 aufgenommen. Der bei der KFG verbleibende Eigenanteil soll aus der dort vorhandenen Liquidität (Sanierungsrücklage) bestritten werden. Bauherrin und damit Träger der Gesamtkosten wird die WEG -vertreten durch die KFG- sein. Die WEG geht in Vorleistung bei der Rechnungsbezahlung. Die erforderlichen städtischen Komplementärmittel zum Erhalt der Bundes- und Landeszuschüsse sind beim Stadtplanungsamt Haushaltsansatz für Kostenerstattungsbeiträge (KEB) und über den Sammelansatz des Klimaschutzkonzepts (KSK-Sammelansatz) im Teilhaushalt des Umwelt- und Arbeitsschutzes angemeldet und über mehrere Jahre hinweg verteilt. Für 2026 - 1,8 Mio. € und für 2027-2029 je rund 800.000 €.

Die Umsetzbarkeit des Projekts hängt entscheidend davon ab, Investitionen so zu planen, dass mit möglichst geringen Mitteln – und resultierend daraus möglichst geringen Mietzahlungen im Anschluss an die Maßnahmen – eine wert- und verantwortungsvolle Jugendarbeit im Gebäude möglich bleibt.

Sollten keine Fördermittel seitens des Landes/Bundes in Anspruch genommen werden können, müsste die Bauherrin Karlsruher Fächer GmbH die vollen Baukosten tragen. Dies würde mittel- bzw. langfristig – durch eine Anpassung der investitionsbedingten Kostenmiete – auch eine Belastung für den städtischen Haushalt in Form eines höheren Betriebskostenzuschusses für das jubez bzw. den Stadtjugendausschuss darstellen oder die Sanierung des Gebäudes auf die rein technischen Belange begrenzen und die pädagogischen und städtebaulichen Verbesserungen unmöglich machen.

Durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln besteht die Möglichkeit, die städtebaulichen Ziele - vollständige Modernisierung und die Öffnung der Einrichtung zum Kronenplatz - zu erreichen, den Betrieb entsprechend der pädagogischen Anforderungen sicherzustellen und eine Anpassung der investitionsbedingten Kostenmiete zu vermeiden.

Förderung über das Städtebauförderprogramm „Innenstadt Ost“

Die Bezuschussung über das Städtebauförderprogramm „Innenstadt Ost“ für den 1. Bauabschnitt ist im Rahmen der vorhandenen Fördermittel abgebildet. Ein Aufstockungsantrag für die Umsetzung der weiteren Bauabschnitte und übrigen Maßnahmen im Sanierungsgebiet wurde gestellt. Mit dem Entscheid zur Bewilligung ist im Mai 2026 zu rechnen. Die Förderquote beträgt hier, für 85% der Gesamtkosten 60% Zuschuss (= 51%). Aus städtischen Mitteln müssten 40% von 85% der Gesamtkosten, zum Erhalt der Förderung eingebracht werden, siehe tabellarische Finanzierungsdarstellung. Grundsätzlich ist das Projekt als ein förderfähiges Sanierungsprojekt einzustufen. Ob eine Bewilligung und in welcher Höhe erfolgt, entscheidet sich im Mai 2026. Im Falle einer teilweisen Förderung würde sich der städtische Eigenanteil ebenfalls entsprechend der oben erläuterten Quote reduzieren. Im Falle einer maximalen Förderung müssten im städtischen Haushalt 4.197.260 € budgetiert werden.

Gesamtkosten KFG netto	Förderanteil Bund/Land an Stadt	Komplementärmittel (KM) Stadt	Auszahlung an KFG (Förderanteil Bund/Land u. KM Stadt) aus städt. HH
12.344.883 €	6.295.890 €	4.197.260 €	10.493.150 €

Erläuterungen Tabelle

Förderanteil sind von 85% der Gesamtkosten (GK) 60%

Komplementärmittel der Stadt (KM) sind 40% von 85% der GK und stellen den städtischen Netto-Kostenanteil dar

Auszahlungen setzen sich aus den Komplementärmitteln (KM) und den Fördermitteln zusammen und gehen an die KFG, was Voraussetzung für die Förderungsgewährung ist

Die eingebrachten städtischen Eigenmittel und die Fördergelder können zur Entlastung des städtischen Haushalts nach der Modernisierung des jubez bei der Berechnung und Vereinbarung des nach der Sanierung gültigen Mietpreises mietmindernd im Vergleich zur investitionsbedingten Kostenmiete berücksichtigt werden.

CO₂-Relevanz

Die Überarbeitung der Außenbauteile sowie der technischen Anlagen führt insgesamt zu einer deutlichen Optimierung des Energie- und Heizwärmebedarfs des Gebäudes und verbessert den sommerlichen Wärmeschutz. Zusätzlich wirkt sich die Begrünung der Dachfläche auch positiv auf das umgebende Mikroklima aus. Die geplante Bereitstellung der Fläche für eine PV-Anlage unterstützt die gesamtstädtischen Bestrebungen zur Versorgung der Liegenschaften mit erneuerbaren Energien.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss der Bezuschussung der Sanierung und dem Umbau des jubez zu und beauftragt die Verwaltung, den hierfür notwendigen Modernisierungsvertrag mit der Karlsruher Fächer GmbH als Verwalterin der WEG vorbehaltlich der Förderung durch ein entsprechendes Bundes-/Landesprogramm zu schließen.