



Vorlage KT\_42/2016  
zur öffentlichen Sitzung des  
Kreistags  
am 09.12.2016

Mit 3 Anlagen

An die  
Mitglieder  
des Kreistags

### **Notwendige Sanierungsmaßnahmen an der Jugendfreizeitstätte Füllmenbacher Hof**

Der Füllmenbacher Hof ist eine Freizeitanlage zwischen Diefenbach und Zaisersweiher (Enzkreis), die aus vier ehemaligen Waldarbeiterhäusern (im Landeseigentum) hervorgegangen ist und eine lange Tradition hat. Der „Füllmi“ war bereits vor der Kreisreform eine Jugendfreizeitstätte für den Altkreis Vaihingen. An dieser Nutzung hat sich bis heute wenig geändert. Der Sportkreis Ludwigsburg e.V. ist derzeit Pächter von Haus 4 dieser Anlage. Seit 1969 führt der Sportkreis dort Ferienfreizeiten durch und stellt sein Haus zudem Vereinen, Verbänden und Organisationen für Jugendfreizeiten, -fortbildungen und zur Wochenendbelegung zur Verfügung. Die Häuser 1 – 3 werden vom Schwäbischen Albverein, dem Katholischen Dekanat Mühlacker sowie dem Evangelischen Jugendwerk Mühlacker (alle drei Enzkreis) für Zwecke der Jugendarbeit genutzt.

Bei einer Vor-Ort-Begehung durch den Enzkreis im Juli 2015 wurden gravierende brandschutzrechtliche Mängel festgestellt. Aufgrund der Holzbauweise der Wände in den Treppenhäusern sowie unzureichenden Brandschutztüren besteht keine Trennung der Geschosse im Hinblick auf feuerbedingte Rauchentwicklung. Zudem fehlt ein zweiter Flucht- und Rettungsweg aus dem Dachgeschoss, da die vor einigen Jahren angebrachten Behelfsleitern gerade bei Kleinkindern oder Kindern mit Behinderungen nicht zu verantworten sind. Um eine vollständige Nutzungsuntersagung zu vermeiden, wurden Nutzungseinschränkungen verfügt, Rauchwarnmelder angebracht und kurzfristig Notgerüsttreppen als 2. Fluchtweg installiert.

Die Sommerfreizeiten des Sportkreises wurden nur unter Auflagen (z.B. Abbau der Notgerüst-Treppe bei Haus 4 sowie eine Untersagung der Nutzung des Dachgeschosses als Aufenthalts- oder Schlafräum) genehmigt. Derzeit finden keine Wochenendbelegungen mehr statt.

Der Enzkreis hat als Mieter (Vermieter ist das Land) der Freizeitanlage drei Gutachten zur Bestandsaufnahme der Gebäudesubstanz, Überprüfung der Elektroanlagen und brandschutztechnischen Stellungnahme zu den Flucht- und Rettungswegen in Auftrag gegeben, um den baulichen Zustand bewerten zu können.

Auf Basis dieser Gutachten ergeben sich außer dem Brandschutz weitere Schwierigkeiten:

- Das Trennsystem wurde durch die zuständige Gemeinde Sternenfels eingeführt, so dass beim Abwasser künftig eine Trennung von Schmutz- und Regen- und Fremdwasser erfolgen muss.
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung, die aktuell nicht ausreichend ist, ist der Einbau einer Löschwasserezisterne erforderlich.
- Die Elektroleitungen müssen den gültigen Vorgaben entsprechend bei der derzeitigen Nutzung und der Holzbauweise mit Brandschutz-Schaltern vorgesichert werden. Diese sicherheitsnotwendige Maßnahme kann in der Bestandsinstallation nicht abgebildet werden, so dass kein Bestandsschutz mehr besteht. Eine komplette Erneuerung der Elektroleitungen ist daher für eine weitere Nutzung erforderlich.
- Die hohe Feuchtigkeit in den Untergeschossen resultiert aus der fehlenden Abdichtung des Mauerwerks im Bereich der erdberührenden Wände. Diese muss nachgeholt werden.
- Die Sanitärinstallationen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Zur Vermeidung von stehendem Wasser müssen im Sinne der Trinkwasserverordnung Selbstspülarmaturen eingebaut werden oder regelmäßige Spülungen vorgenommen werden.

Der Füllmenbacher Hof wird vom Sportkreis Ludwigsburg neben der Freizeitanlage in Untersteinbach als Sommer- und Herbstfreizeitstätte sowie unterjährig überwiegend für Wochenend-Belegungen der Sportvereine des Sportkreises Ludwigsburg genutzt. Durch die Erstellung einer Nutzungskonzeption (Anlage 2) hat der Sportkreis die dauerhafte Notwendigkeit dieser Einrichtung bestätigt. Eine Verlagerung der gesamten Aufenthalte in die Freizeitanlage Untersteinbach würde dort zu Engpässen und zwangsläufig zu Absagen an die Eltern führen. Zudem bietet die Anlage inmitten der unberührten Natur und angrenzend an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet Füllmenbacher Hofberg einen besonderen Reiz, der als Alleinstellungsmerkmal angesehen werden kann.

Die Gesamtsumme der anstehenden Maßnahmen für alle vier Häuser wird mit rund 785.000 € (vgl. Anlage 3) beziffert. Der Enzkreis sieht die Größenordnung für eine Kostenbeteiligung der Nutzer in Höhe von 82.000 €. Dabei sind Einnahmen aus der eventuellen Akquise weiterer Zuschüsse oder Beteiligungen Dritter nicht berücksichtigt. Im Hinblick auf die lange Tradition und die Bedeutung für die Jugendhilfe, insbesondere für den Sportkreis Ludwigsburg (vgl. Anlagen 1 und 2) und in Anlehnung an frühere Kostenbeteiligungen des Landkreises Ludwigsburg an dieser Anlage halten wir eine Beteiligung in Höhe des Belegungsanteils 2015, der auf den Landkreis Ludwigsburg entfällt, von 26 % für angemessen und zweckmäßig. Danach ergibt sich bei Gesamtkosten von 785.000 € ein maximaler anteiliger Zuschuss für den Landkreis Ludwigsburg von 204.100 €. Der Anteil ermäßigt sich nach Anrechnung der Kostenbeteiligung der Nutzer/Dritter entsprechend.

Voraussetzungen für die finanzielle Beteiligung:

- Sofern die Freizeitanlage nicht mehr für Zwecke der Jugendarbeit für Träger aus dem Landkreis Ludwigsburg genutzt wird, führt dies – gemessen an einer Nutzungsdauer von 20 Jahren - zu einem (nach Jahren anteiligen) Rückforderungsanspruch des Landkreises Ludwigsburg gegenüber dem Enzkreis.

- Der Mietvertrag mit dem Sportkreis ist entsprechend der Nutzungskonzeption auf mindestens 10 Jahre zu verlängern (derzeit 5 Jahre).

Es ist vorgesehen, dass die Sanierungsmaßnahmen im Herbst 2017 beginnen und bis Frühjahr 2018 abgeschlossen sind. Damit wäre eine reguläre Nutzung der Freizeitstätte wieder ab 2018 möglich. Für 2017 kann (analog 2016) eine eingeschränkte Nutzung erfolgen.

Der Zuschuss wird als Investitionskostenzuschuss im Finanzhaushalt gebucht und führt ab 2018 zu einer anteiligen gleichmäßigen Belastung im Ergebnishaushalt über den Förderzeitraum von 20 Jahren mit maximal 10.205 € p.a.

Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2016 einstimmig empfohlen, dem Enzkreis einen Zuschuss von maximal 204.620 € unter den genannten Bedingungen zu gewähren. Die maximale Fördersumme reduziert sich auf 204.100 €, da inzwischen anstelle der Kostenschätzung eine detailliertere Kostenberechnung vom Enzkreis vorgelegt wurde.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Enzkreis erhält für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen an der Jugendfreizeitstätte Füllmenbacher Hof einen Zuschuss von max. 204.100 € (orientiert an den Nutzerzahlen des Jahres 2015), abzüglich der Kostenbeteiligung der Nutzer/Dritter. Voraussetzung für die Gewährung des Zuschusses ist die dauerhafte Nutzung durch den Sportkreis Ludwigsburg und das o.g. Rückforderungsrecht gegenüber dem Enzkreis.