

Stuttgart, 10.11.2020

Neubau Hans Rehn Stift, Grundsatzbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	16.11.2020
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	24.11.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	01.12.2020
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	02.12.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2020

Beschlussantrag

1. Dem Neubau des Hans Rehn Stiftes am Standort Supperstraße 28-32, Flurstück 570/1, 70565 Stuttgart mit Gesamtkosten von 18.460 TEUR (Grobe Kostenermittlung) wird zugestimmt.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von 18.460 TEUR sind über den Vermögensplan des ELW zu finanzieren. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenkapital des ELW (15.165 TEUR: Verkauf des Teilgrundstückes an das Siedlungswerk GmbH), Kapitalmarktmitteln (3.060 TEUR) und Zuschuss der Hans Rehn Stiftung (235 TEUR).
3. Der ELW wird ermächtigt, alle für den Bau erforderlichen Beauftragungen auszusprechen und abzurufen.
4. Der ELW wird ermächtigt, alle für den Abbruch der Bestandsgebäude notwendigen Beauftragungen auszusprechen und abzurufen.
5. Der Name „Hans Rehn Stift“ bleibt erhalten.

Begründung

Ausgangssituation

Die Altenwohnanlage wurde von der Hans Rehn Stiftung im Wege eines mit der LHS Stuttgart vereinbarten Erbbaurechts errichtet. Die Stiftung hatte zunächst die LHS Stuttgart mit der Betriebsführung der Altenwohnanlage beauftragt. Im Hinblick auf die erforderliche Generalsanierung haben die Stiftung und die LHS Stuttgart vereinbart, das Erbbaurecht und den Betriebsführungsvertrag zum 31.12.2007 aufzuheben bzw. zu beenden und auf die LHS Stuttgart, Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW), inklusive dem im Eigentum der Stiftung stehende Sachanlagevermögen, zu übertragen (Vertrag zwischen der LHS Stuttgart und der Hans Rehn Stiftung vom 26.06.2006, GRDRs 202/2006). Im Gegenzug hat sich die LHS Stuttgart verpflichtet, die Altenwohnanlage zu keinem anderen Zweck als zu Zwecken einer zeitgemäßen Einrichtung für ältere und pflegebedürftige Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger zu nutzen und nutzen zu lassen und der Einrichtung keinen anderen Namen als Hans Rehn Stift zu geben.

Die LHS Stuttgart hat in dem Vertrag vom 26.06.2006 ferner die Generalsanierung der Altenwohnanlage grundsätzlich zugesagt, mit der spätestens im Jahr 2015 begonnen werden sollte.

Der Hans Rehn Stiftung werden in dem Vertrag vom 26.06.2006 definierte Mitwirkungsrechte in Bezug auf die Altenwohnanlage eingeräumt.

Sanierungsbedarf

Insgesamt schränkt die vorhandene Gebäudestruktur die konzeptionelle Ausgestaltung nach dem gerontologischen, dem städteplanerischen und dem pflegewissenschaftlichen Stand ein.

Die Altenwohnanlage aus dem Jahr 1977 ist dringend sanierungsbedürftig:

- Bauphysik: Anpassung an die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Fassung vom 24. Oktober 2015 mit dem seit dem 01. Januar 2016 geltenden Anforderungen: Wärmedämmung, Fassade, Fenster, Dach, Deckendämmung, Abbau von Kältebrücken
- Bauwerk: Sanitärbereiche (es sind Fertig-Duschbäder im Pflegeheim und Betreutem Wohnen vorhanden). Die Bewegungsflächen und die Ausstattung entsprechen nicht der DIN 18040-2 und somit nicht der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO), Bodenbeläge, Türen, Wände
- Technische Anlagen: Sanitär, Lüftung, Elektro
- Ausstattung

Wirtschaftlichkeit

Entsprechend der LHeimBauVO müssen die bestehenden Doppelzimmer (22) in Einzelzimmer umgewandelt werden und Gruppengrößen von 15 Bewohner*innen geschaffen werden. Dies erhöht den ohnehin hohen Flächenwert / Platz von 61,8 qm nochmals. Der aktuelle Richtwert liegt bei max. 50qm / Platz. Die Gemeinschaftsflächen und die Zimmergrößen sind über dem Richtwert, die laufenden Unterhaltskosten somit nicht wirtschaftlich.

Der vorhandene Therapiebereich mit Bewegungsbad wird als Lagerfläche genutzt.

Machbarkeitsstudie/Konzeption

Entsprechend des Grundgedankens der Hans Rehn Stiftung soll an dem Standort weiterhin ein Pflegeheim für Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger bestehen. Die Hans Rehn Stiftung ist damit einverstanden, dass der aktuelle und prognostizierte Bedarf an stationären Pflegeplätzen und vor allem ein ausdifferenziertes Angebot an betreutem Wohnen an dem Standort zusammen mit dem Siedlungswerk verwirklicht werden soll.

Am 28.08.2014 schloss der ELW gemeinsam mit dem Stiftungsrat der Hans Rehn Stiftung und dem Siedlungswerk eine Projektvereinbarung. Diese gemeinsame Interessenbekundung war notwendig, um die vorangegangenen Gespräche und konzeptionellen Entwicklungen festzulegen.

Aus der Projektvereinbarung sind weder das Recht auf ein Bebauungsplanverfahren, noch die Realisierung des Projektes abzuleiten. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart ist durch diese Projektvereinbarung bei der Abwägung keinerlei Bindungen unterworfen.

Ein neues Quartier für Jung und Alt, mit den Angeboten: Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Begegnungsstätte und Generationenwohnen soll realisiert werden.

Quartiersentwicklung Hans Rehn Stift

ELW: 45 Pflegeplätze nach LHeimBauVO, inkl. Büros und Sozialräume

ELW: 30 heimverbundene Pflegewohnungen nach DIN 18025-2

ELW: Begegnungsstätte

SW: ca. 30 Betreute Seniorenwohnungen/Servicewohnen; Eigentum und Miete

SW: ca. 40 barrierefreie Generationenwohnungen; Eigentum und Miete

SW: Kita

Das Pflegeheim refinanziert sich aus dem Investitionskostenanteil. Die heimverbundenen Pflegewohnungen refinanzieren sich durch die Mieteinnahmen, die Angebote der Begegnungsstätte refinanzieren sich durch öffentliche Zuschüsse und Kursgebühren.

Durchgeführter Realisierungswettbewerb

Im Juni 2016 beschloss der Gemeinderat die Durchführung eines nicht offenen Realisierungswettbewerbs (GRDRs 85/2016).

Der ELW hat auf der Grundlage dieses Beschlusses eine Projektentwicklungsvereinbarung mit dem Siedlungswerk zur Zusammenarbeit bei der Konzeption und der Realisierung der Neubebauung getroffen.

Übergeordnetes Ziel der Planungsrealisierung ist die Entwicklung des Geländes als Generationen übergreifendes Wohnquartier mit Gemeinwesen orientierten Elementen und unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen und Familien.

Der Wettbewerb wurde 2017 ausgelobt. Das Preisgericht verlieh am 23. März 2018 den ersten Preis an die HWP Planungsgesellschaft (siehe **Anlage 1.0**).

Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses erfordert eine Änderung des Planungsrechts. Dafür wurde am 3. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Stadtquartier Rohrer Höhe/Hans-Rehn-Stift (Vai 283) beschlossen (GRDRs 988/2019).

Baubeschreibung

Mit der Erstellung der ausführlichen Baubeschreibung wurde die HWP Planungsgesellschaft beauftragt. Die detaillierte Beschreibung ist dieser Gemeinderatsdrucksache als **Anlagen 1.1, 2.0 und 2.1** beigelegt.

Flächenangaben

Nutzungsfläche NUF

- Pflegeheim (45 Pflegeplätze)
 - Mit NUF Nutzungsfläche ca. 2.030 m²
- Heimverbundene Seniorenwohnungen / MW (ca. 30 WE)
 - Mit NUF Nutzungsfläche ca. 1.250 m²
 - Mietwohnungen: ca. 15 x 1½ Zimmer mit ca. 40 m²
 - Mietwohnungen SIM:
 - davon SMW: 8 x 1½ Zimmer mit ca. 40 m²
 - davon MME: 5 x 1½ Zimmer mit ca. 40 m² und 2 x 2 Zimmer mit ca. 48 m²
- Begegnungsstätte
 - NUF Nutzungsfläche ca. 200 m²

Brutto-Grundfläche BGF ca. 5.500 m²

Bruttorauminhalt ca. 22.050 m³

Bebaute Fläche ca. 1.500 m²

Die Flächenangaben sind den **Anlagen 3.0 bis 3.4** zu entnehmen.

Energetisches Konzept:

Die städtischen Neubauten im Wohnungsbereich werden gemäß GRDRs 1493/2019 mindestens im KfW-40-Standard errichtet. Die Realisierung eines klimaneutralen Plusenergiegebäudes wird im weiteren Planungsverlauf weiterverfolgt. Die Neubauten von ELW und Siedlungswerk werden aus einer gemeinsamen Energiezentrale mit Heizwärme und Strom versorgt. Das bestehende Erdwärmesondenfeld wird dazu soweit möglich als primäre Wärmequelle genutzt. Der Bau von Photovoltaikanlagen im größtmöglichen Umfang ist vorgesehen. Das energetische Konzept wird mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt und das energetische Datenblatt wird dem Baubeschluss beigelegt.“

Zeitplan

Der Zeitplan (siehe **Anlage 4**) sieht den Abbruch für das Jahr 2024 und den Baubeginn für den Anfang 2025 vor. Es wird mit einer Bauzeit von 1,5 Jahren geplant.

Hinweise:

Allgemein

Das Amt für Umweltschutz hat darauf hingewiesen, dass nicht alle fachlichen Belange vertieft geprüft werden konnten, detaillierte Anmerkungen und Auflagen ergehen im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Grundwasserschutz

Für die am Standort vorhandene Erdwärmesondenanlage besteht - unabhängig von der geplanten Baumaßnahme besteht aus wasserrechtlicher Sicht Untersuchungsbedarf. Dies ist dem ELW bereits bekannt. Für die weiteren erforderlichen Maßnahmen wird voraussichtlich ein nicht unerheblicher Kostenaufwand entstehen.

Immissionsschutz

Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Pflegeheims ist mit 45 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts sehr hoch. Dies wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Bezüglich der Tiefgaragen einschließlich Einfahrt werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm eingehalten. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.

Diesbezüglich wird ein Sachverständigengutachten mit Maßnahmenvorschlägen erstellt.

Naturschutz

Der Artenschutz wird rechtzeitig abgehandelt. An den abzubrechenden Bestandsgebäuden besteht eine hohe Relevanz für gebäudebesiedelnde, geschützte Tierarten wie Vögel und Fledermäuse. Hier, wie auch bei möglichen erforderlichen Rodungen, werden artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt und rechtzeitig ein Maßnahmenkonzept ausgearbeitet.

Stadtklima und Lufthygiene

Die in der Auslobung aufgeführten stadtklimatischen Belange werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Eine klimatische Verzahnung der benachbarten klimabedeutsamen Freiflächen mit dem bebauten Gebiet wird angestrebt, um die damit verbundenen lufthygienisch-bioklimatischen Vorzüge zu nutzen.

Der sich im Plangebiet befindliche Baumbestand wird maßgeblich erhalten – insbesondere in der nordwestlichen Grundstücksecke.

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung des Neubaus Hans Rehn Stift wird im WP 2024/25 entsprechend der zu dem Zeitpunkt vorliegenden Kostenberechnung dargestellt. Die Gesamtkosten des Hans Rehn Stiftes liegen nach heutigem Wissensstand geschätzt bei 18.460 TEUR.

Gemäß der GRDRs 85/2016 in Verbindung mit der dazugehörigen Anlage 2 Projektvereinbarung ist die Durchführung des Vorhabens beschlossen worden. Dies beinhaltet ein Teilgrundstücksverkauf an das Siedlungswerk zur Finanzierung des Neubaus Hans Rehn Stift.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme stellt sich derzeit wie folgt dar:

Eigenkapital ELW (aus Teilgrundstücksverkauf – siehe GRDRs. 85/2016)	15.165.000 EUR
Fremdkapital ELW	3.060.000 EUR
Zuschuss Hans Rehn Stiftung	235.000 EUR
Gesamtfinanzierung	18.460.000 EUR

Der Kosten- und Finanzierungsplan ist als **Anlage 5** beigelegt.

Erläuternd ist zu ergänzen, dass die Abweichung zu den ursprünglichen Gesamtkosten (Siehe GRDRs 85/2016) begründet ist durch

- das veränderte Platzangebot im heimverbundenen Seniorenwohnen
- die Anpassung der zu gering angesetzten Baunebenkosten
- die Erhöhung der Kostenrichtwerte für stationäre und teilstationäre Pflegeeinrichtungen vom Jahr 2016 auf das Jahr 2020 der BWKG (Baden-Württembergische Krankenhausgesellschaft e.V.)
- die Steigerung der Baukosten vom Jahr 2016 auf das Jahr 2023 gemäß BKI (Baukosteninformationszentrum)
- die Verwendung der Bruttogrundfläche (BGF) als Flächenbezugsgröße für die Kosten- und Finanzierungsplanung nach aktuellem Projektstand.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Vorlage wird von den Referaten WFB und SWU mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Alexandra Sußmann
Bürgermeisterin

Anlagen

- Anlage 1.0 Veröffentlichung Wettbewerbsergebnis
- Anlage 1.1 Baubeschreibung
- Anlage 2.0 Lageplan
- Anlage 2.1 Grundriss
- Anlage 3.0 Plan UG
- Anlage 3.1 Plan EG
- Anlage 3.2 Plan 1. OG
- Anlage 3.3 Plan 2. OG
- Anlage 3.4 Plan 3. OG
- Anlage 4 Terminplan
- Anlage 5 Kosten- und Finanzierungsplan

<Anlagen>