

Stuttgart, 16.06.2021

Neubau Hans Rehn Stift, Grundsatzbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	28.06.2021
Bezirksbeirat Vaihingen	Vorberatung	öffentlich	06.07.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	13.07.2021
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	14.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.07.2021

Beschlussantrag

1. Dem Neubau des Hans Rehn Stiftes am Standort Supperstraße 28-32, Flurstück 570/1, 70565 Stuttgart mit Gesamtkosten von 23.925 TEUR (Grobe Kostenermittlung) wird zugestimmt.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von 23.925 TEUR sind über den Vermögensplan des ELW zu finanzieren. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenkapital des ELW (10.700 TEUR (gerundet): Verkauf des Teilgrundstückes an das Siedlungswerk GmbH), Kapitalmarktmitteln (11.350 TEUR), Zuschuss der Hans Rehn Stiftung (235 TEUR und Investitionskostenzuschuss des Jugendamtes 1.640 TEUR).
3. Die für Wohnungsbau vorgesehenen Teilflächen sollen an das Siedlungswerk veräußert werden. Über die Einzelheiten des Grundstücksgeschäfts ist noch gesondert zu beschließen.
4. Der ELW wird ermächtigt, alle Planungen und Bauvorbereitungen für die Leistungsphasen 1 bis 6, Teile von 7 nach HOAI (bis zur Baureife) zu beauftragen.
5. Der ELW wird ermächtigt, eine Projektsteuerung zu beauftragen.
6. Der ELW wird ermächtigt, alle für den Abbruch der Bestandsgebäude notwendigen Beauftragungen auszusprechen und abzurufen.
7. Der Name „Hans Rehn Stift“ bleibt erhalten.

Begründung

1. Ausgangssituation

Die Altenwohnanlage wurde von der Hans Rehn Stiftung im Rahmen eines mit der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) vereinbarten Erbbaurechts errichtet. Die Stiftung hatte zunächst die LHS mit der Betriebsführung der Altenwohnanlage beauftragt. Im Hinblick auf die erforderliche Generalsanierung haben die Stiftung und die LHS vereinbart, das Erbbaurecht und den Betriebsführungsvertrag zum 31.12.2007 aufzuheben bzw. zu beenden und auf den Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW) der Landeshauptstadt Stuttgart, inklusive dem im Eigentum der Stiftung stehende Sachanlagevermögen, zu übertragen (Vertrag zwischen der LHS und der Hans Rehn Stiftung vom 26.06.2006, GR Drs. 202/2006). Im Gegenzug hat sich die LHS 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.

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

1.1 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 in allen Bereichen dringend sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den Vorgaben der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO).

1.2 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. 50 qm/Platz. Die Gemeinschaftsflächen und die Zimmergrößen sind über dem Richtwert, die laufenden Unterhaltskosten somit nicht wirtschaftlich und refinanzierbar.

Der vorhandene Therapiebereich mit Bewegungsbad wird als Lagerfläche genutzt. Die Verkehrsflächen sind deutlich zu großzügig. Die Wege für die Mitarbeitenden zu lang.

Eine Kernsanierung wurde untersucht und vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung verworfen.

1.3 Durchgeführter Realisierungswettbewerb

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

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).

Die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist der Wettbewerbsentwurf des ersten Preisträgers.

2. Machbarkeitsstudie/Konzeption

Entsprechend des Grundgedankens der Hans Rehn Stiftung soll an dem Standort weiterhin ein Pflegeheim für Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger bestehen, eingebunden in eine Quartiersentwicklung. Die Hans Rehn Stiftung ist damit einverstanden, dass der aktuelle und prognostizierte Bedarf an stationären Pflegeplätzen und 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. 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 gemeinsamer städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel, ein neues Quartier für unterschiedliche Nutzergruppen und Generationen zu entwickeln, wurde durchgeführt.

Ein neues Quartier für Jung und Alt mit den Angeboten Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Begegnungsstätte, Kindertageseinrichtung (Kita) und Generationenwohnen sollte realisiert werden.

2.1 Quartiersentwicklung

Mit der Erstellung der ausführlichen Baubeschreibung wurde die HWP Planungsgesellschaft beauftragt. Die detaillierte Beschreibung ist dieser Gemeinderatsdrucksache als **Anlage 1.1** beigefügt.

Entgegen der ursprünglichen Darstellung im Wettbewerbsentwurf mit dem Grundstücksteilungsvorschlag der HWP Planungsgesellschaft erfolgt die Aufteilung der geplanten Nutzung in Absprache mit der Siedlungswerk GmbH jetzt wie folgt (**Anlage 1.2** stellt die Aufteilung der Eigentumsaufteilung in den Grundzügen dar; die detaillierte Planung dazu ist noch in Abstimmung mit 61-7).

Durch den ELW:

Gebäude 1 (siehe Anlagen 2.0 bis 2.4):

- Pflegeheim mit 75 vollstationären Plätzen in Wohngruppen
- förderfähige Begegnungsstätte
- Gewerbeeinheit (Bäcker, Kiosk und Tagespflege)
- ca. 3 Wohnungen (Personalwohnen)

Gebäude 2 (siehe Anlagen 3.0 bis 3.5):

- 4 - gruppige Kindertageseinrichtung (Kita)
- ca. 20 solitäre Kurzzeitpflegeplätze oder ca. 12 Beatmungsplätze
- ca. 4 Wohnungen (Personalwohnen)

Von den Wohnungen in Gebäude 1 und 2 sollen 50 % (ca. 4 Wohnungen) als Sozialmietwohnungen über das Förderprogramm Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen gefördert werden.

Durch das Siedlungswerk:

- ca. 15 betreute Seniorenwohnungen in Eigentum und Miete
- ca. 40 barrierefreie Generationenwohnungen in Eigentum und Miete

davon 50 % geförderte Mietwohnungen aufgeteilt in Sozialmietwohnungen und „Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher“.

2.2 Darstellung und Finanzierung der Quartiersbausteine des ELW

2.2.1 Pflegeheim mit 75 Plätzen

Der Bedarf an stationären Pflegeplätzen ist durch die Sozialplanung bestätigt und wird befürwortet. Entstehen werden 5 Wohngruppen mit jeweils 15 stationären Plätzen. Die erforderlichen Finanzierungskosten (Baukosten) refinanzieren sich über den Investitionskostensatz (IK-Satz).

2.2.2 Begegnungsstätte

Die bestehende Begegnungsstätte für Ältere soll mit Bezug des Neubaus als Begegnungsstätte Plus weitergeführt bzw. umgewidmet werden. Erste Gespräche mit der Sozialplanung zur Ausgestaltung haben stattgefunden.

Der laufende Betrieb finanziert sich in erster Linie durch den städtischen Betriebskostenzuschuss. Bau- und Einrichtungskosten können mit einem städtischen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 40 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Eine erforderliche neue Küche kann mit 100 % der förderfähigen Kosten (Obergrenze: max. 18.000 EUR) bezuschusst werden. Die förderfähige Fläche beträgt max. 250 m² (Nutzungsfläche).

2.2.3 Gewerbeinheit

Nach dem Wegfall der Gastronomie am heutigen Gebäude war einer der Wünsche des Bezirksbeirats einen Ersatz in Form eines öffentlichen Angebotes für das Stadtviertel anzubieten. Dies soll in Form einer kleinen Gewerbeinheit umgesetzt werden. Die Refinanzierung erfolgt über Mieteinnahmen.

2.2.4 Personalwohnungen

Der ELW vermietet 50 Wohnungen (Personalwohnen und Betreutes Wohnen - Stand April 2021). In den letzten Jahren wurde für Neuvermietungen der aktuelle Mietspiegel zugrunde gelegt. Bei langjährigen Vermietungen ist dies nicht der Fall. Es handelt sich überwiegend um kleinere Einheiten.

Im Bereich der Supperstraße 28 sind 23 Wohneinheiten untergebracht, die mit dem Abriss entfallen.

Der Betrieb von Personalwohnungen stellt für den ELW einen wichtigen Bestandteil in der Mitarbeitergewinnung dar. Insbesondere Schüler und Schülerinnen sowie angeworbene Fachkräfte aus dem Ausland sind auf das Angebot von preisgünstigem Wohnraum angewiesen.

Die im Projekt Neubau Hans Rehn Stift geplanten Wohnungen sind nach bzw. analog zu SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) zumindest zur Hälfte als geförderter Mietwohnungsbau zu erstellen. Es ist vorgesehen die Personalwohnungen über die Förderschiene „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ als Sozialmietwohnungen über die L-Bank fördern zu lassen. Nach Rücksprache mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen - Abteilung Wohnen - bestehen keine Bedenken, alle Wohnungen fördern zu lassen.

Die Förderung des Landes besteht in der Gewährung eines zinsverbilligten Darlehens oder eines Zuschusses aufgrund förderfähiger Baukosten von 3.500 Euro je m² Wohnfläche bei einer Eigenkapitalquote von mind. 20 %. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 30 Jahre. Die Wohnungen sind 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Eine Reduzierung um bis zu max. 40 % ist möglich. In diesem Fall erhöht sich der Förderzuschuss prozentual.

Die Refinanzierung erfolgt über die Mieteinnahmen.

2.2.5 Viergruppige Kindertageseinrichtung (Kita)

Das Jugendamt begrüßt den Bau einer ins „Stadtquartier Rohrer Höhe / Hans-Rehn-Stift“ integrierten, ursprünglich im Wettbewerb dreigruppigen, jetzt aufgrund des aktuellen Bedarfs viergruppigen Kindertageseinrichtung durch den ELW aus zwei Gründen:

- Erstens gelingt es durch den Bau der Kindertageseinrichtung die Betreuungskapazität im Stadtteil Rohr – nach heutigem Kenntnisstand – bedarfsgenau zu erweitern. Es werden bis zu 55 Betreuungsplätze geschaffen, die sowohl das Defizit im Bestandsgebiet wie auch den zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Plätzen durch erwartete Zuzüge im „Stadtquartier Rohrer Höhe /

Hans-Rehn-Stift“, wie auch perspektivisch im Gebiet „Neue Mitte“ in Rohr, abdeckt.

Der Kita-Bau durch den ELW ist daher relevant im Sinne der Bedarfsplanung zur Schaffung der notwendigen öffentlichen Betreuungskapazität und wird von den Fachämtern in der Haushaltsplanberatung zum gegebenen Zeitpunkt verankert.

- Zweitens wird die Integration der Kindertageseinrichtung ins neue Quartier begrüßt, da dieses einen explizit generationenübergreifenden Ansatz verfolgt und daher eine inklusionsorientierte, pädagogische Ausrichtung der Kindertageseinrichtung ermöglicht (explizite Stoßrichtung des aktuell überarbeiteten SGB VIII).

Der ELW verpflichtet sich eine Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen (einschließlich einer Aufbereitungsküche (sofern erforderlich), einer weiteren Teeküche, einem Kleinkindarbeitsplatz, Sanitäranlagen mit Anschlüssen für Wickeltische) mit entsprechenden Außenanlagen (einschließlich Spielgeräten und Sonnenschutz) in der erforderlichen Größe auf eigene Kosten zu errichten. Die Instandhaltungs- und Wartungskosten der Außenanlagen sind mietvertraglich festzulegen. Garderoben, Kühlschränke und Öfen in der Aufbereitungsküche, sowie Wickeltische bringt der jeweilige Nutzer ein. Die Planung und der Bau der Tageseinrichtung für Kinder und der Außenanlagen erfolgen nach dem Raumprogramm des Jugendamtes sowie nach den Vorgaben des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg sowie der Landeshauptstadt Stuttgart. Für jedes Kind ist eine Außenfläche von 10 m² bereitzustellen.

Das Raumprogramm für die viergruppige Einrichtung ist in **Anlage 6.0** einsehbar.

Der ELW verpflichtet sich die Einrichtung für eine Laufzeit von mindestens 25 Jahren durch einen geeigneten Betriebsträger betreiben zu lassen und zu keinem anderen Zweck als zum Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder nutzen zu lassen.

Der ELW verpflichtet sich einen Betriebsträger für die Tageseinrichtung mithilfe eines öffentlichen Trägerswahlverfahrens der Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt) auswählen zu lassen und abschließend durch den Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschließen zu lassen. Sollte kein geeigneter Betreiber ermittelt werden können, verpflichtet sich die Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt), die Einrichtung für die gesamte Laufzeit von 25 Jahren zu betreiben.

Der ELW vermietet die Tageseinrichtung für Kinder nach bzw. analog den festgelegten SIM-Konditionen vom Gemeinderat. Die Flächen der Außenanlagen werden nicht zusätzlich vergütet. Falls sich die SIM-Konditionen bis zum Zeitpunkt des Bauantrags ändern, gilt der dann festgesetzte Mietzins.

Um die erforderliche Außenfläche für die Kita sicherzustellen, wird eine Teilfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks Flst. 570 Thingstraße benötigt. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt hat als verwaltendes Amt eine Verpachtung der benötigten Flächen zugesagt. Die Abstimmung läuft bereits.

2.2.6 Solitäre Kurzzeitpflegeplätze oder Beatmungsplätze

Die bauliche Erweiterung des Angebots des ELW auf dem Grundstück eröffnet die Möglichkeit, entweder ca. 20 solitäre Kurzzeitpflegeplätze (finanziert über Pflegesätze) oder ca. 12 Beatmungsplätze für pflegebedürftige Menschen (finanziert über Pflegesätze und Zuschläge zum Pflegesatz) anzubieten. Für beide Möglichkeiten besteht ein formulierter Bedarf von Seiten der Sozialplanung bzw. der Kranken- und Pflegekassen. In weiteren Gesprächen mit der Planung wird hier eine Entscheidung getroffen werden.

Es ist darauf zu verweisen, dass die genauen Angaben zur Anzahl der solitären Kurzzeitpflegeplätze - oder Beatmungsplätze - und die Anzahl der Wohnungen für Personalwohnen erst innerhalb des Planungsprozesses genau definiert werden können.

2.3 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. Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen. Das energetische Konzept wird mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt und das energetische Datenblatt wird dem Baubeschluss beigelegt.

3. Allgemeine Hinweise zum Umweltschutz

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

3.1 Grundwasserschutz

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

3.2 Immissionsschutz

Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Pflegeheims ist mit 45 dB(A) tagsüber 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.

3.3 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.

3.4 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.

4. Zeitplan

Der Zeitplan (**Anlage 4**) sieht, in Abhängigkeit des Inkrafttretens des Bebauungsplanverfahrens sowie des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens den Abbruch für das Jahr 2024 und den Baubeginn für den Anfang 2025 vor. Es wird mit einer Bauzeit von 1,5 Jahren geplant.

5. Steuer- und satzungsrechtliche Prüfung

Satzungszweck des ELW ist die Förderung der Altenhilfe und der Wohlfahrtspflege. Der Bau und die Vermietung der genannten Gewerbeeinheiten, Personalwohnungen und der Kindertagesstätte sind für den Betrieb einer umfassenden Altenwohnanlage/Mehrgenerationenhaus zielführend, die entsprechenden Unternehmungen stellen daher einen Annex zum festgeschriebenen Satzungszweck dar.

Die Auflösung von stillen Reserven aus dem Grundstücksverkauf führen zu keiner Ertragssteuerpflicht beim ELW (bisher keine Verwendung im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb).

Entsprechend den steuerrechtlichen Vorschriften zur Gemeinnützigkeit, ist darauf zu achten, dass aus der Sphäre der Vermögensverwaltung (insbes. Vermietungen) dauerhaft kein Verlust entsteht. Ebenso ist darauf zu achten, dass die Investitionen von Baumaßnahmen, die im Ergebnis der Vermögensverwaltung dienen, nicht durch gemeinnützigkeitsrechtlich zeitnah für die gemeinnützigen Satzungszwecke zu verwendenden Mittel finanziert werden.

Sowohl die geplanten Gewerbeeinheiten als auch die geplante Kindertageseinrichtung können aus nicht zeitnah für gemeinnützige Zwecke zu verwendenden Mitteln finanziert werden. Hierzu kann neben entsprechenden Zuschüssen für den Kindertageseinrichtungsbau durch das Jugendamt und der notwendigen Fremdfinanzierung auch der anteilige Erlös aus dem Grundstücksverkauf (Grundstücksanteil, der bisher der Vermögensverwaltung gedient hat) herangezogen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung des Neubaus Hans Rehn Stift wird im Wirtschaftsplan 2022/2023 und Wirtschaftsplan 2024/2025 entsprechend der zu dem Zeitpunkt vorliegenden Kostenberechnung dargestellt. Die Gesamtkosten des Hans Rehn Stiftes liegen nach heutigem Wissensstand geschätzt bei 23.925 TEUR.

Die für Wohnungsbau vorgesehenen Teilflächen sollen an das Siedlungswerk veräußert werden. Über die Einzelheiten des Grundstücksgeschäfts ist noch gesondert zu beschließen

Die **Finanzierung der Baukosten** stellt sich derzeit wie folgt dar:

Eigenkapital ELW (aus Teilgrundstücksverkauf – siehe GR Drs. 85/2016)	10.700.000 EUR
Fremdkapital ELW	11.350.000 EUR
Investitionskostenzuschuss des Jugendamtes	1.640.000 EUR
Zuschuss Hans Rehn Stiftung	235.000 EUR
Gesamtfinanzierung	23.925.000 EUR

Der aktuelle Kosten- und Finanzierungsplan ist als **Anlage 5.0** beigefügt.

Erläuternd ist zu ergänzen, dass die Abweichung zu den ursprünglichen Gesamtkosten (Siehe GR Drs 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 Brutto-Grundfläche (BGF) als Flächenbezugsgröße für die Kosten- und Finanzierungsplanung nach aktuellem Projektstand
- Für die Errichtung der viergruppigen Kita erhält der ELW einen Zuschuss in Höhe von 1,64 Mio. EUR (410.000 EUR Investitionskostenzuschuss je Gruppe) sowie anschließend für die Dauer der Mietzeit eine Miete von 10 EUR/qm Nutzungsfläche.
- Gemäß Prüfung durch die Stadtkämmerei entstehen durch den Bau der Kita und die Weitervermietung an das Jugendamt sowie durch den Bau der Gewerbeeinheit und Weitervermietung an einen externen Mieter keine gemeinnützigkeitsgefährdenden Tatbestände.

- Der Investitionskostenzuschuss des Sozialamtes für die Begegnungsstätte Plus ist in der Kosten- und Finanzierungsplanung bisher nicht ausgewiesen, da noch keine konkrete Planung existiert.
- Die Förderung des Landes „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ als Sozialmietwohnungen über die L-Bank ist in der der Kosten- und Finanzierungsplanung bisher nicht ausgewiesen, da noch keine konkrete Planung existiert.

Die Abweichung zu dem auf Basis des Wettbewerbsergebnisses erstellten Kosten- und Finanzierungsplan Stand Oktober 2020 (siehe **Anlage 5.1**) sind begründet, durch die überarbeitete Aufteilung des Grundstückes und Aufteilung der Erstellung der geplanten Nutzungen in Absprache mit der Siedlungswerk GmbH.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Vorlage wurde von den Referaten WFB, SWU und JB mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Alexandra Sußmann
Bürgermeisterin

Anlagen

- Anlage 1.0 Veröffentlichung Wettbewerbsergebnis
- Anlage 1.1 Baubeschreibung
- Anlage 1.2 Lageplan
- Anlage 2.0 Gebäude 1 Plan UG
- Anlage 2.1 Gebäude 1 Plan EG
- Anlage 2.2 Gebäude 1 Plan 1 OG
- Anlage 2.3 Gebäude 1 Plan 2 OG
- Anlage 2.4 Gebäude 1 Plan 3 OG
- Anlage 3.0 Gebäude 2 Plan UG
- Anlage 3.1 Gebäude 2 Plan EG
- Anlage 3.2 Gebäude 2 Plan 1. OG
- Anlage 3.3 Gebäude 2 Plan 2. OG
- Anlage 3.4 Gebäude 2 Plan 3. OG
- Anlage 3.5 Gebäude 2 Plan 4. OG
- Anlage 4 Terminplan
- Anlage 5.0 Kosten- und Finanzierungsplan Mai 21

Anlage 5.1 Kosten- und Finanzierungsplan Okt 20
Anlage 6.0 Raumprogramm Kita

<Anlagen>