

Stuttgart, 22.03.2016

Quartiersentwicklung Hans Rehn Stift - nicht offener Realisierungswettbewerb

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	18.04.2016
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	10.05.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	21.06.2016
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	22.06.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.06.2016

Beschlußantrag:

1. Die Konzeption zur Quartiersentwicklung Hans Rehn Stift und die Projektvereinbarung mit der Siedlungswerk GmbH werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der ELW wird ermächtigt, gemeinsam mit dem Siedlungswerk für den Standort Hans Rehn Stift einen nicht offenen Realisierungswettbewerb für Architekten mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) auszuloben.
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, das Siedlungswerk mit der Betreuung des Planungswettbewerbes und der Vorprüfung für den Teil des Pflegeheimes, heimverbundene Altenwohnungen und der Begegnungsstätte zu beauftragen.
5. Die Kosten des Verfahrens betragen inkl. der erforderlichen Preisgelder insgesamt rund 75.000 EUR. Sie sind im Vermögensplan 2016/2017 des ELW finanziert.

Begründung:

Ausgangslage

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&wohnen (ELW), auch das im Eigentum der Stiftung stehende Sachanlagevermögen, zu übertragen (Vertrag zwischen der LHS Stuttgart und der Hans Rehn Stiftung vom 26.06.2006, GR Drs 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: 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 Landesheim Bauverordnung (LHeimBauVO), Bodenbeläge, Türen, Wände
- Technische Anlagen: Sanitär, Lüftung, Elektro
- Ausstattung

Wirtschaftlichkeit

Die durchschnittliche Belegung in 2015 lag bei 93,2% bei einer zugrunde gelegten Platzzahl von 110 Plätzen. Derzeit hält das HRS 22 Doppelzimmer (DZ) vor. Diese müssen bis 2019 nach LHeimBauVO abgebaut werden. Dies würde den ohnehin schon hohen Flächenwert /Platz von 61,8 qm nochmals erhöhen. Der aktuelle Richtwert liegt bei max. 50qm / Platz. Die Gemeinschaftsflächen und die Zimmergrößen sind zu groß, die laufenden Unterhaltskosten somit nicht

wirtschaftlich.

Der vorhandene Therapiebereich mit Bewegungsbad wird als Lagerfläche genutzt.

1. 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.

Ein neues Quartier für Jung und Alt, mit den Angeboten: Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Begegnungsstätte und Generationenwohnen soll realisiert werden. Insgesamt werden 105 Plätze realisiert (40-45 Pflegeplätze, 25-30 Heimverbundene Altenwohnungen und 35 Betreutes Wohnen mit weniger Betreuung) und 40 barrierefreie Generationenwohnungen und eine Begegnungsstätte entstehen.

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.

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

(Anlage 1: Konzeption, Anlage 2: Projektvereinbarung).

2. Realisierungswettbewerb

Um eine einheitliche Gestaltung des Gesamtgrundstücks sicherzustellen, führen der ELW und das Siedlungswerk gemeinsam einen Architektenwettbewerb für das Gesamtgrundstück durch. Es wird ein nicht offener Realisierungswettbewerb für Architekten mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ausgelobt. Der Auslobungstext für den Wettbewerb wird mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie dem Sozialamt abgestimmt. Ziel des ELW ist es, auf einer Teilfläche ein Pflegeheim, Heimverbundene Altenwohnungen und eine Begegnungsstätte zu errichten und hierfür die bestmögliche bauliche Lösung und den Architekten zu finden. Im Anschluss an den Architektenwettbewerb beauftragen der ELW und das Siedlungswerk die Planungsleistungen und Bauleistungen jeweils gesondert für ihren Grundstücksteil. Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs ist ein weitgehender Erhalt vorhandener Baumbestände anzustreben.

Für die Durchführung des Wettbewerbes werden 13 Monate (siehe beigefügten

Terminplan) veranschlagt, so dass voraussichtlich nicht vor 2018 mit dem Bau begonnen werden kann.

Planungsrecht

Für das betroffene Flurstück gilt der Bebauungsplan 1975/9 Thingplatz (Altenheim) Rohr, der eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim, Altenwohn- und Pflegeheim sowie Personalwohnungen festsetzt. Um die dargestellte Quartiersentwicklung realisieren zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss soll auf der Grundlage des Ergebnisses des oben genannten Wettbewerbs durchgeführt werden. Es ist zu gegebener Zeit zu prüfen, ob eine FNP-Änderung erforderlich ist.

3. Verkauf des Teilgrundstückes an das Siedlungswerk

Das Siedlungswerk erwirbt nicht das gesamte Grundstück, sondern nur den Teil, der mit Wohnungen bebaut werden soll, die im Eigentum des Siedlungswerks verbleiben bzw. zum Teil als Eigentumswohnungen angeboten werden sollen. Das Siedlungswerk gibt eine Bauverpflichtung zur Errichtung der Wohnungen ab. Die Frage, ob sich hier ein öffentlicher Bauauftrag ableitet, wurde geprüft und abschlägig bescheinigt.

Die Details des Grundstücksgeschäfts (insbesondere Fläche, Grundstückswert, Abschläge für geförderte Wohnungen) stehen derzeit noch nicht fest. Über die Einzelheiten des Verkaufs wird die Verwaltung noch eine gesonderte Vorlage zur Beschlussfassung vorlegen.

Entbehrlichkeitsprüfung

Zur Aufhebung der Gemeinbedarfsnutzung des Grundstückes (B-Plan von 1975) erging an das Stadtplanungsamt der Auftrag einer Entbehrlichkeitsprüfung. Diese wurde am 11.03.2015 durchgeführt. Einer Aufgabe der planungsrechtlich gesicherten Gemeinbedarfsfläche in noch zu definierenden Teilbereichen zur Realisierung von zusätzlichem Wohnraum kann unter Berücksichtigung der genannten Forderungen (5 Wohnungen für die WLH, SIM Ansatz auf städtischen Grundstücken mit bis zu 50% Anteil geförderten Wohnungsbau, ggf. KITA) zugestimmt werden.

4. Zuschuss der Hans Rehn Stiftung an Projekt

Der Vorstand der Hans Rehn Stiftung stimmt dem Gemeinschaftsprojekt des ELW mit dem Siedlungswerk zu. Der Vorstand erklärt, mit Baubeginn einen Zuschuss in Höhe von 235 TEUR zu gewähren.

Finanzielle Auswirkungen

Auf der Grundlage einer Grobkostenermittlung wurde ein Kostenrahmen von **13.000 TEUR** für die Gesamtmaßnahme ermittelt. Die Finanzierung des Neubaus ist in der Finanzplanung 2016 – 2020 des ELW enthalten.

In den Gesamtkosten sind die Kosten für 45 stationäre Pflegeplätze, 35 betreute Wohnungen, 1 Begegnungsstätte sowie die Außenanlagen, die Ausstattung, die

Baunebenkosten sowie Unvorhergesehenes und eine Baukostensteigerung für die mittlere Bauzeit enthalten. Es handelt sich um einen groben Kostenrahmen, der sich noch verändern kann.

Im Wirtschaftsplan 2016/2017 des Eigenbetriebs Leben und Wohnen stehen Mittel in Höhe von 800 TEUR für Planungs- und Projektkosten zur Verfügung. Auf den Vermögensplan 2016 entfallen 400 TEUR, auf den Vermögensplan 2017 ebenfalls 400 TEUR.

Die Verfahrenskosten für den Realisierungswettbewerb in Höhe von 75 TEUR werden daraus gedeckt. Zur Vergabe der weiteren Planungsleistungen werden nach Abschluss des Wettbewerbs die entsprechenden Projektbeschlüsse im Betriebsausschuss Leben und Wohnen herbeigeführt.

Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird nach Abschluss des Planungswettbewerbs geprüft und bewertet.

Auf der Grundlage einer Grobkostenermittlung wurde ein Kostenrahmen von **13.000 TEUR** für die Gesamtmaßnahme ermittelt.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist in der Finanzplanung des ELW 2016 – 2020 wie folgt vorgesehen:

Eigenkapital ELW (Grundstücksverkauf)	3.500 TEUR
Fremdkapital ELW	6.500 TEUR
Investitionszuschuss der Stadt (vorbehaltlich der Finanzierung im Stadthaushalt)	3.000 TEUR
Gesamtfinanzierung Hans Rehn Stift	13.000 TEUR

Beteiligte Stellen

Die Vorlage wurde von Ref. WFB und Ref. T und Ref. StU mitgezeichnet.

Isabel Fezer

Anlagen

- Anlage 1: Konzeption
- Anlage 2: Projektvereinbarung
- Anlage 3: Zusage Zuschuss Hans Rehn Stiftung
- Anlage 4: Terminablauf
- Anlage 5: Raumprogramm
- Anlage 6: Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 7: Entbehrlichkeitsprüfung Hans Rehn Stift



GRDrs_85_2016_Anlage_1.pdf



GRDrs_85_2016_Anlage_2.pdf



GRDrs_85_2016_Anlage_2_Lageplan.pdf



GRDrs_85_2016_Anlage_3.pdf



GRDrs_85_2016_Anlage_4.pdf



GRDrs_85_2016_Anlage_5.pdf



GRDrs_85_2016_Anlage_6.pdf



GRDrs_85_2016_Anlage_7.pdf