

Stuttgart, 18.11.2011

Generalsanierung Terrassenhaus Sonnenberg - Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	28.11.2011
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	30.11.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	01.12.2011

Beschlußantrag:

1. Der Generalsanierung des Terrassenhauses, Generationenzentrum Sonnenberg Laustrasse 17 mit 59 Pflegeplätzen wird zugestimmt.
2. Den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 6.300.000 EUR wird zugestimmt.
3. Der Gesamtaufwand in Höhe von 6.300.000 EUR wird im Vermögensplan des ELW finanziert. Die Finanzierung erfolgt aus den zur Verfügung gestellten Fördermitteln nach LPfIG (Landespflegegesetz) in Höhe von 1.199.284 EUR (Anteil des Landes) und 599.642 EUR (Anteil der Kommune), Eigenmitteln des ELW in Höhe von 444.179 EUR und Kapitalmarktmitteln in Höhe von 4.056.895 EUR.
4. Dem Baubeginn im März 2012 wird zugestimmt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Generationenzentrum Sonnenberg liegt in ruhiger zentraler Lage im Stadtteil Sonnen-berg. Im Jahr 1965 wurde das Hochhaus Laustraße 15 als Altenheim in Betrieb genommen. Als Folge des steigenden Pflegebedarfes wurde 1974 angrenzend an das Hochhaus das Gebäude Laustraße 17 (Terrassenhaus) als reines Pflegeheim erstellt. In den Jahren 2001 bis 2003 wurde das Hochhaus (Laustraße 15) generalsaniert. Dabei wurden alle baulichen und konzeptionellen Erfordernisse in diesem Gebäudeteil auf den neuesten Standard gebracht. Seither präsentiert sich das Generationenzentrum Sonnenberg, das bereits seit 1997 eine Kindertageseinrichtung unter seinem Dach beherbergt, als eine leistungsfähige, mehr-gliedrige Einrichtung mit insgesamt 162 stationären Pflegeplätzen, 18 Tagespflegeplätzen und betreuten Seniorenwohnungen.

Nachdem die Generalsanierung des Hochhauses 2003 abgeschlossen werden konnte, verbleibt als letzter Baustein die Generalsanierung des inzwischen 37 Jahre alten Terrassen-hauses Laustraße 17. Dieses Gebäude ist aufgrund der baulichen Qualität der 70-er Jahre sowie aufgrund der Gebäudestruktur, der ungenügenden Sanitärbereiche, der fehlenden Aufenthaltsbereiche und der schlechten Gebäudesubstanz dringend sanierungsbedürftig.

Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen ist der ausführlichen Begründung (Anlage 1) zu entnehmen.

Nachdem die Maßnahme 2008 nicht in das Förderprogramm aufgenommen war, setzte im Juli 2008 die Planung des Projekts in der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) bis auf weiteres aus. Der erreichte Planungsstand wurde dokumentiert und an die Projektbeteiligten übergeben.

Nach Wiederaufnahme des Projekts Ende des Jahres 2009 sah man sich mit diversen Änderungen innerhalb der LHeimBauV konfrontiert, welche eine Anpassung der Planung erforderten.

Die neue LHeimBauVO (Landesheimbauverordnung) - in Kraft getreten am 1. September 2009 - beinhaltet gegenüber der alten Fassung weit reichende Änderungen. Der nach § 6 LHeimBauVO möglichen Anwendung einer Übergangsregelung für bestehende Heime (Doppelzimmernutzung bis 2019 möglich) stand der § 3 (1) LHeimBauVO (für alle Bewohner muss ein Einzelzimmer zur Verfügung stehen) entgegen. Zu diesem Zeitpunkt schienen Ausnahmen komplett ausgeschlossen und sind es auch heute im Zuge des sehr rigiden Ausnahmeverfahrens weiterhin. Um den gesetzlichen Ansprüchen auch nach 2019 entsprechend der aktuellen Gesetzgebung zu genügen und somit eine langfristige Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen, entschied man sich für eine Anpassung der Planungen gemäß den Maßgaben der neuen Landesheimbauverordnung.

Das im Rahmen des Förderantrags eingereichte und bis zur Planungsaussetzung vorgesehene Sanierungskonzept basierte auf folgenden Kennzahlen:

Gesamtzahl Pflegeplätze nach Sanierung: 62

Gesamtzahl Zimmer nach Sanierung: 50
davon Doppelzimmer: 12
davon Einzelzimmer: 38
prozentualer Anteil Einzelzimmer 76%

Die einfachste Möglichkeit, die Anforderungen der neuen LHeimBauVO zu erfüllen, kann durch die Umwandlung der im Förderantrag vorgesehenen Doppelzimmer in Einzelzimmer erreicht werden.

Dies hätte eine Platzreduzierung von 62 auf 50 Pflegeplätzen zur Folge, dies wiederum hätte eine komplette Neuberechnung der Maßnahme bedeutet, inklusive neuer Förderanträge, die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wäre in Frage gestellt gewesen.

Weitere Möglichkeiten wurden untersucht, wie mit überschaubarem baulichen Aufwand zusätzliche Pflegezimmer bei 100% Einzelzimmeranteil geschaffen werden können.

Ergebnis:

1. die Balkonterrassen im westlichen Gebäudeteil der Ebenen 2-4 werden überbaut, um dort zusätzliche Pflegezimmer einzurichten.
2. Die Möglichkeit, entsprechend § 4 (3) LHeimBauVO auf ein eigenes Pflegebad in jedem Geschoss verzichten zu können, wenn ein für alle Bewohner gut erreichbares Pflegebad pro Einrichtung vorhanden ist, ermöglichte weitere 3 Pflegezimmer.

Dies in Summe ergibt nun folgendes Platzangebot:

Gesamtzahl Pflegeplätze nach Sanierung: 59
Gesamtzahl Zimmer nach Sanierung: 59
davon Doppelzimmer: 0
davon Einzelzimmer: 59
prozentualer Anteil Einzelzimmer 100%

Durch die vorgeschlagene Aufstockung im Bereich der Terrassenbalkone und die Nutzung von den geplanten Pflegebädern als Pflegezimmer ergibt eine Platzreduktion von 3 Plätzen gegenüber dem Förderantrag. Dies ist vertretbar.

Die angepassten Grundrisspläne sind in der Anlage 4 beigelegt.

Die entsprechend der neuen Planungen am 22.09.2011 erstellte Kostenprognose der Projektsteuerung Melchers und der Architekten Nixdorf Consult beläuft sich auf **6.266.890,93 EUR**. (Anlage 2)

Über den Antrag auf Rücknahme von zwei Nebenbestimmungen aus der Baugenehmigung vom 17. Juni 2011 wurde noch nicht entschieden.

Die Nebenbestimmung Nr. 5 d kann zurückgenommen werden. Die Branddirektion hat insoweit zugestimmt.

Bei der Nebenbestimmung Nr. 3 b geht es darum, dass die Therapieküchen so zu gestalten sind, dass ein unkontrollierter Zugang zum Küchenbereich für Heimbewohner und Besucher verhindert werden soll.

Hierzu gibt das Amt für öffentliche Ordnung folgende Stellungnahme ab:

Der Einwand bezüglich des Umgangs mit den Lebensmitteln und der Gefahr der direkten Kontamination lässt die erhebliche Gefahr der indirekten Kontamination unberücksichtigt. Eine komplette Reinigung und Desinfektion aller Kontakt- und Arbeitsflächen mit ausreichender Einwirkzeit des Desinfektionsmittels vor jeder Küchennutzung ist unrealistisch.

Die Therapieküchen sind daher so zu gestalten, dass ein unkontrollierter Zugang zum Küchenbereich für Heimbewohner und Besucher verhindert wird. Es ist dabei nicht zwingend notwendig, den kompletten Raum dafür geschlossen zu halten, wenn der unkontrollierte Zugang zu den Arbeitsflächen auch anderweitig auf einfachere Art verhindert werden kann. So kann dieses Ziel auch mit einem vorgebauten Thekenbereich erreicht werden, so dass der Küchenbereich für die Bewohner trotzdem einsehbar bleibt. Auch andere Möglichkeiten wie z.B. ein Rollo oder Ähnliches sind denkbar und im Rahmen vorangegangener Beratungen bereits erörtert worden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten werden im Vermögensplan des ELW finanziert. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes 2012/13 lagen die aktuellen Berechnungen nicht vor, so dass zunächst die im WP 09/10 veranschlagten Gesamtkosten von 5.750.000 EUR im Wirtschaftsplan 2012/13 sowie im Finanzplan veranschlagt wurden.

Der Differenzbetrag wird durch Eigenmittel und eine höhere Kreditaufnahme (ggf. Nachtrag 2013) finanziert.

Das Jahresergebnis des ELW im Jahr 2012 wird durch den Abgang des Restbuchwertes von 621 TEUR belastet.

Die Gesamtkosten werden abgedeckt durch die gesetzlichen Fördermittel nach dem Landespflegegesetz, Eigenmittel des ELW sowie durch Fremdkapital, das über den ELW, insbesondere über die Heimentgelte refinanziert wird.

Ein Ausgleich der Tilgungen aus dem Stadthaushalt für die aufzunehmenden Kredite ist nicht vorgesehen.

Die Finanzierung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Gesetzliche Förderung nach dem Landespflegegesetz, entsprechend dem angepassten Bewilligungsbescheid vom 17.05.2010	1.798.926 EUR
Eigenmittel ELW	444.179 EUR
Fremdkapital ELW	

	4.056.895 EUR
Gesamtfinanzierung inkl. Prognose	6.300.000 EUR

Der Bewilligungsbescheid des KVJS liegt mit Datum vom 17.05.2010 vor. Der Sozial- und Gesundheitsausschuss bewilligte am 14.03.2011 mit der GRDRs 94/2011 den kommunalen Zuschuss entsprechend. Die Mittel stehen zur Abrufung bereit. (Anlage 3)

Beteiligte Stellen

Die Vorlage wurde von Referat WFB, Referat T und Referat StU mitgezeichnet.

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Anlagen

- Anlage 1: Ausführliche Begründung
- Anlage 2: Kostenentwicklung
- Anlage 3: Finanzierungsplan
- Anlage 4: Pläne
- Anlage 5: Baugenehmigung
- Anlage 5a: Antrag auf Rücknahme von Punkt 3b und 5d der Nebenbestimmungen
- Anlagen 6a und 6b: Energetische Datenblätter