

Stuttgart, 29.04.2014

**Eigenbetrieb Leben & Wohnen,  
Neubau Männerwohnheim, Grundsatzbeschluss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	05.05.2014
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	07.05.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.05.2014

**Beschlußantrag:**

1. Der Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW) wird ermächtigt, die Planung des Männerwohnheims an der Friedhofstraße auf Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbs Nordbahnhof / Friedhofstraße und des zugrunde liegenden Raumprogramms mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 7.3 Mio € brutto (Grobkostenrahmen) bis Leistungsphase 6, Teile von 7 nach HOAI (bis zur Baureife) zu entwickeln.
2. Der ELW wird ermächtigt, den Sieger des Wettbewerbs, KBK-Architekten Belz/Lutz in Stuttgart, mit einem Generalplanervertrag für das Männerwohnheim, Leistungsphase 1-9 nach HOAI zu beauftragen (siehe **Anlagen 1 und 2**).
3. Der ELW wird ermächtigt, das Hochbauamt mit der Projektsteuerung für den Neubau Männerwohnheim zu beauftragen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die im Zusammenhang mit dem geplanten Neubauvorhaben erforderliche Grundstücksneuordnung mit dem Siedlungswerk zu verhandeln. Vorgesehen ist ein Tausch von Teilflächen der Grundstücke Flst. 9302/4 mit ca. 2.978 qm des ELW und Flst. 9377 mit ca. 2250 qm des Siedlungswerks.

**Begründung:**

**Vorgeschichte**

Mit der GRDRs 740/2012 ermächtigte der Gemeinderat den ELW, gemeinsam mit dem Siedlungswerk für das Stadtquartier Nordbahnhof-/Friedhofstraße einen nicht offenen Planungswettbewerb für Architekten mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) auszuloben.

### **Männerwohnheim**

Im neuen Männerwohnheim sind 60 vollstationäre und 10 Aufnahmeplätze, zuzüglich 10 Notübernachtungsplätze vorgesehen. Die Plätze sollen baulich so gestaltet werden, dass jederzeit eine Differenzierung des Leistungsangebotes erfolgen kann. Die demografische Entwicklung wird auch in der Wohnungslosenhilfe zu einer Zunahme der älteren und betreuungsintensiven Klienten führen. Für den Bau eines zukunfts- und konkurrenzfähigen Angebotes berücksichtigt der ELW die Vorschriften der aktuellen Landesheimbauverordnung (LHeimBauV). Grundlage der Planungen sind die aktuell vereinbarten und vorgehaltenen Angebote des Wohnheims Nordbahnhofstraße 21:

- Langzeithilfe und Aufnahmehaus in Einzelzimmern mit Sanitärbereich
- Notübernachtung
- Teeküchen, Lagerräume, Waschküchen, Pflegearbeitsräume, Pflegebad
- Im EG Arztzimmer, Pfortenbereich mit Bereitschaftszimmer, Verwaltung und Speise- bzw. Veranstaltungsraum
- zusätzlich Mitarbeiteräume, Werkstatt Ergotherapie, Besprechungsräume

### **Stadtquartier Nordbahnhof-/Friedhofstraße, Stuttgart**

#### **Grundlage**

Der ELW und das Siedlungswerk lobten gemeinsam am 03.06.2013 den Architektenwettbewerb Stadtquartier Nordbahnhof-/ Friedhofstraße, Stuttgart aus.

Das Baugrundstück mit insgesamt 26.735 qm Grundstücksfläche besteht aus drei Teilbereichen: dem ehemaligen Auto-Staiger mit 22.048 qm, dem Grundstück des ELW mit 4.099 qm und einer städtischen Fläche mit 588 qm.

Im Ergebnis soll östlich der bestehenden Skateranlage das neue Männerwohnheim als Ersatzneubau für das bestehende Männerwohnheim auf dem Gelände Nordbahnhofstraße 21 entstehen.

Es handelt sich um eine Teilfläche von ca. 2.250 qm des vom Siedlungswerk von der Fa. Auto Staiger erworbenen Grundstücks Flst. 9377. Das Siedlungswerk erhält im Gegenzug von der Stadt eine Teilfläche von ca. 2.978 qm von Flst. 9302/4 (bisheriges Männerwohnheim) zur Arrondierung seines Baugrundstücks. Demnach erhält das Siedlungswerk eine Mehrfläche von ca. 728 qm.

Der Grundstückstausch erfolgt auf Basis der Verkehrswerte für die jeweiligen Teilflächen und kann abschließend verhandelt werden, sobald die erforderliche Wertermittlung des Stadtmessungsamts vorliegt. Im Anschluss erfolgt für das Grundstücksgeschäft noch eine gesonderte Gemeinderatsvorlage für den abzuschließenden Tauschvertrag. Es wird angestrebt, dass der Tauschvertrag parallel zur Auswahl des Architektenbüros und der Projektsteuerung abgeschlossen werden kann.

Die Projektsteuerung soll das Hochbauamt übernehmen. Das Architekturbüro KBK-Architekten Belz /Lutz in Stuttgart, welche den Wettbewerb gewannen, sollen mit einem Generalplanervertrag für das Männerwohnheim Leistungsphase 1-9 nach HOAI beauftragt werden.

Die vorgelegte Planung von KBK entspricht dem benötigten Raumprogramm und erscheint im Rahmen einer Entwurfsgegenüberstellung (**Anlage 2**) und einer sich daraus ergebenden Investitionskostenüberschlagung als wirtschaftlich und umsetzbar.

### **Zeitplan**

Der Zeitplan (**Anlage 3**) sieht den Grundsatzbeschluss für Mai 2014 vor. Parallel dazu soll die LPh 2, Vorplanung und Kostenschätzung beginnen.

Die LPh 3, Kostenschätzung, beginnt im Juni 2014, bis Anfang August muss eine bauantragsfähige Planung vorliegen, damit der Förderantrag beim KVJS gestellt werden kann.

Der Baubeschluss soll nach Beratung und Aufnahme/Bewilligung des Förderantrages für 2015 im März 2015 gefasst werden.

Der geplante Baubeginn ist für Mai 2015 avisiert. Das Objekt soll im Sommer 2016 fertiggestellt sein. Danach erfolgt der Umzug des Männerwohnheim und Freigabe der Fläche 9302/4 (Areal NO 21).

### **Aktuelle Situation**

Ziel ist es, einen Bauantrag im zweiten Drittel des Jahres 2014 zu stellen, so dass eine Genehmigung bis Ende 2014 vorliegt. Baubeginn wäre dann Anfang 2015.

Geplant ist ein Männerwohnheim mit einer Geschossfläche von ca. 2010 m<sup>2</sup> bei einer Gebäudetiefe von 14,50 m.

Derzeit liegt das zu bebauende Grundstück zum Teil im Geltungsbereich eines Baulinienplans von 1912 i.V.m. Baustaffel 3 und auf einer geringen Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von 1997 (Auto-Staiger).

Es ist geplant, für das Gebiet einen neuen Bebauungsplan auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs von KBK-Architekten aufzustellen und den Aufstellungsbeschluss im zweiten Quartal 2014 zu fassen.

Das Baurechtsamt (63) informiert in einem gemeinsamen Gespräch am 05.11.2013, dass eine Genehmigung des Vorhabens allein auf der Grundlage der Baustaffel 3 nicht darstellbar ist. Darüber hinaus muss der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan gefasst sein und ein Bebauungsplanentwurf vorliegen, aus dem die städtebauliche Entwicklungsperspektive für das Grundstück ablesbar ist.

Entsprechend der GR Drs. 278/2014 "Skateranlage der Friedhofstraße in S-Nord, Neubau einer Einfachhalle zur Lärmdämmung, Grundsatzbeschluss: - Planung, -Bau, - Vergabe" soll die Skateranlage eingehaust werden, die Lärmschutzthematik entfällt somit.

Der Lageplan und die Grundstücksübergänge für die Neubebauung sind als **Anlagen 4 und 5** beigefügt.

Am 28.11.2013 fand im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung dieser Auftakttermin zum Bebauungsplan des ehemaligen Auto-Staiger-Areal zwischen Nordbahnhofstraße, Pragfriedhof und Friedhofsstraße im Stuttgarter Norden statt. Grundlage ist das Wettbewerbsergebnis des Architekturbüros KBK Architekten.

Der Förderantrag an den KVJS zum Bau des Männerwohnheims muss bis August 2014 gestellt werden. Diesem müssen baugesuchreife Planungen beigefügt sein, damit eine Bewertung und somit Aufnahme in das Bewilligungsverfahren des KVJS möglich wird.

Die städtischen Vorgaben für Neubauten hinsichtlich des Energieverbrauchs werden eingehalten: Das Gebäude wird so errichtet, dass der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 30% gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 29. April 2009 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20% zu unterschreiten. Zudem wird das Energiekonzept des Männerwohnheims frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz (Abt. Energiewirtschaft) abgestimmt.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Finanzierung des *Wohnheimes* konnte aufgrund der fehlenden Anhalts- und Richtwerte im Wirtschaftsplan des ELW noch nicht abgebildet werden. Falls erforderlich wird ein Nachtrag erstellt. Die Planungskosten bis zum Baubeschluss sind im Wirtschaftsplan 2014/2015 abgebildet.

Der ELW klärt frühzeitig und nachhaltig die Förderfähigkeit des Projektes (Fördermittel für einen Ersatzneubau in der Wohnungslosenhilfe). Nach Abschluss der Planungsphase stellt der ELW den Antrag auf investive Förderung beim KVJS. Eine Tendenzaussage kann jedoch nicht sicher gemacht werden. Für das Projekt wurden Spendenmittel aus der Else Heydlauf Stiftung zugesagt.

Die restlichen Mittel sind durch Eigen- und Fremdkapital aufzubringen, die vom ELW im laufenden Betrieb durch den Investitionskostenanteil refinanziert werden können.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme stellt sich derzeit wie folgt dar:

Eigenkapital ELW / Wertausgleich für Grundstück	0 TEUR
Fremdkapital ELW	6.266 TEUR
Spendenmittel aus der Else Heydlauf Stiftung (gebunden an Männerwohnheim)	1.000 TEUR
<b>Gesamtfinanzierung Wohnheim</b>	<b>7.266 TEUR</b>

Der ELW geht davon aus, dass er im Zusammenhang mit dem Grundstückstausch einen Wertausgleich erhält, welcher vom Betrag her noch nicht beziffert werden kann, da die erforderliche Bewertung für die Tauschflächen noch nicht vorliegt. Dieser Betrag würde dann als Eigenkapital eingesetzt und das Fremdkapital entsprechend verringern.

Um eine ggf. fehlende Eigenfinanzierungskraft des ELW zu kompensieren, wird vor dem Baubeschluss unter Berücksichtigung etwaiger Förderzusagen des KVJS und des Wertausgleichs für den Grundstückstausch geprüft, ob, in welcher Höhe und in welcher Form ein Zuschuss der Stadt zu dem Projekt gewährt werden kann. In diesem Zusammenhang werden auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes geprüft und bewertet sowie die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt dargestellt.

Mit dem KVJS und dem Sozialhilfeträger wird bis zum Baubeschluss geprüft, in welcher Höhe die Refinanzierung der vom ELW zu finanzierenden Investitionen für das Gebäude über den IK-Anteil vereinbart werden kann. § 76 Abs. 2 SGB XII sieht vor, dass vor Maßnahmebeginn die Zustimmung zur Höhe der Investitionskosten einzuholen ist.

Der Kosten- und Finanzierungsplan ist als **Anlage 6** beigefügt.

#### **Beteiligte Stellen**

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

Isabel Fezer  Bürgermeisterin

#### **Anlagen**

- Anlage 1 Generalplanerauswertung
- Anlage 2 Entwurfsgegenüberstellung
- Anlage 3 Zeitplan
- Anlage 4 Lageplan
- Anlage 5 Grundstücksübergänge Neubebauung
- Anlage 6 Kosten- und Finanzierungsplan

