

Stuttgart, 31.05.2016

Männerwohnheim, Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	13.06.2016
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	13.06.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	14.06.2016
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	22.06.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.06.2016

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau des Männerwohnheimes am Standort Friedhofstr. 28, 70191 Stuttgart mit Gesamtkosten von 8.996 TEUR wird zugestimmt.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von 8.996 TEUR sind im Vermögensplan des ELW finanziert. Die Finanzierung erfolgt aus Fördermitteln des KVJS (390 TEUR), Projektfrdermitteln des Landes Baden-Württemberg (1.560 TEUR), Fördermitteln der Stadt Stuttgart (2.346 TEUR), einer Zuwendung aus dem Nachlass Eugen Leonhard Krempel (1.000 TEUR), Eigenmitteln des ELW (1.000 TEUR) und Kapitalmarktmitteln (2.700 TEUR).
3. Der ELW wird ermächtigt, alle für den Bau erforderlichen Beauftragungen auszusprechen und abzurufen.
4. Das Männerwohnheim erhält den Namen: Hilde und Eugen Krempel Männerwohnheim. (Anlage 3).

Begründung:

Ausgangssituation

Das Wohnheim Nordbahnhofstr. 21 betreut seit 1963 im Bestandsgebäude wohnungslose Menschen. Das Gebäude wurde seinerzeit als Mlitarkrankenhaus erbaut und dient seit seiner Einweihung als Wohnungslosenunterkunft. Wo früher

400 Wohnungslose ihre Nächte verbrachten, wohnen heute 70 erwachsene Männer (ab 25 Jahren) in möblierten Einzel- und Doppelzimmern. Das Gebäude ist in seiner Substanz marode und lässt sich aufgrund der nicht genutzten Verkehrsflächen und der Größe der Zimmer nicht mehr wirtschaftlich betreiben, eine bedarfsgerechte Unterbringung ist nicht mehr gewährleistet. Die Unterbringung in Zweibettzimmern führt zu erheblichen Konflikten zwischen den Männern. Neueinzüge akzeptieren die Unterbringung in Zweibettzimmern nicht, was zu Belegungsschwierigkeiten führt.

Es verfügt über drei Leistungsangebote:

- 60 vollstationäre Langzeitplätze Leistungstyp III1.5,
- 13 Aufnahmeplätze und
- 10 Notübernachtungsplätze.

Die Finanzierung erfolgt nach § 67 SGB XII und ist damit eine „*Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten*“. In § 68 SGB XII ist der Umfang der Leistung geregelt, die „*alle Maßnahmen umfasst, die notwendig sind, um die Schwierigkeiten abzuwenden, zu beseitigen, zu vermindern, oder ihre Verschlimmerung zu verhüten.*“

Das Gebäude in der Nordbahnhofstr. 21 ist verkehrsgünstig an der U-Bahnstation Milchhof gelegen, der Stuttgarter Hauptbahnhof ist zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Das Nahversorgungszentrum des Viertels ist auch für die gehbehinderten Bewohner erreichbar. Das Wohnheim ist im Stadtgebiet akzeptiert, wird toleriert und angenommen. Beide Kirchen sind im Förderverein des Wohnheims im Vorstand vertreten und gestalten die Entwicklung des Hauses aktiv mit. Feste werden öffentlich beworben und von den Anwohnern besucht.

Das Wohnheim ist bekannt dafür, Klienten mit vielfältigen Hilfebedarfen aufzunehmen und hat sich hier einen festen Platz im differenzierten Stuttgarter Hilfesystem erarbeitet.

Das Wohnangebot sollte am Standort verortet bleiben.

Die Siedlungswerk Wohnungs- und Städtebau GmbH (SW) erwarb im Jahr 2012 die Grundstücke des ehemaligen Auto-Staiger Areals an der Ecke Friedhofstraße / Nordbahnhofstraße. Es handelt sich um die Flurstücke 9337 Friedhofstr. 14, Flst. 9388/1 Nordbahnhofstraße 25 und Flst. 9378/2 Nordbahnhofstraße. Diese bilden zusammen mit den städtischen Grundstücken Flst. 9302 Friedhofstraße und Flst. 9302/4 Nordbahnhofstraße 21 (derzeitiger Standort Männerwohnheim ELW) ein zusammenhängendes Areal. Es entsteht eine Neubebauung mit Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte. Der bereits seit vielen Jahren geplante Neubau des Männerwohnheimes wurde in die Planungen mit einbezogen (GRDrs 740/2012).

Entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes soll das bestehende Männerwohnheim abgebrochen werden und an der Friedhofstraße, in direkter Nachbarschaft zur Skateranlage, neu errichtet werden.

Das Grundstücksgeschäft wurde mit der GRDRs 767/2015 vom Gemeinderat beschlossen, der Tauschvertrag am 02.05.2016 beurkundet.

Der Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW) wurde am 08.05.2014 ermächtigt, die Planung des Männerwohnheimes an der Friedhofstraße 14 zusammen mit dem Generalplaner KBK Architekten Belz/Lutz und dem Hochbauamt als Projektsteuerer bis zur Baureife zu entwickeln (GRDRs 1011/2013).

Der Entwurf entstand in enger Abstimmung mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS), der Sozialplanung der LHS und den Fachfrauen im ELW.

Der Testamentsvollstrecker des Eugen Leonhard Krempel Nachlasses, Herr Rudolf H. Misch knüpfte an die Mittelzusage die Forderung, dass das Projekt den Namen der Familie Krempel erhält. (Anlage 3). In enger Abstimmung mit ihm entstand der Name: ***Hilde und Eugen Krempel Männerwohnheim*** .

Raumprogramm

Das räumliche Konzept sieht ein den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner angemessenes differenziertes Angebot vor. Es entstehen auf jedem Stockwerk zwei Wohngruppen mit Wohnküche und Bad, die gemeinschaftliches autonomes Leben im geschützten Rahmen erlauben, sowie 5 Einzelzimmer mit Nasszelle mit gemeinsamem Aufenthaltsraum, Küche und dem Büro des Sozialdienstes für Bewohner, die nicht in einer Gemeinschaft leben können und wollen.

Vorgesehen sind 60 vollstationäre und 10 Aufnahmeplätze, zuzüglich 10 Notübernachtungsplätze. Die Plätze sind baulich so gestaltet, 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. Sobald eine vollstationäre pflegerische Betreuung notwendig wird, müssen die Männer umziehen in eine Pflegeeinrichtung.

In den vorgesehenen Wohnungen besteht die Möglichkeit, heterogene, selbstgeführte und verwaltete Wohngemeinschaften zu gründen. Die Einzelzimmer bieten individuellen Wohnraum für die Männer, welche einen strukturierten Tagesablauf benötigen.

Baubeschreibung / Entwurfskonzept

Der Neubau des Männerwohnheimes entsteht im Zuge einer zukünftigen Zeilen-bebauung entlang der Friedhofstraße als längsgestreckter Baukörper westlich einer zeitversetzt auszuführenden neuen Wohn- und Geschäftsbebauung. Nach Inbetriebnahme des Neubaus soll das bisherige Männerwohnheim in der Nordbahnhofstraße 21 abgerissen werden.

Der siebengeschossige, geradlinige Baukörper (6 Obergeschosse und 1 Untergeschoss) erreicht eine Höhe von 18 Meter, wird zur Straßenseite ca. 50,5 Meter lang und 14,5 Meter tief sein.

Das Untergeschoss (Teilunterkellerung) ragt aufgrund des in östlicher Richtung merklich abfallenden Geländes an dieser Stirnseite etwa zur Hälfte über die Geländeoberkante hinaus und ist hofseitig auf etwa zwei Drittel der Länge geschoßhoch freigestellt.

Das Gebäude besitzt mit zwei durchgehenden Treppenhäusern zwei bauliche Rettungswege.

Zwei Aufzüge mit einer ausreichend großen Kabine für Rollstuhl- und Rollatorenutzer ermöglichen mehreren Personen, die gleichzeitige Fahrt, ein Aufzug ist ausreichend groß für einen Krankentransport.

Die Ansichten des Gebäudes erinnern an die klassischen Mauerwerksfassaden. Klinkerriemchen im Format von Ziegelsteinen ergeben das typische Erscheinungsbild eines Mauerwerkverbandes.

Den Geschosshöhen folgend ist die Fassade horizontal mit unterschiedlich farbigen Riemchen gegliedert. Den gesamten Baukörper umfassen horizontale Klinkerbänder auf Höhe der Geschossdecken. Dazwischen gestellt sind raumhohe Fensterelemente und farblich abgesetzte Klinkerflächen.

Die stirnseitigen Ansichten werden durch die eingeschnittenen Balkone und die Fensterelemente vor den Aufenthaltsbereichen in den Wohngruppen akzentuiert.

Die Sockelbereiche im EG und UG wirken durch geringere Öffnungen und fehlende farbliche Gliederung geschlossen; dagegen ist der eingezogene Eingangsbereich durch eine geschosshohe, offen wirkende Metallglasfassade gekennzeichnet.

Speisesaal und Veranstaltungsraum verbinden sich durch großzügige Verglasung mit den Außenbereichen.

Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindesten 30% und genügt den städtischen Vorgaben (GRDrs. 165/2010).

Die Fenster haben eine Dreifach-Verglasung mit Wärmeschutzglas. Sonnenschutz, Lichteinfall und Verdunkelung können durch außenliegende Rollläden manuell gesteuert werden.

Die Wärmeerzeugung des Männerwohnheims erfolgt zentral über den bestehenden Fernwärmeanschluss. Die Auslegungstemperatur des Heizsystems (Vorlauf- / Rücklauf-temperatur) ist mit $T_v=60^\circ\text{C}$ / $T_r=40^\circ\text{C}$ vorgesehen.

Die Aufenthaltsräume und Sanitärbereiche sind zum Feuchteschutz mit einer Abluftanlage ausgerüstet. Der Aufenthalts- und Küchenbereich im EG ist mit einer mechanischen Be- und Entlüftung mit hocheffektiver Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl >80%) vorgesehen.

Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 9).

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Nutzung

Der Hauptzugang erfolgt von der Straßenseite über den eingezogenen Eingangsbereich mit Windfang / Pforte in das Foyer mit Blick in den Hofbereich. Von hier aus sind Aufzug und Treppe, nach Westen der Veranstaltungs- und Speisebereich angeschlossen, einschließlich der Verteilküche mit den erforderlichen Nebenräumen (Spüle, Umkleide Küchenpersonal, WC, Tageslager).

Nach Osten werden über einen getrennten Flur die allgemeinen Nutzungsbereiche erschlossen:

- zur Straße: Bereitschaftsraum mit DU/WC, Umkleide Mitarbeiter, Besucher- und Behinderten-WC, Archiv- und Büroraum sowie Leitungsbüro;
- zum Hof: Arzt- und Schwesternzimmer, Aufenthaltsraum für Mitarbeiter, Abstellraum und Besprechungsraum.

Im Untergeschoss sind vornehmlich die erforderlichen Technikflächen untergebracht, einschließlich Hausanschlussraum, Übergaberaum, Batterieraum, Serverraum sowie Lagerräume für die Hauswirtschaft und Küche, eine Waschküche, ein Fahrrad-Abstellraum und ein Werkraum für Bewohner. Die Anlieferung erfolgt über den Nebeneingang vom Hof.

Die oberen Geschosse (2. bis 5. OG) sind mit jeweils 5 Einzelzimmern für vollstationäre Bewohner geplant, davon an den Flurenden in 2 Wohngruppen mit je 5 Einzelzimmern, einem gemeinschaftlichen Nassbereich und einem abgetrennten Aufenthaltsbereich mit Teeküche.

Im Mittelteil sind 5 Einzelzimmer mit eigener Nasszelle sowie ein Aufenthaltsraum, eine Teeküche, ein Stationsbüro mit Abstellraum und ein Lagerraum geplant. Anstelle des Lagers im 5. OG sind im 3./4. Lager und Mitarbeiter-WCs, im 2. OG ein Pflegebad untergebracht.

Das 1. Obergeschoss beinhaltet abweichend zu den anderen Obergeschossen die Notübernachtung mit 5 Doppelzimmern in einer Wohngruppe mit einem gemeinschaftlichen Nassbereich und einem abgetrennten Aufenthaltsbereich ohne Teeküche.

Das Aufnahmehaus für 10 Bewohner ist baulich mit den Stationen identisch und unterscheidet sich nur in dem Waschmaschinenraum anstelle des WCs.

Das Flachdach mit Gefälledämmung ist größtenteils extensiv begrünt. Leidglich der Attikarand und technische Dachaufbauten sind in erforderlicher Weise mit Kiesstreifen gesäumt. Ein im östlichen Treppenraum vorgesehener Dachausstieg ermöglicht für Wartungs- und Reparaturarbeiten den Zugang auf die Dachfläche. Dort sind zur Sicherung gegen Absturz Sekuranten aufgesetzt.

Flächenangaben

Gemäß vorliegender Flächenberechnung nach DIN 277 sind nach aktuellem Planungsstand BAUGESUCH folgende Flächen geplant:

- Nettogrundflächen gesamt 3.519 m²
- Bruttogeschossfläche gesamt 4.339 m²
- Bruttorauminhalt gesamt 13.704 m³
- Die derzeit überplante
Grundstücksfläche beträgt 2.287 m².

Damit liegt die Auslastung des Grundstückes bei einer daraus ermittelten GRZ von $654 \text{ m}^2 : 2.287 \text{ m}^2 = 0,28$ (kleiner Vorgabe 0,4) daraus ermittelten GFZ von $4.339 \text{ m}^2 : 2.287 \text{ m}^2 = 1,89$ (kleiner Vorgabe 1,9)

Freiflächen

Die Freiflächen gliedern sich im Wesentlichen in drei Bereiche:

Vorbereich zwischen Gehweg und Gebäudekante:

Lediglich ein verbreiteter Gebäudezugang sowie der Bereich vor dem Notausgang aus dem östlichen Treppenhaus werden bis zur Grundstücksgrenze / Gehwegkante gepflastert; die verbleibenden Flächen als Schotterfläche mit Gräsern bepflanzt. Eine Baumpflanzung ist wegen einer entlang der Grundstücksgrenze liegenden Gashochdruckleitung nicht möglich.

Die rückwärtige Hoffläche ist unterteilt in den nicht versiegelten Bereich der notwendigen Stellplätze und den gepflasterten Anlieferbereich mit Aufstellflächen für einen Presscontainer und die Müllbehälter. Diese werden durch eine berankte Stahlkonstruktion beschattet. Eine Außentreppe verbindet den Anlieferbereich im UG über den Notausgang des Treppenhauses mit dem Niveau der Terrasse, die dem erdgeschossigen Aufenthaltsbereich vorgelagert ist. Diese ist ebenfalls in einem bänderartigen Muster gepflastert und teilweise durch eine leichte Pergola überdacht.

Der restliche Bereich ist intensiv begrünt. Einzelne Bäume (Ausgleichsmaßnahmen) und Hecken lockern und teilen die Flächen dabei gleichermaßen auf.

Planungs- und Baurecht

Die Baugenehmigung wurde am 23.02.2016 durch das Baurechtsamt erteilt.

Kosten

Nach der geprüften Kostenfortschreibung der Architekten KBK Architektengesellschaft Belz | Lutz mbH und dem durch das Hochbauamt ergänzten Kostenanschlag vom 22.04.2016 betragen die Gesamtkosten 8.995.829 EUR brutto.

Die ungeprüften Submissionsergebnisse der Hauptgewerke ergeben Kostensicherheit in Höhe von ca. 60% der Baukosten. Die übrigen Ausschreibungen werden voraussichtlich im August 2016 abgestimmt. Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung besteht ein konjunkturelles Baupreisrisiko zurzeit in Höhe von ca. 1% pro Jahr.

Die Kostenkennwerte des Neubaus betragen somit:

Bauwerkskosten 1818 € / NGF(6.398 TEUR / 3.519 qm)
 Bauwerkskosten 467 € / BRI (6.398 TEUR / 13.704 m³)
 Gesamtbaukosten 2.556 € / NGF(8.996 TEUR / 3.519 qm)
 Gesamtbaukosten 656 € / BRI (8.996 TEUR / 13.704 m³)

Die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme war Voraussetzung für die Förderung durch das Land Baden-Württemberg und die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Kostenkennwerte belegen: das Bauvorhaben liegt im wirtschaftlichen Bereich.

Zeitplan

Der Zeitplan sieht den Baubeschluss für den 23.06.2016 vor. Der geplante Baubeginn ist für Ende August 2016 avisiert. Das Objekt soll im März 2018 fertiggestellt sein. Danach erfolgt der Umzug des Männerwohnheimes und Freigabe der Fläche 9302/4.

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung des Männerwohnheimes ist im WP 2016/2017 (GRDrs. 648/2015) entsprechend der zu dem Zeitpunkt vorliegenden Kostenberechnung in Höhe von 8.702 TEUR dargestellt. Die Gesamtkosten des Männerwohnheims in Höhe von 8.996 TEUR übersteigen die im Vermögensplan veranschlagten Investitionsausgaben um 196 TEUR. Die Mehrausgaben können im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit ausgeglichen werden.

Die Abweichungen in Höhe von 294 TEUR begründen sich vor allem wie folgt:

- Auflagen und Forderungen im Genehmigungsverfahren
- Mastprovisorium für SSB
- Baupreissteigerungen
- Honorarfortschreibungen

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme stellt sich derzeit wie folgt dar:

Haushaltsmittel des KVJS und des Staatshaushaltes zur Projektförderung des Landes Baden-Württemberg	1.950.188 EUR
Finanzmittel der LHS für Ersatzneubau	2.346.000 EUR
Eigenkapital ELW	1.000.000 EUR

Fremdkapital ELW	2.699.641 EUR
Spendenmittel aus dem Hilde und Eugen Krempel Nachlass	1.000.000 EUR
Gesamtfinanzierung Männerwohnheim	8.995.829 EUR

Der Finanzierungsplan ist als Anlage 8 beigefügt.

Beteiligte Stellen

Die Vorlage wird von den Referaten WFB, T und StU mitgezeichnet.

Isabel Fezer Bürgermeisterin

Anlagen

- Anlage 1 Förderbescheid KVJS
- Anlage 2 Förderbescheid LHS
- Anlage 3 Mittelzusage TV Misch: Krempel Nachlass
- Anlage 4 Raumprogramm
- Anlage 5 Konzept
- Anlage 6 Genehmigungsplanung 1:100
- Anlage 7 Betriebsbeschreibung
- Anlage 8 Finanzierungsplan
- Anlage 9 Energetisches Datenblatt
- Anlage 10 Kostenermittlung



GRDrs_296_2016_Anlage_2.pdf



GRDrs_296_2016_Anlage_3.pdf



GRDrs_296_2016_Anlage_5.pdf



GRDrs_296_2016_Anlage_7.pdf



GRDrs_296_2016_Anlage_6.pdf



GRDrs_296_2016_Anlage_10.pdf



GRDrs_296_2016_Anlage_4.pdf



GRDrs_296_2016_Anlage_8.pdf



GRDrs_296_2016_Anlage_9.pdf



GRDrs_296_2016_Anlage_1.pdf