

Stuttgart, 05.12.2012

**Neubau Männerwohnheim, Wohnheim zur Betreuung
ehemals wohnungsloser Männer - Projektbeschluss**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	17.12.2012
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	19.12.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.12.2012

Beschlußantrag:

1. Der ELW wird ermächtigt, 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. Ziel des ELW ist es, auf der Grundlage des beigefügten Raumprogramms auf einer Teilfläche des Flurstücks 9337 an der Friedhofstraße einen Ersatzneubau für das Männerwohnheim No 21 zu errichten und hierfür die bestmögliche bauliche Lösung und den Architekten zu finden.
2. Der ELW wird ermächtigt, ein Architektur- und Planungsbüro, zum Beispiel Büro Nixdorf Consult, mit der Betreuung des Planungswettbewerbes und der Vorprüfung für den Teil des Wohnheimes zu beauftragen.
3. Die Kosten des Verfahrens betragen inkl. der erforderlichen Preisgelder insgesamt rund 40.000 EUR. Sie sind im Vermögensplan des ELW finanziert.
4. Einem Tausch des Flurstücks 9302/4 (bestehendes Wohnheim) mit dem zukünftigen Grundstück für das Wohnheim, Teilfläche des Flurstücks 9337 an der Friedhofstraße mit Wertausgleich, wird grundsätzlich zugestimmt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

In einer Machbarkeitsstudie hatte das Büro Nixdorf Consult ermittelt, dass es grundsätzlich möglich ist, unter Einbeziehung des städtischen Grundstücks, Flurstück 9302 ein neues Wohnheim so neben dem bestehenden Gebäude zu platzieren, dass letzteres bis zum Umzug weiter bewohnt werden kann.

Mit dem Erwerb der Grundstücke des Autohauses Staiger durch das Siedlungswerk haben sich neue Chancen für die Gesamtentwicklung des Quartiers Nordbahnhofstraße / Friedhofstraße ergeben. Das Siedlungswerk plant die Entwicklung des Gebiets zu einem qualitativ hochwertigen Wohnquartier.

Im Zuge einer Neuordnung erscheint es sinnvoll, das Wohnheim nicht mehr im exponierten Eckbereich Nordbahnhof-/Friedhofstraße zu erstellen, sondern im westlichen Teilbereich des Flurstücks 9337 an der Friedhofstraße, anschließend an den israelitischen Friedhof bei der Skaterbahn (**Anlage 1**). Weil dort bereits Planungsrecht besteht, ist die vorgezogene Erstellung des neuen Wohnheims möglich, bevor der Bebauungsplan für das Gesamtgebiet Rechtskraft erlangt.

Auf Basis des beiliegenden Raumprogrammes wurde eine erforderliche Grundstücksfläche von ca. 2.800 qm ermittelt. Der Baukörper soll parallel zur Friedhofstraße errichtet werden. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Baustaffel 3 in Verbindung mit den in der Stuttgarter Ortsbausatzung festgesetzten Parametern. Eine straßenparallele Anordnung des Gebäudes entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben. Sollte eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich sein, so wird dies anhand des konkret ausgewählten Entwurfs bewertet werden. In der **Anlage 1** sind das Wettbewerbsgebiet sowie das vorgesehene Grundstück dargestellt.

Das Ziel einer wirtschaftlichen und kurzfristigen Realisierung und Einordnung des Vorhabens in eine gute städtebauliche Gesamtkonzeption wird mit dieser Lösung erreicht. Es ist vorgesehen, das Bestandsgrundstück mit dem geplanten Grundstück unter Berücksichtigung eines Wertausgleichs zu tauschen.

Wohnheim

Entsprechend dem aktuell vorgehaltenen Platzangebot sind insgesamt 80 Plätze geplant:

- 60 vollstationäre Plätze
- 10 Aufnahmehausplätze
- 10 Notübernachtungsplätze.

Die Plätze sollen baulich so gestaltet werden, dass jederzeit eine Differenzierung des Leistungsangebotes erfolgen kann. Die demographische Entwicklung wird auch in der Wohnungslosenhilfe zu einer Zunahme der älteren und betreuungsintensiven Klienten führen. Ein Teil der Bewohner ist sehr nahe an der Pflege.

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 Mitarbeiterräume, Werkstatt, Ergotherapie, Besprechungsräume, Kegelbahn

Als besonders freizeitgestaltendes Highlight dient die geplante Kegelbahn, welche sowohl von den Männern, wie auch von dem Stadtteil insgesamt genutzt werden kann. Das Kegeln ist eine Sportart, die mit nahezu jeder körperlichen Einschränkung durchgeführt werden kann.

Das Raumprogramm ist als **Anlage 2** beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

Auf der Grundlage einer Grobkostenermittlung wurde ein kalkulatorischer Kostenrahmen von 7,99 Mio EUR für die Gesamtmaßnahme ermittelt. Um einen auskömmlichen Investitionskostenanteil (IK) zu erhalten (aktueller IK-Anteil 6,- €), muss im Wettbewerb darauf hingewirkt werden, dass die Gesamtkosten um ca. 1 Mio EUR unter den avisierten 7,4 Mio EUR liegen werden (bereinigte Kosten ohne Kegelbahn, die aus Spenden finanziert wird). Falls dies nicht gelingt, entstehen erhebliche Mehraufwendungen für den städtischen Haushalt bzw. erhöht sich das Defizit des ELW.

In den Gesamtkosten sind die Kosten für die Stellplätze, die Außenanlagen, die Ausstattung, die Baunebenkosten sowie Unvorhergesehenes und eine Baukostensteigerung für die mittlere Bauzeit enthalten. Es handelt sich um einen groben, gedeckelten Kostenrahmen, der sich im Rahmen des nicht offenen Planungswettbewerbes für Architekten mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren noch verändern kann. Für dieses Verfahren werden ca. 7 Monate veranschlagt, so dass voraussichtlich noch im Frühjahr 2014 mit dem Bau begonnen werden kann.

Die Finanzierung des Wohnheimes wird im Vermögensplan des ELW ab 2014 abgebildet. Die Planungs- und Projektkosten für das Auswahlverfahren sind im WP 12/13 abgebildet.

Das Wohnheim refinanziert sich aus dem Investitionskostenanteil, ggf. KVJS Fördermittel für einen Ersatzneubau in der Wohnungslosenhilfe und Spendenmitteln aus der Else Heydlauf Stiftung.

Für den detaillierten und bearbeitungswürdigen Antrag auf Investitionskostenförderung beim KVJS ist ein ausgereifter Architektenentwurf unabdingbar. Dieser wird nach Beendigung des Wettbewerbs vorliegen. Entsprechende Vorgespräche zur Abstimmung und Erläuterung der Maßnahmen fanden bereits im Sommer 2012 statt.

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.

Die restlichen Mittel sind durch Eigenkapital des ELW und Fremdkapital

aufzubringen, die vom ELW durch den laufenden Betrieb refinanziert werden können. Investitionszuschüsse der Stadt sind nicht vorgesehen. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme stellt sich wie folgt dar:

Eigenkapital ELW	710 TEUR
Fremdkapital ELW	6.280 TEUR
Spendenmittel aus der Else Heydlauf Stiftung (gebunden an Männerwohnheim)	1.000 TEUR
Gesamtfinanzierung Wohnheim	€ 7.990 TEUR

Der ELW geht davon aus, dass er im Zusammenhang mit dem Grundstückstausch einen Wertausgleich erhält, welcher vom Betrag her noch nicht beziffert werden konnte. Dieser Betrag würde dann als zusätzliches Eigenkapital eingesetzt und das Fremdkapital entsprechend verringern.

Die Wirtschaftlichkeit des Projektes wird nach Abschluss des Planungswettbewerbs, unter Berücksichtigung etwaiger Förderzusagen des KVJS und des Wertausgleichs für den Grundstückstausch, geprüft und bewertet.

Beteiligte Stellen

Die Vorlage wurde von Referat WFB und Referat StU mitgezeichnet.

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Anlagen

- Anlage 1: Katasterplan
- Anlage 2: Raumprogramm
- Anlage 3: Kostenrahmen Gesamtmaßnahme
- Anlage 4: Kosten- und Finanzierungsplan
- Anlage 5: Konzeption Wohnheim