

Stuttgart, 12.02.2008

Neubau Haus Hasenberg - Projektbeschluss und Vergabe

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Betriebsausschuss Leben und Wohnen | Vorberatung | nicht öffentlich | 25.02.2008 |
| Verwaltungsausschuss | Vorberatung | öffentlich | 27.02.2008 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 28.02.2008 |

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau Haus Hasenberg in Stuttgart-West mit 56 Pflegeheimplätzen und 26 Betreuten Wohnungen auf der Basis des begrenzt offenen Architekten und Investorenwettbewerbs 2007 wird zugestimmt.
2. Der ELW wird ermächtigt, mit dem ersten Preisträger des Wettbewerbs, der AKTIV-Immobilien GmbH&Co.KG einen Kaufvertrag zur Veräußerung der Flurstücke Klugestraße 6733/15 und 6733/13 zum Preis von 903.000 EUR sowie über den Rückerwerb von Teileigentumsanteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, die mit dem Pflegeheim bebaut sind, in Höhe von 4.323.000 EUR, nach Abzug des Grundstückserlöses in Höhe von 3.420.000 EUR, abzuschließen.
3. Dem voraussichtlichen Gesamtaufwand für den ELW in Höhe von 4.323.000 EUR als Preis für das Pflegeheim, 770.000 EUR für Einrichtung, Ausstattung und Unvorhergesehenes sowie 110.000 EUR für Wettbewerbskosten, wird zugestimmt.
4. Der Gesamtaufwand für den ELW in Höhe von bis zu 5.203.000 EUR wird im Vermögensplan des ELW wie folgt finanziert:

| | | |
|---------------|------|-----------------------|
| bis | 2009 | 1.013.000 EUR |
| | 2010 | 1.500.000 EUR |
| | 2011 | 2.690.000 EUR |
| Gesamt | | 5. 203.000 EUR |
5. 1 Das Grundstück Klugestraße, Flurstück 6733/13 in Stuttgart-West mit 1.066 m² und einem Wert von 186.000 EUR wird zum 01.04.2008 vom allgemeinen Grundvermögen der Landeshauptstadt Stuttgart in das Betriebsvermögen des ELW übertragen.

5. 2 Die Einnahme aus der Grundstücksübertragung wird im Vermögenshaushalt 2008 bei EHSt. 2.8810.3400.000-0001, Unbebaute Grundstücke, Verkaufserlöse aus Grundvermögen, vereinnahmt.
5. 3 Zur Finanzierung der Grundstücksübertragung wird die Kapitalrücklage des ELW um 186.000 EUR erhöht. Bei der AHSt. 2.4320.9301.000-0010, Kapitaleinlage wird im Vermögenshaushalt 2008 eine außerplanmäßige Ausgabe zugelassen, die durch Mehreinnahmen bei EHSt. 2.8810.3400.000-0001, Verkaufserlöse aus Grundvermögen, gedeckt wird.

Begründung

Der Betriebsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.07.2006 (GRDRs. 223/2006) der Auslobung eines Realisierungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für Investoren und Architekten für den Neubau des Hauses Hasenberg in Stuttgart-West und dem Raumprogramm für das Pflegeheim mit 56 Pflegeplätzen zugestimmt. Die Gesamtkosten für das Pflegeheim, die der ELW zu tragen hat (Festpreis an den Investor und Ausstattungskosten) sollten insgesamt rund 4,2 Mio EUR betragen, zzgl. Wettbewerbskosten in Höhe von 110.000 EUR.

Mit dem Wettbewerbsbeschluss wurden die Grundlagen des Finanzierungsmodells zum Neubau des Hauses Hasenberg gelegt. Demnach soll der Ersatzneubau von einem Investor in einer Arbeitsgemeinschaft mit einem Architekten realisiert werden. Der Investor erwirbt die Flurstücke 6733/15 und 6733/13 mit einer Fläche von insgesamt 2.263 qm vor Baubeginn vom ELW. Er verpflichtet sich, auf dem Grundstück ein Pflegeheim mit 56 vollstationären Pflegeplätzen mit 2 Ebenen entsprechend dem vorgegebenen Raumprogramm und der festgelegten Qualitäten zu errichten. Dem Investor wird im Rahmen des geltenden Baurechts die Möglichkeit eingeräumt, weitere Räumlichkeiten zur Eigennutzung oder zum Verkauf zu erstellen, z. B. Apartments für Betreutes Wohnen. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der ELW das Pflegeheim in Form von Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu einem Festpreis vom Investor erwerben. Das Wohnungseigentum für die Betreuten Wohnungen verbleibt beim Investor.

Auf dieser Basis wurden nach einem öffentlichen Bewerbungsverfahren 11 Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Investoren zur Teilnahme am Verfahren eingeladen. Das Preisgericht tagte am Freitag, 12. Oktober 2007. Nach der Vorprüfung und einer ersten Wertung verblieben vier Arbeiten in der engeren Wahl, die nach den Kriterien städtebauliche Konzeption, Gebäude, Angebote für weitere Nutzungsmöglichkeit und Wirtschaftlichkeit beurteilt wurden. Das Preisgericht hat aufgrund der Qualität der Arbeiten einen ersten Preis und zwei dritte Preise vergeben und einstimmig empfohlen, die weitere Bearbeitung auf der Grundlage des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurfes durchzuführen. Insgesamt hat der erste Preisträger eine Arbeit abgegeben, die eine durchdachte Lösung darstellt mit hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, die auch in ihrer Wirtschaftlichkeit überzeugt. Die Vorgaben des Energieerlasses werden eingehalten. Bei dem Preisträger handelt es sich um das Architekturbüro H4a Gessert & Randecker, Immenhofer Straße 47, 70180 Stuttgart Stuttgart in ARGE mit Glück Landschaftsarchitektur, Hermannstraße 5 a, 70178 Stuttgart. Investor ist Activ-Immobilien GmbH & Co. KG, Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen (Landkreis Biberach).

Kosten

Das Kaufpreisangebot für den Rückerwerb der Teileigentumseinheit für das Pflegeheim nach Abzug des Grundstückserlöses liegt bei 3.420.000 EUR und damit um rund 14% unter dem in der Auslobung genannten Sollwert von 3.900.000 EUR. Der Preis für das Pflegeheim ohne Verrechnung des Grundstückserlöses beträgt demnach 4.323.000 EUR. Damit dürften die Baukosten, die beim Investor je Pflegeheimplatz entstehen, um rund 20% unter dem Kostenrichtwert der Pflegeheimförderverordnung liegen. Damit wurden die Erwartungen an den Wettbewerb, ein Kaufpreisangebot zu erhalten, das spürbar unter den Kostenrichtwerten des geförderten Pflegeheimbaus liegen, übertroffen.

Zum Festpreisangebot des Investors kommen für den ELW noch Kosten für Einrichtung und Ausstattung, Wettbewerbskosten sowie Unvorhergesehenes (Preissteigerungen, Grunderwerbskosten, etc.) hinzu. Demnach stellen sich die Gesamtkosten für den ELW auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wie folgt dar:

| Kostenplan | | Neubau Pflegeheim 56 Plätze | Sonstiges | Gesamt |
|---|--|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Kaufpreisangebot des Investors für den Rückerwerb der Teileigentumseinheit Pflegeheim | | 4.323.000 | | 4.323.000 |
| Kosten für Einrichtung und Ausstattung | | 336.000 | | 336.000 |
| Wettbewerbskosten | | | 110.000 | 110.000 |
| Unvorhergesehenes ca. 8% | | | 434.000 | 434.000 |
| Betriebsnotwendige Gesamtkosten | | 4.659.000 | 544.000 | 5.203.000 |

Finanzierung

Der Erlös aus dem Verkauf des Grundstücksanteils für das Wohnungseigentum "Betreutes Wohnen" verbleibt als Investitionszuschuss der Stadt beim ELW und vermindert dadurch die Aufwendungen, die der ELW für den Rückerwerb des Teileigentums Pflegeheim aufzuwenden hat. Damit kann der ELW die Pflegeeinrichtung unter Beibehaltung der üblichen Qualitätsanforderungen bauen und ohne die staatliche Förderung, die ab 2010 ausläuft, finanzieren. Damit finanziert der ELW die voraussichtlichen Gesamtkosten von insgesamt 5.203 TEUR durch Kapitalmarktmittel und Eigenmittel wie folgt:

| Finanzierungsplan | | Neubau Pflegeheim 56 Plätze | Sonstiges | Gesamt |
|--|-----|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Fremdmittel zur Finanzierung der Teileigentumseinheit Pflegeheim | 74% | 3.420.000 | | 3.420.000 |
| Fremdmittel zur Restfinanzierung und Unvorhergesehenes | | | 450.000 | 450.000 |
| Eigenmittel Grundstückserlös | 26% | 903.000 | | 903.000 |
| Eigenmittel Rücklagen | | 336.000 | 94.000 | 430.000 |
| Gesamtfinanzierung | | 4.659.000 | 544.000 | 5.203.000 |

Die Gesamtkosten sind im Vermögensplan des ELW und im Finanzplan ab 2010 und 2011 berücksichtigt. Ein Ausgleich der Tilgungen aus dem Stadthaushalt für die aufzunehmenden Kredite ist nicht vorgesehen.

Pflegeeinrichtungen, die nicht nach Landesrecht gefördert werden, können die betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen nach § 82 Abs. 4 SGB XI über das Heimentgelt (Investitionskostenanteil) refinanzieren. Hierfür ist eine Mitteilung an die zuständige Landesbehörde sowie eine Vereinbarung mit dem Sozialhilfeträger nach § 75 Abs. 5 SGB XII erforderlich. Die Höhe des Investitionskostenanteils ist abhängig von den dann gültigen rechtlichen Bestimmungen sowie den Bedingungen am Kapitalmarkt und ist damit sehr schwer vorzusagen. Der Investitionskostenanteil dürfte aber voraussichtlich bei rund 18 EUR je Berechnungstag liegen. Durch eine Spende oder eine Erbschaft könnte der Investitionskostenanteil und damit die Belastung für die Heimbewohner reduziert werden. Als Dank für eine entsprechende finanzielle Unterstützung in Form einer Stiftung, Spende oder Erbschaft, würde das Haus Hasenberg in der Zukunft den Namen des Stifters tragen, wie z. B. das Willy Körner Haus.

Nach derzeitiger Auffassung kann davon ausgegangen werden, dass der Investor beim Erwerb des gesamten Baugrundstücks Grunderwerbsteuer nur aus dem ihm verbleibenden Grundstücksanteil zu bezahlen hat und auch der Stadt für den Rückerwerb keine Grunderwerbsteuer berechnet wird (§ 16 Abs. 2 GrEStG). Zur beiderseitigen Absicherung ist beabsichtigt, durch den beauftragten Notar eine verbindliche Anfrage beim Finanzamt zu stellen. Sollte das Finanzamt den Vorgang zwischenzeitlich anders beurteilen, bedeutet dies, dass der Investor auch für den später von der Stadt zurückzuerwerbenden Grundstücksanteil Grunderwerbsteuer bezahlen muss und der ELW für den Rückerwerb der mit dem Pflegeheim bebauten Teileigentumseinheit Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 152.000 EUR bezahlen müsste. Einen Teil der eventuell anfallenden Grunderwerbsteuer würde die Landeshauptstadt Stuttgart erhalten.

Grundstücksübertragung auf den ELW

Mit der GRDRs. 223/2006 wurde der Übertragung des Grundstückes Klugestraße, Flurstück 6733/13 mit 1.066 qm und einem Wert von rund 186.000 EUR vom allgemeinen Grundvermögen der Landeshauptstadt Stuttgart auf das Betriebsvermögen des ELW grundsätzlich zugestimmt. Die Übertragung des Flurstücks, welches bereits heute als Gartenanlage für das Haus Hasenberg durch den ELW genutzt wird, ist für den Neubau und für die Realisierung des Projektes erforderlich. Bedingt durch die Finanzierungsgrundsätze des SGB XI kann der ELW Grundstückskosten nicht refinanzieren. Deshalb wird das Grundstück für den ELW aufwandsneutral in das Betriebsvermögen übertragen, was der Vorgehensweise bei anderen Projekten, wie z. B. Kornhasen oder Hans Rehn Stiftung entspricht. Nach einem Wertermittlungsgutachten des Stadtmessungsamtes vom 11. April 2006 beträgt der Wert des Grundstückes rund 186.000 EUR.

Zeitplan

Ziel ist es, mit dem Bau des Projektes spätestens im Juni 2009 zu beginnen, damit der bis dahin fertiggestellte Zamenhof als Umzugsobjekt für die Bewohner und Mitarbeiter des Hauses Hasenberg genutzt werden kann. Mit dieser Zielsetzung werden die Verhandlungen mit dem Investor über den Kaufvertrag zur Veräußerung des Grundstücks sowie über den Rückerwerb des mit dem Pflegeheim bebauten Teilgrundstücks geführt. Parallel dazu wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren eingeleitet und der Bauantrag gestellt mit dem Ziel eines Baubeginns spätestens im Juni 2009.

Finanzielle Auswirkungen

Der Erlös aus dem Verkauf des Grundstücksanteils für das Wohnungseigentum "Betreutes Wohnen" verbleibt als Investitionszuschuss der Stadt beim ELW und vermindert dadurch die Aufwendungen und die Kreditbelastung des ELW für das Pflegeheim. Der voraussichtliche Gesamtaufwand für den ELW in Höhe von 5.203.000 EUR (inkl. Ausstattung Unvorhergesehenes und Wettbewerbskosten) wird im Vermögensplan des ELW finanziert und kann über den Grundstückserlös sowie den Investitionskostenanteil refinanziert werden. Ein Ausgleich der Tilgungen aus dem Stadthaushalt über die aufzunehmenden Kredite ist nicht vorgesehen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, Referat StU und Referat T haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

In Vertretung
Dr. Susanne Eisenmann
Bürgermeisterin

Anlagen

<Anlagen>