

Stuttgart, 01.10.2007

## Generationenzentrum Sonnenberg Generalsanierung Terrassenhaus - Projektbeschluss

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	15.10.2007
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	17.10.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.10.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### Beschlussantrag

1. Der Generalsanierung des Terrassenhauses, Generationenzentrum Sonneberg, nach den vom Hochbauamt geprüften Plänen (**Anlage 2**), der Baubeschreibung (**Anlage 3**), sowie dem Raum – und Funktionsprogramm (**Anlage 4**) wird zugestimmt.
2. Den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 5.750.000 EUR mit Prognose mittlere Bauzeit nach der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung (**Anlage 5**) wird zugestimmt.
3. Der Gesamtaufwand in Höhe von 5.750.000 Euro wird im Vermögensplan des ELW finanziert und auf der Grundlage des Kosten und Finanzierungsplanes (**Anlage 6**) aus Fördermitteln nach dem Landespflegegesetz, Kapitalmarktmitteln, sowie Eigenmitteln wie folgt gedeckt.

bis	2008	740.000 EUR
	2009	1.300.000 EUR
	2010	1.750.000 EUR
	2011	1.960.000 EUR
<b>Gesamt</b>		<b>5.750.000 EUR</b>

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Architekten Nixdorf Consult und die erforderlichen Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und Teilen der Leistungsphase 6 und 7 entsprechend HOAI zu beauftragen. Um beim Baubeschluss eine möglichst hohe Kostensicherheit zu erhalten, wird der Einholung von Angeboten für ca. 50% der Bauleistungen zugestimmt.

## **Kurzfassung der Begründung**

(Ausführliche Begründung vgl. Anlage 1)

Das Generationenzentrum Sonnenberg liegt in ruhiger zentraler Lage im Stadtteil Sonnenberg. 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 konzeptionelle 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, mehrgliedrige Einrichtung mit insgesamt 162 stationären Pflegeplätzen, 18 Tagespflegeplätzen und betreuten Seniorenwohnungen.

Der Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Leben & Wohnen (ELW) hat am 08.05.2006 vom Gutachten zur konzeptionellen und baulichen Qualifizierung für das Terrassenhaus Laustraße 17 im Generationenzentrum Sonnenberg Kenntnis genommen und den grundsätzlichen Empfehlungen zur Generalsanierung des vorhandenen Hauses und zur Qualifizierung der Pflegeplätze zugestimmt. Der ELW wurde beauftragt, auf der Basis der gutachterlichen Empfehlungen ein Förderverfahren nach dem Landespflegegesetz in die Wege zu leiten. Hierfür wurde die Verwaltung ermächtigt, die Architekten Nixdorf Consult und die erforderlichen Fachingenieure bis Leistungsphase 3 (Entwurfplanung) entsprechend HOAI zu beauftragen.

Der Antrag auf Förderung einer Investitionsmaßnahme nach dem Landespflegegesetz konnte aufgrund der Vorarbeiten, die im Rahmen eines Gutachtens geleistet wurden, bereits Ende Mai 2006 beim KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales) als zuständige Förderbehörde eingereicht werden. In der Sitzung des Ständigen Ausschusses am 12. Dezember 2006 wurde die grundsätzliche Förderempfehlung für das Projekt ausgesprochen.

Nachdem die Generalsanierung des Hochhauses 2003 abgeschlossen werden konnte, verbleibt als letzter Baustein die Generalsanierung des inzwischen 33 Jahre alten Terrassenhauses 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.

Die Baumaßnahmen, das Betreuungskonzept sowie die Kosten, Förderung und Finanzierung sind ausführlich in der Anlage 1 (ausführliche Begründung) sowie der Anlage 2 (Pläne), Anlage 3 (Baubeschreibung) und Anlage 4 (Raumprogramm) ersichtlich.

Auf der Basis des Projektbeschlusses sollen die Aufträge für die Werkplanung und für die Erstellung des Baugesuches erteilt werden. Bis Dezember 2008 sollen alle Vorbereitungen für den Baubeschluss, einschließlich der Ausschreibung von bis zu 50% der Bauleistungen abgeschlossen sein. Der Baubeschluss ist für Februar 2009, der Baubeginn für Mai 2009 vorgesehen. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 24 Monate.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Gesamtkosten werden im Vermögensplan des ELW finanziert. Der Gesamtaufwand von 5.750.000 EUR ist im Wirtschaftsplan 2008/2009 sowie im Finanzplan veranschlagt. Ein Ausgleich der Tilgungen aus dem Stadthaushalt für die aufzunehmenden Kredite ist nicht vorgesehen.

Die Gesamtkosten werden abgedeckt durch die gesetzlichen Fördermittel nach dem Landespflegegesetz sowie durch Fremdkapital, die durch den ELW, insbesondere über die Heimentgelte refinanziert werden. In wieweit städtische Mittel aus dem Altenhilfefonds Bau zum Ausgleich der nichtförderfähigen Baunebenkosten eingesetzt werden können, ist derzeit noch offen. Sollten bis zum Ende der Baumaßnahme keine entsprechenden Mittel im Altenhilfefonds Bau vorhanden sein, müssen die Kosten entweder eingespart oder über Fremdkapital finanziert werden.

Die Höhe des Investitionskostenanteils für das Terrassenhaus im Sonnenberg ist nur sehr schwer vorauszusagen. Der IK-Anteil, der über das Heimentgelt refinanziert wird, dürfte aber aufgrund der Erfahrungen vergleichbarer Projekte bei ca. 12,50 bis 13,50 EUR je Berechnungstag liegen. Um die Kosten für den ELW und damit auch für die Heimbewohner möglichst niedrig zu halten, sollen im Rahmen des Projektes alle Maßnahmen ergriffen werden, um die Kosten zu senken und um die zu erwartenden Baupreissteigerungen soweit wie möglich aufzufangen. Auf der Einnahmenseite soll versucht werden, durch eine Spende oder eine Erbschaft, die Belastung für die Bewohner weiter zu reduzieren. Als Dank und Anerkennung für eine entsprechende finanzielle Unterstützung würde das Terrassenhaus in der Zukunft den Namen des Spenders tragen.

Das Projekt wird das Jahresergebnis des ELW im Jahr des Baubeginns durch den Abgang von Restbuchwerten des Anlagevermögens (wie im Wirtschaftsplan 2009 berücksichtigt) und im Jahr der Inbetriebnahme, insbesondere durch die Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter und durch Inbetriebnahmekosten belasten. Dennoch ist die Durchführung der Maßnahme auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erforderlich, wie

ohne eine Angleichung des baulichen und konzeptionellen Standards im Terrassenhaus ein deutlicher Rückgang der Auslastung zu erwarten ist, der zusammen mit einem hohen Instandhaltungsaufwand dauerhaft zu negativen Auswirkungen auf das Jahresergebnis führen würde.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Vorlage wurde von Referat WFB und Referat T mitgezeichnet.

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

-----

## Erledigte Anfragen/Anträge:

-----

Gabriele Müller-Trimbusch  
Bürgermeisterin

### Anlagen

Anlage 1	Ausführliche Begründung
Anlage 2	Pläne
Anlage 3	Baubeschreibung
Anlage 4	Raumprogramm
Anlage 5	Kostenermittlung
Anlage 6	Kosten- und Finanzierungsplan

<Anlagen>