

Stuttgart, 11.04.2007

Generalsanierung Zamenhof, Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	23.04.2007
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	09.05.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	10.05.2007

Beschlußantrag:

1. Der Generalsanierung des Zamenhof in Stuttgart West mit 108 Pflegeplätzen nach den Plänen (**Anlage 2**) und der Baubeschreibung (**Anlage 3**) der Architekten N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) aus Gerlingen wird zugestimmt.
2. Den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 12.100.000 EUR nach dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 13.03.2007 (**Anlage 4**) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, im weiteren Verfahren, insbesondere bei der Bauausführung, sicherzustellen, dass ein Gesamtaufwand von 11.900.000 EUR nicht überschritten wird.
3. Der Gesamtaufwand in Höhe von 12.100.000 Euro wird im Vermögensplan des ELW finanziert und auf der Grundlage des Kosten und Finanzierungsplanes (**Anlage 5**) aus Fördermitteln nach dem Landespflegegesetz (3.247.000 EUR), Finanzierungsmitteln der Willy Körner Stiftung (2.250.000 EUR), Kapitalmarktmitteln (6.397.000 EUR) sowie städtischen Mitteln (206.000 EUR) wie folgt gedeckt.

bis 2006	1.100.000 EUR
2007	2.000.000 EUR
2008	4.500.000 EUR
2009	4.500.000 EUR
Gesamt	12.100.000 EUR

4. Dem vorzeitigen Baubeginn im Mai 2007 unter Berücksichtigung der Förderbestimmungen des Landes wird zugestimmt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Zamenhof mit derzeit 92 vollstationären Pflegeplätzen und 11 altenbetreuten Wohnungen wurde 1971 erbaut. Die Einrichtung im Stuttgarter Westen entspricht nicht mehr den baulichen, betrieblichen und gesetzlichen Anforderungen an die Altenpflege, insbesondere im Hinblick auf fehlende Nassbereiche, unzureichende Sanitärbereiche, fehlende Ess- und Aufenthaltsräume, verstreute Funktionsräume und eine teilweise sehr ungünstige Aufteilung von Pflegeeinheiten. Außerdem sind die haustechnischen Anlagen total veraltet und müssen dringend erneuert werden. Eine Generalsanierung ist nach nunmehr 35 Jahren Betriebszeit dringend geboten.

Der Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Leben & Wohnen (ELW) hat am 27.10.2003 (GRDRs. 774/2003) vom Gutachten zur konzeptionellen und baulichen Qualifizierung des Zamenhof Kenntnis genommen und den grundsätzlichen Empfehlungen zur Generalsanierung der Einrichtung zugestimmt. Danach wurde auf der Grundlage eines VOF-Verfahrens das Architekturbüro N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), Gerlingen, mit den erforderlichen Architektenleistungen beauftragt (GRDRs. 306/2004). Der Förderantrag nach dem Landespflegegesetz wurde im Dezember 2004 beim KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales) eingereicht. In der Sitzung des Ständigen Ausschusses am 26.07.2005 wurde die grundsätzliche Förderempfehlung für das Projekt ausgesprochen. Der Gemeinderat hat dem Projekt mit Beschluss vom 15.12.2005 (GRDRs. 1004/2005) grundsätzlich zugestimmt.

Im Zuge der Generalsanierung werden im Zamenhof alle erforderlichen Maßnahmen durchgeführt, um den Standort im Stuttgarter Westen langfristig zu sichern und die Einrichtung in wirtschaftlicher und qualitativer Hinsicht auf einen zukunftsfähigen Standard der stationären Altenhilfe zu bringen. Die Pflegeeinrichtung wird nach Abschluss der Baumaßnahme über 100 Dauer- und 8 Kurzzeitpflegeplätze in 84 Einzelzimmern (Anteil 88%) und 12 Doppelzimmern verfügen. Der Bedarf an diesem Leistungsangebot im Stuttgarter Westen ist nach Einschätzung der Sozialplanung gegeben.

Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen ist der ausführlichen Begründung (**Anlage 1**), den Grundrissplänen und Ansichten (**Anlage 2**) sowie der Baubeschreibung (**Anlage 3**) zu entnehmen.

Im Kostenanschlag vom März 2007 (**Anlage 4**) sind die Ausschreibungsergebnisse für den Rohbau und die technischen Gewerke (ca. 58% der Bauwerkskosten) mit 5% Sicherheitsrückstellungen enthalten. Die nicht submittierten Gewerke wurden auf der Basis der Kostenberechnung vom Dezember 2004 zuzüglich 3% Mehrwertsteuererhöhung, 6% Preissteigerung gemäß Index bis November 2006 und 4% Preissteigerung für mittlere Bauzeit im Kostenanschlag veranschlagt. Auf dieser Basis belaufen sich die Gesamtkosten für die Generalsanierung Zamenhof auf insgesamt 12.100.000 EUR. Im weiteren Verfahren, insbesondere bei der Bauausführung, sollen Maßnahmen und Einsparvorschläge entwickelt werden, um sicherzustellen, dass ein Gesamtaufwand von 11.900.000 EUR nicht überschritten wird. Ziel ist es, dass dadurch der über den Kapitalmarkt zu finanzierende Anteil entsprechend reduziert werden kann.

Im Projektbeschluss vom Dezember 2005 wurden auf der Basis der Kostenberechnung vom August 2004 und entsprechend dem Förderantrag voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von 11.150.000 EUR **ohne** Prognose angenommen. Der Kostenanschlag vom März 2007 liegt damit um 950.000 EUR über der Kostenberechnung, was insbesondere auf die Preissteigerung durch die Mehrwertsteuererhöhung (282.000 EUR) sowie die Anpassung des Baukostenindex (671.000 EUR) bis zum Zeitpunkt der Submission (November 2006) zurückzuführen ist. Die Verteilung der Gesamtkosten, die Kostenstruktur und die Kostenentwicklung sind ebenso wie die Finanzierung und die Förderung in der ausführlichen Begründung (**Anlage 1**) erläutert. Im Kosten- und Finanzierungsplan (**Anlage 5**) sind die wichtigsten Kostenarten und Finanzierungsarten übersichtlich dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Das Projekt wird im Vermögensplan des ELW finanziert. Es ist entsprechend dem Projektbeschluss im Doppelwirtschaftsplan 2006 / 2007 veranschlagt und wird mit dem Gesamtaufwand von 12.100.000 EUR im Nachtragswirtschaftsplan 2007 sowie im Doppelwirtschaftsplan 2008 / 2009 des ELW finanziert. Die Finanzierung setzt sich zusammen aus Fördermitteln nach dem Landespflegegesetz in Höhe von 3.247.000 EUR (27%), Stiftungsmitteln des Willy Körner Fonds, der aus der rechtlich selbständigen Willy Körner Stiftung gespeist wird, in Höhe von 2.250.000 EUR (19%), Kapitalmarktmittel des ELW in Höhe von 6.397.000 EUR (53%) sowie städtischen Mittel aus dem Altenhilfefonds Bau sowie Contractingmittel in Höhe von insgesamt 206.000 EUR (2%).

Auf dieser Basis ist mit einem Investitionskostenanteil zur Refinanzierung der betriebsnotwendigen Gesamtkosten für das Pflegeheim in Höhe von 12,30 EUR zu rechnen. Die Tilgungsleistungen für die vom ELW aufzunehmenden Kredite für die Generalsanierung Zamenhof betragen ab dem Jahr 2008 durchschnittlich 320.000 EUR p.a.. Sie werden entsprechend der im jeweiligen Wirtschaftsplan festgelegten Höhe aus dem Stadthaushalt ausgeglichen.

Da mit der Fertigstellung des Filderhof ein Umzugsquartier für die Bewohner des Zamenhof ab Mai 2007 zur Verfügung steht, ist ein Baubeginn Ende Mai 2007 zwingend erforderlich. Da das Projekt weder im Förderprogramm 2006 noch im Förderprogramm 2007 berücksichtigt worden ist, hat der ELW die nachträgliche Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Baubeginns beantragt. Diese Zustimmung wurde mit Schreiben vom 23. März 2006 in Aussicht gestellt. Damit ist ein vorzeitiger, förderunschädlicher Baubeginn möglich. Es muss jedoch darauf aufmerksam gemacht werden, dass damit kein Anspruch auf Förderung begründet wird und die endgültige Höhe der Förderung erst im Bewilligungsverfahren festgelegt wird. Nach den Erfahrungen mit dem förderunschädlichen vorzeitigen Baubeginn bei den Projekten im Sonnenberg und Filderhof ist jedoch mit einer Aufnahme des Zamenhof in das Förderprogramm 2008 zu rechnen. Die Kosten für die Zwischenfinanzierung der gesetzlichen Fördermittel in Höhe von rund 180.000 EUR pro Jahr werden vom ELW finanziert.

Beteiligte Stellen

Die Vorlage wurde von Referat WFB und Referat T mitgezeichnet.

Gabriele Müller-Trimbusch
Bürgermeisterin

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Pläne
Anlage 3: Baubeschreibung
Anlage 4: Kostenanschlag
Anlage 5: Kosten- und Finanzierungsplan
Anlage 6: Energetisches Datenblatt