

Stuttgart, 12.07.2016

**Investitionskostenzuschuss für eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft in
Stuttgart-Hallschlag**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	25.07.2016
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2016

Beschlußantrag:

1. Die Landeshauptstadt Stuttgart gewährt der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbh (SWSG) einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 350.000 EUR für eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige im Dachgeschoss des geplanten Mehrgenerationenhauses "Am Römerkastell 69".
2. Der Zuschuss wird aus Mitteln des Willy-Körner-Fonds, der aus den Stiftungserträgen der rechtlich selbstständigen Willy-Körner-Stiftung gespeist wird, gedeckt.

Begründung:

Im Rahmen des Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" entsteht im Stadtteil S-Hallschlag das Mehrgenerationenhaus „Am Römerkastell 69“. Im geplanten Neubau werden im Erdgeschoss eine Begegnungsstätte für Ältere, eine internationale Bibliothek und ein Medienraum untergebracht sein. Des Weiteren werden in den drei oberen Etagen pro Geschoss sechs seniorengerechte barrierefreie Wohnungen für Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren und Menschen mit Behinderung im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung im Landeswohnraumförderungsprogramm gebaut. Jeweils vier Wohnungen sind für Ein-Personen-Haushalte mit 45,5 m² und zwei Wohnungen für zwei Personen-Haushalte mit 61,5 m² barrierefrei (DIN 18025 Teil 2) geplant. Im 2. Obergeschoss sind anstatt zwei 45,5 m²-Wohnungen zwei rollstuhlgerechte (DIN 18025 Teil 1) 49 m²-Wohnungen vorgesehen. Im Dachgeschoss des Mehrgenerationenhauses wird eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige nach § 2 Abs. 3 Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) realisiert.

Über das Ergebnis des nichtöffentlichen Planungswettbewerbs für das Mehrgenerationenhaus wurde mit GRDRs 320/2014 „Sanierung Bad Cannstatt 20 – Hallschlag – „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ Mehrgenerationenhaus Am Römerkastell 69 - Bericht zum Ergebnis des nichtoffenen Planungswettbewerbs“ berichtet.

In den Nachbargebäuden des Mehrgenerationenhauses mit der Adresse Am Römerkastell 71 - 75 sind Räume für Vereine und eine Kindertagesstätte vorhanden. Das Ensemble der Häuser wird „Forum 376“ genannt.

Im „Forum 376“ ist es möglich, ein Modellprojekt für eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft zu gestalten, um die pflegerische Versorgung von Stuttgarterinnen und Stuttgartern weiter zu differenzieren und die pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner der selbstverantworteten Wohngemeinschaft durch die verschiedenen Angebote im „Forum 376“ in das Gemeinwesen einzubinden.

Eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige zeichnet aus, dass sie grundsätzlich durch die Pflegebedürftigen und ihre Angehörigen selbst organisiert ist (s. auch GRDRs 103/2016 „Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige in der Landeshauptstadt Stuttgart - ein Überblick“). Dies bedeutet, dass das Mietverhältnis und die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner durch separate Verträge geregelt werden, die unabhängig voneinander gekündigt werden können. Das Wahlrecht der Bewohnerinnen und Bewohner bezüglich der Anbieter der Betreuungs- und Pflegeleistungen muss sichergestellt werden. Hierfür wird von den Angehörigen eine Auftraggeber-gemeinschaft gegründet. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngemeinschaften erhalten das Hausrecht und entscheiden darüber, wer als neue Bewohnerin oder neuer Bewohner aufgenommen wird. In der selbstverantworteten Wohngemeinschaft werden Personen mit einem 24-stündigen Versorgungsbedarf wohnen. Die Wohngemeinschaft ist somit eine Alternative zur Unterbringung in einem stationären Pflegeheim. Die Konzeption der Wohngemeinschaft wird von den Angehörigen der Pflegebedürftigen und ehrenamtlich Engagierten im Stadtteil S-Hallschlag mit Unterstützung durch die

Sozialplanung des Sozialamts im Jahr 2018 entwickelt.

Die selbstverantwortete Wohngemeinschaft wird rollstuhlgerecht nach DIN 18025 Teil 1 mit einem barrierefrei erreichbaren Außenbereich erbaut. In der Wohngemeinschaft werden 9 Pflegebedürftige in Einzelzimmern wohnen. Es gibt ein gemeinsames Wohnzimmer mit Küche und 4 Bäder sowie 2 separate Toiletten.

Im geplanten Mehrgenerationenhaus sollen gerade auch Seniorinnen und Senioren mit geringem Einkommen die Möglichkeit erhalten, in der selbstverantworteten Wohngemeinschaft wohnen zu können. Durch die finanzielle Förderung des Willy-Körner-Fonds wird eine sozialhilfefähige Mietpreisbindung erreicht.

Die Baukosten betragen nach aktuellen Berechnungen des Wohnbauträgers Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) ca. 1.254.000 EUR (Stand Dezember 2015). Für eine Reduzierung der Miete auf ein sozialhilfefähiges Niveau ist ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von 350.000 EUR notwendig. Die Mittel werden von der Willy-Körner-Stiftung zur Verfügung gestellt. Die Miete wird mit diesem Zuschuss für die Dauer von 25 Jahren die geltende Mietobergrenze nicht überschreiten. Bei Sozialhilfebezug werden zurzeit üblicherweise Mietkosten von bis zu 9,70 EUR/m² als angemessen anerkannt (Stand Dezember 2015).

Die Wohngemeinschaft im Dachgeschoss ist für die Dauer von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit an pflegebedürftige Personen zu vermieten. Die Sozialverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart ist berechtigt, die Belegungsbindung zu überwachen.

Die Nutzungsbindung und Mietpreisbindung, die mit dem Zuschuss verbunden sind, gelten für die Dauer von 25 Jahren. Die genannten Bedingungen werden in einer Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der SWSG festgeschrieben.

Laut den Daten des Sozialmonitorings der Landeshauptstadt Stuttgart ist der Anteil der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter ab 65 Jahren in S-Hallschlag mit 11,8 % fast dreimal so hoch, wie der stadtweite durchschnittliche Anteil in Höhe von 4,2 % (Stand: 31.12.2013). Die Wohngemeinschaft soll auch von den Einwohnerinnen und Einwohnern des Stadtteils bei Pflegebedürftigkeit wählbar sein; deshalb sollte die Mietobergrenze nicht überschritten werden.

Das Gebäude wird durch die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) bis Ende 2018 erstellt. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich Oktober 2016.

Die rechtlich selbstständige Willy-Körner-Stiftung führt ihre sämtlichen Erträge an den rechtlich unselbstständigen Willy-Körner-Fonds der Landeshauptstadt Stuttgart ab.

Die Mittel sind für Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime zweckgebunden zu verwenden. Der Vorstand der rechtlich selbstständigen Willy-Körner-Stiftung hat der Gewährung des Investitionskostenzuschusses für die ambulant betreute selbstorganisierte Wohngemeinschaft im Mehrgenerationenhaus "Am Römerkastell 69" am 29.07.2013 und 27.04.2015 zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Investitionskostenzuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart wird aus Mitteln des rechtlich unselbstständigen Willy-Körner-Fonds, der aus der rechtlich selbstständigen Willy-Körner-Stiftung gespeist wird, finanziert.

Beteiligte Stellen

Das Referat Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen und das Referat Städtebau und Umwelt haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

Erledigte Anträge/Anfragen

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Anlagen

1. Grundriss der selbstverantworteten Wohngemeinschaft "Am Römerkastell 69"



GRDrs 723_2015 Anlage 1.pdf