

Stuttgart-Rohr, Hans-Rehn-Stift

## Projektvereinbarung

Zwischen dem

*Eigenbetrieb Leben & Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart*  
Industriestraße 3, 70565 Stuttgart

im Benehmen mit der  
*Hans-Rehn-Stiftung, Stuttgart-Rohr*

- nachstehend kurz „ELW“ genannt -

und dem

*Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau,*  
Heusteigstraße 27-29, 70180 Stuttgart

- nachstehend kurz „Siedlungswerk“ genannt –

wird folgende Projektvereinbarung geschlossen:

### I Allgemeine Ziele und Geschäftsgrundlage

- 1) Gesamtziel: Entwicklung des Geländes des Hans-Rehn-Stifts, in Stuttgart-Rohr, hin zu einem generationenübergreifenden Wohnquartier mit gemeinwesenorientierten Elementen und unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen.
- 2) Gesellschaftliche Zielsetzung: Wohnraum für alle Kreise der Gesellschaft als Eigentums- und Mietwohnungen, generationenübergreifend mit starker Vernetzung und einer daraus entstehenden guten Nachbarschaft.
- 3) Bauliches Ziel: Schaffung eines allgemeinen Wohngebiets mit Anbindung an die Nachbarbebauung in Absprache mit der Landeshauptstadt Stuttgart durch Umsetzung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM), erforderlich hierzu die zumindest teilweise Aufhebung der Festlegung als Gemeinbedarfsfläche für den Bereich des Wohnungsbaus im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens. Aus dieser Projektvereinbarung können keinerlei Rechte hergeleitet werden, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder einen Satzungsbeschluss für den zur Umsetzung des Projekts erforderlichen.

derlichen Bebauungsplan zu fassen, § 1. Abs. 3 Satz 2 BauGB. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart durch diese Projektvereinbarung bei der Abwägung keinerlei Bindungen unterworfen.

ist

- 4) Vorgehen: Gemeinschaftlich und abgestimmt.
- 5) Aus dieser Projektvereinbarung folgt keine Verpflichtung für die Projektpartner, das Projekt zu realisieren oder die zur Projektrealisierung erforderliche Maßnahmen durchzuführen. Diese Vereinbarung begründet insbesondere keine Verpflichtung, Grundstücksflächen zu veräußern oder zu erwerben.

## II Ausgangssituation

Die Altenwohnanlage Hans Rehn-Stiftung in Stuttgart-Rohr wurde 1977 in Betrieb genommen. In hervorragender Lage mit Blick über das gesamte Stadtgebiet vereint das Haus die Bereiche Pflegeheim (120 Plätze), Betreutes Wohnen (50 Wohnungen) und die Begegnungsstätte unter einem Dach.

Zum 01.01.2008 wurde die im Erbbaurecht errichtete Anlage von der Hans Rehn-Stiftung auf den Eigenbetrieb Leben & Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart (ELW) übertragen. Zwingende Bedingungen zur Übertragung des Objektes wurden im Vertrag vom 26.06.2006 festgelegt:

- Erhaltung des Namens Hans Rehn Stiftung
- Zeitgemäße Leistungsangebote für ältere und pflegebedürftige Bürgerinnen und Bürger.
- Die Sicherung einer angepassten und bedarfsorientierten Versorgung.
- Verpflichtung des ELW: grundsätzlich wird eine Generalsanierung der Wohnanlage bis 2015 per Vertrag vom 26.06.2006 zugesagt.
- Die Stiftung wirkt durch den Stiftungsvorstand an wesentlichen Veränderungen die Stiftung betreffend mit.

Mehrere Untersuchungen zur Sanierungswürdigkeit des Gebäudekomplexes und auch ein nicht kausal zu erklärender Belegungseinbruch seit Mitte 2009 (97%) mit weiterhin negativer Tendenz (aktuell 94%) führte dazu, dass mit dem Wechsel der Geschäftsführung in 2011 die Sanierung grundsätzlich neu diskutiert wurde.

Hierbei zeigte sich rasch, dass ein abschnittsweises Vorgehen weder im Bereich der Sanierung noch bei einem Neubaukonzept wirtschaftlich sinnvoll möglich ist. Es wurde daher eine Lösung erarbeitet, welche die Gesamträumung des Geländes und rasche Neubebauung vorsieht. Zur Ermöglichung dieses Vorgehens finden daher keine Neuvermietung der Wohnungen mehr statt. Den zum Projektstart im Stift noch verbleibenden Bewohnern wird von den Projektpartnern im Rahmen ihrer Möglichkeiten Wohnraum angeboten werden, ferner die Zusage, nach Fertigstellung der Anlage in den neuen Hans-Rehn-Stift zurückkehren zu können.

Auf dieser Ausgangsbasis entwickelte sich in mehrfachen Runden mit dem Stiftungsvorstand, dem Bezirksvorsteher, Fachgremien, dem Siedlungswerk und der Sozialplanung ein neuer Gedanke und ein richtungsweisendes Konzept:

**„Wie wäre es, dieses herrschaftlich anmutende Gebiet als Stadtviertel für Menschen so zu gestalten, dass Individualität die Gemeinschaft befördert ohne die Selbstbestimmung und eigene Lebensführung einzuschränken? Alt werden im Sinne des Hans Rehn könnte bedeuten: angenommen werden mit der kognitiven (Demenz), wie der körperlichen Einschränkung und in jeder Lebenslage Normalität zu spüren und zu erleben!**

In sondierenden Gesprächen ergab sich folgendes bauliches Konzept unter der Prämisse den Ansatz von Hans Rehn in der heutigen Zeit fortzuführen:

### **Bauliche Konzeption**

- Neubau eines Pflegeheims in wirtschaftlich sinnvoller und sozialplanerisch notwendiger Größe
- Zentrale Begegnungsstätte als Kristallisationspunkt des Quartiers
- Unterschiedliche Wohnformen für Senioren – konzeptionell und als Miet- und Eigentumsmaßnahme.
- Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum für Angehörige, Mitarbeitende und Familien

### **Wohnformen**

- gemeinschaftliche Wohnformen, wie z.B. generationenübergreifende Wohn- bzw. Hausgemeinschaften,
- Betreutes Wohnen ~~2-0~~: Wohn-Appartements, Wohnen mit Service, Seniorenwohnungen
- barrierearmes Wohnen – baulich und sozial
- Wohnen mit „Teilhabeverpflichtung“

### **Teilhabe / Nachbarschaft**

- Freizeit, Kultur und soziale Kontakte
- Begegnungsstätte als Treffpunkt
- Freiflächen und Spielplatz als Begegnungsflächen
- Annahme des verwirrten Menschen im Alltagsbild: Normalität, Erlernen des Umgangs, „Anders unter Gleichen“

### **Gesundheit / Pflege / Begleitung - Betreuung**

- Integrationsmöglichkeit von Arztpraxen, Therapiepraxen etc.
- Individuelle ambulante Pflege: Einsatz von Technik, Hausnotruf, pflegende Angehörige, Poolen von Leistungen
- Tages- und Nachtpflege
- (Pflege-) Beratung, Betreuungsangebote
- Stationäre Pflege

### **III Architektenwettbewerb**

In enger Absprache mit den Beteiligten und der Landeshauptstadt Stuttgart sollen nun die Konzepte konkretisiert werden. Auf dieser Basis sollen die Ziele in einer Auslobung für einen nicht offenen Architektenwettbewerb nach den Vorgaben der Richtlinien für Planungswettbewerbe 2013 (RPW 2013) unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für öffentliche Auslober formuliert werden.

Der Wettbewerb soll vom ELW und vom Siedlungswerk gemeinsam durchgeführt werden. Die Organisation des Wettbewerbs soll durch das Siedlungswerk im Einvernehmen mit dem ELW erfolgen, der ELW soll die Räumlichkeiten und die Verpflegung am Tage der Preisgerichtssitzung zur Verfügung stellen.

Folgende Programmpunkte werden hierbei voraussichtlich abgerufen:

- a) Pflegeheim in wirtschaftlich sinnvoller und sozialplanerisch notwendiger Größe
- b) Begegnungsstätte für das Quartier mit Büro (ca. 200 m<sup>2</sup> NFI)
- c) Service-Wohnungen mit Pflegeverbund; ca. 35 Stck (ca. 1.500 m<sup>2</sup> WFI)
- d) Betreute Seniorenwohnungen; ca. 30 Stück (ca. 2.400 m<sup>2</sup> Wfl)
- e) Eigentums- und Mietwohnungen, z.T. „Freiräume schaffen“; ca. 40 Stück (ca. 3.400 m<sup>2</sup> WFI)

### **IV Grundstücksaufteilung**

Es ist beabsichtigt, auf Basis des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses wirtschaftlich sinnvolle Grundstücke zu bilden, die die nachfolgend skizzierte Projektrealisierung ermöglichen:

Die Umsetzung des SIM, sowie die Zuordnung der neu gebildeten Grundstücke soll sich nach derzeitigem Stand der Überlegungen wie folgt darstellen:

- a) ELW

Der ELW errichtet in Eigenregie und auf eigenem Grundstück das Pflegeheim, die heimverbundenen Service-Wohnungen und die Begegnungsstätte.

b) Siedlungswerk

Das Siedlungswerk errichtet auf dem Restgrundstück ggf. unter Aufteilung in separate wirtschaftliche Einheiten die Programmteile des Be-  
treuten Wohnens, des barrierearmen Wohnens, der Wohnungen für  
Familien inklusive der erforderlichen Förderprogramme des SIM.

An den Kosten zur Errichtung der Begegnungsstätte beteiligt sich das  
Siedlungswerk finanziell mittels Baukostenzuschuss gegen Nutzungs-  
recht.

Eine Grundstücksveräußerung an das Siedlungswerk setzt insbesondere vo-  
raus, dass sich die Parteien über die Grundstücksaufteilung und den Grund-  
stückkaufpreis einigen. Hinsichtlich des Grundstückkaufpreises müssen die  
für die Landeshauptstadt Stuttgart geltenden rechtlichen Vorgaben, insbeson-  
dere haushalt- und beihilferechtliche Regelungen, beachtet werden.

Scheitert eine Einigung über die Grundstücksaufteilung oder den Erwerb des  
Grundstücks durch das Siedlungswerk, so werden die Fremdkosten des Wett-  
bewerbs zu 1/2 vom ELW und zu 1/2 vom Siedlungswerk getragen. Weiterge-  
hende Ansprüche zwischen den Projektpartnern sind ausgeschlossen.

### V Zeitplan

Die Beteiligten streben eine rasche Umsetzung des Projekts an. Folgender Zeitplan  
wurde gemeinsam abgestimmt und ist Basis der weiteren Bearbeitung.

- |   |               |
|---|---------------|
| - Durchführung des Architektenwettbewerbs | Mitte 2015    |
| - Grundstücksgeschäfte                    | Herbst 2015   |
| - Einleitung des Bebauungsplanverfahrens  | Herbst 2015   |
| - Möglicher Baubeginn (§ 33 BauGB)        | Frühjahr 2018 |
| - Fertigstellung Pflegeheim               | Ende 2019     |
| - Gesamtfertigstellung                    | Ende 2020     |

### VI Machbarkeitsstudie

Zur besseren Einschätzung der möglichen Nutzungen und zur Prüfung des inhaltli-  
chen Konzepts hat das Siedlungswerk in Absprache mit den Beteiligten eine Projekt-  
studie erstellt, welche als Anlage 1 beigefügt ist.


Diese sind in keiner Weise für die Formulierung der Ziele des Wettbewerbs, oder das offene Wettbewerbsergebnis vorgehend, sondern dienen lediglich der Plausibilitätsprüfung und als unverbindliche Vorschläge für die Wettbewerbsvorbereitung mit den zuständigen Stellen.

Stuttgart, **28. Aug. 2014**

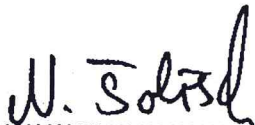

Eigenbetrieb  
leben&wohnen

  
.....  
Frau Bergmann-Dietz

Stiftungsrat

  
.....  
Herr Dr. Neth

Siedlungswerk GmbH

  
.....  
Herr Tobisch  
  
.....  
Herr Knecht