

## Anlage 1 zur GR Drs. 653/2011

### Generationenzentrum Sonnenberg Generalsanierung Terrassenhaus - Baubeschluss

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 einzuleiten. Hierfür wurde die Verwaltung ermächtigt, die Architekten Nixdorf Consult und die erforderlichen Fachingenieure bis Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) 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. Die kommunale Förderung durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde entsprechend in Aussicht gestellt. Nachdem die Sanierungsmaßnahme nicht in das Förderprogramm 2008 aufgenommen wurde, verschob sich der Projektstart um 2 Jahre bis zur Fertigstellung des Haus Hasenberg. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Terrassenhauses können dort übergangsweise wohnen. Das Projekt wurde in das letzte Landesheimförderprogramm 2010 aufgenommen, mit einer Fördersumme von 1.199.284 EUR.

Die Landeshauptstadt Stuttgart beteiligt sich analog zu der Landesheimförderung mit 599.642 EUR an dem Bauprojekt.

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 konzeptionellen 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.

Nachdem die Generalsanierung des Hochhauses 2003 abgeschlossen werden konnte, verbleibt als letzter Baustein die Generalsanierung des inzwischen 37 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.

## 1. Baumaßnahme

Durch die Generalsanierung soll das Gebäude auf einen zukunftsfähigen technischen Standard gebracht werden, um langfristig eine qualifizierte Pflege und die aus wirtschaftlicher Sicht erforderliche Auslastung gewährleisten zu können. Auf Basis des Gutachtens von Nixdorf-Consult umfasst die Generalsanierung des Terrassenhauses insbesondere folgende Baumaßnahmen:

- ◆ Kernpunkt der baulichen Qualifizierung ist der Einbau von Sanitärbereichen in allen Pflegezimmern mit WC`s, behindertengerechten Waschbecken und rollstuhlgerechter, bodengleicher Dusche nach DIN 18025, Teil 2.
- ◆ Durch die Einbeziehung der Balkone an der Südostfassade werden die Pflegezimmer vergrößert, so dass insgesamt 59 gefällige Pflegeplätze auf 4 Ebenen entstehen. Reagierend auf die aktualisierte Landesheimbauverordnung sind dies 100% Einzelzimmerplätze.
- ◆ Die Wohn- und Essbereiche in den Pflegegruppen bilden jeweils das „Herzstück“ der Pflegeeinheiten. Ein besonderes Beleuchtungskonzept, welches die Tagesorientierung unterstützt, ist erarbeitet und wird eingesetzt. Eine praktikable und mit der Praxis eng abgestimmte Zuordnung der Dienstzimmer komplettiert das Ensemble des Gemeinschaftsbereiches. Außerdem wird für eine zusätzliche Belichtung mit Tageslicht durch den Einbau neuer Fensterflächen in den Fluren gesorgt.
- ◆ Die Fassade des Gebäudes wird wesentlich aufgewertet und energetisch verbessert, u. a. durch die Einbeziehung der teilweise vorhandenen Balkone in das Gebäude.
- ◆ Alle 4 Ebenen erhalten einen eigenen Außenbereich durch Terrassen an den Flurenden oder durch einen Zugang zum Garten.
- ◆ Das Terrassenhaus wird durch die Heizzentrale in der Laustraße 17 mitversorgt, erhält aber ein komplett neues Heizungssystem. Das Gebäude wird nach den neuen Richtlinien der EnEV (Energiesparverordnung) in Verbindung mit dem Energieerlass der Stadt Stuttgart saniert, so dass von einer Energiekosteneinsparung von mindestens 15% entsprechend der EnEV 2009 ausgegangen werden kann. Der EWL ist bereit, die Wärmedämmung der Bauteile über das hier beschriebene Maß zu verbessern, allerdings unter der Voraussetzung, dass die Mehrkosten von ca. 100.500,00 EUR über das stadtinterne Contracting finanziert werden.
- ◆ In die Generalsanierung einbezogen ist ebenfalls eine Erneuerung der Elektroinstallation unter anderem mit Brandmeldezentrale (BMZ, Personenrufanlage, Türverriegelung, Telefon, Starkstrom, Beleuchtung sowie Erneuerung aller Leitungssysteme).

## 2. Leistungsbereiche und Pflegeplätze

Nach Abschluss der Generalsanierung wird das bereits bestehende Betreuungskonzept im Terrassenhaus in optimierten räumlichen Strukturen weitergeführt:

Im Wohnbereich Heide mit insgesamt 29 Plätzen werden überwiegend ältere, psychisch kranke Menschen betreut. Die Betreuung ist nach dem Prinzip der Hausgemeinschaften konzipiert. Hierfür stehen auf zwei Ebenen je ein großer Aufenthaltsbereich und ein Wohnzimmer zur Verfügung, die als Aktivitätsknotenpunkt für die Alltagsgestaltung der Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Die offen zugänglichen Küchen komplettieren dieses Angebot.

Im Wohnbereich Sonne entstehen auf zwei Ebenen insgesamt 30 Plätze für Menschen mit demenzieller Erkrankung. Der Hausgemeinschaftsgedanke zieht sich handlungsleitend durch das Pflege- und Betreuungskonzept, der familiäre Alltag wird gelebt. Dieser schafft Sicherheit durch die Normalität der Häuslichkeit und gibt Raum für die Individualität der Bewohnerinnen und Bewohner, Bedürfnisse und Kompetenzen stehen im Mittelpunkt. Für dieses Konzept stehen nach der Generalsanierung auf zwei Ebenen je ein großer Aufenthaltsbereich und ein Wohnzimmer zur Verfügung, die einschließlich einer offen zugänglichen Küche eine aktivierende Alltagsgestaltung ermöglichen. Beide Ebenen des Wohnbereiches haben einen direkten Zugang zum beschützenden Außenbereich.

### Übersicht Pflegeplätze

	Wohnbereich	Plätze	Zimmer	EZ	DZ	EZ-Anteil
Terrassenhaus Laustraße 17	Heide	29	29	29	0	100%
	Sonne	30	30	30	0	100%
	Summe	59	59	59	0	100%
Hochhaus Laustraße 17	Summe	107	107	107	0	100%
Generationenzentrum Sonnenberg	Gesamt	166	166	166	0	100%

## 3. Kosten

Zunächst ausgehend von der Kostenberechnung vom Juli 2007, die von den Architekten Nixdorf Consult erstellt und vom Hochbauamt geprüft wurde, hätten sich die Gesamtkosten für die Generalsanierung des Terrassenhauses beim Generationenzentrum Sonnenberg auf insgesamt 5.750.000 EUR (inkl. Prognose mittlere Bauzeit) belaufen. Aufgrund der schon erläuterten Bauverzögerung stimmte der Betriebsausschuss Leben und Wohnen am 26.04.2010 (GRDrs 177/2010) dem Vorschlag zu, Angebote für ca. 50% der Bauleistungen einzuholen, um für den Baubeschluss notwendige und vor allem verlässliche Kostenprognosen zu bekommen. Mit gleicher Drucksache wurde der Übergabe der Projektleitung und -steuerung an das Projektmanagementbüro Melchers zugestimmt. In enger Abstimmung mit dem Facilitymanagement des ELW (Herr Resch), der Einrichtung (Herr Dollt und Frau Schwab) und den Fachingenieuren erstellte Herr Melchers exakte Leistungsverzeichnisse und das Raumbuch. Diese waren Grundlage für die Ausschreibung

der Bauleistungen. Die am 22.09.2011 erstellte Kostenprognose der Projektsteuerung Melchers und der Architekten Nixdorf Consult beläuft sich auf 6.266.890,93 EUR. In dieser Summe subsumieren sich 5% für Unvorhergesehenes. (Anlage 2 zur GRDRs 653/2011, Übersicht Kostenentwicklung PM Melchers).

#### **4. Förderung und Finanzierung**

Die Gesamtkosten werden im Vermögensplan des ELW berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes 2012/13 lagen die aktuellen Berechnungen nicht vor, so dass zunächst die im WP 09/10 veranschlagten Gesamtkosten von 5.750.000 EUR im Wirtschaftsplan 2012/13 sowie im Finanzplan veranschlagt wurden. Der Differenzbetrag wird durch Eigenmittel und eine höhere Kreditaufnahme finanziert (ggf. Nachtrag 2013). 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, das über den ELW, insbesondere über die Heimentgelte refinanziert wird.

Die Finanzierung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Gesetzliche Förderung nach dem Landespflegegesetz	<b>1.798.926 EUR</b>
Eigenmittel ELW	<b>444.179 EUR</b>
Fremdkapital ELW	<b>4.056.895 EUR</b>
<b>Gesamtfinanzierung inkl. Prognose</b>	<b>6.300.000 EUR</b>

Der Bewilligungsbescheid des KVJS liegt mit Datum vom 17.05.2010 vor. Der Sozial- und Gesundheitsausschuss bewilligte am 14.03.2011 mit der GRDRs 94/2011 den kommunalen Zuschuss entsprechend. Die Mittel stehen zur Abrufung bereit.

#### **5. Zeitplan**

Auf der Basis der GRDRs 646/2007: Generationenzentrum Sonnenberg, Generalsanierung Terrassenhaus – Projektbeschluss und der GRDRs 177/2010: Generalsanierung Terrassenhaus Sonnenberg - Projektstand und Projektsteuerung wurden die Leistungsverzeichnisse und ein exaktes Raumbuch erstellt. Auf dieser Grundlage wurden entsprechend des Beschlusses ca. 50% der Bauleistungen ausgeschrieben. Die sich daraus ergebenden Kosten sind Grundlage dieses Beschlusses.

- ⇒ Baubeschluss            November 2011
- ⇒ Baubeginn                März 2012
- ⇒ Bauzeit                    15 Monate
- ⇒ Fertigstellung            Juni 2013

Sabine Bergmann-Dietz  
Geschäftsführerin