

Stuttgart, 13.08.2021

Alten- und Pflegeeinrichtung Else-Heydlauf-Stiftung Mönchsbergstraße 111 in Stuttgart-Zuffenhausen

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2022/2023

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	08.10.2021

Bericht

Ausgangslage

Herr Franz Heydlauf, verstorben am 9. August 1975, hat in seinem Testament der Stadt Stuttgart ein Vermächtnis hinterlassen (damals ca. 2,0 Mio. DM), mit der Auflage ein Altenheim in Baden-Württemberg unter der Bezeichnung Else-Heydlauf-Stiftung zu führen. Eine Stiftung im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches sollte damit nicht errichtet werden. Die Bestimmung der Rechtsform, in der das Heim betrieben werden sollte, wurde dem Vermächtnisnehmer überlassen.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 21. Mai 1977 hat die Stadt Stuttgart das Vermächtnis angenommen und sich gegenüber den Testamentsvollstreckern verpflichtet, das Eigentum an dem Anwesen künftig nicht zu übertragen.

Damit verbunden ist die Verpflichtung, eine Alten- und Pflegeeinrichtung zu errichten, diese mit dem Namen „Else-Heydlauf-Stiftung“ zu benennen und mittels einer gemeinnützigen Organisation zu betreiben. Das Gebäude Mönchsbergstraße 111 wurde letztlich in 1985 eröffnet und wird vom Liegenschaftsamt verwaltet.

Spätere Bestrebungen, die Immobilie auf einen Betreiber oder den städtischen Eigenbetrieb Leben und Wohnen zu übertragen, wurden von den Testamentsvollstreckern abgelehnt. Somit befindet sich das Objekt weiterhin dauerhaft im Bestand des Liegenschaftsamts.

Das Liegenschaftsamt ist für die Erhaltung des Bauwerks zuständig. Entsprechende bauliche Maßnahmen werden in der Regel über das Hochbauamt abgewickelt.

Aktuell wird die Einrichtung durch das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg betrieben. Die Else-Heydlauf-Stiftung bietet 76 Pflegeplätze, darunter eine Wohngruppe speziell für körperlich mobile und zugleich schwer an Demenz erkrankte Menschen. Ferner umfasst das Angebot „Junge Pflege“ (deutlich jüngere Bewohner mit zumeist neurologischen Erkrankungen), Betreutes Wohnen, Plätze in der Kurzzeit- und Tagespflege sowie Unterstützung für das Leben und die Pflege zuhause.

Seit der Inbetriebnahme wurden keine größeren Sanierungen durchgeführt. Es zeichnet sich zwischenzeitlich ab, dass nach einer derartigen Nutzungsdauer eine grundlegende Sanierung notwendig wird.

Im Zuge einer Brandverhütungsschau wurden zudem Mängel festgestellt, deren Behebung sehr kostenintensiv ist und aus dem Blickwinkel der Betreiberverantwortung dringend beseitigt werden müssen.

Weiter sind nach der aktuell geltenden Landesheimbauverordnung (LHeimBauV) neue Vorgaben (insbesondere Umstellung auf Einzelzimmer) umzusetzen, welche für den Betrieb der Einrichtung maßgeblich sind. Demnach sind schon aus diesen Gründen erhebliche Investitionen erforderlich.

Für die Beseitigung der Mängel sind Eingriffe im gesamten Gebäude notwendig, sodass sich aus heutiger Sicht eine Generalsanierung nicht umgehen lassen wird. Im weiteren Verlauf muss auch die Frage gestellt werden, ob nicht auch die Alternative Abriss/Neubau in Frage kommt. Diesbezügliche Kosten müssen gegenübergestellt und anschließend darüber entschieden werden.

Planungsansätze

In Kooperation mit dem Betreiber konnten bisher überschlägige Kostenansätze ohne die Beteiligung des Hochbauamtes erarbeitet werden.

In diesem Prozess zeigte sich, dass sich das Ausmaß stetig erweitert und eine Generalsanierung nicht vom Betreiber vorgenommen werden kann. Dies kann nur als städtische Hochbaumaßnahme über das Hochbauamt erfolgen.

Baumaßnahmen

V 1 Zwingend notwendige Maßnahmen

Priorisiert behandelt werden die Themen der Brandverhütungsschau und die zu treffenden Mindestmaßnahmen aus der LHeimBauVO. Bei der Umsetzung der Mindestmaßnahmen der Landesheimbauverordnung würden bei deren Durchführung nach aktuellem Stand 9 Pflegeplätze wegfallen. Die Umsetzung der Mindestmaßnahmen ist ohne einen Bauantrag möglich. Die Kosten belaufen sich auf 682.000 EUR.

V 2 Umsetzung LHeimBauVO

Ein weiterer Ansatz ist es, den Umbau so zu gestalten, dass die Anzahl der Pflegeplätze aufrechterhalten werden kann. Hierfür entstehen weitere Kosten in Höhe von mindestens 700.000 EUR.

V 3 Generalsanierung oder Abriss und Neubau

Als dritter Ansatz gilt es abzuwägen, ob eine Generalsanierung oder ein Neubau durchzuführen ist. Die Kosten hierfür sind aktuell noch nicht ermittelt.

Stand der Planung

Zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes ist es unumgänglich, unabhängig von weiteren Planungen, die Variante V 1 (zwingend notwendige Maßnahmen) auszuführen.

Die Kosten zur Umsetzung dieser Variante stellen sich wie folgt dar und werden aus dem laufenden Bauunterhaltungsbudget finanziert:

190.000 EUR	Beseitigung der Mängel aus der Brandverhütungsschau
175.000 EUR	Umsetzung der Mindestmaßnahmen aus der LHeimBauVO
250.000 EUR	Beseitigung weiterer Brandschutzmängel
<u>67.000 EUR</u>	Honorarkosten
682.000 EUR	Gesamtkosten

Dieser Abschnitt wird in Eigenregie durch das Liegenschaftsamt und den Betreiber abgewickelt.

Zu allen weiterführenden Planungen und Überlegungen, welche über die aufgeführte Mindestumsetzung hinausgeht, muss das Hochbauamt wieder gezielt beteiligt werden.

Interimsunterbringung

Für den Zeitraum einer Generalsanierung ist es mit hoher Wahrscheinlichkeit unausweichlich, das Wohnheim in ein Interimsquartier umzuquartieren. Gegebenenfalls kann abschnittsweise saniert und nur teilweise ausgelagert werden.

Die Umsetzung der Mindestanforderungen kann in Teilabschnitten im laufenden Betrieb erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzhaushalt / Neue Investitionen (zusätzliche Ein-/Auszahlungen):

Generalsanierung + Umbau Else-Heydlauf-Stiftung, Mönchsbergstr. 111 / AuszGr. 7871				Möglicher Baubeginn im Jahr:			
				Geplante Inbetriebnahme im Jahr:			
	Summe TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 ff. TEUR
Einzahlungen							
Auszahlungen	200	200					
Finanzbedarf	200	200					

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Das Referat AKR hat Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen
Lageplan

<Anlagen>