

Stuttgart, 28.10.2010

Neubau Generationenhaus Nord

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	22.11.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	23.11.2010
Verwaltungsausschuss	Beratung	nicht öffentlich	01.12.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	02.12.2010

Beschlußantrag:

1. Für die Realisierung des Generationenhauses Nord an der Ecke Nordbahnhofstraße / Friedhofstraße, bestehend aus einem Pflegeheim, einer Pflegeakademie, Büros für den Zentralen Dienst, einer Betriebskindertagesstätte sowie einer Cafeteria mit Veranstaltungsbereich, wird der ELW ermächtigt, ein Investorenauswahlverfahren nach VOB/A mit integriertem Architektenwettbewerb bis zur Vergabereife durchzuführen. Grundlage für das Verfahren ist die Machbarkeitsstudie (**Anlage 1**) und das darin enthaltene Raumprogramm.
2. Der ELW wird ermächtigt, die Fa. Nixdorf Consult mit der Betreuung des Verfahrens (**Anlage 2**) zur Vergabe von Bau- und Planungsleistungen für den Neubau des Generationenhauses Nord zu beauftragen.
3. Die Kosten des Verfahrens betragen inkl. der erforderlichen Preisgelder und der juristischen Beratung insgesamt rund 250.000 EUR. Sie werden im Vermögensplan des ELW finanziert.
4. Der Verwendung von Stiftungsmitteln in Höhe von 1.000.000 EUR aus dem Willy Körner Fonds zugunsten der Pflegeeinrichtung sowie der Verwendung von Stiftungsmitteln in Höhe von ebenfalls 1.000.000 EUR aus der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung zugunsten der Betriebskindertagesstätte und des Veranstaltungsbereiches des Generationenhauses Nord wird zugestimmt. Die Zuwendungen werden mit Dank angenommen.

Das Generationenhaus kann auf den städtischen Grundstücken Nr. 9302/4 mit 4.099 qm (Betriebsvermögen ELW) und Nr. 9302 mit 588 qm (AfLW) realisiert werden (**Anlage 3**). Der Übertragung des Grundstücks an der Friedhofstraße, Flurstück 9302 mit 588 qm mit einem Wert von 344.000 EUR vom allgemeinen

Grundvermögen der Landeshauptstadt Stuttgart auf das Betriebsvermögen des ELW wird grundsätzlich zugestimmt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Betriebsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.10.2008 über die konzeptionelle Neuausrichtung des Wohnheims Nordbahnhofstraße 21 ausführlich beraten (GRDrs. 588/2008) und den ELW beauftragt, ein Restrukturierungskonzept umzusetzen und ein Konzept für ein neues Projekt mit dem Arbeitstitel "Generationenhaus Nord" auszuarbeiten. Über den jeweils aktuellen Stand der Umsetzung wurde der Betriebsausschuss in seiner Sitzung am 09.04.2009 (GRDrs. 277/2009), in der Betriebsausschusssitzung am 17.05.2010 im Rahmen eines Werkstattberichtes und im Anschluss an die Sitzung am 26.07.2010 mit Mail vom 28.07.2010 informiert.

1. Neues Wohnheim NO 131

Mit der Umsetzung des Restrukturierungskonzeptes für das Männerwohnheim am Standort Nordbahnhofstraße 21 und der Ergänzung der 60 Dauerwohnplätze um 5 Aufnahmehausplätze und 10 Notübernachtungsplätze hat die Einrichtung ein niederschwelliges und durchlässiges Hilfeangebot für den Personenkreis der ehemals wohnungslosen Männer entwickelt, für das die Sozialplanung auch einen langfristigen Bedarf sieht. Der ELW steht als kommunaler Träger in der Verantwortung seine Erfahrungen in der Wohnungslosenhilfe auch weiterhin einzubringen und hat deshalb verschiedene Möglichkeiten geprüft, dieses überwiegend stationär, auf dauerhaftes Wohnen ausgerichtete Konzept des Wohnheims langfristig im Leistungsspektrum des Eigenbetriebes zu halten.

Daraus hat sich die Kooperation mit der Firma Baresel ergeben, der das Grundstück Nordbahnhofstraße 131 (FlstNr. 9261/1) gehört und die für den ELW ein neues Wohnheim mit 60 Plätzen in 15 Vier-Zimmer-Wohnungen errichten möchte. Der Betriebsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.10.2010 dem Neubau des Wohnheims NO 131 grundsätzlich zugestimmt (GRDrs. 654/2010) und den ELW beauftragt, mit der Firma Baresel über den Erwerb des Grundstücks und über die Errichtung und den Kauf des schlüsselfertigen Wohnheims zu verhandeln.

Konzeptionell hat das neue Wohnheim 131 mit dem früheren Männerwohnheim 21 nichts mehr zu tun. Die Zielgruppe sind überwiegend ältere ehemals wohnungslose Männer, die im Rahmen eines stationären Betreuungskonzeptes einen dauerhaften Wohnraum benötigen und die einen Bedarf an medizinischer, pflegerischer und hauswirtschaftlicher Unterstützung haben. Diese stationäre Wohnform soll im neuen Wohnheim NO 131 zugunsten eines Wohnungskonzeptes weiterentwickelt werden, das voll umfänglich den Vorgaben der neuen Landesheimbauverordnung entspricht, die in § 3 ausdrücklich auch den Bau von Wohnungen für eine stationäre Betreuung vorsieht. Damit wird ein sehr flexibles und durchlässiges Leistungsangebot vom Aufnahmehaus über das stationäre Wohnen bis hin zur Pflege ermöglicht, ohne dass die Klienten umziehen müssen. Das heißt konkret, dass die Männer auch bei zukünftig eintretender Pflegebedürftigkeit nach SGB XI in dieser Wohnung bleiben

können. Die Voraussetzungen um ambulante Pflegeleistungen nach SGB XI und SGB V zu beanspruchen, sind durch die abgetrennten Wohnungen ebenso gegeben, wie eine stationäre Leistungserbringung. Es ist also davon auszugehen, dass sich das Wohnheim innerhalb der nächsten Jahre schrittweise zu einer normalen Pflegeeinrichtung entwickelt.

Das Grundstück Nordbahnhofstraße 131 liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Hiernach wäre eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht zulässig. Die für das Gesamtquartier erstellte Rahmenplanung sieht jedoch die Entwicklung zu einer verstärkt wohnwirtschaftlichen Nutzung vor. Es wird jederzeit geprüft, wie das Wohnheim in die Gesamtplanung eingebettet und in welchem Zeitrahmen die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Wohnheims auf dem Grundstück hergestellt werden kann.

Angesichts der Anforderungen an ein Wohnheim für ehemals wohnungslose Männer und der schwierigen Immobiliensituation in Stuttgart, stellt das Angebot der Fa. Baresel für den ELW eine doppelte Chance dar, weil damit das Wohnheim mit neuem Konzept an einem neuen, zukunftsfähigen Standort fortgeführt werden kann. Für das Projekt Generationenhaus Nord am Standort Nordbahnhofstraße 21 eröffnet sich damit die Chance, früher als ursprünglich geplant, an den Start zu gehen, und das stationäre Angebot konzeptionell auf die Zielgruppe der Pflegebedürftigen auszurichten.

2. Neues Projekt Generationenhaus Nord

Das bestehende Gebäude Nordbahnhofstraße 21 wurde in den sechziger Jahren als Kran-kenhaus für 400 Betten gebaut. Es kann aufgrund seiner Größe, seiner Gebäudestruktur mit großen Zimmern und langen Fluren und seiner maroden Bausubstanz sowohl räumlich als auch wirtschaftlich als Einrichtung nicht gehalten werden. Das Hochbauamt hat bereits vor Jahren in einer Untersuchung festgestellt, dass eine Sanierung des Gebäudes aus den genannten Gründen ausscheidet.

Es ist deshalb vorgesehen das Gebäude abzureißen und einen Neubau unter dem Arbeitstitel „Generationenhaus Nord“ zu errichten, unter dessen Dach die folgende Nutzungen konzeptionell zusammengeführt werden.

2.1 Pflegeheim

Die Kernleistung des Generationenhauses besteht aus einer stationären Pflegeeinrichtung mit insgesamt 60 Plätzen. Die Pflegeeinrichtung wird nach dem Wohngruppenmodell in 4 Wohngruppen mit je 15 Bewohnern auf 2 Geschossen organisiert. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, abhängig vom jeweiligen Bedarf je Wohngruppe, spezielle Angebote zu entwickeln. Eine Wohngruppe ist speziell für demenziell erkrankte Bewohner vorgesehen. Eine weitere Wohngruppe soll speziell für den Personenkreis pflegebedürftiger wohnungsloser Menschen entwickelt werden, um insbesondere den ehemaligen Bewohnern des Männerwohnheims Nordbahnhofstraße 21 eine Betreuungsalternative neben dem neuen Wohnheim in der Nordbahnhofstraße 131 bieten zu können. Es sind ausschließlich

Einzelzimmer geplant.

Die Pflegeeinrichtung ist langfristig notwendig, um insbesondere den Bedarf an stationärer Pflege in Stuttgart-Nord und Mitte abzudecken. Eine entsprechende Bedarfsbestätigung des Sozialamtes liegt vor. Nach der Inbetriebnahme soll das Pflegeheim zunächst als Umzugskonzept für die Rudolfstraße genutzt werden. Das fast 40 Jahre alte Gebäude beim Parkheim Berg muss dringend erneuert werden.

2.2 Pflegeakademie

Mit der "Pflegeakademie" will der ELW die Basis für die erfolgreiche Weiterführung seiner Altenpflegeschule schaffen. Das derzeit genutzte, neoklassizistische Gebäude in der Hölderlinstraße, das als Wohngebäude konzipiert ist, platzt mit dem derzeitigen Schulbetrieb aus allen Nähten. Es hat mit den derzeit 9 Klassen und den mehr als 200 Auszubildenden seine Kapazitäten überschritten und ist für einen angemessenen Schulbetrieb langfristig nicht geeignet.

Angesichts des demographischen Wandels wird sich der Fachkräftebedarf in der Altenpflege bis 2030 fast verdoppeln. Darauf reagiert der ELW seit Jahren mit einer konsequenten Weiterentwicklung der Ausbildungsangebote, mit Imagekampagnen und einer Verbesserung der Rahmenbedingungen in der Ausbildung. Zusätzlich zu den Kursen der Altenpflege, der Altenpflegehilfe und des Migrationskurses ist ab 2011 die Ausbildung zum staatlich anerkannten Alltagsbegleiter geplant, mit dem ein weiterer Kurs für Hauptschulabgänger mit direktem Zugang zur Altenpflegeausbildung eröffnet wird.

Mit der Einbindung der Altenpflegeschule in das Generationenhaus Nord soll sowohl die Infrastruktur für das Lehrerteam als auch für die Auszubildenden verbessert werden, was insbesondere durch die Anbindung an die Pflegeeinrichtung und den Zentralen Dienst geschehen soll.

Neben dem Betrieb der Altenpflegeschule soll die Pflegeakademie auch zum Zentrum für die Fort- und Weiterbildung im ELW werden. Bereits heute zeichnet sich die Altenpflegeschule federführend verantwortlich für das zentrale ELW-Fortbildungsangebot. Dieses Fortbildungsangebot soll am neuen Standort mit den neuen Räumlichkeiten erweitert und auch um Weiterbildungsangebote (Mentorenausbildung, WBL-Ausbildung, Demenzfortbildungen, etc.) ergänzt werden.

2.3 Zentraler Dienst des ELW

Der Zentrale Dienst des ELW erbringt mit der Allgemeinen Verwaltung, dem Personalwesen, dem Rechnungswesen, der Fachberatung, dem Facility Management, dem Controlling und der Informationstechnik wichtige zentrale Dienstleistungen für alle Einrichtungen des ELW. Insgesamt handelt es sich zusammen mit der Geschäftsführung um rund 22 Stellen, die sich auf rund 30 Beschäftigte verteilen. Nachdem der Zentrale Dienst im Jahr 2007 aus dem

rückwärtigen Gebäude des Zamenhof ausgezogen ist, sind die Büros in einem Bürogebäude in der Industriestraße 3 in Stuttgart-Vaihingen untergebracht. Langfristig soll die Zentrale an einem zentralen Ort in Stuttgart lokalisiert sein. Auch die Anbindung an eine Einrichtung wird angestrebt, um eine direkte Verbindung zwischen der Verwaltung als Dienstleistung für die Einrichtungen und dem operativen Bereich für unsere Kunden herzustellen.

2.4 Kindertageseinrichtung

Mit einer "Pflegekita" will der ELW ein spezielles Betreuungsangebot für Kinder von Pflegekräften entwickeln. Trotz flexibler Dienstplanmodelle scheitert die Beschäftigung einer Pflegekraft oder die Aufnahme einer Ausbildung viel zu oft an einem unzureichenden Betreuungsangebot für die Kinder. Pflegekräfte müssen Frühdienste und Spätdienste ebenso arbeiten, wie an Wochenenden und Feiertagen, also an Zeiten, an denen reguläre Kindertageseinrichtungen häufig keine Betreuung anbieten. Mit der Pflegekita soll vorrangig und speziell für die Bedürfnisse von Pflegekräften und Auszubildenden des ELW ein Betreuungsangebot für alle Altersgruppen geschaffen werden.

2.5 Cafeteria mit Veranstaltungsbereich

Das Generationenhaus Nord soll mit einer offenen Cafeteria nicht nur für die zahlreichen Nutzer des Hauses, sondern auch für die bedürftigen Bewohner des Stadtteils und die Bewohner des neuen Wohnheims Nordbahnhofstraße 131 einen offenen Mittagstisch anbieten. Das Restaurant soll zusammen mit dem Foyer als Veranstaltungsbereich auch der Nutzung von interessierten Gruppen und Initiativen aus dem Stadtteil offenstehen. Mit dem vorgesehenen Produktionsbereich des KCK (Kompetenz Center Küche) soll nicht nur die Cafeteria betrieben und die Speiseversorgung des Pflegeheims sichergestellt werden, sondern, zur Entlastung des Produktionsstandortes im Haus Rohrer Höhe auch für andere ELW-Einrichtungen gekocht werden.

2.6 Generationenkonzept

Dem Generationenhaus liegt die Idee zugrunde, dass die verschiedenen Nutzergruppen des Hauses generationenübergreifend voneinander profitieren und sich gegenseitig unterstützen. Das Konzept ist jedoch kein Selbstläufer, sondern muss von allen Nutzern aktiv gelebt und mit konkreten Ideen und Projekten täglich neu ins Leben gerufen werden. Um diesen Prozess nachhaltig im Haus zu implementieren und die Vernetzung und den Erfahrungsaustausch mit anderen Generationenhäusern sicherzustellen, ist beabsichtigt, die Stelle einer Koordinatorin zu schaffen, zu der alle Nutzer des Hauses einen Stellenanteil beitragen müssen. Aufgabe der Koordinatorin ist es, nicht nur ein entsprechendes Konzept, z. B. für die Kooperation Pflegeakademie mit Pflegeheim oder Pflegekita mit Pflegeakademie und Pflegeheim zu entwickeln, sondern auch den Stadtteil einzubinden und den Kontakt zu Vereinen, Gruppen und Initiativen zu pflegen und das Haus mit Leben zu füllen. Im Rahmen dieser Gemeinwesenarbeit sollen auch

gemeinsame Angebote und Aktivitäten mit dem neuen Wohnheim 131 angeboten werden, um auch die ehemaligen Bewohner in das neue Generationenhaus einzubinden.

3. Machbarkeitsprüfung Generationenhaus Nord

Angesichts der vielfältigen und doch sehr unterschiedlichen Nutzungen stellte sich die Frage, in wieweit es auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück überhaupt möglich ist, diese unterzubringen und architektonisch sinnvoll aufeinander abzustimmen. Des-halb wurde im Januar 2010 Herr Dr. Rosenberger vom Büro Nixdorf Consult mit einer Mach-barkeitsprüfung beauftragt, die im Rahmen einer Projektgruppe unter der Federführung des Hochbauamtes und der Einbindung der zukünftigen Nutzer erarbeitet wurde.

Die Machbarkeitsstudie liefert mit einem dargestellten Testentwurf den Nachweis, dass eine Realisierung des beabsichtigten Raumprogramms auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken, sowohl funktional als auch städtebaulich möglich ist. Ein Auszug aus der Machbarkeitsstudie mit den wichtigsten Ergebnissen und dem Raumprogramm sowie dem Testentwurf der favorisierten Variante ist als **Anlage 1** beigefügt.

4. Verfahren

Zur Realisierung des Projektes wird vorgeschlagen, auf der Grundlage der Machbarkeits-studie und des darin enthaltenen Raumprogramms ein Investorenauswahlverfahren nach VOB / A mit integriertem Architektenwettbewerb durchzuführen. Analog zum Verfahren beim Haus Hasenberg soll eine Bewertungskommission mit Fachleuten und Mitgliedern des Gemeinderates gebildet werden, die das Verfahren begleitet. Auch das Klinikum hat mit diesem Verfahren, insbesondere beim Bau des Dienstleistungszent-rums in der Sattlerstraße gute Erfahrungen gemacht. Mit der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens soll Dr. Rosenberger vom Büro Nixdorf Consult beauftragt werden, der ein Angebot zur Betreuung des Verhandlungsverfahrens zur Vergabe von Bau- und Planungsleistungen für den neuen Bau des Generationenhauses Nord auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie in Höhe von 94.000 EUR netto unterbreitet hat. Die Kosten des Verfahrens betragen inklusive der erforderlichen Preisgelder und der juristischen Beratung insgesamt rund 250.000 EUR, die im Vermögensplan des ELW finanziert werden.

5. Grundstücksübertragung

Die für die Realisierung des Projektes zur Verfügung stehenden Grundstücke liegen an der Ecke Nordbahnhofstraße / Friedhofstraße und haben zusammengekommen eine Größe von 4.687 qm (**Anlage 3**). Das größere der beiden Grundstücke (Flurstück Nr. 9302/4) mit 4.099 qm ist dem Betriebsvermögen des ELW zugeordnet. Das kleinere Grundstück (Flurstück Nr. 9302) mit 588 qm wird vom Amt für Liegenschaften und Wohnen verwaltet und ist zur Zeit überwiegend an das benachbarte Autohaus vermietet. Es wird als Parkierungsfläche für dessen Gebrauchtfahrzeuge genutzt.

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass das Raumprogramm nur unter Einbeziehung beider Grundstücke realisiert werden kann. Es ist deshalb erforderlich, das Flurstück 9302 mit 588 qm und einem Verkehrswert von 344.000 EUR vom allgemeinen Grundvermögen der Landeshauptstadt Stuttgart auf das Betriebsvermögen des ELW zu übertragen. Die Übertragung soll analog zum Vorgang Haus Hasenberg als Sacheinlage am Verkehrswert in Höhe von 344.000 EUR erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Auf der Grundlage einer Grobkostenermittlung wurde in der Machbarkeitsstudie ein Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme in Höhe von ca. 15.700 TEUR ohne Prognose ermittelt.

In den Gesamtkosten sind die Kosten für die Tiefgarage, die Außenanlagen, die Ausstattung, die Baunebenkosten sowie Unvorhergesehenes enthalten. Es handelt sich um einen groben Kostenrahmen, der im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens natürlich noch Veränderungen erfahren kann. Für das Investorenauswahlverfahren, das in der Anlage 2 beschrieben ist, werden ca. 18 Monate veranschlagt, so dass nach einem entsprechenden Vergabeabschluss durch den Gemeinderat voraussichtlich 2013 mit dem Bau begonnen werden könnte.

Die Finanzierung des Generationenhauses Nord wird im Vermögensplan des ELW ab 2012 abgebildet und differenziert nach den einzelnen Leistungsbereichen Pflegeheim, Zentraler Dienst, Pflegeakademie, sonstige Bereiche dargestellt.

- Für das Pflegeheim hat die Willy Körner Stiftung als teilweisen Ersatz für die weggefallene Landesförderung Spendenmittel in Höhe von 1 Mio. EUR zugesagt. Die restlichen Mittel werden durch Eigenkapital und Fremdkapital aufgebracht, die über den Investitionskostenanteil refinanziert werden können.
- Für die Pflegeakademie kann mit Fördermitteln nach dem Privatschulgesetz in Höhe von 33% der förderfähigen Kosten gerechnet werden.
- Für die Finanzierung der Pflegekita und des Veranstaltungsbereiches hat die Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung eine Förderung von 1 Mio. EUR zugesagt.

Die Zuwendung der Willy Körner Stiftung zu den Investitionskosten für das Pflegeheim führt zu einer Reduzierung des Investitionskostenanteils und damit direkt zu einer Entlastung der Bewohner. Ohne die Zuwendung der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung wäre es dem ELW nicht möglich, die Betriebskindertagesstätte und den Veranstaltungsbereich zu finanzieren, so dass ohne dieses Engagement der Stiftung diese wesentlichen Elemente des Generationenhauses nicht realisiert werden können. Beide Zuwendungen werden mit Dank angenommen. Den Stiftern Rudolf Schmid und Hermann Schmid soll ebenso wie dem Stifter Willy Körner in dem jeweiligen Bereich ein ehrendes Andenken bewahrt werden.

Die Investitionskosten, die nicht durch Stiftungsmittel oder Förderung abgedeckt werden können, sind durch Eigenmittel des ELW und Fremdkapital aufzubringen, die vom ELW durch den laufenden Betrieb refinanziert werden können. Investitionszuschüsse der Stadt sind nicht vorgesehen.

Beteiligte Stellen

Die Vorlage wurde von Referat WFB, Referat StU und Referat T mitgezeichnet.

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Machbarkeitsstudie
Anlage 2: Wettbewerbsbedingungen
Anlage 3: Lageplan