

<b>ZEPPELIN STIFTUNG FN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2017 / V 00204</b>	Ausfertigungen: Karl-Olga-Haus, BFS, DEZ3, DEZ4, PL, RPA, STP
Dienststelle: Karl-Olga-Haus  Aktenzeichen: KOH AI	12.10.2017, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> Stadt- und Stiftungspflege _____ <input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

<b>Betreff: Neubauprojekt "Karl-Olga-Park" - Ergebnisse der Prüfaufträge</b>				
Anlage: Machbarkeitsstudie für den Familientreff Insel				
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input checked="" type="checkbox"/> <b>MS Office 2003 Dateien</b> (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<input type="checkbox"/> <b>DVD</b>	<input type="checkbox"/> <b>Video (VHS)</b>	<input type="checkbox"/> <b>Folien</b> (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: OB Brand/BM Köster/Herr Alber 60 Minuten
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	06.11.2017	Vorberatung	nicht öffentlich
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	04.12.2017	Vorberatung	öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	04.12.2017	Vorberatung	öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	04.12.2017	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	18.12.2017	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR, 26.06.2017, DS-Nr. 2017 / V 00157
--

<b><u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u></b>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>Kosten:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten (Vorläufige Kostenschätzung)	Betrag:	27.615.000 EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten Betrag:	EUR
		Sachkosten Betrag:	EUR
<b>Zuschüsse bzw. Beiträge:</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:</b>			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input checked="" type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input checked="" type="checkbox"/> VMH	Fipo: 2.4320.9410000-0008
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz HH u. Finanzplan sowie Haushaltsausgaberest lfd. Jahr):			26.698.000 EUR
Noch bereitzustellen:			917.000 EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

**Auszufüllen durch die Stiftungspflege:**

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

<input checked="" type="checkbox"/> Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.	<input type="checkbox"/> Der Beschlussantrag entspricht <u>NICHT</u> den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.
---	---

Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege	<input checked="" type="checkbox"/> befürwortet. <input type="checkbox"/> nicht befürwortet.
--	---

17.10.2017	gez. Schrode
Datum	Unterschrift des Stiftungspflegers

## **Beschlussantrag:**

1. Von den Ergebnissen der Prüfaufträge wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die weitere Planung wird folgendes Bauprogramm zugrunde gelegt:
  - Kindertagesstätte (sechsgruppig)
  - Altenpflegeheim mit 105 Plätzen (einschl. 15 eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen)
  - ca. 7 solitäre Kurzzeitpflegeplätze
  - Tagespflege mit 15 Plätzen
  - Podologiepraxis
  - Photovoltaikanlage
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorentwurfsplanung entsprechend voranzutreiben und diese zusammen mit einer Kostenschätzung dem Gemeinderat baldmöglichst zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Die Festlegung des Baubudgets und der Baubeschluss erfolgen nach Vorliegen der Kostenschätzung.
5. Der Familientreff Insel wird nach Fertigstellung des Umbaus im zu erhaltenden Teil des alten KOH-Gebäudes untergebracht.

## **Begründung:**

### **A. Bisheriger Stand**

Am 26.06.2017 wurde dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Planungsstand KOP erläutert (siehe DS-Nr. 2017/V 00157), der folgende Nutzungen vorsah:

- Altenpflegeheim (105 Plätze)
- Tagespflege (15 Plätze)
- Solitäre Kurzzeitpflegeplätze (ca. 8 Plätze; diese Nutzung wurde nach der erfolgten Herausnahme des BHKWs nachträglich aufgenommen)
- Kindertagesstätte (6-gruppig)
- Podologiepraxis
- 4. Geschoss (3. OG) mit Mitarbeiterwohnungen

### **B. Ergebnisse der Prüfaufträge**

Der Gemeinderat hat der Verwaltung über dieses vorgestellte Programm hinaus noch weitergehende Prüfaufträge erteilt:

- Geschossigkeit: 4 oder 4 +1 (Attika)
- Unterkellerung für Technik, Parkierung PKWs und Fahrräder
- Unterbringung Familientreff im Neubau oder Altbau
- Kindertagesstätte;
  - a.) Einbeziehung einer Erzieherin in die Planung
  - b.) Zusammenleben von älteren Menschen und Kindergartenkindern unter einem Dach - Erfahrungen anderer Träger
- Nutzung Dachflächen für Photovoltaik
- Vorlage Entwurfsplanung mit Detaillierung (Kopfenden)
- Erstellung eines Modells
- Aus der Mitte des Technischen Ausschusses kam dazu noch die Frage nach der optischen Verträglichkeit der vorgesehenen Klinkerfassade mit dem ZF-Forum

Die Prüfaufträge wurden inzwischen sorgfältig aufgearbeitet. Nachfolgend werden die Ergebnisse dieser Aufarbeitung dargestellt. Sie werden zusätzlich anhand einer Präsentation in den Sitzungen erläutert.

### 1. Geschossigkeit: 4 oder 4+1 Attika, Unterkellerung, Tiefgarage

Die Verwaltung hat in der Sitzung vom 26.06.2017 vorgeschlagen, noch ein 4. Geschoss mit Wohnungen für städt. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf das Gebäude zu setzen. Der Gemeinderat wollte darüber hinaus noch ein 5. Geschoss geprüft haben.

Das Büro Thillmann, Koblenz, wurde beauftragt, zu untersuchen, ob sich diese Absichten sinnvoll umsetzen lassen und Grundrisse für die zusätzlichen Wohngeschosse zu entwickeln. Nachdem die Wohnungen als Mitarbeiterwohnungen namentlich zur Anwerbung von gutem Personal gedacht waren, wurde beim Wohnungsgemeinde der entsprechende städt. Bedarf berücksichtigt.

Die Planung des Büros Thillmann beinhaltet nun pro zusätzlichem Geschoss 39 Wohnungen, bei zwei Geschossen also 78 Wohnungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Größe	Bei <b>einem</b> Geschoss	Bei <b>zwei</b> Geschossen
1-Zimmer	9	18
2-Zimmer	22	44
3-Zimmer	8	16

Zus.	39	78
------	----	----

Zweifelsohne käme diese Größenordnung dem Wohnungsmarkt in Friedrichshafen im Allgemeinen und der Bedarfsdeckung für städt. MitarbeiterInnen im Besonderen entgegen.

Die Untersuchungen des Büros Thillmann zeigen aber, dass die Wohnungen mit den darunterliegenden Nutzungen (Altenpflegeheim und Kindertagesstätte) praktisch nicht kompatibel sind. Dies gilt auch für die Tiefgarage, die ausschließlich wegen den Wohnungen erforderlich würde. Zu den Problemen schreibt das Büro Thillmann:

„Der Entwurf basiert auf der Vorgabe, ein Altenpflegeheim und eine Kindertagesstätte zu bauen. Dahingehend richten sich Erschließungen, durchgehende Tragstrukturen und Versorgungsschächte etc. entsprechend diesen Nutzungen. Besonders die Treppenhäuser und die Flure ergeben sich aus der kleinteiligen Einzelzimmeranordnung (die Vorgaben aus der Landesheimbauverordnung, den Brandschutzanforderungen und dergleichen sind hierfür optimal umgesetzt, um alle Vorschriften einzuhalten). Die Flure aus der Pflegeheimnutzung sind für Wohnungen überdimensioniert, die geringen Raumtiefen der Pflegezimmer lassen keine gut proportionierten Wohnungen zu. Die Wohnungen haben einen schlechten Zuschnitt, sind einseitig ausgerichtet und sind nicht gut belichtet.

Die nachträgliche Planung von Wohnungen auf die bereits vorliegende Pflegeeinrichtung gleicht einer Erweiterung eines Bestandsgebäudes. Ohne den bisherigen Entwurf grundlegend zu ändern oder neu anzulegen, muss sich die neue Nutzungseinheit den darunterliegenden unterordnen.

Das Verhältnis Erschließung zur Wohnfläche wird unwirtschaftlich und hat zur Folge, dass der generierte Wohnraum teuer, aber leider überhaupt nicht in gleichem Umfang hochwertig wird.

Durch die zusätzliche Wohnnutzung werden zudem noch eine Tiefgarage, Kellerräume und Fahrradstellplätze erforderlich. Diese sind ebenfalls aus der nachträglichen Planungsänderung nicht ohne weiteres mit dem statischen System und der Form des Gebäudes darüber vereinbar, sodass die Kosten höher würden. Alternativ haben wir die Garage neben dem Gebäude vorschlagen, da hier die Maße effektiv und unabhängig gelegt werden können. Dabei würde allerdings die Zufahrt die Parkanlage beeinträchtigt werden und die Wege vom Auto bis zur Wohnung wären relativ weit...“

Das Büro Thillmann veranschlagt die zusätzlich für die Wohnungen entstehenden Kosten auf rd.

16,34 Mio. € (errechnet nach BKI-Werten, einschl. anteiligen Gründungskosten und 9 % Baukostensteigerungen). Pro Quadratmeter Wohnfläche würde dies Kosten in Höhe von rd. 4.268 € ergeben. Wird dieser Betrag um die erwähnten 9 % Baukostensteigerungen bereinigt, ergibt sich immer noch ein Quadratmeterpreis von rd. 3.916 € (KG 200 bis 700). Tatsächlich werden heute in Friedrichshafen Wohnungen mit durchaus gutem Standard für knapp 3.000 €/qm gebaut. Selbst unter Berücksichtigung eines gewissen preislichen Nachteils, der durch die VOB-Ausschreibungspflicht und durch die sehr hohen Gründungskosten entsteht, sind die Gestehungskosten der Wohnungen viel zu hoch im Verhältnis zur entstehenden Wohnqualität: Sie wären schlicht nicht marktfähig.

Die Verwaltung teilt die Erläuterungen des Büros Thillmann vollumfänglich. In Abwägung der Vor- und Nachteile wird vorgeschlagen, im KOP-Neubauprojekt auf Wohnungen zu verzichten und stattdessen den Bedarf an preisgünstigen Mitarbeiterwohnungen im noch zu planenden großen Wohngebäude auf der Stelle des alten Hallenbades kostengünstiger und mit höherer Qualität zu befriedigen.

## **2. Unterbringung des Familientreffs Insel im Neubau oder Altbau**

Eine Unterbringung des Familientreffs im Neubau ist aus Platzgründen nicht möglich, da dann wieder auf die ca. 7 solitären Kurzzeitpflegeplätze, die nachträglich ins Bauprogramm aufgenommen wurden, verzichtet werden müsste. Außerdem bräuchte der Familientreff Insel eigene Außenflächen, die aber nicht zur Verfügung stehen, denn die Kindertagesstätte nimmt bereits schon einen sehr großen Teil der Außenflächen um das Gebäude in Anspruch. Die restlichen, nicht üppigen Freiflächen werden für die pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner benötigt.

Aus der vom Büro Thillmann erstellten Machbarkeitsstudie (s. Anlage) geht hervor, dass die Unterbringung des Familientreffs Insel e. V. im zu erhaltenden Altbau des KOH-Gebäudes möglich ist, wenn dieser gesamte Altbauteil mit seinen zwei Geschossen zur Verfügung gestellt wird.

Die Nutzung der Kapelle für diesen Zweck ist ausgeschlossen, da Brandschutz, Flucht- und Rettungswege sowie Belichtung und Belüftung auch durch aufwendige Baumaßnahmen nicht gewährleistet werden können, ohne das Erscheinungsbild der Kapelle maßgeblich zu verändern. Insgesamt stünde damit eine Nutzfläche von rd. 407 qm zur Verfügung, abzüglich eines Raumes für Kooperationsprojekte, Vorträge, usw. für die Familienbeauftragten der Stadtverwaltung.

Die Mehrflächen gegenüber der Unterbringung des Familientreffs in der Friedrich- bzw. Scheffelstraße begründen sich fast ausschließlich mit den Größen und Zuschnitten der vorhandenen Räumlichkeiten.

Der Verein Insel sowie das Jugendamt sind über die Machbarkeitsstudie und die weiteren Planungen informiert.

Es wird deshalb empfohlen, den Familientreffs Insel in dem zu erhaltenden Teil des alten KOH-Gebäudes unterzubringen.

### **3. Kindertagesstätte;**

#### **a.) Einbeziehung einer Erzieherin in die Planung**

#### **b.) Zusammenleben von älteren Menschen und Kindergartenkindern unter einem Dach - Erfahrungen anderer Träger**

Bereits seit mehreren Jahren wird von Seiten des BFS ein weiter steigender Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten prognostiziert. Zuletzt wurde dies mit dem Kindergartenbedarfsplan 2017/2018 nochmals unterstrichen. Insbesondere in der Stadtmitte wird es für die Zukunft weiteren Bedarf geben.

Aus diesem Grunde wurde im Zuge des Neubaus Karl-Olga-Park von vorne herein eine 6-gruppige Ganztageskindertagesstätte (2 U3-Gruppen / 4 Ü3-Gruppen) eingeplant. Bei den Planungen waren das BFS mit seiner Abteilung Kindertagesstätten sowie mit der heutigen Leiterin der Kinderkrippe Fallenbrunnen als fachliche Experten stets eng mit eingebunden. Die Trägerschaft soll vom BFS selbst wahrgenommen werden, um insbesondere den Betrieb des gesamten Karl-Olga-Parks aus einer Hand (Stadt Friedrichshafen) zu gewährleisten.

Der Betrieb einer Kindertagesstätte in einem Gebäude mit Pflegeeinrichtungen wurde bewusst gewählt. Die Stadt Friedrichshafen sieht hier eine erfolgreiche Konzeption für das Zusammenleben von Jung und Alt auf einem Areal. Die Kinder beleben den Karl-Olga-Park, so dass die älteren (pflegebedürftigen) Menschen stets „Umtrieb“ haben. Hierbei können und sollen Kooperationen stattfinden, um gemeinsam den Alltag zu gestalten, wie z. B. Patenschaften, Vorlesen, gemeinsames Singen etc. Diese Form der gemeinsamen Einrichtung von Kita und Altenpflegeheim gibt es bisher noch selten, liegt aber immer mehr im Trend. Oberteuringen hat selbiges im neuen Lebensraum-Campus umgesetzt. Ein weiteres positives Beispiel besteht u. a. seit 2012 in Berlin. Auch die Baden-Württembergische Krankenhausgesellschaft e.V. hat uns auf Anfrage bestätigt, dass es sehr positive Rückmeldungen von Einrichtungen gibt, die ein solches Modell bereits praktizieren.

### **4. Bau einer Photovoltaikanlage auf dem Dach**

Der Bau einer Photovoltaikanlage ist möglich und ökologisch auch sinnvoll. Der beauftragte Elektro-Fachplaner, Müller & Bleher Radolfzell GmbH & Co. KG, hat zum Bau einer Photovoltaikanlage folgende Stellungnahme abgegeben:

„Je Gebäude stehen ca. 1.500 m<sup>2</sup> freie Dachfläche zur Verfügung. Bei einer möglichst hohen Belegung des Daches könnten bis zu 125 kWp je Gebäude realisiert werden, d.h. eine gesamte Anlagenleistung von 250 kWp. Die Aufstellung würde der einer Ost-West-Anlage ähneln, d.h. immer je eine Modulreihe abwechselnd nach Osten und Westen ausgerichtet. Aufgrund der Gebäudegeometrie wäre dies eine von der Ost-West-Achse um 38°gedrehte Anordnung. Diese Art der Ausrichtung bietet im Gegensatz zur reinen Süd-Ausrichtung einen gleichmäßigeren Energieertrag über den Tag hinweg gesehen und ist besser für den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes geeignet...Bei dieser Art der Aufstellung kann von einem Gewicht von 20 kg/m<sup>2</sup> ausgegangen werden, d.h. bei der hier gewählten Belegung ergibt dies ca. 20.000 kg je Gebäude. Die Investitionskosten einer solchen Anlage liegen bei ca. 400.000 Euro netto (Anmerkung: Dies sind einschl. MwSt. und angenommenen Baupreissteigerungen rd. 520.000 € brutto). Bei einem angenommenen Strompreis von 0,2 €/kWh amortisiert sich die Anlage nach ca. 14 Jahren.“

Zwar ist eine Amortisationszeit von 14 Jahren relativ lange, aber die Stadt sollte mit gutem Beispiel vorangehen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, diese Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben.

## **5. Vorlage Entwurfsplanung mit Detaillierung (Kopffenden)**

Die Fenster an den Treppenhäusern sind geändert worden. Der aktuelle Vorschlag des Büros Thillmann entspricht den gültigen Anforderungen und Vorgaben aus Brandschutz und Landesbauordnung. Die Hauptfassaden sind einheitlich gegliedert, die Fenster teilweise horizontal zusammengefasst. Dies geschieht durch leichte Vor- und Rücksprünge in der Klinkerfassade. An den Kopffenden des Gebäudes sind die Fenster jetzt analog dazu zusammengefasst, jedoch vertikal.

## **6. Erstellung eines Modelles**

Für das nun vorgeschlagene dreigeschossige Gebäude wurde ein Modell im Maßstab 1:500 erstellt. Es zeigt, dass sich das Gebäude gut in die umgebende Bebauung einfügt.

## **7. Klinkerfassade und optische Verträglichkeit mit dem ZF-Forum**

Aus der Mitte des Technischen Ausschusses wurden von einem Mitglied Zweifel an der optischen Verträglichkeit der vorgesehenen Klinkerfassade mit dem ZF-Forum geäußert. Dies wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Für die Fassade sind sog. „Klinkerriemchen“ vorgesehen, die aufgeklebt sind und optisch den Eindruck einer massiven Backsteinfassade vermitteln. Die „Klinkerfassade“ für das neue Gebäude ist in der eher amorphen, uneinheitlichen Umgebung ein optisches Highlight. Das war auch einer der Gründe, warum das Preisgericht den Entwurf des Büros Thillmann ausgewählt hat.



Klinkerriemchen als Baustoff bieten durchaus gewichtige Vorteile, wie das Büro Thillmann stichpunktartig aufzeigt:

- Hohe Energieeinsparung
- Algenresistenz
- Regen- und Nässeschutz
- Hitzeschutz
- Schallschutz
- Brandschutzvorteile
- Gesundes Wohnklima
- Großer Gestaltungsreichtum
- Umweltfreundlichkeit
- Wetterbeständigkeit
- Wirtschaftlichkeit durch geringeren Unterhaltungsaufwand

Das ZF-Forum verträgt sich u.E. durchaus mit der Klinkerfassade des KOP. Außerdem ist der räumliche Abstand der beiden Gebäude doch recht groß. Abgesehen davon darf das KOP-Neubauprojekt allein schon aufgrund seiner Größe durchaus einen eigenen optischen und städtebaulichen Akzent im Stadtbild aufweisen.



Ansicht vom westlichen Beginn des Baugrundstückes



Ansicht vom östlichen Ende des Baugrundstückes

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, es bei der vorgesehenen Klinkerfassade zu belassen.

## 8. Gesamtkosten

Das Büro Thillmann hat basierend auf BKI-Vergleichswerten eine vorläufige Kostenschätzung errechnet, um einen Anhaltspunkt zu haben. In dieser sind die hohen Gründungskosten und auch 9 % Baukostensteigerungen eingerechnet. Diese Kostenschätzung kann aber nur als erster ganz grober Anhaltspunkt angesehen werden, zumal die Vorentwurfsplanung noch nicht abgeschlossen ist und auch die Fachplaner bislang noch nicht beteiligt wurden. Das Baubudget sollte deshalb mit dem Baubeschluss festgesetzt werden.

Es wurden vorläufige und noch mit größeren Unsicherheiten behaftete Kosten ermittelt:

Altenpflegeheim	19.502.000 Euro
Solitäre Kurzzeitpflege	1.300.000 Euro
Tagespflege	1.087.000 Euro
Podologiepraxis	253.000 Euro
Kindertagesstätte	4.953.000 Euro
Photovoltaikanlage	520.000 Euro
<b>Gesamtsumme</b>	<b>27.615.000 Euro</b>

In den Haushaltsplänen und im Finanzplan der Zeppelin-Stiftung stehen insgesamt 26.698.000 Euro (Haushaltsreste, Haushaltspläne, Finanzplan) zur Verfügung, so dass nach derzeitigem Stand noch weitere 917.000 Euro vorzusehen wären. Für eine endgültige Festsetzung des Baubudgets muss

aber das Ergebnis der Kostenschätzung abgewartet werden.