

ZEPPELIN-STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2018 / V 00171	Ausfertigungen: BBS, DEZ3, DEZ4, HPA, PL, RPA, STP
Dienststelle: Karl-Olga-Haus Aktenzeichen: KOH AI	28. Juni 2018, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> _____ <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 _____	

Betreff: Neubauprojekt "Karl-Olga-Park" 1. Stand der Vorplanung 2. Schaffung von Wohnraum auf dem Grundstück des alten Hallenbades (Bauabschnitt 2) Anlage: Varianten für die Vorhalteleistungen zur späteren Nachrüstbarkeit eines weiteren Geschosses	
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.	
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien
<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)
<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)	

Referent und Zeitdauer: OB Brand, BM Köster, Herr Thillmann, Herr Keinarth, Herr Alber 45 min
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	02.07.2018	Vorberatung	nicht öffentlich
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	02.07.2018	Vorberatung	nicht öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	02.07.2018	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.07.2018	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR, 18.12.2017, V00204/2017
--

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

GR, 18.12.2017, V00204/2017

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten (vorläufiger Kostenrahmen) Betrag: rd. 31.297.000 EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse bzw. Beiträge: einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR
 laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo:
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo: 2.4320.9410.000-008

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgaberest lfd. Jahr): 26.698.000 EUR

Noch bereitzustellen (Haushalte 2020/2021): 4.599.000 EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit. Der Beschlussantrag entspricht NICHT 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 befürwortet.
 nicht befürwortet.

28.06.2018

gez. Schrode

Datum

Unterschrift des Stiftungspflegers

Beschlussantrag:

1. Vom Stand der Vorplanung, der Empfehlung zum Verzicht auf Vorhalteleistungen und von den aktualisierten Gesamtkosten wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorplanung und die Entwurfsplanung zügig voranzutreiben und die Entwurfsplanung zusammen mit einer Kostenberechnung baldmöglichst dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Festlegung des Baubudgets und der Baubeschluss erfolgen nach Vorliegen der Kostenberechnung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat im Herbst 2018 ein Konzept zur Schaffung von Wohnraum auf der Stelle des alten Hallenbades vorzulegen.

Begründung:

Derzeitiger Planungsstand

Der Gemeinderat hat am 18.12.2017 im Rahmen der Vorstellung der Ergebnisse der Prüfaufträge für das KOP-Neubauprojekt einstimmig folgendes Bauprogramm beschlossen:

1. 105 Dauerpflegeplätze
2. 7 solitäre Kurzzeitpflegeplätze
3. 15 Tagespflegeplätze
4. 6-gruppige Kindertagesstätte
5. Photovoltaikanlage

Ebenfalls am 18.12.2017 hat der Gemeinderat den diskutierten Gedanken einer Aufstockung um ein bis zwei Geschosse für den Bau von Wohnungen einstimmig verworfen.

Auf der Grundlage dieser Beschlüsse wurde seit Anfang 2018 die Fortführung der Vorplanung intensiv betrieben. Mit Ausnahme des Bodengutachters haben alle Planer, Gutachter und der Projektsteuerer gültige Verträge bis einschließlich Leistungsphase 3 mit einer Gesamtsumme von rd. 950.000 € brutto.

In dem zweiflügligen Bau mit verglastem Zwischenbau ist nun folgende Nutzungsverteilung geplant:
Erdgeschoss:

- Die Eingangshalle ist mit ihrem Haupteingang von der Löwentaler Straße aus zugänglich, ebenso von der Parkseite aus mit ihrem nördlichen Eingang. Für die Durchführung von größeren Veranstaltungen kann eine gläserne Faltwand zwischen Kindertagesstätte und Eingangshalle geöffnet werden.
Kapelle und Cafeteria grenzen an die Eingangshalle. Die Cafeteria ragt mit einem Teil in die Eingangshalle hinein. Sie ist damit schon von den Eingängen aus sichtbar und verfügt über eine Freiterrasse zum Park hin.
- Im Erdgeschoss des Westflügels ist die 6-gruppige Kindertagesstätte angesiedelt.
- Das Erdgeschoss Ost umfasst die Tagespflegeeinrichtung mit ihren 15 Plätzen. Die Wohn- und Esszimmer sind nun so ausgelegt, dass ein direkter Zugang zur davorliegenden Terrasse und zum Außengelände möglich ist.
- Kapelle und Cafeteria grenzen an die Eingangshalle an. Die Cafeteria ragt in die Eingangshalle hinein, ist damit gut einsehbar und verfügt über eine Terrasse zum Park hin.

- Ebenfalls im Ostflügel des Erdgeschosses befinden sich die Verwaltung für die pflegerischen Einrichtungen sowie einige Funktionsräume wie z.B. die Verteilerküche, die Wäscheversorgung und die Hausmeisterei.

Obergeschosse:

- Im 1. und 2. Obergeschoss liegen die 105 Dauerpflegeplätze in 7 Gruppen á 15 Bewohnern
- Im 1. OG Ost befinden sich 7 solitäre, ganzjährig vorgehaltene Kurzzeitpflegeplätze. Die bauliche Gestaltung dieser Plätze ist die gleiche wie für die Dauerpflegeplätze.
- Da das Gebäude über kein Untergeschoss verfügt, wurden in das 1. OG auch einige Funktionsräume integriert wie z.B. die großen Umkleidebereiche für das Personal.

Außenanlagen:

Die Planungen sind noch im Gang. Sie berücksichtigen auch die Wegeverbindungen aus dem Bebauungsplan, die im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan angedacht waren.

Im westlichen Bereich erhält die Kindertagesstätte eine „Themenwelt“. Im Atrium Ost wird ein geschützter und attraktiv gestalteter Außenbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

Vor dem Gebäude werden 25 oberirdische Stellplätze angelegt. Für den baurechtlich erforderlichen Nachweis der übrigen erforderlichen Stellplätze wird die alte Tiefgarage des Karl-Olga-Hauses herangezogen.

Weiterer Ablauf:

Die Vorplanung wird als nächstes mit den Fachbehörden abgesprochen werden, danach wird die Kostenschätzung erarbeitet. Die sich daran anschließende Entwurfsplanung kann voraussichtlich im Dezember zusammen mit der Kostenberechnung dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Aktualisierung der Kosten

Auf der Grundlage des damaligen Standes der Vorplanung wurden dem Gemeinderat am 18.12.2017 sehr grob geschätzte Gesamtkosten von ca. 27,6 Mio. € genannt, incl. für drei Jahre jeweils 3 % Baukostensteigerungen, was normalerweise und erfahrungsgemäß auskömmlich ist.

Seit kurzem liegen nun die neuen BKI-Werte für 2017/2018 vor: Danach sind die Baukosten ungewöhnlich stark gestiegen und zwar von 2017 auf 2018 um rd. 6,5 %.

Es ist unmöglich, die Baukostenentwicklung für die nächsten Jahre vorherzusagen. Tatsache ist aber, dass die Bauwirtschaft nach wie vor boomt und dieser Boom wohl auch noch eine Zeit lang anhalten wird. Wird vom worst case ausgegangen und eine Baukostensteigerung von 6 %/Jahr angenommen, ergeben sich - zusammen mit kleineren Mehrflächen für Technikräume -, aktualisierte Gesamtkosten in Höhe von rd. 31,3 Mio. €.

Spätere Nachrüstbarkeit eines weiteren Geschosses

Im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplans für das KOP/KOH-Gesamtareal am 23.04.2018 hat der Gemeinderat wieder den Wunsch nach einem nachrüstbaren weiteren Geschoss (also dann 4-geschossig) bekundet.

Diese Forderung wurde eingehend geprüft.

Um eine spätere Aufstockung technisch überhaupt zu ermöglichen, bedarf es bereits jetzt schon erheblicher Vorhalteleistungen. Dafür hat der Projektsteuerer drei Varianten (s. Anlage) erarbeitet:

Variante 1

Es wird nun ein Untergeschoss notwendig mit Abstellräumen für die Wohnungen und gleichzeitig der Bau einer an das Gebäude angrenzenden Tiefgarage, da die zusätzlich erforderlichen Stellplätze für ein Wohnungsgeschoss weder oberirdisch noch in der alten KOH-Tiefgarage nachgewiesen werden können. Zusammen mit den übrigen Vorhalteleistungen entstünden dafür Kosten von rd. 4,55 Mio. €.

Variante 2

Die Variante 2 sieht vor allem Abstellräume für die Wohnungen in einem Untergeschoss vor, geht aber von einem nachträglichen Bau einer Tiefgarage aus. Zusammen mit den übrigen Vorhalteleistungen entstünden dafür Kosten von rd. 1,88 Mio. €.

Variante 3

Die Variante 3 berücksichtigt kein Untergeschoss, also weder Abstellräume für Wohnungen noch eine Tiefgarage. Die Abstellräume würden vielmehr bei einer Nachrüstung direkt im 3. OG bei den Wohnungen entstehen, allerdings mit der Folge, dass damit auch weniger Wohnungen/Wohnfläche gebaut werden könnten; Abstellräume direkt bei den Wohnungen wurden in den gemeinderätlichen Gremien bisher aber kritisch gesehen. Auch ist das Problem Stellplätze nicht gelöst. Zusammen mit den übrigen Vorhalteleistungen (Statik, Mehraufwand bei den techn. Anlagen etc.) entstünden bei dieser Variante Kosten von rd. 0,85 Mio. €.

Zusammenfassend gilt es festzuhalten:

- Die Verwaltung bleibt bei ihrer ausführlich begründeten Aussage vom 18.12.2017, dass mit einem „aufgesetzten Wohnungsgeschoss“ hochpreisige, aber nicht hochwertige Wohnungen geschaffen würden, die letztendlich nicht marktfähig und unwirtschaftlich wären. Ein nachträglich auf eine bereits vorhandene Planung und Rasterung „aufgepfropft“ Wohngeschoss wird zwangsweise erheblich teurer.
- Die zu erbringenden Vorhalteleistungen wären unverhältnismäßig hoch.
- Die in der Anlage genannten Kosten für die Vorhalteleistungen dürften aus stiftungsrechtlichen Gründen nicht aus der Zeppelin-Stiftung finanziert werden, sondern müssten (zunächst) vom städt. Haushalt und damit aus Steuermitteln getragen werden.
- Bei den Varianten 1 und 2 wären die von der Planern erbrachten Leistungen im Wert von bis zu ca. 130.000 € nicht mehr verwendbar und damit buchstäblich in den „Sand gesetzt“.
- Die notwendigen Umplanungen für die Vorhalteleistungen bringen je nach Variante deutliche zeitliche Verzögerungen zwischen einem und sechs Monaten.
- Eine wie auch immer geartete Aufstockung eines bewohnten Gebäudes bedeutet für die Bewohner und Nutzer eine immense Belastung durch Lärm, Erschütterungen, Schmutz, Einschränkung der Benutzbarkeit usw. Aus Sicht der Verwaltung ist das für den betroffenen Personenkreis – vor allem Senioren und Kinder – nicht zumutbar.

Es wird deshalb dringend empfohlen, auf eine spätere Aufstockung zu verzichten und an der bisherigen Planung festzuhalten.

Schaffung von Wohnraum auf dem Grundstück des alten Hallenbades (Bauabschnitt 2)

Im Rahmen des europaweiten Architektenwettbewerbs für den Neubau des Gesundheitszentrums (Realisierungsteil) wurden Vorschläge für eine Bebauung mit Wohnungsnutzung u.a. für das Grundstück des alten Hallenbades eingeholt (städtebaulicher Ideenwettbewerb).

Da die Flächen im städtischen Eigentum sind, könnte mit der vorgeschlagenen Wohnbebauung unmittelbar nach dem Abbruch des Hallenbades begonnen werden, vorausgesetzt, mit der Wohnbauplanung auf der Grundlage des Bebauungsplanes wird zeitnah begonnen.

Der Bebauungsplan lässt auf diesem Grundstück eine 4-Geschossigkeit zu und voraussichtlich rund 70 Wohnungen.

An diesem Standort könnte problemlos und kostengünstig der dringend benötigte Wohnraum

geschaffen werden – u.a. Mietwohnungen für Mitarbeiter des neuen Altenpflegeheimes, der Kindertageseinrichtung und für andere städt. Mitarbeiter. Bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, ist bei der Anwerbung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein wichtiger und nicht mehr wegzudenkender Faktor.

Diese Wohnbebauung sollte berücksichtigen:

- Klare Definition der Zielgruppen
- Keine Eigentumswohnungen, sondern Mietwohnungen
- Das Grundstück wird seitens der Stadt nicht verkauft, bleibt im Eigentum der Stadt und wird im Wege eines unentgeltlichen Erbbaurechtes überlassen; dadurch reduziert sich ein späterer Mietpreis aufgrund der fehlenden Grundstückskosten
- Damit die Investition im Konzernverbund Stadt und Stiftung bleibt, kommt eine Realisierung durch SWG, Zeppelin Wohlfahrt oder die Ferdinand gGmbH in Betracht. Externe Dritte scheiden nach Auffassung der Verwaltung bei dieser Zielsetzung aus. Sofern diese Wohnbebauung aus Mitteln der Ferdinand gGmbH finanziert wird, gibt es keine Einschränkungen auf den Kreis der Mieter, da dies für die Ferdinand gGmbH eine Möglichkeit darstellt, das Vermögen diversifiziert anzulegen. Sollte alternativ die Finanzierung durch zeitnah zu verwendende Mittel der Zeppelin-Stiftung in Erwägung gezogen werden, wären die Vorgaben der Abgabenordnung zu beachten (Mildtätigkeit).
- Auslobung einer Mehrfachbeauftragung durch einen der o.g. auszuwählenden Bauherrn

Wird dem gefolgt, wird die Verwaltung dem Gemeinderat im November 2018 ein Konzept zur Schaffung von Wohnraum auf dem Baufeld des alten Hallenbades vorlegen.