

**2017/143**

öffentlich



Dezernat B  
Dr. Ulrich Vonderheid

Dezernat B  
Amt für Jugend, Familie und  
Schule  
Gebäudemanagement  
Planungsamt  
Kämmerei

*Bezugsvorlagen:*

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortschaftsrat Warmbronn (mündliche Einbringung)	03.07.2017	Ö
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	12.07.2017	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	13.07.2017	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.07.2017	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	18.07.2017	Ö

## **Haus Stöckhof Warmbronn**

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat stimmt dem Bau- und Nutzungskonzept des Projekts Haus Stöckhof zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte einzuleiten, insbesondere den Vertragsabschluss mit der Pflegeverbund Strohgäu-Glems gGmbH und der Waldhaus gGmbH zu den im Sachverhalt dargestellten Konditionen zu vereinbaren.
4. Der Sperrvermerk auf Investitionsauftrag 752200027313 in Höhe von 2.500.000 EUR wird aufgehoben.

### **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Mit dem Bau des „Haus Stöckhof“ wird ein generationenübergreifender Ansatz für betreute Wohnformen umgesetzt. Kinder, Jugendliche und ältere Menschen finden Wohnformen mit bedarfsgerechter Betreuung und Unterstützung. Gleichzeitig ist das Haus Standort für das Warmbronner Team der Pflegeverbund Strohgäu-Glems gGmbH/ Sozialstation Leonberg und für eine Tagespflegestelle für Kinder unter 3 Jahren.

Das Bauprojekt kann durch Mieteinnahmen refinanziert werden.

### **Ziele der Maßnahme**

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von U3-Plätzen gem. § 24 Abs. (2) SGB VIII in Kindertagespflege
- Bereitstellung von Plätzen im Rahmen betreuter Wohnformen für Kinder und Jugendliche gem. § 34 SGB VIII
- Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Seniorinnen und Senioren in Warmbronn

## **Sachverhalt/Sachstand**

Nach dem Neubau der zentralen Kindertageseinrichtung in Warmbronn kann das Grundstück Stöckhofstraße 28 für weitere Zwecke verwendet werden.

In die Planung einbezogen sind die Flurstücke Nr. 1055/7 mit 25 m<sup>2</sup> (bislang öffentliche Stellplätze), Nr. 1056/2 mit 743 m<sup>2</sup> (Dienstbarkeiten Warmwasser, Heizung, Zutrittsrecht für Riegeläckerstraße 15) und Nr. 1055/8 mit 241 m<sup>2</sup> (nicht überbaubar wegen Dienstbarkeiten betreffend TG Stöckhofstr. 26). Das Flurstück Nr. 1056/1 mit den Gebäuden Stöckhofstr. 26 und 26/1 befindet sich nicht im Eigentum der Stadt, ist aber mit einer Dienstbarkeit betreffend Kinderspielfeld und Gehrecht belegt.

Aufgrund der sehr begrenzten Verwertbarkeit der genannten Grundstücke schlägt die Verwaltung vor dem Hintergrund der örtlichen Bedarfslagen den Bau des Hauses Stöckhof mit einem nutzerübergreifenden Konzept vor, siehe Anlage.

Folgende Träger bzw. Nutzungen sind vorgesehen:

### Pflegeverbund Strohgäu-Glems gGmbH/Sozialstation Leonberg

- Außenstelle für das Stadtteilpflegeteam der Sozialstation, Nutzfläche ca. 101,50 m<sup>2</sup>
- Senioren-Wohngemeinschaft, Nutzfläche ca. 267 m<sup>2</sup>
- Demenz-Wohngemeinschaft, Nutzfläche ca. 209,60 m<sup>2</sup>

### Waldhaus gGmbH

- Jugendwohngruppe und -wohnung gem. § 34 SGB VIII, Nutzfläche ca. 269,55 m<sup>2</sup>

### Stadt Leonberg in Verbindung mit dem Tages- und Pflegemutter e. V. Leonberg

- Tagespflege in anderen geeigneten Räumen/TAPiR, Nutzfläche ca. 93,10m<sup>2</sup>

### Mehrzweckraum

- Nutzfläche ca. 34,70 m<sup>2</sup>

Ausgehend von einer konkurrierenden Mehrfachbeauftragung von zwei Architekturbüros wurde das Büro Ipundh Architekten - Luippold, Pörtner und Heller - mit der Erstellung eines Vorentwurfs beauftragt, die Pläne liegen der Vorlage als Anlage bei.

Nach einer Überarbeitung im Sinne der Flächenoptimierung beträgt die Gesamtnutzfläche des Gebäudes ca. 1.050,65 m<sup>2</sup>. Die Kostenschätzung nach DIN 276 liegt bei ca. 3.212.766,46 EUR brutto. Diese wurde vom Büro Ipundh architekten erstellt. Das Gebäudemanagement sieht diesen Betrag im unteren Bereich der aktuellen Baukostenschätzungen.

Es wird geprüft, ob aufgrund der Höhe des Bauvolumens Planerauswahlverfahren nach VgV durchgeführt werden müssen. Im Herbst 2017 wird die Gesamtmaßnahme dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Von den beiden externen Partnern, der Pflegeverbund Strohgäu-Glems gGmbH und der Waldhaus gGmbH, liegen inzwischen Absichtserklärungen zum Projekt vor. Darin erklären sie auf Grundlage der abgestimmten Raumressourcen die 10-jährige Anmietung der von ihnen genutzten Räumlichkeiten bei einer definierten Miethöhe von zunächst 12 EUR/m<sup>2</sup>. Der Pflegeverbund Strohgäu-Glems gGmbH sichert dabei bei Bedarf als Generalmieter für eine Wohngemeinschaft für ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf im 2. OG sowie als Mieter der Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz im 3. OG die Umsetzung dieser Wohnformen.

Die Baukosten werden über die zu erzielenden Mieteinnahmen refinanziert, siehe Anlage Kalkulation Haus Stöckhof, Stand 03.07.2017.

**Weiteres Vorgehen**

Nach der Grundsatzentscheidung des Gemeinderats Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und Vorbereitung der Vergabe der Planungsleistungen.

**Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Das Projekt Haus Stöckhof wird nicht gebaut.

**Finanzierungsübersicht**

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
<b>2188100002940850</b> Haus Stöckhof	2016	4.000	4.000	2017 Beginn
752200027313 Haus Stöckhof, Stöckhofstr. 28	2017 2018 2019	2.500.000 500.000 0	100.000 1.600.000 1.500.000	Kostenschätzung 3.212.766,46

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Bernhard Schuler  
Oberbürgermeister

**Anlage/n**

1	Konzept Haus Stöckhof
2	Pläne Haus Stöckhof 03_07_17
3	Nutzfläche und Kostenschätzung Haus Stöckhof
4	Kalkulation Haus Stöckhof Juli 2017