KT-Drucks. Nr. 020/2021

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent
Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de

Az:
10.02.2021

Weiterentwicklung der kreiseigenen Liegenschaften - Bauvorhaben Wohnbebauung ehem. Hotel Ritter, Calwer Str. 21 Sindelfingen

Anlage 1 Entwurfsplanung Wohnbebauung Hotel Ritter
Anlage 2 Kostenberechnung Wohnbebauung Hotel Ritter

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss zur Vorberatung	09.03.2021 **öffentlich**
Kreistag zur Beschlussfassung	22.03.2021 **öffentlich**

II. Beschlussantrag

1. Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zum Projekt „Wohnbebauung ehem. Hotel Ritter“ wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Planungsleistungen (Leistungsphase V bis VIII) auf Grundlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zu beauftragen und die Bauleistungen auszuschreiben.

III. Begründung

1. Hintergrund

Der **Bedarf nach bezahlbaren Wohnraum** ist vor allem in Ballungsräumen wie dem Landkreis Böblingen stark gestiegen. Der angespannte Immobilienmarkt und der daraus resultierende enorme Anstieg der Immobilienpreise macht es auch Haushalten mit kleinen oder mittleren Einkommen immer schwieriger, geeigneten Wohnraum zu finden.
Bei der **Gewinnung qualifizierter Fachkräfte** wird die Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum damit zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor.

Gerade um Pflegefachkräfte, ärztliches Personal, Auszubildende und Leasingkräfte besteht ein erheblicher Wettbewerb, der insbesondere durch die Corona-Pandemie nochmals verschärft wurde. Der Klinikverbund konkurriert hier mit anderen Kliniken in der Region, die den Wettbewerbsfaktor „bezahlbarer Wohnraum“ bereits klar erkannt haben und aktiv um qualifiziertes Fachpersonal werben.

Insgesamt **benötigt der Klinikverbund** im Landkreis nach Erhebungen der Klinikverwaltung bis zum Jahr 2024 zusätzlich zu den derzeit genutzten Wohneinheiten, **noch rund 200 weitere Wohneinheiten.**

Des Weiteren **benötigt der Landkreis** Wohnraum für seine steigenden sozialen Herausforderungen wie beispielsweise im Rahmen des ambulant betreuten Wohnens von Menschen mit Behinderungen oder im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe. Die Landkreisverwaltung geht hier von einem **zusätzlichen Bedarf von ca. 175 Wohneinheiten** aus (vgl. KT.-Drucks. 045/2019 und 045/2019/1).
Da der Landkreis aktuell diesen Bedarf mit seinen derzeitigen Möglichkeiten bei Weitem nicht decken kann, hat die Verwaltung untersucht, auf welchen Grundstücken des Landkreises eine Bebauung bzw. Intensivierung der Bebauung zur Schaffung von Wohnraum möglich ist.

Im März 2020 wurde in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschuss das Bauvorhaben auf dem Grundstück des ehemaligen Hotels Ritter zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für den landkreiseigenen Bedarf, insbesondere für den KVSW, vorgestellt (KT-Drucks. Nr. 041/2020). Das **ehemalige Hotel Ritter** in der Calwer Straße 21 in Sindelfingen befindet sich auf einem 1.900 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Sindelfingen und gehört seit 2015 dem Landkreis Böblingen. Aufgrund seiner zentralen Lage, der optimalen Anbindung an den ÖPNV – gerade auch zum neuen Flugfeldklinikum – und des geltenden Baurechts sticht die Liegenschaft Calwer Str. 21 in Sindelfingen als optimale Lösung heraus und ist damit **prädestiniert, bezahlbaren Wohnraum für Pflegefachkräfte zu schaffen**.
Dem Bauvorhaben wurde grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde zudem **beauftragt, das Bauvorhaben weiter voranzutreiben** und ein Architekturbüro mit den Leistungsphasen I-IV der HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung) zu beauftragen.

2. Planungsstand

Die **Planungen der Leistungsphasen I – IV der HOAI sind erfolgreich abgeschlossen** und sehen eine viergeschossige Blockrandbebauung mit ca. 3.170 m² Wohnfläche vor (s. Anlage 1).

Abb. 1: Ansicht

Insgesamt sollen 66 Wohneinheiten realisiert werden, die zwischen 1- Zimmer-Appartements mit ca. 35 m² und 3-Zimmer-Appartements mit 68m² bis 93m² variieren:

Anzahl	Typ	Größe
36	1-Zimmer Appartements	Ca. 35m²
15	2-Zimmer Appartements	Ca. 45m²
15	3-Zimmer Appartements	Ca. 68m² bis 93m²

Tab. 1: Anzahl und Größe der Wohneinheiten

Zusätzlich sind 66 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen.

Da Nachhaltigkeit ein übergeordnetes Ziel der Landkreisverwaltung darstellt, wird das Projekt energetisch über dem gesetzlich vorgeschriebenen Energieeffizienz-Standard (KFW-70) als **KFW-55 Gebäude** mit einer zusätzlichen **Photovoltaikanlage** auf dem Dach realisiert.

Die Planung wurde mit der zuständigen Baurechtsbehörde und dem KVSW als zukünftigem Nutzer abgestimmt. Das Baugesuch für das Bauvorhaben wurde am 10.12.2020 beim zuständigen Baurechtsamt eingereicht.

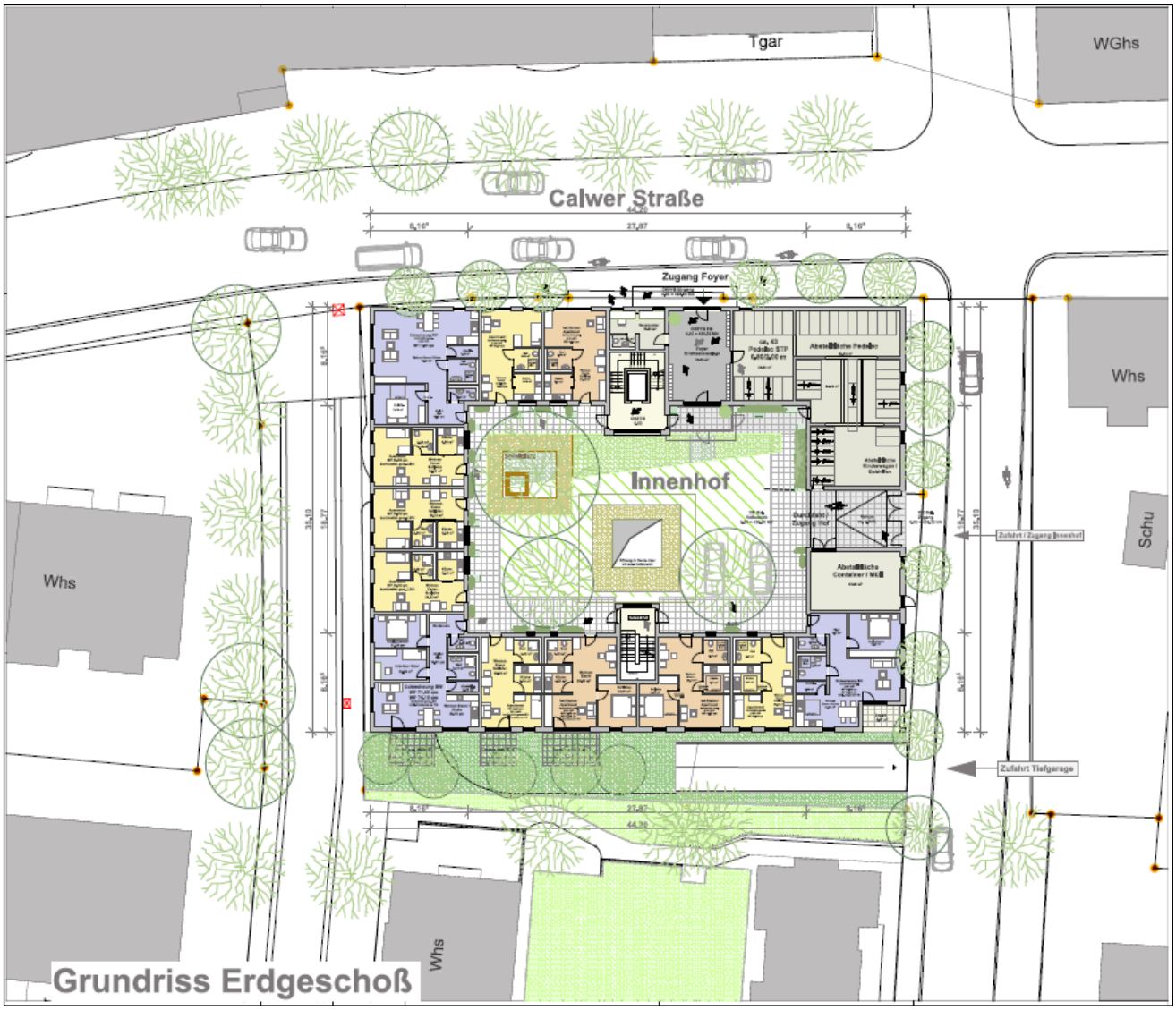

Abb.2: Grundriss Erdgeschoß

3. Kostenschätzung, Förderfähigkeit und Wirtschaftlichkeit

Entsprechend der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung in Anlage 2, geht die Verwaltung aktuell von **Gesamtkosten in Höhe von ca. 13,6 Mio. €** aus.

Kostengruppe	**Kosten**
100 Grundstück	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen (inkl. Abbruch)	335.000,00 €

300 Bauwerk(Wohngebäude & Tiefgarage)	6.033.050,00 €
400 Technik	2.161.291,00 €
500 Freianlagen/Außenanlagen	269.000,00 €
600 Ausstattung	22.000,00 €
700 Baunebenkosten	1.778.068,20 €
10% Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes	846.334,10 €
Gesamt Netto	11.444.743,30 €
Gesamt Brutto	13.619.244,53 €

Tabelle 2: Darstellung der Kosten nach Kostengruppen

Die erste Grobschätzung auf Grundlage von Kostenkennwerten ging von Gesamtkosten in Höhe von ca. 11 Mio. € bei Einhaltung der gesetzlichen energetischen Standards aus (KT-Drucks. Nr. 041/2020). Die Kostensteigerung ist im Wesentlichen auf das Baugrundgutachten und die daraus resultierende erschwerte Gründung, die Erhöhung des energetischen Standards auf KFW- 55, die zusätzliche PV-Anlage sowie die baurechtliche Vorgabe, 66 Stellplätze nachweisen zu müssen, zurückzuführen.

Für die Finanzierung des Bauvorhabens hat die Verwaltung verschiedene Fördermöglichkeiten geprüft. Eine Förderung im Rahmen der sozialen Mietraumförderung kommt dabei nicht in Frage, da hier die geförderten Objekte allein wohnberechtigten Haushalten vorzubehalten sind und somit nicht für die Schaffung von Wohnraum für Beschäftigte des KVSW anzuwenden ist.

Dafür besteht die Möglichkeit einer Förderung über das **Förderprogramm „Energieeffizient Bauen – 153“ der KFW**. Im Rahmen dieses Förderprogramms können bis zu 7,9 Mio. € der Bausumme zu einem effektiven Jahreszins von ca. 0,95 % mit 10-jähriger Zinsbindung und 30-jähriger Laufzeit finanziert werden. Der Tilgungszuschuss beträgt bei der Ausführung als KFW-Effizienzhaus 55 15% der Darlehenssumme. Somit kann hier ein **Tilgungszuschuss von bis zu 1,19 Mio. €** erzielt werden, der das Gesamtdarlehen reduziert und die Laufzeit verkürzt (vorausgesetzt, die KFW-Bedingungen werden erfüllt).

Bei einer Kreditfinanzierung der verbleibenden rund 5,7 Mio. € kann ebenfalls von einer geringen Zinsbelastung von derzeit unter 1% ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung einer Abschreibung über 50 Jahre und angemessenen Mieteinnahmen hat eine grobe Wirtschaftlichkeitsrechnung ergeben, dass sich das Projekt nach ca. 33 Jahren selbst trägt.

4. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Jahr 2021 hat die Fraktion „Die Grünen“ beantragt, dass der Neubau am Standort des ehemaligen Hotels Ritter in **Holzbauweise** ausgeführt werden und somit als Pilotprojekt für diese Bauweise dienen soll (HH 2021; dort Lfd. Nr. 22.). Hierfür ist die Planung allerdings bereits zu weit vorangeschritten. Bei einer grundsätzlichen Änderung der Bauweise entstünde zu den zusätzlichen Planungskosten ein zeitlicher Verzug von mindestens einem Jahr bei der weiteren Umsetzung der Maßnahme.

Zusätzlich könnte in den Bereichen UG (Tiefgarage), EG, Treppenhäuser und Aufzugschächte auch bei einer Änderung auf Holzbauweise aus Statik- und Brandschutzgründen sowie Gründen der Wasserhaltung kein Holzbau zum Einsatz kommen.
Unabhängig davon wird der Eigenbetrieb Gebäudemanagement bei zukünftigen Projekten eine Ausführung in Holzbauweise grundsätzlich frühzeitig und vorrangig mit in die Überlegungen einbeziehen.

Da das Gebäude derzeit noch für die Unterbringung von ca. 36 Flüchtlingen genutzt wird, wurde das weitere Vorgehen mit dem Amt für Migration und Flüchtlinge abgestimmt. Im Abbaukonzept des Landkreises ist noch eine weitere Nutzung des Gebäudes für die landkreiseigene **Flüchtlingsunterbringung** bis zum 3. Quartal 2021 vorgesehen.
Die aktuelle Belegungskapazität des Landkreises beträgt (rein rechnerisch) Stand 12.01.2021 ca. 72%. Für die Erhaltung der Aufnahmekapazität des Landkreises muss kein Kompensationsobjekt vorgesehen werden.
Auch zukünftig wird die Verwaltung im Rahmen des Abbaukonzepts stetig überprüfen, ob Liegenschaften, die nicht mehr für die Flüchtlingsunterbringung vorgehalten werden müssen, zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums geeignet sind, um den landkreiseigenen Bedarf decken zu können.

Auf Grundlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (siehe Anlagen 1+2) sollen nun die **weiteren Planungsleistungen der Leistungsphasen V bis VIII** (Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung) beauftragt und die **Bauleistungen ausgeschrieben** werden. Geplant ist, dass mit der eigentlichen Bautätigkeit, dem Abbruch des bestehenden Gebäudes, im 1. Quartal 2022 begonnen wird, so dass mit einer **Fertigstellung des Bauvorhabens Ende 2023** gerechnet werden kann.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Gebäudemanagement sind für die Finanzierung des Bauvorhabens insgesamt Mittel in Höhe von 13,6 Mio. € angemeldet. Da bei der Mittelanmeldung im Mai 2020 von einer früheren Realisierung ausgegangen wurde, sind für 2021 Mittel in Höhe von 7,6 Mio. € eingeplant (Nr. 752200001200: TB10 Calwer Str. 21 Hotel Ritter Neubau). Davon werden 2021 für die weiteren Planungen voraussichtlich 1 Mio. € benötigt. Die restlichen Mittel sollen dann auf das Jahr 2022 übertragen werden.

R. Bernhard

Roland Bernhard