

## KT-Drucks. Nr. 178/2022

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

**Der Landrat**

**Dezernent**

Björn Hinck

Telefon 07031-663 1462

Telefax 07031-663 1618

b.hinck@lrabb.de

**Az:**

26.08.2022

### **Sachstandbericht zum Neubau eines Gebäudes für Fortis e.V. in Herrenberg**

Anlage 1: Entwurfsplanung zum Bauvorhaben Fortis e.V.

Anlage 2: Kostenberechnung zur Entwurfsplanung Bauvorhaben Fortis e.V.

#### **I. Vorlage** an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss  
zur Kenntnisnahme

27.09.2022

**öffentlich**

#### **II. Bericht**

##### **1. Hintergrund**

Der Landkreis beabsichtigt, für Fortis e.V. langfristig einen Standort in Herrenberg zu sichern. Eine Unterbringung von Fortis im Gebäude in der Marienstraße 21/2 ist allerdings nicht länger möglich, weil das Gebäude denkmalgeschützt ist und entsprechend der Landesheimbauverordnung nicht mehr in einen genehmigungsfähigen Zustand umgebaut werden kann. Die Umsetzungsfrist für die Landesheimbauverordnung wurde vorerst bis zum 31.12.2022 verlängert. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist eine Verlängerung grundsätzlich möglich, allerdings nur soweit die Errichtung eines Ersatzgebäudes konkret voranschreitet.

Das bedeutet, dass ein neues Gebäude errichtet werden muss, um die Unterbringung der von Fortis betreuten Menschen nachhaltig zu sichern.

Entsprechend der KT-Drucks. Nr. 216/2020 wurde dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Gebäudes zur Anmietung durch Fortis e.V. auf dem Krankenhausareal Herrenberg grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Vorhaben mit der Stadt Herrenberg abzustimmen sowie eine Grundlagenermittlung und eine Vorplanung mit Kostenschätzung entsprechend den Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI für das Bauvorhaben durchzuführen.

Mit der KT-Drucks. Nr. 123/2021 wurde die Verwaltung ferner beauftragt, auf Grundlage der vorgestellten Vorplanung mit Kostenschätzung die weiteren Leistungsphasen 3 und 4 der HOAI, nämlich Entwurfs- und Genehmigungsplanung durchzuführen, sowie das Baugesuch mit der Stadt Herrenberg abzustimmen und die Baugenehmigung zu beantragen.

## 2. Planungsstand und bauliche Besonderheiten

Die Entwurfsplanung - siehe Anlage 1 - konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Die Lage und die Form geplanten Neubaus basiert auf dem städtebaulichen Entwurf. Dabei wurden die Achsen des bestehenden Beratungszentrums sowie des alten Krankenhauses berücksichtigt. Die Zufahrt für Kraftfahrzeuge zum Gebäude sowie der Zugang für Fußgänger\*innen erfolgt über die Marienstraße; der Eingang liegt dabei geschützt im Nord-Osten. Durch die geplante Kubatur werden die erforderlichen Nutzungen kompakt im Gebäude untergebracht und es verbleibt dennoch eine große Freifläche. Die städtebaulich mögliche Höhe von vier Geschossen wird vollständig ausgenutzt.

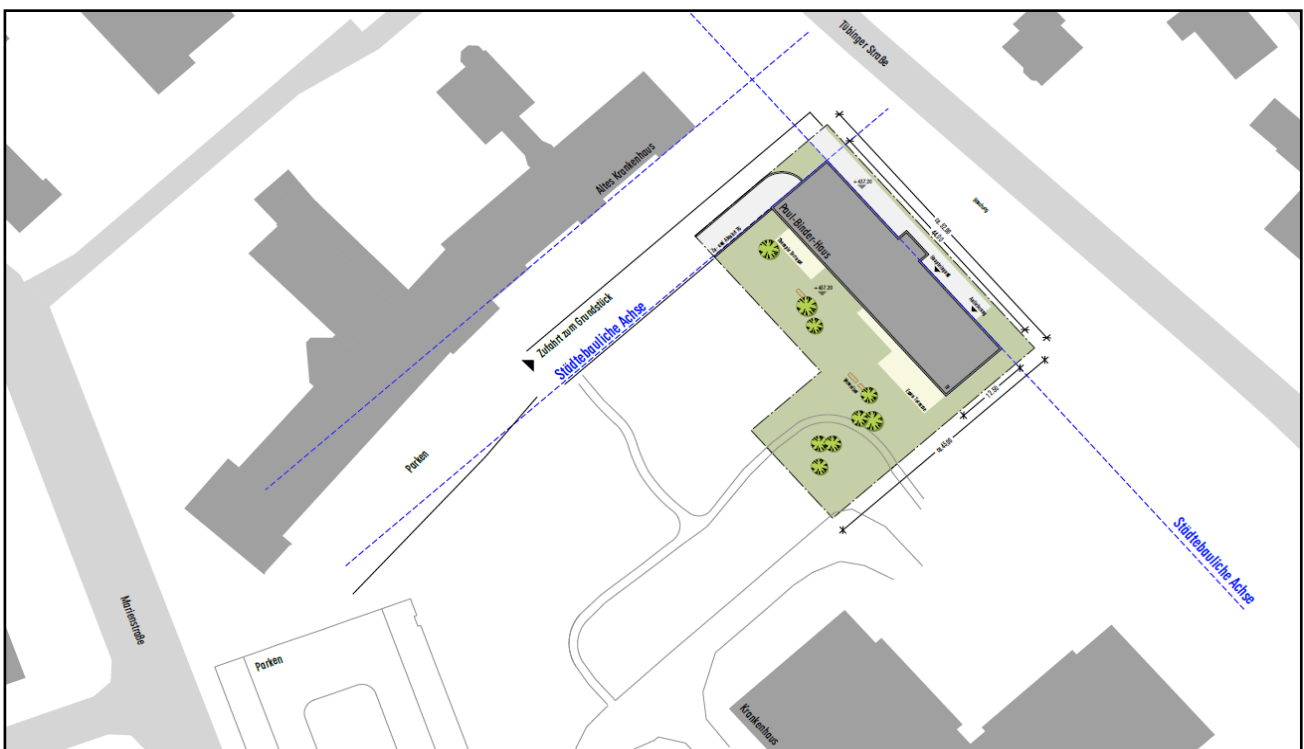


Abbildung 1: Lageplan

Der Neubau für Fortis ist als KfW 40-Gebäude mit einer autarken Versorgung geplant. So werden die wichtigen Themen der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit in umfangreichem Ausmaß berücksichtigt. Die Heizzentrale ist im Untergeschoss vorgesehen. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einem Holz-Pelletkessel, der mit den notwendigen Pufferspeichern ausgerüstet wird. Die Trinkwassererwärmung als Speicherladesystem wird an die zentrale Wärmeerzeugung angeschlossen. Ferner ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant. Der Ertrag der Photovoltaikanlage wird die Grundlast der Warmwasserbereitung mit eigenem erzeugtem Strom abdecken. Hierfür werden die Pufferspeicher mit Elektroheizstäben ausgestattet.

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit wird der Neubau in Hybridbauweise errichtet. Dabei werden die nichttragenden Außenwände aus Holz- und die Wände mit tragender Funktion als Stahlbeton- oder als Mauerwerkswände ausgeführt. Die Geschosdecken bestehen aufgrund großer Spannweiten, bauphysikalischer Anforderungen (insbesondere Schallschutz) und wirtschaftlicher Bauweise aus Stahlbeton. Das Dach soll als Holzdach mit Dachbegrünung errichtet werden. Als Gründung werden Magerbetonvertiefungen verwendet, die bis in den tragfähigen Boden reichen werden. Die Hybridbauweise soll ferner auch von außen erkennbar sein – die Holzwände der Außenfassade werden mit Holzfasadenplatten verkleidet und die massiven Bauteile, wie beispielsweise das Treppenhaus, werden verputzt.

Die Organisation des linearen Baukörpers erfolgt entlang einer Mittelgangerschließung. Im Erdgeschoss, das die dienenden Nutzungen aufnimmt, teilt das mittig gelegene Treppenhaus die "Tagesstruktur" vom Mehrzweckraum mit Küchentrakt. In den drei Obergeschossen befinden sich sechs Wohngruppen mit jeweils vier Apartments, die Platz für insgesamt 24 Bewohner\*Innen bieten. Alle Räume, die zum Aufenthalt bestimmt sind, sind nach Süd-Westen ausgerichtet. Diese haben über große Fensterflächen einen starken Bezug nach außen. Die Erdgeschosszone ist in Teilen zu den oberen Geschossen zurückversetzt, sodass auch an Schlechtwettertagen eine Nutzung der Terrassen möglich bleibt. Das Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von rund 500 m<sup>2</sup>.

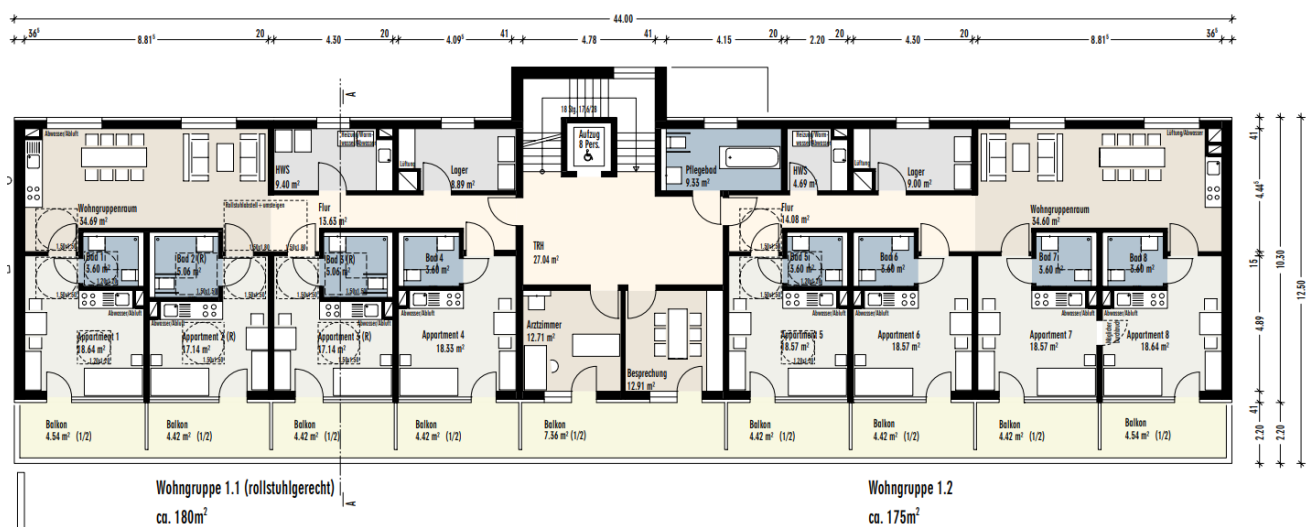


Abbildung 2: Ansicht auf die Wohngruppen und Apartments

Die Grundrissorganisation der Wohngruppen erfolgt in den oberen Geschossen ebenfalls über eine Mittelgangerschließung, die im gemeinschaftlichen Wohngruppenraum mündet. Alle Appartements sind nach Süd-Westen-, die Nebenräume nach Nord-Osten ausgerichtet. Alle Appartements verfügen über dieselbe Ausstattung, was einerseits einen hohen Wirtschaftlichkeitsfaktor aufweist, weil hierdurch die Instandhaltung erleichtert wird. Die gleiche Ausstattung hat andererseits auch einen ruhigen Grundriss zur Folge.

Alle Appartements sind barrierefrei ausgestaltet. Zusätzlich befinden sich in einer der Wohngruppen zwei rollstuhlgerechte Appartements, was beispielsweise durch eine niedrigere Lichtschalterhöhe erreicht wird. Jede(r) Bewohner\*In verfügt über einen eigenen Balkon, der dem Appartement jeweils vorgelagert ist. Die Balkone dienen nicht nur als mögliche Aufenthaltsfläche, sondern auch als baulicher Sonnenschutz. Die Wohngruppen haben jeweils eine Nutzfläche von rund 175 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup>. Die Kubatur des Untergeschosses beträgt 2.056 m<sup>3</sup>; die der oberirdischen Geschosse insgesamt 6.579 m<sup>3</sup>.



Abbildung 3: Ansicht Süd-Westen

### 3. Kosten

In der Anlage 2 sind die aktuellen Kosten (Stand August 2022) dargestellt. Die voraussichtlichen Kosten auf Grundlage der Entwurfsplanung belaufen sich derzeit auf ca.10,4 Mio. € und setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Kostengruppe</b>	<b>Kosten- schätzung 04/2021</b>	<b>Kosten- berechnung 08/2022</b>
100 Grundstück	0,- €	0,- €
200 Herrichten und Erschließen	100.000,- €	100.000,- €
300 Bauwerk(Wohngebäude & Tiefgarage)	4.210.000,- €	4.890.000,- €
400 Technik	1.670.000,- €	2.729.118,- €
500 Freianlagen/Außenanlagen	600.000,- €	600.000,- €
600 Ausstattung	0,- €	0,- €
700 Baunebenkosten	1.620.000,- €	2.054.779,- €
<b>Projektkosten brutto</b>	<b>8.200.000,- €</b>	<b>10.373.897,- €</b>

Tabelle 1: Darstellung der Kosten nach Kostengruppen

Bis zur eigentlichen Vergabe der Bauleistungen ist die Kostenberechnung entsprechend der weiteren Baupreisentwicklung fortzuschreiben.

Die Kostensteigerung der Kostenschätzung - Stand April 2021 - gegenüber der Kostenberechnung - Stand August 2022 - ist insbesondere auf die allgemeinen Baupreissteigerungen zurückzuführen. So betragen die Preissteigerungen für Wohngebäude entsprechend den Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes für den Zeitraum des ersten Quartals 2021 (120,8 %) bis zum Ende des zweiten Quartals 2022 (147,2 %) insgesamt 26,4 %. Bei einer Kostenschätzung in Höhe von 8,2 Mio. € bedeutet allein dies eine Preissteigerung um 2,13 Mio. € auf 10,33 Mio. €.

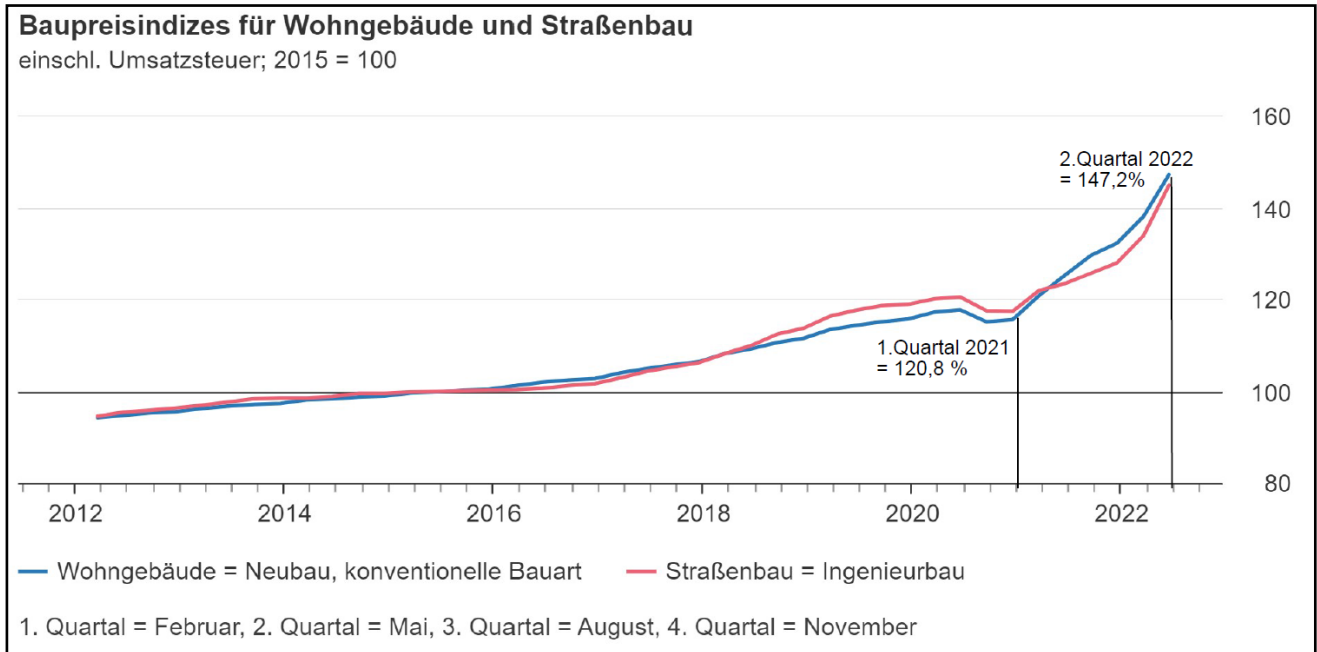


Abbildung 4: Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs sind bisher für das Vorhaben „Neubau für Fortis e.V.“ in der mittelfristigen Finanzplanung insgesamt 8,2 Mio. € berücksichtigt. Im Zuge der Mittelanmeldung für den Wirtschaftsplan 2023 werden die Mittel entsprechend der Kostenberechnung in Höhe von 10,4 Mio. € eingeplant und weiter fortgeschrieben.

#### 4. Weiteres Vorgehen und Finanzierung

Die vorgestellte Entwurfsplanung mit Kosten- und Flächenberechnung dient u.a. als Grundlage für weitere Abstimmungen mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS). Zur Finanzierung des Ersatzneubaus muss von Fortis das Zustimmungsverfahren nach § 127, Abs. 2 SGB IX, in dem der KVJS die Prüfung übernimmt, durchlaufen werden. Hierzu müssen von Fortis u.a. folgende Unterlagen vorgelegt werden:

- Beschreibung und ausführliche Begründung der Maßnahme
- Platzzahlen und Gruppengrößen
- Wohnflächenberechnung bzw. eine nachvollziehbare/aussagekräftige Darstellung, welche Flächen dem Wohnbereich und dem Tagesstrukturbereich zuzuordnen sind
- Stand der Abstimmungsgespräche mit den Heimaufsichten (Planunterlagen wurden bereits mit Heimaufsicht abgestimmt)
- Mietvertragsentwurf, aus welchem die geplante Kaltmiete für das Vorhaben ersichtlich wird

Die potentielle Kaltmiete orientiert sich am Mietspiegel der Stadt Herrenberg. Dabei muss jedoch die Art des Baus als Neubau und Erstbezug sowie die Qualität der Ausstattung berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Parameter wird zum aktuellen Zeitpunkt voraussichtlich von einem Mietpreis um die 15 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Nach Abschluss des Zustimmungsverfahrens und der sich daraus ergebenden Kaltmiete kann die Wirtschaftlichkeitsberechnung /-betrachtung erfolgen. Diese soll in einer der folgenden Sitzungsrunden vorgestellt werden. In diesem Zug kann das zuständige Gremium dann über die weiteren Schritte, nämlich die Beauftragung der weiteren Planungsleistungen sowie die Ermächtigung zur Ausschreibung der Bauleistung, beraten und beschließen.

Aktuell werden entsprechend KT-Drucks. Nr. 123/2021 die Baugenehmigungsunterlagen fertiggestellt, mit der Stadt Herrenberg abgestimmt und voraussichtlich im 4. Quartal 2022 eingereicht.



Roland Bernhard