

## KT-Drucks. Nr. 010/2023

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

**Der Landrat**

**Dezernent**

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

**Az:**

23.01.2023

### **Weiterentwicklung der kreiseigenen Liegenschaften in Herrenberg / Bauvorhaben Fortis - Baubeschluss und Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Anlage 1: Entwurfsplanung zum Bauvorhaben Fortis e.V..

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

Anlage 3: Wirtschaftlichkeitsberechnung

Anlage 4: Bewertungsblatt Klimarelevanz

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

Sozial- und Gesundheitsausschuss  
zur Vorberatung

13.03.2023  
**öffentlich**

Verwaltungs- und Finanzausschuss  
zur Vorberatung

21.03.2023  
**öffentlich**

Kreistag  
zur Beschlussfassung

27.03.2023  
**öffentlich**

#### **II. Beschlussantrag**

1. Der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zum Projekt „Neubau eines Gebäudes für Fortis e.V. in Herrenberg“ wird zugestimmt.
2. Im Wirtschaftsplan 2024 des Eigenbetriebs Gebäudemanagement werden, zusätzlich zu den im Wirtschaftsplan 2023 angesetzten bisherigen Plankosten,

für das Jahr 2024 Mittel in Höhe von	6,00 Mio. €
für das Jahr 2025 Mittel in Höhe von	4,22 Mio. €

für die Realisierung des Projekts „Neubau eines Gebäudes für Fortis e.V. in Herrenberg“ veranschlagt.

Die Gesamtprojektkosten werden damit auf 11,15 Mio. € erhöht.

3. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die weiteren Planungsleistungen (Leistungsphase 5 bis 9) auf Grundlage der Entwurfsplanung und der fortgeschriebenen Kostenberechnung zu beauftragen und die Bauleistungen auszuschreiben.

**Der Sozial- und Gesundheitsausschuss hat das Thema in seiner Sitzung vom 13.03.2023 sowie der Verwaltungs- und Finanzausschuss in seiner Sitzung vom 21.03.2023 beraten und empfiehlt dem Kreistag antragsgemäß zu beschließen.**

### III. Begründung

#### 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.

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.

Mit der Berichtsvorlage KT-Drucks. Nr. 178/2022 hat die Verwaltung über den aktuellen Stand des Projekts berichtet.

## 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. Einzelheiten sind der vormaligen Berichtsvorlage KT-Drucks. Nr. 178/2022 zu entnehmen.

Das Gebäude für Fortis e.V. wird als KfW 40-Gebäude in nachhaltiger Hybridbauweise errichtet. Die energieeffizientere Bauweise als KfW 40 Gebäude mit einer Energieerzeugung aus 100% erneuerbaren Energien bewirkt im Vergleich zum gesetzlich vorgegebenen Standard Mehrkosten in Höhe von ca. 969.000,- € brutto. Ferner entstehen Mehrkosten durch die nachhaltigere Holzhybridbauweise im Vergleich zum klassischen Massivbau in Höhe von ca. 128.000,- € brutto.

## 3. Kosten

In der Anlage 2 ist die Kostenberechnung entsprechend der Entwurfsplanung (Stand August 2022) dargestellt. Die voraussichtlichen Kosten auf Grundlage der Entwurfsplanung belaufen sich auf ca. 10, 40 Mio. € und setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe	Kosten-schätzung 04/2021	Kosten-berechnung 08/2022
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>
Erwartete Baupreissteigerung		776.103,- €
<b>Gesamtprojektkosten</b>		<b>11.150.000,- €</b>

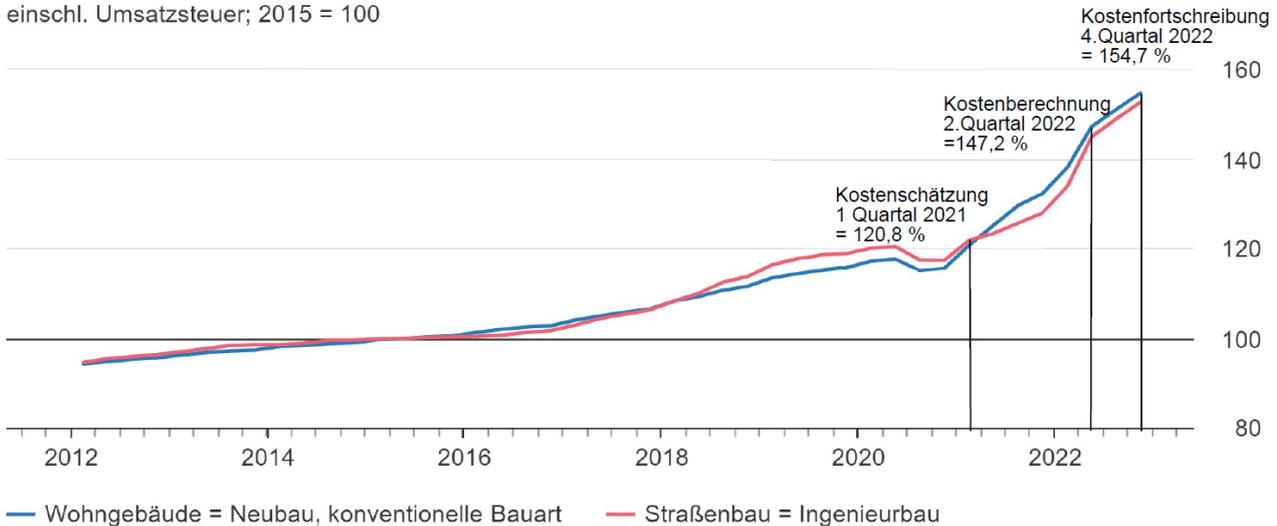
Tabelle 1: Darstellung der Kosten nach Kostengruppen

Die aktuelle Kostenfortschreibung auf Grundlage der Baupreissteigerungen für Wohngebäude entsprechend den Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes für den Zeitraum des zweiten Quartals 2022 (147,2 % = Kostenberechnung) bis zum Ende des vierten Quartals 2022 (154,7 %) beträgt insgesamt 7,5 %. Daher ist von **aktuellen Projektkosten in Höhe von ca. 11,15 Mio. € auszugehen**. Die Kostensteigerung der Kostenschätzung gegenüber der Kostenberechnung ist auf die allgemeinen Baupreissteigerungen zurückzuführen.

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

### Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau

einschl. Umsatzsteuer; 2015 = 100



1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Abbildung 4: Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

## 4. Notwendigkeit

Im Landkreis Böblingen werden für Menschen mit chronischer psychischer Erkrankung und seelischer Behinderung von Fortis e.V. als alleinigem Träger insgesamt 65 Plätze in der besonderen Wohnform (ehemals stationär) angeboten. Im Vergleich mit dem Durchschnitt anderer Landkreise in Baden-Württemberg liegt im Landkreis Böblingen schon seit Jahren eine Unterversorgung in diesem Bereich vor. Seit der Psychiatrieplanung im Jahr 2008 wurden trotz steigender Bedarfe keine weiteren Angebote im Bereich der besonderen Wohnform geschaffen. Die Quote der belegten Plätze je 10.000 Einwohner liegt mit einer Kennziffer von 1,7 weit unter dem Durchschnitt von 4,8 in Baden-Württemberg. Dies hat zur Folge, dass in den letzten Jahren Neufälle in der besonderen Wohnform außerhalb des Landkreises versorgt werden mussten (seit dem Jahr 2017 insgesamt 34 Personen). Die geplante Aufstockung von 7 Plätzen (bisher 17 Plätze; neu: 24 Plätze) im Rahmen des Ersatzneubaus des Paul-Binder-Hauses ist mehr als dringend erforderlich um die Bedarfssituation zu entspannen. Durch die außerdem sehr geringe Fluktuation in der besonderen Wohnform sind z.B. Übergänge aus der Forensik nicht möglich oder mit sehr langen Wartezeiten verbunden, was die Bedarfssituation weiter verschärft.

Die dargestellte Situation des anhaltenden Bedarfes nach Wohn- und Unterstützungsangeboten innerhalb besonderer Wohnformen zeigt sich über die letzten Jahre außerdem stabil in der Statistik der Anlauf-, Beratungs- und Vermittlungsstelle (ABV-Stelle) von Fortis e.V.

Während in den Jahren 2018 bis 2021 über 300 Personen pro Jahr dort angefragt haben und beraten wurden, haben, je nach Berichtsjahr, 20 - 30% der Interessierten eine der bestehenden betreuten Wohnformen von Fortis e.V. als gewünschtes künftiges Unterstützungsangebot angegeben. Der Bedarf an weiteren Plätzen in besonderen Wohnformen innerhalb des Landkreises zeigt sich somit Jahr für Jahr erneut und unmissverständlich.

Der auf das Paul-Binder-Haus entfallene Anteil der aktuell bestehenden Anfragen würde, zählt man die teilweise nicht in der ABV-Statistik enthaltenen aber intern bekannten Anfragen von bereits durch Fortis e.V. unterstützten Menschen hinzu, eine sofortige Belegung der geplanten zusätzlichen 7 Plätze ermöglichen.

Ursächlich hierfür sind sowohl die Konzeption der Einrichtung, die sich von den anderen besonderen Wohnformen von Fortis e.V. absetzt, sowie der Standort in Herrenberg selbst. Abgesehen von der generell zu erhöhenden Anzahl der Plätze in besonderen Wohnformen im Landkreis Böblingen, bedarf es daher unzweifelhaft der geplanten Aufstockung der Plätze in Herrenberg im Rahmen des Neubaus des Paul-Binder-Hauses.

Die derzeit im bestehenden Paul-Binder-Haus von Fortis e.V. im Rahmen der Eingliederungshilfe unterstützten Menschen weisen vereinsintern, über alle besonderen Wohnformen hinweg, die längsten Verweildauern auf. Auszüge aus der Einrichtung erfolgen in sehr seltenen Fällen im Rahmen der Assistenz außerhalb der besonderen Wohnform, weit häufiger bedarf es beim Auszug aus dem Paul-Binder-Haus einer Überleitung in psychiatrische Pflegeeinrichtungen. Wäre die Pflege im Haus in umfassenderem Umfang möglich, würden Auszüge voraussichtlich noch wesentlich später erfolgen.

Die in der Einrichtung lebenden Menschen sind über Jahre bis Jahrzehnte hinweg sowohl mit der Einrichtung als auch ihrem Lebensmittelpunkt aber ebenso mit dem Standort - der Stadt Herrenberg - verbunden. Ein Scheitern des Neubaufvorhabens hätte für die Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur Wohnungslosigkeit und den Verlust der angemessenen Unterstützung im Rahmen der Eingliederungshilfe in der besonderen Wohnform zur Folge, zudem würden sie ihr gewohntes Umfeld, den ihnen bekannten, seit Jahren oder Jahrzehnten vertrauten und mit ihrer individuellen psychischen Konstitution positiv erleb- und bewältigbaren Sozialraum verlieren.

Herrenberg als Standort bietet, insbesondere am aktuellen wie am geplanten neuen Standort des Paul-Binder-Hauses, eine fußläufig erreichbare Infrastruktur. Das Paul-Binder-Haus als Einrichtung ist an diesem Standort bereits eingebunden in das Gemeinwesen und bildet zusammen mit dem gemeindepsychiatrischen Zentrum (GPZ) einen für das Quartier prägenden Anlauf- und Lebensmittelpunkt für psychisch erkrankte Menschen, der allgemein akzeptiert sowie erfolgreich etabliert ist.

Die Bewohnerinnen und Bewohner sind von diesem Standort ihres Zuhauses grundsätzlich in der Lage ihre soziale Teilhabe unabhängig von Dritten zu verwirklichen, sich selbst zu versorgen und soziale Kontakte außerhalb der Realität der besonderen Wohnform eigenständig zu erschließen und zu pflegen – dies alles sind unbedingt notwendige Voraussetzungen für das Gelingen von Eingliederungsprozessen in der Sozialpsychiatrie.

Bereits eine Verlegung des Neubaus an den Stadtrand würde die bestehende Integration der Einrichtung innerhalb des Quartiers beenden und eine erneute Etablierung und Integration innerhalb des neuen Umfeldes durch intensive Bemühungen über Jahre hinweg notwendig machen. Die aktuell bestehende Qualität des Angebotes würde sich, aufgrund des sich veränderten Zugangs zum Sozialraum, für die dort lebenden Menschen massiv verschlechtern. Für künftige Bewohnerinnen und Bewohner würde eine potentielle Ortsrandlage eine erhebliche Schwelle bedeuten, die sie zu überwinden hätten, um vergleichbaren Zugang zum Gemeinwesen und zum Sozialraum zu finden.

Zusammengefasst ist unverkennbar, dass der in dieser Form geplante Neubau auf dem angrenzenden Grundstück des bestehenden Paul-Binder-Hauses der ebenso notwendige, wie ideale aber auch angemessene Schritt ist, um die drängende Frage nach der langfristigen Perspektive für die, in Herrenberg sozial integriert und angemessen versorgt lebenden, psychisch erkrankten Bürgerinnen und Bürger - die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Paul-Binder-Hauses - zu beantworten.

Darüber hinaus ist die Umsetzung des Vorhabens erforderlich um den landkreisweiten Bedarf an zusätzlichen Plätzen in der besonderen Wohnform der Sozialpsychiatrie zu decken und damit der bestehenden Unterversorgung entgegenzuwirken. Ein Wegfall von Plätzen in diesem Ausmaß wäre für die ohnehin prekäre Versorgungssituation untragbar und sowohl sozialplanerisch als auch für die betroffenen Klienten verheerend. Ohne den Ersatzneubau müssten 17 Personen in der besonderen Wohnform anderweitig untergebracht werden – dies ist aufgrund der bereits dargestellten Situation im Landkreis nicht möglich.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Entsprechend der Bevollmächtigung in KT-Drucks. Nr. 123/2021 wurde das Baugesuch fertiggestellt, mit der Stadt Herrenberg abgestimmt und im November 2022 eingereicht. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im 2. Quartal 2023 erteilt.

Im nächsten Schritt sollen die weiteren Leistungsphasen 5-9 beauftragt werden, so dass die Ausführungsplanungen und die Erstellung der Leistungsverzeichnisse für die einzelnen Gewerke erfolgen kann. Ziel ist es Ende des Jahres 2023 die ersten Ausschreibungen zu veröffentlichen und Anfang 2024 die entsprechenden Bauleistungen zu vergeben. Im 2. Quartal 2024 soll mit der Baumaßnahme begonnen werden. Die voraussichtliche Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes ist auf Anfang des Jahres 2026 geplant.



erstellt, hat die Verwaltung für die Berechnung der Miete den Mietpreisspiegel der Städte Böblingen und Sindelfingen zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Mietpreis von 15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt wurde.

Für die sonstigen Flächen wurde mit einer Miete in Höhe von 8 €/m<sup>2</sup> und für die 10 Stellplätze mit 50 €/ Monat gerechnet. Insgesamt entspricht dies einer jährlichen Kaltmiete von 325.668 € für das gesamte Gebäude.

<b>Mietkosten:</b>					
Wohnfläche	1.115,00	m <sup>2</sup>	15,00	€/m <sup>2</sup> Monat	16.725,00 €
Gemeinschaftsflächen EG-3.OG	462,00	m <sup>2</sup>	15,00	€/m <sup>2</sup> Monat	6.930,00 €
Sonst. Flächen (NUF UG, VF, TF)	373,00	m <sup>2</sup>	8,00	€/m <sup>2</sup> Monat	2.984,00 €
Stellplätze	10,00	Stk.	50,00	Stk./Monat	500,00 €
<b>Summe Monat</b>					<b>27.139,00 €</b>
<b>Summe Jahr</b>					<b>325.668,00 €</b>

Tabelle 2: Berechnung der jährlichen Gesamtmiete

Des Weiteren wurden bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zukünftige Mietsteigerungen von durchschnittlich 1% pro Jahr sowie Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Im Rahmen einer Lebenszyklusbetrachtung in Höhe von 50 Jahren ergeben sich dadurch insgesamt Aufwendungen in Höhe von 18,8 Mio. €, Erträge in Höhe von 21 Mio. € und damit ein positiv kumuliertes Ergebnis in Höhe von 2,2 Mio. €.

### **Wirtschaftsplan:**

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Gebäudemanagement sind für das Jahr 2023, im Teilbereich 10 Liegenschaften, Übertragungen aus den noch verfügbaren Mitteln aus 2022 nach 2023 in Höhe von 0,5 Mio. € für das Projekt vorgesehen. Mit dem Budget können im Jahr 2023 die weiteren Leistungsphasen 5 bis 7 (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe, Mitwirken bei der Vergabe) durchgeführt werden.

Um die weiteren Leistungsphasen durchführen zu können (u.a. Ausschreibung der Bauleistungen) müssen im Investitionsprogramm des Eigenbetriebs Gebäudemanagement für das Jahre 2024 Mittel in Höhe von 6 Mio. € und für das Jahr 2025 4,22 Mio. € neu aufgenommen werden.



Roland Bernhard