

**Umbau und Sanierung des Stephanusstifts I  
- Vergabe der Architektenleistungen**

---

**Beschluss: (einstimmig, ohne Stadträtin Hofmeister- befangen - )**

1. a. Dem Umbau und der Sanierung des Stephanusstifts I wird zugestimmt.  
b. Die Verwaltung wird beauftragt, alles zur Realisierung Notwendige zu veranlassen.
2. Das Büro Piontek und Partner –Architekten und Ingenieure–, Pforzheimer Str. 55, 76275 Ettlingen, wird mit der Architektenleistung  
zu einem Honorar von 176. 561,28 € inkl. 16 % MwSt.  
entsprechend dem Honorarvorschlag vom 16.08.2006 beauftragt.
3. Beauftragung und Abrechnung erfolgen stufenweise.
4. Dieser Betrag ist in den Haushaltsplan 2007 der Vereinigten Stiftungen der Stadt Ettlingen einzustellen.
5. Die weitere Vergabemaßnahmen werden gemäß § 39 Abs. 1 Satz 2 GemO zur Entscheidung an den AUT übertragen, soweit der Vergabewert im Einzelfall mehr als 100.000,00 € beträgt.
6. a. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landkreis Karlsruhe zu bestätigen, dass die Stadt Ettlingen den kommunalen Mitfinanzierungsanteil von 15 % der förderfähigen Gesamtkosten alleine aufbringt.  
b. Der gesamte kommunale Mitfinanzierungsanteil von ca. 460.000,00 € ist in den Haushaltsplan 2007 der Stadt Ettlingen einzustellen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, vor Vergabe der ersten Gewerke einen entsprechenden Vorvertrag mit dem Trägerverein Evangelisches Alten- und Pflegeheim e. V. oder dessen Rechtsnachfolger abzuschließen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

**Ausgangslage:**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 20.04.2005, R.Pr.Nr.45 wurde das Konzept für den Umbau und die Sanierung des Stephanusstift I zur Kenntnis genommen. Vom Ständigen Ausschuss des Sozialministeriums in Stuttgart wurde es am 14.06.2005 zur Förderung empfohlen. Auf Grundlage dieser Förderempfehlung ist nunmehr durch das Sozialministerium ein entsprechender Förderbescheid zu erlassen. Allerdings steht das Projekt hier noch auf der Warteliste der Förderprogramme des Landes Baden-Württemberg.

Die vielschichtigen Versuche, mit dem Umbau und der Sanierung des Stephanusstiftes I bereits in diesem Jahr in das Pflegeheimförderprogramm des Landes aufgenommen zu werden, waren bisher nicht erfolgreich.

Mit Schreiben vom 03.08.2006 wurde daher beim Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS) ein Antrag auf Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung für einen vorzeitigen, förderunschädlichen Sanierungsbeginn gestellt.

Diesem beantragten förderunschädlichen Maßnahmenbeginn hat der KVJS mit Schreiben vom 28.08.2006 nicht entsprochen, da die notwendigen haushaltsmäßigen Ermächtigungen von Seiten des KVJS nicht gegeben seien. Der KVJS teilte jedoch mit, dass er im Rahmen der Ziffer 1.2.1 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung bei seiner, im Zusammenhang mit der Erteilung eines Bewilligungsbescheides über den Antrag zu treffenden Entscheidung, eine nachträgliche Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Maßnahmenbeginns zulasse und eine Förderung nicht deshalb ablehne, weil die Maßnahme vorzeitig begonnen wurde.

### **Sachstand Vertragsverhandlungen mit dem Betriebsträger**

Es wurden mehrere Gespräche mit dem Betriebsträger Evangelisches Alten- und Altenpflegeheim e.V. geführt, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der 1. Vorsitzende des Trägervereins hat mitgeteilt, dass mit dem Umbau und der Sanierung des Stephanusstiftes I Anfang Mai 2007 begonnen werden soll, da zu diesem Zeitpunkt die Fertigstellung des Stephanusstiftes II erfolgen wird.

Mit Fertigstellung und Inbetriebnahme von Stephanusstift II ergibt sich die einmalige Gelegenheit, durch die Verlegung der Bewohner von Stephanusstift I nach Stephanusstift II, die Sanierungs- und Umbauarbeiten zügig und ohne Störungen des Betriebes durchführen zu können. Ein weiteres Hinausschieben der geplanten Maßnahme auf zwei bis drei Jahre sieht der Trägerverein aufgrund des jetzigen Betriebszustandes des Hauses als unmöglich an.

Im Rahmen dieser Gespräche teilte der Trägerverein ebenfalls mit, dass von Seiten des Betriebsträgers geplant ist, den Trägerverein zum 01.01.2007 als Gesellschafter in die bereits bestehende Diakonie gGmbH Karlsruhe einzugliedern.

Durch einen noch zu fassenden Beschluss der Mitgliederversammlung soll dann zukünftig diese gGmbH in die Rechte und Pflichten des Trägers eintreten.

Vertragspartner des Mietvertrages wäre damit nicht mehr der bisherige Trägerverein Evangelisches Alten- und Pflegeheim e.V., sondern die Diakonie gGmbH Karlsruhe.

Es wurde jedoch zugesichert, dass durch diesen "internen" Trägerwechsel weder die Rechtsposition der Stadt Ettlingen geschmälert, noch sich ihr Einfluss vermindern werde.

Von dieser Strukturveränderung verspricht sich der Träger, auch in Verbindung mit Stephanusstift II, Synergie- und Kosteneinspareffekte.

Ferner wurden mit dem Trägerverein Evangelisches Alten- und Pflegeheim e.V. die Eckpunkte der zukünftigen Vertragsgestaltung des Mietvertrages besprochen und schriftlich fixiert.

Der Träger bestätigte mit Schreiben vom 31.08.2006, dass als Grundlage für die Mietzahlungen nach der Sanierung des Stephanusstiftes I der vom KVJS genehmigte Investitionskostenanteil im Pflegesatz pro Tag und Bewohner anzusetzen ist. Des Weiteren teilte er mit, dass er auf Grundlage des bisherigen Mietvertrages einen neuen Vertrag über 15 Jahre abschließen wolle.

Der gegenwärtige Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit, mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Jahresende.

### **Zeitlicher Ablauf bis Baubeginn**

Die Planungen des Betriebsträgers sehen vor, dass nach Fertigstellung von Stephanusstift II zum Mai 2007 sämtliche Bewohner von Stephanusstift I dorthin verlegt werden und ab diesem Zeitpunkt für die kalkulierte Umbauzeit von sechs Monaten keine Miete für das Stephanusstift I an die Vereinigten Stiftungen gezahlt werden kann. Dies bedeutet, dass sich bei jedem späteren Baubeginn der Mietausfall erhöhen wird.

Um einen Baubeginn zum Mai 2007 zu ermöglichen, ist zu berücksichtigen, dass für die weitere Planung und Ausschreibung ein zeitlicher Vorlauf von mindestens sechs Monaten benötigt wird. Damit muss, um im Zeitplan bleiben zu können, bis spätestens Oktober 2006 die Beauftragung eines Architekten erfolgen.

### **Vergabe an den Architekten**

Das Büro Piontek und Partner hat beim Neubau des Stephanusstiftes als Tragwerksplaner mitgewirkt. Inzwischen hat es sich um eine Architekturabteilung erweitert und erfolgreich auch Projekte wie in der Größenordnung des hier anstehenden durchgeführt.

Die Referenzen sind durchweg positiv. Das Büro ist in der Lage, das anstehenden Projekt nach den zeitlichen Vorgaben des Amtes für Wirtschaftsförderung und Gebäudewirtschaft - Abtl. Bauen - sowie des Betreibers durchzuführen, vorausgesetzt, der Umzug ins Stephanusstift II auf den Kleinen Exer erfolgt wie geplant zum Mai 2007.

Die Honorierung der Architektenleistung ermittelt sich wie folgt:

HOAI § 10 - 27

Honorarzone entsprechend § 11:	III. - Mindestsatz
Umbauzuschlag entsprechend § 24:	25%
Leistungsbild entsprechend § 15:	84%

Anrechenbare Baukosten entsprechend § 10 (Kostenschätzung): 1 876 539 €

Nebenkosten: 3%

Somit ergibt sich für das Honorar ein vorläufiger Bruttobetrag von 176 561,28 €.

Die Mehrwertsteuererhöhung auf 19% und die anrechenbare Baukosten entsprechend der Kostenberechnung und Kostenfeststellung werden das Honorar nach oben oder unten korrigieren.

Ein Verfahren nach VOF ist nicht notwendig, da der Auftragsschwellenwert von 200 000,- € nicht erreicht ist. Sobald der Architekt seine Konzeptionen erarbeitet hat, werden diese, wie während der Sitzung des Gemeinderats am 20.04.2005 zugesagt, dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

### **Aufgabenübertragung an den AUT**

Gemäß § 39 Abs. 1 Satz 2 GemO kann der Gemeinderat einzelne Aufgaben auf bestehende beschließende Ausschüsse übertragen. Zur Beschleunigung des Bauablaufs empfiehlt es sich, von dieser Regelung Gebrauch zu machen. Derzeit ist der AUT nur für Vergaben zwischen 100.000 € und 500.000 € zuständig. Durch die Übertragung aller Vergaben über einem Wert von 100.000 € entfällt die Beteiligung des Gemeinderates (bzw. deren Vorberatung im AUT).

### **Förderung durch den Landkreis**

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 01.02.2006 wurde über den Sachstand der Verhandlungen mit dem Landkreis Karlsruhe über die Förderung der Sanierungsmaßnahme Stephanusstift I berichtet.

Nach weiteren Verhandlungen und Gesprächen hat der Landkreis mit Schreiben vom 28.07.2006 mitgeteilt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses des Landkreises am 20.07.2006 der Beschluss gefasst wurde, dass eine Förderung durch den Landkreis nicht erfolgen wird und der kommunale Mitfinanzierungsanteil durch die Stadt Ettlingen alleine aufzubringen ist.

Die Stadt Ettlingen hat nun die Möglichkeit, gegen den ablehnenden Bescheid des Landkreises rechtliche Schritte zu unternehmen. Die Verwaltung hält eine juristische Auseinandersetzung mit dem Landkreis Karlsruhe jedoch nicht für opportun.

Mit Blick auf die Zusammenarbeit mit dem Landkreis Karlsruhe wird empfohlen, gemäß Ziffer 4 des Beschlussvorschlags/der Empfehlung vorzugehen. Damit wird der üblicherweise vom Landkreis getragene Anteil von 7,5 % der forderfähigen Kosten von der Stadt Ettlingen mit übernommen.

### **Zusammenfassende Überlegungen**

Nachdem feststeht, dass mit dem Umbau im Mai 2007 begonnen werden könnte und sechs Monate für die Planungsleistungen erforderlich sind, besteht ein erheblicher Zeitdruck. Es ist daher erforderlich, den Architektenvertrag spätestens im Oktober 2006 abzuschließen. Bereits mit der Beauftragung der Architekten ist ein nicht unerheblicher Kostenaufwand verbunden.

Nach hier vorliegenden Erklärungen der Diakonie wird ein langfristiger Mietvertrag mit der Diakonie gGmbH Karlsruhe frühestens im Januar 2007 abschließbar sein. Bis zu diesem Zeitpunkt würden daher sämtliche Aufwendungen mit Blick auf die Umbaumaßnahmen auf das Risiko der Stiftung gehen, da der jetzt noch bestehende Mietvertrag innerhalb eines Jahres kündbar ist. Die seitens der Diakonie abgegebenen Erklärungen sind zwar positive Absichtserklärungen, ersetzen aber keine rechtlich verbindlichen Verpflichtungserklärungen des zukünftigen Mieters. Aus diesem Grunde sind bis zum Abschluss des neuen langfristigen Mietvertrags getätigte Aufwendungen mit einem gewissen Risiko behaftet. Der Stadt Ettlingen ist erst seit Mitte Juli 2006 bekannt, dass Strukturveränderungen beim Träger angedacht werden.

Mit Blick auf die vorliegende schriftliche Erklärung und die langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Diakonie erscheint es der Verwaltung aber gerechtfertigt, mit der Unterschrift unter die Architektenverträge den Startschuss für den Umbau des Stephanusstifts I zu setzen, auch wenn ein langfristiger Mietvertrag noch nicht vorliegt.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26.09.2006 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen. Der Ausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss.

- - -

Stadträtin Hofmeister nimmt wegen Befangenheit im Zuschauerraum Platz.

Stadtrat Stemmer stimmt für die CDU-Fraktion in allen Punkten zu, weil der Vorvertrag mittlerweile ja vorgelegt wurde.

Stadtrat Worms und Stadtrat Lorch stimmen der Vorlage für Ihre Fraktionen zu.

Stadträtin Saebel stimmt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu unter der Hoffnung, dass die zeitliche Verzahnung problemlos laufe.

Stadträtin Lumpp und Stadtrat Dr. Böhne stimmen der Vorlage zu.

Oberbürgermeisterin Büsselmaier schlägt vor, in Ziffer 7 das Wort „Mietvertrag“ durch das Wort „Vorvertrag“ zu ersetzen.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

- - -

