

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.52/022/2024



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Dr.-Ing. Umweltreferent Maximilian Hartl	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Willi Faaß

Schwesternwohnheim; Vorstellung der Wohnbaustudie

Anlagen: Machbarkeitsstudie (Anlage 1)
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Anlage 2)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.06.2024	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	25.06.2024	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.06.2024	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt ein neues Verkehrswertgutachten für das Grundstück Schwesternwohnheim in Auftrag zu geben und das Ergebnis vorzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Kosten für Verkehrswertgutachten	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?		PSK 573109.0961005-0606: derzeit keine Mittel vorhanden	
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Nein*
<input type="checkbox"/>	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Für den Umbau des ehemaligen Schwesternwohnheims des Stadtkrankenhauses wurde eine Machbarkeitsstudie / Wohnbaustudie) erstellt. Diese wurde nun vom Planer vorgelegt. Es wurden Vorschläge zum Umbau zu Wohnungen sowie einer zusätzlichen Kinderkrippe im EG erarbeitet. Für die weitere Planung ist zunächst die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

II. Sachvortrag

In der Sitzung des Ferienausschuss am 22.08.2022 wurde die Verwaltung beauftragt (A.30/094/2022), ein Nutzungskonzept für das Schwesternwohnheim zu erstellen. Nach Angebotseinholung von fünf Architekturbüros mit entsprechenden Referenzen wurde mit Beschluss vom 28.03.2023 (A.32/076/2023) die Verwaltung beauftragt, die Planungsleistungen für eine Wohnraumstudie an das Architekturbüro Rößner und Waldmann aus Erlangen zu vergeben. Die Studie wurde im April 2024 fertiggestellt. Nachfolgend sind einige Punkte zusammenfassend beschrieben. Sie sind in der beiliegenden Machbarkeitsstudie ausführlich erläutert.

1. Raumkonzept Wohnen

Die Wohnnutzungen vom 1. bis zum 7.OG wurden neu strukturiert, mit dem Ziel, größere und kleinere Einheiten zu mischen. Hierbei wurde insbesondere die Tragstruktur der Wandschotten mit 4,5 m Achsbreite sowie die Lage der bestehenden Installationsstränge und Lüftungsschächte berücksichtigt. Insgesamt wurden 36 Wohnungen in verschiedenen Größen (Ein- bis Fünf-Zimmer) geplant
Insgesamt sind 36 Wohnungen mit 2.036 m² Wohnfläche geplant.

2. Raumkonzept Kinderkrippe

Neben der Wohnnutzung in den oberen Geschossen kann eine 2-gruppige Kinderkrippe im EG oder alternativ eine 2-gruppige Kindertagesstätte im EG und KG nachgewiesen werden.
Gesamte Nutzfläche der Kinderkrippe: ca. 303 m²
Gesamte Nutzflächen des Kindergartens: ca. 377 m²

3. Wärmeschutz, Energiekonzept

Die Gebäudehülle wird insgesamt wärmetechnisch ertüchtigt, mit dem Ziel, über den GEG-Standard die Anforderungen eines Effizienzhauses 85 oder 70 zu erfüllen, je nach dem entsprechenden Aufwand-Nutzen Verhältnis.
Für die zukünftige Wärmezeugung von ca. 70 kW werden unterschiedliche Varianten skizziert, die im Zuge weiterer TGA-Planungen zu vertiefen sind.
In der Kostenberechnung wurde die Variante mit Sole/Wasser Wärmepumpe mit hohen Investitionskosten aber langer Lebensdauer und günstigen Verbrauchskosten angesetzt
Die unverschattete Südfassade erhält eine PV-Anlage, bei ca. 300 qm Fläche ergibt sich eine Leistung ca. 60 kWp. Außerdem werden in den Loggenfassaden weiter PV-Elemente als „Balkonkraftwerk“ integriert.

4. Brandschutz, Tragwerk

Die aus der Umnutzung entstehenden Brandschutzanforderungen wurden mit dem detaillierten Brandschutzkonzept untersucht und im Planungskonzept berücksichtigt.
Alle geplanten Eingriffe in die Tragstruktur des Gebäudes wurden in statischer Hinsicht

geprüft und wurden in der Planung berücksichtigt.

5. Ehemaliger Schutzraum

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde untersucht, wie mit dem bestehenden Kellergewölbe bzw. Schutzraum verfahren werden kann. Dieser ist 2-geschoßig und befindet sich auf dem westlichen Grundstücksbereich.

Während die Tonnengewölbe der unteren Ebene mit 45 cm Stärke und 1 m Außenwänden für sehr robust befunden wurden, kann das obere Kellergeschoß nicht mehr als standfest gelten. Es wurden unterschiedliche Varianten aufgezeigt, wie mit dem Schutzraum weiter verfahren werden kann. Durchführbarkeit, Nutzen und Kosten sind dargestellt und bewertet. Die Bestandsituation sich selbst zu überlassen, ist als Option auszuschließen.

6. Baumbestand

Auf dem Grundstück befinden sich Bäume, die mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm unter die Baumschutzverordnung fallen.

In der Vorentwurfsplanung der Machbarkeitsstudie sind 16 großkronige und 4 kleinkronige Baumpflanzungen verortet, zum Teil als Ersatzpflanzung, zum Teil aus Anforderungen der Stellplatz- und Spielplatzbegrünung

7. Kostenberechnung

Die vom Architekturbüro berechneten Gesamtkosten der Kostengruppen 200 – 700 betragen insgesamt 13.835.000 €. Die Kosten basieren auf Schätzungen von Referenzobjekten und auf Daten von 2023. Sie wurden für 2024 - 2025 mit 2 x 3% Steigerung beaufschlagt.

8. Flächennutzungsplan

Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Einen Bebauungsplan für diesen Bereich gibt es nicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Das bestehende Schwesternwohnheim diene der benachbarten Klinik Schwabach und damit diesem Zweck. Die zur Änderung des FNP erforderliche Aussage des Klinikbetreibers, dass das Gebäude bzw. die Grundstücke für deren Betrieb dauerhaft nicht mehr erforderlich sind, liegt vor.

Die Umnutzung zu Wohnen mit Kindertagesstätte ist im Rahmen von § 34 BauGB voraussichtlich möglich. Voraussetzungen dafür sind u.a., dass das FNP-Änderungsverfahren eingeleitet und positiv abgeschlossen wird und eine stadtbildverträgliche Gestaltung des Gebäudes erfolgt (gilt vor allem für die Fassadengestaltung und die noch nicht erfolgte Einbindung des Außentreppe). Die Gestaltung ist insbesondere wichtig, da das Gebäude auf Grund seiner Höhe eine große Fernwirkung besitzt (Ortsbild) und durch die veränderte Nutzung eine Strahlkraft auf andere Flächen im unbeplanten Innenbereich aufweist.

Das Stadtplanungsamt weist darauf hin, dass für eine Flächennutzungsplanänderung der Bedarf bzw. Nichtbedarf dieses Bereiches für gesundheitliche Zwecke durch den Klinikbetreiber zu bestätigen ist, jedoch nur einen Indiz darstellt, da auch die Interessen anderer Betreiber in Frage kämen und das Änderungsverfahren einer Genehmigung der Regierung von Mittelfranken bedarf.

9. Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt vor einer weiteren Planung bzw. einem Planerwahlverfahren (VGV-Verfahren) soll der Flächennutzungsplan für die von der Nutzungsänderung des Schwesternwohnheims betroffenen Grundstücke (587/2, 587/5, 595/13) zu ändern.

Nach Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen (Änderung des FNP) für eine weitere Planung können Mittel für die Weiterführung des Projekts angemeldet werden.

III. Kosten

1. Förderung

Die Umnutzung des ehemaligen Schwesternwohnheims zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte im Bestandsgebäude kann durch eine staatliche Förderung unterstützt werden. Die Förderkulisse auf Basis der Machbarkeitsstudie April 2024 könnte sich unter dem Vorbehalt der baufachlichen und förderrechtlichen Prüfung seitens der Regierung von Mittelfranken wie nachfolgend aufgeführt darstellen:

Förderanspruch	Fördergegenstand	Förderberechnung	Förderhöhe
Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP Nrn. 2.2 u. 5.1)	Schaffung von Mietwohnraum durch Modernisierung	40 % der zuwendungsfähigen Kosten (12.888.511,46 €)	5.155.000 €
Art. 10 BayFAG	Errichtung KiTa mit 50 Kindergartenplätze	296 qm förderfähige Hauptnutzfläche x 6.926 € x 58 % (Kostenrichtwert Stand 02.02.2024)	1.189.000 €
KfW Tilgungszuschuss 6.000 € pro Wohnungseinheit			216.000 €
gesamt			6.560.000 €

Gesamtübersicht Finanzierung

Kosten Bereich Wohnen	12.888.511,46 €
Kosten Bereich KiTa	2.211.073,16 €
gesamt inkl. anteiligen Grundstückswert	15.099.584,62 €
abzüglich Förderung	6.560.000,00 €
Zwischensumme	8.539.584,62 €
Förderrechtlich geforderter Anteil Stadt Schwabach von 10 % der Gesamtkosten = 1.288.851,15 € Bereich Wohnen erfolgt gem. Nr. 5.5 KommWFP durch Einbringung des Grundstückswerts. Dieser ist aktuell anteilig im Bereich Wohnen mit nur 991.421,47 € bilanziert (KiTa Anteil 183.578,53 €). Gesamt 1.175.000 €. Die Differenz beträgt 297.429,68 € . Ein neues Verkehrswertgutachten steht noch aus.	1.288.851,15 €
Darlehen 50 % der Kosten Bereich Wohnen (12.888.572,79 €)	6.444.255,73 €
Zusätzlich benötigte liquide Mittel Stadt	920.328,89 €

Es besteht die Möglichkeit eines zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehens bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von 50 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten (12.888.511,46 € x 50 % = 6.444.255,73 €). Die Konditionen bei einer Laufzeit von 10 Jahren liegen bei 0,56 % eff. Zins p.a. und einer Tilgung von 11,11 %. Es wird vorgeschlagen die förderrechtlich fehlenden 297.429,68 € zum Erreichen einer 10 %igen Beteiligung an den Gesamtkosten durch ein neues Verkehrswertgutachten zu erreichen, da der aktuelle anteilige Bilanzwert des Grundstücks mit 991.421,47 € nicht mehr dem tatsächlichen Wert entspricht. Ein erhöhter förderfähiger Grundstückswert würde somit eine deutliche Verbesserung der Förderkulisse ermöglichen.

Hinweis:

Die oben aufgeführte Übersicht für den Wohnbereich basiert auf den Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnbauförderungsprogramm – KommWFP, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 22. Dezember 2015, welches mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft tritt. Ein Nachfolgeprogramm wird in Aussicht gestellt, die Konditionen hierzu können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

2. Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Anlage 2 erfolgt unter Berücksichtigung der Umsetzung einer zweigruppigen Kindertagesstätte, die sich auf das Erd- und Untergeschoss verteilt.

Grundlage dieser Berechnung ist die gleiche, bewährte Herangehensweise, wie sie die GeWoBau Schwabach in vergleichbaren Bauvorhaben umsetzt, mit einem Betrachtungshorizont von 50 Jahren.

Zudem sind auch die förderrechtlichen Vorgaben des Kommunalen Wohnungsförderungsprogramms und des Bayerischen Finanzausgleichgesetzes mit Stand zum 06.06.2024 berücksichtigt.

Folgende wichtige Parameter liegen der Berechnung zu Grunde:

Parameter	Wert
Miete pro qm Wohnungsfläche	8,04€
Miete pro qm Kitafläche	7,50€
Kreditsumme KommWFP	6.444.255,73€
Zinssatz KommWFP	0,56% p.a.
Laufzeit Kredit KommWFP	10 Jahre, Tilgung ab dem 2. Jahr
Kreditsumme Investkredit kommunal	1.136.328,89€
Zinssatz Investkredit kommunal	2,83% p.a.
Laufzeit Kredit Investkredit kommunal	10 Jahre, Tilgung ab dem 3. Jahr

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung schließt über den gesamten Betrachtungszeitraum mit einem positiven Saldo in Höhe von 7.054.682,51 €.

Alternativ würde nach KommWFP auch die Möglichkeit bestehen, ein Darlehen mit einer 30jährigen Laufzeit zu wählen. Dies hätte einen höheren Zinssatz von 2,33% zur Folge.

Im Gesamtsaldo ergäbe sich unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Investivkredits kommunal mit gleicher Laufzeit dadurch eine Verschlechterung des Überschusses auf 4.706.791,16€.

In der bevorzugten Variante mit einer 10jährigen Kreditlaufzeit, wären in den Jahren 2 bis 10

höhere negative Salden zu verzeichnen, dafür ab dem 11. Jahr wieder deutliche Einzahlungsüberschüsse.

3. Finanzierung und Umsetzungsmöglichkeit

Der städtische Haushalt würde in den ersten 10 Jahren, ab Beginn der Tilgung im 2. Jahr mit rund 380 T€ und die folgenden Jahre mit rund 725 bis 650 T€ belastet. Dies muss aus dem Überschuss -Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit- auch erwirtschaftet und finanziert werden. Jedoch ab dem 11. Jahr bis zum Ende des Betrachtungszeitraum würde sich ein Überschuss ergeben, der dauerhaft zur Entlastung des Haushaltes führen würde und damit den städtischen Haushalt langfristig entlasten könnte.

Wie bereits dargestellt könnte die Förderung noch optimiert werden, wenn für das Grundstück und Gebäude ein aktuelles Verkehrswertgutachten erstellt wird und dieser neue Wert dann im KommWPF mit 40 % Zuschuss gefördert wird sowie auch das geförderte Darlehen sich nochmals erhöht und dadurch die Wirtschaftlichkeit verbessert.

Die Verwaltung schlägt daher vor, für das Grundstück Schwesternwohnheim ein neues Verkehrswertgutachten in Auftrag zu geben. Je nach Ergebnis kann dann nochmals die Wirtschaftlichkeit genauer vorgestellt werden, jedoch wird hier nur eine weitere Verbesserung des Ergebnisses zu erwarten sein, da der bisherige Wert mit 1.175.000 € dem Bilanzwert aus der Bilanz des Krankenhauses entspricht und auf Bodenrichtwerte aus dem Jahr 2011 zurückgreift.

Die Umsetzung dieser Maßnahme könnte vergleichbar zur Wohnanlage Kreuzwegstraße über die GeWoBau Schwabach erfolgen. Die Stadt würde als Eigentümer die jeweiligen Zuwendungsanträge stellen und mit der GeWoBau Schwabach einen entsprechenden Projektsteuerungsvertrag sowie eine Treuhandvereinbarung über die Umsetzung der Baumaßnahme abschließen.

Aufgrund der derzeit begrenzten finanziellen Spielräume muss im Falle der Umsetzung auf das wirtschaftliche Darlehen nach dem KommWPF mit derzeit 0,56 % effektiven Zins zurückgegriffen werden.

Es gilt auch zu bedenken, dass die Nichtnutzung des Gebäudes zu Unterhaltsmaßnahmen und Kosten führt, so muss für das Jahr 2025 wohl ein Betrag von ca. 100.000 € eingestellt werden. Bei längerem Leerstand wird sich auch die Bausubstanz weiter verschlechtern, so dass im schlimmsten Fall ein Abriss erfolgen muss, welcher massive Kosten nach sich ziehen wird. Bereits die Geschäftsführung des Krankenhauses hatte mal 2016 einen Abriss im Verhältnis zum Grundstückswert gestellt, jedoch war dieser negativ. An dieser Situation dürfte sich bisher nichts verändert haben.

Bis zur weiteren Umsetzung werden Mittel für den Bauunterhalt (Deckungskreis 6) erforderlich. Hierfür werden entsprechende Mittel angemeldet.

IV. Klimaschutz

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz sind positiv zu bewerten. Im derzeit leerstehenden Gebäude können unter Nutzung der bestehenden Bausubstanz 36 Wohnungen und eine Kinderkrippe (bzw. Kindergarten) untergebracht werden. Die Nutzung der „grauen Energie“ bietet im Vergleich zu einer vergleichbaren Neubaumaßnahme erhebliches Einsparpotential. Des Weiteren sollen durch die geplante PV Anlage sowie ein umweltfreundliches Heizsystem weitere positive Auswirkungen erzielt werden.