

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

**V/1033/2005**

Auskunft erteilt:

Herr Wildenhues

Ruf:

492 59 02

E-Mail:

WildenhL@stadt-muenster.de

Datum:

13.12.2005

Betrifft

Bauvorhaben der Stiftung Friedrich und Irmgard Buschmann  
- Zustimmung zur Vorentwurfsplanung  
- Baubeschluss

Beratungsfolge

|            |                                         |              |
|------------|-----------------------------------------|--------------|
| 12.01.2006 | Stiftungskommission                     | Vorberatung  |
| 17.01.2006 | Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen | Vorberatung  |
| 19.01.2006 | Bezirksvertretung Münster-West          | Anhörung     |
| 15.02.2006 | Hauptausschuss                          | Vorberatung  |
| 15.02.2006 | Rat                                     | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

Sachentscheidung:

**Vorentwurfsplanung**

1. Der Vorentwurfsplanung der Wohn + Stadtbau GmbH für das Bauvorhaben der von der Stadt Münster treuhänderisch verwalteten, unselbständigen, örtlichen Stiftung „Friedrich und Irmgard Buschmann“ in Münster-Gievenbeck, Am Küchenbusch (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Die Kostenschätzung nach DIN 276 für die Gesamtbaumaßnahme (Anlage 2), die Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 3) sowie eine Folgewirtschaftlichkeitsberechnung aus der Sicht der Kapitalstockumstrukturierung der Bauherrenstiftung Buschmann (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen.

**Baubeschluss**

3. Die Wohn + Stadtbau GmbH errichtet auf der Grundlage Ihrer Vorentwurfsplanung für die Stiftung „Friedrich und Irmgard Buschmann“ Am Küchenbusch in Münster-Gievenbeck eine Wohnanlage für demenzkranke Menschen mit angegliederten Wohnungen für Angehörige.
4. Die Verwaltung beauftragt die Wohn + Stadtbau GmbH mit der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme.
5. Die spätere wohnungswirtschaftliche Verwaltung wird der Wohn + Stadtbau GmbH übertragen.

Kosten/Folgekosten

Das Bauprojekt verursacht nach der Kostenschätzung der Wohn + Stadtbau Baukosten in Höhe von 2.260.000 Euro.

Finanzierung/Mittelbereitstellung

Für die Baumaßnahme erfolgt die Mittelbereitstellung über den Finanzplan des Nachtragswirtschaftsplans der Stiftung Friedrich und Irmgard Buschmann für das Wirtschaftsjahr 2006 und über den Finanzplan des Wirtschaftsplans 2007 (vergl. Ziffer 4 der Erläuterungen).

## **Begründung:**

### **1. Bisherige Auftrags- und Beschlusslage**

Die Entwicklung zur Vorentwurfsplanung und zum Baubeschluss für die in Ziffer 1 des Beschlusses genannte Baumaßnahme basiert auf dem Errichtungsbeschluss sowie dem Auftrag zur Erstellung einer Vorentwurfsplanung des Rates vom 07.12.2005 (vergl. Vorlage V/0856/2005).

### **2. Neubaukonzept**

Der Umsetzung des Neubaukonzepts liegt die Projektidee, eine Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen mit angegliederten Angehörigenwohnungen als ambulant betreutes Wohnen in einer Hausgemeinschaft zu konzipieren, zugrunde. Ziel dabei ist es, den demenzkranken Menschen ein Leben in der eigenen Häuslichkeit und in der häuslichen Gemeinschaft anzubieten.

Die Vorentwurfsplanung (vergl. Beschlusspunkt 1) orientiert sich an der Projektphilosophie, wonach den demenziell erkrankten Menschen private Individualzonen in Form von Appartements und Gemeinschaftsbereich geboten werden sollen. 18 Bewohnerappartements gruppieren sich deshalb über 2 Geschosse und um ein überdachtes Atrium als Wohngemeinschaft.

Das Konzept erfüllt damit witterungsunabhängig das zentrale Bedürfnis nach Bewegung und Kommunikation. Die großzügige Öffnung des Atriums zum Hof verbindet Innen und Außen zu einem erlebbaren Ganzen.

Konzeptionell integriert, jedoch baulich getrennt, ist ein Wohnbereich für Angehörige mit 6 Appartements geplant, der durch einen kleinen Innenhof von der Wohngemeinschaft getrennt ist.

### **3. Voraussetzung für den Baubeschluss**

Mit Bescheid vom 25.11.2005 hat die Bewilligungsbehörde Stadt Münster der Bauherrenstiftung Friedrich und Irmgard Buschmann ein öffentliches Wohnbauförderungsdarlehn in Höhe von 859.800 Euro bewilligt. Gefördert werden mit den öffentlichen Mitteln die für 8 Personen vorgesehen Wohngruppe im Obergeschoss und 6 Angehörigenwohnungen. Mit Eigenmitteln der Stiftung Friedrich und Irmgard Buschmann wird der Wohngruppenbereich im Erdgeschoss sowie die den öffentlich geförderten Bereich ergänzende Finanzierung sichergestellt.

Die Stiftung Friedrich und Irmgard Buschmann finanziert die Baumaßnahme nicht aus dem Bereich der satzungsgemäßen Ertragsverwendung. Sie wird aus dem ausschließlich in Geld angelegten Stiftungskapital einen Teil für die Neubaumaßnahme einsetzen. Damit verfolgt die Stiftung die Absicht, das zur Finanzierung eingesetzte Kapital unmittelbar zur partiellen Stärkung des Anlagevermögens und mittelbar zur Ertragsmaximierung der Stiftung an diesem hervorragenden Standort einzusetzen. Die Stiftungsverwaltung wird den baren Einsatz des Eigenkapitals für die Baumaßnahme mittels einer sorgfältigen Liquiditätsplanung absichern.

### **4. Finanzierung der Baumaßnahme**

Das Projekt wird nach dem zeitigen Planungsstand in einer Bauzeit von 15 Monaten, beginnend im Juli/August 2006, realisiert werden. Für diesen Zeitraum sind die erforderlichen Finanzierungsmittel wie folgt bereit zu stellen.

| Stiftung Friedrich und Irmgard Buschmann  |             |                       |                |
|-------------------------------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Wirtschaftsjahr                           | Baukosten € | Finanzierungsmittel € |                |
| 2006                                      | 900.000     | WfA-Darlehn           | 172.000        |
| per Nachtragswirtschaftsplan (Finanzplan) |             | Eigenkapital          | <u>728.000</u> |
|                                           |             | Summe:                | 900.000        |
| 2007                                      | 1.360.000   | WfA-Darlehn           | 687.800        |
| Wirtschaftsplan (Finanzplan)              |             | Eigenkapital          | <u>672.200</u> |
|                                           |             | Summe:                | 1.360.000      |
| Gesamtbaukosten                           | 2.260.000   | Finanzierungsmittel   | 2.260.000      |

## 5. Betrieb der Wohnanlage und der konzeptionell integrierten Angehörigenwohnungen

### 5.1 Angehörigenwohnungen

Die wohnungswirtschaftliche Verwaltung dieser Wohnungen wird der Wohn + Stadtbau GmbH übertragen.

### 5.2 Wohnanlage bestehend aus 2 Wohngruppen für demenzkranke Menschen

Die wohnungswirtschaftliche Verwaltung, wie Vermietung und bauliche Unterhaltung, wird ebenfalls der Wohn + Stadtbau GmbH übertragen.

### 5.3 Ausschreibung der Betreiberschaft der Wohnanlage für demenzkranke Menschen mit angegliederten Wohnungen für Angehörige

Für die umfassenden Dienstleistungen der hauswirtschaftlichen Betreuung sowie allgemeiner Tages- und Nachtbetreuung ist eine nationale (beschränkte) Ausschreibung nach VOL vorgesehen. In eine Leistungsbeschreibung müssen Art, Inhalt, Umfang und Qualität der Betreuungsleistungen mit klaren Vorgaben für die Vergabeentscheidung genannt werden. Die Betreuungsleistungen beziehen sich grundsätzlich auf die getrennt zu betrachtenden Wohngruppen im Erdgeschoss mit 10 Personen und im Obergeschoss mit 8 Personen. In der Leistungsbeschreibung ist darauf hinzuweisen, dass bei der Bewertung der Angebote und bei der Zuschlagserteilung nicht allein auf die Höhe der monatlichen Betreuungskosten geachtet wird. Formale Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Kontinuität des Betreuungsteams und gerontopsychiatrische Zusatzausbildungen werden in einem Kriterienkatalog besondere Berücksichtigung finden.

Ausschreibende Stelle wird die Stadt Münster, der Oberbürgermeister resp. die Beigeordnete als Stiftungsdezernentin sein. Als gewähltes Vergabeverfahren wird die öffentliche Ausschreibung gewählt, Bestimmungen über die Ausführungsfristen werden entsprechend bekannt gegeben. Dienststelle (Submissionsstelle), die die Baubeschreibung, Verdingungsunterlagen, Anschreiben und Leistungsbeschreibung ausgibt, ist die Stadt Münster, Stiftungsverwaltung als Treuhänderin für die rechtlich unselbständige Stiftung Friedrich und Irmgard Buschmann.

Die Stiftungskommission ist als Vergabegremium, nach vorheriger Prüfung durch die Verwaltung der Stadt Münster vorgesehen.

## 6. Weiteres Verfahren

Die Stiftungsverwaltung wird sich in Verbindung mit Wohn + Stadtbau um einen möglichst frühzeitigen Baubeginn und eine zügige Bauabwicklung bemühen, um die Wohnanlage und auch die Einzelwohnungen möglichst bald den künftigen Bewohner/innen zur Verfügung zu stellen.

I. V.

Dr. Hanke  
Stadträtin

**Anlagen:**

1. Vorentwurfsplanung der Wohn + Stadtbau GmbH
2. Kostenschätzung nach DIN 276
3. Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Gesamtbaumaßnahme
4. Folgewirtschaftlichkeitsberechnung für die Bauherrenstiftung Friedrich und Irmgard Buschmann