

**Sitzungsvorlage DS 2015/102/1**

Stiftung Bruderhaus Ravensburg  
Sibylle Arana  
Stefan Jäckle  
Ralph Zodel  
(Stand: **25.06.2015**)

Mitwirkung:  
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

**Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss**

nicht öffentlich am 06.07.2015

**Gemeinderat**

öffentlich am 13.07.2015

**Erbschaft Oppold**

- Einrichtung einer Seniorenwohngemeinschaft durch die Stiftung Bruderhaus
- Überlassung der Immobilien Kuppelnaustr. 6 im Erbbaurecht an die Stiftung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Überlassung der Immobilie Kuppelnaustraße 6, Flst. 397/8, Gemarkung Ravensburg (Teilfläche der Erbschaft Elisabeth Oppold) im Erbbaurecht auf 30 Jahre an die Stiftung Bruderhaus Ravensburg zu.
2. Der Erbbauzins beträgt 14.000 € p.a., er wird mit dem Verbraucherpreisindex angepasst und fortgeschrieben.
3. Der Name und das Andenken an die Erblasserin sind mit dem Objekt verbunden öffentlich zu dokumentieren.

## 1. Ausgangslage

Der VWA der Stadt Ravensburg hat sich am 13. April mit dem Thema vorbefasst (DS-Nr. 2015/102). Nach Vorstellung des Projektes in den Fraktionen beschloss der Stiftungsrat Bruderhaus am 10.6.2015:

- „1. a) Der Stiftungsrat stimmt dem vorgelegten Konzept zur Einrichtung einer selbstverantworteten, trägerunterstützten Senioren-WG mit bis zu acht Plätzen (einschließlich DG) im Gebäude Kuppelnaustraße 6 zu.  
1 b) Die Stiftungsverwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf verbindlichen Bauvorbescheid einzureichen.  
1c) Die Stiftungsverwaltung wird beauftragt, Eckpunkte für einen Mietvertrag vorzulegen.  
1 d) Nach Fertigstellung des Projekts ist am Grundstück eine Gedenk- und Erinnerungstafel für die Erblasserin anzubringen.
2. Der Stiftungsrat stimmt der vorgesehenen Erweiterung des Wohnraums im Dachgeschoss des Gebäudes Kuppelnaustraße 6 zu
3. Mit der Stadt Ravensburg ist ein entsprechender Erbbaurechtsvertrag auszuarbeiten, der Vertrag ist dem Stiftungsrat zur Beschlussfassung vorzulegen.“

Die Stadt hat über die weitere Verwendung der Immobilien Oppold bis 2019 (testamentarische Bindung) und ab 2019 (Möglichkeit der Veräußerung) zu entscheiden.

### 1.1 Allgemeine Wohn- und Versorgungssituation älterer Menschen

Die Versorgungssituation älterer Menschen wird sich in naher Zukunft deutlich verändern. Nur kurz und schlagwortartig seien hier die Entwicklungen genannt:

- Zunahme der Pflegebedürftigen um 40- 50% bis 2030 (d.h. in den nächsten 15 Jahren!)
- Aus heutiger Sicht fehlen 2030 eine halbe Million Pflegekräfte, in Baden-Württemberg alleine rd. 60.000 Pflegekräfte.
- Für den Kreis Ravensburg wird dieser Trend eher extremer ausfallen, als bundesweit (Statistische Monatshefte Ba-Wü)
- Zunahme der „Single-Senioren“ – Abnahme der Familienversorgung aufgrund Kinderlosigkeit, entfernten Wohnorten, Kinder selbst hochaltrig, zunehmende Berufstätigkeit der Frau, ...
- Die bisherigen Pflegestrukturen bleiben wichtigster Baustein, kommen aber an ihre Grenzen – dies gilt sowohl für professionelle Einrichtungen wie für die Angehörigenpflege (69% aller Pflegefälle)
- Stärkung ambulanter Strukturen kommt nicht wie gewünscht voran, da diese ebenfalls Grenzen erreichen (Fachkräftemangel)

Gleichzeitig wird die Wohnsituation älterer Menschen besonders auch in Ravensburg schwieriger:

- Senioren sind auf zentrale Lagen angewiesen (Versorgung)
- Mietpreise steigen allgemein

- Seniorengerechtes Wohnen findet weitgehend nur in – teureren – Neubauprojekten statt
- Kritischer werdende Wirtschaftskraft der Senioren

Grundprobleme älterer Menschen bleiben:

- Wunsch, zu Hause alt zu werden – selbstbestimmter Lebensabend
- Höchstaltrigkeit mit entsprechenden gesundheitlichen Entwicklungen
- Drohende Vereinsamung
- Sorge um eigene Sicherheit (bei Akutereignis alleine sein,...)
- Finanzielle Engpässe

Zur Überwindung dieser künftigen Schwierigkeiten ist ein ganzer Strauß von Maßnahmen auf allen Ebenen erforderlich. Neben den großen bundes- und landespolitischen Entscheidungen, welche weitgehend noch auf sich warten lassen, können, ja müssen auch kleine Einzelprojekte auf den Weg gebracht werden. Diese dienen wiederum als Initialzündung für weitere Projekte.

## 1.2 Erbschaft „Oppold“

Frau Elisabeth Oppold ist am 04.06.2009 verstorben. Sie hat in ihrem Testament die Stadt Ravensburg als Alleinerbin eingesetzt. Im Gemeinderat wurde am 30.11.2009 und am 17.05.2010 über das Testament und die die Stadt betreffenden Verfügungen berichtet.

Wesentlicher Bestandteil des Erbes sind die Liegenschaften Kuppelnaustraße 6 und 6/1. Hierbei handelt es sich um zwei Stadtvillen aus den 30er Jahren. Die gesamte Liegenschaft wurde im Nachlassverzeichnis der beiden Testamentsvollstrecker vom 03.08.2009 mit ca. 1,2 Mio. € bewertet.

Bezüglich der Grundstücke gelten u.a. folgende Auflagen im Testament:

- 1) Sie darf das Gesamtwesen „Kuppelnaustraße 6 und 6/1“ in Ravensburg innerhalb 10 Jahre nach Ableben der Erblasserin weder ganz noch teilweise veräußern oder äußerlich wesentlich verändern.
- 2) Sie darf den Mietern in diesem Gesamtanwesen nicht vor Ablauf von 5 Jahren nach Ableben der Erblasserin kündigen, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund durch das Verhalten eines Mieters vor.

Die Reinerträge aus der Vermietung der Gebäude „Kuppelnaustraße 6 und 6/1“ waren für die ersten 5 Jahre (bis Juni 2014) nach Ableben der Erblasserin an die Rutenfestkommission zu übertragen.

Die beiden Gebäude sind wie folgt vermietet:

- a) Kuppelnaustraße 6/1: zwei Mietparteien (Ehepaar, ältere Dame)
- b) Kuppelnaustraße 6: EG: Anwaltskanzlei, OG: leerstehend

Das OG von Kuppelnaustraße 6 war bis Herbst 2014 von Familie Klink (ehemals Leiter Stadtplanungsamt) bewohnt. *Das DG ist nicht ausgebaut und nicht genutzt.*

*Für das Gebiet Gartenstraße/Kuppelnaustraße liegt ein Bebauungsplan vom 27.10.2012 vor. Die Festlegungen erlauben, die Gebäude Kuppelnaustraße 6 und 6/1 um ein Stockwerk zu erhöhen (Wandhöhe 9,50m, Bestand 7,2m) und bezüglich Haus Nr. 6 auch die Grundfläche um 1/3 zu vergrößern.*

Mit Schreiben vom 30. November 2011 hat die FDP-Gemeinderatsfraktion unter anderem angeregt, die zwei Wohngebäude der Erbschaft Oppold der Stiftung Bruderhaus zu übertragen. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass das Vermögen auf Dauer gemeinnützigen Zwecken dient und nicht im Laufe der Zeit im allgemeinen städtischen Haushalt untergeht.

Der besondere Aspekt des Umgangs mit Erbschaften und Vermächtnissen und die entsprechende „Außenwirkung“ ist zu berücksichtigen.

## **2. Handlungsalternativen für die Stadt Ravensburg**

Die Erblasserin hat im Testament sehr deutlich auf die Verbundenheit zu Ravensburg hingewiesen. "Die Erbeinsetzung ist Ausdruck meiner tiefen Verbundenheit zu meiner Heimatstadt". Sie hat vorab zu Gunsten von Institutionen, Vereinen und Nahestehenden insgesamt 21 Geldvermächtnisse mit einem Gesamtvolumen von 670.000 € verfügt.

Gerade deshalb muss es grundsätzlich, aber auch unter der gegebenen Haushaltslage im Interesse der Stadt sein, einen möglichst hohen, zumindestens aber gleichwertigen Ertrag zur bisherigen Miete zu erhalten. Größere (geplante) Investitionen in den Objekten stehen in den nächsten 5 Jahren nicht an.

Ab Juni 2019 hat die Stadt die Möglichkeit die Objekte zum Verkehrswert – aktuell ca. 1,2 Mio. € zu veräußern, analog anderer Einzelobjekten der letzten Jahre die zur Aufgabenerfüllung der Stadt nicht benötigt werden.

Die Stadt schließt mit der Stiftung Bruderhaus einen Erbbaurechtsvertrag. Es ist eine Laufzeit von 30 Jahren vorgesehen. Die Ausgestaltung der Pachtbedingungen muss mit Blick auf das Testament einen wirtschaftlichen Charakter haben. Die Stiftung sorgt für die Dauer des Erbbaurechts für den Unterhalt, sowie die Vermietung der Gebäude.

Derzeit können jährlich rd. 21 T€ Mieterträge für das Gebäude „Kuppelnaustraße 6“ im städt. Haushalt erzielt werden, die laufenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten (Reparaturen, Unterhalt, Verwaltung etc.) in Höhe von jährlich rd. 4.000 € sind hierbei nicht berücksichtigt.

Sofern die Objekte vor Ablauf der 10 Jahresfrist (bis 2019) im Erbbaurecht abgegeben werden, ist die Zustimmung der Testamentsvollstrecker dazu zwingend erforderlich. Ebenso bedarf es der Zustimmung der Testamentsvollstrecker, sofern die äußerliche Gestaltung der Gebäude wesentlich verändert wird.

### 3. Konzeption der Stiftung Bruderhaus – Senioren Wohngemeinschaft

*Die Stiftung Bruderhaus unterbreitet nach Beschluss des Stiftungsrates Bruderhaus vom 10.6. 2015 der Stadt das Angebot, die Immobilie Kuppelnaustraße 6 für Stiftungszwecke („Förderung von Einrichtungen, die (...) dem altersgerechten Wohnen dienen“) zu nutzen:*

- *Die Stiftung übernimmt alle Lasten und Pflichten aus dem Gebäude,*
- *der Stadt bleiben weitestgehend die bisherigen Einnahmen erhalten,*
- *die Erbschaft wird einem sozialen und sinnstiftendem Zweck zugeführt*
- *das Erbe wird langfristig gepflegt, erhalten und bewahrt, es erfährt einen wertschätzenden Umgang.*

#### 3.1 Einführung

Das Thema Seniorenwohngemeinschaften ist seit geraumer Zeit von breitem Interesse. In diversen Senioren- und auch Mehrgenerationen-Wohnprojekten wird offensichtlich, dass ein unterstützendes, niedrigschwelliges Hilfenetz innerhalb einer sozialen Gemeinschaft zum einen die Selbständigkeit der Menschen länger erhält und zum anderen den Umzug in ein Pflegeheim hinauszögern, oder sogar ganz verhindern kann.

Um unsere Gesellschaft demographiefest zu machen, fordert und fördert die Bundesregierung seit Jahren verstärkt den Ausbau alternativer Wohnprojekte. Mit Inkrafttreten des Pflegestärkungsgesetzes zum 01.01.2015 wird der Verbleib im häuslichen Umfeld nochmals finanziell stärker unterstützt. Durch die Konzipierung von zwei Senioren-Wohngemeinschaften im Projekt Oppold, haben wir die Chance, für unsere Region durch Umsetzung dieser neuartigen Wohnform ein zukunftsfähiges Modellprojekt zu schaffen. Das Miteinander wird vor allem in der Aufbauphase durch die Bruderhaus Bürgerhilfe laufend begleitet und moderiert. Die Wohngemeinschaft soll später weitestgehend eigenständig funktionieren.

#### Die Stiftung Bruderhaus

Die Stiftung Bruderhaus bietet mit der Bürgerhilfe, dem Mahlzeitservice, dem Betreuten Wohnen, sowie der stationären und ambulanten Pflege ein weites Spektrum der Altenhilfe an. Ihr Engagement als sozialer Dienstleister ist in Ravensburg und Umgebung bekannt. Die Stiftung freut sich über den guten Ruf, den ihre Häuser genießen.

Immer wieder wird der Ruf nach einem Angebot für Senioren-Wohngemeinschaften laut. Ein solches niederschwelliges Wohnangebot ist in Ravensburg und Umgebung bisher nicht vorhanden. Mit dieser Wohnform böte die Stiftung eine weitere Wohnalternative für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Sie sieht darin eine Ergänzung ihres bisherigen Leistungsportfolios und ein attraktives Angebot für die Bürger Ravensburgs. Diese bekommen die Möglichkeit, zu wählen zwischen der begleiteten Selbstversorgung im Rahmen der Bürgerhilfe in der Wohngemeinschaft oder in der bisherigen Wohnumgebung, der Inanspruchnahme niederschwelliger Dienstleistungen wie Mahlzeitservice, Hilfestellungen durch den ambulanten Pflegedienst bis hin zur Rundum-Versorgung in den vollstationären Einrichtungen der Stiftung.

### Selbstverantwortete Wohngemeinschaft

Beim Begriff „Senioren-Wohngemeinschaft“ sind verschiedene Konzeptionen zu unterscheiden. Das neue Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz des Landes Baden-Württemberg unterscheidet erstmals gemeinschaftliches Wohnen in

- a) Selbstverantwortetes gemeinschaftliches Wohnen, und
- b) Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Die Stiftung Bruderhaus sieht in ihrer Konzeption für die Villa Oppold ein selbstverantwortetes, gemeinschaftliches Wohnen mit rüstigen Senioren vor. Für eine ambulant betreute WG ist das Gebäude nicht geeignet.

Die Senioren-Wohngemeinschaft bietet gegenüber der betreuten Seniorenwohnanlage finanziell günstigeren Wohnraum in zentraler Lage. Die „Miet-Einheiten“ sind hier deutlich kleiner als in betreuten Seniorenwohnungen. Eine Betreuungspauschale fällt nicht an. „Eingekaufte Hilfen“ können längere Zeit durch gegenseitige Hilfe und Unterstützung ersetzt werden.

Dass diese Vorstellung auch von Idealismus und Hoffnung getragen werden muss, ist den Verantwortlichen wohl bewusst. Vorstellungen und Wünsche der Senioren decken sich oftmals nicht mit den Realitäten. Die Senioren-WG wird nicht die alleinige, alle Probleme lösende Wohnform der Zukunft sein. Sie ist jedoch eine mögliche und durchaus sehr positiv zu bewertende Alternative.

### Zielgruppe

- Alleinstehende, rüstige Senioren aus Ravensburg und Umgebung, mit geringem Hilfebedarf.
- Senioren, die aufgrund einer niedrigen Rente Bedarf an günstigem Wohnraum haben.
- Experimentierfreudige ältere Menschen, die Interesse an einem sozialen Miteinander im Rahmen einer Wohngemeinschaft haben und engagiert in Gemeinschaft - füreinander und miteinander - leben möchten.

## **3.2 Weshalb eine Senioren-Wohngemeinschaft im Haus Oppold**

Das Gebäude Kuppelnaustraße 6 ist aus Sicht der Stiftung überaus attraktiv für eine selbstverantwortete Senioren – Wohngemeinschaft.

Hier bietet sich die Möglichkeit, – auch aufgrund des Erbschaftscharakters - bezahlbaren (kleinen) Wohnraum in zentraler Lage von Ravensburg anbieten zu können. Das Wohnkonzept sieht den Umbau des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses zu Senioren-Wohngemeinschaften vor. Die ausgebaute Fläche beträgt pro Stockwerk 120 m<sup>2</sup>. Pro Etage können drei Personen wohnen. Jeder Bewohner hat sein persönliches Rückzugsgebiet in Form von großzügigen Einzelzimmern mit ca. 20 m<sup>2</sup>. Ein Gemeinschaftsraum pro Etage bildet den Mittelpunkt der Wohngemeinschaft. Pro Stockwerk sind eine Küche sowie zwei Nasszellen vorgesehen. Das bisher ungenutzte Dachgeschoss (rd. 65 m<sup>2</sup>) soll mit 2 Appartement-Wohnungen ausgebaut werden. Die Umbaumaßnahmen sehen eine komplett barrierefreie Erschließung der Räumlichkeiten inkl. des Einbaus eines Personenaufzugs vor.

### 3.3 Sonstige Rahmenbedingungen

- Erarbeitung eines WG-Mietvertrags, eines Moderationsvertrags Bürgerhilfe und spezifischer „Hausregeln“ der Wohngemeinschaft.
- Erstellung einer aktivierenden Betreuungskonzeption die als Grundsatz die Hilfe zur Selbsthilfe vorsieht. Die rüstigen Bewohner leben einen gemeinsamen Alltag und unterstützen sich gegenseitig.
- Moderierende Begleitung der Wohngemeinschaft und entsprechende Evaluation über die Bruderhaus Bürgerhilfe.
- Bei steigendem Unterstützungsbedarf kommt die modulare, individuell angepasste Hilfe durch die Stiftung Bruderhaus oder den ambulanten Pflegedienst hinzu.
- Sondierung *weiterer* Fördermöglichkeiten.

### 3.4 Bauliche Rahmenbedingungen

Die Stiftung hat mit dem Architekturbüro „architekturlokal“ eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Bei den vorgesehenen Umbaumaßnahmen möchte die Stiftung den Charme der alten Stadtvillen erhalten und möglichst wenig an der äußeren Gestaltung verändern.

Ein besonderes Problem des Gebäudes ist der Schallschutz, was grundsätzlich die Nutzungsmöglichkeiten (auch der Stadt) einschränkt bzw. Investitionen erfordert.

Um das angestrebte Wohnkonzept zu realisieren sind einige wichtige bauliche Punkte, zur Umsetzung dringend notwendig. Hierbei handelt es sich z.B. um

- die barrierefreie Erschließung des Gebäudes
- um die Schaffung von zusätzlichen Nasszellen
- sicherheitsrechtliche Anforderungen in Bezug auf Absturzsicherungen.

Zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit *soll* das bisher ungenutzte Dachgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) erschlossen und ausgebaut werden.

Nach den bisherigen Kostenermittlungen und möglicher Einsparungen rechnet die Stiftung mit Investitionskosten von 620 T€ für die Gesamtmaßnahme (*Kostenberechnung architekturlokal*). *Nach Auskunft der Architekten sind die absehbaren brandschutztechnischen Anforderungen in dieser Berechnung enthalten.*

### 3.5 Berechnung des kalk. Mietzinses

Ein Ziel der Stiftung ist es, zentrumsnah seniorenrechtlichen Wohnraum für rd. 500 € im Monat (inkl. Nebenkosten) anbieten zu können. Damit wäre neben der „alternativen“ Wohnform auch eine soziale Komponente gegeben.

Die Mieteinnahmen müssen folgende Kosten decken:

- a) Investitionskosten (Zins- und Tilgungsleistung)
- b) Rücklagen: neben der Finanzierung der Investitionssumme ist eine Rücklage für spätere Investitionen während der Laufzeit des Erbbaurechts im Altbestand sowie zur Kompensierung eines etwaigen Mietausfallrisikos notwendig.

- c) Erbbauzins: dieser ist grundsätzlich zwischen Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer frei zu vereinbaren. Der Grundsatz des Erbbau-rechts als grundstücksgleiches Recht ist, dass sämtliche Lasten und Pflichten des Gebäudeeigentümers, einschließlich notwendiger Investi-tions- und Erhaltungsmaßnahmen während der Dauer des Erbbau-rechts auf die Stiftung übergehen. Der aktuelle „Brutto“-Ertrag des Ob-jekts Kuppelnaustraße 6 sind Mieteinnahmen in Höhe von 21.000 €.

Folgende Kosten sind bei den „Brutto“-Mieteinnahmen jedoch noch zu berücksichtigen:	21.000 €
lfd. Reparatur, Unterhalt, Verwaltungskosten p.a.	- 4.000 €
Abschreibung notwendiger aktueller Investitionen p.a.	- 3.000 €
<b>ergibt jährlicher Erbbauzins</b>	<b>14.000 €</b>

### Beispielrechnung bei einer Belegung von 8 Senioren

(3 Personen jeweils im Erd- und 1. Obergeschoss, 2 Personen im Dachge-schoss, rd. 310 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche)

a) Investitionskosten p.a.	
Investitionssumme: 620 T€, Zins und Tilgung: 3 % =	18.600 €
b) Rücklagen bzw. Mietausfallrisiko, Pauschaler Ansatz p.a.:	4.000 €
c) Erbbauzins p.a.	<u>14.000 €</u>
	36.600 €

Hieraus ergibt sich eine <u>kalk. Kaltmiete</u> pro Person von	381 €
zzgl. Nebenkosten	~ 80 €
Bürgerhilfevertrag	<u>25 €</u>
<b><u>Warmmiete inkl. Nebenleistungen pro Person</u></b>	<b>486 €</b>

*Diese Miete ist einerseits günstig, unter Berücksichtigung der Wohnfläche errechnet sich aber ein durchschnittlicher Preis von 12,50 €/m<sup>2</sup>.*

### 3.6 Förderanträge

*Die Stiftung Bruderhaus hat folgende Förderanträge gestellt:*

- 1. Innovationsprogramm Pflege 2015 des Landes Baden-Württemberg über den KVJS, Fördervolumen bis zu 100.000 €.*
- 2. Modellprogramm „Gemeinschaftliches Wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Fördervolumen bis zu 200.000 €.*

*Bei beiden Programmen ist mit einer Entscheidung frühestens im Herbst die-sen Jahres zu rechnen.*

### 3.7 Testamentsvollstrecker

Wie erwähnt, ist für die angedachte Lösung die Zustimmung des Testamentsvollstreckers erforderlich. In einer mündlichen Stellungnahme spricht sich der Testamentsvollstrecker, Notar Wolfgang Früh auch im Namen des zweiten Testamentsvollstreckers für das Konzept der Stiftung Bruderhaus aus. Sowohl die Konzeption als auch der weitgehende Erhalt des Gebäudes finden seine Zustimmung. Einem Erbbaurechtsvertrag zwischen Stadt und Stiftung sowie den vorgesehenen baulichen Maßnahmen einschließlich Aufzugsüberfahrt könne er zustimmen.

### 3.8 Stadtentwicklungsplan

Die Stadt hat am 23.3.2015 u.a. ein Leitbild für die kommunalpolitische Arbeit der kommenden Jahre beraten und beschlossen. In Ziffer B des Leitbildes werden die Ziele zum Themenbereich „Wohnangebote und Wohnformen“ dargestellt.

Die Konzeption der Stiftung Bruderhaus entspricht dem Leitbild in vielen Punkten, so z.B. (auszugsweise):

*„2.1 Wir fördern differenzierte Wohnformen/-angebote für Haushalte mit geringem Einkommen ... im Bereich preiswerter Mietwohnungen ...*

*2.2 Wir fördern und managen integrierte, gemeinschaftliche wie temporäre Wohnformen für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen sowie dazugehörige Wohnprojekte vor allem im Rahmen von Eigentümergemeinschaften.*

*2.3 Wir entwickeln dezentrale, selbstbestimmte und barrierefreie Wohnangebote für ältere Menschen im vertrauten sozialen Wohnumfeld. ...*

*2.5 Wir schaffen attraktive, barrierefreie Wohnraumangebote für ältere Menschen im Siedlungsbestand, um den Wohnungsmarkt in Folge der freiwerdenden Wohnungen gezielt zu beleben. ... „*

Darüber hinaus werden Ziele aus dem Themenfeld „Siedlungsentwicklung und Stadtstruktur“ erfüllt ebenso wie aus dem Themenfeld A „Miteinander Leben“.

### 3.9 Vorteile durch die Nutzung der Stiftung Bruderhaus sowie die Chancen/Risiken

Eine Nutzung durch die Stiftung hat für die Stadt insbesondere folgende

#### Vorteile:

- Der Name Oppold bleibt „erhalten“ und sendet damit ein positives Signal an potentielle Erblasser.
- Die Nutzung dient sozialen Zwecken und das Vermögen bleibt erhalten.
- Die Stadt muss sich weder um Sanierung noch Unterhalt und Belegung kümmern.
- Im Falle eines Erbbaurechts kann sich die Stadt sozial engagieren oder Erlöse generieren.

- Die Stiftung entwickelt die Objekte „sanft“ unter Erhalt des jetzigen städtebaulichen Charakters und legt hierbei besonderen Wert darauf, dass das Erscheinungsbild der Stadtvillen -insbesondere des vorderen Gebäudes Nr. 6- einschließlich der Freiflächen erhalten bleiben. Bei einem Verkauf des Objekts wäre dies nicht sichergestellt.
- Die Immobilienverwaltung beider Gebäude übernimmt die Stiftung Bruderhaus. Die Mieterträge aus dem Gebäude Kuppelnaustraße 6/1 sind unter Abzug der Bewirtschaftungskosten an die Stadt durchzureichen.

#### Chancen:

- Schaffung von seniorenrechtlichem und bezahlbarem Wohnraum in zentrumsnaher Umgebung, der eine Teilnahme an den Aktivitäten in der Stadt und in unseren betreuten Wohnanlagen ermöglicht.
- Förderung einer zukunftsfähigen Wohnform für ein selbstbestimmtes Leben im Alter und damit eine sinnvolle Ergänzung des Leistungsportfolios der Stiftung Bruderhaus.
- Nachbarschaft bzw. Gemeinschaft als Ressource bürgerschaftlichen Engagements.
- Begleitung eines „Leuchtturmprojekts“.
- Verwertung des frei werdenden bisherigen Wohnraums der „WG-Mitglieder“ und Einrichtung einer Wohnungstauschbörse.
- Signalwirkung durch eine verantwortungsvolle und langfristig gemeinwohlorientierte Nutzung der Erbschaft durch die Stadt Ravensburg.

Bei der Umsetzung des Wohnungskonzepts ergeben sich jedoch auch folgende drei Risiken.

- Investitionssumme  
Die Investitionssumme erscheint recht hoch, welche aber trotz günstiger Mietzahlungen gedeckt werden kann. Die Kalkulation ist fachlich fundiert, das Kostenrisiko ist gering.
- Unsicherheit der Mietnachfrage  
Bei der Stiftung sind in den vergangenen Jahren vereinzelt Nachfragen zu diesem Wohnangebot eingegangen. Durch eine entsprechende Veröffentlichung oder einen Pressebericht in den Medien kann die Nachfragesituation besser eingeschätzt werden. Sollte keine Resonanz erfolgen, können alternative Konzepte verfolgt werden.
- Disharmonie innerhalb der Wohngemeinschaft  
Für den Fall von Unstimmigkeiten steht die Sozialarbeit der Stiftung (Bürgerhilfe) zur engen Begleitung und Mediation bereit.

Bei der Risikobewertung lässt sich zusammenfassend festhalten, dass die Unsicherheiten vertretbar sind. Die baulichen Maßnahmen erfolgen in einem solchen Rahmen, dass selbst bei einer Auflösung der Wohngemeinschaft das Gebäude alternativ weitervermietet werden kann. Das Gebäude wird durch die

Umbaumaßnahme nicht „verbaut“ oder auf eine bestimmte Wohnform spezialisiert, sondern im Allgemeinen (Aufzug, Bad, Schallschutz etc.) optimiert. Die Stadt erhält Erbbauzinsen in Höhe des jährlichen Nettomietwertes. Eine Zuschussung oder eine Subvention von Seiten der Stadt erfolgt nicht. Ebenso wird die Stadt von den anstehenden Investitionen und Sanierungskosten während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages finanziell entlastet.

#### **4. Wertung**

Bei dem Haus Kuppelnaustraße 6 handelt es sich um ein erstklassiges Gebäude für Wohngemeinschaften. Das Gebäude hat als „alte Stadtvilla“ ein ansprechendes Ambiente. Der bauliche Zustand ist sehr ordentlich. Die Lage mit dem großen Garten ist zentrumsnah und dennoch in ruhiger Umgebung. Auch wenn die Grundrisse nicht ganz optimal erscheinen, können diese mit dem Einbau einer zweiten Nasszelle pro Wohneinheit deutlich optimiert werden. Die Chance hier eine alternative Wohnform zu schaffen, sollte unbedingt ergriffen werden. Aufgrund des Vermächtnisses von Frau Elisabeth Oppold böte sich der Stadt bzw. der Stiftung die Möglichkeit günstigen Wohnraum für Senioren anzubieten. Das Vermächtnis wird in seiner Substanz erhalten und hat weiterhin eine sinnvolle und vor allem soziale Verwendung.

#### **5. Weiteres Vorgehen / Termine**

<i>06. Juli 2015</i>	<i>Beratung im Verwaltungsausschuss</i>
<i>13. Juli 2015</i>	<i>Beratung und Beschluss im Gemeinderat</i>
<i>Sommer 2015</i>	<i>Öffentliche Vorstellung des Projekts</i>
<i>05. Oktober 2015</i>	<i>Stiftungsrat Bruderhaus –Betreuungs- und Betriebskonzeption, Mietkonditionen etc.</i>
<i>Herbst 2015</i>	<i>Abschluss Erbbaurechtsvertrag, Kündigung Anwaltskanzlei, Abstimmung Baumaßnahmen mit künftigen Nutzern</i>
<i>Frühjahr 2016</i>	<i>Baubeginn</i>
<i>Herbst 2016</i>	<i>Bezug</i>

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan