

Neubau und Betrieb eines Seniorenheims mit Pflegeeinrichtungen und weiteren Räumlichkeiten Gemeinde Langenargen



Stiftungsrat, 18.11.2024

Agenda

- I. Bericht über die Ergebnisse Interessentengespräche und die weitere Entwicklung
- II. Grundsätzliches zum Verfahren
- III. Ablauf der bisherigen Gespräche
 1. Kurze Einführung zum Projekt – Gemeinde
 2. Vorstellung, Erste Ideen zur Umsetzung – Interessent
 3. Nachfrage Vor- und Nachteile zu folgenden Alternativen gesehen werden?
 4. Weiteres Vorgehen - Gemeinde
- IV. Zusammenfassung der Ergebnisse der Interessentengespräche
- V. Zusätzliche Alternative
- VI. Beschlussempfehlung

I. Bericht über die Ergebnisse Interessentengespräche und die weitere Entwicklung

Verfahren dient der ersten Erörterung von Lösungsansätzen für den Betrieb des Seniorenheims.

Ziel der Interessentengespräche ist es, Vergabereife zu erreichen.

Je nach Ergebnissen kann noch eine Markterkundung dem Vergabeverfahren vorgeschaltet werden.

II. Grundsätzliches zum Verfahren der Interessentengespräche

Verfahren dient der ersten Erörterung von Lösungsansätzen für den Betrieb des Seniorenheims.

Ziel der Interessentengespräche ist es, Vergabereife zu erreichen.

Je nach Ergebnissen kann noch eine Markterkundung dem Vergabeverfahren vorgeschaltet werden.

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

Auf Grund der Gespräche sollten zu vergebende Leistungen, die von der Gemeinde und den Interessenten in Erwägung gezogen werden, inhaltlich konkretisiert werden.

Je nach Ergebnis und weiterer Erörterungen, insbesondere in den Gremien der Gemeinde, könnte die Vergabe dann insgesamt oder losweise erfolgen. Auch der Umfang wurde mit den Interessenten besprochen.

Es wurde jeweils zum Schluss eine vorläufige Einschätzung vom Interessenten erbeten, welche Alternative der Interessent bevorzugt anbieten würde.

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

1. Es wurde eine kurze Einführung zum Projekt seitens Gemeinde gegeben
 - Die Gemeinde Langenargen (Bodenseekreis) ist verantwortlich für die öffentlich-rechtliche Stiftung „Hospital zum Heiligen Geist“
 - Die Stiftung betreibt in der Ortsmitte (Marktplatz) ein Pflegeheim mit 49 Dauerpflegeplätzen und zwei Kurzzeitpflegeplätzen
 - Die Betriebserlaubnis für das Pflegeheim wurde auf Grund baulicher Unzulänglichkeiten nur noch bis 2029 seitens der Heimaufsicht verlängert

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

1. Kurze Einführung zum Projekt durch die Gemeinde:

- Gemeinde beabsichtigt, ein Seniorenzentrum mit Pflegeeinrichtungen errichten zu lassen oder selbst zu errichten
- Folgende Leistungen bzw. folgende Räumlichkeiten sollen angeboten werden:
 - Pflegeheim (Ziel: 90 stationäre Pflegeplätze)
 - Tagespflege
 - Ambulanter Pflegedienst
 - Service-Wohnungen („Betreutes Wohnen“)
 - Praxisräume (z.B. Hausarztpraxis, Physiotherapiepraxis)
 - Begegnungscafé
 - Veranstaltungsraum

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

1. Kurze Einführung zum Projekt – Gemeinde

- Lage des Grundstücks
- Grobe Maße: „Daumenwerte“
 - 1800 m² Grundfläche
 - Bei 3 Geschossen
 - Ca. 5.000 m² Grundstück



Abb. 4: Vorschlag zum Untersuchungsbereich artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (—)

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

2. Danach Vorstellung, Erste Ideen zur Umsetzung durch den Interessenten

Inhalte der Gespräche waren:

- Werdegang der Institution bzw. Person, die zumindest den Betrieb des Pflegeheims übernehmen will
- Vergleichbare Projekte
- Angabe der Leistungen, die der Interessent übernehmen will, evtl. übernehmen wird, keinesfalls übernehmen will oder kann
- Angabe von Eckpunkten, die im Vergabeverfahren verlangt werden sollten
- Konditionen (insbesondere finanziell), die vom Interessenten erwartet werden, etwa für Kauf, Teilkauf, Förderung/ Finanzierung usw.

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

2. Danach Vorstellung, erste Ideen zur Umsetzung durch den Interessenten zu

a) Bau des Seniorenheims

Welche Anforderungen hat der Interessent an die Baulichkeiten, die der Bauherr berücksichtigen muss bzw. die der Interessent, falls die Gemeinde ihm ein Grundstück zum Bau und Betrieb überlässt, beim Bau berücksichtigen würde

Umfang/ Qualität ...

b) Pflegeheimbetrieb

c) Tagespflege

d) Ambulanter Pflegedienst

e) Praxisräume

f) Begegnungscafé

g) Veranstaltungsraum

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

2. Danach Vorstellung, Erste Ideen zur Umsetzung durch den Interessenten

- a) Nachgefragt wurden auch Vorschläge für Erweiterungen des Angebots oder sonstige Gestaltungen
- b) Ebenso Vorstellungen/Erwartungen zu den Eckgrößen des Baus
 - Mindestflächen
 - Baumasse
 - Mindesthöhe
 - Positionierung auch unter Berücksichtigung des geringstmöglichen Ausgleichsbedarfs

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

3. Nachfrage welche **Vor- und Nachteile** zu folgenden **Alternativen** gesehen werden?

1. Gemeinde baut und verkauft Wohnungen und andere Gebäudeteile, jeweils nach Ausschreibung für den Betrieb bzw. Nutzung einzeln oder im Ganzen

2. Verkauf (Erbbaurecht) mit Bauaufgabe und Verpflichtung zum Verkauf von Gebäudeteilen an Betreiber nach den Vorgaben der Gemeinde

3. Verkauf Grundstück (Erbbaurecht) mit Bau- und Betriebsverpflichtung

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

3. Abschlussfragen

Am Ende wurde die **bevorzugte Variante** abgefragt

Abgefragt wurde, ob das Personal des Stiftungsbetriebs übernommen wird und evtl. auch Verträge

Weiterhin wurde gefragt, ob Ideen für den Betrieb des jetzigen Objekts der Stiftung bestünden.

III. Ablauf der bisherigen Gespräche

4. Weiteres Vorgehen - Gemeinde

Zum Schluss wurde zum weiteren Verfahren mitgeteilt

Die Ausschreibung oder Markterkundung (abhängig von Planungsstand für das Grundstück, die für die jeweilige Alternative erreicht werden muss) wird so schnell wie möglich beginnen.

Die Gemeinde geht dabei bei allen Interessenten davon aus, dass die Interessenten weiter Interesse an der Ausschreibung haben. Einige haben auch danach noch Partner benannt oder wollen noch ein Konzept vorlegen

IV. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Interessentengespräche

1. Es wurden 8 Gespräche geführt, ein Interessent hat abgesagt
2. **Zu unterscheiden** sind kirchlich orientierte, mittelständische und sonstige Interessenten
3. Alle Interessenten bringen Erfahrungen für den Aufbau und Betrieb eines Pflegeheimes mit bzw. haben Partner benannt, die zusammen die Leistungen erbringen
4. Die **kirchlich** orientierten und **mittelständischen** Interessenten, soweit sie **aus einer Hand Bau und Betrieb** anbieten würden, traten mit dem Geschäftsführer auf. Bei 2 Interessenten zeigte sich vertiefte Kompetenz auch persönlich (von Pflegekraft über Heimleitung zum Geschäftsführer entwickelt)

IV. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Interessentengespräche

5. Diese Interessentengruppe (4) betreibt entsprechende Pflegeheime in einer Entfernung zwischen 10 und 80 km, einer in ca. 200 km
6. Diese Gruppe betreibt 5 bis über 100 Pflegeheime
7. Diese Gruppe bevorzugt **Bau und Betrieb aus einer Hand**. Wenn die Gemeinde/ Stiftung baut, wollen die Betreiber im Sinne ihres Konzepts Einfluss nehmen
8. Alle schätzen die Investitionen auf über 20 Millionen Euro
9. Alle erwarten hohe finanzielle Belastungen aus der Übernahme des Personals, auch wenn alle dieses übernehmen wollen. In der Regel wird wohl eine finanzielle Beteiligung der Stiftung bzw. der Gemeinde an den Kosten (insbesondere wegen der Altersversorgung) erwartet

IV. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Interessentengespräche

10. Einige bezweifelten, dass es weiterhin Einzelzimmer mit Nasszellen angesichts der Kosten, aber auch in Hinsicht auf den sozialen Austausch künftig der Standard wird. Immer mehr werden gemeinsame Wohngruppen ausprobiert, auch von den größeren Betreibern.
11. Bei einer Einheit wird mit ca. 220 TEUR gerechnet. Die Zuzahlungen der Bewohner liegen zur Zeit bei 3000 bis 3500 Euro pro Monat.
12. Einige erwarten eine Konkurrenzsituation bzgl. neuer Pflegeheime in der näheren Umgebung, besonders in Bayern. Fraglich ob die Bettenzahl nochmals überdacht werden muss (z.B. etwas mehr als 60 statt 90)

IV. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Interessentengespräche

13. Ideen für den Betrieb des jetzigen Objekts der Stiftung wurden teilweise geäußert. Eine Übernahme wird jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen, da hohe Investitionen absehbar sind. Einige könnten sich Räume für Altenwohngruppen oder altersmäßig gemischte Wohngruppen vorstellen, die sie auch betreuen könnten.

V Zusätzliche Alternative

Im Laufe des Verfahrens meldete sich ein Projektentwickler aus Langenargen

Dieser erläuterte, dass er bereits einen Investor habe, der auf dem benachbarten privaten Grundstück ein Pflegeheim bauen möchte.

Nach einem Erstgespräch benannte er auch einen, nach seiner Schilderung solventen Betreiber, mit dem Verhandlungen geführt werden. Dieser betreibt bereits 12 Pflegehäuser; weitere sind im Bau bzw. in der Planung.

V Zusätzliche Alternative

Für die heutige Sitzung bzw. die Sitzung des Gemeinderats im Dezember wurden dem Grundstückseigentümer bzw. dessen Vertreter folgende Fragen zugesandt:

- a) wie soll die von Ihnen genannte Investition von ca. 26 Millionen finanziert werden (etwa in Bezug auf die Finanzierung eigener vergleichbarer Objekte, Bankauskunft o.Ä.)? Es wäre also die schon oben erwähnte Erläuterung zur Bonität zu unterlegen.
- b) wieviele vergleichbare Objekte wurden bzw. werden von dem Betreiber geplant und aufgebaut und welche werden schon betrieben und mit welchem Ergebnis. Hilfreich wären Jahresabschlüsse, am besten mit Einzelobjektbetrachtungen bzgl. der Wirtschaftlichkeit.

V Zusätzliche Alternative

Der Grundstücksmakler legte folgenden Plan vor:



Fläche gesamt	ca. 1,91 ha
- Bereich A - SO Pflegeheim	- ca. 1,14 ha
- Bereich B - SO soziale Infrastruktur	- ca. 0,36 ha
- Bereich C - SO soziales Wohnen	- ca. 0,41 ha

Bereich A = Investor

Bereiche: B+C: Entwicklungspotenziale auf stiftungseigenen und gemeindeeigenen Flächen

V Zusätzliche Alternative

Der Investor bzw. der Makler legte eine grobe Beschreibung vor:

- Projektentwicklung Pflege-Park Langenargen, Friedrichshafener Str. 65
- Grundstück: Gärtnerei Deinböck, ca. 10.350 m² (an Auffangparkplatz angrenzend)
- Lösungsvorschlag zum geplanten Pflege-Park mit Geronto-Gebäude, welches nebenan in einer Generationenübergreifenden Entwicklung von Wohngebäuden, Ärztehaus und Kindergarten entsteht.
- Planentwurf: Pflege-Park, der die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner in den Vordergrund stellt. „Symbiose aus selbstbestimmtem Wohnen in Wohnungen (1-2 Zimmer) und Pflege nach individuellem Bedarf.“
- Es handelt sich hier um eines der modernsten Pflege-Konzepte überhaupt. Slogan: Wir vereinen Wohnen, Pflege, Versorgung, Service & Selbständigkeit unter einem Dach.

V Zusätzliche Alternative

Der Investor bzw. der Makler legte eine grobe Beschreibung vor:

- Interessent: Gärtnerei Deinböck Langenargen, Friedrichshafener Str. 65
Eigentümer Christoph Deinböck
- Vermittler: SCHMID IMMOBILIEN BODENSEE
- Investor: Fa. Fensterle, Gesamt-Übernehmer und Bauträger, Beton
Fertigteilwerk, Ertingen
- Pflegeheimbetreiber: Wird noch gesucht „Mit einem solventen, überregional tätigen
Betreiber (aktuell 9 Pflege-Einrichtungen + 3 weitere in Planung) werden
erfolgsversprechende Verhandlungen geführt.)
- Planentwurf: Planwerkstatt Rainer Waßmann, Bahnhofstr. 8, Langenargen, dient als
Gesprächsgrundlage (siehe Anlage)

Die Lösung für den Pflegepark wird vollständig im Bereich A realisiert und hängt nicht von der Entwicklung der Flächen B und C ab; diese Lösung bietet die Möglichkeit, dass die Stiftung bzw. Gemeinde die Flächen B und C eigens entwickeln und verwerten kann, eine gemeinsame Bauleitplanung erscheint daher sinnvoll

V Zusätzliche Alternative

Der Investor bzw. der Makler legte eine grobe Beschreibung vor:



V Zusätzliche Alternative

Der Investor bzw. der Makler legte eine grobe Beschreibung vor:

- Vielseitiger Pflege-Park
- EG bis zu 66 Tagespflegeplätze in 3 Pflegehäusern 1.653,84 BGF
- OG 1: 66 Wohneinheiten mit Pflegebetten 3.133,76 BGF
- Gebäude 2 30 Geronto/Demenzplätze 1.790,78 BGF
- Küche 239,81 BGF
- Gesamt 6.818,19 BGF
- DG Personalwohnungen ca. 1.600,17 BGF
- Zuzüglich ca. 31 PKW-Stellplätze

V Zusätzliche Alternative

Der Investor bzw. der Makler ergänzten die ersten Informationen:

Viele Menschen möchten auch im Alter in ihren eigenen vier Wänden leben und dabei nicht auf Individualität, Selbstbestimmtheit und Wohlbefinden verzichten. Genau dafür steht Viertel4.

Interessierte können bei uns Ein- und Zweizimmerwohnungen mieten.

V Zusätzliche Alternative - Einschätzung

Der Investor bzw. der Betreiber wird Folgendes von der Gemeinde erwarten:

- a) Anforderungen an Bauleitplanung müssen erfüllt werden, um ein möglichst wirtschaftliches Pflegeheim errichten und betreiben zu können.
- b) Eine Grundstücksentwicklung auf den benachbarten Grundstücken der Gemeinde soll von der Gemeinde bzw. dem Investor zur Umsetzung eines Gesamtkonzepts ermöglicht werden
- c) Fraglich ist dabei, ob etwa über einen städtebaulichen Vertrag die Gemeinde Einfluss auf Bau und Betrieb regeln kann

Weiterer Punkt: Die Übernahme des Personals der Stiftung kann nicht verpflichtend mit der Überlassung eines Gemeindegrundstückes verbunden werden. Die Einnahmen aus der Überlassung und dem Verkauf einzelner Gebäudeanteile (insbesondere Wohnungen) steht zur Finanzierung von einer erwarteten Ablösesumme nicht zur Verfügung

V Zusätzliche Alternative – erste Abwägung

Vorteile für die Gemeinde:

- Kein Investitionsrisiko (kein Verkaufsrisiko)
- Kein Betreiberrisiko
- Nach Aussage Vermittler ist „zeitnahe Realisierung“ möglich (Abmangelminimierung)“

Nachteile für die Gemeinde:

- Keine einmaligen Einnahmen aus Verkauf bzw.
- Keine dauerhaften Einnahmen aus Erbbauzins
- Geringerer Einfluss auf Bau und Betrieb
- Übernahme Personal (einschließlich Pflegeverträge) muss gesondert verhandelt werden

VI Beschlussvorschlag: Auftrag an die Verwaltung zum Führen von Verhandlungen

1. Der Bericht über die Ergebnisse der Gespräche mit Interessenten für Investition und Betrieb eines Pflegeheims wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Stiftungsrat erkennt das Projekt, das eine Entwicklung eines Pflegeheims auf einem privaten Grundstück zum Ziel hat, als favorisierte Variante an. Die bisherigen Interessenten werden über den Sachstand informiert und das Interesse an dem weiteren Verfahren abgefragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt:
 - Mit dem Grundstückseigentümer des privaten Grundstücks einschließlich Investor und potentiell dem Betreiber Verhandlungen mit dem Ziel zu führen, dass möglichst die Eckpunkte für die Bauleitplanung, die Finanzierung und den Betrieb des Seniorenheims und die Übernahme des Personals dem Gemeinderat vorgestellt werden können.

VI Beschlussvorschlag: Auftrag an die Verwaltung zum Führen von Verhandlungen

- Dazu sind die Kosten für die Gemeinde so weit wie möglich zu ermitteln, einschließlich der Abschätzung, welche Kosten dem Investor auferlegt werden können.
- Die Verwaltung lädt das Projektteam für die Entwicklung der dargestellten Flächen zu einem Austausch am 09.12.2024 ein, um konkrete Fragen zu klären und weitere Abstimmungen vornehmen zu können.

Ihr Ansprechpartner

HFK Rechtsanwälte Partner mbB

Stefan Söchtig

Rechtsanwalt

(ansässig: Nußbaumweg 9
88046 Friedrichshafen)

Zugehörig zu Niederlassung

Rathausmarkt 5

20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 / 28 80 95 – 32

Mobil: +49 (0) 171 / 33 96 556

Telefax: +49 (0) 40 / 28 80 95 – 40

E-Mail: soechtig@hfk.de

<http://www.hfk.de>