

Seniorenzentrum

Gemeinde Langenargen

Konzept

Stand: 15.12.2025

Die Gemeinde Langenargen bzw. die Stiftung Hospital zum Heiligen Geist beabsichtigt, in der Gemeinde ein neues **Seniorenzentrum** zu schaffen.

Das Seniorenzentrum kann auf einem privaten Gärtnerei-Grundstück und/oder dem benachbarten gemeindeeigenen Grundstück entstehen. Die Gemeinde muss hierfür die planerischen Voraussetzungen schaffen.

I. Investor und Betreiber

Folgende Alternativen für den Bau und Betrieb des Seniorenzentrums sind möglich:

1. Gemeinde wird Bauherr, die Stiftung wird Betreiber

Die Gemeinde wird Grundstückseigentümer, plant und baut das Seniorenzentrum. Das Grundstück (bzw. das Gebäude) wird gemäß WEG geteilt.

Die Service-Wohnungen werden veräußert. Der Gewinn aus den Verkäufen kommt dem Gesamtprojekt zugute.

Die Gemeinde verpachtet das Gebäude, soweit es nicht als Teileigentum veräußert wurde, an die Stiftung. Die Stiftung betreibt das Seniorenzentrum (insb. Pflegeheim, Tagespflege, ambulanten Pflegedienst) und vermietet die Personalwohnungen.

Vorteile:

- Die Gemeinde/Stiftung entscheidet uneingeschränkt über Wohl und Wehe des Seniorenzentrums.

- Die Gemeinde bzw. das Projekt profitiert von den Gewinnen des Wohnungsverkaufs.

Nachteile:

- Die Gemeinde benötigt für den Bau ein Projektsteuerungsbüro, da die Gemeindeverwaltung diese Aufgabe nicht übernehmen kann.
- Das Baurisiko (insb. Kosten- und Zinsentwicklung) liegt bei der Gemeinde.
- Das Betriebsrisiko liegt bei der Stiftung (bzw. der Gemeinde).

2. Gemeinde wird Bauherr, Betreiber werden die Stiftung und Träger der freien Wohlfahrtspflege

Die Gemeinde wird Grundstückseigentümer, plant und baut das Seniorenzentrum. Das Grundstück (bzw. das Gebäude) wird gemäß WEG geteilt.

Die Service-Wohnungen werden veräußert. Der Gewinn aus den Verkäufen kommt dem Gesamtprojekt zugute.

Die Gemeinde verpachtet das Pflegeheim an die Stiftung. Die Stiftung betreibt das Pflegeheim und vermietet die Personalwohnungen.

Das restliche Gebäude (soweit es nicht als Teileigentum veräußert wurde) verpachtet die Gemeinde an einen (gemeinnützigen) Träger der Wohlfahrtspflege (Tagespflege, ambulanter Pflegedienst).

Vorteile:

- Die Gemeinde/Stiftung entscheidet uneingeschränkt über Wohl und Wehe des Seniorenzentrums.
- Die Gemeinde bzw. das Projekt profitiert von den Gewinnen des Wohnungsverkaufs.

Nachteile:

- Die Gemeinde benötigt für den Bau ein Projektsteuerungsbüro, da die Gemeindeverwaltung diese Aufgabe nicht übernehmen kann.
- Das Baurisiko (insb. Kosten- und Zinsentwicklung) liegt bei der Gemeinde.
- Das Betriebsrisiko liegt nur hinsichtlich des Pflegeheims bei der Stiftung (bzw. der Gemeinde).

3. Gemeinde wird Bauherr, Betreiber wird ein Träger der freien Wohlfahrtspflege

Die Gemeinde wird Grundstückseigentümer, plant und baut das Seniorenzentrum. Das Grundstück (bzw. das Gebäude) wird gemäß WEG geteilt.

Die Service-Wohnungen werden veräußert. Der Gewinn aus den Verkäufen kommt dem Gesamtprojekt zugute.

Die Gemeinde verpachtet das Gebäude, soweit es nicht als Teileigentum veräußert wurde, an einen (gemeinnützigen) Träger der Freien Wohlfahrtspflege. Dieser betreibt das Seniorenzentrum und vermietet die Personalwohnungen.

Vorteile:

- Die Gemeinde/Stiftung entscheidet uneingeschränkt über Wohl und Wehe des Seniorenzentrums.
- Die Gemeinde bzw. das Projekt profitiert von den Gewinnen des Wohnungsverkaufs.
- Das Betriebsrisiko liegt weder bei der Gemeinde noch bei der Stiftung.

Nachteile:

- Die Gemeinde benötigt für den Bau ein Projektsteuerungsbüro, da die Gemeindeverwaltung diese Aufgabe nicht übernehmen kann.
- Das Baurisiko (insb. Kosten- und Zinsentwicklung) liegt bei der Gemeinde.

4. Gemeinde überträgt das Erbbaurecht am Grundstück an einen Investor, der Investor errichtet das Gebäude, die Stiftung wird Pächter

Die Gemeinde erwirbt das (private) Nachbargrundstück überträgt das Erbbaurecht an beiden Grundstücken auf einen Investor. Im Erbbaurechtsvertrag ist zu regeln, dass das Seniorenzentrum die Ziffer II. beschriebenen Elemente aufweisen muss und das Gebäude an die Stiftung zu verpachten ist.

Die Stiftung betreibt das Seniorenzentrum, vermietet die Service-Wohnungen und die Personalwohnungen.

Vorteile:

- Die Gemeinde trägt kein Baurisiko.

Nachteile:

- Die Gemeinde/Stiftung entscheidet nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages nicht mehr uneingeschränkt über Wohl und Wehe des Seniorenzentrums.
- Die vergaberechtliche Situation muss vorab geklärt werden.
- Die Stiftung trägt das Betriebsrisiko.

5. Gemeinde veräußert ihr Grundstück, ein Investor/Betreiber verwirklicht das Projekt

Die Gemeinde veräußert ihr Grundstück an einen Investor und schließt mit ihm einen städtebaulichen Vertrag mit dem in Ziffer II. skizzierten Inhalt.

Der Investor wird Grundstückseigentümer, plant und baut das Seniorenzentrum. Er entscheidet auch, ob das Gebäude gemäß WEG geteilt wird und (teilweise) verkauft wird. Der Investor entscheidet, an wen er das Gebäude (teilweise) verkauft, verpachtet oder vermietet und wer das Seniorenzentrum betreiben soll.

Vorteile:

- Weder Bau- noch Betriebsrisiko liegen bei der Gemeinde bzw. der Stiftung.

Nachteile:

- Die Gemeinde/Stiftung entscheidet nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages nicht mehr über Wohl und Wehe des Seniorenzentrums.
- Die vergaberechtliche Situation muss vorab geklärt werden.
- Die Gemeinde bzw. das Projekt profitiert nicht von den Gewinnen des Wohnungsverkaufs.

II. Elemente des Seniorenzentrums

Egal welcher Weg gewählt wird: Es sollte ein Konzept mit folgenden Elementen verwirklicht werden:

- Service-Wohnungen („Betreute Wohnungen“)
- Pflegeheim
- Tagespflege
- Gäste-Appartement
- Veranstaltungsraum
- Büroraum
- WC im Erdgeschoss
- Gartenbereich

1. Pflegeheim:

- 75 oder 90 Betten (Wohngruppenkonzept)
- überwiegend Einzelzimmer (max. 20 % Doppelzimmerplätze)
- „eingestreuete“ Kurzzeitpflege
- Gesamtversorgungsvertrag gemäß SGB XI für Pflegeheim, Tagespflege und ambulanten Pflegedienst

- Einbindung von Ehrenamtlichen über bestehende Strukturen und über zu gründenden Freundeskreis

2. Service-Wohnungen:

- nicht im Erdgeschoss
- barrierefrei
- überwiegende Anzahl zwischen 50 und 60 qm (Zwei-Zimmer-Wohnungen):
zwei Zimmer, Küche(nzeile), Bad, Abstellraum, Kellerraum
- einige Ein-Zimmer-Wohnungen (ca. 35 qm)
- Service-Vertrag (mit Betreiber) zwingend
- Im Service-Vertrag wird das Recht eingeräumt, dass der/die Bewohner/in und seine/ihre nahen Angehörigen vorrangig in das Pflegeheim und in die Tagespflegereinrichtung aufgenommen werden.
- Im Grundbuch (Teilungserklärung) wird gesichert, dass die Bewohner/innen der Zwei-Zimmer Wohnungen mindestens 50 Jahre alt oder pflegebedürftig i. S. d. SGB XI oder mindestens 50 % schwerbehindert sein müssen; diese Bestimmung darf nicht gegen den Willen des Eigentümers des Büroraums (Bauherr) geändert werden (Vetorecht).
- Der Bauherr verkauft die Zwei-Zimmer-Wohnungen; er vermietet die Ein-Zimmer-Wohnungen (ggf. auch an Personal) und das Gäste-Appartement (insb. für Angehörige der Bewohner/innen).
- Im Wohnungskaufvertrag wird das Recht für den/die Käufer/in eingeräumt, dass er/sie und seine/ihre nahen Angehörigen vorrangig in das Pflegeheim und in die Tagespflegereinrichtung aufgenommen werden.

3. Tagespflege gemäß SGB XI

- 20 Tagespflegeplätze
- im Erdgeschoss mit Zugang zum (geschützten) Gartenbereich
- Betreiber ist auch verantwortlich für die Tagespflege
- Mietvertrag zwischen Eigentümer und Betreiber

4. Ambulanter Pflegedienst (häusliche Pflege gemäß SGB XI)

5. Gästeappartement

- bleibt im Eigentum des Bauherrn
- Doppelbett, kleine Küchenzeile mit Spülmaschine, Mikrowelle und Herdplatten (kein Backofen)
- Vermietung insb. an Angehörige der Bewohner/innen und der Tagespflegegäste

6. Veranstaltungsraum

- Nutzung für die Bewohner/innen des Seniorenzentrums (Geburtstagsfeiern, Therapieangebote, gesellige Nachmittage und Abende) und für Veranstaltungen (auch für Externe) oder für Beratungen (z.B. Pflegestützpunkt, VdK)
- Platzkapazität für ca. 30 Personen
- kleine Küchenzeile mit Spülmaschine, Mikrowelle und Herdplatten (kein Backofen)
- WC (unisex, barrierefrei)
- Organisationsverantwortung beim Betreiber

7. Personalwohnungen

- bleiben im Eigentum des Bauherrn
- Wohngemeinschaft (insb. für ausländische Pflegekräfte in der Anfangszeit) oder Appartements

8. Stellplätze

- bleiben im Eigentum des Bauherrn, d.h. kein Sondernutzungsrecht für Wohnungskäufer/innen
- Dem Betreiber werden die für die Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze vermietet.
- Jedem/r Wohnungsnutzer/in wird ein Kfz-Stellplatz zur Miete angeboten (Vermieter kann nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen).