

Gemeinderat 10.01.2018

TOP 3 öffentliche Sitzung

Sachstandsbericht zur Zukunft des Pfalzgrafenstifts



Gliederung

1. **Bauliche Situation/Umbauplanung**
2. **Rechtslage/Vertragslage**
3. **Finanzielle Rahmenbedingungen**
4. **Folgerungen für Bestandsgebäude**
5. **Kooperationspartner für Neubau**
6. **Grundstück**
7. **Weitere Faktoren**
8. **Entscheidung Gemeinderat zum Neubaulandort**
9. **Entscheidungen Dritter**
10. **Abstimmung mit Heimaufsicht**
11. **Zusammenfassung**

1. Bauliche Situation/Umbauplanung

Pfalzgrafentift

- **Eigentümer:** Stiftung Hospitalfonds
- **Betriebsträger:** Diakonische Altenhilfe e.V.
- **Baujahr** 1984 + denkmalgeschützter Altbau
- **Umwandlung Altenwohnungen** im Bauteil E in Pflegeplätze (2000/2001)
- **Umbau ehemalige Heimleiterwohnung** zu Pflegeplätzen (2009)
- Brandschutzmaßnahmen
- laufende Instandhaltung/Sanierungen

Landesheimbauverordnung

- **Landesheimbauverordnung** vom 12.08.2009, geändert am 18.04.2011 (heute gültige Fassung)
- **Normenkontrolle** gegen Landesheimbauverordnung **erfolglos**, VGH 27.09.2011
- **ermessenslenkende Richtlinien** zur Landesheimbauverordnung seit März 2015

- **erhebliche neue Anforderungen** auch bei Bestandsgebäuden bis 31.08.2019 umzusetzen

Bauliche Anforderungen Landesheimbauverordnung

Individueller Bereich:

- Mindestgrößen für Bewohnerzimmer
- Mindeststandard für Sanitäreinrichtungen
- Barrierefreiheit (auch z.B. Balkone)
- nur noch befristet in wenigen Ausnahmefällen sind Doppelzimmer zulässig (Mindestgröße erforderlich)
- usw.

Bauliche Anforderungen Landesheimbauverordnung

Gemeinschaftlicher Bereich:

- Wohngruppen mit mindestens 8 und höchstens 15 Bewohnern
- Mindestfläche pro Bewohner im gemeinschaftlichen Bereich
- Küche, Hauswirtschaftsraum, Abstellflächen je Wohngruppe
- usw.

Bestand Pfalzgrafenstift

- **93 Pflegeplätze** davon **22 in Doppelzimmern**
- **nicht** alle vorhandenen Einzelzimmer haben die geforderte **Mindestgröße**
- **keine Wohngruppenstruktur** vorhanden
- Barrierefreiheit nicht in allen Bädern und bei allen Balkonen gegeben
- Verpflegung durch **Zentralküche** im EG
- **zentraler Speisesaal** im EG

Umbauplanungen

- Beginn 2013 bis Herbst 2016
- am Planungsprozess beteiligt:
 - **Stiftung Hospitalfonds**
 - von der Stiftung Hospitalfonds **beauftragt:**
 - Link Architekten, Walldürn;
 - Ing.-Büro Spohn Elektrotechnik, Mosbach;
 - Willhaug Ing.-Büro Gebäudetechnik, Mosbach
 - **Diakonische Altenhilfe e.V.**

Auszüge aus der Strukturanalyse zur Modernisierung des Pfalzgrafenstiftes – Bestandsanalyse –



Bewohnerplätze

Bestand 93 Plätze

EG 5 EZ

1.OG 27 EZ 4 DZ

2.OG 23 EZ 6 DZ

3.OG 16 EZ 1 DZ

Auszüge aus der Strukturanalyse zur Modernisierung des Pfalzgrafenstiftes – Wohngruppenkonzept -



Bewohnerplätze Neu 78

EG	keine	
1.OG		
Wohngruppe 01	15EZ	0DZ
Wohngruppe 02	15EZ	0DZ
2.OG		
Wohngruppe 03	15EZ	0DZ
Wohngruppe 04	13EZ	(2DZ)
3.OG		
Wohngruppe 05	11EZ	(1DZ)
Wohngruppe 06	9EZ	(1DZ)

Auszüge aus der Strukturanalyse zur Modernisierung des Pfalzgrafenstiftes – Einteilung in Bauabschnitte -



Bewohnerplätze , die entfallen während der Bauphase

1. Bauabschnitt 41 Plätze

- 1.OG Wohngruppe 01 15EZ
- 2.OG Wohngruppe 03 15EZ
- 3.OG Wohngruppe 05 11EZ

2. Bauabschnitt 37 Plätze

- 1.OG Wohngruppe 02 15EZ
- 2.OG Wohngruppe 04 13EZ
- 3.OG Wohngruppe 06 9EZ

Umbauplanungen

- **6 Wohngruppen** mit 9 bis 15 Bewohnern möglich
- insgesamt **78 Pflegeplätze**
- **erheblicher Umbaubedarf** insbesondere zur Abbildung der Wohngruppen, Aufenthaltsflächen, Herstellung Barrierefreiheit
- unumgängliche Folgemaßnahmen: energetische Sanierung, weitere Brandschutzmaßnahmen, Erneuerung der Sanitär- Heizungs- und Elektroinstallationen in z.T. erheblichem Umfang

Umbauplanungen

- Umbau im laufenden Betrieb von den Architekten **nicht empfohlen**, Schutzbedürftigkeit der Bewohner, Lärm !
- dennoch Untersuchung für Umbau in **2 Bauabschnitten mit Weiterbetrieb** im jeweils nicht betroffenen Bauteil
- zusätzliche Baukosten wegen Aufrechterhaltung des Betriebs während Umbau
- **Kostenschätzung 11,66 Mio. €** für beide Bauabschnitte

Umbauplanungen

- **ungeklärt:** Unterbringung der Bewohner, des vom Umbau betroffenen Bauteils
- **ungeklärt:** was geschieht mit dem Personal, das während der Bauphase nicht benötigt wird

2. Rechtslage/Vertragslage

Rechtslage Stiftung Hospitalfonds

- Eigentümer Pfalzgrafenstift: **Stiftung Hospitalfonds**
- **rechtsfähige** örtliche **Stiftung** des öffentlichen Rechts
- **Stiftungssatzung**
- z.T. Anwendung Kommunalrecht
- Organe der Stiftung sind die **jeweiligen Gemeindeorgane**
- **Stiftungsaufsicht** durch Regierungspräsidium
- **überörtliche Prüfung** durch Gemeindeprüfungsanstalt

Rechtslage Stiftung Hospitalfonds Stiftungssatzung

Stiftungszweck § 2 der Stiftungssatzung:

„Zweck der Stiftung ist die freiwillige, keinen Rechtsanspruch begründende **Unterstützung Hilfsbedürftiger und älterer Menschen** insbesondere in der Stadt Mosbach. Dies geschieht u.a. durch den **Bau und Betrieb eines Altenzentrums** in der Stadt Mosbach, in dem vorrangig Hilfsbedürftige und ältere Menschen aus der Stadt Mosbach und dem Neckar-Odenwald-Kreis aufgenommen und betreut werden. Das Altenzentrum kann auch einer anderen steuerbegünstigten Körperschaft zur Benutzung für deren steuerbegünstigte Zwecke überlassen werden.“

Vertragslage Pfalzgrafenstift

- Betrieb Pfalzgrafenstift durch Betriebsträger **Diakonische Altenhilfe e.V.**
- **Betriebsträgervertrag:** Hospitalfonds stellt Gebäude zur Verfügung
- **Kündigungsfrist** Betriebsträgervertrag **3 Jahre** zum Ende des Kalenderjahres
- somit Kündigung frühestens zum 31.12.2021, also nach dem 31.08.2019
- mit heimaufsichtsrechtlichen Maßnahmen ist zu rechnen, wenn Gebäude am 31.08.2019 nicht der Landesheimbauverordnung entspricht

3. Finanzielle Rahmenbedingungen

Finanzielle Rahmenbedingungen Stiftung Hospitalfonds

- Stand der allgemeinen Rücklage
am 31.12.2016: 356 T€
davon für Baumaßnahmen verfügbar 192 T€
- Schuldenstand am 31.12.2016: 1.440 T€
- Anlagevermögen am 31.12.2016: 7.373 T€
(nach kameraler Vermögensrechnung)

Haushaltsdaten

	2017	2018
• Erträge Erg.H	401 T€	356 T€
• Aufwendungen Erg.H	467 T€	394 T€
• Gesamtergebnis Erg.H	- 66 T€	- 38 T€
• Zahlungsmittelüberschuss	128 T€	131 T€
• Netto-AfA	195 T€	169 T€
• Auszahlungen f. Investitionen	280 T€	0 €
• Auszahlungen f. Kreditilgung	125 T€	178 T€
• Kreditaufnahme	275 T€	0 €

Haushaltsdaten

	2017	2018
wesentliche Erträge:		
• Pachteinnahmen Pfalzgrafenstift:	205 T€	205 T€
• Mieteinnahmen Wohnungen:	110 T€	98 T€
• aufgelöste Investitionszuschüsse:	84 T€	53 T€
wesentliche Aufwendungen:		
• Sach-und Dienstleistungen	95 T€	87 T€
• Zinsen	42 T€	32 T€
• Erstattungen an Stadt (Personal)	48 T€	51 T€
• Abschreibungen	279 T€	222 T€

Haushaltsgenehmigung 2017

Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt den Haushalt einschließlich Kreditaufnahme

Angesichts des prognostizierten Fehlbetrags (-66 T€), an dem sich nach der mittelfristigen Finanzplanung keine wesentliche Änderung ergibt, wird die Stiftung **„aufgefordert, alle Einsparmöglichkeiten auszunutzen und alle Ertragsmöglichkeiten auszuschöpfen, um die Minderung des Basiskapitals zu verhindern.“**

Gründe für Finanzlage

- Bau des Pfalzgrafenstift wurde mit **über 50% aus öffentlichen Zuschüssen gefördert.**
- Der in den Pflegekosten enthaltene Investitionskostenanteil wird nur aus den nicht geförderten Investitionen errechnet.
- D.h. die **Zuschüsse kamen den Bewohnern** des Pfalzgrafenstifts voll zu Gute.
- Allerdings gibt es derzeit **keine** entsprechenden **Zuschüsse** für die Sanierung oder den Neubau von Pflegeheimen.
- Der damalige Teil der Zuschüsse wurde in der Vergangenheit nicht über die Pacht erwirtschaftet und **fehlt für heutige Investitionen.**

4. Folgerungen für Bestandsgebäude

Folgerungen für Bestandsgebäude

- bei Kosten von 11,66 Mio. € **Umbau nicht wirtschaftlich**
- **weder** durch die Stiftung Hospitalfonds **finanzierbar**
- **noch** durch Pachteinnahmen **refinanzierbar**
- Gebäude auch nach Umbau nur **suboptimal für Pflege**, z.T. sehr weite Wege, EG keine Pflegezimmer möglich
- viele Flächen nicht sinnvoll nutzbar
- daher **Wirtschaftlichkeit des Betriebs nicht möglich**

Gemeinderat 23.11.2016

TOP 7 öffentliche Sitzung

Gemeinderat beschließt das **Gebäude des Pfalzgrafenstifts** aufgrund der zu erwartenden Kosten **nicht** nach den Anforderungen der Landesheimbauverordnung **umzubauen**, sondern beauftragt die Verwaltung zusammen **mit** dem Betreiber **Diakonische Altenhilfe e.V.** nach einem **neuen Standort für ein Pflegeheim** auch unter evtl. Einbeziehung weiterer Kooperationspartner zu suchen und den Gemeinderat über die Ergebnisse zu unterrichten.

5. Kooperationspartner für Neubau

Neubau

- Finanzierung eines Neubaus mit ähnlicher Bettenzahl wie bisher, bei Kosten von ca. **120.000 € bis 130.000 € je Pflegeplatz** (insgesamt rd. **11 bis 12 Mio.€**) allein durch die Stiftung angesichts der finanziellen Rahmenbedingungen nicht darstellbar
- daher **Suche nach Kooperationspartner**
- **Veräußerung des Altgebäudes** zur Finanzierung des Anteils am Neubau

Mögliche Kooperationspartner für Neubau

- Gespräche mit **verschiedenen Interessenten** mit sehr unterschiedlicher Interessenslage ohne konkrete Ergebnisse/Angebote
- Gespräche mit der **Johannes-Diakonie unter Einbeziehung der Diakonischen Altenhilfe e.V.**

Mögliche Kooperationspartner

Gespräche mit Johannes-Diakonie und Diakonischer Altenhilfe e.V.

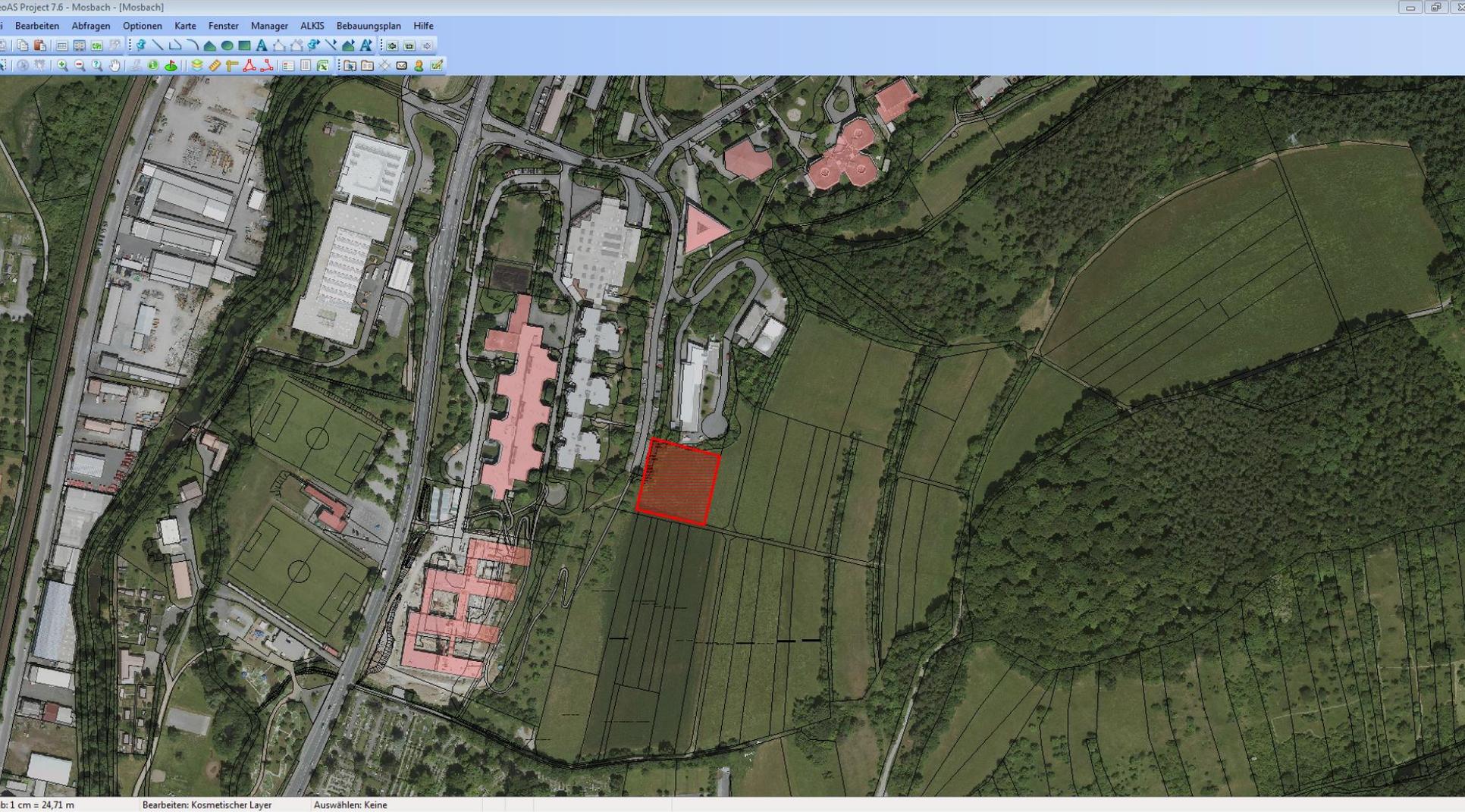
- Johannes-Diakonie ist bereit sich bei **Bau und Betrieb** zu engagieren
- **Diakonische Altenhilfe e.V. ist einbezogen** und kann Interessen ihrer Mitarbeiter bei Konzeption vertreten
- Johannes-Diakonie verfügt über umfangreiche **Kompetenzen im Pflegebereich**
- **Umzug** der Bewohner **nach Fertigstellung** des Neubau

6. Grundstück

Grundstück für Neubau

- Stiftung Hospitalfonds verfügt über **keine eigenen unbebauten Grundstücke**.
- **Grundstücke** in der **Altstadt** mit einer entsprechenden **Größe** sind **derzeit nicht verfügbar**.
- Johannes-Diakonie kann ein Grundstück bereitstellen, das über **Verkehrsanbindung** und Anschlussmöglichkeit an **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** verfügt.

Grundstück für Neubau



7. Weitere Faktoren

Weitere Faktoren

Heimbewohnerinnen und Heimbewohner:

- Heimbewohnerinnen und -bewohner können bis zur Fertigstellung des Neubaus in ihrer gewohnten Umgebung bleiben
- keine Belastung durch Schmutz und Lärm
- einmaliger Umzug

Weitere Faktoren

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Neubau entstehen Arbeitsplätze, die nach Beendigung des Betriebs am jetzigen Standort entfallen.

8. Entscheidung Gemeinderat zum Neubaustandort

Entscheidungsrelevante Rahmenbedingungen

- **Stiftungszweck**
- **Betriebsträgervertrag**
- **zeitliche Vorgaben Landesheimbauverordnung**
- **finanzielle Ausgangslage**
- **Kompetenz und (finanzielle) Leistungsfähigkeit des Kooperationspartners**
- **Verfügbarkeit eines Grundstücks**
- **Zukunft der Bewohnerinnen und Bewohner**
- **Zukunft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Gemeinderat 26.07.2017

TOP 8 öffentliche Sitzung

1. Der Gemeinderat beschließt den **Stiftungszweck** der Stiftung Hospitalfonds auch weiterhin durch den Bau und Betrieb eines Altenzentrums zu erfüllen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung weitere Schritte für die Errichtung eines **Ersatzneubaus** für das Pfalzgrafenstift gemeinsam mit der Johannes-Diakonie auf dem Grundstück Flst.Nr. 2683 der Gemarkung Mosbach in die Wege zu leiten.

Gemeinderat 26.07.2017

TOP 8 öffentliche Sitzung

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung einen Vorschlag zu einer geeigneten **Rechtsform für die Zusammenarbeit** zwischen der Stiftung Hospitalfonds und der Johannes-Diakonie zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der **Vermarktung** des jetzigen Pfalzgrafenstifts und der stiftungseigenen Wohnungen im Gartenweg zur **Erzielung der Finanzierungsmittel** für den Neubau. Dabei muss der künftige Zweck des Bestandsgebäudes des Pfalzgrafenstifts im Bereich der Altenhilfe bzw. des seniorenengerechten und betreuten Wohnens liegen.

9. Entscheidungen Dritter

Entscheidungen Dritter

- **Diakonische Altenhilfe e.V.:**

Übergang der Betriebsträgerschaft für das Pfalzgrafenstift an die Johannes-Diakonie zu Beginn 2019

Johannes-Diakonie:

Übernahme des Betriebs des Pfalzgrafenstifts einschließlich wirtschaftlicher Beteiligung am Ersatzneubau auf dem Gelände der Johannes-Diakonie

10. Abstimmung mit Heimaufsicht

Abstimmung mit Heimaufsicht

- **Neubaufertigstellung** nicht bis zum 01.09.2019
- Antragstellung durch Betriebsträger für **vorübergehenden Weiterbetrieb**
- Weiterbetrieb **nicht** für alle **Doppelzimmer** und Einzelzimmer, die Vorgaben nicht erfüllen
- Darlegung, dass im **Neubau alle Vorgaben erfüllt** werden
- Vorlage **Bauzeitenplan für Neubau**
- dann **zeitlich befristeter Weiterbetrieb** in Aussicht

11. Zusammenfassung

Zusammenfassung

Pflege:

Neubau am Standort Johannes-Diakonie

- Bewohnerinnen und Bewohner sind nur **einmalig** den **Belastungen des Umzugs** ausgesetzt
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können im Neubau **weiterbeschäftigt** werden
- im neuen Gebäude ist **Pflege nach neuesten Gesichtspunkten** möglich

Zusammenfassung

Betreutes Wohnen am Standort Innenstadt

- Standort Innenstadt bietet für diejenigen, die noch mobiler sind gute Möglichkeiten der **Teilhabe am öffentlichen Leben**
- viele **Alltagserledigungen** können fußläufig vorgenommen werden
- bei **Inanspruchnahme von Betreuung** ist ein Verbleib in der eigenen Wohnung länger möglich

Zusammenfassung

Kein Verlust von Pflegeplätzen

und

Gewinn von zusätzlichen Wohnungen für ältere Menschen in der Innenstadt

Danke für die Aufmerksamkeit !