

Pfalzgrafenstift - Auswahl eines Konzepts für die Nutzung nach Ende des Betriebs als Pflegeheim**BERATUNGSWEG**

Der Gemeinderat als Stiftungsorgan der Stiftung Hospitalfonds hat in seinen Sitzungen vom 26.07.2017 und 16.05.2018 die Verwaltung mit der Vermarktung des Pfalzgrafenstifts beauftragt. Gleichzeitig hat er entschieden einen Runden Tisch bei der Auswahl eines Konzepts über die künftige Nutzung des Pfalzgrafenstifts zu beteiligen und den Runden Tisch mit den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses, Vertretern des Jugendgemeinderats, des Seniorenbeirats, der Bürgerinitiative Menschen helfen Menschen, Mosbach und Verwaltungsmitarbeitern zu besetzen. Der Runde Tisch und der Haupt- und Finanzausschuss haben sich am 04.04.2019 mit einstimmigem Empfehlungsbeschluss in nicht öffentlicher Sitzung für die Weiterverfolgung des Konzeptes der Senioren-Wohnen Holding GmbH ausgesprochen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat als Stiftungsorgan der Stiftung Hospitalfonds beschließt, mit dem Bewerber aus dem Interessenbekundungsverfahren zur künftigen Nutzung des Pfalzgrafenstifts „Senioren-Wohnen Holding GmbH Berlin“ weitere Verhandlungen mit dem Ziel des Abschlusses einer vertraglichen Vereinbarung zu führen.

SACHVERHALT

Der Gemeinderat als Stiftungsorgan der Stiftung Hospitalfonds hatte die Verwaltung mit der Vermarktung des Pfalzgrafenstifts beauftragt. Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens haben sich vier Interessenten gemeldet, einer hat im Laufe des Verfahrens seine Interessensbekundung zurückgezogen. Die verbliebenen drei Interessenten wurden von der Verwaltung gebeten, Fragen zu ihren Konzepten zu beantworten bzw. diese soweit zu präzisieren, dass eine Vergleichbarkeit soweit als möglich hergestellt werden kann. Diese Unterlagen wurden weitestgehend vorgelegt.

Am 19. und 20.03.2019 fanden Besichtigungsfahrten des vom Gemeinderat installierten „Runden Tisches Pfalzgrafenstift“ statt, bei denen sich die Mitglieder über ähnliche bereits umgesetzte Vorhaben der Interessenten und über deren Pläne für das Pfalzgrafenstift informieren konnten.

In der Sitzung des Runden Tisches am 04.04.2019 haben die verbliebenen drei Interessenten ihre Konzepte vorgestellt, ihre Kalkulation erläutert und Fragen beantwortet.

Die Verwaltung hatte den Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS), der auch den Seniorenbericht des Neckar-Odenwald-Kreises mit erarbeitet hat, um die Beurteilung der Konzepte in fachlicher, insbesondere pflegerischer Hinsicht gebeten. Der KVJS konnte bei einem der Interessenten keine weitergehenden Ausführungen machen, da kein fachliches Konzept vorgelegt wurde. Die beiden anderen Konzepte seien jeweils gut geeignet, da sie eine Angebotserweiterung für Mosbach darstellen und eine moderne, zeitgemäße Pflegekonzeption verfolgen. Am Ende hat sich der KVJS mit leichter Tendenz für das vorgelegte Konzept der „Senioren-Wohnen Holding GmbH (SWH)“ und deren Pflegedienstleister „advita“ ausgesprochen,

da hier im Gegensatz zu dem weiteren Interessenten bereits ein konkreter Pflegedienstleister mit einbezogen und eine größere Anzahl von bereits umgesetzten Projekten ähnlicher Art nachgewiesen ist.

Neben dem pflegerischen Konzept sind bei der Entscheidung für einen Interessenten sowohl die finanziellen und rechtlichen Auswirkungen auf die Stiftung Hospitalfonds, als auch städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen.

Während bei zwei Interessenten vorgesehen ist, die Bestandsgebäude abzubauen, dabei die denkmalgeschützten Gebäude/-teile zu erhalten und einen Neubau zu errichten, möchte die SWH ihr Konzept im Bestandsgebäude abbilden und allenfalls Teilabbrüche von untergeordneter Bedeutung vornehmen.

Hinsichtlich der rechtlichen und finanziellen Auswirkungen auf die Stiftung Hospitalfonds wurden die jeweiligen Vor- und Nachteile der Konzepte in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses ausführlich durch die Verwaltung dargestellt. Während die SWH einen Erwerb der Gebäude anstrebt, hat einer der beiden anderen Interessenten um die Einräumung eines Erbbaurechts gebeten, der andere möchte bei erlangtem Teileigentum durch die Stiftung Hospitalfonds ein Nießbrauchsrecht erhalten. Der Vorteil der beiden letztgenannten Varianten ist, dass die Stiftung beim Erbbaurecht Eigentümerin des Grundstücks bleibt und ihr am Ende der Laufzeit auch das neu errichtete Gebäude übertragen wird bzw. sie bei der Nießbrauchsvariante von Anfang an Eigentümerin zumindest eines Teils des neu errichteten Gebäudes ist. Wesentliche Nachteile bei den beiden letztgenannten Varianten sind das Risiko von Zahlungsausfällen während der Laufzeit der eingeräumten Rechte und dass die in Aussicht gestellten Zahlungen an die Stiftung Hospitalfonds diese nicht in die Lage versetzen, die anfallenden Aufwendungen (z.B. Gebäudeinstandsetzung) insbesondere in späterer Zukunft zu decken. Insgesamt sind die Zahlungen bei beiden Varianten auch jeweils niedriger als bei einem Verkauf an die SWH.

Der Runde Tisch und anschließend auch der Haupt- und Finanzausschuss haben dann unter Berücksichtigung aller genannten Aspekte eine einstimmige Empfehlung für das Konzept der SWH und dessen Weiterverfolgung abgegeben.

Vertreter der SWH bzw. deren Partner „advita“ werden in der Sitzung des Gemeinderats ihr Konzept nochmals vorstellen.

Nach der Entscheidung des Gemeinderats als Stiftungsorgan ist die detaillierte vertragliche Ausgestaltung abzustimmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinnützigkeit der Stiftung Hospitalfonds erhalten bleibt und keine Einwände der Stiftungsaufsicht insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung des Stiftungszweck und des Erhalts des Stiftungsvermögens bestehen.

Nach Klärung dieser Sachverhalte soll eine Bürgerinformation erfolgen, bevor dem Gemeinderat ein Beschlussvorschlag über eine vertragliche Vereinbarung unterbreitet wird.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Bei einem Verkauf des Pfalzgrafenstifts werden Einnahmen erzielt, die entsprechend dem Stiftungszweck einzusetzen sind. Welche Möglichkeiten dabei bestehen und in welchem Umfang das erfolgen soll, muss nach der Beschlussfassung noch detailliert geprüft und mit der Stiftungsaufsicht erörtert werden. Durch einen Verkauf besteht die Chance, die finanzielle Situation der Stiftung Hospitalfonds durch eine Verringerung der Belastungen langfristig zu sichern.

Anlage:

Keine.