

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**

---

**Betreff: Übernahme der Betriebsträgerschaft für eine Hausgemeinschaft und eines  
Betreuungsvertrags für Betreutes Wohnen in einem Objekt in Pfrondorf  
durch die Altenhilfe Tübingen gGmbH**

Bezug: AR-Vorlage AHT/10/2007, AR-Vorlage AHT/02/2007  
Anlagen: 2 Bezeichnung:  
Anlage 1: Konzeption - Objekt Pfrondorf,  
Anlage 2: Schreiben der Tübinger Heimaufsicht

---

#### Beschlussantrag:

Herr Oberbürgermeister Palmer wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der Altenhilfe Tübingen gGmbH (AHT) folgenden Beschluss herbeizuführen:

1. Die AHT übernimmt in einem Neubau in Pfrondorf die Betriebsträgerschaft für eine Hausgemeinschaft für 12 pflegebedürftige ältere Menschen.
2. Für 15-20 betreute Seniorenwohnungen wird ein Betreuungsvertrag abgeschlossen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

#### Ziel:

Die Altenhilfe Tübingen gGmbH verfolgt das Ziel, ihre bestehende Angebotsstruktur vor allem im stationären Bereich und im Betreuten Wohnen durch neue Geschäftsfelder zu ergänzen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Dienstleistungsangebot der AHT soll erweitert und an die verstärkte Nachfrage nach der Wohnform „Betreutes Wohnen“ angepasst werden.

Gemäß § 14 j) des Gesellschaftervertrages der Altenhilfe Tübingen gGmbH ist die Gesellschafterversammlung für den Neubau, Umbau, Erweiterung und wesentliche Umnutzung von Einrichtungen der Gesellschaft zuständig.

Die Konzeption für das Projekt Pfrondorf inklusive einer ausführlichen Risikobetrachtung wurde dem Aufsichtsrat der Altenhilfe Tübingen zunächst in mündlicher Form in der Aufsichtsratsitzung am 24.10.2006 vorgestellt und erläutert und ergänzend in Form der Mitteilungsvorlage AHT/02/2007 samt der Konzeption der Anlage in der Aufsichtsratsitzung am 22.05.2007 sowie der Beschlussvorlage AHT/10/2007 in der Aufsichtsratsitzung am 23.10.2007 beschlossen.

Gemäß § 7 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates der Altenhilfe Tübingen gGmbH hat der Aufsichtsrat der AHT seine Zustimmung zur Übernahme von neuen Aufgaben zu zustimmungspflichtigen Geschäften zu erteilen. Der Aufsichtsrat in der Sitzung am 23.10.2007 der Vorlage zugestimmt und der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung empfohlen.

### 2. Sachstand

Auf den Flurstücken 600/2 und 600/3 Ecke Kohlplattenweg/Baumwiesenweg im Ortskern von Pfrondorf soll Betreutes Wohnen mit einer angeschlossenen Hausgemeinschaft für pflegebedürftige ältere Menschen entstehen.

Eine ursprüngliche, im Laufe der Jahre 2005 und 2006 erstellte Konzeption hierzu basierte auf einer Anfrage des Ortschaftsrates Pfrondorf, ob sich die Altenhilfe Tübingen gGmbH vorstellen könnte, als Betreiber eines Betreuten Wohnens mit einer angeschlossenen Tagespflege zu agieren. Die Tagespflege hätte allerdings ohne staatliche Fördermittel gebaut werden müssen. Die notwendigen Entgelte wären zu hoch und damit nicht wettbewerbsfähig gewesen. Kalkulatorische Berechnungen zeigten, dass die Tagespflegeeinrichtung nicht kostendeckend betrieben werden könnte. Aufgrund dieses Ergebnisses hat die Altenhilfe Tübingen gGmbH eine neue Konzeption für die Raumverwendung entworfen. Statt einer Tagespflegeeinrichtung wird im Erdgeschoss des Betreuten Wohnens eine stationäre Hausgemeinschaft für 12 pflegebedürftige ältere Menschen, die ständig in dem Gebäude wohnen, eingerichtet. Die Hausgemeinschaft der AHT soll als stationäre Hausgemeinschaft im Sinne des Heimgesetzes geführt werden. Der Neubau eines reinen Betreuten Wohnens würde aus Sicht der Altenhilfe Tübingen gGmbH mit erheblichen Nachteilen für die BewohnerInnen einhergehen, beispielsweise für den Fall eines Notrufes und der damit zusammenhängenden Notwendigkeit einer Präsenz Vorort durch entsprechendes Fachpersonal.

Die Altenhilfe Tübingen gGmbH agiert bei der Umsetzung der Konzeption als Betreiber, nicht als Kapitalgeber und auch nicht als Bauherr. Die GWG Tübingen mbH ist Bauherr sowie Bauträger bis die Wohnungen verkauft sind. Die endgültigen Baupläne mit der Höhe der Gesamtbaukosten sowie der Zeitplan für die Umsetzung des Neubaus stehen aktuell noch nicht fest. Beides liegt nicht im Einflussbereich der Altenhilfe Tübingen gGmbH. Als Bauzeit ist mindestens von 18 Monaten auszugehen.

Am 16.01.2007 wurde die neue Konzeption von der Geschäftsführung in der Sitzung des Pfrondorfer Ortschaftsrates vorgestellt und näher erläutert. Die Resonanz war durchweg positiv.

Am 01.02.2007 wurde die Grobkonzeption der Tübinger Heimaufsicht, dem Tübinger Gesundheitsamt und dem Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg vorgestellt und so die zuständigen Stellen frühzeitig in die Planungen involviert. Die Resonanz war sehr positiv, vor allem die frühzeitige Einbindung in die Planungen wurde hervorgehoben. Notwendige Genehmigungen für beispielsweise den Bereich Küche (Einstufung als nicht gewerbliche Küche) wurden der AHT grundsätzlich in Aussicht gestellt. Damit hinsichtlich der abweichenden Regelungen trotz allem die Qualitätssicherung gewährleistet wird (Bewohner- und Personalhygiene) entstehen aktuell unter Einbindung der Heimaufsicht weitere Detailkonzeptionen. Grundsätzlich steht aus Sicht der Heimaufsicht und des Gesundheitsamtes einer Umsetzung der Konzeption nichts im Wege.

In ersten Gesprächen mit der GWG Tübingen mbH und den damit verbundenen Erläuterungen der Konzeption konnte seitens der GWG ein großes Interesse verzeichnet werden, diese Wohnform gemeinsam mit der AHT auf den Weg zu bringen. Ende Mai 2007 wurden mit der GWG die Eckdaten der Raumkonzeption besprochen. Wichtig sind hierbei beispielsweise die Flächenangaben auch im Hinblick auf die Berücksichtigung der Heimmindestbauverordnung. Mit den festzulegenden Flächenmaßen ist wiederum die zukünftige Miethöhe für die AHT verbunden, die wiederum ein Bestandteil der zukünftigen Heimentgelte für die BewohnerInnen der Hausgemeinschaft darstellt.

Zusätzlich reichte die Altenhilfe Tübingen, ergänzend zur bereits erfolgten Vorstellung und Vorlage der Grobkonzeption, am 11.06.2007 schriftlich eine Detailkonzeption bei der Tübinger Heimaufsicht ein und erbat die Genehmigung für die Umsetzung. Am 03.09.2007 erhielt die Altenhilfe Tübingen ein Antwortschreiben der Tübinger Heimaufsicht (siehe Anlage 2), in welchem schriftlich bestätigt wurde, dass die eingereichte Konzeption inhaltlich die ausdrückliche Zustimmung der Heimaufsicht erhält. Hervorgehoben wurde in diesem Zusammenhang, dass die geplante Wohnküche als nicht-gewerbliche Küche eingestuft werden wird. Dies ermöglicht eine der Hauptüberlegungen der Konzeption, nämlich die Einbindung der Bewohnerschaft in alle Tätigkeiten rund um die tägliche Speisenzubereitung. Dies wäre ohne die nicht-gewerbliche Einstufung der Wohnküche nach der Lebensmittelhygieneverordnung, die für den Betrieb von Heimen zwingend einzuhalten ist (aktuell im Pauline-Krone-Heim und Bürgerheim), nicht möglich. Die Zustimmung der Heimaufsicht ist die Grundvoraussetzung für den Abschluss eines stationären Versorgungsvertrages mit den Kostenträgern (Pflegekassen und Sozialhilfevertreter). Der Abschluss eines Versorgungsvertrages mit den Kostenträgern steht aktuell noch aus, da dieser zu einem so frühzeitigen Zeitpunkt laut Kostenträger noch nicht abgeschlossen werden kann. Ähnlich verhält es sich bezüglich der Verhandlungen der Pflegesätze. Das Ergebnis über die Höhe der Pflegesätze ist somit noch offen.

Nach Klärung der notwendigen Voraussetzungen (bauliche Umsetzung, Grundstückspreis usw.) soll die Auslobung für eine Mehrfachbeauftragung erfolgen. Hinsichtlich der auf dem Grundstück bestehenden Gebäude, die z.B. von dem Pfrondorfer Musikverein und dem DRK genutzt werden, müssen noch tragfähige Lösungen gefunden werden.

Die Einzelheiten der Konzeption sind in Anlage 1 nachzulesen.

### 3. Lösungsvarianten

Der Gemeinderat lehnt die Übernahme dieser neuen Aufgabe durch die AHT aufgrund der bestehenden Risiken ab.

#### 4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, wie beantragt zu beschließen. Die neue Konzeption ermöglicht eine kostendeckende Leistungserbringung. Die finanziellen Auswirkungen und Risiken für die AHT als Träger sind begrenzt. Zudem können Synergieeffekte beim Notruf ausgeschöpft werden. Die kalkulierte Preise sind wettbewerbsfähig.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

##### a) Bau des Gesamtobjekts

Der Bau des Gesamtobjekts erfolgt ohne Kapitaleinbringung durch die AHT.

##### b) Betreutes Wohnen

Die Einnahmen aus der Betreuungspauschale der Eigentümer bei angenommenen 15 Wohnungen (ca. 16.000 Euro) und die Ausgaben für personelle Notfallbereitschaft (ca. 16.000 €) sind kostendeckend kalkuliert. Eine höhere Anzahl an Wohnungen würde über die Betreuungspauschale (je nach Wohnungsgröße 87 bzw. 97 Euro pro Monat) zu Mehreinnahmen führen. Allerdings würden gleichzeitig auch die Personalkosten zur Sicherstellung der Notrufversorgung ansteigen. Weitere Einnahmen bzw. anfallende Kosten für die AHT hängen von der Inanspruchnahme der freiwillig wählbaren Zusatzleistungen (z.B. Reinigung der Wohnung o.ä.) ab.

##### c) Hausgemeinschaft

Grundsätzlich enthalten die zu Grunde gelegten Rechengrößen aktuell kalkulatorische Werte. Konkrete Bauplanungen liegen noch nicht vor. Ohne aktuell die endgültigen Flächenmaße und damit die daraus resultierenden Mietpreise der Hausgemeinschaft zu kennen, musste eine kalkulatorische Miete angenommen werden. Darüber hinaus wurde bei den Pflegesätzen und den Personalschlüsseln als Kalkulationsgröße eine Anlehnung an die bestehenden Schlüssel im Bürgerheim vorgenommen. Die bestehenden Personalschlüssel im Bürgerheim gelten aus Sicht der Geschäftsführung als realistische Kalkulationsgröße, da bereits mit den Kostenträgern für das Bürgerheim diese so gemeinsam verhandelt wurden, ohne allerdings zum aktuellen Zeitpunkt konkrete Pflegesatzverhandlungen führen zu können. Diese sind erst ca. 3 Monate vor Inbetriebnahme möglich.

Aus der Anmietung der Räumlichkeiten ergibt sich eine jährliche Mietbelastung von ca. 64.800 Euro, die es über den Investitionskostensatz zu refinanzieren gilt. Der Investitionskostensatz ist der Anteil des Gesamtheimentgelts, den ein Träger für die Refinanzierung der Gebäudekosten (hier: den an die GWG zu zahlenden Mietpreis) zu verwenden hat. Auch die jährliche Abschreibung für die Ausstattung der Räumlichkeiten in Höhe von ca. 11.000 Euro muss über den Investitionskostensatz refinanziert werden. Die Investitionskosten der AHT beschränken sich auf abzuschreibende Anschaffungen für die Ausstattung der Bewohnerzimmer, Gemeinschaftsräume und Küchen.

Die Personalkosten betragen bei einer durchschnittlichen jährlichen Auslastung von 96,5% ca. 270.000 Euro. In Anlehnung an Erfahrungswerte aus den beiden Häusern „Pauline-Krone-Heim“ und „Bürgerheim“ wurden für Sachkosten jährlich ca. 48.000 Euro veranschlagt, sodass sich eine jährliche Gesamtbelastung in Höhe von ca. 393.800 Euro ergibt. Dem gegenüber stehen kalkulatorische Gesamteinnahmen aus Heimentgeltanteilen pro Pflegestufe in Höhe von 393.566 Euro jährlich.

Betriebswirtschaftliche Risiken bestehen hauptsächlich in mangelnder Auslastung gepaart mit zu hohen Personalkosten. Um diese finanziellen Risiken für die AHT zu reduzieren, soll bereits bei der Bauplanung die Fläche für die Hausgemeinschaft so konzipiert werden, dass eine Umwandlung der Hausgemeinschaft zu betreuten Seniorenwohnungen bei Bedarf leicht möglich ist. Die Umbaukosten wären von der AHT zu tragen.

## 6. Anlagen

Jedes Gemeinderatsmitglied erhält 2 Anlagen zu dieser Vorlage, die von der AHT erstellte Konzeption für das Objekt in Pfrondorf und ein Schreiben der Tübinger Heimaufsicht.