

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Altenhilfe Tübingen gGmbH - Generalsanierung Pauline-Krone-Heim**

Bezug:

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt in der Gesellschafterversammlung der Altenhilfe Tübingen gGmbH folgende Beschlüsse herbeizuführen:

1. Das von der Altenhilfe Tübingen gGmbH (AHT) betriebene Pauline-Krone-Heim (PKH) am Standort Wilhelmstraße 87 in Tübingen wird einer Generalsanierung unterzogen. Die Kosten werden ca. 10 Mio. Euro betragen.
2. Die Generalsanierung des Gebäudes wird im laufenden Betrieb durchgeführt.
3. Entscheidungen zu den einzelnen Leistungsphasen werden dem Aufsichtsrat übertragen.

Ziel:

Ziel ist die Generalsanierung des PKH.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nach dem Gesellschaftsvertrag der AHT obliegt die Entscheidung über den Umbau von Einrichtungen der AHT gem. § 14 Lit. j) der Gesellschafterversammlung. Die Generalsanierung ist daher von der Gesellschafterversammlung zu beschließen.

Der Oberbürgermeister vertritt die Universitätsstadt Tübingen in der Gesellschafterversammlung der AHT. Der Gemeinderat beauftragt ihn dort die im Beschlussantrag genannten Beschlüsse herbeizuführen.

2. Sachstand

Das Pauline-Krone-Heim besteht aus zwei Baukörpern. Der erste Baukörper, der sogenannte Altbau, wurde 1984 in Betrieb genommen. Der zweite Baukörper, der sogenannte Rundbau, wurde 2000 an das bestehende Gebäude errichtet und 2002 in Betrieb genommen. Im Altbau befinden sich alle für den Betrieb eines Pflegeheimes notwendigen Versorgungsräume (Lagerräume, Heizzentrale, Serverraum) sowie Funktionsräume (Büroräumlichkeiten, Dienstzimmer der Wohnbereiche, sämtliche Umkleieräume). Der Rundbau ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich die Zentralküche und das Café Pauline, in den drei Obergeschossen die Pflegezimmer.

In den vergangenen Jahren wurde in den Aufsichtsratssitzungen über anstehende Sanierungen gesprochen. Größere Sanierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit nicht durchgeführt. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates ist bekannt, dass die Gebäudesubstanz, insbesondere des Altbaus, erhebliche Mängel aufweist.

2016 fanden von Fachingenieuren der Gewerke Heizung-Lüftung-Sanitär, Elektrotechnik und Architektur Untersuchungen bzgl. der Gebäudesubstanz und der Technik / elektrischen Leitungen statt. U.a. folgende Mängel wurden festgestellt:

Altbau:

- Glasdächer undicht
- Fenster Hofseite morsch und teilweise undicht → Hoher Wärmeverlust; Zugluft
- Elektrische Leitungen entsprechen nicht dem neusten Stand der Technik
- Abwasserrohre im Querschnitt sehr verengt; dadurch Austritt von Abwasser, welches zwei Büroräume kurzzeitig unbenutzbar machte
- Heizungs- und Lüftungsanlage im Dachgeschoss veraltet, keine Ersatzteile mehr lieferbar
- Bewohnerrufanlage veraltet, keine Ersatzteile mehr lieferbar.

Rundbau:

- Lattenunterkonstruktion in den Bewohnerbädern mangelhaft ausgeführt. Sanitärkeramik bricht teilweise aus.

Aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner, die sich in ihrer letzten Lebensphase im Heim befinden, ist es kein komfortables Wohnen. Im Sommer steigen die Temperaturen im Gebäude oft auf über 30 Grad und im Herbst / Winter ist es in den langen Fluren kalt und es zieht. Da u.a. viele Fenster in den Pflegezimmern morsch sind, sind die alten und pflegebe-

dürftigen Menschen ständiger Zugluft ausgesetzt und es wird viel Energie verbraucht, damit die Zimmer warm sind.

Für die Mitarbeitenden ist diese Situation ebenfalls widrig, da sie im Sommer an vielen Tagen bei über 30 Grad und im Herbst / Winter in ziehenden Räumen körperlich schwer arbeiten müssen.

Das Pauline-Krone-Heim verliert durch diese baulichen Gegebenheiten an Wettbewerbsfähigkeit. Die Nachfrage ist nur deshalb ungebrochen hoch, da im Stadtgebiet Tübingen ein Mangel an Pflegeheimplätzen herrscht. Weiterhin ist die Altenhilfe Tübingen mit diesem Gebäude als Arbeitgeber nicht sehr attraktiv. Neben oben angeführten Punkten liegt dies auch daran, weil die Wohnbereiche mit 39 und 34 Bewohnerinnen und Bewohnern zu groß sind und es keinen Demenzbereich mit Außenbereich gibt.

2009 ist die neue Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) mit einer zehnjährigen Übergangsfrist für die Umsetzung für Pflegeheime in Kraft getreten.

Wesentliche Änderungen sind, dass Doppelzimmer nicht mehr zulässig sind und alle Zimmer über eine eigene Nasszelle verfügen müssen. Mit der Heimaufsichtsbehörde wurde bereits abgeklärt, dass ein Antrag auf Verlängerung der Übergangsfrist gestellt werden kann. Somit müssen die Vorgaben nicht bis 31.08.2019, sondern erst bis 2027 umgesetzt werden. Maßgeblich für die Verlängerung der Übergangsfrist ist der Zeitpunkt der letztmaligen Sanierung/Anbaus. Der Rundbau ging 2002 in Betrieb. Ab diesem Zeitpunkt kann für das gesamte Pauline-Krone-Heim eine individuelle Übergangsfrist von 25 Jahren beantragt werden.

Anders stellt es sich dar, wenn vor dem Jahr 2027 eine Generalsanierung vorgenommen wird. Durch diese Maßnahme wäre der Eingriff so hoch und auch entgeltrelevant, sodass die Vorschriften der LHeimBauVO zeitgleich mit den Sanierungsmaßnahmen umzusetzen wären. Dies würde für das Pauline-Krone-Heim bedeuten:

- Abbau der 15 Doppelzimmer
- Wohngruppen im Rundbau 18 Bewohner im Altbau max. 15 Bewohner
- jede Wohngruppe muss eine Küche aufweisen
- alle Wohngruppen müssen über ein Dienstzimmer verfügen
- Standortgröße max. 100 vollstationäre Pflegeplätze; somit Abbau von 10 stationären Plätzen.

Eine zeitnahe Sanierung führt zu einer schnellen Umsetzung der Vorgaben aus der LHeimBauVO. Dies birgt für das Pauline-Krone-Heim viele Chancen, da insbesondere die Nachfrage nach Einzelzimmern stetig steigt und die Vermittlung von Doppelzimmern bereits heute sehr schwierig ist.

Zu diesem Thema fanden etliche Gespräche innerhalb der Stadtverwaltung statt, in denen über die notwendigen Maßnahmen gesprochen wurde. Auch im Aufsichtsrat wurde die Generalsanierung bereits mehrfach behandelt.

Es wurden drei Varianten für die Durchführung der Generalsanierung diskutiert:

Variante 1:

Neubau Pflegeheim am Hechinger Eck; Umzug der Bewohner vom Pauline-Krone-Heim in den Neubau; Abriss des Altbaus und Neubau mit 46 Pflegeplätzen angedockt an den Rundbau.

Variante 2:

Neubau Pflegeheim am Hechinger Eck; Umzug der Bewohner vom Pauline-Krone-Heim in den Neubau; Sanierung des Altbaus bei Leerstand.

Variante 3:

Zeitnahe Sanierung des Altbaus bei laufendem Betrieb.

Kostenvergleich der Varianten:

		Variante 1	Variante 2	Variante 3
		EUR		
1	Neubaukosten 46 Plätze	5.382.000		
2	Kosten Sanierung Rundbau ca.	1.000.000	1.000.000	1.000.000
3	Kosten Sanierung Altbau		6.668.115	6.668.115
4	Rückstellung Personalkosten Sanierungsphase V3			295.000
5	Zusatzkosten; Abriss/Container/Verlust während Sanierungsphase	2.215.000	1.245.000	385.000
6	Zusatzkosten, bei Neubau*	480.000		
gesamt		9.077.000	8.913.115	8.348.115
<i>*Bei Variante 1 fehlen für 10 Mitarbeitende Büroarbeitsplätze, die nicht im Kostenrichtwert des Neubaus erfasst sind und vom KVJS auch nicht anerkannt werden. Ebenfalls fehlen bei V1 Funktions-, Lager- und Umkleideräume Die Kosten zu den Ziffern 4 -6 können bei Investitionskostensatzverhandlungen nicht in Ansatz gebracht werden, sind daher nicht über Entgelte refinanzierbar und müssen von der AHT selbst getragen bzw. über einen städtischen Zuschuss ausgeglichen werden.</i>				

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 31.01.2018 für eine Generalsanierung nach der Variante 3 entschieden. Dabei soll die Sanierung in vier Bauabschnitten bereichsbezogen durchgeführt werden. So kann der Betrieb in den übrigen Bereichen weitergeführt werden. Diese Variante hat den Vorteil, dass nur eine begrenzte Zahl von Pflegeplätzen bis zur Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes wegfällt. Bei dieser Variante kann auch auf einen Personalabbau verzichtet werden. Der Nachteil dieser Variante ist, dass sowohl die Heimbewohnerinnen und Heimbewohner als auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Belastung aus den Baumaßnahmen ausgesetzt werden. Die AHT hat zum Thema „Sanierung im laufenden Betrieb“ eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Dabei sprachen sich 53% der Mitarbeiter für die Sanierung im laufenden Betrieb aus.

Die Varianten 1 und 2 können nicht zeitnah umgesetzt werden. Der Bau des Pflegeheims am Hechinger Eck wird frühestens 2023 fertiggestellt sein. Mit dem Umzug der Heimbewohner des PKH dorthin, werden damit zunächst keine neuen Pflegeplätze geschaffen. Diese würden dann erst nach der Fertigstellung der Generalsanierung im PKH entstehen. Da aktuell ein hoher Bedarf für Pflegeplätze besteht, wurden diese Varianten abgelehnt.

In Vorbereitung auf den Baubeschluss durch die Gesellschafterversammlung hat der Aufsichtsrat bereits die Leistungsphasen 1-4 an Fachplanungsbüros vergeben. Dies war einerseits erforderlich um eine hinreichende Kostenschätzung zu erhalten. Andererseits konnte die AHT nur aufgrund der in diesem Zusammenhang erstellten Unterlagen ein Gespräch mit

den Vertretern der Heimaufsichtsbehörde und des Kommunalverbandes Jugend und Soziales (KVJS) über das Sanierungsvorhaben und die Umsetzung der Vorschriften der LHeim-BauVo führen. Mit dem KVJS werden die Investitionskostensätze zur Refinanzierung der Baumaßnahme verhandelt, deshalb war es wichtig diesen bereits im Vorfeld in die Planung einzubeziehen.

Derzeit wird das Baugesuch mit den beteiligten Ämtern und Behörden abgestimmt und zur Einreichung für die Genehmigung vorbereitet. Aktuell wird von einem Baubeginn im Februar 2020 gerechnet.

Die Bauzeit wird mit zwei Jahren angesetzt. Es wird insgesamt sechs Bauabschnitte geben. Pro Bauabschnitt wird mit einer Sanierungszeit zwischen 120 und 130 Tagen gerechnet. Nach der Sanierung wird sich die Platzzahl von 106 vollstationären Pflegeplätzen und vier eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen auf 89 vollstationäre Pflegeplätze und 10 ganzjährig vorgehaltene Kurzzeitpflegeplätze reduzieren. Eine Tagespflege wird es nicht geben.

Zu Beschlussantrag 3

Wie oben dargestellt ist die Gesellschafterversammlung zuständig für Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Umbau der Altenheime. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Generalsanierung und dem laufenden Baufortschritt werden immer wieder Entscheidungen zu treffen sein, wie z.B. Bauaufträge und Vergaben von Leistungsphasen. Damit in diesen Fällen nicht jedes Mal erneut ein Gesellschafterbeschluss gefasst werden muss, soll diese Entscheidungskompetenz auf dem Aufsichtsrat übertragen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen den Oberbürgermeister zu beauftragen die Beschlüsse wie vorgeschlagen herbeizuführen.

Wie oben dargestellt, weist die Bausubstanz erhebliche Mängel auf. Spätestens bis zum Jahr 2027 müssten die Umbaumaßnahmen für die Anpassung der Räumlichkeiten an die Anforderungen der LHeimBauVO abgeschlossen sein, da dann die gewährte Übergangsfrist abläuft. Es ist absehbar, dass bis dahin hohe Aufwendungen für weitere Instandhaltungsmaßnahmen anfallen werden, die notwendig sind, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Deshalb ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll eine zeitnahe Generalsanierung entsprechend der Variante 3 durch zu führen.

4. Lösungsvarianten

Möglich wäre es auch die Generalsanierung nach den Varianten 1 oder 2 durchzuführen.

In beiden Fällen ist der Umzug der Heimbewohner vom PKH in den Neubau am Hechinger Eck vorgesehen. Die mit dem Neubau geschaffenen Heimplätze würden daher bis zur Fertigstellung der Generalsanierung des PKH nicht zusätzlich zur Verfügung stehen. Auch der oben genannte bauliche Zustand des PKH spricht gegen eine Generalsanierung erst nach Fertigstellung des neuen Heims am Hechinger Eck.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Baumaßnahme wird zunächst über einen Kassenkredit, den die AHT von der Universitätsstadt Tübingen erhält, finanziert. Die AHT bezahlt dafür einen angemessenen Zins. Die Zinsen werden im städtischen Haushalt 2020 eingenommen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird die AHT den Kassenkredit ablösen und dafür ein Investitionsdarlehen bei einer Bank in Anspruch nehmen. Für dieses Darlehen soll eine städtische Kommunalbürgschaft übernommen werden.

Im Wirtschaftsplan der AHT 2019 ist dazu im Vermögensplan für das Jahr 2020 eine Kreditaufnahme in Höhe von 9.924.000 Euro vorgesehen.