

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Altenhilfe Tübingen gGmbH - Neubau Pflegeheim Hechinger Eck**

Bezug:

Anlagen:

Beschlussantrag:

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

1. Die Geschäftsführung der Altenhilfe Tübingen gGmbH (AHT) wird beauftragt, alle notwendigen Schritte für das Neubauprojekt „Hechinger Eck“ mit 60 Plätzen durchzuführen. Die Kosten hierfür werden sich auf insgesamt ca. 11,8 Mio. Euro belaufen.
2. Entscheidungen zu den einzelnen Leistungsphasen werden dem Aufsichtsrat übertragen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für den Neubau werden von der Altenhilfe Tübingen gGmbH getragen.

Die Baumaßnahme wird aber 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 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.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Gemäß § 14 Lit. j) des Gesellschaftsvertrags der AHT obliegt die Entscheidung über den Neubau von Einrichtungen der AHT der Gesellschafterversammlung. Die Neuerrichtung eines Pflegeheims am Hechinger Eck bedarf daher einer Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung.

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

2. Sachstand

Die AHT betreibt derzeit mit dem Bürgerheim, dem Pauline-Krone-Heim und dem Pflegeheim in Pfrondorf drei Pflegeheime im Stadtgebiet von Tübingen. Das Pauline-Krone-Heim wird derzeit bei laufendem Betrieb umgebaut und saniert. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden weniger Pflegeplätze angeboten werden, als dies vor dem Umbau möglich war. Das Pflegeheim in Pfrondorf soll je nach Verlauf der aktuellen Beratungen in Pfrondorf zur Nachnutzung des bisherigen Gebäudes mit Fertigstellung der Umbaumaßnahmen im Pauline-Krone-Heim geschlossen werden, da es aufgrund der geringen Kapazität von 15 Pflegeplätzen weder organisatorisch noch finanziell sinnvoll betrieben werden kann. Es soll aber weiterhin für das Seniorenwohnen genutzt werden.

Im Stadtgebiet Tübingen fehlen nach Berechnungen der Kreispflegeplanung ca. 220 stationäre Pflegeplätze. Die Altenhilfe Tübingen gGmbH (AHT) wird aus diesem Grund ein weiteres Pflegeheim am Hechinger Eck bauen und betreiben.

Das neu zu errichtende Gebäude am Hechinger Eck wird mehrere Nutzungen haben. Zum einen wird die GWG in diesem Gebäude neuen Wohnraum für die Einwohnerschaft Tübingens bereitstellen. Die Universitätsstadt Tübingen wird in dem Gebäude eine Schule unterbringen und die AHT dort ein Pflegeheim einrichten.

Das Gebäude wird im so genannten Eigentümermodell erbaut, d.h. sowohl die AHT als auch die GWG und die Stadt sind Bauherren des Gebäudes. Jeder Bauherr muss dabei einen seiner beanspruchten Räumlichkeiten entsprechenden Kostenanteil an den Bau- und Grundstückskosten übernehmen. Auf die AHT werden hieraus Kosten in Höhe von ca. 10,7 Mio. Euro Baukosten und ca. 1,1 Mio. Euro Grundstückskosten entfallen. Der ursprüngliche Kostenansatz in Höhe von 11,1 Mio. Euro wurde aufgrund von Kostensteigerungen um 0,7 Mio. Euro erhöht.

Die Baukosten müssen zunächst über Darlehensaufnahmen finanziert werden, können aber über den Investitionskostenbetrag refinanziert werden. Dieser muss mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS) ausgehandelt werden. Für die Höhe des Investitionskostenansatz ist der Kostenrichtwert (KRW) und dessen Einhaltung maßgeblich. Der aktuelle KRW für die Kostengruppen 200 – 700 (ohne Grundstückskosten) reicht aus, um die aufzunehmenden Darlehen vollständig zu bedienen.

Auch die Grundstückskosten müssen fremdfinanziert werden. Sie sind nicht über die Kostensätze der KVJS refinanzierbar.

Die Finanzierung des Bauvorhabens wird durch mehrere Darlehen realisiert. Durch einen Zuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von rund 2,0 Mio. Euro reduziert sich das Darlehensvolumen auf 9,8 Mio. Euro. Der Kapitalbedarf ab Baubeginn bis zur Fertigstellung des Gebäudes wird durch einen Kassenkredit von der Stadt gedeckt. Da die Umschuldung des Kassenkredits durch die Aufnahme der langfristigen Darlehen erst nach der geplanten Fertigstellung des Gebäudes am 01.12.2023 erfolgt, wird zur Absicherung des aktuell sehr niedrigen Zinsniveaus auch ein Forward-Darlehen aufgenommen. Sowohl die gewählte Finanzierungsart als auch die sofortige Vereinnahmung des Zuschusses tragen dazu bei, die monatlichen Belastungen auf einem vertretbaren Niveau zu halten. Über die Finanzierung wurde in der Sondersitzung des Aufsichtsrats der AHT am 13.09.2021 beraten und beschlossen.

Am 05.10.2020 wurde das Projekt Hechinger Eck in einer gemeinsamen Sitzung der Aufsichtsräte GWG und AHT vorgestellt. Beide Gremien stimmten der Durchführung des Bauvorhabens zu. Im Anschluss an diese gemeinsame Sitzung hat der Aufsichtsrat der AHT einen entsprechenden Baubeschluss zugestimmt.

3. Vorschlag der Verwaltung

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

4. Lösungsvarianten

keine.

5. Klimarelevanz

Das Gebäude hält die Vorgaben für ein KfW Effizienzhaus ein. Der Endenergieverbrauch wird bei 386 kWh/m² Wohn- und Nutzfläche im Pflegeheim liegen, wodurch die Energieeffizienzklasse A erreicht wird. Mit dem heute geltenden Emissionsfaktor von 0,129 für die Fernwärme wird das Gesamtgebäude jährlich 39.000 kg CO₂ Emissionen verursachen, dies entspricht 7,8 kg/m² im Jahr.