

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Betriebswirtschaft  
Wagner, Silvia Telefon: 07071-204-1227  
Gesch. Z.: 2-23-AHT/

Vorlage 12/2024  
Datum 20.12.2023

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Altenhilfe Tübingen gGmbH; Sanierung Rundbau Pauline  
Krone-Heim - Durchführung und Finanzierung**

Bezug:

Anlagen: Varianten Sanierung Rundbau Pauline Krone-Heim

---

## Beschlussantrag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt in der Gesellschafterversammlung der Altenhilfe Tübingen gGmbH (AHT) folgende Beschlüsse herbeizuführen:
  - a) Die Sanierung des Rundbaus des Pauline Krone-Heims wird gemäß Variante 1 der Anlage durchgeführt. Beginn der Planungen: erstes Quartal 2024; Baubeginn: viertes Quartal 2024.
  - b) Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Kosten, die der Sanierung zuzuordnen sind, über den Kapitalmarkt zu finanzieren.
2. Die Universitätsstadt Tübingen übernimmt die Kosten, die der Instandhaltung zuzuordnen sind.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Entwurf HH- Plan 2024	Plan 2025
<b>DEZ00 THH_2</b>	<b>Dezernat 00 OBM Boris Palmer</b>			<b>EUR</b>	
	<b>Allg. Finanzwirtschaft und Beteiligungen</b>				
314001	Soziale Einricht. f. ältere Menschen	17	Transferaufwendungen	-1.620.000	
			<i>zusätzlich für diese Vorlage</i>	<i>-1.000.000</i>	<i>-600.000</i>

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Wasserschäden im Rundbau des Pauline Krone-Heims übernimmt die Stadt den Kostenanteil, der für Instandhaltungsmaßnahmen anfällt. Dieser beträgt nach der Kostenberechnung der Architekten insgesamt 1,6 Mio. Euro. Von diesen 1,6 Mio. Euro werden 1,0 Mio. Euro im Jahr 2024 und 0,6 Mio. Euro im Jahr 2025 benötigt. Entsprechende Mittel sind im Haushaltsentwurf 2024 bisher nicht vorgesehen und sollen bei entsprechendem Beschluss über die Änderungsliste auf der Produktgruppe 314001 „Soziale Einricht. f. ältere Menschen“ nachgemeldet werden.

**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 Sanierung des Rundbaus und dem damit verbundenen Austausch aller Zirkulations- und Wasserleitungen in der vorliegenden Größenordnung ist einer Umbaumaßnahme gleich zu setzen. Sie 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

Im Rundbau des Pauline Krone-Heims gibt es seit mindestens 2 Jahren unzählige Wasserrohrbrüche an unterschiedlichen Stellen, die das „normale Maß“ deutlich übersteigen. Aufgrund dessen wurden im gesamten Rundbau an insgesamt 20 unterschiedlichen Stellen Rohre entnommen, um zu prüfen, in welchem Zustand sich diese befinden. Das Ergebnis der Prüfung ist besorgniserregend. Bei 12 von 20 Probeentnahmestellen müssen definitiv möglichst sofort alle Rohrleitungen (Zirkulationsleitung und Wasserleitungen) ausgetauscht werden. Bei weiteren zwei Entnahmestellen ist die Empfehlung, diese innerhalb eines Jahres auszutauschen.

Nach Bekanntwerden des Erfordernisses eines zügigen Austausches aller Warmwasser- und Zirkulationsleitungen, hat die AHT Kontakt zu einem Architekturbüro aufgenommen, um eine Kostenberechnung für eine etwaige Sanierung vornehmen zu lassen. Das Architekturbüro hat zusammen mit einem Ingenieurbüro für Versorgung drei Szenarien berechnet, die sich im Umfang der Sanierung und der damit verbundenen Kosten unterscheiden.

Davon wurde im Vorfeld die teuerste Variante mit einem Investitionsvolumen von 4.900.000 Euro aufgrund der aktuellen Haushaltssituation von allen Beteiligten als Alternative ausgeschlossen. In der Anlage werden daher nur die beiden in Frage kommenden Varianten 1 und 2 dargestellt. Die Sanierungsvariante 1 hat ein Investitionsvolumen von 2.901.000 Euro. Diese Variante umfasst eine Sanierung, die dem Standard im bereits sanierten Altbau entspricht. Die Variante 2 stellt mit Kosten von 1.685.000 Euro die günstigste Variante dar. Allerdings wurden die Kosten für diese Variante unter Annahme von einfachen Standards wie z.B. Aufputz-Installationen oder das Anbringen von Duschpaneelen in den Bewohnerbädern errechnet.

Unabhängig davon welche Variante letztendlich ausgewählt wird, ist die AHT bei der Sanierung des Rundbaus auf einen Zuschuss der Stadt Tübingen angewiesen. Die Gesellschaft ist nicht in der Lage, zusätzlich zu den bis jetzt getätigten großen Investitionen, die Kosten für diese weitere Maßnahme vollumfänglich zu tragen. Es sind nahezu keine Eigenmittel mehr vorhanden. Da die Sanierung zu einem großen Teil der Instandhaltung zu zurechnen ist, kann dieser Kostenanteil nicht über den Investitionskostensatz refinanziert werden. Eine vollständige Kreditfinanzierung der Maßnahme scheidet aus diesem Grund aus, da die AHT den Schuldendienst für die Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen nicht zusätzlich tragen könnte.

Im Rahmen des Vor-Ort Termins am 06.11.2023 mit Herrn Oberbürgermeister Palmer wurde ein Lösungsvorschlag erarbeitet. Die Variante 2 (Aufputz-/Paneel-Lösung) schied aufgrund der dargestellten Nachteile (siehe Anlage) aus, sodass die Variante 1 umgesetzt werden soll. Bezüglich der Finanzierung gab es den Konsens, dass die Stadt Tübingen den Teil der Kosten übernehmen soll, der mit dem Austausch der Wasserleitungen zusammenhängt, da diese Kosten keinesfalls über den Investitionskostensatz refinanziert werden können. Diese Kosten belaufen sich auf 1,6 Mio. Euro. Den verbleibenden Teil der Kosten in Höhe von 1,3 Mio. Euro könnte die Altenhilfe Tübingen höchstwahrscheinlich über den Investitionskostensatz refinanzieren.

Es ist geplant mit der Sanierungsmaßnahme im Herbst 2024 zu beginnen. Davor müssen die Bewohner des Rundbaus ab Sommer 2024 in das neue Heim am Hechinger Eck umziehen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 über die Sanierung des Rundbaus und die Finanzierung beraten und der Auswahl der Sanierungsvariante 1 der Gesellschafterversammlung empfohlen. Er empfiehlt die Kostenaufteilung zwischen Instandhaltung und Sanierung und beauftragte die Geschäftsführung die Kosten, die der Sanierung zuzuordnen sind, über den Kapitalmarkt zu finanzieren. Die Kosten für den Instandhaltungsanteil sollen von der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen übernommen werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Damit im Pauline Krone-Heim möglichst bald wieder alle Pflegeplätze belegt werden können, wird vorgeschlagen den Oberbürgermeister zu beauftragen die Beschlüsse, wie in Beschlussantrag 1 vorgeschlagen, herbeizuführen und die Kostenübernahme für die Instandhaltung durch die Stadt zu beschließen.

#### 4. Lösungsvarianten

Die Sanierungsmaßnahme wird entsprechend der Variante 2 durchgeführt. Dies würde zu einem gravierenden Niveauunterschied der Bewohnerzimmer im Rundbau gegenüber den sanierten Zimmern im Altbau führen.

Die Stadt könnte die Kostenübernahme für die Instandhaltung ganz oder teilweise verweigern. Da die Gesellschaft nicht über genügend eigene Mittel verfügt und Instandhaltungsmaßnahmen nicht refinanzierbar sind, würde dies die Gesellschaft in ihrem Bestand gefährden.