

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Sozialplanung und Entwicklung  
Seid, Uwe Telefon: 07071 204-1444  
Gesch. Z.: 501/

Vorlage 142/2024  
Datum 13.05.2024

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**  
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Betrauungsakt Genossenschaft "Unterjesingen.gut.leben - in jedem Alter eG"</b>
Bezug:	15/2021
Anlagen:	2024_Folder_Genossenschaft_Unterjesingen.gut.leben 20240507_Zuwendungsbescheid_Genossenschaft_Unterjesingen Antrag_Genossenschaft_Unterjesingen Rahmenkonzept_ambulante_WG_Unterjesingen_01032021

---

## Beschlussantrag:

(1) Die Stadt betraut die Genossenschaft "Unterjesingen.gut.leben - in jedem Alter eG" mit der Projektentwicklung, der baulichen Herstellung und dauerhaften Bestandserhaltung einer ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaft innerhalb des Seniorenwohnprojekts „Auf der Mauer“ in Unterjesingen.

(2) Die Betrauung nach Absatz 1 umfasst alle zur Projektdurchführung, der baulichen Herstellung und dauerhaften Bestandserhaltung notwendigen Tätigkeiten. Die Genossenschaft kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben der Hilfe leistungsfähiger Dritter bedienen.

(3) Die Genossenschaft "Unterjesingen.gut.leben - in jedem Alter eG" erhält dafür eine Zuwendung in Höhe von 200.000 Euro. Bis zu 50.000 Euro dürfen für die Projektentwicklung verwendet werden. *(Die Festsetzung des Betrages ist vorläufig und kann sich noch bis zur Sitzung des Ortschaftsrates in Unterjesingen ändern.)*

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm				
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2024	VE 2024	Gesamtkosten
7.522001.1601.01 Wohnen für Ältere, Unterjesingen		EUR		
6	Summe Einzahlungen	0	0	0
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	-200.000	0	-200.000
13	Summe Auszahlungen	-200.000	0	-200.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-200.000	0	-200.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-200.000	0	-200.000

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 200.000 Euro aus dem Nachlass Bold stehen auf dem PSP-Element 7.522001.1601.01 „Wohnen für Ältere, Unterjesingen“ zur Verfügung.

### Begründung:

#### 1. Anlass / Problemstellung

Bereits mit der Vorlage 15/2021 hat die Verwaltung über das geplante Seniorenwohnprojekt „Auf der Mauer“ in Unterjesingen berichtet.

„Auf der Mauer“ in Unterjesingen soll ein seniorengerechtes Wohnbauprojekt umgesetzt werden. Das Projekt ist Teil des gesamtstädtischen Programms „Seniorenleben und Pflege“ und Ergebnis eines Bürgerbeteiligungsprozesses mit dem Label „Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter“, initiiert durch die Fachabteilung Sozialplanung und Entwicklung der Universitätsstadt in Kooperation mit dem Ortschaftsrat.

In der Sitzung der Nachlasskommission vom 04.10.2023 haben sich die Kommissionsmitglieder darauf verständigt, aus dem Nachlass Bold, der Genossenschaft „Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter eG“ für die Projektentwicklung und die bauliche Herstellung einer ambulanten Pflege-Wohngemeinschaft 200.000 EUR zur Verfügung zu stellen.

Um die Förderung durch die Nachrangdarlehen rechtssicher zu gestalten, ist ein Betrauungsakt notwendig. Dieser wird auf Basis der EU-Kommissionsbeschlüsse zu „staatlichen Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind“ (DAWI-Freistellungsbeschluss) und anderen einschlägigen EU-Richtlinien erlassen.

#### 2. Sachstand

In Unterjesingen hat sich aus dem Quartiersentwicklungsprozess eine Genossenschaft gegründet. Die Genossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, ein Wohnprojekt mit 16

barrierefreien Appartements für Ältere, sowie einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit acht Plätzen zu erstellen. Dieses Vorhaben ermöglicht älteren Unterjesinger\_innen, aber auch Menschen, die zum Beispiel altershalber in die Nähe ihrer in Unterjesingen lebenden Kinder ziehen wollen, ein gutes Alt-Werden direkt in der bislang untergenutzten Ortsmitte. In der ambulant betreuten Wohngemeinschaft können Menschen auch mit hohem Pflegebedarf im Dorf leben. Als positiver Begleiteffekt können Wohnungen und Häuser, die von Älteren nur noch teilweise genutzt werden, wieder für junge Familien frei werden.

In das Gebäude wird im Erdgeschoß die Unterjesinger Hausarztpraxis einziehen. Ferner wird als wichtiger Bestandteil des Projekts die seit dem 17. Jahrhundert auf dem Grundstück stehende denkmalgeschützte Scheuer für das gesamte Projekt, aber auch für die Unterjesinger Bürgerschaft, saniert und als „Wohnzimmer“ hergerichtet. Die renovierte Scheune wird viele Funktionen erfüllen: die Bewohnenden der Pflegewohngemeinschaft und des Ambulant Betreuten Wohnens können sich dort treffen. Der Bürgerverein wird hier einen Mittagstisch und einen Kaffeenachmittag besonders für ältere Menschen in Unterjesingen anbieten. Alle Dorfbewohner können hier gemeinsam essen und feiern. Hier wird der Stadteiltreff Unterjesingen seinen Platz finden, und der Raum soll ein Kristallisationspunkt für bürgerschaftliches Engagement für die Betreuung der Senior\_innen im Projekt werden.

Zusätzlich zu den 16 barrierefreien Appartements werden zwei Wohnungen gebaut, in die Alltagsbegleiter\_innen oder Pflegepersonen einziehen können.

Im Neubauteil entstehen ca. 1.010 qm Wohnfläche plus 130 qm Arztpraxis, insgesamt also rund 1.140 qm vermietbare Fläche. Die Kosten hierfür werden bei rund sechs Mio. Euro liegen.

Dazu kommen ca. 850.000 Euro für die Renovierung der denkmalgeschützten Scheuer nebst Anbau für Funktionsräume.

Insgesamt geht es also um ein Investitionsvolumen von rund sieben Mio. Euro.

Für die ambulant betreute Wohngemeinschaft gibt es bereits eine Förderzusage des Landes Baden-Württemberg in Höhe von 415.000 Euro.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Baukostensteigerungen und der veränderten Förderpraxis des Bundes ist es für die Genossenschaft derzeit schwieriger geworden, eine Finanzierung zu stemmen.

Jeder Euro, der dem Projekt aus anderen (Förder-) Quellen günstig zur Verfügung steht, verringert die mittlerweile extrem teure Kreditaufnahme bei Banken.

Das Projekt stellt aus Sicht der Verwaltung ein beispielhaftes Projekt für die wohnortnahe Bewältigung des demographischen Wandels dar und ist damit wichtiger Bestandteil einer kommunalen Daseinsfürsorge.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt entsprechend dem Beschluss der Nachlasskommission vor, dem Zuwendungsbescheid (siehe Anlage) zuzustimmen.

Der Betrauungsakt tritt mit dem Ratsbeschluss in Kraft. Der Gültigkeitszeitraum des Betrauungsakts beträgt 30 Jahre und endet am 06.06.2054.

Der Betrauungsakt kann mit Wirkung für die Zukunft geändert oder ganz oder teilweise widerrufen werden, soweit dies zur Anpassung auf geänderte rechtliche oder tatsächliche Verhältnisse notwendig werden sollte.

Der Entwurf des Betrauungsaktes wurde formal mit dem Vorstand der Genossenschaft "Unterjesingen.gut.leben - in jedem Alter eG" besprochen.

4. Lösungsvarianten

Die Zuwendung wird ohne den Rahmen eines Betrauungsakts vergeben. Eine Konformität mit den geltenden EU-Richtlinien wäre damit nicht gewährleistet.

5. Klimarelevanz

Keine