



## Beschlussvorlage Nr. 2014/091

25.03.2014

**Federführend:** Dezernat II

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Information über die Einrichtung einer selbst organisierten Pflegewohngruppe und eines Bürgertreffs im Kiebinger Sanierungsgebiet "Im Unterdorf" und Beratung über die finanzielle Unterstützung dieses Projekts durch die Stadt Rottenburg am Neckar - Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und Freie Bürger**

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	06.05.2014	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

Ortschaftsrat am 10.05.2012 (Empfehlungsbeschluss zum Verkauf des Grundstücks zur Errichtung von 23 barrierefreie Wohnungen, einer Pflegeeinrichtung für Tagespflege, einem Café und einer Physiotherapiepraxis)

Gemeinderat am 19.06.2012 (Beschluss zum Verkauf des Grundstücks zur Errichtung von 23 barrierefreie Wohnungen, einer Pflegeeinrichtung für Tagespflege, einem Café und einer Physiotherapiepraxis)

Verschiedene Ortschaftsratssitzungen, zuletzt am 12.03.2014

### Beschlussantrag:

Information und Diskussion

### Anlagen:

1. Initiativantrag vom 19.03.2014
2. Lageplan
3. Skizze für ein Nutzungskonzept für eine selbstorganisierte, ambulante Pflegewohngruppe der SPES Zukunftsmodelle e. V., Freiburg
4. Auszug aus der Niederschrift der öffentlichen Verhandlung des Ortschaftsrats Kiebingen am 12.03.2014

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Volker Derbogen  
Erster Bürgermeister

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2014		EUR EUR EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

**Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Begründung:**

### **1. Allgemeines**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.06.2012 – nach Vorberatung und auf Empfehlung des Kiebingen Ortschaftsrats am 10.05.2012 – den Verkauf des städtischen Teilgrundstücks Flst. Nr. 1931/1, Gemarkung Kiebingen (Grundstücksareal „Im Unterdorf“), mit insgesamt ca. 2063 m<sup>2</sup> an die Immo-Baulvest, Herrenberg, zur Errichtung von 23 barrierefreie Wohnungen, einer Pflegeeinrichtung für Tagespflege, einem Café und einer Physiotherapiepraxis beschlossen.

Diesem Verkauf liegt ein vom Baudezernat vor Jahren an die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart, erteilter Auftrag zur Projektentwicklung und Vermarktung des Grundstücksareals „Im Unterdorf“ in Rottenburg am Neckar – Kiebingen zugrunde. In Abstimmung mit der STEG hatte die Stadt seinerzeit mit der Immo-Baulvest GmbH, Herrenberg, einen befristeten Optionsvertrag über das Baugrundstück abgeschlossen (vgl. Lageplan – Anlage 2).

Auf dieser Grundlage wurde am 16.11.2012 ein Kaufvertrag über das Grundstück mit der Firma Immo-Baulvest GmbH, Herrenberg, geschlossen. Der Kaufvertrag enthält die üblichen Nebenbestimmungen wie

- Konkretisierung der Bebauung mit 22 barrierefreien Wohnungen, der Pflegeeinrichtung für Tagespflege, der Physiotherapiepraxis und des Café's (Abschnitt Wiederkaufsrecht und sonstige Bestimmungen).
- Bauverpflichtung mit Fertigstellung innerhalb von zwei Jahren ab dem Tag des Kaufvertrages und
- Wiederverkaufsrecht u.a. für den Fall der nicht rechtzeitigen Bebauung und der nicht erfolgten Bebauung für den vorstehend bezeichneten Zweck.

### **2. Konzeption der Pflege für Seniorinnen und Senioren**

Nach dem ursprünglichen Willen des Ortschaftsrats sollte das Baugrundstück u.a. mit der Einrichtung einer Tagespflege mit zehn Plätzen und einem Seniorentreff mit zehn Plätzen in Rottenburg am Neckar – Kiebingen bebaut werden. Diese wollte das Pflegemobil, Tübingen, realisieren. Auch wurde dem Träger dieser bisher im ambulanten Bereich operierenden Einrichtung ein Landeszuschuss in Höhe von 220.000 € mit Bescheid vom 05.12.2012 bewilligt. Grundlage hierfür war das Landesprogramm zur Förderung von modellhaften Projekten zur Verbesserung der Struktur und Betreuungsqualität im Jahr 2012.

Im Vorfeld wurde auch eine Umsetzung dieser Konzeption mit der Hospitalstiftung zum Heiligen Geist Rottenburg am Neckar diskutiert. Eine solche Einrichtung kann von der Hospitalstiftung aufgrund der vorliegenden Erfahrungen und der Vorschriften aus dem Heimgesetz - insbesondere an die Raum- und Pflegequalität und dem damit erforderlichen Personalbedarf - nicht wirtschaftlich betrieben werden. Aus diesem Grunde mussten eine Betreuung und Betriebsübernahme abgelehnt werden.

In der weiteren Folge zeigte es sich, dass auch der private Träger diese Maßnahme aus wirtschaftlichen Gründen nicht stemmen konnte. Das Pflegemobil nahm deshalb Abstand von der Realisierung des Vorhabens. Der Bewilligungsbescheid wurde widerrufen.

In der Folge wurde mit verschiedenen weiteren privaten Einrichtungen diese Konzeption besprochen. So fanden Gespräche mit

- der MHP, Mobile Krankenhauspflege GmbH, Tübingen,
- dem DRK, Deutschen Roten Kreuz – Kreisverband Tübingen,
- der KBF, Körperbehindertenförderung Neckar-Alb, Mössingen, und
- der HKP, Herrn Wegenast, Ammerbuch,

statt. Alle diese Träger bestätigten die Aussage der Hospitalstiftung, dass die angedachte Konzeption nicht wirtschaftlich zu realisieren ist.

Die Ortschaft Kiebingen verfolgt seither eine ähnliche Konzeption mit einem Pflege- und Betreuungsangebot in einer selbstorganisierten Wohngruppe. Hierbei übernimmt ein Verein niederschwellige Dienste durch ehrenamtliche Helferinnen und Helfer. Komplettiert wird das Angebot durch ambulante Pflegedienste bzw. vom Verein angestelltes Personal. Die Konzeption sieht vor, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der selbstorganisierten Wohngruppe bis zu ihrem Tod in der Wohngruppe gepflegt werden können.

Die Kiebinger Arbeitsgruppe hat inzwischen den Dorfgemeinschaftsverein gegründet. Als Vorbild diente der SPES Zukunftsmodelle e.V., Freiburg. Die Verantwortlichen dieses Vereines haben zudem die Projektgruppe beraten und begleitet. Das daraus entstandene Konzept ist als **Anlage 3** dieser Vorlage beigelegt.

### 3. Eigentums-/Besitzverhältnisse

Die Projektgruppe und Ortsverwaltung sind seither bemüht, dass die Stadt die Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe und den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss entweder vom Investor und Bauträger erwirbt, bzw. als Generalmieter dieser Räumlichkeiten auftritt. Aufgrund der notwendigen finanziellen Aufwendungen wurde seitens der Stadtverwaltung immer darauf hingewiesen, dass einerseits eine solche Einrichtung nicht Kernaufgabe der Stadt sei, andererseits die Wirtschaftlichkeit unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten mit sehr hohen Risiken behaftet ist.

In nicht allzu langer Vergangenheit wurden Bemühungen anderer Ortschaften wohnortsnahe Pflegeeinrichtungen mit Hilfe städtischer Beteiligung zu schaffen immer abgelehnt. Planungsüberlegungen für Pflegeplätze in Ergenzingen, im Zusammenhang mit der Vermarktung der ehemaligen Bauhoffläche, wurden von Experten als wirtschaftlich selbsttragend nicht für möglich gehalten, da die Größe der Ortschaft mit ca. 4.200 Einwohner zu gering sei, um gegenüber den nur wenigen Kilometern entfernt liegenden Pflegeeinrichtungen (Rottenburg, Remmingsheim, Bondorf) bestehen zu können.

Wenn nunmehr das Kiebinger-Projekt mit hohen städtischen Zuschüssen unterstützt würde, könnten andere Ortschaften ebenfalls eine finanzielle Unterstützung ihrer Projekte einfordern. Dadurch würde zum einen der städtische Haushalt überfordert werden und zum anderen die zusätzlichen Pflegeeinrichtungen in Konkurrenz zu unserer Hospitalstiftung treten.

Da sich trotz intensiver Bemühungen kein Investor für die notwendigen Räumlichkeiten der selbstorganisierten Wohngruppe (zwei Stockwerke) finden ließ, stand die Realisierung des Projekts

Mitte letzten Jahres auf der Kippe. Eine Anfrage aus dem Ortschaftsrat, ob wegen der geänderten Realisierung des Vorhabens ein Rück-/Wiederkauf des Grundstücks möglich wäre, wurde mit e-Mail vom 31.07.2013 gegenüber der Ortschaft positiv beantwortet. Der Ortschaftsrat wollte in jedem Fall aber an der Verwirklichung des Konzepts „Pfleger im Unterdorf Rottenburg am Neckar – Kiebingen“ festhalten. Entsprechende Beschlüsse des Ortschaftsrats liegen vor.

In der Folge hat sich in gemeinsamen Besprechungen der Bauträger, die Immo-Baulinvest GmbH, Herrenberg, bereiterklärt, dass dieser die Räumlichkeiten in seinem Bestand behält und an den geplanten Dorfgemeinschaftsverein Kiebingen vermietet. Der Ortschaftsrat Kiebingen war damit einverstanden, wenn er auch immer noch den Wunsch hegte, dass die Stadt als Generalmieter bei dem Bauträger eintritt.

Nach den Sommerferien 2013 fand der Spatenstich-/Baggerbiss statt. Der Bauträger will dieses Objekt realisieren (gemeinsam mit der Ortschaft Kiebingen).

#### **4. Dorfgemeinschaftsverein Kiebingen**

Der Dorfgemeinschaftsverein Kiebingen wurde am 05.02.2014 gegründet. Er hat sich zur Aufgabe gestellt, „Selbstverantwortetes gemeinschaftliches Wohnen“ in den genannten Räumlichkeiten umzusetzen. Diese Wohnform sieht das neue Wohn-/Teilhabe- und Pflegegesetz des Landes Baden Württemberg (WTPG), das dieser Tage vom Landtag verabschiedet wurde, vor. Anders als „ambulant betreute Wohngemeinschaften“ unterliegen selbstorganisierte Wohngemeinschaften nicht dem neuen Heimrecht. Denn in einer selbstorganisierten Wohngemeinschaft (mit bis zu zwölf Personen) „regeln die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Angelegenheiten eigenverantwortlich ...“. So die Pressemitteilung des Sozialministeriums Baden-Württemberg zum „neuen Heimrecht in trockenen Tüchern“.

Nachdem das Heimrecht nicht anzuwenden ist, gilt für diese Art der Wohnform auch die Mindestheimbauverordnung nicht. Die Qualität und Größe der jeweiligen Wohnräume können kleiner als in Pflegeheimen sein.

Ausweislich der Vereinssatzung ist Zweck des Vereins „die Förderung der Alten- und Behindertenpflege sowie die Unterstützung der häuslichen Versorgung und Betreuung kranker, hilfsbedürftiger Menschen in Kiebingen. Darüber hinaus sollen die Verständigung der Generationen untereinander, wie auch die Verantwortung der ganzen Dorfgemeinschaft für soziale Fragen gefördert werden.“

#### **5. Finanzierbarkeit**

Bei der Kalkulation durch verantwortliche Vertreter des Vereins Dorfgemeinschaft Kiebingen e. V. zeigte sich, dass sich die Wirtschaftlichkeit nur schwer darstellen lässt. Die zu treffenden Aufwendungen kommen nahe an die Kosten eines Pflegeheimplatzes heran – so die eigenen Ausführungen. Aus diesem Grunde sollte ein gemeinnütziger Träger gefunden werden, der verbilligte Mieten anbieten kann, um das Projekt nicht zu gefährden. Der Ortschaftsrat Kiebingen hat deshalb in seiner Sitzung am 12.03.2014 den (als Anlage 4) beigefügten Antrag gestellt, der im Wesentlichen wie folgt zusammenzufassen ist:

- Die Stadt erwirbt die notwendigen Flächen – Kaufpreis 1,5 Mio € und

- die Stadt vermietet die Gesamtfläche zu einem kostengünstigeren Preis, alternativ
- gewährt die Stadt dem Verein ein Darlehen in gleicher Höhe oder
- einen Zuschuss von 600.000 € und eine Bürgschaft von 900.000 € für den Erwerb des Gebäudes durch die Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V..

Dieser Antrag wird unter anderem auch mit der Investition der Stadt bei dem auf dem Alten Bauhof-Areal in Ergenzingen entstandenen Gebäude mit 23 betreuten Wohnungen und dem Kauf der Räume für die ambulante Pflege begründet. Die Stadt hat die dortige Pflegeeinrichtung jedoch nur übernommen, weil von Anfang an ein Mieter, die Sozialstation mit ihrer Außenstelle in Ergenzingen, bereit stand. Die dort vereinbarte Miete refinanziert die für die benötigten Büroräume getätigte Investition.

## **6. Bewertung / aktueller Stand**

Verhandlungen mit dem Bauträger seitens des Dorfgemeinschaftsvereins haben nunmehr ergeben, dass die Räumlichkeiten der Wohngruppe plus der Bürgertreff für 1.435.000 € zum Kauf angeboten werden.

Ein durch das Land Baden-Württemberg veröffentlichtes Förderprogramm für innovative Pflegeformen könnte zu einer Bezuschussung des Kiebinger Projektes führen. Maximal werden 60 % der Gebäudekosten (nur Wohngruppe ohne Parkierung) bezuschusst. Das heißt, dass bei maximaler Förderung ein Betrag von 560.000 € möglich wäre. Problematisch hierbei ist aber, dass das gesamte Förderprogramm nur 3 Mio. € umfasst und zudem mit dem Bau der Einrichtung bereits begonnen wurde. Die Förderfähigkeit eines möglichen Erwerbs der Räumlichkeiten durch den Dorfgemeinschaftsverein wird mit dem Sozialministerium Baden-Württemberg abgeklärt.

### **a. Kauf durch die Stadt**

Im Haushaltsplan 2014 und im Finanzplan für die nächsten Jahre sind keine Mittel für das Projekt eingestellt. Die Höhe der Summe macht es schwierig eine Finanzierung außerhalb der Haushaltsberatungen darstellen zu können. Wie bereits oben dargestellt, sind weitere Anträge anderer Ortschaften zu erwarten.

Kann der Dorfgemeinschaftsverein aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten die vereinbarte Mietzahlungen nicht mehr bedienen, wäre die Stadt gezwungen die Immobilie zu veräußern, oder müsste eine geringere Miete akzeptieren. Konzeptionell wäre das Projekt gescheitert und die Stadt wäre in die Abwicklung mit eingebunden (bestehende Miet-, Pflege- und Betreuungsverträge etc.). Ein Verkauf oder eine andere Verwendung der Immobilie könnte weitere Kosten verursachen (Umbau, Leerstand, geringerer Verkaufserlös).

### **b. Darlehen an den Verein / Bürgschaft**

Durch ein Darlehen an den Dorfgemeinschaftsverein in Höhe von 1,435 Mio € würde diese Summe ebenfalls für die nächsten Jahre gebunden sein und nicht für andere Aufgaben zur Verfügung stehen. Durch einen kommunalen Kredit könnte der Dorfgemeinschaftsverein einen günstigen Kreditzins erhalten und somit seine Aufwendungen reduzieren. Durch einen Zuschuss des Landes könnte sich die benötigte Kreditsumme reduzieren.

*Aber auch hier gilt:*

Wirtschaftlich schwierige aber von Ortschaften oder in der Kernstadt gewünschte Vorhaben könnten auf die Gleichbehandlung beharren und ebenfalls gerne einen zinsgünstigen Kommunalkredit in Anspruch nehmen wollen. Wenn nicht zur Kernaufgabe der Kommune gehörende Vorhaben eine solche Unterstützung erfahren, so sind noch weitere Themenfelder

denkbar (Nahversorgung, Treffpunkte, Räumlichkeiten für kulturelle oder religiöse Veranstaltungen...).

Kann der Dorfgemeinschaftsverein aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten die vereinbarte Zins- und Tilgungsraten nicht mehr bedienen, wäre die Stadt gezwungen die Immobilie zu veräußern, oder müsste dann in den Kauf einsteigen. Konzeptionell wäre das Projekt gescheitert und die Stadt wäre in Abwicklung mit eingebunden (bestehende Miet-, Pflege- und Betreuungsverträge etc.)

Das vom Vereinsvorstand zu tragende wirtschaftliche Risiko wäre zudem sehr hoch.

Für die Gewährung einer **Kommunalbürgschaft**, damit der Verein den Erwerb der Räumlichkeiten über Bankkredite finanzieren kann, setzt voraus, dass der Verein Eigenkapital in Höhe von ca. 40% der zu finanzierenden Summe nachweisen kann. Das bedeutet, dass die Stadt dem Verein einen Zuschuss in Höhe von ca. 574.000 € gewähren müsste. Die restliche Summe von 861.000 € könnte sodann über Bankkredite finanziert werden. Um hierfür einen sehr günstigen Zinssatz erhalten zu können, wäre eine Kommunalbürgschaft notwendig. Die Stadt darf für die Verbindlichkeiten des Vereins aber nur dann bürgen, wenn das Regierungspräsidium eine solche Bürgschaft genehmigt (§ 88 GemO). Weiter muss die Bonität des zu begünstigenden Vereins nachgewiesen werden. Eine Vereinbarkeit mit EU-rechtlichen Bestimmungen müsste ebenfalls geprüft werden.

Problematisch gestaltet sich die Absicherung der Stadt, die Summe des Zuschusses beim Scheitern des Projektes wieder zu erhalten. Insgesamt würde das wirtschaftliche Risiko komplett auf die Stadt übertragen werden, zumal sich die finanzierenden Banken erstrangig im Grundbuch absichern werden.

Eine vertragliche Absicherung der Stadt für den Fall, dass das Projekt scheitert, wäre nur zu Lasten des Vereinsvorstandes möglich. Somit würde auch in diesem Fall der Vereinsvorstand ein sehr hohes wirtschaftliches Risiko tragen.

### c. Generalmieter Stadt

Als Generalmieter hat die Stadt die vom Investor verlangte Miete incl. seines Gewinns zu bezahlen. Würde die vom Verein verlangte Miete unter der vom Investor verlangten Miete liegen, würde die Stadt diesen Betrag dem Verein als laufenden Zuschuss gewähren. Zudem würde das wirtschaftliche Risiko beim Scheitern des Projektes voll auf die Stadt übertragen werden.

Auch hier gilt das zuvor Erwähnte, dass bei einer möglichen Abwicklung die Stadt voll involviert wird.

### d. Generalmieter Dorfgemeinschaftsverein Kiebingen

Es ist davon auszugehen, dass der Investor einen längerfristigen Mietvertrag verlangt. Dadurch würde der Vereinsvorstand wiederum ein hohes wirtschaftliches Risiko übernehmen.

Vorteil hierbei:

Der Investor behält, wie bei den Besprechungen vereinbart, die Räumlichkeiten in seinem Eigentum und damit auch ein Teil des wirtschaftlichen Risikos. Beim Scheitern des Projekts ist der Bauträger für die Abwicklung der bestehenden Verträge verantwortlich.

Die Stadt könnte die Anfangsphase mit einem einmaligen Zuschuss unterstützen, um so den Beginn der Projektidee auf den Weg zu bringen. Nach einer gewissen Anlaufphase müsste sich die Wohngruppe jedoch eigenwirtschaftlich tragen.

Seitens der Verwaltung wird lediglich die **Variante d** als Möglichkeit einer schnellen Unterstützung des Projekts in Kiebingen angesehen. Eine generelle und dauerhafte Bezuschussung von Pflegeplätzen außerhalb der Hospitalstiftung ist finanziell nicht möglich und aufgrund des eigenen Tochterunternehmens auch nicht vertretbar. Eine selbstorganisierte Wohngruppe muss sich durch die Zahlungen der Bewohner selbst finanzieren. Der gewünschte Mehrwert einer wohnortsnahen

Pflege und eines selbstbestimmten Altwerdens in einer kleinen Wohngemeinschaft muss mit der Bereitschaft etwas mehr bezahlen zu müssen als für die Pflege in größeren Einrichtungen einhergehen.

Das zur Realisierung des Projekts in Kiebingen notwendige ehrenamtliche Engagement sehr vieler Einwohnerinnen und Einwohner der Ortschaft rechtfertigt allenfalls einen kommunalen Zuschuss zur Unterstützung der Arbeit des Dorfgemeinschaftsvereins. Die Höhe eines solchen Zuschusses und die Dauer der Gewährung müssen im Gremium beraten werden.

Es erscheint nicht gerechtfertigt zu sein, das wirtschaftliche und finanzielle Risiko in dieser Höhe komplett auf die Stadt und damit alle Bürgerinnen und Bürger zu übertragen.