



Gemeinde Altenbeken

Beschlussvorlage

BM/002/15

Amt	Bürgermeister
Abteilung	
Berichterstatter	Wessels, Hans Jürgen

Vorlagen-Datum	17.03.2015
----------------	------------

Gremium	Termin	TOP-Nr.	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	23.04.2015		öffentlich

Betreff: Bau einer Seniorenwohnanlage an der Christian-Schütze-Straße in Altenbeken

Beschlussvorschlag:

a) – öffentliche Abstimmung -

Der Rat bekundet erneut seinen festen Willen, auf den gemeindeeigenen Flächen an der Christian-Schütze-Straße eine Seniorenwohnanlage zu realisieren. Dabei soll für eine begrenzte Zeit die exklusive Zusammenarbeit mit den Partnern Herrn Ernst, Herrn Lünen und der Fa. Goldbeck oder alternativ mit den Partnern Herrn Sander und Herrn Rohlf's angestrebt werden.

b) – geheime Abstimmung -

I. Der Rat der Gemeinde beschließt bis auf weiteres die exklusive Zusammenarbeit mit den potentiellen Investoren/Betreibern

- Ernst, Lünen und Fa. Goldbeck

Ja / Nein / Enth.

oder

- Sander und Rohlf's

Ja / Nein / Enth.

c) Der Bürgermeister wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten, das gilt insbesondere für die vertragsrechtliche Ausgestaltung und das notwendige baurechtliche Verfahren.

Sach- und Rechtslage (Chronologie der bisherigen Entwicklungen und Erkenntnisse):

Herbst 1998	Der damalige Grundstückseigentümer stellt eine Bauvoranfrage zum Bau einer Seniorenwohnanlage. Es gibt „Gegenwind“ wegen der baulichen Gestaltungsabsicht. Das Projekt kommt nicht zustande.
Anfang 2003	Nach einem entsprechenden Ratsbeschluss kauft die Gemeinde ein 3943 m ² großes Grundstück an der Christian-Schütze.-Straße mit dem Ziel, dort eines Tages Seniorenwohnungen zu realisieren.
2005 – 2006	Verwaltungsinterne Überlegungen und Vorbereitung einer politischen Beratung
ab 2007	Politische Befassung und Willenserklärungen mit der Festlegung auf das Ziel, an der Christian-Schütze-Straße möglichst eine Seniorenwohnanlage zu realisieren.
2007/2008	Gutachterliche Untersuchung des Grundstücks auf seine Eignung für Seniorenwohnen einschließlich einer Bedarfsanalyse durch das Institut für innovatives Bauen in 68723 Plankstadt. Wesentliches Ergebnis: a) Das Grundstück ist gut geeignet. b) Der Bedarf wird gesehen
2008 ff.	Gemeindliche Gespräche mit und Bemühen um Investoren, Projektentwickler und potentielle Betreiber einer Seniorenwohnanlage. Es ging in dieser Zeit ausschließlich um seniorengerechtes Wohnen und Servicewohnen.
2012/2013	Frau Dingel-Padberg (Lindenhof in Salzkotten und Riemekehof in Paderborn) möchte eine weitere Seniorenwohnanlage in Anlehnung an das Riemekehofkonzept in Altenbeken entwickeln. Es wird ein baulich und pflegerisch schlüssiges Konzept erstellt. Das Mietpreinsniveau bei gleichen Baukosten wie in Paderborn oder auch z. B. in Bad Lippspringe machen es notwendig, einen Investor zu finden, der mit einer geringen Rendite (damals 5 - 6%) zufrieden ist. Insbesondere heimische Stakeholder werden angesprochen, doch die geringen Renditeerwartungen schrecken sehr schnell ab. Im Frühjahr 2013 wird dieses Projekt wegen aussichtsloser Finanzierbarkeit aufgegeben.
2013 ff.	Durch persönliche Kontakte eines Verwaltungsmitarbeiters kommt es etwa im 2. Halbjahr 2013 zu ersten Gesprächen mit Herrn Ernst, der sich vorstellen konnte, ein Projekt auf Realisierbarkeit zu prüfen und ggf. als Projektierer zu begleiten. Die Wünsche an das Serviceangebot und die Erfahrungen mit dem Projekt von Frau Dingel-Padberg zwingen zu der Schlussfolgerung, dass angemessene Kosten (bei der relativ geringen Zahl an Wohnungen – aufgrund des zunächst kleinen Altenbekener Nachfragemarktes) nur in Kombination mit einem ohnehin vor Ort vorhandenen Serviceangebot realisierbar sind. Daraus entwickelte sich fast schon zwangsläufig die Kombination einer „Keimzelle“ für das Servicewohnen mit einem klassischen Seniorenheim. Während bei der Zahl der Pflegeplätze die meisten Betreiber mindestens 60 Plätze als Basis für einen zuverlässig wirtschaftlichen Betrieb ansehen und diese Größe von Anfang an gegeben sein sollte, kann der Bereich des Servicewohnens sukzessiv mit der Nachfrage anwachsen. Dementsprechend wurden hier zunächst vorsichtig ca. 16 Wohnungen im Staffelgeschoss geplant. Bei darüber hinausgehender Nachfrage kann auf angrenzenden und im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen entsprechender Wohnungsbau initiiert werden. Auch bei diesem Projekt gilt es, nicht auf Qualität zu verzichten und dennoch

kostengünstig zu bauen. Aus diesem Grund wurde das Gebäude in optisch unterbrochener Bauweise entlang der Beke und nicht in den Hang hinein geplant. Diese Planung machte es allerdings notwendig, ein noch nicht im Eigentum der Gemeinde befindliches Wiesengrundstück entlang der Christian-Schütze-Straße ebenfalls zu erwerben. Dieser Erwerb erfolgte im Jahr 2014. Da die Einnahmen aus der Investition feststehen (Pflegesätze des Landschaftsverbandes), war zu erkennen, dass bei guter Bauqualität die Wirtschaftlichkeit des Betriebes nur zu erreichen ist, wenn zusätzlich eine günstige Finanzierung zustande kommt. Bekanntlich ist der Preis des Geldes abhängig vom gefühlten Risiko der Anlage. Folglich suchten wir zunächst nach Betreibern, bei denen der Geldgeber ein sicheres Gefühl hat, über 25 Jahre regelmäßig seine Miete/Pacht zu bekommen. Beispielhaft seien hier genannt: Die Caritas und die Diakonie. Insgesamt starteten wir mit ca. 10 Betreibern entsprechende Gesprächsrunden. Auch wenn der Abschluss insbesondere in einem Fall praktisch schon als sicher galt, so erhielten wir im Ergebnis durchweg Absagen. Diese Betreiber sind in erster Linie an Pflegeplätzen interessiert. Den Bereich Servicewohnen empfanden die meisten eher als Last und nicht als Vorteil. Doch abgeschreckt hat sie i. d. R. wohl die Pflegeplatzdichte in der Gemeinde Altenbeken. Sie ist mehr als dreimal so hoch, wie in den anderen Kommunen des Kreises. Das Wissen darum in Kombination mit der Wertschätzung der gemeindlichen Seniorenheimbetreiber hatte mich schon früh veranlasst, eine Kooperation mit diesen zu erfragen und in einem Einzelfall aufgrund der Erkenntnisse auch sehr konkret zu erörtern. Aus meiner Sicht ist es nach Lage der Dinge sinnvoll, die Zahl der Pflegeplätze in der Gemeinde nicht oder jedenfalls nicht wesentlich zu erhöhen und das nicht aus Sorge um den neuen Standort, sondern um den Bestand nicht in wirtschaftliche Bedrängnis zu bringen, wobei keine objektiven Erkenntnisse zur Bewertung dieser Sorge vorliegen.

Hinzu kam noch die Einschätzung, dass der Inhaber eines Altenbekener Seniorenheimes in Anbetracht veränderter Vorschriften des Heimgesetzes zum Jahr 2018 eine grundlegende Modernisierung und Erweiterung des Bestandes oder aber sogar wahrscheinlicher einen Neubau des Heimes planen würde. Was lag also näher, als diesen für eine Zusammenarbeit zu interessieren. Blieb noch das Problem mit dem günstigen Geld!

Der Neubau der geplanten Seniorenwohnanlage kostet über 7 Mio. Euro. Wie kann dem Investor Sicherheit geboten werden, damit er über 25 Jahre mit einem geringen Zins zufrieden ist.

Als denkbare Lösung ergab sich folgender Weg: Der Investor baut die Seniorenwohnanlage und vermietet/verpachtet diese für 20 oder 25 Jahre komplett an die Gemeinde. Nach Ablauf dieser Zeit enden die vertraglichen Pflichten der Gemeinde. Die Miet-/Pachtzahlung liegt innerhalb des finanziellen Rahmens, den der Landschaftsverband bei einer Belegung von mindestens 80 % der Plätze erstatten würde. Für die Seniorenwohnungen im Staffelgeschoss (Service-Wohnen) wird eine marktgerechte Nettokaltmiete gerechnet. Die Miet-/Pachtzahlung entspricht dem Ertrag aus einer 80%igen Belegung.

Zu exakt diesen Konditionen vermietet/verpachtet die Gemeinde das gesamte Objekt auf 20 oder 25 Jahre an einen Heimbetreiber aus Altenbeken, der dafür auf den Neubau/die Modernisierung an anderer Stelle in Altenbeken verzichtet. Alle Eckpunkte zu einer Realisierung dieses Modells sind abgestimmt. Wenn der Rat diesen Weg gehen möchte, so sollte bis zum Sommer ein konkreter Vertrag ausgearbeitet werden, der auch den Umgang mit Risikoszenarien beschreibt. Sobald dieser vorliegt, sollte dann endgültig ein Umsetzungsbeschluss gefällt werden. Mit der Richtungsentscheidung in der heutigen Sitzung würde das B-Plan-Verfahren unverzüglich begonnen.

- 2015 Zwischenzeitlich hat sich darüber hinaus ein Kontakt zu einem weiteren potentiellen Investor und Betreiber (Sander/Rohlf) für eine entsprechende Seniorenwohnanlage ergeben. Dieser möchte nach eigenem Bekunden auf dem Gelände an der Christian-Schütze-Straße eine Seniorenwohnanlage in etwas anderer Gestaltung realisieren. Er beabsichtigt ein Pflegeheim mit 60 – 80 Plätzen und getrennt davon ein Gebäude für Betreutes Wohnen (15 Wohnungen) zu errichten. Für diesen Plan wird das gesamte gemeindeeigene Grundstück an der Christian-Schütze-Straße benötigt. Eine entsprechende Absichtserklärung und Planungsskizze ist dieser Vorlage beigelegt. Die Integration eines in Altenbeken bereits bestehenden Seniorenheims ist bei diesem Konzept nicht vorgesehen.
- Das Projekt hat bisher erst den Stand einer ersten Ideenskizze. Konkrete Berechnungen und Absprachen etwa mit Trägern öffentlicher Belange sind naturgemäß noch nicht erfolgt. Herr Sander hatte zugesagt, die Pläne bis zum 15.04.2015 weiter zu konkretisieren und vor allem Zusagen zu machen, die beim Rat der Gemeinde Altenbeken das Vertrauen in die Realisierung des Vorhabens nachhaltig stützen. Die entsprechenden Unterlagen liegen noch nicht vor und werden im Falle ihres Eingangs unverzüglich in die Fraktionen gegeben.

Da der zuvor angesprochene Altenbekener Seniorenheimbetreiber seine Investitionsentscheidungen mit Blick auf die gesetzlichen Änderungen ab 2018 spätestens im Sommer 2015 treffen muss und für die letzten kostenträchtigen vertraglichen Vorbereitungen bis dahin bereits Zeitdruck besteht, ist eine Richtungsentscheidung am 23.04.2015 zwingend notwendig.

Keine Entscheidung zu treffen, wäre in diesem Fall auch eine Entscheidung und zwar gegen eine in Zusammenarbeit mit dem lokalen Seniorenheimbetreiber.

Aus diesem Grund sollte der Rat der Gemeinde Altenbeken in seiner Sitzung am 23.04.2015 eine klare Aussage dazu treffen:

- a) Ob eine Seniorenwohnanlage auf den gemeindeeigenen Flächen an der Christian-Schütze-Straße weiterhin politisch gewollt ist und wenn ja,
- b) mit welchen Partnern das Vorhaben umgesetzt werden soll.