

**Stadt Schwentimental  
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
---------------	------------------------------------------------	-------------------------------------------

Beschlussvorlage	Nr.:	078/2017	Datum:	24.05.2017
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1	X	Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	30.05.2017 / 05.09.2017
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4		Ausschuss für Bauwesen	
5	X	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	18.09.2017
6	X	Hauptausschuss	25.09.2017
7	X	Stadtvertretung	28.09.2017

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Stremlau	gez. Becker	
Bürgermeister	Büroleiter	Sachbearbeiter/in

**1. TOP:**

Entwicklung der Senioreneinrichtung St. Anna zu einem sozialen Quartierszentrum;  
Hier: Angebot zum Abschluss einer Absichtserklärung

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

Die Deutsch-Ordens-Altenhilfe GmbH (DOA) plant, das von ihr am St.-Annen-Weg im OT Ralsdorf betriebene Pflegeheim durch Anbau zu erweitern. Der Anbau war ursprünglich allein zur Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs der DOA gedacht. Aus der engen Zusammenarbeit zwischen der DOA und der Stadt – zuletzt im Rahmen der Sozialraumanalyse – entstand jedoch die Idee, das geplante Bauvorhaben dazu zu nutzen, um am Betriebsstandort der DOA gemeinsam mit der Stadt ein soziales Quartierszentrum zu entwickeln. Gedacht ist an ein räumlich zusammengefasstes Angebot verschiedener sozialer Dienstleistungen in unterschiedlicher Trägerschaft mit jeweils eigener wirtschaftlicher Verantwortung.

Das Quartierszentrum könnte folgende Leistungen anbieten:

1. Stationäre Pflege
2. Tagespflege
3. Pflegewohngemeinschaften
4. Praxen zur gesundheitlichen Versorgung der Quartierszentrumsnutzer

5. Kindertagesstätte
6. Seniorentagesstätte
7. Management für Seniorenangelegenheiten im Quartier (sogenannter Quartiersmanager/Kümmerer)

Sich ergänzende soziale Angebote im Quartierszentrum bieten die Möglichkeit zur Attraktivitätssteigerung der Einzelangebote, zur Bündelung von Informationen über die Seniorenangelegenheiten im Quartier, zur Kommunikation der Quartierszentrumsnutzer, zur fachlich qualifizierten Betreuung der Nutzer, zur Inanspruchnahme von Synergien bei der gemeinsamen Gestaltung von Angeboten und zur besseren Integration der Senioren in das Leben im Quartier.

Für die oben unter Ziffer 1 bis 3 dargestellten Angebote und für die Beschäftigung eines Quartiersmanagers/Kümmerers will die DOA GmbH die Trägerschaft übernehmen. Sache der Stadt könnte es sein, die unter Ziffer 5 und 6 genannten Angebote durch Bestellung von Trägern zu organisieren.

Zu den von der Stadt möglicherweise in das soziale Quartierszentrum einzubringenden Angeboten ist folgendes anzumerken:

### **Kindertagesstätte**

Der Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales hat bereits in seiner Sitzung am 07.02.2017 in Aussicht genommen, eine Kita in Räumen der DOA GmbH einzurichten.

Nunmehr liegt der Planung für das Projekt die Annahme zugrunde, dass ab dem Jahr 2019 Bedarf besteht, zusätzlich Plätze für

- eine Gruppe Ü3 – Kinder (20 Plätze)
- eine Gruppe U3 – Kinder (10 Plätze) und
- eine altersgemischte Gruppe (15 Plätze)

zu schaffen.

Die Bedarfsannahme leitet sich aus aktuellen Nachfrageverhalten der Eltern nach Kita-Plätzen, dem Zuzug von Kindern mit Eltern in Mietwohnungen und erworbenen Gebrauchtimmobilien und der zu erwartenden Nachfrage aus der Realisierung eines neuen Wohngebietes westlich des Dorfplatzes ab.

### **Exkurs:**

Für den OT Klausdorf wird mit einem ähnlichen Anstieg der Nachfrage nach Kinderbetreuungsmöglichkeiten gerechnet. Vorschläge zur Deckung dieser Nachfrage sollen kurzfristig in einer gesonderten Beratungsunterlage dargestellt werden.

### **Seniorenbegegnungsstätte**

Die Stadt ist Eigentümerin der Seniorenbegegnungsstätte am Dorfplatz im OT Raisdorf. Die Trägerschaft dieser Einrichtung liegt in der Hand des DRK OV Raisdorf.

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 30.06.2016 besteht die Absicht, die Immobilie im Zuge von Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung des Dorfplatzes zu veräußern. Vor diesem Hintergrund wurde die Verwaltung durch den o.g.

Beschluss der Stadtvertretung beauftragt, u.a. mit dem Deutschen Orden darüber zu verhandeln, ob Räume zur Nutzung als Seniorentagesstätte zur Verfügung gestellt werden können. Der Prüfauftrag beinhaltet weiterhin auch die Klärung der Frage, ob andere Möglichkeiten zur Schaffung einer neuen Seniorenbegegnungsstätte vorgeschlagen werden können.

Die Bearbeitung des Prüfauftrages konnte bisher noch nicht abgeschlossen werden. Die Verwaltung teilt jedoch mit, dass sich folgende Maßnahmen zur Einrichtung einer Seniorenbegegnungsstätte in der Prüfung befinden:

**Variante 1:**

Anmietung von Räumen in einem Anbau der Einrichtung St. Anna

**Variante 2:**

Herstellung neuer Räume in einem Anbau an das Rathaus in Kombination mit der Schaffung zusätzlicher Verwaltungsräume.

**Variante 3:**

Nutzung von Räumen in einem auf dem Dorfplatz neu zu errichtenden Wohnhaus.

Die Prüfung der o.g. Varianten hat derzeit folgenden Stand:

Zur Variante 1 hat die DOH GmbH ein konkreten Vorschlag zur Anmietung von Räumen für eine Seniorenbegegnungsstätte vorgelegt. Zur Erläuterung des Vorschlages wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Die Möglichkeit zur Herstellung eines Anbaus an das Rathaus (Variante 2) wurde bereits in anderem Zusammenhang geprüft und bejaht. Die Baukosten für einen zweigeschossigen Anbau sind mit rd. 2.000 Euro / m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche in Ansatz zu bringen. Bei einem zweigeschossigen Anbau ist mit Baukosten in Höhe von rd. 800.000,00 Euro zu rechnen.

Bei einer Nutzfläche von etwa 200 m<sup>2</sup> würde auf eine Seniorenbegegnungsstätte in einem auch anders genutzten Gebäude ein Baukostenanteil von rd. 500.000,00 Euro entfallen. Würde die Stadt ein für den Wohnungsbau geeignetes Grundstück mit der Verpflichtung zum Bau einer Seniorenbegegnungsstätte veräußern, ist in Höhe der Baukosten mit einer Reduzierung des Kaufpreisangebotes zu rechnen.

Zu erkennen ist, dass sich die Varianten bei nicht auf Gewinn ausgerichteten Kalkulationen in den Kosten nicht wesentlich unterscheiden. Allenfalls ergeben sich Unterschiede dadurch, dass die Kosten je nach Variante entweder einmalig investiv oder monatlich anfallen.

Die DOA GmbH bietet der Stadt an, die Räume für eine Kita und für eine Seniorenbegegnungsstätte für die Dauer von 25 Jahren zu einem Festpreis anzumieten. Die mit 11,64 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche kalkulierte Miete scheint auf den ersten Blick relativ hoch zu sein. Betrachtet man allerdings die für einen Zeitraum von 25 Jahren beabsichtigte Preisgarantie, relativiert sich der erste Eindruck. Diese Relativierung bestätigt eine Umrechnung des Mietpreises in einen Barwert (Wert unter Berücksichtigung der Preisgarantie), der lediglich 5,05 Euro/m<sup>2</sup> beträgt. Bedeutsam ist, dass die DOA GmbH die Miete ohne Gewinn und auf der Grundlage von Baukosten in Höhe von 1.800,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche kalkulieren will.

Somit liegt dem Angebot der DOA GmbH weder das Ziel einer betrieblichen Erlösverbesserung zugrunde noch wirken sich unverhältnismäßig hohe Baukosten nachteilig auf die Miete aus. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall.

Die „DOA GmbH verfolgt die Absicht, mit einem Erweiterungsbau an ihrem Betriebssitz im St.-Annen-Weg möglichst rasch beginnen zu können. Dabei würden Räume für eine Kita und/oder Seniorenbegegnungsstätte von der DOA GmbH nur dann in das Bauprogramm aufgenommen, wenn die Stadt eine Absichtserklärung zur gemeinsamen Entwicklung eines sozialen Quartierszentrums und zum Abschluss langfristiger Mietverträge für eine Kita und/oder einer Seniorenbegegnungsstätte durch Unterzeichnung des beigefügten Entwurfes eines „LOI“ abgibt.

Mit Unterzeichnung des LOI entstehen für die Parteien noch keine Rechtspflichten. Sie verabreden jedoch Ziele, die sie gemeinsam anstreben wollen.

Die DOA GmbH würde sich eine Unterzeichnung des LOI im Juli 2017 wünschen, wäre jedoch in Erwartung eines positiven Votums auch bereit, auf eine Entscheidung der Stadt bis unmittelbar nach der Sommerpause zu warten. Sollte dann keine oder eine ablehnende Entscheidung vorliegen, würde die DOA GmbH lediglich nach den eigenen Bedürfnissen planen und bauen.

Nach Auffassung der Verwaltung sind

- die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur der Pflegeeinrichtung
- namentlich der Küche
- kurze Wege zu den einzelnen Sozialangeboten für die Nutzer
- gemeinsame Veranstaltungen
- Synergien und
- für die Stadt sehr günstige finanzielle Konditionen für eine innovative Ausweitung des Angebotes an die soziale Dienstleistungen

nur einige Argumente, sich für die wechselseitige Abgabe einer Absichtserklärung zur Entwicklung eines sozialen Quartierszentrums gemeinsam mit der DOA GmbH zu entscheiden. Dies wird hiermit empfohlen.

Hinsichtlich des Verfahrens der Willensbildung in den städtischen Gremien wird es zweckmäßig angesehen, zunächst

- das von der DOA GmbH beauftragte Architektenbüro Neu um eine Vorstellung der Planung in der Sitzung zu bitten sowie
- den DRK OV als Träger der Seniorenbegegnungsstätte und den Seniorenbeauftragten in der Sitzung anzuhören.

Eine Einladung an die genannten Personen mit der Bitte um Sitzungsteilnahme als Berichterstatter ist beabsichtigt.

In einem ersten Schritt der Willensbildung ließe sich erörtern, ob der Ausschuss das Angebot der DOA GmbH zum Abschluss eines LOI zur Prüfung annehmen will. Sollte dies der Fall sein, könnte der Ausschuss den Punkt zur nächsten Sitzung vertragen, um Fraktionsberatungen zu ermöglichen.

Eine Entscheidung über die Beschlussempfehlung ließe sich dann unmittelbar nach der Sommerpause treffen (vgl. Beratungsfolge im Kopf der Vorlage).

### 3. Lösungsvorschlag

- siehe Beschlussempfehlung -

### 4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Mit der Unterzeichnung eines LOI geht die Stadt noch keine finanziellen Pflichten ein. Entsprechend bedarf der Abschluss eines LOI keiner haushaltsmäßigen Absicherung.

Der Entwurf des LOI sieht vor, dass Zuschüsse zum Bau einer Kita einzuwerben sind und im Falle der Bewilligung eine Anrechnung der Zuschüsse auf die Miete erfolgt. Um die Chance zur Umsetzung dieser Absicht offenzuhalten, wird die DOA GmbH bereits vor Unterzeichnung des LOI und vor Ablauf der Antragsfrist (30.06.2017) vorsorglich einen Förderungsantrag an den Kreis Plön richten.

Förderungsmöglichkeiten für den Bau von Seniorenbegegnungsstätten sind derzeit nicht bekannt.

Eine Fertigstellung des Bauvorhabens plant die DOA GmbH im Jahre 2019 zu Beginn des Kindergartenjahres 2019/2020. Bis zu diesem Zeitpunkt müsste die Stadt versuchen, das Grundstück der Seniorenbegegnungsstätte am Dorfplatz zu veräußern, um unwirtschaftliche Doppelaufwendungen zu vermeiden. Allerdings hätte etwas anderes zu gelten, wenn Räume für eine anderweitige Zwischennutzung (z.B. Kindertagespflege) benötigt würden.

Vorteilhaft erscheint, dass sich der Stadt die Möglichkeit bietet, ihre freiwilligen und pflichtigen Einrichtungen zu finanziell günstigen Konditionen und ohne Erhöhung des Schuldenstandes erweitern zu können.

### 5. Beschlussempfehlung:

1.  
Dem von der Deutsch-Ordens-Altenhilfe GmbH vorgelegten Entwurf eines Letters of Intent wird zugestimmt.
2.  
Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote verschiedener Sozialverbände bzw. ihrer Unternehmen zur Übernahme der Kita-Trägerschaft im sozialen Quartierszentrum St. Anna einzuholen. In der Aufforderung zur Interessenbekundung ist darauf hinzuweisen, dass eine Beteiligung an der abschließenden Raum- und Einrichtungsplanung der neuen Kita am St.-Annen-Weg bereits im Vorfeld einer Vertragsbeziehung erwartet wird.

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung: