

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0856/2005

Auskunft erteilt:

Herr Wildenhues

Ruf:

492 59 02

E-Mail:

WildenhL@stadt-muenster.de

Datum:

18.10.2005

Betrifft

Wohnanlage für demenzkranke Menschen mit angegliederten Wohnungen für Angehörige in
Münster-Gievenbeck, Am Küchenbusch
Baumaßnahme der Friedrich und Irmgard Buschmann-Stiftung

Beratungsfolge

16.11.2005	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
24.11.2005	Stiftungskommission	Vorberatung
29.11.2005	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
01.12.2005	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
01.12.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
06.12.2005	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
07.12.2005	Hauptausschuss	Vorberatung
07.12.2005	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Die Stadt Münster als Treuhänder des Stiftungsvermögens der unselbständigen, örtlichen Stiftung „Friedrich und Irmgard Buschmann“ beabsichtigt, ein Erbbaurecht am Grundstück der städt. verwalteten rechtlich selbständigen Stiftung Siverdes in Münster – Gievenbeck / Am Küchenbusch 15 zur vermessenen Gesamtgröße von 2.303 qm zu erhalten.
2. Der Rat stimmt der Absicht der Friedrich und Irmgard Buschmann-Stiftung zu, auf dem Grundstück zu Ziffer 1 eine Wohnanlage für demenzkranke Menschen mit angegliederten Wohnungen für Angehörige zu errichten.
3. Für die Erstellung einer Vorentwurfsplanung nebst Kostenschätzung nach DIN 276 für die überplan- und bebaubaren Flächen wird die städt. Wohnungsbaugesellschaft Wohn + Stadtbau GmbH beauftragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - 4.1 für das unter Ziffer 2 genannte Vorhaben rechtzeitig einen Antrag auf Gewährung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel zu stellen und
 - 4.2 mit Blick auf eine künftige Betriebsträgerschaft des Projektes eine gesicherte Folgewirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen.

5. Die für die Projektentwicklung erforderlichen Mittel in Höhe von 18.000 Euro sind im Finanzplan des Wirtschaftsplanes der Friedrich und Irmgard Buschmann-Stiftung für das Wirtschaftsjahr 2006 vorzusehen.

Kosten/Folgekosten

Mit dem vorstehenden Beschlussvorschlag können mit Ausnahme der Planungskosten (s. Beschlusspunkt 5.) noch keine Kosten und Folgekosten genannt werden. Auf den städt. Haushalt kommen mit den vorstehenden Beschlussvorschlägen keine Kosten und Folgekosten zu.

Mittelbereitstellung und Finanzierung

Im Finanzplan der Stiftung Friedrich und Irmgard Buschmann für das Wirtschaftsjahr 2006 sind 18.000 Euro bereit zu stellen.

Befristung

keine

Begründung:

1. Grundstück Am Küchenbusch 15 (früher Nünningweg 185)

Die Stiftung Siverdes hatte mit Vertrag vom 20.04.1983 der Karol-Marynski-Stiftung ein Gesamterbbaurecht an den Grundstücken Gemarkung Münster Flur 50 Nr. 456 = 128 qm und Flur 50 Nr. 525 = 2.175 qm bestellt. Mit Übertragungsvertrag vom 26.02.1988 wurde das Erbaurecht von der Karol-Marynski-Stiftung auf die Missionsschwestern von Hiltrup GmbH übertragen. In diesem Vertrag wurde der Eintritt in alle Rechte und Pflichten aus dem Vertrag vom 20.04.1983 zur Bestellung des Erbbaurechtes vereinbart. Im Vertrag über die Bestellung des Erbbaurechtes war vereinbart, dass die Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet war, auf dem Erbbaugrundstück Altenwohnungen und Personalräume zu errichten, wobei durch Umbau des Gebäudes Nünningweg 185 (heute: Am Küchenbusch 15) überwiegend Wohn- und Aufenthaltsräume für ältere Menschen zu erstellen waren. Weiterhin war der Erbbauberechtigte verpflichtet, mit dem Umbau innerhalb von 2 Jahren nach Beendigung des Nutzungsrechtes zu Gunsten der damaligen Bewohner zu beginnen. Im Jahre 2002 äußerte der Erbbauberechtigte die Absicht, den vertraglich vereinbarten Umbau des Gebäudes Am Küchenbusch 15 aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu realisieren. Damit sollte im Wege der Ausübung des Heimfallrechtes das Erbbaurecht an die Stiftung Siverdes zurück übertragen werden. Mit dem Erbbaurechtsübertragungsvertrag vom 22.06.2004 wurde der Stiftung Siverdes das Erbbaurecht am Grundstück wieder zurück übertragen.

Das aufstehende Gebäude, eine alte Kötterstelle, wird zurzeit nicht genutzt (vgl. Anlage 1 Lageplan).

Nach Löschung des Erbbaurechtes im Grundbuch der Stiftung Siverdes kann für die Friedrich und Irmgard Buschmann – Stiftung mittels einer gesonderten nichtöffentlichen Beschlussvorlage an den Rat ein Erbbaurecht bestellt werden. Die Buschmann – Stiftung erhält über das Erbbaurecht das wirtschaftliche Nutzungsrecht zur Realisierung des beabsichtigten Projektes (vergl. Beschlusspunkt 2).

2. Stiftungsrelevante Bezüge zum Planungsvorhaben

Die im Beschlussvorschlag vorgesehene Bauherrenstiftung „Friedrich und Irmgard Buschmann“ verfolgte bislang als reine Geldkapitalstiftung ihren Stiftungszweck dadurch, dass sie alten und

bedürftigen Menschen im Stadtgebiet, die das 65. Lebensjahr vollendet hatten, Unterstützung gewährte. Die psychosozialen, pflegeergänzenden und kommunikativen Hilfen für pflegedürftige ältere Menschen standen dabei im Vordergrund.

Das geplante Projekt soll nicht aus dem Bereich der satzungsgemäßen Ertragsverwendung der Bauträgerstiftung finanziert werden. Vielmehr beabsichtigt die Trägerstiftung neben Drittmitteln, Stiftungskapital zur Stiftungszweckerfüllung einzusetzen. Das Stiftungskapital soll unmittelbar zur partiellen Stärkung des Anlagevermögens und mittelbar zur Ertragsmaximierung der Stiftung an diesem hervorragenden Standort im Stadtteil Gievenbeck eingesetzt werden. Somit wird insbesondere das Ertragserhaltungsgebot der Trägerstiftung nicht vernachlässigt. Denn für die Stiftung gilt wie für Unternehmen und Privatpersonen die Zielvorstellung, dass der Ertrag unter den Nebenzielen Erhaltung der Leistungskraft und Einhaltung eines angemessenen Risikos zu maximieren ist. Diese Ausführungen machen deutlich, dass auch die geplante Baumaßnahme in das betriebswirtschaftliche Konzept zur Leistungskrafterhaltung der Stiftung einbezogen wird.

Unter den genannten Vorgaben und ausgehend von denen im Jahresabschluss zum 31.12.2004 ausgewiesenen Vermögensverhältnissen der Bauherrenstiftung ist für die Finanzierung der geplanten Baumaßnahme folgendes zu beachten:

Die Friedrich und Irmgard Buschmann-Stiftung verfügt zum 31.12.2004 über rund 2,725 Mio. Euro Eigenkapital, das ausschließlich in Geld angelegt ist. Um der Sicherung der Werterhaltung nachzukommen, sollte ein Teil dieser Mittel für die geplante Neubaumaßnahme eingesetzt werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die jährlichen Erträge im Anschluss an die Baumaßnahme, bedingt durch die Bindung des Eigenkapitals, vorübergehend zurückgehen werden. Dennoch darf die Fortsetzung der Stiftungszweckerfüllung durch den nach wie vor verfügbaren Mittelvortrag als gesichert angesehen werden.

Vorgenannten Ausführungen zeigen deutlich, dass der Bauträgerstiftung Friedrich und Irmgard Buschmann Finanzmittel für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme zur Verfügung stehen und sie mit der Bauherrenschaft kein Risiko eingeht. Für das Finanzmanagement der geplanten Baumaßnahme ist wichtig, dass die zur Finanzierung vorgesehenen Mittel dauerhaft zur Sicherung der Ertragssituation der Stiftung beitragen.

3. Projektidee

Das Projekt „Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen mit angegliederten Angehörigenwohnungen“ ist als ambulant betreutes Wohnen in einer Hausgemeinschaft konzipiert. Ziel der Betreuung ist es, den demenzkranken Menschen ein Leben in der eigenen Häuslichkeit und in der häuslichen Gemeinschaft anzubieten und darüber hinaus, Angehörigen die Möglichkeit zu geben, in unmittelbarer Nähe eine Wohnung zu beziehen. Der Ansatz dieser Wohnform setzt in erster Linie auf „häusliche Normalität“, maximale Alltagsnähe, Dezentralisierung und übersichtliche Bewohnerzahlen. Es ist eine Wohngruppe von 10 Personen auf freifinanzierter Basis im Erdgeschoss und eine für 8 Personen im Obergeschoss im öffentlich geförderten Sektor vorgesehen.

Zielgruppe sind insbesondere Menschen, die aufgrund von Einschränkungen in ihrer Eigenkompetenz bei der Haushaltsführung in ihrer Wohnung und in der sozialen Alltagsbewältigung persönliche Hilfe benötigen, in der Regel an Demenz Erkrankte. Im Vordergrund wird eine 24-stündige Betreuungsleistung stehen, in dem der zukünftige Betreiber, im Verbund Anleitung zur hauswirtschaftliche Betreuung sowie allgemeine Tages- und Nachtbetreuung anbieten wird. Die Betreuungsleistungen sollen Hilfestellung, gemeinsame Planung und gemeinsame Durchführung bei der Gestaltung und Bewältigung des Alltages umfassen. Die Leistungen der Betreuung grenzen sich von behandlungspflegerischen, grundpflegerischen und hauswirtschaftlichen Leistungen ab und werden den Bewohnerinnen und Bewohnern von jeweils frei wählbaren ambulanten Diensten zur Verfügung gestellt.

Bauliches Konzept und Raumprogramm dieser ambulanten Wohnform für demenziell Erkrankte, orientieren sich am Gemeinschaftsgedanken. Vorgesehen sind daher eher kleine persönliche

Wohnbereiche, aber großzügige Gemeinschaftsbereiche, die bei den Planungen für dieses Wohnprojekt durch das vorgesehene Atrium im Erdgeschoss in besonderer Weise zum Ausdruck kommen. Der Bewegungsdrang der Bewohnerinnen und Bewohner wird nicht nur durch einen im Außenbereich geplanten Rundweg befriedigt, auch innerhalb der Gemeinschaftsfläche wird ein erlebnisreicher, aber sicherer „Wanderweg“ angeboten werden, der ohne ständige Begleitung des Betreuungspersonals wahrgenommen werden kann.

4. Bedarfsorientierte Planung

Demenzielle Krankheitssymptome zeigen bei der Verwendung der in bundesweit durchgeführten Prävalenzstudien ermittelten Kennziffern zwischen 3.300 und 4.100 Menschen in Münster. Prognosen zufolge ist für die Zukunft von einem weiterhin starken Anstieg auszugehen. Im stark wachsendem Stadtteil Gievenbeck steigt die absolute Anzahl der 65 Jahre und älteren von 1.577 (Jahr 2004) auf 2.400 Personen (Jahr 2013). Dies entspricht einem prognostizierten Anstieg von ca. 52 % für diese Altersgruppe und zeigt einen für Gievenbeck stark wachsenden Bedarf an.

Die mit der häuslichen Versorgung und Betreuung psychisch veränderter Menschen verbundenen Belastungen gelten als signifikant höher als bei rein somatisch erkrankten und pflegebedürftigen Menschen. Der tägliche Pflegeaufwand für demenzerkrankte Pflegebedürftige beträgt durchschnittlich sechs Stunden, die durchschnittliche Pflegedauer ca. neun Jahre. Mit der Entwicklung dieses Hausgemeinschaftsmodells mit angegliederten Angehörigenwohnungen, trägt die Stiftung, dem ständig steigendem Bedarf an Wohn- und Pflegekonzepten für demenziell Erkrankte und pflegende Angehörige Rechnung.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften für demenziell Erkrankte sind als Ergänzung der ambulanten Versorgungskette im Stadtteil anzusehen, die auf selbstbestimmtes Wohnen mit Hilfe- und Betreuungsleistung in der eigenen Häuslichkeit ausgerichtet ist. Das Wohnprojekt entwickelt daher die wohnungsnahe, quartiersbezogene und ambulante Versorgung demenzkranker Menschen weiter, die sich als Mieter, nach ihrer Wahl Betreuungs-, Service- und Pflegeleistungen hinzukaufen.

5. Planungsrechtliche und stadtgestalterische Aspekte

Das Grundstück Küchenbusch 15 ist Teil des Bebauungsplanes „Gievenbeck – Rüschausweg“. Es liegt im Randbereich einer gewachsenen Wohnsiedlung.

Das Planungskonzept bildet mit seiner Kubatur einen schlüssigen städtebaulichen Abschluss der vorhandenen Bebauung an der Nahtstelle zum Waldrand, dem Küchenbusch.

Mittelpunkt des geplanten Hauses ist das zweigeschossige, großzügig verglaste Atrium, um das die Wohnungen der dementen Menschen gruppiert werden. Das Atrium soll als Ort der Begegnung und der Kommunikation das zentrale Bedürfnis dementer Menschen nach Bewegung witterungsunabhängig erfüllen.

Baulich integriert, jedoch organisatorisch getrennt von der Wohngemeinschaft durch einen kleinen Innenhof, ist ein zweiter Baukörper dem Wohnen von Angehörigen vorbehalten.

6. Weiteres Verfahren

Nach Abschluss der Vorentwurfsplanung wird die Stiftungsverwaltung in einer weiteren Vorlage die erstellten Pläne zur Errichtung des Objektes nebst Kostenschätzung nach DIN 276 vorstellen und zur Annahme empfehlen. Basierend auf der Kostenschätzung erfolgt dann die Festlegung der Finanzierungsmittel in der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Diese ermittelt ebenso den zu erwartenden Mietsatz. Hierzu parallel wird die Durchführbarkeit des Bauvorhabens aus bauordnungsrechtlicher und planungsrechtlicher Sicht geprüft.

Im weiteren Verfahren wird die Verwaltung bei endgültig gesicherter Finanzierung, d.h., wenn die Zusage der Landesförderung vorliegt, die das Verfahren abschließende Baubeschlussvorlage erstellen.

Das Verfahren zur Vergabe der künftigen Betriebsträgerschaft wird mit der Baubeschlussvorlage dargestellt und zum Beschlussvorschlag gebracht.

i.V.

Dr. Klein
Stadträtin

Anlage:
amtlicher Lageplan