

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/1020/2005
Auskunft erteilt:
Herr Wildenhues
Ruf:
492 59 02
E-Mail:
WildenhL@stadt-muenster.de
Datum:
06.12.2005

Betrifft

Bauliche Erweiterung und Umgestaltung des Heim- und Pflegebereichs der Altenzentrum Klarastift gGmbH

Beratungsfolge

12.01.2006	Stiftungskommission	Vorberatung
31.01.2006	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
15.02.2006	Hauptausschuss	Vorberatung
15.02.2006	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Der Rat stimmt der Absicht der Stiftung Magdalenenhospital als alleinige Gesellschafterin der Altenzentrum Klarastift gGmbH zu, den Heim- und Pflegebereich mit dem Ziel der Schaffung weiterer Einzelzimmer baulich zu erweitern und aufzustocken ohne zahlenmäßige Veränderung der gesamten Heim- und Pflegeplatzzahl.
2. Der Rat nimmt die vorangestellten Planungsuntersuchungen und deren wirtschaftliche Prüfungen zur Kenntnis.
3. Für die Erstellung der Vorentwurfsplanung nebst Kostenschätzung nach DIN 276 für die überplan- und überbaubaren Flächen wird die städt. Wohnungsbaugesellschaft Wohn + Stadtbau beauftragt.
4. Die für die Projektentwicklung erforderlichen Mittel in Höhe von 20.000 € sind im Finanzplan des Nachtragswirtschaftsplanes der Stiftung Magdalenenhospital für das Jahr 2006 vorzusehen.

Kosten/Folgekosten

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

Finanzierung/Mittelbereitstellung

Im Finanzplan des Nachtragswirtschaftsplanes der Stiftung Magdalenenhospital für das Wirtschaftsjahr 2006 sind 20.000 Euro bereit zu stellen.

Befristung

keine

Begründung:

1. Zunehmender Nachfragerückgang im Angebotsbereich der Doppelzimmer

Mit Verabschiedung der Heimindestbauverordnung und der Ergänzung der landesgesetzlichen Anforderungen wurde im Rahmen der Neubaugestaltung von Altenpflegeeinrichtungen ein deutliches Primat auf die Erstellung von Einzelzimmern ausgesprochen. Das Interesse von Bewohnern selbst, Angehörigen und Fachverbänden hat sich berechtigterweise zu Gunsten einer besseren und individuellen Wohnqualität durchgesetzt.

Die veränderte Gestaltung von Wohn- bzw. Lebensräumen für pflegebedürftige Menschen schlägt sich nicht nur in den Neubauplanungen nieder, sondern erfährt zunehmend Berücksichtigung in baulichen Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen bestehender Einrichtungen. Dieser Sachverhalt führt auf lokaler Ebene zu unterschiedlichen Marktsituationen, die bei nicht vollständiger Sättigung zu einem Wettbewerb beitragen. Für die Praxis bedeutet dies in der ersten Stufe die Auseinandersetzung von bestehenden Altenpflegeeinrichtungen bei einem Einzel- und Doppelzimmermix mit neuerrichteten Einrichtungen, die über keine Doppelzimmerproblematik verfügen. Bei Vollbelegung der neuerrichteten Altenpflegeeinrichtung besteht eine kurzfristige Marktsättigung und Wettbewerb flacht ab.

In der zweiten Stufe zeigt sich, dass durch die Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen weiterer Altenpflegeeinrichtungen die Versorgungslandschaft an Heterogenität zunimmt und der Wettbewerbsdruck steigt.

Mit beiden dargestellten Stufen wird sich die Altenzentrum Klarastift gGmbH auseinandersetzen müssen.

Bereits in der ersten Jahreshälfte 2004 konnte bei erhöhter Bewohnerfluktuation während des Heimaufnahmeverfahrens ein verändertes Nachfrageverhalten von Bewohnern bzw. Angehörigen festgestellt werden. Die in der Vergangenheit zur Entscheidung beitragende Standortwahl, in Form des Stadtteilbezuges, der Stadtzenturnähe und der Qualität des Standorts, nimmt an Gewichtung gegenüber dem Angebot eines Einzelzimmers zunehmend ab. Wohnraumgestaltung und Entgeltgestaltung sind die mehr und mehr wachsenden Entscheidungskriterien, die in der weitesten Ausprägung sogar zu einem Bewohnertourismus, sprich dem Abwandern in ländliche Gegenden führen können.

Mit dem bestehenden Neuangebot eines Trägers wurde vorrangig im ersten Quartal des Jahres 2004 die Nachfrage nach Einzelzimmern bedient. Diese Tatsache hat folglich die Doppelzimmerbelegung im Klarastift erschwert.

Ebenso kann festgestellt werden, dass die Anbieter in unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Sanierungsmaßnahme mit dem Zweck der Wohnraumanpassung geplant haben und kurz vor der Umsetzung der Baumaßnahme stehen. Folglich wächst der Druck auf die Altenzentrum Klarastift gGmbH, sich durch die Auflösung der bestehenden Doppelzimmerproblematik kurz- bis mittelfristig wettbewerbsfähig zu gestalten. Sowohl die Altenzentrum Klarastift gGmbH als auch die Muttergesellschaft, sprich die Stiftung Magdalenenhospital, haben sich zukunftsichernd diesem Sachverhalt zu stellen. Zum jetzigen Zeitpunkt wohnen ca. 46 % der BewohnerInnen in Doppelzimmern, wodurch die zuvor beschriebene Situation nochmals verdeutlicht wird.

Eine wesentliche Verzögerung der erforderlichen Baumaßnahmen führt grundsätzlich zu nachstehenden Veränderungen:

- Beeinflussung der Ertragsgestaltung,
- Rückgang des Deckungsbeitrages zur Finanzierung des Personalfixkostenanteils und
- Reduzierung des Investitionskostenanteils bei rückläufiger Instandhaltungsrücklage.

2. Stiftungsrelevante Bezüge zum Planungsvorhaben

Die Stiftung Magdalenenhospital ist alleinige Gesellschafterin der AKL gGmbH. Sie hat per Pachtvertrag vom 04.07.96 den Grundbesitz Altenheim Klarastift einschließlich der aufstehenden Gebäude an die AKL gGmbH verpachtet. Im Rahmen der Erhaltungspflicht hat die Pächterin für die bauliche Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude zu sorgen.

Die geplante Aufstockung und Erweiterung des Heim- und Pflegebereiches ist aus Gründen nachhaltiger zukunftssichernder Maßnahmen von der Muttergesellschaft, der Stiftung Magdalenenhospital zu finanzieren. Mit dem Bauvorhaben wird zudem einer anzunehmenden negativen Ertragsentwicklung sowie einem verstärktem Rücklagenabbau entgegengewirkt.

Das geplante Bauvorhaben fällt nicht in den Bereich satzungsgemäßer Ertragsverwendung. Die alleinige Gesellschafterin beabsichtigt, das Stiftungskapital unmittelbar zu partiellen Stärkung des Anlagevermögens des Heim- und Pflegebereiches der Altenzentrum Klarastift gGmbH einzusetzen. Mittelbar wird durch die Beseitigung der Doppelzimmerproblematik die Ertragsentwicklung der AKL gGmbH positiv beeinflusst und ein möglicherweise künftig drohendes finanzielles Eingreifen der Gesellschafterin im laufenden Geschäftsbetrieb vermieden.

3. Ergebnis erster Planungsuntersuchungen, sowie deren wirtschaftliche Prüfungen in Bezug auf das Investitionsvolumen und die Folgebewirtschaftung

Die Wohn + Stadtbau hat im November 2005 hierzu eine Kostenschätzung auf der Basis einer Grundlagenermittlung nach DIN 276 für die verschiedenen Baumaßnahmen vorgelegt. Die Kostenermittlung kommt für die Erweiterung (inkl. baulicher Anbindung) und Aufstockung zu geschätzten Gesamtkosten in Höhe von rd. 2,6 Mio €. Die Grundlagenermittlung war zuvor mit der Geschäftsführung der AKL gGmbH erfolgt.

Zur Beurteilung der Finanzierung durch die Stiftung Magdalenenhospital war auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zur Refinanzierung der Investitionskosten eine Folgewirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen. Danach erfolgt die Ermittlung des Investitionskostenatzes grundsätzlich nach zwei Modellen, dem sog. Eigentümer- und dem sog. Mietermodell. Beim Eigentümermodell wird unterstellt, dass der Betreiber gleichzeitig Eigentümer der Immobilie ist. Der Investitionskostenatz errechnet sich aus pauschalen Abschreibungen und Instandhaltungen zuzüglich der Zinsen für die zur Finanzierung aufgenommenen genehmigten Darlehen. Das Mietermodell unterstellt, dass der Betreiber eine fertige Einrichtung von einem Investor anmietet und die Verantwortung für die Instandhaltung und Wiederbeschaffung von Einrichtungsgegenständen beim Vermieter liegen.

Bisher werden die Investitionskostenätze für die Altenzentrum Klarastift gGmbH auf der Grundlage des Eigentümermodells ermittelt. Dies erfolgt, obwohl das Gebäude nicht im Eigentum der gGmbH sondern im Eigentum der Stiftung Magdalenenhospital steht und an die gGmbH verpachtet wird. Hintergrund dieser Berechnung ist im wesentlichen die Tatsache, dass nach Gründung der gGmbH kein höherer Investitionskostenatz als vor der Ausgliederung durch den LWL genehmigungsfähig war. Diese Beurteilung gilt auch für die Zukunft. Der vom LWL festgesetzte Satz zur Refinanzierung der Investitionskosten beläuft sich z. Zt. auf 22 € / pro Tag.

Die Durchführung der Erweiterung (inkl. bauliche Anbindung) und Aufstockung durch die Stiftung Magdalenenhospital als Eigentümerin des Grundstücks und als Eigentümerin der bisher errichteten Gebäude im Heim- und Pflegebereich erscheint allein zur Wahrung der klaren rechtlichen Beziehungen zwischen der Stiftung und der AKL gGmbH angebracht. Durch die zwischenzeitliche Änderung des Landespflegegesetzes besteht die Möglichkeit, die zu vereinbarende Miete der Berechnung des Investitionskostensatzes zugrunde zu legen. Zu beachten ist dabei die Vorgabe des LWL, nach der der Pacht-/Mietvertrag die Beschaffung der Einrichtung und Ausstattung sowie die laufende Instandhaltung zu umfassen hat. Durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stiftung und der AKL gGmbH kann dies erreicht werden.

Die Stiftungsverwaltung hatte das Wirtschaftsprüferunternehmen Dierkes Voosholz Sandker aus Everswinkel beauftragt, die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit der geplanten Baumaßnahme im Altenzentrum Klarastift zu bewerten.

Fazit:

Abschließend kann festgestellt werden, dass der Weg zur Errichtung und Finanzierung der Erweiterung und Aufstockung zur Erreichung von 28 Einzelzimmern mit einem finanziellen Engagement der alleinigen Gesellschafterin der AKL gGmbH, der Stiftung Magdalenenhospital, richtig ist. Zu diesem Ergebnis gelangt auch der beauftragte Wirtschaftsprüfer. Die bestehende Struktur, die Stiftung Magdalenenhospital ist Eigentümer des Grundstücks und der Gebäude und die AKL gGmbH ist Mieterin, bleibt erhalten und wird durch die neue Baumaßnahme nicht verändert. Die für die Baumaßnahme notwendigen Finanzierungsmittel stehen der Stiftung aus langfristig zur Verfügung stehenden Eigenmitteln zur Verfügung. Eine langfristige angemessene Verzinsung der eingesetzten Mittel kann durch die zu vereinnahmenden Mieten erzielt werden. Im Vergleich zu sonstigen langfristigen Anlagen auf dem Kapitalmarkt wird nach Einschätzung des Wirtschaftsprüfers eine angemessene Verzinsung erreicht werden.

Im Übrigen wird mit der Umsetzung der Baumaßnahme die Modernisierung des Altenzentrums Klarastift fortgeführt. Zudem wird mit der zuvor bestätigten Finanzierbarkeit der Maßnahme die bislang von der Doppelzimmerproblematik ausgehende negative Beeinflussung der Ertragsgestaltung nachhaltig beendet.

4. Weiteres Verfahren

Nach Abschluss der Vorentwurfsplanung wird die Stiftungsverwaltung in einer weiteren Vorlage die erstellten Pläne zur Umsetzung des Umbau- und Erweiterungsvorhabens nach DIN 276 vorstellen und zur Annahme empfehlen. Basierend auf der Kostenschätzung erfolgt dann die Festlegung der Finanzierungsmittel. Hierzu parallel wird die Durchführbarkeit des Bauvorhabens aus bauordnungsrechtlicher und planungsrechtlicher Sicht geprüft.

Sollten sich im Zusammenhang mit der Vorentwurfsplanung abweichende Erkenntnisse zu den mit dieser Vorlage beschriebenen wirtschaftlichen Prüfungsergebnissen der ersten Planungsuntersuchungen ergeben, so werden diese dann dargestellt.

I. V.

gez.
Dr. Hanke
Stadträtin

