

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0577/2006

Auskunft erteilt:

Herr Wildenhues

Ruf:

492 59 02

E-Mail:

WildenhL@stadt-muenster.de

Datum:

19.07.2006

Betrifft

Bauliche Erweiterung und Umgestaltung des Heim- und Pflegebereiches des Altenzentrums Klarastift gGmbH
- Zustimmung zur Vorentwurfsplanung
- Baubeschluss

Beratungsfolge

17.08.2006	Stiftungskommission	Vorberatung
19.09.2006	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
19.09.2006	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
27.09.2006	Hauptausschuss	Vorberatung
27.09.2006	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

Vorentwurfsplanung

1. Der Vorentwurfsplanung der Wohn + Stadtbau GmbH für das Bauvorhaben der Stiftung Magdalenenhospital als alleinige Gesellschafterin der Altenzentrum Klarastift gGmbH (Anlagen 1 und 2) wird zugestimmt.
2. Die Kostenschätzung nach DIN 276 (Anlage 3) für die Baumaßnahme sowie die wirtschaftliche Prüfung der Auswirkungen des Investitionsvolumens auf die Folgebewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen.

Baubeschluss

3. Die Wohn und Stadtbau GmbH errichtet auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung für die Stiftung Magdalenenhospital als alleinige Gesellschafterin der Altenzentrum Klarastift gGmbH einen Erweiterungsbau zum Zwecke der Schaffung weiterer Einzelzimmer, ohne zahlenmäßige Veränderung der gesamten Heim- und Pflegeplatzzahlen.
4. Die Stiftungsverwaltung beauftragt die Wohn + Stadtbau GmbH mit der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme.

Kosten/Folgekosten

Das Bauprojekt verursacht nach der Kostenschätzung der Wohn + Stadtbau GmbH Kosten in Höhe von **2.585.000 Euro**.

Finanzierung/Mittelbereitstellung

Für die Baumaßnahme erfolgt die Mittelbereitstellung über den Finanzplan des Nachtragswirtschaftsplanes der Stiftung Magdalenenhospital für das Wirtschaftsjahr 2006 und über die Finanzpläne der Wirtschaftspläne 2007 und 2008 (vgl. Ziffer 6 der Begründung).

Begründung:

1. Bisherige Auftrags- und Beschlusslage

Die Entwicklung zur Vorentwurfsplanung und zum Baubeschluss für die in Ziffer 1 des Beschlusses genannte Baumaßnahme basiert auf folgender Beschlussfassung des Rates und seiner Gremien:

Vorlagen-Nr.	Titel der Vorlage	Beschluss vom:
V/1020/2005	Bauliche Erweiterung und Umgestaltung des Heim- und Pflegebereiches der Altenzentrum Klarastift gGmbH	15.02.2006 (Rat)

Das Ziel der Vorentwurfsplanung sollte sein, den Heim- und Pflegebereich um weitere Einzelzimmer baulich zu erweitern, ohne dabei die gesamten Heim- und Pflegeplatzzahlen zu verändern.

2. Veranlassung für den Erweiterungsbau

Ausgehend vom Interesse der Bewohner, der Angehörigen sowie der Fachverbände zu Gunsten besserer und individueller Wohnqualität hat der Landesgesetzgeber darauf mit Anforderungen an die Neubaugestaltung von Altenpflegeeinrichtungen, insbesondere mit dem Primat auf die Erstellung von Einzelzimmern, reagiert.

Die veränderte Gestaltung von Wohn- bzw. Lebensräumen erfährt zunehmend Berücksichtigung in baulichen Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen bestehender Einrichtungen. Bereits in den letzten Jahren konnte bei erhöhter Bewohnerfluktuation während des Heimaufnahmeverfahrens ein geändertes Nachfrageverhalten von Bewohnern bzw. Angehörigen festgestellt werden. Stadtzentrumsnähe und die Qualität des Standortes nimmt an Gewichtung gegenüber dem Angebot eines Einzelzimmers zunehmend ab.

3. Entwurfsbeschreibung

- Die Erweiterung erfolgt durch einen Anbau im Kreuzungsbereich der Manfred-von-Richthofen-Straße / Andreas-Hofer-Straße als straßenbegleitende Bebauung zur Richthofen-Straße. Der Baukörper wird über drei Geschosse insgesamt 33 Einzelzimmer umfassen. In dem Anschlussbereich der Neubaumaßnahme zum Altbau werden aus baulichen Gründen insgesamt vier bestehende Zimmer aufgegeben, sodass effektiv 29 Einzelzimmer neu entstehen. Durch den Baukörper wird die Grünzone vor dem Haupteingang akustisch abgeschirmt und räumlich gefasst. Die Giebelseite des Anbaues bleibt so weit von der Andreas-Hofer-Straße entfernt, dass die Grünzone vom Kreuzungsbereich noch wahrnehmbar ist.

- Es ist formal ein schlichter Baukörper geplant, der die vorhandene stark differenzierte Architektur nach Westen abschließt. Mit der Dreigeschossigkeit wird die Firsthöhe der vorhandenen Baubauung (zwei Geschosse plus Walmdach) aufgenommen.
- Die Fassade wird nach Süden und Norden transparent ausgebildet und durch ein Raumzellenraster strukturiert. Drei verschiedene Gestaltungsebenen (Balkongeländer-Schiebelamellen-Glasfassade) werden ein lebendiges Erscheinungsbild ergeben. Die Giebelseite ist als ruhige Klinkerwand in Anlehnung an den benachbarten Schulbau geplant.
- Die innere Erschließung des Anbaus erfolgt am Hauptknotenpunkt der vorhandenen Bebauung. So kann ein vorhandenes Treppenhaus und der Bettenaufzug mit genutzt werden. Ein übersichtlicher und wirtschaftlicher Betriebsablauf ist somit gewährleistet.
- Die zweihüftige Raumordnung sowie gleiche Geschossgrundrisse und eine kompakte Bauform lassen aus baulicher Sicht eine wirtschaftliche Realisierung zu.

4. Ergänzende wirtschaftliche Prüfungen des Investitionsvolumens in Bezug zur Folgebewirtschaftung als Voraussetzung für den Baubeschluss

Bereits mit dem Errichtungsbeschluss des Rates vom 15.02.2006 (Vorlage-Nr. V/1020/2005) hat das von der Stiftungsverwaltung beauftragte Wirtschaftsprüferunternehmen Dierkes Voosholz Sandker aus Everswinkel das finanzielle Engagement der alleinigen Gesellschafterin sowie die Aspekte der Folgebewirtschaftung bewertet.

Auf der Basis der Vorentwurfsplanung nebst Kostenschätzung nach DIN 276 und der vorgeschlagenen Finanzierung (vgl. Finanzierung im Beschlussvorschlag) hat der Wirtschaftsprüfer eine weitere angepasste Bewertung mit folgendem Ergebnis erstellt:

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der vorgeschlagenen Finanzierung sind die gesetzlichen Vorschriften zur Refinanzierung der Investitionskosten von stationären Pflegeheimplätzen. Nach dem Landespflegegesetz PfG NW vom 08.07.2003 sind alle mit der Investition zusammenhängenden Kosten über den Investitionskostensatz zu finanzieren. Zugrunde liegend sind die mit dem Erweiterungsbau geplanten 33 neuen Einzelzimmer und nicht die effektiv aus der Baumaßnahme resultierenden 29 Einzelzimmer.

Für die Berechnung des Investitionskostensatzes werden grundsätzlich zwei Modelle unterschieden; das Eigentümermodell und das Mietermodell. Das Eigentümermodell geht bei der Berechnung des Investitionskostensatzes von pauschalierten Abschreibungen und Instandhaltungen je Platz zuzüglich der Zinsen für die zur Finanzierung genehmigten Darlehen aus. Das Mietermodell geht von der Anmietung einer fertig eingerichteten Pflegeeinrichtung aus. Die mit dem Vermieter vereinbarte Pacht wird der Berechnung des Investitionskostensatzes zu Grunde gelegt. Die Höhe der refinanzierbaren Pacht wird durch eine Vergleichsberechnung begrenzt. Die Vergleichsberechnung geht von Herstellungskosten je Platz von zurzeit 78.080 Euro sowie von durchschnittlichen Zinsen der letzten 10 Jahre vor der Inbetriebnahme aus. Der Höchstsatz wird vom LWL im Dezember 2006 mit 21,73 Euro/Tag angegeben. Dieser Satz wird sich aufgrund der gesunkenen Darlehnszinsen bis zur Inbetriebnahme des Neubaus im Jahre 2008 weiter nach unten entwickeln. Für die weiteren Überlegungen ist ein Höchstsatz von 20,54 Euro/Tag angenommen worden. Dieser Satz bildet die Grundlage zur Refinanzierung der geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 2.585.000 Euro über eine noch mit der Klarastift gGmbH zu vereinbarende Pachtzahlung. Ein vollständiger Einsatz von Eigenkapital der Stiftung führt unter den Bedingungen des Investitionskostensatzes des LWL zu einer Verzinsung des eingesetzten Kapitals von 4,11 %. Damit wird eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals erzielt.

5. Prüfung der Liquiditätssituation der Stiftung Magdalenenhospital als weitere Voraussetzung für den Baubeschluss

Im Weiteren ist noch zu prüfen, ob der Stiftung Magdalenenhospital ausreichend liquide Mittel zur Verfügung stehen, die langfristig in der Baumaßnahme gebunden werden kön-

nen. Soweit die entsprechenden Beschlüsse für die Errichtung gefasst werden, kann Anfang 2007 mit der Baumaßnahme begonnen und Anfang 2008 die neue Einrichtung bezogen werden. Der Mittelabfluss wird damit im Wesentlichen im Laufe des Jahres 2007 erfolgen.

Nach den im Wirtschaftsplan der Stiftung Magdalenenhospital für 2006 ausgewiesenen Zahlen stehen der Stiftung Ende 2006 nach Abwicklung der Baumaßnahme „Grüne Gasse“ ca. 6.465,4 TEUR liquide Mittel zur Verfügung. Davon sind ca. 3,200 TEUR Mittel gebunden. Es verbleiben ca. 3,300 TEUR liquide Mittel, die langfristig eingesetzt werden können. Die Investition in Höhe von 2.585 TEUR lässt sich damit aus Eigenmitteln darstellen.

Der vorgeschlagene Weg zur Finanzierung der Baumaßnahme bzw. insbesondere der Finanzierung des Erweiterungsbaues der 33 Einbettzimmer ist eine sehr sinnvolle und machbare Lösung. Die jetzt vorliegende Planung und Investition lässt sich aus Sicht der Klarastift gGmbH und aus Sicht der Stiftung Magdalenenhospital als alleinige Gesellschafterin bzw. Bauherrin realisieren.

Die bestehende rechtliche Struktur, nach der die Stiftung Magdalenenhospital Eigentümerin der Grundstücke und Gebäude und die AKL gGmbH Mieterin ist, bleibt bestehen. Die für die Investition notwendigen Finanzierungsmittel kann die Stiftung als langfristig zur Verfügung stehende Eigenmittel bereitstellen. Die Verzinsung der eingesetzten Mittel kann durch die zu vereinbarende Pacht in Höhe von ca. 4,11 % erzielt werden und ist im Vergleich zu anderen langfristigen Anlagen als angemessen zu bezeichnen. Zudem wird mit der Investition in den Zweckbetrieb des Heim- und Pflegebereiches der Stiftungszweck der Stiftung Magdalenenhospital erfüllt. Die Finanzierung der Investition könnte somit auch aus den zweckentsprechend zu verwendenden Mitteln der Stiftung erfolgen.

6. Finanzierung der Baumaßnahme

Das Projekt wird nach dem derzeitigen Planungsstand in einer Bauzeit von ca. 14 Monaten, beginnend im Jahre 2007, realisiert werden. Für diesen Zeitraum sind die erforderlichen Finanzierungsmittel wie folgt bereit zu stellen:

Stiftung Magdalenenhospital	
Wirtschaftsjahr	Summe
2006 (Bauplanung) Nachtragswirtschaftplan (Finanzplan)	200.000
2007 Wirtschaftsplan (Finanzplan)	1.800.000
2008 Wirtschaftsplan (Finanzplan)	585.000

7. Bauen unter Betrieb

Geschäftsführung und Leitungsteam der Klarastift gGmbH haben auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung dem Planungsbüro signalisiert, dass das Bauvorhaben unter Fortführung des normalen Heimbetriebes durchgeführt werden kann. Damit diese Situation bei nicht völlig auszuschließenden Belästigungen als „Bau unter Betrieb“ auch ermöglicht wer-

den kann, sind folgende Aktivitäten zur Sicherung der Betriebsabläufe unter Berücksichtigung der unterschiedlichen internen Schnittstellen geplant:

- erweitertes Angebot über den Sozialdienst durch gesonderte Programmpunkte in Abstimmung mit Besonderheiten des Bauplanes,
- verstärkte Nutzung des Kräutergartens in Abhängigkeit von der Wettersituation,
- Einbindung der noch zu errichtenden und neu zu gestalteten Terrasse des Wohnbereiches II,
- erweitertes Essensangebot im Restaurant und
- zusätzliche Nutzung des Restaurants und der Seminarräume im Begegnungszentrum.

Zudem wurde zwischen dem Planungsbüro und der Geschäftsführung vereinbart, dass alle geplanten Programmpunkte und Aktivitäten mit dem noch zu erstellenden Bauzeitenplan abgestimmt werden. Das gilt insbesondere auch für vermehrt auftretende Lärmbelästigungen.

8. Weiteres Verfahren

Die Stiftungsverwaltung wird sich in Verbindung mit der Wohn + Stadtbau GmbH um einen möglichst raschen Baubeginn und eine zügige Bauabwicklung bemühen, um das neue Einzelzimmerpotenzial der AKL gGmbH per Pachtvertrag zur Verfügung zu stellen.

I. V.

Dr. Klein
Stadträtin

Anlagen:

- Vorentwurfsplanung der Wohn + Stadtbau GmbH
- Berechnungen umbauter Raum/bebaute Fläche
- Kostenschätzung für die Baumaßnahme nach DIN 276