

## **Verkauf des Pflegeheims „Haus im Park“ und von Erweiterungsflächen „Gossard-Areal“ an das Wohlfahrtswerk Baden-Württemberg**

Das Bisinger Pflegeheim „Haus im Park“ wurde von der Gemeinde Bisingen in den Jahren 1995-1997 gebaut und seit Sommer 1997 von der Stiftung Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg bisher zur vollsten Zufriedenheit betrieben.

Die Heimleiterin Frau Haug sprach in der Sitzung den dringenden Bedarf an weiteren Pflegeplätzen in Bisingen insb. im Bereich der Kurzzeitpflege deutlich an. Diese Tatsache, zusammen mit den Anforderungen der Landesheimbauverordnung, veranlasste daher die Verwaltung mit dem Wohlfahrtswerk, das ein Vorkaufsrecht besitzt, über die Zukunft der Pflege respektive des Pflegeheims zu sprechen.

In den Gesprächen zeigte sich, dass eine bauliche Erweiterung auf der angrenzenden Fläche, dem ehemaligen Gossard-Areal, nur zusammen mit dem heutigen Pflegeheim Sinn macht und in Frage kommt. Die Landesheimbauverordnung schreibt nicht nur Einzelzimmer, sondern auch die Schaffung von Wohngruppen zu 15 Plätzen vor, die in unserem Fall nur durch eine Anbaulösung wirtschaftlich und mit der größtmöglichen Pflegeplatzanzahl zu realisieren ist.

Nach den Vorgaben der Landesheimbauverordnung ist das Haus im Park ohne Erweiterung für das Wohlfahrtswerk, wie dessen Bauprojektmanager René Tiedge in der Sitzung ausführlich darlegte, nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Die derzeit vorhandenen 48 Pflegeplätze werden sich aufgrund der Verordnung und der gegebenen Gebäudestruktur zwangsläufig auf 30 reduzieren.

Die Gemeinde hat in den vergangenen zehn Jahren nur rd. 150.000 € in den Substanzerhalt des Pflegeheims investiert. Aufgrund der Anforderungen der Landesheimbauverordnung und des vorhandenen Unterhaltungszustand (Bodenbeläge, Notstromanlage, Lichtrufanlage, Sanitär, Aufzug, ...) besteht aktuell ein Investitionsbedarf von mindestens 750.000 €, die kurzfristig zwingend von der Gemeinde zu stemmen wären. Darin sind die Kosten einer Lüftung/Klimatisierung, einer Erneuerung der Großküchentechnik, einer Fenster-Beschattung sowie einer neuen Heizungsanlage noch gar nicht enthalten. Ein weiterer Risikofaktor sind die bestehenden Brandschutzbestimmungen, die im Falle eines Um- und Anbaus zu überprüfen sind.

Das Wohlfahrtswerk hat ungeachtet dessen gegenüber der Gemeinde signalisiert an deren Stelle in den Pflegestandort Bisingen selbst zu investieren und die notwendigen Zukunftsinvestitionen zu tätigen. Es ist der Bau eines weiteren mehrstöckigen Baukörpers als Anbaulösung auf dem benachbarten Gossard-Areal mit max. bis zu 64 weiteren Pflegeplätzen im stationären und ambulanten Bereich geplant.

Im März dieses Jahres hat der Gemeinderat die Thematik ausführlich im Rahmen einer nichtöffentlichen Sitzung vorberaten und die Verwaltung einstimmig beauftragt, die Verhandlungen mit dem Wohlfahrtswerk über den Verkauf des

Pflegeheims und der Erweiterungsfläche Gossard-Areal fortzuführen und den anfangs gebotenen Kaufpreis nachzuverhandeln.

Die Verwaltung kam dem nach. Das Wohlfahrtswerk hat sein Kaufangebot für die Erweiterungsfläche um 100.000 € auf 226.300 € erhöht. Seinerzeit hat die Gemeinde das Gossard-Areal für 180.000 € erworben. Den gebotenen Kaufpreis für das Haus im Park hat das Wohlfahrtswerk nicht erhöht und hat dafür zwei Szenarien eröffnet:

Szenario 1: „Best case“ (Dauerhafter Erhalt aller 48 Pflegeplätzen im Bestand) zu einem Kaufpreis von 1.043.670 € oder

Szenario 2: „Realistic case“ (Dauerhafter Erhalt von 32 Pflegeplätzen im Bestand und Umwidmung der restlichen Pflegeplätze in 8 betreute Wohneinheiten) zu einem Kaufpreis von 943,670 €.

Wie Herr Tiedge in der Sitzung auch nochmals deutlich machte, führt die Erhöhung des Gesamtkaufpreises noch zu keiner Erhöhung des Investitionskostenanteils im Pflegesatz für die Bewohner des Bestandsgebäudes Haus im Park. Dies bedeutet, dass der Kauf des Pflegeheims durch das Wohlfahrtswerk nicht durch die Heimbewohner mitfinanziert wird.

Die Nachverhandlungen wurden zusammen mit den Fraktionsvorsitzenden und Herrn Tiedge im Juni 2018 nochmals ausführlich und detailliert besprochen. Dabei wurde vereinbart ein sog. „Verkehrswertgutachten“ für das Haus im Park erstellen zu lassen. Die Verwaltung hat dies bei dem darauf spezialisierten Ingenieur- und Sachverständigenbüro Heid aus Walldorf in Auftrag gegeben. Dieses hat den Verkehrswert des Pflegeheims auf 1,2 Mio. € geschätzt. Das Gutachten kommt darüber hinaus zu der Schlussfolgerung, dass mindestens 60-70 Pflegeplätze vorhanden sein sollten, damit Einrichtungen dieser Art wirtschaftlich betrieben werden können.

Die Kosten für den Umbau des vorhandenen Pflegeheims nach der Landesheimbauverordnung, den Abbau des aufgelaufenen Unterhaltungsstaus, die Änderungen beim Brandschutz und die bauliche Erweiterung trägt beim Kauf das Wohlfahrtswerk. Das gesamte Investitionsvolumen wird auf rd. 11 Mio. € geschätzt.

Die Gemeinde hat im Gegenzug die Erweiterungsfläche geräumt und lastenfrei zu übergeben. Voraussetzung hierfür ist u.U. die Verlegung des Nahwärmekraftwerkes und die Verlegung einer Wasser- und Kanalleitung, die das Baufeld des Gossard-Areals durchquert.

Die Gemeinde bekommt mit dem Verkauf und der geplanten Erweiterung in der Zukunft ein deutlich verbessertes und vor allem ein vielfältiges Pflegeplatzangebot mit einem anerkannten Träger der Altenhilfe, der Stiftung Wohlfahrtswerk Baden-Württemberg. Dieses hat außerdem zugesichert, dass wie bisher, die Einwohner aus Bisingen bei der Aufnahme vorrangig berücksichtigt werden. Das Team des Wohlfahrtswerks Haus im Park wird selbstverständlich auch zukünftig die Bewohner/innen bestens versorgen, wie die Heimleiterin Frau Haug in der Sitzung versicherte.

Der Gemeinderat hat die Thematik in der öffentlichen Sitzung sehr ausführlich diskutiert und schlussendlich mehrheitlich dem Verkauf gemäß Beschlussvorschlag, wie folgt, zugestimmt:

1. Die Grundstücke Flst.Nrn. 2384 (Haus im Park), 2384/10 (Nahwärmegebäude), 2385/18 und 2392 (Gossard) mit insgesamt 9.460 m<sup>2</sup> werden auf der Grundlage des Angebots vom 28.08.2018 zum Kaufpreis

bei Umsetzung von Szenario 1                    1.270.700 €

bei Umsetzung von Szenario 2                    1.170.700 €

an das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg verkauft.

2. Die mietfreie Nutzungsüberlassung der Räumlichkeiten für die Sozialstation St. Fidelis e.V. ist vertraglich zu vereinbaren.
3. Die Weiterversorgung der Seniorenwohnanlagen Bahnhofstraße 36/38 aus der gemeinsamen Heizzentrale mit Heizwärme ist vertraglich zu sichern.
4. Die Erwerberin wird verpflichtet die Anforderungen der Landesheimbauverordnung im Bestandsgebäude zu erfüllen.
5. Auf dem Erweiterungsgrundstück ist innerhalb von 5 Jahren ein Gebäude mit mindestens 30 Pflegeplätzen zu errichten.
6. Die Gemeinde Bisingen erhält ein dingliches Vorkaufsrecht an den zu veräußernden Flächen für alle Verkaufsfälle.

Die Sitzungsunterlage mit den entsprechenden Anlagen sind zum Nachlesen auf der Gemeindehomepage eingestellt.