

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 05.09.2024

Künftige Nutzung des Alten und Pflegeheims Ohlystift "Zukunftsfrage"

Beschlussvorschlag:

1. Der nachfolgende Sachstandsbericht zum auslaufenden Pachtverhältnis zwischen der Stadt Weiterstadt und der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hessen-Süd e.V. wird zur Kenntnis genommen und soll als Grundlage für die weiteren Entscheidungen dienen.
2. Mit der Arbeiterwohlfahrt soll kein rechtsverbindlicher Vertrag geschlossen werden, der die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen und Umsetzungszeiträume beinhaltet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob das Gebäude Ohlystift einer anderen Nutzung zugeführt werden, z.B. Seniorenbetreutes Wohnen, Tagespflegeeinrichtung kann.
4. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob mittelfristig eine neue Seniorenresidenz im künftigen Baugebiet Apfelbaumgarten II entstehen kann.

Sachverhalt:

Zwischen der gemeinnützigen Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH der Arbeiterwohlfahrt wurde erstmalig zum 1. Januar 1997 ein Pachtvertrag zum Betrieb des Alten- und Pflegeheimes Ohlystifts mit einer 15-jährigen Laufzeit geschlossen. Dieses Pachtverhältnis wurde zum 1. Januar 2011 mit einer einjährigen Kündigungsfrist zum Pachtjahresende um weitere 15 Jahre verlängert. Bei einer fristgerechten Kündigung endet das Pachtverhältnis somit zum 31. Dezember 2025.

Bereits mit Schreiben vom 9. Mai 2022 ist die Verwaltung der Stadt Weiterstadt an die Arbeiterwohlfahrt herangetreten, um die Weichen für eine Weiterführung des Pachtverhältnisses zu stellen.

Mit Schreiben vom 17. Mai 2022 hat die Arbeiterwohlfahrt Bereitschaft über die Fortführung des Pachtverhältnisses signalisiert und ein Gespräch zum Thema „Zukunft der Einrichtung“ gebeten. Dieses Gespräch fand am 15. Juli 2022 im Büro des Bürgermeisters statt. Im Rahmen dieses Gesprächs haben die Vertreter der Arbeiterwohlfahrt erklärt, dass eine Weiterführung der Einrichtung im derzeitigen Zustand aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sei. Da die Stadt Weiterstadt im laufenden Haushalt 2022 keine Planungskosten für eine entsprechende Umbauplanungsanalyse vorgesehen hatte, hat sich die Arbeiterwohlfahrt ohne jegliche Verpflichtung bereit erklärt, eine Vorentwurfsplanung auf eigene Kosten zu beauftragen. Das Ergebnis des Architekturbüros Bielak wurde am 8. Februar 2023, korrigierte Fassung vom 15. Mai 2023, vorgestellt. Um die Bettenkapazität um 18 neue Einzelzimmer zu erhöhen, sieht dieses Konzept einen Anbau im Ohlystiftgarten vor. Da dieses Konzept weder

Drucksache 11/0774/1

mit der Denkmalschutzbehörde noch mit dem Regierungspräsidium, Stichwort „Bauen im Siedlungsbeschränkungsbereich“, abgestimmt wurde und auch auf anderen Ebenen sehr un-scharf ist, kann man hier bestenfalls von einer sehr groben Vorentwurfsplanung sprechen.

Zum Thema Anbau wurde der Verwaltung auf entsprechende Anfrage vom RP Darmstadt am 24. Juli 2023 mitgeteilt, dass ein derartiges Bauwerk im Lärmschutzbereich nach § 5 FluLärmG nur äußerst schwierig realisierbar sei. Auch die Denkmalschutzbehörde hat einen Erweiterungsbau im denkmalgeschützten Ohlystiftgarten verneint.

In der Gesamtkostenbetrachtung kommt das Büro Bielak auf eine Investitionssumme von 10.052.105,00 €. Wie bereits erwähnt sind bei dieser Kostenbetrachtung noch eine Vielzahl von Unbekannten zu berücksichtigen. Dieses Konzept wurde am 19. März 2023 mit der Geschäftsführung der Arbeiterwohlfahrt erörtert. Bei diesem Gespräch lag noch nicht das Ergebnis der Anfrage beim RP Darmstadt vor.

In diesem Gespräch wurde von Seiten der Verwaltung eine Umsetzung dieses Konzeptes mit den genannten Kosten als äußerst kritisch beurteilt. Ebenso wurde auf die ausstehende Beantwortung der Lärmschutzanfrage beim RP Darmstadt und der Denkmalschutzbehörde hingewiesen. Diese Ergebnisse wurden der Arbeiterwohlfahrt am 31. August 2023 mitgeteilt. Diese Mitteilung wurde mit der Frage verbunden, ob sich die Arbeiterwohlfahrt auch ohne einen Anbau bei Sanierung des Bestandsgebäudes über mehrere Jahre einen Weiterbetrieb vorstellen könne.

Mit Schreiben vom 6. September 2023 hat die Arbeiterwohlfahrt diese Frage grundsätzlich bejaht, jedoch keine Aussage zum Umfang der aus ihrer Sicht erforderlichen Sanierungsarbeiten gemacht. Erst nach nochmaliger Anfrage hat die Arbeiterwohlfahrt am 29. September 2023 ihre Sanierungsvorstellungen wie folgt mitgeteilt „Wir halten eine grundlegende bauliche Sanierung für erforderlich. Die Erforderlichkeit ergibt sich insbesondere aus dem Zustand der Haustechnik. Nach der Sanierung sollten alle Teile des Gebäudes barrierefrei erreichbar sein und alle Bewohner sollten über Einzelzimmer verfügen. Die derzeitige Raumkonzeption (21 Einzelzimmer und 22 Doppelzimmer) ermöglicht insgesamt 65 Plätze und ist aufgrund des hohen Doppelzimmeranteils nicht mehr marktüblich. Wir halten zukünftig 3 Doppelzimmer für ausreichend. Dies würde eine Platzzahl von 46 ergeben und wäre noch wirtschaftlich zu betreiben“. Eine derartige Sanierung, die sich auch deutlich oberhalb von 10. Mio.€ bewegen würde, kann nach Ansicht der Verwaltung nicht im laufenden Betrieb erfolgen und würde somit eine Räumung des gesamten Ohlystifts voraussetzen. Aufgrund dieser Tatsache müsste die Stadt diese Investitionssumme in zwei Haushaltsjahren zur Verfügung stellen. Vor diesem Hintergrund und nach intensiven verwaltungsinternen Abstimmungen hat die Verwaltung am 9. Januar 2024 ein Gespräch mit der Caritas Darmstadt über eine mögliche Trägerschaft geführt. Vereinbart wurde eine Ortsbesichtigung, die am 8. April 2024 unter Beteiligung eines von der Caritas beauftragten Architekten stattfand. Zur weiteren Beurteilung wurden der Caritas umfangreiche Planungs- und Abrechnungsunterlagen zur Verfügung gestellt. Mit Schreiben vom 1. Juli 2024 hat die Caritas mitgeteilt, dass sie das mit der Trägerschaft verbundene wirtschaftliche Risiko (Fachkräftemangel, Pflegesatzabrechnung, Auslastungsquote, steigende Sach- und Personalkosten) derzeit nicht tragen wolle.

Parallel zu den Gesprächen mit der Caritas wurde von Seiten der Verwaltung nochmals der Versuch unternommen, eine tragbare Lösung mit der Arbeiterwohlfahrt zu finden. Mit Schreiben vom 21. Mai 2024 wurde vorgeschlagen, die notwendigen Sanierungen über einen Zeitraum von acht bis zehn Jahren zu strecken. Art, Umfang und Ablauf der Sanierungsarbeiten sollten in einer gemeinsamen Projektgruppe aus Vertretern der Stadt und der Arbeiterwohlfahrt erarbeitet werden und für eine Beschlussvorlage in einem Sanierungskatalog zusammengefasst werden. Mit Schreiben vom 23. Mai 2024 teilte der Geschäftsführer der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hessen Süd e.V. mit, dass die Arbeiterwohlfahrt einer derartigen Arbeits- oder Projektgruppe nicht beitreten wird. Er erwarte von der Stadt einen Mietvertragsentwurf, der **rechtsverbindlich** die Sanierungsmaßnahmen und die Umsetzungszeiträume

Drucksache 11/0774/1

regelt und beinhaltet. Nur auf dieser Basis könne die Arbeiterwohlfahrt mit der Stadt Verhandlungen über eine langfristige Verlängerung des Mietvertrages führen.

Da von Seiten der Arbeiterwohlfahrt eine Rechtsverbindlichkeit gefordert wird, hält es die Verwaltung für geboten, die Zukunftsfrage des Alten- und Pflegeheims in den städtischen Gremien zu erörtern.

Soll mit der Arbeiterwohlfahrt ein rechtsverbindlicher Vertrag geschlossen werden, der die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen und der Umsetzungszeiträume beinhaltet?

Soll das Gebäude Ohlystift einer anderen Nutzung zugeführt werden, z.B. seniorenbetreutes Wohnen, Tagespflegeeinrichtung?

Soll mittelfristig eine neue Seniorenresidenz im künftigen Baugebiet Apfelbaumgarten II entstehen?

Der Sachverhalt wurde am 13. August 2024 im Magistrat beraten und der Magistrat empfiehlt den Beschlussvorschlag zu beschließen.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlage:
Bielak Architekten und Bauingenieure Umbau Sozialzentrum Ohlystift