



Sachbearbeitung	ABI - Ältere, Behinderte und Integration		
Datum	26.11.2012		
Geschäftszeichen	ABI/AL/SG 2		
Beschlussorgan	Betriebsausschuss Alten- und Pflegeheim Wiblingen	Sitzung am 12.12.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 471/12

Betreff: Mietverhältnis Kloster Wiblingen zwischen der Stadt Ulm und dem Land Baden-Württemberg

Anlagen: -

Antrag:

Den Mietvertrag zwischen der Stadt Ulm und dem Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) vertreten durch Vermögen und Bau, Amt Ulm bezüglich der Liegenschaft Schlosstr. 34 (Alten- und Pflegeheim) in Wiblingen nicht über die bestehende Laufzeit (31.12.2018) hinaus zu verlängern.

Walter Lang

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 2,FAM,GM,OB,RPA _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

In der Sitzung vom 07.12.2011 hat der Betriebsausschuss des Alten- und Pflegeheimes Wiblingen beschlossen, sich in einer Arbeitsgruppe (AG AHW) mit der Zukunft des Alten- und Pflegeheims Wiblingen zu befassen. Es wurden bisher vier Sitzungen abgehalten, die sich mit den Themen Gebäude, wirtschaftliche Betriebsführung und Konzept beschäftigten. Nach dem Wechsel der Bürgermeisterin begleitet Herr Oberbürgermeister Gönner diesen Prozess federführend. Zur letzten Sitzung der AG AHW am 07.11.2012 wurden die bisherigen Ergebnisse gebündelt und die unterschiedlichen Alternativen aufgezeigt. Die Mitglieder der AG verständigten sich einstimmig darauf, dass der Ende 2018 **auslaufende Mietvertrag** der Stadt Ulm mit dem Land **nicht verlängert** werden soll.

2. Mietvertragliche Situation

Das Gebäude Schloßstraße 34 (Alten- und Pflegeheim) wird seit 1947 von der Stadt Ulm vom Land Baden-Württemberg gemietet. Die mietvertragliche Situation ist geprägt durch die historischen und rechtlichen Weiterentwicklungen seit dieser Zeit. Der aktuelle Mietvertrag besteht seit 1969/1970 und wurde seither sieben Mal durch Nachträge ergänzt. Darüber hinaus besteht seit 1947 ein Pachtvertrag für das Außengelände (siehe nachfolgende Tabelle).

Der Mietgegenstand umfasst 3 Gebäudeteile:

- Landesteil: süd-östlicher Teil des Gebäudes
- Reichsvermögensteil: süd-westlicher Teil des Gebäudes, mietzinsfrei
- Schloßstraße 32 (Jugendhaus - im Falle einer Nichtverlängerung bedarf es hierfür einer Klärung!)

Die vereinbarte Mietdauer beträgt 50 Jahre, das Mietverhältnis endet zum 31.12.2018.

Leistungen der Stadt:

- sämtliche öffentliche Abgaben
- sämtliche Gebäudebetriebskosten
- Kosten für den Einbau von Meßanlagen für Strom, Wasser, Gas
- Straßen- und Gehwegreinigung, Winterdienst auch für Zufahrten
- „Die gesamte bauliche Unterhaltung des Mietgegenstandes im Inneren und Äußeren“ im Einvernehmen mit dem Land
- Unterhaltung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Regelung zur Entschädigung: „bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf von 50 Jahren(...) ersetzt das Land der Stadt den Zeitwert der werterhöhenden Investitionen“.

Problem: die Regelung ist unzureichend.

Mietzins aktuell: 15.179,30 € pro Jahr für die Schloßstraße 34 (Alten- und Pflegeheim)

3. Alternativen, die ausgeschlossen werden können

Weiterbetrieb im Klostergebäude ohne umfangreiche Sanierungsmaßnahmen ggf. mit Ausnahmegenehmigungen der Heimaufsicht: Die Machbarkeitsstudie (Konzept der Gesellschaft für Soziales Planen) hat grundsätzlich die Umsetzungsmöglichkeit der LHeimBauVO gezeigt. Ohne grundlegende Sanierungsmaßnahmen wären Ausnahmeanträge so weitreichend, dass die Heimaufsicht kaum positiv entscheiden kann. Unabhängig von der Landesheimbauverordnung muss der Kundennachfrage nach Einzelzimmern begegnet werden.

Weiterbetrieb im Klostergebäude durch anderen Träger: Es wurden einige Träger angefragt – es besteht kein Interesse für einen Betrieb im bisherigen Gebäude. Andere Träger ziehen sich ebenfalls aus ihren „alten“ Liegenschaften zurück

4. Weiterbetrieb im bisherigen Gebäude nach Sanierung

Grundsätzlich ist ein Weiterbetrieb im Kloster Wiblingen möglich (Ergebnis des Workshops am 25.09.2012). Hierzu sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Für diese ist die Zustimmung durch den Vermieter erforderlich

4.1 Grundstück/ Gebäude

- Investition in fremdes Eigentum
- (Miet-) vertragliche Regelungen sind zu prüfen
- Finanzielle Beteiligung des Eigentümers und des Denkmalamtes sind nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten
- Ergebnisse des Gutachtens zur Dachsanierung sind zusätzlich zu berücksichtigen
- Fragen des Brandschutzes sind sorgfältig zu prüfen

4.2 (Raum-) Konzept

- 97 Zimmer
- 8 Wohngruppen mit je 7 bis 16 Bewohnern
- Evtl. Sondernutzungsbereich im EG möglich

4.3 Architektonische/ bauliche Eckpunkte

- 3 Häuser-Modell
- Barrierefreier Zugang vom Innenhof notwendig
- 38 Sanitärbereiche, die beim Umbau 2000 saniert wurden, können belassen werden
- Pflegebäder, die bereits saniert wurden, werden belassen
- In 10 Zimmern teilen sich 2 Bewohner einen Sanitärbereich
- Elektroinstallation im Ostflügel (Umbau 2000) kann belassen werden

4.4 Kosten

- Zimmerumbau Landesheimbauverordnung incl. Brandschutz: rund 5,7 Mio. € brutto
- Zusätzliche Optionen
 - Personenruf zur Bewohnerüberwachung: 45.000€
 - Ersatzstromaggregat (neuer Generator): 400.000 €
 - Aufzüge verändern (3-Häuser-Modell): 600.000 €
 - Eingänge barrierefrei herstellen: 81.000 €
- Gebäudeunterhalt nächste 10 Jahre
 - Fenstersanierung: 270.900 €
 - Fassade: 321.750 €
 - Sonstiges: 33.000 €
- Küche: 150.000 €

- Dachsanierung: nach bisheriger Schätzung ca. 800.000 € brutto – ohne Brandschutzmaßnahmen
- Gesamt inkl. Planung rund **9.000.000 €** brutto (inkl. aller zusätzlichen Optionen)

5. Wirtschaftliche Betriebsführung

Alle bisherigen Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit haben ergeben, dass ein Betrieb im sanierten Klostergebäude bei Berücksichtigung der notwendigen Investitionen aufgrund der geringen Platzzahl, der Personal- und Sachkostenstruktur nicht kostendeckend geführt werden kann. Während einer Sanierung würden darüber hinaus durch die Schließung von Gebäudeteilen Kosten entstehen bzw. Erlöse wegbrechen. Werden die Investitionen im Investitionskostensatz berücksichtigt, wäre das Alten- und Pflegeheim Wiblingen damit die teuerste Einrichtung in Ulm.

6. Zusammenfassung / Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt aufgrund der notwendigen großen Investitionen in ein eigentumsfremdes Haus sowie dem Umstand, dass auch nach erfolgter Sanierung das Pflegeheim wirtschaftlich nicht betrieben werden kann vor, den Mietvertrag über das Vertragsende zum 31.12.2018 nicht zu verlängern.