

Entwicklung des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“

LuWiA, Zeller Str. 3, Romrod

Grundlage: Beschlussfassungen in der Stadtverordnetenversammlung gem. der Drucksachen:

- 15/2012 Konzept: einstimmig,
- 10/2014 Planung, Kosten, Finanzierung: einstimmig,
- 03/2015 Bau: einstimmig,
- 04/2015 Vermietung: 10 Ja-2 Nein
- 04/2016 Umplanung
- 05/2016 Kostenstruktur nach Umplanung
- 02/2019 Entwicklung des Mietverhältnisses

Ziel: Beratung, Unterstützung und konkrete Leistungen für ältere Menschen und ihre Familien: in Romrod bleiben, als Familien zusammenbleiben

Konzept: Alles an einem Ort – alle Dienstleistungen in der Nähe, kurze Wege, mitten drin und auch im Alter noch dabei sein können!

Finanzierung: 1.695 Mio. € Zuschuss, 1,58 Mio. € zinsloses Darlehen, die Stadt Romrod wird Eigentümerin des Hauses. Sie tritt mit der Restsumme der Baukosten in Vorlage und erhält diese über die Mieteinnahmen des Betreibers zurück (inkl. Tilgung des Darlehens).

Das Projekt besteht aus vier unterschiedlichen Einheiten:

Die **Begegnungsstätte** „Mehrgenerationenhaus“, die kostenfrei allen Menschen offen steht. Dort sollen Kontakte und die Begegnung zwischen Menschen unterschiedlicher Generationen gefördert werden: Erfahrungsaustausch, Beratung, gemeinsame Aktivitäten. Nach dem Motto „Geben, was man kann und finden, was man sucht“ kann in der jeweiligen Lebenssituation Unterstützung gesucht und gefunden werden: jeder wird gebraucht und jeder kann etwas beitragen. Insbesondere durch die Organisation und Unterstützung von Veranstaltungen soll die Begegnungsstätte ein Anziehungspunkt für Menschen im Haus und aus der Bevölkerung sowie den Vereinen und Institutionen werden.

Die **Tagespflagestätte** für 12 Gäste, die dort gemeinsam ihren Tag verbringen. Dieses Angebot gilt Menschen, die danach nach Hause gehen können und wollen, eine wichtiger Beitrag zur Entlastung pflegender Menschen. Das Angebot der Tagespflege soll dazu beitragen, Mut zu machen, damit Familien auch dann noch zusammen bleiben können, wenn ein Familienmitglied mehr Unterstützung braucht.

Die **5 Wohngruppen** nach dem Hausgemeinschaftsprinzip, wo Menschen wohnen, leben, gepflegt werden und bleiben können – bis zu ihrem Lebensende. Das Leben in kleinen Gemeinschaften, ein gemeinsamer Tagesablauf wie in einer großen Familie, zeigt jedem, dass er im Rahmen seiner Möglichkeiten etwas beitragen kann, wenn er das will. Ein gutes Modell, um lange aktiv zu bleiben. Natürlich hat auch jeder Bewohner seinen privaten Bereich mit eigenem Bad.

Kleiner Stadtgarten als Treffpunkt zum Schwätzen und Werkeln für die Nutzer und Bewohner des Hauses und der Bevölkerung: direkt in der Ortsmitte.

Wie ist das Projekt entstanden?

Die Idee für LuWiA wurde im Jahr 2012 geboren. Das Konzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod einstimmig als wichtiger Baustein für die Weiterentwicklung unserer Stadt beschlossen. Von ganz unterschiedlichen Menschen in Romrod unterstützt und immer weiterentwickelt, entstand die Grundlage für das heutige Modellprojekt des Landes Hessen.

Nach dem Ankauf des denkmalgeschützten ehemaligen Oberforstamtes erfolgten Konzeptentwicklungen und **erste bauliche Entwürfe für das Objekt im Jahr 2013**. In diesem Jahr wurden die ehemalige Sparkasse und das Nordhaus (Befall mit Hausschwamm) abgerissen. Das Südhaus musste aus denkmalschutzrechtlichen Gründen bestehen bleiben. Für all diese Maßnahmen musste die Stadt Romrod nur jeweils ein Drittel der Kosten tragen. Alles Weitere wurde aus dem Stadtumbauprojekt gefördert. Es wurden Verhandlungen über den Ankauf der Möbelhalle geführt, Diskussionen über die Trägerschaft und über Fördermöglichkeiten. Insbesondere musste ein Betreiber (Mieter) für das Haus gefunden werden. Im Jahr **2014** wurde der offizielle **Förderantrag an das Hessische Ministerium** für Soziales und Integration gestellt und im Dezember 2014 bewilligt. Ebenso beschlossen die Stadtverordneten, dass die Stadt Romrod den erforderlichen Eigenanteil zur Fördersumme zuschießt. Das Finanzierungskonzept sieht vor, dass dieser Eigenanteil sowie die Tilgung des Landesdarlehens durch die Vermietung des Hauses an die Stadt zurückfließt. Ein entsprechender **Mietvertrag wurde im Februar 2015** mit der Sozio-Vita-GmbH geschlossen.

Nachdem all diese Dinge geklärt waren, sollte die Umsetzung erfolgen. Allerdings stellte sich in den darauffolgenden Schritten heraus, dass **die Kosten für das Projekt** von dem beauftragten Architekten **mit 4,644 Mio. € zu gering angesetzt** gewesen waren. Das betrifft sowohl die Kosten für die Planung als auch die Kosten für den Neubau sowie für die Sanierung des verbliebenen Südhauses. Die Stadt Romrod hat sich auf diese Kostenschätzung verlassen. Der bis dahin beauftragte Architekt war sowohl hinsichtlich der Errichtung von Pflegeeinrichtungen als auch hinsichtlich der Sanierung von Altbauten erfahren und ausgewiesen.

Dass die Kosten zu niedrig angesetzt worden waren, stellte sich heraus, weil der Fördermittelgeber ein förmliches Verfahren zur Vergabe der Planungsaufträge verlangte. Hier äußerten verschiedene Architekten im April 2015 unabhängig voneinander die Vermutung, dass die angesetzten Kosten zu niedrig kalkuliert seien. In diesem Zuge wurde auch das verbliebende Altgebäude noch einmal untersucht. Auch hier befürchtete man, dass die angesetzten Beträge für die Sanierung nicht ausreichen könnten, da sich erst bei einer weitgehenden Öffnung des Gebäudes zeigen würde, wie hoch der Sanierungsbedarf sei.

Durch die Stadtverordneten wurde festgelegt, dass das Projekt nur weiterverfolgt werden sollte, wenn das Altgebäude abgerissen wird. Zwischen August und Dezember 2015 wurden Gutachten erstellt, Begehungen durchgeführt, Kosten geschätzt und Gespräche geführt. Daraus resultierte, dass mit Zustimmung des Landesamtes für Denkmalschutz das Südhaus abgerissen werden konnte, wenn das Projekt „Leben und Wohnen im Alter“ auf diesem Areal entsteht.

Die in Auftrag gegebene **Umplanung ergab im August 2016 geschätzte Kosten in Höhe von 5,73 Mio. €**. Die darauf folgende **Kostenberechnung endete mit 5,928 Mio. €**.

Vorteile der Umplanung:

- Einfachere Gebäudeklasse
- Geringere Auflagen, da nur Neubau anstatt Anbau an bestehendes Denkmal
- Schönere Aufenthaltsräume für die Bewohner
- Bessere Aufteilung für den Betreiber
- Mehr Zimmer: statt 47 Plätzen nun 54 Plätze

Entwicklung während Ausschreibung, Vergabe und Bau des Hauses:

- 1. Baugenehmigung: Planung 47 Zimmer als Anbau an das denkmalgeschützte Altgebäude
- 2. Baugenehmigung nach Umplanung im Januar 2017: 54 Zimmer Neubau
- Baubeginn Februar 2017, Grundsteinlegung Mai 2017
- Kostenverfolgung nach Vergaben

Dezember 2017

6,366 Mio. €

- Kostenverfolgung nach Vergaben inkl. Nachträgen

November 2018

6,576 Mio. €

- Fertigstellung und geplante Übergabe April 2019
- Neuordnung des Mietverhältnisses DS 02-2019
Kündigung des bestehenden Mietvertrags durch
die SozioVita gGmbH

Dezember 2018

Die Stadt Romrod

- ist im Projekt Eigentümer, Bauherr und Vermieter
- erhält Fördermittel für die Investition als Modellprojekt des Hessischen Sozialministeriums: 1.695 Mio. € Zuschuss, 1,58 Mio. € zinsloses Darlehen für die o.g. Senioreneinrichtung am Standort Zeller Str. 3.
- hat eine Eigenbeteiligung in Höhe der Differenz zwischen Baukosten und Zuschuss. Die Eigenbeteiligung ist durch vorhandene Geldmittel aus der Rücklage gedeckt. Sie werden während der Bauphase eingesetzt und durch die Mietzahlung innerhalb von 30 Jahren inkl. Zinsen zurückgeführt.

- vermietet das Haus für 30 Jahre und erhält dafür eine monatliche Miete vom Betreiber: diese deckt die Tilgung des Landesdarlehens sowie die Rückführung des eingesetzten Kapitals der Stadt Romrod.

FRAGEN, DIE IMMER WIEDER GESTELLT WERDEN:

Warum wurde das Forsthaus nicht gleich ganz abgerissen?

Die gesamte Hofanlage stand unter Denkmalschutz. Auf Grund des Befalls mit Hausschwamm konnte die erste Hälfte des Hauses abgerissen werden. Die Hölzer des Fischhauses erwiesen sich nach dem Abbau als nicht mehr verwendungsfähig, so dass auch hier kein denkmalschützerischer Aspekt mehr vorhanden war. Das Südhaus jedoch sollte seitens der Denkmalschutzbehörde unbedingt gehalten werden. Als Ergebnis der im August vom Magistrat veranlassten Untersuchungen wurde ein deutlich höherer Umfang der zu kalkulierenden Ausgaben für die Sanierung nachgewiesen.

Erst in letzter Minute konnte mit diesen Argumenten und in Verbindung mit der Bedeutung des geplanten Projektes LuWiA nach intensiven Gesprächen mit der obersten Denkmalschutzbehörde erreicht werden, dass das Restgebäude abgerissen werden kann - wenn dort das Projekt „Leben und Wohnen im Alter“ verwirklicht wird.

Was unterscheidet das geplante Projekt „Leben und Wohnen im Alter“ in Romrod von anderen Pflegeheimen?

Es ist nicht gewinnmaximierend betrieben werden, sondern nur kostendeckend. Das gilt für die Stadt Romrod als künftige Eigentümerin der Anlage ebenso wie für den künftigen Betreiber. Da es sich nicht nur um ein Pflegeheim, sondern um Wohngruppen handelt, die nach dem Prinzip kleiner Hausgemeinschaften leben, ist es ein Leben wie in der Familie – zuhause in Romrod. Mit der Tagespflege können pflegende Angehörige entlastet und Einsamkeit vermindert werden. Letzteres gilt umso mehr für die Begegnungsstätte, die allen kostenfrei offen steht und zum lebendigen Mittelpunkt für Aktionen des Mehrgenerationenhauses, von Vereinen, Institutionen und engagierten Menschen werden soll.

LuWiA ist nicht nur unter finanziellen Aspekten eine gute Sache für Romrod, sondern insbesondere für den sozialen Zusammenhalt und die Attraktivität der Stadt.

Gute Gründe für das Projekt „Leben und Wohnen im Alter“ in der Zeller Str. 3:

Ein guter Platz, mitten im Ort, wo die älteren Menschen mitten im Ort lange aktiv bleiben und ein gutes und selbst bestimmtes Leben führen können, weil alle Wege kurz und barrierefrei sind.

Die älteren Menschen bleiben in unserer Mitte – mitten in Romrod: sehen und gesehen werden, Menschen treffen und dabei sein in Romrod. Nahe bei Familie, Freunden und Bekannten.

Ein Projekt, das sich für die Stadt Romrod lohnt. Es trägt sich selbst, weil es Fördermittel und einen Mieter gibt, der der Stadt die eingesetzten Eigenmittel über 30 Jahre zurückzahlt. Es ist eine sinnvolle Investition, weil die Rücklagen der Stadt für die Errichtung eines Gebäudes verwendet werden, dessen Eigentümer die Stadt Romrod dauerhaft bleiben wird. Dieses Geld bringt Zinsen: rein auf das Geld bezogen und auch in menschlicher Hinsicht: Für die älteren Menschen und für ihre Familien.

Eine weitere Belebung unserer kleinen Stadt, der Ortsmitte, unseres örtlichen Gewerbes und das Angebot eines attraktiven Arbeitsplatzes mitten in Romrod.

Wann geht es los?

Die Übergabe an den Mieter ist für April 2019 geplant. Auf Grund der neuen Entwicklungen (Kündigung des Mietvertrags) kann sich die Eröffnung ggf. bis in die Jahresmitte verschieben.

Welche Kosten sind für einen Platz zu erwarten?

Die Kosten für einen Pflegeplatz in diesem Haus werden nicht höher sein, als in anderen Einrichtungen in der Umgebung. Sowohl der Fördermittelgeber als auch das Hessische Baumanagement überwachen die Baukosten. Die tatsächlichen Kosten für die jeweiligen Plätze werden zwischen Betreiber und Sozialhilfeträger sowie den Pflegekassen vereinbart.

Wird die Engstelle in der Zeller Straße beseitigt werden?

Es ist geplant, die Gehwege zu verbreitern und die Durchsicht durch die Engstelle zu verbessern. Die Engstelle selbst wird nicht beseitigt werden können. Die Straßenführung könnte nur verändert werden, wenn auch das Fachwerkhaus Nr. 6 in der Engstelle abgebrochen werden würde. Ansonsten müsste ein Großteil des Grundstücks Zeller Straße 3 für eine ganz neue Straßenführung verwendet werden. Weiterhin stellt sich die Frage, ob es tatsächlich sinnvoll wäre, die Engstelle zu beseitigen, da der Verkehr in der Zeller Straße in diesem Fall noch schneller werden würde. Die Querungshilfe an der Kreuzung zur B49 würde damit deutlich unsicherer für die Fußgänger.

Warum wurde das Landhotel nicht zur Senioreneinrichtung umgebaut?

Das Landhotel gehört der Stadt Romrod nicht und es stand nicht zum Verkauf, als das Projekt LuWiA begonnen wurde. Fördermittel für ein Modellprojekt hätten hier nicht zur Verfügung gestanden. Der Grundgedanke von LuWiA „mitten in Romrod“ wäre hier nicht umsetzbar gewesen.

Wird das Projekt LuWiA Steuererhöhungen für die Bürger zur Folge haben?

Nein, denn das Investitionsprojekt verursacht keine laufenden Kosten, sondern stattdessen in den folgenden Jahren Einnahmen für den laufenden Haushalt. Das Haus selbst stellt einen Gegenwert zu den investierten Finanzmitteln der Gemeinde dar und belastet die Bilanz nicht.

Was wäre wenn.....

- Der Mieter ausfällt?

Die Stadt Romrod ist Eigentümer des Hauses. Es gibt in den nächsten 30 Jahren definitiv einen Bedarf für Pflegeleistungen, so dass die Einkünfte für die Stadt auch durch einen anderen Betreiber erbracht werden könnten - oder falls sich tatsächlich kein Mieter fände - im Eigenbetrieb gedeckt wären.

- Kosten für Unterhaltung oder Renovierung anfallen?

Laut dem bestehenden Mietvertrag sind die Kosten der beweglichen Inneneinrichtung komplett beim Mieter. Die Stadt ist ausschließlich für die Erstellung und Unterhaltung von „Dach und Fach“ zuständig.

LuWiA – in Zahlen

Jahr	Maßnahme	Kosten
2011	Ankauf Oberforstamt-Stadtumbau (DS...-2011)	
2012	Konzeptentwicklungen, Rückbau (DS 15-2012)	
2013	Modellprojekt Land Hessen, 1. Antrag	
2014	1. Antrag HSM, <u>47</u> Plätze <u>mit</u> Altbau	4,644 Mio. €
	Auswahl des Betreibers:	
	Mietvertragsverhandlung(DS 10-2014)	
2015	VOF-Verfahren, Neuer Architekt, Kostenschätzung aus 2014 wurde in Frage gestellt	
	Grundsatzbeschluss/Bau (DS 3-2015)	
	Grundsatzbeschluss Vermietung, Mietvertrag (DS 4-2015)	
2016	Umplanung <u>54</u> Plätze <u>ohne</u> Altbau	
	Neuer Architekt: Büro BBO	
	Grundsatzbeschluss Umplanung (DS 4-2016)	
	Grundsatzbeschluss Kosten	
	lt. Kostenermittlung v. 15.6.2016 (DS 5-2016)	
	Gebäudekosten Stadt Romrod	5,730 Mio €
	lt. Kostenberechnung Stand 01.07.2016	
	Gebäudekosten Stadt Romrod	5,928 Mio. €
	Schriftliche Zusage der SozioVita gmbH über die Zahlung einer höheren Miete auf Grund der durch die Umplanung erhöhten Platzzahl	

2017

Kostenberechnung und –verfolgung Arch. BBO
03 .Juli 2017

Gebäudekosten Stadt Romrod 6,159 Mio. €

Projektpräsentation/HFA und Ausführungsplanung:

Kostenverfolgung BBO, **Dezember 2017**

Gebäudekosten Stadt Romrod 6,366 Mio. €

2018

Bau, Kostenverfolgung **November 2018**

Gebäudekosten Stadt Romrod 6,576 Mio. €

2019

Eröffnung

Fremdmittel Zuschuss (1,695+60) 1.755 Mio. €

 Darlehen (1,58+600) 2.180 Mio. €

 Insgesamt 3.935 Mio. €

Eigenanteil der Stadt Romrod 2.641 Mio €