



► Nr. VO/2022/11544  
öffentlich

Lübeck, 05.10.2022

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.000 - Fachbereichsleitung

Bearbeitung: Ralf Kuschmierz (E-Mail: ralf.kuschmierz@luebeck.de Telefon: 122-2020)

## Strategische Neuausrichtung der städtischen SeniorInnenEinrichtungen SIE

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.10.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.11.2022	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
22.11.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.11.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Entscheidung trifft die Bürgerschaft:**

1. Die Bürgerschaft nimmt die Planung zur strategischen Neuausrichtung der SIE, einschließlich der Fortentwicklung des Leistungsangebotes (Konzept 2030), gemäß Anlage 1 zustimmend zur Kenntnis. Die Umsetzung erfolgt nach Maßgabe der von der Bürgerschaft zu beschließenden Wirtschaftspläne. Gremienvorbehalte für Investitions- bzw. Vergabeentscheidungen bleiben unberührt.
2. Der Bereich 2.502 Senior:inneneinrichtungen erhält mit Wirkung zum 01.01.2023 die als Anlage 4 beigefügte Betriebssatzung mit einem Betriebskapital i.H.v. 8.162.000 €. Die Betriebssatzung wird hiermit beschlossen.  
Der Sozialausschuss wird der zuständige Werkausschuss.  
Der Betrieb wird nach Maßgabe der Betriebssatzung als eigenbetriebsähnliche Einrichtung (§ 101 Abs. 4 GO) geführt. Die Bezeichnung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung lautet: Senior:inneneinrichtung der Hansestadt Lübeck (SIE).
3. Die Immobilien (die vollstationären Pflegeeinrichtungen und das jeweils angegliederte Betreute Wohnen) auf den Grundstücken Prassekstraße, Dreifelderweg, Dornbreite und Elswigstraße werden zum 01.01.2023 in das Betriebsvermögen der SIE überführt.

#### **Entscheidung trifft der Hauptausschuss, vorbehaltlich der Zustimmung der Bürgerschaft zu den Beschlusspunkten 1-3:**

4. Zur Werkleitung der SIE wird mit Wirkung zum 01.01.2023 Herr Gert Wadehn bestellt.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
Bereich Recht	Keine rechtlichen Bedenken
Bereich Haushalt und Steuerung	Zustimmung
Bereich GMHL	Zustimmung
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
Bereich SIE	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja  
Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und/oder Jugendlichen sind nicht unmittelbar betroffen.

Die Maßnahme ist:

neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)  
Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein  
Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

**Begründung:**

## **Beschlusspunkt 1: Strategische Neuausrichtung**

Aufgrund der Komplexität der Begründung ist diese separat in der Anlage 1 dargestellt. Enthalten ist hierbei auch die Perspektive zum Standort Heiligen-Geist-Hospital (HGH).

## **Beschlusspunkt 2: Betriebssatzung**

Im Zuge der Neuausrichtung sollen die SIE erstmalig eine Betriebssatzung erhalten.

Bereits jetzt werden die SIE teilweise in Anlehnung an die Eigenbetriebsverordnung geführt und bilden buchhalterisch einen eigenen Rechnungskreis. Sie sind aber im Verwaltungsaufbau der Hansestadt Lübeck als städtischer Bereich eingeordnet.

Dies wird den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht. Die SIE sind von ihrer Tätigkeit her ein gemeinnütziger Betrieb und kein Verwaltungsbereich in der Aufbauorganisation der Hansestadt Lübeck. Die Weiterentwicklung zu einem integrierten Betrieb (Immobilienentwicklung und Dienstleistung) ist der Anlass, die Organisationsform der SIE den betrieblichen Bedürfnissen anzupassen. Die ganzheitliche Betrachtung pflegerischer Aspekte, die Optimierung von Geschäftsabläufen, u.a. durch neue Immobilien, und die Ausweitung des pflegerischen Angebotsspektrums erfordern den direkten Zugriff der Werkleitung auf diese Elemente. Die Zuordnung der für die Pflege erforderlichen Immobilien zum Betrieb und die Umwandlung des bisherigen Regiebetriebes zu einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erleichtern die zielgerichtete Weiterentwicklung der SIE am Markt und verkürzen Reaktionszeiten bei baulichen Anpassungen.

Zugleich ist nicht beabsichtigt, die SIE rechtlich aus der Hansestadt Lübeck auszugliedern. Die SIE werden auch künftig Teil der juristischen Person Hansestadt Lübeck und des Gesamtkonzerns bleiben und als sog. eigenbetriebsähnliche Einrichtung nach Maßgabe einer Betriebssatzung und gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung geführt werden (§ 101 Abs. 4 GO).

Bereits bestehende eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Hansestadt Lübeck sind die Entsorgungsbetriebe Lübeck und die Lübecker Schwimmbäder.

Die Gemeinnützigkeit der SIE bleibt unberührt.

Die Betriebssatzung definiert den Auftrag der SIE und legt fest, welche Rechte und Pflichten die Werkleitung hat und welche Wertgrenzen für den Werkausschuss gelten. Es ist vorgesehen, den Sozialausschuss, der sich bereits bisher mit den SIE befasst, als Werkausschuss zu bestimmen. Die Betriebssatzung stärkt die Rolle des Sozialausschusses, der im Gegensatz zur bisherigen empfehlenden Rolle in Bezug auf die SIE weitergehende Rechte und Zuständigkeiten erhält (s. § 10 der Satzung). Wie bisher bleibt die beratende Kompetenz des Sozialausschusses bestehen, wird aber um eine lenkende Kompetenz ergänzt.

Die Betriebssatzung entspricht dem städtischen Muster (VO/2021/10301, Bürgerschaft 30.09.2021) und berücksichtigt die Vorgaben des Kommunalrechts.

Die geplanten Veränderungen des Betriebes stellen formal die Gründung einer sog. eigenbetriebsähnlichen Einrichtung dar und sind infolgedessen der Kommunalaufsichtsbehörde (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport) anzuzeigen. Die Beschlüsse stehen daher unter dem Vorbehalt, dass die Behörde ihnen nicht widerspricht. Die Kommunalaufsichtsbehörde wurde frühzeitig über die Überlegungen zur Neuausrichtung der SIE informiert; das Konzept 2030 wurde in einem Präsenztermin vorgestellt.

Für die Jahresplanung 2023 wird ergänzend auf den Wirtschaftsplan der SIE verwiesen (VO/2022/11316).

### **Beschlusspunkt 3: Bestandsimmobilien**

Die vier von der Stiftung Vereinigte Testamente angemieteten Gebäude werden zum 31.12.2022 auf die Hansestadt Lübeck übergehen (VO/2022/11247, beschlossen in der Bürgerschaft am 29.09.2022). Ein Mietverhältnis besteht dann nicht mehr, und der Betrieb wird in den dann städtischen Gebäuden uneingeschränkt fortgesetzt.

Die Zuordnung der Gebäude in das Betriebsvermögen ist folgerichtig und dient der Vermeidung neuer Schnittstellen. Die Gebäude dienen dem Betriebszweck der SIE und nach der Übertragung besteht die direkte Einflussnahme des Nutzers auf die Gebäude. Die Immobilienverwaltung der Hansestadt Lübeck wird von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entlastet, die zudem direkt aus den Rechnungskreisen der SIE refinanziert werden können.

### **Beschlusspunkt 4 (Hauptausschuss): Werkleitung**

Nach der Betriebssatzung ist ein:e Werkleiter:in zu bestellen. Die Zuständigkeit für die Wahl der Werkleitung ergibt sich aus der Eigenbetriebsverordnung. Die EigVO verweist in ihrem § 2 Abs. 1 für hauptamtlich verwaltete Gemeinden (wie die Hansestadt Lübeck) auf § 65 GO. Danach werden Personalentscheidungen für Inhaber:innen von Stellen, die dem Bürgermeister oder den Senator:innen unmittelbar unterstellt sind und Leitungsaufgaben erfüllen, auf Vorschlag des Bürgermeisters von der Bürgerschaft oder vom Hauptausschuss getroffen. Die Bürgerschaft hat diese Entscheidungen dem Hauptausschuss übertragen (§ 9 Abs. 6 der Hauptsatzung). Zuständig für die Bestellung der Werkleitung ist also der Hauptausschuss.

Der Bereichsleiter Herr Gert Wadehn hat den Sanierungsprozess der SIE wesentlich gesteuert und zielorientiert umgesetzt. Er ist mit allen Aspekten der bisherigen SIE im pflegerischen Kerngeschäft vertraut und hat insbesondere die Vision 2030 fortgeschrieben. Herrn Wadehn soll zur Werkleitung bestellt werden, um den Prozess der weiteren Sanierung und inhaltlichen Weiterentwicklung zu steuern und umzusetzen.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Begründung zum Beschlussvorschlag 1 der VO/2022/11544 – Strategische Neuausrichtung der SIE anhand des Konzeptes 2030

Anlage 2 – Businessplanung BDO

Anlage 3 – SIE Konzept 2030

Anlage 4 - Betriebssatzung

Anlage 5 – Fotos zum baulichen Zustand HGH

Senatorin Pia Steinrücke

A photograph of an elderly woman with white hair, wearing a white sweater, holding hands with a younger person whose arm is visible on the right. The background is a soft-focus outdoor setting with autumn leaves.

VO/2022/11544

# Strategische Neuausrichtung

Hansestadt Lübeck  
Wirtschaft und Soziales  
Fachbereichsleitung  
Kronsforder Allee 2-6 | 23560 Lübeck  
(0451) 115  
Fbl2@luebeck.de  
www.luebeck.de



## 1 Die Zukunft kommunaler pflegerischer Daseinsvorsorge

Auch in Lübeck zeigt sich zunehmend der demographische Wandel. Die Dimensionen werden in den nächsten Jahrzehnten weiter stark zunehmen und wohl bis Mitte des Jahrhunderts ungefähr zu einer Verdopplung der pflegebedürftigen Personen führen. Es ist um 2050 von ungefähr 5 Mio. pflegebedürftigen Personen unterschiedlichster Herkunft, kultureller Prägung und Weltanschauung in Deutschland auszugehen. Für Lübeck prognostiziert der Pflegebedarfsplan (VO/2020/08859) für das Jahr 2030 eine Notwendigkeit von ca. 800 zusätzlichen stationären Plätzen.

Die Hansestadt Lübeck prägt seit vielen Jahrzehnten mit ihren kommunalen Einrichtungen die vollstationäre Pflege.

Die SeniorInnenEinrichtungen möchten weiterhin ein kompetenter und wesentlicher Anbieter für die pflegerische Versorgung der Bürger:innen Lübecks bleiben. Dazu bedarf es der Erhaltung und Schaffung fachlicher, baulicher, wirtschaftlicher als auch angemessener Strukturen und Grundlagen.

Die SeniorInnenEinrichtungen möchten weiterhin verlässlicher Partner für die Seniorinnen und Senioren der Hansestadt Lübeck und wertschätzender Arbeitgeber mit modernsten Arbeitsbedingungen für ihre Mitarbeitenden sein.

Getragen von sehr qualifizierten und engagierten Kolleg:innen findet an sieben, „in die Jahre gekommenen“, Standorten vollstationäre Pflege statt. Die SeniorInnenEinrichtungen möchten sich zu einem „breit aufgestellten“, alle pflegerischen Teilaspekte umfassenden Pflegeanbieter entwickeln und die in der Konzeption 2030 hinterlegten Angebote etablieren.

Dies erfordert eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung, nicht zuletzt der betrieblichen Strukturen. Derzeit sind die SeniorInnenEinrichtungen einerseits gemeinnütziger Betrieb andererseits jedoch Verwaltungseinheit. Mit der Umwandlung zu einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wird der betriebliche Charakter gestärkt. Gleichzeitig bleiben die Verbindungen zur Hansestadt Lübeck unangetastet.

Wir wollen mit Energie, Leidenschaft und nachgewiesener hoher fachlicher Expertise die Herausforderungen, Erwartungen und Ziele der Zukunft gemeinsam angehen

Dies erfolgt gemeinsam mit den Mitarbeiter:innen unter Einbeziehung aktuellster pflegerischer als auch sozialer Erkenntnisse für die Bewohnerinnen und Bewohner der Hansestadt. Diese Einrichtungen sollen eine wesentliche Rolle in den jeweiligen Quartieren spielen und Anlaufstelle für Bürgerinnen mit unterschiedlich ausgeprägtem Unterstützungsbedarf anbieten.

Es braucht die Mitarbeitenden, neue Gebäude, tragfähige Strukturen und wirtschaftliche Solidität zur Erreichung unserer konzeptionellen und in dieser Vorlage dargestellten Ziele.

In den letzten Jahren wurde innerhalb der SeniorInnenEinrichtungen die fachliche Konzeption 2030 stetig weiterentwickelt und ausgebaut. Im Zuge dessen, ist die Implementierung der ersten Nachtpflege als eine Form der teilstationären Pflege in der Hansestadt geplant. Schon jetzt etablieren die SeniorInnenEinrichtungen unter anderem „Regenbogenpflege“ in einer ihrer Einrichtungen. Zur Zeit bauen die SeniorInnenEinrichtungen in größerem Umfang zusätzliche Kurzzeitpflegeplätze für die Hansestadt auf. In Zukunft sollen diese in den Neubauten deutlich optimalere Rahmenbedingungen nutzen können.

Die Errichtung von vollfunktionsfähigen Neubauten ist elementar für die weitere wirtschaftliche Stabilisierung und Gesundung der SeniorInnenEinrichtungen. Dazu braucht es zeitgemäße ökologische verantwortungsbewusste und moderne Gebäude.

Die SeniorInnenEinrichtungen laden ihre geschätzten Mitarbeitenden ein, die qualitative und angebotsseitige Weiterentwicklung zu begleiten und federführend zu gestalten.



---

Die SeniorInnenEinrichtungen freuen sich auf konstruktive Unterstützung bei der Umsetzung der Pflege und der Sicherstellung der Bedarfs- und Angebotsqualität für die Bürger:innen Lübecks. Dies durch die Fortführung des bewährten Angebots und die Einführung und Umsetzung neuer und notwendiger sowie zeitgemäßer Unterstützungs- und pflegerischer Angebote (s. Anlage 3)

Um in der Zukunft wie bisher bei den Bürger:innen anerkannter und vertrauenswürdiger Partner zu bleiben, bedarf es unbedingt der hier dargestellten Entwicklungspläne und ihre konsequente Umsetzung.

Durch die Schaffung der eigenbetriebsähnliche Einrichtung einerseits und die konsequente Verteilung der Standorte über das Stadtgebiet andererseits wird eine nachhaltige und sehr verlässliche pflegerische Versorgung modernster Prägung den Bürger:innen Lübecks garantiert.

Die Umsetzung dieser Konzeption einschließlich der nachstehend differenziert dargestellten Neubauplanung, ermöglicht gesundheitsförderndes Arbeiten ebenso wie moderne zeitgemäße und bewohner:innenorientierte Pflege und Betreuung.

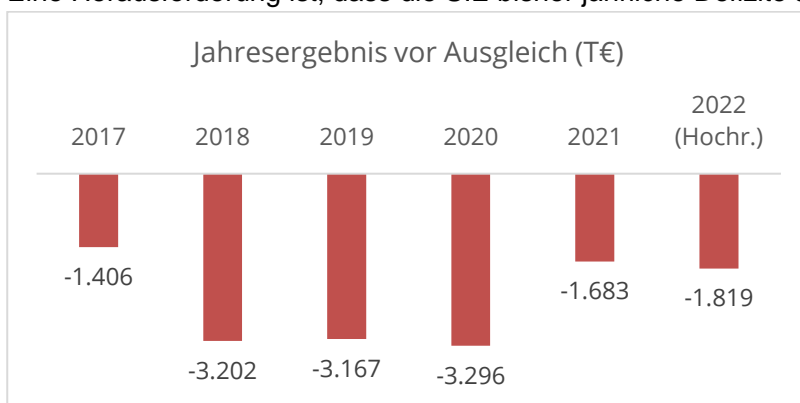
## 1.1 Ist-Situation

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat sich mit Beschluss vom 26.06.2014 auf der Grundlage eines interfraktionellen Antrages zu den städtischen SeniorInnenEinrichtungen bekannt. Als Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge werden die SIE als das geeignete Instrument angesehen, den demografischen Wandel zu begleiten. Die SIE nehmen Bewohner:innen grundsätzlich bewusst sozial verantwortungsvoll, ohne Beschränkungen und prinzipiell ohne Bonitätsprüfung auf. Die SIE betreiben Einrichtungen der städtischen Altenpflege in angemieteten Objekten. Aktuell werden folgende Einrichtungen betrieben:

Standort	Pflegeplätze	Jahresmiete (€)	Eigentum Gebäude
Dreifelderweg	70	372.500	Stiftung Vereinigte Testamente; ab 01.01.2023: Hansestadt Lübeck
Prassekstraße	70	308.200	
Elswigstraße	72	341.200	
Dornbreite	75	401.100	
Solmitzstraße	104	520.500	GG TRAVE mbH
Am Behnckenhof	123	440.200	privat
Heiligen-Geist-Hospital	77	612.700	Stiftung Heiligen-Geist-Hospital
	<b>591</b>	<b>2.996.400</b>	

- Der Mietvertrag Am Behnckenhof wird 2027 enden (VO/2015/02632, beschlossen in der Bürgerschaft am 26.11.2016).

Das Leistungsangebot der SIE besteht derzeit im Wesentlichen aus stationärer Altenpflege. In untergeordnetem Maßstab wird daneben auch betreutes Wohnen angeboten. Eine Herausforderung ist, dass die SIE bisher jährliche Defizite ausweisen:



Um das Ergebnis zu verbessern, werden u.a. verschiedene betriebsinterne Optimierungen fortlaufend verfolgt (s. hierzu Anlage 3 – Konzeption 2030).

Maßgeblich ist das Defizit aber strukturell bedingt. Grundsätzlich refinanziert sich der Betrieb von Altenpflegeeinrichtungen über die Heimentgelte. Diese sind mit den Kostenträgern im Rahmen von Obergrenzen zu verhandeln. Im Fall der SIE ergibt sich aber derzeit ein nicht refinanzierbares Delta

(u. a. hohe Energiekosten aufgrund gebäudeseitiger Gegebenheiten). Einzelheiten können der Anlage 3, Konzeption 2030, entnommen werden.

## **1.2 Ziele, Perspektive Heiligen-Geist-Hospital und Neubauprogramm**

Aus bereits genannten Gründen ist erforderlich, den Immobilienbestand, in dem die SIE tätig sind, weitgehend zu erneuern. Daraus, dass zum Jahreswechsel 2022/2023 das Eigentum an vier Gebäuden auf die Hansestadt Lübeck übergeht, ergeben sich zugleich Herausforderungen und Chancen:

Die Herausforderung besteht darin, dass die Bestandsgebäude aufgrund ihres Layouts und ihres baulichen Zustands für die zukünftigen Anforderungen nicht ausreichend sind. Sie müssen daher Schritt für Schritt durch Neubauten ersetzt werden, woraus sich ein erheblicher Investitionsbedarf für die Hansestadt Lübeck ergibt.

Die Chancen ergeben sich daraus, dass die Hansestadt Lübeck nun Verfügungs- und Gestaltungsgewalt über die Gebäude und die ebenfalls im städtischen Eigentum liegenden Grundstücke erhält und eine grundlegende bauliche Neugestaltung dadurch überhaupt erst möglich wird (zu der die Stiftung Vereinigte Testamente finanziell nicht in der Lage war).

Zu entscheiden ist, ob dieses Immobilienprogramm in der städtischen Kernverwaltung (Bereich Gebäudemanagement) oder in den SIE umgesetzt werden soll. Da es sich um besondere Immobilien handelt, die nach den spezifischen betrieblichen Anforderungen der SIE erneuert werden müssen, sollen die Gebäude zum 01.01.2023 dem Betriebsvermögen der SIE zugeordnet werden.

Die Gebäude werden weiter betrieben, bis Neubauten erstellt werden können. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen erfolgen dann in den SIE. Grundsätzlich werden die Bestandsimmobilien aber einen baulichen Zustand behalten, der für einen modernen Pflegebetrieb weder optimal noch wirtschaftlich ist.

Neubauten sind in jedem Fall erforderlich und sind auch Voraussetzung dafür, dass die strategische Weiterentwicklung der SIE umgesetzt werden und überhaupt langfristig Bestand haben kann. Neben den zusätzlichen Angeboten, wie beispielsweise Tagespflege, werden für Spezialpflege und die Ausweitung der gerontopsychiatrischen Pflege Raumkapazitäten benötigt, die auch nach einer baulichen Sanierung der Bestandsbauten nicht zur Verfügung stehen werden.

Für die kurzfristig erforderlichen Sanierungsmaßnahmen liegt eine grobe Kalkulation des städtischen Gebäudemanagements vor, die auf der Grundlage eines gebäudetechnischen Gutachtens erstellt wurde (siehe dazu VO/2021/10195). Mit der Einlage der Grundstücke in die SIE wird gleichzeitig die Unterhaltungspflicht auf die Einrichtung SIE übergeleitet. In diesem betrieblichen Umfeld können die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durch den Betrieb SIE mit den Kostenträgern verhandelt werden, und die Realisierung belastet nicht den Kernhaushalt der HL.

Die Standorte sollen größtenteils erhalten bleiben. Es handelt sich um etablierte Adressen für die Pflege, die eine gute Abdeckung des Stadtgebietes gewährleisten. Es besteht ein Quartiersbezug für die Bewohner:innen, der erhalten bleiben soll.

Ein möglicher zeitlicher und logischer Ablauf ist nachfolgend dargestellt und berücksichtigt den aktuellen Planungsstand:

Standort	Ziel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Dreifelderweg	Abriss / Entwicklung zur Wohnnutzung	70	70							
Prassekstraße	Abriss / Entwicklung zur Wohnnutzung	70	70							
Elswigstraße	Abriss/Neubau	72	72	72	72					
Dornbreite	Abriss/Neubau	75	75	75	75	75	75	75	75	
Solmitzstraße	Keine Änderung	104	104	104	104	104	104	104	104	104
Am Behnckenhof	Aufgabe	123	123	123	123	123	123			
Heiligen-Geist-Hospital	Aufgabe bzw. Nutzungsänderung	77								
Neubau 1 Elswigstraße	Neubau			140	140	140	140	140	140	140
Neubau 2 Neue Mitte Moising	Neubau					140	140	140	140	140
Neubau 3	Neubau							140	140	140
Neubau 4 Dornbreite	Neubau									140
Kapazität SIE		591	514	514	514	582	582	599	599	664

Grün unterlegte Felder stehen für die Betriebszeiten mit der jeweiligen Platzzahl, rot unterlegte Felder bedeuten den Abgang der Einrichtung (Betriebsschließung/Aufgabe der Nutzung). Angestrebt wird dabei ein ununterbrochener und möglichst störungsfreier Betrieb.



## **Perspektive Heiligen-Geist-Hospital**

Nach intensiven Beratungen und Prüfungen und unter Berücksichtigung aller möglichen Optionen zum Weiterbetrieb einer Alten- und Pflegeeinrichtung am Standort HGH, sind sich die Beteiligten, u.a. die Feuerwehr, die städtische Bauordnung, die SIE und die Stiftungsverwaltung, darüber einig, dass der Betrieb nach aktuellen Planungen zum 30.09.2023 eingestellt werden soll.

Vorrangiges Ziel der Abwägungen zur Perspektive des Standortes HGH ist das Wohl der Bewohner:innen. Der Hauptanspruch der städtischen SeniorInneneinrichtungen, eine qualitativ hochwertige Unterbringung und Pflege, die sich an den zukünftigen Bedarfen, Standards und Entwicklungen orientiert, ist am Standort HGH perspektivisch auf Dauer nicht mehr darstellbar. Ebenso sind zukünftige Pflegemindeststandards nicht mehr sicher zu stellen.

In 2019 durchgeführte Brandschutzbegehungen sowie eigene Begehungen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht veranlassten das GMHL, eine intensive Bestandsaufnahme des Alten- und Pflegeheims vorzunehmen. Zusammen mit Fachplanern und Sachverständigen wurden dabei erhebliche Defizite, insbesondere im Brandschutz, an haustechnischen Anlagen und auch in der Bautechnik, identifiziert.

In enger Zusammenarbeit mit der Berufsfeuerwehr waren umgehend provisorische Sofortmaßnahmen wie z.B. die Errichtung von außenliegenden Gerüsttreppenhäusern als Fluchtweg umzusetzen, um den sicheren Betrieb des Alten- und Pflegeheimes zu gewährleisten und eine Schließung abzuwenden. Die Ergebnisse der anschließenden, intensiven Untersuchungen des historischen Bestandsgebäudes sowie die begleitenden Abstimmungen mit der Berufsfeuerwehr und der Bauordnung ergaben einen grob abgeschätzten, erheblichen Instandsetzungsbedarf, welcher nach aktuellem Planungsstand notwendige Finanzmittel i.H. von ca. 30 Mio. € erforderlich machen würde.

Die Schadensumfänge und die an aktuelle Vorschriften und Regelwerke anzupassende Gebäudetechnik betrafen dabei nahezu alle Anlagenteile:

Heizung und Wärmeverteilung, Lüftungsanlage, Trinkwasseranlage und Sanitärtechnik, anlagentechnischer und baulicher Brandschutz, Elektrotechnik, Aufzugsanlagen.

Zudem ist unter Berücksichtigung aktueller Vorschriften zu Energiestandards, im Wesentlichen des Gebäudeenergiegesetzes, eine energetische Sanierung unter den Beschränkungen des „Bauen im Bestand / Bauen im Denkmal“ umzusetzen.

Eine konzeptionelle Studie zu den Möglichkeiten einer Grundinstandsetzung ergab, dass auch nach einer vollumfänglichen Erneuerung der technischen Anlagen sowie der weitest möglichen Anpassungen der Raumstrukturen das historische Bestandsgebäude „Heiligen-Geist-Hospital“

- nur den Mindestanforderungen / Mindeststandards an Alten- und Pflegeheime nach Heimmindestbauverordnung genügen wird,
- hinsichtlich der erzielbaren Sicherheit nur eingeschränkt Brandbekämpfungs- und Evakuierungsmaßnahmen zulässt und
- Umsetzungen der Anforderungen an eine Barrierefreiheit nicht oder nur eingeschränkt und dabei mit erheblichem, finanziellen Aufwand möglich sein werden.

Eine grundhafte Sanierung in Innenstadtlage, im historischen Denkmal und ggf. in einem sensiblen Teilbetrieb ist zudem mit hohen, finanziellen Projektrisiken verbunden.



Die fehlende Einhaltung aktueller, gesetzlicher Vorgaben zur Gebäudesicherheit, welche sich aus der Bestandsaufnahme des Gesamtobjektes ergab, war ab 2019 Anlass dafür, dass das GMHL gemeinsam mit diversen Fachplanern und Gutachtern ein Konzept für bautechnische, anlagentechnische und organisatorische Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des APH-Betriebes erarbeitete. Diese wurden eng mit der Berufsfeuerwehr und der Bauordnung abgestimmt und seit 2019 im Auftrag der Stiftungsverwaltung im laufenden Betrieb umgesetzt.

Auf der Grundlage eines mit den Aufsichtsbehörden abgestimmten Interimskonzeptes kann weiterhin ein gesicherter Betrieb des APH „Heiligen-Geist-Hospital“ bis September 2023 erfolgen.

Die Planung der Sofortmaßnahmen sowie die zeitgleich eingeleitete Vorplanung einer Grundinstandsetzung konkretisierte dann, u.A. durch vielzählige Bauwerksöffnungen und intensive Bauwerksuntersuchungen, nochmal das tatsächliche Schadensausmaß. Im Frühjahr 2022 wurden deshalb die aktualisierten Ergebnisse, die eine auch nur ansatzweise Wirtschaftlichkeit und Zweckdienlichkeit einer Sanierung für einen APH-Betrieb stark in Frage stellen, vorgestellt. Es ergibt sich, dass aufgrund des festgestellten Sanierungsbedarfes, insbesondere hinsichtlich Brandschutz und Anlagentechnik, das Heiligen-Geist-Hospital (HGH) als Alten- und Pflegeheim mittelfristig nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Die zum heutigen Zeitpunkt prognostizierten Gesamtkosten in Höhe von ca. 30 Mio. € würden sich direkt auf die Miete und die Heimentgelte auswirken. Eine Steigerung in der zu erwartenden Größenordnung ist unter sozialen Aspekten nicht vertretbar und im Vergleich zu den weiteren Standorten, vor allem mit Blick auf den maximal erreichbaren Mindeststandard (s.o.), unverhältnismäßig.

Die Aufgabe des Standortes bis Ende 2023 ist daher unausweichlich und der Standort HGH sollte einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Es ist vorgesehen, keine neuen Bewohner:innen am Standort HGH aufzunehmen. Kurzfristig werden Angehörige und die betroffenen Bewohner:innen im Rahmen einer Infoveranstaltung umfänglich informiert und über die Planungen und den Übergangszeitraum aufgeklärt. Auch hierbei steht das Wohlbefinden der Bewohner:innen im Vordergrund. Um möglichst frühzeitig eine Perspektive aufzuzeigen und Planungssicherheit auf allen Seiten zu schaffen, werden den Bewohner:innen des HGH zeitnah konkrete Angebote zur zukünftigen Unterbringung in den städtischen SeniorInneneinrichtungen unterbreitet. Konkrete Wünsche, wie z.B. eine möglichst innenstadtnahe Unterbringung, werden im Rahmen des Möglichen und vorrangig berücksichtigt werden. Auch eventuell entstehende Mehrkosten auf Seiten der SIE werden hierbei nicht gescheut, um den Übergang vor allem für die Bewohnenden so angenehm wie möglich zu gestalten.

Die Mitarbeitenden der Alten- und Pflegeeinrichtung HGH sind über die aktuellen Planungen informiert und werden zunächst an anderen SIE-Standorten weiter tätig sein. Bei der Wahl der Tätigkeitsstelle werden die Wünsche der Mitarbeitenden im Rahmen des Möglichen berücksichtigt. Bei der Neustrukturierung einer neuen Einrichtung sollen die aktuell bestehenden Teams eingebunden und beteiligt werden, um durch die Aufgabe des Standortes möglicherweise entstehende Trennungen der Mitarbeiterstruktur bei einem neuen Standort wieder beheben zu können.

Für den Standort HGH werden bereits mögliche Nachnutzungen, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Stiftungszweckes, geprüft. Ein entsprechender Bericht wird den städtischen Gremien bis Ende 2. Quartal 2023 vorgelegt. Ein Abriss des Gebäudes ist keine Option.

### **Neubauprogramm**

Die Realisierung des Neubauprogrammes ist für die Erweiterung des Leistungsspektrums der SIE erforderlich. Mit dem Angebot stationärer Pflegeleistungen bieten die SIE nur einen Ausschnitt aus der Versorgungskette älterer Menschen an. Andere, zusätzliche Leistungen der SIE können nur angeboten werden, wenn die räumlichen Möglichkeiten dafür vorliegen. Dazu gehört auch eine Ausweitung des betreuten Wohnens.

Die SIE sollen in den Stand versetzt werden, sich zu einem integrierten Pflegebetrieb zu entwickeln, der ein möglichst breit gefächertes Angebot an Pflege- und Betreuungsleistungen anbietet. Dazu gehört die inhaltliche Weiterentwicklung des Betriebes ebenso wie die Schaffung oder Veränderung der dazu erforderlichen Räumlichkeiten. Liegt das Immobilienvermögen beim bewirtschaftenden Betrieb, sind Reaktionen auf pflegerische Ansprüche leichter möglich. Die Bündelung von Verantwortung und Kompetenz für Dienstleistungen in der Pflege als auch für die Immobilien kommt der Leistungsfähigkeit des Betriebes zugute.

Die SIE können bei Umsetzung des Neubauprogrammes mittelfristig moderne Immobilien nach aktuellem Standard bereitstellen. Dies wären Einzelzimmer anstelle der noch vorhandenen Doppelzimmer, Wohngruppenkonzepte in entsprechenden Grundrissen und eine optimale Gestaltung der pflegerischen Abläufe. Bei der geplanten Aufrechterhaltung der Standorte bleibt die Präsenz in den Stadtteilen bestehen, sodass ein Verbleiben der Bewohner:innen im gewohnten Quartier ermöglicht wird. Neben dieser Quartiersfunktion der neuen Einrichtungen wird auch die bisherige infrastrukturelle Anbindung weiter genutzt.

An den jeweiligen Neubaustandorten soll sukzessive das Leistungsangebot gemäß Konzeption 2030 erweitert werden. Abgestimmt auf die jeweiligen Nachfragen kann das Angebot standortbezogen geschärft werden, um Kund:innenwünsche erfüllen zu können.

#### **1.2.1 Anforderungen an die künftigen Immobilien**

Zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebes werden Einrichtungen mit einer Kapazität von ca. 140 Bewohner:innen konzipiert. Diese Größenordnung lässt sich wirtschaftlich betreiben, ohne für Bewohner:innen oder Besucher:innen überdimensioniert zu erscheinen. Neubauten gemeinnütziger und privater Betreiber:innen wurden und werden regelmäßig in einer ähnlichen Größenordnung errichtet. Die bisherigen Standorte der VT-Immobilien, die etwa 70 bis 75 Pflegeplätze bereitstellen, werden damit optimal ausgenutzt und die Wirtschaftlichkeit pro Standort verbessert.

Die Umsetzungsfähigkeit dieser Planung wird durch Machbarkeitsstudien belegt werden müssen, die beauftragt werden und durch entsprechende Fachplaner:innen erarbeitet werden sollen. Die Ergebnisse dieser Studien können Einfluss auf die Umsetzung der Gesamtplanung haben. Diese wäre dann zu aktualisieren.

Neben der Frage, ob eine Umsetzung der Neubauplanung möglich sein wird, wird auch die Frage nach der Ausgestaltung der Umsetzung beantwortet werden. Die fachliche Herausforderung wird darin bestehen, die Gesamt-Kapazität der SIE während der Modernisierungsphase zu erhalten. Angestrebt wird daher, Neubauten in Ergänzung des Alt-Bestandes zu erstellen, um anschließend die Alt-Bauten abzubauen und die frei gewordenen Flächen für die Freiraumplanung zu nutzen. Entstehen sollen Neubauten für die Umsetzung moderner Pflegekonzepte in ansprechender und für die Bewohner:innen nutzbarer Grundstücksgestaltung. Die aufgesetzte fachliche Neubauplanung wird die Kostenfrage beantworten.

Im Einzelnen:

- Dreifelderweg, Dornbreite und Prassekstraße: Die Gebäude kommen für die Umsetzung der Konzeption 2030 räumlich nicht in Frage. Weder lassen sich neue Angebote dort implementieren, noch ist eine Sanierung zur Bestandssicherung wirtschaftlich. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen wurden durch ein externes Büro ermittelt und hinsichtlich der Kosten geschätzt. Die Standorte bieten jeweils 70 Pflegeplätze an und werden rechnerisch durch einen Neubau ersetzt. Machbarkeitsstudien müssen belegen, ob ein Neubau erstellt werden kann, während der Pflegebetrieb in den Alt-Gebäuden weiterläuft. Aufgrund der umliegenden Bebauung kommt auch eine Entwicklung als Wohnbaufläche in Frage, soweit eine Neubaurealisierung insgesamt ausscheiden sollte. Dies wird aktuell nicht angenommen.
- Elswigstraße: Das bisherige Gebäude kommt für die Umsetzung der Konzeption 2030 räumlich nicht in Frage. Weder lassen sich neue Angebote dort implementieren, noch ist eine Sanierung zur Bestandssicherung wirtschaftlich. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen wurden durch ein externes Büro ermittelt und hinsichtlich der Kosten geschätzt. Im Gegensatz zu den Standorten Dreifelderweg und Prassekstraße kommt für diesen Standort ein Neubau an Ort und Stelle in Frage, der für die Umsetzung der Konzeption geeignet ist. Das vorhandene Grundstück lässt die Umsetzung der Neubauplanung grundsätzlich zu. Endgültig geklärt wird diese Frage über eine Machbarkeitsstudie.
- Solmitzstraße: Wie alle Häuser der SIE ist die Solmitzstraße für die vollstationäre Altenpflege konzipiert. Die Einrichtung ist nicht durch einen Sanierungsstau gekennzeichnet. Sie kann aufgrund ihrer Bettenanzahl wirtschaftlich betrieben werden und ist hinsichtlich ihrer Lage im Stadtgebiet die nördlichste Einrichtung. Ggf. kann die Einrichtung erweitert werden, um neue Angebote gem. Konzeption 2030 aufzunehmen. Der Standort Solmitzstraße bleibt unverändert auch in Zukunft ein wesentlicher Baustein im Pflegeangebot der SIE.
- Am Behnckenhof: Der Beschluss der Bürgerschaft sieht die Aufgabe des Standortes mit Ablauf des Mietvertrages 2027 vor. Grundsätzlich ist denkbar, mit dem Vermieter einen neuen langjährigen Mietvertrag zu schließen und den Bestandsbau durch einen Neubau ersetzen zu lassen, der entsprechend der Konzeption 2030 errichtet wird. Nach Einschätzung der Verwaltung ist der Standort aufgrund seiner Lage im Stadtteil und verkehrlichen Erreichbarkeit allerdings nicht optimal für die Umsetzung der Konzeption geeignet. Eine Quartiersfunktion lässt sich nicht realisieren, da Bewohner mit Mobilitäts-Einschränkungen wenige Möglichkeiten haben, am öffentlichen Leben teilzunehmen, eigenständig Besorgungen vorzunehmen oder Naherholungsgebiete zu erreichen. In der verbleibenden Mietzeit wird insbesondere die Doppelzimmer-Thematik nicht zu lösen sein.  
Gleichwohl kann eine Verlängerung des Mietverhältnisses erforderlich werden, wenn die geplante zeitliche Umsetzung des Gesamtvorhabens so nicht realisierbar ist. Aktuell werden mögliche Ersatzstandorte im Umfeld geprüft, um im Stadtteil weiter präsent bleiben zu können.

Eine Fortsetzung des rein vollstationären Betriebes ohne bauliche Veränderungen ist nicht möglich. Insbesondere die Gebäude der Einrichtungen Prassekstraße, Dreifelderweg, Dornbreite und Elswigstraße sind nicht mehr zukunftsfähig und die Einrichtungen werden selbst mit erheblichen Investitionen am Markt nicht mehr bestehen können. Aufgrund der Einrichtungsgröße und des Energieverbrauches ist ein wirtschaftlicher Betrieb nicht darstellbar. Die bislang sehr gute Belegungsdichte kann für die Zukunft nicht unterstellt werden. Einzelzimmer, Komfort und technische Ausstattung werden bei einer Entscheidung für oder gegen eine Einrichtung immer entscheidender werden. Die SIE werden sich dieser Herausforderung stellen müssen.

Es wird zudem geprüft, ob ein separates Gebäude für Verwaltung, Logistik, Küche und Wäscherei unabhängig von den eigentlichen Pflegeeinrichtungen wirtschaftlich ist. Es könnte z. B. in einer gewerbegebietsähnlichen Lage im Stadtgebiet separat positioniert werden. Ein solches zusätzliche

Funktionsgebäude ist in der Mittelfristplanung bisher nicht berücksichtigt.

### **1.2.2 Weiterentwicklung des Leistungsangebots der SIE**

Im Rahmen ergänzender Leistungsangebote werden sich die SIE neu aufstellen, um den Herausforderungen des demografischen Wandels begegnen zu können. Aufeinander aufbauende Angebote mit wählbaren Komponenten sollen den Übergang in die pflegerische Versorgung modular gestaltbar machen. Selbstbestimmt und auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt können sich die künftigen Bewohner:innen Leistungspakete zusammenstellen.

Breiter als bisher aufgestellt werden die SIE als moderner Pflegebetrieb Menschen in verschiedenen Lebenssituationen ansprechen und interessieren können.

Im Rahmen der Konzeption 2030 sollen durch die SIE folgende Angebote beispielhaft zusätzlich zur stationären Pflege angeboten werden:

- Tagespflege
- Nachtpflege
- zusätzliche Plätze gem. SGB XI
- diverse spezifische Pflegen
- ambulante Pflege
- Beratungsbüro
- betreutes Wohnen
- Wohnungen mit multifunktionaler Nutzung
- Catering der Küche(n) für umliegende Schulen, Kindergärten etc.

Für den Bereich des Betreutes Wohnens sollen folgende Serviceleistungen für die dort Wohnenden angeboten werden:

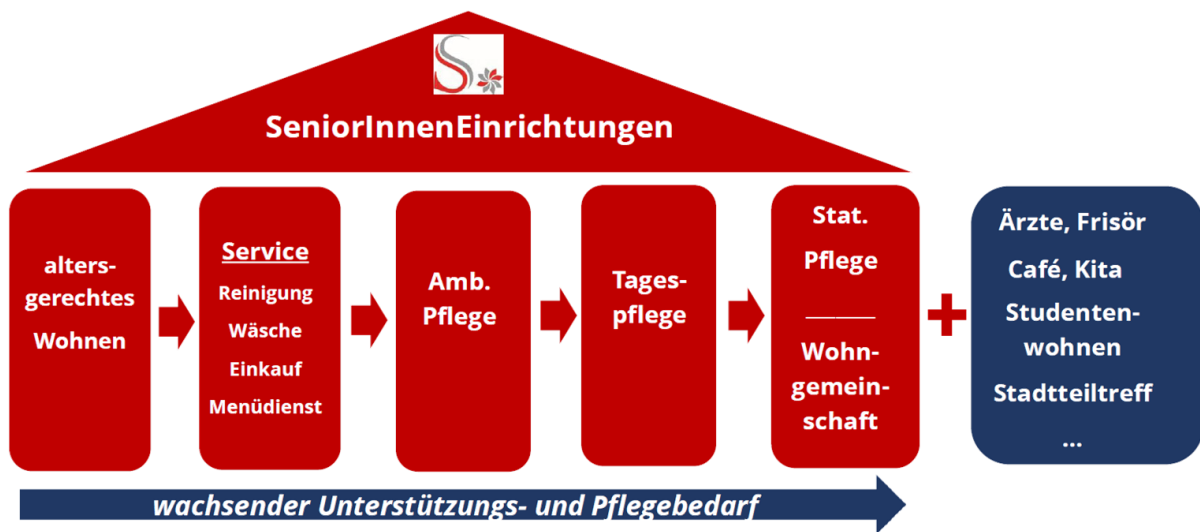
- pflegerische Versorgung und Betreuung durch die ambulante SIE Pflege oder andere Anbieter
- Wäschedienst
- Mahlzeitenversorgung in differentem Umfang (wahlweise Selbstabholung/Lieferung)
- Einkaufsservice
- Apothekenservice
- Vermietung von Räumen für gesellige Anlässe
- Wohnungsreinigungsservice
- Hausmeisterservice

Zusätzlich wird in den Häusern der SIE jeweils eine Raumkapazität für externe Anbieter:innen vorgehalten werden. Beispielhaft wären zu nennen:

- Arztpraxen
- Physiotherapie
- medizinische Fußpflege

Im Überblick ergibt sich für die SIE folgendes angestrebtes Leistungsspektrum:





### 1.3 Auswirkungen der Entscheidung

#### 1.3.1 Bewohner:innen

Vertragspartnerin der Bewohner:innen bleibt unverändert die Hansestadt Lübeck. Die Bewohner:innen sind der zentrale Fokus bei allen Überlegungen zur Fortentwicklung der SIE. Aus der Änderung der Organisationsform ergeben sich für die Bewohner:innen keine Änderungen.

Änderungen werden sich künftig in der Zusammensetzung des Pflegeentgeltes ergeben. Bestandteil der Gesamtkosten für die Bewohner:innen sind neben den Kosten für die eigentliche Pflege auch Kosten für beispielsweise die Reinigung der Räumlichkeiten oder die Verpflegungsaufwendungen. Diese unterliegen unabhängig von einer Entscheidung der allgemeinen Preisentwicklung, die nicht beeinflusst werden kann. Diese Kosten werden nicht durch die Änderung der Organisationsform steigen.

Ein weiterer Bestandteil sind die gebäudebezogenen Kosten. Bisheriger Bestandteil sind in allen Fällen die jeweils für das Objekt zu zahlenden Mieten. Diese werden nach Verhandlung mit den Kostenträgern an die Bewohner:innen weitergegeben. Bei Pflegeeinrichtungen im Eigentum entfällt die Miete und wird durch den Ansatz für Investitionen und Instandhaltungen abgelöst. Dieser Ansatz darf nicht in beliebiger Höhe in die Gesamtkosten einfließen, sondern nur bis zu einem gedeckelten Betrag. Die bisherigen Kostenkalkulationen für Neubauten haben gezeigt, dass die beabsichtigten Neubauplanungen in diesem Rahmen realisierbar sind. Soweit sich dennoch eine höhere Belastung der Bewohner:innen ergäbe, würden u. a. eingesparte Energieaufwendungen deutlich ausgleichend wirken (s. hierzu Anlage 3 – Konzeption 2030).

Sobald belastbare Kostenplanungen für die Neubauten vorliegen, kann dazu genau berichtet werden. Für die Bewohner:innen entsteht durch die Neubautätigkeit kein finanzieller Nachteil. Aktuell erhalten Bewohnende für den zu zahlenden Mietanteil sanierungsbedürftige Gebäude. Bei den entstehenden Neubauten wird für den in etwa gleichen Kostenanteil eine neue Immobilie mit modernen und ansprechenden Räumlichkeiten angeboten, die die Aufenthalts- und Betreuungsqualität entscheidend verbessern wird. Alle Bestandteile des Entgeltes sind auch bei den zu erstellenden Neubauten mit den

Kostenträgern zu verhandeln. Dieses Verhandlungsverfahren wirkt bereits in der Planungsphase als Korrektiv und schützt die Bewohner:innen vor zusätzlichen Belastungen.

Zudem ergeben sich durch die angedachte Optimierung der Nutzflächen einerseits und der Zusammenlegung von „zentralen Diensten“ (u.a. Küche) andererseits positive Aspekte in der Kostenstruktur. Optimierungen in den Geschäftsabläufen tragen dazu bei, die Gesamtkosten der SIE positiv zu beeinflussen. Dadurch ergibt sich ein anderer, für die Bewohner:innen positiver, Verrechnungsschlüssel.

### **1.3.2 Beschäftigte**

Die Beschäftigten der SIE bleiben unverändert Beschäftigte der Hansestadt Lübeck. Negative Auswirkungen auf die Beschäftigten ergeben sich aus der organisatorischen Veränderung nicht.

Es ist nicht beabsichtigt, Planstellen in den SIE abzubauen oder Mitarbeitende freizusetzen. Für den Pflegebetrieb stellen die Mitarbeitenden den primären Aktivposten dar. Die Qualität der geleisteten Arbeit ist unwiderrspochen und wird durch unabhängige Prüfung des MDK kontinuierlich bestätigt. Die SIE verfügen über ein Qualitätsmanagement, welches unterjährig alle Prozesse begleitet. Der weitere Weg der Defizitsenkung kann nur mit den Mitarbeitenden beschrritten werden.

Bei Umsetzung der Neubauplanung ergeben sich Verbesserungen in nahezu allen betrieblichen Abläufen, die nicht nur den Bewohner:innen zugutekomme, sondern auch den Beschäftigten.

Mit der Übernahme von Verantwortung für die Immobilien entsteht in den SIE Personalbedarf (Gebäudeunterhaltung, Vertragsmanagement). Insoweit wird auf den Wirtschaftsplan 2023 (VO/2022/11316) verwiesen. Diese Kosten können im Gesamtbetrieb abgedefert werden.

Von Seiten der SIE wurden bereits erste Schritte eingeleitet, um die neuen Aufgaben organisatorisch und persönlich umsetzen zu können. Organisatorisch und personell werden die SIE die Aufgabe der Immobilienverantwortung erfüllen können. Spezifische technische Leistungen oder Planungen sind ggf. zu beauftragen, wie es bislang auch erfolgt ist. In Abstimmung mit dem Fachbereich 2 wurde die KWL GmbH bereits beauftragt, den Prozess zur Vergabe von Machbarkeitsstudien für die VT-Häuser zu begleiten. Die KWL stellt dabei ihre planerische und technische Kompetenz zur Verfügung, um in dieser vorbereitenden Phase die optimale bauliche Ausnutzung dieser Standorte zu planen. Soweit erforderlich wird die weitere Begleitung des gesamten Prozesses durch die KWL angestrebt. Dies wird situationsorientiert zu regeln sein. Die KWL bleibt dabei in ihrer Rolle eines planerischen Dienstleisters.

### **1.3.3 Haushalt**

Da die SIE bereits bisher einen eigenen Rechrungskreis bilden, ergeben sich insoweit keine unmittelbaren Haushaltsauswirkungen. Die Immobilien der Stiftung Vereinigte Testamente sollen mit Ablauf des 31.12.2022 an die Hansestadt Lübeck fallen und unmittelbar zum 01.01.2023 in das Betriebsvermögen der SIE eingelegt werden.

Es bleibt auch weiterhin bei der Verlustausgleichspflicht des städtischen Haushalts gegenüber den SIE (vgl. § 8 EigVO: *„Ein etwaiger Jahresverlust kann nur dann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn nach der Finanzplanung Gewinne zu erwarten sind; anderenfalls ist er aus Haushaltsmitteln der Gemeinde auszugleichen. [...]“*). Ziel ist, dass die SIE mittelfristig mindestens ausgeglichene Jahresergebnisse („schwarze Null“) erwirtschaften.

Zusammengefasst ergeben sich aus der Änderung der Organisationsform keine zusätzlichen negativen Haushaltsauswirkungen, die nicht auch ohne Änderung der Organisationsform auf die Hansestadt Lübeck zukommen.

Dass die Verantwortung für den größeren Teil des Immobilienbestands künftig in den SIE liegen wird, ermöglicht es, das vorgestellte Neubauprogramm für die Pflegeeinrichtungen eigenständig durchführen zu können.

Eine beispielhafte Businessplanung für das Bauprojekt wurde in Zusammenarbeit mit einem externen Wirtschaftsprüfungsunternehmen (BDO Lübeck) entwickelt, die in der Anlage auszugsweise wiedergegeben ist. Zu finden sind:

- eine Darstellung der jährlichen Erfolgsrechnung für die Jahre von 2023 bis 2031 auf der Grundlage des unter 1.2 beispielhaft durchgeplanten Bauprogramms;
- korrespondierend eine Finanzrechnung;

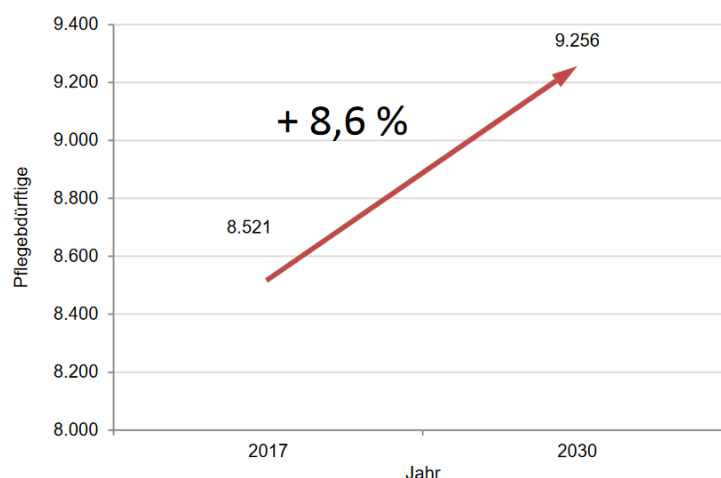
Mit dem Gesamtvorhaben geht ein erhebliches Investitionsvolumen einher (in dem Szenario der vorgenannten Anlage in Summe 117 Mio. €), das im wesentlichen kreditfinanziert werden soll. Die Abbildung erfolgt in den Wirtschaftsplänen der SIE.

Eine Refinanzierung steht dabei nicht in Frage, da entstehende Kosten verhandlungsfähig sind und an die Bewohnenden weitergeleitet werden können. Nennenswerte Auswirkungen auf das Pflegeentgelt sind dabei nicht zu erwarten (s. hierzu Anlage 3 – Konzeption 2030).

BDO Lübeck hat sich dabei mit den anstehenden Geschäftsvorfällen beschäftigt und die Durchführbarkeit dargestellt. Die Businessplanung wird an die realen Entwicklungen anzupassen sein. Insbesondere ist von Verschiebungen bei den geplanten baulichen Maßnahmen auszugehen. Den Überlegungen liegen Kostensteigerungen im normalen Bereich zugrunde. Ändern sich diese Annahmen, wird ebenfalls eine Anpassung erfolgen müssen.

### Schlussbetrachtung Immobilien

Die Standorte der VT-Häuser sind etablierte Standorte der Altenpflege in Lübeck. Diese guten Adressen sollen beibehalten werden, das inhaltliche Angebot in neuen Immobilien ausgebaut werden. Unabhängig von der baulichen Entwicklung der VT-Häuser ist für 2028 ein Neubau geplant. Zu diesem Zeitpunkt muss der Standort Am Behnckenhof ersetzt werden, da der Mietvertrag endet. Außerdem wird er für den zusätzlichen Bedarf bereitstehen, der sich aus dem Pflegebedarfsplan der HL ableiten lässt:



Zu erwartende Zunahme der Pflegebedürftigkeit aufgrund der Änderungen in der Altersstruktur bis 2030 (Quelle: Pflegebedarfsplanung 2017–2030, VO/2020/08859)

---

In der Gesamtbetrachtung wächst das Betreuungsangebot der SIE im vollstationären Bereich in absoluten Zahlen an, bleibt aber bezüglich des Marktanteils in Lübeck stabil bei ca. 20 %. Aktuell stellen die SIE diese 20 % Betreuungskapazität für den Lübecker Pflegemarkt zu Verfügung. Die im Pflegebedarfsplan der Hansestadt Lübeck erläuterte Steigerung der Nachfrage an Betreuungsleistungen korreliert mit der planerischen Erhöhung der SIE Bettenzahl. Die Beibehaltung des derzeitigen Marktanteils stellt die Voraussetzung dar, um als Korrektiv wirken zu können. Die Realisierung des vierten Neubaus ist abhängig von der Validierung der im Pflegebedarfsplan gemachten Aussagen.

Aus bereits dargestellten Gründen ist eine wirtschaftliche Nutzung des HGH als Alten- und Pflegeeinrichtung zukünftig nicht mehr darstellbar. Der Standort muss aufgegeben werden. Für den weiteren Bestand der SIE ist das vorstehend betrachtete Neubauprogramm grundlegend und essentiell.

### **Fazit**

Die Bürgerschaft nimmt die Planungen zur sukzessiven Erneuerung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes sowie die Planungen zum Ausbau und zur Fortentwicklung des Leistungsangebots der SIE (Konzeption 2030) zustimmend zur Kenntnis. Die Umsetzung erfolgt nach Maßgabe der von der Bürgerschaft zu beschließenden Wirtschaftspläne. Gremienvorbehalte bleiben dabei unberührt.

Die SIE sollen sich zu einem integrierten Anbieter von Pflege-, Unterbringungs- und Zusatzleistungen entwickeln, der seine Immobilien den betrieblichen Erfordernissen entsprechend selbst bewirtschaftet und sein Leistungsangebot an den heutigen Bedürfnissen der Kund:innen ausrichtet.

Um eine zügige Umsetzung der genannten Vorhaben und Planungen sicherzustellen, ist es unbedingt erforderlich, entsprechende Machbarkeitsstudien in die Wege zu leiten. Hierbei wird auf die Vorlage VO/2022/11485 verwiesen, die dem Hauptausschuss zur Entscheidung vorgelegt wird.

## Ergebnis Eigentum

	WP 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Einnahmen</b>									
1. Erträge aus allg. Pflegeleistungen	18.465 T€	19.942 T€	21.538 T€	25.587 T€	27.634 T€	32.829 T€	35.455 T€	42.121 T€	45.531 T€
2. Erträge a. Unterkunft u. Verpflegung	6.342 T€	6.849 T€	7.397 T€	8.788 T€	9.491 T€	11.275 T€	12.177 T€	14.466 T€	15.623 T€
3. Investitionskosten	3.175 T€	3.429 T€	3.704 T€	4.400 T€	4.752 T€	5.646 T€	6.097 T€	7.244 T€	7.823 T€
4. Umsatzerlöse nach § 277 Abs 1 HGB	1.215 T€	713 T€	770 T€	915 T€	988 T€	1.174 T€	1.268 T€	1.507 T€	1.627 T€
<b>Summe Pflegeerträge</b>	<b>29.198 T€</b>	<b>30.934 T€</b>	<b>33.409 T€</b>	<b>39.690 T€</b>	<b>42.865 T€</b>	<b>50.924 T€</b>	<b>54.998 T€</b>	<b>65.337 T€</b>	<b>70.604 T€</b>
5. Zuweisungen u. Zusch. zu Betriebsk.	660 T€	673 T€	687 T€	700 T€	714 T€	729 T€	743 T€	766 T€	789 T€
6. Sonstige betriebliche Erträge	272 T€	277 T€	283 T€	288 T€	294 T€	300 T€	306 T€	312 T€	318 T€
<b>Summe sonstige Erträge</b>	<b>932 T€</b>	<b>950 T€</b>	<b>969 T€</b>	<b>989 T€</b>	<b>1.008 T€</b>	<b>1.029 T€</b>	<b>1.049 T€</b>	<b>1.078 T€</b>	<b>1.107 T€</b>
<b>Summe Erträge gesamt</b>	<b>30.129 T€</b>	<b>31.884 T€</b>	<b>34.378 T€</b>	<b>40.678 T€</b>	<b>43.873 T€</b>	<b>51.952 T€</b>	<b>56.047 T€</b>	<b>66.415 T€</b>	<b>71.711 T€</b>
<b>Aufwand</b>									
7. <b>Summe Personalaufwand</b>	<b>23.366 T€</b>	<b>24.301 T€</b>	<b>25.273 T€</b>	<b>29.822 T€</b>	<b>31.015 T€</b>	<b>36.598 T€</b>	<b>38.062 T€</b>	<b>44.913 T€</b>	<b>46.709 T€</b>
a) Lebensmittel	1.230 T€	1.292 T€	1.356 T€	1.492 T€	1.778 T€	1.955 T€	2.320 T€	2.552 T€	2.680 T€
b) Pflege- und Betreuungsbedarf	945 T€	992 T€	1.041 T€	1.146 T€	1.377 T€	1.515 T€	1.821 T€	2.004 T€	2.104 T€
c) Wasser, Energie, Brennstoffe	1.486 T€	1.560 T€	1.638 T€	1.802 T€	1.987 T€	2.186 T€	2.410 T€	2.651 T€	2.783 T€
d) Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf	1.669 T€	1.752 T€	1.840 T€	2.024 T€	2.125 T€	2.338 T€	2.454 T€	2.700 T€	2.835 T€
<b>8. Summe Materialaufwand</b>	<b>5.329 T€</b>	<b>5.596 T€</b>	<b>5.876 T€</b>	<b>6.463 T€</b>	<b>7.267 T€</b>	<b>7.994 T€</b>	<b>9.006 T€</b>	<b>9.906 T€</b>	<b>10.401 T€</b>
9. Aufwendungen f. zentrale Dienststg.	130 T€	133 T€	135 T€	138 T€	141 T€	144 T€	146 T€	149 T€	152 T€
10. Steuern, Abgaben, Versicherungen	220 T€	225 T€	229 T€	234 T€	238 T€	243 T€	248 T€	253 T€	258 T€
11. Mieten, Pacht, Leasing	1.676 T€	1.678 T€	1.679 T€	1.681 T€	1.683 T€	1.687 T€	1.692 T€	1.700 T€	1.726 T€
<b>Summe Sachkosten</b>	<b>2.026 T€</b>	<b>2.035 T€</b>	<b>2.044 T€</b>	<b>2.053 T€</b>	<b>2.062 T€</b>	<b>2.071 T€</b>	<b>2.080 T€</b>	<b>2.089 T€</b>	<b>2.098 T€</b>
<b>Summe Aufwand</b>	<b>30.722 T€</b>	<b>31.932 T€</b>	<b>33.192 T€</b>	<b>38.338 T€</b>	<b>40.344 T€</b>	<b>46.198 T€</b>	<b>48.684 T€</b>	<b>56.445 T€</b>	<b>58.747 T€</b>
Abschreibungen	327 T€	673 T€	680 T€	2.996 T€	1.289 T€	2.119 T€	2.110 T€	5.659 T€	3.979 T€
Aufwendungen Instandhaltung	618 T€	1.722 T€	1.068 T€	1.055 T€	719 T€	726 T€	338 T€	346 T€	353 T€
Grundstücksverwertung (Ertrag +/- Verlust -)	T€	T€	T€	1.287 T€	2.941 T€	-673 T€	T€	-896 T€	T€
Sonst. Betriebl. Aufwand	421 T€	422 T€	431 T€	439 T€	448 T€	457 T€	466 T€	476 T€	485 T€
Zinsen	36 T€	36 T€	563 T€	549 T€	1.173 T€	1.143 T€	2.614 T€	2.546 T€	2.477 T€
<b>Jahresergebnis, für die Jahre 2022 - 30 geschätzt</b>	<b>-1.994 T€</b>	<b>-2.901 T€</b>	<b>-1.556 T€</b>	<b>-1.412 T€</b>	<b>2.842 T€</b>	<b>636 T€</b>	<b>1.835 T€</b>	<b>47 T€</b>	<b>5.669 T€</b>

Geldfluss Eigentum

	WVP 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Summe Erträge gesamt</b>	<b>29.574 T€</b>	<b>31.884 T€</b>	<b>34.378 T€</b>	<b>40.678 T€</b>	<b>43.873 T€</b>	<b>51.952 T€</b>	<b>49.374 T€</b>	<b>66.415 T€</b>	<b>71.711 T€</b>
<b>7. Summe Personalaufwand</b>	<b>23.366 T€</b>	<b>24.301 T€</b>	<b>25.273 T€</b>	<b>29.822 T€</b>	<b>31.015 T€</b>	<b>36.598 T€</b>	<b>38.062 T€</b>	<b>44.913 T€</b>	<b>46.709 T€</b>
<b>8. Summe Materialaufwand</b>	<b>5.329 T€</b>	<b>5.596 T€</b>	<b>5.876 T€</b>	<b>6.463 T€</b>	<b>7.267 T€</b>	<b>7.994 T€</b>	<b>9.006 T€</b>	<b>9.906 T€</b>	<b>10.401 T€</b>
9. Aufwendungen f. zentrale Dienststg.	130 T€	133 T€	135 T€	138 T€	141 T€	144 T€	146 T€	149 T€	152 T€
10. Steuern, Abgaben, Versicherungen	220 T€	225 T€	229 T€	234 T€	238 T€	243 T€	248 T€	253 T€	258 T€
11. Mieten, Pacht, Leasing	1.676 T€	1.678 T€	1.679 T€	1.681 T€	1.683 T€	1.220 T€	1.222 T€	1.224 T€	1.226 T€
<b>Summe Sachkosten</b>	<b>2.026 T€</b>	<b>2.035 T€</b>	<b>2.044 T€</b>	<b>2.053 T€</b>	<b>2.062 T€</b>	<b>1.607 T€</b>	<b>1.616 T€</b>	<b>1.626 T€</b>	<b>1.636 T€</b>
<b>Summe Auszahlungen operatives Ergebnis</b>	<b>30.722 T€</b>	<b>31.932 T€</b>	<b>33.192 T€</b>	<b>38.338 T€</b>	<b>40.344 T€</b>	<b>46.198 T€</b>	<b>48.684 T€</b>	<b>56.445 T€</b>	<b>58.747 T€</b>
Aufwendungen Instandhaltung	618 T€	1.722 T€	1.068 T€	1.055 T€	719 T€	726 T€	338 T€	346 T€	353 T€
Sonst. Betriehl. Aufwand	414 T€	422 T€	431 T€	439 T€	448 T€	457 T€	466 T€	476 T€	485 T€
Zinsen	36 T€	36 T€	563 T€	549 T€	1.173 T€	1.143 T€	2.614 T€	2.546 T€	2.477 T€
<b>Summe Auszahlungen sonstiges</b>	<b>1.068 T€</b>	<b>2.181 T€</b>	<b>2.062 T€</b>	<b>2.043 T€</b>	<b>2.340 T€</b>	<b>2.326 T€</b>	<b>3.418 T€</b>	<b>3.367 T€</b>	<b>3.316 T€</b>
Auszahlungen für Investitionen (ohne Neubau)	-334 T€	-334 T€	-334 T€	-334 T€	-334 T€	-334 T€	-334 T€	-334 T€	-334 T€
Auszahlungen für Investitionen Neubau	T€	T€	-11.585 T€	-11.585 T€	-13.973 T€	-13.973 T€	-32.840 T€	-32.840 T€	T€
Zahlungen aus Abgängen Gebäude (negativ Abbruchkosten)	T€	T€	T€	2.114 T€	2.114 T€	-673 T€	T€	-896 T€	T€
Einzahlungen Kreditaufnahmen	T€	T€	10.802 T€	10.802 T€	13.070 T€	13.070 T€	30.789 T€	30.789 T€	T€
Darlehensstilgungen	T€	T€	-540 T€	-540 T€	-1.194 T€	-1.194 T€	-2.733 T€	-2.733 T€	-2.733 T€
Einzahlungen Verlustübernahme	1.994 T€	2.901 T€	1.556 T€	1.412 T€	-2.842 T€	T€	T€	T€	T€
Veränderungen Nettoumlaufvermögen	1.660 T€	2.567 T€	-102 T€	1.868 T€	-3.159 T€	-3.104 T€	-5.118 T€	-6.014 T€	-3.067 T€
<b>Summe Einzahlungen abzüglich Auszahlungen</b>	<b>-555 T€</b>	<b>339 T€</b>	<b>-978 T€</b>	<b>2.165 T€</b>	<b>-1.969 T€</b>	<b>324 T€</b>	<b>-7.846 T€</b>	<b>589 T€</b>	<b>6.581 T€</b>



SeniorInnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck  
Konzept 2030

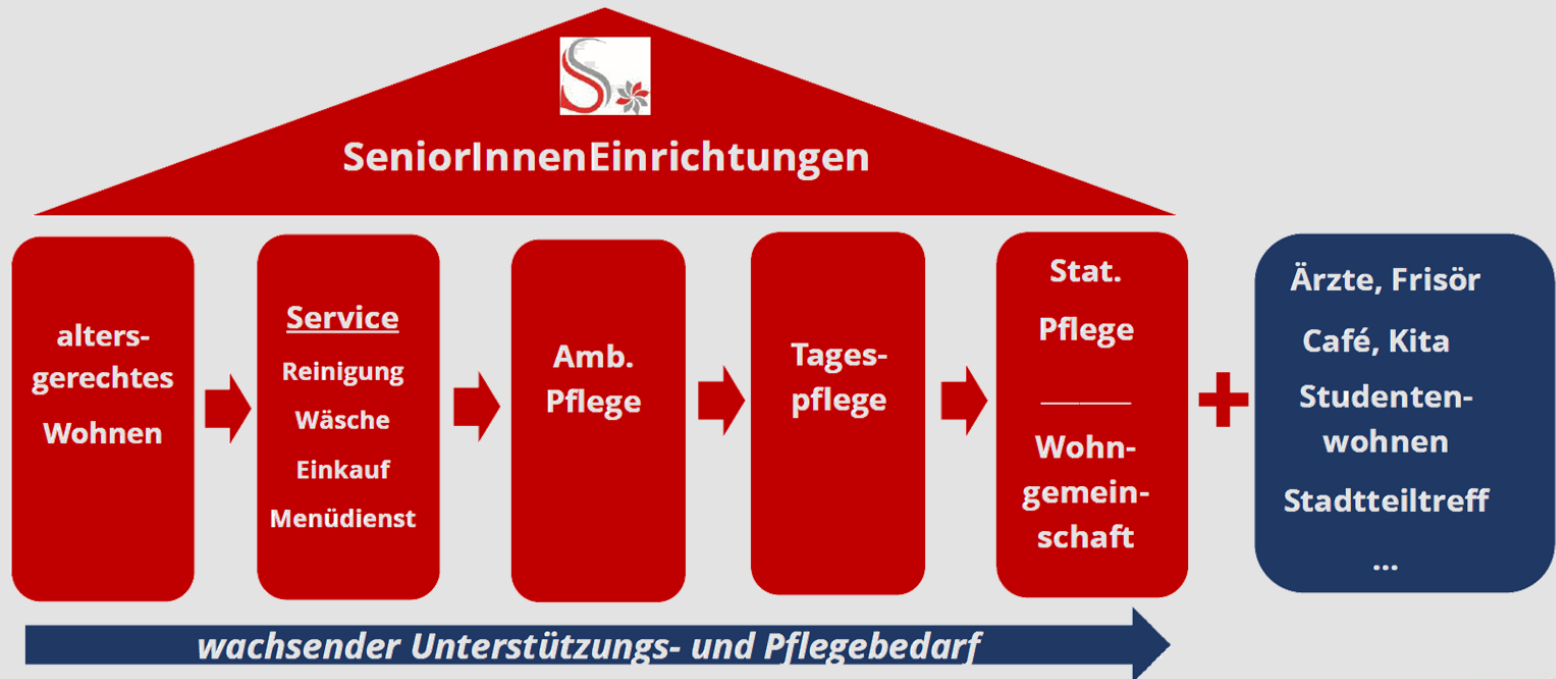




# Gliederung:

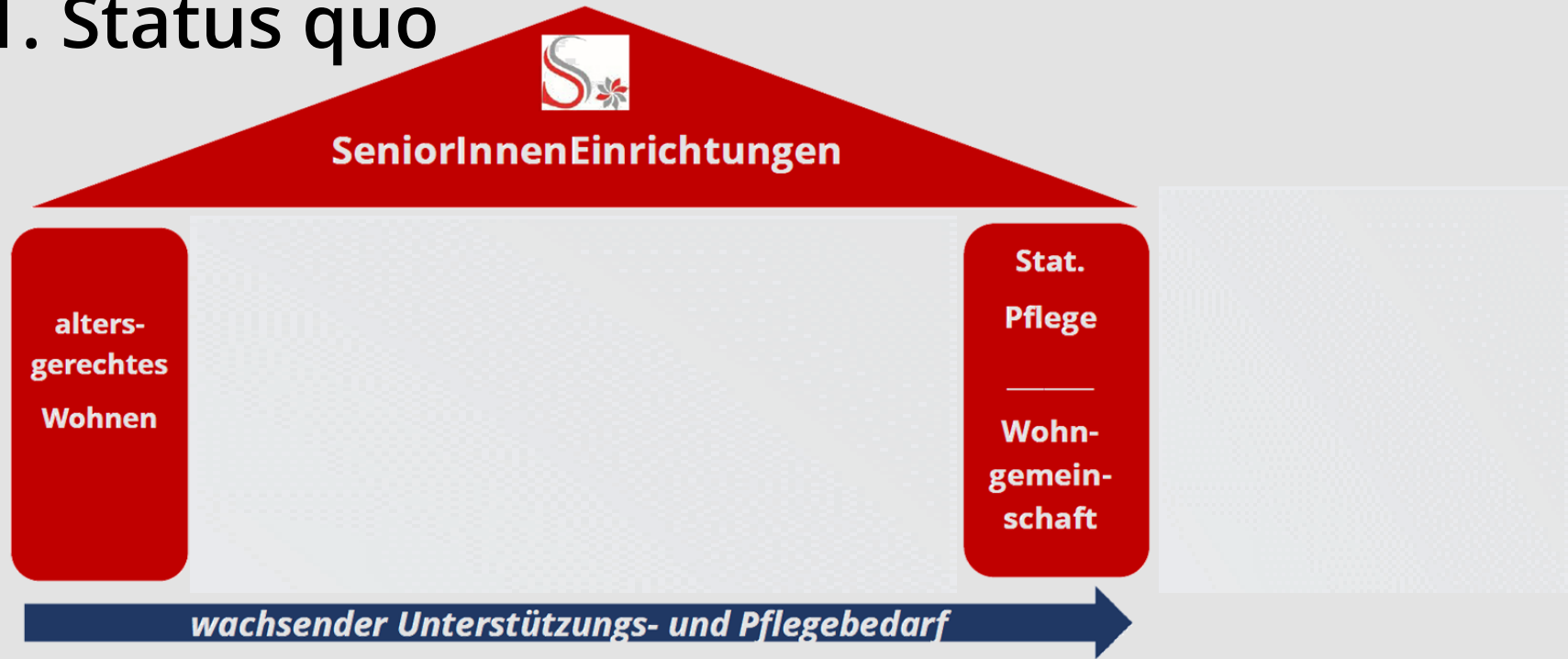
1. Darstellung des Leitbildes zur Angebotsentwicklung
2. Betriebliche Aspekte

# 1. Konzept 2030 Leitbild



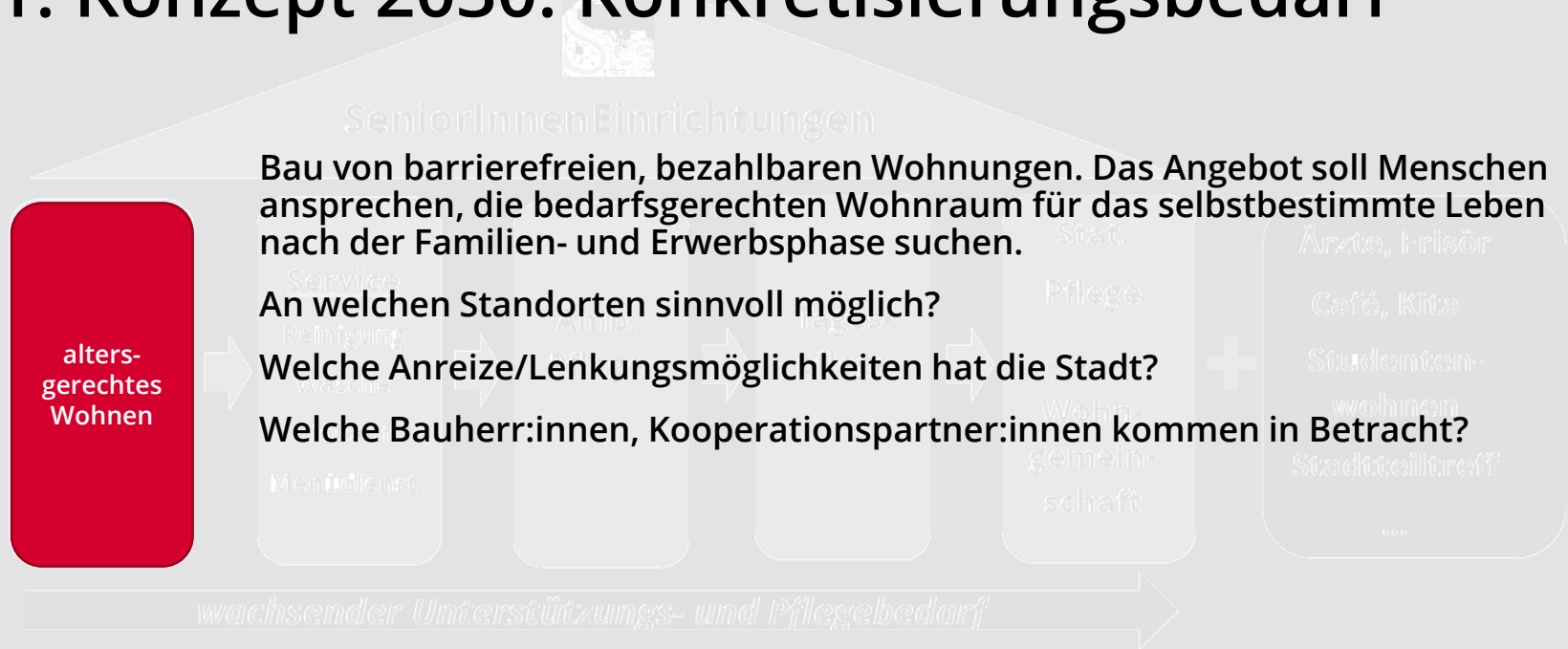


# 1. Status quo



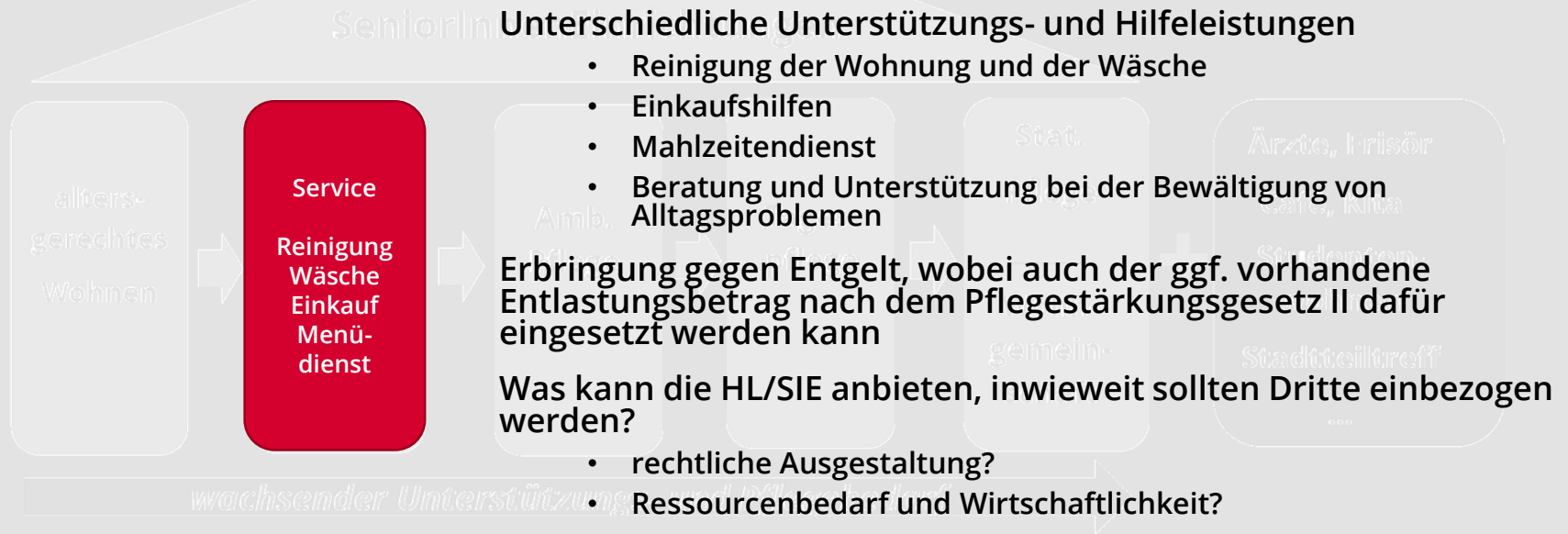


# 1. Konzept 2030: Konkretisierungsbedarf



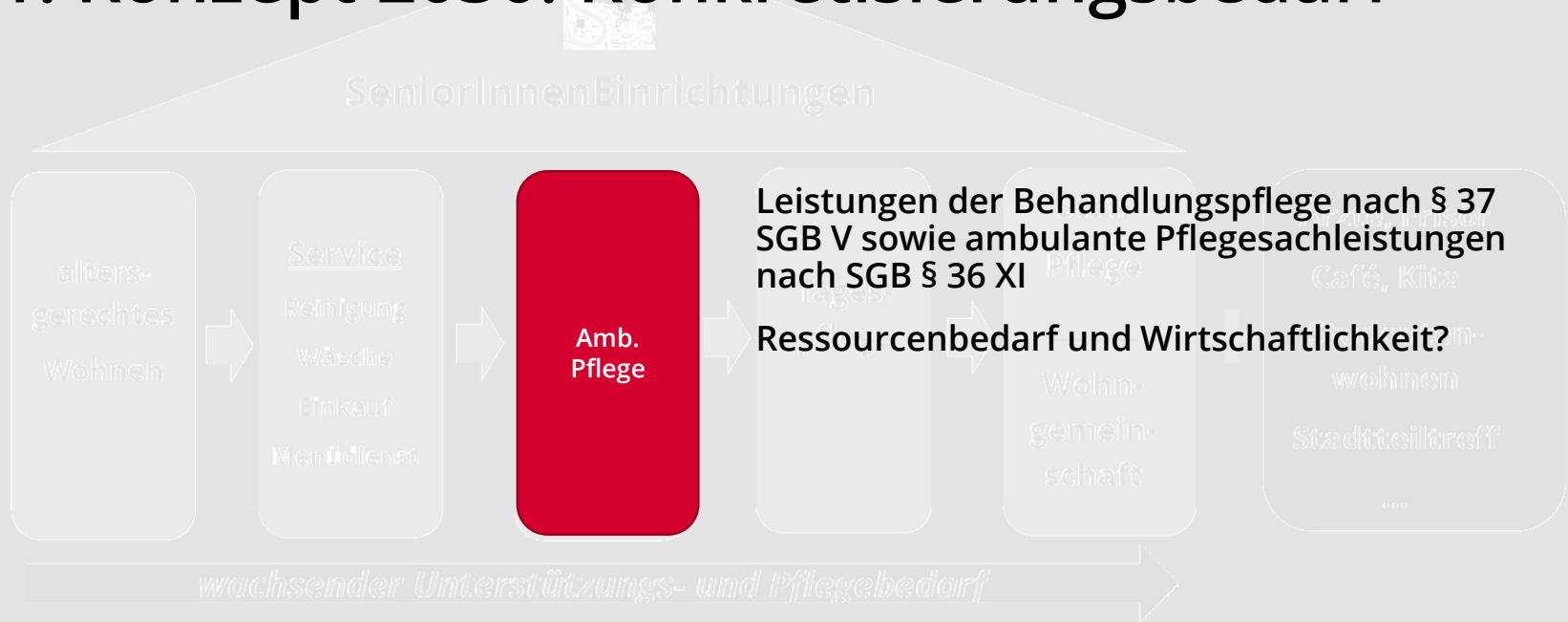


# 1. Konzept 2030: Konkretisierungsbedarf





# 1. Konzept 2030: Konkretisierungsbedarf





# 1. Konzept 2030: Konkretisierungsbedarf



SeniorInnenEinrichtungen

Tages- und Nachtpflege nach § 41 SGB XI

Dieses Angebot kann bei Bedarf die häusliche Pflegesituation unterstützen und stabilisieren.

Ressourcenbedarf und Wirtschaftlichkeit?





# 1. Konzept 2030: Konkretisierungsbedarf

Stationäre Pflege ist und bleibt Kernkompetenz der SIE

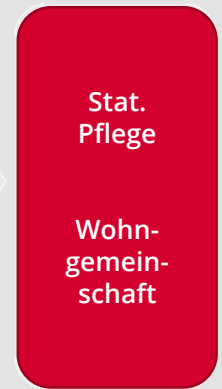
hohe fachliche Qualität – bekannte Stärken ausbauen

prognostisch steigende Nachfrage (Pflegebedarfsplan)

Aktuell unvollständige Refinanzierung über Pflegesätze

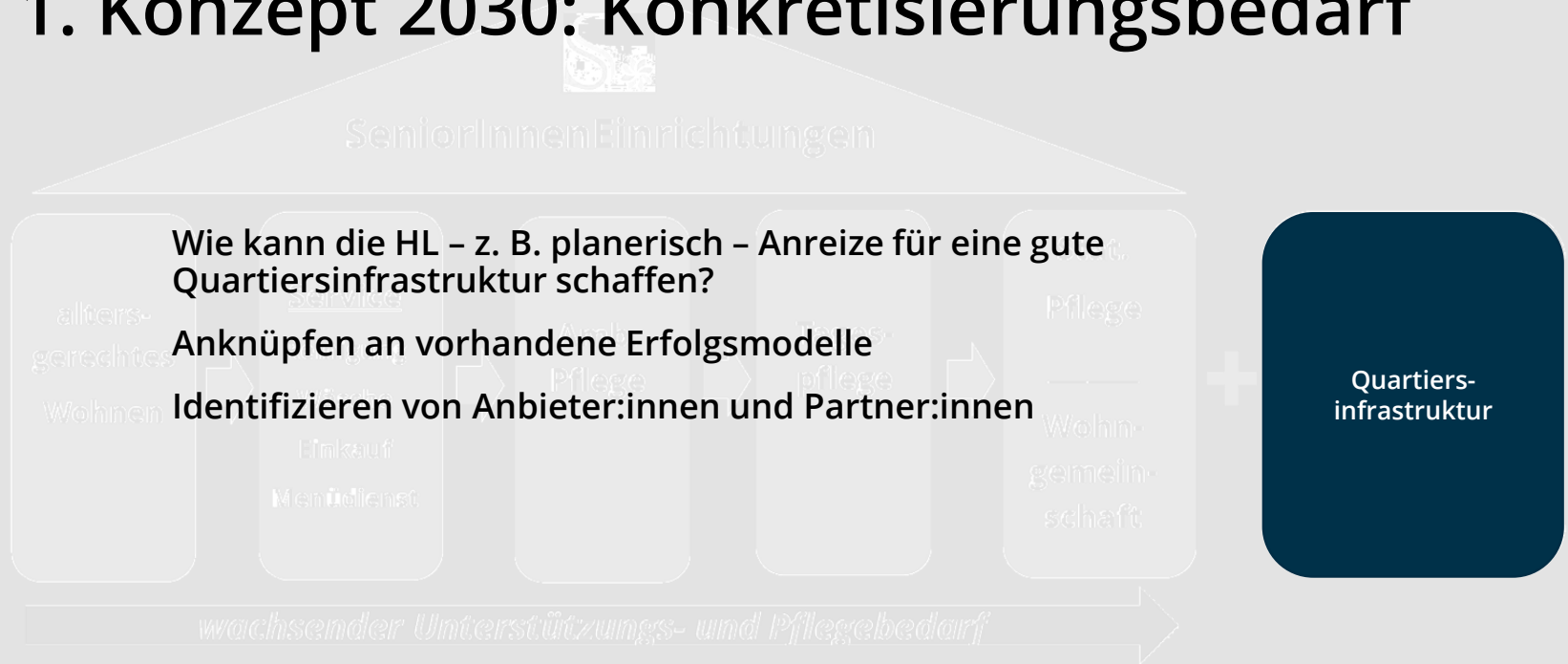
bauliche Unterbringung braucht Veränderungen

Unternehmensführung und Ausrichtung an dem Konzept 2030 als laufende Aufgabe der zukünftigen Leitung



*wachsender Unterstützungs- und Pflegebedarf*

# 1. Konzept 2030: Konkretisierungsbedarf





## 2. Beseitigung des strukturellen Defizits im Wirtschaftsplan der SIE

Handlungsoptionen: Wie gelingt die weitere Reduzierung des Defizits?

- a) Investitions- und Instandsetzungskosten (,,I und I'"): sind in vorgegebenen Rahmen und Strukturen verhandelbar. Detailliert wurde dies dem Sozialausschuss im September/November 2020 präsentiert
- b) Energiekosten: können mit dem heutigen Gebäudebestand nicht erfolgreicher verhandelt werden, da die Sanierung der Gebäude unwirtschaftlich wäre. Alternative: Neubau.
- c) Personalkosten patient:innenferne Leistungen: können derzeit nicht erfolgreicher verhandelt werden, TVöD bleibt maßgeblich. Stellenschlüssel verbietet Reduzierung der MA:innen-Anzahl. Pflegereform kann zur Ergebnisverbesserung führen. Neubauten führen zu Optimierungen im Stellenplan.
- d) Weitere betriebsinterne Optimierungen: Zentralküche/Küchenlogistik, Hausmeisterei, Wäsche: Änderung des aktuellen Versorgungskonzeptes hin zu einer Zentralküche, eigener Wäscherei oder zentraler Hausmeisterei führt zur Reduzierung des Stellenplanes bzw. Kostensenkung.



# Finanzierung vollstationärer Pflege

## auf Basis der Pflegeversicherung, normiert im SGB XI

Finanzierung von vollstationären Pflegeeinrichtungen beruht i.W. auf Kapitel 8 des SGB 11 (§§ 82, 83, 84, 85, 87, 87a, 92).

Die Entgelte, verhandelt und geeint auf Grundlage des SGB XI und der daraus resultierenden Versorgungsverträge ausschließlich zwischen den Leistungsträgern (u.a.: Pflegekassen) und Leistungserbringern (hier: stationäre Einrichtungen) ergeben sich aus einer dreigliedrigen Struktur:

- Kosten für Unterkunft und Verpflegung
- Kosten für Pflege und Betreuung
- Kosten für Investitionen und Instandsetzungen



# Kostenseitige Veränderungen durch Neubauten

## Kurzdarstellung/Fazit

Derzeit sind die Häuser gemietet. Die Mietkosten sind vollständig auf die benannten I-und-I-Kosten anrechenbar. Die Mieten werden entfallen.

Alle mit den Neubauten zusammenhängenden Kosten sind auf Grundlage der Berechnungsregelungen refinanzierbar.

Ein wesentliche Erhöhung der I-und-I-Kosten ist ausgeschlossen, da die Leistungsträger regelmäßig eine Obergrenze von ca. 20 €/Kalendertag ansetzen.

Die Energiekosten und Lohnkosten werden durch jeweils baubedingte Effizienzsteigerungen anteilig sinken.

Die Energiekosten werden erstmals seit Jahrzehnten wieder vollständig anerkannt und somit signifikant zur Senkung des SIE-Verlustes beitragen.

Zusammengefasst lässt sich ausführen, dass sich die prozentuale Zusammensetzung der Pflegentgelte ändern wird, das Neubauprogramm aber nicht zu einer signifikanten Erhöhung in der Summe führt.



## 2. Beseitigung des strukturellen Defizits im Wirtschaftsplan der SIE

Handlungsoptionen: Wie gelingt die weitere Reduzierung des Defizits?

These: Veränderung des Immobilienbestandes ermöglicht die weitere Reduzierung des Defizits.

Begründung:

1. Die I-und-I-Kosten eines Neubaus sind grundsätzlich mit den Kostenträgern verhandelbar.
2. Ein Neubau mit ca. 140 Plätzen reduziert auch bei Beibehaltung des TVÖD das Finanzierungsdelta zu b. und zu c. im Vergleich zu zwei Bestandsbauten.
3. Neubauten ermöglichen die Realisierung zu d. und können den Personalaufwand insgesamt und speziell im nicht refinanzierten Bereich senken.



## 2. Dem Innenministerium gezeigtes Fallbeispiel mit Stand von 2021

Beispiel  
Neubau (1)

Moising „Neue Mitte“

Flächenbedarf

- Gebäude
- Grundstück

<u>1. Flächenbedarf</u>			
Plätze Pflegeheim			110
Plätze Spezialpflege			30
	Summe Plätze		<u>140</u>
Nutzfläche je Pflegeplatz			55 qm
Erdgeschoss: Sondernutzung			125 qm
	Summe Wohn- und Nutzfläche		<u>7.825 qm</u>
BGF-Faktor (Nutzfläche)			1,15
Bruttogeschossfläche (BGF)			<b>9.000 qm</b>
Geschosse / Grundflächenzahl (GRZ)	gem. B-Plan	4,0	0,4
Grundstücksgröße erforderlich			<b>5.700 qm</b>
Bodenrichtwert 2020		220 € /qm	
<u>2. Grundstückskosten</u>			
Grundstückskosten gem. BRW 2020	unbebaut		<b>1.300.000 €</b>



## 2. Dem Innenministerium gezeigtes Fallbeispiel mit Stand von 2021

Neubau (1)

Moising „Neue Mitte“

- Baukosten
- Finanzierung
- Ergebniseffekt

<u>3. Baukosten</u>			
Baukosten je Pflegeplatz		130.000 €	
Baukosten gesamt			<b>18.200.000 €</b>
Summe Kosten Grundstück und Neubau			<b>19.500.000 €</b>
<u>4. Finanzierung</u>			
Eigenkapital durch Erlöse VK Altgrundstücke			<b>-2.500.000 €</b>
a) Prassekstraße	1.500.000 €	davon:	-1.200.000 €
b) Elswigstraße	3.900.000 €	davon:	-1.300.000 €
Restkapital für weiteren Neubau	2.900.000 €		
Finanzierungs-Summe			<b>17.000.000 €</b>
Jahresaufwand Zins, Tilgung, Instandhaltung			-860.000 €
Kostenanteil je BewohnerTag (Investition + Instandhaltung)	19,00 €		
Auslastung Plätze	96%		
Jahresertrag i+i Kosten			940.000 €
Jahresergebnis Ertrag abzüglich Aufwand			<b>80.000 €</b>



## 2. Dem Innenministerium gezeigtes Fallbeispiel mit Stand von 2021

Neubau (1)

Moising „Neue Mitte“

Einsparungen

- Energie
- Personal (auch Küche)

Einnahmen

- Mieterlöse

### 5. Einsparungen durch Neubau ./. 2 Altbauten

5.1 Energiekosten je Belegungstag			365	Tage	
	Neubau	140	1,22 €		63.000 €
	Prassekstraße	70	2,23 €		57.000 €
	Elswigstraße	72	2,66 €		70.000 €
	2 Altbauten	142			127.000 €

Einsparung Energiekosten Neubau ./. 2 Altbauten **64.000 €**

### 5.2 Personaleinsparung (nicht refinanzierbare Kosten)

Einsparung Personalkosten Neubau ./. 2 Altbauten **250.000 €**

5.3 Mieteinnahmen EG-Sondernutzung p.a. 125 qm  
10,00 € /qm **15.000 €**



## 2. Zusammenfassung der Ergebniseffekte:

		<b>Ergebnis</b>	<b>Effekt</b>
<b>Phase 1</b>	Nachverhandlung I und I Kosten	I und I Kosten werden refinanziert.	Betriebsergebnis wird um 175.000 Euro entlastet.
<b>Phase 2</b>	Erster Ersatz- Neubau in Betrieb	Nicht refinanzierte Kosten Personal und Energie sinken.	Betriebsergebnis wird zusätzlich um ca. 400.000 Euro entlastet.
<b>Phase 3</b>	Alle Ersatz- Neubauten in Betrieb	Nicht refinanzierte Kosten Personal und Energie sinken.	Betriebsergebnis wird zusätzlich um ca. 800.000 Euro entlastet.



# 3. Immobilien

Herausforderungen aus der städtischen [Pflegebedarfsplanung 2030](#)

- steigender Bedarf an stationären Pflegeplätzen in der HL bis 2030 um zusätzliche 730 Plätze
- Der Marktanteil der SIE liegt aktuell bei knapp 20 %

Die SIE sichern im Rahmen der kommunalen Daseinsfürsorge den Marktanteil von ca. 20 % stationärer Pflegeplätze für die Zukunft. Die SIE wirken als Preisregulativ und verhindern mit ihrem Fachkräftepotential den Pflegenotstand.

Um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, müsste die Anzahl der Plätze der SIE rechnerisch von 595 auf etwa 735 Plätze steigen.

Die Planung sieht daher vorsorglich auch eine entsprechende Kapazitätsausweitung der stationären Pflegeplätze vor.



# 3. Immobilien

Standortkonsolidierung durch 140-Betten-Häuser anstelle von 70-Betten-Häusern

3 Neubauten mit je 140 Plätzen erforderlich als Ersatz der wegfallenden Pflegeplätze

- in den vorhandenen 4 Objekten, die bisher von der Stiftung Vereinigte Testamente angemietet werden,
- und im Behnckenhof


1 Neubau mit 140 Plätzen erforderlich aufgrund


- erhöhter Nachfrage bis 2030 gem. Pflegebedarfsplan


Suche nach Ersatz-Standorten in integrierten Wohnlagen



## SIE - Einrichtungen

 Standort vorhanden

 Neubau in Prüfung

 Standort entfällt





# 3. Immobilien

Zusammenfassung:

Neubauten mit je 140 Plätzen zur Fortführung des Betriebes erforderlich

These: Neubauten erhöhen die Wirtschaftlichkeit des Betriebes

- Energetisch optimierte Neubauten senken den Energieverbrauch und führen in den Verhandlungen mit den Kostenträgern zur kompletten Refinanzierung der Energiekosten und tragen damit zum Betriebsergebnis bei.
- Neubauten bieten die Chance, die Personalstruktur im pflegefernen Bereich zu optimieren.
- Neubauten ermöglichen die Umsetzung der Konzeption 2030 mit neuen pflegerischen Angeboten.
- Neubauten ermöglichen die Realisierung einer Zentralküche und reduzieren ebenfalls den Personalbedarf im pflegefernen Bereich.
- Neubauten entlasten das Betriebsergebnis.
- Neubauten belasten nicht per se das Pflegeentgelt für die Bewohner:innen.



## 4. Weiteres Vorgehen

Um das gesamte Verfahren in einer Hand abwickeln zu können, erfolgt eine Erweiterung des bisher rein pflegerischen Betriebes SIE zum Pflegebetrieb und Eigentümer der genutzten Immobilien.

Die SIE erhalten erstmals eine Betriebssatzung nach dem Muster der übrigen städtischen Betriebe. Der Sozialausschuss erhält die Kompetenzen eines Werkausschusses nach Eigenbetriebsrecht. Die SIE bleiben rechtlich Teil der Hansestadt Lübeck. Es erfolgt weder eine Ausgliederung, noch eine Privatisierung.

Vorteile:

- Steuerung des gesamten Pflegebetriebes von der Immobilie bis hin zu den pflegerischen und Zusatzleistungen
- Schnelle Anpassung der Immobilie an neue pflegerische Herausforderungen
- Volle Transparenz in den städtischen Gremien
- Reduzierung von Schnittstellen



Lübeck, den tt.mm.jjjj

# Betriebsatzung für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Senior:InnenEinrichtungen

**Entwurf Oktober 2022**

Aufgrund des § 4 Abs. 1 und des § 101 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 6 der Landesverordnung über die Eigenbetriebe für das Land Schleswig-Holstein vom 5. Dezember 2017 (GVOBl. Schl.-H., 558) zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.06.2021 (GVOBl. Schl.-H., S. 1284) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom [Datum der Beschlussfassung] folgende Betriebsatzung erlassen:

## **§ 1 Name des Unternehmens**

Das Unternehmen führt die Bezeichnung „Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck“ (SIE).

## **§ 2 Gegenstand des Unternehmens**

- (1) Die SIE sind ein Unternehmen der Hansestadt Lübeck im Sinne des § 101 Abs. 4 Gemeindeordnung (GO) ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Das Unternehmen ist gemäß den Vorschriften der Landesverordnung über die Eigenbetriebe (EigVO) organisatorisch gesondert zu führen und finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu behandeln. Die SIE stellen einen im Sinne der Abgabenordnung als gemeinnützig anerkannten Betrieb gewerblicher Art dar.
- (2) Gegenstand des Unternehmens sind die Schaffung und Bereitstellung von Pflegemöglichkeiten für ältere Menschen im voll- und teilstationären Bereich. Dazu gehören auch zusätzliche und andere Pflegeformen. Hierbei sind im Rahmen eines modernen Pflegekonzeptes ökonomische und soziokulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Das Unternehmen ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die der Verwirklichung des Unternehmenszweckes unter Berücksichtigung der satzungsgemäßen gemeinnützigen Zwecke zu dienen geeignet sind.
- (3) Dem Unternehmen können durch Beschluss der Bürgerschaft andere Unternehmen, die seinen Unternehmenszweck fördern oder in seinen Geschäftsbereich fallen, angegliedert werden; für entsprechende Betriebe der Hansestadt Lübeck kann auch die Betriebsführung übernommen werden.

- 
- (4) Das Unternehmen ist den Gleichstellungszielen der Hansestadt Lübeck verpflichtet und soll im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben gemäß Abs. 2 bis 3 zu ihrer Verwirklichung beitragen.

### **§ 3 Stammkapital**

Das Stammkapital des Unternehmens beträgt 8.162.000 EUR.

### **§ 4 Organe des Unternehmens**

Zuständige Organe des Unternehmens sind:

- a) die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck,
- b) der Ausschuss für Soziales („Werkausschuss“),
- c) der:die Bürgermeister:in,
- d) die Werkleitung.

### **§ 5 Werkleitung**

- (1) Die Leitung des Unternehmens besteht aus einer Werkleitung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung.
- (2) Für die Werkleitung ist eine ständige Vertretung zu bestellen. Die Bestellung erfolgt durch die Werkleitung in Abstimmung mit dem:der Bürgermeister:in.
- (3) Dienstvorgesetzte:r der Werkleitung ist der:die Bürgermeister:in. Im Übrigen bestimmt die Werkleitung die innere Organisation des Unternehmens.

### **§ 6 Aufgaben der Werkleitung**

- (1) Die Werkleitung leitet das Unternehmen und entscheidet in allen Angelegenheiten des Unternehmens, soweit diese nicht durch die Gemeindeordnung, die Landesverordnung über die Eigenbetriebe oder diese Betriebssatzung anderen Stellen vorbehalten sind; sie ist für die wirtschaftliche Führung des Unternehmens verantwortlich.
- (2) Die Werkleitung hat auf die Einheitlichkeit der Unternehmensführung hinzuwirken. Sie beaufsichtigt den Geschäftsgang des Unternehmens.
- (3) Die Werkleitung vollzieht die Beschlüsse der Bürgerschaft bzw. des Hauptausschusses, des Werkausschusses und die Entscheidungen des:der Bürgermeister:in in Angelegenheiten des Unternehmens.
- (4) Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu führen. Die Kalkulation der Heimentgelte erfolgt unter den Grundsätzen der Angemessenheit und Ausgewogenheit. Verhandlungen mit den

Kostenträgern erfolgen ebenfalls unter diesen Gesichtspunkten. Das Wohl der Bewohner:innen wird in alle Abwägungen einbezogen.

- (5) Der Werkleitung obliegt die laufende Betriebsführung, dazu gehören insbesondere:
- a) die selbständige und verantwortliche Leitung des Unternehmens,
  - b) die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und Beifügung der Anlagen vor Beginn des Wirtschaftsjahres nach § 12 der EigVO,
  - c) der Abschluss von Verträgen, soweit diese für die Hansestadt Lübeck nicht von erheblicher finanzieller Bedeutung sind,
  - d) die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach § 24 der EigVO,
  - e) Auftragsvergaben unterhalb der in § 10 festgelegten Wertgrenzen.
  - f) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben nicht übersteigen.

Über Angelegenheiten, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören und die dem:der Bürgermeister:in durch die Hauptsatzung oder die Eigenbetriebsverordnung zur Entscheidung übertragen wurden, entscheidet der:die Bürgermeister:in.

- (6) Die Werkleitung hat den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss laufend über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens zu unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen. Die Unterrichtung soll ohne Verzögerung und in der Regel schriftlich geschehen. Die Unterrichtungspflicht besteht für alle Angelegenheiten von größerer Tragweite, wie sie beispielsweise beim Auftreten unvorhergesehener Ereignisse, bei neuen Erkenntnissen, die ein Abweichen von bisherigen Planungen oder Vorstellungen bedingen, oder bei Bekanntwerden besonderer Angelegenheiten, die die Geschäftspolitik des Unternehmens oder das Unternehmen in technischer oder wirtschaftlicher Sicht erheblich berühren, auftreten können. Darüber hinaus soll die Werkleitung den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss vierteljährlich, mindestens jedoch halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der im Stellenplan enthaltenen Stellen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich unterrichten.
- (7) Die Werkleitung hat dem:der Bürgermeister:in und dem Werkausschuss rechtzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses, des Lageberichts, die Zwischenberichte und die erforderlichen Informationen zur Durchführung des gesamtstädtischen Berichtswesens und Controllings zuzuleiten; sie hat ihr:ihm ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck auswirken.
- (8) In Fällen, die keinen Aufschub dulden und für die die Bürgerschaft, der Hauptausschuss oder der Werkausschuss zuständig sind, hat die Werkleitung die Entscheidung des:der Bürgermeister:in einzuholen. Der:die Bürgermeister:in hat die Entscheidungsgründe und die Art der Erledigung der Bürgerschaft bzw. dem Hauptausschuss oder dem Werkausschuss unverzüglich mitzuteilen. Die Bürgerschaft bzw. der Hauptausschuss oder

der Werkausschuss kann die Eilentscheidung aufheben, soweit nicht bereits Rechte Dritter entstanden sind.

- (9) Es ist Aufgabe der Werkleitung, die dem Unternehmen für dessen Zweck übergebenen Grundstücke als Teile des Vermögens des Eigenbetriebes zu verwalten und die Einrichtungen zu betreiben. Die Werkleitung hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Dieses gilt nicht für folgende Aufgaben:
- a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten,
  - b) Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch und Besitzatlas,
  - c) Anträge an das Katasteramt auf Änderung der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge an das Grundbuchamt,
  - d) Belastung der Grundstücke durch Eintragung in die Abteilungen II und III des Grundbuches,
  - e) Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten.

## **§ 7 Vertretung des Unternehmens**

- (1) Die Werkleitung vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Unternehmens, die ihrer Entscheidung unterliegen.
- (2) Absatz 1 gilt auch für die Angelegenheiten, in denen die Entscheidung übergeordneter Organe noch herbeigeführt werden muss.
- (3) Erklärungen des Unternehmens, durch die die Hansestadt Lübeck verpflichtet werden soll und die nach Absatz 1 in die Zuständigkeit der Werkleitung fallen, bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Fällt die Abgabe der Erklärungen nicht in die Zuständigkeit der Werkleitung, ist nach § 56 GO zu verfahren.
- (4) Die Werkleitung ist ermächtigt, andere Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. Die von der Werkleitung mit ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen „Im Auftrag“.
- (5) Vertretungserklärungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden durch die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister zur Einsichtnahme ausgelegt.

## **§ 8 Bestellung und Abberufung der Werkleitung**

- (1) Die Werkleitung wird nach § 65 GO i. V. m. der Hauptsatzung bestellt und abberufen.
- (2) Der Werkausschuss ist vor der Bestellung und der Abberufung zu beteiligen.

## § 9 Werkausschuss

- (1) Zuständiger Ausschuss ist der Ausschuss für Soziales. Seine Aufgaben und die Zusammensetzung werden durch die Hauptsatzung und diese Betriebssatzung bestimmt. Ihm sollen auch besonders sachkundige Bürger:innen angehören.
- (2) Der:die Bürgermeister:in und die Werkleitung sind berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie sind verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen. Der:die Bürgermeister:in berichtet laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens. Bei der Wahrnehmung dieser Rechte und Pflichten und derjenigen aus § 10 Abs. 2 kann sich der:die Bürgermeister vertreten lassen. Im Übrigen gelten für den Werkausschuss die Vorschriften der Geschäftsordnung für die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

## § 10 Aufgaben des Werkausschusses

- (1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft und des Hauptausschusses in den Angelegenheiten des Unternehmens vor.
- (2) Der Werkausschuss kann von dem:der Bürgermeister:in und der Werkleitung alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlussfassung erforderlich sind.
- (3) Der Werkausschuss entscheidet über die ihm nach § 5 Abs. 2 EigVO von der Bürgerschaft übertragenen Aufgaben sowie:
  - a) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben übersteigen.
  - b) die Freigabe zur Umsetzung von Lieferungen und Leistungen, wenn die Auftragssumme den Wert von 175.000 EUR netto übersteigt.
  - c) über die Vergabe von Nachträgen, wenn er bereits über die Freigabe zur Umsetzung des Hauptauftrags entschieden hat und der Nachtrag 25 % der Auftragssumme übersteigt; bei Nachträgen bis 50.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben entfällt die Entscheidungsnotwendigkeit.
  - d) über die Vergabe von Aufträgen an externe Gutachter:innen bzw. Planungsaufträge mit einem Auftragswert von mehr als 25.000 EUR netto, soweit diese nicht aufgrund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden. Ausgenommen sind ferner alle Planungsleistungen, die in Verbindung mit der Errichtung und Änderung von Bauwerken oder technischen Anlagen stehen, wie z. B. Architekt:innenleistungen, Tragwerksplanung, Bodengutachten, TGA- Planung, Vermessung u. a.Soweit die in Buchst. a), b), c) und d) genannten Wertgrenzen nicht überschritten werden, entscheidet die Werkleitung;
- (4) Dem Werkausschuss sind vorzulegen:
  - a) der Zwischenbericht nach § 18 EigVO,

- b) der Jahresabschluss nach § 19 EigVO und der Lagebericht nach § 23 EigVO,
- c) das Ergebnis der Prüfung nach § 24 EigVO.

## **§ 11 Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung**

Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten des Unternehmens informieren, an Sitzungen des Werkausschusses teilnehmen und Unterlagen einsehen.

## **§ 12 Aufgaben der Bürgerschaft**

Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens gemäß § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein durch die

Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf den:die Bürgermeister:in oder den Werkausschuss übertragen hat. Sie beschließt über alle Angelegenheiten des Unternehmens, für die sie gemäß § 27 Abs. 1 i. V. m. § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.

## **§ 13 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsführung, Rechnungswesen**

- (1) Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Hansestadt Lübeck.
- (2) Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen gelten die Vorschriften der EigVO.

## **§ 14 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss**

- (1) Das Unternehmen hat vor Beginn jedes Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan nach den Vorschriften der EigVO aufzustellen.
- (2) Bei dringendem Bedarf ist das Unternehmen berechtigt, im Laufe des Wirtschaftsjahres über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus ohne Änderung der Stellenübersicht bis zu zwei Beschäftigte bis zur Entgeltgruppe 6 TVÖD einzustellen. Über die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan (Stellenübersicht) für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden.
- (3) Die Werkleitung hat einen Jahresabschluss inkl. Anhang nach Maßgabe der EigVO innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen. Die Verordnung über die Rechnungs- und Buchführungspflichten der Pflegeeinrichtungen (Pflege-Buchführungsverordnung – PBV) ist zu beachten
- (4) Im Anhang, sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums gilt § 285 Nummer 9 und 10 des Handelsgesetzbuches mit der Maßgabe, dass die Angaben für die Mitglieder der Werkleitung und des Werkausschusses zu machen sind. § 285 Nummer 9 Buchstabe a des Handelsgesetzbuches (HGB) ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Werkleitung sowie die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Leistungen für die Mitglieder des Werkausschusses im Anhang des Jahresabschlusses sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums für jede Personengruppe sowie zusätzlich unter Namensnennung die Bezüge und Leistungen

---

für jedes einzelne Mitglied dieser Personengruppe unter Aufgliederung nach Komponenten im Sinne des § 285 Nummer 9 Buchstabe a HGB angegeben werden, soweit es sich um Leistungen des Unternehmens handelt. Die individualisierte Ausweisungspflicht gilt auch für Leistungen entsprechend § 102 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung. § 285 Nummer 8 und § 286 Absatz 2 bis 4 HGB finden keine Anwendung.

### **§ 15 Inkrafttreten**

Diese Betriebsatzung tritt am **01.01.2023** in Kraft.

Lübeck, den

Jan Lindenau

Bürgermeister

ENTWURF



## Anlage 5: Exemplarische Darstellung von Schäden

### Exemplarische Fotodokumentation zu Schäden am Heiligen-Geist-Hospital



Elektrotechnik: Leitungsführungen und fehlende bzw. nicht fachgerechte Schottungen



Elektrotechnik: Leitungsführungen / Brandlasten



**Elektrotechnik: Leitungsführungen / Brandlasten**



**Elektrotechnik: Leitungsführungen / Brandlasten**



**Heizungstechnik: bestehende Wärmeerzeugung im historischen Kellerraum**



**Heizung / Sanitär: Historische Bestandsleitungen (Trinkwasser und Heizung)**



Heizung / Sanitär: Historische Bestandsleitungen (Trinkwasser und Heizung)



Heizung: Historische Bestandsleitungen



Heizung / Sanitär: Historische Wärmeverteilungsleitungen



Heizung / Sanitär: Historische Versorgungsleitungen oberhalb der Kabäuschen



Heizung / Sanitär: Historische Abwasser- und Trinkwasserleitungen



Heizung: Historische Wärmeverteilungsleitungen, fehlende Schottungen



**Gebäudetechnik: Installationstunnel mit unzureichender Schottung**



**Gebäudetechnik: Installationstunnel mit unzureichender Schottung**



**Lüftungsanlage: Lüftungskanäle im Außenbereich**



**Bewohner-WC: geometrische Einschränkungen aus dem denkmalgeschützten Bauwerk**