



## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.502 - SeniorInneneinrichtungen

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

### Strategische Neuausrichtung der städtischen Senior:InnenEinrichtungen SIE - Weiterentwicklung, Anpassungen und Bericht nach 12 Monaten Betriebstätigkeit

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.02.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.02.2024	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

#### **Anlass:**

Zwischenevaluierung der strategischen Neuausrichtung der SIE (VO/2022/1154) – Anpassung und Bericht nach 12 Monaten Betriebstätigkeit

#### **Bericht:**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschloss im November 2022 (VO/2022/11544), das jahrzehntelange Engagement der Stadt bei der wichtigen Aufgabe der vollstationären Pflege für die Bürger:innen Lübecks im Rahmen ihrer kommunalen Daseinsfürsorge weiterzuführen und mit einem neuen Konzept zukunftsfähig auszurichten.

Die strategische Neuausrichtung der Lübecker SeniorInnenEinrichtungen in fachlicher, baulicher und wirtschaftlicher Hinsicht wird seitdem Schritt für Schritt umgesetzt.

Die SIE stehen für qualitativ hochwertige, solide, quartiersbezogene Pflege im gesamten Stadtgebiet.

Aus pflegfachlicher Sicht bedeutet dies unter anderem die Schaffung zusätzlicher Angebote neben der vollstationären Pflege, wie beispielsweise Tages- und Spezialpflege, ambulante Pflege, Nachtpflege.

Hochwertige Pflege kann jedoch nur in dafür geeigneten Räumlichkeiten geleistet werden, die einerseits den Mitarbeitenden die pflegerischen Abläufe erleichtern und andererseits den zu pflegenden Personen eine Umgebung bieten, in der diese sich wohl fühlen.

Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass die Größenordnung eines Betriebes so ausgerichtet ist, dass er wirtschaftlich betrieben werden kann, ohne für Bewohner:innen und Besucher:innen überdimensioniert zu wirken. Dies erreichen die SIE bei den vorgesehenen Neubauten, indem sie die Einrichtungen mit rund 140 Plätzen konzipiert und zudem anstrebt, alle Neubauten so weit wie möglich identisch zu errichten, so dass nicht nur Planungskosten gespart, sondern auch betriebsinterne Abläufe standardisiert werden können.

Die Quartiersbezogenheit ermöglicht es den Bewohner:innen in ihrem Stadtteil zu bleiben. Die geplanten zusätzlichen Einrichtungen wie beispielsweise Friseur, Fußpflege, Arztpraxen oder auch Begegnungsstätten öffnen die Einrichtungen nach außen und ermöglichen mehr soziales Miteinander.

Kernthemen sind und bleiben erstens die Umsetzung der vorgestellten Baumaßnahmen, die eine moderne und den heutigen Bedürfnissen angepasste Pflege und Betreuung der Bewohner:innen aber auch gute Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten gewährleisten und zudem zu einer Beseitigung des strukturellen Defizits der SIE beitragen soll sowie zweitens die interne Neuaufstellung der SIE mit dem Ziel, als attraktiver und moderner Arbeitgeber wahrgenommen zu werden.

Mit dem auch künftig angestrebten Marktanteil von mindestens 20% gestalten die SIE aktiv die Rahmenbedingungen für gute, auskömmliche und solide Pflege innerhalb der Hansestadt Lübeck.

Ein erster Zwischenbericht zur baulichen Umsetzung erfolgte im Herbst 2023 (Vorlage 2023/12407-01). Seitdem haben sich die folgenden Entwicklungen ergeben:

#### **Am Behnckenhof:**

Für die städtische SeniorInnenEinrichtung Am Behnckenhof würde der bestehende Mietvertrag planmäßig Ende 2027 auslaufen. Durch Bürgerschaftsbeschlüsse vom 24.11.2022 (VO/2022/11544-04) und 30.03.2023 (VO/2023/11840-01-01) wurde die Verwaltung beauftragt, Gespräche über die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu führen. Wie bereits berichtet, bestehen dort derzeit 123 Pflegeplätze, die jedoch vorwiegend in nicht mehr zeitgemäßen Mehrbettzimmern angeboten werden. Der Eigentümer ist grundsätzlich bereit, das Gebäude zu sanieren und umzubauen, so dass es modernen Pflegestandards entspricht. Nach erfolgtem Umbau könnten 139 Einzelzimmer bereitstehen. Im Laufe der mit dem Eigentümer geführten Gespräche stellte sich heraus, dass dies im laufenden Betrieb nicht sinnvoll darstellbar ist, so dass seitens der Werkleitung für die Umbauphase mit einem Leerzug des Objekts geplant wird. Hierbei stellen sich die SIE der Verantwortung, für die Dauer der Sanierung ausreichend Plätze in anderen Betriebsstätten sicherzustellen. Dies wird in dem den Sanierungszeitraum betreffenden Wirtschaftsplan entsprechend dargestellt werden. Derzeit ist ein Mietvertrag in Abstimmung, der den zuständigen Gremien zum Beschluss vorgelegt wird.

#### **Heiligen-Geist-Hospital (HGH):**

Zum Heiligen-Geist-Hospital wurde und wird kontinuierlich durch die Verwaltung berichtet, zuletzt im Hauptausschuss vom 23.01.2024.

Die SIE konnten die gefährdeten Bereich leerziehen und haben somit die gutachterlichen Anforderungen umgesetzt. Derzeit wird von einem zumindest vorübergehend deutlich reduzierten Weiterbetrieb mit 39 Plätzen ausgegangen.

Die Kostenmiete für das HGH beträgt regulär 612.000 €/Jahr, woraus seit Juni 2023 ein kalendarischer Investkostensatz in Höhe von 22,13 €/Tag/Bewohner:in resultiert. Diesem Satz liegt gemäß Versorgungsvertrag eine Kapazität von 77 Betten zugrunde, weshalb sich bis zu einer möglichen Wiederaufnahme des Komplettbetriebs die Notwendigkeit eines neuen Versorgungsvertrages ergibt.

Die Personalkosten der SIE wurden und werden der neuen Belegungssituation im Rahmen der rechtlichen Erfordernisse angepasst.

Zwischen der Stiftung und der SIE ist ein angepasster Mietvertrag in Abstimmung, der derzeit ab dem 01. Januar 2024 eine aufgrund der Belegungssituation reduzierte Miete in Höhe von 320.000 € vorsieht. Die angepasste der Miete findet sich im Wirtschaftsplan 2024 der Stiftung Heiligen-Geist-Hospital wieder.

Nicht sichergestellt ist derzeit, wie die Wirtschaftlichkeit des Betriebs der SeniorInnenEinrichtung im HGH nach erfolgter Sanierung aussehen kann.

Bereits mit der derzeit bestehenden Miete ist der Investkostensatz, der durch den Leistungsträger im regionalen Vergleich anerkannt wird, nahezu ausgereizt. Es ist ausgeschlossen, dass die SIE die zu erwartenden Mietsteigerungen, die sich aufgrund von prognostizierten Sanierungskosten im zweistelligen Millionenbereich (erste Kostenschätzung beträgt 30 Mio. EUR) ergeben werden, an die Bewohner:innen weitergeben. Für diese würden enorme Belastungen entstehen, die nicht vertretbar sind und sozialpolitisch nicht beabsichtigt sein können.

Es ist daher perspektivisch im worst case von einem Verbleib dieser Kosten bei den SIE und damit einem Zuschussbedarf im sechsstelligen Bereich auszugehen, was die angestrebte grundsätzliche Kostendeckung innerhalb der SIE „konterkariert“.

Aufgrund der betriebswirtschaftlich nicht steuerbaren Ausgangssituation werden die SIE ab 2025 in den Wirtschaftsplänen das HGH gesondert darstellen.

#### **Ehemalige Objekte der Stiftung Vereinigte Testamente:**

Für die Standorte Dreifelderweg, Elswigstraße und Dornbreite liegen die beauftragten Machbarkeitsstudien des Unternehmens Drees & Sommer vor und werden im Ausschuss mündlich vorgestellt.

Für das Objekt Prassekstraße ergeben sich vorerst keine Veränderungen.

#### **Neubau im Bereich der Neuen Mitte Moisling:**

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Hansestadt Lübeck und hier insbesondere der „Neuen Mitte Moisling“, die Bestandteil des städtebaulichen Sanierungsgebiets „Soziale Stadt Moisling“ ist, bildet der Neubau einer Pflegeeinrichtung inmitten des Stadtteils einen wesentlichen Baustein bei der Neuausrichtung der SIE.

Das am 25.01.2024 (VO/2023/12645) durch die Bürgerschaft beschlossene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) weist darauf hin, dass Weiterentwicklung von Wohnen im Quartier auch das Angebot von Heim- und Pflegeplätzen beinhaltet, um der Notwendigkeit eines Wegzugs entgegenzutreten und familiären und nachbarschaftlichen Kontakt zu ermöglichen.

Der geplante Neubau einer SeniorInnenEinrichtung mit Begegnungsstätte bedient diesen Bedarf, ermöglicht das Miteinander von Alt und Jung im Quartier und stellt qualitativ hochwertige Pflege in einem weiteren Stadtteil der Stadt sicher.

Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Nach Auskunft des Bereichs Stadtplanung kann bei entsprechendem Fortgang des Verfahrens zu Beginn des Jahres 2025 mit Baurecht gerechnet werden. Das Grundstück muss in der Folge freigemacht und eine KiTa umgesiedelt werden, so dass es ungefähr ab Beginn des Jahres 2027 zur Verfügung stehen könnte. Erste Abstimmungsgespräche zwischen dem FBC2, der Werksleitung, dem Sanierungsträger und dem Bereich Stadtplanung haben stattgefunden. Erste Kostenschätzungen, hier mit Schwerpunkt auf die Baukosten, wurden in die mittelfristige Finanzplanung des Wirtschaftsplanes 2024 aufgenommen.

### Weitere Standorte:

Die Verwaltung befindet sich momentan in Gesprächen mit dem Eigentümer des Geländes der ehemaligen Firma Jührs in der Schwartauer Landstraße. Die Initiative hierzu ging von dem Eigentümer aus. Ein in der Aufstellung befindlicher Bebauungsplan ermöglicht dort die Realisierung einer Einrichtung für die Altenpflege. Es handelt sich um einen gut geeigneten Standort, an dem sich die definierten pflegfachlichen Qualitätsstandards der SIE im Kontext kommunaler Daseinsfürsorge in einem gegebenen Quartiersbezug realisieren ließen. Das Projekt würde die vollständige Umsetzung der in der Konzeption 2030 beschriebenen Ziele ermöglichen. Im Hinblick auf die Entwicklung beim Behnckenhof (s.o.) bestünde zudem die Möglichkeit, als Ersatzstandort während der Sanierungsphase zur Verfügung zu stehen, so dass während einer zwischenzeitlichen umbaubedingten Schließung kaum eine Kapazitätsabsenkung gegeben wäre.

Nach der Umbauphase der SIE Am Behnckenhof wären zudem die mittelfristig benötigten zusätzlichen Kapazitäten für die SIE anteilig vorhanden.

Die Verwaltung wird über den Fortgang der Gespräche berichten.

Angesichts der demographischen Entwicklung steht die Hansestadt Lübeck weiterhin dazu, mindestens 20 % Marktanteil bei den vollstationären Pflegeeinrichtungen vorhalten zu können.

Es ist bundesweit zunehmend festzustellen, dass Pflegeeinrichtungen Insolvenz anmelden müssen, vor allem kleinere Einheiten (z. B. das Pflegeheim der DRK- Schwesternschaft 2023) aus wirtschaftlichen Gründen schließen. Um Bedarfsveränderungen in einem sich wandelnden Markt zu erkennen und ihnen begegnen zu können, beobachten die SIE und der Fachbereich 2 das Marktgeschehen laufend und führen weiterhin Gespräche bezüglich geeigneter Standorte und Projekte (N.N.).

### Zusammenfassung der vorgenannten Inhalte:

Aus dem vorstehend Geschriebenen lässt sich die folgende Zeitschiene bilden:

Standort	Ziel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Dreifelderweg	Neubau	70	70	70	70	70	70		140	140	140
Prassekstraße	Neubau	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Elswigstraße	Neubau	72	72	72	72	72	72	72		140	140
Dornbreite	Neubau	75	75	75	75	75	75	75	75		140
Solmitzstraße	Keine Änderung	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104
Am Behnckenhof	Umbau	123	123	123	123	0	139	139	139	139	139
Heiligen-Geist-Hospital	Sanierung	39	39	39	39	39	39	39	77	77	77
Neue Mitte Moising	Neubau						140	140	140	140	140
Schwartauer Landstraße	Neubau					101	101	101	101	101	101
N.N.	Neubau						140	140	140	140	140
Kapazität SIE		553	553	553	553	531	950	880	986	1051	1191

Seit 04/2023 beteiligen sich die SIE als einer von zwei Anbietern am „Modellprojekt Kurzzeitpflege“ des Landes Schleswig-Holstein. Von den vorstehend ausgeführten Betten sind derzeit 10 in der Einrichtung Solmitzstraße und 6 Betten am Behnckenhof beteiligt.

Die zukünftigen Gesamtkapazitäten sind von verschiedenen Faktoren abhängig:

- Bauliche Realisierung der Neubauten auf den ehemaligen VT-Flächen (jeweils eigenständige Beschlüsse zum Investitionsvorhaben erforderlich)
- Sanierung des HGH (Beschluss liegt vor)
- Umbau und weitere Anmietung der Einrichtung Am Behnckenhof (Beschluss zur Fortsetzung des Mietverhältnisses erforderlich)
- Bauliche Realisierung des Neubaus Neue Mitte Moisling (Beschluss zum Investitionsvorhaben erforderlich)
- Akquisition des zusätzlichen Objektes Schwartauer Landstraße (eigenständiger Beschluss)

Ein wesentlicher Teil der Investitionen ist über die Investkostenanteile der Pflegesätze refinanzierbar, ein nachrangiger Teil über die Vermietung an Dritte.

Durch die vorgesehenen Neubauten soll das strukturelle Defizit der SIE nachhaltig beseitigt werden. Die geplante zentrale Küchenlogistik, eine Wäscherei und auch eine Hausmeisterei ermöglichen die Optimierung von Handlungsabläufen und somit eine Reduzierung des Personalaufwands. Energetisch optimierte Neubauten senken den Energieverbrauch und können in den Verhandlungen mit den Kostenträgern zu kompletten Refinanzierung der Energiekosten führen.

Insgesamt kann bei Umsetzung der Gesamtmaßnahmen der durch die SIE bereit gestellte Versorgungsanteil bei der stationären Pflege in der Hansestadt Lübeck deutlich stabilisiert und erhöht werden. Durch die kommunale Trägerschaft wird die Versorgungslandschaft solide ausgestaltet und der steigenden Pflegenachfrage, wie sie sich aus der Pflegebedarfsplanung (Vorlage 2020/08859) ergibt, aktiv begegnet.

#### **Das betreute Wohnen an den Standorten:**

Das betreute Wohnangebot der SIE in den Quartieren ist unverzichtbar. Es ist schon heute essentieller Bestandteil des Versorgungsangebots für die Lübecker Bevölkerung. Dies soll zukünftig nicht nur erhalten, sondern ausgebaut werden. Für das jeweilige Invest sind Kooperationen mit Investoren angedacht. Das betreute Wohnen ist einerseits dringend benötigtes Angebot, andererseits auch wesentlicher Bestandteil der Konzeption 2030 und eine Option der Klientelgewinnung und -bindung („Versorgungskette“).

Die Verwaltung der Wohnangebote wird aktuell und zukünftig unter dem Dach der Hansestadt Lübeck durch die Grundstücksgesellschaft TRAVE sehr professionell gewährleistet. Alle derzeitigen Standorte sind deutlich „in die Jahre“ gekommen. Hauptsanierungsgrund sind veraltete, bei Neuvermietung unzulässige, Elektroinstallationen.

Die Wohnungen am Standort Prassekstraße werden bereits jetzt durchgängig instandgehalten; die Wohnungen an den anderen Standorten werden grundhaft instandgesetzt. Hier erfolgt noch eine genauere Prüfung und Begutachtung.

Sollte es im Rahmen der vollstationären Neubauten an Standorten zu einem zeitweiligen Wegfall der Wohnkapazität kommen, so werden die SIE für Ausweichquartiere sorgen.

#### **Bericht zum betrieblichen Handeln bezüglich der Umsetzung der strategischen Neuausrichtung:**

Der Betrieb der SIE hat ein grundsätzliches Neubauprojektmanagement geplant, das für jedes Projekt individuell angepasst werden wird. Den jeweiligen Beschlussvorlagen werden detaillierte Projekt- und Finanzierungspläne angefügt sein.

Der Betrieb hat weiterhin eine umfassende Kommunikationsstrategie entwickelt, die bei Bedarf angepasst und fortentwickelt wird:

- Bei anstehenden Projekten werden die unmittelbar und mittelbar Betroffenen (Bewohner:innen, Angehörige, Anwohner:innen, Mitarbeiter:innen) in Versammlungen und Informationsrunden umfassend und unmittelbar informiert. Begleitend dazu wird in den Stadtteilkonferenzen berichtet.
- Die Mitarbeitenden werden in gesonderten Informationsschreiben regelmäßig über den Stand der Entwicklungen und die angedachten nächsten Schritte informiert.
- Ein direkter Ansprechpartner innerhalb der SIE ist geplant.
- Der Betrieb schlägt mindestens ¼ jährliche Werkausschusssitzungen, unabhängig von Beschlussvorlagen, zur regelmäßigen Information vor.
- Es wird eine transparente Öffentlichkeitsarbeit in enger Zusammenarbeit mit dem Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der Hansestadt Lübeck erfolgen.

Ebenso hat der Betrieb eine Finanzierungsstrategie beschrieben:

- Die Baukosten werden durch die Investkostenanteile der Pflegeentgelte refinanziert.
- In den Wirtschaftsplänen sind die mittelfristige Finanzplanung sowie Kreditermächtigungen hinterlegt.
- Die jeweiligen Kreditfinanzierungen werden der Teil der projektbezogenen Beschlussvorlagen sein.
- Die SIE planen interne Strukturierungen im Controlling und in der Liquiditätsplanung und die Hinzuziehung einer externen Finanzierungsberatung.
- Durch die Umsetzung der Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass der kommunale Zuschuss für die SIE deutlich reduziert werden bzw. im Idealfall auf Null gesetzt werden kann, da der Betrieb sich wirtschaftlicher darstellen wird.

Mit Übernahme der ehemaligen VT – Häuser wurde die Anlagenbuchhaltung personell verstärkt.

Auch auf Seiten des Fachbereichs wurde durch Schaffung und Besetzung der Stabsstelle Sonderaufgaben eine Schnittstelle eingerichtet, die sowohl intensive Begleitung als auch ein Controlling der SIE bei deren Neuausrichtung sicherstellt.

### **Bericht zum aktuellen Umsetzungsstand der betrieblichen Organisation:**

Die betriebliche Umorganisation befindet sich in der Umsetzung.

Die aufgrund der Beschlussfassung der Bürgerschaft geschaffenen Stellen wurden erfolgreich besetzt:

Die Stabsstelle „Beratung Prüfung Case-Management“ mit 0,75 VZÄ arbeitet effizient und zielgerichtet. Für diesen Aufgabenbereich ist nun die erforderliche Expertise im Haus vorhanden.

Für das neu gegründete Sachgebiet 5 (Gebäudemanagement der SIE) wurden 3 neue Stellen geschaffen (1 x 1,0, 1 x 0,75, 1 x 0,5). Es besteht nach interner Umstrukturierung nun-

mehr aus insgesamt 5 Personen, ist seit dem 01.06.2023 vollständig besetzt und arbeitet sich zunehmend ein.

Nicht im direkten Zusammenhang mit der Änderung der Betriebsform stehend ist die erfolgte Umsetzung von zwei Bestandteilen der Konzeption 2030:

Dies betrifft den Ausbau der Kurzzeitpflegeangebote an Bestandsstandorten im Rahmen eines Modellprojektes des Landes Schleswig- Holstein und die Implementierung eines „Regenbogenpflegebereiches“.

Im Konzeptstadium befindet sich zudem die Implementierung eines Bereiches für kultursensible Pflege- und Betreuungsangebote.

Im Hinblick auf den in Zukunft stetig steigenden (Fach-) Kräftebedarf wurden erste Anhebungen der Ausbildungskapazitäten vollzogen. Weitere sind in Vorbereitung. Es finden derzeit Gespräche mit verschiedenen Lehrstätten für die Intensivierung der Ausbildungskapazitäten statt. In den SIE wird derzeit intensiv die Gründung einer eigenen Pflegeschule geprüft.

**Anlagen:**

./.

Senatorin Pia Steinrücke