

Lübeck, 13.06.2025

## Anfrage

Bearbeitung: Angela Fiorenza (E-Mail: Angela.Fiorenza@luebeck.de Telefon: 122-1040)

### **AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Nachfrage zu den Antworten zur Anfrage von AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts**

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

#### **Anfrage:**

Zu Frage 3)

Bei der Berechnung der finanziellen Auswirkungen der gesamthaften Umsetzung der Neubauplanungen der SIE wurden zum Teil Annahmen verwendet, die einen deutlichen und sehr optimistischen Bruch zu dem in der Vergangenheit Beobachtbaren aufweisen. Um für diese Vorlage Entscheidungsfähigkeit und -reife herzustellen, ist es daher erforderlich, die Tragfähigkeit der Berechnungen und der Aussagen mit alternativen, realistischeren Annahmen und durch zusätzliche Szenarien zu verifizieren.

Konkret lässt sich der sehr (zu) optimistische Charakter der verwendeten Annahmen in Anlage 3 der VO/2025/14031 auf S. 8 anhand des Bestandsgebäudes APH Dornbreite erkennen. Das Defizit der APH Dornbreite betrug in 2024 rund 345k €. Dieses verbesserte sich bis 2033 zu einem Überschuss von rund 90k €, also insgesamt eine Verbesserung von rund 425k €. Zu dieser Verbesserung trägt die Verringerung der Verwaltungsumlage aber nur rund 70k € bei. Der Großteil der Ergebnisverbesserung entsteht durch die Wahl der Annahmen über Erträge und Kosten. Der Anstieg der (regulativ bedingten) Erlöse steigt annahm gemäß über die Jahre deutlich stärker als die Kosten. Diese Annahmen widersprechen jedoch der Erfahrung der vergangenen Jahre und wahrscheinlich auch dem, was sich in Zukunft erwarten lässt. Auch bei den anderen Bestandsgebäuden Elswigstraße (Anlage 3, S. 4) und APH Dreifelderweg (Anlage 3, S. 6) lassen sich diese sehr (zu) optimistischen Annahmen über die Entwicklung von Erträgen und Kosten beobachten.

Diese Wahl der Annahmen ist auch problematisch, weil Sie die falsche Frage beantwortet. Wenn die Annahmen über die Entwicklung der zukünftigen Erträge und Kosten der SIE so optimistisch gewählt werden, dass selbst in den veralteten und ineffizienten Bestandsgebäuden im Zeitablauf eine Deckung der Kosten möglich wird, erscheint es offensichtlich, dass dies unter diesen Umständen auch in modernen Neubauten problemlos möglich ist. Entscheidender ist jedoch die Frage, ob ein kostendeckender Betrieb der SIE mit den Neubauten möglich ist, wenn sich das Verhältnis von Erträge und Kosten nicht derart positiv entwickelt, sondern so, dass die Defizite in den Bestandsgebäuden konstant bleiben oder - wie in der Vergangenheit - weiter ansteigen.

Daher bitte ich darum, neben der Anlage 3 (hier ab jetzt Szenario A 'optimistisch' genannt) zusätzlich die Angaben der Anlage 3 in einem Szenario B 'realistisch' zu berechnen, in dem die Annahmen über Erträge und Kosten so gewählt werden, dass die Defizite der Bestandsgebäude ohne Verwaltungsumlage konstant bleiben.

Aktuell ist laut Aussage der Verwaltung die Auslastung des Behnckenhofes entgegen der Planung auf nur noch 80% gefallen, weil die Einrichtung deutlich weniger nachgefragt wird, seitdem die anstehende Sanierung medial bekannt gegeben wurde.

Bitte berücksichtigen Sie in den Szenarien A und B einen solchen, früher als bisher angenommenen Auslastungsrückgang bei allen Häusern, die geschlossen werden.

Zu Frage 4)

Bitte korrigieren Sie in der Anlage 3 in Szenario A und B die Baukostenfortschreibung, indem Sie die kumulative Wirkung mehrjährig aufeinanderfolgender Kostensteigerungen berücksichtigen.

Zu Frage 5)

Bitte berücksichtigen Sie in Anlage 3 in den Szenarien A und B jeweils, dass die Baukostenfortschreibung für Dornbreite bis 2032 fortgesetzt wird.

Zu Frage 6)

Bitte berücksichtigen Sie in Anlage 3 in Szenarien B marktübliche Werte für die Ausstattung, differenziert zwischen Moising (Neubau) und den Ersatzneubauten.

Zu Frage 7)

Bitte berücksichtigen Sie in Szenarien B jeweils eine marktübliche kalkulatorische Pacht für sämtliche Grundstücke.

Zu Frage 9)

Wie hoch sind die Kosten, die die SIE aktuell in 2025 für Leiharbeit erwarten?

Bitte berücksichtigen Sie in Szenario B auf dieser Basis anteilig konstante Personalkosten für Leiharbeit für die Jahre 2026 bis 2036.

Zu Frage 10)

Bitte berechnen Sie eine Variante des Szenarios B+ "effizient", in der die Baukosten dadurch reduziert werden, dass sich an den heimrechtlichen Vorgaben orientiert wird.

Zu Frage 12)

Bitte reduzieren Sie die Baukosten des Szenarios B+, indem die Baukosten um die Kosten der Verwaltungsräume vermindert werden. Bitte setzen Sie eine marktübliche Miete für den Ersatz der Verwaltungsräume im Dreifelderweg sowie die weiterlaufenden Kosten für die bestehenden Räume in anderen Gebäuden an.

Zu Frage 13)

Bitte das Szenario B+ ohne Kosten der Tiefgarage berechnen.

Zu Frage 16)

Bitte wie von der Bürgerschaft in VO/2024/12936-01 bereits am 29.02.2024 beschlossen die

zukünftigen Entgelte der Bewohner\*innen ermitteln, diese bitte gesondert für die Szenarien A, B und B+ ausweisen und dafür bitte geeignete und realistische Annahmen für die noch nicht ermittelte Detaillierung der Baukosten verwenden, wenn notwendig.

Zu Frage 17)

§ 11 Abs. 2, Satz 2, SGB XI lautet zum Angebot von Pflegeangeboten:

“Freigemeinnützige und private Träger haben Vorrang gegenüber öffentlichen Trägern.”

In der Literatur wird dieser Satz häufig so interpretiert, dass die öffentliche Hand nur dann zuständig ist, wenn andere Träger die Versorgung nicht ausreichend leisten können.

Ist in Lübeck im Bereich Tagespflege eine unzureichende Versorgung gegeben oder absehbar? Wenn ja, warum und woran ist das ersichtlich?

Bitte das Szenario B+ ohne die Investitionen und Kosten für Tagespflege berechnen und bitte die finanziellen Eckpunkte der Tagespflege isoliert im Format der Anlage 3 darstellen.

Hier eine tabellarische Übersicht der Veränderungen der jeweiligen Szenarien ggü. der Anlage 3:

<b>Veränderung Anlage 3</b>	<b>Szenario A</b>	<b>Szenario B</b>	<b>Szenario B+</b>
Annahmen Erträge und Kosten		Kontante Defizite in Bestandshäusern (ohne Verwaltungsumlage)	Wie B
Auslastung vor Schließung	Wie Behnckenhof	Wie Behnckenhof	Wie B
Baukostenfortschreibung	Kumulative Effekte berücksichtigen  Baukosten Dornbreite bis 2032 fortschreiben	Kumulative Effekte berücksichtigen  Baukosten Dornbreite bis 2032 fortschreiben	Wie B
Ausstattung		Marktübliche Werte für Ausstattung berücksichtigen	Wie B
Grundstückskosten		Kalkulatorische Pacht hinzufügen	Wie B
Kosten Leiharbeit		Anteilig wie in 2025 berücksichtigen	Wie B
Heimstandards			Orientierung an rechtlichen Vorgaben
Verwaltungsräume			Verzicht auf Neubau
Tiefgarage			Verzicht auf Tiefgarage

			rage
Tagespflege			Verzicht auf Tagespflege

**Begründung:**

**Anlagen:**