

Aktenzeichen:	FB I/Mt.
federführendes Amt:	100 Hauptamt
Bearbeiter:	F. Dechert / V.Minet
Datum:	05.08.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevorstand	24.08.2022	
Sozial-, Jugend-, Sport- und Kulturausschuss	20.09.2022	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.09.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	22.09.2022	
Gemeindevertretung	23.09.2022	

## **Beratung und Beschlussfassung über ein "Letter of Intent" zur Entwicklung einer Seniorenwohnanlage in der Gemeinde Wehrheim**

### **I. Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung stimmt beiliegendem Entwurf eines Letter of Intent zur Entwicklung einer Seniorenwohnanlage, bestehend aus einer stationären Pflegeeinrichtung mit angebundener Tagespflege, betreutem Wohnen sowie einer Kindertagesstätte zwischen dem „Evangelischen Verein für Innere Mission“, Ludolfusstraße 2-4, 60487 Frankfurt und der Evangelischen Kirchengemeinde Wehrheim, Oranienstraße 8a sowie der Gemeinde Wehrheim, Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim, zu.

Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung nachfolgender Entscheidungsgrundlagen beauftragt:

- 1) Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens zum Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.10.2020 zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer fachgerechten stationären Pflegeeinrichtung mit angeschlossener Tagespflege und betreutem Wohnen
- 2) Erstellung eines Entwurfes eines städtebaulichen Entwicklungsvertrages
- 3) Erarbeitung einer Diskussionsgrundlage auf der Grundlage der Erhebung von Bestandsdaten für die mögliche Planung einer Kindertagesstätte

### **II. Sachdarstellung:**

In Folge des Beschlusses der Gemeindevertretung zum Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 30.10.2020 zwischen der evangelischen Kirchengemeinde und der Gemeinde

Wehrheim für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Realisierung einer Senioren- und Pflegeeinrichtung, fanden seit Mai 2021 vorbereitende Gespräche mit möglichen Betreibergesellschaften und Investoren statt. Zu den Vorgesprächen auf Arbeitsebene wurde seitens der Vertreter der evangelischen Kirche eingeladen und federführend mit Beteiligung der Verwaltung durchgeführt. Für alle Interessenten fand eine Ortsbesichtigung statt. Das Grundstück wurde von allen Interessenten als geeignet angesehen.

Zur Erinnerung soll an dieser Stelle nochmals erwähnt werden, dass die evangelische Kirchengemeinde Eigentümerin des Grundstücks am Anspacher Berg, Flur 101, Flurstück 40, mit einer Größe von 8.275 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Wehrheim ist. Die Gemeinde Wehrheim ist mit dem Wunsch an die Kirchengemeinde herangetreten, genanntes Grundstück für den Bau einer Senioren- und Pflegeeinrichtung mit angeschlossener Tagespflege sowie „Betreutem Wohnen“ zur Verfügung zu stellen. Da die Kirchengemeinde Vermögenswerte nicht einfach verkauft wurde ihrerseits festgelegt genanntes Grundstück im Wege der Erbbaupacht für das Projekt zur Verfügung zu stellen.

Die evangelische Kirche hat für die Umsetzung des Projekts einen Arbeitskreis Seniorenwohnanlage gebildet, um sich intensiv mit dem Thema Seniorenpflegeeinrichtung, Tagespflege und betreutes Wohnen auch fachlich auseinanderzusetzen. Dabei wurde u.a. die Pflegebedürftigkeit der älter werdenden Gesellschaft und die Einordnung der Pflegegrade angesprochen. Fragen zur Art der Versorgung (Vollküche, Catering) der zu Pflegenden, die Größe und Ausstattung der Zimmer und Gemeinschaftsräume, die Frage der Personalgewinnung, der Personalausbildung, der Wohnungen für Personal sowie die Zusammenarbeit mit der Diakonie Usinger Land e.V. wurden erörtert. Das Thema der Tagespflege wurde eingebracht und festgestellt, dass nicht alle Institutionen diesen Bereich anbieten konnten. Die heimische Diakoniestation Taunus bietet die ambulante Pflege an, kann jedoch die Aufgaben und Ansprüche einer Tagespflege im Sinne einer angeschlossenen Tagespflege eines Seniorenheimes nicht erfüllen. Die Personalgewinnung ist für alle Einrichtungen eine große Aufgabe. Die Pflegekräfte werden, entsprechend der Darstellung, nach aller Gesprächsteilnehmer nach dem Tarif Pflegekräfte entlohnt.

Aufgrund der Erhebungen der jeweiligen Institutionen wurde ein Bedarf für die Gemeinde Wehrheim -neben dem aktuellen privaten Betreiber eines bereits bestehenden Alten- und Pflegeheimes in Wehrheim- von bis zu 80 Pflegeplätzen ermittelt. Der Wohnbedarf für altersgerechte Wohnungen wurde bei rd. 30 Wohnungen in einer Größe von 30 bis 80 m<sup>2</sup> gesehen. Auch der Bedarf der Tagespflege und Tagesbetreuung wurde eingeschätzt und mit einer Anzahl von 12 Pflegeplätzen beziffert. Dabei hat man alle bereits betriebenen Seniorenpflegeheime im Umkreis berücksichtigt.

Alle angesprochenen Betreiber von Seniorenpflegeeinrichtungen arbeiten nicht gewinnorientiert. Dies wird u.a. auch in der Größe der geplanten Senioreneinrichtung deutlich. Die Betreiber möchten die Gemeinde nicht überfordern und legen Wert auf eine auf die Größe der Gemeinde passende Senioreneinrichtung.

Seitens aller Beteiligten wurde Wert darauf gelegt, dass in Wehrheim eine Seniorenwohnanlage entstehen soll, die nicht nur für Vermögende, sondern auch für Menschen finanzierbar ist, die in ihrem Leben keine gutbezahlten Arbeitsstellen hatten.

Nach Abschluss der Vorgespräche präsentierten am 15.03.2022 die Gesellschaft für diakonische Einrichtungen in Hessen und Nassau mbH (GfDE), der Verein Inneren Mission Frankfurt e.V. sowie die Mission Leben ihre Möglichkeiten zur Entwicklung einer Seniorenwohnanlage für Wehrheim. Die Präsentation fand in der evangelischen Kirche statt. An dieser Präsentation nahm der Arbeitskreis Seniorenwohnanlage, der Kirchenvorstand der evangelischen Kirche, Bürgermeister Sommer, der Ersten Beigeordneten Sitzmann sowie zwei Verwaltungsmitarbeiter teil.

Im Ergebnis konnten die Vertreter des Vereins Innere Mission Frankfurt am Main die Anwesenden von ihrem Vorgehen überzeugen. Dabei ist festzustellen, dass alle Investoren aufgrund der aktuell stark schwankenden Preise für Baumaterial sowie der Verfügbarkeit von Baumaterial und Haustechnik vor großen Herausforderungen stehen.

Die Innere Mission Frankfurt hat insgesamt 1.100 Mitarbeiter und arbeitet nicht nur in der Altenpflege. Sie betreiben an 16 Standorte insgesamt 35 Einrichtungen, u.a. führt sie das Haus Urselbach in Oberursel und Schloss Meerholz in Gelnhausen. Die Institution wird als Verein betrieben, hat demnach keine Gewinnerzielungsabsichten. Die von der Inneren Mission Frankfurt am Main betriebenen Einrichtungen sind für alle Menschen -unabhängig ihres Glaubens- offen. Sozial schwächer gestellte Menschen würden, abgesichert über eventuell eigenes Vermögen aber auch die Zuzahlung der Sozialträger ebenfalls in ein Seniorenwohnheim aufgenommen werden.

Wie bereits erwähnt legt die Institution großen Wert auf eine langfristige und integrative Tätigkeit in einem Ort. So ist auch die Formulierung des Letter of Intent zu verstehen, die darauf Wert legt, dass ein Pflegeheim nicht als verlorenes Solitärgebäude mit der Beherbergung von Pflegebedürftigen in der Öffentlichkeit wahrgenommen werden soll. Seitens der Zivilgemeinde wird daher die konzeptionelle Ausrichtung, wie sie im Letter of Intent dargestellt wird, sehr begrüßt. In diesem Zusammenhang möchten wir an dieser Stelle die Verbindung zu den Aktivitäten unseres Mehrgenerationenhauses hervorheben, so dass hier auf operativer Ebene eine Zusammenarbeit bei Angeboten erfolgen könnte, aber auch die fachliche Zusammenarbeit mit den in Wehrheim tätigen Pflegediensten ausgebaut werden könnte.

Als einziger Bewerber legte der Verein Innere Mission Frankfurt einmal eine Systematik für die Refinanzierung der unterschiedlichen Nutzungseinheiten der stationären, der teilstationären Altenpflege sowie für den Bereich „Betreutes Wohnen“ offen. Dabei wird deutlich, dass beim Projekt „Betreutes Wohnen“ nur eine Anmietung der verschiedenen Wohnungstypen möglich ist.

Innerhalb der geführten Gespräche wurden kombinierte Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücksfläche angesprochen, die z.B. den Betrieb einer Physiotherapie- oder Arztpraxis aber auch den Betrieb einer Kindertagesstätte vorsehen könnten. Gerade die Möglichkeit für den Betrieb einer Kindertagesstätte ist aus Sicht der Gemeinde ein sehr interessanter Aspekt, der mit den Mandatsträgerinnen und Mandatsträgern der Gemeindevertretung auf einer gesicherten Datengrundlage diskutiert werden müsste. Dabei muss die Gemeinde nicht zwingend als Betreiber einer kleinen Kindertagesstätte auftreten. Es ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Kindertagesstätten der Gemeinde derzeit belegt sind und die vierzügige Kita Apfelzwerge mit der Gruppe der „Dorfstapfer“ als fünfzügige Kindertagesstätte geführt wird.

Aufgabe der Zivilgemeinde ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das gesamte Grundstück liegt vollumfänglich innerhalb des gültigen regionalen Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2010 und mit einem Teilbereich in der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes Große Lache / Mühlberg Teil I.

Zwar wurde seitens der Vertreter der Verwaltung deutlich gemacht, dass die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nach § 12 BauGB eine Finanzierung des maßnahmenbezogenen Bauungs- und Erschließungsplan fordere, doch es wurde während der Vorgespräche deutlich, dass die Investoren und Betreiber von Pflegeeinrichtungen sich nach bereits bestehenden und fertigen Bebauungsplänen orientieren und somit die Finanzierung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen als Beitrag der Gemeinde für ein solches Projekt angesehen wird. Bei Zustimmung zum Letter of Intent entstehen der Gemeinde im folgenden Jahr Planungskosten.

Unabhängig hiervon ist der Bereich der Erschließung und damit die Beitragszahlungen für Straße, Straßenbeleuchtung, Abwasseranschluss und Anschluss an die Wasserversorgung zu sehen.

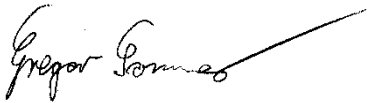
Die Verwaltung bittet um Zustimmung zu vorliegendem Letter of Intent. Wie hieraus zu ersehen werden der Kirchenvorstand der evangl. Kirchengemeinde sowie der Verwaltungsrat der Inneren

Mission Frankfurt am Main dem Letter of Intent diskutieren und nach deren Einschätzung auch zustimmen. Nach einem übereinstimmenden Votum für eine Pflegeeinrichtung für Wehrheim könnte der hierin enthaltene Rahmenterminplan ausgearbeitet und konkretisiert werden. Die Verwaltung könnte durch die Beauftragung eines Planungsbüros die baurechtlichen Voraussetzungen für das in Rede stehende Grundstück schaffen. Die Innere Mission Frankfurt würde parallel hierzu eine Machbarkeitsstudie und einen Planungsauftrag bis zur Leistungsphase 2 HOAI in Auftrag geben. Die entstehenden Kosten werden von den jeweiligen Einrichtungen auf eigenes Risiko getragen.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Die entstehenden Planungskosten werden entsprechend HOAI auf 10.000,-- € ermittelt. Hinsichtlich des benötigten Gutachtens für Artenschutz sind weitere 8.000,-- € einzuplanen.

Wehrheim, den 18.08.2022



---

Gregor Sommer  
Bürgermeister