

Letter of Intent

zur Entwicklung einer Seniorenwohnanlage, bestehend aus einer stationären Pflegeeinrichtung mit angebundener Tagespflege und betreutem Wohnen sowie einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Wehrheim

Zwischen

Evangelischer Verein für Innere Mission,
Ludolfusstraße 2-4
60487 Frankfurt am Main
(nachfolgend „Innere Mission“)

sowie

Evangelische Kirchengemeinde Wehrheim,
Kirchenvorstand
Oranienstraße 8a
61273 Wehrheim
(nachfolgend „Kirchengemeinde“)

Gemeinde Wehrheim
Gemeindevorstand
Dorfborngasse 1
61273 Wehrheim
(nachfolgend „Gemeinde“)

A. Einführung

Die Kirchengemeinde in der Gemeinde Wehrheim ist Eigentümer des Grundstückes, Flur 101, Flurstück 40. Das Grundstück hat eine Größe von 8.275 m². Die Gemeinde und die Kirchengemeinde haben sich im Jahr 2020 entschlossen, auf dem besagten Gelände ein Seniorenpflegeheim mit angebundener Tagespflege und betreutem Wohnen zu entwickeln. Hierzu wurde von Seiten der Kirchengemeinde ein AK-Seniorenwohnanlage gegründet. Dieser AK wurde beauftragt eine Vorsondierung durchzuführen, um einen geeigneten Investor und Betreiber für dieses Bauvorhaben zu finden.

Insgesamt wurden drei Interessenten aus dem diakonischen Umfeld angesprochen. Nach zwei Beratungsrunden hat sich die Kirchengemeinde für eine gemeinsame Projektierung mit der Inneren Mission entschieden.

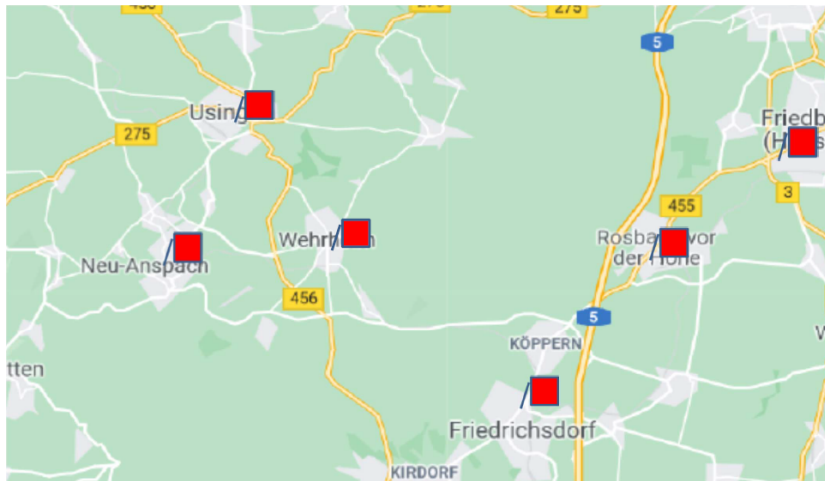
Das Grundstück der Kirchengemeinde (Eigentümer) soll im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages der Inneren Mission (Investor und Betreiber) zur Verfügung gestellt werden. Die Innere Mission zahlt für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins.

<u>Grundstücksdaten:</u>		
Flur	101	
Flurstück	40	
Fläche	8.275,00	m ²
<u>Ermittlung Erbpacht:</u>		
Bodenrichtwert:		250,00 €
Erbpachtzins:		4%
Grundstückswert:		2.068.750,00 €
Erbpacht p.A.:		82.750,00 €

B. Ausgangssituation/Versorgungsgrad

Im Umkreis der Gemeinde Wehrheim gibt es in sechs Nachbargemeinden, neun Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 688 Pflegeplätzen (Durchschnitt: 76,44 Pflegeheimplätze).

Eine private Pflegeeinrichtung „Alterswohnsitz Flücken GmbH“ mit insgesamt 40 Pflegeheimplätzen ist direkt in Wehrheim ansässig.



Nimmt man vereinfachend an, dass in der Gemeinde Wehrheim in Bezug auf die Bevölkerungssituation Deutschlands durchschnittliche Verhältnisse bestehen, so ist von diesen Bedarfszahlen auszugehen:

Statistikdaten

Gesamtbevölkerung Wehrheims (ca.) =	10.000	
Einwohner:innen über 65 Jahre =	2.200	22% [1]
Pflegebedürftige Bürger:innen =	494	4,94% [2]
davon in vollstationärer Pflege =	98,8 (1/5 der Pflegebedürftigen)	
Kinder von 1-5 Jahren	481	4,81% [3]

[1] <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/bevoelkerung-ab-65-j.html>

[2] Alle weiteren Berechnungen ausgehend von ca. 83 Mio Menschen in Deutschland: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html

[3] <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1365/umfrage/bevoelkerung-deutschlands-nach-altersgruppen/>

Die evangelische Kirchengemeinde und die Zivilgemeinde Wehrheim beabsichtigen für dieses Bevölkerungsportfolio eine mehrgliedrige Einrichtung zu errichten. Die Innere Mission Frankfurt bekundet ihr Interesse, diese Einrichtung bei der Konzeption und Planung zu begleiten und die Einrichtungen nach Fertigstellung zu betreiben.

C. Konzeptionelle Ausrichtung

Menschen auf ihrem Lebensweg zu begleiten, zu fördern und zu unterstützen, ist nach christlichem Verständnis eine der vornehmsten Aufgaben der Menschheit. Dies gilt für kleine Menschen, die heranwachsen. Sie in ihrer Entwicklung zu begleiten und mit dafür Sorge zu tragen, dass sie ihren Platz in ihrem eigenen Leben, aber auch in unserer Gesellschaft finden, gehört hier dazu. Es gilt aber ebenso für Menschen, deren Leben nicht einfach ist, weil sie älter werden, chronisch krank sind oder aufgrund einer Behinderung auf Verständnis, auf Hilfe und auf ein förderliches Umfeld angewiesen sind.

So wie bei Kindern die Entwicklung nicht linear verläuft, sondern bestimmte Meilensteine der körperlichen Entwicklung eine kognitive Entwicklung erst ermöglichen, so verläuft auch das Leben von Menschen im Alter oder mit Behinderung nie gleichförmig. Typische Ereignisse, wie der Verlust einer Bezugsperson, ein Sturz oder eine schwere akute Krankheit können einen höheren Hilfebedarf auslösen, der durchaus auch reversibel sein kann - oder auch nicht.

Ein System muss sich auf diese Entwicklungen einstellen und passende Lösungen für alle möglichen Lebenssituationen entweder selbst vorhalten oder vermitteln können. Es muss den Menschen ein verlässlicher Partner sein, der den Lebenswillen der Betroffenen und deren Umfeld unterstützt, auch wenn die objektiven Zeichen eine andere Sprache sprechen mögen. Es muss Individualität fördern und „Normalität“ als einen statistischen Mittelwert in Bezug auf die Gesellschaft, niemals als ein erstrebenswertes Ziel für ein Individuum verstehen. Es muss den Menschen aber auch am Lebensende begleiten und dafür Sorge tragen, dass das Leben auch angesichts des Todes nicht seine Würde verliert.

Auch wenn die Pflege und Sorge um Menschen in unserer Gesellschaft über kein hohes Renommée verfügen, darf das nicht darüber hinwegtäuschen, dass die in diesem Bereich Tätigen im Grunde genommen sogar privilegiert sind, mit und für diese Menschen zu arbeiten: Beruflich und ehrenamtlich Tätige nehmen teil an der Lebensgeschichte, an der aktuellen und an der vergangenen. Sie werden ins Vertrauen gezogen und erhalten einen Einblick in das Erleben von Menschen, die uns vorausgehen. Sie erlangen Kenntnis von den Erfahrungen, die Menschen in ihrem Leben gemacht haben, von den Auswirkungen von schicksalhaften Ereignissen, von traumatisierenden Erlebnissen, von gelungenen und nicht gelungenen Entscheidungen.

Ein System, ein Angebot mit einer solchen Aufgabenstellung, hat auch dafür Sorge zu tragen, dass dies keine „Interna“ bleiben. Altwerden und Hilfebedürftigkeit darf nichts sein, was am Rande der Gesellschaft unter Ausschluss der Öffentlichkeit geschieht. Es muss mitten hinein in das Leben einer Kommune, einer Kirchengemeinde. Alle müssen davon partizipieren und profitieren können. Nach unserer Kenntnis besteht eine starke Identifikation der Bevölkerung mit Wehrheim und der Wunsch, auch im Alter oder bei Einschränkung die Stadt nicht verlassen zu müssen.

Vor diesem Hintergrund hat die Innere Mission großes Interesse, die gebotene Herausforderung anzunehmen und begrüßt das geplante Portfolio der Angebote:

- stationäre Altenpflege
- teilstationäre Altenpflege
- Betreutes Wohnen
- Kindertagesstätte

Mit der Idee, vier Angebotsbereiche auf dem Areal unterzubringen, hat das Projekt das Potential, eine Anziehungskraft für Bürgerinnen und Bürger zu entwickeln. Zudem sind zwei Angebote (Tagespflege und Kindertagesstätte) Tagesangebote, d.h. es entwickelt sich ein regelhafter „Hol- und Bringverkehr“, welcher die randständige Lage am Ortsrand teilweise wettmacht und in das Bewusstsein der Bevölkerung holt.

Letzteres ist ein wesentliches Ziel, denn Bekanntheit und Akzeptanz sozialer Einrichtungen sind elementar für die Vermarktung und für bürgerschaftliches/ehrenamtliches Engagement. Gelingt dies, leistet die mehrgliedrige Einrichtung einen erheblichen Beitrag für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Zudem ist die Einrichtung ein wichtiger Arbeitgeber.

Wesentliche Elemente eines Konzepts sind nach unserem Verständnis:

Vernetztes Angebot: Die Angebotsbereiche müssen zueinander durchlässig sein, ohne ihre eigene Identität zu verlieren. Eine klare räumliche Trennung ist ebenso wichtig wie innen- und außenliegende Räume und Flächen der Begegnung und der gemeinsamen Aktivität. Wünschenswert ist ein großer Veranstaltungsraum, der für kulturelle Veranstaltungen, aber auch beispielsweise für einen offenen Mittagstisch oder Gottesdienste zur Verfügung steht.

Offenes Angebot: Die Anordnung der Gebäude muss nach außen gewandt und einladend sein. Es bedarf eines Magnets, z.B. eines schönen Gartens oder eines Terrassencafés, welche es lohnenswert machen, die Einrichtung aufzusuchen. Ergänzt werden kann dies u.U. durch Bewegungsangebote oder gesundheitsbezogene Kurse, aber auch als Ort für Selbsthilfegruppen oder Bildungsangebote (z.B. Volkshochschule). Auch fachlich könnte die Einrichtung eine Moderationsfunktion für die schon bestehenden qualifizierten und niedrigschwelligen oder ehrenamtlichen Angebote übernehmen.

Durchlässiges, flexibles Angebot: Älterwerden und pflegebedürftig zu sein verläuft nicht stetig, die Entwicklung ist oft durch akute Ereignisse geprägt, die zum Teil reversibel sein können. Eine mehrgliedrige Einrichtung soll in der Lage sein, eine pflegebedürftige Person kurzzeitig stationär zu betreuen. Es muss aber ebenso gewährleistet sein, dass Menschen nach einer stationären Episode wieder in ihre häusliche Umgebung zurückkehren können.

Aufgrund der etwas abgelegenen Lage am Ortsrand halten wir es für dringend empfehlenswert, dem Areal zusätzliche Magnetwirkung zu verleihen. Diese kann vielfältiger Natur sein. Denkbar wären aus unserer Sicht beispielsweise

- Ansiedlung einer Arztpraxis (Fach- oder Allgemeinmedizin)
- Ansiedlung einer Praxis für Physiotherapie, Logopädie und/oder Ergotherapie
- Ansiedlung von Fußpflege/Podologie
- Ansiedlung eines Cafés, Ausfluglokals oder eines Ladengeschäfts

D. Gemeinwesen/Quartier/Kooperationen

Vor dem genannten Hintergrund ergibt es sich fast von selbst, dass die Zusammenarbeit mit schon bestehenden Akteuren in der Zivil- und der Kirchengemeinde von essentieller Bedeutung ist.

Besonders wichtig ist die Zusammenarbeit:

auf Lenkungs-/Steuerungsebene

- mit der Stadt Wehrheim, insbesondere Abteilung Soziales, Jugend, Sport & Kultur
- mit der evangelischen Kirchengemeinde
- mit Kostenträgern und überörtlichen Sozialbehörden

auf fachlicher und operativer Ebene

- mit dem Mehrgenerationenhaus,
- den in Wehrheim tätigen Pflegediensten,
- der Pflegeeinrichtung „Alterswohnsitz Flücken“

auf Ebene der Beratung und der niedrigschwelligen Angebote

- Beratungsangebote der Stadt Wehrheim
- Anbieter von niedrigschwelligen Leistungen und Hilfen zur Selbständigkeit im Haushalt (Hauswirtschaftsdienste, Essen auf Rädern, Mobilitätsangebote [z.B. NOVASmobil], Fahrdienste, Friseur, Fußpflege, Besuchsdienste)

auf Ebene der interdisziplinären Zusammenarbeit

- mit Allgemein- und Fachärzt:innen
- mit Kliniken und Krankenhäusern
- mit Strukturen und Personen bürgerschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements

- Ehrenamtsbüros und -initiativen (z.B. Pflegebegleiter-Initiative Friedrichsdorf und Hochtaunuskreis)
- Kirchengemeinden
- Vereine

auf Ebene der beruflichen Bildung

- mit Pflegeschulen, praktischen Ausbildungsträgern im Bereich Pflege und Gesundheit Schulen
- mit allgemeinbildenden Schulen
- mit Trägern von Freiwilligendiensten

E. Finanzierung

Das gesamte Projekt soll mit Eigenmitteln und Fremdfinanzmitteln (Darlehen) finanziert werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Eine erste konkretere Kostenschätzung nach DIN 276 würde sich im Rahmen der Leistungsphase 2 (LPH 2) = Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ergeben. Aus der Kostenschätzung würde dann in der Folge ein Kostenplan entstehen. Schon bei der Grundlagenermittlung (LPH 1 HOAI) und der Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) sollten die höchstmöglichen energetischen Standards berücksichtigt werden.

Für die Refinanzierung der unterschiedlichen Nutzungseinheiten ist folgende Systematik geplant:

Stationäre Altenpflege = Investitionskostensatz

Platzzahl	Kosten pro Platz	Investitionsvolumen	Kosten pro Jahr	IK-Kosten / Pflegetag
80	135.000,00 €	10.800.000,00 €	432.000,00 €	15,10 €
Finanzierung = 25 Jahre - 3 %:		4.705.525,18 €	188.221,01 €	6,58 €
Z w i s c h e n s u m m e :		15.505.525,18 €	620.221,01 €	21,67 €
zzgl. Erbpacht pro Jahr			82.750,00 €	2,89 €
Instandhaltungs- und Wartungspauschale p.A.			97.200,00 €	3,40 €
G e s a m t :				27,96 €

Teilstationäre Altenpflege = Investitionskostensatz

Platzzahl	Kosten pro Platz	Investitionsvolumen	Kosten pro Jahr	IK-Kosten / Pflegetag
12	55.000,00 €	660.000,00 €	26.400,00 €	10,27 €
Finanzierung = 25 Jahre - 3 %:		287.559,87 €	11.502,39 €	4,47 €
Z w i s c h e n s u m m e :		947.559,87 €		14,75 €
zzgl. Erbpacht pro Jahr			- €	- €
Instandhaltungs- und Wartungspauschale p.A.			5.940,00 €	2,31 €
G e s a m t :				17,06 €

Betreutes Wohnen = Mietkosten

Wohnungstyp	Anzahl	Wohnungsgrößen
1 - Zimmerwohnung	6	30 m ² - 40 m ²
2 - Zimmerwohnung	21	50 m ² - 60 m ²
3 - Zimmerwohnung	3	70 m ² - 80 m ²
G e s a m t :	30	

Kindertagesstätte = Mietkosten

Die Kosten der zu planenden Kindertagesstätte würden ebenfalls über Mietkosten refinanziert. Bisher fand noch kein Abgleich über die Größe der zu planenden Kindertagesstätte statt.

F. Rahmenterminplan/Nächste Schritte

Die Innere Mission, die Kirchengemeinde und die Gemeinde Wehrheim bekunden ein großes und grundsätzliches Interesse an der Entwicklung einer Seniorenwohnanlage, bestehend aus einer stationären Pflegeeinrichtung mit angebundener Tagespflege und betreutem Wohnen sowie einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Wehrheim.

Damit das Projekt beginnen kann, wurde dieser gemeinsame „Letter of Intent“ (LoI) zum Projekt (u.a. Projektziele, Projektdaten und Aussagen zur Projektrealisierung, Zeitplan) erstellt.

Dieser „LoI“ muss durch die jeweiligen Gremien (u.a. Verwaltungsrat, Kirchenvorstand, Magistrat) genehmigt werden.

Nach Genehmigung des „LoI“ müssen durch die Gemeinde die baurechtlichen Voraussetzungen für das Grundstück der Kirchengemeinde in Wehrheim geschaffen werden. Erst nachdem die Genehmigung der baurechtlichen Voraussetzungen vorliegt, kann eine konkretere Terminplanung erfolgen.

Parallel beauftragt die Innere Mission über ein Architekturbüro eine Machbarkeitsstudie = Planungsauftrag bis Leistungsphase 2 HOAI.

Die Erarbeitung und Abstimmung der notwendigen Grundlagen (Baurecht und Machbarkeit) sollen bis zum 31.07.2023 abgeschlossen sein. Bis zu diesem Zeitpunkt und ab Unterzeichnung dieses LoI erteilt die Kirchengemeinde der Inneren Mission eine Exklusivität.

Während der Exklusivität wird die Kirchengemeinde insbesondere

- das Grundstück oder Teile davon (weder in Form des Realeigentums, noch im Rahmen eines Erbbaurechts) nicht an Dritte verkaufen oder anderweitig darüber verfügen und
- mit Dritten keine Gespräche sowie keine Verhandlungen über den Verkauf oder die Erbbaurechtsbestellung bzgl. des Grundstücks oder die anderweitige Verfügung darüber führen.

Jede Partei trägt ihre eigenen und die Kosten ihrer Berater selbst.

Außer den Vereinbarungen zur Exklusivität, zur Vertraulichkeit sowie den nun folgenden Regelungen ist dieser Letter of Intent nicht bindend und verursacht keinerlei gegenseitige Rechte und Pflichten zwischen den Parteien, insbesondere bestehen keinerlei Verpflichtungen zum Abschluss eines Vertrags ungeachtet gemeinsamer Absprachen oder geleisteter Arbeit.

Sollte ein Vertragsabschluss wider Erwarten nicht zustande kommen, stehen den Parteien keinerlei Ansprüche zu. Dieser LoI verpflichtet die Parteien über die Vereinbarungen zur Exklusivität hinaus zu keinerlei Haftung in jeglicher Form und beinhaltet keine Zusicherung von Verpflichtungen durch Verhandlungen oder vorvertragliches Verhalten (culpa in contrahendo, §§ 280 ff, insbesondere § 311, Bürgerliches Gesetzbuch).

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für die Schriftformklausel.

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung möglichst nahekommt. Gleiches gilt für etwaige ergänzungsbedürftige Lücken dieser Vereinbarung.

Wehrheim, den

Wehrheim, den

Kirchengemeinde

Gemeinde Wehrheim

Frankfurt a.M., den

Frankfurt a.M., den

Innere Mission

ENTWURF