



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 5. September 2024

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 17-359/I/1218 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	02.09.2024		
Ausschuss für Bildung, Sport, Soziales und Kultur	19.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

Betreff: Neue Seniorenwohnanlage
Stadtverordnetenbeschluss vom 27.03.2023
- Vorlage des Magistrats vom 02.09.2024 - **BERICHT** -
Drucks. 17-359/I/1218 21-26

Anlagen: Präsentation ImmoInvest GmbH
Präsentation zu 4 Lebensraum Baugenossenschaft eV
Anlage zu 5 Rocon & Kamps und Partner Immobiliengesellschaft GmbH
Anlage zu 6 Exposé Kalbach

Hinweis:

Die Anlagen gehen den Fraktionsvorsitzenden in Papierform zu. Zudem sind die Anlagen zu dieser Drucksache im Ratsinformationssystem abrufbar

Begründung:

Der unaufhaltsame demografische Wandel und die große Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnen und verschiedenen Pflegeeinrichtungsformen in Seligenstadt hat die Stadtverordnetenversammlung dazu bewegt, das Betreuungsangebot für Senioren zu erweitern. Wegen der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit wurde das einzige noch zur Verfügung stehende und für die angedachten Nutzungen geeignete städtische Grundstück neben der Kindertagesstätte St. Margareta in Froschhausen anvisiert.

Bei dem geplanten Baugrundstück „An der Lache 30-36“ in der Gemarkung Froschhausen, Flur 7, Flurstück 646, handelt es sich um ein 6.504 m² großes Baugrundstück, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53.1 „Das Backesfeld“ liegt. Als Art der baulichen Nutzung ist planungsrechtlich eine Fläche für Sportanlage – Sporthalle festgesetzt. Da diese Nutzung planungsrechtlich eine Verbindlichkeit des städtebaulichen Konzepts des Bauleitplans darstellt, ist die Möglichkeit einer Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht gegeben, sodass für jede anderweitige Nutzung der seit 2005 rechtswirksame Bebauungsplan geändert werden muss.

Bei der Aufstellung und Änderung von rechtswirksamen Bebauungsplänen bietet der Gesetzgeber nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zwei Rechtswege an:

1. *Erstellung einer Angebotsplanung*

Das Bauleitplan-, Umlegungs- und Erschließungsverfahren wird von der Gemeinde durchgeführt. Hierbei handelt es sich im Bauleitplanungsrecht um eine „Angebotsplanung“. Das erschlossene Baugrundstück kann an den Bauinteressenten veräußert bzw. bei besonderen Interessen in Erbbaurecht überlassen.

2. *Bauvorhabenbezogene Erstellung oder Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.*

Dieser Weg wird gewöhnlich bei Verfahren mit einem bereits bekannten Entwicklungsziel angewendet und aus unterschiedlichen, primär wirtschaftlichen Gründen und zur Zeitersparnis angewendet. Die Planungshoheit bleibt der Gemeinde vorbehalten, jedoch werden die Durchführung des Verfahrens und die Realisierbarkeit des Bauvorhabens an einen Bauträger übertragen. Alle rechtlichen Verfahrensschritte sowie genaue Ausführungs-, Finanzierungs-, Gestaltungs- und Nutzungsregelungen werden in diesem Fall durch städtebauliche Verträge festgehalten.

Da das einzige noch verfügbare Baugrundstück seit zwanzig Jahren brach liegt und planungsrechtlich für die Errichtung einer Sporthalle vorgehalten wird, aber aktuell die Errichtung einer Wettkampfhalle an einer anderen Stelle in Seligenstadt geplant ist, hat die Stadtverordnetenversammlung entschieden, diese Fläche einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Der demografische Wandel führt dazu, dass alternative Lösungsansätze für das Baugrundstück überprüft werden sollen, um eine Entscheidung treffen zu können, ob das Baugrundstück mit einer anderweitigen, genauso wichtigen und fehlenden Nutzung belegt werden kann.

Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 27.03.2023 folgenden Beschluss gefasst:

Der Magistrat wird beauftragt:

- 1. zu prüfen, ob die städtische Fläche mit der Bezeichnung 646 (Ecke An der Lache/Am Zippenweg) für eine moderne Seniorenwohnanlage/Tagespflegeeinrichtung genutzt bzw. zur Verfügung gestellt werden kann;*
- 2. Kontakt mit karitativen Einrichtungen und privaten Betreibern aufzunehmen und Vorschläge herauszuarbeiten, wie ein Konzept zum Seniorenwohnen / Tagespflege aussehen kann;*
- 3. zu prüfen, welche Voraussetzungen seitens der Stadt geschaffen werden müssen, um die Vorschläge aus 2. umzusetzen;*
- 4. die Sportvereine der Stadt bei diesem Prüfungsprozess zu beteiligen;*
- 5. bei der Prüfung in 1. zu berücksichtigen, dass die Fläche vorrangig mittels Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden soll. Weitere Optionen der Stadt zur Gestaltung, wie eine Konzeptvergabe oder ein städtebaulicher Vertrag in Kombination mit Erbbaurecht, sollen geprüft werden.*

Obwohl sich die durch die Pandemie und den Kriegsausbruch in der Ukraine vollkommen eingebrochene Bauwirtschaft nur schleppend erholt, hat dieser Beschluss dennoch auf unterschiedlichen Wegen zwei Investoren/Projektentwickler erreicht, die gleichzeitig zwei Initiativbewerbungen bei der Stadt eingereicht haben. Da bei der Verwaltung weitere Bewerbungen von Fachentwickler vorlagen, wurden im April 2024 sechs auf die Errichtung von Seniorenwohnanlagen und Pflegeheimen spezialisierte Projektentwickler kontaktiert und zu einem ersten Gespräch eingeladen:

1. Open Minded Projektentwickler AG, Frankfurter Straße 151c, 63303 Dreieich
2. Evangelische Heimstiftung GmbH, Interimsquartier Neckarstraße 207, 70190 Stuttgart
3. HS ImmoInvest GmbH, Hafeninsel 11, 63067 Offenbach am Main
4. Lebensraum Baugenossenschaft eG, Am Obertor 40, 64831 Babenhausen
5. ROCON GmbH, Am Kurpark 33b, 36251 Bad Hersfeld
6. Carestone Group GmbH, An der Börse 3, 30159 Hannover

Im Mai und Juni 2024 wurden persönliche Gespräche und ein fachlicher Informationsaustausch mit den Unternehmen durchgeführt, die vorhandene Beschlusslage vorgestellt und die Gesellschaften um Zusendung einer ersten Entwicklungsidee bzw. eines Entwicklungskonzepts sowie entsprechender Referenzen gebeten.

1. Open Minded Projektentwickler AG, Frankfurter Straße 151c, 63303 Dreieich

Die Open Minded Projektentwickler AG plant und realisiert seit einem Jahrzehnt Seniorenimmobilien, die sich durch

- zielgruppenspezifische Service- und Betreuungsleistungen,
- eine zentrale Lage inmitten kommunaler Infrastruktur und
- ein besonderes Wohnambiente

auszeichnen.

Vorgestellt werden sollte das Konzept der „Arealo Seniorenquartiere“. Das Konzept besteht aus mehreren Bausteinen, die nach Bedarf kombiniert werden können. Neben dem selbständigen Wohnen können in der Anlage auch multisensorische Räume, Demenz-Wohngruppen, vollstationäre Pflegeplätze, physiotherapeutische Praxen und Arztpraxen untergebracht und mit den Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Sanitätshaus, Friseur, Bibliothek kombiniert werden. Das Konzept soll als ein individuelles, an die lokalen und regionalen Gegebenheiten angepasstes, Konzept entwickelt werden. Die Entwicklungsgesellschaft hat unsere Anfrage und den Terminvorschlag sehr interessiert angenommen, ist jedoch leider zu dem Termin nicht erschienen. Auf eine Nachfrage hin erfolgte keine Reaktion.

2. Evangelische Heimstiftung GmbH, Interimsquartier Neckarstraße 207, 70190 Stuttgart

Die Evangelische Heimstiftung GmbH hat auf unsere Einladung reagiert und uns telefonisch mitgeteilt, dass sich die Evangelische Heimstiftung mit ihren Tochtergesellschaften aus dem Bereich Projektentwicklung und Bau zurückgezogen hat und fortan als Dienstleister den Schwerpunkt auf die Pflege legt. Sollte die Stadt Seligenstadt das Gebäude zur Verfügung stellen, wären sie bereit zu überprüfen, ob sie die Dienstleistung als Betreiber übernehmen können.

3. HS ImmoInvest GmbH, Hafensinsel 11, 63067 Offenbach am Main

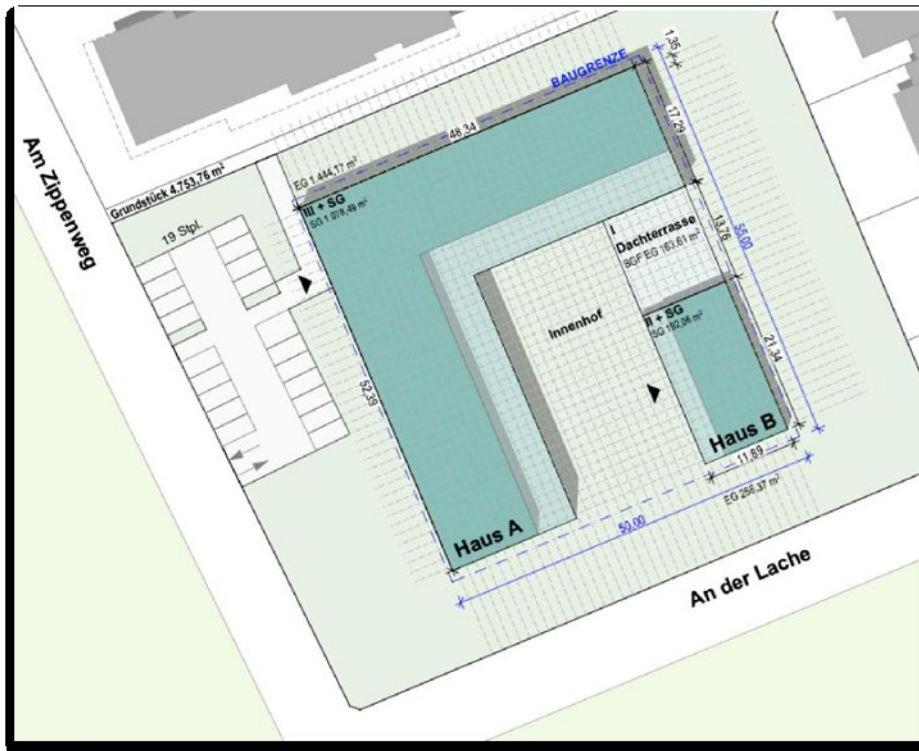
Die HS ImmoInvest GmbH mit Sitz in Offenbach ist auf die Entwicklung von sozialen Quartieren und Sozialimmobilien spezialisiert. Mit langjähriger Erfahrung berät und betreut sie unterschiedlichste Auftraggeber in verschiedensten Projekten rund um die Gesundheits- und Sozialimmobilie. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der dezidierten Erstellung von Standort- und Bedarfsanalysen und der Herleitung von standortbezogenen Konzepten.

Neben der fundierten Analyse legt die HS ImmoInvest GmbH besonderen Wert auf belastbare Konzepte und akkurate Ausführung in allen Bereichen der Dienstleistungen – von Standortakquise über Finanzierungsstrukturen bis hin zum Projektmanagement in der Umsetzungsphase.

Für den Standort in Froschhausen wurde bereits eine Bedarfsanalyse erarbeitet und in einem Bericht zusammengefasst. Das auf mehreren demografischen und sozioökonomischen Faktoren basierend Ergebnis hat aufgezeigt, dass die aktuelle Bedarfslage im Stadtgebiet Seligenstadt auf eine **sehr gute Nachfrage im Bereich der vollstationären Pflegeleistungen** hindeutet, da alle bestehenden Angebote nachgefragt sind. Laut der Analyse ist im Raum Seligenstadt in den kommenden Jahren mit einem steigenden Bedarf in der Versorgung von älteren Menschen zu rechnen.

Der genaue künftige Bedarf ist dennoch nach aktueller Datenlage schwer abzuschätzen, da die zusätzlichen Nachfragen nach vollstationären Pflegeplätzen aus der angrenzenden Region noch nicht im Untersuchungsgebiet eingeflossen sind. Zudem schafft eine neue Einrichtung per se immer eine Nachfrage, da die Attraktivität eines neuen Hauses automatisch zur Verlagerung von Pflegedienstleistungen führt.

Für das betroffene Baugrundstück wurde auch ein städtebauliches Nutzungskonzept erar-



beitet, welches gute Organisationseinheiten und eine sichere Versorgungskette gewährleisten kann.

Es ist für den Standort denkbar, unterschiedliche Wohn- und Betreuungsangebote für das Leben im Alter zu realisieren.

Das ambulant betreute Seniorenwohnen und Service-

Wohnen kann nach den Bedürfnissen der Bewohner eingerichtet werden, wobei die Pflegeleistungen, abhängig vom Konzept auch als grundsätzliches oder zusätzliches Angebot eingerichtet werden können. Dadurch werden einige soziale und gesundheitliche Vorteile entstehen. Durch das unabhängige Leben in der eigenen Wohnung wird die Selbstständigkeit bewahrt, während die Wohnlage in einer Seniorenresidenz durch Notrufsysteme oder die Anwesenheit von Pflegepersonal zusätzlich Sicherheit bietet. Zudem tragen das Leben und die Freizeitangebote in einer Gemeinschaft von Gleichaltrigen wesentlich zur Vermeidung von Einsamkeit bei. Die Entlastung der Angehörigen wird automatisch durch die Sicherstellung von Hilfsangeboten im Haushalt sowie durch medizinische Unterstützung bei der Medikamenteneinnahme oder Körperpflege gewährleistet.

Wenn eine häusliche oder teilstationäre Pflege nicht möglich oder zielführend ist, kann die im Nutzungskonzept vorgesehene vollstationäre Pflege in Anspruch genommen werden. Die medizinische Vollversorgung sowie die Sicherheits- und Notfallversorgung stellen eine erhebliche Entlastung für die Angehörigen dar.

Prinzipiell wurde für das betroffene Baugrundstück ein Konzept aus drei Bausteinen mit betreutem- bzw. Service-Wohnen, vollstationärer Versorgung und/oder Tagespflege angestrebt und in zwei Umsetzungsszenarien zusammengefasst:

- **Szenario A:** Vollstationäre Pflege mit einem renommierten Betreiber und einem hohen Qualitätsniveau zur Versorgung von 110 pflegebedürftigen Menschen. Dabei werden ca. 50 Quadratmeter je Pflegeplatz als Planungsgrundlage empfohlen. Haus A ist dafür vorgesehen. Haus B könnte in dem Konzept noch 8 angrenzende seniorengerechte Wohnungen aufnehmen.
- **Szenario B:** Ambulant betreutes Seniorenwohnen mit einem renommierten Betreiber und einer Struktur, welche eine ambulante bedarfsbezogene Versorgung in ca. 90 Wohnungen sicherstellt. Die Wohnungsgröße wird dabei mit ca. 43 Quadratmeter pro Wohnung angesetzt und empfohlen. Haus A und B wären dafür geeignet.

Die HS ImmoInvest GmbH wurde über die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens informiert und hat sich bereit erklärt, eine nach Bedarf des abgestimmten Konzepts eine bauvorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Weitere relevante Regelungen sollen durch städtebauliche Verträge festgehalten werden. Als Dienstleister würde die HS ImmoInvest GmbH künftigen den Investor vertreten, welcher das Baugrundstück gerne erwerben würde.

Die von der Entwicklungsgesellschaft erarbeitete Präsentation zur Vorstellung des Projekts ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

4. Lebensraum Baugenossenschaft eG, Am Obertor 40, 64831 Babenhausen

Die Lebensraum Baugenossenschaft eG ist aus dem Betrieb des Christlichen Sozialwerks Harreshausen e.V. entstanden und hat als erstes Projekt den Seniorenwohnpark in Babenhausen -Harreshausen fertiggestellt. Inzwischen können auch Projekte wie die Mainresidenz in Stockstadt und das angehende Projekt in Ronneburg genannt werden. Das Anliegen der Baugenossenschaft ist es, die Nutzer einzubeziehen und in einer genossenschaftlichen Organisation Wohnraum zu schaffen. Das genossenschaftliche Projekt sieht eine Mischung aus zwei Wohnformen vor. So sind im Vorzeigeprojekt neben den Bungalows auch Miet- und Sozialwohnungen vorhanden, die zum Bestand des Sozialwerks gehören. Auch die Integration von Pflege-Wohngemeinschaften und Tagespflegeplätzen gehört zu dem Konzept.

In Anlehnung an den Bungalow-Wohnpark in Babenhausen soll auch ein Quartier in Froschhausen speziell für Menschen entwickelt werden, denen ihr Eigenheim zu beschwerlich und ihr Garten zu groß geworden ist.

Das Vorbild ist ein Bungalow-Wohnpark für Senioren in einem Stadtteil von Babenhausen.

Dort sind 19 Bungalows und ein Vier-Parteien-Haus entstanden (letzteres war zum 1.8.2023 bezugsfertig).

Das Grundstück wurde voll erschlossen in Erbpacht vergeben.

Das Energiekonzept ist eine Besonderheit, weil eine großdimensionierte Photovoltaikanlage die Gebäude mit Energie versorgt. Dadurch ist es möglich, mit Strom zu heizen, was eine sehr wartungsarme technische Ausstattung ermöglicht.

Die Vermarktung des überschüssigen Stroms und der Einkauf von Ökostrom erfolgt in einem „Mieterstrommodell“ welches gefördert wird.



Für das Quartier in Froschhausen ist eine ähnliche hohe Verdichtung wie in Babenhausen vorgesehen. Nach dem städtebaulichen Konzept könnten **15 erdgeschossige Einzelhäuser und ein Mehrfamilienhaus (2,5 Geschosse) errichtet** werden. Angesichts der immer grö-

ßeren Nachfrage und um Gemeinschaftsflächen für das Quartier anbieten zu können, ist die **Einrichtung einer Tagespflegestation im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses** angedacht.

Das Grundstück soll durch eine Privatstraße in Verlängerung der Schwester-Romula-Straße bis zum Straße Am Zippenweg erschlossen werden. Um die notwendige Sicherheit zu gewährleisten, wird beabsichtigt die Straße als Spielstraße auszuweisen. Die Bungalows werden in Massivholzbauweise mit einem hohen Grad an Vorfertigung errichtet und garantieren eine kurze Bauzeit. Zudem sieht die Genossenschaft weitere Vorteile in:

- hohen Dämmwerten durch eine Holzfaser-Außendämmung und das diffusionsoffene Bauen (ohne Folien), was ein sehr angenehmes Raumklima schafft, und
- einer guten CO₂ Bilanz durch den Einsatz von Holz, niedrigen Energiekosten und einer guten Trennbarkeit aller Baustoffe als weitere Vorteile der modernen Bauweise.

Weitere Vor- und Nachteile der Entwicklungsform durch die Genossenschaft im Vergleich zu einer kommunalen Entwicklung und der Entwicklung durch einen Bauträger wurden in der Anlage 2 dargestellt.

Die Finanzierung der Herstellungskosten des Projekts wird vorwiegend durch die Beiträge der Mitglieder (ca. 60 %) gesichert. Die restlichen Mittel können durch Bankfinanzierung / Fördermittel / KfW-Darlehen sichergestellt werden.

Obwohl die Genossenschaft besondere Konditionen bei einer Kreditaufnahme hat, muss dennoch ein Anteil der Finanzierung als „Gründungs-Mitgliedschafts-Anteil“ erworben werden. Sodann kommen Pflichtanteile für die Nutzungsberechtigung hinzu. Mit Zustimmung des Vorstands werden fehlende Anteile gestundet. Sie werden über höhere Nutzungsgebühren über einen längeren Zeitraum bezahlt.

Die Anteile (Bausteine) sind vererbbar oder kündbar. Im Falle des Auszugs (oder Todes) werden sie an den Partner übertragen oder gekündigt und dann nach einer Kündigungsfrist zurückgezahlt.

Die Festlegung einer Dividende liegt im Ermessen der Generalversammlung. Da die größten Nutznießer die Bewohner selbst sind, wäre eine Dividende zwecklos, da sie durch die Miete erwirtschaftet werden muss.

Den rechtlichen Rahmen bildet das Genossenschaftsgesetz, das alle wesentlichen Punkte regelt und den Mitgliedern eine große Sicherheit bietet. Auf das Gesetz sind Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft verpflichtet, die Überwachung liegt bei einem zugelassenen Verband.

Die Lebensraum Baugenossenschaft hat sich dem Genoverband Neu-Isenburg bei Frankfurt angeschlossen und die jährliche Prüfung wird dort von Wirtschaftsprüfern vorgenommen. Dem Verband gehören Volks- und Raiffeisenbanken aber auch einige Baugenossenschaften an.

Die Insolvenzrate bei Genossenschaften ist nach eigener Aussage, aufgrund dieser gesetzlich geregelten Schutzmechanismen sehr gering (0,7%). Auch die Gebäude bleiben in Eigentum der Genossenschaft.

Hinsichtlich zu der notwendigen Bebauungsplanänderung ist die Lebensraum Baugenossenschaft flexibel.

Aufgrund guter Erfahrungen und einer besseren Finanzierbarkeit durch die Mitglieder der Genossenschaft würden die Lebensraum Baugenossenschaft das Grundstück gerne im Erbbaurecht übernehmen. Die Erwartungskonditionen wurden nicht genannt.

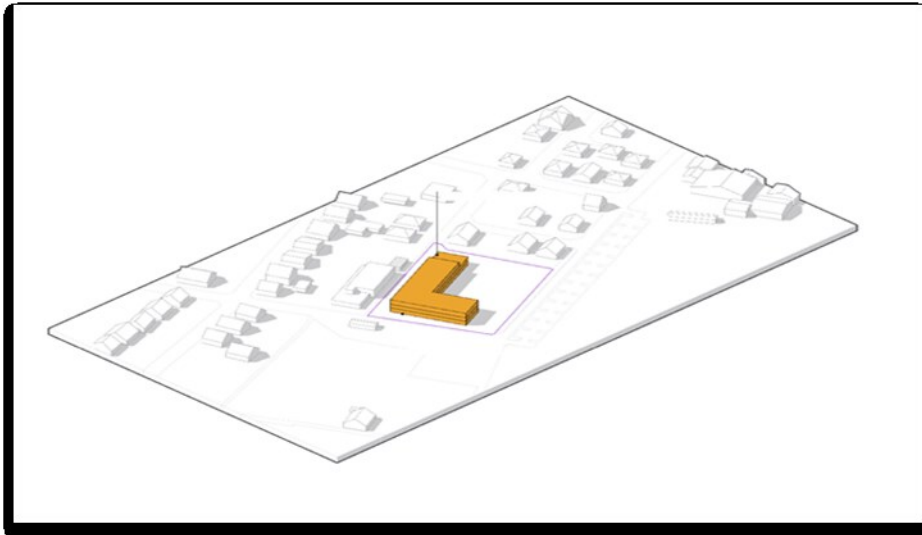
5. ROCON GmbH, Am Kurpark 33b, 36251 Bad Hersfeld Kamps und Partner Immobiliengesellschaft GmbH, Mainz

Die Entwicklungsgesellschaft Rocon GmbH hat eine langjährige Erfahrung mit der Planung, Entwicklung und Revitalisierung von Baugrundstücken, Bau und Vermietung von Immobilien und deren Vermarktung. Durch diese Praxis ist der Leistungsbereich sehr breit gefächert und erstreckt sich von Handels- und Wohnimmobilien über Seniorenwohnen bis hin zur Logistik. Die Rocon GmbH arbeitet bei diesem Projekt mit dem professionell agierenden Transaktionsmanager Kamps und Partner Immobiliengesellschaft GmbH zusammen.

Im Bereich Senioren- und Pflegeeinrichtungen umfasst die Bandbreite neben der Realisierung klassischer Einrichtungen auch Betreutes Wohnen mit außerklinischer Intensivpflege und Tagespflegeeinrichtungen. Hier arbeitet Rocon mit diversen bundesweit vertreten, leistungs- sowie finanzstarken Betreibergesellschaften zusammen.

Für das Baugrundstück in Froschhausen hat die Entwicklungsgesellschaft zwei Varianten zur Errichtung einer **Seniorenwohnanlage mit Tagespflege als geförderter Wohnungsbau** für Haushalte mit geringem Einkommen geprüft. Als Variante 1 wurde zunächst ein längliches, dreigeschossiges Gebäude mit 5 Punkthäusern konzipiert, mit einer Brutto-Grundfläche von 4.526 m² und einer überbaubaren Fläche von 1.702 m².

Die Rocon schlägt die Variante 2 mit 4.904 m² Brutto-Grundfläche und 1.712 m² überbaubarer Fläche vor, sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus städtebaulicher Sicht. Es entsteht ein dreigeschossiges Gebäude in L-Form, wobei eine Höhenstaffelung zur vorhandenen Bebauung vorgesehen ist. Die ca. **60 seniorengerechten, typisierten Wohneinheiten** in den Größen von ca. 50 m² bis 65 m² entsprechen zu 92 % dem förderungsfähigen Standard.



Für die Tagespflege wurde eine Fläche von ca. 375 m² vorgesehen. Dies entspricht einem angenommenen Bedarf von **ca. 25 pflegebedürftigen Patienten**. Die Tagespflege soll möglichst durch ein ortsansässiges Pflegeunter-

nehmen betrieben werden.

Aufgrund der landesrechtlichen Vorgaben bei der Vergabe von Wohnraumfördermitteln, wäre bei einem Verkauf des Grundstücks zum Bodenrichtwert von 650 €/qm verbunden mit dem Zweck, geförderten Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu erstellen, die Gemeinde verpflichtet, sich mit mindestens 10.000 je WE an der Finanzierung des Projektes zu beteiligen, und zwar zu Konditionen, die nicht ungünstiger sind als die der Landesförderung. Dies würde bei diesem Projekt mit ca. 60 WE einen Finanzierungszuschuss durch die Stadt Seligenstadt in Höhe von 600.000 € bedeuten.

Die Entwicklungsgesellschaft würde gerne einen Erbpachtvertrag auf Basis des Bodenrichtwertes von 650 €/m² mit einem Pachtzins von 1% abschließen. Dies würde den Förderkriterien des Landes Hessen für soziale Mietraumförderung entsprechend und einem direkten Finanzierungszuschuss der Gemeinde gleichgesetzt.

Bei gefördertem Wohnraum wird der Eigentümer der Immobilie verpflichtet eine langfristige Mietpreisbindung zu vereinbaren. In diesem Fall wird sich der Eigentümer vertraglich verpflichten, die längst mögliche Mietpreisbindung von 25 Jahren einzugehen. Für die genaue Ermittlung des gebundenen Mietpreises wird zuerst der gewöhnliche Wert aus dem Mietpreisspiegel zu Grunde gelegt. Leider gibt es weder für die Stadt Seligenstadt noch für den Kreis Offenbach einen verbindlichen Mietpreisspiegel. Nach den Recherchen von Rocon sind unterschiedliche durchschnittlich erzielte Mietpreise vorzufinden. Mehrere führende Immobilienmakler benennen für das 3. Quartal 2023 einen durchschnittlichen Mietpreis für vergleichbare Wohnungen von ca. 60 m² in Höhe von 12,31 €/m². An der Wohnungsbörse wird für das Jahr 2024 (Sachstand Juli 2024) ein Preis für die gleiche Wohnungsgröße von 11,18 €/m² genannt.

Diese Preise als Grundlage für die Miete des geförderten Wohnraums vorausgesetzt ergibt sich für das geplante Bauvorhaben „Service-Wohnen“, bei einer landesseitig rechtlich vorgegebenen Mietreduzierung von 25 % und einer auf 25 Jahre gebundenen Kaltmiete, ein Mietpreis zwischen 8,39 € und 9,85 €/m².

Da auf dem Baugrundstück die Errichtung eines Gebäudes mit energetischen Standard nach KfW40 QNG in nachhaltiger Modulbauweise mit hohem Komfort (barrierefrei, Fußbodenheizung, Wärmepumpen) geplant ist, sind für die Mieter niedrige Nebenkosten zu erwarten.

Die Erstellung in Modulbauweise garantiert eine sehr schnelle Errichtung in etwa 6 Monaten. Mit dem gleichen Hersteller wird derzeit ein Wohnbauprojekt in Mannheim realisiert und kann besichtigt werden.

Die Rocon bemüht sich derzeit intensiv, noch in diesem Jahr 2024 (Stichtag, 13.09.2024) den Antrag auf Bereitstellung der Fördermittel für das Jahr 2025 einzureichen, um bei einem positiven Verlauf des Entscheidungsprozesses eine sehr zügige Realisierung zu erreichen. Weiterhin wird angeboten, auch die bauvorhabenbezogene Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes zu übernehmen.

Für die Vorstellung des Vorhabens wurde eine Präsentation erarbeitet, welche als Anlage 3 der Beschlussvorlage beigefügt ist.

6. Carestone Group GmbH, An der Börse 3, 30159 Hannover

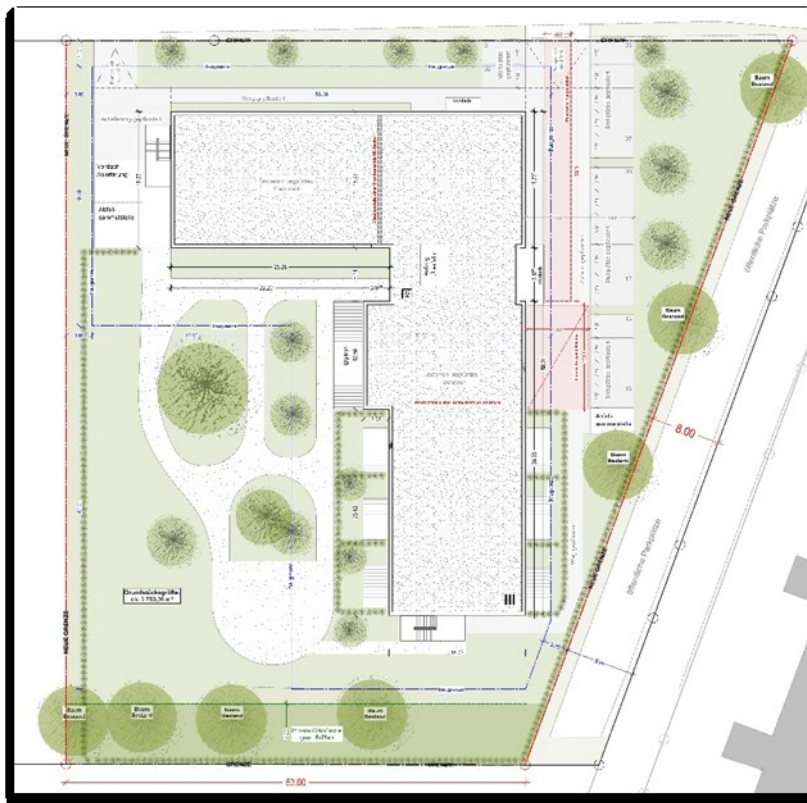
Die Carestone Group GmbH ist einer der führenden Entwickler und Anbieter von Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien in Deutschland. Mit 25-jähriger Erfahrung planen, bauen und vermarkten sie als Kapitalanlage zahlreiche Immobilien. Inzwischen haben sie rund 20.000 Pflegeplätze geschaffen.

Carestone legt den Fokus auf den Bau von **stationären bzw. ambulanten Pflegeeinrichtungen inkl. Demenzbereichen** sowie betreutes Wohnen und Seniorenwohnen. Aus einem großen Betreiber Netzwerk kann immer der geeignetste Betreiber für Standort und Konzept gefunden werden.

Für den Standort Froschhausen wurde auch durch Carestone Group GmbH eine interne Bedarfsanalyse erstellt, welche einen erhöhten **Bedarf an der stationären Pflege** ergab und die Planung wurde darauf ausgelegt.

Der Berechnung nach könnte auf einer Brutto-Grundfläche von ca. 5.300 – 5.500 m² auf dem Baugrundstück in Froschhausen, eine **stationäre Pflegeeinrichtung inkl. Demenzbereich mit 90-100 Einzelzimmern** errichtet werden.

Sollte die Stadt Seligenstadt ein anderes Konzept z.B. mit Pflegeapartments verfolgen wollen, könnte eine vergleichbare Wohnanlage wie die aktuell in Erstellung befindliche Pflegeimmobilie in Kalbach entstehen.



In der Seniorenanlage in Kalbach sind in einem dreigeschossigen Gebäude mit einem Staffelgeschoss in Holzmodulbauweise 88 stationäre Pflegeapartments und 17 unterschiedlich geschnittenen Wohneinheiten in der Größe von ca. 45 m² bis 100 m² für betreutes Wohnen entstanden.

Durch die Bauweise setzt der Neubau auch Maßstäbe in Sachen der Nachhaltigkeit.

Das Gebäude soll in einer Hybrid-bauweise erstellt werden, wobei ein Drittel als Kernteil - inklusive Aufenthaltsräume, Großküche und Technikbereich – in konventioneller Massivbauweise und zwei Drittel – inklusive Einzelzimmer und Wohnungen – in CO₂-neutraler Holzmodulbauweise ausgeführt werden sollen.

Aktuell sieht der Bebauungsplan auf diesem Grundstück eine Sporthalle vor. Auf Grund jahrelanger Erfahrungen ist Carestone gern bereit, gemeinsam mit der Stadt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan voranzutreiben. Vorbehaltlich eines Gremiumsentscheids würde die Entwicklungsgesellschaft nach Unterzeichnung eines aufschiebend bedingten Kaufvertrages — erfolgsabhängig und unter der Voraussetzung auf ein vorhabenbezogenes Baurecht — einen Stadtplaner beauftragen und das Verfahren steuern.

Bei der Kalkulation wurden die Investitionskosten und Fördermöglichkeiten nach dem Pflegegesetz berücksichtigt und ein Verhandlungskaufpreises von ca. 240 – 260 €/m² angesetzt.

Fazit

Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird die Bevölkerungszahl in Deutschland von heute rund 81 Millionen auf rund 79 Millionen im Jahr 2030 sinken. Regional ergeben sich jedoch erhebliche Differenzen. Durch die höhere Lebenserwartung der Bevölkerung bei gleichzeitig rückläufiger Geburtenrate nimmt der Anteil älterer Menschen gegenüber dem Anteil der jüngeren Menschen in Deutschland stetig zu. Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko, auf pflegerische Unterstützung angewiesen zu sein. Im Jahr 2021 waren laut Bevölkerungsstatistik des Hessischen Statistischen Landesamts 21,2 % der Hessinnen und Hessen 65 Jahre oder älter. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Regionen Hessens differiert jedoch ganz erheblich. In den kreisfreien Städten Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Darmstadt sind die Anteile mit 15,9 %, 16,5 % und 17,5 % am geringsten.

Die Hessen Agentur hat Vorausberechnungen der Bevölkerung in den 57 Regionen des Bundeslandes zur Verfügung gestellt. Demnach dürfte die Bevölkerung Hessens zwischen 2021 und 2030 von etwa 6.295.000 auf 6.356.400 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen. Der Anstieg entspricht etwa 1,0 %, und davon sind fast ausschließlich Regionen im südlichen Teil des Bundeslandes betroffen. Zunehmen wird allerdings in sämtlichen Regionen Hessens die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in den höheren Altersklassen.

Der demografische Wandel stellt Wohnungseigentümer und Wohnungspolitik vor die Aufgabe, zukunftsfähige Konzepte für altersgerechtes Wohnen zu entwickeln. Jedoch ist die Bedeutung „altersgerecht“ im Baurecht nicht definiert. Wissenschaft, Politik, Verwaltung und Planer nutzen ebenso wie die Wohnungswirtschaft, Projektentwickler oder Internet-Wohnungsportale unterschiedliche Begriffe. Beispiele sind: altersgerecht, altengerecht, barrierefrei, barrierearm, Komfort-Wohnen, generationen- oder seniorengerecht.

Altersgerecht ist mehr als nur das Wohnen für Ältere. Die Wohnungen und Häuser sollen vielmehr so gestaltet sein, dass sie für Menschen jeden Alters geeignet sind. Darunter versteht man Wohnen ohne Barrieren bzw. mit möglichst wenigen Hindernissen, sofern sich Barrierefreiheit baustrukturell nicht vollständig umsetzen lässt.

Mit zunehmendem Alter verbringen die Menschen mehr Zeit in den eigenen vier Wänden. Ausreichende und schwellenarme Bewegungsflächen in der Wohnung sind daher – vor allem bei Mobilitätseinschränkungen – wichtige Anforderungen an eine altersgerechte Wohnung.

Wohnen im Alter ist somit ein Teilaspekt des altersgerechten Wohnens. Neben den baulichen Anforderungen an die Wohnung ergeben sich auch Anforderungen an eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, an infrastrukturelle sowie soziale Angebote vor Ort.

Nach Befragung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) konnten erstmals repräsentative Ergebnisse aufgezeigt werden. Der aktuell von Senioren bewohnte Bestand weist vielfältige Mängel hinsichtlich einer bedarfsgerechten Nutzung im Alter auf. Stufen und Schwellen im Eingangsbereich, nicht barrierefreie Zugänge zu Balkonen und Terrassen sowie nicht altersgerechte Bäder stellen die häufigsten Probleme für mobilitätseingeschränkte Menschen dar.

Die Lage der Wohnung ist für eine selbstständige Lebensführung entscheidend. Knapp zwei Drittel der Senioren leben in Randlagen von Städten und Ortschaften. Jeder vierte bis fünfte Seniorenhaushalt beklagt infrastrukturelle Versorgungsmängel in seinem Wohnumfeld. Weder öffentliche Verkehrsmittel, noch medizinische Einrichtungen oder Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Vor allem die selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich überwiegend in ungünstigen Ortsrandlagen.

Hinzu kommt die steigende Nachfrage nach medizinischen und pflegebedingten Leistungen durch die wachsende Gruppe der Hochbetagten. Diese Altersgruppe ist für die Alltagsbewältigung verstärkt auf Hilfe angewiesen, auch wenn noch keine Pflegebedürftigkeit vorliegt.

Da im Baurecht kein Fachbegriff für diese Wohnform definiert ist, wird üblicherweise die Begrifflichkeit „Seniorenwohnanlage, Seniorenresidenz oder Seniorenstift“ verwendet. Hierunter kann eine hochqualitative Wohneinrichtung, die älteren Menschen Unterstützung und Pflege in einem barrierefreien und sicheren Umfeld bietet, verstanden werden. Obwohl die Wohneinrichtung aus medizinischer und pflegerischer Sicht vielseitig gestaltet werden kann, handelt es sich letztendlich um eine Wohnanlage für Menschen mit besonderen Anforderungen.

Nach IWW Institut (Industrial Workers of the World) beschreibt der Begriff „Seniorenwohnung“ keine spezielle Wohnform, sondern bezeichnet die Ausstattung einer einzelnen Wohnung als tauglich für ältere Menschen. In ihrer Grundform lässt sich die Seniorenwohnung als abgeschlossene Wohnung ohne Zusatzpflegeleistungen und ohne angeschlossenen Pflegeservice für ältere Menschen begreifen, die in ihrem Zuschnitt und in ihrer Ausstattung die speziellen gesundheitlichen Bedürfnisse älterer oder altersgebrechlicher Menschen berücksichtigt. Das bedeutet nicht, dass sie behindertengerecht gestaltet sein muss (OLG Koblenz, NZM 11, 832).

Typisch für ältere Menschen sind dabei Einschränkungen im Sehvermögen, in der Hörfähigkeit und in der Mobilität. Näher beschrieben ist ihre Ausstattung in der DIN 18040 Teil 2 Barrierefreies Bauen-Planungsgrundlagen-Wohnungen. Sie gibt z.B. Empfehlungen zu Bewegungsflächen sowie Türen und Fenstern, macht Vorgaben zur Überwindung von Höhenunterschieden und regelt unter anderem Küchen- und Bädereinrichtungen. Zusätzlich werden viele visuelle, akustische und taktile Anforderungen an die Ausstattungen und Einrichtungen einbezogen. Die gleichen Normen sind auch für Pflegeeinrichtungen anzuwenden.

Allerdings kommt es nicht nur auf einen altersgerechten Zuschnitt bzw. auf eine altersgerechte Ausstattung der Wohnung selbst an, sondern auch auf die der Gemeinschaftsflächen, insbesondere der Zugänge. Auch das Wohnumfeld ist von Bedeutung und auf Alltags-tauglichkeit zu prüfen. Besonders ist darauf zu achten, ein ausreichendes Betreuungsangebot in Form von hauswirtschaftlichen, pflegerischen, sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen im Umfeld zu bieten, die ein selbstständiges Wohnen mittragen und so garantieren.

Aus den o.g. Anforderungen und dem baulichen, soziologischen und medizinischen Bedarf für eine moderne Seniorenwohnanlage wurden einige städtebauliche Aspekte im Umfeld des Projektgrundstück betrachtet.

Das Baugrundstück liegt im südwestlichen Rand des Stadtteils Froschhausen in einem relativ neuen Wohngebiet. Unmittelbar nördlich des Baugrundstücks ist die Kindertagesstätte St. Margareta neu errichtet worden. Im Westen, nur durch die Straße Am Zippenweg getrennt, befindet sich eine Sport- und Freizeitanlage, welche im Süden mit dem Sportgelände (TuS Froschhausen 1880 e.V., TC Froschhausen 1977 e.V.) mit Vereinsgebäuden und des Golfclubs Seligenstadt am Kortenbach e.V. mit einem Vereinshaus und einem 9-Loch-Golfplatz den Ortsrand bildet. Die Erholungsflächen in der freien Landschaft sind durch die gut ausgebauten Feldwege erreichbar. Im Osten ist in einer Entfernung von ca. 500 m ein Discounter mit einer integrierten Bäckerei vorzufinden. Der nächste Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz bieten die Bushaltestellen der Linie OF 85 und OF 58 in der Seligenstädter Straße in einer Entfernung von ca. 600 m.

Durch die Analyse der räumlichen Situation kann festgestellt werden: Obwohl die Grundversorgung im Umfeld des Baugrundstücks gesichert ist, kann ein infrastruktureller Versorgungsmangel nicht ausgeschlossen werden. Die eingeschränkten und tlw. vollständig fehlenden Sortimente des täglichen Bedarfs wie z.B. Bekleidung, Apotheken, Drogerie- und Parfümeriewaren, Blumen, Tiernahrung, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Schuhe / Lederwaren sind in ausreichender Auswahl erst im Kern der Stadt zu finden.

Dienstleistungs- und medizinische Einrichtungen sowie gastronomische und öffentliche Einrichtungen sind fußläufig kaum erreichbar bzw. fehlen vollständig.

Auch die Unterhaltungsmöglichkeiten wie Freizeit und Kultur sind flexibel unter Verwendung des PKWs nutzbar. Eine Nutzung der angrenzenden Sportstätten ist nur für Vereinsmitglieder möglich.

Abschließend kann festgestellt werden, dass das an der Ortsrandlage von Froschhausen liegende Baugrundstück „An der Lache 30-36“, wegen unzureichender und tlw. fehlender Zentralität und mangelhafter, fußläufiger Erreichbarkeit der notwendigen Versorgungs- und Dienstleistungsanbieter für die Errichtung einer modernen Seniorenwohnanlagen **nicht optimal geeignet ist.**

Betrachtet aus der Sicht der fachlich orientierten Entwickler kann an diesem Standort eher die Realisierbarkeit einer Pflegeeinrichtung mit einem untergeordneten Service-Wohnbereich auch für besonderen Wohnformen (z.B. Demenz-WG) und medizinisch gesicherten Pflegebereich (z.B. stationäre Tages- oder/und Vollpflege) angeregt werden.

Um das Baugrundstück „An der Lache 30-36“ für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage/Tagespflegeeinrichtung nutzen zu können, muss der vorhandene Bebauungsplan geändert werden. Da fast alle Entwickler eine Bereitschaft zur Durchführung des Verfahrens gezeigt haben, empfiehlt sich eine bauvorhabenbezogene Änderung durchzuführen.

Für eine eventuelle Realisierung des Bauvorhabens sind, je nach Konzept und Anbieter, folgende Voraussetzungen zu schaffen:

1. Abschluss eines Kaufvertrags/Erbpachtvertrags
2. Abschluss von städtebaulichen Verträgen über die Übertragung der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und der Ausführungsverpflichtung.

Eine Konzeptvergabe ist in diesem Fall nicht zielführend, da inzwischen mehrere Anbieter ihre Konzepte vorgelegt haben. Hieraus kann ein für Seligenstadt geeignetes und entwicklungsfähiges Angebot ausgewählt werden.

Über den Stadtverordnetenbeschluss und die Prüfaufträge wurden auch die örtliche Vereine TuS Froschhausen 1880 e.V. und TC Froschhausen 1977 e.V. informiert. Die beiden großen Sportvereine stehen der städtebaulichen Neuordnung des Geländes mit großer Skepsis gegenüber. Da die Kapazitäten der Schulturnhalle, des Bürgerhauses und des Vereinsheims erschöpft sind und das Bürgerhaus für zahlreichen Veranstaltungen vorgehalten werden muss, ist seitens der Vereine der Verzicht auf die Sporthalle unvorstellbar. Zudem sehen die Sportvereine aus Froschhausen wegen Terminknappheit keine Nutzungsmöglichkeiten einer Sporthalle in Seligenstadt. Einen ausführlichen Informationsaustausch und einen konstruktiven Dialog würden die Vereine gerne mit den politischen Gremien führen.