

## Zusammenfassung der Aktivitäten des Vorstandes zur zukünftigen Nutzung des Dr. Schmeißer-Stifts seit 2003

### **I. Tagesordnungspunkte zur Folgenutzung des Dr. Schmeißer-Stifts, die in Vorstandssitzungen, Schreiben und anderen Terminen ab 2003 behandelt wurden (Auszüge aus Sitzungsprotokollen, Schreiben und anderen Dokumenten)**

Ab 2001 **Planungsüberlegungen** zum Um- bzw. Erweiterungsbau Dr. Schmeißer-Stift (DSS), um den geänderten Anforderungen an ein Pflegeheim gerecht zu werden. Architekt Rumstadt als Erbauer des Gebäudes wurde ohne eine vertragliche Bindung mit den Planungen beauftragt. Verschiedene Varianten werden dem LWB (Landeswohlfahrtsverband Baden, zuständig für die Investitionsförderung) vorgestellt, die jedoch aus Kostengründen abgelehnt und daher als nicht förderfähig beurteilt werden.

#### **29. 07. 2003: Schreiben des LWB:**

##### **Förderung nach dem Landespflegegesetz; Geplanter Umbau, Erweiterung des Dr. Schmeißer-Stiftes in Eberbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben miteinander eine mögliche Modernisierung durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Dr. Schmeißer-Stift in Eberbach besprochen. Die von Ihnen beauftragten Architekten haben hierzu Planungen vorgelegt.

Um als Förderbehörde entscheiden zu können, ob eine solche Modernisierung im Bestand konzeptionell und wirtschaftlich sinnvoll ist, haben wir die Architekturunterlagen unserem baufachlichen Prüfer vorgelegt.

In Abstimmung mit der baufachlichen Prüfung stellen wir fest, dass Ihre Architekten, im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten, positive Veränderungen im Bereich Nasszelle, Stationsgröße und Einzelzimmer eingebracht haben. Dennoch **entstehen durch die Planung Stichflure und Übergänge, die die Aufsicht erschweren und die Wegführung für das Personal verlängern. Die Vorraumlösung im Bereich des Hauses 1 sind unbefriedigend, da die Sanitärzellen nur durch den halböffentlichen Bereich erschlossen werden können. Insgesamt bleiben die Funktionsabläufe innerhalb der Stationen aufgrund der Gebäudestruktur problematisch.**

**Die Überprüfung der veranschlagten Kosten hat ergeben, dass die Wirtschaftlichkeitsgrenze für Umbauten überschritten wird. Betrachtet man noch zusätzlich Aufwendungen von ca. 200.000,--€, die laut unserem baufachlichen Prüfer fälschlicherweise in Kostengruppe 6 (anstatt in Kostengruppe 3) bzw. 4 angeordnet worden sind, erhöht sich die Überschreitung der Wirtschaftlichkeitsgrenze entsprechend.**

Aus baufachlicher Sicht besteht aufgrund der veranschlagten Ansätze auch das Risiko für den Träger, dass ein höherer Betrag als veranschlagt abgerechnet werden muss.

***Der Landeswohlfahrtsverband Baden empfiehlt nach Abwägung aller Vor- und Nachteile, von einer Modernisierungsmaßnahme des bestehenden Gebäudes (einschließlich der Erweiterung) abzusehen und in Abstimmung mit dem Rhein-Neckar-Kreis eine Alternativlösung (Ersatzbau) zu planen. Betrachtet man die Investitions- und Betriebskosten sowie den erreichten Standard, ist die angedachte Modernisierungsmaßnahme als unwirtschaftlich anzusehen.*** Der finanzielle Mehraufwand

für einen Ersatzbau kann für alle Beteiligten durch die Weiternutzung bestehender Strukturen und Funktionen wie Küche und Verwaltung im bisherigen Dr. Schmeißer-Stift in einem erträglichen Rahmen gehalten werden.

Der Sozialdezernent des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Herr Bönisch, erhält Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Keller

**21. 10. 2003:** Es findet eine Brandverhütungsschau statt, die ein kritisches Ergebnis mit massiven Mängeln ergibt. In der Planungsphase für den Ersatzneubau finden immer wieder Gespräche über die weitere Nutzung des Altbaus in der Luisenstraße statt.

Nach der Ablehnung des geplanten Umbaus des DSS und der damit verbundenen Generalsanierung für die weitere Nutzung als Pflegeheim, konzentrierte sich die Arbeit des Vorstandes zunächst darauf, die durch die Brandverhütungsschau im Herbst 2003 notwendig gewordenen Maßnahmen zu planen und durchzuführen, damit das Haus bis zur Realisierung des Ersatzneubaus weitergeführt werden durfte.

**Schreiben des RNK v. 16.11.2007:**

**Bei der Nachbesichtigung am 14.09.2007 wurde festgestellt, dass alle oben genannten brandschutztechnischen Mängel beseitigt wurden, mit Ausnahme des dringend erforderlichen zweiten Rettungsweges für die nord-östlich an das Atrium grenzenden (je 5) Einzelzimmer des 1. – 5. Obergeschosses. Gemäß § 65 Satz 2 LBO kann die Nutzung bei Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden, untersagt werden. *Dies beabsichtigen wir für die insgesamt 25 Einzelzimmer nord-östlich des Atriums im Haus 2 zu tun.***

**Begründung u.a.: Absatz 3 des §15 LBO fordert daher zwei voneinander unabhängige Rettungswege pro Nutzungseinheit.**

**So sind im vorliegenden Fall dringend zwei bauliche Rettungswege nötig, da davon ausgegangen werden muss, dass die Bewohner nicht in der Lage sind, über Rettungswege der Feuerwehr in Sicherheit zu gelangen. Durch den fehlenden zweiten baulichen Rettungsweg besteht für die in den betreffenden Wohnungen lebenden Personen somit ein erhöhtes Risiko, im Brandfall nicht rechtzeitig in Sicherheit zu gelangen. Des Weiteren verstoßen Sie somit gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften. *Wir geben Ihnen nunmehr die Gelegenheit, umgehend den zweiten baulichen Rettungsweg, wie im Brandschutzkonzept vom 09.03.2004 geplant, herzustellen oder die Nutzung der besagten Räumlichkeiten aufzugeben.* Parallel dazu musste die Grundstücksfrage für den Ersatzneubau und dessen Planung geklärt werden. Erst nachdem auch die Förderung durch das Land BW (Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Soziales v. **05.03.2008**) und den Rhein-Neckar-Kreis vorlagen, konnte letztlich damit begonnen werden, auch über die Folgenutzung des Altbaus Luisenstraße 3 konkrete Planungen einzuleiten. Aber bereits vor diesem Zeitpunkt hat sich der Vorstand, entgegen der Annahme von BISS, mit solchen Planungen befasst.**

**08. 02. 2006:** Herr Weis berichtet über Gespräche mit einem Kinderarzt wegen eines Ärztehauses und Planern wegen der Möglichkeit „Betreutes Wohnen“ im DSS.

**24. 04. 2006:** Das Büro Körkel, das den Ersatzneubau plant, stellt Pläne für „Betreutes Wohnen“ vor. Ergebnis: Kaltmiete 16,--€/m<sup>2</sup>. Herr Kleebauer (Wirtschaftsberater, Fachbüro für soziale Einrichtungen und Senioren-Immobilien, sowie öffentlich bestellter

Sachverständiger) wird zu Wirtschaftlichkeitsberechnungen hinzugezogen. Ergebnis: Mietmodell nicht tragfähig, nur ein Verkauf von 40% könnte eine tragbare Lösung garantieren.

Der Vorstand beschließt, bei alleiniger Trägerschaft zu bleiben und weitere Kostensenkungen anzustreben.

**28. 07. 2006:** Von Herrn Weidner (Architekturbüro Körkel) und Herrn Schulz (Ing. Büro Schulz) werden verschiedene Finanzierungs- und Zuschussmöglichkeiten vorgestellt, die aber noch keinen Beschluss ermöglichen, weil zu hohe Kosten. Herr Kleebauer wird erneut mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen beauftragt, unter Berücksichtigung von Folge- und Nebenkosten in Höhe von höchstens 5,--€/m<sup>2</sup>.

**15. 05. 2007:** Neue Gespräche mit der Fa. Immotec – Projektsteuerung -. Ihre Analyse: Zu viele Nebenflächen und zu wenig vermietbare Fläche. Die Nebenkosten mit 5,--€/m<sup>2</sup> reichen nicht aus. Es wird ein Leasingmodell mit einer österreichischen Bank geprüft, mit späterer Rückführung in das Eigentum des Vereins. Es kommt *erstmal*s der Gedanke an einen günstigeren Neubau in die Diskussion.

**29. 06. 2007:** Der Projektsteuerer Dressel (Ersatzneubau) erläutert eine Kostenschätzung für einen Neubau und die Sanierung des Altbaus, ohne eine konkrete Bewertung abzugeben, so dass eine Entscheidung nicht möglich ist. Herr Weis wird beauftragt, günstige Finanzierungsmodelle durch Eberbacher Banken zu erfragen.

**05. 12. 2007:** Um den Brandschutz zu gewährleisten, wird eine externe Fluchttreppe befristet geplant, die am 04.06.2008 befristet genehmigt wird.

**23. 07. 2008:** Zum weiteren Vorgehen beim DSS wird die Unternehmensberatung Iffland bemüht. Diese erklärt, dass für eine belastbare Untersuchung weitere Erkenntnisse und Daten vorliegen müssen. Gleichzeitig besteht im Vorstand Einigkeit darüber, das DSS für „Betreutes Wohnen“ oder „Seniorenrechtliches Wohnen“ zu erhalten.

**10. 10. 2008:** Gemeinsame Begehung des Dr. Schmeißer-Stifts durch Frau Popp mit Herrn Weidner (Architekturbüro Körkel) und Herrn Götsching vom DPWV (Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband). Zweck dieses Gespräches und der Besichtigung war die Umnutzung des Hauses. Es werden weitere Umplanungen vorgestellt.

**12. 11. 2008:** Durch Herrn Kleeberger wird Interesse des Hospizvereins, und von Herrn Neuner und Frau Jacob vom Spatzennest bekundet.

**05. 03. 2009:** Hospizverein hat kein Interesse mehr. Gespräche mit Spatzennest laufen weiter und Vorschläge von Herrn Weidner sind auf positive Resonanz gestoßen.

**10. 06. 2009:** Info über Gespräch mit BW-Bank (Herr Brehm, Herr Stöber und Architekt Nikolait). Herr Brehm kann sich entsprechende Nutzung (Betreutes Wohnen, kleine Pflegestation, öffentliche Nutzung des EG) vorstellen. Die vorgelegte Ideenskizze musste wegen Unwirtschaftlichkeit verworfen werden. Sein Konzept sah vor, dass die Sanierung durch die BW-Bank finanziert wird und die Wohnungen durch eine Immobilienvermittlung der BW-Bank zu vermieten sind. Eigentümer würde der Verein bleiben.

**12. 10. 2009:** Bgm. Martin informiert über Einigung mit Regierungspräsidium, dass das DSS möglicherweise in das Sanierungsgebiet Güterbahnhofstraße einbezogen werden könne. Im Falle eines Abrisses könnten dann die Kosten von der Stadt und dem Land getragen werden. Es ergeben sich daher neue Perspektiven. Die Einbeziehung in das gen. Sanierungsgebiet konnte nicht realisiert werden.

**16. 11. 2009:** Zur Standortfrage des Angebots an „Betreutem Wohnen“ spricht sich Bgm. Martin „...dafür aus, den Standortvorteil des DSS unbedingt zu nutzen und beizubehalten.“ Der Vorstand bevorzugt nach reichlicher Überlegung die Lösung eines Neubaus mit einer Nahversorgungseinrichtung (Discounter) am jetzigen Standort, da sich die Wirtschaftlichkeit dieses neuen Projektes erheblich steigern lassen könnte. Im Hinblick auf eine notwendige Bauvoranfrage wurde eine weitere Optimierung der vorgelegten Pläne beauftragt.

**15. 01. 2010:** Es werden neue Planungskonzepte für Alten-WGs, junge Behinderten-WGs, Wohnungen für Ehepaare mit erkranktem Partner und eine Tagesdemenz vorgestellt.

**29. 01. 2010:** Gespräch mit Herrn Schäfer (Seniorenresidenz Itterstraße). Er hat zunächst seine Bereitschaft zum Kauf des DSS signalisiert, aber **ein Berater (und seine Frau) hätten ihm die Augen geöffnet, er solle sich in seinem Alter eine Generalsanierung und den Verkauf der Wohnungen nicht mehr antun.** Er bietet sich an, mit seinen Erfahrungen, seinem Wissen und der entsprechenden Vermittlung von Kontakten behilflich zu sein. Es müssten schließlich weitere Angebote von Investoren auf den Tisch. Weiterhin regt er eine öffentliche Ausschreibung des Objekts an.

Der Vorstand beschließt nach diesem Gespräch, dass Herr Weidner seine Bauvoranfrage ganz schnell vorlegen soll. Wenn die Rahmenbedingungen für den Neubau feststehen, wird es eine öffentliche Ausschreibung für die beiden Objekte Neubau oder Generalsanierung für Investoren geben.

Der Vorstand beschließt, einen Fachmann für eine solche Ausschreibung mit heranzuziehen. Frau Popp wird daher mit Herrn Dressel das Thema und die Inhalte einer solchen Ausschreibung besprechen und dem Vorstand mitteilen, ob er sich dazu bereit erklärt, diese Ausschreibung durchzuführen. Von der Mitgliederversammlung wurde bis jetzt noch kein Beschluss zum Verkauf gefasst.

**23./24. 04.2010:** In einer Klausurtagung des Gemeinderates stellt Herr Architekt Weidner den anwesenden Gemeinderätinnen und –räten in Hinblick auf die Bauvoranfrage die beiden Varianten – Umbau/Sanierung und Abriss mit Neubau – vor.

**21. 04. 2010:** Frau Popp und Herr Martin unterrichten den Vorstand über **vier mögliche Investoren.**

**„Wir haben allen Interessenten mitgeteilt, dass wir derzeit noch nicht an einen Verkauf denken, sondern alle Möglichkeiten erst ausschöpfen wollen, um eine spätere Ausschreibung beider Varianten „Alt und Neu“ durchzuführen. Über Verkauf und Ausschreibung muss jedoch die Mitgliederversammlung entscheiden.**

**11. 05. 2010:** Nachdem das Büro Grüber als Projektsteuerer hinzugezogen worden war, wurde vom Vorstand beschlossen, dass die Bausubstanz intensiv untersucht werden soll. ***Dies kann aber erst geschehen, wenn das Haus leer ist.*** Das Ergebnis soll der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

**11. 06. 2010:** Auf Wunsch von Herrn Dr. Pfeiffer und dessen Gattin fand eine Besichtigung mit Frau Popp statt. Danach machte Herr Dr. Pfeiffer den Vorschlag, das Haus als Studentenwohnheim zu nutzen. Von Altenwohnungen oder Betreutem Wohnen war nicht die Rede.

**28. 07. 2010:** Weiteres Interesse eines der vier möglichen Investoren (siehe 21. 04. 2010) wird bekundet und ein Rundgang vereinbart, der am 31.08. stattfand. Ein Kaufinteresse bestehe aber nur, wenn das Altgebäude abgerissen wird und ein Neubau entstehen kann.

**31. 08. 2010:** Gespräch und Rundgang (Frau Popp, Frau Röckel, Herr Müller) mit einem weiteren Interessenten. Ergebnis: Wenn überhaupt, dann nur vorübergehend. Es werden große Probleme beim Brandschutz gesehen. Auch fanden Gespräche mit dem zuständigen Geschäftsführer der Bank für Sozialwirtschaft statt. Sein Resümee: Aufgrund seiner Erfahrung mit ähnlichen Projekten **handelt es sich beim DSS um ein unwirtschaftliches Objekt.** Nach Vorliegen der Gutachten würde er gerne weitere Gespräche führen. Er begrüßte die derzeitige Vorgehensweise des Vorstandes.

**10. 01. 2011:** Schreiben von Architekt Rumstadt an den Vorstand:

**„...unter Bezugnahme auf den Urheberrechtsschutz für die Planung des Gebäude ensembles „Altersheim Dr. Schmeißer-Stift“ bewerbe ich mich hier mit meinem Büro für die Beauftragung zum Erbringen der Architekturleistungen bei dem in Aussicht stehenden Umbauvorhaben.“**

**21. 01. 2011:** Antwort des Vorstandes an Herr Rumstadt:

„Wir bedanken uns recht herzlich für Ihr Interesse, die Sanierung unseres Dr. Schmeißer-Stifts durchführen zu wollen.

Wie Sie ja den Ausführungen in der Informationsveranstaltung entnehmen konnten, kann derzeit noch keine endgültige Entscheidung getroffen werden.

**Wir versichern Ihnen aber, dass wir zu gegebener Zeit auf Ihr Bewerbungsschreiben zurückkommen und Sie bei den Vergabeentscheidungen berücksichtigen.“**

Besprechung des Leserbriefs von Herrn Albert und die Antwort darauf

In weiteren **7 Vorstandssitzungen vom 18. 03. 2011 bis 08. 07. 2011** wurden die von den Architekturbüros Körkel und Weindel, zum Teil in Anwesenheit der Architekten, erarbeiteten Machbarkeitsstudien besprochen und unter Berücksichtigung der Kostenberechnungen und der Wirtschaftlichkeit geprüft.

Im Lauf des Jahres 2011 bekundeten mehrere Investoren ihr Interesse am DSS. Allen wurde geantwortet, dass sich der Verein nach erfolgter Gebäudeanalyse derzeit selbst um eine wirtschaftliche Lösung für Betreutes Wohnen bemüht. Die Entscheidung über einen Verkauf und eine entsprechende Ausschreibung wird die Mitgliederversammlung treffen.

**01.04.2011:** Herr Martin, Herr Müller und Frau Popp unterrichten den Vorstand über ein Gespräch mit Herrn Dr. Pfeiffer am 18.03.2011, in welchem dieser Einsichtnahme in die Vorstandsprotokolle forderte, was ihm auch, entgegen juristischer Empfehlung, gewährt wird. Die juristische Auskunft hierzu war, **dass nur dann, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt, bei der Mitgliederversammlung ein Antrag zur Einsicht genehmigt werden kann. Außerdem enthalten die Vorstandsprotokolle schützenswerte Daten über Personal und Bewohner.**

**15. und 20.04.2011:** Ein vom Büro Grüber erarbeitetes Nutzerbedarfsprogramm wird am 15.04.2011 (Herr Martin war entschuldigt) beraten und ergänzt und am 20.04.2011 vom gesamten Vorstand beschlossen. Grundlage des Nutzerbedarfsprogramms und dessen Beratung war u.a. das neue **Landesheimgesetz Baden-Württemberg vom 10.06.2008**, das in **§ 1 (2) Anwendungsbereich** folgende Formulierung zum betreuten Wohnen enthält: Dieses Gesetz ist nicht auf betreutes Wohnen anzuwenden, wenn die Mieter vertraglich lediglich dazu verpflichtet sind, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen und die darüber hinausgehenden Betreuungs- und Pflegeleistungen von den Bewohnern frei wählbar sind. **Betreutes Wohnen im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnform, bei der Vermieter von abgeschlossenen Wohnungen durch Verträge mit Dritten oder auf eine andere Weise sicherstellen, dass den Mietern nebst der Überlassung des Wohnraums allgemeine Betreuungsleistungen angeboten werden.**

Mit Datum vom **04. 07. 2011** richtete das **Ing. Büro Grüber** folgende **E-Mail an das Büro Rumstadt:**

Sehr geehrte Herren Rumstadt,

auf Beschluss des Vorstandes des Vereins Stiftung Altersheim Eberbach e.V. werden für das Dr. Schmeißer-Stift hinsichtlich der zukünftigen Nutzung gem. Satzung des Vereins, Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit Machbarkeitsstudien mit folgender Aufgabenstellung beauftragt:

1. Angebotsgrundlagen:

- Gutachten Technische Gebäudeanalyse (Tragwerk, Bauphysik, Schadstoffe)
- Nutzerbedarfsprogramm, Stand 20.04.11

2. Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie:

Nachfolgende Aufgaben sind unter Berücksichtigung vorgenannter Angebotsgrundlagen zu bearbeiten:

2.1

Umwandlung der bestehenden Struktur der Wohnbereiche der Geschosse 1. – 5. OG, Bauteil I (Hochhaus) in qualitätsvolle Wohnungen, die nachhaltig vom Markt aufgenommen werden. Hierzu exemplarische Umbauvorschläge einer typischen Reihe von 5 Appartements unter Berücksichtigung obiger Grundlagen.

Angabe m<sup>2</sup> vermietbarer Wohnfläche und Anzahl der Wohnungen. Darstellung exemplarischer Etagengrundrisse, Maßstab 1:50.

2.2

Konzeptionelle Lösungen für das Untergeschoss und Erdgeschoss sowie der Außenanlage.

2.3

Vorgenannte Grundrisse sollen Aussagen über künftige Gebäudeformen zulassen.

2.4

Überschlägige Flächenermittlung ge. DIN 277

2.5

Kostenaussage der Gesamtanierung der Kostengruppe 200-600.

Zusätzlich ist eine Gegenüberstellung der Varianten

1. Erhalt Gebäude I – III
2. Erhalt Gebäude I und III – Abbruch Gebäude II
3. Erhalt Gebäude I – Abbruch Gebäude II und III

hinsichtlich Nutzung, der sich daraus ergebenden Nutzungsflächen, Kosten und städtebaulichen Gesichtspunkten durchzuführen.

Die Vergabe der Architekturleistungen soll in Anlehnung an die Regeln der VOF 2006 durchgeführt werden. Hierzu sind nach §§ 12 und 13 VOF Leistungsnachweise der

Bewerber vorzulegen, um eine Entscheidung hinsichtlich aller Gesichtspunkte einer Beauftragung treffen zu können.

**Falls Sie an einer Beauftragung für eine Machbarkeitsstudie interessiert sind, bitten wir die beigefügten Formblätter auszufüllen und möglichst bis zum 08. 07. 2011 (nächste Vorstandssitzung) uns vorzulegen.**

Abweichend vom Text dürfen Sie uns die ausgefüllten Bögen gerne per Mail oder Fax zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen  
Dipl.Ing. Gerhart Grüber

Die Antwort des Architekturbüros Rumstadt am **08. 07. 2011** per E-Mail hatte folgenden Wortlaut:

**Sehr geehrter Herr Grüber,  
für die Einladung zur Bewerbung an der Planung von Machbarkeitsstudien bei der Umnutzung des Dr. Schmeißer-Stifts bedanke ich mich. An dem aus der Information zur Aufgabenstellung ersichtlichen Abbau optimaler Voraussetzungen für das Leben und Wohnen von Betagten in unserer Stadt, wie im Dr. Schmeißer-Stift vorhanden, möchte ich mich als Architekt des ursprünglichen, derzeit noch bestehenden Gebäudeensembles, jedoch nicht beteiligen.**

**Mit freundlichen Grüßen  
Dipl.Ing. G. Rumstadt, freier Architekt**

**19. 08. 2011:** Herr Apotheker Knecht gibt sein Interesse am DSS bekannt. Darüber wurde im Informationsschreiben an die Mitglieder und die interessierte Öffentlichkeit vom 28. Oktober 2011 berichtet.

Mit Schreiben vom **17. 09. 2011** bringt sich ein weiterer Interessent ins Gespräch.

**11. 11. 2011:** Herr Grüber informiert über Gespräch zwischen Herrn Knecht und dem Baurechtsamt. Eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Basis von 20 Wohnungen und einer Tagesdemenz wird beauftragt.

**18. 11. 2011:** Bürgermeister Martin schlägt vor, den Gemeinderat zu fragen, wie das Verhältnis zwischen Stadt und Verein, speziell hinsichtlich zukünftiger finanzieller Unterstützung, aussehen soll.

**09. 12. 2011:** Weiteres Gespräch mit Herrn Knecht. Die Fa. Michael Gärtner meldet Interesse an. Der Gemeinderat fordert den Verein auf, seine Satzung im Sinne einer Entflechtung zwischen Stadt und Verein zu ändern.

**13. 01. 2012:** Herr Knecht und sein Investor stellen ihr Modell vor. Ein möglicher weiterer Investor aus Holland zieht sein Angebot zurück.

**26.01.2012:** Der Gemeinderat hebt einen Beschluss aus dem Jahre 1969 auf, in welchem die Stadt zur Übernahme laufender Defizite des DSS verpflichtet wurde. Er beschließt außerdem, keine weiteren finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Verein einzugehen.

**27. 01. 2012:** Gründung der Bürgerinitiative „BISS“. Bericht über die Entscheidung des Gemeinderats vom Vortag bezüglich einer weiteren Beteiligung der Stadt an der Stiftung Altersheim. Der Gemeinderat entscheidet sich gegen eine weitere Beteiligung und Einflussnahme.

**03. 02. 2012:** Vorstandssitzung zusammen mit Mitgliedern der „BISS“. Unabhängig von „BISS“ tragen Herr Hinterschitt und Herr Moray das Finanzierungsmodell einer Genossenschaft vor.

**10. 02. 2012:** Weiteres Info-Schreiben des Vorstands an die interessierte Öffentlichkeit.

## **II. Folgenutzung des DSS in den Mitgliederversammlungen ab dem Jahre 2002**

**06. 08. 2003 für das Geschäftsjahr 2002:** Umbau in Pflegeheim wird nicht realisiert, weil Wirtschaftlichkeitsgrenze überschritten und damit keine Förderung durch LWV (siehe Schreiben v. 29.07.2003). Empfehlung Neubau. Erneuerung der Beleuchtung im Speisesaal ist erfolgt, und für die bisher zurückgestellte Erneuerung der Aufzüge wurde die Vergabe beschlossen.

**09. 09. 2004 für das Geschäftsjahr 2003:** Es besteht immer mehr die Aussicht, dass ein Ersatzneubau für die Pflege erstellt wird. In Standortfrage zeichnet sich Lösung ab. Die Erneuerung der Aufzüge ist abgeschlossen, ebenso die Sanierung des Küchenbodens, so dass die neuesten hygienischen Voraussetzungen erfüllt sind. Kleinere Umbaumaßnahmen aus Gründen des Brandschutzes werden in Angriff genommen.

**29. 06. 2005 für das Geschäftsjahr 2004:** Modernisierung des Altenheimbereichs (nicht Pflegeplätze) mit Einbau behindertengerechter Duschen ist vorgesehen, wird aber nicht weiter verfolgt, da es das Modell Altenheim in der bisherigen Form nicht mehr gibt. Anstelle einer umfassenden Sanierung aus Wirtschaftlichkeitsgründen Ersatzneubau. Dringender Handlungsbedarf wegen Förderung. Standort Siebeck-Gelände.

**31. 07. 2006 für das Geschäftsjahr 2005:** Die im Rahmen der Brandverhütungsschau festgestellten Beanstandungen wurden abgearbeitet. Verein hat am **26.07.2005 das Siebeck-Grundstück erworben**. Die Genehmigung hierzu wurde durch Abstimmung über den Wirtschaftsplan von der MV genehmigt. Bauantrag und Antrag auf Förderung gestellt. Mitteilung an MV, dass sich der Vorstand mit dem Problem der Nachfolgenutzung des DSS beschäftigt, **wobei es in Richtung „Betreutes Wohnen“ gehen soll**.

**12. 09. 2007 für das Geschäftsjahr 2006:** Nach zahlreichen Gesprächs- und Sitzungsunden wurde im Vorstand die Genehmigungsplanung verabschiedet und der Bauantrag für den Ersatzneubau gestellt. Der Rhein-Neckar-Kreis hat am 11.10.2006 die Baugenehmigung erteilt. In weiteren Sitzungen hat sich der Vorstand mit der Nachfolgenutzung des DSS befasst, wobei es in Richtung „Betreutes Wohnen“ gehen soll. Es bedarf aber allerdings noch eingehender Untersuchungen, bis konkrete Schritte eingeleitet werden können.

**23. 07. 2008 für das Geschäftsjahr 2007:** Bewilligungsbescheide für die Förderung



des Ersatzneubaus liegen vor. Das Land fördert mit 2,3 Mio. €, der Kreis mit 1,2 Mio. € (siehe Vorstand 21.10.2003). Die Planungen für das alte Haus laufen weiter in Richtung „Betreutes Wohnen.“

Frau Popp berichtet, dass die Gesetzgebungszuständigkeit betr. Heimgesetz 2006 auf die Länder übergegangen ist, wobei u.a. die Definition für „Betreutes Wohnens“ genau festgelegt wurde. Sie beinhaltet die Vermietung von Wohnraum nebst allgemeinen Betreuungsleistungen (Notruf, Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen und Informations- und Beratungsleistungen), wobei Betreuungs- und Pflegeleistungen frei wählbar sein müssen (siehe Vorstand 15. und 20.04.2011).

**22. 07. 2009 für das Geschäftsjahr 2008:** Info: Stand der Dinge **02.06.2010:** Bauvoranfrage im GR. Dort noch keine Entscheidung. Antrag ruht!! Grund: Verein ist auf der Suche nach wirtschaftlichen Alternativen zu Abriss und Neubau. Ohne Not werden wir das Gebäude nicht aufgeben!!! Wir brauchen einfach mehr und bessere und vor allem noch detailliertere und objektivere Informationen über den Zustand des Gebäudes.

**13. 09. 2010 für das Geschäftsjahr 2009:** Zum Thema DSS ist ganz klar zu sagen, dass der Vorstand nicht verkaufen will und damit die Verantwortung für die Luisenstraße abzugeben gedenkt. Das Ziel des Vorstandes ist es, in eigener Regie ein modernes, bezahlbares „Betreutes Wohnen“ für alte Menschen in unserer Stadt zu schaffen. Noch nicht geklärt ist die Frage Neubau oder Sanierung Altbau. Eine Gebäudeanalyse, erstellt von neutralen Gutachtern über Tragkonstruktion, Bauphysik, Brandschutz und Gebäudeschadstoffe wird hierzu die nötigen Entscheidungsgrundlagen schaffen. In einer außerordentlichen öffentlichen Mitgliederversammlung, geplant Anfang 2011, werden die Ergebnisse dieser Analyse vorgestellt. Es wird dann auch die Möglichkeit zur Diskussion über das weitere Vorgehen geben.

**12.01.2011:** Außerordentliche, öffentliche Mitgliederversammlung in der Stadthalle mit Präsentation der Gebäudeanalyse durch die Ingenieurgruppe Bauen.

**28. 09. 2011 für das Geschäftsjahr 2010:** Herr Dr. Pfeiffer möchte Informationen und Ausführungen über die Zukunft des DSS und ob die Untersuchungen des Büros Grüber schon abgeschlossen seien. Herr Bgm. Martin beantwortet die beiden Fragen mit dem Hinweis auf die noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen, und dass bei den Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit das oberste Ziel des Vorstandes immer noch sei, eine Nutzung für Eberbacher Bürger zu ortsüblichen Mieten zu erreichen. Auf eine entsprechende Frage zur Bauvoranfrage, die auch einen Abriss des Hauses beinhaltet habe, antwortet Herr Martin, dass diese z. Zt. ruhe, da noch keine endgültigen Zahlen des Büros Grüber vorlägen und daher auch die Mitgliederversammlung noch nicht habe entscheiden können.

Abschließend sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass in dem Zeitraum von 2003 bis 2010 die Planung, die Bauvorbereitung und die Begleitung der Baumaßnahme Lebensrad erfolgt ist, und die ursprüngliche Kostenschätzung hierfür unterschritten werden konnte.

**Der Vorstand des Vereins Stiftung Altersheim Eberbach e.V.**

**23. April 2012**