Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Mitteilungsvorlage			
X	öffentlich		nichtöffentlich
Drucksache Nr.			
14-20/3967			

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
SP - Senioren- und Pflegeheime - Herr Graw. Telef.: 3 89 76 - 10

Datum
10.01.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top
Betriebsausschuss Senioren- und Pflegeheime	**01.02.2017**	

Betreff

Neubau von 48 Seniorenwohnungen durch die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GGW)

Inhalt der Mitteilung

Das Seniorenzentrum Haunerfeldstr. 30-34, 45891 Gelsenkirchen, verfügt seit einer umfassenden Modernisierung und Neustrukturierung Ende der 1990er Jahre über ein vielschichtiges Leistungsangebot mit Seniorenwohnungen, ambulanten Dienstleistungen, einer Tagespflege und vollstationären Pflegeplätzen. Der Standort hat mit seiner Angebotsstruktur ein Alleinstellungsmerkmal in Gelsenkirchen.

Die pflegebedürftigen Mieterinnen und Mieter des Betreuten Wohnens können je nach Fortschritt der Pflegebedürftigkeit ihr passendes Pflegemodul wählen und ggf. mit anderen Leistungskomponenten am Standort sinnvoll kombinieren. Dadurch werden die Mieterinnen und Mieter in die Lage versetzt, möglichst lange selbständig in ihren Wohnungen zu leben. Der kommunale Kostenträger spart dadurch nicht unerhebliche Kosten für das Pflegewohngeld und die Hilfe zur Pflege nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI).

Um diese strategische Grundausrichtung, Wohnen und Pflege sinnvoll miteinander zu kombinieren, ist beabsichtigt, auf dem Grundstück des Seniorenzentrums Haunerfeldstr. 30-34 weitere 48 Seniorenwohnungen zu errichten. Bauherr ist die GGW, Darler Heide 100, 45891 Gelsenkirchen. Der Betriebsausschuss Senioren- und Pflegeheime (BASP) hat hierzu bereits am 03.09.2014 einen entsprechenden Beschluss gefasst, das Neubauprojekt wurde den Mitgliedern des BASP umfassend vorgestellt.

Zwischenzeitlich hatte sich allerdings herausgestellt, dass die von der GGW von einer Investorengemeinschaft angekaufte Entwurfsplanung für eine Realisierung untauglich war. Der Entwurf (ausgehend vom beschlossenen Bebauungsplan) sieht den Neubau als unmittelbaren Anbau an das Bestandsgebäude Haunerfeldstr. 34 vor.

Allerdings sind dabei wesentliche kostenmäßige Auswirkungen für die Baureifmachung des Areals sowie für die Ertüchtigung des Bestandsgebäudes und der Zufahrtssituation nicht berücksichtigt worden.

Es ergibt sich folgender aktueller Verfahrensstand:

- Die GGW hat die Planung überarbeiten lassen.
- Die ursprüngliche Absicht der GGW, für 50% der Wohnungen eine öffentliche Förderung zu erhalten, wurde vom Bauministerium NRW abgelehnt.
- Für die Baureifmachung des Geländes sowie die Ertüchtigung des Bestandsgebäudes und der Zufahrt sind von SP finanzielle Mittel in Höhe von rd. 550.000 € aufzuwenden. Die GGW hat angeboten, den finanziellen Aufwand vorzufinanzieren und diese Kosten zinslos über eine Ermäßigung des Erbpachtzinses zu refinanzieren.
- Der Erbbaurechtsvertrag ist noch abzuschließen.

Neben den positiven Standortvoraussetzungen ist die direkte Anbindung an die bestehende Anlage besonders wichtig. Sämtliche soziale Einrichtungen und Funktionen des Seniorenzentrums können am Standort optional auch für die neuen Mieter bereitgestellt werden.

Für diese besondere Qualität der angebundenen Seniorenwohnungen besteht eine große Nachfrage im gesamten Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Die Nachfrage begründet sich weiterhin in der demografischen Entwicklung der nächsten Jahre, in denen mit einer ansteigenden Zahl von Senioren in der Gesellschaft zu rechnen ist.

Vorsorglich ist dieser Entwicklung mit städtebaulichen Maßnahmen zu begegnen und adäquater Wohnraum zu schaffen. Das Seniorenzentrum hat einen spezifischen Bezug zum Stadtteil, den viele Bewohnerinnen und Bewohner sowie Mieter sehr schätzen und der es ihnen ermöglicht, auch bei eingeschränkter Mobilität soziale Kontakte aufrechtzuhalten.

Durch den Bau von 48 Seniorenwohnungen gewinnt der Standort deutlich an Attraktivität. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden, die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes durch ein bedarfsgerechtes, qualitativ hochwertiges Leistungsangebot zu verbessern.

Zwar werden die vorhandenen Angebote Wohnen, Betreuung und Pflege unvermindert nachgefragt, aufgrund der vorhandenen und entstehenden Konkurrenz im Stadtnorden ist die marktrelevante Notwendigkeit nach effektiv umsetzbaren Versorgungsstrukturen für Wohn-, Betreuungs- und Pflegekonzepte zu prüfen, um den künftigen Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden gerecht zu werden.

Das Beratungs- und Planungsunternehmen für Sozial- und Gesundheitsimmobilien Soleo GmbH aus Neuss wird für das Seniorenzentrum Haunerfeldstr. 30-34 eine Standort- und Bedarfsanalyse erstellen. Dabei sollen auch die Bestandsgebäude im Hinblick auf steigenden Komfort, Barrierefreiheit und Individualität sowie Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben überprüft werden, um mögliche konzeptionelle aber auch bauliche Anpassungen vorzunehmen.

Wolterhoff