

**Niederschrift**  
**über die Sitzung**  
**der Gemeindevertretung der Gemeinde Westerholz**  
**am Dienstag, den 25. Januar 2005 um 20.00 Uhr**  
**im großen Sitzungssaal der Amtsverwaltung Langballig**

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschriften über die Sitzung vom 15.12.2004
2. Berichte der Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters
3. Einwohnerfragestunde
4. Neubau eines Seniorenpflegeheimes;  
hier: Beitritt in die Betriebs-GmbH "Senioren- und Pflegezentrum Nordangeln"
5. Beratung und Beschlussfassung über den Bau des "Dorfladens"
6. Verschiedenes

**Anwesende**

**seitens der Gemeindevertretung:**

Bürgermeister Jürgen Bachmann  
Gemeindevertreter Jürgen Hansen  
Gemeindevertreter Manfred Borrmann  
Gemeindevertreterin Brigitte Andresen  
Gemeindevertreter Peter Feller  
Gemeindevertreter Hans Wiele Petersen  
Gemeindevertreter Klaus-Dieter Wree  
Gemeindevertreter Erich Schwennesen  
Gemeindevertreter Hans-Dieter Riewerts

**seitens der Amtsverwaltung:**

LVB Walter Schober  
Protokollführerin Ute Laffrenzen

**seitens der Presse:**

Horst Mahlenbrei, Flensburger Tageblatt

Die Mitglieder der Gemeindevertretung waren durch Einladung vom 14.01.2005 auf heute unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

**Die Verhandlungen finden in öffentlicher Sitzung statt.**

**Beginn 20.00 Uhr**

**Ende: 20.50 Uhr**

Um 20.00 Uhr eröffnet Bürgermeister Jürgen Bachmann die Sitzung und begrüßt die Gemeindevertreterin und Gemeindevertreter, 3 erschienene Zuhörer, Herrn Mahlenbrei von der Presse sowie Herrn Schober und Frau Laffrenzen von der Amtsverwaltung.

Sodann stellt er die form- und fristgemäße Einladung zu dieser Sitzung der Gemeindevertretung fest.

**Zu Punkt 1 der Tagesordnung:**

**Genehmigung der Niederschriften über die Sitzung vom 15.12.2004**

**Einstimmiger Beschluss:**

Die Niederschriften über die Sitzung vom 15.12.2004 werden zur Kenntnis genommen und genehmigt.

**Zu Punkt 2 der Tagesordnung:**

**Berichte der Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters**

**2.1 Bericht des Vorsitzenden des Bauausschusses:**

Gemeindevertreter Hans-Wiele Petersen teilt mit, dass der Bauausschuss seit der letzten Sitzung der Gemeindevertretung nicht getagt hat. Der Ausschuss wird sich demnächst mit dem Dach des Toilettengebäudes "Zu den Lücken" beschäftigen. Hans-Wiele Petersen schlägt eine optische Veränderung vor, bauliche Veränderungen sollen nicht vorgenommen werden.

2.2 Die Vorsitzenden des Dorf-, Wege- und Finanzausschusses geben keine Berichte ab.

**2.3 Bericht des Bürgermeisters:**

Bürgermeister Jürgen Bachmann berichtet, dass keine Unternehmungen stattgefunden haben und keine Beschwerden von Bürgern eingegangen sind.

**Zu Punkt 3 der Tagesordnung:**

**Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner erbittet Informationen zum geplanten Dorfladen.

Bürgermeister Jürgen Bachmann verweist auf den Tagesordnungspunkt 5 der heutigen Sitzung.

**Zu Punkt 4 der Tagesordnung:**

**Neubau eines Seniorenpflegeheimes:**

**hier: Beitritt in die Betriebs-GmbH "Senioren- und Pflegezentrum Nordangeln"**

Der ambulante Pflegemarkt ist ein Wachstumsmarkt. Bis zum Jahre 2014 wird der Anteil der 70- bis 85-jährigen um fast 40 % steigen. Die Rentner und Pensionäre werden zur größten Bevölkerungsgruppe in Deutschland heranwachsen. Das Amt Langballig ist hinsichtlich der stationären Pflegeeinrichtungen ein weißer Fleck im Kreis Schleswig-Flensburg. Um diese Versorgungslücke zu schließen, haben sich die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Langballig entschlossen, ein Seniorenpflegeheim in Langballig zu betreiben. Die Gemeinde Langballig zeichnet sich dabei durch die zentrale Lage sowie durch die gute Verkehrsanbindung aus. Die Grundversorgung ist gewährleistet, da sowohl Ärzte als auch Apotheken und allgemeine Versorgungseinrichtungen sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Pflegeeinrichtung befinden. Der vorgesehene Standort mit seiner unmittelbaren Nähe zum Ortszentrum und den vorhandenen Seniorenwohnungen ist darüber hinaus als ideal einzustufen. Das Angebot und die Versorgung mit Seniorenpflegeplätzen ist eine öffentliche Aufgabe, die bereits jetzt zusammen mit der Diakonie-Sozialstation in hervorragender Weise gewährleistet wird. Die Gemeinden des Amtes Langballig haben es sich zur Aufgabe gemacht, dieses Wohnangebot für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger zu erweitern und an der Expansion auf dem Pflegemarkt durch den Betrieb des Seniorenpflegeheimes aktiv teilzunehmen.

Mit Beschluss vom 02.03.2004 hat die Gemeinde die Aufgabe zum Bau und Betrieb eines Seniorenpflegeheimes entsprechend § 5 Abs. 1 der Amtsordnung auf das Amt Langballig übertragen und gleichzeitig das Amt bevollmächtigt, eine "Bau-Investitions-GmbH" und eine "Betriebs-GmbH" zu gründen.

Nachdem das Amt Langballig die Übertragung der Aufgabe mit Beschluss vom 16.03.2004 (zu Punkt 9 TO) angenommen hat und den Amtsvorsteher bevollmächtigte, weitere Schritte zur Gründung oder Übernahme einer "Bau-Investitions-GmbH" in die Wege zu leiten, hat der Amtsvorsteher eine Arbeitsgruppe gebildet, die diese Aufgabe vorbereiten sollte.

Die Arbeitsgruppe bestand aus den Bürgermeistern Peter Dietrich Henningsen, Langballig und Ulrich Christophersen, Wees sowie aus Pastor i.R. Reinhard Miether, als Vertreter der Kirchengemeinde Grundhof und Architekt Manfred Rehder, als Vertreter der Kirchengemeinde Munkbrarup.

Diese Arbeitsgruppe hat im letzten Jahr mehrmals getagt und sich mehrere vergleichbare Anlagen angesehen sowie die folgenden Aspekte zusammen mit Fachleuten geprüft:

1. Pflegerisches Konzept
2. Vergaberechtliche Fragen
3. Steuerliche und wirtschaftliche Aspekte sowie
4. Entwurf/Architektur und Gestaltung.

Entgegen der ursprünglichen Absicht und nach reiflichen Überlegungen ist der Arbeitskreis zu dem Ergebnis gekommen, vorzuschlagen, das Pflegeheim nicht selbst zu bauen bzw. schlägt vor, keine Bau-Investitions-GmbH zu gründen, sondern nur eine Betriebs- und Betreiber-GmbH.

Die Gründe dafür sind:

1. Die finanziellen (Zins-)Vorteile werden durch steuerliche Nachteile erheblich aufgehoben
2. Vergaberechtliche Schwierigkeiten wegen der bisher schon privat vergebenen Planungsleistungen
3. In die Vermietungskosten dürfen - bei dem ursprünglichen Modell - die Grundstückskosten nicht angerechnet werden und
4. Schwierigkeiten bei einigen Gesellschaftern bei der Bereitstellung von Bürgschaften.

### **1. pflegerischen Konzept:**

Nach Rücksprache mit der Kreissozialbehörde und der Heimaufsicht ist von der ursprünglichen Planung, alle Räume gleich groß zu errichten (ca. 20 qm), Abstand genommen und eine detailliertere Planung erstellt worden, die jetzt fünf Varianten vorsieht:

- 43 Basiszimmer mit rund 19 qm
- 14 Standardzimmer mit rund 24 qm
- Standardzimmer bei Doppelbelegung
- 3 Komfortzimmer á rund 34 qm
- Komfortzimmer teilbar bei Doppelbelegung.

Diese 60 Zimmer bzw. bis zu 77 Plätze sind in einem ersten Bauabschnitt vorgesehen.

Wenn der Bedarf vorliegt, ist ein weiterer Bauabschnitt mit 20 Zimmer mit bis zu 26 Betten vorgesehen.

Die Investitionskosten für die Zimmer bewegen sich zwischen rund 13,50 Euro pro Tag und rund 34,00 Euro pro Tag.

Die Kostenermittlung wurde in den Informationsveranstaltungen am 13., 14. und 15. Dezember 2004 ausführlich von dem vom Amt Langballig beauftragten unabhängigen Berater, Herrn Stock von der Firma Baltic Social Consulting, vorgetragen.

Grundlage dieser Kalkulation ist, dass die Kosten der Anmietung des Objektes 470.000,00 Euro pro Jahr nicht übersteigen.

Bei den Mitbewerbern der näheren Umgebung liegen wir damit insgesamt im Mittelfeld und bei neueren Anlagen im unteren Bereich der Kosten.

In den Informationsveranstaltungen ist zum Ausdruck gekommen, dass ein Seniorenpflegeheim im Amt Langballig durchaus wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Gemeinden entscheiden sich für die Organisationsform der GmbH, da bereits bei anderen ähnlichen Einrichtungen wie der Seniorenwohnanlage in Wees mit der Gesellschaftsform der gemeindeeigenen GmbH gute Erfahrungen gemacht wurden. Insbesondere lassen sich die Rechtsgeschäfte über eine GmbH flexibler handhaben als in einem Regie- oder einen Eigenbetrieb (Werksausschuss), auch kann durch die schnelleren Entscheidungswege in einer GmbH auf marktwirtschaftliche Veränderungen effizienter reagiert werden. Die betriebswirtschaftliche Kostenrechnung führt zudem zu einer klaren Kostentransparenz, während eine Abwicklung des Projektes über den gemeindlichen Haushalt/Amtshaushalt den finanziellen Spielraum der Gemeinden erheblich einschränken würde, was letzten Endes zu Lasten anderer Aufgaben und Investitionen gehen würde.

2. Die **vergaberechtlichen Fragen** werden zurzeit noch im Innenministerium geprüft. Gemäß einer Standortanalyse kommt nur der gewählte Standort in Langballig in Frage, der sich im Privatbesitz befindet und nicht zur Disposition steht, so dass nach einem Gutachten eines vom Amt Langballig beauftragten Verwaltungsjuristen eine öffentliche Ausschreibung gar nicht stattfinden kann. Daher kann nur mit dem jetzigen Eigentümer, der gewillt ist, die geplante Anlage zu bauen, ein Vertrag ausgehandelt werden.
3. Unter Berücksichtigung der **steuerlichen und wirtschaftlichen Aspekte** schlägt der Arbeitskreis vor, eine GmbH zu gründen, die folgende Aufgaben übernehmen **kann**:
  - Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes,
  - Betrieb einer ambulanten Pflegeeinrichtung  
sowie auch nach Möglichkeit
  - den Bau und Betrieb von Seniorenwohnanlagen

#### **4. /Architektur und Gestaltung des Senioren- und Pflegezentrums:**

Entsprechend des Pflegekonzeptes (siehe 1.) ist der seinerzeit vorgelegte Entwurf vollkommen neu überarbeitet worden.

So wurden die Zimmer dem Pflegekonzept angepasst:

- die Sozialräume (Verwaltung, Küche, Gemeinschaftsräume) wurden erheblich verkleinert und anders zugeordnet,
- es ist ein überdachter grüner Innenhof vorgesehen, der die Möglichkeit eines Rundganges bietet, der bei gewissen Krankheiten (z.B. bei Demenz) notwendig ist.

#### **Um die vorgenannten Aufgaben lösen zu können, ist es erforderlich, unter folgenden Aspekten eine Betriebs-GmbH zu gründen:**

1. **Gesellschafter** sollen die beiden Kirchengemeinden und alle politischen Gemeinden des Amtes Langballig werden.
2. Das **Stammkapital** beträgt 26.000,00 Euro und soll wie folgt aufgebracht werden:

Kirchengemeinde Grundhof	= 10 %
Kirchengemeinde Munkbrarup	= 10 %
Gemeinde Dollerup	= 10 %
Gemeinde Grundhof	= 10 %
Gemeinde Langballig	= 17,5 %
Gemeinde Munkbrarup	= 10 %
Gemeinde Ringsberg	= 5 %
Gemeinde Wees	= 17,5 %
Gemeinde Westerholz	= <u>10 %</u>
	100 %

Die Einlagen sind in Geld zu erbringen.

Die gewählte dauerhafte Aufteilung entspricht in etwa den Anteilen an der Amtsumlage, wobei Langballig einen höheren Anteil aufgrund des Standortvorteiles übernimmt.

3. Organe der Gesellschaft sind:

- Die Gesellschafterversammlung

**Vorschlag:** je 5 % Anteil = 1 Vertreter, dabei Langballig und Wees je 3 Vertreter  
= insgesamt 19 Vertreter.  
Stimmrecht entsprechend der Beteiligung am Stammkapital.

- Der Verwaltungsrat

Vorschlag: 5 Personen aufgeteilt in: beide Kirchengemeinden 1 Vertreter,  
Wees und Langballig je 1 Vertreter  
und die restlichen fünf Gemeinden = 2 Vertreter

- Geschäftsführung

wird von der Gesellschafterversammlung gewählt

Die näheren Einzelheiten sind aus dem anliegenden Gesellschaftsvertragsentwurf zu entnehmen.

Die Gründung der GmbH ist der Kommunalaufsicht anzuzeigen.

4. Für den benötigten Finanzbedarf (Anlaufkosten, wie Gehälter pp. jedoch keine Mietkosten) muss die Gesellschaft ein Darlehen aufnehmen, nach Schätzung des Beraters, Herrn Stock, in Höhe von ca. 400.000,00 Euro.

Für diesen Betrag müssen die Gesellschafter anteilig Bürgschaften hinterlegen. Die Refinanzierung erfolgt entsprechend § 10 Abs. 5 des Gesellschaftsvertragsentwurfes.

Die Bürgschaften benötigen die Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde.

5. Für evtl. eingehende Spenden ist geplant, einen Förderverein zu gründen.
6. Zum Betrieb des Pflegeheimes ist nach Gründung der GmbH zwischen dem Investor und der GmbH ein **Pachtvertrag** abzuschließen.

Dieser wird aller Voraussicht nach eine so genannte **Patronatserklärung** beinhalten, in der die beteiligten Gesellschafter sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag übernehmen, sollte die GmbH in Insolvenz gehen.

Zur Absicherung ist folgendes vorgesehen:

1. Sollte die GmbH insolvent gehen, behalten sich die (bisherigen) Gesellschafter vor, für eine Nachvermietung zu sorgen (und nicht der Verpächter).
2. Sollte der Verpächter insolvent gehen, ist im Pachtvertrag eine Klausel aufzunehmen, die der Gesellschaft ein Vorkaufsrecht einräumt.

**Einstimmiger Beschluss:**

1. Die Gemeinde Westerholz beschließt, die mit Beschluss vom 02.03.2004 dem Amt Langballig übertragene Aufgabe zum Bau und Betrieb eines Seniorenpflegeheimes zurückzunehmen.
2. Die Gemeindevertretung Westerholz beschließt, Gesellschafter in einer noch zu gründenden Betriebs-GmbH (Arbeitstitel: "Senioren- und Pflegezentrum Nordangeln") zu werden.
3. Der vorliegende Gesellschaftsvertragsentwurf wird gebilligt.
4. Das Amt Langballig wird beauftragt, die erforderlichen Genehmigungen und Bürgschaften einzuholen.

**Zu Punkt 5 der Tagesordnung:**

**Beratung und Beschlussfassung über den Bau des "Dorfladens"**

Bürgermeister Jürgen Bachmann berichtet, dass die Beratung und Beschlussfassung über den Bau des "Dorfladens" aufgrund der fehlenden Machbarkeitsstudie in der letzten Sitzung der Gemeindevertretung verschoben wurde. Das Gutachten ist erst heute in der Amtsverwaltung eingetroffen und dann unverzüglich an die Gemeindevertreter weitergeleitet worden.

Desweiteren teilt er mit, dass er noch keine Rückmeldung erhalten hat, ob der bestehende Kiosk weiterhin verpachtet wird.

Gemeindevertreter Jürgen Hansen hält die Prognosen in der Machbarkeitsstudie für zu optimistisch und unrealistisch und lehnt daher den Bau des Dorfladens ab.

Gemeindevertreter Klaus-Dieter Wree wird dem Bau des Dorfladens zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht zustimmen. Die Gemeinde hat mit dem Bau des Strandpavillions und den Umbaumaßnahmen an der K 97 bereits erhebliche Investitionen getätigt.

**Beschluss bei 6 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen:**

Die Gemeindevertretung beschließt, die Planungen für den Bau eines Dorfladen weiter voranzutreiben und die Umsetzung des Projektes durchzuführen.

**Zu Punkt 6 der Tagesordnung:**

**Verschiedenes**

Bürgermeister Jürgen Bachmann beauftragt den Dorfausschuss, die Namensgebung der Straße im B-Gebiet Nr. 6 "Achtern Krog" in "Erich-Heckel-Weg" feierlich auszugestalten.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich Bürgermeister Bachmann für die Teilnahme und gefassten Beschlüsse und schließt die Sitzung um 20.50 Uhr.

gez. Jürgen Bachmann  
Bürgermeister

gez. Ute Laffrenzen  
Protokollführerin