

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Herr Larisch

Datum:
24.05.2022

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

**Psychiatrische Klinik Lüneburg gemeinnützige GmbH - Verkauf eines Grundstücks
und Gründung der Gesellschaft "Haus Westerholz gemeinnützige GmbH"
Weisung an die städtischen Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	06.07.2022	Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung
N	12.07.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	13.07.2022	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Die Psychiatrische Klinik Lüneburg (PKL) ist Betreiberin von Haus Westerholz, einem Pflegeheim für seelisch behinderte Menschen, welches über insgesamt 80 Plätze (27 Doppelzimmer und 26 Einzelzimmer) verfügt und in Ebstorf im Landkreis Uelzen verortet ist.

Die Bestandsgebäude von Haus Westerholz weisen in der baulichen Struktur einen hohen Sanierungsbedarf auf, was auch signifikante strukturelle Nachteile in der Betriebsorganisation mit sich bringt.

Aus diesen Gründen wurde ab 2016 ein Pflegeheim (Haus 44) auf dem Gelände der PKL in Lüneburg neu errichtet und im Jahr 2018 in Betrieb genommen. Die Inbetriebnahme erfolgte allerdings nicht als Pflegeheim, sondern interimswise wird der Neubau (Haus 44) durch zwei Stationen der Erwachsenenpsychiatrie (KPP) genutzt, sowie als Standort für das Behandlungsteam der aufsuchenden Station E 64.

Für das Jahr 2022 ist der Umzug der Patient:innen und Mitarbeiter:innen von Haus Westerholz an den Standort Lüneburg vorgesehen gewesen. Aufgrund einer geänderten baulichen Zielplanung der Erwachsenenpsychiatrie (KPP) die anstatt der Sanierung des Bestandsgebäudes (Haus 48) jetzt den Abriss und einen Neubau als 2. Bauabschnitt vorsieht, kann der Umzug von Haus Westerholz nicht wie geplant erfolgen. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnitt ist frühestens für das Jahr 2029 vorgesehen. Folglich wird Haus 44

voraussichtlich auch bis 2029 als Interimslösung für die Erwachsenenpsychiatrie (KPP) benötigt und steht somit für einen Umzug von Haus Westerholz nicht zur Verfügung.

Daraufhin wurden die bereits im Jahr 2014 in einem Projekt untersuchten Zukunftsszenarien von Haus Westerholz durch die PKL in mehreren Strategiesitzungen nochmal neu bewertet.

Das Ergebnis zeigt, dass die PKL kurz- bis langfristig keine Investitionsmittel für die notwendigen Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen am Standort Ebstorf oder Lüneburg zur Verfügung stellen kann.

Zusätzlich gibt es eine sehr starke Verwurzelung von Haus Westerholz im Landkreis Uelzen durch die über Jahrzehnte aufgebauten Strukturen, was sich insbesondere an der Belegschaft zeigt, die größtenteils aus der Region kommt. Hier liegt grundsätzlich ein Risiko darin, wie viele Mitarbeiter:innen tatsächlich einen Standortwechsel mittragen würden. Auch die Bewohner:innen haben einen starken Bezug zum Ort und sind dort etabliert. In Abstimmungen mit politischen Vertretern aus dem Klosterflecken Ebstorf wird ein starkes Interesse an einem Erhalt des Pflegeheims am Standort Ebstorf signalisiert.

Aufgrund der oben genannten Aspekte und einer fehlenden Alternative am Standort Lüneburg wurden daher mehrere Optionen zum Erhalt von Haus Westerholz am Standort Ebstorf geprüft. Hier wurde deutlich, dass eine Realisierung ohne das Eingehen einer strategischen Partnerschaft nicht möglich ist.

Als Planungsgrundlage für diese weiterführenden Überlegungen hat die PKL ein Verkehrswertgutachten für die Liegenschaft erstellen lassen.

In diesem Kontext starteten im Sommer 2021 tiefergehende Kooperationsgespräche mit der Seniorenhaus eG, einer gemeinnützigen Genossenschaft für Pflegedienstleistungen aus Horneburg, um mögliche Zukunftsoptionen von Haus Westerholz am Standort Ebstorf zu entwickeln.

Mit Blick auf die größtmöglichen Vorteile für die Mitarbeiter:innen und Bewohner:innen wurde gemeinsam mit der Seniorenhaus eG ein Stufenmodell entwickelt, welches das Pflegeheim Haus Westerholz am Standort Ebstorf zukunftssicher stärkt und ausbaut.

In einem ersten Schritt würde die PKL das Grundstück, mit Vorliegen eines positiven Bauvorbescheides, an die Seniorenhaus eG verkaufen. Die Seniorenhaus eG wird dann auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko Teile der Bausubstanz durch Neubauten ersetzen.

Während der Bauzeit bleibt die PKL, im Rahmen einer mietfreien Nutzungsüberlassung, Betreiberin des Heimbetriebs.

Nach Fertigstellung der Neubaumaßnahme übergibt die PKL den Betrieb, den sie zuvor in eine eigene Gesellschaft ausgegliedert hat, durch Verkauf und Abtretung sämtlicher Gesellschaftsanteile an die Seniorenhaus eG.

Nach erfolgter Übergabe vereinbaren die PKL und die Seniorenhaus eG eine enge Zusammenarbeit im Bereich der Ausbildung und Wohnerversorgung.

Mit diesem Modell kann sich die PKL auf ihre Kernkompetenz als Krankenhaus fokussieren und die Seniorenhaus eG ihre Pflege-Expertise in Haus Westerholz einbringen und für Bewohner:innen und Belegschaft zukunftssichere Strukturen am Standort Ebstorf schaffen. Der Neubau führt zu einer Verbesserung der Unterbringung für die Bewohner und für die Belegschaft zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen unter Sicherung des Arbeitsplatzes und der Konditionen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00
 aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: keine
- c) an Folgekosten: keine
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
- Ja
 Nein
 Teilhaushalt / Kostenstelle:
 Produkt / Kostenträger:
 Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: keine

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

☒ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

☐ Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

- ☐ Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- ☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- ☐ Die Vorgaben wurden eingehalten.
☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
X Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Beschlussvorschlag:

Die städtischen Beteiligungsvertreter in den Gesellschafterversammlungen der Psychiatrische Klinik Lüneburg gemeinnützige GmbH und der Gesundheitsholding Lüneburg GmbH werden angewiesen, dem Verkauf des Hauses Westerholz an die Seniorenhaus eG sowie der Gründung der Haus Westerholz gemeinnützige GmbH zuzustimmen. Des Weiteren wird der Geschäftsführer der Psychiatrische Klinik Lüneburg gemeinnützige GmbH angewiesen alle hierfür erforderlichen Vereinbarungen abzuschließen.

Anlagen:

Anlage 1: Gesellschaftsvertrag der „Haus Westerholz gGmbH“

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit