

# Informationsmemorandum

für das Vorhaben

Altenwohnheim samt Bewirtschaftung des Geländes in der Formel der  
öffentlich-privaten Partnerschaft in der Gemeinde Bobolice

**FORUM FÜR INVESTOREN AM 25. MÄRZ 2014**



Bilder: Archiv der Gemeinde Bobolice

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert



KAPITAŁ LUDZKI  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOLECZNY



Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gemeinde Bobolice lädt private Investoren zur Kenntnisnahme der Prämissen für die Umsetzung des Vorhabens Altenwohnheim samt Bewirtschaftung des Geländes in der Formel der öffentlich-privaten Partnerschaft in der Gemeinde Bobolice (im Folgenden als PPP Projekt bezeichnet) ein.

Der Gegenstand des PPP Projektes ist die Umsetzung des Investitionsvorhabens hinsichtlich des Baus und seiner Finanzierung sowie des Betriebes eines Altenwohnheimes für den ständigen Aufenthalt von Senioren in der Ortschaft Bobolice. Im Rahmen des Vorhabens soll eine professionelle, moderne und komfortable Infrastruktur entstehen, die an die Bedürfnisse von älteren Personen angepasst ist.

Dieses Informationsmemorandum beinhaltet Informationen über finanzielle und organisatorische Prämissen des Vorhabens unter Beteiligung des zukünftigen privaten Partners.

Die Grundlage des Vorhabens besteht im Gesetz vom 19. Dezember 2008 über die öffentlich-private Partnerschaft (Gesetzblatt Nr. 19 aus 2009, Pos. 100 in geänderter Fassung) – im Folgenden als PPP Gesetz bezeichnet.

Das Konzept der Umsetzung des PPP Projektes wurde mit dem Hauptpreis der Polnischen Agentur für Unternehmertumsentwicklung im 3P Wettbewerb (Auflage 2013) ausgezeichnet.

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert

## 1. Umfang des PPP Projektes und Umsetzungsziele

Der Gegenstand des PPP Projektes ist die Umsetzung des Investitionsvorhabens hinsichtlich des Baus und seiner Finanzierung sowie des Betriebens eines Altenwohnheimes für den ständigen Aufenthalt von Senioren in der Ortschaft Bobolice.

Im Rahmen des Vorhabens soll eine professionelle, moderne und komfortable Infrastruktur entstehen, die an die Bedürfnisse von älteren Personen angepasst ist.

Die übergeordnete Zielsetzung des Projektes ist die Umsetzung der eigenen Aufgaben der Gemeinde im Bereich der Sozialpolitik (Betreuung von alten Menschen in der Gemeinde Bobolice) und die Bewirtschaftung des für das Vorhaben bestimmten Geländes in einer Weise, um die Entstehung von Arbeitsplätzen für die Bewohner der Gemeinde Bobolice zu gewährleisten.

Die Gemeinde schließt nicht aus, dass das geplante Objekt ebenfalls von Personen, die nicht Einwohner der Gemeinde Bobolice sind, und ausländischen Personen, z. B. Rentner und Bewohner des Hauses aus Deutschland, genutzt wird.

Objekte, die im Rahmen des geplanten Vorhabens erstellt werden, sollen nach der Absicht der Gemeinde die höchsten Standards für diese Art des Bauwesens erfüllen. Die Lage der entstandenen Objekte ist ein Vorteil. Das Grundstück, auf dem das Vorhaben gebaut werden soll, befindet sich in einer Gegend, die reich an Wäldern und sauberen Seen ist, hier gibt es somit ein Mikroklima. Außerdem liegt die Gemeinde Bobolice in unmittelbarer Nähe zu den Küstenstädten.

Entsprechend den Absichten der Gemeinde soll das Vorhaben in Etappen umgesetzt werden, wobei zunächst die Anlage mit Objekten des Altenheimes für circa 100 Menschen, Einrichtungen, Infrastruktur, Parkplätzen, Grünflächen entstehen soll. In den weiteren Etappen soll der Komplex circa 550 Plätze anbieten.

In diesem Rahmen sollen medizinische Einrichtungen, ein Gasthaus für Familien und Besucher, Reha-Einrichtungen, einschließlich Reha-Becken, Behandlungsräume, Turnräume gebaut werden. Bei der Bewirtschaftung von Grünflächen können ein Fit-Park, Golfplätze, ein Gelände für Gärten, ein Amphitheater, usw. entstehen.

Aufgrund von Änderungen in der Bevölkerungsstruktur in Polen und anderen europäischen Ländern, ist es sinnvoll, das Angebot und den Zugang zur professionellen, Vollzeitpflege für ältere Menschen zu erweitern.

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert

Angesichts der sich verändernden kulturellen Mustern, der zunehmenden Akzeptanz für Institutionen wie Pflegeheime und vor allem wegen der Abwanderung einer Vielzahl von jungen Menschen aus Polen, die sich dauerhaft in Westeuropa niederlassen können, wird Polen insbesondere in den von der Abwanderung stark betroffenen Regionen ein Problem der Pflege für ältere Menschen haben, die Polen nicht verlassen wollen. Die erschwerte Pflege für in Polen verlassene Eltern und Angehörige wird viele Auswanderer zur Mitfinanzierung der Pflege für die in Polen gebliebenen Verwandten bewegen.

Außerdem verursacht die Änderung des Modells der modernen Familie bei den aktuellen demografischen Trends die Reduktion der Fähigkeit der Familie zu den traditionellen Funktionen der Pflege für die ältere Generation. Die Existenz von spezialisierten Zentren, die Tagespflege für ältere Menschen, kombiniert mit der komplexen Freizeitgestaltung anbieten, ist sehr notwendig.

In Anbetracht dessen unternahm die Gemeinde Bobolice die Umsetzung der Entwicklungsrichtungen aufgrund der strategischen Dokumente: „Strategie der Entwicklung der Stadt und Gemeinde Bobolice für die Jahre 2003-2013“ und „Kommunale Strategie der Integration und Sozialpolitik für die Jahre 2005-2013 in der Stadt und der Gemeinde Bobolice“, in denen das Hauptziel auf der Entwicklung eines effektiven und effizienten Hilfsprogramms für die wirksame Lösung von sozialen Problemen, darunter vor allem Problemen der älteren Menschen beruht.

Die strategischen Ziele des Projektes ergeben sich unmittelbar aus der zuvor angenommen und zu realisierenden Ziele:

1. Strategie der Entwicklung der Stadt und Gemeinde Bobolice für die Jahre 2003-2013

Das strategische Ziel III ist „Die Entwicklung der sozialen Dienste unter Anwendung der Initiative der Bewohner“. Aus diesem Dokument ergibt sich Maßnahme 3.2. Gesundheit, soziale Hilfe, Sicherheit. Das Hauptproblem für die Erreichung dieses Ziels sind begrenzte finanzielle Mittel, insbesondere angesichts der wachsenden Zahl der hilfebedürftigen Menschen.

2. Kommunale Strategie der Integration und Sozialpolitik für die Jahre 2005-2013 in der Stadt und der Gemeinde Bobolice ”

Mission - „Bobolice – Gemeinde der Menschen, die für das eigene Schicksal und das Schicksal ihrer Familien verantwortlich sind“

Das strategische Ziel der Aufgabe

1.3.V. Ausgleichen der Lebenschancen von behinderten und älteren Menschen.

Priorität 4. Systemischer Ansatz zur Lösung gesellschaftlicher Probleme.

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert

Die erwarteten Auswirkungen des PPP Vorhabens auf das sozial-wirtschaftliche Umfeld:

Das Altenheim spielt eine wichtige Rolle in der sozial-wirtschaftlichen Situation. Es gibt das Gefühl der Sicherheit, hilft bei der Schaffung von guten Lebensbedingungen und Befriedigung der einzelnen Bedürfnisse der Gemeinschaft, hilft der Familie bei der Ausübung ihrer Aufgaben.

Die Umsetzung der Ziele muss sich auf einer gut funktionierenden materiellen, institutionellen Grundlage und qualifizierten Mitarbeitern des Altenheimes stützen. Deswegen wird die Umsetzung dieses Vorhabens maßgebliche sozial-wirtschaftlich- kulturelle Vorteile für die Gemeinde bringen.

Angesichts der Arbeitslosenrate, die am 28.02.2013 18% betrug und am höchsten in der Woiwodschaft Koszalin war, ist der Bau eines Altenwohnheims eine sehr wünschenswerte Investition in der Gemeinde. Es wird erwartet, dass die Investition die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze fördern wird.

Die Investition ermöglicht auch die Aktivierung und den Aufbau von entsprechenden sozialen Verhaltensweisen unter jungen Menschen dank der Beteiligung an der Hilfe für die Bewohner des Altenheimes (Freiwilligenarbeit, Praktika).

## 2. Rechtlich-organisatorischer Status des PPP Projektes

Die Durchführung des Vorhabens steht in Einklang mit der Strategie für die Entwicklung der Stadt und der Gemeinde Bobolice für die Jahre 2003-2013, der Kommunalen Strategie der Integration und Sozialpolitik für die Jahre 2005-2013 in der Stadt und der Gemeinde Bobolice vom Dezember 2004 und dem Beschluss Nr. XXXIV/315/13 des Stadtrates Bobolice vom 30. Dezember 2013 über die Verlängerung der Gültigkeit der Kommunalen Strategie der Integration und Sozialpolitik für das Jahr 2014.

Für die Umsetzung des Vorhabens wurde ein Bescheid des Bürgermeisters von Bobolice Nr. 8/12 vom 15. Juni 2012 zur Bestimmung der Lage der Investition für das öffentliche Ziel - den Bau eines Fürsorge- und Sozialheims samt komplexer Landentwicklung und unentbehrlicher technischer Infrastruktur auf dem Grundstück Nr. 6/2 im Flurstück Nr. 2 in der Stadt Bobolice, in der Kolejowa, erlassen.

Die Umsetzung des Projektes in der PPP-Formel wurde durch den Beschluss Nr. XX/185/2012 des Stadtrates Bobolice vom 13. August 2012 über die Formulierung von Maßnahmen für den Bürgermeister von Bobolice zur Vorbereitung und Durchführung von kommunalen In-

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert

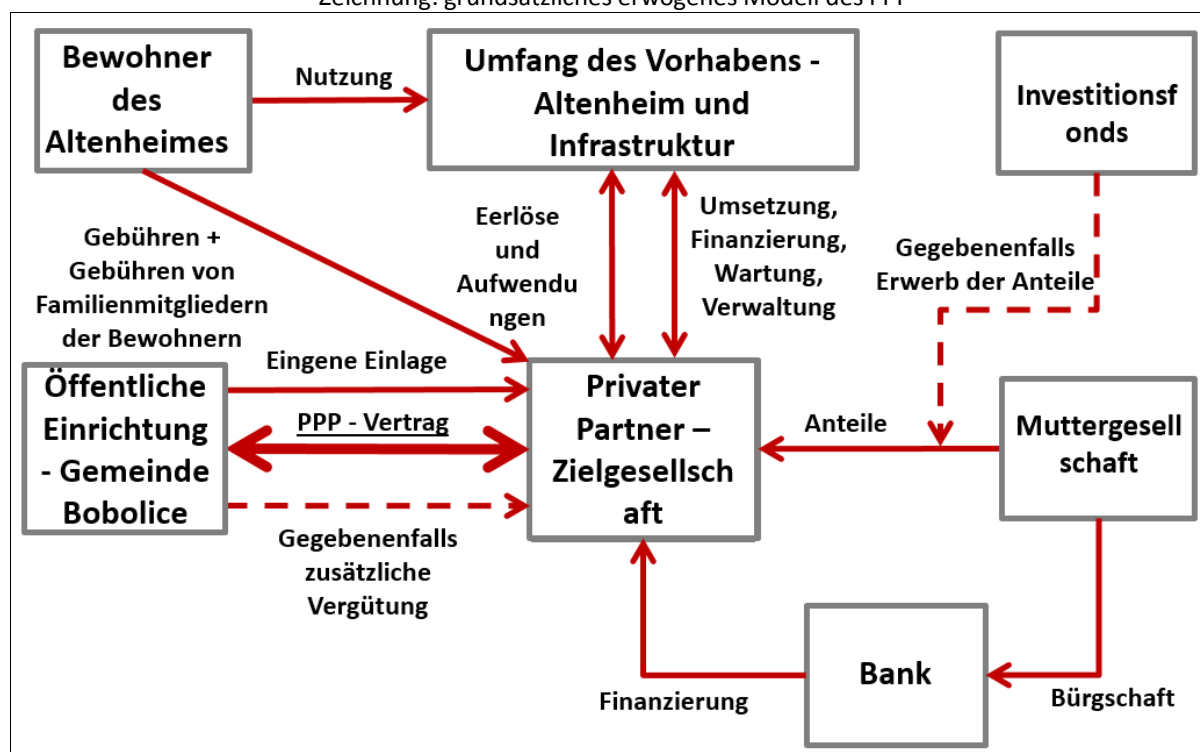
vestitionen im Rahmen der öffentlich-privaten Partnerschaft in der Gemeinde Bobolice bestätigt.

### 3. Konzept der Umsetzung des PPP Projektes

Das Vorhaben ist in der PPP-Formel nach DBFO geplant (Design-build-Finance-Operate), d.h., gestalten, bauen, finanzieren, betreiben. Die Zusammenarbeit der Gemeinde und des privaten Partners soll auf der Aufteilung der Aufgaben und Risiken sowie der Zusammenarbeit der Parteien zur Umsetzung des Vorhabens beruhen. Die primäre Aufgabe der öffentlichen Einrichtung besteht in der Einbringung einer eigenen Einlage.

Die grundlegende Lösung ist als ein Modell, bei dem der private Partner verpflichtet sein wird, das Objekt zu planen und zu bauen, die Finanzierung der Kosten für Bau und Betrieb des Hauses des Altenheimes sicherzustellen sowie erforderliche Genehmigungen für das Betreiben des Heimes, insbesondere als einer Stelle zur Pflege der älteren Menschen rund um die Uhr zu erlangen. Dabei können die Aufgaben des Objektes um verbundene Dienstleistungen, einschließlich als Pflege- und Behandlungseinrichtung erweitert werden. Die Funktionen des Vorhabens, die Aufteilung auf die einzelnen Bereiche der betriebenen Tätigkeit unterliegen Verhandlungen.

Zeichnung: grundsätzliches erwogenes Modell des PPP



Quelle: Eigene Ausarbeitung Investment Support

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert

Möglich ist auch die Umsetzung des Vorhabens durch eine auf der Grundlage einer öffentlich-privaten Partnerschaft gegründete PPP-Gesellschaft, wobei für diesen Fall von einem kleineren Anteil der öffentlichen Einrichtung am Kapital der Gesellschaft als dem Anteil des privaten Partners ausgegangen wird.

Es wird angenommen, dass die primäre Form der Vergütung des privaten Partners im PPP-Projekt vor allem der Anspruch auf Einkünfte aus dem Gegenstand der öffentlich-privaten Partnerschaft sein wird, d. h. die Einnahmen aus dem PPP-Vorhaben aus Gebühren von den Bewohnern des Altenheimes und ihren Familienangehörigen.

Die bevorzugte Lösung ist es, die Vergütung des privaten Partners ohne eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde zu gewährleisten, wobei aufgrund der Möglichkeit der Erbringung von Leistungen der Tagesbetreuung und anderen Dienstleistungen für die Einwohner der Gemeinde Zahlungen vom öffentlichen Partner an den privaten Partner denkbar sind.

Die geplante Art der Vergütung des privaten Partners verlangt die Anwendung des Verfahrens nach Art. 4 Abs. 1 des PPP Gesetzes, d. h. aufgrund der Bestimmungen des Gesetzes vom 9. Januar 2009 über die Konzession für Bauarbeiten oder Dienstleistungen (Gesetzblatt aus 2009 Nr. 19, Pos. 101 in geänderter Fassung).

Im geplanten Verfahren wird sowohl die Möglichkeit der Umsetzung des Vorhabens in Form einer PPP – Gesellschaft, als auch ohne die Gründung einer Gesellschaft nur aufgrund eines Vertrags vorgesehen. Die endgültige Entscheidung wird im Zuge der Verhandlungen getroffen werden.

Die Gemeinde Bobolice bringt für die Umsetzung des Vorhabens eine eigene Einlage in Form eines Grundstücks ein, auf dem die Anlage errichtet werden soll. In Übereinstimmung mit Art. 9 Abs. 1 des PPP – Gesetzes kann das Grundstück als die eigene Einlage der öffentlichen Einrichtung durch Verkauf eingebracht werden. Die Form der Einbringung der eigenen Einlage, d. h. des Grundstücks als eines Vermögensgegenstandes wird endgültig in Verhandlungen mit Investoren bestimmt werden.

In Übereinstimmung mit dem Gesetz vom 21. August 1997 über Immobilienwirtschaft (Gesetzblatt aus 2004 Nr. 261, Pos. 2603, in geänderter Fassung) kann die Liegenschaft unentgeltlich aufgrund eines Vertrages auf den privaten Partner oder die PPP-Gesellschaft für die Dauer des Vorhabens im Rahmen der öffentlich-privaten Partnerschaft übertragen werden.

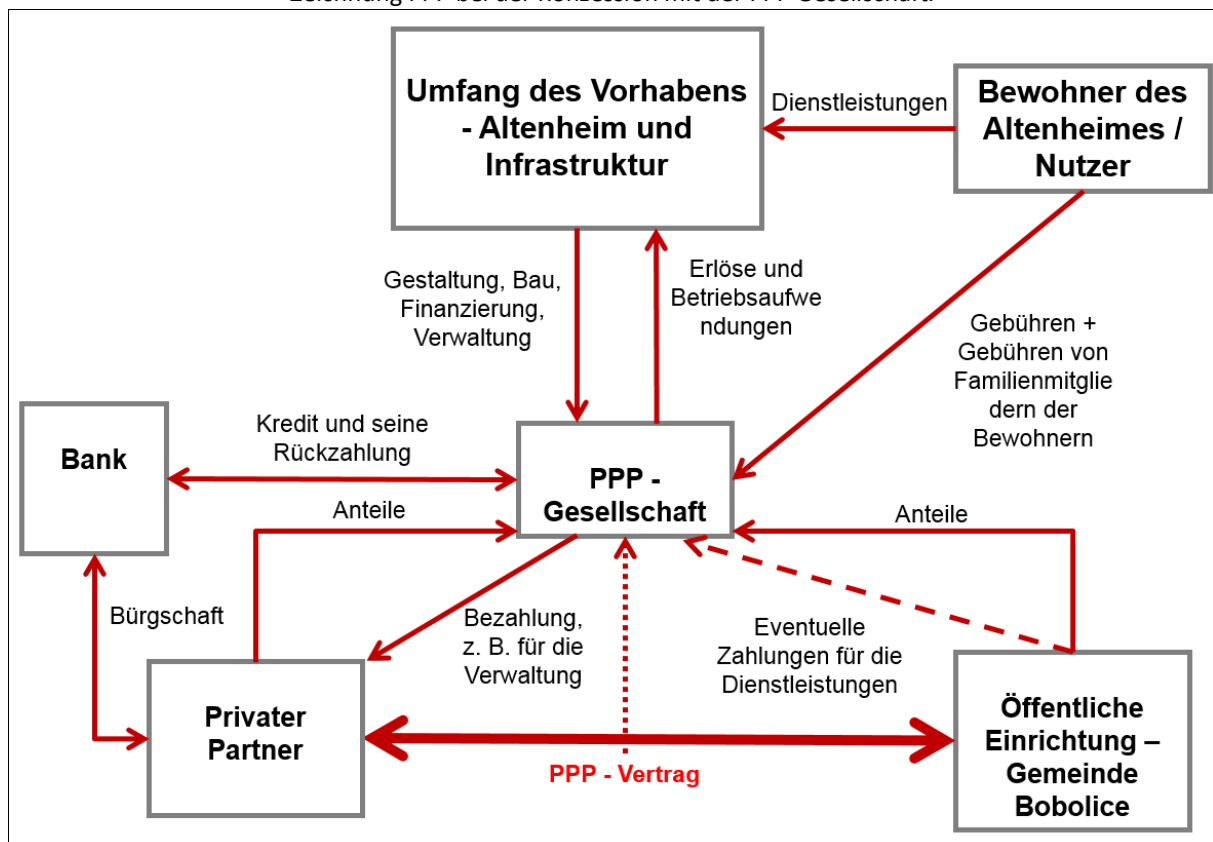
Im Falle der Einbringung der Liegenschaft als einer eigenen Einlage der öffentlichen Einrichtung durch Verkauf kann ein Rabatt, vorbehaltlich des Rückkaufsrechtes gewährt werden.

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert

Da die Liegenschaft außerhalb einer öffentlichen Ausschreibung veräußert werden kann, kann der Preis der in dieser Weise verkauften Liegenschaft in Übereinstimmung mit Art. 37 Abs. 2 des Gesetzes über Immobilienwirtschaft und in Übereinstimmung mit Art. 70 Abs. 2 dieses Gesetzes in Raten für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren aufgeteilt werden.

Im Falle der Umsetzung des Vorhabens in Form einer PPP – Gesellschaft lässt die Gemeinde Bobolice die Einbringung der Liegenschaft als Sacheinlage in die PPP – Gesellschaft zu.

Zeichnung PPP bei der Konzession mit der PPP Gesellschaft.



Quelle: Eigene Ausarbeitung Investment Support

#### 4. Standort und Umgebung des PPP Projektes

Das Vorhaben soll auf dem Grundstück 6/2 im Erfassungsflur Nr. 2 in der Stadt Bobolice umgesetzt werden, dessen Eigentümer die Gemeinde ist. Das Grundstück ist unbebaut und mit keinen Rechten Dritter belastet. Die Liegenschaft gehört aktuell zu den Kommunalen Grundstücksressourcen.

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert



Die Fläche des Grundstücks Nr. 6/2 im Flurstück Nr. 2 in der Gemeinde Bobolice beträgt 14,6916 ha. Dies ermöglicht die Errichtung eines Objektes auf dem für das Vorhaben bestimmten Gelände mit den im Baukonzept angenommenen Parametern des Altenheimes und die Errichtung der notwendigen Begleitinfrastruktur.

Zeichnung: Geplanter Standort des Vorhabens auf dem Gebiet von Bobolice (gelb markiert).



Ausarbeitung Investment Support aufgrund von Archivmaterialien aus dem Archiv der Gemeinde Bobolice.

In Übereinstimmung mit den im Register der Sozialheime enthaltenen Angaben (Stand: 28.02.2014) werden in der Woiwodschaft Westpommern 32 Sozialheime mit insgesamt 3795 Plätzen betrieben.

Ähnlich wie in anderen Woiwodschaften erbringen nur 6 Sozialheime Pflegeleistungen für Menschen im fortgeschrittenen Alter, von denen nur ein Sozialheim für ältere Menschen bestimmt ist. Die restlichen 5 Sozialheime verbinden die Funktion eines Heimes für Menschen mit chronischen somatischen Erkrankungen mit der Funktion eines Altenheimes. Insgesamt 6 Sozialheime verfügen potenziell über 912 Plätze für ältere Menschen. Andere Sozialheime erbringen Versorgungsleistungen für Menschen mit chronischen psychischen Erkrankungen, chronischen somatischen Erkrankungen, Menschen mit geistiger Behinderung.

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert

Derzeit wird in der Woiwodschaft ein öffentliches Sozialhilfeheim errichtet, in dem circa 120 Einwohner, darunter ältere Menschen Platz finden werden. Das größte Sozialhilfeheim in Jaromin bei Trzebiatow, das Betreuung für Erwachsene mit chronischen psychischen Erkrankungen und Erwachsene mit geistiger Behinderung gewährleistet, hat 345 Plätze.

In der Woiwodschaft warten in den letzten Jahren 500 bis 600 Personen auf einen Platz im Sozialhilfeheim. In der letzten Zeit gestaltet sich diese Zahl auf einem Niveau von circa 500, wobei dies vor allem Menschen im fortgeschrittenen Alter betrifft.

Im Kreis Koszalin gibt es 6 Sozialheime, jedoch ist keines auf die Betreuung von älteren Menschen ausgerichtet, höchstens auf die Betreuung von Menschen mit chronischen somatischen Erkrankungen. In Koszalin gibt es jetzt kein Sozialheim. Die Bewohner nutzen Objekte im Kreis von Koszalin. Jedes Jahr wächst die Anzahl von Einwohnern der Stadt Koszalin, von denen diese Objekte genutzt werden (131 im Jahr 2011, 150 im Jahr 2012), wo derzeit insgesamt 684 Plätze zur Verfügung stehen. Derzeit funktioniert im Kreis Koszalin ein Sozialheim in Mielno, das sowohl Plätze für Menschen, die von dem Kreiszentrum für Familienhilfe überwiesen werden, als auch vollständig kostenpflichtige Plätze anbietet.



Umgebung von Bobolice: links der Trzebień See im Herbst, rechts das Land Bobolickie Seen. Archiv der Gemeinde Bobolice

Auf dem Gebiet der Woiwodschaft Westpommern gibt es auch mehrere Tagespflegeanbieter für Menschen mit Behinderungen, chronischen Erkrankungen oder ältere Menschen. Nach dem Register gibt es derzeit 9 Anbieter, die insgesamt über 331 Plätze verfügen. Ein Objekt mit geplanten 30 Plätzen ist in Gründung. Nur wenige Objekte sind als nicht-öffentliche Gesundheitspflegeanstalten im Bereich der ständige Versorgung und Rehabilitation tätig.

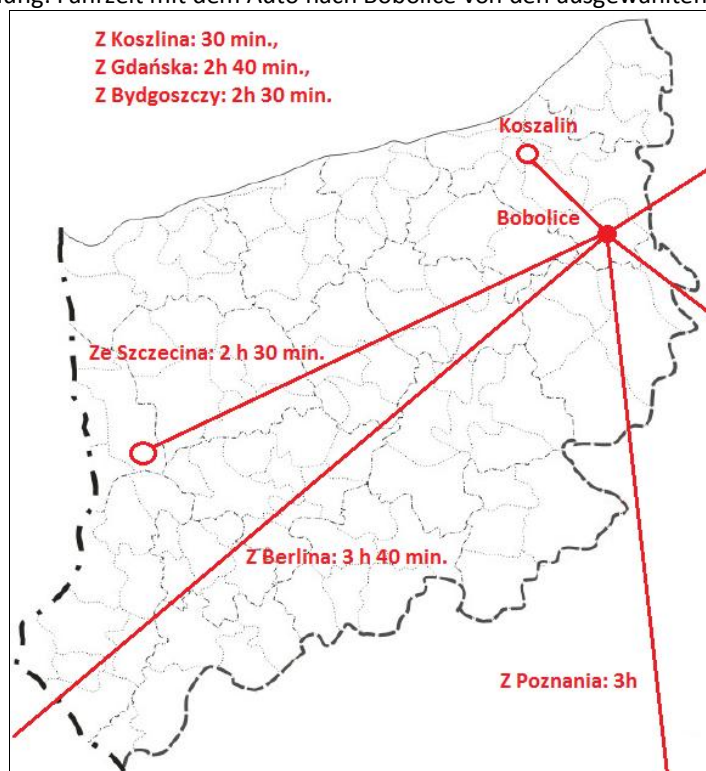
Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert

Die Lage von Bobolice, die Umgebung von malerischen Wäldern, Seen, Attraktionen für den kleinen Ausflugstourismus bieten die Möglichkeit, ein interessantes Angebot im Rahmen des Altenheimes in Bobolice zu unterbreiten. Die Nähe zu einer größeren Stadt - Koszalin bietet den Zugang zu hoch qualifiziertem medizinischem Personal. Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zu den Küstenstädten (ca. 1 Stunde Fahrt mit dem Auto), ohne Belästigung der Küstenaura in der Nebensaison, ohne den Trubel aufgrund der großen Anzahl von Touristen.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung zu den größten Städten in Polen: 2 und eine halbe Stunde Fahrt nach Stettin, genauso viel nach Bydgoszcz, etwa 2 Stunden und 40 Minuten von der Dreistadt, etwa 3 Stunden von Posen.

Bobolice ist auch in 3 Stunden und 40 Minuten Fahrt mit dem Auto von Berlin entfernt. Angesichts des zunehmend beliebten Touristenziels, das die Woiwodschaft Westpommern sowohl für die Polen, als auch für die Nachbarn jenseits der Oder ist, ist der Standort in Bobolice völlig gerechtfertigt.

Zeichnung: Fahrzeit mit dem Auto nach Bobolice von den ausgewählten Städten



Quelle: Ausarbeitung Investment Support

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass Bobolice eine Ortschaft mit jahrhundertealter Tradition ist, die 700 Jahre reicht. Trotzdem ist es nicht von der Industrie degradiert oder von Touristen ausgetreten und kann ein interessanter Standort für ein Altenheim sein.

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert

Wenn Sie Fragen zum Vorhaben haben, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren:

Ansprechpartner:

Gemeinde Bobolice

Berater Investment Support

**Grażyna Wiater-Ubysz**

Stellvertretener Bürgermeister

Tel. 94 34 58 401

E-Mail:

[inwestycje@bobolice.pl](mailto:inwestycje@bobolice.pl)

**Kacper Kozłowski**

Investment Support

Tel. 22 699 70 01-03

E-Mail:

[kozlowski@inves.pl](mailto:kozlowski@inves.pl)

Stadtamt Bobolice

ul. Ratuszowa 1

76-020 Bobolice

[www.bobolice.pl](http://www.bobolice.pl)

Projekt von der Europäischen Union im Rahmen des Europäischen Sozialfonds kofinanziert