



Senioreneinrichtungen

Hubert-Sattler-Gasse 7a
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 4862
Fax +43 662 8072 2069
senioreneinrichtungen@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Mag. Christoph Baumgärtner, MSc
Tel. +43 662 8072 4860

Amtsbericht

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
03/04/16817/2023/011

28.7.2023

Betreff
Grundsatzamtsbericht - Übernahme Sozialzentrum Lehen

Amtsbericht

Am 10.07.2023 wurde in der 73. Sitzung des Stadtratskollegiums von Stadträtin Andrea Brandner berichtet, dass die SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH - Sozialzentrum Salzburg-Lehen den Betrieb des Seniorenwohnhauses Lehen nicht mehr weiterführen möchte.

Das Stadtratskollegium ersuchte in Folge die MA 03/00-Soziales die unterschiedlichen Aspekte der Übernahme des Seniorenwohnhauses von der SeneCura (z.B. Personalübernahme, Umsatzsteuer, Anmietung, alternative Möglichkeiten, ...) gemeinsam mit den zuständigen Dienststellen zu prüfen und allenfalls über das Ergebnis einen Amtsbericht vorzulegen.

A. Entstehungsgeschichte des Sozialzentrums Lehen

Mit den Amtsberichten vom 19.5.2008 (Zl. MD/00/56700/2007/013) und vom 21.08.2008 (Zl. MD/00/56700/2007/034) wurden dem Gemeinderat ein Vertragsentwurf zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. (Beilage A) zur Genehmigung und eine Vorvereinbarung zu einem Pachtvertrag, welche die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. mit der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. noch abzuschließen habe, zur Information (Beilage B) vorgelegt. In der Gemeinderatssitzung am 24.09.2008 wurde der vorgelegte Amtsvorschlag samt Beilagen nach Vorberatung im Sozialausschuss und Stadtsenat einstimmig vom Gemeinderat beschlossen.

Ausgangslage für die Vertragsentwürfe war der Wunsch der Stadtgemeinde Salzburg aufgrund der damaligen Bedarfslage für stationäre Langzeitpflegeeinrichtungen die Errichtung eines Seniorenwohnhauses und Tageszentrums auf den von der gemeinnützigen

Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ von der Georg Pappas Automobil AG erworbenen Grundflächen in der Siebenstätterstraße umzusetzen. Als Ziel sollten auf dem rund 15.000 Quadratmeter großen Areal ein Seniorenwohnhaus mit 90 Plätzen, ein Seniorenzentrum für 40 Tagesbesucher:innen, 32 Wohnungen für betreutes Seniorenwohnen und 56 geförderte barrierefreie Wohnungen entstehen. Die Sozialabteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung war von Anfang an in das Projekt miteingebunden und die Errichtung des Seniorenwohnhauses entsprach der damaligen Bedarfsanalyse des Landes.

Die Auswahl des Betreibers für das Seniorenwohnhaus und Tageszentrum oblag der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. als Investor. Diese hat die SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges. m.b.H. ausgewählt und mit dieser die beiliegende Vorvereinbarung zu einem Pachtvertrag auf die Dauer von 20 Jahren (Beilage B) ausgehandelt.

In Folge des durchgeführten European-Wettbewerbes wurde das von den Sieger:innen, den Architekt:innen Rolf Touzinsky und Daniela Herold, eingereichte Projekt für das Seniorenwohnhaus und Tageszentrum realisiert. Der Baubeginn erfolgte im April 2010. Eröffnet wurde das Objekt im September 2012.

Zu den Grundstückskosten leistete die Stadtgemeinde Salzburg keinerlei Beiträge. Zur Errichtung des Seniorenwohnhauses und des Tageszentrums leistete die Stadtgemeinde Salzburg jedoch Baukostenbeiträge. Zur Errichtung des Seniorenwohnhauses in Höhe von € 3.150.000,-- (dies ergibt bei einer Bettenanzahl von 90 Betten, pro Bett € 35.000,--) und zur Errichtung des Tageszentrums in Höhe von € 1.050.000,--. Diese Beiträge waren fixe Beiträge. Dies bedeutet, dass diesen Beiträgen keine Umsatzsteuer zuzurechnen war, da sie als Subvention nicht umsatzsteuerpflichtig waren. Die Baukostenbeiträge wurden mit dem Baukostenindex 2005 wertgesichert und aus dem Budget der SIG bestritten. Die Kalkulationsgrundlagen der Kosten für das Seniorenwohnhaus Lehen ergaben sich einerseits aus dem Grundkaufpreis, den geschätzten Baukosten und den geschätzten Einrichtungskosten. Das Land Salzburg hatte Baukostenobergrenzen festgelegt, die der Errichter einzuhalten hatte. Dies wurde in der abschließenden Abrechnung mit dem Land Salzburg entsprechend überprüft. Die Gesamtbaukosten gemäß Bau-Endabrechnung durch die Landesregierung beliefen sich auf € 11.335.912,98 (Beilage F). Die Rückzahlung des vom Land Salzburg gewährten Wohnbauförderungsdarlehens erfolgt alleinig durch die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. als Darlehensnehmerin.

Nach Maßgabe der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der damals geltenden Fassung sowie gemäß § 25 der Durchführungsverordnung zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 Abschnitt 9 in der damals geltenden Fassung wurde in Punkt IV der Vorvereinbarung zum Pachtvertrag (Beilage B) zwischen der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. und der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges. m.b.H. ein jährlicher Pachtzins mit netto € 110.000,-- für das Seniorenwohnhaus und weiters mit netto € 48.000,-- für das Tageszentrum festgelegt. Der Pachtzins wurde aufgrund des Umstandes, dass die SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen GmbH als Pächterin vorsteuerabzugsberechtigt ist, netto verrechnet.

Für die Dauer des Betriebes des Seniorenwohnhauses wird seitens der Stadtgemeinde Salzburg seit dem Jahr der Übergabe eine laufende jährliche Subvention in Höhe von € 110.000,-- an die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg! Reg. Gen. m.b.H. geleistet. Es handelt sich um einen Zuschuss, für welchen keine Gegenleistung erbracht wird. Die jährlich laufende Subvention wird aus dem Budget der SIG geleistet.

Weitere Kosten entstanden für die Stadtgemeinde Salzburg nicht.

Der jährliche Pachtzins für das Tageszentrum in Höhe von € 48.000,-- wird von der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. bezahlt.

Die SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. hat Zug um Zug mit Abschluss der Vorvereinbarung eine Kautions in Höhe von € 3.000.000,-- in Form eines Barerlages an die gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. übergeben. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses und Rückstellung der Pachtgegenstände hat die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. die Kautions im ursprünglichen Nominalbetrag, also ohne Verzinsung oder Indizierung zurückzustellen.

Die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. hat sich auch verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. die von dieser angeschafften Einrichtung abzulösen. Dabei hat die SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. Anspruch auf Ersatz der Kosten dieser Einrichtung, vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr 1/10. Hiervon ausgenommen sind Investitionen der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. für im Laufe des Betriebs erforderlicher Erneuerungen derartiger Einrichtungsgegenstände.

Die SeneCura Sozialzentrum Salzburg – Lehen Ges.m.b.H. hat der Stadtgemeinde Salzburg das alleinige Zuweisungsrecht für die 90 Seniorenwohnhausplätze eingeräumt. Dies erfolgte in Hinblick auf Punkt II der Vorvereinbarung zwischen der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. und der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. (Beilage B), wonach sich die SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. verpflichtet, mit dem Land Salzburg einen privatrechtlichen Vertrag gemäß § 17 Abs. 10 Salzburger Sozialhilfegesetz in der damals geltenden Fassung samt dem darin enthaltenen Einweisungsrecht für die Stadt Salzburg abzuschließen (Beilage C). In der abgeschlossenen Vereinbarung (Beilage C) wurde dies nicht aufgenommen und nur ein Zuweisungsrecht des Landes Salzburg geregelt. Tatsächlich wurden die Zuweisungen jedoch von der Stadtgemeinde Salzburg über die Seniorenberatung ausgeführt. Gesamt wurden seit Aufnahme des Betriebes des Seniorenwohnhauses bis jetzt 381 Menschen von der Dringlichkeitsliste der Stadtgemeinde Salzburg an das SWH SeneCura Lehen zugewiesen und aufgenommen.

Anzumerken ist, dass das Tageszentrum am Standort Lehen nie in Betrieb genommen wurde.

Am Standort wurden auch die ambulanten Dienste Salzburg angesiedelt. Die ambulanten Dienste Salzburg sind eine gemeinnützige GmbH und Teil der SeneCura Gruppe. Seit dem Jahr 1990 sind sie als mobile Dienste (Haushaltshilfe und Hauskrankenpflege) für pflegebedürftige und körperlich beeinträchtigte Menschen tätig. Die ambulanten Dienste Salzburg fungieren auch als Betreiber des Bewohnerservice Lieferung in der Laufenstraße 36.

Am 07.07.2022 wurde die Stadtgemeinde Salzburg seitens der SeneCura Sozialzentrum Salzburg – Lehen Ges.m.b.H. darüber informiert, dass aufgrund der angespannten personellen Lage im Seniorenwohnhaus Lehen die Bewohner:innen nur mehr für etwa zwei Wochen durch das bestehende Pflegepersonal versorgt werden können. Dies wurde auch seitens der Heimaufsicht der Salzburger Landesregierung und der OPCAT Kommission der Volksanwaltschaft entsprechend festgestellt und dringend von dieser Seite eine Entlastung gefordert. Seitens der MA 3/04-Senioreinrichtungen wurde aus moralischer Verantwortung umgehend vorgeschlagen eine Umsiedelung von Bewohner:innen in stadteigene Seniorenwohnhäuser sowie Seniorenwohnhäuser mit Zuweisungsrecht durch die Stadtgemeinde bei künftig freiwerdenden Plätzen zu ermöglichen, sodass eine umgehende Entlastung für das Pflegeteam und die Bewohner:innen des SWH Lehen erreicht werden kann.

Da dieser Vorschlag außerhalb der vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien lag und zu diesem Zeitpunkt auch nicht in absehbarer Zeit die für den erforderlichen Beschluss zur Abweichung von den Vergaberichtlinien erforderlichen Gremien tagen würden, wurde das Stadtratskollegium schriftlich durch das Sozialressort über diesen Umstand und die

beabsichtigte Abweichung von den Vergaberichtlinien informiert. Dieser signalisierte für diese Notmaßnahme seine entsprechende Zustimmung. Eine Übersiedelung von 9 Bewohner:innen erfolgte anschließend.

In Folge weiterer Besuche der Heimaufsicht des Landes Salzburg wurde von der Salzburger Landesregierung die Absiedelung der im Seniorenwohnhaus noch lebenden 63 Bewohner:innen bis zu einer Anzahl von 50 Bewohner:innen bescheidmäßig angeordnet. Nach einstimmiger Entscheidung des Gemeinderates am 21.09.2022 (Amtsbericht Zl. 03/04/10972/2022/004) erfolgte dem Beschluss folgend die Zuweisung von Bewohner:innen des SWH Lehen im Reißverschlussystem zu jenen Senior:innen auf der Dringlichkeitsliste der Stadtgemeinde auf frei gemeldete Plätze der städtischen Seniorenwohnhäuser sowie Seniorenwohnhäuser mit Zuweisungsrecht durch die Stadtgemeinde Salzburg.

Im Juni 2023 wurde das Land Salzburg sowie die Stadtgemeinde Salzburg von der SeneCura Sozialzentrum Salzburg – Lehen Ges.m.b.H. darüber in Kenntnis gesetzt, dass aus wirtschaftlichen und personellen Gründen ein Betrieb des Standortes nicht mehr fortgeführt werden wird. Die Kündigung bzw. einvernehmliche Auflösung der bestehenden Verträge wird seitens der SeneCura Sozialzentrum Salzburg – Lehen Ges.m.b.H. angestrebt, sodass mit Jahresende der Betrieb an einen/eine Nachfolger:in übergeben werden kann. Der privatrechtliche Vertrag gemäß § 17 Abs. 10 Salzburger Sozialhilfegesetz zwischen der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. mit dem Land Salzburg wurde per 23.06.2023 bereits gekündigt. (Beilage G)

In Folge dieser Information fand umgehend durch die MA 03/00-Soziales sowie die MA 3/04-Senioreneinrichtungen eine Prüfung der aktuellen Vertragslage sowie möglicher Varianten in der Weiterführung des Standortes statt. Dies erfolgte im Austausch mit der Sozialabteilung des Landes Salzburg und der SeneCura Sozialzentrum Salzburg – Lehen Ges.m.b.H. sowie der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H.. Von den übrigen im Stadtgebiet oder Umland bereits tätigen Sozial- und Pflegeorganisationen wurde keine Bereitschaft zur Übernahme des gesamten Betriebes signalisiert. Lediglich einzelne Anfragen von anderen Trägern zu kleineren Teilbereichen (wie die Haushaltshilfe der ambulanten Dienste Salzburg) gingen bei der Sozialabteilung des Landes Salzburg und der Stadt ein. Sowohl die Fachabteilung des Landes wie auch die der Stadtgemeinde Salzburg verfolgen jedoch den klaren Wunsch der Übernahme des gesamten Betriebes (ambulante Dienste, Tageszentrum und Seniorenwohnhaus) am Standort Lehen.

Nachdem sich die Stadtgemeinde Salzburg in Punkt IV des Vertrags zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. (Beilage A) verpflichtete, dass bei Beendigung des Bestandsverhältnisses zwischen der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. und der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H., aus welchen Gründen auch immer, entweder einen Pächter als Betreiber des Seniorenwohnhauses und Tageszentrums namhaft zu machen, der zu denselben Konditionen einen gleichlautenden Bestandsvertrag mit der Siedlungsgenossenschaft Salzburg abschließt, oder dass sie selbst ein derartiges Bestandsverhältnis mit der Siedlungsgenossenschaft Salzburg eingeht, wurde mangels der Bereitschaft anderer Sozial- und Pflegeorganisationen zur Übernahme des gesamten Standortes die Übernahme des Betriebes des Sozialzentrums Lehen durch die Stadt Salzburg von der MA 3/04-Senioreneinrichtungen geprüft.

B. Mögliche Dienstleistungen der Stadtgemeinde Salzburg am Standort Sozialzentrum Lehen

Die Betriebsübernahme des Sozialzentrums Lehen (gemäß § 30 MagBeG in der geltenden Fassung) durch die Stadtgemeinde Salzburg bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten für die

künftige Begleitung, Betreuung und Pflege von älteren Menschen in der Stadtgemeinde Salzburg.

Durch die Übernahme soll die Kontinuität und Qualitätsentwicklung der Betreuung und Unterstützung älterer Menschen in Lehen und anderen Stadtteilen Salzburgs gewährleistet werden. Die aktuell im Seniorenwohnhaus noch wohnenden 35 Bewohner:innen sollen durch den nahtlosen Übergang der Einrichtungen zur Stadtgemeinde Salzburg neben ihrer Versorgungssicherheit auch die Kontinuität in der Betreuungs- und Pflegeleistung erfahren.

Durch Investitionen in die Mitarbeiter:innen (z.B. Aufbau eines stabil besetzten Teams, psychische Entlastungsmöglichkeiten wie Supervision und Einführung des Peer-Systems) sowie in die Infrastruktur der Einrichtungen kann die Qualität der Dienstleistungen wieder verbessert werden. Eine Erweiterung und Stabilisierung des Personals, kann einerseits wieder eine individuellere Betreuung und andererseits eine volle Belegung des Seniorenwohnhauses ermöglichen.

Durch die verstärkte Zusammenarbeit mit den anderen Senioreneinrichtungen der Stadtgemeinde Salzburg können durch den Austausch von Ressourcen und Know-how Synergien geschaffen werden, um den Bedürfnissen der Senior:innen in der Stadtgemeinde Salzburg besser gerecht zu werden.

Folgende Dienstleistungen könnten konkret am Standort Lehen durch die Stadtgemeinde Salzburg angeboten werden:

a. Seniorenberatung 2.0

Durch eine Übersiedelung und Zusammenführung der Seniorenberatung der Stadtgemeinde Salzburg und den ambulanten Diensten Salzburg kann den älteren Menschen in Salzburg aus einer Hand ein vollständiges Produktportfolio für die Beratung, Begleitung und Betreuung sowie Pflege durch die Stadtgemeinde Salzburg angeboten werden. Dazu würden die bereits im Angebot befindlichen Beratungs- und Koordinationsleistungen der Seniorenberatung um das Angebot eines Pflege- und Haushaltsnotdienstes erweitert werden.

Aktuell bieten die ambulanten Dienste Salzburg eine mobile Unterstützung im Rahmen von Hauskrankenpflege und Haushaltshilfe an. Diese sollen durch die Stadt nicht mehr als klassische Hauskrankenpflege bzw. Haushaltshilfe weitergeführt werden, sondern könnten Senior:innen im Rahmen eines Notdienstes unterstützen, die auf Grund von akuten Lebensveränderungen und fehlender verfügbarer Dienstleistungen keinerlei Hilfestellungen haben. Dieser sofort verfügbarer Pflegenotdienst der Stadtgemeinde Salzburg könnte die akut notwendige Betreuung und Versorgung so lange übernehmen, bis andere Anbieter:innen eine dauerhafte Versorgung zu Hause gewährleisten können. Die Seniorenberatung soll hierbei als Drehscheibe dienen und die mobilen Leistungen von privaten Anbietern sowie dem Pflegenotdienst koordinieren. Dadurch kann auf akute Notlagen schnell und unkompliziert reagiert werden und Betroffene und deren Angehörige werden entsprechend entlastet.

In einem entsprechenden Projekt soll die konkrete Vorgehensweise erarbeitet werden.

b. Mittagstisch als Entlastung pflegender Angehöriger

In den Räumlichkeiten des Sozialzentrums Lehen war baulich bei der Errichtung ein Tageszentrum vorgesehen. Dieses wurde bisher nicht betrieben. Die Möglichkeit für ein Angebot in Form eines Mittagstisches analog den anderen städtischen Seniorenwohnhäusern mit einer Großküche ist jedenfalls gegeben. Der einst beabsichtigte Betrieb mit 40 Tagesgästen erscheint nach Besichtigung der vorhandenen Räumlichkeiten sowie der Ausstattung aus fachlicher Sicht nicht umsetzbar. Im Zuge des Betriebs des Mittagstisches soll im Kalenderjahr 2024 geprüft werden, ob ein Tageszentrum am Standort überhaupt

realisierbar ist. Ziel ist es jedenfalls pflegende Angehörige zu entlasten und gleichzeitig auch die Senior:innen mit Unterstützungsbedarf eine alternative Tagesgestaltung zu ermöglichen.

c. Seniorenwohnhaus und Kurzzeitpflege

Das Seniorenwohnhaus Lehen wird auf drei Stockwerken betrieben werden und bietet grundsätzlich für 90 Bewohner:innen Platz. 24 dieser Plätze sind jedoch Doppelzimmer. Aktuell sind zwei Stockwerke in Betrieb. Angedacht wird, dass die Wohnform sukzessive Richtung Hausgemeinschaft weiterentwickelt wird.

Gleichzeitig soll geprüft werden einen halben Stock für Kurzzeitpflege zu nutzen, um pflegebedürftigen Menschen nach einem längeren Krankenhausaufenthalt eine Alternative zu bieten, oder pflegende Angehörige zu entlasten. Der Alltag zeigt, dass es immer wieder Härtefälle gibt und Senior:innen in der Stadt Salzburg von den Krankenhäusern sozial und pflegerisch unversorgt nach Hause entlassen werden. Hier könnte rasch und unkompliziert reagiert werden, um die Zeit der Kurzzeitpflege auch zu nutzen das private Hilfesystem zu stabilisieren.

C. Vorgehen zur Übernahme des Sozialzentrum Lehen durch die Stadtgemeinde Salzburg

Um eine sichere und qualitativ angemessene Übernahme des Standorts und folglich eine dem Salzburger Pflegegesetz sowie dazugehörigen Verordnungen in der geltenden Fassung entsprechende Betreuung und Pflege zu gewährleisten, besteht seitens der MA 3/04-Senioreneinrichtungen folgender Vorschlag zur Vorgehensweise im Rahmen einer möglichen Übernahme nach erfolgtem Grundsatzbeschluss durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Salzburg.

- Vorlage Grundsatzamtsbericht zur Übernahme des SWH Lehen.
- Unterfertigung der Verschwiegenheitserklärung (Beilage I) als Grundlage zum weiteren Datenaustausch im Zuge der Übernahme des Standortes durch die MA 3/04-Senioreneinrichtungen.
- Festlegung des/der Projektverantwortlichen und in Folge Standortleitung für das Sozialzentrum Lehen.
- Erarbeitung rechtliches Konzept zur erforderlichen Betriebsübernahme des Sozialzentrum Lehen gemäß § 30 MagBeG in der geltenden Fassung in Zusammenarbeit mit der MD02-Personalamt, der MA 04/00-Finzen/Zivilrecht sowie einer externen juristischen Begleitung.
- Erarbeitung der vertraglichen Grundlage zur Anmietung des Objektes Sozialzentrum Lehen in Zusammenarbeit mit der MA 04/00-Finzen/Zivilrecht.
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Übernahme der sich aus der Nutzung des Gebäudes ergebenden Rechte und Pflichten mit der MA 6/01-Hochbau bzw. SIG sowie der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H.
- Betriebsübernahme des Sozialzentrums Lehen in den Betrieb und die Verantwortung der Stadtgemeinde Salzburg mit 01.01.2024. Eine Übernahme bestehender Gesellschaften erfolgt nicht. Es werden lediglich die Mitarbeiter:innen, die Bewohner:innen bzw. Klient:innen und die unter Punkt F dieses Amtsberichts ausgewiesenen Sachanlagen übernommen. Die anschließende fachliche Verantwortung und Führung der Einrichtungen liegt bei der MA 3/04-Senioreneinrichtungen entsprechend der GEM der Stadtgemeinde Salzburg.
- Übersiedelung und Zusammenführung der Seniorenberatung mit den ambulanten Diensten Salzburg am Standort Sozialzentrum Lehen. Ein eigenes Konzept für den künftigen Pflegenotdienst der Stadtgemeinde ist durch die MA 3/04-Senioreneinrichtungen noch zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahmen an den Standorten SWH Hellbrunn Haupthaus, Stöckl und Personalhaus sowie dem SWH Itzling Haus 1 und Haus 2 erfolgt eine Schließung der betreffenden Gebäude an den Standorten. Die Teams und

Bewohner:innen werden in einem gemeinsam mit diesen zu erarbeitenden Prozess mit anderen Teams an den Standorten Lehen wie auch den anderen SWH der Stadtgemeinde Salzburg zusammengeführt. Die Erarbeitung des Prozesses bzw. Übersiedlungskonzepts liegt in der Verantwortung der MA 3/04-Senioreneinrichtungen. Ziel ist eine Vollbelegung der mit Übernahme des SWH Lehen von der Stadtgemeinde Salzburg insgesamt betriebenen 768 Plätzen. Ein Amtsbericht zu den baulichen Maßnahmen an den Standorten Itzling und Hellbrunn wird, wie in der 73. Stadtratskollegiumssitzung vom 10.07.2023 festgelegt, gesondert noch Ende 2023 von der MA 3/04-Senioreneinrichtungen in Zusammenarbeit mit der MA 06/00-Baudirektion vorgelegt.

D. Übernahme des Objektes „Sozialzentrum Lehen“

Der Pachtvertrag zwischen der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. und der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. läuft grundsätzlich bis zum Jahr 2032, da die SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. auf die Dauer von 20 Jahren auf ein Kündigungsrecht des Pachtvertrages verzichtet hat.

Im Zuge der Betriebsübernahme des Sozialzentrums Lehen in der Franz-Martin-Straße 26 ergibt sich in diesem Zusammenhang die Möglichkeit den bestehenden Pachtvertrag zwischen der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. mit der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. einvernehmlich zu übernehmen. Im Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. (Beilage A) wurde in Punkt IV geregelt, dass in Folge der Beendigung des Pachtverhältnisses zwischen der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. und der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. die Stadtgemeinde Salzburg entweder einen Pächter als Betreiber des Seniorenwohnhauses und Tageszentrums namhaft macht, der zu denselben Konditionen einen gleichlautenden Bestandsvertrag mit der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. abschließt oder die Stadtgemeinde Salzburg selbst ein derartiges Bestandsverhältnis mit der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. abschließt. Aufgrund dieser Regelung sind die Inhalte des bestehenden Pachtverhältnisses in den neuen Vertrag neuen Bestandsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. zu übernehmen bzw. mit der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. einvernehmlich neu zu regeln. Die Prüfung dieser Vertragsangelegenheit erfolgt durch die beauftragte externe juristische Begleitung in Zusammenarbeit mit der MA 4/00-Finzen/Zivilrecht.

Im Zuge der Übernahme und Abänderung des bestehenden Pachtvertrages ergeben sich zwei Varianten in der Gestaltung des Pachtzinses.

Einerseits könnte - so wie bereits im bestehenden Bestandsverhältnis zwischen der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. und der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. - auch die Stadtgemeinde Salzburg an die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. eine Kautio in Höhe von € 3.000.000,-- in Form eines Barerlages übergeben. In Folge dieser Variante (Beilage D) ergibt sich ein jährlicher Bruttopachtzins für das Seniorenzentrum und das Tageszentrum gesamt in Höhe von € 330.781,69.

Andererseits - sollte die Stadtgemeinde Salzburg eine Kautio in Höhe von € 3.000.000,-- in Form eines Barerlages nicht an die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. übergeben - würde sich ein jährlicher Bruttopachtzins für das Seniorenzentrum und das Tageszentrum gesamt in Höhe von € 451.898,77 ergeben (Beilage E). Die Bezahlung der Bruttomiete fällt unter die Regelung des GSBG. Somit wird nur der Nettobetrag haushaltswirksam verbucht.

Nach Abklärung mit der MA 4/00-Finzen wird die zweite Variante – ohne Einlage von € 3.000.000,-- empfohlen.

E. Finanzielle Auswirkungen

Im Zuge des Betriebs ergibt sich ausgabenseitig für das Kalenderjahr 2024 nachfolgender Budgetvoranschlag für das Sozialzentrum Lehen.

VAST	Seniorenwohnhaus	
1.85970.729000	Sonstige Aufwendungen	€ 1 000,00
1.85970.402000	Verbrauchsgüter für innerbetriebliche Leistungen	€ 1 000,00
1.85970.617000	Instandhaltung von Fahrzeugen	€ 1 200,00
1.85970.726000	Mitgliedsbeiträge an Institutionen	€ 1 100,00
1.85970.710000	Öffentliche Abgaben (Ausgaben), ohne Gebühren gemäß FAG	€ 1 300,00
1.85970.457000	Druckwerke	€ 2 000,00
1.85970.621008	Treibstoffe (VE)	€ 2 000,00
1.85970.691000	Schadensvergütungen	€ 2 000,00
1.85970.455000	Chemische und sonstige artverwandte Mittel	€ 2 600,00
1.85970.409000	Ersatzteile	€ 3 000,00
1.85970.621000	Sonstige Transporte	€ 3 300,00
1.85970.456000	Schreib-, Zeichen- und sonstige Büromittel	€ 5 200,00
1.85970.413000	Handelswaren	€ 10 000,00
1.85970.454000	Reinigungsmittel	€ 20 500,00
1.85970.459000	Sonstige Verbrauchsgüter	€ 21 000,00
1.85970.618000	Instandhaltung von sonstigen Anlagen	€ 21 000,00
1.85970.458000	Mittel zur ärztlichen Betreuung und Gesundheitsvorsorge	€ 43 500,00
1.85970.400000	Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	€ 46 500,00
1.85970.728000		
1.85970.728070	Entgelte für sonstige Leistungen	€ 80 000,00
1.85970.700000	Miet- und Pachtaufwand	€ 348 500,00
1.85970.700000	Betriebskosten (Strom, Wasser, Heizung, Kanal, Müll)	€ 25 000,00
1.85970.430000	Lebensmittel	€ 325 000,00
5.85970.042000	Betriebsausstattung	€ 90 000,00
	Personalausgaben	€ 3 594 500,00
	Gesamt	€ 4 651 200,00
VAST	Mittagstisch/Tagesbetreuung	
1.42200.710000	Öffentliche Abgaben (Ausgaben), ohne Gebühren gemäß FAG	€ 1 000,00
1.42200.413000	Handelswaren	€ 1 500,00
1.42200.454000	Reinigungsmittel	€ 1 500,00
1.42200.690000	Abschreibung von Forderungen (Schadensfälle)	€ 1 500,00
1.42200.456000	Schreib-, Zeichen- und sonstige Büromittel	€ 2 300,00
1.42200.457000	Druckwerke	€ 3 000,00
1.42200.618000	Instandhaltung von sonstigen Anlagen	€ 2 600,00
1.42200.621000	Sonstige Transporte	€ 2 600,00
1.42200.459000	Sonstige Verbrauchsgüter	€ 5 500,00

1.42200.400000	Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	€ 6 300,00
1.42200.458000	Mittel zur ärztlichen Betreuung und Gesundheitsvorsorge	€ 13 000,00
1.42200.728000	Entgelte für sonstige Leistungen	€ 13 000,00
1.42200.700000	Miet- und Pachtaufwand	€ 76 000,00
1.42200.700000	Betriebskosten (Strom, Wasser, Heizung, Kanal, Müll)	€ 2 600,00
5.85970.042000	Betriebsausstattung	€ 30 000,00
	Personalausgaben	€ 382 500,00
	Gesamt	€ 544 900,00
VAST	Pflegenotdienst	
1.42940.710000	Öffentliche Abgaben (Ausgaben), ohne Gebühren gemäß FAG	€ 1 000,00
1.42940.413000	Handelswaren	€ 1 500,00
1.42940.454000	Reinigungsmittel	€ 1 500,00
1.42940.690000	Abschreibung von Forderungen (Schadensfälle)	€ 1 500,00
1.42940.456000	Schreib-, Zeichen- und sonstige Büromittel	€ 2 300,00
1.42940.457000	Druckwerke	€ 2 300,00
1.42940.618000	Instandhaltung von sonstigen Anlagen	€ 2 600,00
1.42940.621000	Sonstige Transporte	€ 2 600,00
1.42940.459000	Sonstige Verbrauchsgüter	€ 5 600,00
1.42940.400000	Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	€ 5 900,00
1.42940.458000	Mittel zur ärztlichen Betreuung und Gesundheitsvorsorge	€ 13 000,00
1.42940.728000	Entgelte für sonstige Leistungen	€ 13 000,00
5.85970.042000	Betriebsausstattung	€ 70 000,00
	Personalausgaben	€ 656 000,00
	Gesamt	€ 778 800,00
	GESAMT	€ 5 974 900,00

Im Stellenplanamtsbericht der MD02-Personalamt wurden 47 zusätzliche Planstellen für den Standort Lehen mit Kosten in Höhe von € 2.613.300,-- beantragt. Die in der Tabelle angeführten Werte für Personalausgaben berücksichtigen schon die Verschiebungen von Planstellen aus den SWH Hellbrunn und Itzling und übersteigen somit den Betrag der neu zu systematisierenden Planstellen.

Einnahmenseitig sind in den Voranschlag folgende finanziellen Auswirkungen aufzunehmen.

Bei der Berechnung der Einnahmen des Seniorenwohnhauses wurde mit einer 100% Auslastung, einer durchschnittlichen Pflegestufe 4 und 100% Sozialhilfebezieher:innen gerechnet (derzeit sind ca. 98% der Bewohner:innen der städtischen Seniorenwohnhäuser Sozialhilfebezieher:innen). Die Werte wurden der vom Land Salzburg am 12.10.2023 übermittelten – vom Landtag noch zu beschließenden – Sozialhilfeobergrenzenwerte-Tabelle für das Kalenderjahr 2024 entnommen. Der Grundtarif beträgt voraussichtlich für 2024 € 44,67 und der Pflegetarif 4 € 101,49.

Bei der Berechnung der Einnahmen des Mittagstisches wurde die Annahme getroffen, dass über 251 Öffnungstage 10 Gäste anwesend sind. Bei einem Verpflegungspreis in Höhe von € 4,40 ergeben sich Einnahmen in Höhe von circa € 11.000,--. Würde das Tageszentrum zur Gänze als solches betrieben werden, könnten Einnahmen in Höhe von bis zu € 176 000,-- erreicht werden. Dies ergibt sich unter der Annahme, dass der Aufenthalt seitens des Landes mit € 30,-- pro Person und pro Besuchstag gefördert. Ein Selbstkostenanteil in Höhe von € 40,-- wäre zusätzlich durch die Gäste an die Stadtgemeinde Salzburg zu entrichten.

Für die Berechnung der möglichen Einnahmen des Pflegenotdienstes geht die MA 3/04-Senioreneinrichtungen derzeit davon aus, dass dieser vom Land Salzburg als sozialer Dienst anerkannt wird und demnach eine Abrechnung von Leistungen über die im Rahmen der sozialen Dienste Verordnung von der Landesregierung verlautbarten Tarife erfolgen kann. Zum Vergleich: Seitens der ambulanten Dienste Salzburg wurden im Kalenderjahr 2022 insgesamt 14.294,42 Stunden abgerechnet, davon in der Haushaltshilfe 6.964,76 Stunden und in der Hauskrankenpflege 7.329,66 Stunden. Die Berechnung der Einnahmen erfolgte an Hand der Regelstundensätze für Werktage und ergäbe einen Einnahmenwert in Höhe von circa € 744.000,--.

Unter Annahme einer Volllauslastung des Seniorenwohnhauses sowie des Angebots eines Mittagstisches kann mit folgenden Einnahmen gerechnet werden.

Seniorenwohnhaus	
Erträge aus Leistungen (Grund- und Pflgetarif)	€ 4 801 500,00
Leistungserlöse (Mitarbeiter:innenessen,...)	€ 50 200,00
Sonstige Erträge (Wäsche einmerken, ...)	€ 1 800,00
Gesamt	€ 4 853 500,00
Mittagstisch	
Mögliche Erträge aus Gastessen	€ 11 000,00
Gesamt	€ 11 000,00
GESAMT	€ 4 864 500,00

Im Kalenderjahr 2024 ist sowohl ausgaben- wie auch einnahmeseitig nicht mit einer vollen finanziellen Auslastung zu rechnen, da das Seniorenwohnhaus erst wieder voll belegt werden muss und die Angebote des Pflegenotdienstes und des Mittagstisches/Tagesbetreuung erst neu geschaffen werden muss. Ab dem Kalenderjahr 2025 wird mit einer Volllauslastung der Angebote gerechnet.

Die vorgesehenen anteiligen ausgaben- und einnahmenseitigen finanziellen Mittel für das Budget 2024 (Beilage J) werden von der MA 04/00-Finzen in den noch vom Gemeinderat zu beschließenden Voranschlag 2024 aufgenommen.

F. Übernahme der Sachanlagen im Sozialzentrum Lehen

Das in Beilage H angeführte zusammengefasste Inventar wird von der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. mit einer Einmalzahlung in Höhe von netto € 179.000,-- durch die Stadtgemeinde Salzburg übernommen und in deren Eigentum übertragen. Die Bezahlung fällt unter die Regelung des GSBG. Somit wird nur der Nettobetrag haushaltswirksam verbucht. Das Inventar wurde seitens der MA 3/04-Senioreneinrichtungen besichtigt sowie technisch auf Funktion und auf Vollständigkeit geprüft.

Grundsätzlich hätte wie unter Punkt A dieses Amtsberichtes ausgeführt die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H laut Vereinbarung mit der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. die Möglichkeit von dieser das angeschaffte Inventar zu übernehmen. Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H möchte dies jedoch nicht. Hätte diese das Anlagevermögen übernommen, hätte die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H dies der Stadtgemeinde Salzburg im Mietzins sicherlich in Folge auch in Rechnung gestellt. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung wäre im Gegenzug auch die SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. nicht verpflichtet gewesen das beschriebene Inventar der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H zu überlassen. Die SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. hätte folglich das Inventar mitnehmen können, hat aber der Stadtgemeinde Salzburg ein Übernahmeangebot unterbreitet. Das

Angebot der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. beläuft sich auf 10% der damals für diese angefallenen Anschaffungskosten. Eine Neuanschaffung des Inventars hätte der Stadtgemeinde Salzburg im Vergleich hohe Kosten verursacht.

Die vollumfängliche Inventarliste kann in der MA-3/04-Senioreneinrichtungen jederzeit eingesehen werden.

G. Auswirkungen auf den Stellenplan

Der Betrieb des Sozialzentrums Lehen erfordert eine den Qualitätskriterien der Stadtgemeinde Salzburg entsprechende personelle Besetzung im Ausmaß von 99 Planstellen. Nachfolgend dargestellt findet sich der aufgegliederte Stellenbedarf für die drei Teilbereiche des Sozialzentrum Lehens. Die Darstellung orientiert sich am Gehaltsschema neu. Die sich daraus ergebenden Personalkosten finden sich in den finanziellen Auswirkungen unter Punkt E des Amtsberichtes abgebildet. Grundlage für die Berechnung bildeten die Bruttopersonalkosten für das Jahr 2024, welche in der Folgekostenberechnung des Personalamtes veröffentlicht wurden.

Aufgrund der unter Punkt C dieses Amtsbericht ausgeführten angedachten Schließung in den SWH Hellbrunn und Itzling ergibt sich die Möglichkeit einen Teil des Stellenbedarfs über die Stellenpläne des SWH Hellbrunn und des SWH Itzling abzudecken. Gesamt könnten 52 Planstellen aus den beiden Stellenplänen für den Stellenbedarf im Sozialzentrum Lehen verwendet werden.

Somit ergibt sich eine Anzahl von 47 neu zu systematisierenden Planstellen.

Durch Vollbetrieb des Standorts sowie des möglichen Ausbaus der mobilen Dienste kann es in den Folgejahren zu einer Erhöhung des Stellenplans kommen. Eine entsprechende Evaluierung wird durch die MA 03/04-Senioreneinrichtungen erfolgen und im Zuge der Stellenplananmeldungen 2024 für das Kalenderjahr 2025 und jeweils folgende berücksichtigt werden.

Stellenbedarf Lehen Gesamt		
Band	Seniorenwohnhaus	Anzahl
18	Gesamtleitung Sozialzentrum Lehen	1
14	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 4/4	1
13	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 3/4	1
11	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 1/4	2
11	Geh. Dienst f. Ges.- u. Krankenpfl./Pflegeexp. 3/3	4
10	Geh. Dienst f. Ges.- u. Krankenpfl./Pflegeexp. 2/3	4
10	Gehobener Medizinischer Technischer Dienst 1/1	1
10	Führung IV 3/3	1
9	Geh. Dienst f. Ges.- u. Krankenpfl./Pflegeexp. 1/3	4
7	Infrastruktur FacharbeiterIn 3/4	3
7	Pflege und Sozialbetreuung 3/3	15
6	Pflege und Sozialbetreuung 2/3	5
5	Verw./Adm. Fachbearbeitung 2b/3	1
5	Verw./Adm. Fachbearbeitung 2a/3	3
4	Alltagsbegleitung / Betreuung 2/2	19
4	Infrastrukt. Versorg.- u. Betreuungsdienste 4b/5	4
4	Infrastrukt. Versorg.- u. Betreuungsdienste 4b/5	2
2	Infrastrukt. Versorg.- u. Betreuungsdienste 2a/5	6
	Gesamt Seniorenwohnhaus	77
Band	Pflegenotdienst	Anzahl

13	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 3/4	1
10	Soziale Arbeit/Sozialer Dienst Sachbearbeitung 2/2	1
9	Geh. Dienst f. Ges.- u. Krankenpfl./Pflegeexp. 1/3	3
7	Pflege und Sozialbetreuung 3/3	2
4	Alltagsbegleitung / Betreuung 2/2	7
	Gesamt Pflegenotdienst	14
Band	Mittagstisch/Tagesbetreuung	Anzahl
13	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 3/4	1
9	Geh. Dienst f. Ges.- u. Krankenpfl./Pflegeexp. 1/3	1
7	Pflege und Sozialbetreuung 3/3	3
4	Alltagsbegleitung / Betreuung 2/2	3
	Gesamt Mittagstisch/Tagesbetreuung	8
	GESAMT	99

Band	Verfügbare Planstellen SWH Itzling und SWH Hellbrunn	Anzahl	Aus Stellenplan
13	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 3/4	2	Hellbrunn
11	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 1/4	1	Hellbrunn
10	Führung IV 3/3	1	Itzling
9	Geh. Dienst f. Ges.- u. Krankenpfl./Pflegeexp. 1/3	8	Hellbrunn
7	Infrastruktur FacharbeiterIn 3/4	3	Itzling
7	Pflege und Sozialbetreuung 3/3	13	Hellbrunn
5	Verw./Adm. Fachbearbeitung 2a/3	1	Hellbrunn
4	Alltagsbegleitung / Betreuung 2/2	13	Hellbrunn
4	Infrastrukt. Versorg.- u. Betreuungsdienste 4b/5	4	Itzling
2	Infrastrukt. Versorg.- u. Betreuungsdienste 2a/5	6	Hellbrunn
	GESAMT	52	

Band	Somit noch neu zu systematisierende Planstellen	Anzahl
18	Gesamtleitung Sozialzentrum Lehen	1
14	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 4/4	1
13	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 3/4	1
11	Führungsfunktionen in Seniorenwohnhäusern 1/4	1
11	Geh. Dienst f. Ges.- u. Krankenpfl./Pflegeexp. 3/3	4
10	Geh. Dienst f. Ges.- u. Krankenpfl./Pflegeexp. 2/3	4
10	Gehobener Medizinischer Technischer Dienst 1/1	1
10	Soziale Arbeit/Sozialer Dienst Sachbearbeitung 2/2	1
7	Pflege und Sozialbetreuung 3/3	7
6	Pflege und Sozialbetreuung 2/3	5
5	Verw./Adm. Fachbearbeitung 2b/3	1
5	Verw./Adm. Fachbearbeitung 2a/3	2
4	Alltagsbegleitung / Betreuung 2/2	16
4	Infrastrukt. Versorg.- u. Betreuungsdienste 4b/5	2
	GESAMT	47

H. Haftungsrisiken im Zusammenhang mit der Betriebsübernahme

Die MA 4/00-Zivilrecht geht davon aus, dass bei Übernahme des Sozialzentrum Lehen ein sogenannter Unternehmensübergang vorliegt, welcher auch weitere rechtliche Konsequenzen nach sich zieht. Insbesondere ist ein Unternehmensübergang mit Haftungsrisiken für die Stadtgemeinde Salzburg verbunden. Diese sind insbesondere:

1. Nach § 38 UGB werden die zum Zeitpunkt des Unternehmensübergangs vorliegenden unternehmensbezogenen, nicht höchstpersönlichen Rechtsverhältnisse des Veräußerers mit den bis dahin begründeten Rechten und Verbindlichkeiten übernommen, sofern nichts anderes vereinbart wird. Werden unternehmensbezogene Rechtsverhältnisse des Veräußerers vom Erwerber nicht übernommen, so haftet er dennoch für die damit verbundenen Verbindlichkeiten, sofern wiederum nichts anderes vereinbart und entsprechend publik gemacht wird. Eine solche Vereinbarung liegt bisher nicht vor, sodass von einer Übernahme von allfälligen Verträgen und Verbindlichkeiten ausgegangen wird. Es ist derzeit nicht klar, ob und allfällig welche Vertragsverhältnisse und Verbindlichkeiten bei der SeneCura hinsichtlich des Seniorenwohnheimes vorliegen, weil hierzu erst eine Prüfung durch die externe juristische Begleitung (Mahringer Steinwender Bestebner Rechtsanwälte OG) erfolgt. Eine Vereinbarung über die Haftung wurde bisher nicht geschlossen, weshalb bei Übernahme des Betriebes Haftungen übernommen werden, welche derzeit weder dem Grunde noch der Höhe nach bekannt sind. Eine solche Vereinbarung müsste außerdem vor Übernahme des Seniorenwohnheimes in das Firmenbuch eingetragen oder auf andere im Gesetz vorgesehene Weise bekannt gemacht werden.
2. Nach § 1409 ABGB besteht eine Haftung für unternehmensbezogene Schulden, die der Übernehmer bei der Übergabe kannte oder kennen musste, die zwar betraglich mit der Höhe der übernommenen Aktiva beschränkt ist, Dritten gegenüber aber vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.
3. Nach § 14 BAO besteht eine Haftung für bestimmte Abgabenverbindlichkeiten und Steuerabzugsbeträge, die der Erwerber im Zeitpunkt der Übereignung kannte oder kennen musste, die zwar betraglich mit dem Wert der übertragenen Aktiva beschränkt ist, vertraglich aber nicht ausgeschlossen werden kann.
4. Nach § 67 Abs 4 ASVG besteht eine Haftung für bestimmte Beitragsverbindlichkeiten zur Sozialversicherung, die im Fall einer Anfrage beim Versicherungsträger mit dem Betrag, der als Rückstand ausgewiesen worden ist, beschränkt ist.

Die Haftungsrisiken werden von der externen juristischen Begleitung im Detail geprüft und sollen vertraglich auf ein unvermeidbares Minimum reduziert werden. Solange keine Vereinbarung getroffen wurde, besteht mit der Übernahme eine Haftung in derzeit unbestimmter Höhe.

I. Abschließende Empfehlung

Nach erfolgter Prüfung des gesamten Standortes Sozialzentrum Lehen kann im Ergebnis festgehalten werden, dass ein Betreiber für den gesamten Standort – Mobile Dienstleistungen, Tageszentrum und Seniorenwohnhaus – nicht gefunden werden konnte. Lediglich für einzelne Teilbereiche des Sozialzentrums Lehen, wie beispielsweise die Haushaltshilfe, zeigten einige Träger von Sozialeinrichtungen im Bundesland Salzburg Interesse, stellten jedoch kein konkretes Angebot.

Es wird aus Sicht der Fachabteilung der MA 3/00-Soziales sowie der MA 3/04-Senioreneinrichtungen empfohlen durch die Stadtgemeinde Salzburg den gesamten Standort zu übernehmen. Da für das Seniorenwohnhaus ohnehin kein alternativer Anbieter

zur Verfügung steht ist dieser Bereich jedenfalls durch die Stadtgemeinde Salzburg zu übernehmen und der Betrieb mit den am Standort lebenden Bewohner:innen und arbeitenden Mitarbeiter:innen fortzuführen. Für die Übernahme des Bestandsverhältnisses sowie den Bereich Pflegenotdienst bzw Mittagstisch/Tagesbetreuung wird entsprechend dem unter Punkt C ausgeführten Vorgehen jeweils ein eigener Amtsbericht im folgenden Kalenderjahr dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sohin ergeht folgender

Amtsvorschlag

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Salzburg möge beschließen:

- "1. Die unter Punkt C. dieses Grundsatzamtsberichtes ausgeführte Vorgehensweise wird vollinhaltlich genehmigt.
2. Die unter Punkt E dieses Amtsberichtes vorgesehenen anteiligen ausgaben- und einnahmenseitigen finanziellen Mittel für das Budget 2024 (Beilage J) werden von der MA 04/00-Finzen laut Punkt E dieses Amtsberichtes in den noch vom Gemeinderat zu beschließenden Voranschlag 2024 aufgenommen.
3. Die Übernahme des in Beilage H angeführten Inventars zu einem Ankaufspreis in Höhe von netto € 179.000,-- wird genehmigt.
4. Die unter Punkt G dieses Amtsberichtes vorgesehenen Veränderungen im bestehenden Stellenplan der MA 3/04-Senioreinrichtungen sowie die Neusystematisierung der vorgesehenen Planstellen ist von der MD02-Personalamt vorzunehmen."

Der Sachbearbeiter:

Mag. Christoph Baumgärtner, MSc

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Patrick Pfeifenberger

Elektronisch gefertigt

Die Stadträtin:

Brandner Andrea

Beilage:

Beilage A

Beilage B

Beilage C

Beilage D

Beilage E

Beilage F

Beilage G

Beilage H

Beilage I

Beilage J



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>