

Genossenschaft Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter  
Seniorenwohnen „Auf der Mauer“ - Unterjesingen

Sandäckerstr. 4  
72070 Tübingen

Sehr geehrter Herr Schäfer,

Die Universitätsstadt Tübingen erlässt folgenden

## **Zuwendungsbescheid:**

### **§ 1 Vorbemerkungen und Grundlagen**

- 1) Mit der Tübinger Pflegestrategie hat die Universitätsstadt Tübingen sich zum Ziel gesetzt, den demographischen Wandel als Kommune aktiv zu gestalten und zu bewältigen. Der Gestaltungsfokus liegt dabei auf den Quartieren und den Teilorten: Die Menschen sollen bei hoher Pflegebedürftigkeit so lange wie möglich zu Hause oder aber im Quartier bzw. Teilort verbleiben können.  
Die Sozialverwaltung setzt dabei im Rahmen einer ganzheitlichen Strategie auf die Stärkung der Hilfen und Ressourcen in den Quartieren und Teilorten. Strukturen der nachbarschaftlichen bzw. ehrenamtlichen Unterstützung werden ebenso unterstützt, wie professionelle ambulante Pflege.  
Die Verwaltung unterstützt und fördert bürgerschaftliche und gemeinwohlorientierte Akteure in den Quartieren und Teilorten, die mit Projekten unterschiedlicher Art dabei helfen, pflegebedürftige Menschen in ihren angestammten Quartieren zu versorgen.
- 2) Dem Aufbau von vor allem selbstverantworteten ambulante Pflegewohngemeinschaften kommt in der Tübinger Pflegestrategie eine besondere Bedeutung zu. Mit dieser Versorgungsform ist es möglich, auch stationären Pflegebedarf sozialräumlich darzustellen. Außerdem ist in den überschaubaren Größen mit 8 bis 12 Personen eine qualitativ hochwertige und selbstbestimmte Pflege möglich. Diese Wohnform unterliegt sehr viel weniger rechtlichen Regulierungen als eine stationäre Einrichtung der Altenhilfe. Da weniger Fachpersonal benötigt wird, können die Leistungen insgesamt kostengünstiger erbracht werden.

- 3) In der gegenwärtigen Marktsituation in Tübingen ist die Realisierung von ambulanten Pflegewohngemeinschaften mit großen Schwierigkeiten verbunden. Vor allem der gestiegene Zinssatz für Kredite, der Wegfall der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude, sowie die immensen Steigerungen der Baukosten wirken sich auf die Mietkosten aus. Aus diesen Gründen ergeben sich für neu gebaute Einrichtungen Kostenmieten in Höhe von 15 bis 20 Euro. Die Kommune hat die Aufgabe, Pflegeangebote im Alter allen Bevölkerungsgruppen zugänglich zu machen. Viele pflegebedürftige Menschen fallen über kurz oder lang in die Grundsicherung, weil Renten nicht ausreichen, um die Kosten zu decken und vorhandenes Vermögen aufgezehrt wird. Danach sind die pflegebedürftigen Menschen von öffentlichen Transferleistungen abhängig. Die Kosten für die Pflegeeinrichtung müssen aus diesem Grund unterhalb der durch die Grundsicherungsbehörde festgelegten Höchstsätze bleiben.
- 4) Bei den nach § 1 Absatz 2 beschriebenen Tatbeständen handelt es sich nach Auffassung der Universitätsstadt Tübingen um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, da die staatlichen Beihilfen zum Wohle der Bürger und der Allgemeinheit erbracht werden und die Dienstleistungen im Bereich der Pflege aus den vorangegangenen dargelegten Gründen nicht oder nicht ausreichend am Markt angeboten werden. Die Universitätsstadt hat beschlossen, solche Projekte mit dieser DAWI zu betrauen und die Projekte zu fördern. Durch diesen Zuwendungsbescheid wird die Wahrung der beihilferechtlichen Voraussetzungen sichergestellt.
- 5) Nach Maßgabe des Beschlusses der Kommission 2012/21/EU vom 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union („AEUV“) auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. EU Nr. L 7 vom 11.01.2012, S. 3, „Freistellungsbeschluss“), setzt der beihilferechtliche Ausgleich von Kosten, die einem Unternehmen durch die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („DAWI“) im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. a) des Freistellungsbeschlusses entstehen, u. a. einen Betrauungsakt im Sinne des Art. 106 Abs. 2 AEUV voraus. Der vorliegende Bescheid setzt diese beihilferechtlichen Vorgaben für den Ausgleich der Kosten der Durchführung des gemeinwohlorientierten Pflegewohnprojekts Seniorenwohnen „Auf der Mauer“ um und ist daher zugleich Betrauungsakt im Sinne des Freistellungsbeschlusses.

### **§ 2 Bewilligung**

Auf Ihren Antrag vom 13.02.2024 bewilligen wir Ihnen auf Grundlage der Entscheidung des Gemeinderats vom 06.06.2024 Ausgleichsleistungen in Höhe von 200.000 Euro in Form eines nicht zurückzahlbaren Zuschusses (verlorener Zuschuss). Für die Projektentwicklung dürfen bis zu 50.000 Euro verwendet werden. Der restliche Betrag in Höhe von 150.000 Euro muss für die bauliche Herstellung der Pflegewohngemeinschaft verwendet werden.

### **§ 3 Gegenstand der Betrauung**

Mit der Ausgleichsleistung werden die in § 1 Abs. 1 und 2 beschriebene Zwecke verfolgt. Insbesondere geht es um die Projektentwicklung und die bauliche Herstellung einer ambulant betreuten Pflegewohngemeinschaft. Der Zuwendungsnehmer wird hiermit im Rahmen der Durchführung des gemeinwohlorientierten Wohnprojekts Seniorenwohnen „Auf der Mauer“ – Unterjesingen mit der Adresse Unterjesinger Hauptstrasse 73-75 (Flurstück 71) betraut. Die Betrauung umfasst alle zur Durchführung des Wohnprojekts Seniorenwohnen „Auf der Mauer“ – Unterjesingen notwendigen Tätigkeiten. Der Projektträger Genossenschaft „Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter eG“ kann sich zur Erfüllung seiner/ihrer Aufgaben der Hilfe leistungsfähiger Dritter bedienen.

### **§ 4 Dauer der Betrauung**

- (1) Dieser Betrauungsakt tritt mit seiner Bekanntgabe in Kraft und gilt bis zum 06.06.2054.
- (2) Die Universitätsstadt behält sich vor, diesen Betrauungsakt mit Wirkung für die Zukunft zu ändern oder zu widerrufen, soweit dies zur Anpassung auf geänderte rechtliche oder tatsächliche Verhältnisse notwendig ist. Wird die Immobilie des Wohnprojekts Seniorenwohnen „Auf der Mauer“ – Unterjesingen innerhalb der kommenden 25 Jahre nach Fertigstellung (auch teilweise) verkauft, wird die Betrauung widerrufen und die Ausgleichsleistung muss vollständig und verzinst zurückbezahlt werden. Dies gilt auch für Änderungen der Rechtsform der betrauten Genossenschaft.

### **§ 5 Gewährung von Ausgleichsleistungen**

- (1) Die Ausgleichsleistungen müssen zu einer Mietsenkung in der Pflege-Wohngemeinschaft gegenüber den laut Finanzierungsplan des Projekts berechneten Kostenmieten führen. Dies ist durch einen Finanzierungsplan im Einzelnen nachzuweisen. Nettokosten sind gemäß Art. 5 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Differenz zwischen den Kosten (Eigen- und Fremdleistungskosten), die den Leistungen nach § 3 zurechenbar sind, und etwaigen zurechenbaren Einnahmen. Zurechenbar sind alle Kosten, die unmittelbar durch die Erbringung der Leistungen nach § 3 anfallen, sowie ein angemessener Teil der Gemeinkosten, die für die Leistungen nach § 3 und sonstige Tätigkeiten anfallen. Kosten in Verbindung mit Investitionen, insbesondere Infrastrukturkosten, können berücksichtigt werden, soweit sie für die Erbringung der Leistungen nach diesem Vertrag erforderlich sind.
- (2) Als angemessener Gewinn gilt die Kapitalrendite, die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um zu entscheiden, ob es unter Berücksichtigung des Risikos die DAWI während des gesamten Betrauungszeitraums erbringt. Nach diesem Maßstab und ausgehend von den derzeitigen Marktverhältnissen wird eine maximal zulässige Eigenkapitalrendite von 4,5 % bei einer Eigenkapitalquote von 20% festgelegt. Sollte die tatsächliche Eigenkapitalquote des Projekts höher als 20% sein, ist für die Bestimmung der maximal zulässigen Eigenkapitalrendite gleichwohl eine Eigenkapitalquote von 20% maßgeblich. Sobald und soweit die marktübliche

Kapitalrendite niedriger als 4,5 Eigenkapitalrendite bei einer Eigenkapitalquote von 20% ist, ist für die Bestimmung des angemessenen Gewinns die marktübliche Kapitalrendite maßgeblich; die Universitätsstadt kann dazu eine klarstellende Festlegung treffen. Für die Ermittlung der Nettokosten und des angemessenen Gewinns gelten im Übrigen Art. 5 Abs. 2 bis 8 des DAWI-Freistellungsbeschlusses. Im Fall einer Überkompensation gilt § 6 Abs. 4 dieses Betrauungsakts.

- (3) Führt die Erbringung der DAWI nach § 3 aufgrund nicht vorhersehbarer Ereignisse zu höheren Nettokosten, so können die Ansätze im projektbezogenen Finanzierungsplan und im Wirtschaftsplan den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden.
- (4) Die Summe der Brutto-Beihilfenwerte der Ausgleichsleistungen darf nicht mehr als 15 Mio. € pro Jahr betragen. Schwankt die Höhe der Ausgleichsleistungen während des Betrauungszeitraums, so ist der jährliche Betrag als Durchschnitt der Jahresbeträge der für den Betrauungszeitraum vorgesehenen Ausgleichsleistung zu berechnen.
- (5) Erbringt der Projektträger neben den in diesem Betrauungsakt bezeichneten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse Tätigkeiten, die nicht von diesem Betrauungsakt erfasst sind, insbesondere, weil sie keine oder andere DAWI darstellen, weist er in seiner Buchführung die Aufwendungen und Erträge, die mit der Erbringung der ihm aufgrund diese Betrauungsakts übertragenen Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse entstehen, getrennt von den anderen Tätigkeiten aus. (Art. 5 Abs. 9 des DAWI-Freistellungsbeschlusses) Anzugeben ist auch, nach welchen Parametern die Zuordnung der Aufwendungen und Erträge erfolgt.

### **§ 6 Kontrolle einer möglichen Überkompensation**

- (1) Die Universitätsstadt stellt sicher, dass die Voraussetzungen des Freistellungsbeschlusses für die Gewährung von Ausgleichsleistungen während des gesamten Zeitraums der Betrauung erfüllt werden und insbesondere durch die Ausgleichsleistungen keine Überkompensation für die Erbringung der DAWI nach § 3 entsteht. Eine Überkompensation liegt vor, soweit der Projektträger einen Gewinn erzielt, der über den angemessenen Gewinn gemäß § 5 Abs. 2 hinausgeht.
- (2) Der Projektträger ist auf Anfrage gegenüber der Universitätsstadt zum Nachweis verpflichtet, dass die Ausgleichsleistungen zweckentsprechend verwendet wurden und dass keine Überkompensation vorliegt. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer projektbezogenen Übersicht der Einnahmen und Ausgaben („vereinfachter Finanzierungsplan“).
- (3) Die Universitätsstadt ist berechtigt, alle Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen des Projektträgers zu prüfen oder prüfen zu lassen, um festzustellen, ob eine Überkompensation vorliegt.
- (4) Der Projektträger ist zur Erstattung einer Überkompensation nach Aufforderung durch die Universitätsstadt verpflichtet. Der Universitätsstadt steht ein entsprechender öffentlich-

rechtlicher Erstattungsanspruch zu. Art und Weise der Erstattung werden von der Universitätsstadt festgelegt.

### **§ 7 Dokumentation**

- (1) Unbeschadet weitergehender Vorschriften hat der Projektträger sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die gewährten Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, während des Betrauungszeitraums und für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums aufzubewahren und verfügbar zu halten.
- (2) Die Ausgleichsleistung ist entsprechend §3 für die Realisierung einer „ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaft“ zu verwenden. Die Mittelverwendung muss über eine Trennungsrechnung nachgewiesen werden.
- (3) Der Projektträger ist verpflichtet, der Universitätsstadt auf Verlangen die bei ihr vorhandenen Unterlagen nach Absatz 1 zur Verfügung zu stellen.

### **§ 8 Berichterstattung**

- (1) Der Projektträger ist verpflichtet, der Universitätsstadt auf Verlangen alle erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen, damit die Universitätsstadt ihren Berichtspflichten oder etwaigen behördlichen oder gerichtlichen Aufforderungen im Zusammenhang mit diesem Betrauungsakt nachkommen kann.
- (2) Der Projektträger ist auf Verlangen der Universitätsstadt verpflichtet, etwaigen Aufforderungen und Anordnungen von Behörden des Landes, der Bundesrepublik Deutschland oder der Europäischen Union, die im Zusammenhang mit dieser Betrauung ergehen, direkt Folge zu leisten.

### **§ 9 Datenschutz**

Die Stadt ist berechtigt, die mit der Förderung zusammenhängenden Daten zu verarbeiten, zuständigen Stellen über die Förderung Auskunft zu geben und die notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben der die Daten erhaltenden Stelle notwendig ist.

Bitte beachten Sie zum Umgang mit personenbezogenen Daten sowie zu Ihren Rechten die beiliegende Datenschutzerklärung nach EU-DSGVO der Universitätsstadt Tübingen. Diese ist Bestandteil des Förderbescheids.

### **§ 10 Gremienentscheidung**

Der vorstehende Bescheid ergeht auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats der  
Universitätsstadt Tübingen vom 06.06.2024

Tübingen, den

---

Boris Palmer  
Oberbürgermeister

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Verwaltungsakt kann innerhalb eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt bekannt  
gegeben worden ist, Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur  
Niederschrift bei der Universitätsstadt Tübingen, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen, zu erheben.

**Informationen gemäß Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung**

Verantwortlicher im Sinne der DSGVO ist die Universitätsstadt Tübingen, Am Markt 1, 72070 Tübingen, E-Mail: [stadt@tuebingen.de](mailto:stadt@tuebingen.de), vertreten durch Oberbürgermeister Boris Palmer.

Zum behördlichen Datenschutzbeauftragten der Universitätsstadt Tübingen können Sie über die E-Mail Adresse [datenschutz@tuebingen.de](mailto:datenschutz@tuebingen.de) Kontakt aufnehmen.

Die personenbezogenen Daten, die Sie im Antrag angegeben haben, werden von den zuständigen Beschäftigten der Universitätsstadt Tübingen ausschließlich zum Zwecke Abwicklung der Förderprogrammes „Belegungsbindungen im Bestand“ verarbeitet.

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ist zur Erfüllung der in der Zuständigkeit der Universitätsstadt Tübingen liegenden Aufgabe erforderlich. Die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ergibt sich daher aus Art. 6 Abs. 1 S. 1 e) DSGVO, § 4 LDSG sowie § 9 Abs. 3 Landeswohnraumförderungsgesetz.

Eine Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten an Dritte findet grundsätzlich nur statt, wenn dies für die Durchführung des Vertrages mit Ihnen erforderlich ist, die Weitergabe zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, i.S.d. Art. 6 Abs. 1 S. 1 e) DSGVO erforderlich ist, wir rechtlich zu der Weitergabe verpflichtet sind oder Sie insoweit eine Einwilligung erteilt haben.

Ihre Daten werden ab dem Zeitpunkt der Antragsstellung für die von Ihnen gewählte Dauer der Bindung gespeichert (also 10, 15, 25 oder 30 Jahre), jeweils zuzüglich weiterer 6 Monate für die Schlussabwicklung der Förderung. Soweit gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen werden die betreffenden personenbezogenen Daten für die Dauer der Aufbewahrungspflicht gespeichert. Nach Ablauf der Aufbewahrungspflicht wird geprüft, ob eine weitere Erforderlichkeit für die Verarbeitung vorliegt. Liegt eine Erforderlichkeit nicht mehr vor, werden die Daten gelöscht.

Soweit die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind, steht Ihnen das Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten (Art. 15 DSGVO), das Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO), das Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO) oder Einschränkung der Datenverarbeitung (Art 18 DSGVO) und das Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände zu (Art. 21 DSGVO). Außerdem haben Sie das Recht, ihre personenbezogenen Daten, in einem übertragbaren Format zu erhalten (Art. 20 DSGVO).

Jede betroffene Person hat außerdem das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde (Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, Königsstraße 10a, 70173 Stuttgart, [poststelle@lfdi.bwl.de](mailto:poststelle@lfdi.bwl.de)), wenn sie der Ansicht sind, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet wurden.