



**LONGLEIF**  
GARMISCH-PARTENKIRCHEN

2021  
**GESCHÄFTSBERICHT**  
**LONGLEIF**  
**GAPA GGMBH**



*Nassau feiert den 100. Geburtstag von Günter Leifheit; im Bild (v.l.n.r.):  
Ingo Nehrbaß und Ilse Leifheit (G. und I. Leifheit Stiftung),  
Beate Löw-Schneyder und Viktor Wohlmannstetter (LongLeif)*

# INHALT

**4**

GRUSSWORT  
*Viktor Wohlmannstetter*

**6**

EINFÜHRUNG  
*Wer ist die LongLeif?*

**8**

HINTERGRUND  
*Die Ziele der LongLeif*

**11**

HINTERGRUND  
*Der LongLeif Aufsichtsrat*

**12**

ÜBERBLICK  
*Zeitleiste 2016 bis 2020*

**13**

ÜBERBLICK  
*Geschäftsverlauf kompakt*

**15**

ÜBERBLICK  
*LongLeif-Projekte*

**16**

LONGLEIF-PROJEKT  
*LEIFHEIT ServiceZentrum & SeniorenWohnen*

**20**

INTERVIEW  
*Wolfgang Großmann*

**22**

LONGLEIF-PROJEKT  
*Wohnberatung & Muster-  
wohnung LIVING PLUS*

**24**

IM FOKUS  
*Ehrenamtliche  
Wohnberatung*

**26**

LONGLEIF-PROJEKT  
*Service-, Info- & Kommuni-  
kationsplattform  
„Miteinander Digital“*

**27**

LONGLEIF-PROJEKT  
*LongLeif Rikscha*

**28**

ÜBERBLICK  
*Zeitleiste Ereignisse 2021*

**30**

INTERVIEW  
*Prof. Hermann Sollfrank*

**32**

LONGLEIF-PROJEKT  
*Aus der Campus-Vision  
wird Realität*

**35**

INTERVIEW  
*Josef Hinterschwepfinger*

**38**

FÖRDERPROJEKT  
*Was gibt es Neues von  
GARMI?*

**40**

FÖRDERPROJEKT  
*Das Jahr 2021 im Forschungs-  
zentrum Geriatrie*

**42**

HINTERGRUND  
*Team und Netzwerk*

**44**

ÜBERBLICK  
*Ausblick und Zukunft*

**46**

FINANZEN  
*Gesamtwirtschaftliche  
Rahmenbedingungen*

**48**

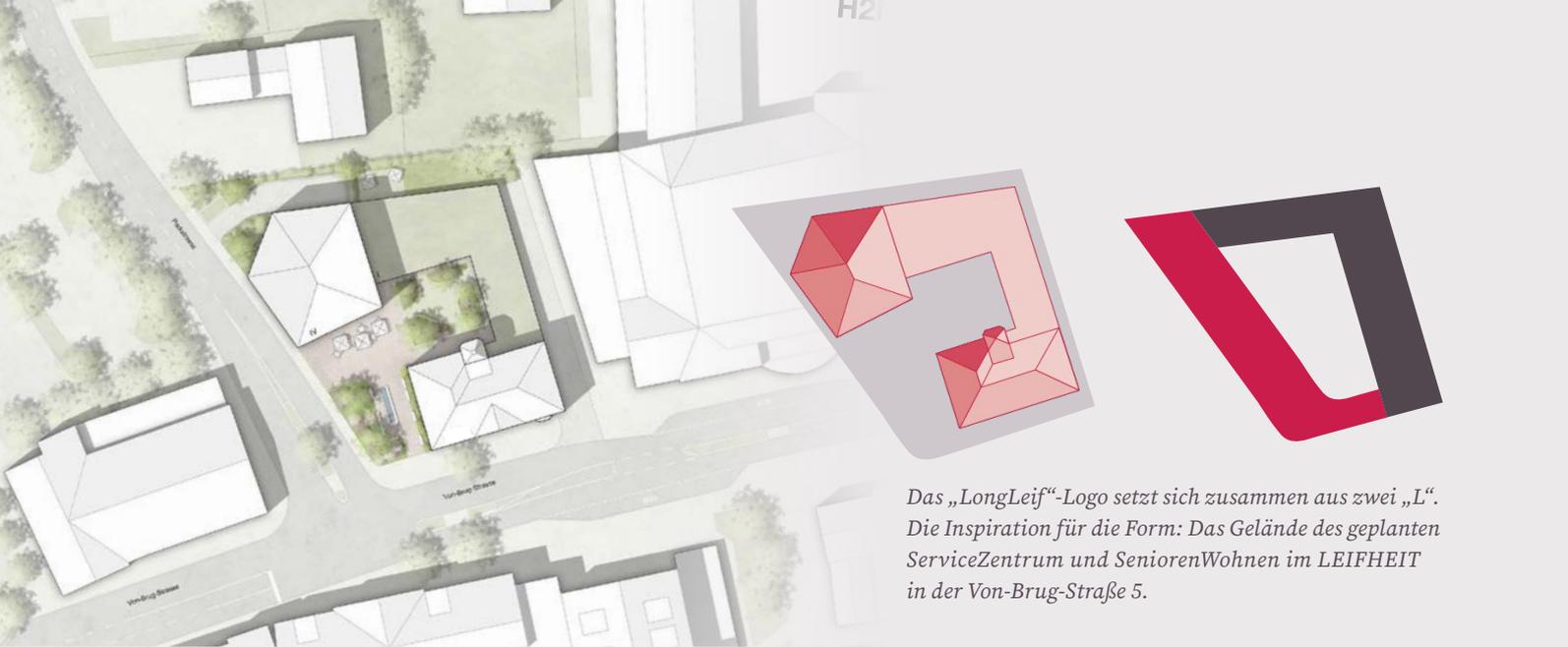
FINANZEN  
*Geschäftliche Prognosen*

**51**

AUSBLICK  
*Aktuelle Entwicklungen*

**59**

IMPRESSUM



Das „LongLeif“-Logo setzt sich zusammen aus zwei „L“. Die Inspiration für die Form: Das Gelände des geplanten ServiceZentrum und SeniorenWohnen im LEIFHEIT in der Von-Brug-Straße 5.

## GRUSSWORT

# LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER,

im letzten Jahr hatten wir noch der Hoffnung Ausdruck gegeben, dass wir in Bezug auf die Corona-Krise „das Größte überstanden haben“. Die Herausforderungen reißen jedoch nicht ab und seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs stellt sich für viele die Frage, was eigentlich „normal“ ist: Der 75 Jahre währende Frieden bei uns oder eine Welt, die sich im Kriegszustand befindet – sei es militärisch, durch massive soziale Ungleichgewichte oder durch die Bedrohung unserer Lebensgrundlagen. Vielleicht haben wir als „Nachkriegsgeneration“ zu oft und zu lange weggesehen, wenn es uns nicht unmittelbar persönlich betroffen hat. Und echte Probleme lösen sich nicht durch Wegschauen!

Lassen Sie uns deshalb mutig nach vorne schauen und das Beste aus der Situation machen. Für 2022 haben wir uns im Team ganz konkrete Ziele gesetzt, nach dem Motto:

„DAS LEBEN IST ZU KURZ FÜR  
IRGENDWANN – PACKEN WIR'S AN!“

## EHRENAMTLICHE WOHNBERATER – IHR KONTAKT VOR ORT!

Seit Herbst 2019 bieten wir unter dem Namen LIVING PLUS kostenfreie und neutrale Wohnberatung an. Die Nachfrage danach hat sich bislang auf den Kreisort und das nähere Umfeld konzentriert. Wir haben deshalb ein Team aus ehrenamtlichen Wohnberatern ausgebildet, die über den Landkreis verteilt als erste Ansprechpartner für Fragen zur Wohnberatung dienen können. Bitte machen Sie von diesem Angebot noch mehr Gebrauch!

## DAS THEMA „LEBEN IM ALTER“ GELANGT DORTHIN, WO ES HINGEHÖRT: IN DIE MITTE DER GEMEINDE!

Im April 2021 haben die Bauarbeiten am „Alten Finanzamt“ begonnen: Der Neubau schreitet gut voran und auch die Kosten liegen weiterhin im Rahmen: Im Frühjahr konnte mit stimmungsvoller Untermauerung durch die Musikkapelle Partenkirchen Hebauf gefeiert werden. Das hatten sich alle Bauarbeiter und Handwerker wirklich

verdient. Bislang können wir mit ihrer Arbeit mehr als zufrieden sein!

Auch im denkmalgeschützten Alten Finanzamt geht es gut voran: Mit dem ServiceZentrum LEIFHEIT gibt es dort ab nächstem Jahr eine zentrale Anlaufstelle zu allen Fragen des Alters, wo Sie rasch Antworten bekommen.

### **WIR SCHAFFEN BEZAHLBAREN WOHNRAUM UND EINEN ORT DER BEGEGNUNG!**

Das SeniorenWohnen LEIFHEIT ist über den sozialen Wohnungsbau gefördert, wodurch primär Wohnraum für „Einheimische“ mit kleiner Rente geschaffen wird. Das Interesse an den barrierefreien 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ist erfreulicherweise riesengroß. Seit Januar 22 gibt es einen Informationsprospekt, der ausliegt oder von unserer Homepage heruntergeladen werden kann.

### **RIKSCHA BITTE – FREIE FAHRT FÜR SENIORINNEN & SENIOREN!**

Corona hat den Bewegungsradius von älteren Menschen massiv reduziert. Die Rikscha-Fahrten bieten die Möglichkeit wieder einmal eine Tour durch die altbekannte Umgebung zu unternehmen und zu entdecken, was sich Neues im Ort getan hat. Die Fahrten sind kostenfrei, denn die geschulten Fahrer der LongLeif-Rikscha sind ehrenamtlich im Einsatz.

### **AUS DER VISION „CAMPUS“ WIRD REALITÄT – 2022 WERDEN DIE WEICHEN FÜR DEN UNI-STANDORT GESTELLT!**

LongLeif plant gemeinsam mit der Technischen Universität München in der Nähe des Bahnhofs einen Campus, der durch seine Verzahnung von Forschung, Lehre und Praxis einzigartig ist!

PFLEGEN UND  
GEPFLEGT WERDEN,  
FORSCHEN, LEHREN  
UND LERNEN GEHEN  
AUF DEM LONGLEIF-  
CAMPUS HAND IN  
HAND – EIN GEWINN  
FÜR GARMISCH-  
PARTENKIRCHEN,  
EIN GEWINN FÜR ALLE!

Bislang ist es gelungen, dass eine große Mehrheit hinter dem Campus-Vorhaben steht! Große Bauvorhaben können in Sachen Architektur aber schnell in die Schusslinie geraten. Nutzen Sie daher unser Angebot sich mit Hilfe modernster 3D-Visualisierung einen Eindruck davon zu verschaffen, was angedacht ist und wie sich die geplanten Gebäude in das Ortsbild einfügen. Im Sommer 2021 wird es hierzu eine Info-Veranstaltung geben.

Wir sind überzeugt: Das Campus-Projekt ist eine einmalige Chance für die ganze Region. Es sichert nicht nur die Versorgung der älteren Generation. Mit der Etablierung als TUM-Standort eröffnen sich gerade auch für die Jungen und die Wirtschaft neue Perspektiven!

Besten Dank für Ihr Interesse!  
Herzliche Grüße und beste Gesundheit

Viktor Wohlmannstetter



VIKTOR WOHLMANNSTETTER  
Geschäftsführer der  
LongLeif GaPa gGmbH

EINFÜHRUNG

# WER IST DIE LONGLEIF?



**LONGLEIF**  
GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Mittendrin in Gemeinde und Gesellschaft, interessante Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote, bestmögliche medizinische Versorgung und Pflege, Unabhängigkeit und Sicherheit in den eigenen vier Wänden oder in einer betreuten Einrichtung. Kurzum: Ein hohes Maß an Lebensqualität im Alter – das ist sicherlich der Wunsch von uns allen, egal wie alt wir gerade sind.

Mit dieser Vision und dem Auftrag, für möglichst alle Bürgerinnen und Bürger des Marktes Garmisch-Partenkirchen durch innovative, nachhaltige und zukunftsorientierte Maßnahmen einen besonderen Mehrwert im Alter zu schaffen, wurde am 11. November 2016 die „LongLeif GaPa gemeinnützige GmbH“ gegründet. Überhaupt erst möglich und finanzierbar wurde das Vorhaben durch eine generöse Spende: Die „Günter und Ingeborg Leifheit-Stiftung“ aus Lugano in der Schweiz hatte der Marktgemeinde den hohen Geldbetrag von 57 Millionen Euro zugewendet – verbunden mit der Auflage, das Geld ausschließlich für Projekte einzusetzen, die dem Wohle der Garmisch-Partenkirchner Seniorinnen und Senioren dienen und die die hiesige Lebensqualität für ältere und pflegebedürftige Men-

schen auf verschiedensten Ebenen fördern – jetzt und in der Zukunft. Um die erhaltenen Mittel getrennt vom Kommunalhaushalt dem Stiftungszweck entsprechend zu verwenden, wurde die LongLeif GaPa gGmbH als hundertprozentige Tochtergesellschaft des Marktes Garmisch-Partenkirchen gegründet. Die Rechtsform der gemeinnützigen GmbH wurde bewusst gewählt, um mit dem zugewandten Vermögen entsprechend dem Stiftungszweck und trotzdem nachhaltig und unabhängig wirtschaften zu können.

Stifterwille war im Übrigen, dass die „Günter und Ingeborg Leifheit-Stiftung“ – nach Auszahlung der Stiftungsgelder an die Begünstigten – aufgelöst werden sollte. Das Verfahren konnte im Herbst 2020 mit einer Restzahlung an LongLeif abgeschlossen werden. Die Stiftung ist damit „liquidiert“.

Der Name LongLeif entstand als Wortkombination aus „long life“ (Englisch für „langes Leben“) und „Leifheit“, dem geldgebenden Stifter-Ehepaar. Die LongLeif ist gemeinnützig, betreibt also keinen auf Gewinn ausgerichteten Geschäftsbetrieb. Der Stiftungszweck ist Unternehmensgegenstand

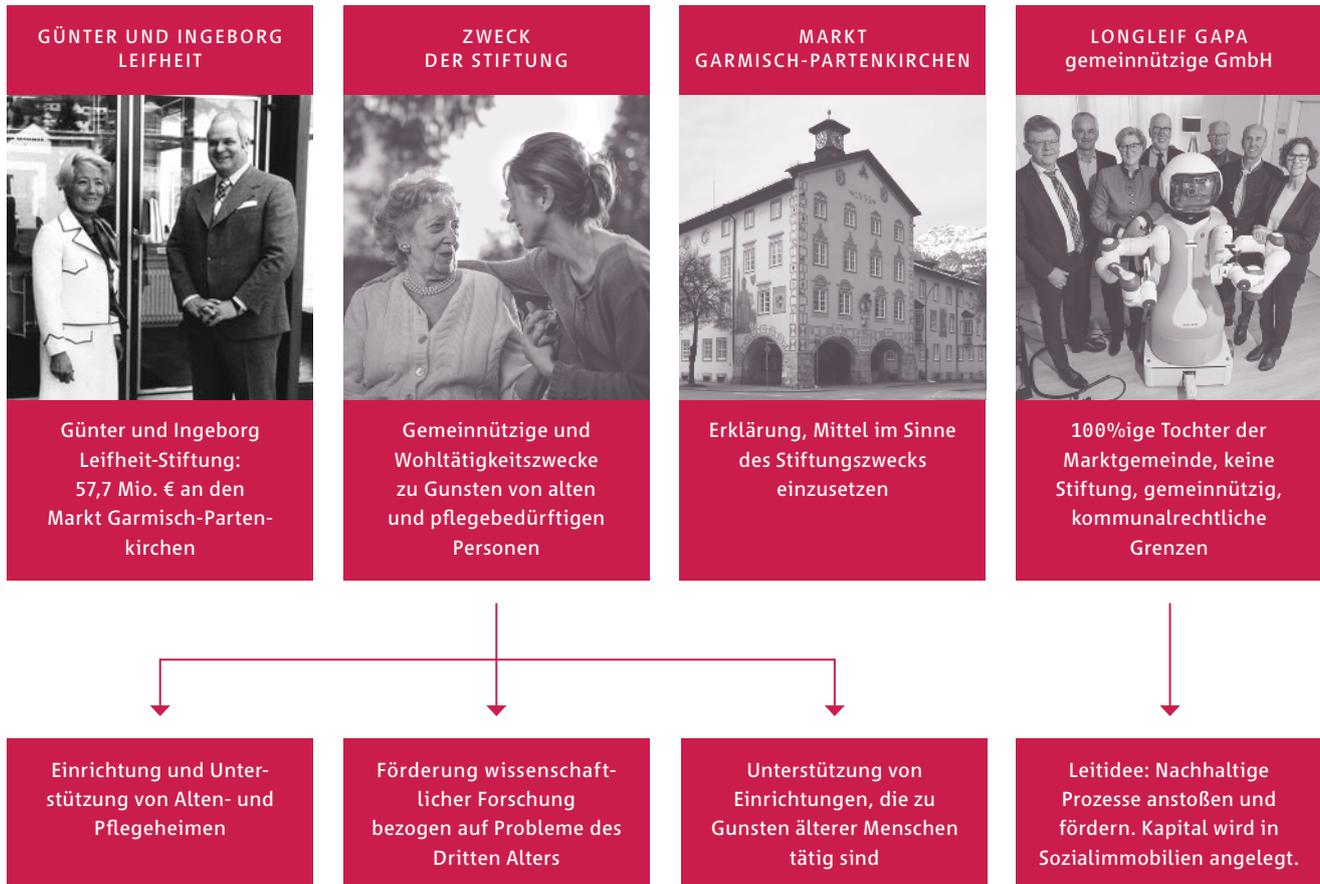
und fest in der Satzung verankert (einsehbar auf [www.longleif.de/ueberblick/auftrag-und-satzung](http://www.longleif.de/ueberblick/auftrag-und-satzung)). Er umfasst gemeinnütziges und wohltätiges Engagement zugunsten von alten und pflegebedürftigen Menschen – z. B. durch den Bau und die Unterstützung von Alten- und Pflegeheimen, die Förderung



## HINTERGRUND

Ingeborg und Günter Leifheit waren ein deutsches Unternehmerehepaar, das 1959 in Nassau an der Lahn den Reinigungs- und Küchengeräte-Hersteller Günter Leifheit KG gründete, die heutige Leifheit AG. 1973 verkauften sie das Unternehmen und das Ehepaar zog sich in den Ruhestand zurück. Ihren Lebensabend genossen Sie – wenn auch sehr zurückgezogen und unauffällig – u. a. in Garmisch-Partenkirchen. Daraus ist wohl die enge Verbundenheit entstanden, der die Marktgemeinde die Zuwendung in Millionenhöhe verdankt.

## DIE LONGLEIF GGMBH IM ÜBERBLICK



von professioneller Pflegeausbildung und wissenschaftlicher Forschung mit Bezug auf die Herausforderungen des Dritten Alters sowie die Unterstützung anderer örtlicher gemeinnütziger Einrichtungen, die zugunsten älterer Menschen tätig sind.

Als 100%-Tochtergesellschaft des Marktes Garmisch-Partenkirchen unterliegt die LongLeif – neben dem Erfordernis der Einhaltung des zitierten Stiftungszweckes – zusätzlich denjenigen Vorgaben und Beschränkungen des Kommunalrechts, die der Markt Garmisch-Partenkirchen selbst seinerseits zu beachten hat.

Das Selbstverständnis der LongLeif ist es nachhaltige Prozesse anzustoßen und zu fördern. Soweit die LongLeif selbst agiert und nicht Fördermittel an Dritte gibt, besteht das Ziel, dass die Leistungen zumindest kostendeckend erbracht und Investitionen refinanziert werden. Womöglich werden auch Förder- / Drittmittel in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft ist als gemeinnützige Einrichtung anerkannt und somit auch zur Entgegennahme von Spenden (incl. Ausstellung von Spendenbescheinigungen) berechtigt. Bis das Bauvorhaben LEIFHEIT am „Alten Finanzamt“ in der Von-Brug-Straße 5 abgeschlossen sein wird,

befindet sich die Geschäftsstelle der LongLeif als „Untermieter“ in den Räumlichkeiten des TUM Forschungszentrums Geriatrie in der Bahnhofstraße 37. Hier stehen Ihnen Geschäftsführer Viktor Wohlmannstetter und sein Team als Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Welche Projekte die LongLeif konkret verfolgt bzw. fördert und wie sich diese im Jahr 2021 entwickelt haben, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.



HINTERGRUND

## DIE ZIELE DER LONGLEIF AUF EINEN BLICK

Die LongLeif engagiert sich in verschiedenen Bereichen für Verbesserungen rund um das Thema „Leben im Alter“ im Markt Garmisch-Partenkirchen. Hier haben wir die Ziele zusammengefasst:

### ALTERSGERECHTE WOHN- UND PFLEGEANGEBOTE

#### **Bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache ältere Menschen schaffen.**

Zentral in Garmisch gelegen wird von der LongLeif auf dem Grundstücksteil nördlich vom denkmalgeschützten „Alten Finanzamt“ eine Seniorenwohnanlage errichtet.

Mehr zum LongLeif-Projekt „LEIFHEIT ServiceZentrum und SeniorenWohnen“ auf Seite 16.

#### **Zukunftsweisende Wohn- und Pflegekonzepte erproben.**

Gestufte Wohn- und Pflegeangebote für ältere und bedürftige Menschen sollen gezielt gefördert werden – insbesondere in Form des geplanten Ersatzneubaus der Caritas. So will die Marktgemeinde bestehende Versorgungslücken schließen und zukunftsweisende Versorgungsformen anbieten.

Mehr zum Förderprojekt „Caritas-Pflegezentrum“ auf Seite 30.

#### **Zeitgemäße Angebote für Demenz, Tages- und Kurzzeitpflege anbieten.**

Um die Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen im Markt Garmisch-Partenkirchen langfristig zu sichern, wird gezielt der Aufbau von Versorgungsangeboten für Demenz, Tages- und Kurzzeitpflege unterstützt.

Seit Herbst 2020 bietet der Malteser Hilfsdienst e.V. in Garmisch-Partenkirchen das „Café Malta“ an, um Menschen in der Frühphase einer demenziellen Erkrankung und ihre Angehörigen ein wenig im Alltag zu unterstützen. Weitere (Förder-) Projekte (z.B. Informationsveranstaltungen zu Demenz) befinden sich noch im Aufbau.

## PRAKTISCHE HILFEN FÜR SENIOR\*INNEN

### **Einen „Treffpunkt“ für Seniorinnen und Senioren ins Leben rufen.**

Das ehemalige „Alte Finanzamt“ wird zu einem attraktiven, lebendigen Servicezentrum zu allen Fragen des Alters, mit Beratungs- und Schulungsangeboten entwickelt. Im Erdgeschoss des Neubaus SeniorenWohnen werden Räumlichkeiten mit Begegnungs- und Freizeitangeboten entstehen. Mehr zum LongLeif-Projekt „LEIFHEIT ServiceZentrum und SeniorenWohnen“ auf Seite 16.

### **Persönliche Beratung zu modernen Lösungen für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen.**

Senior\*innen und Menschen mit Behinderung sowie deren Angehörige bekommen bei einer kostenfreien und neutralen professionellen Wohnberatung Unterstützung, um selbstständig und sicher zu Hause leben zu können. In der Musterwohnung können bereits heute verfügbare technische Lösungen für altersgerechtes Wohnen demonstriert und ausprobiert werden. Mehr zum LongLeif-Projekt „Wohnberatung und Musterwohnung LIVING PLUS“ auf Seite 22.

### **Soziale Teilhabe sichern und Vereinsamung vorbeugen.**

Mit der LongLeif Rikscha können Seniorinnen und Senioren gemeinsam mit den ehrenamtlichen Pilotinnen und Piloten auf Heimatreise durch und um Garmisch-Partenkirchen gehen. Mehr zum Projekt "LongLeif Rikscha" auf Seite 27. Über eine altersgerecht gestaltete Internet-Plattform wird ein niedrigschwelliger, sicherer und kostenloser Zugang zu regionalen Informations- und Dienstleistungsangeboten geschaffen, ebenso wie Austausch- und Netzwerkmöglichkeiten. Mehr zum Projekt "mia – Miteinander im Alter" auf Seite 26.



## BILDUNGSZENTRUM FÜR GESUNDHEITSBERUFE

### **Zeitnah zusätzliche Ausbildungskapazitäten in Garmisch-Partenkirchen zur Verfügung stellen.**

Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, ist dringend ein Ausbau der Ausbildungskapazitäten im Pflegebereich erforderlich. Dies gilt im Besonderen für den Bereich „Altenpflege“.

### **Kräfte bündeln und Attraktivität der Bildungsangebote steigern.**

Ziel ist, den Aufbau eines Bildungszentrums zu fördern, das von den örtlichen Klinik- und Pflegeheimbetreibern gemeinsam genutzt wird. Der Anspruch muss sein, ein zukunftsweisendes Spektrum anzubieten, das den neuen generalistischen Ausbildungsanforderungen gerecht wird und attraktive Grund- und Zusatzausbildungen beinhaltet.

### **Garmisch-Partenkirchen als „Kompetenzzentrum für Altersforschung und Seniorenpflege“ etablieren.**

Zur Entwicklung und Erprobung neuer Curricula sowie innovativer Aus-, Fort- und Weiterbildungsangebote (z. B. Robotik-Technik) ist die Einbindung einer auf Pflege, Gerontologie und Sozialwissenschaften spezialisierten Hochschule vorgesehen.

## FORSCHUNGSSCHWERPUNKT GERIATRONIK

**Garmisch-Partenkirchen als „Modellkommune und Referenzzentrum für das Fachgebiet Geriatrie“ bekannt machen.**

Unsere Vision ist es, den Markt Garmisch-Partenkirchen auf der Basis zukunftsweisender Seniorenpflege-Konzepte zur Modellkommune für intelligente Assistenz-Robotik-Systeme im Alter zu entwickeln sowie als bundesweites Referenzzentrum für Geriatrie zu etablieren.

**Durch intelligente Assistenzroboter die Selbständigkeit von Seniorinnen und Senioren fördern.**

Dies soll durch den Einsatz bezahlbarer, intuitiv bedienbarer technischer Assistenzsysteme und -roboter geschehen. Sie sollen die Selbständigkeit der älteren Generation erhalten, soziale Teilhabe ermöglichen und individuelle Einschränkungen so weit wie möglich ausgleichen.



*Ein freier wissenschaftlicher Mitarbeiter demonstriert eine Anwendung mit Assistenzroboter GARMi.*

Für alle vier Ziele: Mehr zum Förderprojekt „TUM-Forschungszentrum Geriatrie“ auf Seite 38.

## LONGLEIF CAMPUS

**Mit dem „LongLeif Campus“ als „living lab“ ein Alleinstellungsmerkmal schaffen**

Als langfristige Standortlösung für die LongLeif-Projekte sollen auf einem Campus-Gelände Forschung, Bildung und Pflegepraxis eng verzahnt werden. Als „living lab“ und Sonderforschungszone soll der Campus es ermöglichen, die entwickelten Innovationen auf kurzen Wegen in der Praxis zu testen und konkrete Anwendungen zu beschleunigen.

Mehr zum LongLeif-Projekt „LongLeif Campus“ auf Seite 32.

**Die Assistenzrobotik in den Dienst älterer Menschen stellen.**

Die alternde Bevölkerung soll zu jeder Zeit selbstbestimmt und durch Schulungen gut informiert entscheiden, ob und in welcher Form sie intelligente Assistenz-Robotik-Systeme für sich nutzt.

**Die Assistenzrobotik in den Dienst der Pflege stellen.**

In Verbindung mit dem Angebot alters- und bedarfsgerechter Wohn- und Pflegeformen sollen intelligente Assistenz-Robotik-Systeme konsequent zur Unterstützung und Entlastung von Pflegekräften zum Einsatz kommen.



HINTERGRUND

## DER LONGLEIF AUF SICHTSRAT

Über die Zusammensetzung des Aufsichtsrats entscheidet der Marktgemeinderat. Der Vorsitz liegt bei dem oder der aktuellen Bürgermeister\*in; entsprechend dauert die Amtszeit i. d. R. sechs Jahre. Weiter setzt er sich aus Expert\*innen mit unterschiedlichen beruflichen Hintergründen, Erfahrungen und Netzwerken zusammen.

Der Aufsichtsrat hat die laufenden Projekte weiterhin engmaschig und mit einem immensen Arbeitspensum begleitet. Im Jahr 2021 fanden – trotz der Corona-bedingten Kontaktbeschränkungen – neun Aufsichtsratssitzungen (davon drei per Videokonferenz) sowie ein Strategie-Workshop statt.

Gegenstand des Strategie-Workshops im November 2021 war – verbunden mit einer Expertenanhörung – die Vorstellung und Diskussion des geplanten Investoren-Betreiber-Konzepts für den Longleif-Campus.

Die Basis dafür, dass Aufsichtsratssitzungen auch per Videokonferenz möglich sind, wurde im März 2021 durch eine Satzungsänderung geschaffen:

Durch die Satzungsänderung besteht seitdem die Möglichkeit, dass Aufsichtsratsmitglieder – falls dringende Gründe dafür sprechen – auch telefonisch oder per Videokonferenz mit vollem Stimmrecht an den Sitzungen teilnehmen oder dass Aufsichtsratssitzungen – falls von der Vorsitzenden angeordnet – vollständig virtuell stattfinden können.

Der Aufsichtsrat kann auch im schriftlichen Umlaufverfahren beschließen, wenn kein Aufsichtsrat widerspricht.

Von der Möglichkeit Aufsichtsratssitzungen virtuell durchzuführen, wurde in 2021 dreimal mit Erfolg Gebrauch gemacht, so dass wichtige Entscheidungen ohne Zeitverzug getroffen werden konnten. Zu wesentlichen Beschlussfassungen wurde zusätzlich per Umlaufverfahren die schriftliche Bestätigung eingeholt.

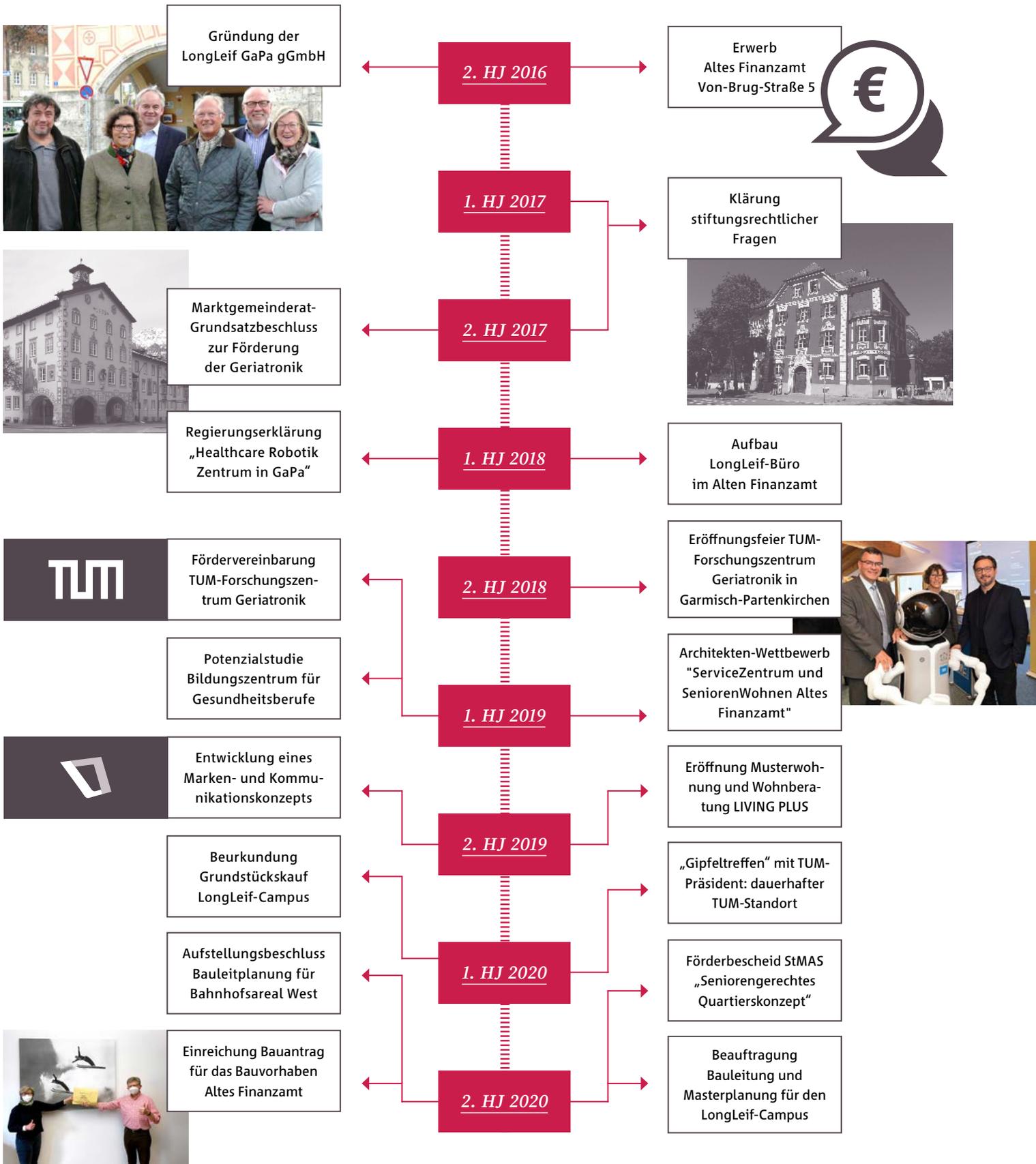
*Hier zu sehen (v.l.n.r.): Kathrin Rotter-Heinle, Claus Gefrörer, Elisabeth Koch, Prof. Dr. Rudolf Faltermeier, Dr. med. Ernst-Otto Münch, Viktor Wohlmannstetter, Prof. Dr.-Ing. Andreas Eursch vor dem historischen Eingang des Alten Finanzamts.*

Durch die anhaltende Niedrigzins-Phase ist es auf absehbare Zeit unrealistisch, durch Finanzanlagen ausreichend Erträge zu generieren, um neue Förderprojekte aufzusetzen. An der Grundsatzentscheidung des Aufsichtsrats aus dem Vorjahr wird festgehalten, die Mittel in eigene Grundstücke und Immobilien zu investieren, um nach deren Realisierung nachhaltig entsprechende Einnahmen aus Vermögensverwaltung durch Miet- und Pachteinahmen zu erzielen.

Festzuhalten ist, dass der Aufsichtsrat dem Gemeinderat und auch der Öffentlichkeit gegenüber immer mit einer Stimme aufgetreten ist – so intensiv in den einzelnen Sitzungen auch über den bestmöglichen Weg gerungen wurde.

# ÜBERBLICK

## ZEITLEISTE 2016 BIS 2020





ÜBERBLICK

## DER GESCHÄFTSVERLAUF KOMPAKT

Die Arbeit der LongLeif bezieht sich sowohl auf selbst initiierte Projekte als auch auf Förderprojekte anderer Einrichtungen und Träger aus der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen.

ALLE PROJEKTE UNTERSTÜTZEN DAS THEMA „LEBEN IM ALTER“ – AUS GANZ VERSCHIEDENEN INHALTLICHEN PERSPEKTIVEN.

Das Wirtschaftsjahr 2021 verlief überwiegend positiv – auch wenn die aktuellen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen nicht einfach sind (s. Seite 37). Bei den meisten Projekten konnten erfreuliche Fortschritte erzielt werden.

In der Grafik auf Seite 15 finden Sie einen kompakten Überblick. Im Anschluss stellen wir Ihnen die einzelnen Projekte detaillierter vor und fassen jeweils die Entwicklungen in 2021, den Status quo und den Ausblick zusammen.

Im Folgenden haben wir für Sie die wesentlichen Fortschritte in der Geschäfts- und Projektentwicklung zusammengefasst:

### JANUAR 2021

Start des durch das Bayerische Sozialministerium geförderten Aufbaus eines seniorengerechten Quartierskonzepts für das „LEIFHEIT ServiceZentrum und SeniorenWohnen“. Neben der Bautätigkeit beginnen damit die Planungen der Angebote für die kommunale Seniorenarbeit.

### JANUAR 2021:

Kooperationsvereinbarung mit dem Caritas-Zentrum Garmisch-Partenkirchen über die gemeinsame Weiterentwicklung der beiden Service-Plattformen unter der gemeinsamen Dachmarke „Miteinander Digital“.

### APRIL 2021:

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben am Alten Finanzamt (LEIFHEIT ServiceZentrum und SeniorenWohnen) wird erteilt.

*Das Bauteam der Firma Kreuzer leistete bei der Erstellung des Neubaus hervorragende Arbeit.*



*Neubau LEIFHEIT SeniorenWohnen im Dezember – die Hülle ist dicht!*

#### **APRIL 2021:**

Abschluss der Förder- und Darlehensvereinbarungen mit der Bayerischen Landesbodenanstalt (BayernLaBo) sowie Auszahlung der 1. Förderraten für das Bauvorhaben „SeniorenWohnen“.

#### **MAI 2021:**

Start des LEADER-Förderprojekts „Rikscha, bitte! – Freie Fahrt für Senior\*innen“.

#### **JUNI 2021:**

Vorstellung des Entwurfs der Bauleitplanung für das Bahnhofsareal West, nördlicher Teil, im Bauausschuss.

#### **JULI 2021:**

Einladung des Marktgemeinderats zu Vor-Ort-Terminen, um die Masterplan-Entwürfe des Büros Hinterschwepfinger Projekt GmbH für den LongLeif-Campus sowie das nördliche Areal vorzustellen.

#### **AUGUST 2021:**

Notarielle Vereinbarung mit dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) über die Förderung des Folgeprojekts „SMiLE2getherGaPa“.

#### **SEPTEMBER 2021:**

Besuch des bayerischen Wissenschaftsministers, Bernd Sibler, mit Finanzierungszusage für 2 Planstellen zum Aufbau des TUM-Standorts GaPa.

#### **OKTOBER 2021:**

Zweiter gemeinsam mit der TUM durchgeführter Tag der offenen Tür im Forschungszentrum Geriatrie; ca. 150 Besucher nutzen die Möglichkeit, technische Innovationen zu erleben und sich über die laufenden Projekte zu informieren.

#### **NOVEMBER 2021:**

11 ehrenamtliche Wohnberater\*innen schließen die Qualifizierung ab und werden über den gesamten Landkreis verteilt tätig.

#### **DEZEMBER 2021:**

„Hülle dicht!“ – Fertigstellung des Rohbaus SeniorenWohnen vor dem Wintereinbruch.

Personell erfolgte in 2021 keine Aufstockung des LongLeif-Teams (3 Vollzeit- und 1 Teilzeitstelle). Die Kolleg\*innen unterstützen sich je nach Bedarf gegenseitig (mehr Infos zum Team s. Seite 42).

Bezogen auf das Angebot „Wohnberatung“ besteht eine Kooperationsvereinbarung mit dem KJE Kinder-, Jugend- und Erwachsenenhilfe e.V., um nicht nur Senioren, sondern auch jüngere Menschen mit Behinderung umfassend beraten zu können. Die Finanzierung erfolgt aus den Mitteln, die vom Landkreis zugeschossen werden.

Die fachplanerische Expertise für die Bauprojekte wird weiterhin „eingekauft“, da sich eine Anstellung nicht rechnet.

# LONGLEIF-PROJEKTE

## FÖRDERMITTEL AN DRITTE

### Aktuelle Projekte:

Anwender- und Forschungszentrum  
Geriatronik der TUM / MSRM

Anschlussprojekt SMiLE2gether GaPa  
DLR / Caritas / KSH / TUM

Café Malta Tagesbetreuung Früh-  
Demenz durch Malteser Hilfsdienst

### In Vorbereitung:

Aufstockung des Bildungsangebots  
für Pflege- / Gesundheitsberufe

Aufbau attraktiver Service- und  
Beratungsangebote

Individuelle Unterstützung von  
Senior\*innen, finanziert durch Spenden

## EIGENE DIENSTLEISTUNGSANGEBOTE

### Aktuelle Projekte:

AAL-Musterwohnung / Referenzwohnung  
Geriatronik

Wohnberatung LIVING PLUS für  
Senior\*innen & Menschen mit Behinderung

Rikscha-Ausflüge für Senior\*innen  
durch Ehrenamtliche

### In Vorbereitung:

Aufbau Quartierskonzept am LEIFHEIT

Bezahlbares Wohnen (z.B. LEIFHEIT ServiceZentrum  
und SeniorenWohnen)

Bildungsangebote für Senior\*innen  
(Prävention, Vollmacht, Ehrenamt ..)

## BAUVORHABEN

### Aktuelle Projekte:

Umbau des „Alten Finanzamts“ zum  
ServiceZentrum für Senior\*innen

Neubau Senioren-Wohnanlage mit  
Begegnungsstätte / Wohncafé

Projektentwicklung LongLeif-Campus  
auf Bahnhofsareal-West

### In Vorbereitung:

Neubau Pflegezentrum auf Campus-  
Areal incl. Kurzzeit- und Tagespflege

Neubau TUM-Forschungs- und  
Lehrgebäude auf Campus-Areal

Neubau Bildungszentrum / Akademie  
für Gesundheitsberufe

Neubau altersgerechter Wohnungen  
mit Serviceverträgen



*Mitten im Herzen der Gemeinde wohnen, sich treffen, Rat und Hilfe bekommen – im LEIFHEIT*

## LONGLEIF-PROJEKT

# LEIFHEIT SERVICEZENTRUM & SENIORENWOHNEN

Ein Kernvorhaben, das von LongLeif verwirklicht wird, nimmt seit dem Frühjahr 2021 zentral in Garmisch Gestalt an: hier entstehen auf dem ca. 2.600 m<sup>2</sup> großen Areal „Altes Finanzamt“ (Von-Brug-Straße / Parkstraße) das „LEIFHEIT ServiceZentrum und SeniorenWohnen“.

## LEIFHEIT SENIORENWOHNEN

### Altersgerecht und bezahlbar – Selbständig Wohnen mitten im Herzen der Gemeinde

Im zeitigen Frühjahr 2021 konnte mit dem Abbruch und dem Aushub der Baugrube begonnen werden. Zügig nahm der Neubau für das SeniorenWohnen sichtbare Form an und bis zum Jahresende war hier „die Hülle dicht“. Läuft alles weiterhin nach Plan, sind die 24 Wohnungen ab April 2023 bezugsfertig. Bei dieser Wohnanlage, zentral in Garmisch gelegen, handelt es sich nicht um „Betreutes Wohnen“. Die Mieterinnen

und Mieter leben in einer barrierefreien Wohnung, eigenständig und selbstbestimmt – aber nicht alleingelassen. Wer möchte, knüpft hier schnell nachbarschaftliche Kontakte. In der Hausgemeinschaft sind ein Miteinander und gegenseitige Unterstützung möglich und ausdrücklich erwünscht. Das Wohncafé mit Terrasse steht allen für gemeinsame Aktivitäten und private Feiern zur Verfügung. Der Innenhof und Laubengang laden zum Verweilen ein. Im Erdgeschoss befindet sich der Seniorentreff Marianne Aschenbrenner und bietet

während der Woche ein breites Angebot an Kursen und Aktivitäten an. Für alle Fragen des Alters, zu Pflege und zusätzlichen Unterstützungsleistungen finden sich kompetente Ansprechpartner im zum Service-Zentrum umgebauten Alten Finanzamt.

### LEIFHEIT SERVICEZENTRUM

Das denkmalgeschützte „Alte Finanzamt“ wird aktuell restauriert und barrierefrei umgebaut. Hier wird ein Beratungs- und Informationszentrum für alle Fragen rund um das Alter entstehen. Das seniorengerechte Quartierskonzept sieht hier neben einer zentralen Anlaufstelle für ältere Menschen und ihre Angehörigen auch Beratungsstellen vor, in denen lokale Akteure der Seniorenarbeit für die weitergehenden Anliegen, für Beratung und konkrete Unterstützung zentral und direkt ansprechbar sind.

Um die eng vernetzte, trägerübergreifende Zusammenarbeit zu fördern und sicherzustellen, wird die Belegung der Büros und Veranstaltungsräume durch die Quartiersmanagerin koordiniert. LongLeif fungiert gleichermaßen als Vermieter, Objektverwalter und Koordinierungsstelle.

Parallel zur Fertigstellung des Bauvorhabens „LEIFHEIT ServiceZentrum und SeniorenWohnen“ stehen in 2022 die Mietverhandlungen mit den zukünftigen Nutzern an: zum einen die gewerbliche Vermietung an die Servicebüros sowie den Seniorentreff, zum anderen die Vermietung der 24 Senioren-Apartments. Zu letzteren lagen Anfang 2022 bereits über 120 Interessensbekundungen vor. Sobald die Mietparteien im ServiceZentrum feststehen, kann damit begonnen werden, das zukünftige Service- und Leistungsangebot im Detail auszuarbeiten und organisatorisch abzustimmen sowie die Inbetriebnahme vorzubereiten.



*Eindrücke aus dem Bautagebuch zum Baufortschritt*



Die Studierenden der Fachakademie für Raum- und Objektdesign brachten ihre Ideen im Gestaltungswettbewerb "Barrierefreie Küchen für die Senioren-Appartements" ein.

## JUNG PLANT FÜR ALT

### Barrierefreie Küchen für die Appartements im Senioren-Wohnen

In einem klasseninternen Wettbewerb wurden die Studierenden an der Fachakademie für Raum- und Objekt-design Garmisch-Partenkirchen eingeladen, barrierefreie Küchen für die 24 Appartements im LEIFHEIT Senioren-Wohnen zu entwerfen. Ziel war, dass aus den Planungen dann auch die konkreten Vorgaben für die Ausschreibung und Vergabe des Gewerks erfolgen können.

## WAS MACHT EINE BARRIEREFREIE KÜCHE AUS?

Gerade wer in der Beweglichkeit eingeschränkt oder auf die Unterstützung eines Rollators oder Rollstuhls angewiesen ist, braucht für einen selbständigen Alltag eine gut geplante Küche. Für die kompakten Wohnküchen in den 1- und 2-Zimmer-Appartements lautete also die Aufgabenstellung, Einrichtung und Arbeitsfelder so anzuordnen, dass ein ergonomisches und kraftsparendes Arbeiten möglich ist. Diese Aufgabe zudem noch kreativ



JOSEPH HEISS  
LongLeif gGmbH, Bauprojekt-  
leitung „LEIFHEIT Servicezent-  
rum & Seniorenwohnen“

”

*Kommen Sie doch in den Club "Bautagebuch – SeniorenWohnen im LEIFHEIT" auf unserer Service-Plattform mia – Miteinander im Alter. Hier können Sie die Baufortschritte von Anfang bis heute verfolgen.*

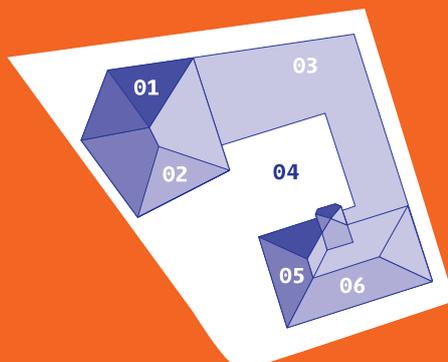
[HTTPS://WWW.LONGLEIF-MIA.  
DE/MYCLUBS/CLUB/  
BAUTAGEBUCH](https://www.longleif-mia.de/myclubs/club/bautagebuch)

“

und preisbewusst zu erfüllen, das gelang schließlich den beiden Erstplatzierten Laura Korder und Luisa Rott. Sie überzeugten mit ihren Entwürfen, und wurden vom LongLeif Team gebeten, diese zu einem gemeinsamen, optimierten Entwurf zusammenzuführen.

## LEBEN IM ALTER AB 2023 HIER IM HERZEN DER GEMEINDE

- 01 SeniorenWohnen
- 02 Wohncafé & LIVING PLUS
- 03 Seniorentreff
- 04 Innenhof
- 05 Kultursaal
- 06 Servicezentrum



Das Thema "LEBEN IM ALTER" gelangt da hin, wo es hingehört: In die Mitte der Gemeinde!



## SERVICEZENTRUM & SENIEN- WOHNEN IM ALTEN FINANZAMT

**ART:** LongLeif-Projekt in Kooperation  
mit Partnern

**WAS:** Zentrales Beratungs- und Begeg-  
nungszentrum und Senioren-Wohnanlage

**WO:** Von-Brug-Straße 5 / Parkstraße 2,  
Garmisch-Partenkirchen

**ZIEL:** Lebendiges Zentrum für alle  
Anliegen in Fragen des Alters (in Zusam-  
menarbeit mit Bürger\*innen, lokalen  
Verbänden, Vereinen, Dienstleistern,  
Entscheidungsträgern etc.)

**STATUS:** Seniorengerechtes Quartiers-  
konzept umsetzen: Wohnen, Mobilität,  
Begegnung; konkrete Baufortschritte  
– zu verfolgen im Bautagebuch von den  
Abbruch- und Aushubarbeiten, Neubau,  
Hebauf

**AUSBLICK:** Mietergespräche Service-  
Zentrum, Informationsveranstaltungen  
für Interessent\*innen SeniorenWohnen,  
Wohnungsbesichtigungen und Auswahl-  
gespräche, Skulpturen- und Gestaltungs-  
wettbewerb für Innenhof

Fertigstellung und Bezug voraussichtlich  
Frühjahr 2023

### KONTAKT BAUPROJEKT:

Joseph Heiß  
Tel.: 08821 966 1625  
E-Mail: jhe@longleif.de

### KONTAKT QUARTIERSMANAGEMENT:

Beate Löw-Schneyder  
Tel.: 08821 730 7684  
E-Mail: bls@longleif.de

WWW.LONGLEIF.DE

Mitfinanziert aus Mitteln von:

 **Bayern Labo**



Bayerisches Staatsministerium für  
Familie, Arbeit und Soziales



Laura Korder und Luisa Rott stellen die finale Fassung der Küchen direkt an der Baustelle  
(per Beamerprojektion an die Wand) vor.



**BEATE LÖW-SCHNEYDER**  
Quartiersmanagerin und Leiterin  
„LEIFHEIT Servicezentrum &  
Seniorenwohnen“

”

*Barrierefreie, gut geplante  
Küchen sollen unsere  
Bewohnerinnen im LEIF-  
HEIT in einem selbständi-  
gen Alltag unterstützen.  
Die Studierenden haben  
sich mit ihren Ideen groß-  
artig eingebracht.*

“

### AUSSTATTUNG:

- Geschirrspülmaschine, Backofen-  
Mikrowellen-Kombi, Kühl-Gefrier-  
Kombination, Induktionskochfeld  
(mit Arbeitsplatte abdeckbar)
- Unterfahrbare Spüle und Arbeitsflä-  
che: bei Bedarf werden die beiden  
Container herausgenommen, diese  
können als Sideboard gemeinsam  
oder einzeln gestellt werden
- Arbeitsplattenhöhe den Bedürfni-  
sen von Seniorinnen und Senioren  
angepasst
- Einbau absenkbarer Oberschränklif-  
te bei Bedarf
- Kontrastreiche Gestaltung Fuss-  
boden – Oberflächen – Griffe

Wolfgang  
Großmann



INTERVIEW

## FACHKUNDIGE & ERFAHRENE UNTERSTÜTZUNG – EINBLICKE IN DIE PROJEKT- STEUERUNG DURCH WSRE

Was sind Ihre Aufgaben als Projektsteuerer beim Bauvorhaben LEIFHEIT ServiceZentrum und SeniorenWohnen?

**WOLFGANG GROSSMANN:** Gerade in turbulenten Zeiten wie diesen ist es für das Gelingen eines Bau-Projekts sehr wichtig, dass problematische Entwicklungen hinsichtlich der Kosten und Termine, aber auch der Einhaltung der Qualität, frühzeitig erkannt werden und der Bauherr vorausschauend reagieren kann. Dazu erbringen wir ein Controlling, stellen mögliche Reaktionen gegenüber und geben entsprechende Empfehlung. Zudem ist in Hinblick auf öffentliche Förderungen einiges zu beachten, sowohl bei der Vertragsgestaltung und den Vergabeverfahren als auch der Dokumentation der

Verwendung der Mittel. Dabei unterstützen wir die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Geschäftsführung der LongLeif mit unserer Fachkunde und Erfahrung.

Was ist der aktuelle Projektstand?

**WOLFGANG GROSSMANN:** In letzter Zeit besteht für alle am Bau Beteiligten eine sehr schwierige Situation. Nach der Pandemie hat der Krieg in der Ukraine die Preissteigerungen und vor allem Materialverknappungen noch einmal deutlich verstärkt. Es freut uns sehr, dass das Projekt mit sehr hohem Einsatz und moderaten Mehrkosten von bis zu 5% bisher im Zeitplan gehalten werden konnte. Die Eröffnung ist weiterhin im April 2023 geplant.

Worauf führen Sie es zurück, dass das Bauvorhaben trotzdem noch „im Plan“ ist?

**WOLFGANG GROSSMANN:** Das Wichtigste ist, alle Beteiligten zur besonders engagierten Zusammenarbeit zu bewegen und schnell auf die sich ändernden Rahmenbedingungen zu reagieren. Bisher ist das gut gelungen. Auch dank einiger beteiligter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Planungsbüros und Firmen, die sich dem Projekt und der LongLeif besonders verbunden fühlen und sich deutlich über ihre Verpflichtung hinaus einbringen.

Wie bewerten Sie die aktuelle Vergabepaxis?

**WOLFGANG GROSSMANN:** Die Auswahl der Planer und der Firmen ist tatsächlich eine zentrale Aufgabe. Auf Grund der sehr starken Auslastung im Bausektor ist es schwierig geworden überhaupt noch qualifizierte und wirtschaftliche Angebote zu erhalten. Bei den aktuell hohen Lieferpreisschwankungen sind dabei die vorgeschriebenen aufwendigen und langwierigen öffentlichen Verfahren besonders erschwerend. Ein hoher Anteil der Preisrisiken droht bei den Firmen zu verbleiben. Wenn dann trotz maximalem Engagement nur zwei oder drei Angebote eingehen, bleibt keine große Auswahlmöglichkeit.

Nach Vergaberecht muss produktneutral ausgeschrieben werden: Wie bekommt der Bauherr genau das, was er will?

**WOLFGANG GROSSMANN:** Bauherrn müssen sich gut überlegen, was sie haben wollen, welche Prioritäten und Standards gesetzt werden und was man sich leisten kann. Die Planer müssen die Anforderungen dann sehr gut beschreiben und die Einhaltung eng überwachen. So werden mit qualifizierten Planern und Firmen messbare qualitative Faktoren gut erreicht. Schwierig sind die weichen Ziele, wie Design, Aufenthaltsqualität, Dauerhaftigkeit oder auch Nachhaltigkeit. Die vergaberechtlich geforderte Produktneutralität erfordert hier sehr aufwendige Verfahren, die dennoch mit einigen Unsicherheiten für Bauherrn und Firmen verbunden sind. Insgesamt ist in diesem Projekt, unter Beachtung des Budgetrahmens, eine sehr ausgewogene Mischung aus einer angenehmen Atmosphäre, dauerhaften und nachhaltigen Materialien sowie Energieeffizienz gelungen.



Bernd Gottenhuemer



Johanna Prinz



REAL ESTATE  
SERVICES

#### DIE WSRE GMBH

Sie unterstützt mit ihren 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Bauherrn bei der Entwicklung und Durchführung von Neubau- und Sanierungsprojekten in ganz Deutschland mit Controlling- und Projektsteuerungsleistungen.

Das Team um Johanna Prinz, Bernd Gottenhuemer und Wolfgang Grossmann hat jahrzehntelange Erfahrung, besonders auch mit zahlreichen öffentlich geförderten Projekten. Auf dieser Grundlage werden alle wesentlichen Abläufe frühzeitig gestaltet und konsequent überwacht, von der Auswahl der Planer über die Vergabeverfahren und die Planung bis hin zu Realisierung und Betrieb.  
<https://wsre-gmbh.de>



IM FOKUS

## WOHNBERATUNG UND MUSTERWOHNUNG LIVING PLUS

*Das Team der Wohnberatung LongLeif LIVING PLUS (v. l.): Viktor Wohlmannstetter, Joseph Heiß, Markus Heberle, Beate Löw-Schneyder und Daniela Alves Pereira.*

### WOHNBERATUNG UND MUSTERWOHNUNG LIVING PLUS

Aus einer Hand für den gesamten Landkreis und ohne Alterseinschränkung wird die Wohnberatung LIVING PLUS seit Oktober 2019 durch LongLeif angeboten – um möglichst vielen Menschen mehr Lebensqualität zu Hause zu ermöglichen. In der vom Bayerischen Sozialministerium geförderten AAL-Musterwohnung LIVING PLUS – zu finden in der Bahnhofstraße 37 – ist eine einmalige Informations- und Beratungsstelle für alle Interessierten eingerichtet, die umfassend Rat und Beispiele für mögliche Unterstützung im Alltag zuhause gibt. AAL ist die Abkürzung für „Ambient Assisted Living“ und kann mit „Alltagstaugliche Assistenzlösungen für ein selbstbestimmtes Leben“ übersetzt werden. Damit sind spezielle technische Systeme gemeint, wie zum Beispiel steuerbare Lichtsysteme, technikgestützte Sturzmelder oder automatische Herdabschaltungen.

### MIT FÖRDERMITTELN ZUM BARRIEREFREIEN ZUHAUSE: WOHNBERATUNG FÜR SENIORINNEN UND SENIOREN IM GESAMTEN LANDKREIS

Ergänzend und auf individuelle Fragestellungen ausgerichtet wird neben der Musterwohnung das neutrale und kostenfreie Angebot zur Wohnberatung für Seniorinnen, Senioren und Menschen mit Behinderung angeboten. Drei zertifizierte Wohnberater\*innen (nach den Richtlinien und Qualitätsstandards der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V., davon 1 Mitarbeiterin der Kinder-, Jugend- und



Ein Beispiel: nach dem relativ wenig aufwendigen Umbau wird das Bad barrierefrei (Bild rechts).

Erwachsenenhilfe KJE e.V.) konnten – natürlich unter Infektionsschutz-Vorgaben – im zweiten Coronajahr die Hausbesuche zur Wohnberatung wieder verstärkt aufnehmen.

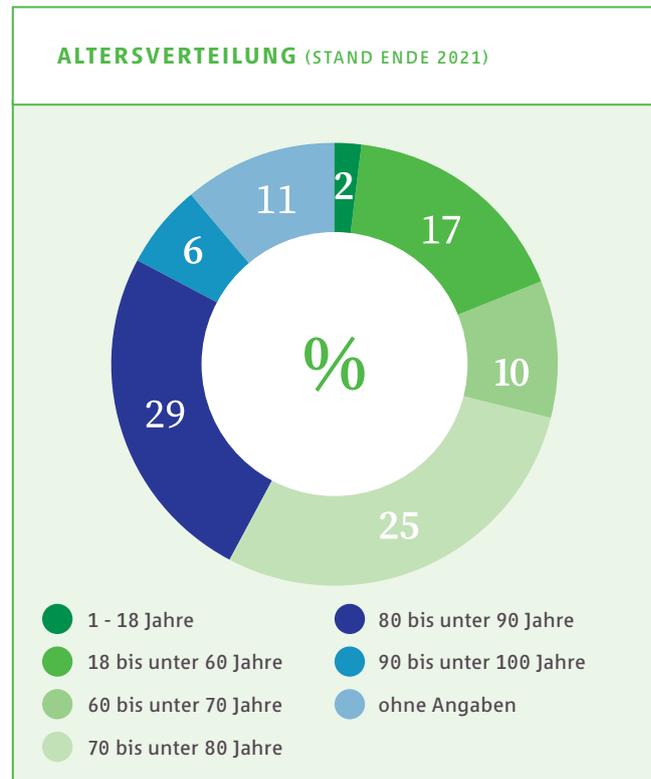
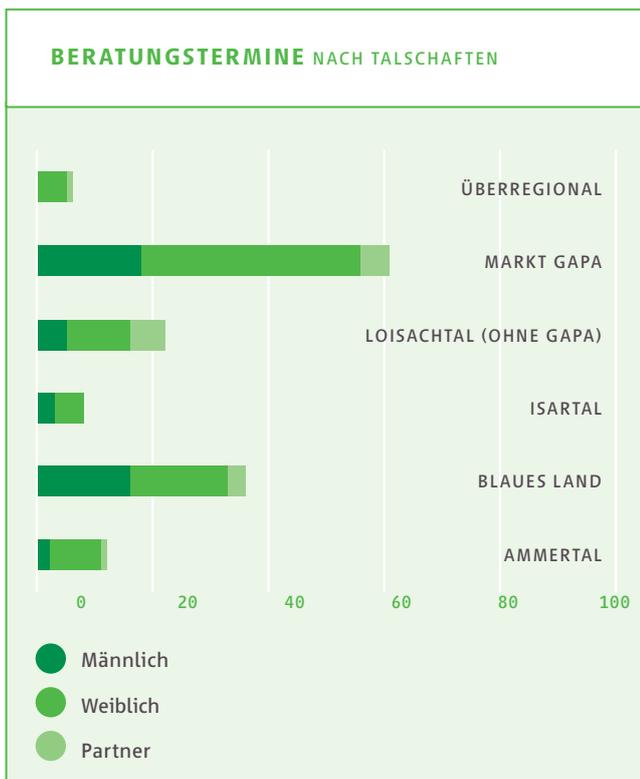
„Wir sind Ihnen unglaublich dankbar. Ohne Fördermittel hätten wir uns ein barrierefreies Bad nie leisten können. Seit dem Umbau können meine Frau und ich einen viel entspannteren und unabhängigeren Alltag genießen. Es ist ein enormer Gewinn an Lebensqualität, danke!“

Günter K. aus dem Landkreis Garmisch-Partenkirchen hat Wohnberater Markus Heberle für dieses Feedback extra angerufen. Aufgrund einer Kindheitsverletzung war Günthers Frau Barbara ihr Leben lang in ihrer Bewegungsfähigkeit eingeschränkt. Mit zunehmendem Alter wurde deshalb die Duschbadewanne in der gemeinsamen Wohnung zur Gefahrenquelle: Zwei Mal

stürzte die heute 85-Jährige beim Einsteigen so schwer, dass sie wegen der Folgeverletzungen monatelang im Krankenhaus lag.

„MEINER FRAU HAT SICH SEHR GEWÜNSCHT, AUCH OHNE MEINE HILFE UND ALLEIN ZU HAUSE DUSCHEN ZU KÖNNEN, OHNE DASS WIR BEIDE ANGST HABEN, DASS SIE WIEDER STÜRZT“

berichtet Günther K. Das Ehepaar dachte aber, dass sie sich diese Unabhängigkeit – den Umbau für ein barrierefreies Bad – sowieso nicht leisten könnten. „Die Wohnberater von LongLeif LIVIG PLUS haben uns dann über all die staatlichen Fördermöglichkeiten informiert. Und jetzt haben wir tatsächlich eine ebenerdige Dusche – und sind beide viel zufriedener und gelassener!“



UNSER WUNSCH:  
„DAS LEBEN  
GENIEßEN –  
EIGENSTÄNDIG UND  
ZU HAUSE.“



IM FOKUS

## EHRENAMTLICHE WOHNBERATUNG

Die Nachfrage nach dem Angebot der Wohnberatung in den ersten beiden Jahren hat gezeigt, dass es gerade in einem Flächenlandkreis wie Garmisch-Partenkirchen mit seinen vier Tälern und zum Teil großen Entfernungen nicht so einfach ist, Beratung vor Ort zu organisieren.

**BISLANG KONZENTRIERTEN SICH DIE BERATUNGSLEISTUNGEN AUF DEN MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN UND DAS NÄHERE UMFELD.**

Wie kommen die hilfreichen Informationen direkter an die Menschen? Gemeinsam mit der Seniorenbeauftragten des Landkreises wurde die

Idee verfolgt, nach engagierten Persönlichkeiten in den Gemeinden der vier Talschaften zu suchen, die durch ihre örtliche Nähe in unmittelbarem Kontakt zur Bevölkerung stehen und sich als erste Ansprechpartner\*innen für Fragen der Wohnberatung einsetzen mögen: Als ehrenamtliche\*r Wohnberater\*in machen sie auf das kostenfreie und unverbindliche Wohnberatungsangebot aufmerksam, führen auf Anfrage ein erstes Gespräch mit den Ratsuchenden zu Hause und klären dabei individuellen Bedürfnisse, Fragen und Wünsche. Mit diesem Wissen erarbeiten sie dann, gemeinsam mit dem hauptamtlichen Team der Wohnberatung LIVING

PLUS die für eine Wohnraumveränderung erforderlichen Schritte.

Im Herbst 2021 wurden in der sechstägigen kostenfreien Qualifizierung die Teilnehmer\*innen auf die Aufgabe als „ehrenamtliche Wohnberater\*in“ vorbereitet. Die ersten sind bereits aktiv im Einsatz und können wiederum ihre Erfahrungen in die Runde einbringen. Mit regelmäßigen Themen vertiefen alle ihre Kenntnisse. Wertvoll ist auf jeden Fall die breite Palette an Erfahrungen, die sie gemeinsam zu Handwerk, Pflege und Architektur mitbringen – und das wiederum den Menschen im gesamten Landkreis zur Verfügung steht.



*Zerifikatsüberreichung an die ehrenamtlichen Wohnberaterinnen und Wohnberater durch Landrat Anton Speer.*



## WOHNBERATUNG UND MUSTER- WOHNUNG LIVING PLUS

**ART:** LongLeif-Projekt in Kooperation mit Landkreis und KJE e. V.

**WAS:** Kostenlose, neutrale und individuelle Wohnberatung für Senior\*innen, Menschen mit Behinderung und Angehörige im gesamten Landkreis; AAL-Musterwohnung

**WO:** LIVING PLUS, Bahnhofstraße 37, Garmisch-Partenkirchen

**ZIEL:** In den eigenen vier Wänden sicher und selbstbestimmt leben

**STATUS:** Beratungsangebot seit Oktober 2019, seit 2022 ehrenamtliche Wohnberater\*innen

**AUSBLICK:** Laufende Weiterentwicklung und Ergänzung

**KONTAKT:** Markus Heberle (Projektleitung), Joseph Heiß (Wohnberatung), Barbara Wilk (KJE-Hilfe e.V., Wohnberatung für Menschen mit Behinderung)  
Tel.: 08821 730 7686  
E-Mail: wohnberatung@longleif.de

WWW. LIVINGPLUS.LONGLEIF.DE

## ALS EHRENAMTLICHE WOHNBERATER\*IN IM EINSATZ FÜR DEN LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

### → Kaltenbrunn:

Ursula Plaß (Krankenschwester)

### → Murnau:

Adelheid Horn-Henn (Architektin)

### → Schwaigen:

Leo Hübner (Heizung/Sanitär)

### → Grainau:

Manfred Schröter (Bahnbeamter in Ruhestand)

### → Uffing:

Zeynep Bubisutti (Heilerziehungspflegerin)

### → Mittenwald:

Gabi Hobmeier (Physiotherapeutin),  
Aurel König (Innenarchitekt)

### → Krün:

Evelyn Stockmann (Hotelkauffrau)

### → Ohlstadt:

Helga Albrecht (Krankenschwester)

### → Garmisch-Partenkirchen:

Dorothee Claßen-Topel (Betriebswirtin),  
Jürgen Pfütze (Altbürgermeister)



LONGLEIF-PROJEKT

# SERVICE-, INFO- & KOMMUNIKATIONSPLATTFORM „MITEINANDER DIGITAL“

„Miteinander Digital“ ist das gemeinschaftliche Sprungbrett von zwei neuen, miteinander vernetzten Service-Plattformen für den Raum Garmisch-Partenkirchen. Beide haben denselben Aufbau, richten sich aber an unterschiedliche Zielgruppen und ergänzen sich gegenseitig.



ALEXANDER HUHN  
Kreisgeschäftsführer Caritas  
Garmisch-Partenkirchen

”

*Wir schaffen – auch digital – tragfähige Netzwerke. So bilden sich ‚Sorgegemeinschaften‘, die füreinander da sind.“*

“

Regionale Themen-Infos, Beratungsstellen, Dienstleister, Freizeitangebote oder Austausch mit Gleichgesinnten in der Nähe: All das haben LongLeif und Caritas unter dem Dach von „Miteinander Digital“ gebündelt. Auf den beiden vernetzten Service-, Info- und Kommunikationsplattformen „mia – Miteinander im Alter“ und „miteinander“ finden die Nutzer im Internet schneller, unkomplizierter und übersichtlicher, was sie im Landkreis Garmisch-Partenkirchen suchen.

„mia – Miteinander im Alter“ wendet sich vor allem an Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und deren Angehörige. „miteinander“ richtet sich an Bürgerinnen und Bürger im Landkreis, d.h. jeden Alters und in jeder Lebenslage.

## Wichtig zu wissen:

- Beide Online-Portale bieten eine große Auswahl an sogenannten Themen-Clubs mit Infos und Anlaufstellen.
- Die Nutzer können per Chat direkt mit Dienstleistern, Beratungsstellen, Familie, Freunden oder Gleichgesinnten aus der Region Kontakt aufnehmen.
- Die Registrierung ist für beide Portale kostenfrei, unkompliziert und datensicher.
- Hohe Datenschutz-Standards erlauben den vertraulichen und sicheren Austausch von Informationen (z.B. Selbsthilfegruppen, Vereinsarbeit).





LONGLEIF-PROJEKT

# „RIKSCHA, BITTE!“ – FREIE FAHRT FÜR SENIOREN & SENIORINNEN

„Freie Fahrt für Seniorinnen und Senioren“ bietet die LongLeif Rikscha seit dem Sommer 2021. Beate Löw-Schneyder, als Quartiersmanagerin auch verantwortlich für das seniorengerechte Quartierskonzept, suchte nach einem Angebot, das ein Zusammensein trotz der Beschränkungen durch die Coronapandemie ermöglicht. Und mit dem Seniorinnen und Senioren, die selbst nicht mehr gut zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind, ihren Radius erweitern können. Als LEADER Projekt kofinanziert chauffieren nun die ehrenamtlichen Pilotinnen und Piloten ihre Fahrgäste in und um Garmisch-Partenkirchen. Miteinander tauschen sie auf der Fahrt Erinnerungen aus und entdecken Neues auf den Heimatreisen.

## ZAHLEN AUS 2021

- 13 Schulungen für Pilotinnen und Piloten
- 20 ehrenamtliche Pilotinnen und Piloten
- 2 Altenheime mit regelmäßigen wöchentlichen Fahrten
- Mehr als 75 Rundfahrten in und um Garmisch-Partenkirchen
- 650 Kilometer zwischen Juni bis Oktober 2021

## DIE FÜNF WUNDERBAREN DINGE RUND UM DIE LONGLEIF RIKSCHA

- Miteinander rauskommen und den Radius erweitern
- Ehrenamtliche Pilotinnen & Piloten schenken ihre Zeit
- Frischluftbrisen und Glücksmomente unterwegs
- Hingucker, der neugierig macht
- Nachhaltiges Mobilitätsangebot, das im Trend liegt



### LONGLEIF RIKSCHA

**ART:** Eigenes Projekt der LongLeif GaPa gGmbH

**WAS:** Kostenlose Rikschafahrten für Seniorinnen und Senioren

**WO:** In und um Garmisch-Partenkirchen

**ZIEL:** Glücksmomente unterwegs sammeln, sich Geschichten erzählen, Neues im Ort entdecken

**STATUS:** Auf Fahrt seit Juni 2021 mit 20 ehrenamtlichen Pilotinnen und Piloten

**AUSBLICK:** Wunschfahrten zu besonderen Anlässen, bei Aktionen wie GAP, beinand oder der Europäischen Mobilitätswoche

**KONTAKT:** Beate Löw-Schneyder  
Tel.: 08821 730 7684  
E-Mail: bls@longleif.de

WWW. RIKSCHA.LONGLEIF.DE



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

## ÜBERBLICK

# ZEITLEISTE EREIGNISSE 2021

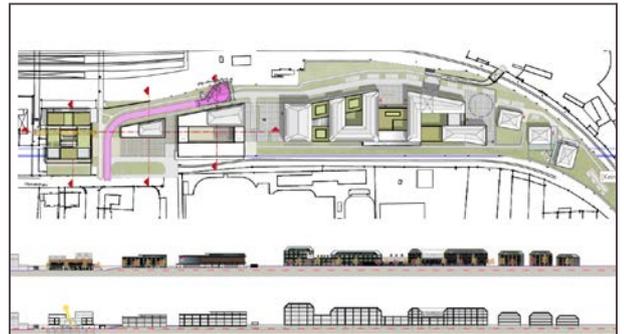
### Kickoff Quartierskonzept LEIFHEIT

Parallel zum Bau-fortschritt wird das Quartierskonzept für das ServiceZentrum und SeniorenWohnen entwickelt.



### Baugenehmigung Altbau & Neubau „Altes Finanzamt“

Mit dem Abriss von Kassenhaus und Zollamt beginnen die Bauarbeiten.



### Bescheide StMAS Zuschüsse + Darlehen (EOF, KfW, BAFA)

Im LEIFHEIT kann nun kostengünstiger (Wohn-)Raum mit einem hohen Energie-standard entstehen.

### Vorstellung Masterplanung Marktge-meinderat

Die Hinterschepf-inger Projekt GmbH, Burghausen, stellt die Masterplanung für den Campus vor.

JAN. 2021

FEB. 2021

MÄRZ 2021

APRIL 2021

MAI 2021

JUNI 2021

### MITEINANDER DIGITAL Kooperation Service-Plattform mit Caritas

Ziel ist es, die Platt-formen gemeinsam zu bewerben und weiter-zuentwickeln.

### Standortentwicklungs-konzepte von Caritas und TUM

Anforderungsprofile aus den Standort-entwicklungs-konzepten werden in den Master-plan für den Campus eingearbeitet.

### „Rikscha, bitte!“ Freie Fahrt für Senior\*innen

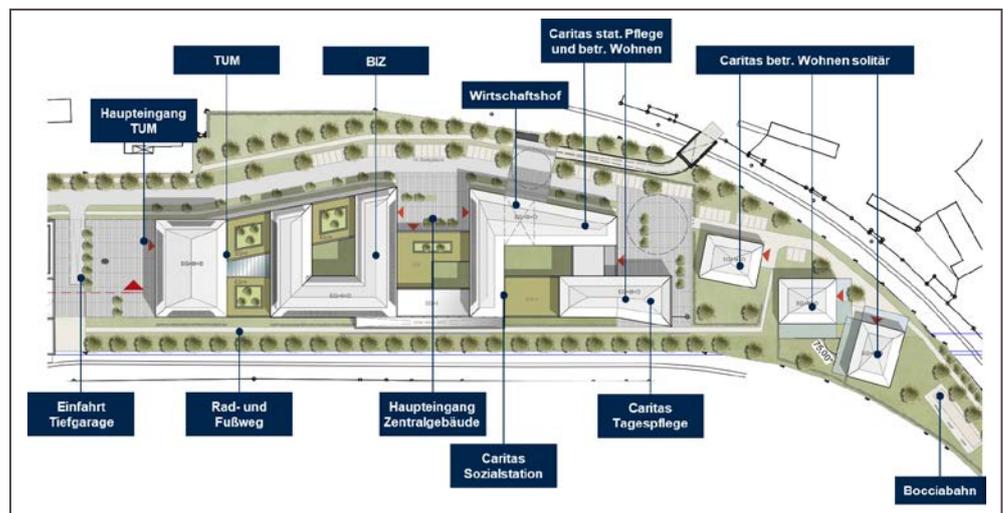
Ab sofort gibt es von April bis Oktober kos-tenfreie Rikscha-Fahrten für Seniorinnen und Senioren.



### Diskussion Bauleit-planung NORD im Bauausschuss

Der Entwurf der Bau-leitplanung für das Bahnhofsareal West, nördlicher Teil, wird im Bauausschuss vor-gestellt.

MITEINANDER DIGITAL





3D-Visualisierung Masterplanung TUM-Gebäude

Mit Hilfe modernster 3D-Visualisierung hat jeder die Möglichkeit, sich in einem sehr frühen Planungsstadium einen Eindruck davon zu verschaffen, was angedacht ist.

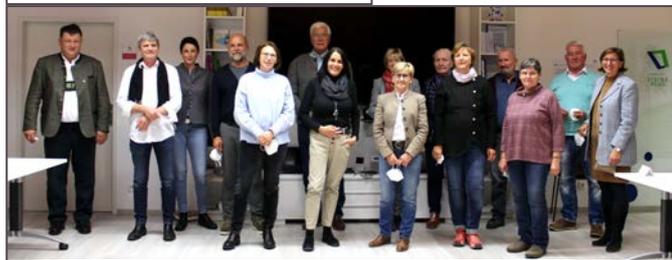


„Hülle dicht“ Fertigstellung Rohbau SeniorenWohnen

Die Rohbauarbeiten am Neubau „SeniorenWohnen LEIFHEIT“ konnten rechtzeitig abgeschlossen werden.

Qualifizierung ehrenamtliche Wohnberater\*innen

In vielen Gemeinden des Landkreises gibt es nun direkte Ansprechpartner\*innen zum Wohnen im Alter und bei Behinderung.



Vereinbarung DLR-Förderprojekt SMiLE2gether GaPa

LongLeif fördert das DLR-Folgeprojekt mit Caritas, KSH und TUM als Partnern und dem Schwerpunkt Robotik zur Unterstützung von Patienten mit eingeschränkter Mobilität.



UNI-Standort GaPa

StM Sibler sagt die Förderung für zwei Stellen zum Aufbau des TUM-Standorts Garmisch-Partenkirchen zu.



2. Tag der offenen Tür gemeinsam mit TUM / MIRMI

Mehr als 150 Bürger\*innen nutzen die Gelegenheit sich aus erster Hand über Projekte und Planungen von TUM / MIRMI und LongLeif im Forschungszentrum Geriatrie zu informieren.



*Prof. Hermann  
Sollfrank*



INTERVIEW

## SCHWERPUNKT: PFLEGE IM ALTER

LongLeif und Caritas planen auf dem Campus-Areal den Neubau eines Pflegezentrums. Welche Chancen sehen Sie darin, dass in unmittelbarer Nachbarschaft dazu eine „Akademie für Pflege“ mit Ausbildungs-, Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten entstehen soll?

**PROF. SOLLFRANK:** Der Bau eines modernen Pflegezentrums und einer Akademie für Pflege auf einem Campus bietet enorme Chancen für die Pflege und Versorgung der uns anvertrauten Menschen. Denn aus dem örtlichen Nebeneinander soll durch die enge Verzahnung von Praxis, Lehre und auch Forschung ein echtes Miteinander werden, was für die Bewohner und Bewohnerinnen, aber auch für die Auszubildenden und Mitarbeitenden spürbare Auswirkungen und positive Effekte haben wird: Der direkte Praxisbezug,

der einen ständigen Erfahrungsaustausch ermöglicht, die Erprobung innovativer (auch technischer) Lösungen, zukunftsweisende (innerbetriebliche) Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, um hier Beispiele zu nennen, sollen die Attraktivität der Arbeit im Pflegebereich – für Pflege- und Hilfskräfte – steigern.

Welche konkreten Bildungsangebote würden Sie hier vorrangig sehen?

**PROF. SOLLFRANK:** Auch im Pflegebereich – vorrangig im ambulanten Bereich – spielt die Digitalisierung eine immer größere Rolle, hier gilt es, (zukünftiges) Personal stetig zu schulen. Ein konkretes Thema ist sicherlich auch der Einsatz von AAL-Sensorik in der Pflege inklusive der Vitalparameter-

Überwachung. Aber auch die Bereiche Geriatrie und Robotik bieten äußerst interessante Möglichkeiten, da die TUM an ihrem Standort in Garmisch-Partenkirchen ein Forschungszentrum für Geriatrie aufbaut.

Sehen Sie in der engen Verknüpfung von Pflegezentrum und Akademie für Pflege aus Versorgungs- und pflegerischer Sicht im Wettbewerb um die Anwerbung von Pflegeschülerinnen und -schülern sowie Pflegefachkräften einen echten Vorteil? Und wie schätzen Sie dies für die regionale Attraktivität ein?

**PROF. SOLLFRANK:** Der Campus kommt dem Konzept eines „Teaching Care Home“ schon sehr nahe, was ein Alleinstellungsmerkmal sowohl bei der Ausbildung als auch in Bezug auf die Pflegeorganisation sowie im Fort- und Weiterbildungsbereich darstellt. Dies trägt dazu bei, sich im Wettbewerb um Fachkräfte positiv von der Konkurrenz abzuheben. Denn ein modernes Pflegezentrum und innovative Aus- und Weiterbildungsangebote haben sicherlich großes Gewicht bei der Wahl des Ausbildungs- und Arbeitsplatzes. Und auch für die Region Garmisch-Partenkirchen wird der Campus ein echter Gewinn sein: Zum einen wird die Versorgung alter und behinderter Menschen durch den Caritasverband bestmöglich gewährleistet, zum anderen werden attraktive Arbeitsplätze und Ausbildungsmöglichkeiten geschaffen.

Es herrscht bundesweit ein gravierender Mangel an Personen, die beruflich kranke, behinderte und alte Menschen in Heimen und Krankenhäusern pflegen und betreuen. Um diesem Engpass zu begegnen: Welche Bedeutung hat für Sie hier zukünftig die Akquise von Pflegehilfskräften?

**PROF. SOLLFRANK:** Der Pflegenotstand, der auch im Landkreis Garmisch-Partenkirchen deutlich zu spüren ist, beschäftigt den Caritasverband als sozialer Dienstleister sehr. Deshalb ist die Gewinnung von Fach- und Hilfskräften aus

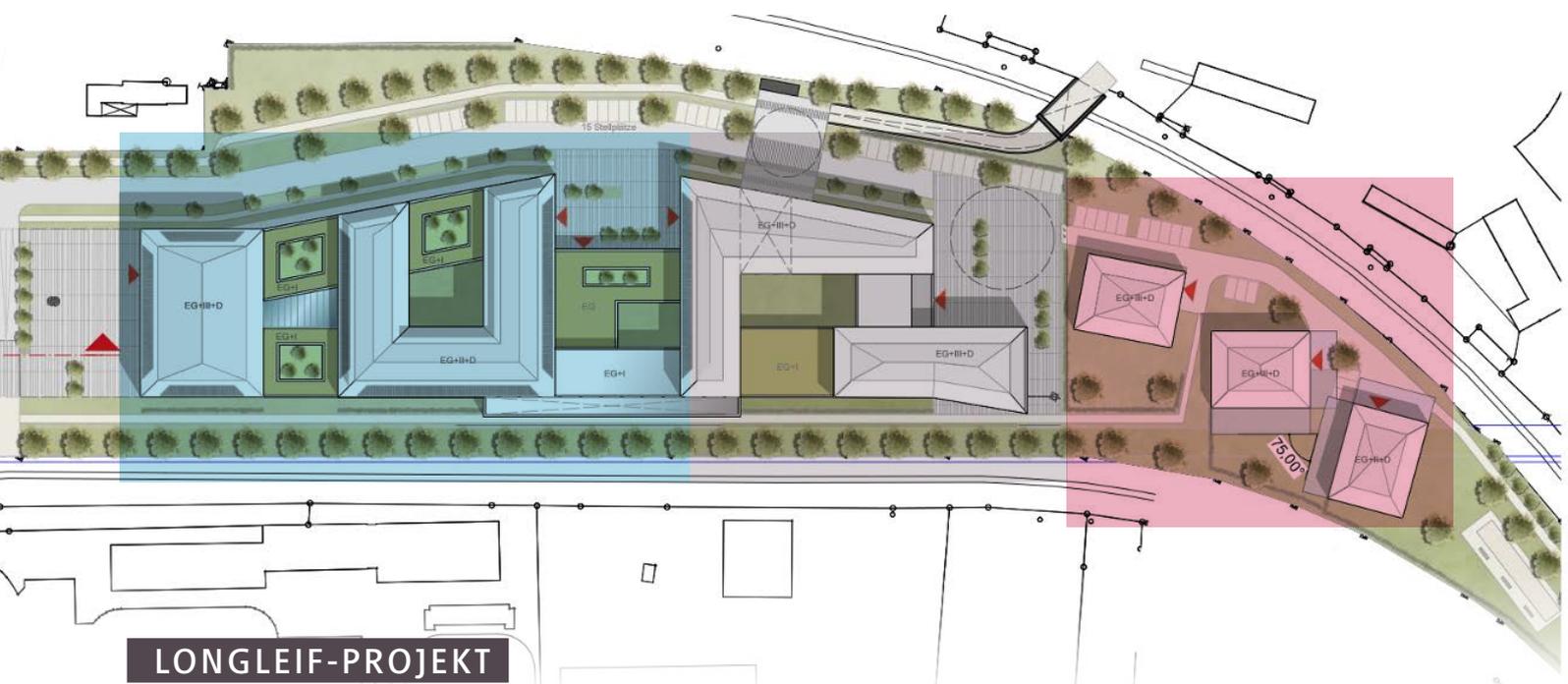
dem In- und Ausland innerhalb des Caritasverbandes ein großes Thema – dabei spielt auch die Möglichkeit des Wieder- oder Quereinstiegs in diesen Fachbereich eine große Rolle. Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch viele Teilzeitmodelle kann ein echter Pluspunkt sein.

Um als Arbeitgeber im Pflegebereich attraktiv zu sein: Was ist das Modell der Caritas in Bezug auf eine erfolgreiche Gewinnung und langfristige Bindung und Sicherung von Fach- und Hilfskräften?

**PROF. SOLLFRANK:** Der Caritasverband ist ein attraktiver und verlässlicher Arbeitgeber, für den die Sorge um das Wohl der Mitarbeitenden ein Kernthema ist. Dies umfasst beispielsweise eine Tarifbindung, exzellente Ausbildungsangebote, kontinuierliche Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten, bestmögliche Vereinbarkeit von Familie und Beruf und Aufstiegschancen und Karriereförderung durch Mentoringprogramme.

Wenn Sie auf das Engagement seitens des Caritasverbands schauen: Was erwarten Sie sich von den Partnern, konkret etwa vom Markt Garmisch-Partenkirchen an unterstützender Infrastruktur?

**PROF. SOLLFRANK:** Damit der Bedarf in der Pflege in Zukunft abgedeckt werden kann, sind wir hier in vielen Bereichen auf die Unterstützung durch den Landkreis, aber auch durch den Markt Garmisch-Partenkirchen angewiesen. Das zeigt sich zum Beispiel ganz deutlich beim Thema „Vereinbarkeit von Familie und Beruf“, das auch die Bereiche KiTa-Plätze, ein breites Schulangebot, bezahlbarer Wohnraum (Wohnheim für Auszubildende und Mitarbeiter-Wohnen) oder ein attraktives ÖPNV-Netz umfasst. Hier bedarf es einer guten Infrastruktur, damit sich die unzweifelhaft hohe Lebensqualität, die Garmisch-Partenkirchen bietet, auch in diesen Bereichen widerspiegelt.



LONGLEIF-PROJEKT

# AUS DER CAMPUS-VISION WIRD REALITÄT

## 2022 WERDEN DIE WEICHEN GESTELLT!

LongLeif plant gemeinsam mit der Technischen Universität München und dem Caritasverband München-Freising in der Nähe des Bahnhofs ein Campus-Gelände, das durch seine Verzahnung von Forschung, Lehre und Praxis deutschlandweit wohl einzigartig ist. Lt. aktueller Kostenschätzung soll für 130 – 150 Millionen Euro auf dem Gelände südlich des neuen Bahnhofs der Bayerischen Zugspitzbahn ein ca. 30.000 Quadratmeter großes Forschungs-, Bildungs- und Pflegezentrum entstehen, von dem die ganze Region profitieren dürfte!

Im Zuge der Umsetzung der Hightech-Agenda Bayern ist dort als „Leuchtturm-Projekt“ unter Leitung von Prof. Sami Haddadin ein „Healthcare-Robotik-Zentrum“ geplant mit dem „Forschungszentrum Geriatrie“ (derzeit als Zwischenlösung im Gebäude der ehemaligen Hotelfachschule in der Bahnhofstraße 37 untergebracht) als wesentlichem Eckpfeiler.

An acht bis zehn Lehrstühlen unterschiedlicher Disziplinen von Healthcare-Robotik über Altersforschung bis hin zu Ethik und Gesundheitsökonomie sollen Lehrkräfte und

rund 120 Studierende die wissenschaftlichen Grundlagen erforschen und Roboter entwickeln.

Erproben können sie die Technik gleich an Ort und Stelle, in einem Pflegezentrum mit 90 stationären Plätzen, 30 Plätzen in der Tagespflege sowie 105 betreuten Wohnungen. Außerdem soll auf dem Campus-Gelände ein Bildungszentrum für Gesundheitsberufe entstehen mit dem Ziel dort v.a. Pflegekräfte für die Region auszubilden. Durch die Ansiedlung auf dem Campus-Gelände können Pflegekräfte unmittelbar im Umgang mit unterstützenden (Roboter-)Technologien geschult werden. Neue Berufsbilder wie der „Pflegetechniker“ sollen hinzukommen.

## BEDEUTUNG FÜR DIE REGION

Auf dem Campus-Gelände bietet sich für den Markt die einmalige Chance als dritte Säule der Wirtschaftskraft in der Region neben Tourismus und Gesundheitswirtschaft mit der TUM als Partner einen höchst innovativen Forschungs- und Hochschulstandort zu schaffen. Der Campus-Neubau bietet zudem mit dem Forschungszentrum als Keimzelle (neudeutsch:

Inkubator) ganz neue Möglichkeiten – sei es in Form der mit dem Deutschen Museum geplanten „Welcome Hall“ („Robotik erleben“), sei es zur Attraktivierung der Ausbildung (Pflege-Techniker, Masterstudiengang „Geriatrics“ etc.) oder zur Ausgründung von Startups (z.B. Produktion und Einsatz von robotischen Assistenzsystemen zu Hause, in der Pflege, in der Medizin etc.).

Insgesamt werden auf dem Campus an die 650 Menschen verschiedenster Hintergründe und Altersstufen leben, lernen oder arbeiten. Die Bedeutung des Campus für die Region lässt sich aus den folgenden Wachstumswahlen erkennen:

- Wohnraum für ca. 220 Senioren: Das Pflegeangebot wird deutlich verbreitert; zum bestehenden stationären Angebot an Pflegeplätzen kommen 105 Apartments „Betreutes Wohnen“ sowie 30 Tages- und 10 Kurzzeit-Pflegeplätze.
- Das Ausbildungsangebot im Bereich Pflege erhöht sich auf 180 Pflegeschüler und wird somit mehr als verdoppelt: + 75 Pflegefachkräfte + 30 Pflege-Helfer. Hinzu kommen ca. 30 Fort- und Weiterbildungsplätze in der Akademie.
- Lt. Standortentwicklungskonzept der TUM ist mit ca. 120 Studierenden zu rechnen.
- Auf dem Campus-Gelände werden ca. 290 Vollzeit-Kräfte beschäftigt sein, davon allein etwa 110 im Bereich TUM (im Wesentlichen wissenschaftliches Personal + Verwaltung). Insgesamt ist von ca. 160 neuen Arbeitsplätzen auszugehen.
- Geplant sind ca. 180 TG-Stellplätze + 40–50 oberirdische Stellplätze. Lt. bayerischer GaStellV müssten ca. 220 Stellplätze nachgewiesen werden (davon 60 für Besucher). Angestrebt wird allerdings die Anzahl oberirdischer Stellplätze auf ein Minimum zu beschränken, um den Campus-Charakter zu wahren.
- Eine ungeklärte Frage ist noch: Wo sollen die neuen Mitarbeiter

## LONGLEIF-CAMPUS AKTIVITÄTEN IN 2022



*In 2022 werden die Weichen für die Zukunft gestellt.*



und Studenten leben? Die aktuelle Campus-Planung beinhaltet keine Wohnungen für Azubi's, Studierende und Mitarbeiter.

- Eine erste überschlägige Kalkulation hat einen Wohnbedarf von ca. 270 Wohneinheiten (WE) ergeben. Etwas weniger als die Hälfte davon (ca. 130 WE) entfallen auf Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende.
- Verbleiben ca. 75 WE „kleine Appartements“ sowie 60 WE für Familien. Berücksichtigt man, dass durch die Schaffung von 105 Senioren-WE für Betreutes Wohnen Wohnraum in der Region frei wird, könnte ein Großteil der zusätzlich benötigten Wohnungen für die auf dem Campus arbeitenden Mitarbeiter und deren Familien dadurch gedeckt werden.
- Der Bedarf für Boarding-House-Apartments (ca. 8 WE) ist eher vernachlässigbar und kann ggf. auch durch Ferienwohnungen gedeckt werden.

## INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT

Bislang ist es gelungen, dass die Kommunalpolitik und auch die Öffentlichkeit mit großer Mehrheit hinter dem Campus-Vorhaben stehen!

Bauvorhaben dieser Größenordnung können in Sachen Architektur aber schnell in die Schusslinie geraten. Wir haben uns deshalb entschieden – ganz im Sinne einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – mit Hilfe modernster 3D-Visualisierung

allen am Planungsprozess Beteiligten, aber auch der Bevölkerung die Möglichkeit zu bieten, sich in einem sehr frühen Planungsstadium einen Eindruck davon zu verschaffen, was angedacht ist. Wir möchten betonen, dass es sich dabei nicht um eine fertige Planung handelt, sondern um eine gemeinsam im Team entwickelte Visualisierung, die aber schon die Richtung zeigt, in der wir als Planer denken. Vor allem geht es uns darum den Bürgern und Bürgerinnen zeigen zu können, wie sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen.

Hierzu sind – wenn der G7-Gipfel „überstanden“ ist – noch im 3. Quartal 2022 größere Informationsveranstaltungen geplant, zu denen wir gesondert über die Presse einladen werden; dabei ist auch geplant die Entwicklungspartner vorzustellen.

Diese Informationsveranstaltungen sind als "Auftakt" zu verstehen; zukünftig ist geplant regelmäßig über den Fortschritt unserer Planungen zu informieren und Rede und Antwort zu stehen. Zusätzlich zu den Informationsveranstaltungen werden wir auf unserer Plattform „MIA – Miteinander im Alter“ analog zum Bautagebuch LEIFHEIT einen Informationsblock einrichten, über den auch Fragen gestellt werden können.

Über eine rege Beteiligung und „konstruktive Kritik“ würden wir uns sehr freuen. Wir sind überzeugt: Das Campus-Projekt

ist eine einmalige Chance für Garmisch-Partenkirchen und die ganze Region. Es sichert nicht nur die Versorgung der älteren Generation. Mit der Etablierung als TUM-Universitätsstandort eröffnen sich gerade auch für die Jungen und die Wirtschaft neue Perspektiven!



## PROJEKTENTWICKLUNG LONGLEIF-CAMPUS

**ART:** Projekt der LongLeif GaPa gGmbH, in Kooperation mit TUM, Caritas und Bildungszentrum für Gesundheitsberufe

**WAS:** Campus-Entwicklung

**WO:** Bahnhofsareal West (in Verlängerung Olympiastraße, südlich des neuen Zugspitz-Bahnhofs)

**ZIEL:** TUM-Forschungs- und Hochschul-Standort integriert in den „LongLeif-Campus“ als dritte Säule der Wirtschaftskraft in der Region

**STATUS:** Grundstückssicherung und Masterplanung

**AUSBLICK:** Baurechtschaffung und Investoren-Betreiber-Verträge bis Ende 2022, Fertigstellung Ausbaustufe 1 bis 2025 / 2026

**KONTAKT:** Viktor Wohlmannstetter  
Tel.: 08821 730 7685  
E-Mail: gf@longleif.de

WWW.LONGLEIF.DE

# CAMPUS: MASTERPLANUNG & STANDORTENTWICKLUNG

Die LongLeif GaPa gmbH hat die Hinterschwepfinger Projekt GmbH, Burghausen, mit der Entwicklung eines Standortkonzepts für ein ca. 29.000 Quadratmeter großes Areal in Garmisch-Partenkirchen beauftragt. Auf dem zentralen Gelände in der Nähe des Bahnhofs der Zugspitzbahn soll die Vision des „LongLeif-Campus“ entstehen: Mehrere Neubauten sollen hier verschiedenen Förderprojekten zum Thema „Leben im Alter“ eine dauerhafte Heimat geben. Zum Abschluss der sog. „Masterplanung“ haben wir den geschäftsführenden Gesellschafter, Herrn Josef Hinterschwepfinger, um einen kurzen Interviewbeitrag für unseren Geschäftsbericht gebeten:

**Was zeichnet die vorliegende Masterplanung für den LongLeif-Campus aus?**

**JOSEF HINTERSCHWEPFINGER:** Besonderes Augenmerk wurde bei der vorliegenden Masterplanung auf die Vernetzung von Forschung, Lehre und Wohnen bzw. Pflege gelegt. Sämtliche Funktionen müssen sich in Architektur und Anordnung, also im Layout des Campus, widerspiegeln. Letztendlich ist Architektur in Stein gemeißelte Organisation.

Sämtliche Bereiche müssen künftig optimal interagieren und kooperieren. Denn die direkte Anwendung der Forschung im täglichen Leben zum Wohle der Menschen ist oberstes Ziel dieser vernetzten Gebäudestruktur. Gleichzeitig wird eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich Mehrfachnutzung gewisser Bereiche, eventueller Erweiterungen oder späterer Umnutzungen gewährleistet.

Grundsätzlich haben wir diese Masterplanung aber auch im Kontext der gesamten Ortsentwicklung gesehen. Es hat sich herauskristallisiert, dass die Erschließung dieser Brachflächen am alten Bahnhofsgelände zu einer neuen Entwicklungsachse „GaPa Zukunft“ führen kann. Diese Achse erstreckt sich künftig vom Kurpark/Kongresszentrum über das Landratsamt bis zum LongLeif-Campus. Themen wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof DB), eine sog. Mobilitätsdrehscheibe, Verkehrsberuhigung auf dem Campusgelände (Individualverkehr in Tiefgarage), Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität (Vorplatz Zugspitzbahnhof), Mitarbeiterwohnen und auch die touristische Einbindung wurden umfassend analysiert und im Rahmen des Masterplans berücksichtigt. Durch die Verwendung hochwertiger, nachhaltiger Materialien, begrünter Fassaden- und Dachbereiche

wird eine stimmige Einbindung in die einzigartige Umgebung gewährleistet.





*Das Planer-Team der Hinterschwepfinger Projekt GmbH ist breit aufgestellt.*

Nicht zuletzt mussten unsere Planer darüber hinaus auch den hohen Ansprüchen der TUM an einen internationalen Technologie-Campus mit Vorzeigecharakter genügen. Dies spiegelt sich sowohl in der bereits erwähnten Materialauswahl aber auch in den Bereichen Energieeffizienz, Energiegewinnung und -speicherung sowie durch den angedachten autonomen, elektrischen Shuttle-Bus für die Personenbeförderung auf dem Campus-Gelände wider.

### **Welche Bedeutung hat der LongLeif-Campus für die regionale Entwicklung?**

**JOSEF HINTERSCHWEPFINGER:** Der LongLeif-Campus stellt nach meiner festen Überzeugung mit einem Investitionsvolumen von mehr als 100 Mio. EUR eine einmalige Chance für den Wirtschaftsstandort Garmisch-Partenkirchen und das gesamte Oberland dar.

Von dem Vorhaben profitieren alle Generationen: Für die Älteren wird zusätzlicher altersgerechter Wohnraum geschaffen und ein deutlich breiteres pflegerisches Versorgungsangebot, wodurch ein selbstbestimmtes Leben im Alter unterstützt wird. Der Jugend bietet der Campus vielversprechende Perspektiven durch einmalige innovative Forschungs- und Studienbedingungen rund um das Thema Assistenzrobotik. Die Kombination aus Pflege- und Bildungszentrum erhöht die Attraktivität für Pflegekräfte sich in Garmisch-Partenkirchen

ausbilden zu lassen und dort im Anschluss auch zu arbeiten. Und nicht zuletzt: Es werden bis zu 160 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Bei der Realisierung des Wissenschaftscampus der TH Rosenheim am Standort Burghausen haben wir selbst erlebt, was alles passieren kann, wenn eine Universität sich irgendwo ansiedelt, gerade eine Technische Universität: Das bedeutet in der Regel Innovation. Das kann völlig neue Perspektiven für die jungen Menschen hier in der Region bedeuten. Das kann bedeuten, dass sich Firmen hier ansiedeln. Es kann ein völlig neues Standbein für Garmisch-Partenkirchen bedeuten, basierend auf der Ansiedlung von Europas führender technischer Universität.

### **Welche planerischen Herausforderungen sind mit dem Campus-Vorhaben verbunden?**

**JOSEF HINTERSCHWEPFINGER:** Hier gilt es zwei ganz unterschiedliche Aspekte zu unterscheiden: Das eine sind planungsrechtliche Aspekte. Hierzu zählen ein aussagekräftiger Bebauungsplan, die Beachtung von Lärm- und Umweltschutzmaßnahmen, die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und letztendlich eine in allen Belangen genehmigungsfähige Gebäudeplanung. Das zweite sind bevölkerungsrelevante und gebäudeplanerische Aspekte. Hierzu gehört vor allem die Akzeptanz dieses Großprojekts in der Bevölkerung von Garmisch-Partenkirchen.

Gerade hier sehen wir aber einen großen Vorteil gegenüber früheren, stark kritisierten Projekten. In dem Projekt LongLeif-Campus geht es um eine komplette Quartiersentwicklung auf einem ehemaligen Brachgelände der deutschen Bahn. Es sind weder besonders wertvolle Grundstücke betroffen noch Einzelpersonen begünstigt.

Ganz im Gegenteil, es stehen die Vorteile für die gesamte Marktgemeinde im Vordergrund. Es werden Kapazitäten in der Pflege geschaffen, es entstehen neue Arbeitsplätze, letztendlich ein drittes Standbein neben Tourismus und Gesundheit, welches absolut äußerst wichtig für die Zukunft und gleichzeitig absolut umweltverträglich ist.

Auch die gebäudeplanerischen Aspekte müssen natürlich der Akzeptanz durch die Bürgerschaft Rechnung tragen. Dem versucht unser Team mit aufgelösten Baukörpern, traditionellen Materialien, großen Grünflächenanteilen, nachhaltiger Gebäudetechnik und Anpassung an die jeweiligen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Einen ganz großen Vorteil für die künftige Akzeptanz und Außenwirkung des Projektes sehen wir in dem einheitlich gestalteten, in Zukunft fußläufig zu erlebenden Campus-Areal mit seinen beruhigten Außenbereichen und der umgebenden Bergkulisse.

**Welche Unterstützung kann bei der Planungsrealisierung durch Ihr Büro geleistet werden?**

**JOSEF HINTERSCHWEPFINGER:** Als ganzheitlich denkende und gewerkeübergreifend agierende Planer und Projektleiter entwickeln und realisieren wir sowohl architektonisch überzeugende als auch außerordentlich produktive Standorte und Gebäude. Hierzu haben wir sämtliche planerischen Kompetenzen bestehend aus Fabrik- und Logistikplanung, Architektur, Tragwerksplanung, Brandschutz sowie TGA-Planung im Haus. Wir haben langjährige Erfahrung bei der Planung und v.a. auch wirtschaftlichen Umsetzung von

komplexen Großprojekten, aber auch bei der Restrukturierung und Wiederbelebung einzelner Stadtbereiche durch gezielte Standortplanung und Neugestaltung. Hierbei ist vor allem auch die Koordination und Kommunikation mit der großen Anzahl von Projektbeteiligten in innerstädtischen Planungsprozessen äußerst wichtig.

Darüber hinaus haben wir im Rahmen der kompletten Planung und der erfolgreichen Realisierung des Wissenschaftscampus der TH Rosenheim am Standort Burghausen – eine deckungsgleiche Aufgabenstellung wie bei LongLeif – ganz aktuelle Erfahrungen in der Umsetzung von Hochschulprojekten mit Hörsälen, technischen Werkstätten und Laboren.

## HINTERSCHWEPFINGER PROJEKT GMBH Vom Handwerksbetrieb zum Generalplaner und Projektentwickler

Projektleitung: Dipl.-Ing. Josef Hinterschwepfinger

1956 Gründung der Zimmerei Hinterschwepfinger

1960 Gründung des Bauunternehmens

1995 Aufbau Abteilung für Projektentwicklung und Projektrealisierung incl. Generalplanung und Architektur

2000 Gründung der Hinterschwepfinger Projekt GmbH als Komplettdienstleister für den Industriebau und Gewerbebau

2002 Gründung der HSB INGENIEURE GmbH, Geschäftsbereich für Tragwerksplanung und Brandschutz

2005 Erweiterung unseres Standorts Mehring bei Burghausen

2008 Gründung der Hinterschwepfinger Energie GmbH Geschäftsbereich für TGA-Planung und Energieeffizienz

2014 Gründung des Kompetenzzentrums Fabrikplanung an einem zweiten Standort in Burghausen

2020 Umzug in den neuen Firmensitz in Burghausen

[WWW.HINTERSCHWEPFINGER.DE](http://WWW.HINTERSCHWEPFINGER.DE)

## FÖRDERPROJEKT

# WAS GIBT ES NEUES VON GARMI?

Im Jahr 2021 erfolgte eine erste Evaluation von GARMI in den Räumlichkeiten der LongLeif Musterwohnung LIVING PLUS. Dabei wurde speziell die intuitive Interaktion zwischen dem humanoiden Serviceroboter und älteren Personen in den Fokus genommen, mit dem Ziel, eine Unterstützung im Alltag anzubieten.

Die Tests wurden mit dem Tag der offenen Tür von TUM / MIRMI und LongLeif am 09. Oktober 2021 unter einem großen Interesse der Öffentlichkeit eingeleitet und dauerten bis Ende des Monats an. Innerhalb von drei Wochen konnten rund 20 Personen GARMI näher kennenlernen und seine Fähigkeiten in drei Alltagsszenarien selbst ausprobieren. Das Teilnehmerspektrum war sehr breit und reichte von den Bewohner\*innen und dem Pflegepersonal der Pflegeheime Lenz-

heim und St. Vinzenz, über deren Angehörige bis hin zu interessierten Bürger\*innen und Senior\*innen aus dem Seniorentreff Marianne Aschenbrenner.

### **GARMI LERNT DAS MITTAG-ESSEN SERVIEREN**

Ein Tablett mit Mittagessen kann schwer sein, vor allem für jemanden, der in seiner Mobilität eingeschränkt ist. GARMI kann mit seinen beiden Armen ein befülltes Tablett vom Küchenpersonal entgegennehmen und dieses sicher zum Tisch fahren und dort abstellen. Die Aufforderung dazu erfolgt verbal oder nonverbal. Ob durch einen Sprachbefehl wie „Hallo, GARMI“ oder durch „Winken“, GARMI erkennt, dass er gebraucht wird und setzt sich in Bewegung. Bei seinem Interaktionspartner angekommen, bietet er das Mittagessen an: „Heute gibt es Lasagne, Spaghetti und Schnitzel.“

und wartet auf die Bestellung. Hierzu erklingt ein Ton, nach dem GARMI zuhört und das Gesagte anschließend bestätigt. Das Bestücken des Tablett übernimmt ein Mitarbeiter, der dieses im Anschluss an GARMI weiterreicht. Dabei kommt ein dritter Kommunikationskanal neben Sehen und Hören zum Einsatz,

die Haptik. GARMI nimmt durch seine Sensoren die Berührung am Unterarm wahr und bereitet sich vor, das Tablett zu greifen. Mit den beiden Kameras oberhalb der Greifer erkennt er am Tablett gesetzte Marker und weiß somit genau, wo sich das Tablett befindet. Mit dem bestellten Mittagessen fährt er zurück zum Tisch und stellt dieses behutsam ab. Die Geschwindigkeit ist bewusst reduziert, damit die Bewegungen von GARMI nicht überraschend oder irritierend sind. Noch wird GARMI durch ein Kabel mit dem Strom versorgt, welches den Bewegungsradius einschränkt. Zukünftig soll dieses durch eine Batterie ersetzt werden. Das Essen ist mittlerweile verspeist und GARMI fragt höflich, ob er das Tablett wieder abholen kann, womit dieses Szenario endet.

### **GARMI BIETET GETRÄNKE UND SNACKS AN**

Zwischen den Hauptmahlzeiten können ältere Personen Durstgefühl verspüren, spät am Abend benötigen sie womöglich noch eine Kleinigkeit zum Essen. Eine ausreichende Versorgung mit Flüssigkeiten und Nahrung ist essentiell, vor allem wenn die älteren Personen nicht selbst daran denken. Für diesen Fall hält GARMI eine Auswahl an Getränken und kleinen Snacks parat. Wie im ersten Szenario wird ihm das fertig vorbereitete Tablett





---

## TUM-FORSCHUNGSZENTRUM GERIATRONIK

---

**ART:** Förderprojekt der LongLeif

---

**WAS:** Entwicklung von Assistenzrobotik für hilfsbedürftige Menschen im Alter

---

**WO:** Derzeit Bahnhofstr. 37, zukünftig auf dem geplanten „LongLeif Campus“ am Bahnhofsareal West

---

**ZIEL:** Dauerhaftes Forschungszentrum für Healthcare-Robotik inkl. Geriatrie, als Außenstandort der TUM in Garmisch-Partenkirchen

---

**STATUS:** Aufbau Standort, erster Prototyp des Assistenzroboters GARMI, Konzeptionierung Roboterfabrik Senior

---

**AUSBLICK:** Entwicklung von Händen, Kopf und weiterer Anwendungsszenarien von GARMI, Modellierung Herz-Kreislaufsystem

---

**KONTAKT:** Dr. Abdeldajlil Naceri  
Tel.: 089 289 29471  
E-Mail: geriatronik@mirmi.tum.de

---

GERIATRONICS.MIRMI.TUM.DE

---

überreicht. Diesmal fährt GARMI von sich aus zu einer Testperson hin und spricht sie an. Die Geschwindigkeit sowie die Lautstärke der Sprach-Ein- und -ausgabe ist einstellbar, um den unterschiedlichen Bedürfnissen von Nutzern zu entsprechen. GARMI fragt, ob man etwas trinken wolle und bietet eine Apfelschorle an. Die Testperson kann dann selbstständig die Trinkflasche vom Tablett entnehmen. GARMI merkt die Veränderung im Gewicht und zieht das ausgestreckte Tablett zurück. Alternativ kann auch das Tablett von unten angetippt werden, was er ebenfalls als Signal zum Beenden der Interaktion versteht.

### GARMI BRINGT KLEINIGKEITEN AUS DEM KIOSK

Kleinigkeiten des täglichen Bedarfs zu besorgen ist normalerweise nicht schwierig. Wenn man aber gebrechlich ist und das Verlassen des eigenen Zimmers bereits eine Anstrengung bedeutet, kann GARMI diesen Hol- und Bringe-Dienst erledigen. Auch in diesem Szenario beginnt GARMI die Interaktion, indem er auf die Testperson zufährt und ihr die im Kiosk verfügbaren Artikel aufzählt: „Im Supermarkt gibt es Wasser, Obst, Kekse, Schokolade, Zahnpasta und Seife. Was soll ich dir bringen?“ GARMI kann die Bestellung von einem oder mehreren Gegenständen erfassen. Er filtert die entsprechenden Worte aus dem Satz heraus und vergleicht sie mit seiner Datenbank. Dialekt ist dabei eine besondere Herausforderung, die mit einem ausreichenden Satz an Trainingsdaten jedoch zu meistern ist. Etwas aufwändiger

ist das Erkennen von semantischen Zusammenhängen. Beim Obst denkt man zum Beispiel an einen Apfel. Diese Information muss bei GARMI jedoch „im Programm“ hinterlegt werden, denn ohne dieser kann er sich den Zusammenhang Apfel=Obst selbst nicht erschließen. Wenn die Bestellung erfolgreich bestätigt ist, fährt GARMI selbstständig zum Kiosk. Dabei weicht er möglichen Hindernissen aus, oder hält an, falls dies nicht möglich ist. Erst wenn der Weg wieder frei ist, setzt er seine Fahrt fort. Diese Funktion heißt Kollisionsvermeidung und ist überall dort wichtig, wo sich eine oder mehrere Personen zusammen mit GARMI in einem Raum bewegen, damit Zusammenstöße und Verletzungen vermieden werden. Mit den bestellten Produkten, eingepackt in einer Einkaufstasche, kehrt GARMI zu der Testperson zurück und überreicht ihr die Bestellung, in dem er seinen Arm ausstreckt und den Greifer öffnet. Auch in diesem Fall wird die Entgegennahme der Einkaufstasche durch ein Drucksignal bestätigt und beendet.

### BEWERTUNG UND WEITERE ENTWICKLUNG

Diese Testszenarien wurden als typisch im (Pflege-)Alltag und somit als hilfreich, aber durchaus komplex bewertet. Aktuell braucht GARMI noch Betreuung von wissenschaftlichem Personal, seine Fähigkeiten werden jedoch weiter ausgebaut. Die Testpersonen brachten zudem bereits Ideen für weitere Anwendungsszenarien ein, wie das Gießen von Blumen, Aufheben von Objekten, Aufschütteln von Betten, Hilfe beim Ankleiden und beim Aufstehen. Allesamt sinnvolle Unterstützungen, welche den älteren Personen ermöglichen können, länger in ihrem eigenen Zuhause bleiben zu können.



FÖRDERPROJEKT

# DAS JAHR 2021 IM FORSCHUNGSZENTRUM GERIATRONIK

Das Jahr 2021 stand für GARMI und das Forschungszentrum Geriatrie in Garmisch-Partenkirchen ganz im Zeichen umfassender Nutzerstudien. Denn die Entwicklung der robotischen Assistenzsysteme ist nun soweit fortgeschritten, dass sie von den verschiedenen Zielgruppen getestet werden können. Die Zielgruppen sind dabei sowohl das medizinisch-pflegerische Fachpersonal wie Ärzt\*innen, Physiotherapeut\*innen oder Pflegekräfte, aber natürlich auch die ältere Bevölkerung. Auch wenn diese ersten Tests noch unter „Laborbedingungen“ im Forschungszentrum Geriatrie stattfinden müssen, geben sie bereits wertvolle Rückmeldungen, die in die nächsten Entwicklungsschritte einfließen können. Dieser Austausch v.a. mit Partnern vor Ort aus Garmisch-Partenkirchen ist ein zentraler Bestandteil in der Entwicklung von GARMI und eine große Hilfe, um GARMI auf seine späteren Aufgaben und Herausforderungen vorzubereiten.

## WÜRDEN SIE SICH VON GARMI UNTERSUCHEN LASSEN?

Eine Reihe solcher Fragen haben wir im Jahr 2021 im Rahmen einer Studie Menschen aller Altersklassen gestellt. Denn mit GARMI können Ärzt\*innen und Pflegekräfte bereits medizinische

Untersuchungen wie beispielsweise die Messung der Herzfrequenz, das Abhören der Atemgeräusche oder das Aufnehmen von Ultraschallbildern teleoperiert durchführen. Das medizinische Personal muss hierfür nicht vor Ort sein, sondern kann über einen Roboterarm GARMI aus der Ferne steuern. Diese Untersuchungen soll GARMI aber auch später komplett autonom durchführen können. Die Studie zeigt, dass die Befragten GARMI als hilfreiche und einfach zu bedienende Unterstützung einschätzen. Die deutliche Mehrheit der Befragten würde sich trauen eine Vielzahl an verschiedenen medizinischen Anwendungen von GARMI durchführen zu lassen – sowohl unter teleoperierter als auch autonomer Steuerung von GARMI! Eher zögerlich waren die Befragten lediglich, wenn es um eine Bartrasur durch GARMI ging!

## POSITIVES FEEDBACK ZUR TELEMEDIZIN-STATION

Die Corona-Pandemie hat den Bedarf und Nutzen von telemedizinischen Assistenzsystemen unter Kontaktbeschränkungen verdeutlicht. Deshalb wurde verstärkt an den nächsten Verbesserungsschritten der Telemedizinstation gearbeitet. Basierend auf den Bewertungen verschiedener

Ärzt\*innen und Pflegekräfte wurde die Software und Hardware verbessert. So wurde die Steuerung schneller und präziser und auch die Bedienbarkeit auf Anwenderseite ergonomischer und benutzerfreundlicher.

### **GARMI LERNT SICH AUF UNEBENEM UNTERGRUND ZU BEWEGEN**

Wenn wir Menschen eine Rampe hochgehen oder uns auf einem unebenen Untergrund bewegen, dann lehnen wir uns mit dem Körper nach vorne oder gleichen die Unebenheiten durch unsere Fuß- und Kniegelenke aus. Wir passen uns also an diese Veränderung an – ohne bewusst einen Gedanken darüber zu verlieren. Diese Fähigkeit trainieren wir seit dem Kindesalter und haben sie somit automatisiert. Dasselbe stand im Jahr 2021 GARMi bevor. GARMi lernte somit zu erkennen, wie der Untergrund sich unter ihm verändert und wie sich das auf die Bewegung seiner Arme auswirkt. Dies ist eine wichtige Fähigkeit für GARMi, damit er auch bei kleinen Unebenheiten des Bodens noch gezielt nach Objekten greifen kann. Das neu Erlernte konnte GARMi dann gleich bei seinem Auftritt bei der Pokalzeremonie im Zielbereich des Kandahar Skiweltcups in Garmisch-Partenkirchen im Januar 2022 unter Beweis stellen.

### **MÖGLICHKEIT DER AKTIVEN (TELE)REHABILITATION**

Mithilfe des robotischen Assistenzsystems MUCKI können Physiotherapeut\*innen teleoperiert GARMi's Arme steuern, der dann vor Ort mit den Patient\*innen oder Pflegebedürftigen verschiedene Reha-Übungen ausführen kann. Dies wird als passive Therapie bezeichnet, da der Patient ohne eigene Kraft von einer anderen Person oder GARMi bewegt wird. Um mehr Kraft aufzubauen, werden aber aktive Bewegungen benötigt. So wurde im Jahr 2021 ein Spiel entwickelt, für das der/die Therapeut\*in eine bestimmte Bewegung passiv vorgibt und einspeichert. Diese Bewegung soll dann aktiv vom Patienten ausgeführt und wiederholt werden, wobei GARMi überprüft, ob die Bewegung richtig ausgeführt wird.



*Das Team GARMi: beim Weltcup der Damen übernahm GARMi die Medaillenvergabe an die Siegerinnen.*

### **FORTSCHRITTE ZUM GEPLANTEN TUM CAMPUS IN GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

Nach mehreren Iterationen wurde im April 2021 beim TUM-Präsidium das finale Standortkonzept für den TUM Campus Garmisch-Partenkirchen auf dem Bahnhofsareal West eingereicht und nach der Freigabe an das Bayerische Wissenschaftsministerium weitergeleitet. Im weiteren Verlauf besuchte StM Bernd Sibler am 14.09.2021 das Forschungszentrum Geriatronik, gemeinsam mit Vizepräsident der TUM Herr Prof. Kramer, MdB Alexander Dobrindt, Prof. Sami Haddadin, der ersten Bürgermeisterin des Marktes Garmisch-Partenkirchen Frau Elisabeth Koch sowie den Landtagsabgeordneten Martin Bachhuber und Harald Kühn. Bei dieser Gelegenheit gab StM Bernd Sibler bekannt, dass im Landeshaushalt 2022 zwei Planstellen für die wissenschaftliche und bauliche Standortentwicklung des TUM-Campus in Garmisch-Partenkirchen vorgesehen sind.



*Ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zum UNI-Standort: StM Sibler sagt die Finanzierung von 2 Planstellen für den Standortaufbau zu.*



HINTERGRUND

## TEAM UND NETZWERK

Die Zusammenarbeit im LongLeif-Team ist von viel Herzblut und Engagement geprägt – und von der Überzeugung, dass der Erfolg aller Projekte nur im Miteinander zu erreichen ist. Das heißt: unter Einbindung möglichst aller örtlichen Interessensgruppen und Fachleute rund um das Thema „Leben im Alter“. Dabei sind wir uns der Verantwortung, aber auch der Chancen bewusst, die sich durch die LongLeif-Projekte ergeben – für die Marktgemeinde und die gesamte Region.

Markus Heberle und Joseph Heiß bilden (verstärkt durch Barbara Wilk) das Team der Wohnberatung LongLeif LIVING PLUS. Diese neutrale Dienstleistung kann seit 01.10.2019 von allen Bürger\*innen im Landkreis kostenlos in Anspruch genommen werden (s. Seite 22).

### AUFBAU VON EHRENAMTLICHEN STRUKTUREN

In 2021 wurde damit begonnen, zur Unterstützung des Kernteams ehrenamtliche Strukturen aufzubauen. Zur Unterstützung des Wohnberater-Teams wurden 11 Personen qualifiziert. Das Rikscha-Projekt stützt sich fast ausschließlich auf das Engagement der ehrenamtlichen Pilot\*innen. Der Ausbau weiterer ehrenamtlichen Strukturen wird wesentlicher Bestandteil des Quartierskonzepts LEIFHEIT sein.

### LONGLEIF – WER WIR SIND

(im Bild v. l. n. r.)

**Viktor Wohlmannstetter:** seit 01.05.18 Geschäftsführer der LongLeif GaPa gGmbH. Verfügt über 30 Jahre Erfahrung in Planung, Bau und Management von Krankenhäusern, Pflegeheimen und Praxiszentren – als Geschäftsführer und selbständiger Berater.

**Joseph Heiß:** seit 01.10.19 für LongLeif tätig (Vollzeit): 50 Prozent im Team Wohnberatung, 50 Prozent im Planungsteam des Projekts „ServiceZentrum und SeniorenWohnen im Alten Finanzamt“.

**Markus Heberle:** seit 01.04.19 Projektleiter der Wohnberatung LongLeif LIVING PLUS (Vollzeit). Aufgaben: Vorbereitung und Umsetzung der Musterwohnung, Aufbau der Service-Plattform „mia – Miteinander im Alter“, zertifizierter Wohnberater.

**Beate Löw-Schneyder:** seit 01.12.19 Quartiersmanagerin und Leiterin des ServiceZentrums (Teilzeit 25 Wochenstunden). Aufgaben: Für das Projekt „ServiceZentrum und SeniorenWohnen im Alten Finanzamt“ ein seniorengerechtes Quartierskonzept entwickeln und umsetzen.

**Daniela Alves Pereira:** Mitarbeiterin der Caritas, betreut seit Anfang 2021 den operativen Aufbau der Community-Plattformen von LongLeif und Caritas mit dem Ziel der gemeinschaftlichen Weiterentwicklung unter der gemeinsamen Dachmarke „Miteinander Digital“.

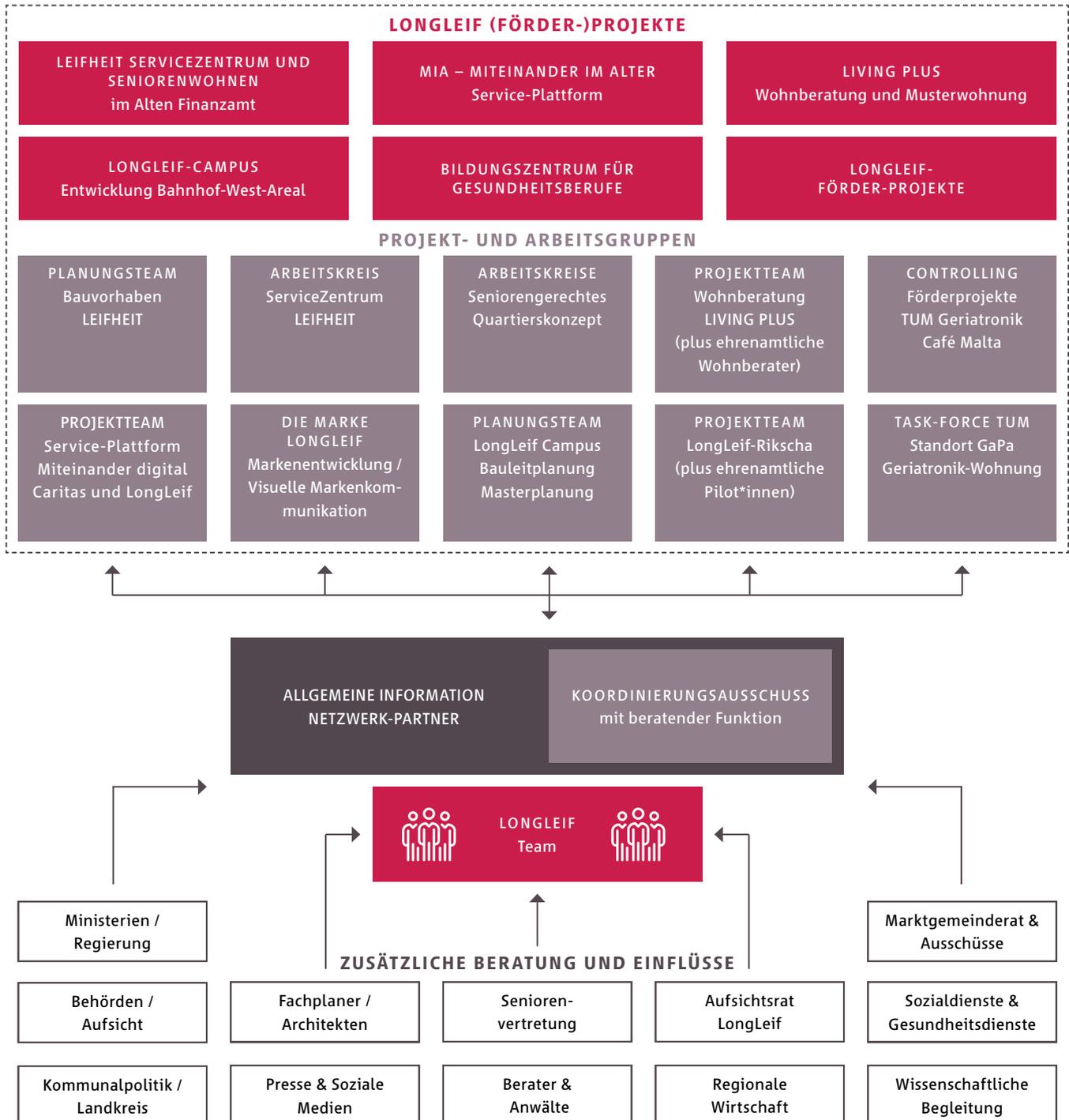
**Barbara Wilk:** Mitarbeiterin des Kinder-, Jugend- und Erwachsenenhilfe e. V. (KJE) in Garmisch-Partenkirchen, verstärkt das Team als zertifizierte Wohnberaterin für Menschen unter 60 Jahren mit Behinderung.

## INTERNE PROJEKTSTRUKTUREN MIT PARTNERN

Das LongLeif-Team kann alle Projekte nur gemeinsam mit einem professionellen, engagierten Netzwerk umsetzen: von der Ideen-Entwicklung über die Planung bis zur Umsetzung in

ein dauerhaftes Angebot für die Bürgerinnen und Bürger in Garmisch-Partenkirchen. Ob im Projektteam, in festen Arbeitskreisen, „Task Forces“ oder Expert\*innenrunden: Fachleute aus der

Region sowie lokale (Kooperations-) Partner\*innen in Haupt- und Ehrenamt bringen ihr Wissen, ihre Erfahrung sowie Kenntnisse der sozialen und wirtschaftlichen Landschaft der Region mit ein.



## ÜBERBLICK

# AUSBLICK UND ZUKUNFT



Siegerehrung durch GARMi bei Ski-Weltcupabfahrt der Damen

Der Pflegeroboter des Forscherteams der TUM assistierte bei der Siegerehrung und überreichte die Medaillen.



Ausschreibung + Entwurfsplanung LONGLEIF-Campus

Nach Abschluss der Masterplanung stehen Ausschreibungen sowie Vertragsverhandlungen mit den sog. "Entwicklungspartnern" an.

**I. 2022**

**II. 2022**

**III. 2022**

**IV. 2022**

### SeniorenWohnen im LEIFHEIT

In der Broschüre und auf unserer Website finden interessierte Senior\*innen alle Informationen zum SeniorenWohnen.



INFORMATIONSPROSPEKT  
SENIORENWOHNEN  
IM LEIFHEIT

WWW.LONGLEIF.DE

### Abschluss Masterplan & Entwicklungs-Partnerschaften

Eine finale Entscheidung, mit welchem Partner das auf dem Campus geplante Pflegezentrum realisiert wird, soll nach Abschluss der Masterplanung bis zur Sommerpause 2022 getroffen werden.

### „Hebauf“ SeniorenWohnen LEIFHEIT

Grund zum Feiern – nach nicht einmal einem Jahr Bauzeit ist auch der Dachstuhl fertig.



### Auslegung Bauleitplan Bahnhof-West NORD + SÜD

Auf Basis der abgeschlossenen Masterplanung kann nun auch die Bauleitplanung für den südlichen Bereich „Bahnhofsareal-West“ gezielt vorangetrieben werden.

### Gestaltungs- und Kunstwettbewerb LEIFHEIT

Eine Skulptur im Innenhof und ein gestalteter Schriftzug "Es soll dem Menschen dienen!" sollen den Dank an das Stifterehepaar Leifheit ausdrücken.

### Finanzierungszusage Land Bayern für TUM Forschungsgebäude

Zwei Planstellen für die wissenschaftliche und bauliche Standortentwicklung wurden im Landeshaushalt 2022 genehmigt. Für die Folgejahre wird mit einer schrittweisen Aufstockung des Stellenkontingents gerechnet. Die finale Finanzierungszusage für das Standort-Entwicklungskonzept der TUM durch das Land Bayern wird bis Ende 2022 erwartet.





**Eröffnung LEIFHEIT ServiceZentrum und SeniorenWohnen**

Im Herzen der Gemeinde:  
Eigenständiges Wohnen für Senior\*innen sowie Information und Beratung zu allen Fragen des Alters

**Baugenehmigung für Campus-Gebäude Ausbaustufe 1**

Bis spätestens Mitte 2024 sollte für die beiden Komplexe Forschungs- sowie Pflegezentrum die Baugenehmigung vorliegen, um den geplanten Eröffnungstermin in 2026 zu halten.

**Ausgründung LONGLEIF Service GmbH**

Spätestens 2025 wird sich im Zuge der Campus-Realisierung die Frage nach einer Ausgründung einer „Service GmbH“ stellen. So können die wirtschaftlichen Aktivitäten der LongLeif wie Campus-Verwaltung, Gebäude-Management und Weiterentwicklung des Campus ohne Gefährdung der Gemeinnützigkeit erfolgen.



**IHK-Zertifikat Wohnberater (D-A-CH)**

Ziel ist es gemeinsam mit der Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnberatung e.V. einen IHK-Zertifikatslehrgang zu entwickeln, in dem die Wohnberatung LIVING PLUS einen aktiven Part übernimmt.

**Eröffnung Campus-Gebäude Ausbaustufe 1**

Ziel von Ausbaustufe 1 ist es, dass bis Mitte 2026 sowohl das Pflege- als auch das Forschungszentrum den Betrieb aufnehmen können.



# GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Geschäftstätigkeit der LongLeif ist nicht unerheblich von aktuellen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen betroffen:

## NEGATIVZINSEN UND INFLATION

Das anhaltend niedrige Zinsniveau in 2021 führte dazu, dass eine Refinanzierung der laufenden Kosten aus Finanzanlagen erneut nicht möglich war. Die Vermögensanlage erfolgte den Empfehlungen des bayerischen Innenministeriums entsprechend weiterhin ausschließlich in risikoarme Titel mit voller Einlagendeckung.

Die Zahlung von „Negativzinsen“ konnte ab August 2021 nicht mehr abgewendet werden, da es notwendig war ausreichend Liquidität für die fristgerechte Begleichung von Baurechnungen vorzuhalten. Die nach eingehender Beratung bereits 2019 im Aufsichtsrat erfolgte Grundsatzentscheidung, dass die LongLeif im Rahmen der Vermögensverwaltung stärker in „real assets“ investiert, erweist sich nach wie vor als richtig. Auch die Entscheidung die Immobilien am Alten Finanzamt nach Restaurierung / Neubau im Eigentum zu behalten, folgt dieser Richtschnur.

Wie gerade im ersten Quartal 2022 zu beobachten war, haben steigender Inflationsdruck sowie die Anhebung der Leitzinsen eine Verteuerung von Baukrediten zur Folge. Davon auszugehen ist, dass die Zinsen weiter steigen werden.

## BAUKONJUNKTUR

Lt. Bericht des Statistischen Bundesamts („Preisindices für die Bauwirtschaft“, Stand Februar 2022, destatis) sind vor allem die Bau- und Materialkosten massiv gestiegen: Die

Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind innerhalb eines Jahres um 14,3 % gestiegen. Den stärksten Zuwachs gab es bei den Zimmerer- und Holzbauarbeiten; diese sind aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz im In- und Ausland um 33,9 % teurer geworden.

Schon heute abzusehen ist, dass bei den noch anstehenden Baumaßnahmen mit deutlichen Kostensteigerungen zu rechnen ist. Die Gründe dafür sind:

- die weltweiten Lieferengpässe am Bau: Durch die Null-Corona-Politik Chinas (Lockdown des Umschlaghafens Schanghai) und v.a. den Ukraine-Krieg wird sich die Lage in 2022 noch deutlich verschärfen.
- die explodierenden Energiepreise. Davon auszugehen ist, dass es sich um einen längeren Prozess handelt bis die Transformation auf erneuerbare Energien abgeschlossen ist.
- Immer häufiger erhalten öffentliche Auftraggeber auf Ausschreibungen wegen Lieferengpässen, unkalkulierbaren Risiken bei den Einkaufspreisen, aber auch Vollausslastung kaum noch Angebote; ein Preiswettbewerb findet nur noch sehr eingeschränkt statt.
- Steigende Baukreditzinsen erschweren die Refinanzierung der gestiegenen Baukosten zusätzlich.

Vordringliches Ziel bei dem laufenden Bauvorhaben ist es, zeitliche Verzögerungen bei der Realisierung zu vermeiden, da die steigenden Baupreise nicht durch entsprechend hohe

Einnahmen aus Finanzanlagen refinanziert werden können.

Was zukünftige Investitionen angeht ist die geplante Finanzierung sorgfältig zu überprüfen und ggfs. grundsätzlich neu zu überdenken.

## RECHTLICHE ÄNDERUNGEN

Zu beachten sind insbesondere die folgenden Änderungen durch neue Vorschriften, Gesetze und Richtlinien:

- Die Heimaufsichtsbehörden verstärken weiter den Druck auf die Pflegeheim-Betreiber, die aus dem Pflege- und Wohnqualitätsgesetz resultierenden höheren Anforderungen an einen stationären Pflegeplatz zu erfüllen. Häufig sind die hierzu erforderlichen Umbauten im Bestand nicht wirtschaftlich zu realisieren, was – auch im Raum Garmisch-Partenkirchen – bereits dazu geführt hat, dass Standorte geschlossen oder in Einrichtungen mit weniger strengen Auflagen („Betreutes Wohnen“) umgewidmet werden.
- Vom Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Pflege wurde in 2019 das Förderprogramm „PflugesoNah“ (Pflege im sozialen Nahraum) neu aufgelegt. Durch das Programm sollen die stationäre Pflege und – verbunden mit einer Ausweitung in den sozialen Nahraum – auch die häusliche Pflege wohnortnah gestärkt werden. Durch die staatlichen Gelder können Kurzzeit-, Tages- und Nachtpflegeplätze, aber auch Dauerpflegeplätze sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften und Begegnungsstätten gefördert werden. Die Förderrichtlinie soll dazu beitragen, eine bedarfsgerechte pflegerische Versorgungsstruktur zu gewährleisten; dies deckt sich weitestgehend mit den Zielen des von LongLeif entwickelten gestuften Pflege- und Versorgungskonzepts für die Marktgemeinde.
- Die Förderpraxis seit 2020 war leider davon geprägt, dass der jährlich nur mit 60 Mio. EUR ausgestattete Fördertopf bei Weitem nicht ausreichte, um der bayernweiten Antragsflut gerecht zu werden. Ohne eine massive Aufstockung der Mittel besteht die Gefahr, dass die Förderziele nicht annähernd erreicht werden. Für die örtlichen Bauvorhaben heißt das in der Konsequenz, dass mit einer substanziellen Förderung durch das Land nicht sicher gerechnet werden kann.
- Bereits 2020 wurde von der Vorgänger-Regierung auf Bundesebene die "Konzertierte Aktion Pflege" (KAP) vorgestellt. "Pflege muss wieder attraktiver werden. Das geht nur mit mehr Personal", sagte Ex-Bundesgesundheitsminister Jens Spahn hierzu im November 2020. „Ein Ziel ist unter anderem die Erhöhung der Gesamtzahl der Auszubildenden um 10 % bis 2024.“ Die Realität sieht leider anders aus: Strittig ist die praktische Umsetzung des vom Bund verabschiedeten Pflegeberufe-Reformgesetzes (PflBRefG). Die Umstellung auf eine gemeinsame generalistische Ausbildung von Kranken-, Alten- und Kinderkrankenpflegern wirft eine ganze Reihe von administrativen, finanziellen und fördertechnischen Fragen auf, die nicht abschließend geklärt sind. Dies hat Auswirkungen auf das geplante Bildungszentrum auf dem Campus.
- Ende 2020 wurde die Bayerische Bauordnung novelliert. Ziel war es u.a. Baugenehmigungen zu beschleunigen und – insbesondere durch die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 H – innerörtlich zu verdichten. Durch eine Öffnungsklausel wurde den Gemeinden allerdings ermöglicht, abweichende Regelungen zu den Abstandsflächen durch eine eigene Ortsgestaltungssatzung zu treffen. Der

Markt Garmisch-Partenkirchen hat hiervon Gebrauch gemacht, so dass für das Bauvorhaben am Alten Finanzamt weiterhin eine Ausnahmegenehmigung mit Duldung durch die Nachbarn erforderlich war.

## CORONA-KRISE

- Die Corona-Krise und die damit verbundenen Kontakteinschränkungen erschwerten vor allem den weiteren Roll-Out der Wohnberatung im Umland (Vor-Ort-Besuche und Informationsveranstaltungen).
- Die Bauvorhaben wurden nicht wesentlich beeinflusst. Positiv hervorzuheben ist sogar,

dass die Digitalisierung vorangetrieben und Abstimmungsprozesse mit dem Planungsteam effizienter (bessere Erreichbarkeit im Büro / Home-Office, weniger Zeitverlust durch An-, Abreisen) gestaltet werden konnten. Mit zunehmendem Baufortschritt war die Präsenz auf der Baustelle allerdings unverzichtbar. Bewährt hat sich hier, dass die Rohbaufirma nicht extern, sondern in Wohncontainern auf der Baustelle untergebracht werden konnte und damit wenig „Außenkontakte“ hatte. So kam es auf der ganzen Baustelle in 2021 nur zu einem corona-bedingten Ausfall.

## FINANZEN

# GESCHÄFTLICHE PROGNOSEN

Grundsätzlich sind die geschäftlichen Entwicklungsaussichten der LongLeif trotz einiger schwieriger Rahmenbedingungen (z. B. Kapitalmarktzinsen, Baukonjunktur, Fachkräftemangel, Gesetzgebung u. ä.) sehr positiv zu beurteilen:

## ERGEBNISPLANUNG

Das Selbstverständnis von LongLeif ist es, nachhaltige Prozesse anzustoßen und zu fördern. Soweit LongLeif selbst handelt und nicht Fördermittel an Dritte gibt, besteht das Ziel, dass die Leistungen zumindest kostendeckend erbracht und Investitionen refinanziert werden. Soweit möglich und sinnvoll, werden auch Förder- / Drittmittel in Anspruch genommen.

Auch für die Folgejahre sind buchhalterisch „Mehrausgaben“ geplant. Fehlende Kostendeckung ist nicht per se negativ zu bewerten, sondern sogar durch die Satzung legitimiert – sofern die damit verbundenen Aufwendungen geeignet sind, satzungskonforme Projekte anzubahnen und / oder zu realisieren.

## ANLAGE-ENTSCHEIDUNGEN

Von erheblicher Bedeutung für die Anlageentscheidungen der als Kapitalrücklage eingestellten Finanzmittel wird die künftige Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten sein. Im Hinblick auf die derzeitige Zins-situation und die für LongLeif maßgeblichen Vorgaben für die Sicherheit der Geldanlagen, sind die Möglichkeiten sehr begrenzt, aus Finanzanlagen Zinserträge zu erzielen. Die Ertragschancen werden sich erst bei einer entsprechenden Änderung der Zinsentwicklung verbessern.

Die Zahlung von „Negativzinsen“ wird auch in 2022 nicht zu vermeiden sein, um ausreichend Liquidität für die fristgerechte Begleichung

von Baurechnungen vorzuhalten. Ziel ist, durch die konsequente Nutzung von Skonto-Nachlässen bei den Baurechnungen die Negativzinsen zu refinanzieren

## LIQUIDITÄTSPLANUNG

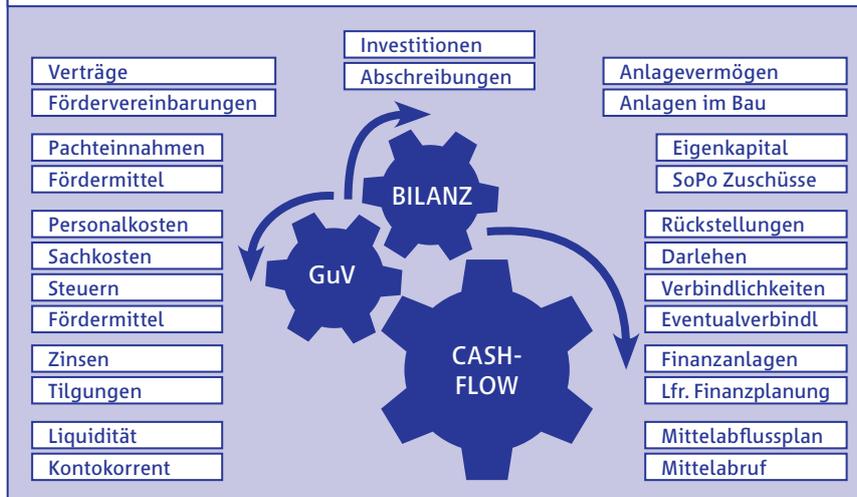
Die Liquiditätsplanung der LongLeif ist entscheidend davon abhängig, ob, wann und in welchem Umfang die von LongLeif die Fördervorhaben, aber auch die eigenen LongLeif-Projekte realisiert werden können. Hiervon hängt maßgeblich der Zeitpunkt und Umfang des Abflusses von Fördermitteln ab.

Planungssicherheit hinsichtlich des Liquiditätsbedarfs besteht derzeit lediglich für den Bereich „Fördervereinbarung Geriatronik“ mit der TUM / MIRMI (s. Seite 40): Hierzu gibt es einen Zahlungsplan, der Ratenzahlungen verteilt auf acht Jahre vorsieht.

Auch für das laufende Bauvorhaben „ServiceZentrum und SeniorenWohnen LEIFHEIT“ ist der voraussichtliche Investitionsbedarf (incl. Fördermittelabruf und Mittelabflussplan) bekannt. In 2022 ist die Hauptaufgabe, trotz weltweiten Lieferengpässen zeitliche Verzögerungen bei der Realisierung zu vermeiden und Budgetüberschreitungen in Grenzen zu halten.

Der im Januar 2022 verabschiedete Wirtschaftsplan beinhaltet wie im Vorjahr neben einer Erfolgsrechnung auch einen Finanz-, Investitions- und Fördermittel-

## INTEGRIERTE PLANUNGSRECHNUNG



Plan mit den prognostizierten Ein-/ Auszahlungsströmen für das kommende Jahr.

Weiterhin gilt, dass „auf Sicht gefahren“ werden muss, d.h. dass Liquiditätsplanung und Geldanlage regelmäßig überprüft und angepasst werden müssen, so dass eine bedarfsgerechte Mittelabflussplanung sichergestellt ist.

Als Langfristplanung gibt es einen bis zum Jahr 2026 reichenden Investitions- und Finanzierungsplan für alle Projekte und Fördermaßnahmen, der laufend fortgeschrieben wird. Ziel ist es durch Einnahmen aus dem Bereich „Vermögensverwaltung“ (insb. Verpachtung und Vermietung) mittelfristig zumindest die Kosten aus dem laufenden Betrieb zu refinanzieren.

## PERSONALPLANUNG

Für 2022 wurde der Personalentwicklungsplan fortgeschrieben. Dieser beinhaltet insbesondere, welche Aktivitäten in Eigenregie

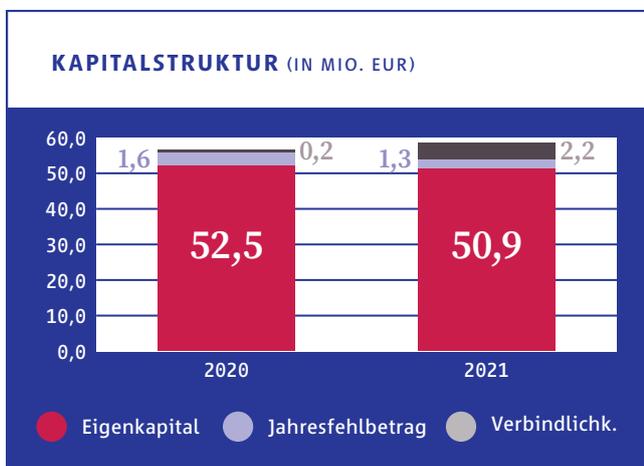
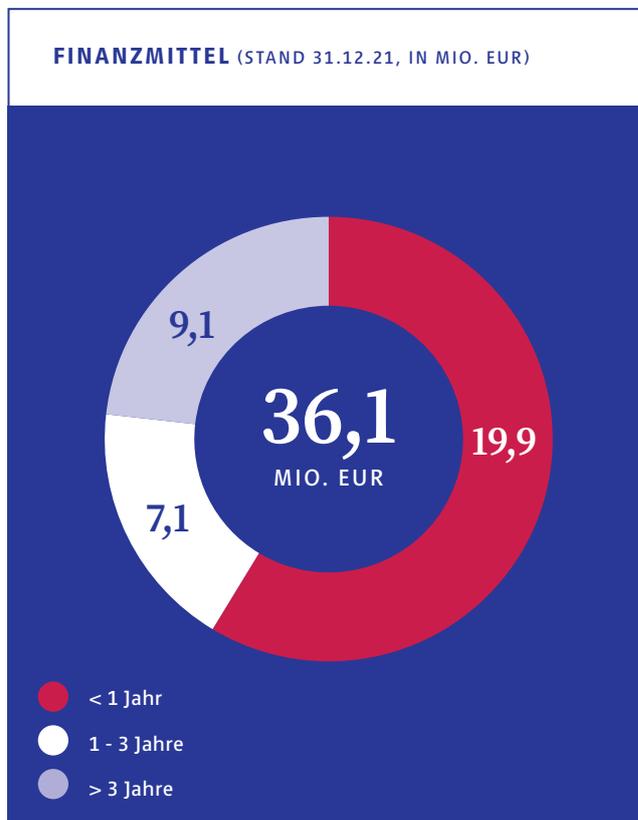
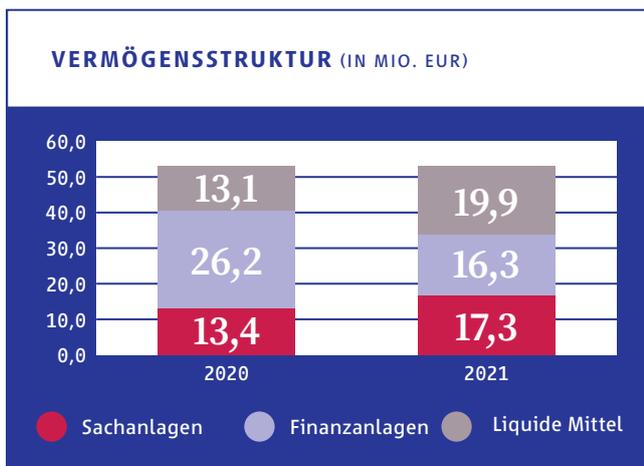
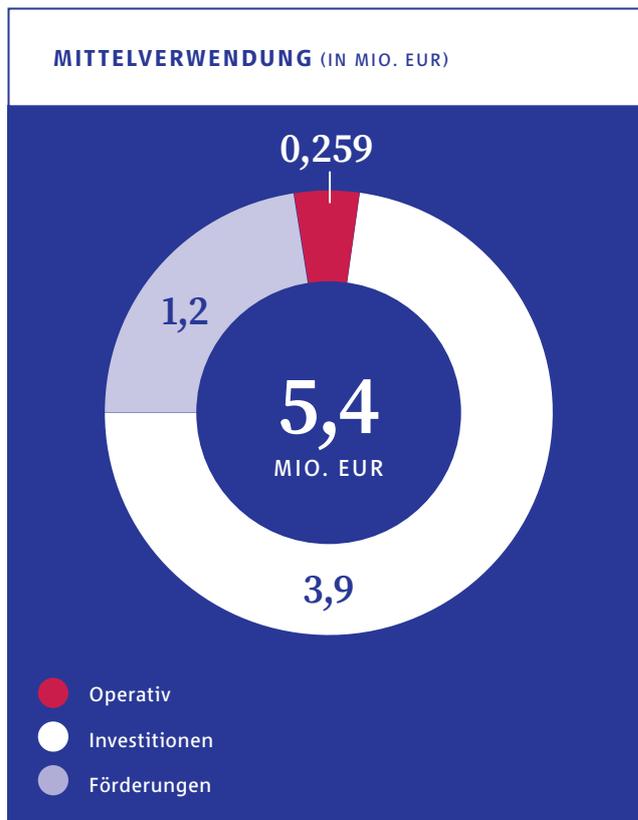
erfolgen (z.B. Wohnberatung), aber auch welche Expertise weiterhin „eingekauft“ werden muss. Dies ist nicht nur eine Frage der Erfahrung, sondern gerade bei den Bauprojekten auch der Personalressourcen! Was die Personaldecke angeht ist es ein wesentliches Ziel, eine gegenseitige Vertretungsfähigkeit bei Verhinderung sicherzustellen.

Derzeit sind keine größeren personellen Änderungen geplant. Durch die Kooperation mit der KJE Kinder-, Jugend- und Erwachsenenhilfe e.V. im Bereich „Wohnberatung von Menschen mit Behinderung“ können auch für diese Zielgruppe kostengünstig und professionell Beratungsleistungen angeboten werden. Die in 2021 eingegangene Kooperation mit der Caritas („Miteinander Digital“) wird fortgeführt, um sich die Kosten bei der gemeinschaftlichen Weiterentwicklung der jeweiligen „Plattformen“ zu teilen.

# WIRTSCHAFTSDATEN AUF EINEN BLICK (STAND: JAHRESABSCHLUSS 2021)

### ERGEBNIS (IN MIO. EUR)

Ergebnispositionen	2020	2021
Betriebliche Erträge	0,197	0,144
Zinsergebnis	0,093	0,144
Personalaufwendungen	- 0,336	-0,316
Abschreibungen	- 0,041	-0,048
Förderzuwendungen	- 1,200	-1,216
Sonstige betriebl. Aufwend	- 0,286	-0,275
<b>Ergebnis</b>	<b>- 1,573</b>	<b>-1,650</b>
<b>Ergebnis ohne Förderung</b>	<b>- 0,374</b>	<b>-0,433</b>





AUSBLICK 2022

# AKTUELLE ENTWICKLUNGEN BEI DEN LONGLEIF-PROJEKTEN

## „ROLL-OUT“ DER WOHNBERATUNG

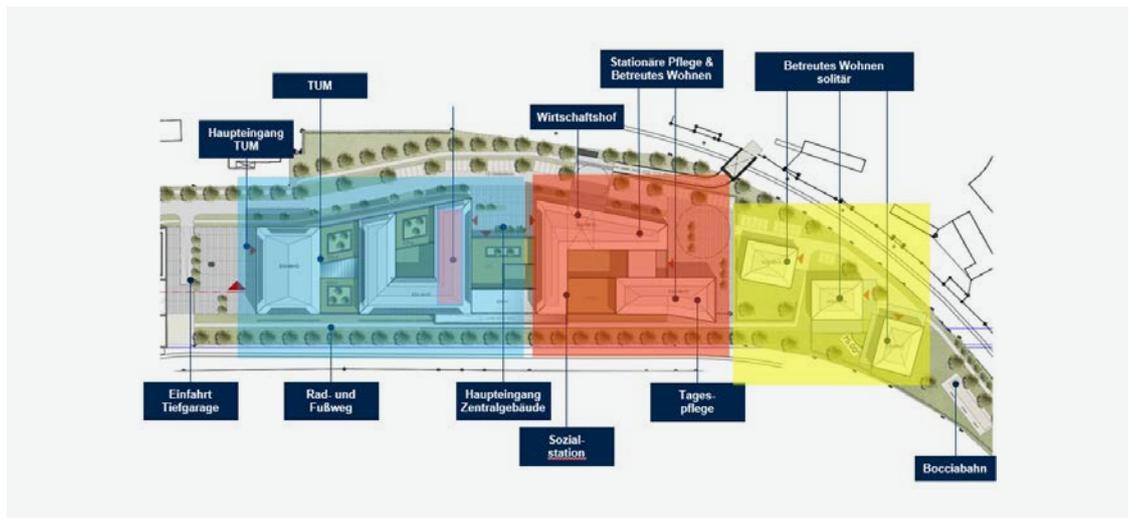
Der landkreisweite „Roll-out“ der Wohnberatung musste wegen der Corona-Krise auch in 2021 zurückgestellt werden. Die Zwischenzeit wurde genutzt um die Digitalisierung des Angebots (z.B. Video-Clip) voranzutreiben und den Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnberatern bayern- und bundesweit zu stärken. Da Informationsveranstaltungen nur in sehr begrenztem Umfang möglich waren, wurden die Werbeaktivitäten in den lokalen Medien verstärkt.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass sich die Nachfrage nach Wohnberatungsleistungen bislang stark auf den Markt Garmisch-Partenkirchen und das nähere Umfeld konzentriert. Nicht zuletzt deshalb wurden in 2021 engagierte Persönlichkeiten gesucht, die möglichst verteilt auf die 4 Talschaften durch ihre örtliche Nähe in direktem Kontakt zur Bevölkerung stehen und als erste Ansprechpartner für Fragen zur Wohnberatung dienen können. Die Qualifizierung dieses Teams aus „ehrenamtlichen Wohnbera-

tern“ wurde Ende 2021 erfolgreich abgeschlossen. Aufgabe in 2022 ist es nun, gemeinsam mit den Ehrenamtlichen vor-Ort das Angebot der Wohnberatung allgemein bekannt zu machen.

## ANHALTENDE CORONA-KRISE

Die sonstigen Projekte der LongLeif wurden durch die Corona-Krise nicht wesentlich beeinflusst. Positiv hervorzuheben ist sogar, dass die Digitalisierung vorangetrieben und Abstimmungsprozesse mit dem Planungsteam sogar effizienter (bessere Erreichbarkeit im Büro / Home-Office, weniger Zeitverlust durch An-/Abreisen) gestaltet werden konnten. Mit zunehmendem Baufortschritt war die Präsenz auf der Baustelle jedoch unverzichtbar. Bewährt hat sich hier, dass die Rohbaufirma nicht extern, sondern in Wohncontainern auf der Baustelle untergebracht werden konnte und damit wenig „Außenkontakte“ hatte. So kam es auf der ganzen Baustelle in 2021 nur zu einem corona-bedingten Ausfall.



Die drei auf dem Campus geplanten Nutzungen: Forschungs- und Bildungszentrum (blau), Pflegezentrum (rot), Betreutes Wohnen (gelb)

## STEIGENDE KOSTEN BEI BAUMASSNAHMEN

Abzusehen ist, dass mit deutlichen Kostensteigerungen insbesondere bei den anstehenden Baumaßnahmen zu rechnen ist. Gesamtwirtschaftliche Kostentreiber sind vor allem:

- die weltweiten Lieferengpässe am Bau, für die eine Entspannung noch nicht in Sicht ist.
- die explodierenden Energiepreise, die sich – direkt und indirekt – auf die Baukosten auswirken.
- Für Handwerksbetriebe und Baufirmen birgt das öffentliche Vergabeverfahren in zunehmendem Maße nicht beherrschbare Risiken, die existenzgefährdend sein können. Vermehrt tritt deswegen der Fall ein, dass öffentliche Auftraggeber sich glücklich schätzen können, wenn sie auf nationale / europaweite Ausschreibungen überhaupt ein Angebot bekommen. Ein Preiswettbewerb findet nur noch sehr eingeschränkt statt.
- Steigende Baukreditzinsen, die die Refinanzierung der gestiegenen Baukosten zusätzlich erschweren.

Vordringliches Ziel bei den bereits laufenden Bauvorhaben muss deshalb sein, zeitliche Verzögerungen bei der Fertigstellung zu vermeiden,

da damit einhergehende Umdispositionen und Kostensteigerungen bei den Firmen in aller Regel vom Bauherrn zu tragen sind. Dies könnte – in Anbetracht der angespannten Lage auf dem Bauplan – eine massive Budgetüberschreitung zur Folge haben. Was zukünftige Investitionen (insb. den LongLeif-Campus) angeht ist die geplante Finanzierung sorgfältig zu überprüfen und ggfs. grundsätzlich neu zu überdenken.

## OBERSTE PRIORITÄT: CAMPUS-PLANUNG!

Für die Realisierbarkeit des „LongLeif-Campus“ gibt es ein „Zeitfenster“ („window of opportunity“), das durch die „Planungszwänge“ der Beteiligten (v.a. Ersatzneubau Pflegeheim bis 2026, Standortentwicklungskonzept TUM/ MIRMI) vorgegeben ist.

Mit der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufs im März 2020 wurde der Grundstein für das Campus-Gelände gelegt. Der Grundstückskauf war rückblickend betrachtet das unübersehbare Signal an alle Beteiligten, dass der Markt voll und ganz hinter dem Vorhaben steht.

Geplant ist, dass das gesamte Campus-Gelände federführend durch die LongLeif entwickelt und

langfristig verpachtet wird. Über eine „Campus GmbH“, in der die LongLeif die Mehrheit hat, soll außerdem nachhaltig Einfluss auf die Weiterentwicklung des Campus genommen werden.

Um zu gewährleisten, dass die geplanten Einrichtungen den Anforderungen der zukünftigen Nutzer gerecht werden, ist in 2022 der Abschluss von Vereinbarungen über „Entwicklungspartnerschaften“ geplant. Im Bereich „Forschung & Lehre“ ist der Entwicklungspartner gesetzt, da nur die Technische Universität München mit dem MIRMI (Munich Institute of Robotics and Machine Intelligence) unter Leitung von Prof. Haddadin über die erforderliche Kompetenz im Bereich „Assistenzrobotik“ verfügt und essentieller Teil der Hightech-Agenda Bayern ist.

Aktueller Stand ist, dass das Standortentwicklungskonzept dem Bayerischen Wissenschaftsministerium vorliegt. Erstes Ergebnis war, dass – wie von Ex-StM Sibler im Herbst 2021 zugesagt – im Landeshaushalt 2022 zwei Planstellen für die wissenschaftliche und bauliche Standortentwicklung genehmigt worden sind. Für die Folgejahre wird mit einer schrittweisen Aufstockung des Stellenkontingents gerechnet. Ausstehend ist hier allerdings noch eine finale Finanzierungszusage für das Standort-Entwicklungskonzept der TUM durch das Land Bayern.

Die Weichen, um mit der Technische Universität München gemeinsam die Planungen voranzutreiben, sind gestellt. Die Zusammenarbeit soll noch in 2022 vertraglich durch die Vereinbarung einer langfristig angelegten Entwicklungspartnerschaft geregelt werden, um für beide Parteien die zwingend erforderliche Planungssicherheit zu schaffen.

Was das Pflegezentrum angeht, wird bis Mitte 2022 als Entwicklungspartner ein Pächter gesucht, der – analog zur TUM – bereit ist

einen langfristigen Pachtvertrag abzuschließen und eine Entwicklungspartnerschaft einzugehen, die weitgehende Verpflichtungen zur gemeinschaftlichen Entwicklung des Campus beinhaltet. Zur Objektivierung des Verfahrens wurde ein Anforderungskatalog erstellt, der von dem zukünftigen „preferred partner“ erfüllt werden muss. Gegenstand der Entwicklungspartnerschaft ist die Bereitschaft

- die Forschung der TUM in der praktischen Erprobung z.B. in Form von Testwohnungen für die Robotik aktiv zu unterstützen,
- sich maßgeblich an der auf dem Campus geplanten Pflegeschule zu beteiligen (incl. Pachtvertrag) sowie neue Aus-, Fort- und Weiterbildungsangebote in der praktischen Erprobung zu unterstützen und an der Ausarbeitung / Testung von Curricula mitzuarbeiten.

Stand heute liegt hierzu bereits eine Interessensbekundung von Seiten des Caritasverbands der Erzdiözese München und Freising vor. Das Caritaszentrum Garmisch-Partenkirchen ist bereits bei einer Reihe der von LongLeif geplanten Vorhaben ein wichtiger „strategischer“ Partner. Die Kooperation ist durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit geprägt, so dass aus heutiger Sicht nichts gegen die Caritas als „preferred partner“ spricht.

## SICH VERSTÄRKENDER DRUCK ZUR INVESTITION IN „REAL ASSETS“

Nach intensiver Beratung im Aufsichtsrat wird der Fokus weiterhin auf vollständige Einlagendeckung und Risikovermeidung gelegt. Sogar „Negativzinsen“ werden dafür vorübergehend in Kauf genommen.

Durch die anhaltende Niedrigzins-Phase ist es auf absehbare Zeit unrealistisch, durch Finanzanlagen ausreichend Mittel zu generieren,



*Bevor es in neuem Glanz erstrahlt: das "Alte Finanzamt" gleicht fast einem Kunstwerk von Christo und Jeanne-Claude*

um neue Förderprojekte aufzusetzen. An der Grundsatzentscheidung aus dem Vorjahr wird festgehalten, die Mittel in eigene Grundstücke und Immobilien zu investieren und – zeitlich verzögert nach deren Realisierung – nachhaltig entsprechende Einnahmen aus Vermögensverwaltung durch Miet- und Pachteinnahmen (z.B. ServiceZentrum und SeniorenWohnen LEIFHEIT, Campus-Immobilien) zu erzielen.

### **MITTELABFLUSSPLANUNG ABHÄNGIG VON PROJEKTFORTSCHRITTEN**

Vor allem für die Campus-Projekte lässt sich derzeit der konkrete Zeitpunkt entsprechender Mittel-Abflüsse nur sehr grob und vorläufig bestimmen. Festlegungen zu adäquaten Laufzeiten der Geldanlagen sind daher kaum machbar. Eine deutliche Verbesserung der Planungssicherheit ist in 2022 abzusehen, wenn die Masterplanung (incl. Investitionskostenschätzung) sowie das Investoren-Betreiberkonzept für den Campus vorliegt.

Mit der in 2020 auf den Weg gebrachten Langfristplanung ist ein Controlling-Instrument vorhanden, dessen Planungshorizont sich auf 6 Jahre erstreckt. Im Sinne einer „rollenden Planung“ bietet es sich an, die Planung kontinuierlich an neue Erkenntnisse anzupassen und fortzuschreiben.

### **KOMPLEXE RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Die einzelnen (Förder-)Projekte sind weiterhin in erheblichem Umfang mit komplexen Rechtsfragen (z.B. zur Einhaltung des Satzungszwecks, zur Einhaltung der kommunalrechtlichen Vorgaben, zur Einhaltung der Vorgaben des Gemeinnützigkeitsrechts und zur Einhaltung der maßgeblichen Beihilfe- und Vergabevorschriften) verbunden. Für die Prüfung und Beurteilung der Vorhaben ist LongLeif regelmäßig auf die Einholung von Stellungnahmen externer Experten angewiesen.

## QUELENNACHWEIS FÜR FOTOS / ABBILDUNGEN:

- S. 2 G. und I. Leifheit Stiftung Nassau  
S. 4 h2m-architekten.de  
S. 5 guelland-foto.de  
S. 6 Jörg Riege / Foto Riege Nassau  
S. 7 v.l.n.r. Jörg Riege / Foto Riege Nassau, pexels.com,  
Leitzsche / de.wikipedia.org, guelland-foto.de  
S. 8 / 9 guelland-foto.de  
S. 10 TUM MIRMI Geriatronik  
S. 11 LongLeif  
S. 12 v.o.n.u. privat, pexels.com, commons.wikimedia.org/  
wiki/User:Octagon, Leitzsche / de.wikipedia.org,  
Uli Benz TUM, Elisabeth Koch  
S. 13 / 14 Sebastian Jahn BSEPictures.de  
S. 16 Markt GaPa , H2m-architekten.de  
S. 17 LongLeif  
S. 18 LongLeif, guelland-foto.de  
S. 19 Andreas Seiler, guelland-foto.de  
S. 20/21 wsre-gmbh.de  
S. 22 guelland-foto.de  
S. 23 LongLeif  
S. 24/25 LongLeif  
S. 26 Caritasverband der Erzdiözese München und Freising  
S. 27 guelland-foto.de  
S. 28/29 v.l.o.n.r.u. LongLeif, Hinterschwepfinger, LongLeif,  
Sebastian Jahn BSEPictures.de, André Liebe, Josef  
Hornsteiner, Institut für Robotik und Mechatronik  
(IRM) des Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt  
(DLR), guelland-foto.de  
S. 30 Caritasverband der Erzdiözese München und Freising  
S. 33 Uli Benz TUM  
S. 35/36 Hinterschwepfinger  
S. 38 André Liebe  
S. 40 André Liebe  
S. 41 Maria Danninger TUM; Josef Hornsteiner  
S. 42 guelland-foto.de  
S. 44/45 v.l.o.n.r.u. Fotopress Thomas Sehr, Hinterschwepfinger,  
h2m-architekten.de, Hinterschwepfinger, LongLeif  
S. 51 guelland-foto.de  
S. 54 LongLeif

# IMPRESSUM

## GESCHÄFTSBERICHT 2021

Herausgeber  
LongLeif GaPa gGmbH  
Rathausplatz 1  
82467 Garmisch-Partenkirchen

Telefon: 08821 730 7684  
kontakte@longleif.de  
WWW.LONGLEIF.DE

Konzept & Gestaltung:  
Barbara Radosavljevic, Deike Armbröster  
WWW.AFR-AGENTUR.DE

Text & Redaktion:  
Viktor Wohlmannstetter  
Beate Löw-Schneyder



**LONGLEIF**  
GARMISCH-PARTENKIRCHEN

# KONTAKT

LongLeif GaPa gGmbH  
Rathausplatz 1 • 82467 Garmisch-Partenkirchen  
kontakte@longleif.de • 08821 730 7684

[WWW.LONGLEIF.DE](http://WWW.LONGLEIF.DE)