

	<b>Gemeinde Böbingen a. d. Rems</b>
<b>Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 14.12.2020</b>	Az.: 431.10 <b>Öffentliche Vorlage Modernisierung Seniorenzentrum - Vorstellung der Machbarkeitsstudie</b>
<b>TOP</b> <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	

### Sachverhalt:

Die Gemeinde wurde von den Johannitern informiert, dass die neue Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) für die Johanniter-Pflegehäuser Böbingen, Mögglingen, Essingen mehrere Veränderungen einfordert, damit der Betrieb des Kleeblatt-Modells und hier insbesondere die Seniorenwohnanlage Böbingen in der Zukunft erhalten werden kann.

### 1. Anträge:

Für alle drei Pflegewohnhäuser wurden vom Träger im Juni 2019 Anträge auf eine dauerhafte Befreiung, hilfsweise befristete Befreiung von (allen nicht erfüllten Anforderungen) der LHeimBauVO gestellt. Zur Begründung wurde angeführt, dass die Gemeinden als Verpächter bzw. Eigentümer unter Hinweis auf fehlende Finanzierungsmöglichkeiten entsprechende Umbaumaßnahmen ablehnen und infolgedessen der Träger DZ-Plätze abbauen müsste. Die daraus resultierenden Mindereinnahmen würden eine wirtschaftliche Härte bedeuten.

Die Heimaufsicht hat hierzu klargestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben für alle stationären Pflegeeinrichtungen gelten und es keinen generellen Bestandsschutz für bestehende Häuser gebe. Die LHeimBauVO bezweckt die Verbesserung der Wohnqualität durch höhere Standards im Individual- und Gemeinschaftsbereich. Durch das Wohnen in kleingliedrigen Einheiten (Wohngruppen) soll in stationären Einrichtungen mehr Häuslichkeit, Normalität und Privat-sphäre geschaffen werden.

Jede Einrichtung müsse sich aber „auf den Weg“ machen und beginnen, die Anforderungen umsetzen. Die Heimaufsicht berate hierzu die Träger und versuche, praktikable Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden Ermessensspielräume aufzuzeigen.

Bei der Konstellation „gepachtete Einrichtung“ soll nach den Ermessenslenkenden Richtlinien zur LHeimBauVO (ERL) grundsätzlich eine längere Frist zur Erfüllung der Anforderungen gewährt werden. Eine maximale Verlängerung wäre möglich bis 25 Jahre ab Erstinbetriebnahme. Dem würde die Heimaufsicht zustimmen, um den Einrichtungen mehr Zeit für Anpassungsmaßnahmen einzuräumen. Fristbeginn und Laufzeit einer individuellen Übergangsfrist bedeuten für

- Böbingen = ab 2.6.1998 bis 1.6.2023

In den Anträgen fehlt die Darstellung der Weiterentwicklung der Einrichtungen im Sinne einer Projektierung bzw. Zielplanung, wie die Anforderungen durch konkrete Anpassungsmaßnahmen erfüllt werden können. Zu den bisherigen betriebsnotwendigen Investitionskosten und deren Finanzierung wurden keine Unterlagen vorgelegt. Die Dauer der Refinanzierung muss in geeigneter Form nachgewiesen werden (Gutachten Wirtschaftsprüfer, Steuerberater).

## 2. Problempunkte im Einzelnen:

Betrifft alle Häuser:

- Doppelzimmer: jeweils 2x vorhanden, alle unter 22 m<sup>2</sup>: Böbingen 21,3 m<sup>2</sup>, Mögglingen 20,1 m<sup>2</sup>, Essingen 19,7 m<sup>2</sup>.
  - Befreiung bei zu kleinen DZ ist generell nur im Anschluss an eine Übergangsfrist und bei Kleinsteinrichtungen nur im Rahmen einer Gesamtschau möglich, d.h. es muss dargelegt werden, wie die sonstigen Anforderungen erfüllt werden (Erlass SM v. 27.7.2016)
  - keine dauerhafte Befreiung möglich
  - konkrete Prüfung von Erweiterungs-, Umbau-, Umnutzungsmöglichkeiten
- keine Wohngruppen mit max. 15 Bewohnerplätzen und eigenem Gemeinschaftsbereich
  - Soll: mind. 5 m<sup>2</sup> pro Bewohner, 1/3 außerhalb möglich, ohne Verkehrs- und Erschließungsflächen
  - Umgestaltungs-, Umbaumöglichkeiten prüfen und begründen, Aufteilung und Nachweis Gemeinschaftsflächen, Einbau zweite Wohnküche (in Essingen vorhanden)
  - befristete Befreiung, wenn wirtschaftliche Unzumutbarkeit begründet und festgestellt wird
- kein rollstuhlgerechtes Einzelzimmer mit Bad vorhanden
  - erforderlich mindestens 1x pro Einrichtung, muss geschaffen werden
  - keine befristete/dauerhafte Befreiung möglich
- keine Nutzungseinheit vorhanden
  - erforderlich mindestens 1x pro Einrichtung, muss geschaffen werden
  - keine befristete/dauerhafte Befreiung möglich

Böbingen:

- Wohngruppen: Aufteilung in zwei Wohngruppen baulich schwierig, keine Flächen für Schaffung eines zweiten Gemeinschaftsbereichs vorhanden
- Prüfen Verlagerung / Umnutzung von Funktionsräumen (z.B. Umkleiden)

## 3. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie:

Die Weiterentwicklungs-/Zielplanung muss von einem geeigneten Fachbüro bewertet werden. Hierfür hat das Büro GSP (Gesellschaft für Soziales Planen) aus Stuttgart in Abstimmung mit den Johannitern ein Angebot nach Zeitaufwand vorgelegt. Der Gemeinderat hat den Planungsauftrag in seiner Sitzung am 02.03.2020 an das Büro GPS vergeben.

Das Büro hat verschiedene Konzepte erarbeitet und mit der Verwaltung, der Johanniter Unfall Hilfe und Herr Dr. Högerle als Experten für ehrenamtliche Seniorenarbeit abgestimmt.

Das Büro GSP stellt zwei Modelle vor, bei denen die Problemstellungen gelöst werden konnten:

### 1. Kleine Lösung

Erweiterungsbau im Bereich des Hangs zur Scheuelbergstraße. Hier könnten 2 Wohngruppen einschließlich der notwendigen Gemeinschaftsräume mit 13 bzw. 11 Bewohnern im OG eingerichtet werden.

## 2. Größere Lösung

Größerer Vorbau an den Eingangsbereich und zusätzlich kleinerer Erweiterungsbau in südlicher Richtung (Hirtensteige). Hier könnten im OG zwei Wohngruppen mit 14 bzw. 16 Bewohnern untergebracht werden. Da im Bereitschaftsdienst pro 15 Bewohner eine Pflegekraft eingesetzt werden muss wäre diese Alternative für den Betreiber der Einrichtung voraussichtlich die ideale Lösung.

Geschaffene Flächen im EG könnten beliebig genutzt werden (z.B. betreute Wohnungen). Alternativ könnte der notwendige Anbau für das OG auch ohne Erdgeschoss errichtet werden (Stelzenbau).

Kosten für den Neubau wurden im Zusammenhang mit der Untersuchung nicht berechnet (Pauschale und unverbindliche Schätzung. Mind. 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
Ein Planer des Büros GSP wird die Machbarkeitsstudie in der Gemeinderatssitzung vorstellen.