

>> Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard <<
Bürgerversammlung Gemeinde Oberwolfach

Freitag, den 14. Oktober 2016, 19:00 Uhr



Tagesordnung

1. Begrüßung und Einleitung durch Herrn Bürgermeister Bauernfeind
2. Landesheimbauverordnung LHeimBauVO – Was ist das? (Herr Decker)
3. Was bedeutet die LHeimBauVO für St. Luitgard? (Herr Decker)
4. Bebauungsplan in der Friedensstraße (Herr Burkart)
5. Künftige Pflege- und Betreuungskonzepte (Herr Decker)
6. Bauherren- und Betreiber-Modelle (Herr Decker)
7. Weitere Vorgehensweise und Zeitschiene (Herr Decker)
8. Fragerunde und Verabschiedung durch Herrn Bürgermeister Bauernfeind

1. Begrüßung und Einleitung

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



3

2. Landesheimbauverordnung LHeimBauVO – Was ist das?

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



4

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

Die

**„Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und
zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs
(LHeimBauVO)“**

vom 12. August 2009 und zuletzt geändert am 18. April 2011 trat mit Wirkung vom
01. September 2009 in Kraft.

Die

„Ermessenslenkenden Richtlinien zur Landesheimbauverordnung (ERL)“

wurden am 06. März 2015 bekannt gegeben.

Die Regelungen der Verordnung dienen der Konkretisierung des unbestimmten
Rechtsbegriffs der „angemessenen Wohnqualität“ nach WTPG § 10 (2) Punkt 8.

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

Gliederung der LHeimBauVO vom 18.04.2011

§ 1 (1) - (4)	Allgemeine Grundsätze
§ 2 (1) - (3)	Standort und Einrichtungsgröße
§ 3 (1) - (5)	Individuelle Wohnbereiche
§ 4 (1) - (5)	Gemeinschaftsbereiche
§ 5 (1) - (7)	Geltung, Übergangsregelungen
§ 6 (1) - (2)	Befreiungen und Ausnahmeregelungen
§ 7	Ordnungswidrigkeiten
§ 8 (1) - (2)	Inkrafttreten

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

§1 §2 §3 §4 §5 §6 §7 §8

Allgemeine Grundsätze - Die konzeptionellen Ziele der LHeimBauVO

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

(1) Die Gestaltung der Bau- und Raumkonzepte von Heimen *muss* sich vorrangig an den Zielen der Erhaltung von Würde, Selbstbestimmung und Lebensqualität orientieren.

Dies schließt das Recht auf eine geschützte Privat- und Intimsphäre der Bewohner von Heimen mit ein.

>>> Grundsatz Lebensqualität <<<

(2) Heime sind in erster Linie Wohnraum. Dieser umfasst individuell und gemeinschaftlich genutzte Bereiche, die zusammen Wohneinheiten bilden.

Wohneinheiten sind entweder abgeschlossene Wohnungen, die ansonsten den Regelungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg entsprechen und mit dem Ziel einer möglichst selbstständigen Haushaltsführung genutzt werden, oder Wohngruppen, die individuell genutzte Privatbereiche (Bewohnerzimmer) sowie die direkt mit diesen verbundenen, gemeinsam genutzten Wohnflächen umfassen und vorwiegend von Personen genutzt werden, die auch mit Unterstützung zu einer selbstständigen Haushaltsführung nicht in der Lage sind.

>>> Grundsatz Wohnen <<<

(3) Die Bau- und Raumkonzepte der Heime *sollen* so gestaltet werden, dass sie den Bestrebungen zur Normalisierung der Lebensumstände in stationären Einrichtungen entsprechen.

In den Heimen *soll* den Bewohnern grundsätzlich die in Privathaushalten übliche und ansonsten, soweit notwendig, eine an körperliche und kognitive Einschränkungen angepasste Wohnraumausstattung zur Verfügung stehen.

>>> Grundsatz Normalität <<<

(4) Die Bau- und Raumkonzepte der Heime *müssen* weiterhin so gestaltet werden, dass den jeweils besonderen Bedürfnissen unterschiedlicher Bewohnergruppen im Hinblick auf Selbständigkeit und Sicherheit Rechnung getragen wird.

Dies schließt insbesondere Barrierefreiheit und sonstige Maßnahmen ein, die eine selbstständige und sichere Nutzung von Wohnräumen, die Teilnahme am Gemeinschaftsleben sowie die Orientierung im Heimbereich ermöglichen oder erleichtern.

>>> Grundsatz Selbständigkeit <<<

... und das sagen die **ERL** zu § 1 (4):

Der Begriff der Barrierefreiheit der LHeimBauVO ist inhaltlich gleichlautend mit der Landesbauordnung LBO in Verbindung mit der Liste der Technischen Baubestimmungen LTB, in die zum 01. Januar 2015 die DIN 18040-1 und 18040-2 aufgenommen wurden (als Ersatz für DIN 18024 und 18025).

ACHTUNG: Nach LTB, Anlage 7.2, gilt für die DIN 18040-1: Die Einführung bezieht sich auf bauliche Anlagen und andere Einrichtungen im Sinne von § 39 (2) LBO und auf Einrichtungen im Sinne von § 39 (1) LBO, **ausgenommen Wohnungen und die wohnungsähnlich genutzten Räume (z.B. in Wohn- oder Pflegeheimen, Kureinrichtungen und Beherbergungsbetrieben) dieser Anlagen und Einrichtungen, für die DIN 18040-2 eingeführt wird.**

Als Allgemeines Ermessenskriterium wird für öffentlich zugängliche Gebäudeteile und Gemeinschaftsflächen regelmäßig eine entsprechende Wertung geboten sein, wonach diese Flächen barrierefrei (uneingeschränkt rollstuhlgerecht [nach DIN 18040-2R!?!]) nutzbar sein müssen.

... und das sagen die **ERL** zu § 1 (4):

Besondere Ermessenskriterien sind die Anzahl der uneingeschränkt rollstuhlgerechten Bewohnerzimmer [nach DIN 18040-2R] unter Berücksichtigung von Konzeption, Bewohnerzahl und -struktur und Nutzung von Elektro-Rollstühlen. Der Betreiber ist an die Angaben zum Bedarf rollstuhlgerechter Zimmer gebunden, was letztlich die Anzahl von Bewohnern mit Elektro-Rollstühlen begrenzt (Unternehmerische Entscheidung des Betreibers).

... und das sagt die **Praxis** zu § 1 (4):

Eine umfassende Darstellung der künftigen Konzeption, des Ist-Zustandes und der bestehenden Abweichungen vom Soll-Zustand sind grundsätzlich mit der Heimaufsicht vorabzustimmen – und zwar bereits rechtzeitig vor Abgabe eines evtl. Bauantrags für Umbaumaßnahmen.

13

Mögliche Rückfragen bei Bestandsimmobilien zu § 1:

Können in einer Bestandsimmobilie die vier Grundsätze
>>> Lebensqualität / Wohnen / Normalität / Selbständigkeit <<<
 umgesetzt werden?

- Erhält der Bewohner eine geschützte Privat- und Intimsphäre in individuell genutzten Privatbereichen (Einzelzimmer)?
- Sind die gemeinsam genutzten Wohnflächen direkt mit den Privatbereichen verbunden (Aufenthaltsbereiche in den Wohngruppen)?
 - Entspricht die Wohnraumausstattung den körperlichen und kognitiven Einschränkungen der Bewohner (und den Anforderungen der Mitarbeiter)?
- Ist die selbstständige und sichere Teilnahme am Gemeinschaftsleben für den Bewohner möglich (Barrierefreiheit nach DIN 18040-1 und DIN 18040-2)?

14

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

§1 §2 §3 §4 §5 §6 §7 §8

Standort und Einrichtungsgröße in der LHeimBauVO

15

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

§1 §2 §3 §4 §5 §6 §7 §8

Individuelle Wohnbereiche in der LHeimBauVO

Umsetzung der Anforderungen an eine geschützte Privat- und Intimsphäre in den individuell genutzten Privatbereichen (Bewohnerzimmer)

16

(1) Soweit Heime keine Wohnungen zur individuellen Nutzung bereitstellen, muss für alle Bewohner ein Einzelzimmer zur Verfügung stehen.

Um Wünschen nach räumlicher Nähe im Individualbereich entsprechen zu können, soll ein möglichst hoher Anteil an Einzelzimmern so gestaltet werden, dass jeweils zwei nebeneinanderliegende Zimmer zu einer Nutzungseinheit zusammengeschlossen und von zwei Personen gemeinsam genutzt werden können.

... und das sagen die **ERL** zu § 3 (1):

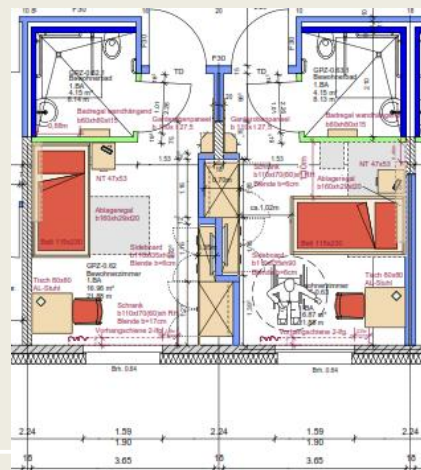
Nach den Ermessenskriterien ist in jeder Einrichtung mindestens eine Nutzungseinheit mit einem flexibel gestalteten Wanddurchgang vorzuhalten, es sei denn, eine Inanspruchnahme war in der Vergangenheit nicht gegeben bzw. ist voraussichtlich auch in Zukunft nicht zu erwarten.

17

(2) Bei den Bewohnerzimmern in Wohngruppen *muss* die Zimmerfläche ohne Vorraum mindestens 14 m² oder einschließlich Vorraum mindestens 16 m² sowie die lichte Raumbreite mindestens 3,20 m betragen.

Vorflure und Sanitärbereiche zählen nicht zur notwendigen Zimmerfläche im Sinne von Satz 1.

... und das sagen die ERL zu § 3 (1): Die Berechnung erfolgt nach Wohnflächenverordnung WofIV unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien.

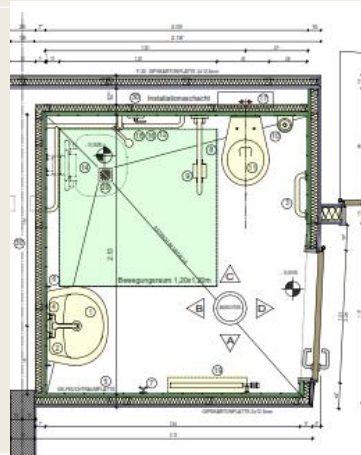


18

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

4) In Wohngruppen in bestehenden Heimen *muss* jeweils bis zu zwei Bewohnerzimmern und in neu eingerichteten Heimen jedem Bewohnerzimmer direkt ein Sanitärbereich mit Waschtisch, Dusche und WC zugeordnet sein, sofern nicht zwei Zimmer zu einer Einheit im Sinne des Absatz 1 durch einen Vorflur miteinander verbunden sind.

Bei Heimen, die in Wohnungen untergliedert sind, *müssen* in den Wohnungen für jeweils bis zu 4 Personen ein Waschtisch, eine Dusche und ein WC verfügbar sein.



LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

... und das sagen die **ERL** zu § 3 in Verbindung mit § 1 (4):

Die individuellen Bewohner- und Sanitärbereiche müssen DIN 18040-2 (120 cm Bewegungsfläche) bzw. für mindestens 1 % der Zimmer DIN 18040-2R (150 cm Bewegungsfläche) entsprechen.

... und das sagt die **Praxis** zu § 3 in Verbindung mit § 1 (4):

Antrag auf – unbefristete – Befreiung von den Erfordernissen der DIN 18040-2 hinsichtlich der Bewegungsflächen unter Begründung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit erforderlicher Umbaumaßnahmen, bei Bedarf unter Vorlage einer Kostenberechnung, für den Fall einer möglichen Nutzung der Flächen trotz fehlender Bewegungsflächen.

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

... und das sagen die **ERL** zu § 3 in Verbindung mit § 5 (4):
 Für **Doppelzimmer** ist ein Abbau grundsätzlich anzustreben. Es gilt jedoch eine Übergangsregelung bei einer zwingenden baulichen Mindestwohnfläche – ohne Ermessensspielraum – nach WoFIV von 22 m² (ohne Vorflur, Vorraum und Sanitärbereich) ab 01.09.2019. Zimmer, die kleiner als 22m² sind, können – spätestens – ab 01.09.2019 nur noch mit einer Person belegt werden.

... und das sagt die **Praxis** zu § 3 in Verbindung mit § 5 (4) :
 Alternativer Antrag auf – befristete – Befreiung vom Einzelzimmer-Gebot während eines verbleibenden Refinanzierungszeitraums unter Begründung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für einen sofortigen Abbau der Doppelzimmer, bei einer ausreichenden Mindestwohnfläche von 22m².

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

Mögliche Rückfragen bei Bestandsimmobilien zu § 3:

- Ergeben sich durch die evtl. Umnutzung von Doppelzimmern zu Einzelzimmern noch wirtschaftlich zu betreibende Wohngruppengrößen?
- Können in einer Bestandsimmobilie die Individualbereiche an die Anforderungen an eine geschützte Privat- und Intimsphäre angepasst werden?

Entsprechend der **HeimMindBauV** musste die Größe eines Wohnschlafraums für einen Bewohner 12 m², für zwei Bewohner 18 m² und für drei Bewohner 24 m² betragen sowie für jeweils bis zu 4 Bewohner ein Waschtisch, für bis zu 8 Bewohner ein WC und für jeweils bis zu 20 Bewohner eine Dusche und eine Badewanne zur Verfügung stehen.

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

§1 §2 §3 **§4** §5 §6 §7 §8

Gemeinschaftsbereiche in der LHeimBauVO

Umsetzung der Anforderungen an gemeinsam genutzte Wohnflächen

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

(1) Sofern nicht Wohnungen die Wohneinheiten im Heimbereich bilden, *muss* die Bildung von Wohngruppen möglich sein.

In Wohnungen *sollen* nicht mehr als acht und in Wohngruppen höchstens 15 Bewohner aufgenommen werden.

Achtung: Es ist keine Mindestgröße von Wohngruppen definiert – hier ist auch die Betriebswirtschaftlichkeit zu beachten!

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

... und das sagen die **ERL** zu § 4 (1):

Die „Soll-Vorgabe“ zur Anzahl von 15 Bewohnern ist bereits im obersten Rahmen angesiedelt, so dass auch der Spielraum der Ermessensentscheidung bei Überschreitungen eingeschränkt ist.

Ermessenskriterien sind eine Rechtfertigung der Überschreitung durch Konzeption und Bewohnerstruktur, eine vorliegende Ausschöpfung baulicher Gestaltungsmöglichkeiten, eine Überschreitung der „Soll-Vorgabe“ in einzelnen Wohngruppen bleibt in der Gesamtbewertung untergeordnet bzw. wird durch andere Maßnahmen kompensiert.

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

(2) Das Raumkonzept von Wohngruppen schließt neben Bewohnerzimmern insbesondere gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsbereiche ein.

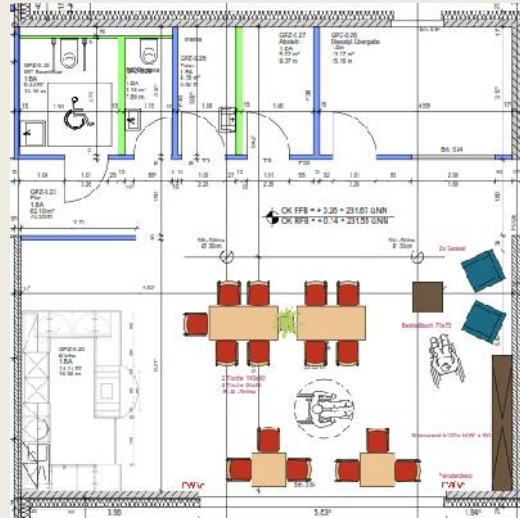
Die Wohnfläche dieser Aufenthaltsbereiche darf 5 m² pro Bewohner nicht unterschreiten.

Bis zu einem Drittel dieser Fläche kann auch auf Aufenthaltsbereiche für regelmäßige gruppenübergreifende Aktivitäten außerhalb der Wohngruppen entfallen.

In den Wohngruppen *sollen* darüber hinaus eine Küche, ein Hauswirtschaftsraum und ausreichend Abstellflächen vorhanden sein.

Achtung: Für eine gute Raumqualität als Ess- und Wohnbereich (Aufenthaltsbereich) sind die 5 m² pro Bewohner mehr als empfehlenswert!

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?



LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

... und das sagen die **ERL** zu § 4 (2):

Bei der Berechnung der Fläche des Aufenthaltsbereichs bleiben Verkehrsflächen unberücksichtigt.

... und das sagt die **Praxis** zu § 4 (2):

„Erforderliche“ Verkehrsflächen in Aufenthaltsbereichen sind in der Regel mit einer Breite von 150 bis 180 cm anzusetzen.

... und das sagen die **ERL** zu § 4 (2):

Ermessenskriterien für die Küche sind eine barrierefreie (DIN 18040-2) oder eine rollstuhlgerechte (DIN 18040-2R) Nutzung in Abhängigkeit vom Konzept, in geeigneten Einzelfällen „nur“ der Einbau einer Küchenzeile je Wohngruppe. Eine Abweichung von der Zuordnungsregel 1:1 durch den Einbau einer „Tandemküche“ ist bei der tatsächlichen Umsetzung einer Konzeption möglich, wird in der Regel jedoch den eingeräumten Ermessensspielraum der Heimaufsicht überschreiten.

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

Ermessenskriterien für den Hauswirtschaftsraum sind eine Unterstützung der anfallenden Verrichtungen und der an der Normalität ausgerichteten Alltagsgestaltung (Vorratsraum, Wäschekammer, Putzmittel- und Hilfsmittellager, etc.) ohne zwingende Größenvorgaben. In Ausnahmefällen kann ein Hauswirtschaftsraum für zwei Wohngruppen als ausreichend eingestuft werden.

Ermessenskriterium für die Abstellflächen ist nicht zwangsläufig die Notwendigkeit zusätzlicher (Abstell-) Räume.

... und das sagt die **Praxis** zu § 4 (2):

„Tandem-“ oder Nachbarschaftsküchen sind – falls gewünscht – konzeptionell, planerisch und wirtschaftlich gut darstellbar. Hauswirtschaftsräume und Abstellflächen können planerisch gut in – abschließbaren – Schrankeinsbauten nachgewiesen werden.

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

(3) In Heimen, bei denen die Notwendigkeit einer pflegerischen Versorgung in der Regel ausschlaggebend für einen Heimeintritt ist (Pflegeheimen), *müssen* in den Wohngruppen oder in deren unmittelbarer Nähe die notwendigen Funktions- und Arbeitsräume vorhanden sein.

Sofern die Anforderungen nach § 3 Absatz (4) erfüllt sind, ist in Pflegeheimen pro Einrichtung ein für alle Bewohner gut erreichbares Pflegebad ausreichend.

... und das sagen die **ERL** zu § 4 (3):

Unmittelbare Nähe bedeutet, dass die Organisation der Arbeitsabläufe des Pflegepersonals den Bewohnern räumlich zugeordnet bleibt und Abläufe nicht durch größere Wegstrecken unterbrochen werden. Eine Auslegung der „unmittelbaren Nähe“ ist eingeschränkt.

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

Achtung: Absatz (1) bis (3) führen in der Regel zu erheblichen Flächenverschiebungen in Bestandsimmobilien!

Die erforderliche Nutzfläche „auf den Geschossen“ nimmt mit den Anforderungen an die Wohngruppen deutlich zu durch Einzelzimmer mit direkt zugeordneten Bewohnerbädern, Aufenthaltsbereiche mit erforderlichen Nebenräumen, etc., und liegt nun bei ca. 42 m² NGF (Nettogrundrissfläche) je Bewohner.

Das bedeutet, dass mit Umsetzung der LHeimBauVO eine Wohngruppe „auf den Geschossen“ ca. 15 x 42 = ca. 630 m² NGF in Anspruch nimmt – in Abhängigkeit auch von der Größe des Bewohnerzimmers (Umwandlung von Mehrbettzimmern in Einzelzimmer) und dem Verkehrsflächenanteil (in Baden-Württemberg mindestens 30 % auf Grund der Mindestflurbreite von 180 cm nach den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums über den baulichen Brandschutz).

>>> Grundsatz Ist-Soll-Flächenbilanz <<<

LHeimBauVO + ERL – Welche Anforderungen werden gestellt?

(5) Heime beziehungsweise Wohngruppen innerhalb von Heimen *sollen* über einen ausreichend großen, geschützten und von mobilen Bewohnern selbstständig nutzbaren Außenbereich (Garten, Terrasse oder Gemeinschaftsbalkon) verfügen.

Geschlossene Heimbereiche *müssen* über einen direkt von diesem Bereich aus – ERL: über einen Aufzug – zugänglichen Außenbereich verfügen.

... und das sagen die **ERL** zu § 4 (5):

Stehen Außenflächen nicht zur Verfügung, belässt die Sollvorschrift einen begrenzten Ermessensspielraum für eine Ausnahmeregelung bei Vorlage einer schlüssigen Darlegung eines „Frischluftkonzepts“, das den Interessen und Bedürfnissen der Bewohner ausreichend Rechnung trägt.

Mögliche Rückfragen bei Bestandsimmobilien zu § 4:

- Welche künftigen Wohngruppen-Größen ergeben sich auf Grund der Konzeption und des Personaleinsatzes unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit?
- Kann die künftige Ist-Soll-Flächenbilanz „auf den Geschossen“ umgesetzt werden oder ist die Bestandsimmobilie evtl. zu erweitern oder zu verkleinern?
- Welche räumlichen Qualitäten haben die Wohnbereiche (Normalität / Wohnen / Raumklima / Beleuchtung / Be- und Entlüftung)?
- Sind die Aufenthaltsbereiche mit den erforderlichen Nebenräumen mit einem vertretbaren baulichen und wirtschaftlichen Aufwand herzustellen?

Entsprechend der **HeimMindBauV** musste die Größe eines Gemeinschaftsraums – auch außerhalb der Einrichtung – nur mindestens 0,75 m² pro Bewohner betragen und so angelegt sein, dass auch Bettlägerige an dortigen Veranstaltungen teilnehmen konnten.

3. Was bedeutet die LHeimBauVO für St. Luitgard?

Derzeitige Situation: Gegenüberstellung der Geschossflächen und Nutzungen

Geschoss	Nettogeschossfläche NGF Gesamt	Bewohnerzimmer Gesamt			Aufenthaltsbereiche		Fehlfäche Geschossen	
		Zimmer EZ	DZ	Plätze Σ	m2	m2/Bew.		
UG	345,00 Keller, Umkleide, Personalaufenthalt, Vorräte Küche, Heizraum, Arzt, Lagerraum, Bewohnerzimmer, Bad+WC Bewohner	4	2	8	0	0,00	40	
EG	345,00 Speise-/ Gemeinschaftsraum, Küche, Büro, Halle, Bewohnerzimmer, Bad+WC Bewohner	7	1	9	56	6,22	-11	
1. OG	345,00 Hauskapelle, Teeküche, Lagerräume, Bewohnerzimmer, Bad+WC Bewohner	13	1	15	0	0,00	75	
Zusammenstellung Gesamtgebäude		m2/Platz			i.m. über alle Geschosse:			
	1.035,00	32,34	24	4	32	56,00	1,75	
							(theoretisch) mögl. Kompensation der Fehlfächen:	
							Hauskapelle	33
							Summe	33
							Fehlfäche zentr. Aufenthaltsbereiche	71

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



35

Derzeitige Situation: Untergeschoss



14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



36

Derzeitige Situation: Erdgeschoss



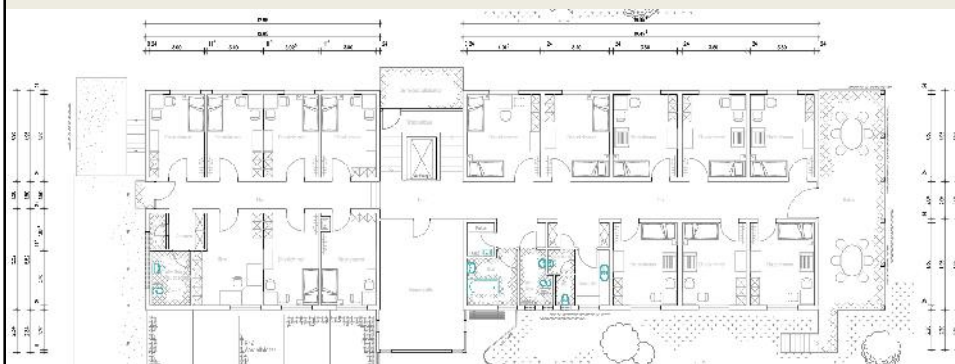
14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



37

Derzeitige Situation: Obergeschoss



14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



38

Derzeitige Situation: Prüfkriterien nach LHeimBauVO

Absatz	Themenbereich	Anforderungen	Prüfungsergebnis	Abweichung/ Befreiung/ Bestand
§ 3 Individuelle Wohnbereiche				
1	Bewohnerzimmer	nur Einzelzimmer 2 x EZ zu 1 x DZ temp.nutzbar	nein; von i.g. 28 Zimmer sind 4 Doppelzimmer! ==> 25 % der Plätze in DZ! bei den vorh. EZ nein; Trennwand massiv, Vermutlich Beton!	1 1 bedingt ja
2	Zimmergröße	ohne Vorraum > 14 m2 inkl. Vorraum > 16 m2 lichte Raumbreite > 3,20 m	4 x EZ mit 13,5 m2; alle Zimmer ohne Bad, daher ohne Vorraum; sonstige EZ zw. 15,12 und 15,8 alle Zimmer ohne Bad, daher ohne Vorraum; Zimmergrößen EZ zw. 15,12 und 15,8 m2 6 x EZ mit 3,00 m nicht erfüllt	1 1 bedingt bedingt bedingt
		Doppelzimmer in Ausnahmefällen	siehe unten; § 5, Absatz 4	
3	Vorflure / Begriffsbestimmung	keine		
4	Bewohnerbad	Bestand: max. 2 Bew./Bad Neubau: pro Bew ein Bad Alternativ: bei 2 EZ mit Vorflur Neubau: max. 2 Bew./Bad Wohnungen: max. 4 Bew./Bad	sämtliche Zimmer ohne eigenes Bad:	1
5	Gestaltung Individualbereich	Verwendung eigener Möbel	nach Betreiberfestlegung; auf Grund der kleinen Zimmer nur bedingt möglich	

14.10.2016
Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard
39

Derzeitige Situation: Prüfkriterien nach LHeimBauVO

Absatz	Themenbereich	Anforderungen	Prüfungsergebnis	Abweichung/ Befreiung/ Bestand
§ 4 Gemeinschaftsbereiche				
1	Wohngruppengröße	in Wohnungen: max. 8 Bewohner in Wohngruppen: max. 15 Bew.	nur 1 Aufenthalts-/Gemeinschaftsbereich im gesamten Haus vorhanden ==> Gruppe mit 32 Bewohnern!	1 bedingt
2	Gemeinschaftsbereiche	pro Bewohner > 5 m2 innerhalb WG > 3,33 m2 pro Bew. außerhalb WG < 1,67 m2 pro Bew.	auf 2 Geschossen fehlen die Gemeinschaftsbereiche komplett auf 2 Geschossen fehlen die Gemeinschaftsbereiche komplett Fehlfläche von 71 m2 (unter Ansatz der Hauskappelle) nicht nachweisbar	1 1 1 2/3-Regelung nein nein
		darüber hinaus: Wohnbereichs-Küche	auf 2 Geschossen kein Angebot vorhanden; Zentral-Küche erfüllt nicht die Anforderungen an eine WB-Küche	1
		Hauswirtschaftsraum	nicht ausgewiesen; extrem knappes Raumangebot auf den Pflegegeschossen und i.g. lässt Nachweis nicht zu!	1
		ausreichend Abstellflächen	im EG und OG definitiv nicht vorhanden!	1
3	Funktions-/Arbeitsräume	zentraler Pflegearbeitsraum	pro Geschoß 1 Fäkalspüle in Putzraum (2,7m2) für jew. 8 + 9 + 15 Bewohner; eindeutig unterversorgt	1
		1 x Pflegebad pro Einrichtung	zwar 3 Bäder (als Ersatz der fehlenden Bewohnerbäder) vorhanden: ohne DU-WC; erfüllen aber nicht Anforderungen an ein Pflegebad	1
4	Technische Ausstattung	gutes Raumklima gute Beleuchtung geeignetes Be-/Entlüftungskonzept	nicht Gegenstand der Prüfung nicht Gegenstand der Prüfung nicht Gegenstand der Prüfung	
5	Außenbereich	Zentrale Gartenanlage Gemeinschaftsbalkon / -terrasse	vorhanden, aber nicht barrierefrei sämtliche Pflegegeschosse verfügen zwar über Terrassen, aber ohne Infrastruktur!	

14.10.2016
Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard
40

Derzeitige Situation: Prüfkriterien nach LHeimBauVO

Absatz	Themenbereich	Anforderungen	Prüfungsergebnis	Abweichung/ Befreiung Bestand
§ 5 Geltung, Übergangsregelung				
4	Doppelzimmer	ohne Vorraum >22m2	alle 4 Doppelzimmer mit ca. 18 m2 < 22 m2	nein


14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  41

Derzeitige Situation: Prüfkriterien Barrierefreiheit


Nr.	Themenbereich	Anforderung nach DIN	Kommentar / Prüfungsergebnis
1.	Individualbereich		
1.1	Standard-Bewohnerzimmer	18040-2	
1.1.1	Zugangstür	Breite > 90 cm flurseitige Rangierfläche: 1,50 x 150 cm flurseits Drückerabstand >50 cm	
1.1.2	Bewegungsfläche	allg.: 120 x 120 cm Bett-Längsseite: 120 bzw. 90 cm vor Möbeln: 90 cm	
1.2	Standard-Bewohnerbad	keine Individualbäder vorhanden; nur Gemeinschaftsbad- / -WC	
1.2.1	gemeinschaftl. Bewohnerbad	18040-2	
1.2.1.1	Zugangstür	Breite > 80 cm nach außen aufschlagend	nein
1.2.2	WC	davor: 120 x 120 cm beidseitig > 20 cm	nicht vorhanden
1.2.3	Waschbecken	davor: 120 x 120 cm	seitlich empfohlen >20 cm
1.2.4	Dusche	120 x 120 cm	nicht vorhanden
1.2.2	gemeinschaftl. Bewohner-WC	18040-2	
1.2.2.1	Zugangstür	Breite > 80 cm nach außen aufschlagend	3 x ja, 1 x nein (OG)
1.2.2	WC	davor: 120 x 120 cm beidseitig > 20 cm	3 x nein
1.2.3	Waschbecken	davor: 120 x 120 cm	seitlich empfohlen >20 cm

14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  42

Derzeitige Situation: Prüfkriterien Barrierefreiheit			
Nr.	Themenbereich	Anforderung nach DIN	Kommentar / Prüfungsergebnis
1.3	rollstuhlgerechtes Bewohnerzimmer	18040-1	nach Vorgabe ERL (öffentl. Zugängl. Fläche!)
		bzw. 18040-2R	1% der Zimmer, aber mind. 1 Nachweis in DZ mit 18 m2
1.3.1	Zugangstür	Breite > 90 cm	
		beidseitige Rangierfläche: 1,50 x 150 cm	
		beidseit. Drückerabstand >50 cm	
1.3.2	Bewegungsfläche	allg.: 150 x 150 cm	
		Bett-Längsseite: 150 bzw. 120 cm	keine Angaben in DIN 18040-1, hilfsweise 18040-2R
		vor Möbeln: 150 cm	
1.4	rollstuhlgerechtes Bewohnerbad	18040-1	nicht vorhanden
		bzw. 18040-2R	1% der Zimmer, aber mind. 1
1.4.1	Zugangstür	Breite > 90 cm	
		nach außen aufschlagend	
		beidseitige Rangierfläche: 1,50 x 150 cm	
		beidseit. Drückerabstand >50 cm	
1.4.2	WC	Tiefe 70 cm!	
		davor: 150 x 150 cm	
		beidseitig 90 cm breit bei 70er Tiefe	
		Alternativ: einseitig 90 cm breit und 70 cm tief	bei mind. 2 Bädern; 1 x rechts + 1 x links orientiert
		andere Seite 30 cm breit und 70 cm tief	
1.4.3	Waschbecken	davor: 150 x 150 cm	vorzugsweise axial angeordnet
1.4.4	Dusche	150 x 150 cm	

14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  43

Derzeitige Situation: Prüfkriterien Barrierefreiheit			
Nr.	Themenbereich	Anforderung nach DIN	Kommentar / Prüfungsergebnis
2.	Wohn- / Aufenthaltsbereich	18040-1	hier nur Speise- / Gemeinschaftsraum im EG
2.1	Allgemein	Rangierfläche: 150 x 150 cm	
		Mindest-Durchfahrbreite: >90 cm	
		Aufstellfläche Rollstuhl: 90 x 130 cm	
2.2	Küche	in 18040-1 nicht enthalten; hilfsweise hier nach DIN 18040-2R	
	Zugangstür	Breite > 90 cm	
		beidseitige Rangierfläche: 150 x 150 cm	
		beidseit. Drückerabstand >50 cm	
	Raum	150 cm entlang Küchenzeile	
		150 cm vor sonst. Möbeln	
3.	Pflegebad	18040-1 bzw. 18040-2R	nicht vorhanden!
3.1	Zugangstür	Breite > 90 cm	
		beidseitige Rangierfläche: 1,50 x 150 cm	
		beidseit. Drückerabstand >50 cm	
3.2	WC	Tiefe 70 cm!	
		davor: 150 x 150 cm	
		beidseitig 90 cm breit bei 70er Tiefe	
		Alternativ: einseitig 90 cm breit und 70 cm tief	bei mind. 2 Bädern; 1 x rechts + 1 x links orientiert
		andere Seite 30 cm breit und 70 cm tief	
3.3	Waschbecken	davor: 150 x 150 cm	vorzugsweise axial angeordnet
3.4	Dusche	150 x 150 cm	
3.5	Pflege- / Badewanne	Längsseite 1: 150 cm	
		Längsseite 2: 150 cm	keine DIN-Forderung; Empfehlung pro4
		Durchgang Kopfende: >90 cm	keine DIN-Forderung; Empfehlung pro4

14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  44

Derzeitige Situation: Prüfkriterien Barrierefreiheit

Nr.	Themenbereich	Anforderung nach DIN	Kommentar / Prüfungsergebnis
4.	Verkehrswege im Gebäude	18040-1	
4.1	Flure	bei unbegrenzter Länge: 150 cm breit nach max. 15m: Begegnungsfl. 180x180 cm max. 6,0 m Länge: 120 cm breit nach max. 6m: Rangierfl. 150x150 cm kurze Engstelle, ca. 80 cm lang: 90 cm breit	
		bei unbegrenzter Länge: max. 3% bis zu 10m Länge: max. 4% bis zu 6m Länge: max. 6%	Rampe im Flur OG!
4.2	Türen in Fluren	Breite > 90 cm beidseitige Rangierfläche: 150 x 150 cm beidseit. Drückerabstand >50 cm	Hinweis: Türausstattungen nicht Prüfgegenstand!
4.3	Aufzugsanlagen	Aufstellfl vor Zugang: 150x150 cm bei verbleib. freien Durchgang von > 90 cm Aufzugsanlag. Im 1. BA Zugang gegenüber abwärtsf. Treppe: > 300 cm	
		lichte Zugangsweite: >90 cm	
		Fahrkorb i.L.: 110 x 140 cm (Fahrkorb i.L. 140 x 200 cm)	Typ 2 Typ 3; empfohlen mit Zugangsweite 110 cm.
4.4	Treppen	gerader Treppenlauf Alternativ gebogener Lauf; Innenradius >100 cm	

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard





45

Hinweise des Wirtschaftsministeriums über den baulichen Brandschutz


- Im Allgemeinen gilt beim Brandschutz kein Bestandsschutz!
- Großraumbereiche ohne notwendige Flure („Strohballen-Deko“), ca. 400 m² NGF, zwei bauliche Flucht- und Rettungswege und maximal 10 Bewohnerzimmer
- Bei Bettentransport Türbreite mindestens 120 cm - ansonsten mindestens 90 cm
- Bei Bettentransport Flurbreite mindestens 225 cm - ansonsten mindestens 180 cm
- Stichflurlänge maximal 15 m
- Treppenlaufbreite mindestens 120 cm
- Aufzüge mit dynamischer Brandfallsteuerung
- Sicherheits-Beleuchtung und -Stromversorgung / Feuerlösch-einrichtungen (Steigleitungen) / Feuerwehrfunk / Flächendeckende Brandmeldeanlage (Vollschutz)
- Außenwände nicht brennbar (Mineralische Dämmung) bzw. bei bis zu zwei Geschossen schwer entflammbar (Polystyrol-EPS-Dämmung)

46


Derzeitige Situation: Prüfkriterien Baulicher Brandschutz		
Prüfungskriterien:		
Hinweise des Wirtschaftsministeriums über den baulichen Brandschutz in Krankenhäusern und baulichen Anlagen entsprechender Zweckbestimmung, vom 26. April 2007		
I.	Anwendungsbereich	nicht Gegenstand der Prüfung
II.	Begriffe	nicht Gegenstand der Prüfung
III.	Anforderungen an die bauliche Ausführung	siehe nachstehende Prüfung
IV.	Flächen und Einrichtungen für die Feuerwehr	nicht Gegenstand der Prüfung
V.	Zusätzliche Unterlagen	nicht Gegenstand der Prüfung
III.	Anforderungen an die bauliche Ausführung	
1.	Wände, Decken und Dächer	nicht Gegenstand der Prüfung
2.	Bereichabgrenzungen für den Brandschutz	
2.1	Brandabschnitte	
	Abstände der Brandwände < 50 m	
	größere Brandabschnitte möglich, bei weitergehenden brandschutztechn. Maßnahmen	
14.10.2016		Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard
		 47

Derzeitige Situation: Prüfkriterien Baulicher Brandschutz		
2.2	Brandschutzbereiche	
	pro Pflegegeschoss mind. 2 Brandschutzbereiche	1
	mind. 30% der Betten des benachbarten Brandschutzbereichs müssen aufgenommen werden können	?
	jeder Brandschutzbereich muss mit einem anderen und einem Treppenraum direkt verbunden sein.	
2.3	Rauchabschnitte	
	Brandabschnitte > 400 müssen in Rauchabschnitte unterteilt werden	?
2.4	Großraumbereiche	
	maximal 400 m ² Grundfläche	überall eingehalten
	maximal 10 Pflegebedürftige / Bewohner:	im OG mit 15 Bewohner deutlich übersch
2.5	Sonderbereiche	nicht Gegenstand der Prüfung
3.	Rettungswege in Gebäuden	
3.1	Allgemeine Anforderungen	
3.1.1	Art des Rettungswegs und Erreichbarkeit	
	Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes, 2 von einander unabhängige Rettungswege:	1
	kein abgeschlossener Treppenraum der Haupttreppe von EG bis 2. OG	1
	mind. einer der Rettungswege < 30m bis zur Treppe / ins Freie	
3.1.2	Rettungswege durch Foyers und Hallen zulässig, wenn ein weiterer RW vorhanden ist	
14.10.2016		Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard
		 48

Derzeitige Situation: Prüfkriterien Baulicher Brandschutz			
3.1.3	Rettungswege über Stichflure sind zulässig, wenn:		
	- nicht länger als 10 m, oder	siehe v.g. Ziffer 3.1.1	
	- nicht länger als 15 m mit trennender Rauchschutztüre	siehe v.g. Ziffer 3.1.1	
3.1.4	Kennzeichnung von Rettungswegen	nicht Gegenstand der Prüfung	
3.2 Treppen			
3.2.1	Notwendige Treppen aus nichtbrennbaren Baustoffen	nicht Gegenstand der Prüfung	
3.2.2	nutzbare Treppenbreite zwischen > 1,20 und < 2,40 m		1
3.2.3	kein gewendelter Lauf bei notwendigen Treppen		
3.3 Treppenträume			
3.3.1	Anschluss notwendiger Treppen über Halle ins Freie, wenn:		
	- Entfernung der letzten Stufe bis ins Freie < 20 m		
	- Abtrennung Treppenraum in F-90	nicht Gegenstand der Prüfung	
	- Türen zum Treppenraum F-30 RD	nicht Gegenstand der Prüfung	
3.3.2	RWA in notwendigen Treppenträumen	nicht Gegenstand der Prüfung	
3.4 Flure			
3.4.1	Flurbreiten > 1,80 m:	nicht eingehalten im Nordflügel, OG	1


14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  49

Derzeitige Situation: Prüfkriterien Baulicher Brandschutz			
3.4.2	Mindestbreite darf nicht durch Einbauten eingeschränkt werden;	nicht Gegenstand der Prüfung	
3.4.3	Entrauchung der Flure	nicht Gegenstand der Prüfung	
3.4 Türen			
4. Technische Einrichtungen			
4.1	Aufzüge und Transportanlagen	nicht Gegenstand der Prüfung	
4.2	Sicherheitsbeleuchtung	nicht Gegenstand der Prüfung	
4.3	Sicherheitsstromversorgungsanlagen	nicht Gegenstand der Prüfung	
4.4	Blitzschutzanlagen	nicht Gegenstand der Prüfung	
5. Feuerlöscher- und Alarmierungseinrichtungen			
5.1	Feuerlöscheinrichtungen	nicht Gegenstand der Prüfung	
5.2	Alarmierungseinrichtungen	nicht Gegenstand der Prüfung	
5.3	Brandmeldeanlagen	nicht Gegenstand der Prüfung	
6.	Weitere Brandschutzmängel siehe Protokoll der Brandverhütungsschau vom 13.11.14		6

14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  50

Situation nach Auflösung der Doppelzimmer: Gegenüberstellung der Geschossflächen und Nutzungen

Geschoss	Nettogeschossfläche NGF	Bewohnerzimmer		Aufenthaltsbereiche	Fehlfläche		
		Zimmer	Plätze				
	Gesamt	EZ	DZ	m2	m2/Bew.	Geschossen	
UG	345,00	6	0	0	0,00	30	
	Keller, Umkleiden, Personalaufenthalt, Vorräte Küche, Heizraum, Arzt, Lagerraum, Bewohnerzimmer, Bad+WC Bewohner						
EG	345,00	8	0	56	7,00	-16	
	Speise-/ Gemeinschaftsraum, Küche, Büro, Halle, Bewohnerzimmer, Bad+WC Bewohner						
1. OG	345,00	14	0	0	0,00	70	
	Hauskapelle, Teeküche, Lagerräume, Bewohnerzimmer, Bad+WC Bewohner						
Zusammenstellung Gesamtgebäude		m2/Platz		i.m. über alle Geschosse:			
	1.035,00	36,96	28	0	28	84	
				(theoretisch) mögl. Kompensation der Fehlflächen:			
				Hauskapelle			33
				Summe			33
				Fehlfläche zentr. Aufenthaltsbereiche			51

14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  51

Künftige Situation: Rechnerische Platzzahl über die Bestandsflächen

1. Überlegung Innerhalb dieser Phase wird untersucht, wie viele Pflegeplätze grundsätzlich innerhalb des vorhandenen Flächenangebots je Geschoss, bzw. im Gebäude insgesamt - unter dem Ansatz von gesetzten Kopf-/Flächenschlüsseln nach Erfahrungswerten pro4 ingenieure - untergebracht werden können. Es handelt sich dabei um eine reine Flächenbetrachtung! Dabei vorerst nicht berücksichtigt wird die vorhandene Gebäudegeometrie bzw. Raum- und Tragstruktur.


2. Grundlagen

	NGF / m2	
Flächenbedarf pro Pflegeplatz insgesamt:	51	Erfahrungswert pro4; Neubau nach LHeimBauVO
davon auf dem Pflegegeschoss	41	Erfahrungswert pro4
erforderliche Restflächen im UG	10	

3. vorhandenes Flächenangebot / neue Platzgröße

	NGF in m2	gesetzte Fläche pro Platz	Plätze	neue Platzzahl	Begründung / Kommentar
				rechn. 41	
				m2 NGF	
Obergeschoss	345	41,00	8,41	9	max. 15 Bew. / Gruppe
Erdgeschoss	345	41,00	8,41	9	max. 15 Bew. / Gruppe
Zwischensumme	690			18	
daraus resultieren Umlagefläche	180	10		18	
Untergeschoss	345				
Restfläche für Pflege im Umlage- bzw. Untergeschoss:	165	41,00	4,02	4	max. 15 Bew. / Gruppe

4. Ergebnis Über die abstrakte Überlegung der weiteren Pflege-Nutzung des Gebäudes, unter dem Ansatz der aktuellen Anforderungen, ergibt sich eine Pflegeheimkapazität **von maximal nur noch 20 Plätzen** (alles EZ; aufgeteilt auf die Geschosse in 8+8+4 Plätze). Diese Größe lässt nach unserem Ermessen einen wirtschaftlichen Betrieb des Pflegeheims nicht mehr zu.

14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  52

Künftige Situation: Theoretische Platzzahl über die Bestandsflächen

1. Überlegung Ergänzend zu der vorhergehenden Phase wird nun weiter untersucht, wie auf der Grundlage der vorhandenen Gebäudegeometrie bzw. Raum- und Tragstruktur und unter der Voraussetzung erforderlicher Umbaumaßnahmen je Geschoss, bzw. im Gebäude insgesamt, das Gebäude weiterhin als Pflegeheim genutzt werden kann.

2. Grundlagen siehe hierzu beiliegende Grundrisse "Überlegungen zur künftigen Pflegeheimnutzung"


Bewohnerzimmer: > 16 m2 Einzelzimmer
> 22 m2 Doppelzimmer

Bewohnerbad: nach DIN 18025-2; > 4,2 m2

3. Platzzahl nach Umbau/Umstrukturierung

3.1 unter Berücksichtigung von Doppelzimmerplätzen

Geschossbezeichnung	Übernahme der vorhandenen Flächen		Bewohner-Zimmer siehe beigefügte Anlagen			Gemeinschaftsb. NGF m2
	BGF	NGF	EZ	DZ	Plätze	
	m2	m2	N	N	N	
Obergeschoss	o.A.	345,00	6	2	10	50
Erdgeschoss	o.A.	345,00	5	2	9	46
Untergeschoss	o.A.	345,00	4	2	8	40
Gesamt	o.A.	1.035,00	15	6	27	136
Kennzahl NGF / Platz						38,33
zum Vergleich:	Kennzahl bei Neubau	max.				52,00
	Mehr- / Minderfläche (m2) pro Platz				bzw.	73,72%
	Mehr- / Minderfläche (m2)				entspricht	-7,10 "fiktiven Plätzen"

14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  53

Künftige Situation: Theoretische Platzzahl über die Bestandsflächen


3.2 nur Einzelzimmer

Geschossbezeichnung	Übernahme der vorhandenen Flächen		Bewohner-Zimmer siehe beigefügte Anlagen			Gemeinschaftsb. NGF m2
	BGF	NGF	EZ	DZ	Plätze	
	m2	m2	N	N	N	
Obergeschoss	o.A.	345,00	8	0	8	50
Erdgeschoss	o.A.	345,00	7	0	7	46
Untergeschoss	o.A.	345,00	6	0	6	40
Gesamt	o.A.	1.035,00	21	0	21	136
Kennzahl NGF / Platz						49,29
zum Vergleich:	Kennzahl bei Neubau	max.				52,00
	Mehr- / Minderfläche (m2) pro Platz				bzw.	94,78%
	Mehr- / Minderfläche (m2)				entspricht	-1,10 "fiktiven Plätzen"

Fazit: Auf Grund der vorhandenen Gebäudestruktur (Achismaß, tragende Wände, usw.) können entsprechend den beiliegenden Planskizzen und vorstehender Übersicht, innerhalb der vorhandenen Flächen, **zwar i.g. ca. 27 Dauer-Pflegeplätze** umgesetzt werden; allerdings unter einem Ansatz von **6 Doppelzimmern bzw. einer Quote von 44% Doppelzimmerplätzen**. Auch wenn die Landesheimbauverordnung BaWü grundsätzlich noch Doppelzimmerplätze über das Jahr 2019 zulässt, wird eine künftig dauerhafte Belegung kaum sicherzustellen sein.

Auf der gleichen Grundlage, allerdings mit einer neuzeitlich **reinen Einzelzimmer-Nutzung, ließen sich noch 21 Plätze** realisieren, was sich mit dem Ergebnis der abstrakten Betrachtungsweise gem. Phase 2 auch deckt. Wie dort schon festgestellt, wird eine wirtschaftliche Führung des Pflegeheims dann nicht mehr möglich sein.

Unabhängig davon könnten die zu erwartenden Umbaukosten auf die 21 verbleibenden Plätze nicht wirtschaftlich dargestellt werden. Weiter sind hohe **Kosten zur Ertüchtigung** des Bestandgebäudes für den **Brandschutz** (F90 Anforderung aller tragenden Bauteile), **der Erdbebensicherheit, der energetischen Sanierung** und für den **Abbau des allgemeinen Sanierungsstaus** zu erwarten. Zudem wäre eine **Umsetzung der tiefgreifenden bauliche Maßnahmen - auch bei abschnittweisem Vorgehen - bei laufendem Pflegebetrieb nicht vorstellbar.**

14.10.2016 Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard  54

3. Was bedeutet die LHeimBauVO für St. Luitgard?

Im Ergebnis empfehlen wir, den

Fortbestand des „St. Luitgard“

in einem sogenannten

Ersatzneubau

zu sichern.

4. Bebauungsplan in der Friedensstraße

5. Künftige Pflege- und Betreuungskonzepte

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



57

5. Künftige Pflege- und Betreuungskonzepte

Derzeitige Grundlagen:

- Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) seit 01.09.2009 in Ergänzung mit den Ermessenslenkenden Richtlinien (ERL) seit 06.03.2015
- Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG) seit 31.05.2014
- Landespersonalverordnung (LPersVO) seit 01.02.2016
- Pflegestärkungsgesetz II (PSG II) seit 01.01.2016 bzw. ab 01.01.2017

Derzeitige Konsequenzen:

- Stärkung der ambulanten Pflege für die unteren Pflegegrade (Betreutes Wohnen, Ambulant Betreute Wohngruppen, etc., in Ergänzung mit Tages- und Nachtpflege sowie Dienstleistungen wie Hausnotruf, Essen auf Rädern, Hauswirtschaftlicher Dienst, etc.)
- Vollstationäre Pflege künftig für die oberen Pflegegrade mit schwer- und schwerstpflegebedürftigen Anforderungen

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



58

5. Künftige Pflege- und Betreuungskonzepte

Schaubild: Wohnformen außerhalb und innerhalb des neuen Heimrechts
(Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege, WTPG)
SOZIALMINISTERIUM BADEN WÜRTTEMBERG, FEBRUAR 2011

Wohnen zu Hause	Betreutes Wohnen	Selbstverantwortetes gemeinschaftliches Wohnen	Ambulante betreute Wohngemeinschaft	Erprobungsregelung	Stationäre Einrichtung („Heim“)
Vollständige Selbstbestimmung	Neben der Überlassung von Wohnraum lediglich allgemeine Unterstützungsleistungen (z.B. Hausnotruf, Hausmeister)	Freie Wahl der Pflege- und Unterstützungsleistungen Mit demenzten oder unter rechtlicher Betreuung stehenden Personen? Nein Ja Kontinuierliche Einbindung der Angehörigen bzw. der Ehrenamtlichen in die Alltagsgestaltung	Von einem Anbieter verantwortet, Bewohner der WG haben die freie Wahl, externe Pflegeangebote in Anspruch zu nehmen	Abweichungen von einzelnen Anforderungen an stationäre Einrichtungen („Heim“) sind möglich	Bewohner nehmen Wohnraum eines Trägers in Anspruch und verpflichten sich zur Abnahme von Pflege- und Unterstützungsleistungen des Trägers „aus einer Hand“
Diese Wohnformen fallen nicht unter das WTPG keine Kontrolle durch die Heimaufsicht		Heimaufsicht überprüft Konzeption, auch bei Verdacht auf Nichteinhaltung Wohnform muss der Heimaufsicht angezeigt werden	Abgestufte staatliche Aufsicht Abgestufte Kontrollen der staatlichen Heimaufsicht, abhängig vom Grad der Fremdbestimmung		

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



59

5. Künftige Pflege- und Betreuungskonzepte

Ambulant Betreute Wohngemeinschaften nach WTPG:

- Maximal 12 Bewohner je Wohngemeinschaft und nicht mehr als 2 Wohngemeinschaften des gleichen Anbieters in unmittelbarer räumlicher Nähe
- Einzelzimmergebot und mindestens 25 m² Wohnungsgrundfläche je Bewohner
- Keine Büroräume für Pflege- und Betreuungsdienste innerhalb der Wohngemeinschaften
- Eine durchgehende Präsenzkraft über 24 Stunden und eine zusätzliche Präsenzkraft über mindestens 12 Stunden jeweils je Wohngemeinschaft

Stationäre Einrichtungen nach WTPG:

- Maximal 15 Bewohner je Wohngemeinschaft und nicht mehr als 100 Bewohner je Stationäre Einrichtung
- Einzelzimmergebot und in der Regel circa 51 bis 54 m² Nettogrundfläche je Bewohner
- Im Tagdienst eine Pflegefachkraft je 30 Bewohner und im Nachtdienst eine Pflegefachkraft je 45 Bewohner

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard

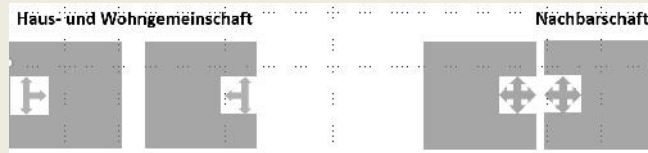


60

5. Künftige Pflege- und Betreuungskonzepte

Derzeitige Empfehlung:

- Stationäre Einrichtung mit 45 (+1) Plätzen in 2 „Nachbarschaften“ à 11+12 Plätze mit Aufenthalts- und Essbereichen in einer organisatorischen Einheit



- Tagespflege mit circa 12 Plätzen
- Betreutes Wohnen mit circa 6 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen
- Sozialstation (nicht im Raum- und Flächenprogramm enthalten)

Mögliches Raum- und Flächenprogramm:

- Siehe Anlage (ohne Sozialstation)

5. Künftige Pflege- und Betreuungskonzepte

- Bewohnerzimmer und -bad mindestens $16,1 + 3,9 = 20,0 \text{ m}^2$ Netto-Grundfläche.
- Lichte Flurbreite – ohne Handläufe – mindestens 180 cm.
- Pflegearbeitsräume und Lagerräume sind direkt den Bewohnerzimmern zugeordnet.
- Aufenthaltsflächen mindestens $5,0 \text{ m}^2$ Netto-Grundfläche je Bewohner und Geschoss mit direkt zugeordnetem Balkon ($2,0 \text{ m}^2$ je Bewohner) sowie Wohnbereichsküche, Dienstzimmer, Hauswirtschaftsraum, Pflegebad, Lager, Bewohner- und Mitarbeiter-WCs.
- Bei einem Achsmaß der Bewohnerzimmer von 3,85 m (unter Berücksichtigung eines Pflegebettes mit Verlängerung erforderlich $225 + 90 + 60 \text{ cm} = 375 \text{ cm}$ lichte Raumbreite) ergibt sich für eine strenge „zweiüftige“ Anlage eine Gebäudebreite von circa 15,8 m und eine Gebäudelänge von circa 74,1 m.
- Die Erschließung der Wohngruppen erfolgt betreiber- und konzeptabhängig zentral in der Gebäudemitte über 2 Aufzüge und 1 Treppenhaus mit direktem Zugang von der Friedensstraße bzw. über Feuerwehrgässle oder Wolfstalstraße (barrierefreier Zugang zum Ortszentrum).

5. Künftige Pflege- und Betreuungskonzepte

- An weiteren „dienenden“ Flächen für Verwaltungsräume, Personalräume (Umkleide, etc.), Versorgungs- und Technikräume (einschließlich Müllraum) sowie deren Verkehrsflächen sind im Untergeschoss (Hanggeschoss) noch weitere circa 470 m² Netto-Grundfläche erforderlich. Für eine Tagespflege mit circa 12 Plätzen – nach Möglichkeit mit einem separaten Haupteingang – sind weitere circa 225 m² Netto-Grundfläche erforderlich. Damit stehen im Untergeschoss noch circa 285 m² Netto-Grundfläche für einen Café- und Kapellenbereich oder für alternative Nutzungen (Sozialstation, Praxis, etc.) zur Verfügung.
- Die Betreuten Wohnungen im Dachgeschoss (auch im baurechtlichen Sinne) sollten ebenfalls einen separaten Haupteingang (evtl. gemeinsam mit der Tagespflege) erhalten.

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



63

5. Künftige Pflege- und Betreuungskonzepte



14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



64

6. Bauherren- und Betreiber-Modelle

Grundlagen

- Grundstücke verbleiben im Besitz der Gemeinde » Erbbauzins (bis zu 4 %) derzeit anrechenbar auf Bewohner-Investitionskostensatz (Erbbaurechtsgesetz ErbbauRG: Beleihung nach Hypothekbankgesetz §§ 11/12 möglich, wenn Erbbau-Laufzeit größer als Darlehens-Tilgungsdauer + 10 Jahre)
- Festlegung der Gebäude-Nutzungsdauer
- Festlegung evtl. Mitsprache-„Rechte“ der Gemeinde hinsichtlich Gebäude-Vermietung und -Nutzung

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



65

6. Bauherren- und Betreiber-Modelle

Mögliche Bauherren- und Betreiber-Modelle

Grundstück	Gebäude errichten	Gebäude betreiben	Gebäude unterhalten
Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde
Gemeinde	Gemeinde	Betreiber	Gemeinde
Gemeinde	Investor / Betreiber	Betreiber	Betreiber
Gemeinde	Investor	Gemeinde	Investor
Investor	Investor	Gemeinde	Investor
Investor / Betreiber	Investor / Betreiber	Betreiber	Investor / Betreiber

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



66

6. Bauherren- und Betreiber-Modelle

Vor- und Nachteile möglicher Bauherren- und Betreiber-Modelle

BAUEN DURCH DRITTE	BETREIBEN DURCH DRITTE
<ul style="list-style-type: none"> + KOSTENSICHERHEIT - Bau = UNTERHALT - ENTLASTUNG GEMEINDE HAUSHALT + TERMSICHERHEIT + ERGEBNIS + LIEFERFERTIG IN EINER HAND + ENTLASTUNG VERWALTUNG + STANDORT BEIHT ERHALTEN + REGIONALITÄT - MITRRACHE ARCHITEKTUR - AUFGABE EIGENBETRIEB 	<ul style="list-style-type: none"> + REGIONALITÄT + GEMEINDETEILHABER + OPTIMALE GESTE PFLEGE + ÜBERNAHME STAHPERSONAL + AKTUELLES FACHWISSEN + AKZEPTANZ FÖRDERUNG + FLEXIBILITÄT - ZULÄSSIGE ANFORDERUNGEN - PERSONALEINSAZ + EINORDNUNG VON FREIZEIT - MITRRACHE RECHT - GEFAHR GEWINN MAXIMIERUNG

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



67

7. Weitere Vorgehensweise und Zeitschiene

- Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Anfrage bzw. Ausschreibung für Bau und / oder Betrieb
 - Konzeptentwicklung und Vorbereitung Ausschreibungstext bis Dezember 2016
 - Veröffentlichung Anfrage bzw. Ausschreibung voraussichtlich im Januar 2017
(nicht vor dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans!)
 - Bearbeitungszeit Interessenten bis März 2017
 - Auswertung und Vergabe Bau und / oder Betrieb bis Mai 2017

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



68

7. Weitere Vorgehensweise und Zeitschiene

- Optimierte Zeitschiene
 - 05/2017 Vergabe an Interessenten für Bau und / oder Betrieb
 - 10/2017 Einreichung Baugesuch für Ersatzneubau
 - 01/2018 Baugenehmigung für Ersatzneubau
 - 02/2018 Baubeginn 1. Bauabschnitt
 - 03/2019 Inbetriebnahme 1. Bauabschnitt
 - 04/2019 Umzug Bewohner
 - 05/2019 Abbruch Bestandsgebäude
 - 06/2019 Baubeginn 2. Bauabschnitt
 - 07/2020 Inbetriebnahme 2. Bauabschnitt

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



69

8. Fragerunde und Verabschiedung

14.10.2016

Ersatzneubau Pflegeheim St. Luitgard



70