

**Eigenbetrieb „Städtisches Altenpflegeheim St. Elisabeth“**

- **Auswirkungen der Vorgaben der Landesheimbauverordnung auf den weiteren Betrieb der vollstationären Pflege – Sachstandsbericht**
- **Grundsatzentscheidungen für weiteres Vorgehen „Vollstationäre Pflege“ und Nachnutzung/Aufgabe „Bestandsgebäude“**

**Bürgerschaftlicher Beteiligungsprozess „Älter werden in Gammertingen“**

- **Umsetzung eines Bürgerschaftlichen Prozesses mit Bürgerbefragung und Bürgerwerkstätten**

**Ausgangslage:**

Durch die Landesheimbauverordnung BW (HeimbauVO) werden seit dem Jahr 2009 nicht nur für Neubauten von stationären Pflegeeinrichtungen, sondern auch für schon davor bestehende Bestandseinrichtungen der Pflege strenge gesetzliche Vorgaben im Hinblick auf Einzelzimmernutzung, Raumgrößen, Ausstattung, Nasszellen, Verhältnis Zimmer zu Aufenthaltsbereichen, Wohngruppen, etc. vorgegeben. Zum 1. September 2019 endet die grundsätzliche 10-jährige Übergangsphase der HeimbauVO für diese älteren Bestandsgebäude. Ausnahmsweise können die zuständigen Heimaufsichten bei den Landratsämtern auf Basis der Vorgaben und Leitlinien des Sozialministeriums BW weitere zeitlich befristete Übergangs- oder Ausnahmegenehmigungen nach zurückliegenden pflegesatz-relevanten Sanierungsmaßnahmen dieser Einrichtungen erteilen.

Für das städtische Altenpflegeheim „St. Elisabeth“ bedeutet das konkret, dass die Heimaufsicht beim Landratsamt Sigmaringen auf Basis des städtischen Antrags auf Bewilligung von Ausnahmen bzw. Übergangsfristen für das Bestandsgebäude verfügt hat, dass bereits seit 2017 ein zu kleines Bewohnerzimmer mit weniger als 12 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht mehr belegt werden darf. Die Platzzahl hat sich dadurch von bislang 70 auf noch 69 vollstationäre Pflegeplätze reduziert.

Durch inzwischen rechtskräftige Entscheidung der Heimaufsicht können ab 1. September 2019 (10jährige Übergangsphase) weitere vier bislang als nach der HeimbauVO zu kleine Doppelzimmer mit knapp unter 22 m<sup>2</sup> Fläche nicht mehr als Doppelzimmer, sondern nur als größere Einzelzimmer belegt werden. Dadurch verringert sich erneut die Belegungszahl von 69 auf dann 65 Pflegeplätze. Diese 65 Pflegeplätze verteilen sich auf 41 unterschiedliche Einzelzimmer und immerhin noch auf 12 Doppelzimmer, aufgeteilt auf zwei Pflegestationen über 3 Stockwerke und jeweils 3 Flurbereiche/Station.

Mit einer weiteren, derzeit noch gerichtlich beim VG Sigmaringen zu überprüfenden Entscheidung hat die Heimaufsicht für diese bestehenden 65 Pflegeplätze eine zeitlich befristete Nutzungsgenehmigung bis maximal März 2025 ausgesprochen; die Stadt hatte eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2026 beantragt. Unabhängig von der Übergangsfrist endet entweder 2025 oder 2026 die Nutzererlaubnis für eine vollstationäre Pflege im Gebäudebestand.

## **Bisherige interne Prüfungen und Überlegungen:**

Im Rahmen von Klausurtagungen des Gemeinderates sowie der Heimleitung und der Verwaltungsspitze hat das seit Jahren bei diversen Umbauten und Sanierungsmaßnahmen in St. Elisabeth tätige Architektur- und Planungsbüro PLAN i von Herrn Schenk (früher Architekturbüro Keppler bzw. Keppler-Schenk Architekten) detailliert untersucht und den Gremien aufgezeigt, dass im Bestandsgebäude aufgrund der vorhandenen Raumsituation über 4 Stockwerke (UG, EG, 1. OG und DG mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche), Statik, Infrastruktur (Elektrotechnik, Wasser, Abwasser, etc.), Verhältnis Zimmer zu Gemeinschaftsflächen, Lichte Breite der Bewohnerzimmer, Trinkwasserhygiene, Brandschutz, etc. nur mit nicht vertretbarem baulichem und finanziellem Umfang ein erneuter Umbau von Pflegezimmern im laufendem Betrieb auf den geforderten HeimbauVO-Standard möglich ist. Baulich ist zwar vieles machbar, aber dadurch würden sich auf den drei Bestandsetagen und damit den 6 Teilstationen der vollstationären Pflege sowie im UG mit Tagespflege, Wäscherei und sonstigen Räumen) pflegerisch-organisatorisch noch deutlich längere Wege zwischen den theoretisch machbaren rund 50 Pflegeplätzen, davon nach wie vor noch immer 8 bis 10 Doppelzimmer, entstehen.

Nach einhelliger Auffassung der Fachleute und der Verwaltung lässt sich deshalb nach Ablauf der Übergangsphase bis 2025/2026 eine vollstationäre Pflege nur pflegerisch optimiert und wirtschaftlich-organisatorisch sinnvoll in einem Neubau mit neuen Wohngruppeneinschnitten erfüllen. Eine Neubaumaßnahme für neue vollstationäre Pflegeplätze müsste vor der abschließenden Betriebsaufgabe im Jahre 2025/2026 bezugsfertig erstellt sein, so dass ein nahtloser Pflegebetrieb möglich ist.

Die neusten Kostenrichtwerte unseres Spitzenverbandes der Baden-Württembergischen Krankenhausgesellschaft (BWKG) aus dem Mai 2018 beziffern die durchschnittlichen Bau- und Inventarinvestitionen je vollstationärem Pflegeplatz bei einem Neubau bei rund 153.000 €; Kosten pro m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche mit 2.654 €/m<sup>2</sup>. Für einen Neubau sind neue Investitionskostenerstattungen mit den Kostenträgern als Refinanzierung der Bauinvestitionen zu verhandeln. Im Altbau werden bei weiteren Umbauten keine Investitionskostenerstattungen mehr zu erwarten sein.

Aufgrund sich stetig verändernder Rahmenbedingungen in der Pflege, aktueller vollstationärer Pflegeansätze und auch der regionalen Marktsituation ist aktuell noch offen welche konkrete Platzanzahl für einen Neubau von neuen vollstationären Pflegeplätzen bzw. eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen anzuwenden ist. Bei aktuell üblichen Stations- bzw. Wohngruppengrößen nach HeimbauVO von 15 Pflegeplätzen pro Gruppe geht allerdings die Verwaltung/Heimleitung von derzeit 4 Wohngruppen à 15 Plätzen, somit von 60 neuen Pflegeplätzen, aus. Dies würde auf Basis o.g. Kostenrichtwerte ein Investitionsvolumen von rund 9,2 Mio. € erfordern, welches über laufende Pflegesätze und neu zu verhandelnde Investitionskostenpauschale refinanzierbar sind.

Ebenfalls noch nicht entschieden ist die Standortfrage für den erforderlichen Neubau der neuen vollstationären Pflege. Verwaltung und große Teile des Gemeinderates präferieren das großzügige Areal in der Eichertstraße in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude, seinen Außenanlagen, vorhandenen Parkierungsflächen und der städtischen betreuten Seniorenwohnanlage, die ebenfalls noch eigene Erweiterungsflächen süd-östlich der Zufahrtsstraße vorweist. Vorteil dieser Lösung wäre u.a. dass vorhandene Tagesstrukturen (Tagespflege, Begegnungscafé

Elisabeth, Versorgungsstrukturen Küche, Wäscherei Kapelle) evtl. als Grundnutzungen in ein Nachnutzungskonzept des Bestandsgebäudes miteinfließen könnten.

Andere Teile des Gemeinderates sehen in den inzwischen freigeräumten innerstädtischen Flächen an der Bahnhofstraße (Reiser-Stoll-Areal) anstelle der ursprünglich beabsichtigten Wohnbebauung geeignete Neubauf Flächen für ein vollstationäres Pflegeheim mit ergänzenden Seniorenangeboten in Innenstadt Nähe.

Für das Reiser-Stoll-Areal gibt es aktuell aber sehr konkrete Bauvoranfragen für mindestens vier innenstadtprägenden Wohnbauprojekten lokaler Investoren, die dort entlang der östlichen Bahnhofstraße vier barrierefreie altersgerechte Gebäude mit jeweils 5 bis 6 Wohneinheiten (insgesamt 24 Wohneinheiten) und einer gemeinsamen Energie- und Wärmezentrale errichten wollen. Damit könnte sehr zeitnah und lokal verwurzelt eine Neubebauung dieser Flächen sehr schnell umgesetzt werden. Andere geeignete innerstädtische Flächen sind nicht verfügbar, weshalb eine Standortentscheidung der Stadt zeitlich sehr drängt.

Bei Aufgabe der vollstationären Pflege im Bestandsgebäude ab dem Jahre 2025/2026 ist derzeit eine mögliche Nachfolgenutzung des Bestandes noch völlig offen. Eine weitere Ideenfindung für die rund 4.000 m<sup>2</sup> Nutzflächen über 4 Etagen vom UG bis DG sind notwendig.

Um neue Nachnutzungen nach 2025/2026 im Altbestand zu realisieren sind ebenfalls umfassende Gebäudeumbauten und Sanierungsmaßnahmen (Infrastruktur, Brandschutz, Trinkwasserhygiene, Statik, etc.) unter Berücksichtigung vorgenannter baulicher und infrastruktureller Rahmenbedingungen notwendig. Auch hierzu hat das Architektur- und Planungsbüro PLAN i dem Gemeinderat und der Verwaltung in einer Klausursitzung detaillierte Informationen vorgelegt und Kostenrichtwerte mit mindestens gleich hohen Kostenansätzen als o.g. BWKG-Neubauwerte je m<sup>2</sup> NGF ermittelt. Eine erneute Bezuschussung und damit Refinanzierung durch die Investitionskostenpauschale ist nicht zu erwarten.

### **Bürgerschaftlicher Beteiligungsprozess „Älter werden in Gammertingen“**

Vor dem Hintergrund, dass Entscheidungen zum Neubau oder Umbau vollstationärer Pflegeplätze bzw. zur Nachnutzung vorhandener Gebäudestrukturen sowie möglicher künftiger ergänzender Betreuungs- und Pflegestrukturen im Alter nicht ohne genaue Umfeld- und Nachfrageanalysen zukünftiger Nutzer aus der Bevölkerung getroffen werden können, hat sich der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung bereits im November und Dezember 2018 dazu entschlossen einen umfassenden bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess „Älter werden in Gammertingen“ mit vorangehender wissenschaftlich begleiteter Bürgerbefragung im Laufe des Jahres 2019 durchzuführen. Dabei sollen vor allem die konkreten Wohn- und Betreuungsbedürfnisse der künftigen älter werdenden Generationen in der Gesamtstadt abgefragt und intensiv mit interessierten Bürgern/innen diskutiert werden.

Hierfür hat die Stadtverwaltung bereits beim Sozialministerium bei der „Allianz für Beteiligung“ Fördermittel aus dem dortigen Quartierförderprogramm beantragt. Die konkrete Bürgerbefragung soll mit fachlich-wissenschaftlicher Begleitung durch ein Institut an der Universität Freiburg durchgeführt werden. Die anschließenden Bürgerwerkstätten zu noch abschließend festzulegenden Themenblöcken sollen ebenfalls mit externer fachlicher Moderation stattfinden.

Die Ergebnisse dieses bürgerschaftlichen Prozesses oder die daraus noch zu entwickelnden Maßnahmen sollen in die weiteren gemeinderätlichen Entscheidungsprozesse rund um St. Elisabeth aktiv miteinbezogen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Insoweit ergibt sich momentan (Stand Februar 2019) folgende Ausgangslage für einen breit angelegten **Konsens im Gemeinderat**, welcher im Rahmen der öffentlichen Beratung beschlossen werden soll:

1. Auch nach Auslaufen der Übergangsphase der heimbaurechtlichen Übergangsfrist 2025/2026 **wird und muss es innerhalb der Stadt Gammertingen ein wohnortnahes vollstationäres Pflegeangebot geben.**
2. Vor dem Hintergrund baulicher, organisatorischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen **stimmen die Gemeinderatsfraktionen überein**, dass ein **Weiterbetrieb neuer vollstationärer Pflegeplätze im Bestandsgebäude nicht mehr umsetzbar ist.**
3. Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes **möchte der Gemeinderat im Rahmen eines bürgerschaftlichen Beteiligungsprozesses** von der Bevölkerung erfahren, **welche alternativen Wohn- und Betreuungsformen im Alter zukünftig in der Stadt gewünscht und gefordert** sind. Die **Ergebnisse und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung müssen in den weiteren Entscheidungsprozess zu allen künftigen ambulanten, teilstationären und vollstationären Pflegeangeboten sowie der weiteren Wohn- und Betreuungsangebote in der Stadt miteinfließen** und Beachtung finden.
4. Vor dem Hintergrund eines beabsichtigten Neubaus für vollstationäre Pflege muss sowohl aus den Erkenntnissen des bürgerschaftlichen Beteiligungsprozesses als auch anderer Erkenntnisse und Initiativen **eine sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Nachnutzung des Bestandsgebäudes weiterverfolgt und geprüft werden.** Insoweit wird der vorgenannte Bürgerschaftliche Prozess „Älter werden in Gammertingen“ als zusätzlicher Ideengeber für konkrete Maßnahmen und Projekte ausdrücklich begrüßt.
5. Uneinigkeit besteht aktuell darin, an welchem **Standort** ein Ersatzneubau für vollstationäre Pflege erstellt werden soll. **Zur besseren Standortauswahl soll zeitnah untersucht werden, mit welcher Kubatur ein Neubauvorhaben auf den beiden Potentialflächen** (unmittelbar neben dem Bestandsgebäude südlich auf der vorhandenen Grünfläche oder auf den inzwischen freigeräumten Flächen des Reiser-Stoll-Areal) **errichtet werden könnte.** Dabei sind auch die verkehrlichen Erschließungen sowie die Unterbringung weiterer pflegenaher Dienstleistungen miteinzubeziehen. Als Raumprogramm der vollstationären Pflege werden 60 Pflegeplätze in Wohngruppen zu Grunde gelegt.