

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 22.09.2021

<b>Nummer</b> GR 118/2021	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 023.5	<b>Vorgänge</b> TUPV 05.12.2021 Astor-Stiftungsrat 29.09.2021
------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	--

---

**TOP-Nr.: 4**

**BETREFF**

**Pflegezentrum - Konsequenzen aus der Landesheimbauverordnung**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Mittel für die Maßnahme sind im Haushalt 2022 und 2023 entsprechend bereitzustellen.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt die zeitnahe Umsetzung der vorgeschlagenen Umorganisation und die baulichen Maßnahmen im Pflegezentrum im Sinne der LHeimBauVO zur Sicherung des Betriebs der Einrichtung über den 31.12.2023 hinaus.

---

**SACHVERHALT**

In Zusammenhang mit den Überlegungen zur Schaffung einer neuen stationären Pflegeeinrichtung war die Frage zu stellen, wie eine künftige Nutzung des heutigen derzeitigen Hauses aussehen



kann. Überraschenderweise hat das von uns beauftragte Büro „Gesellschaft für Soziales Planen“ (GSP) in diesem Zusammenhang festgestellt, dass es zur Erfüllung der Vorgaben der Landesheimbauverordnung über den 31.12.2023 hinaus und damit für einen weiteren Betrieb bauliche und organisatorische Maßnahmen benötigt werden. Der 31.12.2023 ist insoweit von Bedeutung, als bis dorthin eine Übergangsfrist für die Nutzung der Doppelzimmer Regelung besteht. Darüber hinaus müssen aber auch andere Kriterien der Heimbauverordnung (LHeimBauVO) mit den definierten Größen für Gemeinschaftsflächen nachgewiesen werden, was gegenüber dem Träger und der Stadt bislang von der Heimaufsicht so nicht kommuniziert worden war.

Daher haben wir das Büro GSP, Stuttgart gebeten hier entsprechende Untersuchungen zur Pflegesituation anzustellen, wie den Anforderungen der Heimbauverordnung im Astor-Stift nachgekommen werden kann. Das Büro GSP hat eine über 20-jährige Erfahrung in der Beratung und Planung von Pflegeeinrichtungen und ist hier teilweise auch mit dem Ministerium zur Abstimmung der Heimbauverordnung in Kontakt gewesen, sodass sie sich in diesem spezifischen Bereich des Bauens und Betriebens von Pflegeeinrichtungen sehr gut auskennen. Neben der Planung von solchen Einrichtungen berät das Büro auch entsprechende Träger.

#### **Landesheimbauverordnung:**

Die seit 2019 geltende Landesheimbauverordnung regelt für Baden-Württemberg die baulichen Mindestanforderungen für Pflegeeinrichtungen. Dabei ist die Regelung in Baden-Württemberg mit die anspruchsvollste in Deutschland, mit den höchsten Anforderungen für die Unterbringung und Pflege der älteren Menschen. Bei zeitgemäßen Pflegeeinrichtungen werden zu 100 % Einbettzimmer verlangt. Die Größe einer Einrichtung soll maximal 100 Heimplätze aufweisen und soll damit zu große Einrichtungen im Land vermeiden. Für die Flächen der Zimmer sind Mindestgrößen festgesetzt. Die Zimmer sollten größer / gleich 14 m<sup>2</sup> ohne Vorflur oder mit Vorflur 16 m<sup>2</sup> sein. Die Lichtraumbreite der Zimmer muss mindestens 3,20 m betragen. Wichtiges Kriterium bezogen auf die Organisation der Einrichtungen stellen die Wohngruppen dar, in denen maximal 15 Personen betreut werden sollen. Wichtig ist der LHeimBauVO dabei auch die Bereitstellung von Aufenthaltsräumen für die Bewohner. Die Heimbauverordnung will damit die Lebensqualität jenseits der Zimmer der Bewohner sichern. In den Einrichtungen sind 5 m<sup>2</sup> Aufenthaltsbereich je Bewohner nachzuweisen, davon zwei Drittel der Flächen und damit 3,33 m<sup>2</sup> in der Wohngruppe selbst. Die Fristen zur Erfüllung der LHeimBauVO betragen 25 Jahre nach der Errichtung bzw. nach der Modernisierung. Im Pflegezentrum ist es die gleiche Frist, die auch für die Umstellung der Doppelzimmer zu Einzelzimmern gilt und diese Maßnahmen sind bis zum 30.12.2023 umzusetzen.

#### **Notwendige Anpassungen:**

Daher hat das Büro GSP veränderte organisatorische und räumliche Zuschnitte im Bestandsgebäude des Pflegezentrums entwickelt, die den Anforderungen der LHeimBauVO Rechnung tragen. Vor dem Hintergrund der notwendigen Anpassung fand im August 2021 ein Gespräch mit dem Planungsbüro GSP und den Vertretern der Heimaufsicht des Landkreises statt. Es wurde versucht eine Lösung und ein Kompromiss zu entwickeln, wie den Anforderung der LHeimBauVO insbesondere hinsichtlich der Wohngruppen und der zugehörigen Aufenthaltsbereiche gefunden werden kann.

Dabei wurden die Vorschläge auf der Vorstellung entwickelt, möglichst wenig bauliche Eingriffe im bestehenden Haus vornehmen zu müssen, um die genannten Anforderungen zu erfüllen. Es sollten auch möglichst sinnvolle wirtschaftliche Größen der Wohngruppen entstehen, die für einen langfristigeren Betrieb der Einrichtung wichtig sind. Die konkrete Situation in den bestehenden Wohngruppen des Hauses sollte baulich mit ihrem Charakter und ihrer Atmosphäre keine Veränderung erfahren und so die Einrichtungen im Grundsatz ihren Charme erhalten.

Jedoch müssen die Gruppen über ergänzende Aufenthaltsräume erweitert werden, um so den Anforderungen der Landesheimbauverordnung gerecht zu werden. Dabei sind Flächen zum Nachweis der Aufenthaltsräume im Bestand des Hauses durchaus vorhanden. Von der Umsetzung der Anforderung der LHeimBauVO und den Ermessenslenkenden Richtlinien zur Verordnung ist auch der Weiterbetrieb der Einrichtung über das Ende des Jahres 2023 hinaus abhängig. Daher war es Ziel mit den Vertretern der Heimaufsicht des Landkreises ein Lösungsansatz zu finden, der den Weiterbetrieb der Einrichtung ermöglicht.

Diese organisatorischen und teilweise baulichen Maßnahmen sollen jedoch nicht die Standortsuche und Planung einer ergänzenden Altenpflegeeinrichtung auf Walldorfer Gemarkung ersetzen, sondern sollen sicherstellen, dass durchgängig ein Pflegezentrum in Walldorf in Funktion bestehen bleibt, um infolge auch die ergänzenden Maßnahmen entwickeln und prüfen zu können.

Derzeit bestehen die Wohnbereiche im Astorstift im Wesentlichen aus zehn Bewohnern, die sich um einen gemeinsamen Flur mit einem Aufenthaltsbereich gruppieren. Diese sehr in der Nutzung gewohnte familiäre Situation mit dem gemeinsamen kleinräumigen Aufenthaltsbereich funktioniert in der Praxis durchaus. Dennoch gibt die Landesheimbauverordnung hier deutlich größere Aufenthaltsfläche in der Gruppe vor. Dabei dürfen die Flure nicht zu den Aufenthaltsflächen gezählt werden. Die Aufenthaltsfläche in den Gruppen mit ca. 12 m<sup>2</sup> reicht daher nicht für die Bewohner eines Wohnbereiches aus. Die vorhandene Aufenthaltsfläche würde es nur knapp ermöglichen vier Personen in einer Gruppe unterzubringen. Daher ist die Zuordnung weiterer Flächen zu den Wohngruppen mit einer veränderten Organisation und Zuordnung zwingend erforderlich.

Die zunächst in beiden Geschossen vorgeschlagenen Verknüpfungen der mittleren und der nördlichen Winkelgruppe zu einer Wohngruppe mit 18 Bewohnern wurde seitens der Heimaufsicht nicht mitgetragen, da größere Gruppengrößen als 15 Personen nur untergeordnet in einer Einrichtung angeboten werden sollen. Die Umsetzung einer solchen Gruppe wurde jedoch durch die Heimaufsicht mitgetragen. Daher soll die Gliederung, die nun abgestimmt und vorgeschlagen ist, wie folgt umgesetzt werden.

#### **Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss im Eingangsbereich soll es nach der Auflösung der Doppelzimmer eine Wohngruppe mit acht Bewohnern geben. Dieser werden angrenzenden Flächen als Aufenthaltsflächen ergänzend im westlich des Flures zugeordnet.

Die mittlere Gruppe mit neun Bewohnern im Erdgeschoss, anschließend an die erste Gruppe, würde das Pflegebad mit einer Öffnung zur Flurzone umgebaut und zu einem ergänzenden Aufenthaltsbereich umgewandelt, sodass die Flächen für diese Gruppe abgebildet werden könnten. Dies ist möglich da die LHeimBauVO nur ein Pflegebad je Einrichtung als notwendig ansieht, sodass diese Umwandlung des zweiten Pflegebads möglich ist.

Die nördliche Gruppe ebenfalls mit neun Bewohnern würde den am nördlichen Ende befindlichen Besprechungsraum mit zugeordnet bekommen, sodass auch hier für diese Gruppe die entsprechenden Aufenthaltsbereiche nachgewiesen werden können. Im Erdgeschoss werden damit 26 vollstationäre Plätze erhalten.

### **Obergeschoss:**

Im Obergeschoss würden die sechs Pflegezimmer im Bauteil 5, Käthe-Kollwitz-Straße 1c und der südliche Winkel als eine Gruppe zusammen gesehen. Im Übergangsbereich des Bauteils 5 würde eine ergänzende gemeinsame Aufenthaltsfläche und Nutzungseinheiten eingerichtet.

Der mittlere und der nördliche Winkel im Obergeschoss würde dann zusammen eine Gruppe mit 18 Bewohnern bilden. Hierzu würde der nördliche Besprechungsbereich ebenfalls als ergänzende Aufenthaltsfläche dieser Gruppe zugeordnet. Im Obergeschoss werden damit 26 vollstationäre Plätze erhalten.

Insgesamt stehen mit diesem Ansatz 58 Pflegezimmer zur Verfügung. Die bestehenden bekannten Aufenthaltsbereiche in den Wohnwinkeln werden jedoch in vollem Umfang für die angrenzenden Bewohner weiter nutzbar sein. Die ergänzenden Flächen stellen zusätzliche Angebote dar.

Durch die Überlegungen in den bisher bestehenden Wohnbereichen wären nur sehr geringe, bauliche Änderungen vorzunehmen, zudem bleibt die gewohnte Atmosphäre in den Wohnbereichen erhalten. Das Zusammenführen von Wohngruppen als organisatorische Einheit und die Reduktion der sieben Wohngruppen auf fünf ist im Schwerpunkt organisatorischer Natur. Die Wohnsituation für die Bewohner in den Wohnbereichen selbst bleibt wie bisher erhalten. Dieses teilweise Zusammenfassen erlaubt es jedoch den Raumbedarf für die Aufenthaltsflächen für die Gruppen und die Bewohner nach den bestehenden Anforderungen ergänzend im Bestand abbilden zu können. Daher wird diese organisatorische Aufteilung empfohlen und würde von der Heimaufsicht des Rhein-Neckar-Kreises auch für einen dauerhaften Betrieb mitgetragen. Dieser Ansatz und Kompromiss stellt sicherlich ein Entgegenkommen im Sinne der Heimbauverordnung dar und ermöglicht es das Pflegeheim entsprechend über den 31.12.2023 fortführen zu können.

Dennoch gehen von den derzeit 70 vorhandenen Betten über die Auflösung der Doppelzimmerregelung insgesamt neun Zimmer verloren. Ergänzend müssen die drei Pflegeplätze die im nördlichen Bauteil westlich der Erschließungsachse liegen, welche den räumlichen Anforderungen und Größen an Pflegezimmer nicht genügen aufgelöst und neuen Nutzungen zugeführt werden. Dadurch entfallen hierbei weitere drei Plätze. Insgesamt können in den fünf künftigen organisatorischen Wohngruppen 58 Plätze weiterhin angeboten werden. Diese Reduzierung mit den ergän-

zenden Maßnahmen macht es möglich, das Pflegezentrum entsprechend weiter betreiben zu können.

Dabei ist es auch wichtig, dass mit Umsetzung der Maßnahmen, die mit der Heimaufsicht besprochen sind, eine weiterhin dauerhafte Betriebsgenehmigung für das Pflegezentrum ausgesprochen werden kann und hier keine zeitliche Befristung für den Träger und den Eigentümer der Immobilie entsteht.

Die alternative Abbildung weiterer kleinerer Wohngruppen lässt eine Zuordnung von Aufenthaltsräumen im Bestand leider nicht zu, würde auch einen einigermaßen wirtschaftlichen und organisatorischen Betrieb der Einrichtung zusätzlich erschweren. Die Frage des Personaleinsatzes ist jedoch letztendlich eine Fragestellung des Betreibers und des Betriebs, sodass diese organisatorische Änderung nicht zwingend Auswirkungen auf die Betreuungsintensität haben muss. Die Reduktion der Zimmeranzahl wird sich jedoch weiter auf die Wirtschaftlichkeit des Hauses auswirken und erhöht auch den Druck schnellstmöglich eine Alternative oder ergänzende Pflegeplätze zu schaffen.

#### **Bauliche Eingriffe und Maßnahmen:**

Das Konzept zur Zuordnung der Aufenthaltsflächen versucht die baulichen Eingriffe zu minimieren, dennoch sind teilweise ergänzende Umbaumaßnahmen notwendig. Nach den LHeimBauVO ist die Abgeschlossenheit der Wohngruppen nicht vorgeschrieben. Die konkrete Umsetzung der Zuordnung liegt im Ermessen der Heimaufsicht und des Betriebs. Teilweise sollten Aufenthaltsräume abgegrenzt werden bzw. den Gruppen zuzuordnen. Daher werden hier teilweise Verglasungen und Türelemente ergänzend einzubauen sein. Im Erdgeschoss ist soll das Pflegebad zum Aufenthaltsbereich umgebaut werden. Hier sind Rückbaumaßnahmen von technischer Infrastruktur und eine Öffnung zur Flurzone umzusetzen, um die Neuorganisation und Zuordnung der Flächen zu ermöglichen. Hier wären teilweise auch zusätzliche Glasabschlüsse einzubauen.

Im Obergeschoss in der Wohngruppe mit den 14 Bewohnern soll im Bauteil 5 im Übergangsbereich ein Aufenthaltsbereich entstehen. Hierzu sind teilweise Wände zu entnehmen ein Rückbau zu betreiben und die Oberflächen neu herzustellen. Daneben sind in diesem Bauteil auch Änderungen bei Sanitärbereichen von Pflegezimmern zur Herstellung von Nutzungseinheiten vorzunehmen.

Die Baumaßnahmen im Gebäude sollten unter Betrieb der Einrichtung umsetzbar sein. Wesentliche Baumaßnahmen sind punktueller bzw. begrenzter Natur, sodass eine Umsetzung zu den genannten Fristen eingeplant und erreicht werden kann.

#### **Kostenzusammenstellung:**

Auf Basis der erforderlichen Änderungsmaßnahmen aus dem Maßnahmenkonzept heraus wurden überschlägig Kosten geschätzt. Die Untersuchung nach LHeimBauVO stellt noch keine Vorentwurfs- oder Entwurfsplanung mit einer entsprechenden Kostenermittlung dar. Es wurde angenommen, dass alle Eingriffe ohne oder mit minimalen statischen Eingriffen erfolgen. Dabei wurde

auch davon ausgegangen, dass das vorhandene Brandschutzkonzept weiterhin bestehen bleiben kann. Die Kostenzusammenstellung erfasst Einzeleingriffe und stellt keine Gesamtanierung des Hauses dar. Es ist auch keine lose Möblierung berücksichtigt. Die Zusammenstellung des Kostenüberschlages setzt sich wie folgt zusammen:

#### **Bauwerk**

Wandschlitz, Abbrüche, Entsorgung	15.000,00 €	
Rück- und Umbau Bereich Pflegebad EG	25.000,00 €	
Umbau Bauteil 5	70.000,00 €	
Umbau 1.OG	30.000,00 €	
Ergänzende Baukonstruktion	50.000,00 €	
<b>Technik</b>		
Elektroarbeiten	10.000,00 €	
Techn. Anpassungen	20.000,00 €	
Baunebenkosten	61.000,00 €	<b>281.000,00 €</b>

#### **Optionale Maßnahmen:**

Gliederung Gruppenbereiche,	75.000,00 €	
Beleuchtung, Türen, Anstriche, Einbauten		
Baunebenkosten	22.000,00 €	<b>97.000,00 €</b>

Summe gesamt **378.000,00 €**

Die Kosten für die Umbauten und ergänzenden Arbeiten belaufen sich auf ca. 378.000 € brutto. Die optionalen Maßnahmen zur Gliederung der Wohngruppen mit 97.000 € beinhaltet Maßnahmen zur besseren Identifizierung und Ausgestaltung der Wohngruppen. Bestandteile dieser Maßnahmen sind ein Farbkonzept und Beschilderung, Erneuerungen von Türen, Anpassungen von Wohnküchen, Anpassung von Beleuchtung, Malerarbeiten und ergänzende feste Einbauten. Diese optionalen Maßnahmen sollten im Sinne einer schlüssigen gestalterischen und funktionalen Integration der neuen Wohngruppen ins bestehende Gesamthaus mit einbezogen werden.

Sollte sich der Gemeinderat grundsätzlich für die Anpassung der Pflegeeinrichtungen hinsichtlich der Landesheimbauverordnung aussprechen, würden die Maßnahmen konkret geplant und eine Umsetzung vorbereitet. Vor der Ausführung würde die Maßnahme nochmals zum Baubeschluss in den Gremien vorgestellt.

Die Umbaumaßnahmen sind Aufgaben des Gebäudeeigentümers, der Stadt Walldorf. Um jedoch keine Zeit bezogen auf die Abstimmung des Handlungsbedarfes in den verschiedenen Gremien zu verlieren, wurde der Astor-Stiftungsrat in seiner Sitzung vom 20.09.2021 mit dem Sachverhalt befasst und hat diesen beraten. Der Astor-Stiftungsrat bittet und empfiehlt der Stadt Walldorf als Eigentümerin des Gebäudes eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen im nächsten Jahr, spätestens im Laufe des Jahres 2023. Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr berät den

Sachverhalt in seiner Sitzung am 05.10.2021. Über das Ergebnis der Vorberatung im Ausschuss wird in der Sitzung berichtet.

Nichtsdestotrotz sollen die Bemühungen zur Ergänzung der Pflegeplätze in Walldorf auf Basis des gemeinderätlichen Auftrages ebenfalls weitergeführt und konkretisiert werden. Mit der angepassten organisatorischen Zuordnung und den baulichen Maßnahmen wird, das Pflegeheim an die abgestimmten Vorgaben der Landesheimbauverordnung 2019 angepasst und somit der weitere Betrieb der Einrichtung gesichert.

Matthias Renschler  
Bürgermeister