

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 23.03.2022

<b>Nummer</b> GR 39/2022	<b>Verfasser</b> Stbm Tisch EBG Steinmann	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30; 431.10	<b>Vorgänge</b> GR 24.01.2017 GR 12.10.2021 TUPV 29.03.2022
-----------------------------	---	---	--

---

**TOP-Nr.: 4.2**

**BETREFF**

**Neubau Pflegeheim - Standortbeschluss**

---

**HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN**

Mittel sind für die Planung im Haushalt vorhanden.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr

1. die Umsetzung des Neubaus eines Pflegeheimes im Bebauungsplangebiet Walldorf- Süd 3. Bauabschnitt,
2. die Planung einer Einrichtung mit 90-100 Pflegeplätzen sowie den bereits beschlossenen ergänzenden Funktionen,
3. die Ausführung und Erstellung als Baumaßnahme der Stadt,
4. die Anfrage der Übernahme der Trägerschaft und des Betriebs durch die Astor-Stiftung und
5. die Beauftragung der Verwaltung mit der Konkretisierung der Maßnahmen und der Planung.



---

## SACHVERHALT

Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hatte schon vor einiger Zeit beschlossen, einen Neubau eines Pflegeheimes auf den Weg zu bringen. Dabei wird insbesondere die Gesamtsituation der Pflege in Walldorf betrachtet und ein Fehlen von Pflegeplätzen angemahnt sowie auf Wartelisten für die bestehenden Einrichtungen verwiesen. Zur weiteren Konkretisierung ist es dabei wichtig und wesentlich, die Frage des Standortes zu klären und vor einer Planung gesichert nachzuweisen. Daher hatte man mit der Prüfung von Standorten zur Unterbringung ergänzender Pflegeplätze befasst und auch das Büro Gesellschaft für Soziales Bauen (GSP), Stuttgart, eingeschaltet. Allerdings musste man sich vorab noch mit der Situation des Bestandes befassen und dessen Weiterentwicklung und Weiterführung klären. Auf Basis der erfolgten Flächenprüfung der denkbaren Standorte wurde die Thematik auch in der Klausurtagung des Gemeinderates aufgezeigt und vorgestellt. Mit der Vorlage soll in die Beschlussfassung zum Standort und zur weiteren konkreteren Planung der Weiterentwicklung des Angebotes für entsprechende Pflegeplätze in Walldorf eingetreten und die Planung auf den Weg gebracht werden.

### **A. Anforderungen Neubau von Pflegeplätzen**

Die Weiterentwicklung und Umstrukturierung, insbesondere im Bereich der Gesundheits- und Pflegeimmobilien, ist heute für fast alle Kommunen ein steter Prozess. Dabei geht es insbesondere um den Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen, was für Gemeinden in der Gesamtbetrachtung der künftigen Entwicklung der Stadtgesellschaft ein wichtiges Aufgabenfeld darstellt.

Das 1999 in Betrieb genommene Pflegezentrum des Astorstifts an der Winterstraße wurde als ansprechende räumliche differenzierte Einrichtung mit einer besonderen Qualität und einem eigenen Charme gebaut sowie in die städtebauliche Situation der Kernstadt integriert. Es hat damals sicherlich in vorbildlicher Weise den Anforderungen an Pflegeheimen entsprochen und sehr gute Standards umgesetzt. Seit Beginn des Betriebs war damit ein sehr würdiger Rahmen für die Betreuung Pflegebedürftiger in Walldorf, wie auch für deren Angehörige, geschaffen worden, der immer noch seine spezifischen Qualitäten mit einer familiären Atmosphäre aufweist.

Die Diskussion über eine angemessene räumliche Organisation von Pflege ist in den letzten Jahren im Land weitergegangen und wurde intensiviert. Dies hat in Baden-Württemberg zur Neufassung der LandesHeimbauverordnung (LHeimBauVO) in 2016 geführt, welche Standards für den Betrieb bestehender Einrichtungen und den Bau von künftigen Einrichtungen neu regelt.

Wie bereits bekannt, müssen aufgrund der Fristen der LHeimBauVO mit dem Wegfall der Doppelzimmer und den erhöhten Anforderungen, die insbesondere an Aufenthaltsflächen gestellt werden, ein Umbau der bestehenden Einrichtung angegangen werden. Diese Umbauten der Bestandseinrichtung wurde durch den Gemeinderat im Oktober 2021 beschlossen. Der Antrag zum Umbau der Einrichtung im Sinne der LHeimBauVO zur Fortführung der Nutzung über den 30. Dezember 2023 hinaus wurde bei der Heimaufsicht des Rhein-Neckar-Kreises gestellt. Dieser Umbau nach den Anforderungen der LHeimBauVO geht mit einer Reduktion der bislang 70 Pflegeplätze

auf eine Zahl von 58 Plätzen ab dem ersten 1. Januar 2024 einher. Dadurch reduziert sich die Anzahl der zur Verfügung stehenden Pflegeplätze in Walldorf.

Dabei ist sicherlich für Walldorf ein höherer Bedarf erkennbar und jetzt schon notwendig. Die Prognose für notwendige Pflegeplätze durch den Kreis für Walldorf geht eher davon aus, dass künftig bis zu 140 Pflegeplätze in Walldorf notwendig sein könnten. Daher ist eine Ausweitung der Pflegeplätze insgesamt in Walldorf notwendig, um der entsprechenden Personengruppe Angebote zur Betreuung machen zu können.

Mit den Umbaumaßnahmen am Pflegezentrum soll zunächst das Pflegeheim des Astorstifts weiter betrieben werden können, sodass kontinuierlich eine Bereitstellung von Pflegeplätzen mit einer gewissen Basis an Pflegeplätzen gesichert wird. Darüber hinaus zeigt sich jedoch auch, dass um die genannten Plätze in etwa zu erreichen, eine zusätzliche Einrichtung mit ca. 80 Plätzen notwendig sein dürfte, um letztendlich insgesamt ein vergrößertes Angebot hinsichtlich der Betreuung pflegebedürftiger Menschen, welche in den nächsten Jahren zahlenmäßig zunehmen dürfte, zu bekommen.

Dabei sind durch die Anforderung der LHeimBauVO Vorgaben für den Neubau und für die Weiterentwicklung von Pflegeplätzen gesetzt, welche in Zusammenhang mit entsprechenden denkbaren Standorten untersucht werden müssen.

**- Allgemeine Anforderungen für den Neubau von Pflegeplätzen:**

Der Neubau von Pflegeplätzen orientiert sich an der gültigen LHeimBauVO des Landes Baden-Württemberg. Darin sind die Vorgaben für bestehende wie neue Einrichtungen aufgezeigt und verbindlich vorgegeben. Dabei sollen die zentralen Punkte in Folge genannt werden.

Die Größe der Einrichtungen wird in § 2 LHeimBauVO festgelegt. Hier wird eine maximale Anzahl von 100 Pflegeplätzen je Standort vorgesehen. Daher können nicht beliebige Wohnheimgrößen entstehen. Es ist vielmehr Ziel des Gesetzgebers, überschaubare Einrichtungen im Land vorzuhalten, welche die genannte Größe nicht übersteigen. Im Grundsatz ist es dennoch möglich, solche Einrichtungen mit Maximalgröße an Standorten in relativer Nähe zueinander zu entwickeln, diese müssen jedoch eine funktionale Eigenständigkeit aufweisen, auch wenn sie gegebenenfalls von einem Betreiber betrieben werden. Direkt angrenzende Dependancen, die zu einem Haupthaus gehören, werden hinsichtlich der Maximalzahl von 100 Plätzen für die Gesamteinrichtung mitgezählt.

In § 3 LHeimBauVO werden die Mindestfestlegungen für die individuellen Wohnbereiche dargestellt. Einrichtungen müssen zu 100 % Einzelzimmer aufweisen. Dabei muss eine Mindestgröße von 14 m<sup>2</sup> je Zimmer ohne Vorflur gegeben sein, bei Einbezug von Vorfluren liegt die Mindestgröße bei 16 m<sup>2</sup> für die Individualzimmer. Für die Zimmer gelten Mindestbreiten mit einem lichten Raummaß von 3,20 m. Diese Vorgabe soll zu enge schlauchartige Raumsituationen der individuellen Aufenthaltsbereiche verhindern.

Den individuellen Wohnbereichen ist jeweils ein Individualbad zuzuordnen. Dabei muss mindestens je zwei Zimmer ein Bad vorhanden sein. Im Grundsatz ist es damit auch erlaubt, Nutzungseinheiten zu schaffen, bei denen zwei Individualzimmer sich in einer „Nutzungseinheit“ ein gemeinsames Bad teilen. Solche „Nutzungseinheiten“ können punktuell z. B. für eine Belegung durch Paare, sinnvolle Angebote darstellen. Der normale Standard ist jedoch ein direkt zugeordnetes separates Individualbad je Pflegezimmer. Dabei ist die Barrierefreiheit in den Individualbädern über die räumlichen Abmessungen und den entsprechenden Ausbau sicherzustellen.

Für die Einrichtungen werden in § 4 LHeimBauVO die Gruppengrößen mit maximal 15 Pflegplätzen definiert. Die Gruppengrößen sind dabei ein ganz entscheidender Parameter bei der Entwicklung von neuen Standorten. Die Wohngruppen sind die Grundeinheiten für die Einrichtungen, wobei im Allgemeinen angestrebt wird, die maximale Wohngruppengrößen auszuschöpfen, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtung sicherstellen zu können. Daher werden Einrichtungen in ihrer Größe zumeist als Vielfaches von 15er-Gruppen entwickelt, sodass die Altenpflegeeinrichtung auch wirtschaftlich abgebildet werden kann. Diese Vorgabe ist für die Entwicklung von Standorten wichtig und ein wesentlicher Parameter.

In den Wohngruppen sind auch entsprechend Aufenthaltsflächen abzubilden. Dabei müssen mindestens 3,33 m<sup>2</sup> je Bewohner innerhalb einer Wohngruppe liegen und direkt dieser zugeordnet sein. In der Gesamteinrichtung müssen insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> Aufenthaltsflächen je Bewohner vorhanden sein.

Mit diesen zentralen Festlegungen werden die wesentlichen Elemente für die Neuentwicklung von Pflegeheimen genannt. Konzepte zur Planung von Standorten müssen die Vorgaben der LHeimBauVO einhalten, um als Pflegeeinrichtungen langfristig genutzt werden zu können.

#### **- Spezifische Angebote für Walldorf:**

Neben diesen Vorgaben sind in der weiteren Planungsphase natürlich vor allem die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in den Blick zu nehmen. Die Gebäude der Altenpflege sollten mit einem Höchstmaß an Komfort, Funktionalität und taktilem Attraktion haben, um so wahrnehmbare Qualitäten zu entwickeln. Es sollte Ziel sein, auch für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung ein integriertes Angebot der neuesten Generation zu schaffen, welches eine Tagespflege, einen öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsraum und insbesondere ein Angebot für demenziell Erkrankte bietet. Das Angebot einer Demenzstation kann heute durchaus als spezifische Wohngruppe in einem Gesamthaus integriert werden und dennoch den besonderen Bedürfnissen dieser Gruppe Rechnung tragen. Dabei sollte möglichst ein geschützter Außenraum für diese Gruppe angeboten werden können. Die Tagespflege sollte eine erdgeschossige Räumlichkeit anbieten, die eine gute Erreichbarkeit ermöglicht und in seiner Orientierung unterschiedliche Raumeindrücke zulässt. Das Angebot der Kurzzeitpflege ist eher organisatorischer Natur und im Rahmen der vorhandenen normalen Pflegezimmer abzubilden. Neben den sicherlich schon hohen Anforderungen der LHeimBauVO wird in Walldorf auch eine gute anspruchsvolle Planung benötigt, welche neben den funktionalen Anforderungen ein spezifisches Angebot für den Walldorfer Kontext anbietet.

## **B. Flächenprüfung der Standorte**

### **- Ausgangslage:**

Bei der Flächenprüfung sind verschiedene Grundparameter zu beachten, um Aussagen über die Flächen anstellen zu können. Dabei wurden die Grundstücke flächenhaft auf die Unterbringung von Wohngruppen für eine Pflegeeinrichtung geprüft. Hierbei sollte man aus organisatorischer Sicht davon ausgehen, dass möglichst mindestens zwei Wohngruppen pro Ebene untergebracht werden sollten, da dies einen besseren Personaleinsatz hinsichtlich der Betreuung mit kürzeren Wegen ermöglicht. Die sinnvolle Mindestgröße bei den Wohngruppen beträgt in der Regel 12 Personen, die Maximalgröße, wie genannt, sind 15 Bewohner nach LHeimBauVO. Ein Unterschreiten der Gruppengröße unter 12 Bewohner wird hinsichtlich eines wirtschaftlichen Betriebs für Neubauten durchaus kritisch zu sehen sein. Überschlägig wurde von einem Flächenschlüssel pro Bewohner innerhalb der Wohngruppe aus Erfahrungswerten des Büros ausgegangen. Daher entstehen bei 2 x 12 Bewohner rund 1.250 m<sup>2</sup> BGF und bei 2 x 15 Bewohner rund 1.600 m<sup>2</sup> BGF als ungefähre Fußabdruck eines neuen Gebäudes. Wobei diese Ansätze nur Orientierungswerte darstellen. Zur grundsätzlichen Einschätzung der Standorte ist die überschlägige Flächenprüfung durchaus sinnvoll und gibt wertvolle und schlüssige Hinweise bezogen auf das weitere Vorgehen. Auf Basis dieser Grundüberlegungen und ihrer spezifischen Erfahrungen hat das Büro GSP, Gesellschaft für Soziales Planen, Stuttgart, die drei Standorte hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit für Pflegeeinrichtungen untersucht. Die Ergebnisse werden folgend dargestellt.

### **- Standorte im Einzelnen:**

#### **I. Gartengrundstücke Kurpfalzstraße, nördlich des Bestands**

An der Kurpfalzstraße/Ecke Alte Friedhofstraße befindet sich ein Gartenbereich mit Kleingärten, welcher unbebaut ist. Dieser stellt eine städtebauliche Zäsur zwischen der Bebauung der historischen Kernstadt und der nördlichen Stadterweiterung dar. Die hier liegenden Grundstücke unterliegen einer kleingärtnerischen Nutzung. Der Grundstücksbereich in der Kernstadt wurde immer wieder als Ergänzungsmöglichkeit für den Astorstift in die Diskussion gebracht. Dabei handelt es sich, bis auf den Erschließungsweg zur Andienung der einzelnen Gärten, um private Grundstücksflächen. Der Gesamtbereich besteht aus acht Einzelparzellen, mit Grundstücksgrößen zwischen 131 m<sup>2</sup> und 203 m<sup>2</sup> sowie dem städtischen Wegegrundstück. Insgesamt weist dieser Bereich eine Gesamtfläche von ca. 1.560 m<sup>2</sup> auf. Südlich grenzen erweiterte Hausgärten den Anwesen an der Friedrichstraße an, welche jedoch nur sehr schwierig einzubeziehen sein dürften. Der Bereich ist derzeit nicht als bebaubar ausgewiesen, könnte jedoch längerfristig sicherlich einer Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung zugeführt werden, auch wenn damit diese historische städtebauliche Zäsur im Binnenbereich zwischen Friedrichstraße und Hans-Thoma-Straße und ein weiterer Grünraum in der Stadt verschwinden würde. Eine Verfügbarkeit des Gesamtgrundstücks aufgrund der Eigentumsituation ist jedoch sicherlich nicht ganz einfach, da für eine Inanspruchnahme acht Erwerbungen insgesamt durchgeführt werden müssten. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind hier maximal zwei Vollgeschosse mit Dach oder eine reine zweigeschossige Bebauung unterzubringen.

Von der Gesamtfläche von ca. 1.560 m<sup>2</sup> an Grundstücksgröße wäre aufgrund der Abstandsflächen lediglich 1.150 m<sup>2</sup> mit zwei Geschossen bebaubar. Eine Bebaubarkeit wäre mit einem Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> denkbar, welcher je Geschoss eine Wohngruppe

mit 15 Bewohnern aufnehmen könnte. Diese könnte in einer klassischen Zweibundstruktur, mit Fluren an denen beidseitig Zimmer anschließen, realisiert werden. Bei der Anlage wäre, aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche, jedoch lediglich nur eine Wohngruppe pro Ebene realisierbar. Mit einer Gruppe im Erdgeschoss mit 15 Bewohnern und im ersten OG mit ebenfalls 15 Bewohnern könnten 30 Pflegeplätze untergebracht werden. Grundsätzlich ist bei dieser Lösung davon auszugehen, dass hier lediglich eine Ergänzung des Bestandsangebotes des Astorstifts in der Winterstraße erfolgen kann. Zentrale Einrichtungen und Infrastrukturen, wie die Verwaltung oder die Küche usw., würden über das Hauptgebäude erfolgen, sodass diese Ergänzung um zwei Gruppen lediglich eine Dependance des bestehenden Pflegeheimes darstellen und ein zusätzliches Angebot mit 30 Pflegeplätzen bereitstellen kann. Daher ist dieser Standort eher als Ergänzungsmöglichkeit zu sehen und nicht als eigenständige Pflegeeinrichtung, sodass diese Einheit nur in Zusammenhang mit dem bestehenden Pflegezentrum zu betreiben wäre.

## **II. Schlossweg/Bürgermeister-Willinger-Straße:**

Der Standort am Schlossweg gegenüber dem Feuerwehrhaus und der alten Sporthalle Schillerschule wird vom Schlossweg und der Bürgermeister-Willinger-Straße umschlossen. An der Ecke der Kreuzung zur Hirschstraße ist ein privates Wohngrundstück situiert. Die derzeit noch mit Bestandsgebäuden und Interimsnutzungen versehene Fläche weist insgesamt eine Grundstücksfläche von 4.520 m<sup>2</sup> auf.

Dieser Standort mit relativer Distanz zur bestehenden Einrichtung des Astorstifts wäre als ein ergänzender und separater Standort zu sehen. An diesem Standort sollte eine komplette Pflegeeinrichtung entstehen, welche neben den Pflegeplätzen eine Tagespflege und auch eine Demenzstation aufweisen sollten. Daneben sind die zentralen Funktionen für eine solche Einrichtung entsprechend abzubilden.

Die Fläche des Grundstücks mit 4.520 m<sup>2</sup> liegt eher am unteren Rand für den Neubau einer neuen großen Einrichtung. Von der Fläche sind ca. 3.520 m<sup>2</sup> bebaubar. Dabei ist in diesem Umfeld von einer Bebaubarkeit mit maximal drei Geschossen auszugehen. Der Baukörper würde eine Fläche von 1.600 m<sup>2</sup> belegen. In den Überlegungen würden Wohngruppen je 15 Bewohner vorgesehen. Im Erdgeschoss eines Vorhabens an dieser Stelle wäre eine Wohngruppe sowie die ergänzenden zentralen Funktionen und die Tagespflege angesiedelt. Im ersten und zweiten Obergeschoss könnten jeweils zwei Wohngruppen je 15 Bewohner untergebracht werden, sodass in der Einrichtung mit insgesamt fünf Gruppen 75 Pflegeplätze angeboten werden könnten. Dabei würde eine der Gruppen auf die Bedürfnisse von demenziellen Erkrankten spezifisch ausgelegt werden.

Planungsrechtlich befindet sich der Standort im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Bürgermeister-Willinger-Straße“ aus dem Jahr 2007. Dieser setzt für den dargestellten Bereich eine Begrenzung der Wohnungsanzahl für Wohngebäude fest, nach der je Einzelhaus höchstens drei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Vor dem Hintergrund des beschriebenen Nutzungskonzeptes wird das Pflegeheim planungsrechtlich voraussichtlich als Wohngebäude einzustufen sein, sodass aufgrund der Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. eine Neuaufstellung eines ergänzenden Bebauungsplanes notwendig werden würde.

Der Standort angrenzend an den innerstädtischen Bereich ist sicherlich von seiner Lage und Orientierung aber im Grundsatz gut geeignet, eine solche Einrichtung aufnehmen zu können. Dabei wäre es möglich, auf dem Grundstück die entsprechenden Frei- und Außenflächen wie auch den Parkierungsbedarf unterbringen zu können. Durch eine entsprechende baukörperliche Gestaltung kann ein abgegrenzter Gartenbereich entstehen.

Eine Einrichtung bis an die Maximalgrenze von 90 bis 100 Pflegeplätzen wird auf diesem Grundstück aufgrund seiner Größe jedoch nicht erreicht werden können. Dennoch bietet der Standort eine gute Möglichkeit, eine ergänzende Einrichtung der Altenpflege unterbringen zu können.

### **III. Walldorf Süd, 3. BA**

In Walldorf-Süd 3. Bauabschnitt sind aufgrund des Planungsstandes noch keine Grundstücke gebildet. Dennoch werden nach dem städtebaulichen Rahmenplan durchaus gemischte Gebiete entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße als entsprechende Fortsetzung des 1. und 2. Bauabschnitts vorgesehen sein. Daher ist es sicherlich gut möglich und denkbar, in diesem Bereich eine entsprechende Pflegeeinrichtung in Nähe des Astoria-Kreises zu platzieren. Ein Standort in der Nähe der Straßenanbindung zur Innenstadt wie auch zur Schule würde durchaus ein interessantes Umfeld für eine Pflegeeinrichtung bieten. Zudem bestünde über die angedachte Grünzäsur zwischen 1. und 3. Bauabschnitt ein unmittelbarer Zugang zum öffentlichen Grünraum und Südpark.

Aufgrund des aktuellen Entwurfstandes des Gestaltungsplans kann dabei in diesem Bereich davon ausgegangen werden, dass hier drei Geschosse errichtet werden können. Gegebenenfalls wäre in Teilbereichen auch ein ergänzendes Dachgeschoss vorstellbar, da hier im Grundsatz im Übergangsbereich zwischen „alter“ Wohnstadt und Walldorf-Süd sowie als Endpunkt, der in die Wohnstadt eingezogenen Grünverbindung, ein Hochpunkt als städtebaulicher Akzent durchaus denkbar erscheint. Mit der Einrichtung könnte ein soziales Band von der bestehenden Pflegeeinrichtung des Astorstifts über die katholische Kirche, die Hirschstraße, zur Sozialen Mitte und zum Neustandort Pflegeheim entstehen und somit zusätzlich adressbildend wirken.

In diesem Bereich könnte somit auch eine Einrichtung, analog zum Standort II, mit einem dreigeschossigen Programm mit insgesamt fünf Wohngruppen und den zentralen Einrichtungen und der Tagespflege im Erdgeschoss erstellt werden. Diese Einrichtung hätte dann ebenfalls 75 Bewohner, analog zum Standort am Schlossweg. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Gesamtgrundstück für eine komplette Pflegeeinrichtung eine Grundstücksfläche von mindestens 4.000 bis ca. 5.000 m<sup>2</sup> benötigen würde.

Denkbar ist hier jedoch auch, eine größere Einrichtung unterzubringen. Dabei könnten drei Wohngruppen auf jeder Ebene mit insgesamt 90 bis 100 Plätzen platzieren werden. Hier wären sicherlich unterschiedliche Aufteilungen der Wohngruppen möglich. Je nach Zuschnitt der Gruppengrößen und der Verteilung wäre eine Einrichtungsgröße mit bis zu 100 Pflegeplätzen denkbar. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Gesamtgrundstückfläche für diese große Pflegeeinrichtung von mindestens 6.500 m<sup>2</sup> bis ca. 7.000 m<sup>2</sup> benötigt würde. Auf dem Grundstück können entsprechende Freiflächen und Parkierungseinrichtungen vorgesehen werden. Auch die Möglichkeit einer at-

traktiven fußläufigen Anbindung und direkte Anbindung an den Südpark, kann als zusätzlichen Gewinn für die Pflegeeinrichtung gesehen werden.

Grundsätzlich stellt die Bereitstellung eines Grundstücks in Walldorf-Süd 3. Bauabschnitt die Möglichkeiten zur Verfügung, die gewünschte Dimension von Einrichtung unterzubringen. In diesem Bereich ist es auch möglich, eine Einrichtung bis zu einer Maximalbelegung von bis zu 100 Pflegeplätzen umzusetzen und hierfür ein Grundstück zu bilden.

#### **IV. Ergänzungen durch Ersatzbauten am bestehenden Standort Astorstift:**

Bei den Überlegungen zur Ergänzung von Pflegeplätzen war auch in der Vergangenheit schon ein Ausbau der Situation am bestehenden Pflegeheim thematisiert worden. So war im November 2014 zur Ergänzung des Pflegeheimes überlegt worden, ein Ersatzneubau für den Bauteil 5 / Käthe-Kollwitz-Straße 1c als Option zur Ergänzung von Pflegeplätzen am Standort vorzusehen. Diese damals aufgezeigte Option hätte es erlaubt, auf drei Geschossen ergänzend Pflegeplätze unterzubringen. Dabei war der ersetzende neue Baukörper deutlich tiefer als der Bestand entwickelt worden, um zweihüftig Pflegeplätze unterbringen zu können. Daher ragte das Bauvolumen zum einen tiefer in den Innenhof und auch deutlich stärker in Richtung Kasernenhof/Winterstraße ein. Um die Wegeverbindung zwischen Winterstraße und Käthe-Kollwitz-Straße aufrecht erhalten zu können, wurde das städtische Scheunengrundstück mit einbezogen. Dabei war bei diesem Anbau vorgesehen worden, in den beiden Regelgeschossen EG und 1. OG jeweils 12 Plätze unterzubringen und in einem ergänzenden Dachaufbau circa weitere sechs Plätze bereitzustellen. Sodass insgesamt über dieses Bauteil 30 Pflegeplätze neu erstellbar gewesen wären. Da sich jedoch im Bestand im Bauteil 5 bereits sechs Pflegezimmer befinden, wäre mit der Maßnahme nur 24 weitere zusätzliche Plätze entstanden. Die damals gewählten Flächenansätze je Bewohner hatten jedoch die Anforderungen der aktuellen LHeimbauVO, insbesondere der Aufenthaltsflächen, noch nicht berücksichtigt. Nach den aktuellen Flächenbedarfen wären in der Kubatur des Anbaus nicht 12, sondern lediglich 10 Plätze je Geschoss umsetzbar, sodass über diesen Anbau insgesamt eher maximal ca. 25 Plätze insgesamt möglich wären. Damit entstünden über die skizzierte Maßnahme nur 19 zusätzliche Pflegeplätze insgesamt zur Verfügung. Die damit entstehende Größe der Wohngruppen mit 10 Plätzen wäre unter der wirtschaftlichen Größe solcher Gruppen und insbesondere die Wohngruppe im DG mit einer Anzahl von ca. 5 Plätzen als Neubau eigentlich nicht sinnvoll. Mit dem Abbruch würden auch zentrale Einrichtungen bzw. Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Bauteils 5 entfallen. Bei einer solchen Ergänzung könnten ca. 19 zusätzliche Pflegeplätze angeboten werden, welche noch an den zentralen Bereich des Pflegezentrums angebunden wären. Diese bauliche Möglichkeit würde jedoch keinen Beitrag zur deutlichen Ausweitung des Angebots an Pflegeplätzen ermöglichen. Die Gremien hatten sich 2014 dafür ausgesprochen, diesen Ansatz unter Abbruch des Bestandes Käthe-Kollwitz-Straße 1c nicht weiter zu verfolgen.

Es wurde aktuell auch nochmals ergänzend in die Diskussion eingebracht, ob ein Ersatz des bestehenden Betreuten Wohnens in der Käthe-Kollwitz-Straße durch ergänzende Pflegeplätze in größerem Umfang am Standort denkbar wäre, um die Einrichtung insgesamt zu erweitern. Natürlich kann man diesen Ansatz auch mit der Integration des Bauteils Käthe-Kollwitz-Straße 1c und 1b weiterdenken. Würde man diesen Bauteil in die Überlegungen mit einbeziehen, könnte theoretisch über einen winkelförmigen Ersatzneubau an das Pflegezentrum weitere Pflegeplätze in einer

größeren Anzahl geschaffen werden. Dabei muss man sich jedoch auch im Klaren sein, dass die Einpassung der aktuell notwendigen sinnvollen Gruppengrößen und Gruppenzuordnungen in einem Bestandsareal nicht ganz einfach sein dürften. Der Baukörper eines solchen winkelförmigen Ersatzneubaus sollte ebenfalls deutlich tiefer entwickelt werden, als die einhufigen bestehenden Seniorenwohngebäude, um zweihüftig Pflegeplätze anbieten zu können. Der Hauptteil der Erweiterung in die Tiefe auf der Westseite müsste hierbei über den Innenhof abgebildet werden. Dabei würde der Innenhof um ca. 5 m in seinen Ausmaßen reduziert. Da dies dann auf zwei Seiten (Süd und West) erfolgen müsste, würde sich der Innenhof in seiner Wahrnehmung deutlich verändern und verliert sicher deutlich an Qualität. Unter dem Bauteil Käthe-Kollwitz-Straße 1b bindet auch die Tiefgarage der Gesamtanlage ein. Diese müsste dann bei einem solchen Neubauvorhaben überstellt bzw. integriert werden, was sicherlich mit erheblichem zusätzlichem baulichen Aufwand verbunden wäre.

Für die Ergänzung der Einrichtung des Astorstiftes insgesamt können wie für alle Einrichtungen maximal 100 Plätze an einem Standort untergebracht werden. Bei im Pflegezentrum durch den Abriss noch verbleibenden 52 Plätzen könnten noch maximal 48 Plätze ergänzend zugeordnet werden.

Die überschlägige Betrachtung hinsichtlich der denkbaren Erweiterungen am bestehenden Standort zeigt, dass eine sinnvolle Schnittstelle im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude sehr schwierig umzusetzen ist. Teilabriss könnten dabei funktional unbefriedigenden Zusammenhängen entstehen lassen, die sicherlich nicht innerhalb eines gut geplanten Ensembles wünschenswert sind. Ob eine gute organische Anbindung an den Bestand, der funktional überzeugen, gelingen und wirtschaftlich gut bewirtschaftet werden kann, steht dabei in Frage. Daneben würde mit dem Ersatz der genannten Bauteile an der Käthe-Kollwitz-Straße der nachgefragte Betreute Wohnraum in Walldorf durch Abbruch reduziert. Ob es dabei wirklich sinnvoll ist, die Anzahl der Wohnungen „Betreutes Wohnen“ zu reduzieren bzw. gegebenenfalls an anderer Stelle Wohnraum für ältere Menschen zunächst neu zu schaffen, um dann infolge einen Abbruch und Neubau von ergänzenden Pflegeplätzen am Ensemble an der Winter- und Käthe-Kollwitz-Straße zu schaffen, bleibt dabei im Hinblick auf die Gesamtversorgung fraglich und wenig überzeugend. Daher soll von solchen Überlegungen weiterhin Abstand genommen werden und dies nicht weiterverfolgt werden.

### **C. Überlegungen zu den dargestellten Standortvarianten**

Die skizzenhaften Flächenprüfungen lassen durchaus eine Einschätzung zur Nutz- und Belegbarkeit der Standorte im Sinne der Verbreiterung des Angebots an Pflegeplätzen in Walldorf für die Standorte zu. In Anbetracht der notwendigen Gesamtzahl an Pflegeplätzen im Bereich bis zu 140 Plätze muss man in der weiteren Entwicklung diesen genannten Gesamtbedarf sicherlich im Auge behalten, auch wenn dieser nicht absolut zu sehen ist. Mit den bestehenden 58 Plätzen im Pflegezentrum des Astor-Stifts und weiteren ca. 80 neuen Pflegeplätzen würde die wünschenswerte Gesamtanzahl in der Altenpflege gut erreicht werden können. Daher ist es sicherlich schlüssig, eine neue Einrichtung zwischen 75 bis 90 Plätzen zu entwickeln, um dem Bedarf insgesamt gerecht zu werden. Wobei eine größere Einrichtung sicherlich mehr Flexibilität erlauben würde. Eine neue separate große Einrichtung würde es auch ermöglichen, genügend Spielraum zu haben, um künftig

notwendige Sanierungszyklen im Bereich des bestehenden Astorstifts, welches mit einem Alter der Einrichtung von 25 bis 30 Jahren anstehen werden, Rechnung tragen zu können und hier ggf. Verlagerungen zu ermöglichen. Daher ist zu überlegen, ob eine größere neue Einrichtung gegenüber einer kleineren oder mittleren ergänzenden Einrichtung vorzuziehen wäre.

Für die Ergänzung des Pflegeangebots insgesamt bietet der Standort an der **Kurpfalzstraße** die geringsten Optionen an. Als Ergänzung zum Bestand würde das Pflegezentrum des Astorstiftes zwar weiterentwickelt, jedoch könnte ein deutlicher Zuwachs an Pflegeplätze für die Walldorfer Bevölkerung damit nicht erreicht werden. Auch die Verfügbarkeit der Grundstücke ist weder gesichert noch absehbar, auch wenn jenseits der Nutzung als Pflegestandort, der Grundstücksbereich durchaus von städtebaulichem Interesse sein dürfte. Hier könnten ggf. auch ergänzende spezifische Wohnformen, wie z. B. auch weiteres Betreutes Wohnen platziert werden. Ob jedoch die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Einrichtung mit einer ergänzenden Dependence „über die Straße“ mit lediglich nur einer Gruppe je Geschoss verbessert wird, kann sicherlich sehr kritisch befragt werden. Um die Gesamtsituation der Altenpflege in Walldorf grundsätzlich zu verbessern und breiter aufzustellen erscheint daher dieser Ansatz insgesamt zu kurz zu greifen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Bedeutung des einzigen Grünraums nördlich der Altstadt ist zudem die hohe notwendige Flächenausnutzung des Standorts kritisch zu betrachten.

Ein Neubau am **Schlossweg** mit einer ergänzenden separaten Pflegeeinrichtung könnte die Situationen mit 75 zusätzlichen Pflegebetten deutlich entlasten, auch wenn hiermit nicht die maximale Gesamtanzahl an perspektivischen Plätzen erreicht würden. Der Standort am Schlossweg ist für eine solche Einrichtung jedoch sicherlich attraktiv und ansprechend und kann durchaus ein guter Beitrag sein. Die Nähe zur Hirschstraße und der guten Anbindung an die Kernstadt sowie gut erreichbar an Verkehrswegen, macht die Lage für eine solche Einrichtung durchaus attraktiv. Die bauliche Nutzung wäre im Zuge der weiteren Planung zu optimieren, um an diesem integrierten Standort ein optimales funktionales Layout zu ermöglichen. Problemstellungen für eine zügige Realisierung könnten, die auf dem Grundstück vorhandenen Interimsnutzungen sein, da hier andere Standorte für diese Nutzungen gefunden und realisiert werden müssten, um an dieser Stelle die Pflegeeinrichtung bauen zu können. Es müsste auch für diesen Standort ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. der bestehende einfache Bebauungsplan „Bürgermeister-Willinger-Straße“ aus dem Jahr 2007 geändert werden.

Die Realisierung im Bereich des **3. Bauabschnitt Walldorf-Süd** im Bereich angrenzend an den Astoria-Kreisel lässt die Möglichkeit zu, ein Grundstück passgenau für die angestrebte Größe einer Pflegeeinrichtung zu zuschneiden. Der Standort am Astoria-Kreisel in Laufentfernung zum Stadtzentrum und in Nähe der Grundschule ist sicherlich für eine solche Einrichtung interessant, da natürlich auch die Bewohner insbesondere über Sichtbeziehungen in den öffentlichen Raum, Teilhabe am öffentlichen Leben wünschen und dies in dieser Situation durchaus ermöglicht werden kann. Daher stellt die Möglichkeit der Realisierung des Pflegeheimes im 3. Bauabschnitt sicher die funktional optimalste Möglichkeit dar. Hier könnten ein Grundstück und die Rahmenbedingungen spezifisch auf die notwendige Bedarfssituation zugeschnitten werden. Natürlich ist man hier von den weiteren Überlegungen zur Bebauungsplan-Entwicklung in Walldorf-Süd abhängig und muss sicher überlegen, wie viele Gemeinbedarfseinrichtungen in diesem Plangebiet untergebracht wer-

den können. Auch hier ist der Anteil von städtischen Grundstücken begrenzt vorhanden. Mit dem Bereitstellen von Baugrund für diese Einrichtung im 3. BA würde diese Flächen einer Wohnbebauung an dieser Stelle entzogen. Wobei in der Gesamtschau in Folge natürlich auch das Grundstück am Schlossweg, welches sich gut zur Nachverdichtung für Wohnen eignet, für ergänzenden Wohnungsbau zur Verfügung gestellt und für Wohnnutzungen eingebracht werden kann.

Die Bereitstellung von Pflegeplätzen für Walldorfer Bürgerinnen und Bürger an ihrem Lebensende stellt dabei sicherlich auch einen sehr wichtigen öffentlichen und gemeinschaftlichen Belang dar, welcher für die kommunale Gemeinschaft durchaus eine hohe Bedeutung besitzt. Dabei ist es Ziel, mit einer möglichst großen Einrichtung mit 90-100 Plätzen eine zusätzliche Einrichtung in Walldorf bereitzustellen, welche das Gesamtangebot an Plätzen wirklich verbessern kann. Um das perspektivisch notwendige Angebot zu schaffen, sollte es bei dem Neubauvorhaben Ziel sein, eine Einrichtung mit 90- 100 Plätzen umzusetzen.

Unter Abwägung der Möglichkeiten stellt sicher die Unterbringung im 3. BA Walldorf-Süd, eine gute Möglichkeit dar, die Situation und das Angebot der Pflege in Walldorf deutlich zu verbessern und neu aufzustellen. Auch im Sinne der Schaffung von deutlich über 100 Pflegeplätzen in Walldorf insgesamt wäre dieser Standort im 3. BA am schlüssigsten. Daher wird die Umsetzung eines Neubaus für ein Alten- und Pflegeheim in Walldorf-Süd, 3. Bauabschnitt empfohlen.

#### **D. Trägerschaft und Betrieb der neuen Einrichtung:**

##### **- Ausgangslage**

Ausgangspunkt für die Überlegungen, an die Erweiterung der stationären Bettenzahl zu denken, ist zum einen

- die Deckung des sich ergebenden Bedarfs an stationären Pflegeplätzen aufgrund der demographischen Entwicklung sowie die
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Hauses durch die Verteilung der Overheadkosten auf mehr Pflegebetten.

Bereits bei der Planung und Inbetriebnahme des derzeitigen Hauses ist man an die (damals) maximal zulässige Kapazitätsgrenze von 70 stationären Plätzen gegangen. In der Zwischenzeit sieht die vom Rhein-Neckar-Kreis im März 2021 verabschiedete Kreispflegeplanung vor, dass sich für Walldorf bis zum Jahr 2027 ein Bedarf von 168 Plätzen ergibt. Vor dem Hintergrund der dem TUPV, Gemeinderat und Astor-Stiftungsrat bekannten Reduzierung der Plätze durch die Doppeltimmersituation und jetzt auch noch durch den zusätzlichen Flächenbedarf für die Gemeinschaftsflächen wird sich ab 1. Januar 2024 die Platzkapazität auf 58 Betten reduzieren.

Neben der Bedarfsfestschreibung im Kreispflegeplan zeigt auch die ganz grundsätzliche demographische Entwicklung einen weiteren zusätzlichen Bedarf an stationären Plätzen. So wird sich voraussichtlich im Jahr 2030 im Rhein-Neckar-Kreis die Zahl der von 60 bis 85-jährigen auf 165.891 und damit ca. 29,5 v.H. der Bevölkerung bewegen. Die Zahl der Hochbetagten über 85-jährigen wird ab diesem Zeitpunkt 22.739 und somit ca. 4,05 v. H. der Bevölkerung betragen.

Ganz entscheidend ist aber die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung. Für Baden-Württemberg sieht die Zuwachs-Prognose der Altersjahrgänge bis zum Jahr 2035 wie folgt aus:

<b>Altersjahrgänge</b>	<b>Zunahme zwischen 2020 und 2035</b>
------------------------	---------------------------------------

60-85	+ 18 v.H.
Über 85	+ 40 v.H.
Insgesamt 60+	+ 20 v.H.

Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich in der Prognose des Rhein-Neckar-Kreises, die dem Kreispflegeplan zu Grunde liegt, bis zum Jahr 2030 (Prognose BW bis 2035, hier bis 2030):

<b>Altersjahrgänge</b>	<b>Zunahme zwischen 2020 und 2030</b>
------------------------	---------------------------------------

60-85	+ 15 v.H.
Über 85	+ 40 v.H.
Insgesamt 60+	+ 18 v.H.

#### **- Beschlusslage Gemeinderat und Astor-Stiftungsrat**

In seiner Sitzung am 24.1.2017 hat der Gemeinderat auf der Grundlage eines Antrags des Astor Stiftungsrats vom 8.12.2016 beschlossen,

- a) im Einvernehmen mit der Astor-Stiftung den Neubau eines Pflegezentrums mit ca. 100 Plätzen zentrumsnah zu prüfen. In einer neuen Einrichtung soll auch eine Tagespflege in Kooperation mit einem Dritten realisiert werden.

Daneben wurde in der Vergangenheit auch immer die Notwendigkeit eines Bereichs für eine Demenzgruppe gesehen, die auch in die planerischen Überlegungen einfließen muss.

#### **- Trägerschaft**

Im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats im Februar 2022 wurde auch (kurz) die Frage der Trägerschaft andiskutiert. Bei der Schaffung einer weiteren Einrichtung gibt es dann (theoretisch) folgende drei Alternativen:

- beide Häuser werden von der Astor-Stiftung betrieben
- für das neue Haus sucht man einen anderen Träger
- die Trägerschaft beider Häuser wird extern vergeben.

Sowohl die Stadt Walldorf als auch die Astor-Stiftung haben mit der Entscheidung in den neunziger Jahren, die Astor-Stiftung mit der Trägerschaft der Einrichtung zu betrauen, eine Grundsatzentscheidung dahingehend getroffen, diesen Teil der Altenhilfe in eigener, kommunaler Regie zu führen. Es war und es muss eine gemeinsam getragene Entscheidung von Stadt und Stiftung sein, weil - wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat - die Stiftung allein ohne städtischen Zuschuss nicht in der Lage ist, die kommunalpolitisch gewollte Qualität der Betreuung und Pflege zu erreichen. Da-

mit soll nicht gesagt werden, dass ein Dritter die Einrichtungen nicht wirtschaftlich würde fahren können. Dennoch ist - und dies ergibt sich auch aus den Finanzaufwendungen der Stadt an die Stiftung - die betreuungs- und Pflegequalität, die man kommunalpolitisch für die Walldorferinnen und Walldorfer will, deutlich besser zu schaffen, wenn die Stadt mit ihrer monetären Kraft dahintersteht.

Was aus der Sicht der Verwaltung nicht denkbar ist, ist die Übertragung der Trägerschaft (nur) des neuen Hauses an einen Dritten. Dies hätte zur Konsequenz, dass sich die Stadt bzw. die Astor-Stiftung eine Konkurrenzsituation auf die eigene Gemarkung schafft. Hinzu kommt, dass - wenn man die beiden Einrichtungen organisatorisch zusammen denkt - Synergie-Effekte für Leitung, PDL, Küche, Hauswirtschaft und Einkauf usw. generiert werden können. Dies muss auch möglich sein, wenn es sich um zwei Standorte handelt, die in einer durchaus spürbaren Entfernung voneinander liegen. Insoweit empfiehlt die Verwaltung, auch das neue Haus in die Trägerschaft der Astor-Stiftung zu stellen, soweit der Astor-Stiftungsrat bereit ist, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

Die Stiftung verfügt in der Zwischenzeit über eine fast 25-jährige Erfahrung im Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung und ist mit ihrem „know how“ in der Lage, auch eine größere Einheit zu betreiben. Wenngleich man nicht verkennen darf, dass seit vielen Jahren - kommunalpolitisch bewusst und gewollt - erhebliche städtische Finanzmittel in die Einrichtung fließen, sprechen doch gewichtige Gründe für eine Trägerschaft durch die Astor-Stiftung:

- Mit der Übernahme der Trägerschaft beider Einrichtungen durch die Astor-Stiftung bleibt die Nähe zur Kommunalpolitik gegeben. Sowohl Astor-Stiftungsrat als auch Gemeinderat sind damit in der Lage, die örtliche Seniorenarbeit aktiv zu gestalten und das Thema Pflegebedürftigkeit als wichtiges Thema der Daseinsvorsorge in der Stadt zu platzieren.
- Direkte Gestaltungsmöglichkeit bzw. -freiheit und Einfluss auf die Seniorenarbeit durch die Stadt Walldorf, Festlegung der Konzeption und der Philosophie des Hauses.
- Sicherstellung, dass die Zuschüsse zu Projekten direkt ankommen.
- Unmittelbare, kommunalpolitische Einflussnahme auf personelle Entscheidungen, insbesondere auch auf die Heimleitung und das Leitungspersonal.
- Zukünftig werden sich weitere Bedarfsgruppen entwickeln (z.B. Migranten, jüngere Pflegebedürftige, Pflege durch Familienangehörige wird weiter abnehmen), deren Einbettung in die kommunale Daseinsvorsorge besonders wichtig wird.
- Pflegesatzverhandlungen unterliegen weiterhin der Zustimmung des Astor-Stiftungsrates, so dass eine moderate Preisgestaltung möglich ist.

**Weiteres Vorgehen**

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 29. März 2022 dem Gemeinderat die Beschlussvorschläge mehrheitlich empfohlen. Mit dem Beschluss zum Standort für den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes soll die planerische Grundlage definiert und die konkrete Planung auf den Weg gebracht werden. Dazu sollen die Planungen für den 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd weitergeführt werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll auch die Projektentwicklung und Planung zum Neubau Alten- und Pflegeheim erfolgen. Es sollen die Grundlagen der Planung im nächsten Schritt gemeinsam mit einem Fachbüro erarbeitet werden. Das Vorhaben soll dabei als städtische Baumaßnahme umgesetzt werden. Die Übernahme der Trägerschaft der Einrichtung soll durch die Astor-Stiftung übernommen werden. Mit der Beschlussfassung zum Standort für den Neubau des Alten- und Pflegeheims in Walldorf soll die Umsetzung zur Erstellung der Einrichtung auf den Weg gebracht werden.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlage