

**Mitteilung
an den
Sozialausschuss der Universitätsstadt Tübingen**

Betreff:	Hausgemeinschaft in Pfrondorf
Bezug:	Vorlagen AHT/02/2007, AHT/10/2007, AHT/10/2008, AHT/01/2009, AHT/02/2009 und AHT/03/2009 sowie das Rundschreiben vom 25.05.2009
Anlage:	Mitteilung über die Planungsanpassung des Raumkonzepts nach dem veröffentlichten Entwurfstand der Landesheimbauverordnung (LHeimBauV)

Ziel

Die Mitglieder des Sozialausschusses sollen über die Weiterentwicklung der bisherigen Planung mit dem Ziel informiert werden, wie die zu erwartenden Landesstandards für den Bau von Pflegeeinrichtungen vollständig umgesetzt werden.

Anlass/Begründung

Nachdem im Rahmen der sog. Föderalismusreform die gesetzgeberische Zuständigkeit für das Heimrecht von der Bundesebene auf die einzelnen Bundesländer übergegangen war, hat das Land Baden-Württemberg zum 01. Juli 2008 das neue Landesheimgesetz in Kraft gesetzt, welches jedoch keine genaueren Aussagen über die Standards von Pflegeheimen getroffen hat. Die Landesregierung kündigte an, diese Fragen in einer Verordnung zum Landesheimgesetz zu regeln. Bis diese in Kraft tritt, ist weiterhin die Heimmindestbauverordnung des Bundes wirksam.

Die Unsicherheit über zukünftige Detailregelungen hat die Planungen und politischen Beratungen für das „Projekt Pfrondorf“ in den letzten zwölf Monaten erheblich erschwert. Auch der Beschluss des Aufsichtsrats vom 02. April 2009 basierte auf einer Vorschau auf die ausstehende Rechtsnorm. Im Mai hat die Landesregierung schließlich den Entwurf für die LHeimBauV veröffentlicht. Derzeit läuft das Anhörungsverfahren. Der Wortlaut mitsamt einer Kommentierung der BWKG als Spitzenverband der AHT ging Ihnen mit Rundschreiben vom 25.05.2009 zu.

Nach Eingang des Entwurfstexts wurden mögliche Folgen für das „Projekt Pfrondorf“ umgehend zwischen Herrn Ersten Bürgermeister Lucke und den Geschäftsführungen der beiden Projektpartner beraten.

Einerseits wurde die Rechtsauffassung als gestärkt angesehen, dass die Hausgemeinschaft in Pfrondorf aufgrund ihres fortgeschrittenen Entwicklungsstands unter die Besitzstandsregelung fallen würde, allerdings ist diese Garantiefrist mit grundsätzlich zehn Jahren kürzer als erwartet.

Schwerer wiegt indes die Einschätzung der „Marktfähigkeitsprognose“. Der seitens des Landes avisier- te „Einzelzimmerzwang“ könnte im Laufe der Zeit zu Standardsetzungen am Markt führen, die für un- ser Projekt eine Nachfrageproblematik befürchten lassen.

Die Geschäftsführung der AHT hat deshalb in Absprache mit der GWG bereits am 20. Mai 2009 das Architekturbüro Schulz mit der Prüfung beauftragt, ob sich im Rahmen der bestehenden Flächenvor- gabe und der

Standards des Verordnungsentwurfs 15 Einzelzimmer anstatt der bisher geplanten zehn Einzel- und drei Doppelzimmer realisieren lassen. Nach einer Grenzwertberechnung von Herrn Kaufmann lässt sich das am 5. Mai

2009 vorgestellte Personalmodell auch noch mit 15 Plätzen umsetzen. Das Ergebnis dieser Überpla- nung liegt nunmehr vor.

Ergebnis

Im Rahmen der Flächen- und Gebäudekörpervorgaben lassen sich 15 Bewohnerzimmer realisieren, ohne dass die Raumkonzeption beeinträchtigt wird. Das Dienstzimmer lässt sich so platzieren, dass ebenfalls eine weit gehende Einsicht auf die hinzugekommenen Flächen gegeben ist. Da die Gemein- schaftsflächen bereits in der bisherigen Variante sehr großzügig waren, wirkt sich der etwas erhöhte Grundflächenbedarf für die Bewohnerzimmer nicht qualitätsmindernd aus, zumal das Dienstzimmer aus Gründen der Übersicht in den Längsflur verlagert wurde und hierdurch am „sozialen Marktplatz“ Raum frei wurde.

Alle Bewohnerzimmer sind Einzelzimmer. Hiervon sind zwölf Zimmer mit jeweils einer gemeinsamen Sanitäreinheit pro zwei Zimmer ausgestattet, die über einen Vorflur erreichbar sind, ohne dass der Gemeinschaftsbereich betreten werden muss. Drei Zimmer haben sogar eine individuelle Sanitärein- heit. Hiermit sind Standards des Entwurfs der LHeimBauV ebenso „übererfüllt“ wie Vorgaben des Auf- sichtsrats der AHT.

Darüber hinaus lässt sich eines dieser Zimmer (links vom Eingang, mit Größe 19,98 m²) so konzipie- ren, dass es bei besonderen sozialen Gegebenheiten (z. B. ein Ehepaar) oder außerordentlichen Be- darfsspitzen als Doppelzimmer genutzt werden kann. Nach derzeit absehbarer Rechtslage müsste eine solche Doppelbelegung jeweils von der Heimaufsicht genehmigt werden, was bei „guten Gründen“ kein größeres Problem darstellen dürfte. Zudem würden sich phasenweise Doppelbelegungen dieses Zimmers positiv auf die Refinanzierung und den Personalbestand auswirken.

Ansonsten trägt der Planungsentwurf allen Aspekten des Beschlusses aus der Aufsichtsratssitzung der Altenhilfe Tübingen gGmbH vom 02. April 2009 Rechnung: Die Betriebsräume sind ausreichend. Die Mitarbeiterumkleide wird im Untergeschoss Platz finden. Die Flurbreiten sind ausreichend und ermögli- chen auch den „Gegenverkehr“ zweier Rollstühle sowie den Bettentransport. Der vom Personal bewirt- schafteten Verteilerküche ist eine offene Therapieküchenzeile vorgelagert, die auch Arbeitsfläche in „Rollstuhlhöhe“ enthält. Die Hausgemeinschaft und die Wohnungen haben zwar eine gemeinsame Er- schließung; die Hausgemeinschaft hat aber einen gesonderten Eingang, der hinsichtlich der Hausge- meinschaft blickdicht und schallgedämmt gestaltet wird.

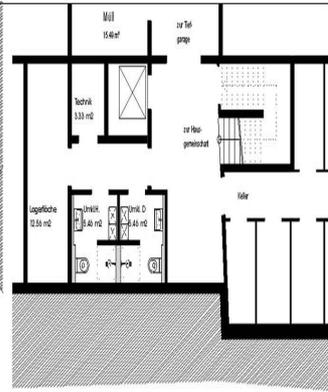
Die Verortung einer zweiten Fäkalienspüle wird noch bei der Detailplanung geklärt werden.

Da der Flächenverbrauch deutlich unter dem der damaligen „Varianten II a/b“ liegt, lässt sich dieses Raumprogramm nach Berechnungen der GWG-Geschäftsführung trotz der erhöhten Anzahl von Sanitäreinheiten kostenmäßig für die vorgegebenen 20.- Euro pro Bett und Tag (inclusive betriebsspezifischer Ausstattung) realisieren, sofern es keine gravierenden Baukostensteigerungen oder unvorhergesehenen Aufwendungen gibt.

Da aufgrund der zu erwartenden Preisentwicklung in der Baubranche das Ziel ist, die Ausschreibungen noch im Herbst vornehmen zu können, wurde das Vorgehen einer direkten Mitteilungsvorlage für den Sozialausschuss gewählt. Die Arbeitnehmervertretung und Herr Liebe-Harkort als Vertreter des Stadt-seniorenrats erhalten diese Vorlage nachrichtlich zum selben Zeitpunkt. Weiterhin hat die Geschäftsführung den Betriebsrat der AHT am 22. Juni anhand des Planentwurfs in einem Gespräch informiert. Die anwesenden Arbeitnehmervertreterinnen haben die architektonischen Anpassungen als Verbesserung begrüßt.

Sollten die Mitglieder des Sozialausschusses mit diesem Vorgehen nicht einverstanden sein, wird eine Sondersitzung des dann neu zusammengesetzten Aufsichtsrats nach der Sommerpause angesetzt.

Anlage: Planskizze für das Erdgeschoss.



Ausschnitt KG Mitarbeiterumkleiden

Hausgemeinschaft:
EG 64m²
zuzü Loggien 20m²
UG 11m²
Gesamt Hausgemeinschaft: 653m² Wohnfläche

Darstellung Außenanlagen schematisch,
nicht Gegenstand des Entwurfsstandes

Vorentwurf Raumprogramm EG,
Stand 23.06.2009

