

Freundeskreis Seniorenhilfe e. V. Frommern

vertreten durch Dr. Rolf Schlagenhaut, Balingen Str. 38, 72336 Balingen

Stadtverwaltung
72336 Balingen

EINGEGANGEN				1-OB	
BÜRO BAUDEZERNENT				2-BM	
08. Sep. 2015					
4. September 2015					
PR	Wifö	30	31	32	VZ
Rü	St	AE	zwV	zdA	GW K WV

eingegangen 4.9.2015

→ Dst. 30

Mili

**Bedenken und Anregungen zur 3. Änderung des
Bebauungsplans Frommern, Mühlackerstraße**

GR-Beschluss vom 18. Juli 2015

Auslegungsfrist 10. August 2015 - 10. September 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie unsere Bedenken und Anregungen zum beabsichtigten Bau eines Alten- und Pflegeheimes in Frommern, der durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Mühlackerstrasse ermöglicht werden soll.

Wir hoffen, dass Sie unsere Anliegen berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
für den Freundeskreis Seniorenhilfe
Dr. Rolf Schlagenhaut

Anlagen

Freundeskreis Seniorenhilfe e. V. Frommern

vertreten durch Dr. Rolf Schlagenhaut, Balingen Str. 38, 72336 Balingen

Bedenken und Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Frommern, Mühlackerstaße

GR-Beschluss vom 18. Juli 2015

Auslegungsfrist 10. August 2015 - 10. September 2015

1. Bemerkungen zum Sachstand der Altenhilfe und Altenhilfeplanung in Balingen:

Die Sicherstellung der Versorgung älterer, hilfs- und pflegebedürftiger Mitbürgerinnen und Mitbürger mit entsprechenden Hilfsangeboten ist eine wichtige kommunale Aufgabe. Der Altenhilfebericht "Älter werden in Balingen – Altenhilfeplanung der Großen Kreisstadt Balingen" ist von 1994 und damit über 20 Jahre alt. Er wurde leider nicht fortgeschrieben.

Der Zollernalbkreis hat am 19. Mai 2014 die Kreispflegeplanung 2015 - 2020 dem Sozialausschuss des Kreistages vorgestellt.

Darin wird für den Verwaltungsraum Balingen (einschließlich Geislingen) bis 2020 ein Bedarf für Vollzeitpflege von 380 (untere Schätzung) bis 422 (obere Schätzung) festgestellt (vgl. Seite 25

Drucksache SKS-Nr. 5/2014). **Dem steht ein Istbestand von 351**

Pflegeplätzen in 7 Einrichtungen gegenüber (vgl. Seite 31 Drucksache SKS-Nr. 5/2014). **Das Defizit beträgt demnach zwischen 29 und 71**

Pflegeplätzen.

Mit der am 1. September 2009 in Kraft getretenen Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung von Wohnqualität in Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO) hat das Land Baden-Württemberg verordnet, dass **in Pflegeheimen ab 1. September 2019 nur noch Einzelzimmer bzw. Verbund-Einzelzimmer angeboten werden dürfen.** Das Landratsamt erklärt dazu: "Ein Wegfall aller Plätze in Doppelzimmern ist sehr unwahrscheinlich" – denn nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Existenz und Wirtschaftlichkeit bestehender Einrichtungen nicht gefährdet werden.

Falls nur die Hälfte der Doppelzimmer wegfällt, reduziert sich der Bestand auf ca. 315 Pflegeplätze. Gegenüber einem mittleren geschätzten Bedarf von 400 ergibt sich damit ein Defizit von ca. 85 Pflegeplätzen für den Verwaltungsbereich Balingen bis 2020.

Am 14. Mai 2014 hat der Landtag das "Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege" beschlossen. Dieses Gesetz ist in der o.g. Pflegeplanung des Kreises noch nicht berücksichtigt. Das Gesetz zielt darauf, kleine Pflege-Wohngemeinschaften von bis zu 8

(höchstens 12 Personen zu fördern), seien sie völlig selbstorganisiert oder von einem ambulanten Hilfsdienst betrieben.

Die Leistungsanreize für die Investitionen und die Tagessätze sind so gut, dass hier den Heimen eine Konkurrenz erwachsen soll. Damit soll dem Ziel, trotz Hilfsbedürftigkeit im Alter in möglichst normalen Verhältnissen und gewohnter Umgebung leben zu können, Rechnung getragen, gleichzeitig aber auch der Vereinsamung vorgebeugt werden – ein Anliegen, das in Balingen beispielsweise dem Generationen-Netzwerk am Herzen liegt. Es ist noch nicht abzusehen, wie weit sich diese Pflegewohngemeinschaften durchsetzen werden. Sie sind auf jeden Fall für die schon aktiven ambulanten Hilfsdienste ein interessantes Geschäftsmodell. Sie können dazu beitragen, einen weiter steigenden Bedarf an Heimplätzen abzubremsen.

Der Bau von Pflegeheimen ist bundesweit ein interessantes Geschäftsmodell. Die Investoren erwarten eine Rendite von ca. 6 - 7%. Die Heime werden von den Investoren langfristig (20 Jahre) an den Betreiber vermietet. Die Mieten werden von den Betreibern der Heime auf die Tagessätze umgelegt. Es ist das verständliche Interesse der Investoren, die Projekte möglichst schnell zu realisieren, damit die Mieteinnahmen fließen. Diesem Interesse der Investoren kommt ein beschleunigtes Genehmigungsverfahren entgegen, für das sich die Stadtverwaltung entschieden hat.

Die Investorengruppe BCB Winterlingen hat mit dem Betreiber CASA REHA Oberursel bereits mehrere Projekte bundesweit realisiert. CASA REHA betreibt bundesweit 68 Pflegeheime mit 10 000 Plätzen und nennt sich selbst den am schnellsten wachsenden privaten Betreiber mit einem jährlichen Zuwachs von ca. 10%.

Die Steuerungsmöglichkeiten des Gemeinderats gegenüber privaten Investoren sind baurechtlich gesehen gering. Die "Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Stärkung der Rolle der Kommunen in der Pflege" ist bis jetzt über Empfehlungen nicht hinausgekommen. Man ist auf Dialog und goodwill angewiesen. Doch liegt ein gutes Verhältnis zu den örtlichen Institutionen und der Bevölkerung auch im Interesse des Betreibers. Anders ist die Sache, wenn die Stadt als Grundstückseigentümer auftritt. Dann ist ein Mitspracherecht vorhanden. Diesen Weg geht beispielsweise die Stadt Herrenberg.

2. Bedenken gegen das von BCB und CASA REHA geplante 100-Betten-Haus

Vorbemerkung: Die Bedenken und Anregungen des Freundeskreises Seniorenhilfe Frommern stammen aus dem über 10jährigen Bemühen des Vereins durch ehrenamtliches Engagement von 50 Aktiven die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenheims Hörnleblick in Frommern zu verbessern und aus den Erkenntnissen, die wir durch den Besuch anderer und

andersartiger Pflegeeinrichtungen gewonnen haben. Wir sehen uns nach unserer Satzung als Interessenvertreter der älteren, pflegebedürftigen Menschen in Frommern und Umgebung.

Wir unterstützen den Beschlussantrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans Mühläckerstraße in der Sache insoweit, daß dort "eine Bebauung mit einem Pflegeheim sowie ergänzend dreier seniorenrechter Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden soll". **Wir sehen den Bedarf für weitere Pflegeheimplätze. Wir halten den Standort für gut.**

Wir haben Probleme mit der Aussage "Als tragfähig und planerisch wünschenswert hat sich die Errichtung eines Pflegeheims mit 100 Plätzen erwiesen" (Sachverhalt, 3. Absatz). Hier greift der Bebauungsplan in die Pflegeplanung ein. Unter pflegeplanerischen Gesichtspunkten ist unseres Erachtens das geplante 100-Betten-Haus weder tragfähig noch wünschenswert.

Es entspricht weder dem Bedarf, noch den Bedürfnissen, noch den Intentionen der LHeimBauVO.

Im Einzelnen:

Das Defizit von 85 Pflegeplätzen für die gesamte Stadt Balingen bis 2020 würde an dieser einen Stelle mehr als gedeckt. Dies führt zwangsläufig dazu, dass das Haus aus anderen Stadtteilen und über Balingen hinaus gefüllt werden müsste. Damit widerspricht das Projekt dem Willen der LHeimBauVO: "Die Weiterentwicklung der stationären Infrastruktur soll grundsätzlich durch wohnortnahe, gemeinde- und stadtteil-bezogene Angebote mit überschaubaren Einrichtungsgrößen erfolgen" (§ 2 Absatz 1)

Der Gesetzgeber bestimmt die absolute Obergrenze mit 100 Heimplätzen. Gewünscht sind kleinere Häuser, dahin geht die Tendenz. Das Land NRW hat bereits eine Obergrenze mit 80 festgeschrieben.

Der Gesetzgeber begrenzt auch die Zahl der Heimplätze "an einem Standort" ebenfalls auf 100 Plätze (§2 Absatz 2). Nun sind in Frommern in unmittelbarer Nachbarschaft mit dem Haus Hörnleblick bereits 54 Plätze vorhanden. Es bleiben für das geplante Projekt also 46 Plätze – unter Berücksichtigung des Wegfalls von Doppelzimmern im Hörnleblick: 50 Plätze.

Der Gesetzgeber schreibt für Heime "einen ausreichend großen, geschützten und von mobilen Bewohnern selbständig nutzbaren Außenbereich" vor (§4 Absatz 5). Ausnahmen von dieser Vorschrift sind nach en "Ermessenslenkenden Richtlinien zur LHeimBauVO allenfalls in städtischen Ballungsgebieten zulässig.

Mit einem Innenhof von 14 x 26m und einer Dachterrasse ist diese Vorschrift für 100 Bewohner u. E. auf dem vorgesehenen Gelände nicht zu erfüllen. Es sind nur ca. zwei Drittel des Geländes vom Investor erworben worden.

Wir halten ein zusätzliches Haus mit 100 Plätzen für wenig sozialverträglich

- a) **hinsichtlich der Parkplatzsituation:** Bis jetzt sind für 35 Mitarbeiterinnen, die gleichzeitig anwesend sind und für in Spitzenzeiten 50 Besucher lediglich 7 Stellplätze auf dem Gelände vorgesehen
- b) **hinsichtlich der ärztlichen und seelsorgerlichen Betreuung,** die von den ortsansässigen Ärzten und Pfarrern geleistet werden muss
- c) **hinsichtlich der Einbindung in die gesellschaftliche Infrastruktur der Kirchengemeinden und Vereine.**

Unsere Bedenken richten sich in zweiter Linie gegen das geplante Betreiberkonzept von CASA REHA, das sich auch unmittelbar im Baukörper niederschlägt.

Die LHeimBauVO schreibt vor: Die Bau- und Raumkonzepte der Heime sollen so gestaltet werden, dass sie den Bestrebungen zur Normalisierung der Lebensumstände entsprechen" (§1 Absatz 3). Diese Bedingung erfüllt das Projekt weder baulich noch vom Betreiberkonzept her. Es bleibt dem herkömmlichen "Klinikmodell" verhaftet und lässt die notwendige konzeptionelle Weiterentwicklung vermissen. Es geht hier um die Lebensqualität, die sich nicht am Einzelzimmer und separatem Bad bemisst, sondern an den Lebensumständen im Alltag.

Zwei Häuser im Zollernalbkreis (Burladingen und Onstmettingen) gehen hier bereits richtungsweisend voran. Man verzichtet auf die Zentralisierung bzw. Auslagerung der Küche und Wäscherei. In der Wohngemeinschaft mit 12 Personen wird jeden Tag gekocht, gebacken, gewaschen, gebügelt usw. Die Bewohnerinnen (überwiegend sind es ja Frauen) nehmen an diesem Geschehen so gut sie können Anteil. Auf diese Weise ist der Alltag mit vertrautem und sinnvollem Geschehen gefüllt. Auf diese Weise sind aber auch die hauswirtschaftlichen Mitarbeiterinnen unmittelbar als Alltagsbegleiterinnen zusätzlich in der Wohngemeinschaft anwesend. Gerade auch den Bedürfnissen von Demenzkranken kommt ein solches Konzept entgegen. Es schlägt sich allerdings in einer anderen Baukonzeption nieder.

Unsere Bedenken richten sich auch gegen die vorgesehene Anordnung der Zimmer. Jeweils 7 Zimmer sind links und rechts eines Ganges angeordnet, der in den Gemeinschaftsraum mündet. Auch das ist Klinikstil. Ein beträchtlicher Teil der Zimmer geht in einen nach Norden ausgerichteten Innenhof, sodass statt der Landschaft vor allem die immer gleichen Pflegezimmer im gegenüberliegenden Flügel

zu sehen sind. Das ist psychologisch problematisch, weil es das Gefühl verstärkt, abgeschoben und ausgegrenzt vom normalen Leben zu sein.

Es sind in den vorliegenden Bauplänen keinerlei Bemühungen zu erkennen durch Haustiere, Gärten, Anschluss an einen Kinderspielplatz u.a. der Sinnentleerung des Alltags entgegen zu wirken. Solche Dinge gehören zu einem sozial-psychologisch fortschrittlichen Konzept für ein Heim im ländlichen Raum. Das Hotelambiente, das CASA REHA propagiert, entspricht nicht diesen Anforderungen.

Anregungen

Der Freundeskreis schlägt vor, dass die Stadt mit dem Investor und Betreiber in Verhandlungen eintritt, um das Projekt auf 50 Plätze zu verkleinern und eine alternative Betreiberkonzeption zu erreichen.

Wir schlagen vor, die Anbindung einer ambulanten Tagesstätte mit Übernachtungsmöglichkeit zu prüfen. Dafür besteht ein Bedarf, der bis jetzt nur in Ostdorf, Ebingen oder Hechingen gedeckt wird.

Außerdem halten wir es für notwendig die Pflegeplanung für Balingen fortzuschreiben, damit eine stadtteilbezogene Versorgung mit Heimplätzen sicher gestellt wird. Wir sind gerne bereit unseren Sachverstand mit einzubringen.

Wir bedauern, dass es im Vorfeld eines solchen Projekts bis jetzt nicht zu der doch sonst propagierten Bürgerbeteiligung gekommen ist. Wenn es nun zu einer Verzögerung durch Umplanung kommen sollte, so berechtigt das den Investor in keiner Weise zu Schadenersatzforderungen. Es ist das Risiko des Investors, wenn er vor Abschluss des Genehmigungsverfahrens Aufträge erteilt.

Balingen, 4. September 2015
Für den Vorstand des Freundeskreises Seniorenhilfe
Dr. Rolf Schlagenhauf

