

**Nr.: 089/2017**

■ <b>Dezernat</b>	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	07.06.2017
■ <b>Beteiligung</b>	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ <b>Verfasser/-in</b>	Nestle, Wolfgang	
■ <b>Telefon</b>	07622 3904-49	

Beratungsfolge	Status	Datum
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	05.07.2017
Kreistag	öffentlich	26.07.2017

### **Tagesordnungspunkt**

## **Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Kauf eines Hauses in Schopfheim zur Einrichtung von Außenwohngruppen im Rahmen der Eingliederungshilfe**

### **Beschlussvorschlag**

- **Betriebsausschuss „Heime“**  
 Der Betriebsausschuss „Heime“ empfiehlt dem Kreistag, wie unten aufgeführt zu beschließen.

- **Kreistag**

Der Kreistag beschließt den Kauf des Hauses Hauptstr. 122 in 79650 Schopfheim zu einem Gesamtaufwand (incl. Sanierungs- und Umbaukosten) von ca. 664.000 EUR zur Einrichtung von zwei Außenwohngruppen des Markus-Pflüger-Heimes. Die Verwaltung und Betriebsleitung werden beauftragt, einen entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen und die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in die Wege zu leiten.

## Bezug zum Wirtschaftsplan

---

■ **Personelle Auswirkungen:**     nein     ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:**     nein     ja,

**im Erfolgsplan**

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	€	€	

**im Vermögensplan**

Ausgabe	Einnahme	einmalig in	wiederkehrend
664.000 €		€	€

### Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2015	2016	2017	2018	ab 2019
erforderlich					
geplant			ja, insg. 6.366.000		
nicht geplant					

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan):

## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

#### 1. Historie, Ausgangslage

In seiner Sitzung am 04.06.2014 hat der Kreistag im Rahmen der Beschlussfassung über das Betreuungskonzept des Landkreises (für die Dezentralisierung des Markus-Pflüger-Heimes (MPH)) den Bedarf der Betreuung in Außenwohngruppen für psychisch kranke und suchterkrankte Menschen mit insgesamt 12 Plätzen festgestellt.

#### 2. Definition des Begriffs der Außenwohngruppe

##### a) Ordnungsrechtlich

Ordnungsrechtlich handelt es sich bei einer Außenwohngruppe um eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Behinderung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 WTPG (Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege des Landes Baden-Württemberg vom 20. Mai 2014), auf die die Vorschriften der §§ 4 Abs. 3 und 6 dieses Gesetzes Anwendung finden. Sie unterliegen grundsätzlich der Kontrolle durch die Heimaufsicht und es dürfen in einer Wohngemeinschaft nicht mehr als 8 Plätze angeboten werden.

##### b) Leistungsrechtlich

Leistungsrechtlich handelt es sich um ein vollstationäres Leistungsangebot für Menschen mit einer seelischen Behinderung i. S. d. Leistungstyps I.2.3 der Anlage 1 des Rahmenvertrages (vgl. Anlage 2) nach § 79 Abs. 1 SGB XII für Baden-Württemberg. Aufgrund der höheren Selbstständigkeit der Bewohner stellt die Außenwohngruppe ein Bindeglied zwischen der (klassischen) vollstationären Betreuung und der ambulanten Betreuung in Einzelwohnungen bzw. einer vollständig selbstverantworteten Wohngemeinschaft dar.

Die Bewohner gehen i. d. R. tagsüber am Werktag einer Arbeit auf dem 1. oder 2. Arbeitsmarkt nach oder besuchen eine externe Tagesstruktur, so dass Betreuungsleistungen nur morgens und abends sowie am Wochenende erforderlich sind.

#### 3. Bedarf

Wie oben bereits erwähnt, hat der Kreistag den Bedarf mit 12 Plätzen festgestellt.

Bereits seit 2005 wird die Außenwohngruppe „Linde“ am Marktplatz in Schopfheim in der Hauptstr. 38 mit 8 Plätzen betrieben, so dass sich rechnerisch lediglich noch ein zusätzlicher Bedarf von 4 Plätzen ergeben würde.

Aus folgenden Gründen wird trotzdem der Kauf empfohlen:

- a) Die Außenwohngruppe Linde ist angemietet. Es besteht das Risiko, dass die Mietverträge für die Wohnungen gekündigt werden, da der Eigentümer die Heimleitung des MPH Ende des Jahres 2016 darauf hingewiesen hat, dass er überlegt, die Wohnungen zu verkaufen. Falls die neuen Eigentümer Eigenbedarf geltend machen, stellt dieses einen Kündigungsgrund dar.

- b) 2014 wurde vom Kreistag der Bedarf für die ambulante Betreuung mit 14 Plätzen festgestellt. Ein entsprechender Bedarf ist nach wie vor gegeben. Allerdings wäre für die Menschen, die derzeit im MPH wohnen und grundsätzlich für ein ambulantes Setting in Frage kommen, der Schritt von der bisherigen kompletten vollstationären Betreuung in ein ambulant betreutes (Einzel)-Wohnen zu groß. Es bedarf eines Übergangs.
- c) Die ambulante Betreuung in Einzelwohnungen bzw. in selbst verantworteten Wohngemeinschaften i. S. d. § 2 Abs. 3 WTPG sieht eine strikte Trennung der Wohn- und Betreuungsangebote vor. Das bedeutet, dass Mietverträge bei nicht mehr vorhandenem Betreuungsbedarf oder bei einer Änderung des Betreuungsbedarfs nicht gekündigt werden können.
- d) Zu einem späteren Zeitpunkt besteht die Möglichkeit, das Angebot ggf. in eine vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaft, also auch leistungsrechtlich in eine ambulante Betreuung umzuwandeln.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zusammen mit dem Sozialdezernat die Bedarfszahlen des Kreistagsbeschlusses von 2014 überprüft werden. Sollte sich hier ein Änderungsbedarf ergeben, wird natürlich dem Kreistag ein entsprechender Vorschlag unterbreitet.

#### **4. Grundzüge des Betreuungskonzepts**

Wie oben bereits zum Teil schon ausgeführt, handelt es sich um ein abgestuftes Betreuungskonzept.

Das Wohnangebot richtet sich an psychisch kranke Menschen im Alter von 18 - 65 Jahren, für die eine tägliche stundenweise Betreuung ausreichend ist.

Die Bewohner gehen tagsüber (werktags) einer Arbeit auf dem ersten oder zweiten Arbeitsmarkt nach oder besuchen extern eine Tagesstruktur. Zu den Tagesrandzeiten (morgens und abends) sowie am Wochenende ganztags stehen die Betreuungsmitarbeiter zur Unterstützung der hauswirtschaftlichen Arbeiten (Kochen bzw. Zubereiten von Mahlzeiten, Wäscheversorgung, Reinigung), der Pflege der Gemeinschaft, für die Freizeitgestaltung sowie für therapeutische Gespräche zu Verfügung. Nachts ist der Wohnbereich nicht besetzt. Notfälle werden durch eine Rufbereitschaft abgedeckt.

Die Betreuung erfolgt durch pädagogische Fachkräfte, unterstützt von geeigneten Hilfskräften bzw. hauswirtschaftlichen Kräften, morgens ca. eine Stunde und nachmittags 3 - 4 Stunden sowie am Wochenende für bis zu 7 Stunden täglich.

Die Bewohnerinnen und Bewohner versorgen sich im Alltag selbständig unter Anleitung der Mitarbeiter, an den Wochenenden wird gemeinsam gekocht.

Die Basisfähigkeiten in der Haushaltsführung, Körperpflege und Freizeitgestaltung werden in den Wohngruppen eigenverantwortlich angewendet und vertieft.

Im Vordergrund der Betreuung steht die Bewältigung des Alltags sowie das gemeinsame Erlernen von Problemlösungsstrategien. Die Wohngruppen haben zum Ziel, den Bewohnern in einem sozialpädagogisch geförderten Lernprozess die Entwicklung einer selbständigen Lebensperspektive zu ermöglichen.

Die Anforderungen an die Beratung und das Ausmaß der praktischen Unterstützung richten sich nach den Bedürfnissen und Fähigkeiten der einzelnen Bewohner. Gemeinsam werden individuelle Zielsetzungen für den Aufenthalt in den Wohngruppen und für einen eventuell späteren Auszug gemeinsam festgelegt.

Die individuelle praktische Hilfe oder Beratung umfasst folgende Bereiche:

- Administrative Tätigkeiten, Probleme am Arbeitsplatz oder im Freizeitbereich
- Konflikte innerhalb und außerhalb der Wohngruppe
- Hilfen zur selbständigen Alltagsbewältigung
- Tagesstrukturierung
- Entwicklung von Lebensperspektiven
- Kontakt- und Freizeitangebote
- Bewältigung aktueller Krisen
- Hilfe beim Einüben von Verantwortungsbewusstsein und der Artikulierung eigener Bedürfnisse unter Berücksichtigung der Interessen anderer Bewohner

## **5. Kurzbeschreibung und Lage des Objekts**

Es handelt sich um eine im Jahr 1900 errichtete, sanierte Villa. Das Haus liegt am Rande des Zentrums, welches in ca. 5 Minuten per Fuß erreichbar ist. Die Wohnfläche beträgt ca. 290 m<sup>2</sup>, die Grundstücksfläche ca. 650 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist saniert, hat aber trotzdem seinen Charme als architektonisch ansprechendes Bauwerk im Stil der damaligen Zeit innen und außen behalten. Auch weitere Sanierungen sollten daher ggf. nur sehr „zurückhaltend“ erfolgen. Ein Auszug aus dem Exposé liegt als Anlage 1 dieser Vorlage bei.

## **6. Sanierungsaufwand, Kosten, Finanzierung**

Die einzelnen Stockwerke des Gebäudes sind nicht als separate Wohnungen aufgeteilt. Das Erdgeschoss wird derzeit als Büro benutzt. Das 1. und 2. OG nutzt der derzeitige Eigentümer zu Wohnzwecken. Wie unter Kapitel 2 dieser Vorlage bereits ausgeführt, dürfen in einer ambulant betreuten Wohngruppe nicht mehr als 8 Menschen wohnen. Eine eigenständige Wohngruppe liegt dann vor, wenn diese eine selbstständige, in sich abgeschlossene Wohnung mit Bad/Dusche, WC und Küche bildet. Der EBH beabsichtigt, im Gebäude zwei Wohngruppen unterzubringen. Im EG eine Wohngruppe mit 3 Plätzen; im 1. und 2. OG eine weitere Wohngruppe mit 6 Plätzen.

Hierzu sind bauliche Maßnahmen zur Abtrennung des EG als eigene Wohneinheit erforderlich, die nach überschlägigen Berechnungen des FB Planung und Bau ca. 30.000 EUR kosten.

Weiterhin ist zwingend in den nächsten 2 Jahren die Heizung zu sanieren. Die Kosten hierfür werden mit 20.000 EUR veranschlagt.

Insgesamt ist somit von folgenden Kosten auszugehen:

<b>Art</b>	<b>Kosten in EUR</b>
Kaufpreis	558.000,00
Grunderwerbssteuer 5 % vom Kaufpreis	27.900,00
Notargebühren 1,5 % vom Kaufpreis	8.370,00
Provision Makler 3,57 % (brutto mit Umsatzsteuer)	19.920,60
Umbaukosten EG	30.000,00
Erneuerung Heizung	20.000,00
<b>Gesamtkosten mit Gebühren, Provision, Sanierung Heizung und Umbau EG</b>	<b>664.190,60</b>

Kurzfristig können diese Kosten aus den vorhandenen Kassenmitteln des EBH getragen werden, die gemäß Jahresabschluss 2016 ca. gut 3,6 Millionen EUR betragen.

Der Wert des Grundstücks, der bei einem Bodenrichtwert der Stadt Schopfheim von 250 EUR pro m<sup>2</sup> mit 162.500 EUR berechnet wird, kann grundsätzlich nicht refinanziert werden.

Die übrigen Kostenbestandteile können bei einem vollstationären Angebot durch den IK-Anteil im Vergütungssatz (gesonderte Berechnung der Investitionskosten) langfristig refinanziert werden. Zusätzlich bei der Kalkulation des IK-Anteiles mit eingeflossen sind die Kosten des Inventars (34.200 EUR bzw. 3.800 EUR pro Platz), des jährlichen Instandsetzungsaufwandes (ca. 4.000 EUR jährlich) sowie die Verzinsung des eingesetzten Kapitals des Eigenbetriebs mit jährlich 1 %. Das ergibt einen IK-Anteil pro Bewohner und Tag von 10,17 EUR (monatlich 309,37 EUR), der vom Bewohner selber bzw. bei Sozialhilfeempfängern (was die Regel ist), vom Sozialamt zu tragen ist.

Bei Vermietung ergäbe sich eine Kaltmiete von 345 EUR monatlich pro Bewohner.

Der FB Soziales des Landratsamts hat diese Kosten grundsätzlich als angemessen betrachtet.

## 7. Sonstiges

Die Planungen zum Kauf sind mit dem Dezernat 5 und der Heimaufsicht abgestimmt.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent I

---

Reinhard Heichel  
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
- Anlage 1: Auszug aus dem Exposé
- Anlage 2: Auszug aus Rahmenvertrag