

Nr.: 193/2018

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	03.08.2018
■ Beteiligung	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ Verfasser/-in	Nestle, Wolfgang	
■ Telefon	07622 3904-49	

Beratungsfolge	Status	Datum
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	19.09.2018

Tagesordnungspunkt

Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Anmietung weiterer Flächen am Standort Rheinfeldern -

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss Heime stimmt der Anmietung der restlichen Fläche im Erdgeschoss des Anwesens in der Basler Str. 22 g in 79618 Rheinfeldern mit 507,36 m² für die Einrichtung weiterer elf vollstationärer Betreuungsplätze der Eingliederungshilfe für psychisch kranke Menschen unter den in Kapitel 4 und 5 der Vorlage genannten Bedingungen zu.

Bezug zum Wirtschaftsplan

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

■ **Finanzielle Auswirkungen:** nein ja,

im Erfolgsplan

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	€	€	61.974

im Vermögensplan

Ausgabe	Einnahme	einmalig in	wiederkehrend
	€	€	€

Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2017	2018	2019	2020	ab 2021
erforderlich			X		
geplant			X		
nicht geplant					

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

Begründung

■ Sachverhalt

1. Ausgangslage

Der BA Heime hatte in seiner Sitzung am 11.11.2015 die Anmietung zweier Etagen für die Betreuung psychisch kranker Menschen in der Liegenschaft Basler Str. 22 g in Rheinfelden im Rahmen der Dezentralisierung des Markus-Pflüger-Heimes beschlossen.

Hier werden seit Mitte März 2016 zwei stationäre Wohngruppen der Eingliederungshilfe mit insgesamt 32 Plätzen durch das Markus-Pflüger-Heim betrieben. Die Einrichtung trägt den Namen „Hochrhein“. Seit März 2017 sind im Erdgeschoss dieses Anwesens weitere Flächen für die Tagesstruktur der Bewohner angemietet worden.

Der Eigenbetrieb Heime (EBH) hat nunmehr die Möglichkeit, die Restfläche im Erdgeschoss dieses Anwesens zur Schaffung weiterer elf vollstationärer Plätze der Eingliederungshilfe anzumieten.

2. Beschreibung des Mietobjekts

Im Erdgeschoss befinden sich 7 Einzelzimmer, mit durchschnittlich 17,5 m² zuzüglich einem Bad mit WC mit ca. 4m². Zusätzlich sind 2 mal 2 Zimmer als Appartements mit gemeinsamen Vorflur, Bad und Küchenzeile für Paarwohnen gebaut. Alle Appartements bzw. die Einheiten für das Paarwohnen sind so geplant, dass sie auch einzeln zur ambulanten Betreuung vermietet werden könnten. In allen Einheiten besteht die Möglichkeit eines Küchenanschlusses. Die Aufenthaltsräume sind großzügig bemessen. Insgesamt beträgt die Fläche, die zur Vermietung vorgesehen ist, 507,63 m²

Ein Plan/Grundriss der Flächen liegt als Anlage 1 bei. Die notwendigen Funktionsräume sind vorhanden. Keller-und Lagerräume stehen ausreichend zur Verfügung.

Das Objekt befindet sich verkehrsgünstig ganz in der Nähe vom Hauptbahnhof Rheinfelden. Gute und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Therapien befinden sich in der Nähe. Weiterhin befinden in unmittelbarer Nachbarschaft: ein Pflegeheim, ambulant betreute Wohnungen sowie Wohnungen für Familien. Auch Freizeitangebote befinden sich in der Nähe.

3. Eckdaten zum Betreuungskonzept und zum Bedarf

Auf die Vorlage Nr. 192/2018 (Sachstandsbericht zum Standort Hausen) für die Sitzung des BA Heime am 19.09.2018 wird verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass der FB Soziales und der EB Heime davon ausgehen, dass in Zukunft 43 Plätze in besonderen Wohnformen (bisher genannt vollstationäre Heimplätze) für psychisch kranke Menschen (ohne Sucht) bedarfsgerecht sind.

Aus diesem Grund wird eine Erweiterung des Eingliederungshilfezentrums in Rheinfelden Hochrhein um 11 Plätze empfohlen.

Da aber, wie in der Vorlage Nr. 192/2018 ausgeführt, das Bundesteilhabegesetz (BTHG) die Verselbstständigung der Betroffenen in den Vordergrund rückt, und sich somit der Bedarf an vollstationären Plätzen weiter reduzieren wird, wird empfohlen, den Mietvertrag „flexibel“ zu gestalten und zunächst auf drei Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption abzuschließen.

So kann auch in Zukunft auf weitere Entwicklungen flexibel reagiert werden,.

Die neue Wohngruppe mit elf Plätzen würde sich konzeptionell auf die Arbeit mit jungen Menschen und deren Wünsche und Lebensinhalte spezialisieren. Im Zentrum steht die Vorbereitung auf den ersten oder zweiten Arbeitsmarkt. Wichtig hierfür sind ein soziales Kompetenztraining und ein Training mit lebenspraktischen Inhalten.

4. Eckpunkte des Mietvertragsangebots

Vermieter: IGW Integratives Generationswohnen 2, Immo GmbH
Marktsstr. 17/ 1, 74172 Neckarsulm

- a) Pacht (kalt) monatlich: 4.345,-- €, das entspricht einer Kaltmiete pro qm von 8,56 €.
- b) Die Betriebskostenvorauszahlungen werden mit 819,50 € mtl. angeboten. In diesem Betrag enthalten sind aber auch die Stromkosten, pauschale Entgelte für die Nutzung des Telefons und des Internets sowie Reinigungskosten der Gemeinschaftsflächen.
- c) Weiterhin muss der Mieter sämtliche Instandsetzungs- und Wartungskosten (anteilig) mittragen mit Ausnahme der Instandsetzung von „Dach und Fach“, für die der Vermieter zuständig ist.
- d) Befristung auf 3 Jahre mit der Möglichkeit, dass der Mieter das 2-malige Recht zur Verlängerung des Pachtvertrages um jeweils drei weitere Jahre hat.
- e) Während der Mietlaufzeit darf der Vermieter nur alle 3 Jahre die Pacht um jeweils 2 % erhöhen.
- f) Mietbeginn: 01.12.2018.

5. Finanzierung

Die Refinanzierung der Miete erfolgt durch die sogenannte gesonderte Berechnung der Investitionskosten (IK-Anteil). Hier ergibt sich nach dem derzeitigen Mietangebot ein Betrag von 16,75 € pro Tag, der vom Bewohner bzw. im Bedürftigkeitsfalle vom Sozialhilfeträger (also i. d. R. dem Landkreis Lörrach) übernommen werden müsste.

Der Kostenträger ist allerdings derzeit nur bereit, einen Betrag von max. 15.31 € als IK-Anteil zu finanzieren.

Die Betriebsleitung wird daher sowohl mit dem Vermieter als auch dem Kostenträger nochmals verhandeln, ob eine Reduzierung der Miete bzw. Erhöhung des IK-Anteiles möglich ist **und den Vertrag im Falle der Zustimmung des BA Heime nur abschließen, sofern die Refinanzierung der Mietkosten gesichert ist.**

Die Betriebskostenvorauszahlungen belasten die Sätze für die Betreuung mit einem Betrag von täglich ca. 2,54 €.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Reinhard Heichel
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
 - Plan/Grundriss