

Anlage 1

Elisabeth Schröder - Kappus, Neckarstraße 23, 72108 Rottenburg am Neckar,
Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen
Volkmar Raidt, Rohrhaldenstraße 8, 72108 Rottenburg am Neckar,
Fraktion Freie Bürger

An die
Stadterverwaltung Rottenburg
Herrn Oberbürgermeister Stephan Neher

Rottenburg-Kiebingen, den 19. März 2014

Stadterverwaltung Rottenburg		☐ eil	
OB	EBM	BM	
10	14	20	32
Eingegangen am: 19. März 2014			
40	61	65	66
Kopie	BE	TBR	Hosp.
☐ WV	UB	SWH	WTG

Initiativantrag zur Tagesordnung des Gemeinderats Rottenburg

Hiermit wird beantragt, dass der Gemeinderat Rottenburg folgendes Thema auf die Tagesordnung einer seiner nächsten Sitzungen aufnimmt:

Information über die Einrichtung einer selbst organisierten Pflegewohngruppe und eines Bürgertreffs im Kiebingen Sanierungsgebiet Ortsmitte und Beratung über die finanzielle Unterstützung dieses Projekts durch die Stadt Rottenburg am Neckar.

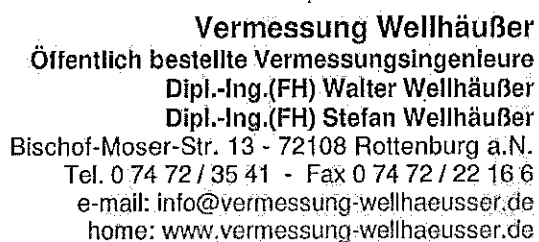
Begründung:

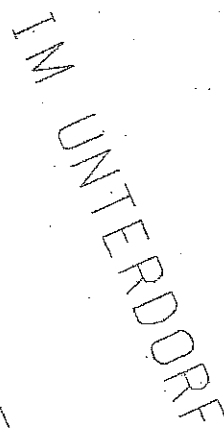
Die Stadt Rottenburg und die Ortschaft Kiebingen haben ein zentrales Grundstück im Ortszentrum an den privaten Investor Immo – Bau Invest GmbH zur Bebauung mit 22 Wohneinheiten und einer Pflegeeinrichtung verkauft. Der Träger der Pflegeeinrichtung ist aus dem Projekt ausgestiegen. Der OR Kiebingen und der neu gegründete Verein 'Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V.' haben in Rücksprache mit der Verwaltungsspitze und dem Sozialministerium und in Zusammenarbeit mit dem Bauträger das Konzept einer selbstorganisierten Wohngruppe mit Bürgertreff nach dem Vorbild in Eichstetten am Kaiserstuhl für diesen Standort entwickelt.

E. Schröder-Kappus
Volkmar Raidt
Ulrich
Dr. E. Petas
Volkmar Raidt
Dr. G. Geyl
Dr. B. Zwart
Albert Prokammer

Elisabeth
Michael J. P. P. P.
Hubert
W. Z. T.

Module 2

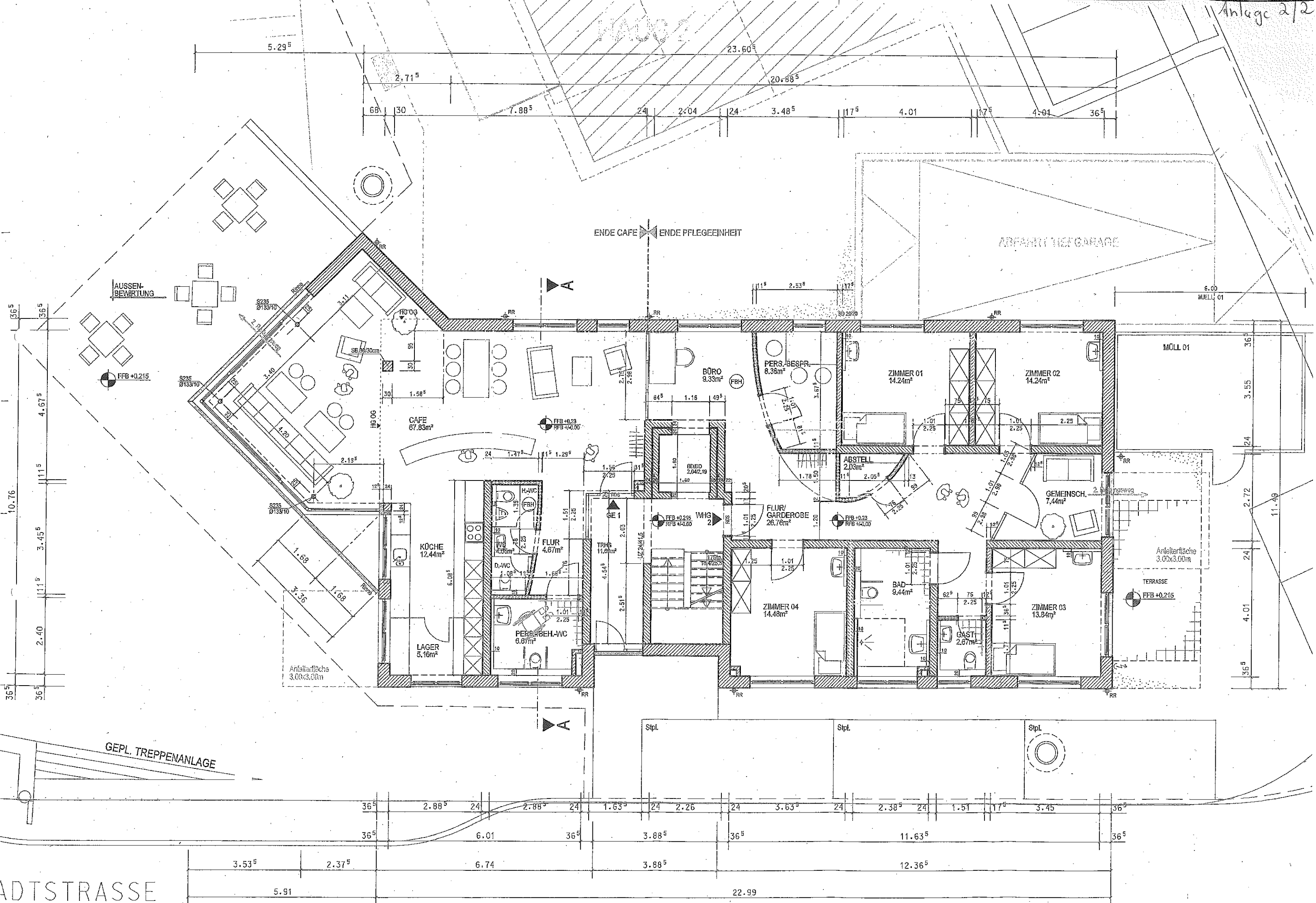




VORSTADTSTRASSE

Berges d'ass

MASSTAB
1: 100
STOCKWE



Endgeschoss

**Skizze für ein Nutzungskonzept für eine
selbstorganisierte, ambulante Pflegewohngruppe
in Rottenburg-Kiebingen, Wohnen im Unterdorf, Haus 1
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**

Brutto-Nutzfläche im Erdgeschoss: ca. 200 qm, im 1. Obergeschoss: ca. 200 qm

Herausforderungen durch den demografischen Wandel

„Es geht um einen Paradigmenwechsel!“ Aus dem Eckpunktepapier des KDA (Kuratorium Deutsche Altershilfe) zur nötigen Umorientierung in der kommunalen Altenhilfeplanung :
Angesichts der demografischen Entwicklung wird in den nächsten Jahren eine nachhaltige Strukturveränderung im Bevölkerungsaufbau erwartet, der die Kommunen vor erhebliche Herausforderungen stellen wird. Mit einem einseitigen Ausbau der stationären Versorgungsangebote werden Kommunen den zukünftigen Herausforderungen nicht gerecht. Einzelne Kommunen haben berechnet, dass bei Fortschreibung der bestehenden Versorgungsstrukturen an die veränderten Bedarfszahlen vom örtlichen Sozialhilfeträger zwei-bis dreimal mehr Mittel zur Finanzierung von Pflegeleistungen aufgewendet werden müssten.
Gleichzeitig geht ein solcher Ausbau an den Bedürfnissen der meisten älteren Menschen vorbei: Die Mehrheit der älteren Menschen will so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung bleiben.

Um dies zu ermöglichen, braucht es einerseits eine Stärkung sozialer Netzwerke im Ort und das Angebot von niedrigschwelligen Diensten in einem Hilfemix. So können die Menschen so lange wie möglich in ihrer Wohnung/in ihrem Haus wohnen bleiben.
Für schwerer Pflegebedürftige und an Demenz erkrankte Menschen gilt es, kleinteilige, kleinräumige, ortsnahe und dezentrale Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen zu schaffen, und diese unter Beteiligung der BürgerInnen zu planen und umzusetzen.

In Rottenburg-Kiebingen wurden mit der Durchführung eines Altenhilfekurses, sowie den Vorbereitungen zur Gründung des Vereins „Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V.“ bereits erste Schritte in die Wege geleitet, um älteren und hilfebedürftigen Menschen so lange wie möglich ein Verbleiben in ihrer gewohnten Häuslichkeit zu ermöglichen, und dabei Hilfe und Unterstützung für die Alltagsgestaltung zu erhalten - in einem Hilfemix aus MitarbeiterInnen der Dorfgemeinschaft, sowie anerkannten ambulanten Pflegediensten.

Als weiterer Schritt soll mit dem „Wohnen im Unterdorf“ auch ein barrierearmes Wohnen mit Betreuungsmöglichkeit in der Ortsmitte geschaffen werden. Eine Betreuung in diesem „Barrierearmen Wohnen in der Ortsmitte“ könnte bei Bedarf ebenfalls über die Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V. in Kooperation mit ambulanten Pflegediensten geleistet werden.

Um nun auch pflegebedürftigen und an Demenz erkrankten Menschen ein Verbleiben in ihrer vertrauten Umgebung, d.h. im Dorf, zu ermöglichen, könnte im Unterdorf - Haus 1 eine ambulante Pflegewohngruppe initiiert werden.

Bedarf an Pflege- und Betreuungsplätzen

Aktuell brauchen in Deutschland etwa 0,6% der Bevölkerung eine Rund-um-die-Uhr- Pflege bzw. Betreuung. Dieser Anteil wird sich in den nächsten 20 Jahren verdoppeln.

D. h. bei aktuell 2050 EinwohnerInnen in Kiebingen ist davon auszugehen, dass ca. 12 Personen schwer pflege- oder betreuungsbedürftig sind. Diese Zahl wird sich in den nächsten Jahren stetig erhöhen.

1. Kennzeichen einer selbstorganisierten, ambulanten Pflegewohngruppe:

In einer selbstorganisierten ambulanten Pflegewohngruppe wohnen Menschen mit erhöhtem Hilfe- und Betreuungsbedarf, die rund um die Uhr in der Wohngruppe betreut und ggf. gepflegt werden. Das sind vor allem Menschen mit Pflegebedürftigkeit und/oder Demenzerkrankung. Die Betreuung und Pflege erfolgt in geteilter Verantwortung.

Der Schwerpunkt liegt auf der gemeinsamen Alltagsgestaltung und der permanenten Betreuung und Versorgung durch speziell ausgebildete Alltagsbegleiter/innen. Alle anfallenden Aufgaben (Kochen, Putzen, Waschen, ...) in der Wohngruppe werden von den AlltagsbegleiterInnen geleistet, wobei die BewohnerInnen gerne behilflich sein können – je nach ihren verbliebenen Fähigkeiten.

Die Fachpflege wird durch einen anerkannten Pflegedienst geleistet, der in der Regel zweimal täglich ins Haus kommt, sowie zusätzlich nach Bedarf.

Zusätzlich können sich Angehörige und bürgerschaftlich/ehrenamtlich Engagierte einbringen.

2. Rechtliche Einordnung einer selbstorganisierten ambulanten Pflegewohngruppe:

Eine selbstorganisierte ambulante Pflegewohngruppe gilt rechtlich nicht als (stationäres) Pflegeheim und fällt damit auch nicht unter das Heimgesetz.

Dafür sind u.a. folgende Parameter wesentlich:

- Der Vermieter der Räumlichkeiten darf nicht identisch oder strukturell verbunden sein mit der Organisation, die für die Betreuung und/oder Pflege verantwortlich ist.
- Die BewohnerInnen bzw. ihre gesetzlichen Vertreter können frei wählen, von wem sie betreut bzw. gepflegt werden, d.h. sie organisieren ihre Betreuung und Pflege selbst. Sie gründen dazu eine Auftraggebergemeinschaft, die die entsprechenden Verträge schließt. Diese Verträge werden jährlich verlängert bzw. neu abgeschlossen.

Der derzeitige Referentenentwurf des WTPG – Unterstützende Wohnformen, Teilhabe- und Pflege-Gesetz (Nachfolgegesetz zum Landes-Heimgesetz Baden-Württemberg) sieht ebenfalls vor, dass die selbstorganisierten Pflegewohngruppen nicht unter das Heimrecht fallen.

3. Bauliche Anforderungen an eine selbstorganisierte ambulante Pflegewohngruppe:

- Die Räume müssen behindertengerecht ausgestattet sein.
- Die Pflegewohngruppe soll Platz bieten für in der Regel bis zu 12 BewohnerInnen; diese können entweder in Einzelzimmern oder auch in Doppelzimmern untergebracht sein.
- Wesentliches Element für eine Pflegewohngruppe ist eine große Wohnküche, die gleichzeitig als Wohnraum / Gemeinschaftsraum fungiert (ca. 60-80qm).
- Ein weiterer kleinerer Gemeinschaftsraum ist empfehlenswert (ca. 20-30 qm).
- In den Zimmern sollte es jeweils ein Waschbecken geben; Nasszellen sind nicht unbedingt für jedes Zimmer erforderlich und rechtlich nicht zwingend (die BewohnerInnen können in der Regel nicht mehr alleine selbständig zur Toilette gehen oder duschen).
- Auf jedem Stockwerk gibt es mindestens ein geräumiges barrierefreies Badezimmer.
- Ideal ist ein ebenerdiger Zugang zu einem Garten, in dem sich die BewohnerInnen bei schönem Wetter aufhalten und draußen bewegen können.
- Die beiden Stockwerke sollten idealerweise über einen innenliegenden Aufzug, sowie nach Möglichkeit über eine Treppe (ebenfalls innenliegend, nicht in separatem Treppenhaus) verbunden sein.

Diese Anforderungen an eine ambulante Pflegewohngruppe könnte das Haus 1 in den beiden Geschossen EG und 1. OG bei entsprechender Planung erfüllen.

4. Potentielle Partner für die Realisierung einer selbstorganisierten ambulanten Pflegewohngruppe in Kiebingen:

4.1. Kauf und Vermietung

Variante 1:

Die Stadt Rottenburg kauft beide Stockwerke und vermietet sie an die Bewohner. Die Mieteinnahmen sind relativ sicher (da wenig längerer Leerstand zu befürchten ist) und würden die Kaufkosten refinanzieren.

Variante 2:

Ein Investor kauft beide Stockwerke und vermietet sie an die Stadt Rottenburg. Diese tritt als Generalmieter auf und hat damit auch die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Auswahl der Mieter (damit auch Kiebinger BürgerInnen tatsächlich einen Platz bekommen), sowie auf die Höhe der Mieten (sozialverträglich und dem ortsüblichen Mietniveau entsprechend).

Mit dieser Variante lässt sich relativ leicht ein Investor finden – die Stadt könnte ggf. den Mietpreis an den Investor etwas nach unten „drücken“, da die Miete über einen langen Zeitraum hinweg garantiert ist und der Investor keinen Mietausfall fürchten/einkalkulieren muss.

Die Differenz zwischen an den Investor zu zahlender Miete und den Mieteinnahmen kann als Sicherheit/Puffer für kurzfristige Mieteinbußen durch Mieterwechsel verwendet werden.

Variante 3:

Falls kein Investor für beide Stockwerke gefunden werden kann, wäre die Immo-BauInvest GmbH bereit, ein Stockwerk selbst zu vermieten; ein möglicher Investor bräuchte nur ein Stockwerk kaufen. Auch in diesem Fall wäre es ideal, wenn die Stadt als Generalmieter für beide Stockwerke auftreten würde.

Grundsätzlich sollte es für beide Stockwerke einen gemeinsamen Vermieter geben, da die Miete für die gemeinschaftlich genutzten Räume auf alle Bewohner gleichmäßig umverteilt werden muss. Bei unterschiedlichen Vermietern könnte dies zu schwierigen und bürokratisch aufwendigen Konstellationen führen.

Variante 4 (worst case):

Falls die Stadt nicht als Generalmieter auftreten kann/möchte, müsste eine andere Lösung gefunden werden, um die Räumlichkeiten aus einer Hand vermieten zu können:

Entweder durch Vermietung durch den Investor direkt an die BewohnerInnen,
oder indem man eine Stiftung o.ä. sucht, die bereit wäre, die Funktion eines Generalmieters zu übernehmen.

4.2. Alltagsbegleitung

Die Alltagsbegleitung in der ambulanten Pflegewohngruppe kann durch den anvisierten Verein „Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V.“ organisiert werden. Dazu werden die MitarbeiterInnen entsprechend qualifiziert.

In einem ersten Schritt gab es schon eine Qualifizierung „Hauswirtschaftliche Altenhilfe“. Diesen Kurs haben bereits 16 Frauen und 2 Männer absolviert. Einige der AbsolventInnen haben Interesse signalisiert, bei der Betreuung von älteren Menschen mitzuarbeiten. Aufbauend auf diese Grundqualifizierung würde dann als nächster Schritt ein Kurs zur AlltagsbegleiterIn und DemenzbetreuerIn angeboten.

Die MitarbeiterInnen würden bei der Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V. angestellt. Eine oder 2 EinsatzleiterInnen organisieren die Einsätze, erstellen die Dienstpläne und kümmern sich um die finanzielle Abwicklung. Die Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V. kooperiert in der Betreuung eng mit den MitarbeiterInnen des ambulanten Pflegedienstes.

Nach einer Einarbeitungsphase könnte zusätzlich eine Tagesbetreuung für hilfebedürftige Menschen aus dem Dorf angeboten und damit deren pflegende Angehörige entlastet werden.

4.3. Medizinische Fachpflege

Die fachpflegerische Versorgung der BewohnerInnen der Pflegewohngruppe könnte von der Sozialstation ausgeführt werden. Erste Gespräche mit der Pflegedienstleitung signalisierten bereits eine große Bereitschaft, diese Pflege in der Pflegewohngruppe zu übernehmen.

Falls die Sozialstation die Pflege nicht übernehmen würde, könnten die pflegerischen Leistungen auch durch einen anderen anerkannten ambulanten Pflegedienst erbracht werden.

5. Erfahrungen aus der Praxis:

Ambulante Pflegewohngruppe Adlergarten in Eichstetten am Kaiserstuhl

Größe der Pflegewohngruppe Adlergarten

Die ambulante Pflegewohngruppe Adlergarten in Eichstetten (3400 Einwohner) bietet auf 290 qm Platz für 11 BewohnerInnen in fünf Einzel- und drei Doppelzimmern, mit einem gemeinsam zu nutzenden Wohnzimmer und einer großen Küche, zwei Sanitärräumen, sowie einer gesicherten Gartenanlage mit Freisitz.

Die Erfahrungen im Adlergarten haben gezeigt, dass es wünschenswert wäre, noch einen zweiten Gemeinschaftsraum zur Verfügung zu haben, so dass für die 11 BewohnerInnen eine Fläche von 320 qm ideal wäre.

Gute Auslastung

Die ambulante Pflege-Wohngruppe wurde im April 2008 eröffnet, bereits im Juli 2008 war sie voll belegt. Konstant gibt es seither eine längere Warteliste mit aktuell 30 Personen, die auf einen Platz im Adlergarten warten.

Bau durch Investor und Vermietung durch Gemeinde

Das Haus wurde von einem Investor gebaut, die Gemeinde hat einen langfristigen Generalmietvertrag für die Räume der Pflegewohngruppe mit dem Investor abgeschlossen und zahlt an ihn eine Miete im ortsüblichen Rahmen.

Sie vermietet die Zimmer an die BewohnerInnen weiter – mit anteiliger Umlegung der Kosten für die gemeinschaftlich genutzten Räume. Aufgrund der guten Auslastung gab es kein Risiko für die Gemeinde, bei Mieterwechsel gibt es nur kurze Leerstände.

Alltagsbegleitung durch Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V.

Die Alltagsbegleitung wird durch die Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. geleistet, deren MitarbeiterInnen für diese Tätigkeit in Kursen qualifiziert wurden. Im Adlergarten sind auf diese Weise 25 neue Arbeitsplätze entstanden, die vor allem von Frauen geschätzt werden, die damit einen flexiblen, familienfreundlichen Arbeitsplatz direkt im Dorf gefunden haben.

Es gibt Arbeitsverhältnisse in unterschiedlichster Ausprägung – von der Vollzeitstelle über 60% - oder Halbtagesstellen bis hin zu 450 Euro-Jobs oder Übungsleiterpauschalen sind alle Varianten vertreten – je nach Wünschen der Mitarbeiterinnen bzw. Anforderungen durch die Pflegewohngruppe. Bürgerschaftlich Engagierte aus der Gemeinde, sowie Angehörige können sich zusätzlich einbringen.

Fachpflege durch die Sozialstation Nördlicher Breisgau in Bötzingen

Die medizinische Fachpflege wird durch MitarbeiterInnen der Sozialstation Nördl. Breisgau erbracht, die zweimal täglich ins Haus kommen, sowie zusätzlich nach Bedarf. Es gibt eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Bürgergemeinschaft und der Sozialstation.

Kosten und Finanzierung

Die Eigenleistung der BewohnerInnen (nach Abzug der Erstattung durch die Kranken- bzw. Pflegeversicherung) liegt unter dem Niveau der Pflegeheime in der Umgebung.

Sie beträgt in

- Pflegestufe 1: 1440 Euro,
- Pflegestufe 2: 1540 Euro und
- Pflegestufe 3: 1840 Euro

In diesen Eigenanteilen sind alle entstehenden Kosten enthalten, d.h. Miete (an die Gemeinde), Betreuung durch die Bürgergemeinschaft, sowie die Kosten für die Pflege.

Die Bürgergemeinschaft finanziert ihre Kosten durch ihre Leistungen selbst und bekommt keine finanzielle Unterstützung für die Pflegewohngruppe Adlergarten durch die Gemeinde.

Diese Skizze wurde erstellt von:

Ingrid Engelhart
Geschäftsführende Vorsitzende
SPES Zukunftsmodelle

und

Gerhard Kiechle
Bürgermeister a.D. Eichstetten a. K.
Gründungsmitglied SPES Zukunftsmodelle

1a. Der Ortschaftsrat Kiebingen beantragt, dass die für die selbstorganisierte Wohngruppe und den Dorftreff notwendigen Flächen ... (Unterdorf Haus 1) von der Stadt Rottenburg erworben werden. Kaufpreis 1,5 Mio Euro

1b. Der Ortschaftsrat beantragt weiterhin, dass die Gesamtfläche zu einem Preis von max. 3000 Euro pro Monat von der Stadt Rottenburg an die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngruppe bzw. an den Verein Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V. vermietet wird. Die üblichen Nebenkosten sind von den Nutzern zu tragen.

2. Alternativ beantragt der Ortschaftsrat Kiebingen die Gewährung eines Darlehens von der Stadt Rottenburg an den Verein „Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V.“ in Höhe des Kaufpreises für die Flächen von max. 1,5 Mio. Euro. Für das Darlehen wird für die gesamte Laufzeit ein Zinssatz von 1,5 % vereinbart. Das Darlehen bleibt in den ersten zehn Jahren tilgungsfrei. In dieser Zeit können vom Darlehensnehmer jederzeit Tilgungen vorgenommen werden. Nach 10 Jahren wird eine Tilgung in den darauffolgenden 20 Jahren vereinbart.

3. Alternativ zu Nr. 2 gewährt die Stadt Rottenburg dem Verein „Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V.“ einen Zuschuss von 600.000 Euro für den Erwerb der Flächen. Für den Restbetrag in Höhe von max. 900.000 Euro erhält der Verein eine Bürgschaft. Bürgschaftsgebühren werden nicht erhoben.