

Beschlussvorlage



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

Federführende Abteilung: LWL-Abteilung für Krankenhäuser und Gesundheitswesen, LWL-PsychiatrieVerbund Westfalen	Datum: 09.11.2011	DrucksacheNr.: 13/0786
---	-----------------------------	---

Status: O O O	Datum: 13.12.2011 14.12.2011 15.12.2011	Gremium: Gesundheits- und Krankenhausausschuss Umwelt- und Bauausschuss Finanz- und Wirtschaftsausschuss	Berichterstattung: Frau Schuhmann-Wessoлек, Frau Pirscher Frau Schuhmann-Wessoлек, Frau Pirscher Frau Schuhmann-Wessoлек, Frau Pirscher
-------------------------------	---	--	---

Betreff:
LWL-Wohnverbund Paderborn, Ersatzneubau eines Wohnheims mit 24 Plätzen für Menschen mit chronischen Suchterkrankungen und teilweise psychischen Behinderungen
hier: Grundsatzbeschluss

1	Ergebnis- und/oder zahlungsrelevante Auswirkungen?	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja
	Im Haushaltsplan vorgesehen?	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, im Hpl.2012 ff, Produktgruppe 0702
	Im Wirtschaftsplan vorgesehen?	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, im Wi-Plan 2012 ff der LWL-Klinik Paderborn
2	Die Leistungen sind	3	Rechtsgrundlage/Ausschussbeschluss:	
	<input type="checkbox"/> freiwillig		(Ggfs. weitergehende Erläuterungen siehe Begründung, Ziffer 1)	
	<input checked="" type="checkbox"/> durch Gesetz/Verordnung pp. bestimmt			
	<input checked="" type="checkbox"/> durch Ausschussbeschluss des LWL bestimmt			
4	Investitionskosten/einmalige Auszahlungen:	5	Jährliche ergebnisrelevante Folgekosten:	6 Hinweise
Insgesamt:	1.891.200 EUR	Insgesamt:	EUR	Ergänzende Darstellung zu den ergebnis- und/oder zahlungsrelevanten Auswirkungen (Investitionskosten, Folgekosten, Finanzierung pp.) siehe in der Begründung unter Ziffer 3
Landesdarlehen: LWL-Darlehen:	741.000 EUR 756.480 EUR	Beteiligung Dritter:	EUR	
LWL-Zuschuss:	393.720 EUR	Belastung LWL:	EUR	

Beschlussvorschlag:
Dem Ersatzneubau des LWL-Wohnverbundes Paderborn mit 24 Plätzen und Gesamtkosten von rd. 1,89 Mio. Euro wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Baubeschluss vorzubereiten.

Zusammenfassung

Derzeit wohnen auf dem Kerngelände der LWL-Klinik Paderborn noch 19 Personen, die vom LWL-Wohnverbund betreut werden. Davon leben 8 Personen in einer WG im Haus 100. Außerdem werden im Erdgeschoss des Hauses 100 auch Angebote der Tagesstrukturierung vorgehalten. 11 Menschen mit chronischen Suchterkrankungen und teilweise psychischen Behinderungen werden im Haus 006 vom LWL-Wohnverbund betreut und versorgt. Weitere 13 Menschen mit Suchterkrankungen leben in Wohnungen unmittelbar angrenzend an das Kerngelände und sind organisatorisch an das Haus 006 angeschlossen. Die Häuser 100 und 006 werden abgerissen. Auf der dadurch freiwerdenden Fläche wird die Kinder- und Jugendpsychiatrie der LWL-Klinik Marsberg in Paderborn errichtet (Vorlage 13/0675).

Für die insgesamt 24 Menschen mit Suchterkrankungen soll im Neubaugebiet „Goldgrund“ in Paderborn ein Ersatzneubau mit 24 Plätzen und angegliederter Tagesstruktur errichtet werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen nach aktuellem Planungsstand rd. 1,89 Mio. Euro und werden voraussichtlich durch ein Förderdarlehen des Landes, ein LWL-Darlehen und einen LWL-Zuschuss finanziert.

Begründung

1. Notwendigkeit der Maßnahme

1.1 Ausgangssituation

Für den LWL-Wohnverbund Paderborn sind zurzeit 69 stationäre Plätze entsprechend der Leistungs- und Prüfungsvereinbarung anerkannt. Zurzeit wohnen auf dem Kerngelände selbst noch 19 Personen, die vom LWL-Wohnverbund betreut werden. Davon leben 8 Personen in einer WG im ehemaligen Personalwohnheim (Haus 100). Sie werden voraussichtlich 2012 in den Ersatzneubau „Grünebaumstraße“ (Vorlage 13/0318) umziehen und somit das Kerngelände verlassen. Die restlichen 11 Personen mit Suchterkrankungen leben im Haus 006, welches nicht den Anforderungen des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW (WTG) entspricht. Sie sollen zusammen mit 13 weiteren Personen, die angrenzend zum Kerngelände im Rahmen des stationären Einzelwohnens betreut werden, in den Ersatzneubau „Goldgrund“ ziehen. Somit wohnen zukünftig auf dem Kerngelände keine Personen mehr, die vom LWL-Wohnverbund Paderborn betreut werden.

Die Häuser 100 und 006 werden abgerissen. Auf den freiwerdenden Flächen wird die Kinder- und Jugendpsychiatrie der LWL-Klinik Marsberg in Paderborn errichtet (Vorlage 13/0675).

1.2 Konzept des Betreuungsangebotes im Haus „Goldgrund“

Das Konzept für das Betreuungsangebot im Ersatzneubau „Goldgrund“ sieht den Aufbau einer stationären 8er Wohngruppe sowie von 16 stationären Einzelapartments vor, in denen Bewohnerinnen und Bewohner mit chronischen Suchterkrankungen und teilweise psychischen Behinderungen betreut werden. Damit kommt die gewollte strukturelle Verschiebung zu Gunsten des stationären Einzelwohnens zum Ausdruck. Es wird berücksichtigt, dass die Unterstützungsbedarfe unterschiedlich sind – ausgehend von einer

intensiven Betreuung in der Wohngruppe bis zur geringeren Unterstützung in Einzelapartments.

Um dieses Gebäudenutzungskonzept umsetzen zu können, plant der LWL-Wohnverbund Paderborn einen zweigeteilten Baukörper. In einem Teil befindet sich im Erdgeschoss die Tagesstruktur sowie mehrere Funktionsräume wie Lagerraum, Dienstzimmer, Gäste-WC etc. Im Obergeschoss dieses Gebäudeteils befindet sich die 8er WG. In dem anderen Gebäudeteil werden auf zwei Ebenen je 8 Einzelapartments vorgehalten. Beide Gebäudeteile sind durch einen Eingangsbereich verbunden, in dem sich auch das Treppenhaus und der Aufzug befinden.

Die bauliche Aufteilung des Ersatzneubaus in einen Wohngruppenteil und einen Teil für Einzelapartments hat folgende konzeptionelle Gründe:

Menschen, die auf umfangreichere Hilfen angewiesen sind, sich aber auch gegenseitig unterstützen können, leben in der Wohngruppe. Ihnen bietet das Leben in einer Wohngruppe Sicherheit und Struktur. Auf die Zielgruppe bezogen bietet das Leben in der Gemeinschaft die Möglichkeit, soziale Kompetenzen zu trainieren, Verantwortung zu übernehmen und Konfliktfähigkeit zu erlernen. Das eigene Zimmer bietet dabei Schutz, Sicherheit und Geborgenheit. Im Rahmen einer verantwortlichen Lebensführung werden sich der Wunsch nach Privatsphäre und die Verpflichtung zur Mitwirkung an der Wiedereingliederung ergänzen.

Bewohnerinnen und Bewohner, die eher die Tendenz haben, sich zurück zu ziehen, bedürfen der motivierenden Ansprache. Sie können in den stationären Appartements einen Platz finden und dadurch Gemeinschaft und Alleinsein besser dosieren. Je nach Stabilität und psychischer Belastbarkeit übernehmen Bewohnerinnen und Bewohner mehr und mehr Verantwortung und versetzen sich in die Lage, selbständiger zu leben. In Einzelfällen werden die Bewohnerinnen und Bewohner der Appartements so weit gefördert und stabilisiert, dass sie in das Ambulant Betreute Wohnen außerhalb des „Goldgrunds“ wechseln können.

Der geplante Ersatzneubau des Wohnhauses „Goldgrund“ lässt darüber hinaus anspruchsvoller Tagesstrukturangebote zu. So sollen hauswirtschaftsorientierte Arbeiten geübt und ausgeführt werden. Ferner ist eine Werkstatt vorgesehen, aus der heraus allgemeine Instandhaltungs- und Gartenarbeiten durchgeführt werden können. Eine Fahrradwerkstatt ist geplant. Ein größerer Teil des Gartens soll als Nutzgarten für den Anbau von Kräutern angelegt werden. Mit dieser Angebotsvielfalt kann die Einrichtung auf individuelle Fähigkeiten und Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner eingehen.

Die Tagesstruktur soll auch für externe Klientinnen und Klienten nutzbar sein. Insbesondere ist dabei an Bewohnerinnen und Bewohner gedacht, die ins Ambulant Betreute Wohnen übergeleitet werden konnten. Aus diesem Grund verfügt die Tagesstruktur über einen separaten Eingang.

2. Projektbeschreibung

2.1 Lage des Grundstückes

Der Neubau eines Wohnheimes für 24 Bewohnerinnen und Bewohner des LWL-Wohnverbundes Paderborn soll auf einem freien Grundstück in Paderborn errichtet werden. Das Neubaugebiet „Goldgrund“ liegt im Südosten der Kernstadt Paderborn, ca. 3-4 km von der Innenstadt entfernt.

Das vorgesehene ca. 3.430 m² große Grundstück liegt am Ende des neuen Wohngebietes und ist verkehrstechnisch über den Rhederweg erschlossen. Der Rhederweg ist zurzeit eine Baustraße in das Neubaugebiet und über die Straße „Auf der Lieth“ erreichbar. In ca. 400 m befindet sich das 1990 gebaute „Lieth-Zentrum“ mit kleineren Einkaufsmärkten, Apotheke und Sparkassen. Es ist fußläufig erreichbar. Die Anbindung an dem öffentlichen Nahverkehr ist in ca. 200 m an der Straße „Auf der Lieth“ gegeben.

Die nördliche Grundstücksbegrenzung besteht aus einem ca. 4 m hohen Lärmschutzwand, hinter dem sich eine Sportanlage befindet. Die weitere, umliegende Bebauung besteht aus 2-geschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise. In östlicher Nachbarschaft befindet sich der Neubau eines Kindergartens.

Das vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Paderborn und soll vom Träger erworben werden. Der noch zu verhandelnde Grundstückserwerb steht unter dem Vorbehalt eines wirtschaftlich vertretbaren Wertes. Es ist geplant, dass der Grundstückserwerb in einer gesonderten Vorlage zeitgleich mit der Vorlage zum Baubeschluss der Maßnahme den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Für das Baugrundstück besteht ein gültiger Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“. Der B-Plan definiert hier ein Mischgebiet und fordert u.a. eine 2-geschossige Bebauung. Derzeit ist die vorgesehene Grundstücksfläche unbebaut und ein ungenutztes Wiesengelände.

2.2 Planungs- und Entwurfskonzept

Der Neubau folgt dem Straßenverlauf „Auf der Lieth“ und der vorgegebenen Baulinie und bildet eine eigenständige Adresse des LWL-Wohnverbundes.

Es entsteht ein neuer, besonderer Wohnort für suchtkranke Menschen. Die vorliegende Planung ist auf Basis des aktuellen Raumprogramms erstellt worden. Der Entwurf berücksichtigt die speziellen Anforderungen an eine wohnheimgerechte Architektur und ermöglicht eine bewohnergerechte Ausstattung und Technik.

Der 2-geschossig geplante Neubau gliedert sich in zwei längliche, eigenständige Baukörper und einen dazwischen mittig angeordneten Eingangsbereich.

Die Erschließung erfolgt über einen kleinen Vorplatz, so dass alle Neubaugänge vom Wendehammer der Erschließungsstraße aus gut erreicht werden können. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls hier angeordnet.

Der zentrale Eingang verbindet das Laubengang-Apartmenthaus und den zweiten Baukörper mit allgemeinen Funktionsräumen und einer Wohngruppe miteinander.

In dem südwestlich angeordneten, leicht gebogenen Baukörper sind 16 Apartments mit ca. 24 m² auf zwei Ebenen zusammengefasst. Jedes ca. 24 m² große Apartment hat ein eigenes Bad. Die eingeplante Single-Küche ist vom Wohn-Schlafbereich abgetrennt. Die Erschließung aller Apartments erfolgt über einen offenen und überdachten Laubengang. Vier Apartments sind rollstuhlgerecht geplant.

Im Erdgeschoss des zweiten Baukörpers sind die allgemeinen Funktionsräume wie Mehrzweck-Hobbyraum und Tagesstruktur zusammengefasst. Daneben sind im Erdgeschoss ein Dienstzimmer inkl. Nachtbereitschaft, sowie das rollstuhlgerechte Gäste-WC, die Abstell- Lager- und Technikräume angeordnet.

Im Obergeschoss ist eine Wohngruppe für 8 Bewohnerinnen und Bewohner geplant. Die Zugänglichkeit dieses Geschosses erfolgt über den Treppenraum oder den barrierefrei geplanten Aufzug, der im Bedarfsfall auch einen Liegentransport ermöglicht.

Die Wohngruppe hat eine mittig liegende Gemeinschaftszone mit Küche und offenem Wohn-Essbereich und die beidseitig anschließenden Privatbereiche mit jeweils 4 Einzelzimmern. Die Einzelzimmer der Bewohner sind ca. 14 m² groß und barrierefrei gestaltet. Zwei Zimmer teilen sich ein Duschbad mit WC, Waschbecken und Dusche. Die zwei Einzelzimmer für Rollstuhlfahrer sind ca. 16 m² groß eingeplant. Für diese Zimmer weisen die Duscbäder ebenfalls eine rollstuhlgerechte Ausstattung aus.

Die als Rücksprünge ausgebildeten Vorzonen zu den Duscbädern schaffen für die Bewohner der beiden zugeordneten Zimmer eine angemessene Privatsphäre und lockern gleichzeitig die Flure auf.

Im Nordwesten mündet die Flurzone in eine offene Außentreppe, die in den Gartenbereich führt und gleichzeitig als notwendiger zweiter Rettungsweg den erforderlichen baulichen Brandschutz sicherstellt.

Von außen erscheint der Baukörper in einer klaren, modernen Architektursprache. Die beiden Hauptbaukörper sind allseitig mit einem Wärmedämmverbundsystem oberhalb einer geplanten Sockelzone versehen.

Der verbindende Gebäudeteil mit dem zentralen Eingangsbereich und der Gebäudevorsprung im Bereich des offenen Wohn-Essbereiches erhalten eine gestaltete Verblendfassade.

Es sind flach geneigte Dächer mit Dachüberstand und außen geführter Entwässerung geplant.

Durch die offene Struktur des Apartment-Baukörpers ist gewährleistet, dass ein wirtschaftliches Verhältnis zwischen Nutzflächen und Verkehrsflächen geschaffen wird. Das energetische Anforderungsprofil für eine uneingeschränkte Wohnraumförderung wird erreicht, die Anforderungen gemäß gültiger EnEV werden erfüllt.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen werden abwechslungsreiche Gestaltungs- und Nutzungsangebote für Therapie und Freizeit eingeplant.

Die Grobkostenschätzung schließt mit ca. 1,89 Mio. EUR einschl. der Kosten für das Mobiliar ab.

3. Finanzierung

3.1 Finanzierung der Betriebskosten

Die zur Zeit hierzu vereinbarten Maßnahmepauschalen je Leistungstyp und die Grundpauschale je Anwesenheitstag bleiben unverändert.

3.2 Finanzierung der Investitionskosten

Das aktuelle Investitionsentgelt liegt bei 10 € pro Tag je Bewohner zur Finanzierung von Mietkosten, Abschreibungen, Darlehnszinsen und Instandhaltungen. Aufgrund der

Investitionsmaßnahme wird sich der Betrag in Zukunft nicht wesentlich ändern. Der Finanzierungsplan wird zur Zeit mit der LWL-Behindertenhilfe abgestimmt. Auf dieser Grundlage wird dann der anererkennungsfähige Investitionsbetrag mit der LWL-Finanzabteilung verhandelt.

Vorgesehen ist, ein Landesförderdarlehen zu beantragen und ein Kapitalmarktdarlehen aufzunehmen, das der LWL zur Verfügung stellen würde. Außerdem muss der LWL Eigenkapital in Form eines Zuschusses zur Verfügung stellen, zumal die LWL-Wohnverbände keine Zuwendungen aus der Förderung frei-gemeinnütziger Träger und keine Stiftungs- und Spendengelder erhalten.

Die Grundstückskosten werden im Zuge der Baubeschlussvorbereitung ermittelt.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe von rd. 1,89 Mio. Euro sollen wie folgt finanziert werden:

Mittelherkunft	Finanzierung	Betrag
Eigenmittel Wohnverbund	Förderdarlehen	741.000 Euro
	Kapitalmarktdarlehen	756.480 Euro
LWL-Mittel	LWL-Haushaltszuschuss	393.720 Euro
Gesamt		1.891.200 Euro

Anlagen

- Raumprogramm
- Übersichts-/Lageplan
- Grundriss
- Datenblatt

**Raumprogramm
LWL-Wohnverbund Paderborn
Ersatzneubau für Wohnheim Sucht
mit 24 Plätzen**

Az.: 65 31 12 / F

Stand: 26.10.2011

Lfd-Nr.	Anzahl Räume	Bezeichnung	Nutzfläche		Bemerkungen
			Einzel qm	Gesamt qm	
8 Bewohner/innen in einer WG, 16 Bewohner/innen in Apartments					
1. WG 1 mit 8 Bewohnern/innen, davon 2 Rollstuhlfahrer/innen					
	6	Einzelzimmer	14	84	
	3	Duschbad	5	15	für 2 Bew., mit Vorflur rollstuhlgerecht
	2	Einzelzimmer	16	32	
	1	Duschbad	6	6	für 2 Bew, mit Vorflur, rollstuhlgerecht
	1	Wohn / Essraum	40	40	angrenzend an Küche
	1	Küche	10	10	offen zum Wohnraum
	1	Abstell- / Vorratsraum	10	10	evtl. in 2 Räume unterteilt
	1	Hauswirtschaftsraum	6	6	
	1	Dienstzimmer	22	22	inkl. Nachtbereitschaft
	1	Personal-Bad	4	4	direkter Zugang vom Dienstzimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, Zugang vom Flur mit Überdachung
	1	Raucherveranda	0	0	
		Zwischensumme		229	
4. 16 Apartments, davon 4 rollstuhlgerecht					
	4	Apartments	25	100	rollstuhlgerecht
	12	Apartments	24	288	
	1	Hauswirtschaftsraum	12	12	für alle Apartments

1	Abstellraum / Putzmittel	12	12	evtl. in 2 Räume unterteilt, für alle Apartments
Zwischensumme			412	
5. Allgemeine Funktionsräume				
1	Pflegebad	14	14	an zentraler Stelle für das gesamte Wohnheim DIN 18025 Teil I (rollstuhlgerecht), angegliedert an WG
1	Tagesstruktur	110	110	mit offener Küche, evt. in 2-3 Räume unterteilt
1	Gäste-WC mit Dusche	10	10	nach DIN 18025 Teil I (rollstuhlgerecht), Nähe Tagesstruktur
1	Büro	12	12	für Tagesstruktur, auch Besprechungsraum, kann auch gerne größer ausfallen
1	Mehrzweck-/Hobbyraum	48	48	direkt an Tagesstruktur mit Verbindungstür
1	Lagerraum	20	20	Nähe Tagesstruktur, für alle Bewohner, kann in 2 Räume aufgeteilt werden
	Rollstuhlabstellfläche	0	0	im Treppenhaus / Flur integriert
Zwischensumme			214	
Gesamtfläche			855	

Flächenhöchstwert

24 Bewohner x 40 qm = 960 qm

6 Bewohner x 10 qm = 60 qm (Rollstuhlfahrer)

20 Bewohner x 5 qm = 100 qm (interne Tagesstruktur)

4 Bewohner x 8 qm = 32 qm (externe Tagesstruktur)

Der Flächenhöchstwert von **1.152 qm NGF** (inkl. Verkehrsflächen und Technikräumen) darf nicht überschritten werden.

Das "Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform auf dem Gebiet des Heimrechts und zur Änderung von Landesrecht" vom 18.11.2008 mit dem "Gesetz über das Wohnen mit Assistenz und Pflege in Einrichtungen (Wohn- und Teilhabegesetz- WTG) und die Durchführungsverordnung zum WTG sowie die DIN 18025, Teil I und II sind zu beachten.

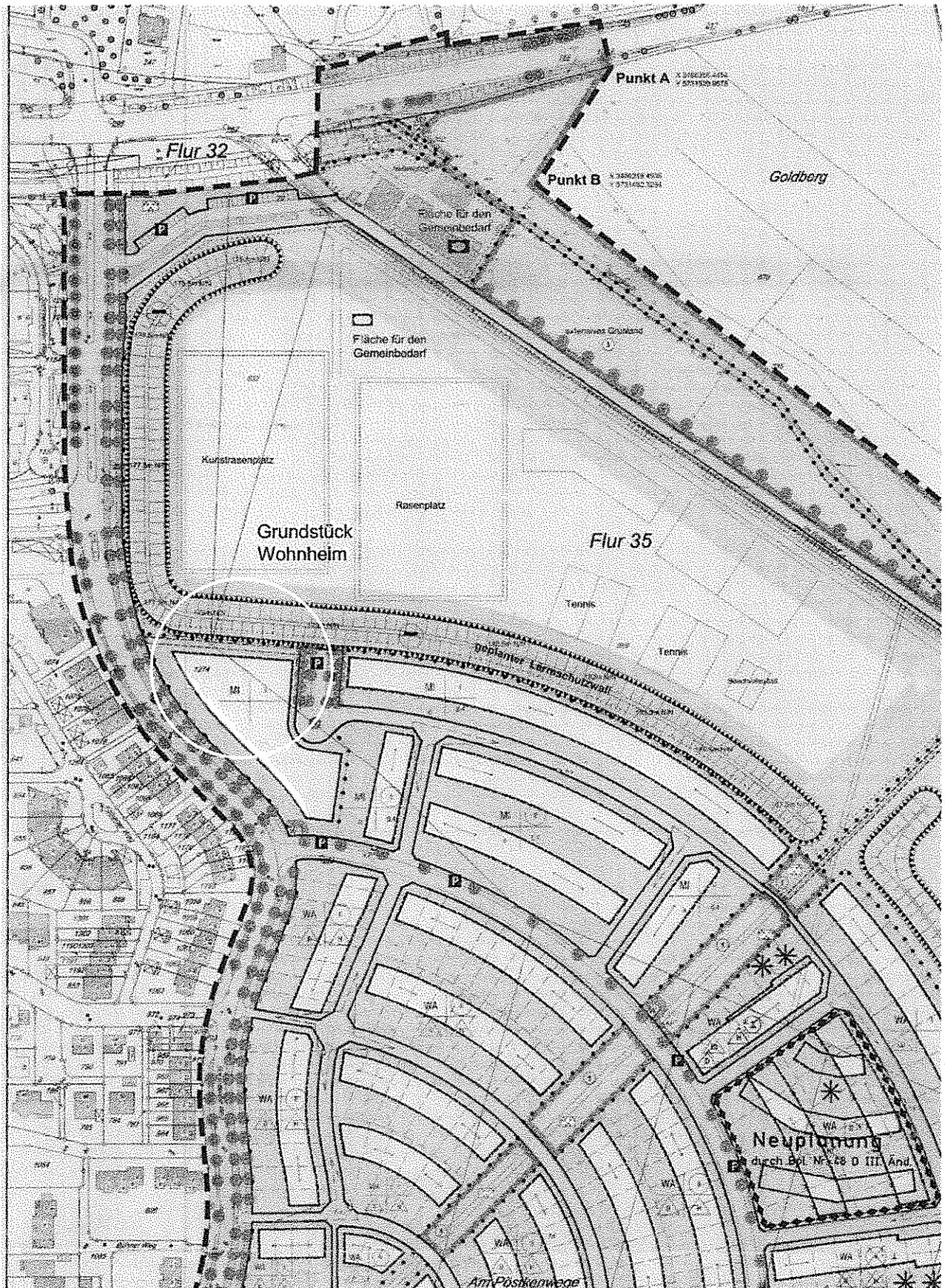
Apartements

jedes Apartment hat ein eigenes Bad

in jedem Apartment muss die Single-Küche (evtl. im Eingangsbereich?) vom Wohn- Schlafbereich abgetrennt sein

Fahrstuhl (Liegendaufzug) muss vorhanden sein

ein Laubengang zur Erschließung der Apartments ist möglich



Übersichtsplan
Stand: 11/2011

Norden

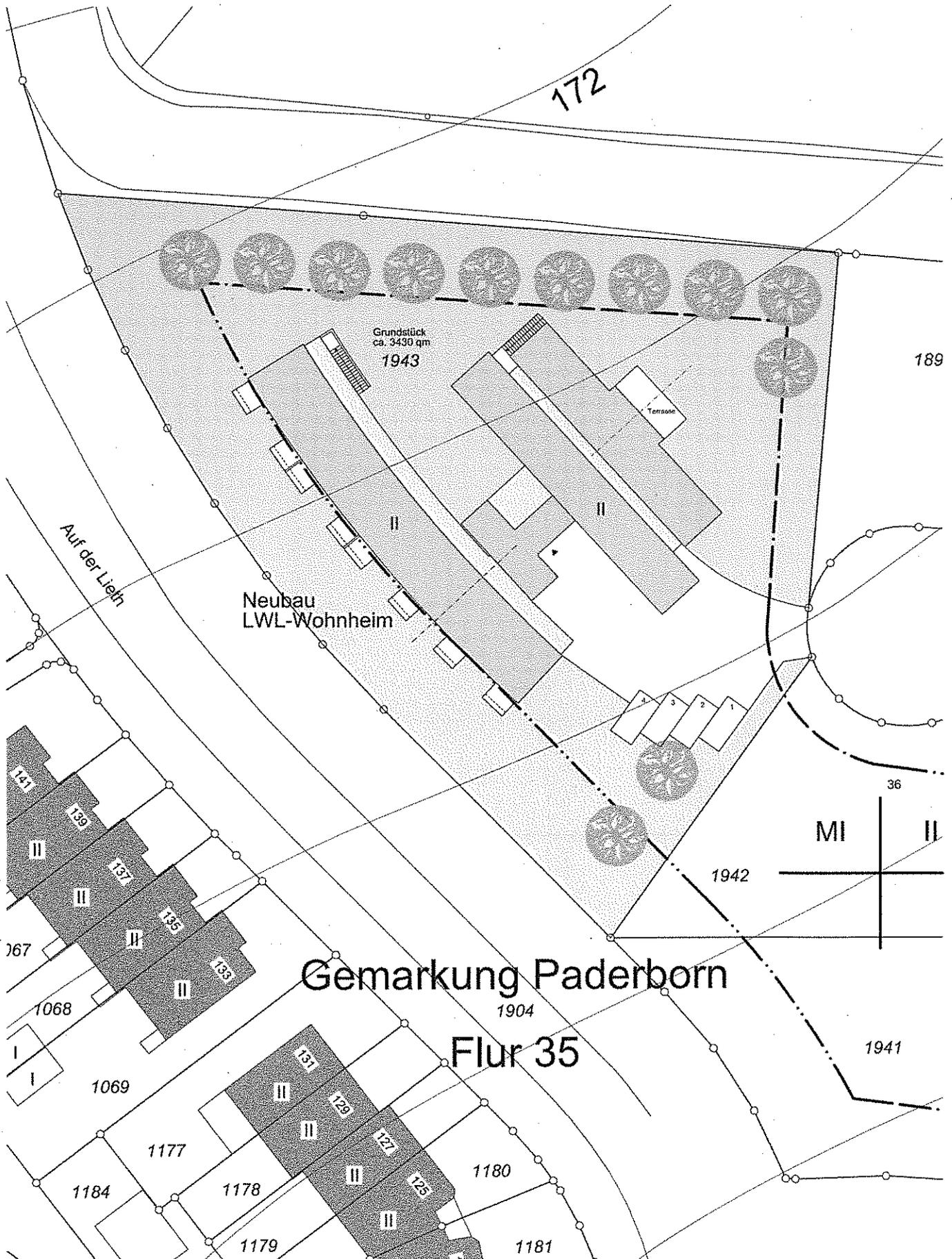


LWL - Bau- und
Liegenschaftsbetrieb

LWL

Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

LWL-Wohnverbund Paderborn
Neubau eines Wohnheimes
mit 24 Plätzen

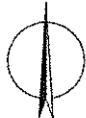


0 2 4 6 8 10 20m

Lageplan

Stand: 11/2011

Norden



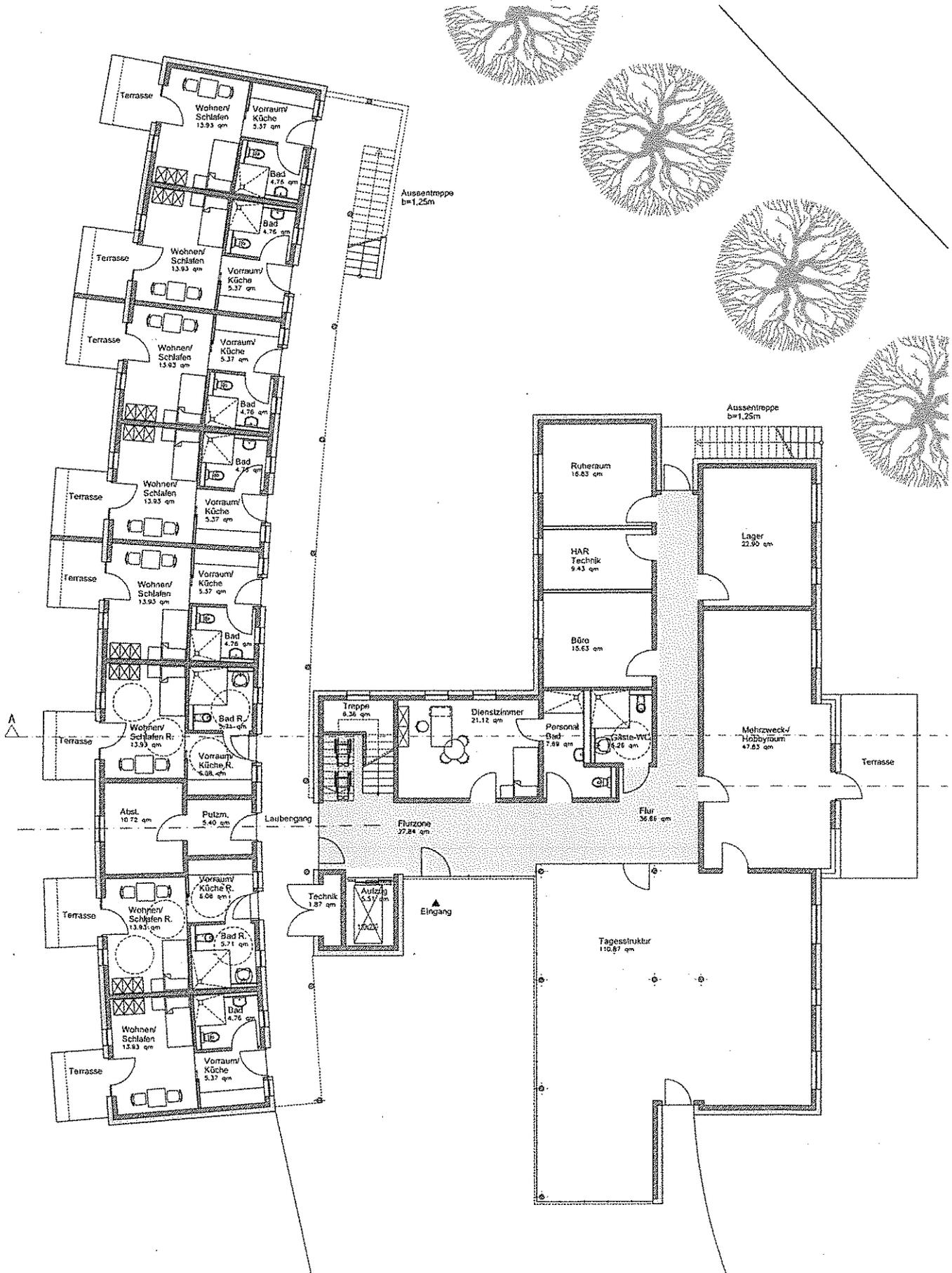
**LWL - Bau- und
Liegenchaftsbetrieb**



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

LWL-Wohnverbund Paderborn

Neubau eines Wohnheimes
mit 24 Plätzen



0 1 2 3 4 5 10m

Grundriss Erdgeschoss

Stand: 11/2011

Norden



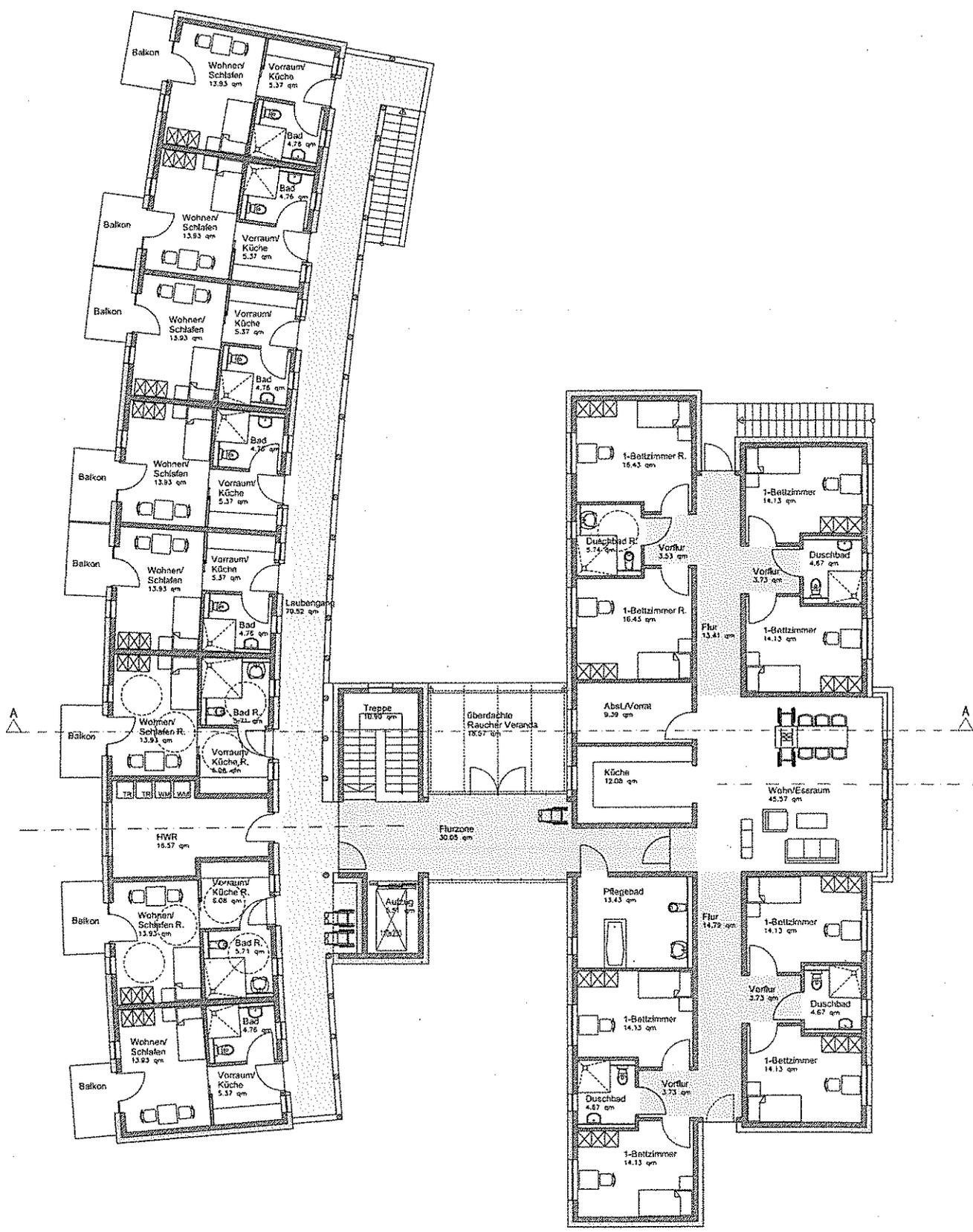
**LWL - Bau- und
Liegenchaftsbetrieb**



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

LWL-Wohnverbund Paderborn

Neubau eines Wohnheimes
mit 24 Plätzen



0 1 2 3 4 5 10m
Grundriss Obergeschoss
 Stand: 11/2011



LWL - Bau- und Liegenschaftsbetrieb **LWL**
 Für die Menschen.
 Für Westfalen-Lippe.

LWL-Wohnverbund Paderborn
 Neubau eines Wohnheimes
 mit 24 Plätzen

Datenblatt - Grundsatzbeschluss

LWL-Wohnverbund Paderborn

Neubau eines Wohnheimes mit 24 Plätzen in Paderborn

Kostenrahmen (Gliederung gem. DIN 276)

100 Grundstück	
200 Herrichten und Erschließen	
300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.120.000 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	420.000 €
500 Außenanlagen	70.000 €
600 Ausstattung (Mobiliar)	48.000 €
700 Baunebenkosten	233.200 €

Summe	1.891.200 €
-------	-------------

Kostenrahmen ohne Grundstück und Ausstattung (Mobiliar)	1.843.200 €
---	-------------

Finanzierung

Landesdarlehen	741.000 €
LWL-Darlehen	756.480 €
LWL-Zuschuss	393.720 €
Summe	1.891.200 €

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte gem. DIN 277

Nutzfläche	NF	ca. 855 m ²
Brutto-Grundfläche	BGF	ca. 1.480 m ²
Brutto-Rauminhalt	BRI	ca. 5.300 m ³

Kostenkennwerte (Bauwerk)

	KG. 300 + 400 gem. DIN 276
€ / m ³ BRI	291 €
€ / m ² BGF	1.041 €

Planstand :

November 2011