

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Abteilung:</b> LWL-Abteilung für Krankenhäuser und Gesundheitswesen, LWL-PsychiatrieVerbund Westfalen		<b>Datum:</b> 11.11.2015		<b>DrucksacheNr.:</b> <b>14/0583</b>	
<b>Status:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Gremium:</b>	<b>Berichterstattung:</b>		
Ö	09.12.2015	Gesundheits- und Krankenhausausschuss	Herr Prof. Dr. Noeker, Frau Pirscher		
Ö	16.12.2015	Umwelt- und Bauausschuss	Herr Prof. Dr. Noeker, Frau Pirscher		
Ö	17.12.2015	Finanz- und Wirtschaftsausschuss	Herr Prof. Dr. Noeker, Frau Pirscher		
Ö	18.12.2015	Landschaftsausschuss	Herr Prof. Dr. Noeker, Frau Pirscher		
<b>Betreff:</b> LWL-Klinik Warstein - Bau für die medizinisch-berufliche Rehabilitation (Phase II) hier: Baubeschluss					
<b>1</b>	Ergebnis- und/oder zahlungsrelevante Auswirkungen?		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja
	Im Haushaltsplan vorgesehen?		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, im HH-Plan 2016 ff. veranschlagt
	Im Wirtschaftsplan vorgesehen?		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, im Wi-Plan 2016 ff. der LWL-Klinik Warstein
<b>2</b>	Die Leistungen sind		<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlage/Ausschussbeschluss:</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig	(Ggfls. weitergehende Erläuterungen siehe Vorlage 14/0266)		
		durch Gesetz/Verordnung pp. bestimmt			
		durch Ausschussbeschluss des LWL bestimmt			
<b>4</b>	Investitionskosten/einmalige Auszahlungen:		<b>5</b>	Jährliche ergebnisrelevante Folgekosten:	
	Insgesamt: 6.952.000 EUR			Insgesamt: EUR	
	Eigenmittel der LWL-Klinik Warstein: 6.370.000 EUR			Beteiligung Dritter: EUR	
	LWL-Zuschuss Grundstück 582.000 EUR			Belastung LWL: EUR	
Ergänzende Darstellung: Investitionsfinanzierung unter 3. Begründung					

<b>Beschlussvorschlag:</b> Vorbehaltlich der Pflegesatzvereinbarung mit der Deutschen Rentenversicherung-Bund zur Ausweitung der medizinisch-beruflichen Rehabilitation auf 40 stationäre Plätze wird der Ersatzbau für die Reha-Phase II des LWL-Institutes für Rehabilitation Warstein mit einem Investitionsvolumen von rd. 6,9 Mio. Euro entsprechend der in der Begründung dargestellten Finanzierung beschlossen.
--

## **Zusammenfassung**

An der LWL-Klinik Warstein sind drei unterschiedliche Rehabilitationsangebote angegliedert: Die Suchtrehabilitation (110 Plätze), die medizinische Rehabilitation psychisch erkrankter Menschen/Reha-Phase I (20 Plätze) und die medizinisch-berufliche Rehabilitation/Reha-Phase II (12 Plätze). Mit dem vorgeschlagenen Neubauprojekt soll gleichzeitig die vom Kostenträger DRV-Bund gewünschte Aufstockung des Reha-Phase II – Angebotes auf 40 Plätze realisiert werden, sowie die vom Kostenträger DRV-Westfalen geforderte räumliche Verbesserung für die Klienten der Reha-Phase I mittelbar ermöglicht werden. Auf dieser gegenüber dem Grundsatzbeschluss (s. Vorlage 14/0266) erweiterten Planungsgrundlage entstehen Bau- und Ausstattungskosten i.H. von rd. 6,37 Mio. EUR, die durch die monistisch finanzierten Reha-Pflegesätze finanziert werden. Die Herrichtungskosten für das Grundstück in Höhe von rd. 0,58 Mio. EUR übernimmt der LWL. Die Gesamtprojektkosten betragen rd. 6,95 Mio. EUR.

## **Begründung:**

### **1. Notwendigkeit der Maßnahme**

Neben dem Sucht-Rehazentrum Südwestfalen mit 110 Plätzen, dessen Neubau bereits am 16.12.2015 eingeweiht wird, betreibt die LWL-Klinik Warstein auch das LWL-Institut für Rehabilitation (LWL-IfR Warstein). Dieses Angebot unterteilt sich in die Reha-Phase I und die Reha-Phase II. Das Reha-Phase I-Angebot bietet im Rahmen eines Versorgungsvertrages mit den Krankenkassen, Rentenversicherungsträgern und der Sozialhilfe die medizinische Rehabilitation psychisch kranker Menschen im Umfang von 20 stationären und 2 ganztägig ambulanten Plätzen an. Zusätzlich leistet das LWL-IfR Warstein die medizinisch-berufliche Rehabilitation für Menschen mit psychischen Erkrankungen (Reha-Phase II). Im Rahmen einer bereits bestehenden Vereinbarung mit dem hierfür maßgeblichen Kostenträger Deutsche Rentenversicherung-Bund (DRV-Bund) kann das LWL-IfR Warstein aus Gründen geeigneter baulicher Standards lediglich 12 Rehaplätze anbieten. Mit dem nun vorgeschlagenen Neubauprojekt werden die Platzzahlen dieser beiden Reha-Angebote verändert und wesentliche räumliche Verbesserungen realisiert.

#### **1.1 Ausweitung des Reha-Phase II - Angebots**

Seelische Erkrankungen sind heute einer der Hauptgründe für die Unterbrechung oder frühzeitige Beendigung von Erwerbsbiographien. Bei vielen betroffenen Menschen entwickeln sich Ängste aus der erlebten Differenz zwischen den Anforderungen des Arbeitsfeldes einerseits und der subjektiv erlebten Leistungsfähigkeit andererseits.

Das Angebot der medizinisch-beruflichen Rehabilitation im LWL-IfR Warstein wird als ein diagnostisches, beobachtendes und förderndes Instrument verstanden und eingesetzt, dessen zentrale Elemente eine ausführliche Differentialdiagnostik sowie eine berufsnahe, passgenaue Belastungserprobung und medizinische Arbeitstherapie im realen Arbeitsfeld sind. In Abgrenzung zu medizinischen Maßnahmen im engeren Sinne steht bei der medizinisch-beruflichen Rehabilitation die Förderung der Teilnahme am Berufsleben und die Verbesserung des Aktivitätsniveaus der Rehabilitanden im Fokus.

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge ist es im Auftrag der Rentenversicherung die Aufgabe der medizinisch-beruflichen Rehabilitation und der medizinischen Arbeitstherapie, die Leistungsfähigkeit der Versicherten zu überprüfen und über eine praxisnahe und passgenaue Erprobung schrittweise Ängste zu reduzieren und die Leistungsfähigkeit gegebenenfalls wieder zu steigern. Zielsetzung dabei ist eine umfassende und transparente Beschreibung des funktionalen Leistungsbildes des Arbeitnehmers bzw. der Arbeitnehmerin.

Seit Dezember 2010 versorgte das LWL-IfR Warstein auf der Grundlage einer Absprache mit der DRV-Bund ergänzend zu dem seit 1999 bestehenden Angebot der medizinischen Rehabilitation mit einem separaten Rehabilitationsangebot der medizinisch beruflichen Rehabilitation zunächst tagesdurchschnittlich 4 Klienten/Klientinnen. Aufgrund der guten Ergebnisse sowohl auf Angebots- wie Nachfrage-Seite erfolgte eine Aufstockung der Kapazitäten im Herbst 2011 auf 8 Klienten/Klientinnen. Da bereits seinerzeit am Standort Warstein keine angemessene räumliche Unterbringungsmöglichkeit bestand, wurden die „Hotelleistungen“ in benachbarten Hotels eingekauft, d. h. die Klientinnen und Klienten „wohnten“ in der diagnostik- und therapiefreien Zeit in Warsteiner Hotels. Da es diesbezüglich auch Beschwerden durch Rehabilitanden und Rehabilitandinnen beim Leistungsträger DRV- Bund gab und diese Gesamtsituation auf Dauer nicht tragbar war, entschloss sich die Betriebsleitung der LWL-Klinik Warstein in Abstimmung mit der Leitung des LWL-IfR zu einer Generalsanierung des auf dem Klinikgelände befindlichen Gebäudes 52 (Haus Virchow), welches nach der Umbauphase dann seit dem 01.04.2013 für nunmehr 12 DRV-Bund-Klienten (Reha-Phase II) genutzt wird.

Bereits 2013 meldete die DRV-Bund ein positives Feedback zu den Leistungen und Ergebnissen der Warsteiner Einrichtung. Moniert wurde, dass eine lange Warteliste auf frei werdende Plätze bestehe und deswegen einige DRV-Versicherte bereits Unzufriedenheit geäußert hätten.

Die Wartezeit für einen Platz zur medizinisch-beruflichen Rehabilitation am Standort Warstein beträgt, wie in den Jahren 2013 und 2014, aktuell 12 Monate. Diese Situation wird von den Versicherten der DRV-Bund rückgemeldet und ist ohne eine perspektivisch zeitnahe Abhilfe nicht weiter tragbar. Es besteht daher Gefahr, dass andere Anbieter auf die Nachfrage der DRV-Bund reagieren und in unmittelbare Konkurrenz zu dem aktuell noch bestehenden Alleinstellungsmerkmal (s. u.) des LWL-Instituts Warstein treten.

Die Leitungskräfte der Klinik und des IfR Warstein haben die Bedenken der DRV-Ärzte und -Ärztinnen in Berlin aus dem Jahre 2013 ernst genommen und aufgegriffen. Im Dezember 2014 fand eine Abstimmung mit der DRV-Bund in Berlin statt. Seitens des Verhandlungspartners waren die für die Zuweisungen der DRV-Bund-Versicherten hinsichtlich aller 16 Bundesländer verantwortlichen dezernatsleitenden Ärzte-/innen beteiligt.

In der Verhandlung wiesen die Vertreter der DRV-Bund explizit auf ein entscheidendes Alleinstellungsmerkmal hin. Das Reha-Phase-II-Angebot in Warstein stellt für die DRV-Bund bislang und wohl auch auf weitere Sicht das einzige Angebot in der Region zwischen Nordsee und Odenwald dar. Für den Süden Deutschlands ist ein Angebot in Heidelberg durch die DRV-Bund anerkannt. Insofern ist der DRV-Bund an einer Platzerweiterung für den Norden Deutschlands gelegen.

Mit der DRV-Bund konnte eine Aufstockung der Platzzahl am Standort Warstein von bisher 12 auf zukünftig 40 Plätze konsentiert werden. Als eine wichtige Maßgabe sehen die dortigen Ärzte-/innen eine zeitnahe Realisierung des hierzu notwendigen adäquaten Gebäudestandards innerhalb eines Zeitraumes von ca. 1,5 - 2 Jahren. Für diesen Fall wurde ein Bedarf von 40 Plätzen mehrfach und vollumfänglich bestätigt; eine verbindliche Belegungsgarantie kann die DRV-Bund aus rechtlichen Gründen jedoch nicht abgeben. Insoweit verbleibt letztlich das unternehmerische Risiko im Sondervermögen der LWL-Klinik Warstein. Zur weiteren Risikominimierung ist darauf hinzuweisen, dass nach Bekanntwerden der Warsteiner Reha-Phase II-Planungen bereits weitere Leistungsträger wie die DRVen anderer Bundesländer und die Unfallkassen Mitbelegungsinteresse signalisiert haben.

Im Ersatzneubau sollen sämtliche vom Sozialversicherungsträger gewünschten 40 Plätze, mit einer Reserve von 5 Plätzen für das Abfangen von Belegungsspitzen, sowie das Angebot an Dienstzimmern sowie Ergo- und Gruppentherapieräumen für beide Reha-Phasen I und II umgesetzt werden. Das Sporttherapieangebot kann in den vorhandenen Räumen der Klinik, insbesondere in der dem geplanten Neubau benachbarten Sporthalle integriert werden.

Nach Prüfung der baulichen Alternativen am Standort Warstein kommt aus Gründen unzureichender Wirtschaftlichkeit eines Umbaus, des nicht voll umsetzbaren räumlichen Anforderungsprofils und der Höhe der lfd. Betriebskosten in einem Altbau sowie der nicht optimal realisierbaren fachlich, inhaltlichen Abläufe nur ein Ersatzneubau in Frage (siehe Pkt. 2.1).

## **1.2 Räumliche Verbesserung der Reha-Phase I**

Derzeit befinden sich die 20 Plätze der medizinischen Reha-Phase I sowie die beiden ganztägig ambulanten Rehaplätze in Haus 047. Der Hauptkostenträger DRV-Westfalen fordert hier bereits seit längerem eine Generalsanierung, deren Kosten sich auf 2 bis 2,5 Mio. EUR belaufen würden. Das bereits generalsanierte Haus 052 für die derzeitigen 12 Plätze Reha Phase II wird durch den hier vorgeschlagenen Neubau freigezogen. Somit kann die Reha-Phase I bei Reduktion auf 15 Plätze und Einhaltung der geforderten Hotelstandards in Haus 052 umziehen. Die mit der Generalsanierung dieses Hauses verbundene Refinanzierung in Höhe von 700.000 EUR ist mit dem Vergütungssatz der Reha-Phase I leistbar. Durch den Umzug der Reha-Phase I in das sanierte Gebäude 052 werden die Finanzierungskosten für rd. 1,3 bis 1,5 Mio. EUR gespart. Diese Einsparung kommt dem Rückgriff auf die vorhandenen Rücklagen der LWL-Klinik Warstein zugute. Das am Ende dieser Rotation freigezogene Gebäude 047 dient der LWL-Klinik bis auf Weiteres als Ausgleichs- bzw. Verfügungsfläche und wird mittelfristig teilweise leer stehen.

Darüber hinaus soll durch eine Erweiterung des Raumprogramms für den Neubau eine Zentrierung des therapeutischen Personals für beide Rehabilitationsangebote ermöglicht und auch Gruppenräume (z.B. Ergotherapie) für beide Behandlungsangebote bereitgestellt werden. Die im Vergleich zu den Schätzungen des Grundsatzbeschlusses gestiegenen Baukosten von insgesamt rd. 6,9 Mio. EUR werden durch diese Einsparungen und ein entsprechendes Nutzungsentgelt kompensiert.

Insgesamt ergeben sich durch den Neubau Reha-Phase II damit eine Reihe mittelbare Vorteile für die Reha-Phase I des LWL-Instituts für Rehabilitation Warstein:

- Die Anerkennung der DRV-Westfalen für das Angebot der medizinischen Rehabilitation kann erhalten und in seiner Hotelqualität verbessert werden.
- Durch die räumlichen Verbesserungen im generalsanierten Gebäude 052 können die bisherigen schwierigen Tagessatzverhandlungen mit der DRV-Westfalen erfolgsversprechender gestaltet werden.
- Die gestiegene gebäudliche Attraktivität erhöht die Zufriedenheit der Rehabilitandinnen und Rehabilitanden und beeinflusst die Nachfrageentwicklung positiv.

## **2. Projektbeschreibung**

### **2.1 Standortprüfung und Auswahl**

Für die Unterbringung der medizinisch-beruflichen Rehabilitation wurden unterschiedliche Standortoptionen auf dem Gelände der LWL-Klinik Warstein untersucht und bewertet.

Eine Nutzung der vorhandenen, denkmalgeschützten Bausubstanz im "Kerngelände" wurde gem. dem politischen Auftrag im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss geprüft. Ziel der Überprüfung war es, Gebäude-Leerstände zu vermeiden bzw. abzubauen oder nach Möglichkeit eines der vorhandenen, nicht mehr genutzten Gebäude zu integrieren bzw. dessen Grundstück zu nutzen.

Die aktuell leer stehenden Gebäude Haus 006 (Kirche), Haus 009 (Wohnheim), Haus 017 (Krankengebäude), Haus 018 (Krankengebäude) und Haus 025 (Kindertagesstätte) wurden überprüft. Alle aufgelisteten zurzeit leer stehenden Häuser sind im Ergebnis für einen Umbau ungeeignet. Die Gebäude verfügen weder über ausreichende Flächen um das Raumprogramm der Reha Phase II zusammenhängend umzusetzen. Auch haben die vorhandenen Gebäude nicht annähernd zum Raumprogramm und den Funktionsabläufen passende Raumstrukturen. Diese Defizite sind auch durch einen Anbau nicht zu beheben.

Darüber hinaus wurde die Nutzung der mittelfristig voraussichtlich nicht mehr benötigten Gebäude Haus 049 (Krankengebäude und Wohnheim, Haus 058 (Haus Elisabeth) und Haus 03 (Werkstätten und Tagesstruktur) überprüft: Diese können jedoch nicht rechtzeitig freigezogen und für die Nutzung der Reha Phase II hergerichtet bzw. abgerissen werden, um das Grundstück zu nutzen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Integration des Raumprogramms in vorhandene, genutzte Gebäude dauerhaft nicht möglich ist, da keine ausreichenden bzw. geeigneten Flächen frei stehen bzw. freigezogen werden können.

Das Gebäude 052 beherbergt aktuell bereits 12 Rehabilitanden der Reha Phase II. Eine Erweiterung ist auf Grund der geringen Abstände zu den umgebenden Häusern und Wegeführungen sowie des alten Baumbestandes nicht möglich. Die erforderliche Neubaukubatur ist für die zur Verfügung stehenden Freiflächen zu groß. Zusätzlich befindet

sich unter der verbleibenden Freifläche der Kreuzungspunkt von drei begehbaren Versorgungskanälen. Das Gebäude eignet sich zur Aufnahme des Wohnbereiches für das RPK-Angebot des IfR (siehe 1.2).

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde das gesamte LWL-Gelände in Warstein auf die Platzierbarkeit des Raumprogramms mit den in Frage kommenden Flächen hin überprüft. Hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Lage und der Beschaffenheit des Geländes wurden sieben Freiflächen für das geplante Neubauvorhaben näher untersucht. Die Ergebnisse wurden in einer umfangreichen Kriterien- und Punktematrix zusammengefasst. Auf Grundlage dieser nachvollziehbaren Grundstücksanalyse mit Würdigung der denkmalrechtlichen, topografischen und ökologischen Belange (Baumbestand des Parkgeländes) wurde der am besten geeignete künftige Neubaustandort festgelegt. Das gemeinsam ausgewählte Grundstück berücksichtigt weitere Entwicklungen auf dem Gesamtgelände der Klinik Warstein und ermöglicht sogar eine spätere bauliche Erweiterung des Angebotes der medizinisch-beruflichen Rehabilitation.

## **2.2 Lage des Grundstücks**

Der Standort für den geplanten Neubau liegt auf dem Kerngrundstück der LWL-Klinik in Warstein und ist über die interne Erschließungsstraße direkt erreichbar. Das vorgesehene Baugrundstück liegt im nord-östlichen Bereich des Klinikgeländes und befindet sich im Sondervermögen der LWL-Klinik Warstein.

Das Grundstück hat in südliche Richtung eine leichte Gefällegelände zum Bachlauf der Dorpke. Die Erschließung erfolgt über das bestehende klinikinterne Straßen- und Wegenetz. Die Anfahrt für Rehabilitanden und Besucher erfolgt über das Klinikgelände oder rückwärtig über die Lindenstraße. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist neben dem Neubau geplant. Die logistische Erreichbarkeit erfolgt über das Klinikgelände.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Energie und Wärme ist über das vorhandene Techniknetz der Klinik geplant.

## **2.3 Planungskonzept**

Der geplante Neubau für die medizinisch-berufliche Rehabilitations-Behandlung von psychiatrischen Patienten setzt einen neuen Akzent in der durch die Entstehungszeit der Bestandsgebäude geprägten Umgebung zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude 031 und der Klinik-Gärtnerei Haus 032. Das entstehende Gebäude passt sich in die Maßstäblichkeit der Umgebung ein. Der Neubau nimmt die vorhandene Gebäudekante des Gebäudes 031 entlang der internen Klinikstraße auf und hält damit die Bauflucht der Bestandsgebäude ein. Die Birkenallee als Bestandteil des denkmalgeschützten Klinikparks bleibt erhalten. Die vorliegenden Planungen sind sowohl der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Warstein als auch dem LWL-DLBW vorgestellt und dabei eine Erlaubnis im Sinne des § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in Aussicht gestellt worden.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße, die bis zum Haupteingang führt und die neue Stellplatzanlage anbindet. Vor dem Gebäudezugang entsteht ein kleiner gestalteter Vorplatz mit Aufenthaltsqualität. Der witterungsgeschützte Eingangsbereich ist ebenerdig und

barrierefrei geplant.

Auf der Grundlage des Betriebskonzeptes und des Raumprogramms gliedert sich der Neubau in folgende Bereiche:

- Betten-, Aufenthalts-, Speisenbereich mit zugehörigen Funktions- und Nebenräumen
- ärztlich-psychologischer Bereich und ergotherapeutischer Bereich

Das Gebäude- und Entwurfskonzept sieht einen kompakten dreigeschossigen Baukörper vor. Alle Aufenthaltsräume und Bettenzimmer sind nach außen orientiert, so dass die Flure ein Atrium umschließen und ein begrünter, ruhiger, vielseitig nutzbarer Gartenhof entsteht. Der Atriumhof ist im Eingangsbereich dreigeschossig und im gegenüberliegenden Bereich zweigeschossig geplant. Somit steht sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss ein barrierefrei nutzbarer, schwellenloser Außenraum zur Verfügung. Der gestufte Innenhof wird zusätzlich genutzt, um die zentrale Lüftungstechnik im Sockelgeschoss unterzubringen. Die drei Geschossebenen im Gebäude werden über den Haupttreppenraum mit Aufzug barrierefrei erschlossen. Ein weiterer rückwärtiger Treppenraum steht im südlichen Gebäudeteil zur Verfügung.

Der Hauptzugang erfolgt von Norden. An zentraler Stelle ist die Anmeldung mit Info-Punkt und Sekretariat vorhanden. Im Gebäudekern sind alle Sanitär-, Technik- und Versorgungsräume angeordnet. Für Patienten/-innen und Besucher/-innen ist ein barrierefreier, rollstuhlgerechter WC-Bereich vorhanden. Im Eingangsbereich befinden sich an zentraler Stelle ein Konferenzraum und ein Gruppenraum. Der ergotherapeutische Bereich und der ärztlich-psychologische Bereich bilden jeweils räumlich eine Einheit und sind im Erdgeschoss zusammengefasst angeordnet. Die Dienstzimmer der Ärzte/-innen und Psychologen/-innen sind an der östlichen Gebäudeseite geplant. Die Ergotherapiebereiche sind entlang der westlichen Gebäudeseite konzipiert.

Die hotelähnliche Unterbringung der Reha-Patienten ist im 1. und 2. Obergeschoss geplant. Es sind insgesamt 44 Betten als Einzelzimmer mit hotelähnlichem Standard vorgesehen. In jeder Ebene sind 22 Zimmer mit geschossweise zugeordneten Gemeinschaftsräumen geplant. Jedes Zimmer hat ein zugehöriges, individuelles Bad mit Waschtisch, Dusche und Toilette. Je Etage sind drei Einzelzimmer mit zugehörigem Duschbad rollstuhlgerecht vorgesehen. Die Bettenzimmer sind nach Osten, Süden und Westen orientiert. Im Gebäudekopf ist ein zentraler Speiseraum mit Küche geplant, in dem sich die Rehabilitanden auch abends und an Wochenenden selbständig versorgen können. Ein weiterer Aufenthaltsbereich ist zum Lichthof orientiert. In diesem Atrium ist eine großzügige Terrasse vom 1. Obergeschoss aus direkt und ebenerdig zugänglich. Gemeinsam zu nutzende Tages- und Versorgungsbereiche und individuelle Einzelzimmer sind in Gebäudezonen zusammengefasst. So entsteht ein gestufter Übergang von im Zentrum geplanten öffentlicheren Bereichen zu den außen angeordneten privaten Bettenzimmern.

Mit dem Neubau werden das Konzept und die Unterbringung zeitgemäßer medizinisch-beruflicher Rehabilitationsbehandlung optimal unterstützt. Zugleich wird eine bauliche Erweiterung ermöglicht, um Entwicklungen der kommenden Jahre berücksichtigen zu können.

Die Neubauplanung bietet langfristig eine hohe Nutzungsqualität, unterstützt einen funktionalen Therapieablauf und schafft betriebswirtschaftlich-organisatorisch optimale Rahmenbedingungen.

Wichtige Entwurfsgrundlage für die Grundrissorganisation war einerseits eine behindertengerechte und barrierefreie Erschließung aller Räume, andererseits eine enge Verknüpfung aller Nutzungsbereiche, die Notwendigkeit kurzer Wege und die Schaffung und Gestaltung eines offenen und freundlichen Klimas für die medizinisch-berufliche Rehabilitation. Die Grundrisse sind klar strukturiert, ermöglichen eine gute Orientierung im Gebäude und fördern eine patientenorientierte Rehabilitation. Die Räumlichkeiten sind so geplant, dass eine ruhige und angenehme Unterbringung und Behandlungsatmosphäre für Patienten und Mitarbeiter möglich ist. Die Neubauplanung berücksichtigt die speziellen Anforderungen an eine flexible, nachhaltige, wirtschaftliche, patienten- und personalgerechte Architektur, Ausstattung und Technik.

## **2.4 Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderung**

Die Bestimmungen der Norm DIN 18040 Teil 1 „Barrierefreies Bauen“ für öffentlich zugängliche Gebäude werden berücksichtigt. Dadurch werden die Lebensräume für Menschen mit Behinderung ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar.

Neben motorischen Einschränkungen werden insbesondere auch Seh- und Hörbehinderungen oder kognitive Einschränkungen berücksichtigt. Nach dem „Zwei-Sinne-Prinzip“ erfolgt zusätzlich zu der optischen eine taktile oder akustische Information.

## **2.5 Gestaltung**

Die Außengestaltung des Neubaus orientiert sich an Merkmalen der alten, denkmalgeschützten Klinikgebäude und greift die Farb- und Formensprache des neuen, bereits auf dem Klinikgelände realisierten LWL-Rehabilitationszentrums Südwestfalen auf. Der Baukörper ergänzt trotz seiner markanten Gebäudeform harmonisch die bestehenden Landschafts- und Gebäudestrukturen. Die Farb- und Materialwahl der neuen Gebäudehülle soll den einladenden und offenen Charakter des Hauses unterstützen. Der akzentuierte Eingangsbereich bildet den Mittelpunkt des Rehabilitationsgebäudes. Er ist witterungsgeschützt, offen und lichtdurchflutet geplant. Das Erdgeschoss bildet die Sockelzone des Gebäudes und ist mit hellem Verblendmauerwerk in Anlehnung zum bereits fertiggestellten Rehabilitationszentrum Südwestfalen gestaltet. Die Fassaden der beiden Obergeschosse sind mit einem hellen Edelkratzputz geplant. Einzelfenster sowie vertikale, und horizontale Fensterbänder strukturieren nutzungsabhängig die Gebäudefassaden. Ein in die Fassade integrierter, außenliegender Sonnenschutz reduziert in allen Büro-, Therapie- und Aufenthaltsräumen die Aufheizung und sorgt für den notwendigen Blendschutz. Die unterschiedlichen Bereiche Therapie, Wohnen, Schlafen sind in eigenen Gebäudezonen angeordnet und in der Baukörper- und Fassadengestaltung ablesbar. Den oberen Gebäudeabschluss bildet ein flachgeneigtes, extensiv begrüntes Dach mit gestaltetem Überstand und außen liegender Rinnenentwässerung.

## 2.6 Umweltschutz und nachhaltiges Bauen

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Abwasser erfolgt über das vorhandene Kliniknetz. Die bestehende zentrale Energieversorgung der LWL-Klinik Warstein wird als Nahwärmenetz auch für das neue Gebäude der medizinisch-beruflichen Rehabilitation genutzt. Eine Holzhackschnitzelanlage wurde 2010 in der Technischen Zentrale eingebaut. Das energetische Konzept Warstein kommt unter Berücksichtigung regenerativer Energien allen angeschlossenen Gebäuden und damit auch dem Neubau der Rehabilitationseinrichtung zu Gute. Insgesamt werden in der LWL-Klinik Warstein rund 40% des Heizwärmebedarfs mit Holzhackschnitzeln erzeugt. In 2011 wurden die vorhandenen drei Blockheizkraftwerk-Anlagen durch zwei neue, wirtschaftlichere BHKW-Anlagen ausgetauscht. Die Leitlinien des LWL für den Umweltschutz und die Nachhaltigkeit beim LWL in Verbindung mit dem Leitfaden Nachhaltiges Bauen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung finden insbesondere durch den Einsatz umweltverträglicher Baustoffe Beachtung. Bei der Materialwahl hat die Verwendung einfacher, dauerhafter, zweckmäßiger und bewährter Baukonstruktion und Tragwerke aus umweltverträglichen, nachhaltigen Baustoffen hohe Priorität. Auf PVC-haltige Baustoffe, soweit möglich, und auf den Einsatz von tropischen Hölzern wird verzichtet. Die geplante Bauweise hält die Eingriffe in die Natur möglichst begrenzt. Schmutz- und Oberflächenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Oberflächenwasser kann nach Feststellung des Baugrundgutachters auf dem Gelände nicht versickert werden. Das anfallende Regenwasser wird von den flach geneigten Dachbereichen nach außen abgeleitet und über eine geplante Regenwasserrückhaltung in den vorhandenen Bachlauf der Dorpke eingeleitet. Die Dachflächen des Neubaus sind mit einer extensiven Begrünung geplant, um die durch den Baukörper versiegelte Wiesenfläche zu kompensieren. Unter Berücksichtigung des Energiekonzeptes am Standort Warstein ist eine Photovoltaik-/Solaranlage nicht sinnvoll; sie würde darüber hinaus bei diesem Gebäude auch der vorgesehenen Gründachausbildung entgegenstehen. Die LWL-Leitlinien zum energieeffizienten Planen und Bauen und das "Energiepolitische Konzept des LWL" zur nachhaltigen Reduzierung von Verbrauchskosten und der CO<sub>2</sub>-Emissionen finden Anwendung. Die Anforderungen der EnEV 2014 und EnEV 2016 werden unterschritten. Es ist eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung geplant, so dass auch die Vorgaben für erneuerbare Energien nach §3 EEWärmeG 2011 erfüllt sind.

Alle Aufenthaltsräume sind natürlich belichtet und belüftet. Eine außenliegende, elektrisch betriebene Sonnenschutzanlage sorgt für den sommerlichen Wärmeschutz. Zusätzlich erhält das gesamte Gebäude eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung und adiabater Kühlung. Die Energiebilanz wird durch den Einbau von Niedrigtemperaturheizsystemen optimiert. Das neue Gebäude wird auf das LWL- Energiedatenmanagement aufgeschaltet. Bei den Installationen ist die Einsparung von Frischwasser und elektrischer Energie u.a. durch Wasserspartasten und energiesparenden Elektrogeräten berücksichtigt. Für die Beleuchtung sind flächendeckend LED-Lampen mit tageslichtabhängiger Steuerung und Präsenzmeldern geplant. Die Auswahl der Baustoffe, das Energie- und Lüftungskonzept sowie die Architektur prägen das neue LWL-Rehabilitationsgebäude, das sich durch wohngesundheitliche Baukomponenten und eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen wird.

Für das vorgesehene Grundstück ist eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß Bundesnaturschutzgesetz erfolgt. Im Ergebnis sind nach Überprüfung der hier potenziell anzutreffenden planungsrelevanten Arten die Artengruppen Fledermäuse und Vögel mit einzelnen Vertretern betroffen. Die Überlagerung der Arten mit den zu erwartenden

Wirkfaktoren, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen bzw. Störungen durch die Lage des Planungsraumes innerhalb einer bebauten Parkstruktur hat aber gezeigt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, sofern Vermeidungsmaßnahmen (Einhaltung Baumfällzeitraum, Vermeidung von Vogelanflug an großflächige Verglasung) umgesetzt werden.

## **2.7 Ausführungszeitraum**

Nach der Baubeschlussfassung werden für die weiteren vorbereitenden Arbeiten (Genehmigung, Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe) ca. 4 Monate benötigt. Die vorbereitenden Maßnahmen im Bereich der Gründung starten Anfang 2016. Mit dem Neubau soll dann im Frühjahr 2016 begonnen werden. Für die Bauarbeiten ist eine Bauzeit von ca. 14 Monaten vorgesehen.

## **2.8 Kosten**

Die Gesamtkosten für den Neubau der medizinisch-beruflichen Rehabilitation/Reha-Phase II in Warstein betragen 6.952.000 EUR. Die Abweichung zu den Kostenschätzungen des Grundsatzbeschlusses (in Höhe von 6 Mio. EUR) begründen sich im Wesentlichen durch eine Erhöhung der Nettogrundfläche (NGF) um 337 qm auf 2.846 qm und die Präzisierung von Nutzerwünschen im Rahmen der zwischenzeitlichen Feinplanung.

## **3. Finanzierung**

### **3.1 Grundstücksfinanzierung**

Da Grundstücke grundsätzlich keinem Werteverzehr, sondern in der Regel eher einer Wertesteigerung unterliegen, sehen die Finanzierungsregelungen für soziale Einrichtungen in NRW keine Drittfinanzierung von Grundstückskosten (Grunderwerb, Erschließung, sonstige Kosten der Freimachung des Grundstücks, Waldausgleichsflächen, besonderer Gründungsaufwand u.ä.) vor. Es wird unterstellt, dass dieses der Grundstückseigentümer (der Träger der Einrichtung) übernimmt, bei dem auch der Grundstückswert verbleibt. Vor diesem Hintergrund übernimmt der LWL aus seinem Haushalt die einmaligen Grundstückskosten von rd. 0,58 Mio. Euro.

### **3.2 Betriebskostenfinanzierung**

Die DRV-Bund hat schriftlich mitgeteilt, dass sie zum derzeitigen Stand einen weiteren Bedarf im Bereich der medizinisch-beruflichen Rehabilitation psychisch erkrankter Menschen auf der Grundlage des abgestimmten Konzeptes sieht. Wie sich die Angebotslage und die Angebotsstruktur mittelfristig entwickeln wird, ist weder für die DRV-Bund noch den LWL absolut sicher zu prognostizieren. Die DRV-Bund kann als Kostenträger insoweit keine verbindliche langfristige Belegungsgarantie abgeben. Die DRV-Bund hat dem LWL jedoch mitgeteilt, dass sie im Bedarfsfall auf die angebotenen und vorgehaltenen Kapazitäten

zugreifen wird und im Hinblick auf eine zeitnahe Rehabilitation der Versicherten großes Belegungsinteresse an den 40 Reha-Phase II-Plätzen besteht.

An jährlichen Betriebskosten werden rd. 1,81 Mio. Euro (siehe Anlage 11 – Unternehmensplan) erwartet, die sich durch die voraussichtlichen Pflegesatzerlöse refinanzieren lassen. Es wird eine Jahresbelegung von 91 % mit 13.286 Berechnungstagen angenommen, da dieses Rehabilitationsangebot nicht nur landes- sondern bundesweit belegt werden wird. Erfahrungen mit dem Kostenträger DRV-Bund zeigen, dass ein Pflegesatz von um die 160 Euro verhandelbar ist.

Die fortzuführende Refinanzierung der getätigten großen Instandhaltung von Gebäude 052, aus dem die bisherigen zwölf etablierten Plätze der Reha-Phase-II ausziehen, wird zukünftig aus dem Pflegesatz des neuen Nutzers, der Reha-Phase-I, geleistet. Bis zur Klärung der abschließenden Nutzung bzw. Verwendung des denkmalgeschützten, teilweise leer stehenden Gebäudes 047 sind die unabweisbaren Leerstandskosten hierfür durch die Sparte Rehabilitation aufzufangen.

### 3.3 Investitionskostenfinanzierung

Der Rehabilitationsbereich ist monistisch finanziert, d.h. es kommt daher grundsätzlich eine Investitionsfinanzierung in der Höhe in Betracht, in der die lfd. Entgelte die Finanzierung des Kapitaldienstes erlauben. Der Kapitaldienst liegt bei rd. 0,37 Mio. Euro jährlich und lässt sich voraussichtlich durch einen Pflegesatz von rd. 162 Euro refinanzieren. Im neuen Gebäude werden durch zusätzliche Räumlichkeiten (z.B. Büros, Ergotherapie-Gruppentherapie und Sozialräume), die nicht dem Reha-Phase II-Projekt zuzuordnen sind, Synergien erzeugt. Die Nutzergruppen dieser Räumlichkeiten entrichten hierfür ein separates Nutzungsentgelt, das zusammen mit dem Reha-Phase-II-Pflegesatz eine auskömmliche Bedienung des Kapitaldienstes ermöglicht.

Mittelherkunft	Finanzierung	Betrag
Eigenmittel der LWL-Klinik Warstein	LWL-Darlehen	6.370.000 EUR
LWL-Zuschuss	Grundstückerschließung	582.000 EUR
<b>Gesamt</b>		<b>6.952.000 EUR</b>

#### Anlagen:

- Übersichtsplan
- Lageplan
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1.Obergeschoss
- Grundriss 2. Obergeschoss
- Südsicht und Querschnitt Atriumhof
- Ostansicht und Nordansicht
- Westansicht und Längsschnitt Atriumhof

Visualisierungen  
Modellfoto  
Unternehmensplan  
Datenblatt