

Bereich Immobilien-Management
Az: 60
Datum: 11.06.2002

2002/175
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	26.06.2002	
Betriebsausschuss 2 (Ausschuss für Jugend, Schule und Soziales)	27.06.2002	
Haupt- und Finanzausschuss	02.07.2002	

Betreff

Ergebnis der Angebotsabfrage für das städtische Sportplatzgrundstück an der Schillerstraße zur Errichtung eines Altenpflegeheimes;
hier: Vergabe an einen Investor und einen Betreiber

☐ Finanzielle Auswirkungen ☐ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
--	--

Beschlussvorschlag

Die Betriebsausschüsse II und III empfehlen dem Haupt- und Finanzausschuss die Vergabe der o. g. städtischen Grundstücksfläche an:
Investor: B & P Projektentwicklungs GmbH - Hubert Becker -, Im Ort 13, 44575 Castrop-Rauxel
Als Betreiber bietet die B & P Projektentwicklungs GmbH drei Alternativen an:

- Caritasverband für die Stadt Castrop-Rauxel e. V. in Castrop-Rauxel
- Arbeiter-Samariter-Bund in 45659 Recklinghausen
- Ev. Johanneswerk e. V. in Bielefeld

Kruse

Eckhardt

Dobrindt

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung vom 28.06.2001 für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes den Standort "Schillersportplatz" beschlossen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat hierzu in seiner Sitzung am 06.11.2001 den Verwaltungsentwurf einer Angebotsabfrage für das städtische Sportplatzgrundstück beschlossen.

Darauf hin hat die Verwaltung unter dem 21.12.2001/16.01.2002 die Ausschreibung der insg. ca. 15.300 qm großen Grundstücksfläche vorgenommen. Insgesamt wurden 51 Exposés versandt. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist 02.04. d. J. wurden insg. 11 Arbeiten eingereicht. Nach einer ersten Durchsicht hat die Verwaltung alle 11 Bewerber einheitlich aufgefordert, ihre Arbeiten und Angebote zu konkretisieren bzw. nach fehlende Unterlagen einzureichen. Diese Frist lief am 06.05.2002 ab.

Die Bewerbungen wurden anhand einer Prüfliste (siehe Anlage Nr. 1) vorgeprüft. 3 Bewerber konnten keine weitere Berücksichtigung finden, da einer seine Bewerbung zurückgezogen hat, ein Bewerber weder Betreiber noch Investor nachweisen konnte und ein dritter Interessent in seiner Planung kein Altenheim vorgesehen hat.

Alle Angebote sowie das Ergebnis der Vorprüfung wurden in einer Diskussionsrunde am 15.05.2002 (unter Teilnahme von Herrn Gyurcsek, Herrn Lind, CDU, Frau Steininger-Bludau, Herrn Bollermann, SPD, Herrn Bohle, Frau Stemmann-Lenz, FWI, Herrn Georg Wegner, Grüne, BM, 1. BG, TBG, Frau Hanke, Frau Elling, Bereich 58, Herr Dr. Lasar, Frau Reiske-Walter, Bereich 60, Herr Friedrichs, Bereich 61) konkret in Augenschein genommen. Ziel hierbei war es, ein Meinungsbild über die eingereichten Angebote herzustellen und daraus eine Empfehlung für den politischen Entscheidungsprozeß zu entwickeln, um den weiteren politischen Diskussionsprozess nicht mit Angeboten zu belasten, die sich aus unterschiedlichsten Gründen nicht für eine engere Wahl eignen.

Ergebnis dieses Prozesses war, dass die Arbeiten Nr. 1, 4 und 11, die in den Anlagen von den Fachbereichen 58 und 61 gesondert beschrieben und beurteilt werden, in die engere Wahl gekommen sind.

Beurteilungskriterien mit nachfolgender Rangfolge waren:

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| 1. Funktion/Nutzung | → | stimmiges Betreiberkonzept im Bezug auf pflegerische/betreuerische Aspekte |
| 2. Guter Städtebau | → | hohe städtebauliche Qualität |
| 3. Akzeptabler Kaufpreis | → | es soll nicht allein das Höchstgebot ausschlaggebend sein, aber Einnahme mindestens in Höhe der Haushaltsansätze. |

Zu 1) Die Anforderungen und Qualitätskriterien des Fachbereiches „Soziale Förderung“ an die Betreiber des künftigen Wohn- und Pflegezentrums ergeben sich aus der Anlage Nr. 2. Das Ergebnis dieser Prüfung ist in den Anlagen 3, 4 und 5 zusammengefasst.

Zu 2) Die städtebaulichen Entwürfe wurden anhand der

- städtebaulichen Kennziffern
- des Erschließungskonzeptes
- des Umgangs mit den ruhenden Verkehr sowie
- anhand des städtebaulichen Konzeptes

geprüft (siehe Anlagen Nr. 3.1, 4.1 und 5.1)

Zusammenfassende Bewertung:

Städtebaulich können alle 3 in die engere Wahl genommenen Entwürfe hohe Qualitäten aufweisen. Jedoch haben die Arbeiten Nr. 1 und 11 nach detaillierter Untersuchung Vorteile gegenüber der Arbeit Nr. 4, so dass aus städtebaulichen Qualitätsgründen sowohl die Arbeit Nr. 1 als auch die Arbeit Nr. 11 umgesetzt werden kann. Arbeit Nr. 11 weist allerdings kein detailliertes Betreiberkonzept auf.

Abschließend ist als Ergebnis abzuleiten, dass die Arbeit der B & P Projektentwicklungs GmbH mit hoher städtebaulicher Qualität, als einzige bei Vorlage von drei unterschiedlichen Betreiberklärungen, der Stadt Castrop-Rauxel die Wahl des Betreibers überlässt, wobei unter Berücksichtigung der in Anlage 2 genannten Anforderungen und Qualitätskriterien des Bereiches „Soziale Förderung“ besonders der Betreiber ASB ein modernes und zukunftsweisendes Betreiberkonzept aufweist.

Die endgültige Auswahl des Betreibers kann durch den zuständigen Betriebsausschuss 2, wenn gewünscht auch zu einem späteren Zeitpunkt, abschließend erfolgen.

Das Kaufpreisangebot liegt über den getroffenen Haushaltsansätzen.

Anlage Nr. 2

Die Zunahme psychiatrischer Alterserkrankungen erfordert besondere Konzepte zur Betreuung altersdepressiver Menschen, Demenzkranker und Suchtkranker.

Die Zielsetzung **Wohnen in der Pflege** lässt sich durch eine Bauweise erreichen, die weg vom Krankenhaus- bzw. Heimcharakter führt und Pflegebedürftige unabhängig von Veränderungen des Hilfe- und Pflegebedarfes in Wohngruppen mit Familiencharakter betreut.

Voraussetzung dafür ist eine ineinandergreifende Grundrissgestaltung und betriebliche Organisation.

Diese Planung soll vorrangig aus Sicht der im Heim lebenden Menschen erfolgen. Dabei sind die berechtigten Wünsche der im Heim arbeitenden Menschen nach Zweckmäßigkeit und Vereinfachung der Arbeitsbedingungen den Ansprüchen der Bewohner nachgeordnet.

Die Bildung von Wohn- und Pflegegruppen, in denen je nach Pflegebedarf die Unterbringung in Apartments, Einzelzimmern und – falls notwendig – in Doppelzimmern möglich ist, hat Familiencharakter und lässt Bindungen zu.

Eine Anordnung dieser individuellen Wohnräume rund um Gemeinschaftsräume gibt den Bewohnern die Möglichkeit sich nach Bedarf zurückzuziehen oder die Nähe im vertrauten Kreis der Gruppe zu den gemeinsamen Malzeiten und auf Wunsch darüber hinaus zu suchen, ohne lange Wege in entfernt liegende Gemeinschaftsräume zurücklegen zu müssen.

Die autonomen Wohngruppen sind nach Möglichkeit so zusammenzustellen, dass kulturelle Herkunft, bisherige Lebensführung und derzeitige Interessen miteinander vereinbar sind.

Eine Wohngruppe sollte nicht mehr als 12 Mitglieder haben.

Die eingereichten Betreiberkonzepte wurden durch den Fachbereich nach folgenden Kriterien geprüft:

I Bauliche Ausstattung

II Betriebliche Organisation

III Pflegerisch/betreuerische Aspekte

IV Möglichkeit eigenständiger Lebensführung

V Interne Angebote und Einbindung in Gemeinwesen

I Bauliche Ausstattung

Primäre Wohnbereiche - Sekundäre Wohnbereiche

Die Unterbringung in Apartments und Einzelzimmern wird von den Bewohnern dem Wohnen im Doppelzimmer vorgezogen.

Ein Wechsel kann durch Veränderung des Pflege- und Betreuungsbedarfs erforderlich werden. Damit sollte möglichst nicht zwangsläufig ein Wechsel der Wohngruppe verbunden sein. Gewachsene Beziehungen im Zusammenleben erleichtern Kontakte und führen dazu, dass leichte gegenseitige Hilfestellungen geleistet werden. Gewachsene Kontakte im Zusammenleben bleiben erhalten.

Flure sind sekundäre Wohnbereiche und wohnlich zu gestalten.

Durch dezentrale Anordnung der Therapie- und Gruppenräume auf verschiedenen Etagen und damit in Nähe der Wohngruppen wird den Bewohnern eine Teilnahme an alltäglichen Abläufen ermöglicht und macht diese für alte Menschen überschaubar.

Ein Saal mit variablen Wänden für verschiedene Größenzuschnitte kann bei Veranstaltungen für alle Heimbewohner und bei Feiern in kleineren Kreisen in gewünschter Größe zur Verfügung stehen.

II Betriebliche Organisation

Eine Lage der Wohn- und Gemeinschaftsräume und auch der Diensträume in der Nähe der Bewohnerzimmer ermöglicht über das Leben der Bewohner miteinander hinaus auch einen ständigen Kontakt zwischen Pflegekräften und Bewohnern.

Der Familiencharakter der Wohngruppen wird durch die gemeinsamen Mahlzeiten im kleinen Kreis unterstützt.

Eine täglich Menüauswahl gehört heute zu den Standardleistungen der Heime.

Mit Blick auf den steigenden Anteil ausländischer Heimbewohner wird eine Berücksichtigung der verschiedenen Essensangebote wünschenswert.

Die besonderen Bedürfnisse (z. B. von Menschen islamischen Glaubens) sollten bei den Mahlzeiten und in der Religionsausübung insgesamt berücksichtigt werden.

Eine eigenverantwortliche Lebensführung ist nur möglich in einer Gruppe, die auch in der Gesamtkonzeption von den Bewohnern mitgestaltet wird.

Neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Heimbeirat kann ein Angehörigenbeirat eine offizielle Vertretung der Bewohner gegenüber der Heimleitung bedeuten.

Für den hilfebedürftigen Heimbewohner ist neben diesen Mitwirkungsmöglichkeiten seine Einflussnahme auf direkte kleinere Abläufe von Bedeutung.

Eine Möglichkeit kleinere hauswirtschaftliche Verrichtungen zu übernehmen, wird von vielen Bewohnern als „sinnvolle Tätigkeit“ gesehen und angenommen.

Dies ist insbesondere für psychisch veränderte und verwirrte Menschen wichtig.

III Pflegerisch / betreuende Aspekte

Die Pflege und Betreuung richtet sich nach den Bedürfnissen der einzelnen Bewohner und auf das Miteinanderleben in der Gruppe. Dabei sollte das Personal einbezogen werden (gemeinsame Mahlzeiten und Aktivitäten).

Daraus ergibt sich, dass Dienstkleidung medizinischen Verrichtungen vorbehalten sein sollte. Der Verzicht auf die Anrede des Pflegepersonals mit „Schwester NN“ durch eine gleichberechtigte gegenseitige Anrede ist für desorientierte Bewohner eine praktische Erfahrung, nicht in einem Krankenhaus oder Heim zu leben, sondern eine neue Wohnung gefunden zu haben.

Bewohner aus nichtdeutschen Sprachräumen sollten wenn möglich von Pflegekräften mit entsprechender Sprachfertigkeit betreut werden.

Wenn jede Wohngruppe unterschiedlichem Hilfebedarf gerecht wird, werden mehrfache Wohnwechsel nach Heimeinzug vermieden.

Familienangehörige sollten nicht nur als Besucher auf Besuchszeiten verwiesen, sondern in den alltäglichen Tagesablauf einbezogen werden.

Wenn den Bewohnern und ihren Angehörigen kleine Haushaltsaktivitäten wie Kaffee kochen, Geschirr spülen usw. in den gemeinschaftlichen Wohnräumen möglich sind, unterstreicht auch dies den familiären Charakter. Gemeinsame Cafebesuche werden von den Bewohnern anders erlebt und sind ebenso weiter möglich.

Die Wirkung von Tieren auf alte und oft vereinsamte Menschen ist unumstritten positiv. Die Möglichkeit der Tierhaltung im Heim hat eine besondere Bedeutung.

IV Möglichkeit eigenständiger Lebensführung

Mit steigendem Alter und bei eingeschränkten Fähigkeiten und Fertigkeiten durch körperliche oder geistige Veränderungen gewinnen die alltäglichen Abläufe zunehmend Bedeutung.

Die Wichtigkeit direkter Verrichtungen für den alten Menschen ist entsprechend einzustufen.

Ein persönlich geprägtes Zimmer und Möglichkeiten eigener Entscheidungen soweit dies das Zusammenleben in der Gruppe zulässt, sollte selbstverständlich sein.

V Interne Angebote und Einbindung in Gemeinwesen

Wohn- und Pflegegruppen leben weitgehend im eigenen Rhythmus mit Kontakten zu anderen Wohn- und Pflegegruppen.

Darüber hinaus sollten Angebote für alle Heimbewohner bereit gehalten und eine Anbindung an Aktivitäten im Stadtteil gefördert werden.

Dazu gehört, dass sich das Heim gleichermaßen für das Wohnumfeld mit Angeboten für Bewohner und Anwohner öffnet.

Die vorhandenen Therapieangebote sollten sich genauso wie die pflegerische Versorgung dem Leben und Wohnen unterordnen.

Nr. 1: **Investor:** **B & P Projektentwicklungs GmbH - Hubert Becker – Im Ort 13, 44575 Castrop-Rauxel**

Betreiber: **a) Caritasverband für die Stadt Castrop-Rauxel e. V.**
 b) Arbeiter-Samariter-Bund
 c) Evangelisches Johanneswerk e. V.

Der Investor Hubert Becker GmbH hat Betreiberkonzepte der drei obengenannten Interessenten vorgelegt und überlässt der Stadt Castrop-Rauxel im Falle des Zuschlages die Wahl des Betreibers.

Caritasverband für die Stadt Castrop-Rauxel e. V.

Das Betreiberkonzept des Caritasverbandes favorisiert die klassische Pflege unter Berücksichtigung individueller Lebensgewohnheiten. Sie fördert die Unterstützung zur Stärkung der Selbsthilfemöglichkeiten unter Einbeziehung der Familienangehörigen, Freunde und anderen Bezugspersonen aus dem sozialen und kirchlichen Umfeld der Bewohner.

I Bauliche Ausstattung

Die Pflegeeinrichtung umfasst 84 Plätze. Auf drei Etagen entstehen sechs Wohneinheiten mit jeweils 14 Zimmern, eine Anpassung als Doppelzimmer ist baulich möglich. Die zwei Wohneinheiten einer Etage sind organisatorisch verbunden durch einen gemeinsamen Pflegestützpunkt mit den notwendigen Pflegeeinrichtungen. Dort ist ein Aufenthalts- und Essraum vorgesehen. Den Mittelpunkt einer Wohneinheit bildet ein Wohnraum mit angegliederter Teeküche.

Die Zimmer sind mit Pflegebetten, Nachttischen und eingebauten Kleiderschränken ausgestattet und sollen von jedem Bewohner weiter mit eigenen Möbeln eingerichtet werden.

Im Erdgeschoss liegt ein Gemeinschaftsraum und eine Kapelle. Im offen gestalteten Eingangsbereich befindet sich das Cafe.

Der Garten soll das Zentrum der Altenpflegeeinrichtung bilden und auch das Wohnumfeld einbeziehen.

Einer der Wohntrakte wird als geschützte Einrichtung für demente Bewohner abgegrenzt.

Im Anschluss an den Garten werden zwei Wohnhäuser errichtet. Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen und von unterschiedlicher Größe. Ein Gemeinschaftsraum ist für Feiern und gemeinsame Veranstaltungen vorgesehen.

II Betriebliche Organisation

Die Aufgaben der Pflegekräfte werden ergänzt durch die Zusammenarbeit mit den in einer Gruppe tätigen ehrenamtlichen Helfer.

Bei diesen Ehrenamtlichen handelt es sich nicht um einen Besuchsdienst. Diese Altenheimhilfe zielt auf zwischenmenschliche Beziehungen ab und soll das Personal in seiner Arbeit – außer bei Pflegetätigkeiten - unterstützen. Die Ehrenamtlichen sind fest eingebunden und werden von dem begleitenden Dienst oder der Pflegedienstleitung betreut. Der Dienst Ehrenamtlicher wird anhand von Listen und Einsatzplänen organisiert.

Die Bewohner der Betreuten Wohnungen können ebenfalls die Dienstleistungen des Altenheimes in Anspruch nehmen.

III Pflegerisch/betreuerische Aspekte

Der Leitgedanke in der Pflege und Betreuung sieht der Caritasverband in der Einmaligkeit des Menschen mit seinem eigenen Lebenslauf und eigenen sozialen, kulturellen und religiösen Erfahrungen.

Den Wohneinheiten ist ein festes Team von Pflegekräften zugeordnet, das in einem gemeinsamen Pflegestützpunkt mit dem Nachbarteam zusammenarbeitet.

So sollen Beziehungen aufgebaut und die „Bezugspersonenpflege“ etabliert werden.

Auch die therapeutischen und sozialen Dienste haben als Bezugsgröße die Wohnebene. Dies scheint dem Betreiber auch unter Berücksichtigung der Häufigkeit von Demenzerkrankungen sinnvoll.

Die Verbindung zweier Wohntrakte gibt den Bewohnern die Möglichkeit, sich da aufzuhalten, wo sie sich wohlfühlen. Dadurch sollen eigene Lebensbedürfnisse angemessen befriedigt werden.

Die Dementen werden aus ihrer Wohneinheit heraus in eine Tagesgruppe gebracht, in der sie gemeinsam kochen, essen und die Freizeit verbringen.

In der pflegerischen und psychosozialen Arbeit will der Bewerber die gesetzlich geltenden Qualitätsmanagement- und –sicherungskonzepte umsetzen.

Auf die Ausführungen zur Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Gruppen unter Punkt II wird verwiesen.

IV Möglichkeit eigenständiger Lebensführung

Als Caritasverband für die Stadt Castrop-Rauxel e. V. fühlt sich der Betreiber dem Leitbild des Deutschen Caritasverbandes verpflichtet, „menschliches Leben von Anfang bis Ende, von der Empfängnis bis zum Tod, zu achten, zu schützen und, wo Not ist, helfend zu begleiten“. Dieses Leitbild ist religiös geprägt und geht von der Einmaligkeit des Menschen als Gottes Ebenbild aus. Daraus ergibt sich der christliche Auftrag, diese Einmaligkeit des Nächsten auch da zu achten, wo er auf Hilfe und Pflege angewiesen ist.

Die Einschränkung eigenständiger Lebensführung würde dem Leitbild des Caritasverbandes widersprechen.

V Interne Angebote und Einbindung in Gemeinwesen

Der Caritasverband unterstützt die Vernetzung und Zusammenarbeit mit einer ambulanten Hospizgruppe, die sich auf Stadtebene bildet und in den Krankenhäusern, Altenheimen und Familien auf ehrenamtlicher Basis die Sterbenden und deren Angehörige begleiten möchte.

Arbeiter-Samariter-Bund (ASB), Kreisverband Recklinghausen e. V.

Das Konzept des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) kann als herausragendes Vorhaben bezeichnet werden und wird im nachfolgenden beschrieben:

Das Angebot richtet sich insgesamt speziell an Verwirrte und psychisch veränderte alte Menschen und will qualitativ und quantitativ eine Versorgungslücke in Castrop-Rauxel schließen. Mit steigender Lebenserwartung sind neben körperlichen Einschränkungen vermehrt auch Veränderungen im psychischen Bereich zu erwarten.

Das macht eine spezielle gerontopsychiatrische Betreuung erforderlich, die das Konzept des ASB anbieten will.

I Bauliche Ausstattung

Das Projekt ist für 80 Dauerpflegeplätze geplant, bei Bedarf sollen einzelne Kurzzeitpflegeplätze darin enthalten sein.

In der Pflegeeinrichtung sollen 8 – 10 Bewohner in Wohngruppen miteinander leben. Jede Wohngruppe verfügt über einen großen Wohn-Speiseraum und eine Küche.

Auf eine zentrale Küche und Waschküche wurde verzichtet.

Das Konzept des ASB sieht eine Vernetzung mit der betreuten Wohnanlage vor, die durch ein gesondertes Gebäude geschaffen werden soll.

II Betriebliche Organisation

Im Mittelpunkt der betrieblichen Organisation steht statt der Pflege die Wohn- und Lebensgemeinschaft, der sich die Pflege unterordnet. Die Bewohner leben in familienähnlichen Gemeinschaften.

Die ständige Betreuungsperson hat vorrangig die Aufgabe, den Haushalt (die Wohngruppe) und die Aktivitäten gemeinsam mit den Bewohnern zu organisieren. Sie stimmt auch den Pflegebedarf mit den Fachkräften ab.

Aktivierende Pflege und Beziehungspflege sind dadurch möglich.

Die Wohngruppen bilden autonome Einheiten und tragen soweit möglich Verantwortung für die alltäglichen Abläufe. Dazu gehört die Bereitstellung eines Budgets zur Selbstverwaltung.

Ein Pool von hauswirtschaftlichen und pflegerischen Kräften soll wohngruppenübergreifend die Funktion der Wohngemeinschaften lediglich in Krankheits- oder Urlaubszeiten sichern.

III Pflegerisch/betreuerische Aspekte

Der Tagesablauf der Bewohner wird geprägt durch hauswirtschaftliche Tätigkeiten. Die pflegerische Versorgung unterstützt das familiäre Zusammenleben in der Wohngemeinschaft und soll für die Bewohner nicht als einzig verbliebener Lebensinhalt im Vordergrund stehen.

Das Krankheitsbild gerontopsychiatrisch veränderter Menschen ist sehr vielschichtig, so dass ein allgemeingültiges Konzept nicht möglich ist.

Das geplante für die Bewohner überschaubare Wohngruppenkonzept macht eine individuelle Betreuung möglich, in der der einzelne mit seinen persönlichen Bedürfnissen berücksichtigt werden kann.

Das Konzept der Beteiligung an hauswirtschaftlichen Tätigkeiten kann die für diese Krankheiten typische Unruhe auffangen und den Bewohnern das Gefühl geben, sinnvoll tätig zu sein.

IV Eigenständige Lebensführung

Die Eigenständigkeit der Wohngruppe ergibt sich aus dem Konzept der betrieblichen Organisation.

Die Beteiligung jedes Bewohners am Leben der Gruppe ermöglicht bei der geplanten Größe von 8 – 10 Bewohnern, dass jeder direkt Einfluss auf die alltäglichen Abläufe nimmt.

Die eigenständige Lebensführung innerhalb der Gruppe wird durch Rücksicht auf persönliche Ruhezeiten und Intimsphäre gewahrt.

V Interne Angebote und Einbindung in Gemeinwesen

Das Hausgemeinschaftskonzept richtet sich hauptsächlich an die Bewohner und berücksichtigt deren Bedürfnisse. Der ältere Mensch mit einem senilen Krankheitsbild findet seine Lebensqualität in seiner kleinen Gemeinschaft.

Therapieangebote liegen im Schwerpunkt auf aktivierender Rehabilitation und soll damit vorhandene Ressourcen aktivieren und erhalten.

Die Öffnung dieser Gemeinschaft soll in der Form erfolgen, dass Angehörige, Freunde und Bekannte so integriert werden, dass die Atmosphäre von Privatheit in Familie und Wohngruppe entsteht. Gruppenangebote wie Gemeinschaftsveranstaltungen, Ausflüge und kleine Feste sollen ein Beitrag zur Förderung der Teilnahme am öffentlichen Leben sein.

Das Heim kann Räumlichkeiten für öffentliche Vorträge, Vereinstreffen oder VHS-Angebote zur Verfügung stellen.

Das zentrale Cafe soll auch Außenstehenden zur Verfügung stehen, so dass auch damit eine Öffnung nach außen erreicht wird.

Evangelisches Johanneswerk e. V.

Das Evangelische Johanneswerk beschreibt mit der eingereichten Konzeption eine Form der Einrichtung, die der Gesamtkonzeption der stationären Arbeit im Evangelischen Johanneswerk

e. V. entspricht und allen Menschen auf der Basis ihrer individuellen Biographien und persönlichen Kompetenzen ein gesichertes Leben ermöglichen will.

I Bauliche Ausstattung

Der Bereich Servicehaus soll älteren Menschen die Möglichkeit bieten, als Mieter in kleinen Appartements zu leben. Die Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten sind zentral, ruhig gelegen und sollen durch ihre Ausstattung die Selbständigkeit der Bewohner unterstützen. Hier wird beispielsweise an einen Handarbeitsraum mit Münzwaschmaschine, Trockner und Bügelmöglichkeiten, einen Begegnungsraum und Funktionsräume gedacht.

In einer eigenen, in sich geschlossenen räumlichen Einheit zwischen Servicehaus, Sozialstation und Pflegebereich ist ein Kurzzeitpflegebereich mit 8 Einzelzimmern geplant.

Die Grundaussage für die Ausrichtung der Einrichtung bildet in allen Bereichen mit Ausnahme des Servicehauses und für die Gesamtgestaltung des Hauses das „Wohngruppenkonzept“.

Die Einrichtungen des Evangelischen Johanneswerkes weisen jeweils eine konzeptionelle Gemeinde- und Gemeinwesenorientierung auf. Um diesen Grundsatz auch für den Standort Sportplatz Schillerstraße zu realisieren, wird der Betreiber bemüht sein, für die Eingangsbereiche Wege zu finden, die geeignet sind, Schwellenängste abzubauen.

Zusammengefasst sind geplant:

- 20 Plätze Servicewohnen
- 6 Plätze Altenwohngemeinschaft
- 8 Plätze Kurzzeitpflege
- 2 x 12 Plätze somatische Pflege
- 4 x 12 Plätze Gerontopsychiatrie
- 12 Plätze Tagespflege
- Sozialstation

II Betriebliche Organisation

Der Betreiber wird darauf hinwirken, dass bereits in der Planung die Aspekte einer wirtschaftlichen Betriebsführung, wie z. B. eine interne Logistik (versorgungsnahe Groß- und Waschküche, punktuelle Anordnung der Büro-/Verwaltungsräume etc.) und Kommunikation, berücksichtigt werden und so eine effiziente aktive und passive Energie-Ressourcen-Nutzung ihren Niederschlag findet.

III Pflegerisch/betreuerische Aspekte

Das Evangelische Johanneswerk unterstreicht in seinen Ausführungen, dass die Arbeit des Verbandes durch ein Menschenbild geprägt ist, das die Selbstbestimmung und Eigenständigkeit in den Vordergrund stellt. Dies wird deutlich darin, dass die Konzeption z. B. geschützte Rückzugsräume, eigene Briefkästen, Schelle, Orientierungshilfen usw. vorsieht.

IV Möglichkeit eigenständiger Lebensführung

Die Präambel zur eingereichten Konzeption unterstreicht die Wahrung und Achtung der individuellen Bedürfnisse, die verbunden mit einem ganzheitlichen Menschenbild das Fundament der gesamten Arbeit des Evangelischen Johanneswerkes darstellt.

Das Johanneswerk stellt in den jeweiligen Angebotsbereichen – Servicehaus – Kurzzeitpflege – Tagespflege – Wohngemeinschaft – Gerontopsychiatrie - somatische Schwerstpflege – ambulanter Dienst – den Bewohner in den Mittelpunkt seiner Bemühungen.

V Interne Angebote und Einbindung in Gemeinwesen

Aus der Konzeption geht die Vernetzung der unterschiedlichen Angebotsbereiche hervor. Die Gemeinwesenorientierung des Betreibers wird mit Hinweis auf das Haus Am Ginsterweg, ebenfalls eine Einrichtung des Evangelischen Johanneswerkes, bekräftigt.

Die Psychosoziale Arbeitsgemeinschaft im Kreis Recklinghausen hat die Stadt Castrop-Rauxel wiederholt darauf hingewiesen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass eine gemeindenahe Unterbringung gerontopsychiatrisch veränderter alter Menschen erfolgen kann.

Die Forderung nach entsprechenden Einrichtungen, durch die eine sichere Betreuung von verwirrten Bewohnern gewährleistet ist, wird auch vom Westfälischen Zentrum für Psychiatrie und Psychotherapie unterstützt.

Es muss davon ausgegangen werden, dass Gerichtsbeschlüsse, die eine Fixierung von gehfähigen alten Menschen erlauben, nicht deshalb weiter erwartet werden können, weil die für diesen Personenkreis geeigneten Einrichtungen weiter fehlen.

Aus Sicht der Fachleute wäre es erforderlich, dass bei Beratungen und Entscheidungen über neue Pflegeheimprojekte bzw. über die Umgestaltung vorhandener Einrichtungen in den städtischen Gremien eine Schwerpunktbildung des Trägers im Bereich der Versorgung gerontopsychiatrisch erkrankter Menschen den Ausschlag geben würde.

Nr. 4: **Investor:** **Schettler GmbH**
Betreiber: **Ralf Kirsch**

Der Pflegekonzeption des Wohn- und Pflegezentrums Schillerstraße wird eine ganzheitliche, aktivierende und rehabilitierende Pflege zu Grunde gelegt. Die an Hand der Biographie erkennbaren Ressourcen und Probleme sollen genutzt werden, um gemeinsam mit dem Bewohner in Form einer Pflegeplanung das Ziel und die erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Persönliche Wünsche, Bedürfnisse, Vorlieben, Abneigungen und Gewohnheiten sollen – soweit wie möglich – berücksichtigt werden.

I Bauliche Ausstattung

Geplant werden 48 barrierefreie Wohnungen in den Größen zwischen 47 qm für Einzelpersonen und 62 qm für zwei Personen. Alle Wohnungen haben getrennte Schlafräume und geräumige Küchen.

Das Betreiberkonzept sieht vor: Für pflegebedürftige Menschen sind 80 Pflegeplätze in Ein-Bett-Zimmern in Wohngruppen geplant. Zu einer Wohngruppe gehören 12 – 14 Personen sowie Funktionsräume, Betreuerzimmer, Speise- und Wohnraum mit Küchenzeile, Pflegebad und sonstige Räume.

- kleine persönliche Einrichtungsgegenstände
- Aufnahme von kleinen Haustieren
- helle Kommunikationsbereiche
- integrierte Funktionsräume und Betreuerzimmer
- Integrierte Küchenzeile
- Wohnbereiche als Kommunikationstreffpunkte
- Betreuung durch feste Bezugspersonen

Zentral gelegen sind Cafe, Leseecke, Kiosk, Friseursalon, Arztraum und die Räume der Verwaltung.

Der ambulante Dienst für die Bewohner der Altenwohnungen soll auch Pflege im Stadtteil übernehmen.

Die Größe der Ein-Bett-Zimmer ist nicht angegeben.

Die Wohnbereiche werden über die Wohngruppen hinaus für die gesamte Etage angeboten.

II Betriebliche Organisation

Alle Wohngruppen werden fünfmal täglich vom hauseigenen Servicedienst mit Speisen, Getränken und frischer Wäsche versorgt.

Das Personalkonzept sieht 105 Mitarbeiter vor, davon 38 exam. Pflegefachkräfte im Tag- und Nachtdienst. Ob eine Pflegefachkraft für gerontopsychiatrisch veränderte Bewohner eingestellt werden soll, ist nicht bekannt.

III Pflegerisch/betreuerische Aspekte

Das Betreiberkonzept beinhaltet

- Pflegeplanung unter Berücksichtigung der persönlichen Biographie,
- Berücksichtigung individueller Gewohnheiten,
- Hilfen zur Bewahrung der Selbständigkeit,
- Ausflüge, Museums- und Theaterbesuche u. a. Angebote,
- gezielte Betreuungsprogramme für demenziell erkrankte Bewohner,
- die Möglichkeit der Kleintierhaltung.

IV Eigenständige Lebensführung

Das Betreiberkonzept beinhaltet

- Hilfen zur Bewahrung der Selbständigkeit durch Selbsthilfetraining,
- eigene kleine Möbel als Ergänzung zur vorhandenen Möblierung,
- Therapieangebote zur physischen und psychischen Stabilisierung,
- Beratung für Bewohner und deren Angehörige,
- freie Arztwahl.

V Interne Angebote und Einbindung in Gemeinwesen

Verschiedene Therapieangebote sind geplant. Angebote der Beschäftigungstherapie werden durch Selbsthilfetraining und realitätsorientiertes Training (z. B. in einer behindertengerechten Küche) ergänzt.

Für alle Bewohner sind in den Veranstaltungsräumen und auch außerhalb des Hauses durch den Sozialtherapeutischen Dienst verschiedene Veranstaltungen geplant, z. B. auch Ausflüge, Museums- und Theaterbesuche.

Das öffentliche Cafe der Einrichtung bietet Gelegenheit zu Kontakten mit Menschen innerhalb und außerhalb des Heimes.

Angehörige der Bewohner sollen in das Leben im Wohnbereich einbezogen werden. Beteiligung bei allen Aktivitäten ist erwünscht. Der soziale Dienst des Heimes bietet auch Angehörigen Einzelgespräche und Hilfestellung bei behördlichen Angelegenheiten an. Zweimal im Jahr finden Angehörigentreffen statt. In der Bierstube des Heimes findet monatlich einmal ein Stammtisch für Betreuer und Angehörige statt.

Erwünscht sind auch Patenschaften für Bewohner, die keine Angehörigen haben.

Anlage Nr. 5

Nr. 11:

Investor: BMS Bauträger GmbH

Betreiber: Klaus Havinghorst (Mitinvestor)

Ein Betreiberkonzept bezogen auf das zu errichtende Alten- und Pflegeheim liegt nicht vor.

Der Bewerber legt einen Prospekt vor, der die Unternehmensstruktur und das Leistungsangebot des Ferdinand Dienst Hauses in Herne beschreibt, dessen Inhaber er ist.

Die Ziele der Heimleitung werden darin wie folgt beschrieben:

- Im Vordergrund allen Handelns steht der Mensch, der in einer wohnlichen Umgebung seinen Lebensalltag verbringen, sich sozialer und pflegerischer Betreuung sicher und wohl fühlen soll.
- Es ist eine Atmosphäre zu schaffen, in der sich der Bewohner geborgen fühlt und zu eigenen Initiativen ermutigt wird.
- Alle Mitarbeiter handeln nicht für die alten Menschen, sondern mit ihnen und nur in ihrem ausdrücklichen Auftrag.

Anlage Nr. 3.1

Nr. 1

Investor: B & P Projektentwicklungs GmbH – Hubert Becker – Im Ort 13, 44575 Castrop-Rauxel

Architekt: Pfeiffer, Ellermann, Preckel Lüdinghausen.....

Städtebauliche Kennziffern

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) des Entwurfes bewegen sich mit ca. 0,4 GRZ und 0,74 GFZ in dem durch die Auslobung vorgegebenen Rahmen.

Mit drei Vollgeschossen und zwei untergeordneten eingeschossigen Baukörpern bleibt der Entwurf unter der maximal möglichen Viergeschossigkeit.

Erschließungskonzept – Ruhender Verkehr

Die äußere Anbindung des Plangebietes folgt den Vorgaben der Angebotsabfrage. Der ruhende Verkehr wird im Norden und im Süden am Rande des Plangebietes untergebracht. Der gesamte östliche Teil des Plangebietes wird verkehrsfrei gestaltet.

Städtebauliches Konzept

Die geplante Gebäudestellung schafft Hofsituationen auf dem Grundstück, die Ruhe und Intimität ausstrahlen. Durch die großzügige Öffnung nach Osten, wird eine Beziehung zum Stadtgarten ermöglicht.

Unterstützt wird der Entwurfsgedanke durch die vorgesehene Außenraum- und Grüngestaltung. Dem durch landschaftsgärtnerische Überformung geprägten Stadtgarten, der durch verschiedene Maßnahmen insbesondere ökologisch aufgewertet wurde, wird eine in seiner Formensprache eher streng und klassisch wirkende Gartenarchitektur als Pendant gegenübergestellt.

Die gewählte Architektur ist von den Proportionen und der Fassadengestaltung gelungen und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Insgesamt hat der Entwurfsverfasser ein überzeugendes städtebauliches Konzept für ein Altengerechtes Wohnen erarbeitet, indem er es verstanden hat, an diesem städtebaulich prominenten Ort die Öffentlichkeit mit einzubeziehen ohne die Bedürfnisse nach Rückzüräumen für die zukünftigen Bewohner aus dem Auge zu verlieren.

Anlage Nr. 4.1

Nr. 4

Investor: Schettler GmbH

Architekt: Jeromin und Ebben, Herten.....

Städtebauliche Kennziffern

Mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,67 bleibt der Entwurf deutlich unter den Vorgaben der Angebotsabfrage. Das Alten- und Pflegeheim soll viergeschossig, die seitlich angeordneten Gebäude für das Seniorenwohnen sollen dreigeschossig errichtet werden.

I. Erschließungskonzept – Ruhender Verkehr

Im Entwurf wird das vorgegebene Erschließungskonzept berücksichtigt. Eine Fahrerschließung erfolgt nur über die Bochumer Straße. Dort im Südwesten sind auch die oberirdischen Stellplätze bzw. eine kleine Tiefgarage vorgesehen.

II. Städtebauliches Konzept

Im Entwurf werden die Gebäude U-förmig auf dem Grundstück angeordnet.

Durch diese Anordnung der Gebäude und in Verbindung mit der geringen Dichte schafft es der Verfasser, den Stadtgarten in das Plangebiet hinein zu holen. Von der städtebaulichen Idee wird im großräumigeren Maßstab gesehen dem auch U-förmig gebauten Parkbad-Süd einen U-förmigen Baukörper am anderen Ende einer gedachten Achse gegenübergestellt. Dies ist ein deutliches städtebauliches Zitat, das man oftmals im Bereich feudalistischer Schloßanlagen findet.

Dementsprechend wirkt die Gesamtanlage in ihrer Wirkung zum öffentlich Raum recht dominierend.

Auch die als Verbindungstrakte gedachten Glasbaukörper können diesen Eindruck nur mildern. Die klare Architektur spricht überzeugend und schafft eine eindeutige Adresse. Im Altenheim selbst bedarf jedoch bei einer Bautiefe von 26,5 Metern die Innenbelichtung durch eine Lichtkuppel einer genaueren Betrachtung.

Architektur und Städtebau schaffen hier einen Solitär, der sich deutlich der Öffentlichkeit präsentiert. Dies wird aber zum Nachteil, wenn berechtigte Wünsche nach Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten fehlen.

Anlage Nr. 5.1

Nr. 11

Investor: BMS Bauträger GmbH

Architekt: Tolksdorf, Gelsenkirchen.....

Städtebauliche Kennziffern

Bei den städtebaulichen Kennziffern bleibt der Verfasser mit 0.2 GRZ und 0.7 GFZ deutlich unter den Vorgaben der Angebotsabfrage. Die Gesamtanlage ist durchgehend dreigeschossig geplant.

Erschließungskonzept – Ruhender Verkehr

Das Erschließungskonzept folgt den Vorgaben. Der gesamte ruhende Verkehr wird durch Tiefgaragen abgewickelt.

Städtebauliches Konzept auf dem Grundstück

Durch die fächerartige Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück schafft es der Entwurfsverfasser das Grün des Stadtgartens fort zu setzen und in die Siedlungsstruktur einzufügen. Durch diese Gebäudestellung sind gute Sichtbeziehungen von allen Gebäuden in Richtung Stadtpark gegeben. Die konsequente Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen schafft ein optimal ruhiges Wohnumfeld.

Mit dem Architekturkonzept Stadtvilla und der einheitlichen Architektursprache entsteht ein in sich geschlossenes harmonisch wirkendes Stadtbild.

Diesem oben beschriebenen städtebaulichen Gesamtkonzept unterwirft der Verfasser auch die Altenheimkonzeption. Wobei die Lage der Altenheimes auch mit der Cafenutzung am südlichen Rande des Plangebietes zumindest überdenkenswert erscheint.