



Schlosskirschenweg
GmbH & Co. KG
Objektadresse
Schlosskirschenweg 2
69124 Heidelberg-Kirchheim

persönlich haftende Komplementärin

Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG • Salinenstraße 17 • 74172 Neckarsulm

Stadtplanungsamt Heidelberg
Alte Feuerwache
Emil-Maier-Straße 16
69115 Heidelberg

Neckarsulm, 06.05.2013

Betreff: AZ: 2012/1323
Neubau eines Pflegeheims, Schlosskirschenweg, 69124 Heidelberg
Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Frau Sachtlebe,

wir nehmen Bezug auf das Schreiben von Herrn Hornung vom 23.04.2013 und unser Telefonat. Wir stellen hiermit den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Wir verfügen selbst über das Grundstück und sind bereit und in der Lage dazu, das Vorhaben unmittelbar nach Erhalt der Baugenehmigung zu realisieren.

Bestandteil des Antrages ist unser Schreiben vom 11.12.2012, welches wir in der Anlage nochmals mit beifügen. Wir möchten Sie bitten, die darin beschriebenen Sachverhalte entsprechend vorzutragen und zu berücksichtigen.

Ergänzend möchten wir noch zu Ihrer Mail vom 29.04.2013 Stellung nehmen:

1. Baulinie

In Ihrer Mail haben Sie beanstandet, dass die Baulinie entlang der Pleikartsförsterstraße nicht bebaut sei. Eine Baulinie ist dann aufzunehmen und zu bebauen, wenn ein Gebäude bzw. ein Gebäudeteil sich in unmittelbarer Nähe zu dieser Linie befindet, dann muss auf die Baulinie gebaut werden.

Unser Vorhaben gliedert sich jedoch in zwei miteinander verbundene Baukörper, wobei das Bauteil A direkt an die Baulinie grenzt und somit mit dem B-Plan konform ist. Der Gebäudeteil Bauteil B befindet sich im rückwärtigen Bereich des Baufensters und ist von der Baulinienfestsetzung nicht betroffen.

Ein Baukörper muss an eine Baulinie dann gebaut werden, wenn sich dieser im Bereich der Baulinie befindet. Dies ist vorliegend mit dem Baukörper A der Fall und umgesetzt. Es ist nicht erforderlich und es kann nicht gefordert werden, dass eine Baulinie vollständig über die gesamte Länge bebaut und durch einen Baukörper voll ausgeschöpft wird.

Die Stellung und Gliederung der Baukörper ist durch die gegebene Nutzung und durch die betrieblichen internen Abläufe so zwingend erforderlich. Eine Umplanung ist nicht möglich und bezüglich der Baulinie baurechtlich nicht erforderlich.

Schlosskirschenweg
GmbH & Co. KG
Objektadresse
Schlosskirschenweg 2
69124 Heidelberg-Kirchheim

persönlich haftende Komplementärin

Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG • Sallinenstraße 17 • 74172 Neckarsulm

Wir stellen aus vorgenannten Gründen den Antrag, dass die in den Plänen enthaltenen Gebäudestellungen genehmigt werden und eine Umplanung nicht erforderlich ist.

2. Freianlagen

In Ihrer Mail haben Sie ausgeführt, dass eine „höherwertigere“ Gestaltung der Freianlagen erfolgen muss. Diese Forderung können wir nicht nachvollziehen und erachten diese als unbegründet. Die geplanten Freianlagen sind auf der Basis der für den Betriebsablauf erforderlichen Flächen erforderlich und werden selbstverständlich hochwertig hergestellt. Eine Umplanung sehen wir nicht gegeben und ist auch aus funktionalen Gründen nicht durchführbar.

Die erforderlichen Planunterlagen zu diesem Antrag erhalten Sie wie besprochen in digitaler Form per e-Mail.

Bitte teilen Sie uns noch mit, wann unser Antrag im Gremium behandelt wird.

Sollten Sie noch Informationen oder weitere Unterlagen benötigen, bitten wir um Nachricht. Wir stehen gerne jederzeit zur Verfügung.

Anlagen:

- Schreiben vom 11.12.2012
- Betreiberkonzept
- Planunterlagen folgen per e-Mail

Mit freundlichen Grüßen

Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG

Günther Eppler, Dipl.-Ing.(FH) Architekt

Stadt Heidelberg
Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Neckarsulm, 11.12.2012

Betreff: AZ: 2012/1323
Neubau eines Pflegeheims, Schlosskirschenweg, 69124 Heidelberg

Sehr geehrter Herr Hornung,

wir möchten uns zunächst für den freundlichen Empfang in Ihrem Hause bedanken. Wir haben gemeinsam über Ihre Bedenken über die Genehmigungsfähigkeit gesprochen, die sich Ihrer Auffassung nach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im GE 4 und hinsichtlich des städtebaulichen Schallschutzes ergeben würden. Nachfolgend möchten wir zu den einzelnen Themen Stellung beziehen.

- Anlagenlärm, Umspannwerk

Nach Ihren Auskünften würde vom Umspannwerk ein erheblicher Anlagenlärm ausgehen, so dass ein Pflegeheim nicht genehmigungsfähig wäre. Die Bewohner wären durch den davon ausgehenden Lärm erheblich gestört und müssten als besonders schutzwürdige Personengruppe davor geschützt werden.

Wir haben zwischenzeitlich beim Stadtplanungsamt in die Schalltechnischen Untersuchungen vom 01.03.2004 und 27.04.2005 Einsicht genommen. Im Bericht vom 27.04.2005 wird die Geräuschquelle des Umspannwerkes auf Seite 22 fälschlicherweise als Pegel bestimmend zu Grunde gelegt.

Direkt nach unserem Termin in Ihrem Hause haben wir das Umspannwerk vor Ort nochmals besichtigt. Wie bereits mitgeteilt, war von einem angeblichen immissionswirksamen Schalleistungspegel von 93dB(A) nichts zu hören, der aber in den schalltechnischen Untersuchungen so zu Grunde gelegt ist. Zufällig waren gerade 3 Wartungsmonteur der Stadtwerke anwesend die uns bestätigt hatten, dass von der Anlage keinerlei Lärm ausgeht.

Ausgehend von dieser Tatsache, können die Ergebnisse in den schallschutztechnischen Untersuchungen so nicht Stand halten und müssen auf die tatsächlich gegebenen Umstände angepasst werden. Da das Umspannwerk Pegel bestimmend sei und von diesem in Wirklichkeit jedoch kein Lärm ausgeht, kann im Ergebnis auf unserem Flurstück auch keine Lärmbelästigung durch Anlagenlärm vorliegen.

Bezeichnenderweise wird in der Schallschutztechnischen Untersuchung vom 27.04.2005 im zweiten Absatz festgehalten, dass seitens der Stadt Heidelberg bereits schallschutztechnische Untersuchungen bezüglich des vom Umspannwerk ausgehenden Anlagenlärms in Auftrag gegeben seien und dass keinerlei Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten ist.

Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG • Salmenstraße 17 • 74172 Neckarsulm

Der Stadt Heidelberg müsse demnach bereits bekannt sein, dass das Umspannwerk, wie von uns bereits vorgetragen, völlig unproblematisch ist und daher auch keine Pegel bestimmende Rolle spielen kann. Diese Untersuchung fand weder im Bebauungsplan, noch in dessen Begründung Berücksichtigung.

Wir bitten daher um Aushändigung dieser Untersuchungsergebnisse.

Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes (Begründung nach § 9 (8) BauGB vom 10.03.2006) fand die vorgenannte Untersuchung ebenfalls keine Berücksichtigung. Unverständlicherweise wird im B-Plan für das Umspannwerk vom Verfasser der Schalltechnischen Untersuchung ein wirksamer Schalleistungspegel anhand von Erfahrungswerten mit 93 dB(A) geschätzt, der mit der tatsächlichen örtlichen Gegebenheit nichts zu tun hat und dennoch in die Berechnungen eingeflossen ist.

Die Schalltechnischen Untersuchungen auf deren Basis der Bebauungsplan aufgestellt wurde, müssen demnach kritisch hinterfragt werden.

- Lärmimmission

Wir haben auch über die vom GE 5 ausgehende mögliche Lärmemmission nach TA Lärm gesprochen, die in Bezug auf unser Gebäude als Immissionsbelastung zu berücksichtigen ist. Nach Durchsicht der Unterlagen kann festgehalten werden, dass es sich bei dem GE 5 nicht um ein reines Gewerbegebiet handelt, sondern den Charakter eines eingeschränkten Gewerbegebietes, dessen zulässige Nutzungen (siehe Schalltechnische Untersuchung vom 27.04.2005, Seite 24) sich auf Handwerksbetriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser oder Lagerplätze beschränkt.

Im Bebauungsplan wurde dann die zulässige Nutzung für 1. Handwerksbetriebe, 2. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, 3. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude festgesetzt.

In der Begründung vom 10.03.2006 ist unter 6.4.6.2 „Geplante Nutzungen“ beschrieben, dass die zulässigen Nutzungen im GE 5 auch in Mischgebieten zulässig sind. Daher müssen auch die davon ausgehenden Emissionswerte zu Grunde gelegt werden und nicht die eines Gewerbegebietes.

- Art der baulichen Nutzung, Chronologie Planungsablauf

Sie hatten Bedenken geäußert, dass die Art der Nutzung eines Seniorenpflegeheims im GE 4 nicht verträglich sei. Im B-Plan ist jedoch die Nutzung für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausdrücklich als zulässig festgesetzt. Das vorliegende Pflegeheim ist eine Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Um Planungssicherheit zu erlangen fand noch vor Erwerb des Grundstückes am 15.02.2012 eine Anfrage im Bauamt durch Herrn Maier statt. Herr Oberst hatte nach Einsicht in den B-Plan bestätigt, dass ein Seniorenpflegeheim auf diesem Grundstück kein Problem sei und nach Art der Nutzung genehmigungsfähig ist.

Im Vertrauen auf diese behördliche Auskunft wurde im Anschluss daran am 29.02.20012 von Herrn Rudolf das Grundstück notariell erworben.

Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG • Salinenstraße 17 • 74172 Neckarsulm

Anschließend wurden mit dem künftigen Betreiber Planungsabstimmungen durchgeführt und eine Vorentwurfsplanung der Pflegeeinrichtung erstellt, die der Baugesuchsplanung entspricht.

Um die Planungssicherheit für die weiteren Abstimmungen zu festigen, wurde diese Entwurfsplanung am 18.06.2012 nochmals dem Vertreter des Bauamtes Herrn Bitz vorgestellt, mit Anwesend war Herr Bitz, Herr Rudolf und Herr Eppler.

Die Auskunft Herrn Bitz war wörtlich, dass die geplante Nutzung als Seniorenpflegeheim mit den Vorgaben des B-Planes übereinstimmt und die Genehmigung kein Problem sei. Jedoch sollte versucht werden, die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung einzuhalten. Dabei wurde speziell auf die Stellplätze hingewiesen, die sich bei diesem Planungsstand noch teilweise außerhalb des Baufensters befanden. Auf Empfehlung des Herrn Bitz wurde dann die Planung dahingehend geändert, dass sich die Außenstellplätze nun vollständig innerhalb des Baufensters befinden und im UG eine Tiefgarage errichtet wird.

Aufbauend auf diesen Zusagen der Baubehörde fanden im Anschluss die Planungsabstimmungen mit den Fachbehörden statt. Am 22.06.2012 wurde von Herrn Eppler die Planung bei der Feuerwehr Herrn Alrutz vorgestellt und bis ins letzte Detail abgestimmt. Am 11.07.2012 fand im Hause des künftigen Betreibers die Planungs- und Konzeptabstimmung mit der Heimaufsicht statt.

Alle mit der Baubehörde und den Fachbehörden besprochenen Punkte wurden in der Planung berücksichtigt, so dass am 09.08.2012 der fertige Bauantrag online eingereicht wurde. Im weiteren Verlauf fanden dann noch weitere Abstimmungen mit den Fachbehörden statt, die auf Grund von deren Stellungnahmen im Genehmigungsverfahren erforderlich wurden. Auch diese Ergebnisse wurden alle in der Planung berücksichtigt und die Fragen bzw. Anregungen der Fachbehörden geklärt.

Nachdem nun seitens der Baubehörde keine weiteren Stellungnahmen oder irgendwelche Bedenken vorgetragen wurden, erkundigte sich Herr Eppler am 13.11.2012 bei Herrn Horsch über den Stand des Genehmigungsverfahrens. Dabei wurde von Herrn Horsch mitgeteilt, dass sich das Bauamt gerade intern eine Meinung über die Genehmigungsfähigkeit nach Art der Nutzung bildet und am 14.11.2012 eine interne Besprechung darüber stattfinden soll.

Sie können sich vorstellen, dass wir auf Grund der oben beschriebenen Vorgänge sehr verwundert waren und das noch immer sind. Weder bei den Vorgesprächen im Bauamt am 15.02.2012 oder am 18.06.2012, noch im gesamten Genehmigungsverfahren wurde seitens des Bauamtes irgendwelche Einwände vorgetragen, dass das Vorhaben nach Art der Nutzung nicht genehmigungsfähig sei.

Wir haben uns als Bauherr auf die behördlich erteilten Auskünfte verlassen und im Anschluss noch alle Abstimmungen mit den Fachbehörden durchgeführt und erfolgreich überstanden. Kurz vor Ablauf der Genehmigungsfrist erfahren wir vom Bauamt quasi nebenbei, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei.

Das Grundstück ist auf Grund der Zusagen des Herrn Oberst über die Art der baulichen Nutzung gekauft worden und bereits seit längerer Zeit bezahlt. Es muss daher dringend ein gemeinsamer Weg gefunden werden, damit die Genehmigung ausgestellt werden kann.

Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG • Sallnenstraße 17 • 74172 Neckarsulm

- Verweildauer der Bewohner

Im Zuge unseres Gespräches führten Sie aus, dass Seniorenpflegeheime auf Grund der hohen Verweildauer der Bewohner wohnähnlichen Charakter aufweisen würden und dort dauerhaftes Wohnen unterstellt wird. Deswegen sei das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da im Gewerbegebiet nicht gewohnt werden soll.

Diese Überlegungen sind nach den aktuellen Statistiken nicht mehr haltbar, da die durchschnittliche Verweildauer nunmehr viel geringer anzusetzen ist, da die Bewohner erfahrungsgemäß erst sehr spät, quasi wenn es nicht mehr anders geht, in die Pflegeheime untergebracht werden.

Dies liegt mit daran, da die Senioren diesen zeitlichen Zwischenbereich in betreutem Wohnen untergebracht sind, in denen die Pflegemöglichkeiten wie im Pflegeheim nicht gegeben sind. Erst wenn dort die pflegerischen Maßnahmen ausgeschöpft sind, werden die Leistungen des Pflegeheims in Anspruch genommen. Die mittlere Aufenthaltsdauer beträgt mittlerweile noch 6 Monate, siehe Auszug aus Wikipedia:

„Ursprünglich als Wohnheime konzipiert, haben sich in den letzten 20 Jahren auch die Altenheime zunehmend zu reinen Altenpflegeheimen entwickelt. Die Verweildauer in den Heimen sinkt beständig. In großen Städten liegt die Verweildauer mittlerweile bei ca. ½ Jahr.“

- Nutzungskonzept

Entgegen der bisherigen Konzeption werden die Etagen im OG 2 und DG als Kurzzeitpflegeplätze vorgesehen. Damit sind die Einwände über eine dauerhafte wohnähnliche Nutzung die nicht gebietsverträglich sei, ausgeräumt. Gerade im Dachgeschoss soll Ehepaaren, bei welchen der eine Ehepartner den anderen pflegt, ein Kurzaufenthalt „Pflegeurlaub“ angeboten werden. Der Pflegebedürftige wird hierbei in der Tagespflege des 1. und 2. OG gepflegt. Der pflegende Ehepartner kann sich derweil erholen.

Zusammenfassend möchten wir auf Basis der obigen Ausführungen vorschlagen, dass wir Ihnen einen Schallschutznachweis vorlegen aus dem hervor geht, dass die Immissionswerte eingehalten werden und so einer Baugenehmigung nichts mehr im Wege stehen dürfte.

Bitte geben Sie uns kurz Bescheid, ob Sie mit der Vorgehensweise einverstanden sind.

Wir sind sicher, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung in die Umgebung hervorragend einfügt und keine nachbarschützende Belange berührt werden. Ebenso bleibt der Gebietscharakter erhalten und die Stadt Heidelberg erfährt durch diese hochwertige Einrichtung zusätzlich an Lebensqualität.

Mit freundlichen Grüßen

Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG

Rainer Rudolf

Versorgungsverträgen wird bestimmt, dass sich die Höhe der Entgelte für die Pflege- und Betreuungsleistungen, die so genannten Pflegesätze, nach gesonderten Pflegesatzvereinbarungen^[9] zu richten haben, die zwischen den Pflegeheimträgern und den Kostenträgern zu schließen sind.

Sozialhilfe

Einen weiteren Anteil der Finanzierung tragen die kreisfreien Städte oder Landkreise als Sozialhilfeträger. Dieser ist verpflichtet, Kosten abzusichern, die Pflegebedürftige über die Pflegepauschalen der Pflegeversicherung hinausgehend benötigen, aber nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen leisten können.

Investitionskosten

Eine weitere Finanzierungsquelle ist die Weiterberechnung der Investitionskosten an die Heimbewohner, die jedoch in NRW bei entsprechender Bedürftigkeit dafür Pflegegeld erhalten können. Länder und Kommunen haben hierfür über viele Jahre die Betreiber von Alteneinrichtungen beim Kauf und Neubau durch zinslose Darlehen und andere Zuwendungen unterstützt. Diese Fördertöpfe standen privaten Betreibern nur in begrenztem Maße zur Verfügung.

Monatliche Gesamtkosten

In Deutschland kostete 2005 eine vollstationäre Dauerpflege im Durchschnitt im Monat 2.706 Euro. Und zwar betragen die monatlichen Gesamtkosten inklusive Unterkunft, Verpflegung und Investitionskostenpauschale in der

- Pflegestufe I - 2500 Euro
- Pflegestufe II - 2900 Euro
- Pflegestufe III - 3400 Euro

(zum 1. Jan 2006; Quelle siehe Anmerk. 1)

Entwicklung

Ursprünglich als Wohnheime konzipiert, haben sich in den letzten 20 Jahren auch die Altenheime zunehmend zu reinen Altenpflegeheimen entwickelt. Die Verweildauer in den Heimen sinkt beständig. In großen Städten liegt die Verweildauer mittlerweile bei ca. ½ Jahr. Die Pflegeheime (bzw. -abteilungen) wandelten sich überwiegend zu gerontopsychiatrischen Pflegeheimen, in denen neben dementiell Erkrankten in zunehmendem Ausmaß auch nicht-altersspezifisch geistig und seelisch Kranke versorgt werden.

Die Wohlfahrtsverbände

Im Jahr 2009 gab es in der Bundesrepublik 11.643 Pflegeheime mit insgesamt 845.007 Plätzen.^[10] Von diesen Pflegeheimen war mehr als die Hälfte in der Trägerschaft der freigemeinnützigen Wohlfahrtsverbände:

- Arbeiterwohlfahrt
- Deutscher Caritasverband
- Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
- Deutsches Rotes Kreuz
- Diakonisches Werk

Paritätische Sozialdienste gemeinnützige GmbH



Projekt "Schlosskirschenpark Heidelberg" Wohn- und Pflegeheim mit Seniorenwohnungen

Konzeption

A. Ausgangslage:

Die Firma *Aktiv-Wohnbau GmbH* in Heilbronn plant im Neubaugebiet „Im Bieth“ im Stadtteil Heidelberg-Kirchheim, eine Pflegeeinrichtung mit 99 Plätzen sowie 10 betreuten Seniorenwohnungen auf einem Grundstück mit ca. 4.000 m² zu errichten. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinsichtlich der weiteren Projektentwicklung im konzeptionellen Bereich hat die Firma *Aktiv-Wohnbau* mit dem *PARITÄSCHEN*, Landesverband Baden Württemberg e.V., Kontakt aufgenommen. Seitens des *PARITÄSCHEN* wurde beschlossen, die *Paritätische Sozialdienste gGmbH* Heidelberg (PSD), mit der weiteren Projektbegleitung zu beauftragen mit dem Ziel, die Betriebsträgerschaft für die geplante Pflegeeinrichtung zu übernehmen.

B. Stand der konzeptionellen Überlegungen im August 2012

1. Vielfältige Angebote

Die Stadt Heidelberg verfügt derzeit über eine angemessene Zahl an (überwiegend geförderten) Pflegeplätzen. Ein Anstieg der Nachfrage nach Pflege- und Betreuungsplätzen in Heidelberg ist jedoch zu erwarten.

Für eine weitere Pflegeeinrichtung bedeutet dies, dass selbst an einem attraktiven Standort wie dem Projektstandort kurzfristig nur eine beschränkte Zahl an frei finanzierten, vollstationären Pflegeplätzen zu vermarkten sein wird.

Es ist daher davon auszugehen, dass ein differenziertes Angebot an Pflege- und Betreuungsleistungen verbunden mit adäquatem Wohnraum geschaffen werden muss, das die Vielfalt der Nachfrage abbildet.

Folgende Einrichtungsteile sind deshalb vorgesehen:

2. Wohn- und Pflegeheim mit 99 Plätzen EG bis 2. OG

In der Planung sind derzeit

- im Erdgeschoss 21 Plätze in zwei Wohngruppen mit spezieller Ausrichtung für demente Bewohner,
- im ersten Obergeschoss drei Wohngruppen mit insgesamt 39 Plätzen für vollstationäre Pflege und Kurzzeitpflege sowie
- im zweiten Obergeschoss 39 Plätze für Service-Wohnen im Einzelzimmer (für Bewohner unterhalb Pflegestufe 1).

Alle 99 Pflegezimmer erhalten eine Grundausstattung an notwendigem Mobiliar. Darüber hinaus können nach unserer Konzeption eigene Möbel und Bilder mitgebracht werden, um eine personenorientierte Wohnumgebung schaffen zu können.

Alle Zimmer (wie auch die Wohnungen) sind mit moderner technischer Infrastruktur versehen (Internet, Satelliten-TV, Notruf).

a) Demenzbereich EG

Zentraler Punkt des Raumkonzeptes des Demenzbereichs im Nordflügel des Erdgeschosses ist eine großzügige Wohnküche für jede Wohngruppe. Hier soll eine Präsenzkraft für eine angemessene Tagesstruktur sorgen, in der auf die besonderen Bedürfnisse dementer Menschen Rücksicht genommen wird. Die funktionale Pflege tritt zugunsten eines speziellen Betreuungskonzeptes deutlich in den Hintergrund.

Ein geschlossener, direkt vom Demenzbereich zugänglicher Außenbereich soll den Bewohnern die Möglichkeit eröffnen, sich ungehindert im Freien bewegen zu können, ohne den Gefahren des Straßenverkehrs ausgesetzt zu sein.

b) vollstationäre Pflege 1. OG

Die 39 Pflegeplätze im 1. OG werden nach herkömmlichen Kriterien des SGB XI für vollstationäre Pflege bzw. Kurzzeitpflege ein Angebot für pflegebedürftige Menschen vorhalten, die überwiegend körperlicher Pflege bedürfen. Neben wohngruppenorientierten Angeboten können die dort lebenden Bewohner auch hausübergreifende oder externe Angebote zur sozialen Betreuung und Freizeitgestaltung wahrnehmen.

c) Service-Wohnen 2. OG

Im zweiten Obergeschoss soll zunächst ein Angebot für Menschen gemacht werden, die nicht pflegebedürftig im Sinne des SGB XI sind, jedoch einen Bedarf an hauswirtschaftlicher und/oder sozialer Betreuung haben. Angesichts der Zunahme der Zahl hochaltriger Menschen, die alleinstehend sind, ist hier eine erhöhte Nachfrage zu erwarten. Durch die Vorgabe der LHeimBauV, Zimmer mittels eines Durchgangs zu einer Wohneinheit zusammen legen zu können, werden hier auch für hochaltrige Paare adäquate Wohnmöglichkeiten geschaffen werden können.

Die Bewohner haben die Möglichkeit, wenn auch beschränkt, einen eigenen Haushalt zu führen. Hierfür steht u.a. eine gemeinschaftliche Küche zur Verfügung, die auch als

Kommunikationspunkt dienen soll.

Hauswirtschaftliche Leistungen können neben dem Wohnangebot „in Paketen“ hinzu gebucht werden. Eine eventuell pflegerisch notwendige Versorgung erfolgt ambulant.

Bei einer Veränderung des Bedarfs kann in diesem Bereich auch auf vollstationäre Pflege bzw. Kurzzeitpflege umgestellt werden, ohne dass es hierzu baulicher Anpassungen bedarf.

3. Seniorenwohnungen DG

Im Dachgeschoss sind 10 Wohnungen vorgesehen, die von Menschen genutzt werden sollen, die teilweise auf pflegerische oder betreuerische Hilfe angewiesen sind, insbesondere Paare, bei denen ein Teil pflegebedürftig ist. Diese Bewohner erhalten unmittelbar von der Pflegeeinrichtung die notwendige ambulante, teilstationäre Versorgung sowie Verhinderungs- oder Kurzzeitpflege.

Daneben können die Wohnungen auch für kurzfristiges „Pflegewohnen“ (jeweils 4-6 Wochen) genutzt werden.

Die Konzeption sieht außerdem vor, dass die Bewohner der Wohnungen auch an die Notrufanlage der Pflegeeinrichtung angebunden sind, so dass ein erhöhtes Maß an Sicherheit – auch nachts – gewährleistet ist.

Im übrigen stehen den Bewohnern der Seniorenwohnungen – auch den nicht pflegebedürftigen – die Gemeinschaftsanlagen der Pflegeeinrichtung zur Mitbenutzung zur Verfügung (z.B. bei Veranstaltungen oder für private Feiern).

4. Gemeinschaftsflächen/-Anlagen

Für das Projekt sind sowohl auf den jeweiligen Etagen (Ausnahme DG) als auch im Erdgeschoss Gemeinschaftsflächen vorgesehen.

a) Aufenthalte in den Pflegewohngruppen

Die Pflegewohngruppen verfügen jeweils über eigene Aufenthaltsbereich mit jeweils einer kleinen Küche, so dass bei Bedarf Hausgemeinschaftskonzepte ebenso wie herkömmliche Pflegekonzepte umgesetzt werden können.

Die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche wird jeweils an die Bedürfnisse der Kunden angepasst, so dass besonders auf Bedürfnisse von Menschen mit Demenz reagiert werden kann.

b) Bewohnerrestaurant

Das Restaurant wird in erster Linie Bewohnern der Pflegeeinrichtung sowie des Seniorenwohnens genutzt. Es soll jedoch auch Angebote eines Mittagstisches für externe Kunden (inklusive Schüler) machen.

Daneben soll das Restaurant als multifunktionaler Raum auch für Gemeinschaftsveranstaltungen (Feste, Gottesdienste, Musik- oder Theaterveranstaltungen) zur Verfügung stehen.

c) Küche

Das Haus wird von einer eigenen Küche versorgt werden, da nach Philosophie des Trägers das Essen jeweils im Haus zubereitet werden soll, um den dort lebenden Menschen eine frische Speisezubereitung zu gewährleisten und mit der Wahrnehmung entsprechender Gerüche zu verbinden. Dies trägt zu einer höheren Zufriedenheit bei.

Die Speiseversorgung erfolgt dezentral im Bewohnerrestaurant und auf den Pflegewohnbereichen (Schöpfsystem).

c) sonstige Räume

Die notwendigen Sozial- und Lagerräume befinden sich überwiegend im Kellergeschoss.

Büroräume sowie ein Besprechungszimmer sind im Erdgeschoss in ausreichender Zahl vorhanden.

5. Lage im Ort

Die Lage des Projekts „Schlosskirschenpark“ ist gut an die Infrastruktur des Stadtteils Kirchheim und die der Gesamtstadt angebunden. Damit werden die Bewohner der Wohnanlage in die Lage versetzt, so selbständig wie möglich zu leben und am Leben im Gemeinwesen teilzuhaben.

Ein Lebensmittelmarkt liegt ca. 300 m entfernt, eine Bäckerei ca. 150 m. Allgemeinärzte, ein Zahnarzt sowie ein Orthopäde sind in weniger als 200 m Umkreis zu finden.

Mehrere Bushaltestellen mit direktem Anschluss an das Zentrum Heidelbergs oder das Zentrum des Stadtteils Kirchheim liegen ebenfalls in weniger als 200 m Entfernung.

Gleichzeitig sind fußläufig landwirtschaftliche Gebiete, die auch der Naherholung dienen, zu erreichen.

Heidelberg, 18. September 2012

Paritätische Sozialdienste gGmbH
Jörn Fuchs
Geschäftsführer

Anlage

- Leitbild der Paritätische Sozialdienste gGmbH Heidelberg
- Pflegeleitbild



Unser Unternehmensleitbild



Unser Unternehmen

Die Paritätische Sozialdienste gGmbH ist ein modernes, kompetentes Dienstleistungsunternehmen des PARITÄTISCHEN Wohlfahrtsverbands im Bereich der Altenhilfe. Stationäre, teilstationäre und ambulante Pflegeeinrichtungen, ermöglichen die gezielte Befriedigung der Bedürfnisse unserer Kunden. Die hierbei ständig wechselnden Anforderungen begreifen wir als Herausforderung, um unsere Flexibilität und Entwicklungsfähigkeit zu beweisen.

Umgang miteinander

Verantwortungsvoller Umgang miteinander, getragen von Respekt und Achtung der Autonomie und Würde eines jeden Einzelnen, ist uns selbstverständlich. Offener Dialog und gerechter Interessenausgleich haben für uns hohen Stellenwert. So verleihen wir den Grundsätzen des PARITÄTISCHEN - Offenheit, Toleranz und Vielfalt - Ausdruck in unserer täglichen Arbeit.

Kunde

Unser Verhalten gegenüber Kunden basiert auf menschlicher Anteilnahme und berücksichtigt die Bedürfnisse aus ganzheitlicher Sicht. Zentrales Anliegen ist für uns, die Freiheit und Selbstbestimmung unserer Kunden im umfassenden Angebot von ambulanter und stationärer Hilfe zu gewährleisten. Wir stellen Kontinuität sicher, die uns zu langfristigen Partnern macht und hohe Kundenzufriedenheit erzielt.

Mitarbeiter

Unsere Mitarbeiter zeichnen sich durch hohe Einsatzbereitschaft, Flexibilität, Kritik- und Konfliktfähigkeit aus. Eigenverantwortung und Lernbereitschaft werden durch die Führungskräfte unterstützt. Dadurch werden Motivation und Teamfähigkeit sowie die Zufriedenheit des Einzelnen gestärkt.

Führung

Unsere Führungskräfte fördern in allen Bereichen und auf allen Ebenen Kreativität und persönliche Initiative der Mitarbeiter durch eine weitgehende Delegation der Aufgaben und Kompetenzen. Ziele und deren Umsetzung werden unter Einbeziehung der Beteiligten festgesetzt, reflektiert und wenn notwendig gemeinsam neu definiert. Problemlösungen und Entscheidungen werden aus gesamtheitlicher Sicht erarbeitet und basieren auf Kooperation sowie interdisziplinärem Denken und Handeln.

Wirtschaftlichkeit und Umwelt

Qualität und Wirtschaftlichkeit sichern wir auch durch die Beachtung aller Rahmenbedingungen, einen effizienten Personaleinsatz, den sorgsamen Umgang mit Betriebsmitteln und die Nutzung aller uns zur Verfügung stehenden Ressourcen unter Berücksichtigung aller Auswirkungen auf die Umwelt.

Öffentlichkeit

Unser Unternehmen steht in offenem Kontakt zur Bevölkerung der Region. Wir ermöglichen jedem, am Leben unserer Einrichtungen teilzunehmen. Ebenso nimmt unser Unternehmen am öffentlichen Leben teil. Durch umfassende Information und vielfältige Kontakte nach außen machen wir die Struktur unseres Unternehmens, unsere Leistungen und deren Kosten durchschaubar und erreichen so ein hohes Maß an Akzeptanz und Verständnis für unsere Arbeit.

Paritätische Sozialdienste gemeinnützige GmbH Heidelberg - Schwarzwaldstr. 22 - 69124 Heidelberg

QM-Handbu/Kap 1.1.3/U-Leitbild 2010 / Version I



PFLEGELEITBILD

Stand 12.02.10

Wir pflegen und versorgen hilfs- und pflegebedürftige, kranke, behinderte und alte Menschen, unabhängig von deren wirtschaftlicher oder sozialer Situation oder Glaubenszugehörigkeit.

Unser Ziel ist es, die Fähigkeiten der pflegebedürftigen Personen unter Einbeziehung ihrer Bezugsperson zu erhalten, zu fördern und damit Selbständigkeit und Wohlbefinden zu ermöglichen.

Unsere Hilfe ist ergänzend und vor allem Hilfe zur Selbsthilfe. Sie umfasst alle Aktivitäten und existentiellen Erfahrungen des Lebens. Wir unterstützen und beraten pflegebedürftige Personen und ihre Bezugspersonen bei Problemen in den Aktivitäten und existentiellen Erfahrungen des Lebens.

Unser Verhalten in der Pflegesituation ist von dem Ziel bestimmt, Vertrauen und Sicherheit zu vermitteln und Unabhängigkeit zu fördern.

Wir stärken die Fähigkeit zur Selbstverantwortung und handeln, wenn es erforderlich ist, für den zu Pflegenden, sorgen für eine entwicklungsfördernde Umgebung und erstreben die bestmögliche Lebensqualität.

Unser Ziel als Team ist daher,

- ❖ den Pflegeprozess kontinuierlich anzuwenden,
- ❖ jedem Menschen das Gefühl der Anerkennung und der Wertschätzung zu geben, unabhängig von seinem sozialen Status und seiner Qualifikation,
- ❖ regelmäßig an Fortbildungsveranstaltungen zur Weiterentwicklung unserer persönlichen, fachlichen und sozialen Kompetenzen teilzunehmen,
- ❖ jeden unserer Mitarbeiter entsprechend seiner Qualifikation und seiner Ressourcen im Bezugspflegesystem einzusetzen und die Eigenverantwortlichkeit zu fördern,
- ❖ eine Optimierung der qualitätsrelevanten Betriebsabläufe stets anzustreben,
- ❖ auf einen wirtschaftlichen, verantwortungsbewussten, qualitätsorientierten Einsatz der Mittel zu achten.