



Drucksachen-Nr. **XI/28**

Bad Schwalbach, den 21.04.2021

Aktenzeichen:

Ersteller/in: Elke Jörg-Pieper

## Soziales

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	31.05.2021		nein
Ausschuss für Jugend, Soziales und Gesundheit	24.06.2021		ja
Kreistag	29.06.2021		ja

### Zukunft DRK-Kreisaltenzentrum Bad Schwalbach

#### I. Beschlussvorschlag:

1. Das Gutachten der Sachverständigen der CPB Consulting, Projektmanagement, Baumanagement für das DRK-Kreisaltenzentrum Bad Schwalbach wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine zukünftige Nutzung des bestehenden Gebäudes als moderne Alten- und Pflegeeinrichtung ist an diesem Standort nicht mehr wirtschaftlich und nachhaltig zu führen, so dass der Bedarf an stationären Pflegeplätzen durch einen Ersatzneubau mit 80 Betten sichergestellt werden soll.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwicklung eines Ersatzneubaus und die weiteren Planungsschritte in die Wege zu leiten.
4. Die vertraglich unabdingbar notwendigen und sicherheitsrelevanten Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes als Alten- und Pflegeeinrichtung erforderlich sind, werden bis zur Erstellung des Ersatzneubaus durchgeführt.

#### II: Sachverhalt:

Das Kreisaltenzentrum wurde ca. 1980 nach den damaligen Standards errichtet, die sich an dem Grundgedanken eines Klinikcharakters orientiert hat. Im Jahre 2000 wurde das Gebäude generalsaniert, so dass u. a. das Dach und die Fassade, die Starkstromstruktur und die Schwesternruf- und Brandmeldeanlage erneuert bzw. saniert wurden. Die Architektur des Gebäudes blieb erhalten. Für die Generalsanierung hat der RTK eine Förderung des Landes erhalten, die zum 31.12.2027 ausläuft.

Zwischenzeitlich ist erneut ein erheblicher Sanierungsbedarf deutlich geworden. Darüber hinaus gibt es Sicherheitsmängel. Die Gesamtsituation macht daher eine kritische Betrachtung des weiteren Vorgehens notwendig.

Um dies fachlich bewerten zu können, wurde seitens der Verwaltung ein Sachverständigenbüro beauftragt einen Gebäude-Check zu erstellen. Damit sollten folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Darstellung der nachhaltigen Gebäudenutzung (Ist die Immobilie grundsätzlich noch sanierungsfähig und kann sie weiterhin als Alten- und Pflegeeinrichtung genutzt werden?)
- Darstellung der damit verbundenen Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

- Der ausführliche Gebäude-Check liegt vor und ist dieser Vorlage beigelegt. Die Ergebnisse des Gebäude-Checks werden im Ausschuss Jugend, Bildung und Soziales (JuBiS) durch die Sachverständigen vorgestellt.

Der Gebäude-Check kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Die Gebäudesubstanz (Mauerwerk und Betonbau) ist grundsollide und daher erhaltenswert. Ein Abriss des Gebäudes ist nicht notwendig.
2. Bei einer erneuten Sanierung sind umfangreiche Arbeiten notwendig (z. B. Anpassung Brandschutz, Erweiterung Brandmeldeanlage und Anpassung an ein modernes Einrichtungs- und Pflegekonzept), die weder wirtschaftlich noch verantwortungsvoll empfohlen werden können.
3. Eine Anpassung des Gebäudes an pflegfachliche Standards und an räumliche Anforderungen gem. Ausführungsverordnung zum Hessischen Gesetz über Betreuungs- und Pflegeleistungen (HGBPAV) ist kaum möglich.
4. Eine Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes und eine vorausgehende Realisierung eines Ersatzneubaus erscheinen als einzig sinnvolle Lösung.

Erläuterung:

Als das Gebäude in den 80er Jahren errichtet wurde, stand die Versorgung von hauptsächlich bettlägerigen Patienten im Vordergrund. Zu dieser Zeit sind Einrichtungen der Altenpflege der zweiten Generation erbaut worden. Vorbild war der Charakter eines Krankenhauses.

Kognitive Erkrankungen und die Bedürfnisse von Menschen mit Demenz haben in dieser Zeit noch keine Rolle gespielt.

Eine Weiterentwicklung des Einrichtungs- und Pflegekonzeptes in der vorhandenen Architektur ist daher nur bedingt möglich. Die Pflege und Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen ist nur schwer möglich. In der heutigen Zeit ist Teilhabe und Wohnen im Quartier ein wichtiger Bestandteil unserer Gesellschaft und muss sich damit auch in der Architektur einer modernen Alten- und Pflegeeinrichtung wiederfinden.

Grundlage für den Betrieb einer vollstationären Pflegeeinrichtung ist das Hessische Gesetz über Betreuungs- und Pflegeleistungen vom 29. November 2017. Das DRK-Kreisaltenzentrum erfüllt die dort formulierten Anforderungen nur bedingt. Bei einer erneuten Sanierung müssten diese jedoch vollumfänglich umgesetzt werden.

Aufgrund der vielfachen Sicherheitsmängel und des damit verbundenen Kostenrahmens halten die Sachverständigen eine nochmalige Sanierung der Immobilie zum Erhalt einer Alten- und Pflegeeinrichtung für nicht wirtschaftlich und sparsam gegenüber einer Sanierung zur Nutzungsumwandlung.

Sie schlagen daher vor, einen Ersatzneubau an einem neuen Standort zu errichten. Aus Sicht der Altenplanung wird in Bad Schwalbach weiterhin eine Alten- und Pflegeeinrichtung benötigt, um den Bestand an vollstationären Pflegeplätzen zu erhalten und zu sichern. Das vorhandene Gebäude ist mit überschaubaren Mitteln einer Nutzungsumwandlung zuzuführen.

Für eine Nutzungsumwandlung gibt es verschiedene Ideen und Ansätze, diese sollten jedoch erst nach Entwicklung eines Ersatzneubaues fachlich bewertet und geplant werden.

Die Verwaltung bittet daher um die Beauftragung zur Entwicklung eines Ersatzneubaus unter Berücksichtigung zeitgemäßer Kriterien und zur Einleitung der hierfür notwendigen Planungsschritte.

Bis zum Umzug der Bewohner\*innen in eine neue Immobilie müssen die noch unabweisbar notwendigen Arbeiten durchgeführt werden, um den Betrieb der Einrichtung nicht zu gefährden.

(Frank Kilian)  
Landrat

**Anlage:**  
Gutachten zum Gebäude-Check