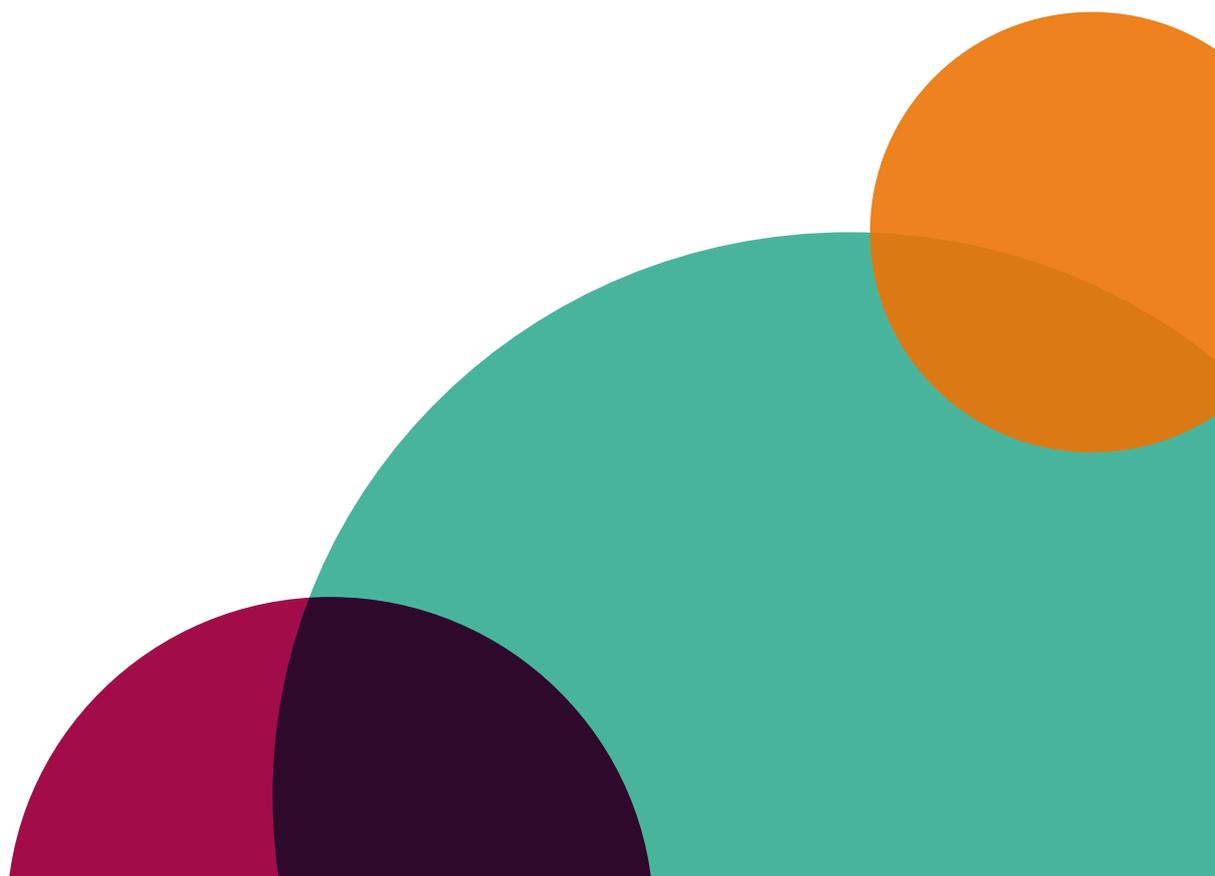




Johannes-Diakonie

# **Der Konversionsplan von 2015 bis 2035 der Johannes-Diakonie**





# Grußwort

## Die Zeichen stehen auf Veränderung

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die Johannes-Diakonie plant eine tiefgreifende Veränderung ihrer bisherigen Angebotsstruktur, insbesondere im Bereich Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit Behinderung. Auslöser dieser Veränderung ist u.a. die UN-Behindertenrechtskonvention, die in Deutschland im Jahr 2009 rechtsverbindlich wurde. Das Leitmotiv dieser Konvention ist die Inklusion, also die größtmögliche Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesellschaftlichen Leben.



Dies kann besser verwirklicht werden, wenn die Wohnformen möglichst gemeindeintegriert und individuell ausgeprägt sind. Darüber hinaus schreibt die gültige Landesheimbauverordnung Standards in der Wohnqualität vor, die die Johannes-Diakonie derzeit noch nicht flächendeckend vorhält. Der Ausbau von Einzelzimmern ist in größerem Umfang erforderlich, ebenfalls die Verbesserung der Standards bei den Sanitäreinrichtungen.

Ein weiterer Impuls, der sich nachhaltig auswirkt, ist die Kommunalisierung der Eingliederungshilfe, im Rahmen derer die Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg die Angebotsentwicklung vor Ort, also in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich, steuern. Auf diesem Hintergrund wird die Johannes-Diakonie mit ihren derzeit überregional ausgerichteten Wohn- und Betreuungsangeboten vor allem an den Komplexstandorten Mosbach und Schwarzach zukünftig immer weniger in Anspruch genommen werden.

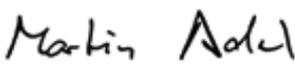
Aus all den genannten Gründen wollen wir unser Wohn- und Beschäftigungsangebot dezentralisieren und damit gleichzeitig erreichen, dass die Lebensqualität für unsere Menschen mit Behinderung an allen Standorten verbessert wird. Die neu entstehenden Betreuungseinrichtungen sind kleinräumig, gemeindeintegriert und bieten deutlich verbesserte Wohnstandards.

Parallel dazu sollen die Standorte Mosbach und Schwarzach weiterhin erhalten bleiben. Auch hier werden wir an der Verbesserung der Lebensbedingungen, der Wohn- und Betreuungsqualität für unsere Bewohnerinnen und Bewohner sowie für unsere Beschäftigten in den Werkstätten und in den Förder- und Betreuungsbereichen sorgen.

Wir möchten Sie herzlich um engagierte Unterstützung des von uns als richtig erkannten Entwicklungsschrittes bitten. Wir sind überzeugt davon, dass nach einer anfänglichen Zeit der Verunsicherung, bedingt durch Veränderungen des bekannten Umfeldes, eine deutliche Verbesserung der Lebensqualität – sowohl in den dezentralen Bereichen als auch in Mosbach und Schwarzach – erreicht wird.

Wir wünschen Ihnen bei der Lektüre des „Konversionsplanes 2015 – 2035“ viel Vergnügen und gute Erkenntnisse.

Wir grüßen Sie herzlich

Ihr  
  
Martin Adel  
Vorstandsvorsitzender

  
Jörg Huber  
Vorstand

# 1. Historische Entwicklung der Johannes-Diakonie Mosbach

## 1.1. Historie

Die Johannes-Diakonie wurde 1880 gegründet und ist damit eine der ältesten Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen in Süddeutschland. In den ersten Jahren teilten sich einige wenige Betreuer mit ihren 16 Schützlingen eine kleine Wohneinheit. Aufgrund des großen Bedarfs wuchs die Johannes-Diakonie kontinuierlich. Eine bedeutende Erweiterung brachte 1936 die Übernahme des Schwarzacher Hofes.

Aktuell werden in der Johannes-Diakonie mehr als 4.000 Menschen mit geistiger und/oder seelischer Behinderung aller Altersgruppen in den Bereichen Wohnen, Beschäftigung und Gesundheit betreut und gefördert. Davon sind rund 2.500 Klienten dem Bereich der Eingliederungshilfe zuzuordnen. Zudem leistet sie Assistenz im Alltag vieler weiterer Menschen, die in Familien oder in eigenen Wohnungen leben. Die Johannes-Diakonie unterhält neben ambulanten und stationären Wohnangeboten in verschiedenen Ausprägungen auch Offene Hilfen, Werkstätten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen wie Kliniken, eine Bildungs-Akademie sowie das Berufsbildungswerk Mosbach-Heidelberg. Ihr gesamtes Handeln gründet auf ihrem Status als kirchliche Organisation, die dem badischen Spitzenverband der evangelischen Landeskirche, dem Diakonischen Werk Baden, angehört und deshalb in deren Sinne einem diakonischen Auftrag folgt.

In einem ihrer Schwerpunkte fungiert die Johannes-Diakonie als Träger und Betreiber einer Vielzahl von vollstationären, an unterschiedlichen Standorten angesiedelten Einrichtungen i. S. d. §§ 2, 3 des Wohn-, Teilhabe und Pflegegesetz, in denen volljährige Menschen mit Behinderung Wohnangebote erhalten. Daneben werden in einigen Einrichtungen der Johannes-Diakonie auch Kinder und Jugendliche im Leistungstyp 1.1 versorgt. Neben der Vielfalt an Fachlichkeit, die den Träger auszeichnet, charakterisiert ihn gerade auch seine Vielzahl an Standorten. So verteilen sich die Einrichtungsangebote der Johannes-Diakonie heute auf rund 30 Standorte überwiegend im nördlichen Baden-Württemberg – von Wertheim im Norden bis Lahr im Ortenaukreis. Die Größe des Trägers und seine Standortverteilung sind das Ergebnis einer steten und bedarfsbezogenen Weiterentwicklung seit seiner Gründung 1880.

Aufgrund der in den vergangenen sechs Jahrzehnten allgemein immer weiter gestiegenen Zahl an Menschen mit Behinderungen und speziell aufgrund des Ausbaus der Hilfen für Menschen mit schweren und mehrfachen Behinderungen haben sich unter dem Träger-„Dach“ der Johannes-Diakonie vorrangig die beiden Standorte Mosbach und Schwarzach entwickelt.

**Standort „Mosbach“ (Neckarburkener Str. 2–4, 74821 Mosbach)**



und

**Standort „Schwarzacher Hof“ (74869 Schwarzach)**



Diese beiden Standorte stellen heute Wohn-, Beschäftigungs-, Freizeit- und medizinische Betreuungszentren dar, an denen derzeit rund 1.100 Menschen mit Behinderung vollstationär betreut und gefördert werden. Dort bietet der Träger – je nach den (leistungsrechtlich) relevanten „Leistungstypen“ und „Hilfedarfsgruppen“ – spezielle Wohn- und Beschäftigungsangebote an. Diese Standorte werden als sogenannte „Zentralstandorte“ bzw. „Komplexstandorte“ bezeichnet, die Einrichtungsgebäude befinden sich auf zusammenhängenden Flurstücken in einem Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Zudem werden an diesen Orten nicht nur sämtliche Wohn-, Betreuungs-, Beschäftigungs- und Freizeitangebote inklusive medizinischer Versorgung vorgehalten, sondern auch die für die Gesamtorganisation notwendigen Verwaltungs- und Servicegebäude. Gerade an diesen Standorten ist – in Jahrzehntschritten und bis zum Beginn des heutigen Jahrtausends – die wesentliche Zahl der heute bestehenden Wohngebäude gebaut bzw. zuletzt saniert worden.

Unabhängig von seinen beiden Zentralstandorten im Neckar-Odenwald-Kreis ist der Träger bestrebt, seit der Jahrtausendwende schwerpunktmäßig im nördlichen Landesteil von Baden-Württemberg, aber punktuell auch in südlicheren Landkreisen, neue gemeindeintegrierte, kleinteiligere Wohn- und Beschäftigungsangebote in eigens dazu erstellten Gebäuden zu bauen.



*Standort Eberbach*



*Standort Walldürn*

## 1.2. Die Komplexeinrichtung – der besondere Status der Johannes-Diakonie

Nach dem Zweiten Weltkrieg hat sich in der gesamten Bundesrepublik – und insbesondere in Baden-Württemberg – eine große Zahl an stationären Behindertenzentren mit bis zu 2.000 Betreuungsplätzen entwickelt. Diese Entwicklung wurde dadurch begünstigt, dass die Existenz dieser Zentren den Herkunftsorten von Menschen mit Behinderung ermöglicht hat, ihre direkte Verantwortung für ihre Bürger mit Behinderung abgeben zu können. Die Johannes-Diakonie zählt zum Trägerkreis, der zwei Zentren in Mosbach und Schwarzach verantwortet. Die Träger sind weitgehend von kirchlichen Organisationen geprägt. Sie boten frühzeitig Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen und Bedürfnissen Hilfeangebote an, die in Deutschland bis dahin nur vereinzelt regional entwickelt waren bzw. für die es regional nicht die ausreichende Zahl an benötigten Plätzen ob des steigenden Bedarfs in der Behindertenhilfe gab. Diese Spezialisierung der Hilfsangebote und die Durchführung von Modellversuchen in Baden-Württemberg führten dazu, dass teilweise auch eine Belegung mit Bewohnern aus anderen Bundesländern erfolgte, die an den Modellversuchen beteiligt waren.

Bis in die späten 1990er Jahre löste gerade auch in Baden-Württemberg das vielerorts unzureichende regionale Versorgungsangebot auf der einen Seite und die immer weiter ausdifferenzierte Fachlichkeit des angesprochenen Trägerkreises auf der anderen Seite eine Sogwirkung aus, aufgrund derer die für die betroffenen Menschen mit Behinderung damals zuständigen Landeswohlfahrtsverbände diese speziellen Zentralstandorte immer weiter mit Klienten belegten. Zur Unterstützung der Leistungsträger bei der Bedarfsabdeckung hat auch das Land Baden-Württemberg selbst das Wachstum der Zentralstandorte durch entsprechende Förderung bis Anfang des neuen Jahrtausends – aus sozialpolitischer und sozialplanerischer Überzeugung – unterstützt.

Die zu diesem Kreis gehörenden sog. „Komplexeinrichtungen“ teilen heute folgende wesentlichen Charaktermerkmale:

- Versorgung und Betreuung nicht nur einer Zielgruppe, sondern von Menschen mit unterschiedlichsten Behinderungsformen und Altersklassen,
- örtlich eng verknüpfte Wohn-, Arbeits-, Therapie- und Freizeitangebote,
- in der Regel erhebliche Platzzahlen (> 100) pro zentralem Standort,
- häufig abseits zentralstädtischer bzw. -gemeindlicher Besiedelung liegende Standorte,
- Standorte mit eigenen Straßen und eigener Infrastruktur,
- Standorte mit einem (oder mehreren) Gebäude-Komplex/en und zentralen Versorgungs- und Verwaltungseinheiten,

Zusammengefasst: Standorte, an denen aus der Summe der unterschiedlichen Dienste ein interdisziplinäres, komplexes Angebot vorgehalten wird, das für die verschiedenen Lebensbereiche und für die unterschiedlichen Lebensphasen der dort lebenden Menschen mit Behinderungen ganzheitliche Lösungen bietet.

---

<sup>1</sup> Komplexeinrichtungen zeigen an ihren Zentralstandorten in der Regel eine über Jahrzehnte gewachsene und umfassende Wohn-, Gebäude- und Organisationsstruktur für Menschen mit Behinderung.

Soweit ein Träger wesentliche Teile dieser Charaktermerkmale aufweist, wird diesem innerhalb der sozialpolitischen Diskussion („Behindertenhilfe“) sowie innerhalb der Kategorisierung der im System der Eingliederungshilfe tätigen Leistungserbringer der freien Wohlfahrtspflege seit jeher der Status einer sogenannten „Komplexeinrichtung“ zugewiesen.

Den Angebotsleistungen der Komplexeinrichtungen wird auch von Seiten der Klienten und deren Angehörigen große Bedeutung (und Wertschätzung) beigemessen. Schließlich liegen gerade in den Eigenschaften, in denen Komplexeinrichtungen heute vereinzelt kritisiert werden, ihre Stärken. Die an den Komplexstandorten aufeinander abgestimmten Angebote ergeben langfristig verlässliche Hilfearrangements, die Lebens- und Teilhabeperspektiven eröffnen, welche anderenorts nur schwer umsetzbar sind. Die meist weitläufigen und verkehrsberuhigten Liegenschaften tragen dem Schutz- und Sicherheitsbedürfnis gerade von Menschen mit schweren und mehrfachen Behinderungen, die mobil aber nicht verkehrssicher sind, in besonderem Maße Rechnung. Darüber hinaus können Menschen mit schwerer Behinderung bzw. sozial abweichendem Verhalten an diesen Standorten so sein, wie sie sind. Es kommt zu keinen Reaktionen von Ausgrenzung oder Diskriminierung. In der Alltagsgesellschaft haben Menschen mit Behinderung Anpassungsleistungen zu erbringen, zu denen manche nur bedingt in der Lage sind. In der Komplexeinrichtung müssen sie sich nicht auf die hektische, leistungsorientierte, komplizierte und oft anonyme Welt einstellen. An den Komplexstandorten stellt sich die Welt auf ihre Bedingungen und Fähigkeiten ein.

Berücksichtigt man diese Ausgangsbeschreibung erfüllt die JD insbesondere über ihre beiden Zentralstandorte Mosbach und Schwarzacher Hof sämtliche dieser Kriterien. Insofern kommt gerade ihr der Status einer „Komplexeinrichtung“ der Eingliederungshilfe zu. Das Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren Baden-Württemberg hat der Antragstellerin diesen Status in der Vergangenheit mehrfach bescheinigt. Der Status der Antragstellerin als sog. Komplexeinrichtung hat heute auch Folgen im Bereich der Anwendung der geltenden heimrechtlichen Vorschriften. Dieser Status ist nicht zuletzt auch der entscheidende Auslöser bzw. bildet die wesentliche Grundlage für die Konversionsplanung und den Generalantrag. Die Arbeit der Johannes-Diakonie ist geprägt vom christlichen Menschenbild und darin wurzelnden diakonischen Leitgedanken. Die bei der Johannes-Diakonie lebenden Menschen sollen entsprechend ihren Möglichkeiten gefördert, betreut und begleitet werden, wobei die vorhandenen Selbsthilfepotentiale genutzt werden.

Die Johannes-Diakonie orientiert sich an den Leitlinien der Behindertenhilfe: Selbstbestimmung, Individualität und Privatheit, Eigenkompetenz, Integration, Normalisierung, soziale Begleitung.

Die Johannes-Diakonie ist eine Körperschaft des Öffentlichen Rechts und Mitglied des Diakonischen Werkes Baden.

## 2. Fachpolitische und rechtliche Grundlagen für den Veränderungsprozess

Die Johannes-Diakonie steht insbesondere aus folgenden Gründen vor einem großen Umwandlungsprozess:

- Wesentlicher Auslöser ist das Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen, kurz: „UN-BRK“, das die vollständige Inklusion behinderter Menschen in die Gesellschaft fordert.
- Seit 2005 wurde im Rahmen der Verwaltungsstrukturreform die Eingliederungshilfe kommunalisiert. Dies bedeutet, dass seitdem die Landkreise dafür zuständig sind und bevorzugt Wohn- und Betreuungsangebote für behinderte Menschen in ihrer Region realisieren.
- Diese politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen bedingen den zunehmenden Rückbau von Komplexeinrichtungen zugunsten passgenauerer, ambulanter, gemeindeintegrierter und dezentraler Hilfen.
- Zudem entsprechen die räumlichen Bedingungen und die Wohnsituationen an den vorhandenen Standorten der Johannes-Diakonie in Mosbach und Schwarzach an vielen Stellen nicht mehr den geforderten Vorgaben der Landesheimbauverordnung<sup>2</sup> für Baden-Württemberg von 2009 (mit Übergangsfrist bis 2019).

Die Zentralstandorte der Johannes-Diakonie in Mosbach und Schwarzach bedürfen eines grundlegenden Wandels<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> LHeimBauVO kurz „VO“ genannt

<sup>3</sup> Dieser Wandel wird im Folgenden mit dem Begriff „Konversion“ benannt.

Es ist zu beachten, dass die Konversionsplanung für Schwarzach und Mosbach (im nachfolgenden Zahlenwerk) die ehemaligen Komplexstandorte „Neckarburkener Str. 2-4“ in Mosbach und „Schwarzacher Hof“ in Schwarzach im engeren Sinne betrachtet. Unabhängig davon sind die bereits vorhandenen ambulanten und dezentralen Angebote im Stadtgebiet Mosbach und in der Gemeinde Schwarzach sowie den umliegenden Dörfern zu sehen. Im Zahlenwerk sind diese Angebote nicht enthalten, sondern werden den dezentralen Angeboten zugeordnet.

## 2.1. Die veränderten und prägenden Rahmenvorgaben

Die Johannes-Diakonie sieht sich mittlerweile in ihrer lange gewachsenen Eigenschaft als Komplexeinrichtung der Behindertenhilfe und allem voran mit ihren ausgeprägten Merkmalen

- zwei große Zentral- bzw. Komplexstandorte
- mit jeweils einer Vielzahl an Wohngebäuden und vollstationären Plätzen

grundlegend veränderten ordnungs- und sozialrechtlichen Rahmenvorgaben gegenüber. Diese insbesondere in den vergangenen acht Jahren veränderten Rahmenvorgaben sind Ausfluss zwischenzeitlich veränderter pädagogischer, sozialpolitischer und in der Folge auch heimrechtlicher Grundhaltungen, die das (künftige) Leben von Menschen mit Unterstützungsbedarf bzw. mit Behinderungen in der Gesellschaft betreffen. Diese veränderten Rahmenvorgaben sind mit Blick auf die Organisation der Antragstellerin und ihre konkreten Einrichtungsformen künftig handlungsleitend. Die für die Antragstellerin heute maßgeblichen pädagogisch-sozialpolitischen Vorgaben setzen sich im Wesentlichen aus zwei Bausteinen zusammen:

- Die insbesondere bis zur Jahrtausendwende stark vom beschützenden Fürsorgeprinzip geprägte Wohnversorgung von Menschen mit Behinderungen in Institutionen soll schrittweise verändert werden hin zu einem „Wohnen“, das der „Normalität“ stärker angenähert ist und das die „Privatheit“ der Bewohner noch besser berücksichtigt (sog. Grundsatz der Normalität und Individualität).
- Die den Menschen mit Behinderung zur Verfügung gestellte Assistenz soll nicht mehr nur eine Integration von „Ausgegrenzten“ unterstützen, sondern die uneingeschränkte Teilnahme an allen Aktivitäten in den Kommunen dieser Gesellschaft ermöglichen. Dabei soll nicht mehr das negative Verständnis von Behinderung die Normalität sein, sondern ein gemeinsames Leben aller Menschen mit und ohne Behinderungen (sog. Grundsatz der Teilhabe).

Diese modernen Zielsetzungen stellen einen Paradigmenwechsel in der Behindertenhilfe dar und sind zwischenzeitlich auf unterschiedlichsten Ebenen auch bereits rechtlich verankert worden. Sie verlangen von der Antragstellerin in ihrer Funktion als stationärer Wohnanbieter für Menschen mit Behinderungen (im sozialrechtlichen Leistungsdreieck „Leistungserbringer“ genannt) wesentliche Veränderungen, und zwar:

- eine grundlegende Veränderung ihrer Unternehmensorganisation im Allgemeinen und
- eine Anpassung ihrer Immobilien- und baulichen Strukturen im Besonderen.

Dabei sind die nachfolgenden rechtlichen Rahmenbedingungen für den (baulichen) Veränderungsprozess der Antragstellerin maßgebend.

## 2.2. Das modernisierte Heim(bau)recht und seine Verpflichtungen

Die Johannes-Diakonie fällt mit ihren an sämtlichen Standorten befindlichen Wohnangeboten, die stationäre Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 1 Wohn-, Teilhabe und Pflegegesetz (WTPG) darstellen, unter den Anwendungsbereich folgender, in Baden-Württemberg zwischenzeitlich modernisierter und in ihren Vorgaben erst jüngst konkretisierter heimbau-rechtlicher Regelungen:

- Die mit Wirkung zum 01.09.2009 in Kraft gesetzte

**„Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden Württembergs“.**

- Die am 06.03.2015 vom Sozialministerium veröffentlichten und an die unteren Heimaufsichtsbehörden adressierten

**„Ermessenslenkende Richtlinien zur Landesheimbauverordnung“ (ERL).**

- Der mit Schreiben vom 27.02.2015 am 06.03.2015 veröffentlichte Erlass des Sozialministeriums mit dem Titel

**„Umsetzung der Landesheimbauverordnung bei Komplexeinrichtungen der Eingliederungshilfe“.**

In die LHeimBauVO sind die oben angesprochenen Grundsätze als die – so drücken es die ERL aus – „grundlegenden Wertentscheidungen“ für die bauliche Gestaltung von stationären Einrichtungen eingeflossen. Nach den ERL beziehen sich diese Wertentscheidungen auf die

- Individualität und Privatheit für die einzelne Bewohnerinnen und den einzelnen Bewohner,
- ein an der Normalität orientiertes Gemeinschaftsleben, das soziale Kontakte fördert.

Nach der Zielsetzung des WTPG und nach den Zwecken der LHeimBauVO ist die Johannes Diakonie verpflichtet, ihren gesamten Einrichtungsbestand auf diese prägenden Merkmale und die baulichen Vorgaben der LHeimBauVO hin zeitnah (Regelstichtag: 01.09.2019) anzupassen und zu modernisieren.

### **Die wichtigsten Vorgaben der LHeimBauVO:**

- Die Einrichtungsgröße sollte (...) an einem Standort 100 Heimplätze nicht übersteigen. (§ 2 Abs. 2 VO)
- „Einzelzimmergebot“
- Einzelzimmer mit angeschlossenem Sanitärbereich oder zwei Einzelzimmer mit Vorflur und einem Sanitärbereich (Nasszelle)
- Zimmerfläche von mind. 14 bzw. 16 qm
- lichte Raumbreite von mind. 3,2 Metern
- Barrierefreiheit
- Außenbereich für Wohngruppen
- Maßzahl von 5 qm - Gemeinschaftsfläche je WG-Bewohner
- max. 15 Bewohner je Wohngruppe

### **Kein Gebäude an den Zentralstandorten erfüllt diese Vorgaben!**

#### **Dies bedeutet für die Doppelzimmer:**

§ 5 Geltung, Übergangsregelungen

Bereits während der Übergangsfristen ist, soweit wirtschaftlich vertretbar, der Abbau von Doppelzimmer anzustreben

Sofern im Rahmen der Übergangsregelungen Bewohnerzimmer noch mit zwei Personen belegt werden, müssen diese jedoch spätestens nach einer Übergangsfrist von zehn Jahren (31.08.2019) mindestens eine Wohnfläche von 22 qm (ohne Flur, Vorraum und Sanitärbereich) aufweisen (dh. alle Doppelzimmer, welche keine 22 qm aufweisen sind bis 2019 abzubauen)

### 2.3. Die UN-Behindertenrechtskonvention und ihre Verpflichtungen

Das in Baden-Württemberg im Jahr 2014 modernisierte Heimrecht und die (vom WTPG fortgeführten) heimbaurechtlichen Regelungen der LHeimBauVO wurden stark beeinflusst durch das im Jahr 2006 von der UNO-Generalversammlung in New York verabschiedete und 2008 in Kraft getretene Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-Behindertenrechtskonvention, kurz: UN-BRK), das sowohl für die staatlichen wie auch nicht-staatlichen Institutionen in der Bundesrepublik Deutschland seit 26.03.2009 als geltendes Recht verbindlich ist.

Leitgedanken der Konvention sind die volle gesellschaftliche Teilhabe (im englischen Original: inclusion), verbunden mit der Achtung der Autonomie und der sozialen Wertschätzung behinderter Menschen. Behinderung wird darin nicht von vornherein als negativ bewertet, sondern als normaler Bestandteil menschlichen Lebens und menschlicher Gesellschaft bejaht und als Quelle kultureller Bereicherung angesehen. Behinderung wird nicht nur als Beeinträchtigung eines Individuums betrachtet, die es zu „behandeln“ gilt. Es werden vielmehr die Wechselwirkungen zwischen Beeinträchtigungen bei einzelnen und den unterschiedlichen Barrieren, die ihrer Teilhabe am gesellschaftlichen Leben entgegenstehen, in den Blick genommen. Behinderung ist danach kein individuell zu lösendes Problem, sondern die Gesellschaft ist so (barrierefrei) zu gestalten, dass möglichst alle umfassend an ihr teilhaben können.

Wesentliche Prinzipien, die in den Art. 1 bis 9 der UN-BRK formuliert werden, sind die Achtung der Würde und Autonomie, Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit, Gleichberechtigung von Mann und Frau, Achtung vor den Fähigkeiten von Kindern mit Behinderungen sowie die Zugänglichkeit oder Barrierefreiheit. Vom existenziellen Recht auf Leben über die Themen Bildung, Wohnen, Arbeit, Gesundheit, Teilhabe am politischen und öffentlichen Leben bis hin zur Teilhabe am kulturellen Leben sowie an Erholung, Freizeit und Sport sind alle Lebensfelder betroffen.

Nach Artikel 4 der Konvention haben sich Bund und Länder damit verpflichtet, die Menschenrechte von Menschen mit Behinderungen sicherzustellen, Benachteiligungen zu verhindern und entsprechende Gesetzgebungs-, Verwaltungs- und sonstige Maßnahmen zu treffen, um die Vorgaben der Konvention zu realisieren. Die derzeit in der Diskussion befindliche Reform des Sozialgesetzbuchs XII bzw. der Eingliederungshilfe ist ein unmittelbarer Ausfluss dieser Selbstverpflichtung.

Die UN-BRK stellt aber nicht nur den staatlichen Institutionen, sondern auch konkret der Johannes-Diakonie als nicht-staatliche Institution verbindliche Aufgaben, die insbesondere eine Veränderung ihres Wohn- und Einrichtungsangebots mit Blick auf ihre Zentralstandorte notwendig machen. Ausgelöst wird dies über Artikel 19 UN-BRK, der den Grundsatz des selbstbestimmten Lebens in der Gemeinschaft enthält. Aus diesem Grundsatz folgt, dass behinderte Menschen dort leben können (und sollen), wo auch alle anderen Menschen leben, wenn sie es wollen. Sie sollen künftig ihren Aufenthaltsort frei wählen können und entscheiden dürfen, wo und mit wem sie leben. Behinderte Menschen sollen nicht mehr kraft der faktisch bestehenden Angebotssituation verpflichtet sein, automatisch in „besonderen Wohnformen“ leben zu müssen.

Alle im deutschen Sozialsystem Beteiligten und damit auch die Antragstellerin als sogenannter Leistungserbringer müssen nach Art. 19 UN-BRK durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Menschen mit Behinderung alternativ zu den bisherigen Wohnangeboten auch Zugang zu „gemeindenahen“ bzw. „gemeindeintegrierten“ Unterstützungsdiensten einschließlich persönlicher Assistenz haben. Nachdem sich in der gesamten Bundesrepublik bis dato noch über 65 % der stationären Wohnplätze an Standorten mit 50 und mehr Plätzen und dies oftmals außerhalb der normalen Wohngebiete befinden, will die Konvention über das oben angesprochene Ziel der „Deinstitutionalisierung“ einen modernen Umbau insbesondere der bestehenden großteiligen Wohnangebotsstrukturen für Menschen mit Behinderung forcieren.

Um das Ziel der „Inklusion“ von Menschen mit Behinderung besser zu erreichen, hat die UN-BRK konkret den im deutschen Sozialsystem zur Zusammenarbeit verpflichteten staatlichen Leistungsträgern und nicht-staatlichen Leistungserbringern (einschließlich der Antragstellerin) den Auftrag erteilt, dafür Sorge zu tragen, dass

- (gewachsene) Großeinrichtungen in der Behindertenhilfe künftig verkleinert werden, indem an den größeren Zentralstandorten Wohn- bzw. Beschäftigungsplätze „dezentralisiert“, d.h. in die Regionen gebracht werden;
- (stattdessen) neue Angebotsstandorte dort aufgebaut werden, wo auch andere Menschen wohnen und leben, also in den Wohngebieten der Städte und Gemeinden und möglichst nah zu den Angeboten der alltäglichen Versorgung;
- durch die Dezentralisierung der Zentralstandorte und den gleichzeitigen Aufbau „kleinerer“ Angebotsstandorte in den Herkunftsregionen der Menschen mit Behinderung die „Diversität“ als Chance persönlicher und gesellschaftlicher Pluralität gefördert wird.

Für die Johannes-Diakonie folgen aus Art. 19. UN-BRK und seinem Dezentralisierungsauftrag zweierlei Verpflichtungen:

- Die Johannes-Diakonie hat ihre Angebote an ihren beiden Zentralstandorten in Mosbach und am Schwarzacher Hof zu verkleinern bzw. konkret stationäre Plätze abzubauen.
- Die Johannes-Diakonie darf diese abgebauten Plätze – sofern sie diese fortführt – nur noch herkunftsnah und gemeindeintegriert in den betreffenden Regionen wieder aufbauen, wobei sich die Größe der (neu entstehenden) dezentralisierten Einrichtungen wiederum an der „Normalität“ orientieren soll. Die bestehenden förderrechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg wie auch von „Aktion Mensch“ sehen vor, dass die dezentralisierten Einrichtungsgrößen die Platzzahl von 24 nicht übersteigen dürfen.

Da der angesprochene Dezentralisierungsauftrag auch Teil des modernen fachlichen Selbstverständnisses der Johannes-Diakonie ist, hat die Antragstellerin die Umsetzung dieses Auftrags mittlerweile auch in ihr unternehmenseigenes Leitbild übernommen. Im Rahmen der Dezentralisierung folgt die Antragstellerin damit nicht nur strikt einem (völker-)rechtlichen Auftrag, sondern allem voran auch einem kirchlich und von moderner Fachlichkeit geprägtem Selbstbild.

Für die Umsetzung des Dezentralisierungsauftrags besteht – im Gegensatz zu den Rahmenvorgaben der LHeimBauVO – kein konkreter Regelstichtag. Vielmehr findet für die nachhaltige Umsetzung des Auftrags eine Steuerung auf förderrechtlicher Ebene statt. Da in der Behindertenhilfe Investitionen in Modernisierungen und Neubauten seit jeher wesentlich von öffentlicher Förderung abhängen, haben die in den öffentlichen Förderrichtlinien mittlerweile angepassten Vorgaben für die Mittelvergabe eine Steuerungskraft erhalten und (mittelbare) Verpflichtung der Leistungserbringer zugunsten der Dezentralisierung von Plätzen an den Zentralstandorten ausgelöst.

Um die Umsetzung der UN-BRK voranzubringen, wurden und werden auf Bundes- wie auch auf Länderebene sog. Aktionspläne erlassen, mit denen die notwendigen Umwandlungs- und Modernisierungsprozesse beschleunigt werden sollen. Das Land Baden-Württemberg hat seine Vorstellungen zur Umsetzung des Dezentralisierungsauftrags und die dazu entwickelten kurzfristigen Zielvorgaben unlängst in dem von der Landesregierung beschlossenen „Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention“ konkretisiert.

Danach sollen die Komplexeinrichtungen, zu denen die Antragstellerin zählt, bis zum Jahr 2020 die Zahl der an ihren Zentralstandorten lebenden Menschen mit Behinderung um 20 Prozent reduzieren. Diese abzubauenen Plätze sollen im selben Zeitraum durch zu schaffende dezentrale alternative Wohnformen ersetzt werden. Projiziert man diese Zielvorstellungen weiter bis zum Jahr 2030 und unterstellt man, dass der anvisierte Platzabbau bis dahin weitere 20 % umfasst, bedeutet dies, dass die Zentralstandorte einer Komplexeinrichtung wie der JD in den kommenden 20 bis 30 Jahren deutlich verkleinert werden müssen, wenngleich – trotz notwendiger Dezentralisierung –

- eine erhebliche Zahl an Zentralstandort-Plätzen auf Dauer verbleiben wird und
- diese verbleibenden Plätze auch in Zukunft eine wichtige Rolle im Angebotspektrum der Behindertenhilfe spielen müssen.

### **3. Wie soll der Wandel (Konversion) gestaltet werden?**

#### **3.1. „Die Strategische Ausrichtung“**

Auf Grundlage der oben genannten Aspekte steht die Johannes-Diakonie vor einem politisch und gesellschaftlich gewollten, umfassenden Veränderungsprozess.

Zentrale Wohn- und Betreuungsstrukturen werden rückgebaut, dezentrale, gemeindenahe und kleinräumige Betreuungsangebote vor allem in den Stadt- und Landkreisen, aus denen unsere Bewohnerinnen und Bewohner kommen, werden aufgebaut; d.h.

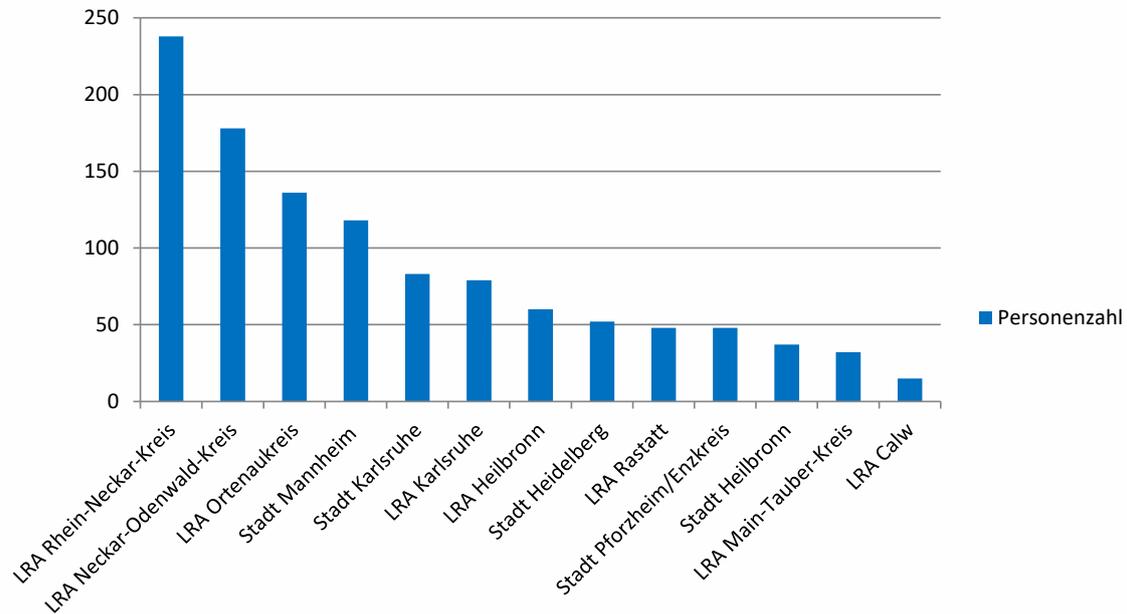
#### **Dezentralisierung/Regionalisierung nach dem „Herkunftsprinzip“<sup>4</sup>.**

Während an den dezentralen Standorten wie dem Ortenaukreis und dem Main-Tauber-Kreis (mit stationärem Wohnangebot) die Bewohnerschaft bereits im Wesentlichen aus dem Standort-Landkreis stammt, erstreckt sich die Herkunft der an den beiden Zentralstandorten lebenden und stationäre Wohnangebote nutzenden Menschen über einen weit über den Neckar-Odenwald-Kreis hinaus gestreckten Land- und Stadtkreisquerschnitt. Neben dem Rhein-Neckar-Kreis und dem Neckar-Odenwald-Kreis stammen die Bewohnerinnen und Bewohner an den Zentralstandorten Mosbach und Schwarzacher Hof unter anderem auch aus Mannheim und Karlsruhe bis hin zum Landkreis Calw (vgl. nachfolgende Abb. 1 zur Verteilung der Herkunftslandkreise der Bewohner an den Zentralstandorten der Johannes-Diakonie).

---

<sup>4</sup> *Herkunftsprinzip bedeutet: Die Planungen zur Konversion richten sich nach der Herkunft der Bewohnerinnen und Bewohner aus, da hier die größte Chance besteht, dass eine Rückkehr gewünscht und gewollt ist. Ziel sind deshalb die sog. Hauptbelegstadt- und landkreise der Johannes-Diakonie.*

## Personenzahl



Hauptbelegerstatus (Personenzahl Stand 2014)<sup>5</sup>

Das Leitmotiv dieser Konvention ist die Inklusion, also die größtmögliche Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesellschaftlichen Leben.

Dies kann besser verwirklicht werden, wenn die Wohnformen möglichst gemeindeintegriert und individuell ausgeprägt sind. Darüber hinaus schreibt die gültige Landesheimbauordnung Standards in der Wohnqualität vor, die die Johannes-Diakonie derzeit noch nicht flächendeckend vorhält. Der Ausbau von Einzelzimmern ist in größerem Umfang erforderlich, ebenfalls die Verbesserung der Standards bei den Sanitäreinrichtungen.

Ein weiterer Impuls, der sich nachhaltig auswirkt, ist die Kommunalisierung der Eingliederungshilfe, im Rahmen derer die Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg die Angebotsentwicklung vor Ort, also in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich, steuern. Vor diesem Hintergrund wird die Johannes-Diakonie mit ihren derzeit überregional ausgerichteten Wohn- und Betreuungsangeboten vor allem an den Komplexstandorten Mosbach und Schwarzach zukünftig immer weniger in Anspruch genommen werden.

Parallel dazu sollen die Standorte Mosbach und Schwarzach weiterhin erhalten bleiben. Auch hier wird die Verbesserung der Lebensbedingungen, der Wohn- und Beschäftigungsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Beschäftigten in den Werkstätten und in den Förder- und Betreuungsbereichen angestrebt.

<sup>5</sup> Die Entwicklung der regionalen Angebote orientiert sich an den Fallzahlen der Hauptbeleger (Stadt- und Landkreise)

## „Die Strategische Ausrichtung erfolgt im Rahmen einer Doppelstrategie“<sup>6</sup>

Der Aufbau von regionalen Angeboten führt zu einem Abbau von stationären Plätzen an den Standorten Schwarzach und Mosbach. Die beiden Standorte werden zu Kompetenzzentren und fachlichen Dienstleistungszentren weiterentwickelt. Für jedes Gebäude wurde aufgrund der Immobilienanalyse und der Bedarfe der Bewohner aktuell ein Zukunftskonzept erstellt. Diese Konzepte werden ständig weiterentwickelt.

Bei der Umsetzung der neuen Zukunftskonzepte müssen die vorhandenen Gebäude an die neue Heimbauverordnung angepasst werden, d.h. Modernisierungen und Sanierungen bzw. die Aufgabe von weiteren Häusern stehen an. Für die Bewohnerinnen und Bewohner an den Komplexstandorten kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass für die betreffenden Personen auch Veränderungen im bisherigen Wohnumfeld notwendig sind.

An beiden Standorten will die Johannes-Diakonie deshalb weiterhin attraktive Wohn- und Beschäftigungsangebote schaffen und anbieten. Diese beinhalten neben einer integrativen Entwicklung in dem bestehenden Sozialraum auch den Erhalt des behindertenspezifischen Lebensraums für Menschen mit einer geistigen Behinderung, für die an den beiden Komplexstandorten ein höheres Maß an Lebensqualität sichergestellt werden kann. Handlungsleitend ist hierbei das Wunsch- und Wahlrecht der Bewohnerinnen und Bewohner der Johannes-Diakonie. Abgerundet wird das Angebot durch Spezialangebote, die in den Regionen nicht vorgehalten werden können.

Hauptziel ist die Verbesserung der Wohnqualität an den Standorten Mosbach und Schwarzach bei gleichzeitigem Abbau und der damit verbundenen Verlagerung von Wohnplätzen in die vorgesehenen Regionen.

---

<sup>6</sup> Doppelstrategie ist: Dezentralisierung und Regionalisierung durch Verkleinerung der Zentralstandorte Mosbach und Schwarzach, Aufbau von dezentralen, gemeindenahen und kleinräumigen Betreuungsangeboten vor allem in den Stadt- und Landkreisen, aus denen unsere Bewohnerinnen und Bewohner kommen. Weiterentwicklung der sich verkleinernden Zentralstandorte zu Kompetenzzentren der Behindertenhilfe. Diese wird eingebettet in einen Masterplan zur Entwicklung eines inklusiven Gemeinwesens.

## **3.2. Planung der Standort „Konversion“ als Folge der Rahmenvorgaben**

**Wie wurde der Konversionsprozess durch die Johannes-Diakonie gestaltet?**

**Eine klare Strategie wurde festgelegt:**

- Grundsatzentscheidung der zu wählenden Gesamtstrategie
  - Wachstumsstrategie
  - Status-Quo-Strategie
  - Schrumpfungsstrategie
- konkrete Entscheidungen der Johannes-Diakonie
  - Doppelstrategie
  - ernsthafte Dezentralisierung
  - Teilsanierung an den Komplexstandorten
- Status-Quo-Strategie

**Unter Leitung des Vorstandes wurde ein interdisziplinäres Team eingesetzt:**

- pädagogische Fachleute
- Architekten und FM-Manager
- Planungsfachleute für die Entwicklung eines Masterplans
- Organisatoren (Prozessmanagement) und Unternehmensentwickler
- Budgetverantwortliche und Controller
- Finanzierungsspezialisten
- Juristen
- Leitende
- Vorstand

**Die Steuerung erfolgt über vernetzte Teams bzw. Gremien mit verschiedenen Arbeitsschwerpunkten**

- Es wurden Regionen gebildet.
- Es werden verschiedene Arbeitsteams gebildet.
- Projektsteuergruppe P 300/900
- Interner Bauausschuss (Steuerung der Bauvorhaben)
- AG Finanzplanung (Steuerung der Finanzierung)

### **Bei der Projektorganisation werden immer folgende Themen betrachtet:**

- Bau
- Angebote/Konzepte/Belegung
- Personal
- Organisation

Diese Themen werden in speziellen Fachteams bearbeitet. Die intern und extern betroffenen Abteilungen und Organisationseinheiten werden ständig einbezogen.

Besondere Themen (z.B. Finanzierungsfragen) werden vorbereitet und in speziellen Sitzungen geklärt. U.a. Sondersitzung des Förderausschusses des Landes Baden-Württemberg zur Klärung der Förderungsmöglichkeiten an den Komplexstandorten

- Durch den Konversionsplan ist die Strategie für die Wohnangebote (Behindertenhilfe) bis 2035 festgelegt.
- Neu ist jedoch, dass dieser Plan von der Heimaufsicht genehmigt wird und somit verbindlich ist.
- Die Organisations- und die Angebotsentwicklung der verschiedenen Bereiche der Johannes-Diakonie kann nun folgen
- Der Veränderungsprozess betrifft alle Bereiche im Unternehmen.
- Das Change-Management folgt diesem Plan.
- Organisationsentwicklung u.a. Fragestellung: Zentral oder Dezentral

### **Ein wichtiger Baustein ist die Informations- und Beteiligungskaskade (ein Auszug):**

- Betroffene und Vertretergremien
- Verwaltungsrat der Johannes-Diakonie
- Sozialministerium
- Standortlandkreis
- Heimaufsichtsbehörden
- Hauptbeleger Stadt-Landkreise
- Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS)
- Mitarbeiter und alle Organisationsebenen in der Einrichtung
- Sondersitzung des Förderausschusses des Landes Baden-Württemberg

Die Information und Einbeziehung aller Beteiligten und Organisationseinheiten ist ein unerlässlicher Erfolgsfaktor bei der Erstellung und Umsetzung der Konversionsplanung<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Der Begriff der Konversion, der sich aus dem lateinischen Begriff „conversio“ („Umwandlung/Umkehr“) ableitet, wird heute auch im Zusammenhang mit der Umwandlung von bisher militärisch genutzten Standorten benutzt. Dieser Prozess ist aber nicht mit der Konversion der Behindertenhilfe vergleichbar.

### **Die Verbindung der fachpolitischen und rechtlichen Vorgaben:**

Die beiden genannten rechtlichen Rahmenbedingungen, bestehend aus dem modernisierten Heim(bau)recht und den Vorgaben der UN-BRK, verlangen von den Komplexeinrichtungen

- sowohl eine Modernisierung der bestehenden Wohnimmobilien an sämtlichen Standorten,
- als auch eine Verkleinerung der Zentralstandorte bei gleichzeitiger Dezentralisierung von Plätzen durch Aufbau neuer stationärer Wohnangebote in den Regionen.

Diese in zweifacher Hinsicht verlangte Veränderung der Zentral- bzw. Komplexstandorte wird – ob ihrer erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtorganisation – zu einer regelrechten (Um)“Wandlung“ der bisherigen Zentren führen. Schließlich wird und kann die Dezentralisierung – wie im Fall der Johannes-Diakonie – nicht damit verbunden sein, dass die Wohnangebote an den Zentralstandorten völlig aufgelöst werden. Die Standorte werden und müssen auch unter den vorgenannten Rahmenbedingungen eine eigene Bedeutung im Spektrum der Behindertenhilfe behalten.

Als Gründe seien dafür beispielhaft aufgeführt:

- Eine Auflösung würde im Hinblick auf das Wunsch- und Wahlrecht der dort lebenden Menschen, die die Komplexeinrichtung als ihr Zuhause empfinden, eine unvermeidbare Härte bedeuten und deren Wahlrecht, weiterhin am Zentralstandort wohnen zu können, beschneiden.
- Die Behindertenhilfe bedarf in Zukunft weiterhin Standorte mit Angeboten, an denen behinderte Menschen mit Sonderbedarfen (Menschen mit hoher Pflegebedürftigkeit oder hohem therapeutischem Zusatzbedarf) ihre ideale Versorgung durch spezielle und nicht allorts vorhaltbare Fachlichkeiten erhalten.

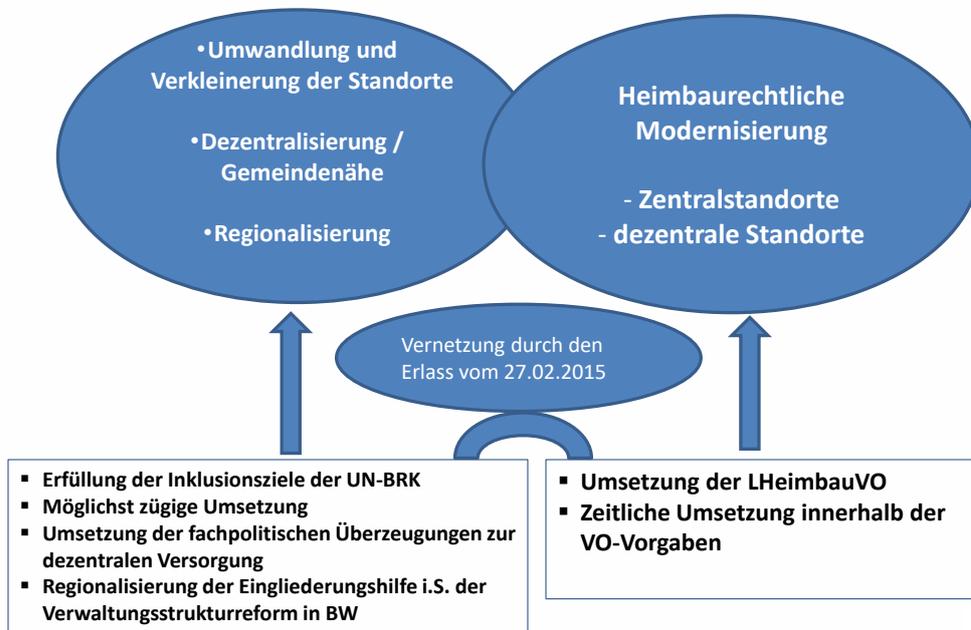
Für die künftig an diesen Standorten verbleibenden bzw. neu einziehenden Menschen mit Behinderungen, welche dort spezielle Angebote suchen und erhalten sollen, sind die Komplexeinrichtungen nach den heim(bau)rechtlichen Vorgaben gehalten, die notwendigen Modernisierungen der dafür auch in Zukunft (noch) benötigten Wohnimmobilien vorzunehmen. Die deshalb notwendige bzw. damit einhergehende (Um)“Wandlung“ der Komplexeinrichtungen und insbesondere ihrer Zentralstandorte wird in Politik und Wissenschaft unter dem Begriff der „Konversion“ bzw. „Standortkonversion“ zusammengefasst.

Dieser Konversionslogik folgend, hat die Johannes-Diakonie in den vergangenen Jahren eine umfassende Planung erarbeitet, die folgende Schritte bzw. Bausteine beinhaltet:

- die seit dem Jahr 2009 ständig fortgeschriebene Planung der Dezentralisierung von stationären Plätzen an den bisherigen Standorten Mosbach und Schwarzacher Hof durch Aufbau neuer gemeindezentrierter Wohnangebote, wobei sich die zu verlagernden Platzzahlgrößen und neuen Standorte an den bisherigen Platzquoten der Hauptbelegerland- und Stadtkreise der Johannes-Diakonie orientiert.
- Planung jener fachlich zu verändernden bzw. weiter zu spezialisierenden Angebote, die in der weiteren Zukunft an den Standorten Mosbach und Schwarzacher Hof vorgehalten werden sollen, sowie Planung der Bedarfe der Zukunft, die es an diesen Standorten in der Zukunft abzudecken gilt.
- Planung des dafür benötigten bzw. nicht mehr benötigten Raumprogramms bzw. Immobilienportfolio an den beiden Standorten.
- Die ab 2011 ständig weiterentwickelte Planung der nach der LHeimBauVO notwendigen Modernisierungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen in den an den Standorten befindlichen Bestandsgebäuden, die auch künftig zum notwendigen Immobilienportfolio in Mosbach und am Schwarzacher Hof (sowie an den bestehenden dezentralen Standorten) gehören.
- Planung der künftigen, an den zentralen wie dezentralen Standorten vorzuhaltenden „Wohnungsangebote“.
- Planung der (finanzierbaren und organisatorisch leistbaren) Umsetzungszeitfolge.
- Ermittlung des für die Umsetzung bestehenden Finanzierungs(gesamt)bedarfs.

Die Ergebnisse dieser Planungen hat die Johannes-Diakonie in ihrem sog. „Konversionsplan 2035“ zusammengeführt. Vorstand und Verwaltungsrat haben diesen Plan im Sommer 2015 schließlich verabschiedet. Dieser Konversionsplan stellt die wesentliche Grundlage für den Generalantrag dar. Die von den zuständigen Behörden mit diesem Antrag erbetenen Entscheidungen sind wiederum zentrale Bestandteile des im Konversionsplan enthaltenen, VO-bedingten Modernisierungsplans für die Bestandsgebäude und dessen Umsetzung.

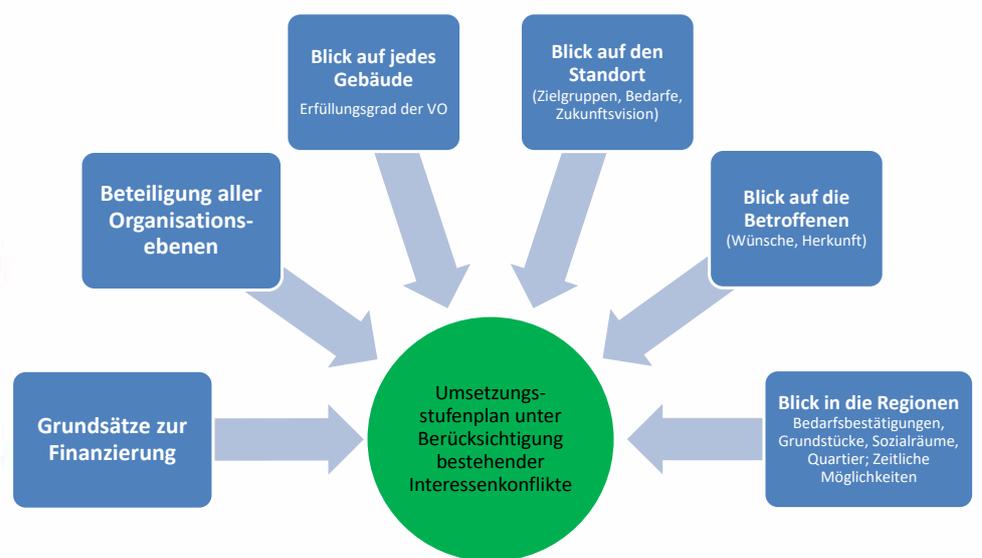
## 4. Die Konversionsaufgabe<sup>8</sup>, bedeutet auch die Einbeziehung aller Beteiligten



### Maßgaben und Maßnahmen



<sup>8</sup> Konversionsaufgabe ist es, die fachpolitische Aufgabenstellung und die heimbaurechtlichen Vorgaben zu einem in sich schlüssigen Plan zusammenzuführen bzw. miteinander zu verbinden.



Wichtige Ebenen im Umsetzungs- und Vernetzungsprozess

#### 4.1. Von der Bestandsgebäude-Untersuchung zur Modernisierungsplanung

Im Rahmen der Erarbeitung des Konversionsplans hat die Johannes-Diakonie sämtliche ihrer Bestandsgebäude in dreifacher Hinsicht untersuchen lassen und darauf aufbauend Planungen erstellt. Den ersten Baustein bildete eine Untersuchung sämtlicher Wohngebäude und sonstiger Gebäude (Verwaltung, Medizinische Gebäude, Technik etc.) auf den in den kommenden zwanzig Jahren (aufgeteilt in Fünf-Jahres-Schritte) üblicherweise anfallenden, nutzungsbedingten Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Für die dafür erforderlichen Maßnahmen war der notwendige Mittelbedarf zu planen.

Den zweiten Baustein bildete im Zeitraum zwischen 2011 und 2014 die (konzentrierte) Untersuchung der durch stationäres Wohnen genutzten Gebäude auf die baulichen Anforderungen der LHeimBauVO hin (sog. VO-Bestandsanalysen bzw. Status-quo-Analysen). Für sämtliche Wohngebäude an sämtlichen Standorten der Johannes-Diakonie wurden – unter Beiziehung von Fachleuten – eine VO-spezifische „Modernisierungsplanung“ erstellt. Ebenso wurden für jedes Gebäude die erforderlichen VO-bedingten Anpassungs- und Modernisierungskosten ermittelt.

Den dritten Baustein bildete schließlich die Gegenprüfung der Untersuchungsergebnisse aus dem zweiten Baustein, mit der die bis dahin erstellten Anpassungsplanungen mit den im März 2015 und damit erst rund fünfeneinhalb Jahre nach Inkrafttreten der VO veröffentlichten Verwaltungsanweisungen der ERL abgeglichen wurden. Vor der Veröffentlichung dieser ERL haben sämtliche Fachplaner und Berater die von der Johannes-Diakonie erstellten Pläne unter den Vorbehalt gestellt, dass – unabhängig von den offenen Fragen der Finanzierung -

- es bisher weder von Seiten des SM noch von den Heimaufsichten Leitlinien bzw. Aussagen darüber gebe, wie einzelne Vorschriften der VO ausgelegt bzw. wie das Ermessen bei den einzelnen Regelungen ausgeübt werde;
- die Heimaufsichten (kraft Weisung des SM) ihrem gesetzlichen Beratungsauftrag zur Planakzeptanz nicht nachkommen könnten, solange keine Verwaltungsvorschriften geschaffen sind;

- es für die Konversionsplanung einer Komplexeinrichtung keinerlei Aussagen oder Hilfestellung des SM gebe, wie der Konversionsprozess zur Deckungsgleichheit mit dem neuen Heimbaurecht gebracht werden könne.

Von der so letztlich in 2015 (unter Hochdruck) fertiggestellten Modernisierungsplanung wurden (selbstverständlich) jene zu Wohnzwecken genutzten Bestandsgebäude ausgenommen, die erst nach Inkrafttreten der LHeimBauVO am 01.09.2009 entstanden sind bzw. die erst nach Inkrafttreten den Betrieb neu aufgenommen haben und bei denen die baulichen Mindestvorgaben der LHeimBauVO bereits in der damaligen Planungsphase vollständig mitberücksichtigt wurden. Bei diesen Gebäuden waren die für die Einhaltung der VO-Vorgaben jeweils örtlich zuständigen Heimaufsichten als sog. Träger öffentlicher Belange im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren von vornherein mit einbezogen. Aufgrund der automatisch im Baugenehmigungsverfahren behördlicherseits erfolgten VO-Überprüfung durfte für diese „jungen“ Wohneinheiten im Rahmen der Modernisierungsplanung die VO-Kompatibilität unterstellt werden.

Bei den vor dem Inkrafttreten der VO errichteten Wohngebäuden wurde im Rahmen der Modernisierungsplanung bzw. der Planung der (stufenweisen) Umsetzung der VO wiederum berücksichtigt, dass für diese „älteren“ Gebäude die von der VO gesetzten Standards für die Ausgestaltung der Wohn- und Raumkonzepte grundsätzlich erst ab 01.09.2019 gelten. Schließlich sieht § 5 Abs. 2 S. 1 VO für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der VO bereits bestehenden Gebäude vollstationärer „Heime“ eine Regelübergangsfrist für die Umsetzung der neuen baulichen Anforderungen von zehn Jahren auf den VO-Stichtag (Ablauf des 31.08.2019) hin vor. Anders ausgedrückt: Bis zu diesem Stichtag ist der Geltungsbereich der VO noch nicht eröffnet.

Bis zum Stichtag verbleibt es für diese Einrichtungsgebäude zunächst grundsätzlich beim bereits bisher einzuhaltenden baulichen Anforderungsniveau der „Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige“ (Heimmindestbauverordnung). Gleichwohl werden bereits einige dieser Bestandsgebäude schon vor dem VO-Stichtag am 01.09.2019 an die prägenden Standards der VO angepasst. Dagegen soll (und kann) der andere Teil der Bestandsgebäude - dies sieht der nachfolgend noch näher vorgestellte erstellte Modernisierungsplan ebenso vor – erst innerhalb von bestimmten, über den VO-Stichtag hinaus verlängerten Anpassungsfristen VO-gerecht umgebaut werden.

Bei weiteren insgesamt 20 Gebäuden mit Wohngruppen und fünf Gebäuden mit Wohnungen haben die Untersuchungen jedoch ergeben, dass

- die für die VO-Anpassung eines Gebäudes erforderlichen Investitionskosten aus Sicht des Förderrechts bzw. aus Sicht der Eingliederungshilfe die kritische Grenze von 75 % der entsprechenden Neubaukosten überschreiten würden (oder)
- nach der VO-Anpassung eines Gebäudes und dem damit einhergehenden Platzverlust keine (von der Eingliederungshilfe noch akzeptierbare) Betriebskostendeckung mehr bestehen würde.

Diese 25, ausweislich der Anpassungsplanung und auch aus Sicht der Eingliederungshilfe „unwirtschaftlichen“ Gebäude, wurden schließlich aus der weiteren Modernisierungsplanung wieder herausgenommen. Für diese wurde stattdessen eine Stilllegungsplanung erstellt, die in die für die anderen Wohngebäude erstellte Modernisierungsplanung zeitlich angepasst werden musste.

## 4.2. Antragsrelevanz des „Konversionsplan 2035“

Da die Johannes-Diakonie – wie oben ausgeführt – rechtlich verpflichtet ist, die Aufgabenstellungen der Dezentralisierung und der Modernisierung gleichzeitig zu erfüllen, war und ist eine inhaltliche und insbesondere zeitliche Verknüpfung der erstellten Modernisierungsplanung mit der Dezentralisierungsplanung des Trägers unerlässlich.

### 4.2.1. Bedeutung der Dezentralisierungsplanung für die VO-Umsetzung

Schließlich ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass die Wohngebäude an den beiden Komplexstandorten Mosbach und Schwarzacher Hof aufgrund der großen Nachfrage der Klienten und ihrer Belegerlandkreise seit jeher voll belegt sind und auch benachbarte Einrichtungen der Behindertenhilfe aufgrund der weiter steigenden Fallzahlen über keine Ausweichplätze verfügen. Die VO-gerechte Modernisierung der antragsrelevanten Gebäude verlangt regelmäßig weitgehende bauliche Eingriffe in die Gebäude. Soweit eine solche Modernisierung im „laufenden Betrieb“ (Es können insgesamt lediglich zwei Gebäude im laufenden Betrieb modernisiert werden) für die dort wohnenden Klienten unzumutbar oder aus logistischen Gründen nicht möglich ist, verlangt die Modernisierungsplanung demzufolge, dass die in den betroffenen Gebäuden lebenden Menschen vorher vollständig aus- und umziehen. Genauso setzt die zeitgerechte Durchführung der Stilllegungspläne voraus, dass diese Gebäude vorher vollständig geräumt werden und die bisherigen Bewohner an andere Wohnplätze umziehen.

Die vollständige Kapazitätsauslastung in den Wohngebäuden ist derzeit eines der wesentlichen faktischen Hindernisse der VO-Umsetzung im Bereich der Behindertenhilfe. Insofern liefert erst die Umsetzung der Dezentralisierungspläne der Johannes-Diakonie, über die neue Wohnplätze in den Regionen geschaffen werden, einen wesentlichen Beitrag zur „Leerung“ der von der VO-Modernisierung betroffenen Bestandsgebäude bzw. zur Gebäudestilllegung. Die Umsetzung der Dezentralisierungsprojekte muss demnach als einer der Dreh- und Angelpunkte im Bereich der Zeitplanung der VO-Modernisierung bezeichnet werden. Dabei stößt die Antragstellerin – genauso wie alle anderen Träger, die Angebote dezentralisieren müssen, auf eine Vielzahl an Hindernissen in den Regionen, welche die Planung neuer dezentraler Wohnangebote im Bereich der Eingliederungshilfe erschweren, ohne die aber die entsprechenden, gebäudeleerenden Umzüge nicht möglich sind. Als Beispiele für solche Hindernisse sind hier zu nennen:

- schwierige Suche nach geeigneten und bezahlbaren Grundstücken in den Gemeinden
- erschwerte Durchsetzbarkeit von Wohnflächen für Menschen mit Behinderungen in der gemeindlichen Bebauungsplanung
- teilweise (und zugleich grundlose) Verweigerungshaltung der Zielland- und Stadtkreise bei der erbetenen Erteilung von Bedarfsbestätigungen, welche der Träger im Verfahren um Landes-Investitionsfördermittel vorlegen muss
- stetig erschwerte Förderverfahren und Förderbedingungen.

Aus den vorgenannten Gründen und der Zahl der in die Modernisierungsplanung einzubeziehenden Bestandsgebäude der Johannes-Diakonie ergibt sich, dass eine vollständige Umsetzung der modernen baulichen Wohnstandards in den Gebäuden bis zum VO-Stichtag unmöglich ist. Der Konversionsplan der Johannes-Diakonie sieht vielmehr vor, dass die Umsetzung der mit der Dezentralisierungsplanung verknüpften Modernisierung:

- Insbesondere an den Komplexstandorten nur schrittweise, teilweise nur Gebäude für Gebäude ablaufen kann,
- weit über den VO-Stichtag hinaus verlaufen muss und
- erst im Jahre 2035 vollständig abgeschlossen ist; vorausgesetzt, sämtliche zusätzlichen den Konversionsprozess beeinflussenden Voraussetzungen (die von der Johannes-Diakonie nicht selbst gesteuert werden können) treten ein.

#### **4.2.2. Bedeutung der Ausweichquartier-Planung für die VO-Umsetzung**

Trotz ihrer bedeutenden Schubkraft für die an den Standorten zu modernisierenden Bestandsgebäude, wird über die Dezentralisierung alleine keine zeitgerechte und vor allem vollständige „Leerung“ bestimmter Gebäude erreicht werden. Vielmehr ist die Johannes-Diakonie zur Beschleunigung der notwendigen Umzüge gezwungen, Ausweichquartiere zu schaffen bzw. vorzuhalten, die Bewohner während der Umbauphase eines Wohngebäudes beziehen können. Nur durch zusätzliche „freie“ Ausweichquartiere lässt sich einigermaßen sicherstellen, dass die Bestandsgebäude auch in einer überschaubaren Taktung zunächst geräumt und dann modernisiert werden können. Die Schaffung solcher freien Ausweichquartiere ist daher ebenfalls zum Bestandteil des Modernisierungsplans gemacht worden.

### 4.2.3. VO-Anträge als zentrale Bestandteile der Planumsetzung

Die verschiedenen Anträge für die einzelnen Bestandsimmobilien wurden unter Berücksichtigung der genannten Sachverhalte zusammen mit einem ausführlichen Begründungsteil und diversen Anlagen gebündelt im umfassenden

*„Kombinierten Generalantrag auf Einzelbefreiungen, individuelle Verlängerung der Regelübergangsfrist und Feststellung des Wohnungsstatus für die Bestandseinrichtungen der Johannes-Diakonie Mosbach KdöR zur Umsetzung der LHeimBauVO auf Basis des trügereigenen Konversionsplan 2035*

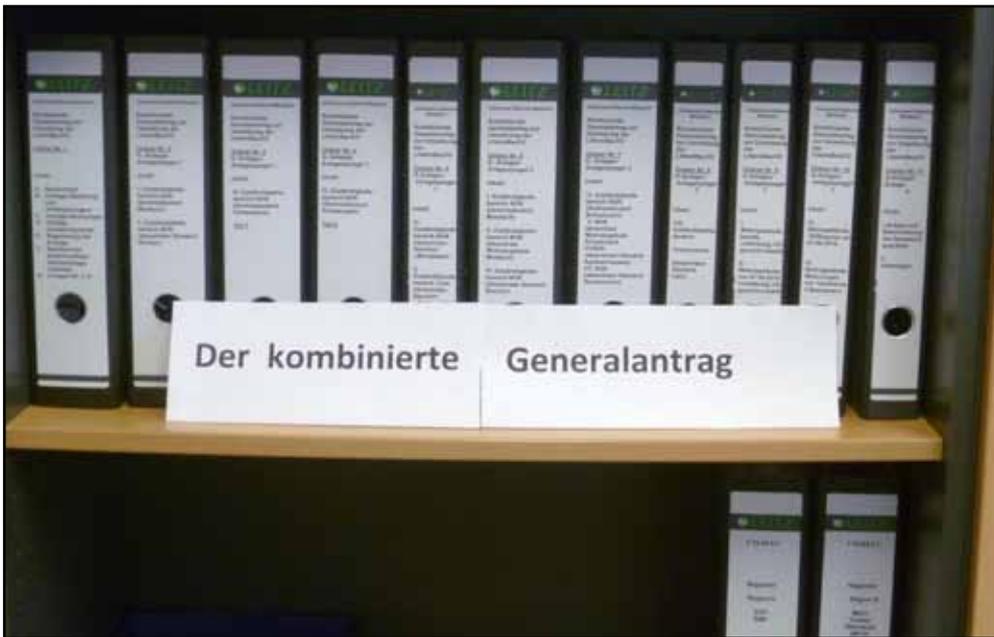
Da die Einzelanträge die Bausteine zur Harmonisierung des Konversionsplans und der VO-Vorgaben darstellen, muss es für die Summe der Bausteine eine Gesamtbegründung geben. Demgegenüber sollen und dürfen die für die einzelnen Gebäude notwendigen Ausführungen auf die dort noch im Speziellen verbleibenden speziellen Fragestellungen konzentriert werden. Dieser Gesamtbetrachtungslösung folgend, wurde

- die Summe der für die Harmonisierung notwendigen Einzelanträge,
- die Darstellung der von der VO betroffenen Gebäude und deren VO-gerechte Modernisierung im Rahmen des Konversionszeitplans und
- die für die Antragsgruppen bestehende Gesamtbegründung in einem Antrags-text zusammengefasst, der als „Generalantrag“ bezeichnet wird. Diesem Generalantrag ist für jedes betroffene Bestandsgebäude zusätzlich eine spezielle Gebäudemappe beigefügt, sodass die pro Gebäude zu treffenden Entscheidungen im Zusammenspiel zwischen den allgemeinen Ausführungen und Begründungen des Generalantrags und dem jeweils speziellen Hausordner (mitsamt den notwendigen Planunterlagen etc.) getroffen werden können.

Der von der Johannes-Diakonie beschlossene Konversionsplan hat zudem die Dezentralisierung sowie die VO-gerechte Modernisierung (insbesondere) der beiden Zentralstandorte in Mosbach und Schwarzach in ihrem Ablauf zusammengeführt und in organisatorisch und logistisch umsetzbare Zeit- bzw. Planabschnitte aufgeteilt. Sowohl die Dezentralisierung der Zentralstandorte in die sog. Herkunftslandkreise der bisherigen Bewohnerstruktur als auch die Anpassung der zukünftig weiter genutzten Bestandsgebäude an die VO-Vorgaben sollen nach Konversionsplan bis zum Jahr 2035

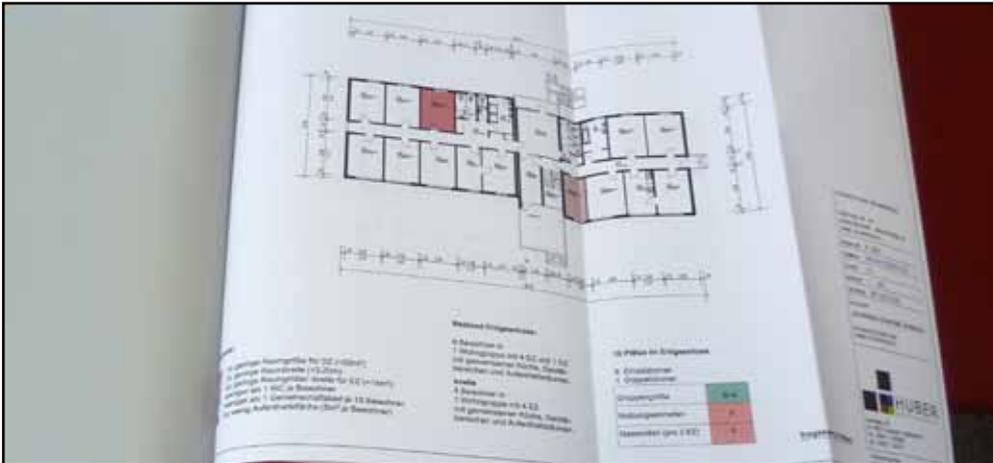
- unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und logistischen Leistungsfähigkeit des Trägers und
- der planerisch notwendigen Zeitläufe

unter größtmöglicher Kraftanstrengung umgesetzt werden.



Die für den Generalantrag relevanten und in die stationäre Einrichtungsorganisation des Antragstellers eingebundenen Bestandsimmobilien teilen sich auf insgesamt drei Behördenzuständigkeiten auf:

- Heimaufsicht des Neckar-Odenwald-Kreis (Regierungsbezirk Karlsruhe)
- Heimaufsicht des Landkreis Calw (Regierungsbezirk Karlsruhe)
- Heimaufsicht des Ortenaukreis (Regierungsbezirk Freiburg)



Entsprechend ihres Standorts ist der Generalantrag für die mit Adresse benannten Bestandsimmobilien an die jeweils dafür zuständigen Heimaufsichten gerichtet. Die in den Abschnitten B und C jeweils gebäudebezogen benannten Anträge sind dementsprechend zuständigkeitsbezogen systematisiert. Die im Abschnitt E folgende Begründung der Anträge

- baut auf einen Gesamtzusammenhang auf,
- gilt für sämtliche Anträge

und

- ist an sämtliche der drei zuständigen Heimaufsichten zusammen gerichtet.

Der Generalantrag wurde am 28.10.2015 der Heimaufsicht des Neckar-Odenwald-Kreises überreicht. Weitere Exemplare gingen zeitnah an die beiden übrigen zuständigen Heimaufsichten des Landkreises Calw und des Ortenaukreises

#### **Überleitung zum Konversionsplan 2035:**

Durch die abschließende Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen durch die ERL und den Erlass für Komplexträger des Sozialministeriums im Jahre 2015 wurde der Rahmen zur Ausgestaltung der Konversionsaufgabe geschaffen.

Die Träger konnten nun die fachpolitischen Anforderungen mit den Anforderungen der LHeimBauVO verbinden und verknüpfen.

## **5. Der Konversionsplan 2035**

Der Erlass des Sozialministeriums trägt der besonderen Situation der Komplexträger Rechnung und ermöglicht dann eine Zeitbrücke über 2019 hinaus, wenn durch einen in sich schlüssigen Plan nachgewiesen werden kann, wie lange es dauert und warum es nicht schneller geht.

Hierbei ist darzustellen, dass der Plan an der wirtschaftlichen Grenze des Machbaren orientiert ist und das Unternehmen mit aller möglichen Kraftanstrengung, sich bemüht, so schnell als möglich die Standards der LHeimBauVO umzusetzen.

Diese Konversionsplanung mündet in einem „Generalantrag“, welcher bei der örtlich zuständigen Heimaufsicht zur Genehmigung vorzulegen ist.



„Unter Rücksicht auf die bei Komplexeinrichtungen bestehenden Ziele der Zentralstandortkonversion, mit der es ein Höchstmaß an gleichberechtigter Teilhabe und Inklusion für die Menschen mit Behinderungen zu verwirklichen gilt, sollen sinnvollerweise die Planungsschritte des Dezentralisierungsprozesses mit den Schritten zur Umsetzung der LHeimBauVO aufeinander abgestimmt und in Einklang gebracht werden. Denn auch für die Vorgaben und Zielsetzungen der baulichen Mindeststandards der LHeimBauVO gilt, dass diese im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren zeitnah umgesetzt werden sollen. Gleichmaßen soll den Trägern von Komplexeinrichtungen die Möglichkeit eröffnet sein, der ihnen obliegenden Dezentralisierung bzw. Verkleinerung ihrer Zentralstandorte im Sinne der Inklusionsziele nachzukommen.“

Diese Beschreibung im Komplexträger-Erlass bringt zum Ausdruck, dass die erfolgreiche Umsetzung eines Konversionsplans erfordert, dass die Dezentralisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen so miteinander organisatorisch zu verknüpfen sind, dass die eine Maßnahme die andere in ihrer Wirkung unterstützt bzw. diese überhaupt ermöglicht. Diesen Ansprüchen versucht der Konversionsplan der Johannes-Diakonie gerecht zu werden. So werden nach dem „Konversionsplan 2035“ auf der einen Seite zahlreiche gemeindenaher Einrichtungsgebäude an neuen dezentralen Standorten geschaffen, die einen Abbau von Zentralstandortplätzen ermöglichen. Auf der anderen Seite sieht der Plan vor, dass zahlreiche Bestandsgebäude an den beiden Zentralstandorten Mosbach und Schwarzacher Hof stillgelegt werden. Zudem werden Bestandsgebäude an Zentralstandorten umgebaut und modernisiert.

Die Umbau- und Neubaumaßnahmen der Johannes-Diakonie sowie die notwendigen Bewohnerumzüge sind im Konversionsplan logistisch unmittelbar miteinander verknüpft und sollen in mehreren Planabschnitten erfolgen. Die innerhalb eines Planabschnittes vorgesehenen Schritte sind jeweils voneinander abhängig. Im Kern bedeutet das etwa, dass erst ein Gebäude (durch Umzüge an dezentrale Standorte oder durch (Zwischen)Umzüge innerhalb des Standorts „frei“ gemacht werden muss, bevor es um- oder gar neu aufgebaut werden kann, damit am Ende Bewohner in VO-gerechte Wohngruppen bzw. Wohnungen wieder zurück oder neu einziehen können.

Diese innere Verknüpfung der organisatorisch nacheinander zu bewältigenden Schritte bedingt - mit Blick auf den vorliegenden Generalantrag - die vorübergehende Fortnutzung zahlreicher Bestandsgebäude an den Zentralstandorten über den VO-Stichtag (01.09.2019) hinaus.

### **5.1.2. Der Konversionsplan – ein Gerüst aus voneinander unabhängigen „Clustern“**

Aufgrund der engen Abhängigkeiten von dezentralen Einzelprojekten, Gebäude„leerungen“ an den Zentralstandorten, Bewohnerumzügen, Gebäudestilllegungen und Modernisierungen ist ein solcher Konversionsplan von vornherein der Gefahr ausgesetzt, in seiner Gesamtumsetzung durch den sog. Dominoeffekt behindert zu werden. Würden etwa sämtliche Dezentralisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unmittelbar – in einer „Domino“-Kausalkette – mit- und nacheinander verbunden, könnte die Verzögerung nur eines umfallenden Dominosteins dazu führen, dass der gesamte weitere Ablaufplan zum Stillstand kommt. Um zumindest solche „Dominoeffekte“ auszuschließen, hat sich die Johannes-Diakonie in ihrem Konversionsplan darum bemüht, eine „Vollverkettung“ des Ablaufs zu vermeiden. Vielmehr hat man verschiedene Planabschnitte (sog. „Cluster“) geschaffen, die weitgehend unabhängig voneinander sind. Sollte sich demnach ein Planabschnitt – gleich aus welchem Grund – verzögern, können die anderen Planabschnitte gleichwohl durchgeführt werden.

## 5.1.3. Der Konversionsplan – Umsetzungsabsicherung durch Risikopuffer

### 5.1.3.1. Zeitliche Risikopuffer

In sämtlichen Planabschnitten des Konversionsplans wurden – was die Zeitplanung anbetrifft – Risikozeitpuffer mit eingeplant, die typische Verzögerungsrisiken bei der Planumsetzung auffangen sollen. Solche Zeitrisiken können bspw. darin bestehen, dass

- der Bau und damit die Eröffnung einer neuen dezentralen Einrichtung verzögert wird
  - durch Auseinandersetzungen mit den Förderstellen über die notwendigen Fördermittel,
  - durch Auseinandersetzungen mit dem zuständigen Leistungsträger über die Refinanzierung der Bau- und Betriebskosten,
  - durch einen langen Bauwinter.
- die „Leerung“ eines zur Stilllegung oder zur Modernisierung vorgesehenen Gebäudes verzögert wird
  - durch Verzögerungen bei dem damit verknüpften dezentralen Projekt
  - durch Ablaufschwierigkeiten bei der Vielzahl der notwendig werdenden Bewohnerumzüge.

Unabhängig von den weiteren, von einer Komplexeinrichtung nur bedingt zu beeinflussbaren Planvariablen, wurden die Heimaufsichten am Fachtag des SM zur „Umsetzung der Landesheimbauverordnung bei „Komplexeinrichtungen“ am 23.07.2015 in Stuttgart auf die Notwendigkeit und Zulässigkeit dieser Risikozeitpuffer ausdrücklich hingewiesen.

### 5.1.3.2. Gegenständliche Risikopuffer

Unabhängig von der Notwendigkeit, durch entsprechende Zeitpuffer Vorsorge mit Blick auf nicht vorhersehbare Umsetzungsverzögerungen in den einzelnen Planabschnitten sorgen zu müssen, wurde bei der Planausarbeitung versucht, ein zusätzliches Risiko zu begrenzen. Dieses Risiko lässt sich wie folgt skizzieren: Das „Leeren“ der zu modernisierenden Gebäude an den Zentralsstandorten ist u. a. zwingend davon abhängig, dass die Umzüge der dort derzeit noch lebenden Bewohner jeweils vollständig und rechtzeitig stattfinden müssen, um im jeweiligen Zeitplanabschnitt zu bleiben. Diese Umzüge sind aber

- selbst wiederum vom „Funktionieren“ einer Vielzahl von dezentralen Neubau-Projekten abhängig,
- von weiteren Zwischenumzügen in andere Gebäude innerhalb der jeweiligen Standorte abhängig.

Insofern bedingt die erfolgreiche Planumsetzung also nicht nur das rechtzeitige „Leeren“ von Gebäuden. Diese hängt vielmehr auch davon ab, ob – auf der Zeitstrecke der kommenden zwanzig Jahre – andere Gebäude jeweils rechtzeitig „fertig“ oder „frei“ werden, damit in diesen die umziehenden Bewohner wieder aufgenommen werden können. Um mit Blick auf eine nicht auszuschließende Stockung bei den aufnahmebereiten Gebäuden Vorsorge zu treffen, sind in der Planung drei Gebäude als gegenständliche Risikopuffer identifiziert worden, die – soweit der Risikofall eintreten sollte – längerfristig für zusätzliche Bewohneraufnahmen dienen könnten. Dabei handelt es sich um folgende Gebäude am Zentralstandort Schwarzach:

- Morgensonne
- Kraichgau
- Odenwald

Nach dem derzeitigen Ablaufplan sollen diese drei Gebäude nach einer Übergangsphase stufenweise geschlossen werden (vgl. dazu die Ausführungen zu diesen Häusern in den einzelnen Planabschnitten und die entsprechenden Anträge). Sollte es jedoch im Laufe der Planumsetzung zu den oben beschriebenen Verzögerungen kommen, behält sich die JD je nach Situationsentwicklung in den kommenden Jahren vor, für das eine oder andere dieser drei Häuser eine zusätzliche zeitlich befristete Fortnutzung bei der Heimaufsicht zu beantragen. Soweit im Laufe der Zeit der Plan dergestalt geändert werden müsste, dass diese Häuser gar dauerhaft als Wohneinrichtung genutzt werden müssten, würde frühzeitig eine dann notwendige VO-gerechte Modernisierung vorgeschaltet.

#### **5.1.4. Temporärer Einsatz von Ausweichquartieren als zwingender Baustein der Planabwicklung**

Mit Blick auf die Tatsache, dass die beiden Zentralstandorte Mosbach und Schwarzacher Hof bis heute voll belegt sind, müssen – um die planmäßigen Stufen zur Modernisierung überhaupt zeitgerecht einleiten zu können – sog. Ausweichquartiere an den Standorten geschaffen werden, in die insbesondere Bewohner, die nicht in neue dezentrale Einheiten umziehen können oder wollen, vorübergehend einziehen können. Schließlich gilt: Um die nach der VO gewünschten Standards in den einzelnen Zentralstandort-Wohngebäuden herzustellen, bedarf es meist solch erheblicher baulicher Eingriffe, die es mit Blick auf das Bewohnerwohl unmöglich erscheinen lassen, dass während der Umbauphase in einem betroffenen Gebäude weiter Bewohner verbleiben. Um wiederum die für die einzelnen betroffenen Personenkreise notwendige Betreuung in den Ausweichquartieren sicherstellen zu können, mussten in der Planungsphase deshalb „geeignete“ Gebäude gefunden werden. Da an den Standorten im Rahmen des Veränderungsprozesses gleichzeitig verschiedene Gebäude frei werden, hat die Antragstellerin im Rahmen der Planungsphase sämtliche dieser frei werdenden Gebäude auf deren Fähigkeit und Tauglichkeit zur Nutzung als Ausweichquartiere untersucht und die geeignetsten Objekte identifiziert. Für diese Ausweichquartiere soll im Rahmen dieses Generalantrags sogleich die entsprechende Anzeige für die (vorübergehende) Nutzung bzw. der notwendige Duldungsantrag mit gestellt werden.

## 5.1.5. Die Planabschnitte im Einzelnen

(Nachfolgend werden beispielhaft 4 (von 11) Abschnitten vorgestellt, um die Logik und Abhängigkeiten nachvollziehbar darzustellen.)

Der Konversionsplan der Johannes-Diakonie, den die Antragstellerin dem SM am 02.07.2015 in Stuttgart mit großer Billigung vorgestellt hat, umfasst nicht ausschließlich die Planungen für die Zukunft. Da die Antragstellerin Bausteine zur Konversion ihrer Standorte bereits seit 2009 umsetzt, umfasst dieser Plan auch die gesamte seitherige Zeitspanne ab Inkrafttreten der VO. Im Zeitabschnitt zwischen 2009 und 2014 hat die Antragstellerin bereits wesentliche bauliche Weichenstellungen vorgenommen, welche die Planumsetzung für die kommenden Jahre erst eröffnet hat. Nachfolgend sollen diese einzelnen Planabschnitte des „Konversionsplan 2035“ mit ihren inhaltlichen Maßnahmen und Verknüpfungen beschrieben werden. Ebenfalls ist für jeden Planabschnitt der dazu passende graphische Ausschnitt aus der vom Träger genutzten Softwareunterstützung beigefügt, mittels derer die Planüberwachung erfolgt.

### 5.1.5.1. Planabschnitt 1: 2009 - 2014 (bisherige Maßnahmen vor Erlass der ERL)

Im ersten, bereits vergangenen Planabschnitt zwischen 2009 und 2014 stand vor allem die Regionalisierung und Verbesserung der Wohnqualität an den Zentralstandorten Schwarzach und Mosbach durch den Abbau von Doppelzimmern im Fokus. Im Einzelnen wurden im Planabschnitt 1 folgende Maßnahmen umgesetzt:

Im Zeitraum 2010 – 2014 wurden neue Wohnangebote im Haus Birkenhof, in der Ödenburger Str. (dezentral im Stadtgebiet Mosbach), Haus Amselweg und im Haus A geschaffen. Hierdurch konnten im Planabschnitt 1 insgesamt 95 Doppelzimmer in Einzelzimmer und 59 Dreibettzimmer in Doppelzimmer umgewandelt werden. Ein Teil der Umwandlungen konnte gleichwohl nur durch eine dauerhafte Platzzahlreduzierung erreicht werden.

In den Jahren 2013/2014 wurden die seit 2009 geplanten neuen regionalen Wohnangebote in Walldürn (56 stationäre und 4 Kurzzeit- bzw. Krisenplätze), Eberbach (56 stationäre und 4 Kurzzeit- bzw. Krisenplätze), Wertheim (22 stationäre und 2 Kurzzeit- bzw. Krisenplätze) und in der Bertl-Bormann Str. im Stadtgebiet von Mosbach (28 stationäre Plätze) fertiggestellt.

Die neuen fertiggestellten regionalen Wohnangebote wurden überwiegend von Bewohnern der Zentralstandorte Schwarzach und Mosbach bezogen. Die Häuser „Haus am Wald“, „Waldstraße 1“, „Wiesengrund“ und „Luther“ konnten daraufhin an den Zentralstandorten vollständig geschlossen werden. Außerdem konnten Teile der Häuser Waldesruh und Haus im Tal geschlossen werden.

Schließlich konnten die Bewohner des Wohnheims in Lahr im Jahr 2014 in zwei neu fertiggestellte VO-konforme Ersatzneubauten in Lahr (jeweils 22 stationäre und 2 Kurzzeit- bzw. Krisenplätze) umziehen und das Wohnheim geschlossen werden.

## 5.1.5.2. Planabschnitt 2: 2015 - 2017

Im zweiten Planabschnitt zwischen 2015 und 2017 werden drei Arten von Maßnahmen dargestellt:

- zwei regionale Angebote
- zwei Einzelmaßnahmen am Standort Schwarzach
- eine Modernisierung eines frei werdenden Bestandsgebäudes in Mosbach

Im Planabschnitt 2 befinden sich weitere regionale Angebote in der Planung oder im Bau und werden erst in späteren Planabschnitten fertiggestellt. Im Planabschnitt 2 werden daher zwei Einzelmaßnahmen durchgeführt, da diese keine Bewohnerumzüge in die Region erfordern.

### Regionale Angebote:

Das neue Wohnangebot in St. Leon-Rot mit 23 stationären und einem Kurzzeit- bzw. Krisenplatz wurde fertiggestellt und im Frühjahr 2015 in Betrieb genommen. Hierdurch konnten Bewohner an den Zentralstandorten Mosbach und Schwarzach ausziehen. Durch weitere interne Umzüge war es möglich, das Haus Waldesruh im Sommer 2015 vollständig zu schließen.

Mit der Inbetriebnahme des neuen Angebotes am 01.12.2015 in der Carl-Theodor-Straße im Stadtgebiet von Mosbach mit 21 Plätzen besteht die Möglichkeit, das Haus Elz am Zentralstandort Mosbach vollständig zu schließen.

### Einzelmaßnahmen am Standort Schwarzach:

Das Haus Ringstraße 18 wird in den Jahren 2015/2016 durch den Abbau aller Doppelzimmer und leichte Umbaumaßnahmen im laufenden Betrieb an die VO-Anforderungen angepasst werden. Es werden drei Plätze abgebaut.

Das Haus Schönblick wird in den Jahren 2016/2017 durch Umbaumaßnahmen im laufenden Betrieb an die VO-Anforderungen angepasst werden. Insbesondere wird Barrierefreiheit für älter werdende Personen hergestellt. Es werden zwei zusätzliche Plätze entstehen.



Graphische Darstellung Planabschnitt 2 <sup>9</sup>

<sup>9</sup>

Rot = Gebäude in Betrieb bis zur Schließung

Gelb = Gebäude nach Umstrukturierung mit Befreiung

Grün = Gebäude wird 100% VO-konform gebaut/umgebaut

Blau = Gebäude in Betrieb bis zur Umstrukturierung

Braun = Gebäude in Betrieb mit Platzreduzierungen bzw. Abbau von Doppelzimmern

Grau = Umbauphase bzw. Bewohner im Ausweichquartier/ Nutzungsdauer Ausweichquartier

### Umfangreiche Modernisierung eines Bestandsgebäudes in Mosbach:

Durch den Neubau der Diakonie-Klinik Mosbach kann das bisherige Klinikgebäude (Haus Fuchs) wieder für Wohnen genutzt werden. Hierfür wird das Gebäude vor Bezug durch umfangreiche Baumaßnahmen zu 100% an die VO-Anforderungen angepasst. Es entstehen 41 stationäre Plätze. Nach dieser Umstrukturierung und dem Bezug des Hauses Fuchs im Jahr 2017 kann das Haus im Tal (32 stationäre Plätze) geschlossen werden.

### 5.1.5.3. Planabschnitt 3: 2016 - 2017



*Standort Mannheim, Obere Riedstraße*

Im dritten Planabschnitt zwischen 2016 und 2017 werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Neubau von 4 dezentralen Angeboten
- Schließung von 2 dezentralen nicht VO-konformen Gebäuden mit Wohnungen
- Schließung von einem Haus am Zentralstandort Schwarzach
- weiterer Abbau von Doppelzimmern an den Zentralstandorten
- Neubau von 2 dezentralen Angeboten mit Abbau von Doppelzimmern:

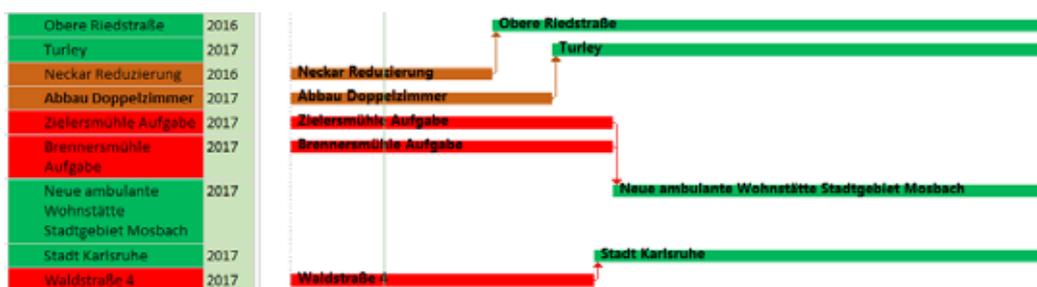
In Mannheim werden in den Jahren 2016/17 die beiden Angebote Obere Riedstraße und Turley mit jeweils 24 stationären Plätzen eröffnet. Die neuen Wohnangebote ermöglichen einen weitgehenden Abbau von Doppelzimmern im Haus Neckar und weiteren Gebäuden an den Zentralstandorten (insgesamt 20).

Neubau 1 dezentrales Angebot mit Schließung von 2 dezentralen Angeboten:

Im Stadtgebiet Mosbach (Diedesheim) ist im Jahr 2017 eine neue Wohnstätte mit 20 Plätzen geplant. Dafür können die Häuser Zieglersmühle und Brennersmühle vollständig geschlossen werden.

Neubau 1 dezentrales Angebot mit Schließung 1 Angebot Zentralstandort Schwarzach:

Schließlich wird das neue Angebot in der Stadt Karlsruhe mit 24 ambulanten/stationären Plätzen im Jahr 2017 in Betrieb gehen. Durch verschiedene interne Umzüge besteht die Möglichkeit, das Haus Waldstraße 4 zu schließen.



Graphische Darstellung Planabschnitt 3



Graphische Darstellung Planabschnitt 4<sup>10</sup>

#### 5.1.5.4. Planabschnitt 4: 2017 - 2018

Im vierten Planabschnitt zwischen 2017 und 2018 wird das Haus Kontiki für älter werdende Personen umgebaut und an die VO-Anforderungen angepasst. Diese Maßnahme ist abhängig von der Inbetriebnahme des neuen dezentralen Angebotes in Meckesheim. Nach Fertigstellung des Hauses Kontiki kann das Haus Lindenplatz am Standort Schwarzach stillgelegt werden.

Das neue stationäre Angebot mit 24 Plätzen in Meckesheim im Rhein-Neckar-Kreis wird 2017 fertiggestellt und kann bezogen werden. Für die Bewohner im Haus Kontiki steht damit ein Ersatzangebot mit genügend Plätzen zur Verfügung. Nach dem Umzug der Bewohner nach Meckesheim kann das Haus Kontiki für eine Nutzung für Erwachsene und Senioren umstrukturiert werden (Bauzeit 12 Monate, 19 Plätze). Hier ziehen im Jahr 2018 viele Bewohner des Hauses Lindenplatz ein, das baulich nicht an die VO-Anforderungen angepasst werden kann. Nach dem Auszug wird das Haus Lindenplatz stillgelegt.

<sup>10</sup>

Rot = Gebäude in Betrieb bis zur Schließung  
 Gelb = Gebäude nach Umstrukturierung mit Befreiung  
 Grün = Gebäude wird 100% VO-konform gebaut/umgebaut  
 Blau = Gebäude in Betrieb bis zur Umstrukturierung  
 Braun = Gebäude in Betrieb mit Platzreduzierungen bzw. Abbau von Doppelzimmer  
 Grau = Umbauphase bzw. Bewohner im Ausweichquartier/ Nutzungsdauer Ausweichquartier

## 5.1.6. Abhängigkeit der Umsetzung von Planprämissen

Die Umsetzung des Konversionsplans 2035 hängt auf unterschiedlichen Ebenen von verschiedenen Ereignissen in den jeweiligen Planabschnitten ab, auf deren rechtzeitigen Eintreten die Antragstellerin nur bedingten, jedenfalls keinen entscheidenden Einfluss hat. So ist etwa der Erfolg der Planung des komplexen Prozesses der Dezentralisierung und der Umwandlung der Großstandorte vom Eintritt einer Vielzahl an zuständigkeits- und Eingliederungshilfe-systembedingen „Variablen“ abhängig, deren Eintreten die Antragstellerin im Zuge der Erstellung des Konversionsplans zwingend unterstellen musste. Schließlich hat auch das SM die Komplexeinrichtungen aufgefordert, im Rahmen ihrer Konversionsplanungen von einem „Best Case“-Szenario auszugehen, um die Zeitspannen dieser Planungen möglichst eng zu halten.

Zu den auch in den Konversionsplan 2035 der Antragstellerin eingeflossenen, notwendigen Planprämissen, deren Eintritt die Antragstellerin aber nur bedingt oder jedenfalls nicht entscheidend beeinflussen kann, gehören u.a.:

### 5.1.6.1. Planbereich dezentrale Projekte

- Auffinden für die Schaffung von Einrichtungen der Behindertenhilfe nutzbare Grundstücke in den Gemeinden,
- positive Bebauungsplanung und Baugenehmigungsverfahren,
- Erteilung der im Investitionsförderverfahren des Landes als Bewilligungsvoraussetzung vorzulegenden Bedarfsbestätigungen durch die betroffenen Kreise,
- Vorliegen genügend umzugsbereiter Bewohner und lokalem Personal.

### 5.1.6.2. Planbereich Finanzierung

- öffentliche Förderung sämtlicher dezentraler und zentraler Bau- und Modernisierungsprojekte, die im Konversionsplan zur Umsetzung der VO-Vorgaben enthalten sind;
- plangemäßer und entsprechend zeitgerechter Verlauf der Investitionsförderverfahren,
- Bewilligung der für jedes Bauprojekt eingeplanten Landes-Investitions-Co-Förderung,
- ausreichende Budgetierung von Fördermitteln im Landeshaushalt zur Förderung sämtlicher VO-bedingter Investitionsmaßnahmen in der Behindertenhilfe im Land Baden-Württemberg,
- Durchsetzung der aufgrund der der Platzzahlreduzierungen und Modernisierungsmaßnahmen notwendigen IK-Satz-Erhöhungen einschließlich der Bewilligung der konversionsbedingten Zuschläge.

### 5.1.6.3. Planbereich Risiko: „Best Case“-Szenario:

Diese Planungsprämissen des Konversionsplanes liegen als Sach- und Rechtslage und Entscheidungsbasis auch dem Generalantrag ausdrücklich zugrunde. Entsprechend der in der Konversionsplanung vorgenommenen Best-Case-Planung wird sich die Einrichtung mit aller Kraft darum bemühen, dass die vorgenannten Prämissen eintreten, um damit die Planumsetzung im Zeitplan zu halten und vor allem auch die Umsetzung innerhalb der mit dem Generalantrag erbetenen Befreiungs- und Verlängerungsfristen zu vollziehen. Sie wird dazu auch sämtlicher ihrer Aktivitäten mit Blick auf die Planprämissen dokumentieren (bspw. Verlauf der geführten Verhandlungen mit dem KVJS und den Kostenträgern) und den Planfortschritt bzw. die Planeinhaltung mindestens alle zwei Jahre prüfen.

Soweit sich die Umsetzung des Konversionsplans 2035 später ohne Verschulden der Antragstellerin, aber aufgrund nicht erfüllter Planprämissen verzögern sollte und damit die behördlich verfügbaren Befreiungs- bzw. Verlängerungsfristen, so wie sie vorliegend beantragt werden, nicht mehr eingehalten werden können, muss sich die Einrichtung bereits heute die Beantragung entsprechender Bescheidabänderungen bzw. die Antragstellung auf Wiederaufgreifen insb. der Befristungsverfahren nach § 51 LVwVfG vorbehalten. So lässt sich Stand heute auch nicht beurteilen, ob die Einrichtung in einigen Tagen, Monaten oder Jahren – bei Anhalten der derzeitigen Flüchtlingswelle – gezwungen sein wird, dem Land oder dem Neckar-Odenwald-Kreis bspw. die als Ausweichquartiere vorgesehenen Gebäude als Notunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Eine solche Belegung dieser für den Konversionsverlauf „systemrelevanten“ Gebäude würde den Ablauf zahlreicher Planabschnitte aus dem Konversionsplan erheblich verzögern.

#### Übersicht der Prämissen für die Planungen:

1. Zeitliche und räumliche Prämissen		Status
1.1	Die Umbauplanungen der Gebäude am Komplex können eingehalten werden – Voraussetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Zusagen im Förderausschuss</li> <li>● Baugenehmigungen</li> <li>● zeitliche Umsetzung der Baumaßnahmen</li> </ul>	
1.2	Die regionalen Gebäude werden fertig wie im Plan eingestellt – Voraussetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Bedarfsbestätigungen</li> <li>● Grundstücke</li> <li>● Bebauungspläne</li> <li>● Zusagen im Förderausschuss</li> <li>● zeitliche Umsetzung der Baumaßnahmen</li> </ul>	
1.3	Die Ausweichquartiere stehen rechtzeitig zur Verfügung.	
1.4	Die im Plan vorgesehenen weiteren Stadt- und Landkreise können für die Errichtung neuer Angebote gewonnen werden.	
1.5	Die Regionalisierung von Plätzen im Zuge der Aufgabe von Häusern an den Komplexstandorten kann mit den Vorgaben der entsprechenden Stadt- und Landkreise (Herkunftsquoten der Bewohner) in Einklang gebracht werden.	

<b>2. Finanzielle Prämissen</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● keine Wachstumsstrategie! aber auch keine Schrumpfung!</li> <li>● Erhalt der Platzzahlen insgesamt ist notwendig, um den Gesamtinvest tragen zu können.</li> </ul>	
2.1	Die prospektive Finanzplanung bis 2035 kann eingehalten werden	
2.2	Die zugrunde gelegten Prämissen der Finanzierung („Best Case Rechnung“) treten ein: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Förderung</li> <li>● Refinanzierung</li> <li>● Konversionszuschlag</li> </ul>	
2.3	Die Kosten für Ausweichquartiere werden berücksichtigt.	
2.4	Für die Häuser in den Regionen können auskömmliche Entgelte verhandelt werden.	
2.5	Für die Gebäude, die an den Komplexstandorten in Betrieb bleiben, können ebenfalls auskömmliche Entgelte (auch bei reduzierter Platzzahl) verhandelt werden.	
<b>3. Bewohner-Prämissen</b>		
3.1	Das „Leitbild zur Gestaltung des Konversionsprozesses“ kann wie verabschiedet umgesetzt werden.	
3.2	Es finden sich intern genügend Bewerber für die regionalen Angebote.	
<b>4. Mitarbeiter-Prämissen</b>		
4.1	Es müssen keine betriebsbedingten Kündigungen vorgenommen werden.	
4.2	Es melden sich genügend interne Bewerber für die regionalen Angebote.	
<b>5. Ordnungsrechtliche Prämissen</b>		
5.1	Der vorliegende vernetzte Umsetzungs-Stufenzeitplan zur Dezentralisierung und Umsetzung der LHeimBauVO wird von den zuständigen Aufsichtsbehörden genehmigt.	
5.2	Die regelmäßige Überprüfung und ggf. Anpassung der Planung und des GA erfolgen einvernehmlich mit den beteiligten Heimaufsichten.	

## 5.2. Einbeziehung der Betroffenen

### Bewohnerwohl

Der Konversionsplan 2035 der Johannes-Diakonie folgt den ausdrücklich vom Sozialministerium vorgegebenen Leitsätzen. Bei der Erstellung des Konversionsplans 2035 standen folgende Vorgaben und Zielsetzungen im Mittelpunkt:

- zügige Anpassung des gesamten Wohnangebots der Johannes-Diakonie an die zentralen Vorgaben der VO durch Schaffung neuer VO-gerechter dezentraler Wohnangebote in den Herkunftslandkreisen sowie baulicher VO-Anpassung der verbleibenden Bestandsgebäude an den Zentralstandorten
- frühzeitige und umfassende Einbindung der Angehörigen- und Bewohnerbeiräte in den Konversionsprozess sowie konkrete Information

Im Einzelnen hat die Johannes-Diakonie im Rahmen des Konversionsplans 2035 folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung des Bewohnerwohls ergriffen:

### 5.2.1. Berücksichtigung des Bewohnerwohls durch Schaffung neuer VO-gerechter dezentraler Wohnangebote in den Herkunftslandkreisen

Die bereits ausführlich dargestellte Konversion der Johannes-Diakonie hin zu neuen gemeindeintegrierten und VO-gerechten Wohnangeboten in den Herkunftslandkreisen berücksichtigt sowohl das individuelle Bewohnerwohl an sich als auch die Zielsetzungen der Inklusion.

### 5.2.2. Berücksichtigung des Bewohnerwohls durch Anpassung der Zentralstandorte an die VO-Anforderungen

Bestandsgebäude, deren bauliche Anpassung an die VO wirtschaftlich unverhältnismäßig ist, sind zur Schließung vorgesehen. An ihrer statt sollen an den beiden Komplexstandorten innerhalb der nächsten acht Jahre insgesamt 5 vollständig VO-gerechte Ersatz-Neubauten entstehen. Alle verbleibenden Bestandsgebäude werden entweder vollständig oder soweit wie möglich an die prägenden Standards der VO angepasst.

Nach Abschluss aller Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2035 werden mit wenigen Ausnahmen alle VO-Anforderungen wie insbesondere das Einzelzimmergebot, die lichte Breite, eine hinreichende Zimmer- und Gemeinschaftsfläche, etc. erfüllt sein. Die Zielsetzungen der VO hinsichtlich Privatheit und Gemeinschaft für die Bewohner werden damit voll erfüllt. Dauerhafte Befreiungen sind bei einigen Wohnangeboten nur bezüglich der Sanitärbereiche vorgesehen, wenn der konzeptionell vorgesehene Personenkreis diese nicht nutzen kann oder gar Beeinträchtigungen oder Gefährdungen zu erwarten wären. Im Ergebnis wird der künftige Wohnstandard im Vergleich zum Ist-Stand erheblich aufgewertet und den VO-Anforderungen nahezu vollständig entsprechen.

### **5.2.3. Berücksichtigung des Bewohnerwohls durch zeitliche Priorisierung der Anpassungsmaßnahmen**

Bei der zeitlichen Priorisierung von Anpassungsmaßnahmen im Konversionsplan 2035 wurden in erster Linie die Interessen und Bedürfnisse derjenigen Bewohner berücksichtigt, die lange auf eine VO-Anpassung warten müssen. Bei den Bestandsgebäuden, die für eine Umstrukturierung vorgesehen sind, werden die Häuser mit den vergleichsweise schlechtesten aktuellen Wohnstandards früh eingeplant, während die Häuser mit einem besseren Standard später in den Plan eingestellt wurden. Die gravierendsten Abweichungen bei den Wohnverhältnissen werden im Sinne der dort lebenden Bewohner also zuerst angegriffen.

### **5.2.4. Berücksichtigung des Bewohnerwohls durch Einbindung und Mitbestimmung in das „Umzugsmanagement“**

Das Umzugsmanagement der Johannes-Diakonie wurde unter Beteiligung der Vertretergremien neu gefasst, um die Mitbestimmung der Betroffenen zu stärken. Unter anderem wurde eine Wohnberatung installiert und Beschwerdeinstanzen benannt. Es wird keinen Umzug ohne das schriftliche Einverständnis des Betroffenen oder dessen gesetzlichen Vertreters geben. Es wurde ein gemeinsames Grundlagenpapier zur Ausgestaltung des Wunsch- und Wahlrechts erarbeitet.<sup>d</sup>

### **5.2.5. Berücksichtigung des Bewohnerwohls durch Schaffung von Leitlinien zur Berücksichtigung des Wunsch- und Wahlrechts im Falle einer Diskrepanz zwischen den Wünschen des Bewohners und dem Abbau von Plätzen an den Zentralstandorten**

Um den Rahmen für das Wunsch- und Wahlrecht der Bewohner zusätzlich noch konkreter zu definieren, wurden schließlich vom Vorstand der Johannes-Diakonie „Leitlinien zur Gestaltung des Konversionsprozesses“ entwickelt, die unter anderem dem Landesbehindertenbeauftragten vorgelegt und von diesem gebilligt wurden (siehe Anlage G.5). In diesen Leitlinien ist der Umgang mit einer möglichen Diskrepanz zwischen den Umzugswünschen der Bewohner und dem nicht zu umgehenden Abbau von Plätzen an den Komplexstandorten festgelegt und für die Betroffenen damit transparent gemacht.

### **5.2.6. Berücksichtigung des Bewohnerwohls durch intensive Einbeziehung der Vertretergremien und der Betroffenen**

Seit 2013 finden regelmäßig Gespräche zwischen den Vertretergremien und den Betroffenen mit der Einrichtungsleitung statt, in denen ausführlich über die künftigen Planungen an den beiden Komplexstandorten informiert und Raum für Rückmeldungen und Fragen gegeben wurde:

Die Eltern-Angehörigen- und Betreuervertretung (EABV) erhält zweimal jährlich in feststehenden Terminen die Gelegenheit sich mit allen Fragen und Anliegen mit der Geschäftsbereichsleitung Wohnen und dem Vorstand auszutauschen.

Diese regelmäßige Gesprächskultur mit den Vertretergremien hat sich bewährt und wird auch im weiteren Verlauf des Konversionsprozesses mindestens einmal jährlich, oder auf Wunsch der Betroffenen auch häufiger, fortgesetzt werden.

Die von konkret geplanten Maßnahmen direkt betroffenen Bewohner werden zudem im Rahmen von Hausbesprechungen im Vorfeld der Maßnahmen intensiv informiert und einbezogen. Ein weiterer wichtiger Baustein sind die Einzelgespräche zur Bedarfsklärung bei einem Umzugsinteresse. Im Rahmen der regionalen Angebotsentwicklung soll frühzeitig der Bedarf der künftigen Bewohner in den Regionen ermittelt werden, deshalb finden parallel sog. Interne Hilfeplangespräche statt (ggf. auch mit Beteiligung der Leistungsträger). Sofern die Zukunftsplanung für betroffenen Bewohner geklärt ist, kann in diesen Fällen die direkte Einbeziehung in die Gestaltung der Angebote in den Regionen frühzeitig erfolgen. Ebenso kann die Einbeziehung in die Modernisierungsplanung für die Gebäude am Komplexstandort für die Bewohner, welche am Komplexstandort verbleiben, frühzeitig beginnen.

Darüber hinaus werden individuelle und personenbezogene Aufklärungen angeboten, insbesondere dann, wenn die Wünsche von Personen erst sehr spät in der Projektplanung berücksichtigt werden können.

### **5.2.7. Berücksichtigung des Bewohnerwohls durch Beteiligungsmöglichkeiten am Konversionsprozess**

Die Johannes-Diakonie hat die Vorgehensweise zur Einbeziehung und Beteiligung der Betroffenen und deren Vertretungen insbesondere an den beiden Komplexstandorten konkretisiert und den entsprechenden Beiräten und EABV schriftlich mitgeteilt. Sie können sich in den kommenden Jahren auf folgenden Ebenen weiter aktiv in den Veränderungsprozess einbringen:

#### **Vertretergremien:**

- Mitwirkung bei der Standortentwicklungs-Vision 2035
- Mitwirkung bei der Vernetzung (inklusive Angebote am Standort)
- Mitwirkung bei der Angebotsentwicklung
- Mitwirkung bei der konkreten Umsetzung des Aktionsplanes UN-BRK
- u.a.

### **Eltern, Angehörige und Betreuer:**

- Mitwirkung bei der konzeptionellen Ausrichtung der betreffenden Verbände
- Mitwirkung bei Umzugs- und Belegungsfragen
- Mitwirkung in der Bauplanungsphase
- Mitwirkung bei der Ausstattung
- Mitwirkung bei der Vernetzung (inklusive Angebote am Standort)
- u.a.

### **Direkt Betroffene Bewohnerinnen und Bewohner:**

- regelmäßige Hausbesprechungen in der Veränderungsphase
- Mitbestimmung bei der Neugestaltung des Tagesablaufes innerhalb der Wohnform
- Mitbestimmung bei der Hausordnung
- Mitbestimmung bei der Ausstattung (Möbel, Farben usw.)

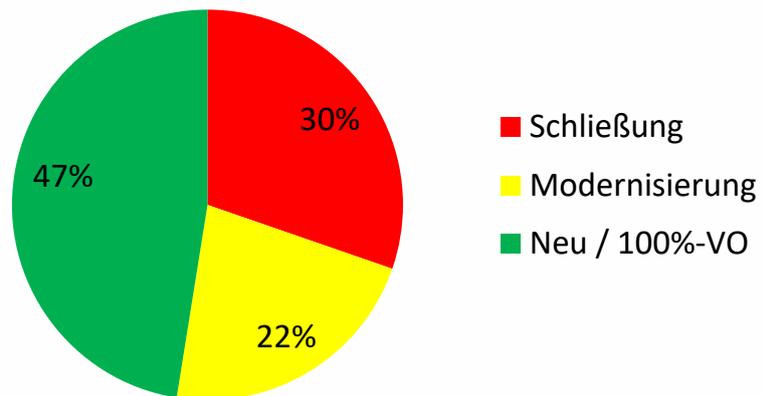
Im Ergebnis kann die Johannes-Diakonie nachweisen, dass sie in allen Aspekten des Konversionsplans und auf allen organisatorischen Ebenen seiner Umsetzung bemüht ist, die Interessen und Belange der Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur in die Umsetzung mit einzubeziehen, sondern diese auch zum Ausgleich zu bringen. Ausweislich des Komplexträgererlasses ist auch die lange Zeitdauer des Konversionsplans als mit den Bewohnerinteressen vereinbar anzusehen.

### 5.3. Struktur der Umsetzung (100%, Befreiungen, Verlängerungen, Schließungen)

#### 5.3.1. Grundlegender Eingriff in das Gebäudeportfolio

Dass das mit dem Generalantrag zur Ermessensentscheidung vorgelegte System der Befreiungsanträge gerechtfertigt ist, wird auch dadurch untermauert, dass der Konversionsplan 2035 der Johannes-Diakonie zu einem grundlegenden, VO-anpassenden Eingriff in das gesamte, in den vergangenen Jahrzehnten gewachsene Gebäudeportfolio des Trägers eingreift. Danach wird sich die Immobilienentwicklung (seit 2009) bis 2035 an den beiden Zentralstandorten sowie in den Regionen durch folgende unterschiedlichen Maßnahmenpotentiale wie folgt verändern:

Gebäude	Gesamtzahl	%
Schließung	23	30%
Modernisierung	17	22%
Neu/100%VO	36	47%
Gesamt	76	



Erfasst man für die jeweiligen Maßnahmenpotentiale die Zahl der bis zum Jahr 2035 betroffenen Gebäude, lässt sich aus der vorstehenden Übersicht leicht erkennen, welche Kraftanstrengung die Antragstellerin aufbringen muss, um den Konversionsplan 2035 umzusetzen.

Folgende Bestandsgebäude der Johannes-Diakonie wurden im Zeitraum 2000 bis 2012 entweder raumprägend generalsaniert oder erst neu gebaut:

- Haus Lindenhof
- Haus Waldhaus
- Haus Birkenhof
- Haus Sonnenhalde
- Haus Tannenburg
- Haus A

Würde eine vollständige Anpassung dieser Bestandsgebäude an die VO-Anforderungen bis zum 31.09.2019 verlangt, wäre die Johannes Diakonie gezwungen, in Bälde hohe Anpassungsaufwendungen in diesen Gebäuden zu tätigen, obgleich sie bis dahin noch keine ausreichende Gelegenheit hatte, die erst vor wenigen Jahren erfolgten und nicht geförderten Teile der Modernisierungs- und Sanierungsinvestitionen oder Gesteuerungskosten über eine ausreichende Nutzungs- und Belegungszeit in zumindest größerem Umfang zu refinanzieren. Um den Trägern vor allem noch die Möglichkeit einer zumindest teilweisen Refinanzierung ihrer Altinvestitionen vor der neuen baulichen VO-Anpassung durch gestreckte Fortnutzung der derzeitigen Bestandsgebäude zu eröffnen, räumt die VO den betroffenen Trägern das Recht ein, auf Antrag die zehnjährige VO-Regelübergangsfrist i.S.v. § 5 Abs. 2 S. 1 VO individuell auf bis zu 25 Jahre – gerechnet seit der letzten grundlegenden Investitionsmaßnahme – verlängern zu lassen.

## **5.4. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung**

### **5.4.1. Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bei einer Komplexeinrichtung**

Um zu einer der Planungssituation einer Komplexeinrichtung gerecht werdenden Beurteilung zu kommen, ist es notwendig, dass die ökonomische Belastungsprüfung – abweichend vom Regelfall – nicht einrichtungsgebäudebezogen, sondern gesamtträgerbezogen erfolgen muss. Diese veränderte Sichtweise rechtfertigt sich dadurch, dass eine Komplexeinrichtung wie die Johannes-Diakonie im Rahmen der Anpassungsplanung für die Standorte am Ende eine jährliche Gesamtaufwandsbelastung zu tragen hat, die dann im Spiegel der zur Verfügung stehenden Gesamtfiananzierung zu sehen ist. Bei der Johannes-Diakonie sind schließlich – abweichend vom VO-Regelfall – nicht nur ein oder zwei Gebäude anzupassen. Vielmehr umfasste die bereits seit 2009 laufende Konversionsplanung ursprünglich insgesamt 126 Gebäude. Nach dem Stand heute sind immer noch insgesamt 78 Gebäude vom Konversionsplan 2035 betroffen (39 Gebäude für stationäre Wohnungen und 39 Gebäude für stationäre Wohngruppen). Hiervon sollen nach dem in den kommenden 20 Jahren weiter umzusetzenden Konversionsplan

- 37 Gebäude zu 100% VO-gerecht neu gebaut oder modernisiert werden,
- 16 Gebäude unter Inanspruchnahme von Befreiungen im Nasszellen-Bereich VO-gerecht angepasst werden,
- 25 Gebäude geschlossen und abgewickelt werden.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der oben näher dargelegten Zusammenhänge der Konversionsplanung ist die Regelung des § 6 Abs. 1 VO bei Komplexeinrichtungen wie folgt zu lesen:

Ist einer Komplexeinrichtung zum Zeitpunkt des VO-Stichtags die Erfüllung der in den §§ 2 bis 4 genannten Anforderungen an ihren Standort-Bestandsgebäuden aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar, sondern nur im Rahmen eines mit der Dezentralisierung verknüpften Konversions(zeit)plans möglich, kann die zuständige Behörde zu dessen Umsetzung auf Antrag ganz oder teilweise Befreiungen erteilen, wenn die Befreiung mit den Interessen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner vereinbar ist.

Aus dieser notwendigen Lesart folgt für die Zumutbarkeitsprüfung notwendigerweise eine zweistufige Prüfung der Gesamtbelastung einer Komplexeinrichtung. So ist bei der Johannes-Diakonie zu prüfen,

- welche ergebniswirksamen Auswirkungen es hätte, wenn der Träger gezwungen würde, bis zum VO-Stichtag sämtliche VO-Anforderungen in seiner Gesamtorganisation zu erfüllen,
- welcher Ergebnisbelastung sich der Träger im Rahmen der Umsetzung seines Konversionsplans während der gesamten Umsetzungslaufzeit unter Berücksichtigung der Refinanzierungsbedingungen in der Eingliederungshilfe ausgesetzt sieht.

Die auf den VO-Stichtag bezogene Berechnung und Szenariobetrachtung hat folgende bedeutende Fakten ergeben:

- Der Träger wäre im Rahmen der VO-Umsetzung, die sowohl die kurzfristige Auflösung sämtlicher noch bestehender Doppelzimmer sowie kurzfristige Modernisierungen im laufenden Betrieb bedingen würde, gezwungen, rd. 290 Menschen mit Behinderungen kurzfristig den Heimplatz zu kündigen, da bis zum VO-Stichtag weder genügend Ausweichquartiere und auch nicht annähernd notwendige dezentrale Plätze aufgebaut werden könnten.
- Durch den reinen, erzwungenen Platzabbau an den beiden Zentralstandorten würde der Träger jährlich Investitionskostenpauschalen in Höhe von rd. einer Million Euro verlieren.
- Aus den vorzeitigen Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsgebäuden, bei denen die bisherigen Alt-Investitionen bis zum VO-Stichtag noch nicht vollständig abgeschrieben sind, müsste der Träger jährlich Abschreibungsverluste in Höhe von rd. 180.000 Tsd. Euro realisieren.
- Durch den bloßen Belegungsabbau würde der Träger auch automatisch die pro Platz von den Kostenträgern zur Finanzierung des Personals zu bezahlenden

Maßnahmenpauschalen verlieren. Dies entspräche einem jährlichen Mindererlös von rd. 11,55 Mio. Euro. Der Träger wäre automatisch gezwungen, binnen kurzer Zeit rd. 180 Vollkraftstellen zu kündigen.

- Die dadurch in arbeits- und betriebsverfassungsrechtlicher Hinsicht erfolgende Massenentlassung würde den Träger automatisch mit kraft Gesetzes zu bezahlenden Abfindungsbeträgen in Höhe von rd. 7,6 Mio. Euro belasten

Wenngleich sich die einzelnen vorgenannten Posten liquiditäts- und ertragsmäßig auf größere Jahreszeiträume verteilen würden, kommt diese VO-stichtagsbezogene Szenarienbetrachtung dennoch zu dem Ergebnis, dass die Johannes-Diakonie spätestens ab dem Jahr 2016 dauerhaft operative Verluste realisieren würde, die sich zwischen 2017 und 2019 zwischen 2,8 und 3,77 Mio. Euro p.a. bewegen würden und sich spätestens 2020 bei mindestens rd. einer Million Euro jährlich einpendeln würden. Dieses Berechnungsszenario weist demnach eindeutig die Bestandsgefährdung für den Träger nach. Eine zeitnahe Schließung der Gesamteinrichtung aufgrund der kurzfristig nicht auszugleichenden (und mit den Kostenträgern auch kurzfristig nicht verhandelbaren) Dauerverluste wäre die Folge.

Dabei ist zu betonen, dass bei dieser Szenariobetrachtung bereits außer Acht gelassen wurde, dass etwa

- eine Kündigung der rd. 290 Heimplätze ohne neues Wohnangebot weder im Interesse der betroffenen Bewohner mit Behinderung wäre noch dem Träger selbst zumutbar wäre;

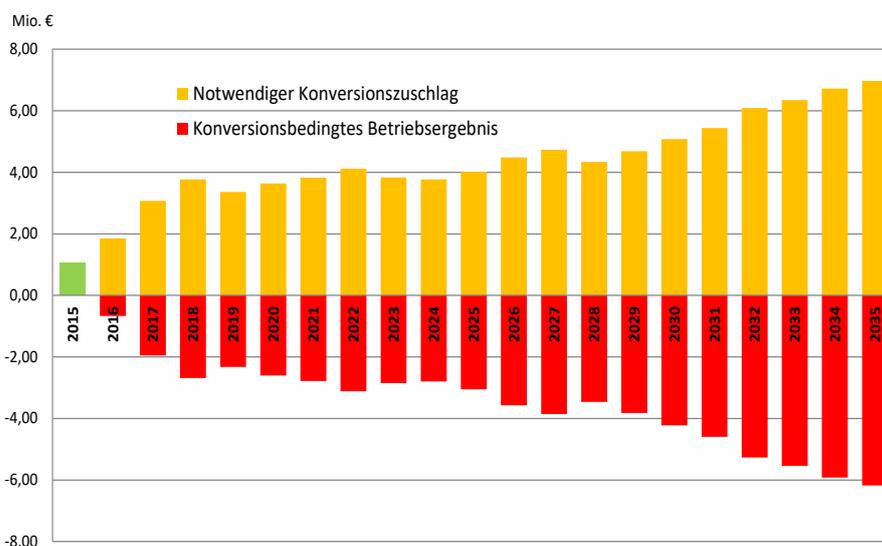
- die Finanzierung der vorzeitigen Modernisierungsmaßnahmen alleine mit Blick auf die kurzfristig gar nicht zu realisierende öffentliche Förderung nicht gesichert wäre.

Insofern lässt sich zusammenfassen, dass der Johannes-Diakonie eine stichtagsgerechte VO-Umsetzung wirtschaftlich unzumutbar wäre.

Der von der Antragstellerin aufgestellte, im Verlaufe der kommenden zwanzig Jahre zu bewältigende Konversionsplan 2035 wurde durch den Zentralbereich Finanz- und Betriebswirtschaft des Trägers ebenfalls auf seine operativen Ergebnisfolgen hin untersucht (die Ergebnisse daraus hat die Antragstellerin dem SM ebenfalls am 02.07.2015 in Stuttgart mit Billigung vorgestellt).

In positiver Hinsicht können – so die Ergebnisse – durch den zeitlich gestreckten Umsetzungsplan die oben genannten Risiken eingedämmt werden, die bei einer stichtagsgerechten VO-Umsetzung aus dem vorzeitigem Platzabbau, den außerplanmäßigen Sonderabschreibungen sowie durch die über die zwingende Organisationsverkleinerung entstehenden Sonderpersonalkosten resultieren würden. Dennoch verbleibt dem Träger auch nach dem Konversionsplan ein in den kommenden zwanzig Jahren jährlich steigendes Refinanzierungsrisiko, da die hierfür notwendigen Entgelte alleine nach der bis dato von den Kostenträgern praktizierten Entgeltsystematik in der Eingliederungshilfe nicht zur Verfügung stehen. Die für die Umsetzung des Konversionsplans in Summe notwendigen zusätzlichen Leistungsentgelte sind in die Landes- und Kreishaushalte bis dato noch nicht einmal im Ansatz eingepreist.

Zum Ausgleich dieser jährlichen Konversionsverluste bedarf die Johannes-Diakonie – unabhängig von den entgeltsystematisch anzupassenden Maßnahmenpauschalen für das Personal – einen (im Entgeltsystem) bisher nicht vorgesehenen „Konversionszuschlag“, der diese Sonderrisiken ausgleicht. Auf den zwanzig Jahresverlauf gerechnet beträgt dieser Sonderzuschlag in Summe rd. 90 Mio. Euro. Ohne diesen Sonderzuschlag wäre und wird auch die Umsetzung des vorgelegten Konversionsplans ohne Bestandsgefährdung für den Träger nicht möglich. Dieser Zuschlag wird bis dato von den Kostenträgern abgelehnt. Die Dauer der Verhandlungen und das summenmäßige Ergebnis aus den Zuschlagsverhandlungen wird darüber mit bestimmen, ob der Konversionsplan überhaupt in den vorgesehenen 20-Jahres-Zeitraum realisiert werden kann.



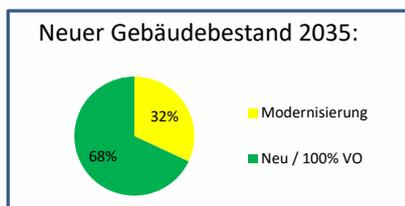
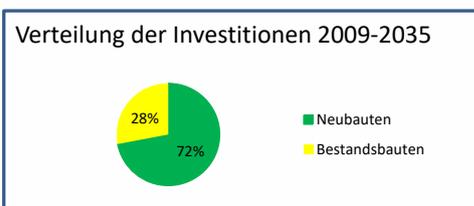
Daten aus der Investitionsplanung bis 2035

## 5.4.2. Zusammenfassung

Bei der Beurteilung der im Rahmen der gestellten Befreiungsanträge zu prüfenden wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Umsetzung der betroffenen VO-Einzelanforderungen muss aufgrund der dargestellten Sondersituation der Johannes-Diakonie als Komplexträger eine individuelle Betrachtung vorgenommen werden. Die von der Johannes-Diakonie angestellte ökonomische Belastungsprüfung hat ergeben, dass die stichtagsgerechte Umsetzung aller VO-Anforderungen zum 01.09.2019 zu nachhaltigen und regelmäßigen Defiziten führen würde, die auf Dauer offensichtlich bestandsgefährdend wären. Auch die im Konversionsplan 2035 auf die nächsten 20 Jahre gestreckten VO-Anpassungen und Dezentralisierungsprojekte werden die Johannes-Diakonie an die Grenze ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit führen und sind nur dann finanzierbar, wenn die öffentliche Hand die notwendigen Fördermittel und Investitionsbeiträge bereitstellt.

Allein die jetzige Fördermittel-Situation zeigt, dass schon aufgrund der derzeit unzureichenden Landesförderung eine schnellere Umsetzung der Konversion nicht finanzierbar wäre.

Aktivität	Investitionen	Gesamt
Neubauten 2009 - 2014	45,1 Mio. €	45,1 Mio. €
Im Bau befindliche/geplante Projekte 2015 – 2035 davon,		168 Mio. €
Regionen Neubauten	86,5 Mio. €	
Komplex Ersatzneubauten	21,5 Mio. €	
Modernisierung Bestandsgebäude	60,0 Mio. €	
Gesamt:		213,1 Mio. €



Daten aus der Investitionsplanung bis 2035

#### Relevante Faktoren des Konversionsplans für das Betriebsergebnis:

- Investitionen in Höhe von 168 Mio. € für Neubauten incl. 60 Mio. € für Umstrukturierungen im Bestand
- Benötigter staatlicher Finanzierungsmix für diese Ausgaben:
  - **50 Mio. €** (30 %): **Öffentliche Investitionszuschüsse**
  - **118 Mio. €** (70 %): **Leistungsentgelte**
- Platzabbau an den Komplexstandorten und der weitere Aufbau dezentraler, kleinerer Wohneinheiten führt
  - zu höherer Personalquote bei der Bewohnerversorgung
  - zu höheren Infrastrukturkosten an den Komplexen
- **90 Mio. €** als zusätzlicher **Konversionszuschlag** notwendig

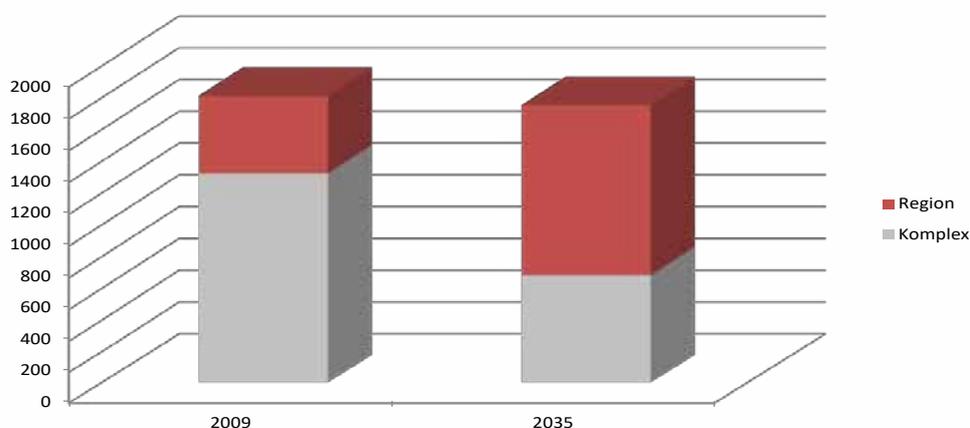
### **5.5. Erfolgsfaktoren (Umsetzung nach Jahresscheiben!)**

- Es ist ein großer Vorteil des Konversionsplanes und der im Generalantrag beantragten Zustimmung, dass noch keine konkrete Genehmigung zu jeder Baumaßnahme erteilt wird, sondern eine Zustimmung zur vorgelegten Planung.
- Mit der Zusage, 2 Jahre vor Beginn der Maßnahmen mit der konkreten Genehmigungsplanung gemeinsam mit der Heimaufsicht zu beginnen, kann tatsächlich aktuell jeweils Haus für Haus betrachtet werden. Die jeweilige aktuelle Situation der Konversionsplanung, der Nachfrage, die Zielgruppen usw. können zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden. Es kann zielgenau geklärt werden, ob die geplante Modernisierung noch passt oder ob Änderungen notwendig sind.
- Somit können Fehlinvestitionen und Fehlentwicklungen vermieden werden und das Bewohnerwohl kann immer aktuell berücksichtigt werden.
- Ein weiterer positiver Effekt ist die vereinbarte regelmäßige Revision des Konversionsplanes

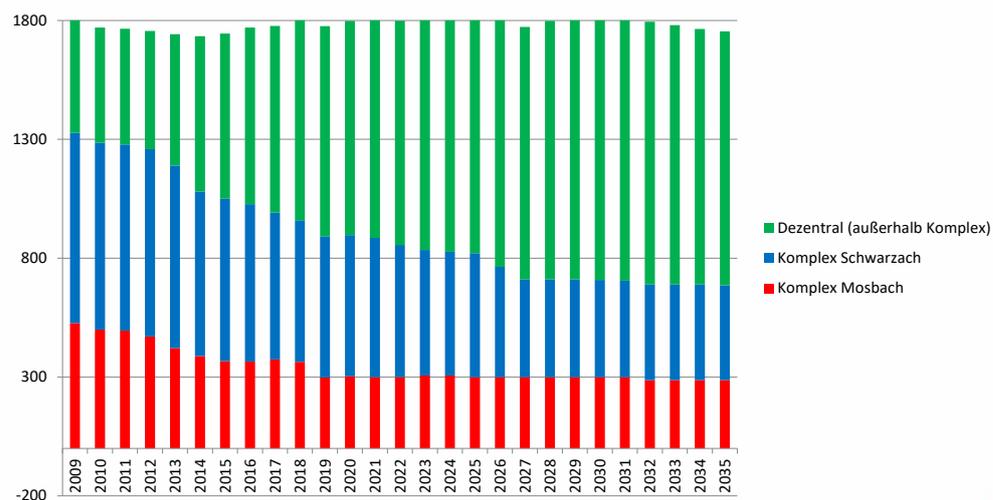
## 6. Regionalisierungs- und Dezentralisierungskonzept

Die im Rahmen der Umsetzung des Konversionsplan erfolgenden Dezentralisierungsanstrengungen führen in der Gesamtschau des Zeitraum 2009 bis 2035 zu folgenden platzzahlbezogenen Veränderungen zwischen den Komplexstandorten Mosbach und Schwarzachener Hof auf der einen Seite und den dezentralen Standorten in den einzelnen Regionen Baden-Württembergs auf der anderen Seite.

Bereich	2009		2035	
	Plätze	%	Plätze	%
Komplexe	1.327	73%	686	39%
Region	486	27%	1.068	61%



Dezentralisierungsanstrengung in der Gesamtschau 2009 - 2035

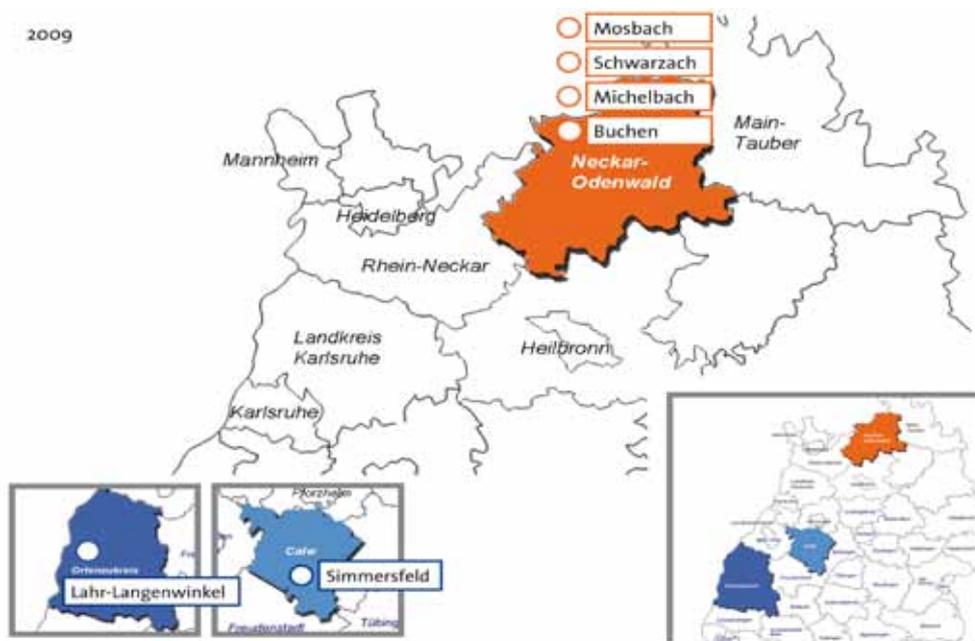


Dezentralisierungsentwicklung bis 2035 nach den Planmaßgaben Platzzahlenentwicklung - Zentralstandorte / Dezentral Standorte

Betrachtet man die beiden Komplexstandorte Mosbach und Schwarzacher Hof in diesem Dezentralisierungsprozess bis 2035, lassen sich dort folgende planmäßige Veränderungen errechnen: Verfügte der Standort Mosbach in 2009 noch über 527 Plätze, wird dieser Standort in den kommenden 20 Jahren um insgesamt 240 Plätze (- 46 %) auf 287 Plätze verkleinert. Demgegenüber wird in diesem Zeitraum der Schwarzacher Hof, der 2009 noch 800 stationäre Wohnplätze anbot, um 401 Plätze (- 50 %) auf 399 Plätze verkleinert.

Diesen Veränderungen an den beiden Zentralstandorten stehen gemäß dem Konversionsplan 2035 folgende Veränderungen im dezentralen Einrichtungsbestand der Einrichtung gegenüber. Dabei sollen die Zeitstufen 2009, 2015, 2020 und 2035 betrachtet sein:

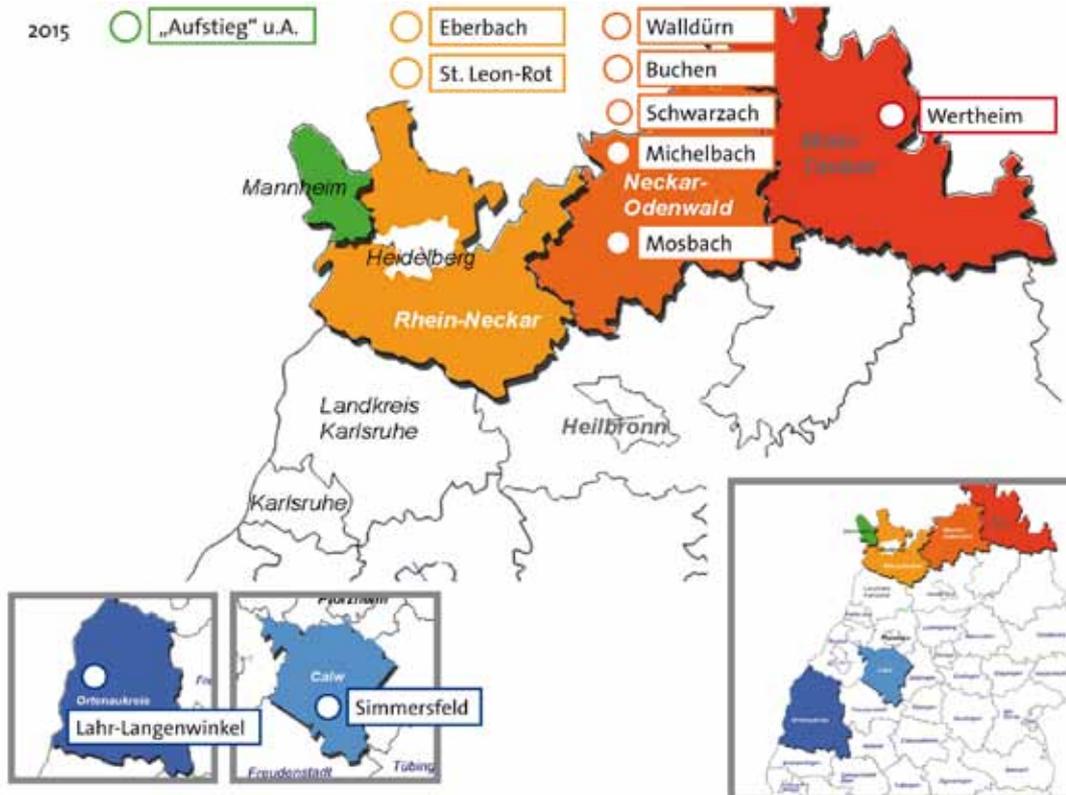
So wurden bis zum Jahr 2009 dezentrale Einrichtungen (mit dazugehörigen Gebäuden) im Landkreis Calw und im Ortenaukreis gebaut und eröffnet – neben zwei zusätzlichen Standorten im Neckar-Odenwald-Kreis. Zusätzlich wurde eine Reihe von dezentralen gemeindeintegrierten Wohnangeboten außerhalb der Komplexstandorte eröffnet und der Ausbau des betreuten Wohnens vorangetrieben (siehe nachfolgende Abb.).



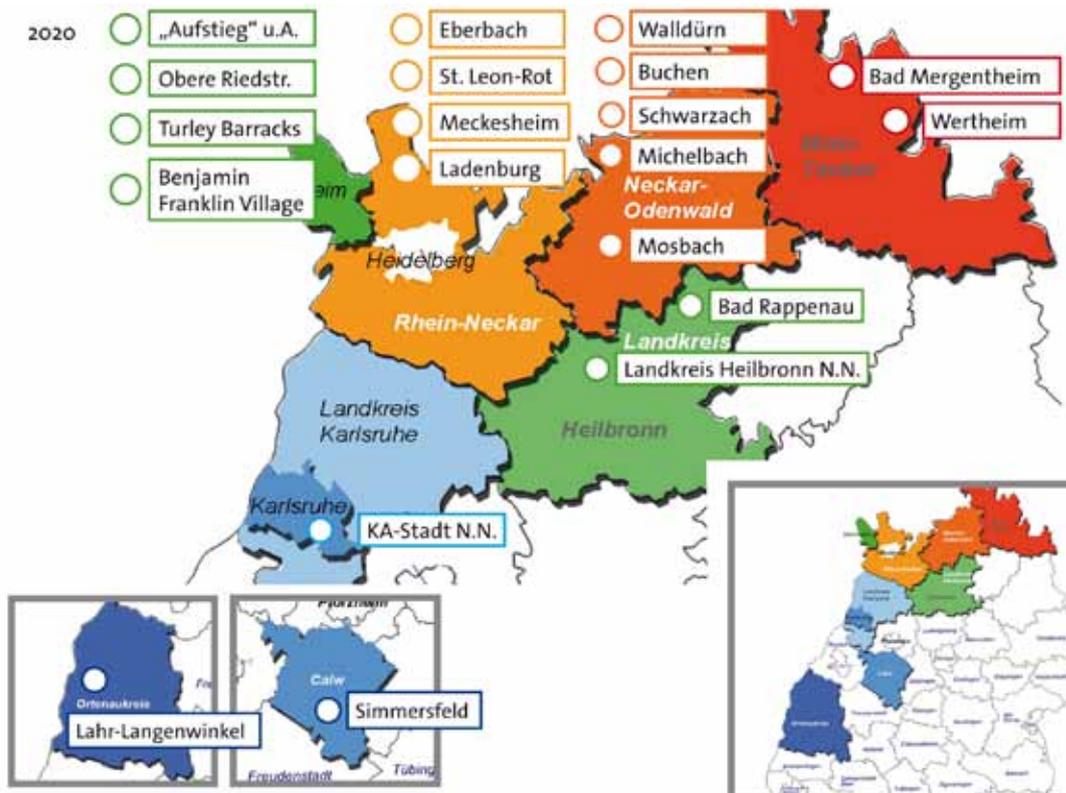
Stand der Dezentralisierungsprozesses im Jahr 2009

Durch den zwischen 2009 und 2015 weiter konsequent verfolgten Aufbau neuer gemeindenaher Wohnangebote verteilen sich die „dezentral“ errichteten Wohngebäude der Johannes-Diakonie heute auf mittlerweile sechs Landkreise des badischen Raums (siehe weitere Abbildungen).

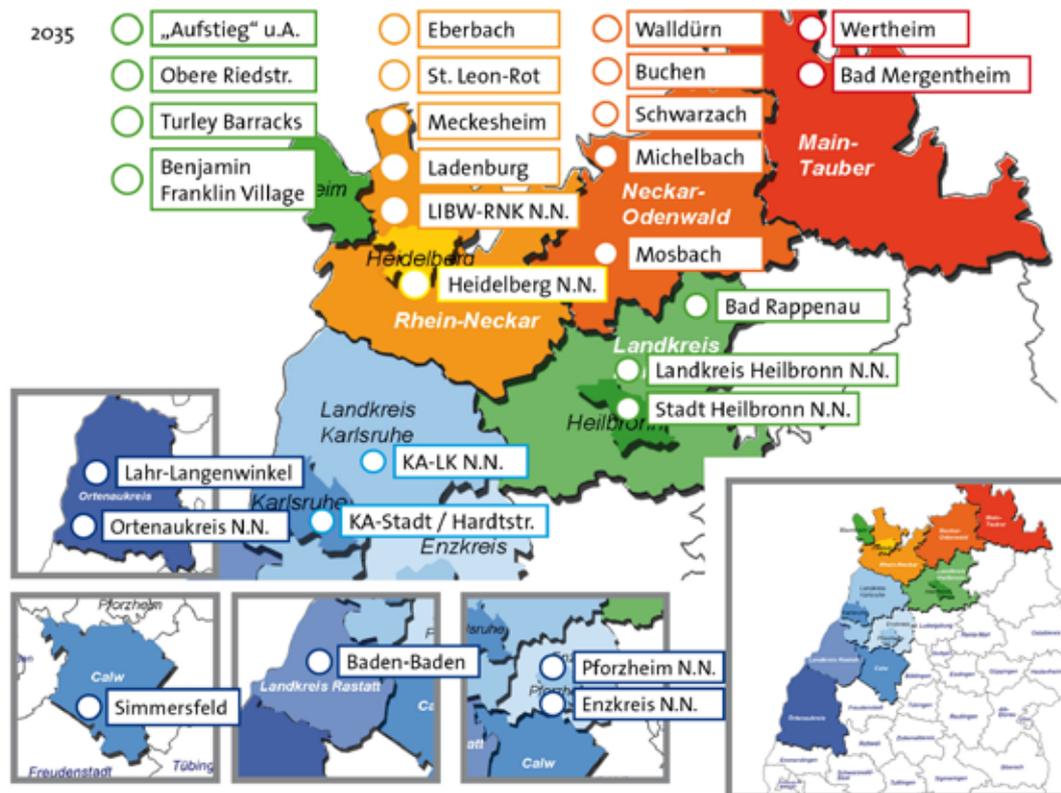
## Stand der Dezentralisierungsprozesses im Jahr 2015



## Stand der Dezentralisierungsprozesses im Jahr 2020



## Stand der Dezentralisierungsprozesses im Jahr 2035



Die sich nach dem Konversionsplan 2035 ergebenden Platzangebotsveränderungen zwischen den zentralen und dezentralen Standorten folgen – ganz im Sinne der UN-BRK und der Sozialpolitik im Land – der Logik, dass sich die Dezentralisierung und Platzverlagerungen an der bisherigen Platzbelegung der Zentralstandorte durch die Hauptbelegerkreise orientieren soll.

Nach ihrem Plan will die Johannes-Diakonie genau in jenen Land- und Stadtkreisen dezentrale Standorte aufbauen, die bisher zahlenmäßig zu den Hauptbelegern in Mosbach und am Schwarzacher Hof zählen.

## 7. Blick auf die beiden Zentralstandorte

### 7.1. Verknüpfung von künftigem Angebotskonzept mit dem Gebäudeportfolio und Entwicklung von Masterplänen zur Umsetzung von von inklusiven Gemeinwesen (Stadtteil und Ortsteil)

Nach dem Blick auf die Möglichkeiten zur Regionalisierung und Dezentralisierung, richtet sich der Blick und die Ausrichtung bei der Entwicklung der Standortkonzepte<sup>11</sup>, wie der gesamte Konversionsprozess, auf die wichtigen Ebenen:

<b>Blick auf die Betroffenen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Herkunft</li><li>● Wunsch und Wahlrecht</li><li>● Bedarfe für die Zukunft</li></ul>
<b>Blick auf die Standorte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Welche Zielgruppen/Bedarfe sind zu versorgen?</li><li>● Gestaltung eine inklusiven Zukunftsvision</li></ul>
<b>Blick auf jedes Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Erfüllungsgrad der VO</li><li>● baulicher Zustand</li><li>● Nutzen für die Zielgruppen</li><li>● Schließung, Modernisierung, Ersatzneubau</li></ul>
<b>Blick auf die Finanzierbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Ersatzneubauten und Modernisierungen an der Grenze zur wirtschaftlichen Zumutbarkeit</li></ul>
<b>Einbeziehung aller Beteiligter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Information, Einbeziehung und Beteiligung</li><li>● gemeinsame Entscheidungen</li></ul>

In einem mehrstufigen Prozess und in einer interdisziplinären Arbeitsgruppe wurden diese Parameter bewertet und in Zusammenhang gebracht. Nach mehreren Durchläufen wurde die Endversion verabschiedet.

Für beide Standorte wird ein Masterplan unter Beteiligung einer externen Beratung erarbeitet. Dieser Masterplan geht weit über die Beschreibung eines Standortkonzeptes für die Behindertenhilfe hinaus.

In den beiden folgenden Kapiteln sollen die Masterpläne und die Standortkonzepte der beiden Zentralstandorte Mosbach und Schwarzach vorgestellt werden.

<sup>11</sup> Standortkonzepte Mosbach und Schwarzach bedeutet, dass diese Konzepte integraler Bestandteil der Masterpläne für die beiden Standorte sind. Die Masterpläne reichen weit über ein Standortkonzept für Angebote der Behindertenhilfe hinaus und stellen die Entwicklung der Standorte zu inklusiven Gemeinwesen dar. Die Standortkonzepte fügen die übergeordneten fachpolitischen Anforderungen und die gesetzlichen Anforderungen der VO zusammen. Aus den Standortkonzepten leiten sich die jeweiligen Konzepte der Wohnangebote je Gebäude ab.

**Für das Angebots- und Nutzungskonzept (Masterplan und Standortkonzept) gelten für beide Standorte folgende Grundlagen:**

Taktgeber für die Veränderungen an den Zentralstandorten ist die Umsetzung des Regionalisierungs- und Dezentralisierungskonzeptes der Johannes-Diakonie. Insoweit wird bei der Betrachtung der Standortkonzepte auf dieses Konzept verwiesen.

Ungeachtet der Anstrengungen, die mit dem „Konversionsplan 2035“ insbesondere zur VO-Anpassung des gesamten Wohngebäudebestands der Johannes-Diakonie unternommen werden, ist zu berücksichtigen, dass insbesondere an den Zentralstandorten die Gebäudeanpassungen nicht nur zu einem verordnungsrechtlichen Selbstzweck erfolgen dürfen.

Würde die Johannes-Diakonie ihre Modernisierungsplan unter bloßer Betrachtung der bautechnischen bzw. -planerischen Vorgaben der VO umsetzen, bliebe ihr nach Abschluss nichts anderes übrig, als die von ihr künftig versorgten Menschen mit Behinderung sowie deren speziellen Bedürfnisse „irgendwie“ zu ihren den VO-Formalien nunmehr gerecht werdenden Immobilien zu bringen. Dabei wird man nach dem vom WTPG und auch von der VO unter einen sehr hohen Schutz gestellten Bewohnerwohl davon ausgehen müssen, dass man letzterem gerade nicht gerecht würde, wenn man nur „Menschen zu Gebäuden“, statt „Gebäude zu den Menschen“ bringt. Vor diesem Hintergrund hat sich die Johannes-Diakonie im Rahmen der Erarbeitung des Konversionsplan 2035 folgende Fragen gestellt:

- Welche Arten von Wohn- und tagesstrukturierenden Angebote an den Zentralstandorten werden sich durch die fortlaufende Dezentralisierung in den kommenden 20 Jahren verändern?
- Welche Personenkreise und in welcher Größenordnung werden in den nächsten 20 Jahren nicht mehr bzw. noch an den Zentralstandorten wohnen und warum?
- Welche besonderen Unterstützungsangebote braucht es an diesen Standorten bis zum Jahre 2035?
- Welche Immobilienstruktur ist im Jahre 2035 notwendig?

Aus diesen Fragestellungen heraus hat die Johannes-Diakonie ein Konzept erarbeitet, wie die Angebots- bzw. Nutzungsstruktur an den beiden Standorten Mosbach und Schwarzsacher Hof nach Abschluss des Konversionsplan 2035 aussehen soll.

Unter Zugrundelegung dieses Konzepts wurden sämtliche antrags- und nicht-antragsrelevanten Wohnimmobilien im Rahmen der durchgeführten Bestandsanalysen mit untersucht. Dabei sind gerade auch die künftigen Nutzungskriterien mit in die Entscheidung eingeflossen, ob bspw. ein Standortgebäude stillgelegt oder künftig weitergenutzt wird.

## Die Bestandsanalyse bringt KLARHEIT für ihr Immobilienportfolio

- Alle immobilienrelevanten Informationen
- Klarheit zum Gebäudebestand (Konstruktion; Technik; rechtliche Rahmenbedingungen)
- Gewissheit über die Wirtschaftlichkeit
- Klarheit über zukünftige Instandhaltung
- Abweichungen zu LHeimBauVO, Anforderungen Brandschutz

### Inhalte

- Objektive und transparente Dokumentation
- Bauteilgenaue Bewertung (Digitalisierung im CAD-System)
- Raumbuch – Kalkulationsbasis für das FM
- Ermittlung der zukünftigen Instandhaltungsmaßnahmen
- Ermittlung Kostenmieten

Die Bestandsanalyse wurde von einem externen Architekturbüro „KUBUS 360“ durchgeführt.

Dass die Johannes-Diakonie mit dem Konversionsplan zugleich auch ein Konzept zur künftigen Angebots- bzw. Nutzungsstruktur mit verfolgt, ist auch deshalb wichtig, da die Umsetzung dieses Konzepts zu jenen Bausteinen zu zählen ist, mit denen die (inhaltliche) Zentralstandortkonversion erreicht werden soll, „mit der es ein Höchstmaß an gleichberechtigter Teilhabe und Inklusion für die Menschen mit Behinderungen zu verwirklichen gilt.

Das Angebots- und Nutzungskonzept sieht vor, dass sich der Träger an seinen bisherigen Zentralstandorten verstärkt auf bestimmte, betreuungsintensive Personenkreise konzentriert, für die wiederum ein Leben in gemeindezentrierten Angeboten kein Lebensgewinn wäre. Dabei ist wiederum im Sinne der Teilhabe am Leben in der Gesellschaft darauf zu achten, dass es auch künftig eine gewisse „Heterogenität“ in der Bewohnerschaft an den Standorten gibt, um auch insofern den Anspruch eines „inkluisiven“ Standorts zu erfüllen. Im Einzelnen sieht das Konzept folgendes vor:

### 7.1.1. Behinderungsspezifische Zielgruppen an den Zentralstandorten

- Menschen mit Behinderung aus allen Stadt- und Landkreisen aus Baden-Württemberg, für die ein regionales Angebot (noch) nicht zur Verfügung steht und die bereits in der Johannes-Diakonie beheimatet sind.
- Menschen mit Behinderung mit zusätzlich herausforderndem Verhalten; insbesondere Kinder und Jugendliche inkl. schulischen Angebots (überregionaler Bedarf).
- Ältere Menschen mit Behinderung in Verbindung mit steigendem Pflegebedarf bzw. hohem medizinischem Bedarf.
- Menschen mit einer geistigen und psychischen Behinderung (integrierte Versorgung in Zusammenarbeit mit der Diakonie-Klinik Mosbach).

Eine Durchmischung mit Personen aller Altersgruppen und Behinderungsgraden ist beabsichtigt, um ein soziales Leben in einem möglichst inklusiven Sozialraum zu ermöglichen.

Die Nachfragesituation befindet sich seit Jahren auf einem gleichbleibend hohem Niveau (150 – 180 Anfragen pro Jahr). Das aktuelle Durchschnittsalter der Bewohner an den beiden Zentralstandorten beträgt 49 Jahre. Diese beiden Parameter zeigen ebenfalls die Notwendigkeit, die zwar deutlich kleiner werdenden Zentralstandorte weiterzuentwickeln. Auch für die an den Zentralstandorten lebenden Bewohner soll eine möglichst gleichberechtigte Teilhabe und Inklusion am gesellschaftlichen Leben und eine weitgehende Anpassung der Wohnstandards an die VO erfolgen.

### 7.1.2. Spektrum der künftigen sozialrechtlichen Leistungsprofile

Aus diesen immer spezieller werdenden Personenkreisen folgt, dass die Johannes-Diakonie bis zum Jahr 2035 in immer weiter verdichteter Form bestimmte sozialrechtliche Leistungsprofile erfüllen muss, in die sich das nunmehr anzupassende Gebäudeportfolio einfügen muss. Die Ergebnisse dieser Analysen sind letztlich auch in den Konversionsplan 2035 eingeflossen.

Standort	Gesamt	BIDI <sup>12</sup>	TWG/ LIBW/ IBW/ HBG <sup>13</sup>	HBG Wohnheim <sup>14</sup>
Mosbach	287	48	33	206
Schwarzach	399	117	130	153
Gesamt	686	165	163	359

Regionen bzw. Dezentrale Angebote	Gesamt	BIDI	TWG/LIBW	HBG/Wohheim + neue ambu- lante Angebote
	1068	217	120	731
Gesamt JD	1754	381	283	1090

Zusätzlich müssen bei der Standortentwicklung weitere Bereiche berücksichtigt werden. Neben den schulischen und medizinischen Angeboten steht hierbei hauptsächlich der Bereich der tagesstrukturierenden Angebote und insbesondere die Angebote der Werkstätten für Menschen mit Behinderungen im Fokus.

Die Werkstätten werden zukünftig ihre Bemühungen bezüglich des Übergangs der Beschäftigten auf den ersten Arbeitsmarkt verstärken. Die führt durch den Abbau von Plätzen durch die Dezentralisierung und den Rückgang der Beschäftigtenzahlen durch Berentung zu einer großen Herausforderung. Die Werkstätten werden deshalb auch vermehrt neue Angebote entwickeln.

Bedingt durch den demografischen Wandel (längere Überlebenswahrscheinlichkeit von Menschen mit Behinderung) müssen an den Zentralstandorten verstärkt Angebote für Senioren entwickelt werden.

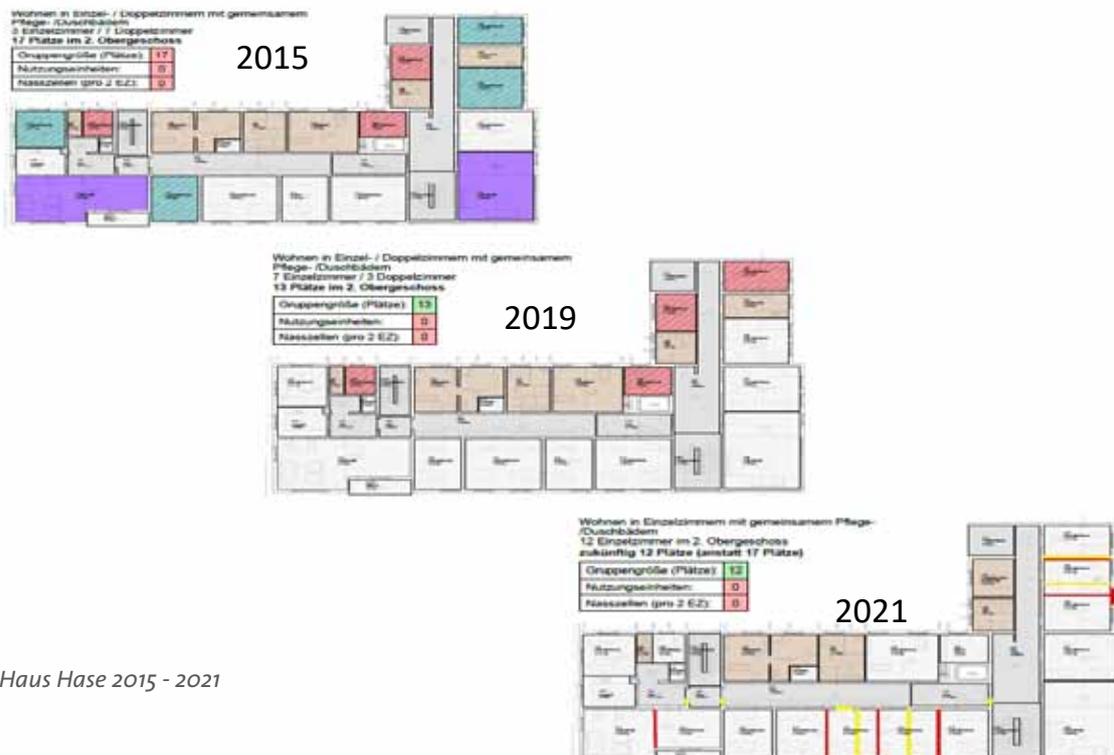
<sup>12</sup> Binnendifferenzierung; d.h. es werden die vollen Leistungen des SGB XI miteinbezogen

<sup>13</sup> Sonderwohnformen für Menschen mit herausforderndem Verhalten

<sup>14</sup> Finanzierung über Hilfebedarfsgruppen

### 7.1.3. Grundlagen für das Gebäudeportfolio

Bestandsgebäude: (Weitestgehende Erfüllung der Standardvorgaben der VO)



Haus Hase 2015 - 2021

#### Erläuterung:

Am Beispiel „Haus Hase“ wird die Modernisierungsabfolge dargestellt:

- A: In der Bestandsanalyse werden alle Abweichungen von der VO-Norm farblich dargestellt.
- B: 2019 zeigt die Situation nach Abbau/Wegfall der DZ <22qm
- C: Zeigt die Situation nach Modernisierung.

### 7.1.4. Strategische Festlegung

Da die volle VO Umsetzung für die Johannes-Diakonie wirtschaftlich nicht zumutbar ist, wurde im Sinne des Bewohnerwohls folgender Standard festgelegt.

Bei Befreiungsanträgen sollen keine Abstriche bei den Zimmern und Aufenthaltsflächen vorgenommen werden. Auch sollen keine Doppelzimmer dauerhaft vorgehalten werden d.h. alle Zimmer entsprechen nach dem Umbau der Norm; 2019 fallen alle DZ kleiner 22 qm weg. Beim Umbau fallen dann die restlichen DZ weg.

Abstriche erfolgen bei den Sanitärbereichen, wenn es für die Zielgruppe zumutbar ist. Der Mindeststandard für Wohnungen wird eingehalten

### **Vorgaben konkret:**

- Abbau der Doppelzimmer (< 22qm) bis 2019
- Konsequente Einhaltung der Zimmergröße (14 qm) bzw. Umbau
- Konsequente Einhaltung der Gemeinschaftsflächen
- Befreiungen bei den Sanitärbereichen, wenn mit dem Bewohnerwohl vereinbar
- Festlegung der Standards der stationären Wohnung nur für Personen, welche zu einer selbständigen Lebensführung in der Lage sind; d.h. i.d.R. Außerhalb der Zentralstandorte
- Umbau/Modernisierungszeitpunkt richtet sich nach der Wohnsituation; d.h. Gebäude mit schlechtem Standard werden schnell realisiert. Gebäude mit gutem Standard werden später realisiert. Im Sinne des Bewohnerwohls sind hier Wartezeiten vertretbar.
- Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf werden konsequent geschlossen
- Für relativ neue Gebäude besteht die Möglichkeit eine Verlängerung (25 Jahre seit Inbetriebnahme bzw. letzter Modernisierung) zu beantragen.
- Die Modernisierung erfolgt nach dem neuen Nutzungskonzept. Das Gebäude muss für die vorgesehene Nutzung hergestellt werden u.a. auch mit gestuften Modernisierungen/Ausstattungen innerhalb des Gebäudes

### **Ersatzneubauten:**

- Falls ein Bestandsgebäude für eine spezielle Zielgruppe benötigt wird, aber ein hoher Modernisierungsbedarf gegeben ist bzw. eine unwirtschaftliche Situation festgestellt wurde, erfolgt die Schließung.
- Ein Ersatzneubau ist immer mit einer Platzreduzierung am Standort verbunden; d.h. bei Schließung eines Bestandsgebäudes wird i.d.R. die Platzzahl um 50% (analog der Gesamtreduzierung) reduziert. Ein Ersatzneubau wird unter den reduzierten Platzzahlen realisiert.
- Eine weitere Möglichkeit für einen Ersatzneubau ist, das Fehlen eines Gebäudes für eine spezielle bzw. neue Zielgruppe.

### **7.1.5. Standorte**

- Das Gebäudeportfolio am Zentralstandort richtet sich nach der Gesamtbetrachtung aller Angebote und Nutzungsnotwendigkeiten aus.
- Ziel ist es, dass Bewohner so lange wie möglich in einem Gebäude wohnen können.
- Sollte bei einer Veränderung des Hilfebedarfs ein Umzug anstehen, so soll der Bewohner in seinem bisherigen Sozialraum (Zentralstandort) verbleiben. So können die bestehenden Beziehungen und Kontakte erhalten bleiben.
- Das Gebäudeportfolio je Zentralstandort soll deshalb auf die vorgesehenen Personenkreise und Bedarfslagen ausgerichtet sein.

Das Gebäudeportfolio umfasst deshalb folgende Standards:

<b>Nicht barrierefreie Gebäude</b>	Für mobile Bewohner; i.d.R. Kinder und Jugendliche, junge Erwachsene
<b>Barrierefreie Gebäude, mit gestufter Ausstattung</b>	Wohnheim/Wohngruppen
<b>Gebäude mit dem Standard „rollstuhlgerecht“</b>	Wohnheim/Wohngruppen
<b>Wohngebäude für Menschen mit Behinderung die einer Pflege bedürfen</b>	Wohn- und Pflegeheime
<b>Gebäude mit 100% VO Umsetzung (barrierefrei und einen Sanitärbereich für 2 Einzelzimmer)</b>	Wohnheim/Wohngruppen
<b>Gebäude für Intensivbetreuung für Menschen mit schwerwiegenden herausforderndem Verhalten</b>	u.a. Therapeutische Wohngruppen
<b>Gebäude für Menschen, die zu einer selbständigen Lebensführung in der Lage sind.</b>	Status stationäre Wohnungen; i.d.R. gemeindeintegrierte Angebot; nur wenige Wohnungen am Zentralstandort

### 7.1.6. Wichtige Parameter der Standortentwicklung (2009 vs. 2035)

Das Ergebnis der Konversionsplanung bis 2035 zeigt eine Verkleinerung der beiden Standorte um 50%. Betrachtet man die konkreten Zahlen so werden insgesamt 641 Plätze abgebaut. Hieraus wird deutlich, welche extreme Kraftanstrengung hierzu erforderlich ist.

Die Zahlen im Einzelnen:

#### Ausgangslage 2009

- Mosbach: 527 Plätze
- Schwarzach: 800 Plätze

#### Plangröße bis 2035

- Mosbach: 287 Plätze
- Schwarzach: 399 Plätze

#### Veränderungen und Anpassungen

- Mosbach: -240 Plätze (-46%)
- Schwarzach: -401 Plätze (-50%)

## 7.1.7. Gesamtübersicht (Zentralstandorte und Regionen)

Zu Beginn der Planung wurden zunächst alle stationären Wohnangebote erfasst. Im ersten Schritt wurde geklärt, welche Wohnangebote in eine stationäre Wohnung bzw. eine stationäre Wohngruppe eingestuft werden können.

Die Vorgaben der VO für Wohnungen (u.a. abgeschlossener Wohnung; für Personen die zu einer möglichst selbständigen Haushaltsführung in der Lage sind) wurden mit den Zielgruppen im stationären Wohnen und dem Gebäudeportfolio abgeglichen.

Eine wesentliche Festlegung innerhalb der Johannes-Diakonie war hierbei, dass die Modernisierung oder Schließung von Gebäuden nicht zu Lasten des Bewohnerwohles gehen darf. Dies bedeutet, bei der Entscheidung „Wohnung oder Wohngruppe“, dass die Zielgruppe in der Wohneinheit Priorität vor dem Gebäudezustand hat. Es wurden nur diese Wohnangebote zur Beantragung „stationäre Wohnung“ ausgewählt, in der die Bewohner tatsächlich zu einer möglichst selbständigen Haushaltsführung in der Lage sind. Im Wesentlichen (von kleinen Ausnahmen abgesehen) befinden sich diese stationären Wohnen im Bereich der gemeindeintegrierten Angebote (ehem. Außenwohngruppen).

Von den insgesamt vorhandenen 126 Gebäuden wurde deshalb bei 50 Gebäuden/Wohnungen der Status „stationäre Wohnung“ beantragt. Zu beachten ist auch, dass sich eine Vielzahl dieser Angebote im Sozialraum des Gemeinwesens befinden und es sich um angemietete Gebäude oder einzelne Wohnungen in Gebäuden handelt. Bei diesen Angeboten gelten im Wesentlichen die Regelungen der Landesbauordnung.<sup>15</sup>

Bei den dann noch zu bewertenden 76 Wohnangeboten handelt es sich um Wohngruppen lt. VO. Zu beachten ist, dass dieser Immobilienbestand im Jahre 2009 40 Gebäude umfasst. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundlagen zur Konversion wurde entschieden, dass 23 Bestandsgebäude für Wohnzwecke aufgegeben (geschlossen) werden und lediglich 17 Gebäude im Rahmen einer Modernisierung an die prägenden Standards der VO angepasst werden.

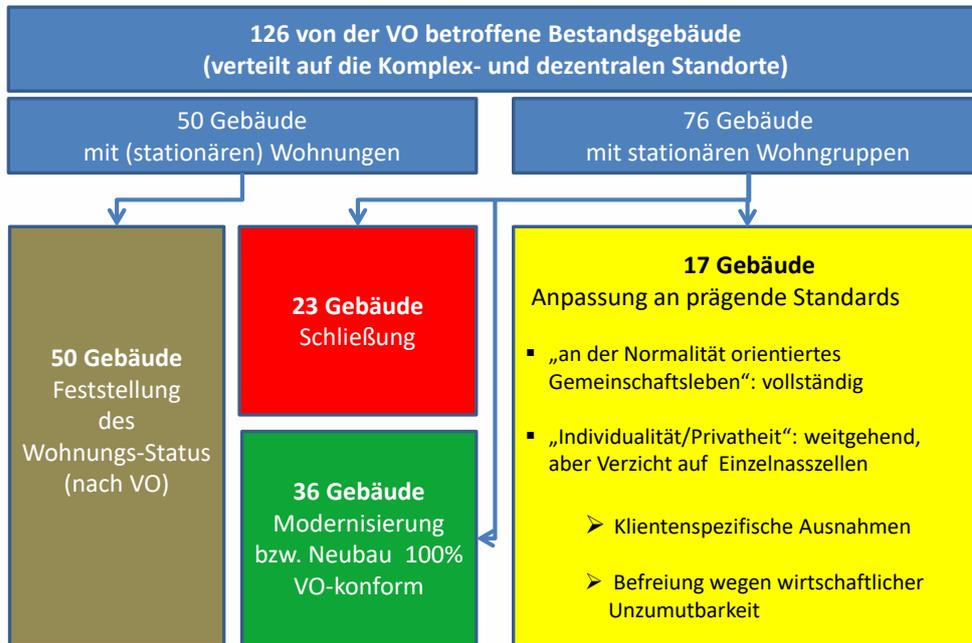
Um dem Ziel der VO, bei Umsetzung an der wirtschaftlichen Grenze, so nahe wie möglich zu kommen, wurde entschieden insgesamt 36 Gebäude 100% VO-konform neu zu bauen bzw. Ersatzneubauten an den Zentralstandorten zu planen.

---

<sup>15</sup> Stationäre Wohnungen:

Wohneinheiten sind abgeschlossene Wohnungen, die ansonsten den Regelungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg entsprechen und mit dem Ziel einer möglichst selbständigen Haushaltsführung genutzt werden. In Wohnungen sollen nicht mehr als 8 Bewohner aufgenommen werden. Es müssen in den Wohnungen für jeweils bis zu 4 Personen ein Waschtisch, eine Dusche und ein WC verfügbar sein. Der Wohnraum umfasst individuell und gemeinschaftlich (u.a. Küche und Aufenthaltsräume) genutzte Bereiche, die zusammen Wohneinheiten bilden.

Hierbei wurde Wert darauf gelegt, dass nicht nur die Neubauten in den Regionen 100% VO-konform entstehen, sondern dass auch das Gebäudeportfolio an den Zentralstandorten mit Gebäuden die 100% VO-konform sind, hergestellt wird.



Taktgeber der VO-Modernisierung im Bestand

## Konversionsplan 2035 – Gebäudesituation –

(Schließungen, Modernisierungen und Neubauten im Rahmen des Konversionsplans)

### Gesamtentwicklung im Zeitraum 2009 - 2035

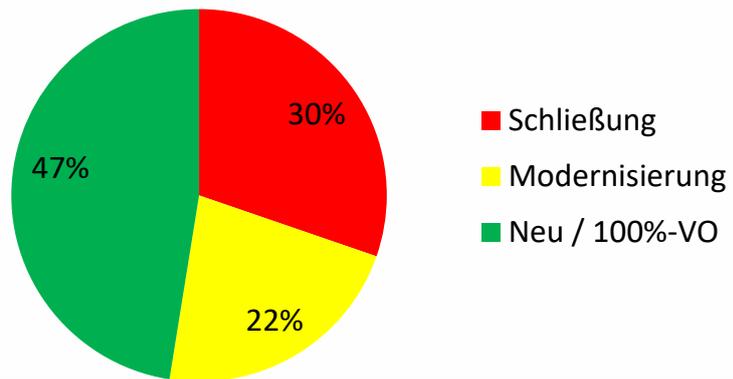
Von 40 Bestandsgebäuden werden

- 23 geschlossen
- 17 modernisiert

Neuer Gebäudebestand 2035:  
53 Gebäude

- 36 Gebäude (68%) entsprechen 2035 dem Standard der VO zu 100%;
- 17 Gebäude (32%) wurden modernisiert und mit Befreiungen an den Standard weitgehend angepasst.

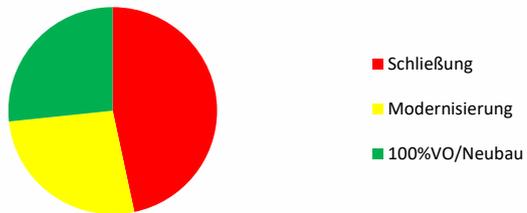
Gebäude	Gesamtzahl	%
Schließung	23	30%
Modernisierung	17	22%
Neu/100%VO	36	47%
Gesamt	76	



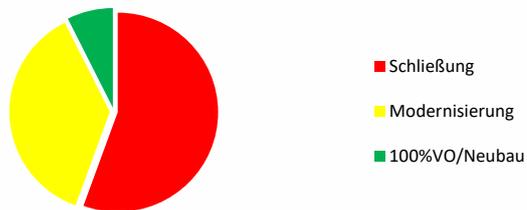
Gesamtimmobilienentwicklung (2009-2035)

Durch die Entscheidung, dass auch an den Zentralstandorten Ersatzneubauten geplant werden, wurde nicht nur eine wirtschaftlichere Umsetzung sondern auch den Standardvorgaben der VO Rechnung getragen.

Komplex Mosbach



Komplex Schwarzach



Regionen



Gesamtimmobilienentwicklung der Zentralstandorte und Regionen (2009-2035)

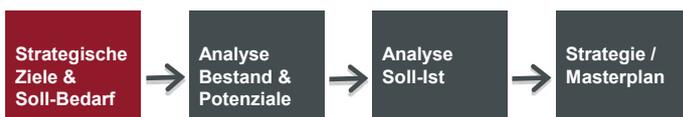
## 7.1.8. Erarbeitung bzw. Weiterarbeit an den Masterplänen für die Standorte Mosbach und Schwarzach

Mit Unterstützung der Fa. KUBUS 360 GmbH und der Stadt Mosbach bzw. Gemeinde Schwarzach werden für die beiden Standorte Mosbach und Schwarzach Masterpläne entwickelt.

- Ziel ist die Entstehung eines inklusiven Gemeinwesens
- Der Auftrag geht weiter über die Entwicklung eines Standortkonzeptes hinaus

### Fragestellungen

1. Ermittlung des Bedarfs – WAS SOLL SEIN?
2. Bestandsanalyse – MIT WAS KÖNNEN WIR ARBEITEN?
3. Soll-/ Ist-Vergleich – WO STEHEN WIR?
4. Entwicklung Masterplan – WIE KOMMEN WIR ANS ZIEL?



*Entwicklung Masterplan – Wie kommen wir ans Ziel?*

### SOLL-Analyse bringt **TRANSPARENZ** in ihren zukünftigen Bedarf

- Definition Qualitäten und Quantitäten
- Ausrichtung an der Marktsituation
- Einbindung aller Unternehmensbereiche - Beteiligungsprozess
- Die Bedürfnisse des Unternehmens transparent machen
  - ... **wo liegt die Priorität?**
  - ... **wie soll der Immobilienbestand zukünftig aussehen?**
  - ... **was sind Visionen?**

### Inhalte

- Workshops / Arbeitskreise
- Ermittlung des Bedarfs
- Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen
- Benchmarks und Erfahrungswerte

*Entwicklung Masterplan – KUBUS 360 GmbH*

## **Masterplan bringt langfristig SICHERHEIT in das Portfolio**

- Gemeinsame Festlegung einer Strategie
- Richtungsvorgabe
- Realistische wirtschaftliche Umsetzbarkeit
- Teilschritte

### **Inhalte**

- Erarbeitung verschiedener Varianten
- Monetäre Bewertung des Masterplans im Vergleich zum Bestand
- Priorisierung
- Berücksichtigung der Infrastruktur (Verkehr und Parkierung)
- Ganzheitliche Betrachtung (standort- und nutzungsübergreifend)
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von Investitionsalternativen

### **Konkret:**

- Entwicklungspotentiale entwickeln
- Clusterbildung
- Anbindung an Stadt / an die Gemeinde
- Gemeinsame Bedarfe für die Zukunft decken
- Inklusion nach Innen
- Masterplan Übersicht Mosbach / Schwarzach

## 7.2. Blick auf den Zentralstandort Mosbach

Entwicklung eines Masterplans und hieraus abgeleitet das Standortkonzept für die Angebote für Menschen mit Behinderung.

### 7.2.1. Masterplan Mosbach

„Vom Sondergebiet zum inklusiven Stadtteil mit Medizin- und Bildungscampus“



#### Infos zur Großen Kreisstadt Mosbach:

Mosbach liegt an den südlichen Ausläufern des Odenwaldes im romantischen Neckartal im Südosten des wirtschaftlich, touristisch und kulturell sehr lebendigen und interessanten Rhein-Neckar-Dreiecks. Das Mittelzentrum mit ca. 23.000 Einwohnern ist Sitz des Neckar-Odenwald-Kreises und die Dienstleistungs- und Behördenstadt der Region. Die Große Kreisstadt versorgt als gesellschaftliches und wirtschaftliches Zentrum rd. 75.000 Menschen im östlichen Nordbaden und verfügt mit allen weiterführenden Schulen sowie einer Dualen Hochschule Baden-Württemberg Mosbach über ein ausgezeichnetes Aus- und Fortbildungsangebot. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage zu den Zentren Stuttgart, Heilbronn, Heidelberg und Würzburg stellt es zudem einen attraktiven Wirtschaftsstandort dar.



### 7.2.1.1. Einige Daten und Fakten zum Standort – Kreisstadt Mosbach:

- Mosbach ist Kreisstadt und größte Stadt des Neckar-Odenwald-Kreises, sowie ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden
- 34 km nördlich von Heilbronn, 58 km östlich von Heidelberg
- Fläche: 62,23 km<sup>2</sup>; Kernstadt 3.169 ha
- Aktuell (2018) ca. 23.398 Einwohner
- Bis 2030 wird ein Rückgang der Einwohnerzahlen um bis zu 2000 Einwohner prognostiziert

Im Bewusstsein einer knapp 1200-jährigen Geschichte ihrer Heimatstadt lebt die Mosbacher Bevölkerung heute in einer harmonischen und gelungenen Mischung zwischen Tradition und Fortschritt, zwischen Historie und Moderne. Den Anforderungen und Aufgaben der Zukunft stellt sich die Stadt mit richtungsweisenden Projekten.

Die Erschließung und Bebauung des Neubaugebietes „Mittel“ in unmittelbarer Innenstadt-nähe bietet Raum für über 100 moderne und attraktive Wohneinheiten; direkt anschließend kann mit der Erschließung des „Hungerberges“ die gewünschte Verbindung mit dem neuen Stadtteil (derzeit noch Sondergebiet „Johannes-Diakonie Mosbach“) erreicht werden. Mit dem schrittweisen Ausbau der B 27-Ortsdurchfahrt gilt der Optimierung der verkehrlichen Infrastruktur ein Hauptaugenmerk, und die Besiedlung des Interkommunalen Gewerbegebietes TECH.N.O (Technologiepark Neckar-Odenwald) mit innovativen Unternehmen in zukunftsorientierten Branchen gemeinsam mit benachbarten Kommunen bietet Gewähr für eine stete wirtschaftliche Entwicklung zur Sicherung der Arbeitsplätze in der Region.

Auch im Bereich Kultur und Tourismus bietet Mosbach ein breites Spektrum an Möglichkeiten und hält für jeden Besucher eine Überraschung bereit.

## 7.2.1.2. Der Zentralstandort Mosbach als Teil der Stadt Mosbach:

### Lage der Einrichtung im Sozialraum „Stadt Mosbach“

Der Zentralstandort Mosbach liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Mosbach, direkt an der stark frequentierten Bundesstraße 27. Wie aus dem Luftbild zu ersehen, zeigt der grüne Pfeil auf das Entwicklungsfeld „Baugebiet Hungerberg“, über das eine städtebauliche Verbindung zur Stadt Mosbach hergestellt werden soll.

### Übersichtsplan nach derzeitiger Nutzung der Gebäude am Standort:



Das bisherige Sondergebiet grenzt direkt an das Stadtgebiet an.



Luftbild Johannes-Diakonie, Mosbach



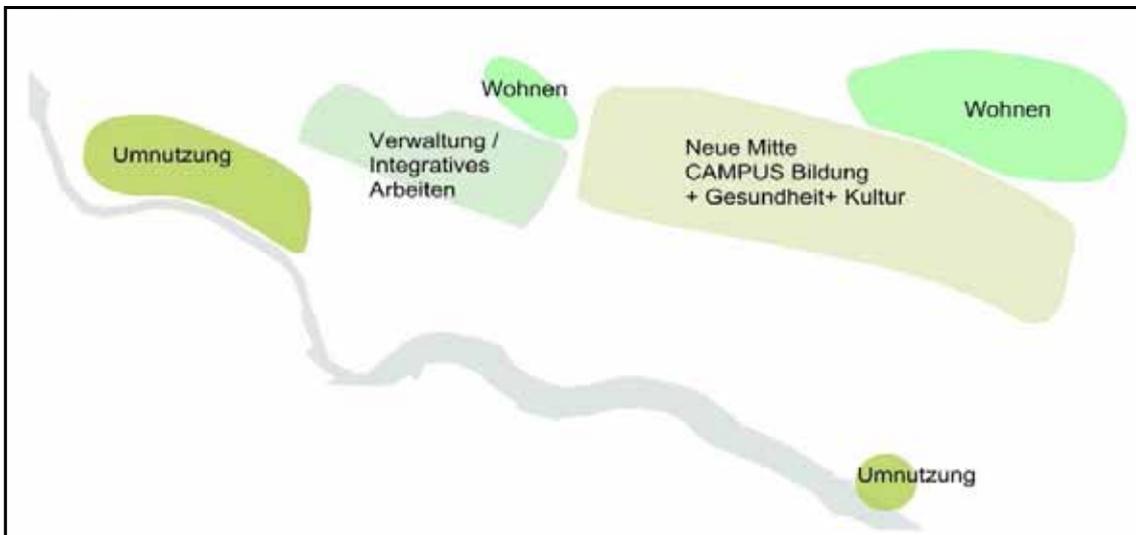
### 7.2.1.3. Entwicklungspotenziale, Ziele, Städtebauliche Entwicklung

- Abbau von 240 Wohnplätzen bis 2035 – Ziel: 287 Wohnplätze
- Ein integrativer und inklusiver Stadtteil von Mosbach entsteht
- Duale Hochschule Baden-Württemberg hat weiteren Flächenbedarf angemeldet
- Die Synergieeffekte der neuen Diakonie-Klinik Mosbach werden genutzt
- Unbebaute Fläche zwischen Johannes-Diakonie und Stadt wird geschlossen
- Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten; großer Bedarf an Entwicklungsflächen für verschiedene Zielgruppen
- Direkte Verkehrsanbindung an den Campus und das Wohngebiet

#### Landschaftsthemen und Anbindung an die Umgebung:

- Fußläufige Anbindung an Innenstadt soll gestärkt werden
- Anbindung, Ausbau und Attraktivieren des vorhandenen Panoramawanderweges
- Errichtung eines Mühlenwander- und Radweges
- Entwicklung von Angeboten, u.a. für das Gastronomiegewerbe im Kultur- und Begegnungszentrum „fideljo“, der Abenteuer-golf-Anlage „inputt“, der Zieglersmühle, der Brennersmühle und der Cafeteria „Hühnerstall“

#### 7.2.1.4. Im nächsten Schritt wurden für die Entwicklungsfläche „Hauptcluster“ gebildet



*Hauptcluster*

Ein wesentliches Element ist hierbei die Erschließung des Baugebiets „Hungerberg“. Hierdurch wird die Überwindung des Sondergebiets und Zusammenwachsen des Geländes mit der Stadt Mosbach zu einem inklusiven Stadtteil deutlich verbessert.



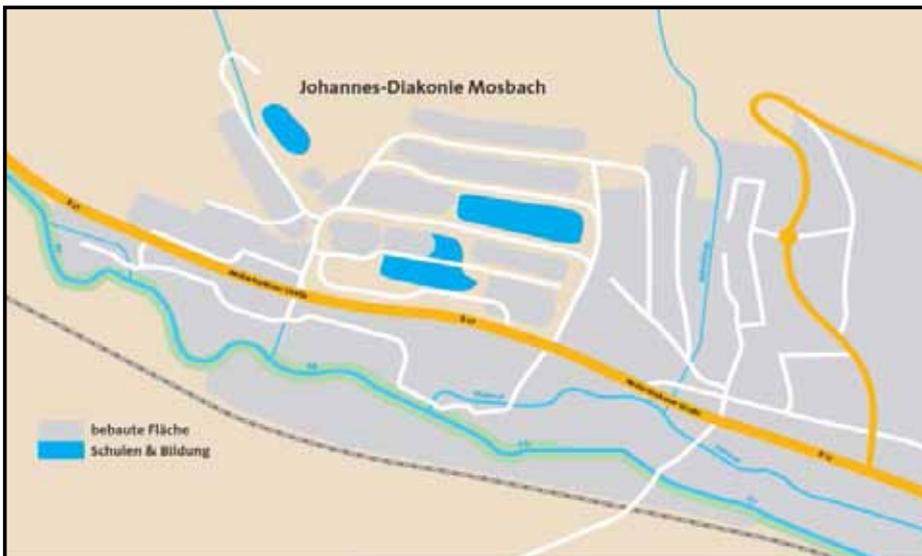
*Hungerberg (2015)*



Der „neue“ Hungerberg

### 7.2.1.5. Die zentrale neue Mitte soll durch die Entwicklung des Campus Bildung, Gesundheit und kulturelle Angebote geschaffen werden

Der Campus Bildung wird im Wesentlichen von folgenden Angeboten geprägt:



### **Bereich Duale Hochschule Baden-Württemberg:**

- Erweiterung des vorhandenen Angebotes für Bauwesen auf 600 Studienplätze
- Evtl. Aufbau des Bereichs Soziales
- Kooperation der Dualen Hochschule mit der Berufsfachschule im Berufsbildungswerk

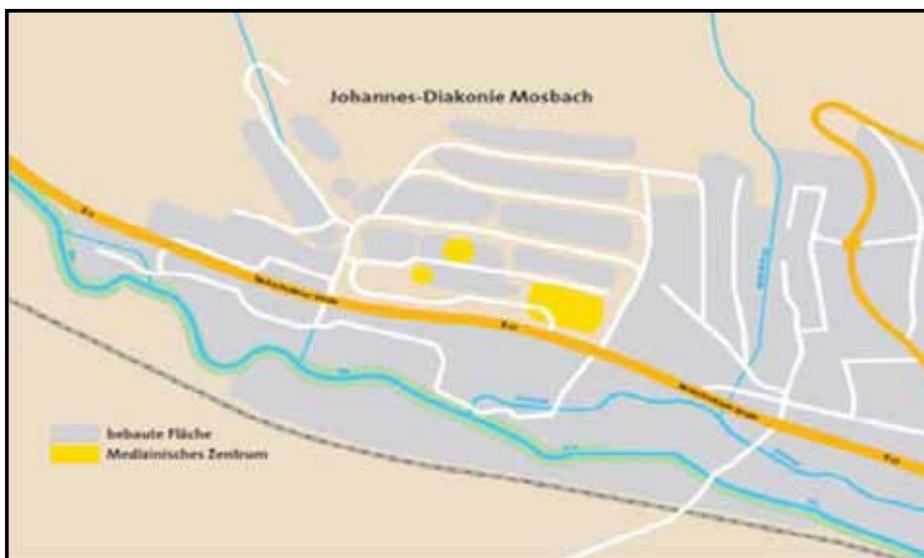
### **Bereich Berufsbildungswerk Mosbach-Heidelberg:**

- 20 Ausbildungsberufe
- Berufsfachschule
- Wohnen im Internat

### **Bereich Schulen:**

- Kindergarten und Schule als integrative Einrichtung ausbauen
- Weitere Vernetzung mit Bildungseinrichtungen (z.B. VHS)
- Besondere Bildungsangebote stärken und schaffen (Menschen mit Behinderung, Alleinerziehende, junge Familien)
- 

### **7.2.1.6. Der Campus Gesundheit zeichnet sich durch folgende Schwerpunkte aus:**



Entwicklung eines modernen Kompetenzzentrum für Medizin und Therapie für Menschen mit Behinderung und chronischen Erkrankungen

### Diakonie-Klinik Mosbach

- Klinik für Kinder und Jugendpsychiatrie und Psychotherapie (KJPP)
- Klinik für Neurologie und Psychiatrie
- Station innere Medizin für Menschen mit Behinderung
- Tageskliniken, Psychiatrische Institutsambulanzen

### Medizinisches Zentrum für Erwachsene mit Behinderung (MZEB)

- umfassende medizinische Versorgung speziell für Menschen mit Behinderung

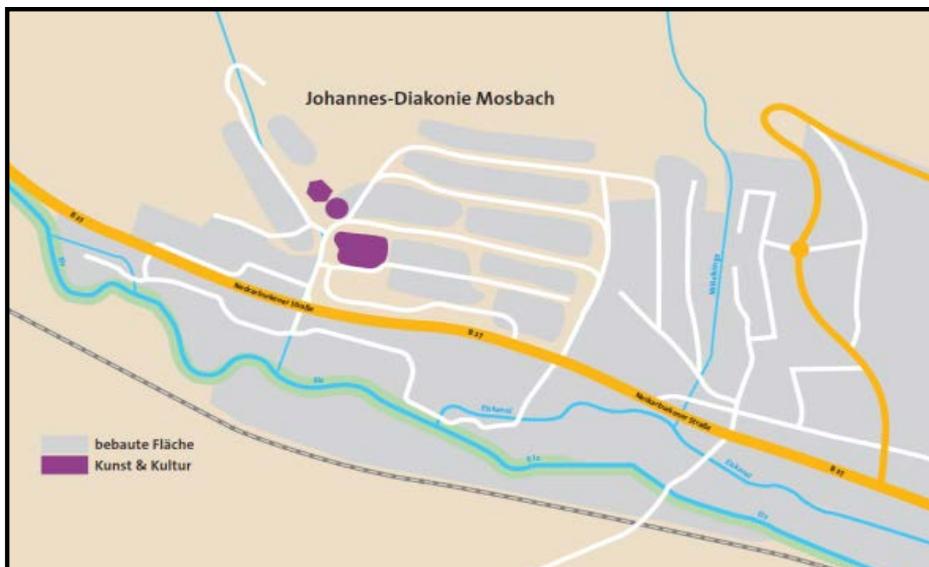
### Rehaklinik Mosbach

- Rehaklinik für Kinder und Jugendliche mit körperlichen Behinderungen, komplexen neuropädiatrischen Erkrankungen oder Entwicklungsstörungen

### Zahnärztliche Versorgung, u.a. für Bewohner/innen der Johannes-Diakonie

### Ärztlicher Dienst der Johannes Diakonie

## 7.2.1.1. Abgerundet wird die neue Mitte durch den Campus Kultur- und Begegnung



### „fidello“, das Zentrum für Kultur- und Begegnung

- verbindet Kultur, Kulinarisches und Konferenzen – kurz: Menschen
- Eventbereich für Kunst, Kultur und Veranstaltungen, z.B. Ausstellungen, Fortbildungsveranstaltungen, Feierlichkeiten aller Art, Musik, Kleinkunst
- Konferenzbereich mit 4 Sitzungsräumen auch für die Öffentlichkeit, z.B. Vereine, Institutionen und Parteien
- Gastronomie auch für externe Gäste

- Inklusive Kantine für Auszubildende des BBW, Beschäftigte in den Werkstätten, Mitarbeitende, Studierende der DHBW und externe Gäste
- Inklusiver Ausbildungsbetrieb, in welchem Menschen mit und ohne Behinderung beruflich ausgebildet und beschäftigt werden

Die Johannes-Diakonie möchte mit dem „fideljo“ die Menschen der Region auf ihr Gelände einladen, Begegnungen zwischen Menschen mit und ohne Behinderung möglich machen und zu einem selbstverständlichen Miteinander beitragen.

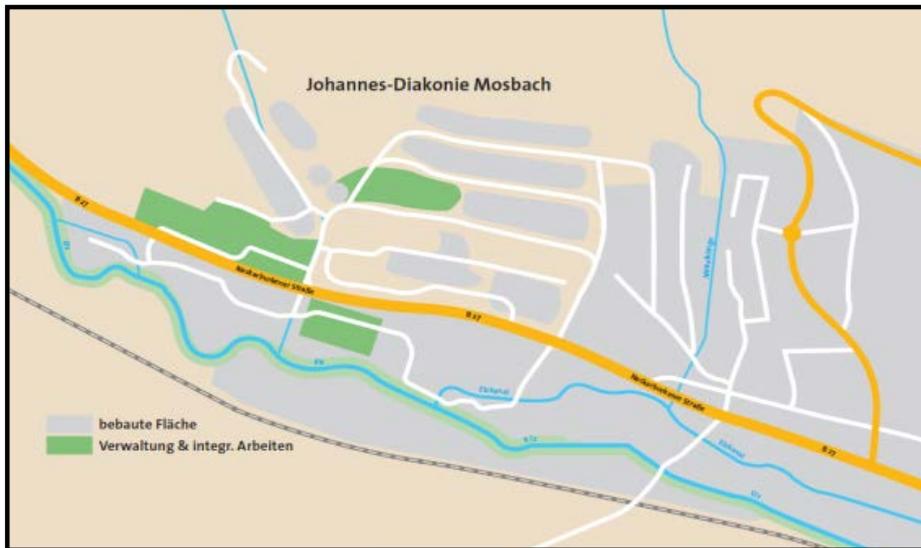
### 7.2.1.8. Der Campus „Wohnen im neuen Stadtteil“ zeichnet sich durch inklusive Wohnangebote aus



#### Inklusives Wohnen

- Wohnen für Menschen mit Behinderung,
- die beheimatet sind; ältere Menschen in Verbindung mit steigendem Pflegebedarf bzw. hohem medizinischem Bedarf; Menschen mit einer geistigen und psychischen Behinderung (sog. duale Diagnosen)
- Mehrgenerationenkonzept
- junge Familien (Erschließung eines Baugebietes für Wohnbebauung)
- Studenten (Studentenwohnheim)
- Generation 50+ (Angebote für altersgerechten Wohnraum)
- Besucher („Boarding House“)

### 7.2.1.9. Ein weiteres Cluster „Verwaltung und integratives Arbeiten“



#### Verwaltung:

- Das zentrale Dienstleistungsangebot der Johannes-Diakonie soll in Mosbach weiter gebündelt werden. Neben dem Gebäude der Hauptverwaltung könnte ein leerwerdendes Bestandsgebäude für zentrale Funktionen genutzt werden.

#### Gewerbe/Werkstatt:

- Der Werkstattstandort soll den Entwicklungen angepasst werden
- Ein neues Angebot für Kleingewerbe für Gewerbetreibende aus der Stadt Mosbach und dem Umland soll entstehen.
- Der Integrationsfirma WMG gGmbH einen Ort geben und diese stärken

#### Ein integrativer Stadtteil ist entstanden:



## 7.2.2. Standortkonzept Mosbach „Behindertenhilfe“

### Neuer integrativer Stadtteil „Hungerberg“

Der neue Stadtteil entwickelt inklusive Angebote für alle Bevölkerungsschichten der Stadt Mosbach und der umliegenden Gemeinden. Es entsteht ein inklusiver Lebensort für Menschen mit und ohne Behinderung (Kulturzentrum, Bildungszentrum, Gesundheitszentrum, Gastronomie, Freizeit- und Sportangebote, Tagesstätte für Senioren, inklusive Ausbildung, integratives Arbeiten, Wohnraum für Menschen mit Behinderung, Studierende, Familien, altersgerechte Wohnungen, Seniorenheim, Wohnungen für Mitarbeiter u.v.a.).

Im Rahmen des neuen, verkleinerten Campus „Wohnen im neuen Stadtteil“ sind noch die folgenden Angebote für Menschen mit Behinderung im neuen Sozialraum geplant:

- Behinderungsspezifischer Lebensraum: Angebote für alle Menschen mit Behinderungen, für die (noch) kein regionales Angebot zur Verfügung steht; Angebote für Menschen mit höherem Hilfebedarf, die in der Stadt eingeschränkt leben müssten.
- Angebote für am Standort beheimatete Erwachsene und Senioren aus der Region Mosbach
- Angebote für Menschen mit sehr hohem Pflegebedarf (Wohn/Pflegeheim)
- Spezialangebote für Menschen mit „Dualer Diagnose“ (Psychische Störungen bei Menschen mit geistiger Behinderung)
- Intensivwohnen mit geschlossener Unterbringung
- Betreutes Wohnen in einer integrativen Umgebung
- Nähe zur Tagesstruktur und medizinischer Versorgung
- Schutzraum für Menschen mit herausforderndem Verhalten
- Angebote mit therapeutischem Schwerpunkt (Intensivwohnen)

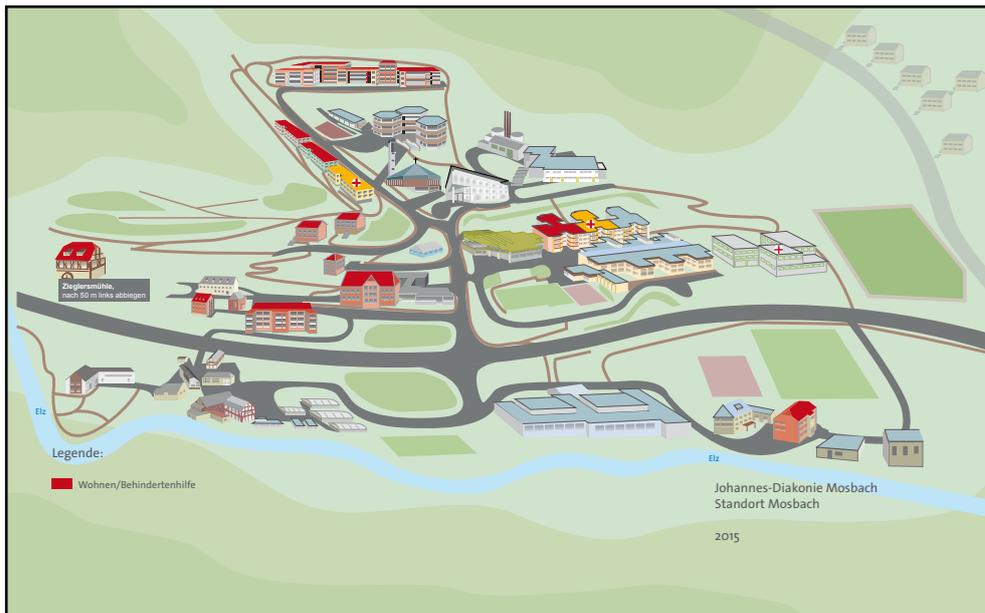
Das Wohnen für Menschen mit Behinderung stellt trotz deutlicher Verkleinerung immer noch einen Schwerpunkt dar. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zielgruppen und die vorgesehenen Immobilien/Platzzahlen und Modernisierungs bzw. Bauzeitpunkte.

Zielgruppe	Gebäude	Zeitpunkt Umsetzung	Platzzahlen
Menschen mit Behinderung aus allen Stadt- und Landkreisen aus Baden-Württemberg, für die ein regionales Angebot (noch) nicht zur Verfügung steht und die beheimatet sind	Haus A	2031/32	57
	Ersatzneubau Neckar	2019/20	24
	Fuchs	2016/17	41
	Hase	2020/21	36
			<b>= 153</b>
Spezialangebote für Menschen mit „Dualer Diagnose“ (Psychische Störungen bei Menschen mit geistiger Behinderung)	Nebau DD	2019/20	24
	Neubau DD	2022/23	24
			<b>= 48</b>
Angebote für Menschen mit Behinderung mit sehr hohem Bedarf in der Pflege	Ersatzneubau BIDI	2017/18	= 48
Menschen mit Behinderung mit herausforderndem Verhalten	Haus Reh	2024/25	= 30
<b>Gesamt Mosbach</b>			<b>= 284<sup>24</sup></b>

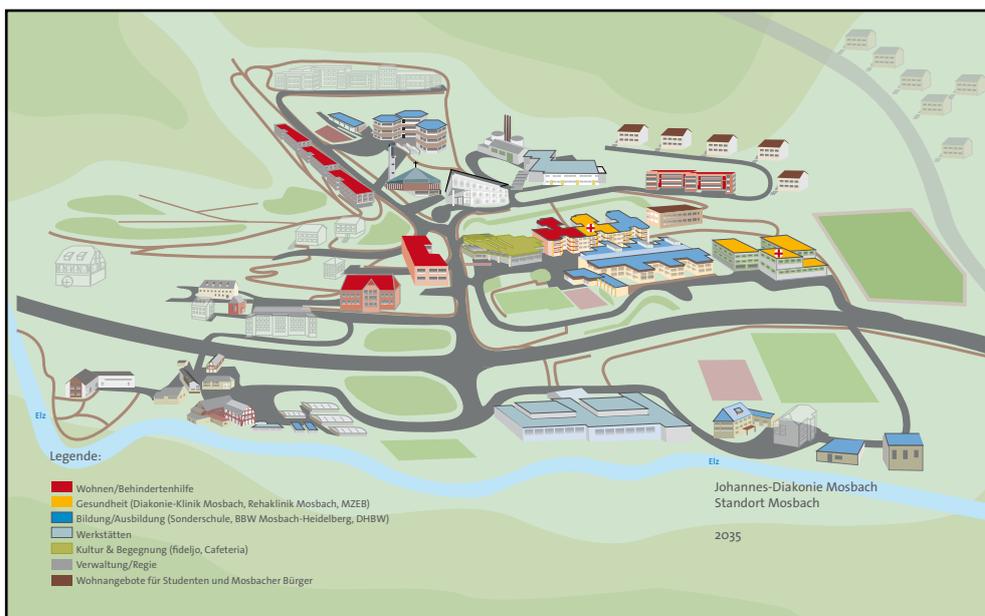
Ziel des gestuften Wohnangebotes im Standortkonzept ist es, dass die Personen so lange wie möglich in ihrem Haus leben können. Nur bei einer starken Veränderung des Hilfebedarfs soll ein Umzug erfolgen. Der Sozialraum soll/kann hierbei erhalten bleiben.

In den beiden folgenden Standortlandkarten sind speziell die Gebäude für das Wohnen für Menschen mit Behinderung herausgehoben (Gebäude mit roten Dächern). Hierdurch soll die Veränderung deutlich werden.

### Standortkarte Mosbach 2015<sup>16</sup>



### Standortkarte Mosbach 2035<sup>17</sup>



16 In Gebäuden mit den roten Dächern bestehen Wohnangebote der Behindertenhilfe  
 17 In Gebäuden mit den roten Dächern bestehen Wohnangebote der Behindertenhilfe

Zum Standortkonzept gehört, dass im Zuge der Verkleinerung auch Gebäude für die bisherigen Wohnzwecke aufgegeben werden.<sup>18 19</sup>

Jahr	Gebäude	Platzzahl	Zukünftige Verwendung
2013	Haus am Wald	26	Flüchtlinge
2015	Haus Elz	32	UMA
2017	Haus im Tal	40	Verkauf
2019	Haus Wohnzentrum	80	Interim/ Abriss
2020	Haus Neckar	39	DHBW/ Büros
2020	Haus Geiersberg	7	Junge Familien
2020	Haus am Berg	12	Abriss
2023	Haus Sonnenschein	18	Junge Familien
	8 Häuser (gesamt)	254 Plätze	

Zum abgestimmten Standortkonzept gehört auch, dass Gebäude an die prägenden Standards der VO angepasst werden. In der Übersicht sind die jeweiligen Gebäude und der Zeitpunkt der Modernisierung bzw. Bauzeitpunkt angegeben.<sup>20</sup>

Jahr	Gebäude	Veränderung	Platzzahl
2017	Haus Fuchs	Modernisierung 100% VO	42
2018	Wohn- Pflegeheim	Ersatzneubau	48
2020	Wohnheim	Ersatzneubau	24
2020	Wohnheim	Ersatzneubau	24
2021	Haus Hase	Modernisierung	36
2023	Wohnheim	Ersatzneubau	24
2025	Haus Reh	Modernisierung	33
2032	Haus A	Modernisierung	57
<b>= Summe</b>	<b>8 Häuser</b>	<b>4 Neu/ 4 Modernisierung</b>	<b>288</b>

<sup>18</sup> Die nachfolgende Übersicht zeigt die Gebäude und das Jahr der Aufgabe. Die denkbare Nachnutzung wurde nach der aktuellen Situation angegeben.

<sup>19</sup> Stand: Januar 2018

<sup>20</sup> Stand: Revisio 2017

Um die Abfolge der Umsetzung nachvollziehen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen in Jahresscheiben dargestellt:

**Konversionsplan nach Jahren für den Standort Mosbach<sup>21</sup>:**

Jahr	Veränderung	Plätze	Zugang	Abgang
2009		527		
2010	Auflockerung der Wohnsituation (Platzabbau)	499		-28
2011	Auflockerung der Wohnsituation (Platzabbau)	495		-4
2012	Auflockerung der Wohnsituation (Platzabbau)	470		-25
2013	Schließung Haus am Wald und weitere Auflockerungen	422		-48
2014	Auflockerung der Wohnsituation (Platzabbau)	388		-34
2015	Schließung Haus Elz	371	5	-22
2016	Teilschließung Haus Neckar Auflockerung der Wohnsituation (Platzabbau)	358	6	-19
2017	Schließung Haus im Tal Bezug Haus Fuchs Abbau zu kleiner EZ	352	41	-47
2018	Teilschließung Haus Wohnzentrum (weiter als Interim) Bezug Neubau BIDI Mosbach Abbau DZ und zu kleine EZ	325	48	-75
2019		325		
2020	Schließung Haus Wohnzentrum (Interim) Schließung Haus am Berg und Geiersberg Schließung Haus Neckar – Bezug Ersatzneubau Bezug Ersatzneubau DD	293	24	-56
2021	Modernisierung Hase	299		-3
2023	Schließung Sonnenschein Bezug Ersatzneubau DD	295	24	-18
2025	Modernisierung Reh	284		-4
2032	Modernisierung Haus A			-11

<sup>21</sup> Stand: Revision 2017

Ergänzende Übersicht „Zentralstandort Mosbach“ (bauliche Standards u. gestuftes Wohnsystem)<sup>22 23</sup> :

Gebäude	Plätze	EZ/ DZ	Personen- kreis	Planung	Standard	Gestuftes- Wohnsystem
Haus A	57	EZ	GB leicht bis mittel; mobil	Bis 2032; Abbau DZ	barrierefrei; keine Rollstühle kein Sanitär- bereich je 2 EZ	falls Pflegebe- dürftig, Wechsel in Fuchs, Neckar neu oder wenn schwere Pflege in BIDI Mosbach
Haus Reh	30	EZ	schwerwiegend heraus-fordern- des Verhalten	2024/2025 Moderni- sierung Abbau DZ	barrierefrei; keine Rollstühle kein Sanitärbe- reich je 2 EZ	
Haus Hase	36	EZ	GB mittel bis schwer Pflie- gebedarf verhaltens- schwierig	2019 Abbau DZ 2020/2021 Moderni- sierung	barrierefrei, 1-2 Ebenen rollstuhlgerecht Sanitärbereich je 2 EZ teilweise	falls schwere Pflege, Wechsel in BIDI Mosbach
Haus Fuchs	41	EZ	GB leicht bis mittel; mobil	2016/17 Mo- dernisierung	Bestands- gebäude 100% VO barrierefrei keine Roll- stuhlfahrer Schmetter- lingsbäder	Falls Roll- stuhlbedarf:  Wechsel in Hase neu oder schwere Pflie- ge, Wechsel in BIDI Mosbach
BIDI Mosbach	48	EZ	GB mittel bis schwer; im- mobil; Pflege	Neu 2019	Ersatzneubau 100% VO	
Ersatz- neubau Neckar	24	EZ	GB mittel bis schwer; mobil und verhaltens- schwierig	Neu 2020	Ersatzneubau 100% VO teilweise roll- stuhlgerecht	falls schwere Pflege, Wechsel in BIDI Mosbach
Ersatz- neubau Duale Diagnose	24	EZ	GB leicht bis mittel; Duale Diagnose	Neu 2020	Ersatzneubau 100% VO teilweise roll- stuhlgerecht	
Ersatz- neubau Duale Diagnose	24	EZ	GB leicht bis mittel; Duale Diagnose	Neu 2023	Ersatzneubau 100% VO	
<b>Gesamt:</b>	<b>284</b>	<b>EZ</b>				

<sup>22</sup> Stand: Januar 2018

<sup>23</sup> Modernisierung bedeutet bei Anpassung an prägende Standards der VO; i.d.R. Befreiungen im Sanitärbereich mit Verzicht auf die Anforderung von „zwei Einzelzimmer mit einer Sanitäreinheit“

Neben den beschriebenen Angeboten am Zentralstandort gibt es in der Region Mosbach zahlreiche gemeindeintegrierte Wohnangebote, welche das Portfolio ergänzen<sup>24</sup>:

Angebot	Personenkreis	Gebäudestandard	Gestuftes Wohnsystem
<b>Wohnungen außerhalb Zentralstandort in gemeindeintegrierten Wohnungen.</b>	Selbstständiges Wohnen für Erwachsene	teilweise barrierefrei, Verbleib in der Wohnung so lange lange wie möglich; Paarwohnen möglich!	Wenn schwere Pflege, Wechsel in ein Wohn- und Pflegeheim am Standort möglich.
<b>Bertl-Bor-mann-Str. 4</b>	Kinder und Jugendliche	Neubau, 100% VO 4 Wohngruppen je 6 Plätze 4 Einzel-Appartements	Anschlusslösungen je nach Bedarf gemeinde-integriert oder am Zentral Standort
<b>Carl-Theodor-Str. 7/9</b>	Jugendliche und junge Erwachsene	3 Wohnungen je 7 Plätze	Anschlusslösungen je nach Bedarf gemeinde-integriert oder a Zentral Standort

#### Kurzzusammenfassung zum Gebäudeportfolio:

- Die Konversion am Standort Mosbach ist nach Umbau Haus Reh im Jahre 2025 und Abbau der DZ im Haus A 2032 abgeschlossen
- Es sind 4 Ersatzneubauten (1 x BIDI 48 (2018); 1 x Neckar 24 (2020); 2 x DD je 24 (2020/2023) sowie 1 Modernisierung (Fuchs 2017) mit 100% Umsetzung der VO entstanden
- Die Häuser Hase und Reh wurden modernisiert und an prägende Standards angepasst (mit Befreiungen)
- Im Haus A werden schrittweise die Doppelzimmer bis 2032 abgebaut. Diese Zimmer haben alle mindestens 22 qm
- In den Neubauten und modernisierten Häusern entsteht ein dem Bedarf entsprechender Anteil an rollstuhlgerechten Wohnplätzen
- Von den 284 Plätzen am Standort Mosbach entsprechen 161 Plätze zu 100% der VO; für 123 Plätze wurden Befreiungen beantragt
- Schließung Haus Elz und Haus am Wald sind erfolgt
- Reduzierung Haus Neckar 4. und 3. Ebene ist 2016 erfolgt (Abbau weiterer Doppelzimmer)
- Das Haus im Tal wurde 2017 für Wohnen aufgegeben.
- Das Wohnzentrum, Neckar, Sonnenschein, Haus am Berg und Geiersberg sind geschlossen.

<sup>24</sup> Stand: Revision 2017

### **Eine Besonderheit:**

Es ist ein großer Vorteil des Konversionsplanes und der im Generalantrag beantragten Zustimmung, dass noch keine konkrete Baugenehmigung zu jeder Baumaßnahme erteilt wird, sondern eine Zustimmung zur vorgelegten Planung.

Mit der Zusage, 2 bis 3 Jahre vor Beginn der Maßnahmen mit der konkreten Genehmigungsplanung gemeinsam mit der Heimaufsicht zu beginnen, kann tatsächlich aktuell jeweils Haus für Haus betrachtet werden. Die jeweilige aktuelle Situation der Konversionsplanung, der Nachfrage, die Zielgruppen usw. kann zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden. Es kann zielgenau geklärt werden, ob die geplante Modernisierung noch passt oder ob Änderungen notwendig sind.

Somit können Fehlinvestitionen vermieden werden und das Bewohnerwohl kann aktuell berücksichtigt werden.

Ein weiterer positiver Effekt ist die vereinbarte regelmäßige Revision des Konversionsplanes (alle 2 Jahre).

### **Zusammenfassung zum Standortkonzept:**

- Es wird deutlich, dass sowohl das Gebäudeportfolio als auch das Angebots- und Nutzungskonzept aus einem Zusammenspiel verschiedener Parameter entstanden sind.
- Die Angebote sind nach den vereinbarten Zielgruppen ausgerichtet
- Das Bewohnerwohl wird bei der zeitlichen Umsetzung berücksichtigt.
- Oberstes Ziel ist es, dass Bewohner bei einer Veränderung ihres Bedarf so lange wie möglich im Haus verbleiben können.
- Falls ein Umzug (z.B. bei steigendem Pflegebedarf) notwendig wird, sind entsprechende Angebote am Standort vorhanden, sodass ggf. das Haus gewechselt werden muss; der Sozialraum bleibt jedoch erhalten.
- Es ist deshalb notwendig, dass an einem Standort verschiedene Angebote vorhanden sind.
- Die Gebäude sind von ihrer baulichen Ausstattung her auf diese Anforderungen abgestimmt.
- Sehr selbständige Bewohner und Kinder/Jugendliche erhalten ein Angebot im Stadtgebiet Mosbach. Dort ist auch der Schwerpunkt für Paarwohnen in den vorhandenen Wohnungen.

## 7.3. Blick auf den Zentralstandort Schwarzach

Entwicklung eines Masterplans und hieraus abgeleitet das Standortkonzept für die Angebote für Menschen mit Behinderung.

### 7.3.1. Masterplan Schwarzach

„Vom Sondergebiet zum inklusiven Ortsteil“



#### Infos zur Gemeinde Schwarzach:

In einem der schönsten Abschnitte des unteren Neckartales liegt der „Kleine Odenwald“. Eine Landschaft, die den Charakter des nördlichen Odenwaldes mit dem des hügeligen Kraichgaus vereint. Am Südhang des „Kleinen Odenwaldes“ inmitten großer Laub- und Nadelwälder liegt die Gemeinde Schwarzach mit den Ortsteilen Unter- und Oberschwarzach. Zeitgemäße Infrastruktur und ein hoher Wohn- und Freizeitwert tragen zusammen mit der landschaftlich reizvollen Lage dazu bei, dass sich die derzeit über 3.200 Einwohner in Schwarzach wohlfühlen können. Für Veranstaltungen kultureller und sportlicher Art steht eine Mehrzweckhalle zur Verfügung, die Schwarzach-Halle. Besondere Bedeutung kommt Schwarzach als Naherholungsziel zu. Am Südrand von Unterschwarzach hat die Gemeinde ein Erholungszentrum geschaffen, das sich großer Beliebtheit erfreut.

Ein ca. 10 Hektar großer Wildpark entstand bereits im Jahr 1966, mit derzeit über 400 einheimischen und exotischen Tieren in großen Freigehegen. Er ist ein vielbesuchtes Ausflugsziel von kleinen und großen Tierfreunden. Im Wildparkgelände befinden sich ein Spielplatz, ein Naturerlebnisgarten mit Darstellung verschiedener Lebensräume, eine Märchenecke und eine Kleineisenbahn. Themenbezogene Aktionstage im Wildpark bieten neben Erholung auch Unterhaltung und Information.



### **Anerkannter Erholungsort**

In unmittelbarer Nähe des Wildparks laden eine 18-bahnige Minigolfanlage und ein beheiztes Freischwimmbad mit großer Terrassenliegewiese den Besucher ein. Der Wildpark ist auch Ausgangspunkt für Wanderungen auf teilweise rollstuhlgerechten schönen Wanderwegen rund um Schwarzach. Die Bemühungen der Gemeinde um attraktive Erholungseinrichtungen und Förderung des Fremdenverkehrs blieben nicht ohne Erfolg. Im Jahre 1974 wurde der Gemeinde Schwarzach durch das Regierungspräsidium Karlsruhe das Recht zum Führen der Bezeichnung Erholungsort zuerkannt. Eine weitere Würdigung erhielt die Gemeinde 1998 als Preisträgerin „Behindertenfreundliche Gemeinde in Baden-Württemberg“. Ebenso ist die Gemeinde Preisträgerin des 1. Umweltpreises des Neckar-Odenwald- Kreises.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Die Bürger sind neben dem ÖPNV durch eine spezielle Ringbuslinie an die S-Bahn im 2 km entfernten Aglasterhausen angebunden.

Die Autobahn A 6 ist über die Anschlussstelle Sinsheim in ca. 15 Minuten gut erreichbar.

### **7.3.1.1. Der Zentralstandort Schwarzach (Schwarzacher Hof): ein Teil der Gemeinde Schwarzach**

#### **Lage der Einrichtung im Sozialraum „Gemeinde Schwarzach“**

Der Zentralstandort Schwarzach liegt direkt zwischen den beiden Ortsteilen „Unter- und Oberschwarzach“ Das Luftbild zeigt das Entwicklungsgebiet zum Zusammenwachsen des „Schwarzacher Hofes“ mit dem angrenzenden Unterschwarzach.

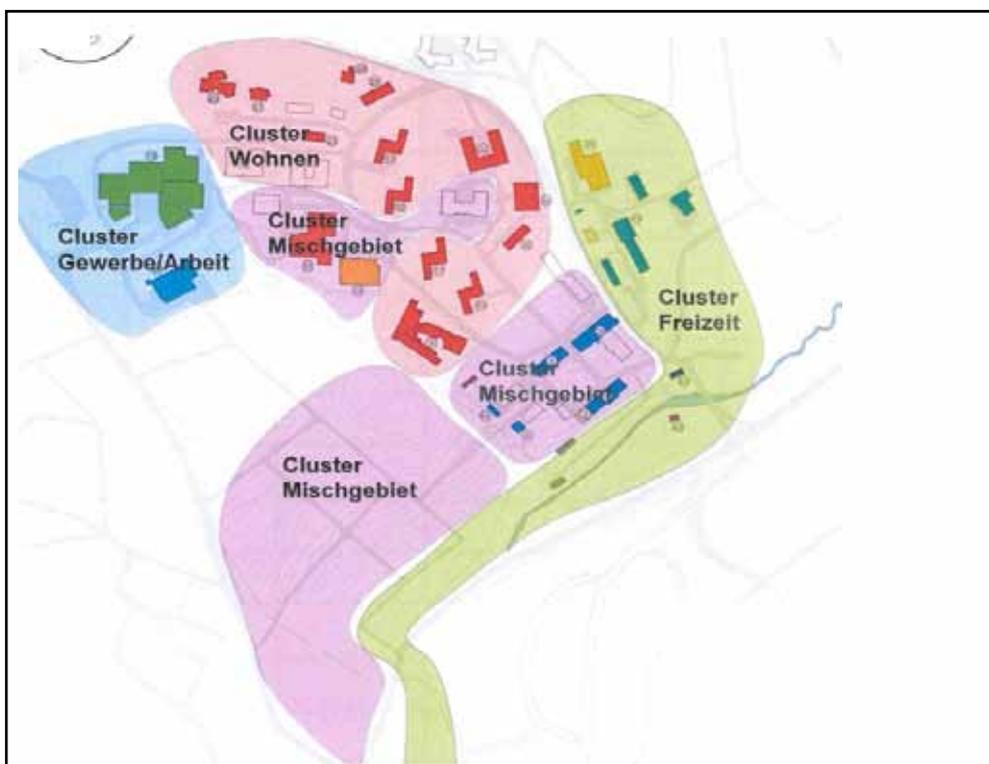


### 7.3.1.2. Entwicklungspotentiale und Ziele:

Entwicklung Ländlicher Raum und Dorfentwicklungsplan:

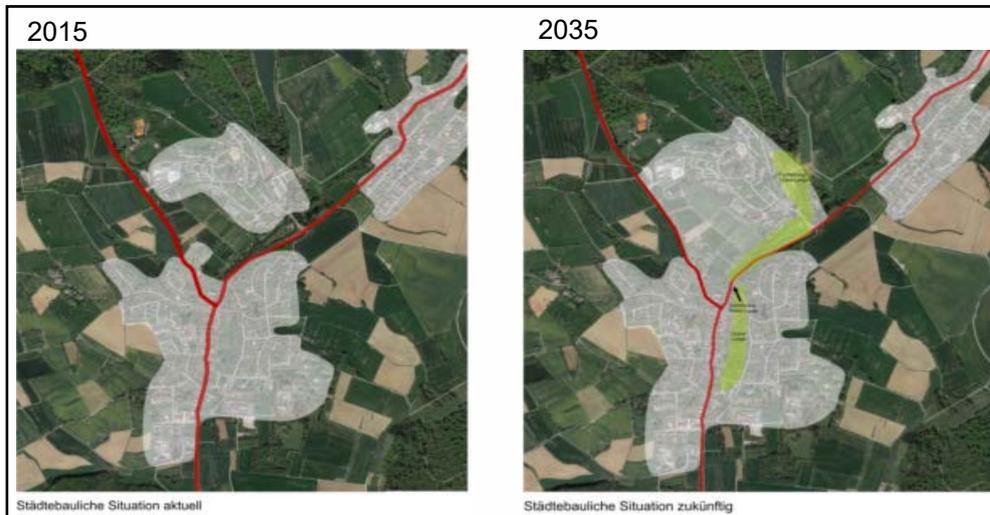
- Abbau von 401 Wohnplätzen bis 2035 – Ziel: 399 Wohnplätze
- Angebote für die Bevölkerung der Region im neuen Ortsteil
- Wohnungen für junge Familien
- Wohnungen für Auszubildende
- Ärztehaus mit medizinischen und therapeutischen Angeboten
- integrative Tagesstätte für Senioren inkl. Demenzgruppe
- Freizeitangebote (u.a. Jugendfarm Schwarzach, öffentliches Schwimmbad und Turnhalle)
- Überwindung des Sondernutzungsgebiets
- Nutzung der unbebauten Flächen (Zusammenwachsen)
- Erschließung der freien Fläche zwischen Unterschwarzach und dem Schwarzacher Hof als Mischgebiet
- Ansiedlung von Gewerbe

### 7.3.1.3. Im nächsten Schritt wurden für die Entwicklungsfläche „Hauptcluster“ gebildet



Ziel ist es hierbei, das sogenannte „Y“ zu schließen.

Die roten Linien zeigen die beiden Hauptverkehrsachsen und die Lücke zwischen der Gemeinde Unterschwarzach und dem Schwarzacher Hof.



### 7.3.1.3. Die Entwicklung des Hauptclusters „Wohnen“

Das bedeutet, dass ein Ortsteil mit inklusivem Wohnraum für junge Familien, Auszubildende und Menschen mit Behinderung entstehen soll.



- Wohnungen für junge Familien
- Wohnraum für Auszubildende
- Wohnungen für Mitarbeitende
- Wohnraum für Menschen mit Behinderung, u.a:  
Angebote im ländlichen Raum für Personen, die nicht in einer Stadt wohnen wollen oder können
- Angebote für Menschen, die in Schwarzach beheimatet sind
- Wahlmöglichkeiten für alternative Wohnformen
- Angebote für Menschen mit herausforderndem Verhalten bzw. mit sehr hohem Bedarf in der Pflege

### 7.3.1.4. Im Cluster „Mischgebiet“ sollen inklusive Angebote für alle Bürgerinnen und Bürger der Region entstehen



- Medizinisches und therapeutisches Zentrum für die umliegenden Gemeinden
- Schwimmbad, Turnhalle
- Seniorentagesstätte inkl. Demenzgruppe
- Schwarzbach Schule als Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) mit verschiedenen Förderschwerpunkten
- Friseur
- Hof- und Bioladen
- Künstlerbereich/Kunstwerkhaus
- Biker- und Radlertreff, Cafeteria

### 7.3.1.5. Im Cluster „Freizeit“ werden die bereits vorhandenen Angebote weiterentwickelt:



- inklusive Jugendfarm Schwarzach
- Reittherapie
- Sinnesgarten
- Farmprojekt
- Grillhütte
- Gärtnerei
- Sportmöglichkeiten
- Wanderwege



### 7.3.1.6. Das Cluster „Gewerbe und Arbeit“

Es soll eine Stärkung des Bereichs Gewerbe und Arbeit erfolgen:



- Entwicklung von weiteren Gewerbeansiedelungen, da innerhalb der Gemeinde Schwarzach keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind
- Weiterentwicklung der Angebote der Werkstatt für Menschen mit Behinderungen (z.B. weitere Grüngruppen)
- Ansiedelung einer weiteren Integrationsfirma
- Weiterentwicklung der Angebot im Bereich Gastronomie
- Stärkung der landwirtschaftlichen Angebote und weitere Verbindung zu Kindern und Jugendlichen
- Kleingewerbe

**Das Ziel: Ein neuer inklusiver Ortsteil ist entstanden:**





- Angebote für Erwachsene und Senioren aus der Region Schwarzach
- Angebote für Menschen mit sehr hohem Pflegebedarf (Wohn/Pflegeheim)
- Schutzraum für Menschen mit herausforderndem Verhalten
  - Angebote mit therapeutischem Schwerpunkt (Intensiv Wohnen),
  - Angebote für Menschen, die nicht oder noch nicht in einer Region wohnen können/wollen u.a. Leben in einer naturnahen Umgebung stehen im Vordergrund

Das Wohnen für Menschen mit Behinderung stellt trotz deutlicher Verkleinerung immer noch ein Schwerpunkt dar. Die Übersicht zeigt die Zielgruppen und die vorgesehenen Immobilien/Platzzahlen und Modernisierungs bzw. Bauzeitpunkte.

Zielgruppe	Gebäude	Zeitpunkt der Umsetzung	Platzzahlen
Menschen mit Behinderung aus allen Stadt- und Landkreisen aus Baden-Württemberg, für die ein regionales Angebot (noch) nicht zur Verfügung steht und die beheimatet sind.	Waldstr. 8	2017	34
	Waldstr. 6	2015*Wohnung	18
	Schönblick	2016	25
	Amselweg	2030	34
	KonTiki	2017	20
	Lindenhof	2029	22
			(153)
Menschen mit Behinderung mit herausforderndem Verhalten.	Ringstr. 18	2015	19
	Ringstr. 20	2015*Wohnung	7
	TWG Neu	2021	24
	Birkenhof	2035	27
	Waldhaus* (*Übergang 2017)	2031	21
	Sonnenblume	2027	32
			(130)
Ältere Menschen mit Behinderung in Verbindung mit steigendem Pflegebedarf bzw. hohem medizinischem Bedarf.	Sonnenhalde	2037	68
	BIDI Neu	2020	48
			116
Gesamt Schwarzach			399

Ziel des gestuften Wohnangebotes im Standortkonzept:

- die Personen sollen so lange wie möglich in ihrem Haus leben können. Nur bei einer starken Veränderung des Hilfebedarfs soll ein Umzug erfolgen. Der Sozialraum soll/kann hierbei erhalten bleiben.
- Für Personen mit herausforderndem Verhalten sollen die Gebäude in räumlicher Nähe zueinander liegen.
- Die Gebäude für Personen mit einem sehr hohen Bedarf in der Pflege sollen an der unteren Achse (gute Erreichbarkeit des Dorfes auch für Rollstuhlfahrer) liegen.

In den beiden folgenden Standortlandkarten sind speziell die Gebäude für das Wohnen für Menschen mit Behinderung herausgehoben. Hierdurch soll die Veränderung deutlich werden.

### Standortlandkarte Schwarzach 2015



### Standortlandkarte Schwarzach 2035



Zum Standortkonzept gehört, dass im Zuge der Verkleinerung auch Gebäude für die bisherigen Wohnzwecke aufgegeben werden.

Die nächste Übersicht zeigt die Gebäude und das Jahr der Aufgabe. (Die denkbare Nachnutzung wurde nach der aktuellen Situation angegeben.)

Jahr	Gebäude	Platzzahl	Zukünftige Verwendung
2012	Haus Vogelsang	25	Abriss
2014	Haus Wiesengrund	50	Flüchtlinge
2014	Haus Luther	18	Auszubildende
2014	Haus Waldstraße 1	18	UMA
2015	Haus Waldesruh	50	Tagesstruktur
2017	Haus Waldstraße 4	25	Junge Familien
2018	Haus Lindenplatz	18	Auszubildende
2021	Haus Bismarck	30	Abriss
2021	Haus Dürer	33	Abriss
2022	Haus Morgensonne	57	Umbau/Abriss
2023	Haus am Berg	36	Abriss
2024	Haus Waldstraße 2	10	Junge Familien
2026	Haus Odenwald	56	Umbau/Abriss
2027	Haus Kraichgau	56	Umbau/Abriss
	14 Häuser	482	

Stand: Oktober 2015

Zum abgestimmten Standortkonzept gehört auch, dass Gebäude an die prägenden Standards der VO angepasst werden.

In der Übersicht sind die jeweiligen Gebäude und der Zeitpunkt der Modernisierung bzw. Bauzeitpunkt angegeben.

<b>Jahr</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Platzzahl</b>
2011	<i>Haus Birkenhof</i>	<i>Modernisierung</i>	32
2012	<i>Haus Sonnenhalde</i>	<i>Ersatzneubau</i>	72
2014	<i>Haus Amselweg</i>	<i>Teilmodernisierung</i>	38
2016	Haus Ringstraße	Modernisierung	19
2017	Haus Schönblick	Modernisierung	23
2018	Haus Waldstraße 8	Modernisierung	34
2018	Haus Kontiki	Modernisierung	20
2019	Wohn- und Pflegeheim	<b>Ersatzneubau</b>	48
2022	Therapeutisches Wohnen	<b>Ersatzneubau</b>	24
2028	Haus Sonnenblume	Modernisierung	32
2030	Haus Lindenhof	Modernisierung	22
2031	Haus Amselweg	Modernisierung	34
2032	Haus Waldhaus	Modernisierung	21
2035	Haus Birkenhof	Modernisierung	27
2037	<i>Haus Sonnenhalde</i>	<i>Modernisierung</i>	66
	11 (12) Häuser	2 Neu/9 (10) Modernisierungen	

Stand: Juli 2017

Um die Abfolge der Umsetzung nachvollziehen zu können, sind nachfolgende die Auswirkungen in Jahresscheiben dargestellt:

**Konversionsplan nach Jahren für den Standort Schwarzach:**

Jahr	Veränderung	Plätze	Zugang	Abgang
2009		800		
2010	Auflockerung der Wohnsituation (Platzabbau)	787		-13
2011	Auflockerung der Wohnsituation (Platzabbau) und Umbau Birkenhof	783	6	
2012	Schließung Vogelsang; Auflockerung Wiesengrund; Bezug Sonnenhalde	789	6	
2013	Auflockerung Wiesengrund und Waldesruh	768		-21
2014	Schließung Wiesengrund und Luther, Auflockerung Waldesruh und weitere Gebäude	693		-75
2015	Schließung Waldesruh, weitere Auflockerungen	683		-10
2016	Modernisierung Ringstraße 18, weitere Auflockerungen	662		-21
2017	Schließung Kontiki, Schließung Waldstraße 4, Modernisierung Schönblick	618		-44
2018	Bezug Ringstraße 28 (Kontiki) neu und Schließung Lindenplatz, Modernisierung Waldstraße 8 und Auflockerungen	596		-22
2019	Auflockerung der Wohnsituation (Platzabbau)	594		-2
2021	Schließung Dürer und Bismarck; Bezug Ersatzneubau BIDI Schwarzach	585		-9
2022	Schließung Morgensonne (Risikopuffer); Bezug Ersatzneubau Therapeutisches Wohnen	556		-29
2023	Schließung Haus am Berg	529		-27
2024	Schließung Waldstraße 2	521		-8
2026	Schließung Odenwald (Risikopuffer)	464		-57
2027	Schließung Kraichgau (Risikopuffer)	410		-54
2028	Modernisierung Sonnenblume	411	1	
2030	Modernisierung Lindenhof	409		-2
2031	Modernisierung Amselweg	405		-4
2032	Modernisierung Waldhaus	402		-3
2032	Modernisierung Birkenhof	399		-3

Stand: Oktober 2015

*Außerhalb des aktuellen Konversionsplanes liegt die Modernisierung der Sonnenhalde; dies ist im Jahre 2037 geplant.*

Ergänzende Übersicht „Zentralstandort Schwarzach“ (bauliche Standards u. gestuftes Wohnsystem)

Gebäude	Plätze	EZ/ DZ	Personen- kreis	Planung	Standard	Gestuftes- Wohnsystem
Ringstraße 18	19	EZ	GB leicht bis mittel; Personen mit herausforderndem Verhalten	Modernisierung 2016	Kein Sanitärbereich je 2 EZ	Schwerpunkt: Kinder und Jugendliche sowie junge Erwachsene
Schönblick	25	EZ	GB leicht bis mittel; mobil	Modernisierung 2017 (Aktuell freigegebene Planung lt. HA für 23 Plätze)	barrierefrei; EG rollstuhlgerecht, kein Sanitärbereich je 2 EZ	für Erwachsene und Senioren
Waldstraße 8	34	EZ	GB leicht bis mittel,; mit Körperbehinderung; teilweise Rollstuhl	Modernisierung 2018	barrierefrei; teilw. Rollstuhlgerecht; 1 Sanitärbereich/2 EZ im DG; 8 Einzelappartements mit eigenem Sanitärbereich	für immobil werdende Personen
Kontiki	19	EZ	GB mittel bis schwer, Senioren	Modernisierung 2018	barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht; Sanitärbereich je 2 EZ	Neus Konzept für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit herausforderndem Verhalten i.S. einer Therapeutischen Wohngruppe für 23 Bewohner!
BIDI Schwarzach	48	EZ	GB mittel bis schwer; immobil, Pflege	Neu 2019	Ersatzneubau 100% VO	Für älter und pflegebedürftig werdende Personen; Ersatz für Schließung Dürer und Bismack
Therapeutisches Wohnen (TWG)	24	EZ	Personen mit herausforderndem Verhalten	Neu 2022	Ersatzneubau 100% VO	Therapeutisches Intensivwohnen, Ersatz für Morgensonne

<b>Sonnenblume</b>	32	EZ	Personen mit herausforderndem Verhalten	Modernisierung 2028	barrierefrei, kein Sanitärbereich je 2 EZ.	Spezielle Zielgruppe, Zeitpunkt der Zuordnung des Hauses zum FB 5 wird im Rahmen der regionalen Auszüge geklärt
<b>Lindenhof</b>	22	EZ	GB mittel bis schwer; Erwachsene	Modernisierung 2030	Verlängerungsantrag; barrierefrei; kein Sanitärbereich je 2 EZ	für Erwachsene und Senioren
<b>Amselweg</b>	34	EZ	GB leicht bis mittel; immobil und Senioren im EG)	Modernisierung 2031	barrierefrei; kein Sanitärbereich je 2 EZ	für Erwachsene und Senioren
<b>Waldhaus</b>	21	EZ	Personen mit herausforderndem Verhalten	Modernisierung 2032	Verlängerungsantrag; barrierefrei; kein Sanitärbereich je 2 EZ	spezielle Zielgruppe, Zeitpunkt der Zuordnung des Hauses zum FB 5 wird im Rahmen der regionalen Auszüge geklärt.
<b>Birkenhof</b>	27	EZ	Personen mit herausforderndem Verhalten	Modernisierung 2035	Verlängerungsantrag; barrierefrei; kein Sanitärbereich je 2 EZ	s. Waldhaus
<b>Sonnenhalde</b>	69	EZ (3 DZ)	GB mittel bis schwer; immobil; Pflege	Modernisierung 2037	Verlängerungsantrag; rollstuhlgerecht; kein Sanitärbereich je 2 EZ	(Abbau der 3 DZ)
<b>Ringstraße 28</b>	7	EZ	Personen mit herausforderndem Verhalten		stationäre Wohnung	Personen sollen für das Wohnen außerhalb vorbereitet werden; Übergangswohnen
<b>Waldstraße 6</b>	18	EZ	GB leicht bis mittel; mobil		stationäre Wohnung	für Erwachsene und Senioren

Stand: Juli 2017

Neben den beschriebenen Angeboten am Zentralstandort gibt es in der Region weitere gemeindeintegrierte Wohnangebote, welche das Portfolio ergänzen

Angebot	Personenkreis	Gebäudestandard	Gestuftes Wohnsystem
<b>Wohnungen außerhalb Zentralstandort in gemeindeintegrierten Wohnungen.</b>	Selbstständiges Wohnen für Erwachsene	teilweise barrierefrei, Verbleib in der Wohnung so lange lange wie möglich; Paarwohnen möglich!	Wenn schwere Pflege, Wechsel in ein Wohn- und Pflegeheim am Standort möglich.

#### Kurzzusammenfassung zum Gebäudeportfolio:

- Die Konversion am Zentralstandort Schwarzach ist nach Umbau Haus Sonnenhalde im Jahre 2037 abgeschlossen
- Es sind 2 Ersatzneubauten mit 1 x BIDI 48 Plätze (2019) und 1 x TWG 24 Plätze (2022), mit 100% Umsetzung der VO entstanden
- 9 Häuser sind innerhalb der Planung bis 2035 modernisiert und an prägende Standards angepasst (mit Befreiungen)
- Das Haus Sonnenhalde ist 2037 modernisiert und an prägende Standards angepasst (mit Befreiungen)
- Von den 399 Plätzen am Standort Schwarzach entsprechen 72 Plätze zu 100% der VO; für 327 Plätze wurden Befreiungen beantragt (bzw. für zwei Wohneinheiten wurde der Status stationäre Wohnungen festgestellt).
- 14 Gebäude wurden für Wohnen aufgegeben.

#### Eine Besonderheit:

Es ist ein großer Vorteil des Konversionsplanes und der im Generalantrag beantragten Zustimmung, dass noch keine konkrete Baugenehmigung zu jeder Baumaßnahme erteilt wird, sondern eine Zustimmung zur vorgelegten Planung.

Mit der Zusage, 2 bis 3 Jahre vor Beginn der Maßnahmen mit der konkreten Genehmigungsplanung gemeinsam mit der Heimaufsicht zu beginnen, kann tatsächlich aktuell jeweils Haus für Haus betrachtet werden. Die jeweilige aktuelle Situation der Konversionsplanung, der Nachfrage, die Zielgruppen usw. kann zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden. Es kann zielgenau geklärt werden, ob die geplante Modernisierung noch passt oder ob Änderungen notwendig sind. Somit können Fehlinvestitionen vermieden werden und das Bewohnerwohl kann aktuell berücksichtigt werden.

Ein weiterer positiver Effekt ist die vereinbarte regelmäßige Revision des Konversionsplanes.

#### Zusammenfassung zum Standortkonzept:

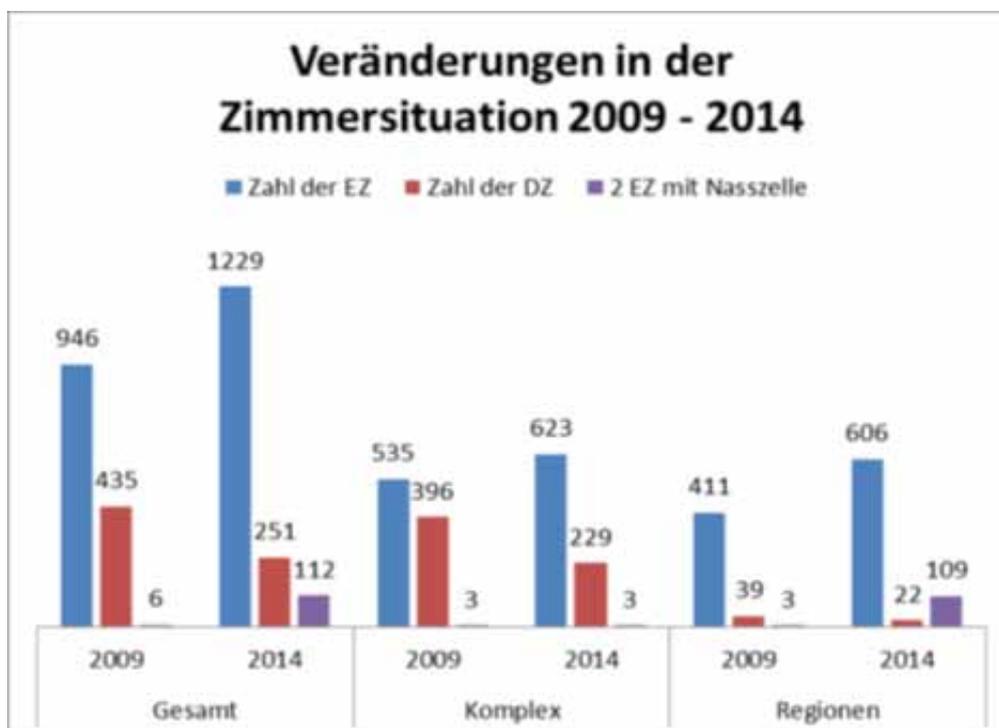
- Es wird deutlich, dass sowohl das Gebäudeportfolio als auch das Angebots- und Nutzungskonzept aus einem Zusammenspiel verschiedener Parameter entstanden ist.
- Die Angebote sind nach den vereinbarten Zielgruppen ausgerichtet
- Das Bewohnerwohl wird bei der zeitlichen Umsetzung berücksichtigt.

- Oberstes Ziel ist es, dass Bewohner bei einer Veränderung ihres Bedarf so lange wie möglich im Haus verbleiben können.
- Falls ein Umzug (z.B. bei steigendem Pflegebedarf) notwendig wird, sind entsprechende Angebote am Standort vorhanden, sodass ggf. das Haus gewechselt werden muss; der Sozialraum bleibt jedoch erhalten.
- Es ist deshalb notwendig, dass an einem Standort verschiedene Angebote vorhanden sind.
- Die Gebäude sind von ihrer baulichen Ausstattung her auf diese Anforderungen abgestimmt.

## 8. Was ist seit 2009 schon umgesetzt?

### 8.1. 2009-2014

Greift man bei der Johannes-Diakonie im Rahmen der Bemühens-Prüfung alleine die seit 2009 (bis dato) mit VO-Bezug umgesetzten Anpassungsmaßnahmen im prägenden VO-Standardbereich „Individualität“ (konkret: Einzelzimmeranforderung) heraus, zeigt sich, dass die Johannes-Diakonie bereits in den ersten sechs Jahren der VO-Übergangsfrist erhebliche Anstrengungen zur Heranführung ihrer Gebäude an diesen unternommen hat – und zwar sowohl an den beiden Komplexstandorten als auch an ihren bereits bestehenden dezentralen Standorten. Welche Veränderung seit 2009 eingetreten ist, zeigt die nachfolgende Übersicht:



Betrug zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der VO bei der Johannes-Diakonie der Bestand an Doppelzimmern im Vergleich zum Bestand an Einzelzimmern – alle Standorte zusammengekommen – noch 31 Prozent, war dieser zum 31.12.2014 bereits auf 17 Prozent reduziert. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der VO-konformen Einzelzimmer von 946 auf 1229 gestiegen.

Bereits erfolgte Anpassungsschritte seit 2009 im Überblick

	Komplex				Regionen				Gesamt			
	2009	2014	+/-	%	2009	2014	+/-	%	2009	2014	+/-	%
Zahl der EZ (Ziel: 100%):	535	623	88	16%	411	606	195	47%	946	1229	283	30%
Zahl der DZ (Ziel: 0%):	396	229	-167	-42%	39	22	-17	-44%	435	251	-184	-42%
Zahl von 2 EZ mit Nasszelle:	3	3	0	0%	3	109	106	3533%	6	112	106	1767%
Platzzahl:	1327	1081	-246	-19%	489	650	161	33%	1816	1731	-85	-5%

Der Konversionsplan der Johannes-Diakonie sieht für das Zwischenziel VO-Stichtag vor, dass bis dahin von den derzeit noch rd. 250 bestehenden Doppelzimmern weitere 155 Doppelzimmer abgebaut sein werden, während die restlichen und zum VO-Stichtag noch verbleibenden rd. 100 Doppelzimmer vollends im Rahmen der weiteren Planumsetzung zum vollständigen Abbau kommen sollen.

Parallel zu diesen (sich auch ökonomisch an den betroffenen Standorten nicht unwesentlich auswirkenden) Veränderungen im Zimmerbereich hat die Antragstellerin, wie die vorstehende Übersicht zeigt, erhebliche Dezentralisierungsanstrengungen unternommen und bisherige Zentralstandort-Plätze in neu geschaffene und damit 100%-VO-konforme Einrichtungen in die Regionen überführt. Auch insofern ist eine zusätzliche VO-Anpassung bei den betroffenen Plätzen erfolgt.

## 8.2. Was haben wir durch den Konversionsplan und den Generalantrag erreicht?

Durch die Vorlage eines in sich schlüssigen Planes, welcher an der Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ein Höchstmaß an VO-Vorgaben erreicht, wurden folgende Inhalte vom Sozialministerium und allen beteiligten Ämtern und Behörden wohlwollend zur Kenntnis genommen.

- Die Zustimmung der im Generalantrag beantragten Umsetzung der VO-Vorgaben und der fachpolitischen Vorgaben ist am 30.01.2017 durch die örtliche Heimaufsicht des Neckar-Odenwald-Kreis erfolgt.
- Die Zustimmung zu den Maßnahmen im Ortenaukreis liegt vor.
- Die Zustimmung zu den Maßnahmen im Landkreis Calw wurde in Aussicht gestellt.<sup>25</sup>

**Durch die Konversionsplanung wurden folgende Grundlagen anerkannt:**

- **Die Doppelstrategie wird anerkannt:**  
Dies bedeutet, dass die beiden Zentralstandorte nicht aufgelöst bzw. auf 100 Plätze verkleinert werden müssen. Die beiden Zentralstandorte, bei deutlicher Verkleinerung, wird es noch längere Zeit geben.

<sup>25</sup> bereits geschehen?

- **Die Zeitbrücke bis 2035 wird anerkannt:**  
Dies bedeutet, dass, unter Berücksichtigung aller Parameter (u.a. Bewohnerwohl, Wunsch- und Wahlrecht, wirtschaftliche Situation) der Wandel in einem in sich schlüssigen Plan ca. 20 Jahre dauern wird.
- **Die geplante Verkleinerung wird anerkannt:**  
Dies bedeutet, dass die Standorte nicht bis 2019 auf ca. 100 Plätze reduziert werden können/müssen. Trotz der geplanten massiven Verkleinerung (50%) werden bis 2035 für Mosbach 287 Plätze und für Schwarzach noch 399 Plätze geplant.
- **5 Ersatzneubauten sind an den Zentralstandorten möglich:**  
Dies bedeutet, dass keine unwirtschaftlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Für die Zielgruppen an den Zentralstandorten stehen auch Gebäude mit neuestem Standard zur Verfügung. Verbunden ist diese Zusage jedoch mit der Aufgabe festgelegter Gebäude und der Verringerung der dortigen Platzzahl um 50%.
- **1750 Plätze für die Johannes-Diakonie sind anerkannt:**  
Im Rahmen der Null-Wachstums-Strategie ist es für die Johannes-Diakonie sehr wichtig, die aktuelle Platzzahl fortschreiben zu können. Die enorme wirtschaftliche Kraftanstrengung wäre bei einer Schrumpfungstrategie nicht zu stemmen. Auch gelingt es hierdurch, jedem Bewohner der Johannes-Diakonie weiterhin einen Platz anbieten zu können; auch wenn durch die regionale Ausrichtung nicht für jeden Bewohner ein Platz an den Zentralstandorten zur Verfügung steht.

### 8.3. Daten/Zahlen/Fakten: Was wurde schon erreicht?

Standort	Platzzahl 2009	Platzzahl 2015	Veränderung
Mosbach	527	371	- 156 (29,6%)
Schwarzach	800	683	- 117 (14,6%)
<b>Gesamt</b>	1327	1054	- 273 (20,6%)
			<b>Abbau DZ und Gebäudeschließungen</b>
<b>Regionale Angebote</b>	486	704	+ 218 (44%)

### Bis 2015 neu entstandene regionale Angebote:

Anzahl	Haus	Standort	Platzzahl	Fertigstellung
1./2.	„Haus am Limes“, Walldürn	NOK	24 + 36	2013
3./4.	Wohnheim/Wohn-Pflegeheim Eberbach	RNK	24 + 36	2014
5	Wohnhaus Wertheim	MTK	24	2014
6	Wohnhaus Bertl-Bormann-Str., Mosbach	NOK	28	2014
7./8.	„Haus am Scheidgraben“, Lahr	Ortenau	24 + 24	2014
9.	Wohn-Pflegeheim St. Leon-Rot	RNK	24	2015
<b>Wohnungen</b>				
(10.)	Carl-Theodor-Str., Mosbach (Anmietung)	NOK	22	2015
	<i>Zwischensumme</i>		266	
<b>Ersatzneubau vor Erstellung Konversionsplan</b>				
(11.)	Haus Sonnenhalde, Schwarzach	Zentral	72	2012
	<i>Gesamt</i>		<b>338</b>	

### Weitere geplante Angebote:

Anzahl	Entwicklungsprojekte
4	Neue regionale Angebote im Bau (Platzzahl: 96)
6	Neue regionale Angebote in der Vorbereitung (Platzzahl: 144)
12	Neue regionale Angebote (Bedarfsbestätigungen fehlen noch)
17	Modernisierungen Bestandsgebäude, davon 13 in Mosbach und Schwarzach
5	Ersatzneubauten an den Zentralstandorten
44	<b>Gesamtzahl der Projekte</b>

## 9. Ausblick

- **Die Wege für die Dezentralisierung müssen weiter geebnet werden!**

Die Bemühungen zu einer Moderation des Regionalisierungs- und Dezentralisierungsprozesses waren noch nicht erfolgreich. Im Rahmen einer Situationsanalyse werden derzeit die Daten der einzelnen Stadt- und Landkreise ausgewertet. Inwieweit es hier zu einer Vereinbarung zwischen den Stadt- und Landkreisen im Zusammenspiel mit dem SM kommt, bleibt abzuwarten. Weiterhin sich die Komplexträger bei diesem Prozess auf sich alleine gestellt und auf die Einstellung der jeweiligen Stadt- und Landkreise angewiesen.

- **Werden künftig die Sanierungen und Ersatzneubauten an den Großstandorten gefördert?**

Im Rahmen einer Sondersitzung des Förderausschusses BW wurde grundsätzlich den Standortkonzepten in Mosbach und Schwarzach zugestimmt. Inwieweit es gelingt, tatsächlich eine Förderung für Bestandsgebäude bzw. Ersatzneubauten zu erhalten, bleibt abzuwarten.

- **Wer trägt die zusätzlichen Kosten der Konversion? Diese Frage ist weiterhin gänzlich offen.**

### **Revision 2017 steht an:**

Wie vereinbart soll die Konversionsplanung alle 2 Jahre überprüft und Fortgeschrieben werden. Aktuell steht bis Sommer 2017 die erste Revision des Konversionsprozesses und die Überprüfung des Generalantrages an.

## 10. Schlussbemerkung

**Alle Beteiligte sollen im kreativen Dialog mitwirken.**

**„Am Ende wird alles gut.  
Wenn es nicht gut ist,  
ist es noch nicht das Ende“**

**Oscar Wilde**

(1854 - 1900), irischer Schriftsteller

Durch die rechtzeitige und weitsichtige Planung der Johannes-Diakonie ist es unter Beteiligung sehr vieler unterschiedlicher Akteure gelungen, einen in sich schlüssigen Plan zur Umsetzung aller Anforderungen zu erstellen und hieraus eine neue Strategieplanung für die Johannes-Diakonie in Gang zu setzen, welche das gesamte Unternehmen stark verändern wird.

Deshalb gilt:

**„Planung garantiert keinen Erfolg,  
aber Planlosigkeit einen Misserfolg“.**

**Ernst Reinhardt**

(\*1932), Dr. phil., Schweizer Publizist und Aphoristiker

## Der Dank gilt allen Mitwirkenden

Unter Leitung der Vorstände,

- Dr. Hanns-Lothar Förschler
- Jörg Huber
- Martin Adel

haben an der Erstellung folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mitgewirkt:

Federführend für den Konversionsplan:

- Erhard Geier
- Stefan Klautke

Abteilung Entwicklung, Planung und Qualitätsmanagement im Geschäftsbereich Wohnen

### In der Steuergruppe und in interdisziplinären Arbeitsgruppen

Dr. Steffen Arnold	Stabstelle Unternehmensentwicklung
Manfred Amend	Geschäftsbereichsleitung Wohnen
Alexander Brauch	stellv. Geschäftsbereichsleitung Wohnen
Marianne Holzwarth	stellv. Geschäftsbereichsleitung Wohnen
Yvonne Jelinek	Regionalleitung Region Rhein-Neckar (bis 2015 Helmut Braun)
Tobias Albrecht	Regionalleitung Region Main-Tauber-Odenwald (bis 2016 Rosemarie Jany)
Bernhard Meier-Hug	Regionalleitung Region Lahr/Simmersfeld
Rüdiger Pluschek	Geschäftsbereichsleitung Beschäftigung
Alexander Straus	Geschäftsbereichsleitung Gesundheit
Thorsten Kaiser	Zentralbereichsleitung Facility Management
Rolf Buchholz	Zentralbereichsleitung Finanzen und Betriebswirtschaft
Thorsten König	Entgeltwesen
Rüdiger Felleisen	Konzerncontrolling Verwaltungsleitung Zentralbereich Facility Management
Michael Walter	Leitung Unternehmenskommunikation

In beratender Funktion:

Dr. Peter Krause	Geschäftsführer des Verbandes der Komplexträger in Baden-Württemberg „Die Initiative“
------------------	--

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Vorstand der Johannes-Diakonie Mosbach

Martin Adel, Jörg Huber

Neckarburkener Straße 2-4

74821 Mosbach

Telefon: 06261 88-0

### **Inhalt/Redaktion**

Erhard Geier, Stefan Klautke

Geschäftsbereich Wohnen

Abteilung Entwicklung, Planung  
und Qualitätsmanagement

### **Bildnachweis**

Johannes-Diakonie Mosbach







**STARK**  
**FÜR MENSCHEN**  
Johannes-Diakonie