

Ermessenslenkende Richtlinien zur Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO)

Eigentlich in jedem Heim Einzelzimmer
– dann vielleicht doch wieder nicht
oder wenn doch, dann nicht gleich

Hartmut Vöhringer



Übergangsfrist

- Ende 31.08.2019
- Frist darf voll ausgeschöpft werden
- Wenn Investition noch Zeit zur Refinanzierung braucht, dann 25 Jahre (aber Abschreibungsfrist Sozialhilfe 41 Jahre)
- Denkmalschutz kann zu Befreiung führen
- Investitionskosten Vergleich Umbau – Neubau werden berücksichtigt
- Kleine Differenzen – leichtere Entscheidung
- Kleinheime vereinfachtes Verfahren der Befreiung



Wertentscheidungen in LHeimBauVO

Für die einzelne Bewohnerinnen und den einzelnen Bewohner:

- Individualität
- **Privatheit**
- ein an der Normalität orientiertes Gemeinschaftsleben,
- das soziale Kontakte fördert



Grundsätzlich

- Ermessensspielraum und Auslegung: Altbau eher weit – Neubau eng
- Konkrete benannte Mindestvorgaben bieten keinen Ermessensspielraum
- Bei Neubauten keine Änderung an Mindestvorgaben!
- Bei Altbauten Antrag nach § 6 Absatz 1 LHeimBauVO
- Zeitnahe Umsetzung (heißt schnell)
- Im Zweifelsfall bestimmen Interesse und Bedürfnisse der Bewohner vor wirtschaftlicher Zumutbarkeit und Technik



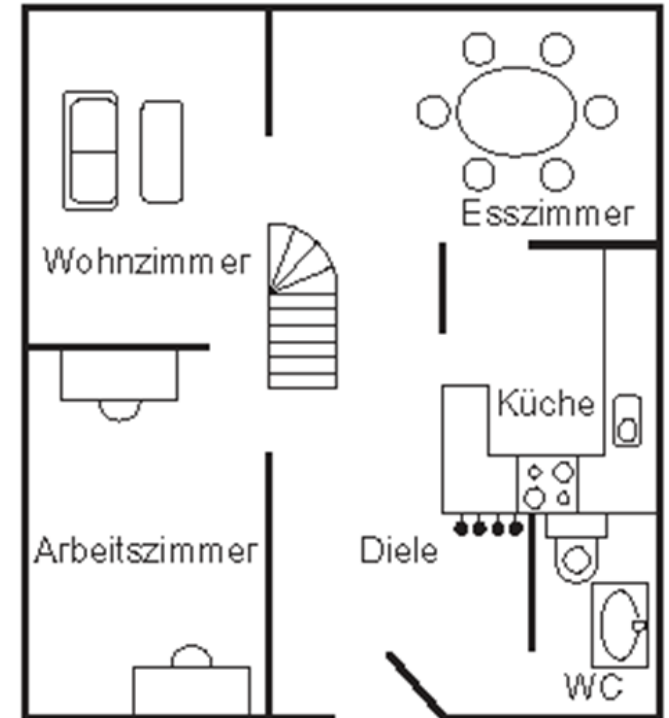
Angemessene Wohnqualität

- Konkretisiert in den Verordnungen
- § 2 Absatz 1 Nummer 5 LHeimG; § 10 Absatz 2 Nummer 8 WTPG
- Bestärkt durch ausdrücklich geforderte „**Privatheit**“
- Umgesetzt:
- Zentral gelegen
- Kleine Einheiten
- Räumlich unterteilt
- Selbständige Lebensführung (vor allem bei behinderten Menschen)



Wohnung

- § 35 LBO
- Summe der Räume,
- welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen.
- Aufenthaltsräume
- Küche, Bad und WC
- Abgeschlossenheit:
Durch trennende Wände abgeschlossen
- Wohngruppen:
individuelle Privaträume + gemeinsame Aufenthaltsräume



Verlängerung der Übergangsfristen:



- Gepachtete Einrichtungen:

Laufzeit Ihres Pachtvertrages Zeitraum notwendig, um refinanzieren zu können.

Berechnung mit Gegenüberstellung der Erlöse aus dem Investitionskostensatz und der Investitionskosten (Pacht, Inventar, AfA, Verzinsung, Mieten und Leasing, Instandhaltung)

- Einrichtungen im Eigentum:

Finanzierungskonditionen zu Beginn der Laufzeit und Belastung aus dem Darlehensvertrag.

Aufwand durch Abschreibung vom Inventar durchschnittlich Miete, Pacht, Leasingverträgen und voraussichtlichen Instandhaltungsaufwendungen.

Ist Gesamtaufwand durch Investitionskostenerlöse gedeckt?

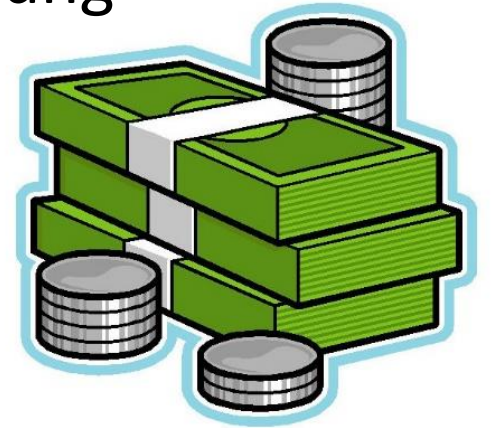
Ausnahmen und Befreiungen

1. Anforderungen der Landesheimbauverordnung an Einrichtung feststellen erfüllt und welche nicht und stellen Sie diese in einem Raumbuch dar.
2. Lassen Sie durch einen Architekten prüfen, welche Anpassungsmaßnahmen bei vollständiger Erfüllung der Landesheimbauverordnung erforderlich wären, und lassen Sie eine Kostenschätzung erstellen.



Investitionskosten

- Berechnen der Investitionskosten bei vollständiger Umsetzung der Landesheimbauverordnung
- Vergleich mit anderen Einrichtungen, die Vorgaben bereits vollständig umgesetzt haben
- Was ist am Markt zu vermitteln?
- Welche Vorgaben der Landesheimbauverordnung können mit marktfähigem Investitionskostensatz erfüllt werden?
- Probleme der Bewirtschaftung werden belegt (Dienstplan u.Ä.)



Sonderfall Denkmalschutz

1. Was kann wegen Denkmalschutz nicht umgesetzt werden?
Bestätigung der Denkmalschutzbehörde
2. Darlegen, warum dies Bewohnerinteresse und Bedürfnis entspricht (Schreiben des Heimbeirats, Stellungnahme der Bewohner etc.).
3. Schriftlicher Bescheid erforderlich, dass Heim von Anforderungen aus der Landesheimbauverordnung dauerhaft befreit ist, die aus Denkmalschutzgründen nicht umsetzbar sind.

