

## Ergänzungsvorlage Nr. 15/2116/1

öffentlich

**Datum:** 22.02.2024  
**Dienststelle:** Fachbereich 84  
**Bearbeitung:** Herr Hansch-Lohkemper, Frau Dr. Eilerts

**Ausschuss für den LVR- 08.03.2024 Kenntnis**  
**Verbund Heilpädagogischer**  
**Hilfen**

### Tagesordnungspunkt:

**Ziel- und Liegenschaftsplanung für den LVR-Verbund HPH – Zwischenbericht**

### Kenntnisnahme:

Der Zwischenbericht der Ziel- und Liegenschaftsplanung für den LVR-Verbund Heilpädagogischer Hilfen wird gemäß Vorlage Nr. 15/2116/1 zur Kenntnis genommen.

### UN-Behindertenrechtskonvention (BRK):

Diese Vorlage berührt eine oder mehrere Zielrichtungen des LVR-Aktionsplans zur Umsetzung der BRK.

ja

### Gleichstellung/Gender Mainstreaming:

Diese Vorlage berücksichtigt Vorgaben des LVR-Gleichstellungsplans 2025. ja

### Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt (Ifd. Jahr):

Produktgruppe:

Erträge:

Veranschlagt im (Teil-)Ergebnisplan

Aufwendungen:

/Wirtschaftsplan

Einzahlungen:

Veranschlagt im (Teil-)Finanzplan

Auszahlungen:

/Wirtschaftsplan

Bei Investitionen: Gesamtkosten der Maßnahme:

Jährliche ergebniswirksame Folgekosten:

Die gebildeten Budgets werden unter Beachtung der Ziele eingehalten

In Vertretung

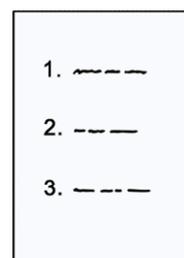
W e n z e l - J a n k o w s k i

## In Leichter Sprache:

Der LVR-Verbund HPH hat viele besondere Wohnformen. Eine besondere Wohnform ist: Wenn mehrere Personen mit Behinderung zusammen in einem Wohnheim leben.



Der LVR möchte: Die besonderen Wohnformen sollen gut für die Menschen sein. Darum hat der LVR einen Plan gemacht.



In diesem Plan steht: Die besonderen Wohnformen sollen barriere-frei sein. Das heißt: Es darf in den Häusern keine Hindernisse geben. Menschen im Rollstuhl sollen sich gut in den Häusern bewegen können.



In den besonderen Wohnformen soll es keine Gewalt geben. Experten haben Tipps für besondere Wohnformen gemacht. Diese Tipps gegen Gewalt sind auch in dem Plan.



Der LVR-Verbund HPH bezahlt für die besonderen Wohnformen Geld. Zum Beispiel: Miete oder für das Bauen der Häuser. Deshalb kostet das Wohnen in einer besonderen Wohnform Geld.



Das Geld kommt oft vom Amt.

Die Bewohner und Bewohnerinnen zahlen das Geld vom Amt an den LVR-Verbund HPH.

Der LVR-Verbund HPH muss für einige besondere Wohnformen aber sehr viel Geld bezahlen.

So viel Geld bekommt der LVR-Verbund HPH nicht von den Bewohnern und Bewohnerinnen.

Das ist ein Problem.

Der LVR möchte das Problem lösen.

Dazu hat der LVR Vorschläge gemacht.

Diese Vorschläge sind auch in dem Plan.



Haben Sie Fragen zu diesem Text?

Dann können Sie beim LVR in Köln anrufen:

0221-809-6811



Viele Informationen zum LVR in Leichter Sprache

finden Sie hier:

[www.leichtesprache.lvr.de](http://www.leichtesprache.lvr.de)



Der Zusatztext in leichter Sprache soll zum einen die Verständlichkeit der Vorlage insbesondere für Menschen mit Lernschwierigkeiten konkret verbessern, zum anderen für die Grundsätze der Zugänglichkeit und Barrierefreiheit im Bereich Information und Kommunikation im Sinne der Zielrichtungen 6 und 8 des LVR-Aktionsplans zur UN-Behindertenrechtskonvention sensibilisieren.

Mit der Telefonnummer 0221-809-2202 erreicht man die zentrale Stabsstelle Inklusion – Menschenrechte – Beschwerden (00.300). Sie gibt oder vermittelt bei Bedarf gern weitere Informationen. Bilder: © Reinhild Kassing.

## Zusammenfassung

In der Sitzung am 25.01.2024 hat der Ausschuss für den LVR-Verbund Heilpädagogischer Hilfen die Vorlage Nr. 15/2116 in die Sitzung am 08.03.2024 vertagt.

Mit der Vorlage Nr. 13/3692 berichtete die Verwaltung im Jahre 2014 erstmals zum Sachstand der Barrierefreiheit der als besondere Wohnform genutzten Liegenschaften des LVR-Verbund HPH. Im Jahr 2019 wurde diese mit der Vorlage Nr. 14/3551 aktualisiert und eine Priorisierung von zehn Standorten ausgewiesen, die es im Sinne der Barrierefreiheit entweder zu ersetzen oder zu ertüchtigen gilt. Mit dem Haushaltsbegleitbeschluss zum Haushalt 2022/2023 wurde die Verwaltung beauftragt, den Wohnbedarf für die sich verändernde Klientel des LVR-Verbund HPH hinsichtlich besonderer Wohnformen zu analysieren und finanziell zu beziffern.

Während in den vergangenen Vorlagen bislang das Kriterium der Barrierefreiheit im Fokus stand, sind angesichts des formulierten Auftrags und aktueller Entwicklungen in der Eingliederungshilfe weitere Kriterien für eine zukunftsfähige Ziel- und Liegenschaftsplanung zu berücksichtigen:

Spätestens seit den Gewaltvorkommnissen in einer Einrichtung in Westfalen und der Aufarbeitung durch eine Expertenkommission unter der Leitung von Günter Garbrecht erhielt das Thema des Gewaltschutzes noch einmal eine neue Relevanz. Im erstellten Bericht werden erstmals spezifische Handlungsempfehlungen zur Gestaltung von Wohnraum für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und herausforderndem Verhalten formuliert, was der Klientel des LVR-Verbund HPH entspricht. Diese Empfehlungen wurden im Rahmen einer Workshopreihe aufgearbeitet, um sie für die Ziel- und Liegenschaftsplanung des LVR-Verbund HPH weiter zu konkretisieren. Ebenfalls wurde im Sinne des Gewaltschutzes erkannt, dass die verkehrsbezogene Lage einer Liegenschaft ein personenbezogener Auslöser für eine freiheitsentziehende Unterbringung sein kann. Als weiterer Aspekt kommt die Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes hinzu. Die damit verbundene Abkehr von dem pauschalen Finanzierungssystem der Eingliederungshilfe führt durch eine personenzentrierte Finanzierung mittels differenzierter Module und der Anspruchsberechtigung für Grundsicherung ebenfalls zu neuen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Finanzierung und Unterhaltung von besonderen Wohnformen.

Bezüglich der derzeitigen Finanzierung der Liegenschaften zeigt eine standortspezifische Betrachtung der gebäudebezogenen Kosten und Erlöse im LVR-Verbund HPH die Problematik der die Erlöse übersteigenden laufenden Kosten für den Unterhalt bzw. die Anmietung von Gebäuden auf.

Die Ziel- und Liegenschaftsplanung unterliegt somit einem Spannungsfeld, dessen Strömungen teilweise in unterschiedliche Richtungen wirken: Neben den bereits benannten Faktoren wirken sich die Zielrichtungen des Bundesteilhabegesetzes und der UN-Behindertenrechtskonvention, die des Begleitbeschlusses zum Doppelhaushalt 2022/2023 im LVR, der aktuelle Immobilienmarkt und die Situation der erforderlichen Gewerke sowie der Fachkräftemangel auf die Weiterentwicklung der Ziel- und Liegenschaftsplanung aus.

Angesichts dieses Spannungsfeldes ist derzeit keine valide Ziel- und Liegenschaftsplanung für den LVR-Verbund HPH möglich. Vielmehr wurden in Abwägung zukunftsorientierter Kriterien besondere Wohnformen identifiziert, für die der LVR-Verbund HPH gemeinsam mit der Verwaltung fortlaufend Möglichkeiten eruieren wird, um diese durch neuen,

bedarfsgerechten, modernen, attraktiven, barrierefreien und finanzierbaren Wohnraum an inklusiven Standorten zu ersetzen. Des Weiteren wurde ein Prozess mit dem Träger der Eingliederungshilfe initiiert, um zunächst eine auskömmliche Finanzierung der bestehenden Liegenschaften in der BTHG-Systematik zu ermöglichen. Die selbe Problematik besteht für die Finanzierung zukünftiger Liegenschaften, die sich aus der strengen Maßnahmenpriorisierung ergeben. Sobald die fachliche und wirtschaftliche Eruierung und Zusammenfügung erfolgt ist, wird die Verwaltung einen Stufenplan über einen Zeitraum von 10 – 15 Jahren vorschlagen und auf dieser Grundlage einzelne Maßnahmen mit einem abgestimmten Finanzierungsplan zur Entscheidung vorlegen.

Diese Vorlage berührt insbesondere die Zielrichtungen Nr. 2 „Die Personenzentrierung im LVR weiterentwickeln“, Nr. 4 „Den inklusiven Sozialraum mitgestalten“ und Nr. 5 „Die Barrierefreiheit in allen LVR-Liegenschaften herstellen“ des LVR-Aktionsplans zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention.

## **Begründung der Ergänzungsvorlage Nr. 15/2116/1:**

In der Sitzung am 25.01.2024 hat der Ausschuss für den LVR-Verbund Heilpädagogischer Hilfen die Vorlage Nr. 15/2116 in die Sitzung am 08.03.2024 vertagt.

## **Begründung der Vorlage Nr. 15/2116:**

### **Ziel- und Liegenschaftsplanung für den LVR-Verbund HPH – Zwischenbericht**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Hintergrund und Auftrag .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Ein Auftrag inmitten eines Spannungsfeldes .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Kriterien einer zukunftsfähigen Ziel- und Liegenschaftsplanung .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Anforderungen des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2 Ein neues Kriterium: Geeignetheit für Menschen mit herausforderndem Verhalten .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3 Verkehrslage als Auslöser für freiheitsentziehende Unterbringung .....</b>	<b>13</b>
<b>3.4 Barrierefreiheit.....</b>	<b>14</b>
<b>4 Finanzierung der Liegenschaften.....</b>	<b>14</b>
<b>5 Priorisierung und Finanzierungsbedarf.....</b>	<b>18</b>
<b>6 Ausblick.....</b>	<b>20</b>

## 1 Hintergrund und Auftrag

Mit der Vorlage Nr. 13/3692 aus Juni 2014 hat die Verwaltung erstmals zum aktuellen Sachstand in Bezug auf die Barrierefreiheit der als besondere Wohnform genutzten Immobilien (früher: stationäre Wohngebäude) der damaligen LVR-HPH-Netze berichtet. Seither wurde der Beschluss der politischen Vertretungen, die bauliche Barrierefreiheit im heutigen LVR-Verbund Heilpädagogischer Hilfen herzustellen, konsequent weiterverfolgt.

Ausgehend von dem Antrag Nr. 14/121 wurde mit der Vorlage Nr. 14/3551 im September 2019 die oben genannte Vorlage Nr. 13/3692 aktualisiert. Dabei wurde eine Priorisierung von zehn Standorten vorgeschlagen, um diese hinsichtlich der Barrierefreiheit entweder zu ertüchtigen oder zu ersetzen.

Mit dem Haushaltsbegleitbeschluss zum Haushalt 2022/2023 (Zeile 796 ff.) wurde die Verwaltung beauftragt, „den Wohnbedarf für die sich zunehmend veränderte Klientel des LVR-Verbundes HPH [hier: Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und besonders hohem Unterstützungsbedarf bzw. besonders herausforderndem Verhalten] im Hinblick auf Besondere Wohnformen zu analysieren und einen Finanzierungsvorschlag zu unterbreiten.“

Gleichzeitig bleibt der bisherige Auftrag, alle „für den Bereich Wohnen in besonderen Wohnformen genutzten Immobilien des HPH-Netzes zu überprüfen, um diese entsprechend zu ertüchtigen oder aufzugeben und durch neuen, bedarfsgerechten, modernen, attraktiven und barrierefreien Wohnraum an inklusiven Standorten zu ersetzen“, bestehen.

Bei den Vorlagen Nr. 13/3692 aus dem Jahr 2014 und Nr. 14/3551 aus dem Jahr 2019 stand bei der Analyse und Bewertung der besonderen Wohnformen das Kriterium der Barrierefreiheit im Fokus. Der im oben genannten Haushaltsbegleitbeschluss neu formulierte Auftrag sieht hingegen eine dahingehende Analyse und Bewertung der besonderen Wohnformen vor, ob diese für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und (besonders) herausforderndem Verhalten geeignet sind.

Die Barrierefreiheit, durch die bauliche Anlagen für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind, ist in der DIN 18040 normiert und im § 4 Behindertengleichstellungsgesetz rechtlich verankert. Das neue Kriterium ‚Geeignetheit für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und herausforderndem Verhalten‘ ist bislang jedoch weder rechtlich, fachliche oder konzeptionell definiert, noch entsprechend normiert. Um die als besondere Wohnform genutzten Liegenschaften des LVR-Verbund HPH gemäß dem Auftrag analysieren und bewerten zu können, mussten in einem ersten Schritt entsprechende Bewertungskriterien bestimmt und definiert werden.

Neben der Barrierefreiheit und der Geeignetheit für Menschen mit herausforderndem Verhalten sind in der zukünftigen Ziel- und Liegenschaftsplanung u. a. folgende Aspekte zu berücksichtigen: Die Finanzierbarkeit der Liegenschaften vor dem Hintergrund der neuen Finanzierungssystematik des BTHG, die Verkehrssituation in unmittelbarer Umgebung eines Wohnverbundes als möglicher Auslöser für freiheitsentziehende Unterbringungen sowie die Erreichbarkeit für das Personal. Ein weiterer Bewertungsaspekt des bestehenden Wohnraums sind die durch die Garbrecht-Kommission empfohlenen Appartementstrukturen für den o. g. Personenkreis. Auf die Aspekte wird in der vorliegenden Ausarbeitung gesondert eingegangen.

## 2 Ein Auftrag inmitten eines Spannungsfeldes

Aktuell sind unterschiedliche Entwicklungen, Zielrichtungen und andere Gegebenheiten festzustellen, die sich richtungsweisend auf die Entwicklung der Wohn- und Assistenzsituation von Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung auswirken:

- **UN-BRK / BTHG:** Der Artikel 19 der UN-BRK fordert, dass Menschen mit Behinderung ihren Aufenthaltsort frei wählen und entscheiden können, wo und mit wem sie leben, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben. Die UN-BRK positioniert sich demnach nicht für eine Wohn- und Lebensform (z.B. besondere oder eigene Wohnform), sondern für die selbständige Entscheidung des Menschen mit Behinderung im Rahmen unterschiedlicher Wahlmöglichkeiten. Auch das BTHG bzw. der Landesrahmenvertrag sieht sowohl eigene als auch besondere Wohnformen vor.
- **Abschlussbericht Expertenkommission / Gewaltschutz:** Im Abschlussbericht der sog. Garbrecht-Kommission werden grundsätzlich eigene Wohnungen nach dem Appartementprinzip empfohlen, oder aber kleinere Wohngemeinschaften, in denen maximal vier Personen gemeinschaftlich leben. Auf diese Empfehlungen wird noch einmal gesondert eingegangen.
- **Begleitbeschluss zum Doppelhaushalt 2022/2023 im LVR:** Hinsichtlich der Gestaltung von Wohnangeboten wird mit dem Haushaltsbegleitbeschluss der Bedarf an Wohnraum für Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung und besonders hohem Unterstützungsbedarf bzw. besonders herausforderndem Verhalten in den Blick genommen. Daran ausgerichtet werden Ersatzbauten bzw. Sanierungsmaßnahmen verfolgt, die diesem Bedarf gerecht werden (Zeilen 796 bis 817). Mit dem Fokus auf besondere Wohnformen entspricht diese Zielrichtung den Empfehlungen der Expertenkommission unter der Leitung von Günter Garbrecht.
- **Immobilien-Markt und Situation der Gewerke:** Bekanntermaßen ist der allgemeine Immobilien-Markt für die Realisierung von neuen Bauprojekten als sehr ungünstig zu bewerten. Neben horrenden Preisen für Immobilien, Grundstücken und stark gestiegenen Zinssätzen, sind aktuell kaum Gewerke verfügbar, um ein geplantes und finanziertes Projekt überhaupt zu realisieren. Trotz unterschiedlicher Bemühungen und Zugänge zur Realisierung von Ersatzangeboten konnte in den letzten zwei Jahren kein Erfolg verzeichnet werden. Diese Faktoren bewirken aktuell einen Stillstand bei der Weiterentwicklung der Wohnangebote des LVR-Verbund HPH. Auch die neue durch das BTHG entstandene Finanzierungslogik forciert diese Entwicklung zusätzlich. Darüber hinaus ist der LVR-Verbund HPH wirtschaftlich nicht so ausgestattet, um eigene Baumaßnahmen anschieben und finanzieren zu können. Folglich ist er auch nicht so aufgestellt, dass er in der Rolle eines ‚Bauherren‘ und/oder Investors eigenständig Bauprojekte realisieren kann. Hier ist er auf andere Dienstleister und Investoren angewiesen.  
Die Arbeitsgemeinschaft der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege NRW schreibt in Ihrem Brief an Herrn Minister Laumann und Frau Ministerin Scharrenbach vom 22.05.2023, dass diese Entwicklung „faktisch zu einem Stillstand der dringend notwendigen Bauaktivitäten für Menschen mit Behinderung in den letzten fünf Jahren geführt“ hat.
- **Personalsituation:** Der bereits massive Fachkräftemangel setzt sich weiter fort. Dies wirkt sich entscheidend auf die allgemeinen unternehmerischen Zielrichtungen von Leistungserbringern der Eingliederungshilfe, wie z.B. Expansion, Dezentralisierung und Normalisierung, aus. Kleine und dezentrale Wohnangebote in

der Eingliederungshilfe und in der Altenpflege können personell kaum noch bewirtschaftet werden und werden zunehmend aufgegeben.  
Es werden Tendenzen einer Trendumkehr in Richtung eher größerer und zentraler Einrichtungen erkennbar.

Die hier dargestellten Faktoren wirken also in teilweise unterschiedliche bzw. gegensätzliche Richtungen. Dabei stellen die UN-BRK bzw. das BTHG, der Abschlussbericht der Expertenkommission bzw. der Gewaltschutz und die Koalitionsvereinbarung der CDU und SPD im LVR die gewünschten und geplanten Zielrichtungen dar. Der aktuelle Immobilien-Markt, die limitierten Finanzierungsmöglichkeiten, die Situation der Gewerke und der Personalmangel blockieren momentan zwar kurz- bis mittelfristig sämtliche Weiterentwicklungsambitionen, stellen jedoch Herausforderungen dar, die es zumindest langfristig zu überwinden gilt. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht dieses Spannungsverhältnis.

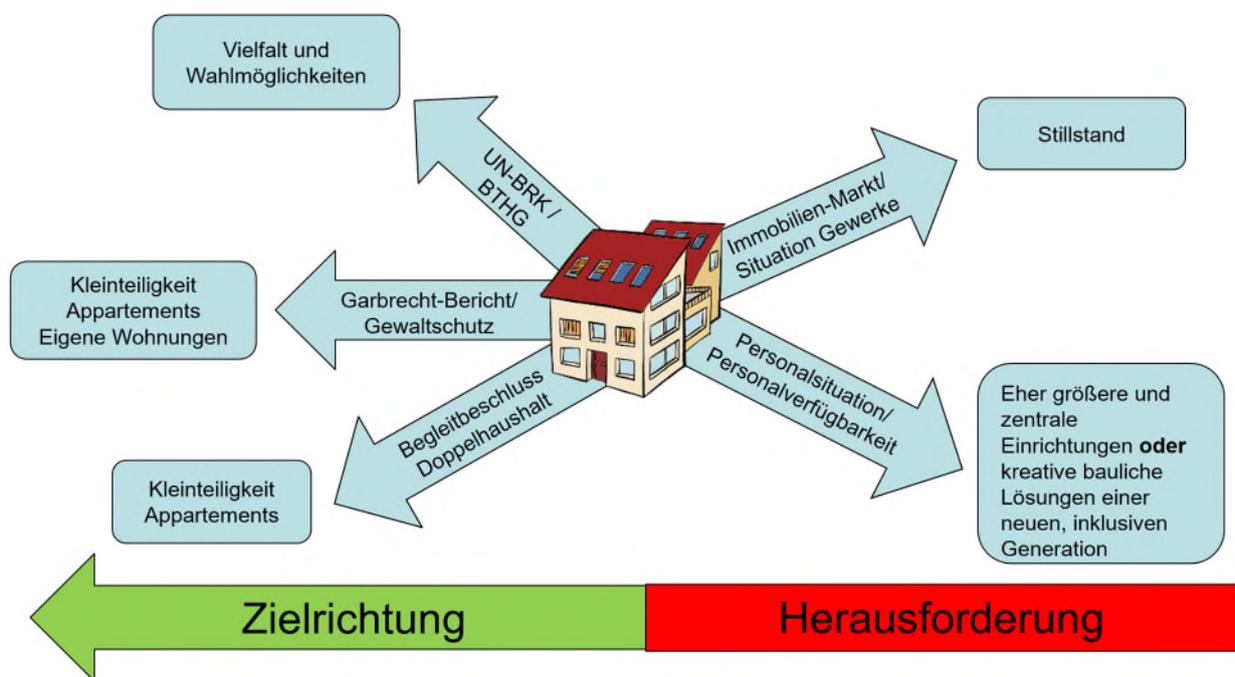


Abb. 1: Darstellung des Spannungsfeldes der Ziel- und Liegenschaftsplanung

### 3 Kriterien einer zukunftsfähigen Ziel- und Liegenschaftsplanung

Wie bereits im ersten Kapitel benannt, unterliegt die Eingliederungshilfe aktuell einer Vielzahl an Einflussfaktoren, die sich unmittelbar auf die Weiterentwicklung bestehender sowie auf die Entwicklung neuer Wohnangebote auswirken. Die Realisierung von Barrierefreiheit ist ein Ziel, welches bereits seit vielen Jahren verfolgt wird. Mindestens die Auswirkungen des Bundesteilhabegesetzes sowie die Geeignetheit für Menschen mit herausfordernden Verhaltensweisen und anderen Zielgruppen auch im Sinne des Gewaltschutzes erfordern eine multidimensionale Herangehensweise, um eine zukunftsfähige Ziel- und Liegenschaftsplanung zu gestalten. Nachfolgend werden die Faktoren ausgeführt, die in die Ziel- und Liegenschaftsplanung des LVR-Verbund HPH eingeflossen sind und in diesem Rahmen abgewogen wurden.

### 3.1 Anforderungen des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW

Besondere Wohnformen der Eingliederungshilfe stellen im Kontext des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot (EULA) dar und werden seitens der zuständigen Behörden als solche geprüft. Die Durchführungsverordnung zum Wohn- und Teilhabegesetz NRW (WTG-DVO) definiert hinsichtlich des Wohnraums Mindestanforderungen, die auch im Rahmen der Ziel- und Liegenschaftsplanung des LVR-Verbund HPH verbindlich zu berücksichtigen sind. Diese gelten als Voraussetzung, um ein Wohnangebot als besondere Wohnform betreiben zu können. Die Durchführungsverordnung unterscheidet zwischen allgemeinen Anforderungen (§ 6), Anforderungen an Individualbereiche (§ 7) und Anforderungen an Gemeinschaftsbereiche (§ 8), welche nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden:

- Allgemeine Anforderungen (§ 6):  
Die Wohnangebote innerhalb einer besonderen Wohnform sollen auf maximal 36 Bewohner\*innen ausgerichtet sein. Je Bewohner\*in ist eine Nettogrundfläche von mindestens 45 qm vorgesehen.
- Individualbereiche (§ 7):  
Persönliche Wohnfläche bzw. Einzelzimmer müssen eine Größe von mindestens 14 qm aufweisen. Grundsätzlich soll jedes Zimmer über ein eigenes Duschbad mit WC verfügen, welches in den 14 qm nicht enthalten ist. Tandemlösungen bzgl. der Badnutzung bzw. Badzuweisung sind ausnahmsweise zulässig. Der Zimmerzugang muss unmittelbar von den Verkehrsflächen oder von Gemeinschaftsräumlichkeiten aus möglich sein. Es müssen die baulich-technischen Voraussetzungen für Rundfunk- und Fernsehempfang sowie die Nutzung von Telefon und Internet gegeben sein. Eine reine Nordlage soll bei Individualbereichen vermieden werden. Wenn der Bedarf der Bewohnenden dies erfordert, muss eine Rufanlage vorhanden sein.
- Gemeinschaftsbereiche (§ 8):  
Gemeinschaftsflächen sind mit mindestens fünf qm je Bewohner\*in zu berücksichtigen und davon mindesten drei qm je Bewohner\*in als Wohngruppenraum vorzusehen. Je Wohngruppe soll ein Wohngruppenraum zur Verfügung stehen. Werden Küchen und hauswirtschaftliche Funktionen in Wohngruppenräume integriert, ist eine entsprechend größere Fläche vorzusehen. Verbleibende Gemeinschaftsflächen sollen gemäß dem fachlichen Konzept der Einrichtung für die Organisation der Leistungserbringung vorgesehen werden. Sofern besondere Wohnformen auf die Begleitung von Menschen mit Pflegebedarf ausgerichtet sind, muss mindestens ein Pflegebad vorhanden sein, soweit nicht in allen Individualbereichen entsprechend geeignete Dusch- oder Badmöglichkeiten bestehen. Zusätzlich ist in jeder besonderen Wohnform ein rollstuhlgerechtes Gäste-WC vorzuhalten. Über einen ausreichend großen, geschützten und selbstständig nutzbaren Außenbereich (z.B. Garten, Terrasse oder Gemeinschaftsbalkon) muss jede besondere Wohnform verfügen. Soweit das Rauchen in den Individualbereichen nicht gestattet ist, muss ein geeigneter Gemeinschaftsraum zur Verfügung gestellt werden, in dem das Rauchen erlaubt ist. Gleichzeitig wären geeignete Vorkehrungen zu treffen, um die Rauchfreiheit und den gesundheitlichen Schutz anderer Personen zu gewährleisten.

### **3.2 Ein neues Kriterium: Geeignetheit für Menschen mit herausforderndem Verhalten**

Richtlinien oder anderweitige Informationen, wann ein Wohngebäude für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und herausforderndem Verhalten geeignet ist und wann es nicht geeignet ist, sind bislang noch nicht hinreichend erarbeitet. In der Fachliteratur sowie der allgemeinen Fach- und Wissenschaft, welche die Begleitung von Menschen mit Behinderung zum Gegenstand hat (z. B.: (Heil-)Pädagogik, Soziale Arbeit, etc.), sind bislang ausschließlich inhaltlich nicht näher bestimmte bzw. unkonkrete Angaben mit Empfehlungscharakter zu finden. Zum Beispiel: Gewährleistung von Privatsphäre, möglichst selbstbestimmte und unabhängige Nutzung des Wohnraums oder die Kleinteiligkeit von Wohnangeboten.

Erste konkrete Empfehlungen und Vorschläge zu diesem Thema enthält der im Dezember 2021 veröffentlichte Abschlussbericht „Herausforderndes Verhalten und Gewaltschutz in Einrichtungen der Behindertenhilfe“ der Expertenkommission unter der Leitung von Günter Garbrecht. Diese Expertenkommission wurde seitens der Landesregierung NRW eingesetzt, um die Gewaltvorkommnisse in einer Wohneinrichtung für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung im Münsterland fachlich aufzuarbeiten.

Ein zentraler Bestandteil dieses Abschlussberichts, welcher umgangssprachlich auch „Garbrecht-Bericht“ genannt wird, sind die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen. Diese richten sich sowohl an Leistungserbringer und Leistungsträger der Eingliederungshilfe, als auch an Politik und Wissenschaft gleichermaßen. Für eine ausführliche Darstellung, Zusammenfassung und Bewertung der Empfehlungen sei auf die Vorlage Nr. 15/912 verwiesen. Einige dieser Empfehlungen beziehen sich dabei auf die bauliche und architektonische Gestaltung von Wohnraum:

- Die Expertenkommission sieht grundsätzlich eine Abkehr vom Gruppenprinzip und die Schaffung von individuellem Wohnraum vor. Empfohlen werden eigene Wohnungen nach dem Appartementprinzip, Wohnungen für Paare oder kleine Wohngemeinschaften für maximal vier Personen.
- Die Wohnungen sollen über alle Räumlichkeiten und Ausstattungsmerkmale verfügen, die für die Führung eines eigenständigen Haushalts notwendig sind.
- Die Wohnungen sollen über einen eigenen Zugang (Wohnungstür) und über einen Zugang zu einem Außenbereich verfügen.
- Wohnungen sollen einen guten Schallschutz zu benachbarten Räumlichkeiten aufweisen.
- Der Grad der Ausstattung soll sich nach den individuellen Fähigkeiten und Bedarfen des Menschen richten, der die Wohnung bewohnt, und individuell anpassbar sein.
- Alle verbauten Materialien sollen eine hohe Widerstandskraft gegen mechanische Beanspruchung aufweisen.
- Wohnungen sollen sowohl Wohnlichkeit und Geborgenheit vermitteln als auch in einem guten hygienischen Zustand zu halten sein.
- Gruppen- und Gemeinschaftsangebote sollen optional möglich und nicht aufgrund baulicher Gegebenheiten notwendig sein.
- Es sollen Vorbereitungen für den Einsatz assistiver Technik vorhanden sein.
- In allen Räumen sollen Fluchtmöglichkeiten berücksichtigt werden.
- Mitarbeitende sollen über eigene Räumlichkeiten verfügen, damit deren Arbeitsort vom Wohnraum der Bewohnenden abgrenzbar ist.

Diese Ausführungen der sogenannten Garbrecht-Kommission sind inhaltlich zu unterstützen, weisen jedoch einen empfehlenden Charakter auf und sind keine normativen Grundlagen. Um diese dennoch für die Weiterentwicklung der Angebote des LVR-Verbund HPH und der Ziel- und Liegenschaftsplanung nutzen zu können, wurde am 03. Februar 2023 ein Workshop durchgeführt, um das Kriterium der Geeignetheit von Wohnraum für die Klientel des LVR-Verbund HPH auf Grundlage der genannten Empfehlungen zu umreißen und zu bestimmen. In diesen Workshop flossen die Experten- und Praxiskompetenz des fachlichen Vorstands des LVR-Verbund HPH, ausgewählter Regionalleitungen und Vertreter\*innen der Zentralverwaltung ein. In diesem Workshop wurden insgesamt 96 Kriterien zusammengetragen, unter denen Wohnraum für die Klientel des LVR-Verbund HPH geeignet ist. Um eine für die Weiterentwicklung der Ziel- und Liegenschaftsplanung nutzbare Checkliste abzuleiten, wurden diese 96 Items in Anlehnung an gängige Methoden der qualitativen Sozialforschung ausgewertet. In diesem Rahmen wurden einerseits viele inhaltlich wichtige Kriterien eruiert, welche sich bei Bedarf in Bestandsgebäuden ertüchtigen lassen, wie beispielsweise die Ausstattung von Fenstern mit Sicherheitsglas oder die technischen Voraussetzungen für einen Internetanschluss. Andererseits wurden für die Ziel- und Liegenschaftsplanung Kriterien abgeleitet, welche die Bausubstanz und Binnenstruktur der Liegenschaften fokussieren und sich dabei an der Essenz der Empfehlungen der sogenannten Garbrecht-Kommission orientieren. Ebenfalls wurde dabei die Verfügbarkeit von erforderlichem Personal betrachtet, um die bedarfsgerechte Assistenz überhaupt sicherstellen zu können. Anhand der nachfolgenden Checkliste wurden die Liegenschaften des LVR-Verbund HPH bewertet und die Ergebnisse in der späteren Identifikation von zu ersetzenden Liegenschaften berücksichtigt.

Bauliche / Architektonische Gestaltung	
Grundsätzlich: Eigener Wohnung/ eigenes Appartement mit allen Voraussetzungen und Räumlichkeiten für eine eigenständige Lebensführung	Anforderung erfüllt
	Nachrüstung / Sanierung möglich
	Anforderung nicht möglich
Gemeinschaftliches Wohnen in Appartementstrukturen: Bis zu 4 Personen in einer Wohngemeinschaft, die als solche bewohnt und betrieben werden. (Garbrecht-Empfehlung)	Anforderung erfüllt
	Nachrüstung / Sanierung möglich
	Anforderung nicht möglich
Zugang der Wohnung oder der Wohngemeinschaft zu einem Außenbereich (Hof, Garten, Balkon)	Anforderung erfüllt
	Nachrüstung / Sanierung möglich
	Anforderung nicht möglich
Personelle Bewirtschaftung	
Am Standort stehen ausreichend personelle Ressourcen (gemäß Personalanzahlzahlen / Soll-VK) zur Verfügung oder können akquiriert werden, um die Bedarfe der Kund*innen an direkten und indirekten Leistungen zu decken.	Anforderung erfüllt
	Anforderung kann perspektivisch erfüllt werden.
	Anforderung perspektivisch nicht möglich.
Bedarf Mitarbeitende	
"Diensträume" für Mitarbeitende sind außerhalb des Wohnraums der Kund*innen vorhanden: - Büro für mittelbare Leistungen mit Arbeitsplatz - Toiletten - Besprechungsraum	Anforderung erfüllt
	Nachrüstung / Sanierung / Anmietung möglich
	Anforderung nicht möglich
Eigentum / Anmietung	
Eigentum = 1 Anmietung = 2	
Vertragsmodalitäten bei Anmietung	
Länge der Mietvertragsdauer (Datum)	
Option auf Verlängerung	
Ja = Genau Angabe der Option Nein = 0	

Tab. 1: Erarbeitete Checkliste von Kriterien zur fachlichen Bewertung der Liegenschaften

### 3.3 Verkehrslage als Auslöser für freiheitsentziehende Unterbringung

Gemäß seinem subsidiären Auftrag fühlt sich der LVR-Verbund HPH insbesondere einer Zielgruppe verpflichtet, die in der Vorlage Nr. 14/2482 beschrieben und definiert ist. Zusammenfassend sind dies Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und hohem bis sehr hohem und komplexem Unterstützungsbedarf, überwiegend aufgrund zusätzlicher psychischer und/oder körperlicher Beeinträchtigungen und stark herausfordernden Verhaltensweisen. Häufig sind dies Personen, die von anderen Leistungsanbietern abgelehnt werden oder deren Wohn- und Assistenzsituation aufgrund anhaltender Krisensituation gescheitert sind und deren Wohn- und Assistenzverträge gekündigt wurden. Ebenso gehören Personen mit kognitiver Beeinträchtigung aus dem Maßregelvollzug dazu, die sich im Rahmen von Lockerungsstufen in einer begleiteten Lebensführung außerhalb der Maßregelvollzugseinrichtungen erproben.

Es gibt Personen dieser Zielgruppe, die einen Bedarf an freiheitsentziehenden Unterbringungen oder anderen freiheitsentziehenden Maßnahmen haben. Dies setzt immer einen entsprechenden richterlichen Beschluss voraus, welcher bei bestehender, erheblicher Selbstgefährdung die Umsetzung solcher Maßnahmen gemäß §1831 Abs. 1 und/oder Abs. 4 BGB ausdrücklich erlaubt. Im Bewusstsein, dass es sich hierbei um einen massiven Eingriff in grundlegenden Persönlichkeitsrechte eines Menschen handelt, werden seit vielen Jahren intensivste Bemühungen angestellt, um rechtssicher und sensibel mit dieser Thematik umzugehen sowie fortlaufend die Anwendung freiheitsentziehender Maßnahmen zu reflektieren, zu reduzieren oder ganz zu beenden. In der Allgemeinen Rundverfügung Nr. 14 des Dezernats 8 (Freiheitsentziehende Unterbringung und freiheitsentziehende Maßnahme im LVR Verbund HPH- Stand Februar 2023)<sup>1</sup> sind die Regelungen zur Anwendung von und zum Umgang mit freiheitsentziehenden Maßnahmen verbindlich, rechtssicher und richtungsweisend definiert. Der Träger führt im Rahmen seiner Fachaufsicht umfangreiche, jährliche Begehungen durch, um die Einhaltung dieser Regelungen zu kontrollieren und bei Bedarf beratend tätig zu werden.

In den vergangenen Begehungen und Beratungen wurde an einem Standort erstmals deutlich, dass der Grund der freiheitsentziehenden Unterbringung auch darin bestehen kann, dass sich das Wohngebäude beispielsweise unmittelbar an einer dicht befahrenen Straße befindet und sich die betreffenden Kund\*innen durch ein unbemerktes Verlassen des Hauses und bei bestehender Verkehrsunsicherheit in eine lebensbedrohliche Gefahr bringen. Würden betroffene Kund\*innen in einem Gebäude oder Wohnverbund mit einer für sie besser geeigneten Lage wohnen, wäre die freiheitsentziehende Unterbringung voraussichtlich nicht erforderlich. Gleichzeitig sei darauf hinzuweisen, dass Kund\*innen in besonderen Wohnformen Mieter\*innen des von ihnen angemieteten Wohnraums sind. Fremdbestimmte Wohnraumwechsel, zum Beispiel in einen nach Experten\*innenmeinung besser geeigneten Wohnraum, ist rechtlich und moralisch keine Option.

Zentrale oder städtisch gelegene Liegenschaften sind keinesfalls als ungeeignet für die Klientel des LVR-Verbund HPH zu bewerten. Für bestimmte Teile dieser Zielgruppe sind dies attraktive Wohnangebote mit guter infrastruktureller und sozialräumlicher Anbindung. Bei der Gestaltung und Konzipierung neuer Wohnangebote soll dieser Aspekt jedoch

---

<sup>1</sup> Die Allgemeine Rundverfügung Nr. 14 des Dezernates 8 findet sich im Intranet: [https://intranet.lvr.de/de/wissen\\_service/lvr\\_regelwerk/weiterfuehrende\\_regelungen/dezernat\\_15/regelungen\\_klinikverbund\\_und\\_verbund\\_heilpaedagogischer\\_hilfen\\_80jr5m63czxa\\_1.jsp](https://intranet.lvr.de/de/wissen_service/lvr_regelwerk/weiterfuehrende_regelungen/dezernat_15/regelungen_klinikverbund_und_verbund_heilpaedagogischer_hilfen_80jr5m63czxa_1.jsp)

zukünftig dauerhaft Berücksichtigung finden. Eine Diversität der besonderen Wohnformen entspricht klar den vielfältigen Wohnraumbedürfnissen der Klientel des LVR-Verbund HPH.

### **3.4 Barrierefreiheit**

Eine Analyse der Liegenschaften hinsichtlich ihrer Barrierefreiheit erfolgte letztmalig mit der Vorlage Nr. 14/3551. Die Anforderungen an barrierefreien Wohnraum haben sich seitdem nicht signifikant verändert, sodass die damalige Analyse weiterhin Gültigkeit beanspruchen kann.

Aufgrund der ungünstigen Gesamtsituation ist es trotz anhaltender intensiver Bemühungen bisher nicht gelungen, neue als besondere Wohnformen genutzte Gebäude zu realisieren. Als ausschlaggebendste Gründe sind einerseits der Mangel an geeigneten Grundstücken zu nennen, andererseits die auf sehr hohem Niveau stagnierenden Baukosten, welche sich über die ortsüblichen Vergleichsmieten und Heizkosten nicht refinanzieren lassen.

Zwei kleinere Objekte wurden seit Juli 2019 von einer besonderen Wohnform in eine Nutzung für das Wohnen in der eigenen Häuslichkeit (ehemals ambulant betreutes Wohnen) überführt. Bei einer Liegenschaft in Viersen wurde die dortigen Wohnangebote von 18 auf 14 reduziert. Die besondere Wohnform in der Nordstraße 33 in Düren musste zum 31.01.2021 aus baufachlichen und finanziellen Gründen aufgegeben werden, ohne dass hierfür ein Ersatz realisiert werden konnte.

## **4 Finanzierung der Liegenschaften**

Die Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes sieht ein neues Finanzierungssystem für Wohn- und Assistenzangebote vor. Die Finanzierung der Leistungen erfolgt, durch die Herauslösung der Eingliederungshilfe aus der Sozialhilfe, dementsprechend aus unterschiedlichen Systemen. Dieser Wandel wirkt sich direkt auf die Finanzierbarkeit von bestehenden und zukünftigen Liegenschaften und damit auf die Ziel- und Liegenschaftsplanung des LVR-Verbund HPH aus.

Im Zuge dieses Wandels wird die institutionszentrierte pauschale Leistungstypensystematik abgelöst durch eine personenzentrierte Finanzierung mittels differenzierter Module: Die bisherige Finanzierung des Wohn- und Assistenzangebots eines Menschen in einer besonderen Wohnform erfolgte in Form eines pauschalen Leistungstypen. Mit einer tagesgleichen Pauschale waren alle Assistenzbedarfe eines Menschen in einer besonderen Wohnform, einschließlich der Kosten für seinen Wohnraum, vollumfänglich abgedeckt. Perspektivisch soll die Finanzierung der Fachleistungen der Eingliederungshilfe durch die Module Fachmodul Wohnen und Organisationsmodul sowie bedarfsorientierte Assistenzleistungen durch die Träger der Eingliederungshilfe erfolgen.

Die Finanzierung von Wohnraum und Verpflegung hingegen erfolgt durch die Grundsicherung, die die Menschen in besonderen Wohnformen durch die örtlichen Sozialhilfeträger erhalten. Diese sogenannten „existenzsichernden Leistungen“, im Sinne der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, umfassen neben anderen Leistungen die Kosten der Unterkunft, die einen erheblichen Anteil der Leistungen des LVR-Verbunds HPH in den besonderen Wohnformen ausmachen.

Eine weitere Modularisierung der personenzentrierten Finanzierung der Fachleistungen der Eingliederungshilfe steht in der sogenannten „Umstellung II“ kurz bevor.

Die Kosten der Unterkunft, die Finanzierung der persönlichen Wohnflächen und anteilig der Mischflächen, erfolgt allerdings nur bis zur örtlichen Angemessenheitsgrenze im Rahmen der Grundsicherung durch die Sozialhilfeträger. Nach §42a Absatz 5 Satz 4 SGB XII ist ein Übersteigen der tatsächlichen Mietaufwendungen der örtliche Angemessenheitsgrenze um bis zu 25 % seitens der Sozialhilfeträger anzuerkennen, wenn ein Vertrag für Zusatzkosten (z. B. Wohnnebenkosten) vorliegt. Mit Blick auf die als besondere Wohnform genutzten Liegenschaften des LVR-Verbund HPH bedeutet dies, dass sich diese aus den dafür vorgesehenen Mitteln betriebswirtschaftlich unterhalten lassen müssten.

In großer Anzahl übersteigen die Aufwendungen für die Unterhaltung einzelner Standorte die Erlöse, die durch gesetzlich gedeckelte Mieteinnahmen und Nebenkosten generiert werden. Das Mietdelta ergibt sich insbesondere aufgrund steigender gebäudebezogener Kosten sowie steigender Mietpreise für angemietete Objekte, insbesondere durch die sogenannten Investorenmodelle, z. B. Bonn Ledenhof, in denen durch Dritte gebaut wurde und (indizierte) Mietzinse zu leisten sind. Kostentreiber sind ebenfalls die Energiepreissteigerungen sowie die Instandhaltungskosten, die vom LVR-Verbund HPH anstelle der Gebäudeeigentümer getragen werden. Das defizitäre Delta kann im Rahmen der personenzentrierten Modul- und Einzelleistungsfinanzierung zukünftig nicht durch eine interne Budgetierung oder anderweitige Leistungen gedeckt werden.

Um diese Finanzierungslücke zu decken ermöglicht der Gesetzgeber in begründeten Einzelfällen die Beantragung von existenzsichernden Leistungen II: Übersteigen die Kosten der Unterkunft die 125 %, ergibt sich ein Anspruch der Leistungsberechtigten auf Kostenübernahme gegenüber dem Träger der Eingliederungshilfe (Existenzsichernde Leistungen II: „Ex-II“). Nach §113 Abs. 5 SGB IX entsteht dieser Anspruch der Leistungsberechtigten auf Ex-II allerdings nur unter der Voraussetzung „sofern dies wegen der besonderen Bedürfnisse des Menschen mit Behinderungen erforderlich ist“. Eine Beantragung von EX-II-Leistungen wäre aktuell für ca. 85 von 160 Liegenschaften notwendig, ist aber noch nicht initiiert. Inwieweit diese durch den überörtlichen Träger der Eingliederungshilfe bewilligt und geleistet werden, ist Teil laufender Gespräche mit dem LVR-Dezernat Soziales. Erste Rückmeldungen zeigen hier Grenzen des Eingliederungshilfeträgers hinsichtlich einer Kompensationsmöglichkeit des Finanzierungsdeltas über die Fortschreibung des ursprünglich vorgesehenen Investbetrags, der die mit dem Eingliederungshilfeträger initial vereinbarten gebäudebezogenen Kosten refinanziert, hinaus auf. Grund dafür ist die festgeschriebene finanzielle Gleichstellung von Wohn- und Fachleistungsflächen. Die Abhängigkeit vom Investbetrag führt zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten, da der einmal vereinbarte Investbetrag keine laufende Anpassung findet und damit nicht den tatsächlichen Ist-Kosten entspricht. Damit ist auch die zukünftige Finanzierung der Fachleistungsflächen betroffen, die nach „Umstellung II“ mit dem LVR-Dezernat Soziales im Organisationsmodul zu vereinbaren sein wird (siehe Landesrahmenvertrag, Stand 27.09.2023, S. 41).

Darüber hinaus sind Leerstände im Bestand des LVR-Verbund HPH zu berücksichtigen, die zwar Instandhaltungskosten verursachen, denen allerdings durch die Nicht-Nutzung keine Erträge gegenübergestellt werden können.

Nachfolgend wird eine standortspezifische Betrachtung der gebäudebezogenen Kosten und Erlöse im LVR-Verbund HPH zur Verdeutlichung der Problematik der die Erlöse übersteigenden laufenden Kosten für den Unterhalt bzw. die Anmietung von Gebäuden eingefügt.

Tab. 2: Standortspezifische Kosten- und Erlösbetrachtung der Liegenschaften [gerundet in T €] (Einteilung nach region. Vergütungsgruppen)

<b>Standort</b>	<b>Gesamt- gebäude- kosten</b>	<b>Kosten Wohnfläche</b>	<b>Erlöse Miete</b>	<b>Differenz/ Mietdelta</b>	<b>Kosten Fachfläche</b>	<b>Erlöse Fachfläche</b>	<b>Unter- deckung 2022</b>
Bonn Ledenhof	686	549	364	185	137	185	137
Bonn Castel	251	201	168	33	50	43	40
ehemals <b>HPH-Netz West</b>	4.463	3.570	2.947	623	893	697	819
ehemals <b>HPH-Netz Niederrhein</b>	5.852	4.681	3.558	1.123	1.170	1.195	1.099
ehemals <b>HPH-Netz Ost</b>	4.462	3.570	2.538	919	892	570	1.354
Kenger Weg	205	164	121	43	41	43	41
Danilo-Dolci-Gruppe	68	54	41	13	14	8	19
Gut Hommelsheim	257	206	180	26	51	43	34
Erträge Kurzzeitwohnen			3				
<b>Summe</b>	16,2 Mio. €	12,9 Mio. €	9,9 Mio. €	3 Mio. €	3,2 Mio. €	2,7 Mio. €	3,5 Mio. €

Die Aufstellung der standortspezifischen Betrachtung der gebäudebezogenen Kosten und Erlöse im LVR-Verbund HPH verdeutlicht, dass eine auskömmliche Refinanzierung der gebäudebezogenen Kosten sowie der erforderlichen Reinvestitionsbedarfe derzeit nicht erfolgt. Die zur Refinanzierung zur Verfügung stehende Finanzierung deckt nicht die tatsächlichen Kosten, die der Betrieb der Gebäude verursacht. Für Investitionen in neue Gebäude, die zur Umsetzung der Ziel- und Liegenschaftsplanung erforderlich wären, fehlt dahingehend eine Finanzierung, die der Verbund aus eigener Leistung erwirtschaften kann. Zudem erschwert das hohe Zinsniveau die Finanzierung eigener Investitionen und hält auch Dritte von Investitionen zur Nutzung durch den Verbund-HPH ab.

Es ist aus diesem Grund im Sinne in der weiteren Planung sicherzustellen, dass

- a) die zu betreibenden Gebäude zur Sicherstellung der Fachleistungs- und Wohnflächen neben einer fachlichen Bewertung auch unter Kostenaspekten zu bewerten und konsequent zu priorisieren sind,
- b) die auskömmliche Finanzierung der nach Priorisierung zu betreibenden Liegenschaften im Bestand bzw. in der Anmietung gemeinsam mit dem Eingliederungshilfeträger und den örtlichen Sozialhilfeträgern in jeweiliger Zuständigkeit geklärt wird und
- c) die Finanzierung zusätzlicher Gebäudebedarfe zum Ersatz oder zur Erschließung ungedeckter subsidiärer Bedarfe unter den beschriebenen Rahmenbedingungen sichergestellt ist.

Zur vollständigen Finanzierung der Liegenschaften im Bestand sowie zukünftiger (Re-) Investitionsbedarfe werden folgende Optionen gesehen:

**Option A:** Erhöhung der Investbeträge + EX-II im Bedarfsfall

Eine Finanzierungsmöglichkeit könnten die Bestrebungen zur Anpassung der Gebäudefinanzierung (Investbeträge) auf ein auskömmliches Niveau sein. Hinsichtlich neuer Investitionsbedarfe sind hierbei die erheblich gestiegenen Bau- und Investitionskosten zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist die Frage zu klären, ob eine Anmietung von Objekten von Investoren angesichts erheblich steigender Mietpreise, weiterhin ein zukunftsfähiges Modell darstellt oder ob eigene Investitionen erforderlich sind, um die subsidiären Bedarfe wirtschaftlich zu decken. Hinsichtlich der Wohnflächen wäre an den Stellen zusätzliche Finanzierung durch den Eingliederungshilfeträger über „Ex-II“ Leistungen notwendig, an denen die Kosten die ortsüblichen Angemessenheitsgrenzen um mehr als 125% übersteigen. Hilfsweise wäre auf die Deckelung der Wohnflächenfinanzierung bzw. die Höhe der örtlichen Angemessenheitsgrenzen einzuwirken, die den tatsächlichen Kostenentwicklungen nicht mehr entspricht.

**Option B:** Finanzierung aus zu erwirtschaftender Rendite

Denkbar wäre auch eine Finanzierung aus verbindlich zu erwirtschaftender Umsatzrendite. Zur Deckung des notwendigen und aktuell aus den Erlösen nicht refinanzierbaren (Re-)Investitionsbedarfs wäre eine Rendite von 2 – 3 Prozent der Umsatzerlöse zu erzielen. Das würde einem möglichen (Re-) Investitionsvolumen von 2,5 – 4 Mio. € pro Jahr für den HPH-Verbund entsprechen. Die Finanzierung der Eingliederungshilfeleistungen ist allerdings auf eine reine Deckung der Kosten ausgelegt. Insbesondere im einzelleistungsbasierten Vergütungssystem nach der „Umstellung II“ wird damit eine Rendite nur zu erwirtschaften sein, wenn diese bei der Preiskalkulation

berücksichtigt wurde. Über die Frage, ob ein sog. „Unternehmerischer Zins“ zur Finanzierung zukünftiger Investitionsbedarfe bei der Vergütung seitens des Eingliederungshilfeträgers berücksichtigt werden muss, herrscht derzeit Uneinigkeit in den laufenden Verhandlungen zum Landesrahmenvertrag.

**Option C:** (Anteilige) Trägerfinanzierung der Investitionskosten oder Aufgabe unwirtschaftlicher Liegenschaften

Falls keine Refinanzierung aus Erlösen oder Renditen möglich ist, verbliebe nur die (theoretische) Möglichkeit des Trägers, die nicht finanzierten Anteile der Investitionsmaßnahmen für den subsidiären Bedarf an Angeboten der Eingliederungshilfe zu finanzieren. Hierdurch würde allerdings die strukturelle Unterfinanzierung der Liegenschaften nicht beseitigt. Alternativ wäre die Entscheidung zu treffen, unwirtschaftliche Liegenschaften nicht weiter zu betreiben. Das würde sich allerdings regional aufgrund der unterschiedlichen Kosten- und Erlösniveaus in unterschiedlichem Ausmaß auf die Wohnangebote auswirken.

Die Finanzierung der derzeit und zukünftig zu betreibenden Liegenschaften muss so – verschärft durch die kriegs- und krisenbedingten Kostensteigerungen – als Problem in der Umsetzung der aus den fachlichen Bedarfen abgeleiteten Ziel- und Liegenschaftsplanung gekennzeichnet werden.

Ein diesbezüglicher Klärungsprozess mit dem Eingliederungshilfeträger ist initiiert, sodass die Erwartung besteht, dass im Rahmen einer Verständigung über die streng priorisierten und sukzessive umzusetzenden Maßnahmen zur Deckung der subsidiären Bedarfe auch Vereinbarungen über deren auskömmliche Finanzierung gefunden werden.

## 5 Priorisierung und Finanzierungsbedarf

Die Bewertung und Analyse der als besondere Wohnformen genutzten Liegenschaften des LVR-Verbund HPH erfolgte erstmals multidimensional. Folgende Faktoren flossen in diese Bewertung und Analyse mit ein:

- Anforderungen des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW
- Kleinteilige Wohnstruktur in Anlehnung an den Empfehlungen der sogenannten Garbrecht-Kommission
- Barrierefreiheit
- Standortbezogene Auslöser für freiheitsentziehende Unterbringungen
- Bestandsgebäude, die in der aktuellen Ausprägung weiter nutzbar sind
- Finanzierbarkeit, auch im Zuge der Umsetzung des BTHG

In Abwägung dieser Faktoren wurden Liegenschaften identifiziert, die kurz- bis mittelfristig ersetzt werden sollten:

Standort	Kapazität Wohnangebote
Föhrenbacheck 6a + 6b 47551 Bedburg-Hau	11
Hevelingstraße 220 47574 Goch-Pfalzdorf	8
Theodor-Körner-Straße 50 41812 Erkelenz	8

Dornbuscher Weg 16/18 41749 Viersen-Süchteln	14
Dornbuscher Weg 2 41749 Viersen-Süchteln	8
Dornbuscher Weg 4 41749 Viersen-Süchteln	15
Dornbuscher Weg 6 41749 Viersen-Süchteln	9
Dornbuscher Weg 8 41749 Viersen-Süchteln	8
Appartment Aula 41749 Viersen-Süchteln	1
Berliner Straße 30 47918 Tönisvorst-St. Tönis	12
Kölner Straße 135 a 40764 Langenfeld-Reusrath	16
Kölner Straße 56 40764 Langenfeld-Reusrath	4
Kölner Straße 58a/b 40764 Langenfeld-Reusrath	16
Halfeshof 18 42651 Solingen-Mitte	16
Bürgermeister-Schmidt-Straße 7d 51399 Burscheid	24
Am Sportplatz 15 53819 Neunkirchen-Seelscheid	8
Arndtstraße 6 53819 Neunkirchen-Seelscheid	16
Gerhart-Hauptmann-Straße 4 53819 Neunkirchen-Seelscheid	6
Rehfuesstraße 26 53115 Bonn-Poppelsdorf	8
Merzenicher Straße 103 52351 Düren	1
Van-der-Giese-Straße 16 52353 Düren	8
In den Hüppen 5 53881 Euskirchen-Stotzheim	16
Kessenicher-Straße 117 53879 Euskirchen-Innenstadt	5
Nelkenstraße 8 53881 Euskirchen-Roitzheim	6
Schillingstraße 15a 53879 Euskirchen-Innenstadt	5
Sonnenstraße 4 53881 Euskirchen-Stotzheim	5
<b>Gesamt:</b>	<b>254</b>

Angesichts der Erfahrungen aus den vergangenen Jahren und der aktuellen Situation des Immobilienmarkts und Baugewerbes ist eine nähere Priorisierung der zu ersetzenden Liegenschaften wenig zielführend. Eine perspektivische Änderung des bestehenden Stillstands in diesem Sektor ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar. Daher kann auch keine seriöse, verlässliche Planung erfolgen, in welchem Zeitraum welche oder wie viele Liegenschaften ersetzt werden. Zudem kann die Verwaltung in dem volatilen Markt aktuell keine Schätzung zum Gesamtinvestitions- bzw. Kostenvolumen vornehmen. Sicher ist, dass eine Umsetzung der Ziel- und Liegenschaftsplanung – nach strenger fachlicher und wirtschaftlicher Priorisierung – nur über einen mehrstufigen, und mindestens 10-15 Jahre umfassenden Zeitplan umgesetzt werden kann. Jährlich wäre hier die Umsetzung von 1 -2 Maßnahmen, vorbehaltlich geeigneter und refinanzierbarer Objekte, vorstellbar. Der LVR-Verbund HPH wird gemeinsam mit der Verwaltung fortlaufend Möglichkeiten eruieren, um die hier aufgeführten Liegenschaften durch neuen, bedarfsgerechten, modernen, attraktiven, barrierefreien und finanzierbaren Wohnraum an inklusiven Standorten zu ersetzen.

## **6 Ausblick**

Im Prozess der Ziel- und Liegenschaftsplanung stellt diese Vorlage angesichts der geschilderten Herausforderungen nur einen Zwischenbericht dar. Ein Prozess zur Klärung einer auskömmlichen Finanzierung der Liegenschaften des LVR-Verbund HPH wurde gemeinsam zwischen Dezernat 7 und Dezernat 8 initiiert. Die Möglichkeiten zur Umsetzung der **Finanzierungsoptionen** zur auskömmlichen Finanzierung der Liegenschaften im Bestand sowie für zukünftige Liegenschaftsbedarfe sind derzeit in Klärung. Sobald eine auskömmliche Finanzierungsgrundlage verständigt werden konnte, wird eine Konkretisierung einzelner Maßnahmen, basierend auf den Ergebnissen der fachlichen und wirtschaftlichen Bewertung der Liegenschaften, erfolgen. Als Ergebnis dieser Bewertung wird der Politik im Laufe des Jahres 2024 ein Stufenplan über einen Zeitraum von 10 – 15 Jahren, mit sukzessiver Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gemäß Ziel- und Liegenschaftsplanung vorgelegt. Eine Konkretisierung der einzelnen Maßnahmen sowie deren Finanzierung wird dem Ausschuss jeweils fortlaufend zur Entscheidung vorgelegt.

In Vertretung

W e n z e l - J a n k o w s k i