

Zusammenfassung:

Mit dieser Vorlage schlägt die Verwaltung die Förderung von zwei Werkstattprojekten mit Mietkostenzuschüssen in Höhe von insgesamt 1,1 Mio. € vor. Mit diesen Projekten werden insgesamt 75 Werkstattplätze neu geschaffen.

Konkret geplant sind Projekte in

- Remscheid: 30 neue Arbeitsplätze für Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen,
- Köln-Porz: 45 neue Arbeitsplätze für Menschen mit erworbener Hirnschädigung

Der Bedarf dieser neu zu schaffenden Plätze begründet sich durch die stetig wachsende Zahl der Personen mit einem Rechtsanspruch auf Leistungen im Arbeitsbereich einer Werkstatt.

Die Finanzierung dieser Miet-Projekte erfolgt aus Eigenmitteln der Träger, die 10 % der monatlichen Miete je Quadratmeter betragen, dem o.a. Mietkostenzuschuss aus Mitteln der Ausgleichabgabe und den im Einzelfall gezahlten Entgelten aus Mitteln der Eingliederungshilfe.

Begründung der Vorlage Nr. 14/2693:

Mit dieser Vorlage schlägt die Verwaltung für das Jahr 2018 zunächst die Förderung von zwei Werkstattprojekten in Remscheid und in Köln im Rahmen der Mietkostenzuschussfinanzierung aus Mitteln der Ausgleichsabgabe vor.

Mit dem Projekt in Remscheid werden 30 neue Plätze für Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen und mit dem Projekt in Köln 45 neue Plätze für Menschen mit erworbener Hirnschädigung geschaffen.

1. Vorbemerkung

Träger von Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM) können für notwendige Erweiterungen (durch Anmietung von neuen Räumlichkeiten bzw. Neubau von Betriebsstätten) eine finanzielle Förderung aus Mitteln des LVR-Integrationsamtes erhalten.

Grundsätzlich wird der Umfang der notwendigen Erweiterung an zusätzlichen Werkstattarbeitsplätzen anhand aktueller Belegungszahlen der WfbM und prognostizierten zukünftigen Bedarfen im Vorfeld der geplanten Erweiterung durch den Landschaftsverband Rheinland geprüft und unter Berücksichtigung der gemeinsamen Zielvereinbarungsprozesse festgelegt.

Zudem werden der geplante Standort sowie die bauliche Planung bzw. die baulichen Gegebenheiten der Gebäude im Vorfeld jedes Vorhabens geprüft.

Damit die WfbM zukünftig flexibel auf sich verändernde Bedarfe an Werkstattarbeitsplätzen reagieren können, ist die Verwaltung bestrebt, vor allem Mietobjekte zu fördern.

2. Grundlagen der Mietkostenzuschussfinanzierung

Der Sozialausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.12.2006 auf Basis der Vorlage 12/1912 grundsätzlich mit der Thematik einer Mietkostenzuschussfinanzierung zur Förderung von Werkstattplätzen aus Mitteln der Ausgleichsabgabe befasst und dieser Finanzierungsform zugestimmt. Nachfolgende Eckpunkte bilden die Grundlage der Mietkostenzuschussfinanzierung aus Mitteln der Ausgleichsabgabe an Einrichtungen zur Teilhabe am Arbeitsleben:

Gemäß § 30 Abs. 3 Schwerbehinderten-Ausgleichsabgabeverordnung (SchwbAV) sind Leistungen zur Deckung von Mietzinsen zulässig. Leistungen des LVR-Integrationsamtes können nach § 32 Abs. 1 SchwbAV aber nur erbracht werden, wenn sich der Träger in einem angemessenen Verhältnis an den Gesamtkosten beteiligt. Beide Landschaftsverbände erwarten bei der Finanzierung durch Mietkostenzuschüsse einen Trägereigenanteil in Höhe von 10 %. Wenn der Vermieter als juristische Person in einem engen rechtlichen Zusammenhang mit dem Mieter steht, erhöht sich der Eigenanteil auf 20 %. Die Verwaltung finanziert aus Mitteln der Ausgleichsabgabe bis max. 2,00 € pro m² als Mietkostenzuschuss.

Der Mietvertrag darf eine Mietdauer von 10 Jahren nicht übersteigen. Die Miete muss sich im ortsüblichen Rahmen bewegen. Die Geeignetheit des Gebäudes bzw. der Planung muss vor Abschluss des Mietvertrages von der Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit und dem LVR bestätigt werden.

Mietkostenzuschüsse können nur vom LVR-Integrationsamt bewilligt werden. Die anderen üblicherweise am Verfahren der Werkstattförderung beteiligten öffentlichen Zuwendungsgeber können aufgrund ihrer gesetzlichen Vorgaben keine Mietkostenzuschüsse bewilligen. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in einer Summe für die gesamte Laufzeit des Mietvertrages, jedoch frühestens ab Datum der Inbetriebnahme.

Auf die Vorlage eines Verwendungsnachweises wird verzichtet, es besteht jedoch ein Rückforderungsanspruch für eventuelle Zeiten der nicht zweckentsprechenden Nutzung (z.B. bei vorzeitiger Kündigung des Mietvertrages).

3. Anmietobjekt der Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung e.V., Ortsvereinigung Remscheid, Hildegardstr. 5 in 42897 Remscheid mit 120 Arbeitsplätzen für Menschen mit geistiger Behinderung, davon 90 Ersatzplätze und 30 neue Arbeitsplätze

3.1 Bedarfsdarstellung

Die Lebenshilfe Remscheid e.V. ist der Träger von Werkstätten für Menschen mit geistiger und psychischer Behinderung für die Stadt Remscheid.

Die Betriebsstätten der Lebenshilfe Remscheid verfügen derzeit über 280 Arbeitsplätze für Menschen mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung sowie 90 Arbeitsplätze für Menschen mit psychischer Behinderung.

In den beiden Betriebsstätten (Thüringsberg und Tenter Weg) für Menschen mit geistiger Behinderung arbeiten derzeit 353 Menschen, was einer Auslastung von 126 % entspricht.

Das geplante Mietprojekt ist als Ersatzbau für die angemietete Betriebsstätte Tenter Weg vorgesehen, in der derzeit 114 Menschen mit geistiger und/oder körperlicher Behinderung (Stand 31.12.2017) bei 90 anerkannten Arbeitsplätzen beschäftigt sind (Auslastung 126 %). Eine Verlängerung des bestehenden Mietvertrages kommt hier nicht Betracht, da die Betriebsstätte nicht barrierefrei ist.

Das Gebäude hat vier Etagen, wovon aber nur drei über einen Lastenaufzug verbunden sind, und befindet sich an einer starken Hanglage mit einem Gefälle von über 15 %. Dies bringt sowohl für Menschen mit einer Gehbehinderung Probleme mit sich als auch Probleme bei der Warenanlieferung.

Aus dem geprüften und nachvollziehbaren Bedarfserhebungsbogen ergibt sich unter Berücksichtigung der prognostizierten Zu- und Abgänge von 2018 bis zum Jahr 2023 ein weiterhin steigender Bedarf, ein Sinken der Zugangszahlen ist hieraus für die Stadt Remscheid noch nicht ersichtlich.

Die Planung von 30 neuen Arbeitsplätzen erscheint im Hinblick auf den bestehenden Bedarf und auch zur Entlastung der Betriebsstätte Thüringsberg angemessen.

Damit die Lebenshilfe Remscheid auch in Zukunft dazu in der Lage ist, auf sich verändernde Bedarf zu reagieren, wurde gemeinsam vereinbart, dass die Ersatz- und Erweiterungsmaßnahme durch ein Mietobjekt erfolgen soll.

3.2 Auswahl des Standortes

Der Standort des geplanten Mietobjektes befindet sich in einem Gewerbegebiet in Remscheid Westerholt, das sowohl über eine gute Anbindung an den ÖPNV als auch eine Anbindung an das Autobahnnetz verfügt.

3.3 Planung

Die Planung wurde durch die LVR-Fachbereiche Sozialhilfe I und II sowie Querschnittsaufgaben und Dienstleistungen des Dezernats 7 begleitet und entsprechend dem Raumprogramm beraten.

3.4 Finanzierungsbedarf

Der Grundstückseigentümer vermietet das Gebäude (Nettoraumfläche 2.520 m²) an die Lebenshilfe Remscheid e.V. zu einem Preis von 7,50 € pro m². Der Fachdienst für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften der Stadt Remscheid bestätigt, dass die Miete im ortsüblichen Rahmen liegt. Das Mietverhältnis soll nach Fertigstellung zum Herbst 2018 beginnen.

Wie in Ziffer 2 beschrieben, hat die Verwaltung einen Eigenanteil in Höhe von 10 % (dies entspricht 0,75 €) pro m² Miete mit der Lebenshilfe Remscheid vereinbart. Die Lebenshilfe Remscheid und der Vermieter stehen in keinem rechtlichen Zusammenhang.

Der Mietkostenzuschuss des LVR-Integrationsamtes errechnet sich somit wie folgt:

$2.520 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ € (je m}^2) \times 120 \text{ Monate (10 Jahre)} = 604.800,- \text{ €.}$

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt (vgl. Ziffer 2) mit dem Datum der Inbetriebnahme.

4. Anmietobjekt der Alexianer Werkstätten GmbH, Köln-Westhoven, Andre-Citroen-Straße mit 105 Arbeitsplätzen für Menschen mit erworbener Hirnschädigung, davon 60 Ersatzplätze und 45 neue Arbeitsplätze

4.1. Bedarfsdarstellung

Die Alexianer Werkstätten GmbH ist in Köln Träger von Werkstätten für Menschen mit psychischer Behinderung mit insgesamt 740 anerkannten Plätzen in fünf Betriebsstätten.

Bis auf ein Werkstattgebäude in Köln-Rodenkirchen mit 60 Plätzen befinden sich alle Gebäude im Eigentum des Trägers.

Im Bereich der Stadt Köln haben die drei für den Personenkreis der Menschen mit psychischer Behinderung anerkannten Werkstattträger (Alexianer Werkstätten Köln GmbH, GWK-Gemeinnützige Werkstätten Köln GmbH, Caritas-Werkstätten Köln) – historisch bedingt - keine aufeinander abgestimmten definierten Einzugsbereiche.

Zum 31.12.2017 waren auf den insgesamt 1.017 anerkannten Arbeitsplätzen aller drei Werkstattträger 1.337 Personen beschäftigt. Dies entspricht einer Auslastung von 114 % unter Berücksichtigung von 174 betriebsintegrierten Arbeitsplätzen.

Die Alexianer Werkstätten GmbH beabsichtigen, die Werkstatt für Menschen mit erworbener Hirnschädigung (MEH) mit bisher 60 anerkannten Plätzen zu erweitern. Derzeit arbeiten auf den 60 Plätzen bereits 75 Personen. Da viele Beschäftigte in diesem Bereich auf Rollstühle und Gehhilfen angewiesen sind, besteht bereits jetzt Platzmangel, so dass kaum noch Neuaufnahmen erfolgen können. Hinzu kommt, dass in diesem angemieteten Gebäude nicht ausreichende Pflegemöglichkeiten für diesen Personenkreis vorhanden sind.

Die vorgestellte Bedarfsplanung für die Werkstatt für Menschen mit erworbener Hirnschädigung ergibt einen Bedarf von 45 zusätzlichen Plätzen (somit insgesamt 105 Plätze), der aus fachlicher Sicht nachvollziehbar ist. Aus der vom Träger zur Verfügung gestellten Liste ergibt sich, dass die Menschen, die in dieser Betriebsstätte arbeiten bzw. zukünftig dort arbeiten sollen, vereinbarungsgemäß aus Köln und dem Großraum Köln kommen. Somit führt die Erweiterung dieses bedarfsgerechten Angebotes für Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen zur Entlastung in der gesamten Region.

4.2 Auswahl des Standortes

Der geplante Standort befindet sich in Köln Porz-Westhoven und ist mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen; eine Haltestelle der Straßenbahn befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch die Verkehrsanbindung für den Lastverkehr ist gut.

4.3 Planung

Für die Erweiterung der Werkstatt für Menschen mit erworbener Hirnschädigung wurde zwischenzeitlich ein Investor gefunden, der bereit ist, zu ortsüblichen Konditionen ein entsprechendes Gebäude, eine Produktionshalle mit adäquaten und notwendigen Nebenräumen (Sanitärbereiche, Pflegebäder, Speise- und Ruheräume) für die Alexianer Werkstätten zu errichten.

Die Planung wurde durch die LVR-Fachbereiche Sozialhilfe I und II sowie Querschnittsaufgaben und Dienstleistungen des Dezernats 7 begleitet und entsprechend dem Raumprogramm beraten.

4.4 Finanzierungsbedarf

Der Grundstückseigentümer hat das Gebäude (Nettogrundfläche 2.205 m²) an die Alexianer Werkstätten GmbH zu einem Preis von 7,50 € pro m² vermietet. Nach dem Gewerbemietenspiegel für die Stadt Köln ist der Mietzins ortsüblich und angemessen. Die Inbetriebnahme und der Beginn der Mietzahlungen ist zum 01.06.2018 vorgesehen.

Die Verwaltung hat einen Eigenanteil in Höhe von 10 % (0,75 €) pro m² Miete mit der Alexianer Werkstätten GmbH vereinbart.

Der Mietkostenzuschuss des LVR-Integrationsamtes errechnet sich somit wie folgt:

$$2.205 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ € (je m}^2) \times 120 \text{ Monate (10 Jahre)} = 529.200,- \text{ €.}$$

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt (vgl. Ziffer 2) mit dem Datum der Inbetriebnahme.

5. Gesamtbetrag aus Mitteln der Ausgleichsabgabe

Für die unter den Ziffern 3 und 4 dargestellten Maßnahmen sollen aus Mitteln der Ausgleichsabgabe insgesamt 1.134.000,00 € als Mietkostenzuschuss zur Verfügung gestellt werden. Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung. Die Haushaltsmittel werden aufgrund der entsprechenden Verpflichtungen im Haushaltsjahr 2018 bereitgestellt. Diese Mittel sind nicht umlagerelevant.

In Vertretung

L e w a n d r o w s k i