

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/3737/2015 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 06.01.2015	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	I	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	Dezernat I - Oberbürgermeister	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>		
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Ausschuss für Soziales, Jugend und Frauen Haupt- und Finanzausschuss Stadtverordnetenversammlung Marburg	

## **Modernisierung der Marburger Altenhilfe St. Jakob (Richtsberg) in Umsetzung der "Marburger Leitlinien einer zukunftsweisenden Alterssozialpolitik"**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

### **1. Marburger Eckpunkte einer zukunftsweisenden Alterssozialpolitik**

In Weiterentwicklung der „Leitlinien zur Zukunft von Wohnen und Pflege im Alter in Marburg“ (VO/0382/2008) sowie des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung von „Einwohner/innen Befragungen als Grundlage zur Altenplanung“ (VO/0381/2009) beschließt die Marburger Stadtverordnetenversammlung die im Anhang dargelegten Eckpunkte einer zukunftsweisenden Marburger Alterssozialpolitik.

### **2. Weiterentwicklung der Marburger Altenhilfe St. Jakob**

Zur Umsetzung dieser Marburger Eckpunkte gehört die fortgesetzte Weiterentwicklung sämtlicher Geschäftsbereiche der Marburger Altenhilfe St. Jakob GmbH - vom Begegnungszentrum und ambulanten Dienst über Tagespflege und Servicewohnen bis hin zu modernen Konzepten stationärer Pflege. Das Vorhalten eines eigenen pflegerischen Angebotes durch die Stadt Marburg dient als Möglichkeit einer zukunftsweisenden Mitgestaltung der Altenhilfestruktur und -landschaft in Marburg.

### **3. Modernisierung des Altenzentrums am Richtsberg**

Das Altenzentrum der MAHSJ (in der Sudetenstraße 24 am Richtsberg) wird durch Renovierung der Wohnnutzung und Modernisierung gemäß den Erfordernissen moderner stationärer Altenpflegeangebote wie folgt weiterentwickelt und ausdifferenziert:

- Die MAHSJ wird mit dem **Altenzentrum (am Richtsberg)** in enger Kooperation mit der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH (GeWoBau) durch Renovierung und Modernisierung ein breit gefächertes Angebot an (stationärer) Pflege, (Service-)Wohnen sowie Beratung und Begegnung für das Quartier realisieren.

- Eigentümerin des Hauses am Richtsberg/Sudetenstraße 24 bleibt die Stiftung St. Jakob, die Bewirtschaftung erfolgt durch die GeWoBau. Diese schafft zudem im näheren Umfeld des Altenzentrums am Richtsberg sowie in ihrem weiteren Wohnungsbestand Möglichkeiten des Servicewohnens. Dafür werden Betreuungsverträge mit der MAHSJ angestrebt.
- Im **Erdgeschoss des Altenzentrums** entstehen in enger Kooperation mit der Universitätsstadt Marburg Angebote der Beratung und Begegnung für Ältere Richtsberger/innen. Zudem finden weiterhin die Verwaltung der MAHSJ sowie eine Anlaufstelle ihres ambulanten Dienstes Platz, welche auch Leitstellenfunktionen des Servicewohnens wahrnehmen kann.
- Im rechten und mittleren Gebäudeblock werden nach Cölber Vorbild 48 Pflegeplätze der 4./5. Generation des Altenwohnbaus in **vier modernisierten stationären Hausgemeinschaften** (mit je 12 Pflegeplätzen) geschaffen. Während einer Übergangsperiode werden die 32 Pflegeplätze der 3. Generation im linken Gebäudeteil sukzessive abgebaut, parallel zum Aufbau des Servicewohnens sowie der Pflegeangebote in den Stadtteilen. Die Reduktion beginnt mit Fertigstellung der Umbaumaßnahme.
- Nach Rückzug der MAHSJ aus den oberen Etagen aller Gebäudeblöcke sowie aus dem linken Gebäudekomplex werden durch „Schönheitsreparaturen“ diese **Ein-Zimmer-Appartements für allgemeine Wohnzwecke** zu sozialen Mieten ertüchtigt. Um angemessene Mieten zu garantieren, werden die für eine künftige Wohnnutzung vorgesehenen Nutzflächen in ihrem Bestand erhalten und durch erforderliche Instandsetzungen aufgewertet.
- Die Gebäudehülle, die Versorgungs- und Anlagetechnik des gesamten Gebäudes werden umfassend **energetisch modernisiert und instand gesetzt** mit dem Ziel der Einsparung von Energiekosten und klimaschädlicher Gase. Der Innenausbau der Nutzflächen für die Hausgemeinschaften mit Einzelzimmern und persönlichem Sanitärbereich, mit Gemeinschaftsbereichen und –küchen sowie mit Außenterrassen, soll entsprechend der der Stadtverordnetenversammlung vorzulegenden Entwurfsplanung erfolgen.
- Bei der perspektivischen **Gesamt-Personalplanung** der MAHSJ (betriebsbedingte Kündigungen bleiben weiterhin ausgeschlossen) werden persönliche Wünsche und Eignung als Grundlage der längerfristigen Beschäftigung und Durchlässigkeit auch zwischen den Geschäftsbereichen und Standorten der MAHSJ berücksichtigt. Dies ermöglicht zudem zielgenaue Neueinstellungen insbesondere im Hinblick auf moderne konzeptionelle Erfordernisse der skizzierten Weiterentwicklung.

Zur Umsetzung dieses hiermit skizzierten Renovierungs- und Modernisierungskonzeptes beschließt die Stadtverordnetenversammlung, dass die GeWoBau, die MAHSJ sowie die Stiftung St. Jakob die planerischen, technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen schaffen.

### **Begründung:**

Seit 2009 befindet sich die Marburger Altenhilfe in einem Prozess der Neuorientierung. Den ersten Baustein bildet der ambulante Dienst mit Menüservice und hauswirtschaftlichen Leistungen sowie Betreuung. Zugleich erfolgte der Umbau der Tagespflege zu einem attraktiven Angebot. Mit den Planungen für die Hausgemeinschaften in Cölbe als zweitem Baustein wurde 2010 begonnen, der Neubau im Jahr 2012 bezogen. Nun kann mit dem dritten Baustein, der Einführung von Hausgemeinschaften in der Sudetenstraße 24 begonnen werden. Die inhaltlichen Vorarbeiten, deren Grundlage das Gutachten des KDA bildet, wurden 2012 parallel zur Bauphase in Cölbe geschaffen und in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung beraten. Mit dem vorliegenden Beschluss wird die Umstrukturierung der Marburger Altenhilfe St. Jakob zu einem konzeptionell erneuerten

Altenpflegeanbieter, der beispielhaft für die Pflegeangebote in der Universitätsstadt Marburg sein wird, ermöglicht.

Die MAHSJ bietet mit den **(Cölber)** Hausgemeinschaften modernste stationäre Pflegeangebote der 4./5. Generation des Altenwohnbaus an. Diesen wird eine große Zukunftsfähigkeit bescheinigt (s. KDA-Gutachten).

Die MAHSJ erhält mit dem Altenhilfezentrum **(Auf der Weide)** sein bewährtes mehrgliedriges Angebot aus stationärer Pflege der 3. Generation des Altenwohnbaus, Tagespflege und Begegnungszentrum, ergänzt um mobile Dienste und Servicewohnen im unmittelbaren Umfeld in Kooperation mit der GeWoBau.

Mit den im Beschlusstenor aufgeführten Punkten wird somit auch für den Standort Richtsberg der Marburger Altenhilfe St. Jakob GmbH eine langfristige, nachhaltige Lösung angestrebt, die sowohl dem Bedarf an Bereitstellung weiteren studentischen Wohnraums als auch der mit den Einrichtungen der Marburger Altenhilfe St. Jakob GmbH in Cölbe und Auf der Weide bestehenden aktuellen und zukünftigen Anforderungen an eine moderne Alterssozialpolitik gerecht wird. Auf dieser Grundlage sollen die zu beteiligenden Verantwortlichen der Marburger Altenhilfe St. Jakob GmbH, der GeWoBau sowie der Stiftung St. Jakob eine Konkretisierung des Konzeptes vornehmen und die für die Umsetzung notwendigen Beschlüsse vorbereiten.

Egon Vaupel  
Oberbürgermeister

**Anlage 1** Grafische Darstellung  
**Anlage 2** Eckpunkte einer zukunftsweisenden Marburger Alterssozialpolitik



**1 = Außenhaut:**

Energetische Sanierung

**2 = Erdgeschoss:**

Verwaltung, Anlaufstelle ambulante Pflege / betreutes Wohnen u. Beratung  
Treffpunkt im Stadtteil

**3 = Etage 1 bis 4:**

4 x 12 neugestaltete Wohneinheiten, Konzept stationäre Hausgemeinschaften

**4 = Etage 1 bis 4:**

4 x 8 Einheiten im Bestand /  
vollstationäre Pflege für die Übergangsperiode

**5 = Etage 5 bis 7:**

Erhalt der Wohneinheiten im Bestand / allgemeine Vermietungszwecke

## Anlage 2:

### **Eckpunkte einer zukunftsweisenden Marburger Alterssozialpolitik**

Die im Folgenden dargelegten Eckpunkte einer zukunftsweisenden Marburger Alterssozialpolitik korrespondieren als Weiterentwicklung vorhandener Marburger Konzeptbausteine mit übergeordneten Rahmenempfehlungen. Es handelt sich v.a. um eine Fortführung der seit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 2006 erstellten Konzepte I + II zur kommunalen Altenplanung, der 2008 verabschiedeten „Leitlinien zur Zukunft von Wohnen und Pflege im Alter in Marburg“ sowie der seit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von 2009 zur Durchführung von Einwohner/innen-Befragungen vorgelegten Berichte der Stabsstelle Altenplanung aus den Jahren 2010 und 2014. Die Eckpunkte stellen den Rahmen dar für das durch den Projektkreis als Fachbeirat im Jahresverlauf 2015 weiter aus zu formulierende Konzeptes III der Altenplanung<sup>1</sup>.

Einfließen werden neben dem EU-Konzept des „Active Ageing“ v.a. der im Frühjahr 2015 erscheinende 7. Altenbericht der Bundesregierung „Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften“, der 3. hessische Demografie-Bericht mit der Seniorenpolitischen Initiative der Hessischen Landesregierung „Alter neu denken – Zukunft gewinnen“ sowie die in Arbeit befindlichen Leitlinien des Landkreises Marburg-Biedenkopf zur Schwerpunktsetzung seiner künftigen Altenhilfe(politik). Die Weiterarbeit erfolgt in Kooperation mit weiteren städtischer Planungskolleg/innen sowie dem Seniorenbeirat und in Abstimmung mit den Entwicklungen des Programms Soziale Stadt.

Anlass für Bilanzierung und programmatischen Ausblick sind einerseits das fünfjährige Bestehen der Stabsstelle Altenplanung im April 2015 sowie des Beratungszentrums mit integriertem Pflegestützpunkt BiP im Juli diesen Jahres. Andererseits bildet die anstehende Modernisierung der Marburger Altenhilfe St. Jakob, für die die „Leitlinien zur Zukunft von Wohnen und Pflege im Alter in Marburg“ von 2009 bereits den maßgeblichen Rahmen liefern, den konkreten Formulierungsanstoß.

#### **Zentrale Aspekte der Marburger Alterssozialpolitik und Altenplanung:**

1. Vermittlung eines zeitgemäßen und differenzierten Altersbildes mit dem Ziel eines öffentlichen Bewusstseinswandels. Erkennbar werden sowohl die gestiegenen Ressourcen und Potenziale älterer Menschen zu Selbstverantwortung und gesellschaftlicher Mitgestaltung als auch die benötigten (kommunalen) Rahmenbedingungen für ein „gutes Altern<sup>2</sup>“ im sozialräumlichen Kontext des Gemeinwesens, des Quartiers oder der Nachbarschaften.
2. Information, Beratung und Kooperation zu Wohnen, Betreuung, Pflege und Altern sowie Freiwilligem Engagement werden wesentlich gefördert durch das gemeinsame Träger-übergreifende Beratungszentrum mit integriertem Pflegestützpunkt BiP (Am Grün 16 in Marburg). Das BiP bietet kostenlos und trägerneutral
  - vielfältige Informationen unter einem Dach
  - Unterstützung mit Rat und Tat
  - Begleitung bei wichtigen Entscheidungen
  - Hilfe und Unterstützung für Angehörige
  - Vermittlung in vielfältige freiwillige Tätigkeiten
  - Begleitung und Anlaufpunkt für Selbsthilfegruppen

---

<sup>1</sup> KONZEPT III für eine KOMMUNALE ALTENPLANUNG in der Universitätsstadt Marburg

<sup>2</sup> auch“...im hohen Alter angesichts von Verletzlichkeit und Endlichkeit“, s. Titel des Forschungsprojektes der VW-Stiftung

3. Wesentlicher Baustein der Marburger seniorengerechten Quartiersentwicklung ist der weitere Ausbau offener Angebote in den Stadtteilen. Diese ermöglichen neben Begegnung und Austausch v.a. Engagement und Teilhabe älterer Menschen, die sich für sich und andere einsetzen, also miteinander und füreinander. Planungs- und Entwicklungsgrundlage bilden die Befragungen in den Stadtteilen. Die Stadt Marburg sorgt in Wahrnehmung ihrer Verantwortung für die kommunale Daseinsvorsorge und unter Einbezug freiwilligen Engagements für die notwendigen Rahmenbedingungen.
4. Voraussetzungen guten Wohnens und Lebens im Alter werden v.a. durch quartiersbezogene Beratung, (Wohn-)Projekte und ambulante Pflegeinfrastruktur geschaffen. Dezentral in den Stadtteilen fördert die Stadt Marburg alternsgerechten Wohnraum, Wohnumfeld und Mobilität. Diese lokale Ausrichtung ist zugleich Voraussetzung für zielgruppenspezifische Angebote für Ältere mit besonderen Bedarfen: ältere Menschen mit Behinderung, kultursensible Angebote, Begegnungs- und Wohnangebote für Menschen mit Demenz und ihre Angehörigen etc. Dazu gehört ebenso die Förderung innovativer, gemeinschaftlicher oder Mehrgenerationen-Wohnformen.
5. Präventive Angebote der Gesundheits- und Bewegungsförderung<sup>3</sup> für ältere Menschen sowie ggfs. ihre (pflegenden) Angehörigen ergänzen diese dezentralen Strukturen. Dies gilt ebenso für die weiter zu entwickelnde Tages-, Nacht-, Kurzzeit- bzw. Urlaubs- und Verhinderungspflegeangebote im teilstationären Sektor, stets in Kooperation mit vorhandenen Trägern, Strukturen und Angeboten.
6. Ergänzt werden diese beratenden, offenen, ambulanten und teilstationären Angebote punktuell durch modernisierte stationäre Pflegeeinrichtungen. Auch diese öffnen sich stärker ins Umfeld und werden zu Akteuren der Stadtteil- und Quartiersentwicklung im Rahmen des kulturellen und gesellschaftlichen Wandels des Alterns. Ein Schrittmacher wird dabei die Marburger Altenhilfe St. Jakob GmbH mit der beschriebenen Modernisierung sein.

---

<sup>3</sup> s. Sportentwicklungsplanung f. Ältere, Bewegungsstarthelfer, Mehrgenerationenplätze etc.