

# **Beschreibung Ambulanter Pflegedienst mit integrierter Tagespflegeeinrichtungen im Objekt Kochstedter Kreisstraße 11**

## **I. Grundsätzliche Erläuterungen zur Hauptnutzung Ambulanter Pflegedienst:**

### **1. Firmenbeschreibung:**

Der ambulante Pflegedienst nutzt die gegenwärtig angemieteten Büroräume als Firmensitz, an dem sich zum einen die Büros der Inhaberinnen und der Verwaltung und zum anderen ein Besprechungszimmer und die Schwesternzimmer befinden. Neben 2 Geschäftsführerinnen sind weitere 16, großteils als Pflegefachkräfte qualifizierte Mitarbeiter tätig. Entsprechend ständig wachsendem Bedarf seit Gründung in 2013 werden weitere Mitarbeiter gesucht, der Flächenbedarf des bestehenden Büros stößt bereits an seine Grenzen, so dass auch in den Flächen der geplanten Tagespflegeeinrichtungen weitere Büroflächen genutzt werden sollen.

### **2. Wirkungskreis:**

Der Pflegedienst versorgt von diesem Standort aus alte, kranke und pflegebedürftige Menschen in ihrem Zuhause. Als Einzugsgebiet sind die Stadt Dessau-Roßlau und die umliegenden Gemeinden bestimmt. Der Schwerpunkt der Pflegebedürftigen rekrutiert sich dabei aus den zum Gewerbegebiet Dessau–Mitte umliegenden Stadtteilen sowie den südlich gelegenen Nachbargemeinden, insbesondere den nördlichen Ortsteilen der Stadt südliches Anhalt.

### **3. Ziel:**

Das vorrangige Ziel des Pflegedienstes ist es, diesen Menschen die Möglichkeit zu geben, trotz Krankheit und Pflegebedürftigkeit so lange wie möglich in ihren eigenen 4 Wänden wohnen zu können. Um die Versorgung sicherzustellen, fahren die Mitarbeiter des Pflegedienstes die Patienten in zwei Schichten jeden Tag an und übernehmen die vereinbarten medizinischen und pflegerischen Leistungen, die die Betroffenen nicht mehr alleine absichern können. Als Hauptzielgruppe werden vor allem Senioren versorgt, aber auch jüngere Menschen, die auf Grund von schweren Erkrankungen oder Unfällen pflegebedürftig sind. Als dritte Zielgruppe werden Palliativpatienten ambulant durch den Pflegedienst versorgt, darunter versteht man die medizinisch-pflegerische aber vor allem soziale Betreuung von sterbenden Menschen und deren Angehörigen.

## **II. Erweiterung um Tagespflege:**

### **1. Zusätzliche Versorgung:**

Die Tagespflege ist eine teilstationäre Versorgungsform und dient der Unterstützung der ambulanten Versorgung von pflegebedürftigen Menschen. Eine der Hauptzielgruppen einer Tagespflege sind Pflegebedürftige mit dementiellen Erkrankungen. Die Betroffenen müssen, aufgrund ihres Krankheitsbildes, häufig den ganzen Tag betreut und beaufsichtigt werden. Um die pflegenden Angehörigen zu entlasten und gleichzeitig das Ziel, ambulante Versorgung vor stationäre Versorgung zu stellen, wurde durch das Pflegestärkungsgesetz I der Leistungsumfang der Tagespflege noch einmal deutlich verbessert. Der Pflegedienst fördert durch spezielle Betreuungsangebote die bestehenden physischen und psychischen Möglichkeiten der Tagespflegegäste mit dem Ziel, eine Unterbringung in einer vollstationären Einrichtung hinauszuzögern bzw. sogar ganz zu vermeiden. Die Öffnungszeiten der Tagespflege sind werktags in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr.

### **2. Ziele, Nutzen:**

Durch die Tagespflege und den Pflegedienst werden neben den Betroffenen auch die Angehörigen entlastet. So besteht für die Angehörigen sogar die Möglichkeit, wieder ins Arbeitsleben zurückzukehren. Die Zielgruppe der Tagespflege liegt ähnlich wie beim Pflegedienst bei den Senioren, mit dem Unterschied, dass in der Tagespflege vor allem Menschen mit dementiellen Krankheitsbildern versorgt werden. Die Betreuung von demenzkranken Menschen bedeutet für die pflegenden Angehörigen eine große körperliche und mentale Belastung. Mit der Tagespflege haben die pflegenden Angehörigen die Möglichkeit, die tageweise Betreuung ihrer Lieben an den Pflegedienst abzugeben und sie nicht in ein Pflegeheim abgeben zu müssen.

### **3. Vorteil gemeinsamer Geschäftssitz:**

Durch die nahezu direkte Anbindung der Tagespflege an die Räumlichkeiten des Pflegedienst ergibt sich eine leichtere Koordination der beiden Geschäftsfelder sowie gemeinsame Nutzung der personellen wie räumlichen Kapazitäten. Dies führt wiederum zu geringeren Kosten und ermöglicht den Betreibern eine günstigere Preisgestaltung, welche es den Betroffenen erlaubt, die Tagespflege öfter zu nutzen, was somit zu einer Verbesserung der pflegerischen Versorgung und zu einer Entlastung der Angehörigen führt.

### **4. Bedarf:**

Eine Tagespflegeeinrichtung ist das Bindeglied zwischen ambulanter und vollstationärer Versorgung, welche mit dem Ziel in die Pflegeversicherung integriert wurde, die ambulante Versorgung zu stärken und die vollstationäre Versorgung zu entlasten.

Gegenwärtig agieren 2 Tagespflegen in Dessau-Roßlau mit insgesamt 26

Plätzen. Mit Stand vom 31.12.2013 lebten in Dessau-Roßlau 2.733 Pflegebedürftige, davon wurden knapp 60 % (1.635) durch Pflegedienste und pflegende Angehörige versorgt. Für diese Zielgruppe kann eine Tagespflege eine wertvolle Leistungserweiterung bedeuten, um den Einzug in ein Pflegeheim hinauszuzögern und den Betroffenen die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld zu leben. Aus der Zahl der ambulant betreuten Pflegebedürftigen lässt sich ableiten, dass die aktuell bestehenden 26 Plätze nicht im Ansatz ausreichen werden, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden.

## **5. Auswahl des Standortes:**

### **a. Anforderungen an Räumlichkeiten zum Betrieb Tagespflege:**

Die Gäste einer Tagespflege sind in der Mehrzahl körperlichen Beeinträchtigungen bis hin zur Rollstuhlnutzung unterlegen. Insoweit ist eine schwellenlose Erreichbarkeit der Räumlichkeiten, ein behindertengerechter Zugang zu Objekt und Mieträumlichkeiten sowie ggf. ein behinderter und altengerechterer Fahrstuhl unerlässlich.

### **b. Vorzüge Standort Kochstedter Kreisstraße 11, Dessau:**

Das zentral im Gewerbegebiet Dessau Mitte gelegene Objekt erfüllt durch die individuell nach den Mieterbedürfnissen neu erstellten Flächen diese Anforderungen umfassend. Das Objekt entspricht durch erhebliche Investitionen in Bautenstand, Sicherheits- und Alarmtechnik sowie Brandschutz aktuellsten Anforderungen.

Das Objekt ist aus allen Richtungen leicht und schnell, ohne den innerstädtischen Verkehr zu belasten, erreichbar und zentral zu den Krankenhäusern der Stadt Dessau-Roßlau gelegen.

Für den Transfer der Pflegebedürftigen, auch mit Rollstühlen besteht aufgrund weitläufiger Gestaltung der Zuwegung zum Objekt hinreichend Platz. Für Angehörige und Pflegepersonal bestehen weiträumige und ausreichende Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Eine Erreichbarkeit der Mietflächen selbst ist aufgrund behindertengerechtem Fahrstuhl und Ausgestaltung der Mietflächen barrierefrei und schwellenlos gewährleistet.

Durch einen im Objekt vorhandenen und ständig besetzten Empfangsbereich kann Auskunft erteilt und Hilfestellung für Pflegebedürftige und Angehörige optimal gegeben werden.

Die vorgesehen Flächen selbst sind weitläufig und mit einem großen, aktuellen Sicherheitsstandard nebst entsprechender Terrasse geplant, so dass der Aufenthalt für die Pflegebedürftigen großzügig, abwechslungsreich und auch aufgrund toller Aussicht zum Erlebnis wird.

**c. Standortbezogene Synergien aus Mietermix:**

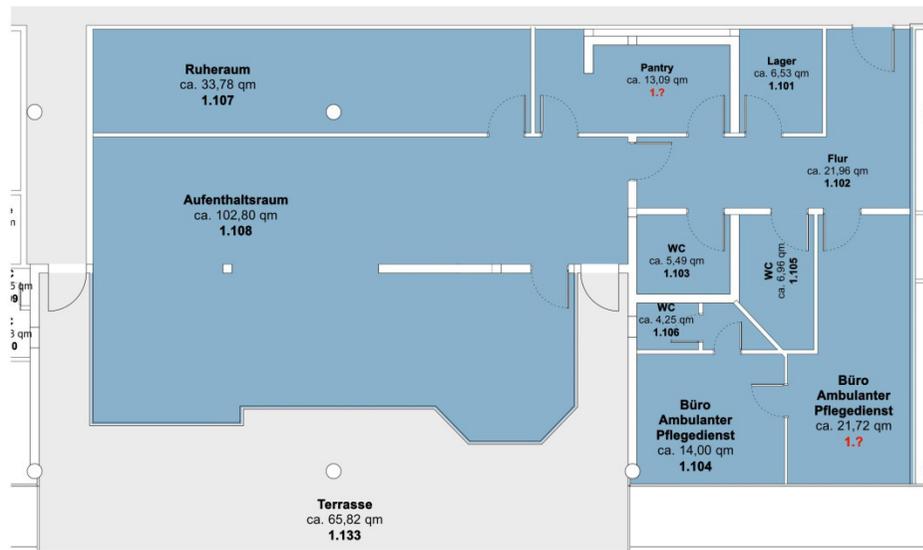
Weiterhin sind Synergieeffekte für die medizinisch-pflegerische Versorgung der Pflegebedürftigen zu suchen, sodass in unmittelbarer Nähe befindliche medizinische Angebote sachdienlich sind. Durch im Objekt bereits vorhandene Ärzte, insbesondere im Bereich Kardiologie, sowie einem ambulanten Pflegedienst ist eine umfassende bestmögliche Versorgung für die Pflegebedürftigen gegeben und auch für die praktizierenden Ärzte sowie den Pflegedienst werden Leistungserbringungen vereinfacht und verbessert.

**6. Verhältnismäßigkeit:**

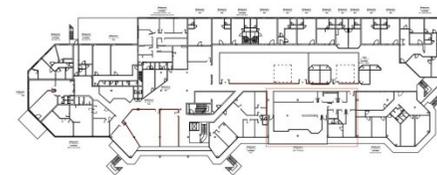
Die Gesamtnutzfläche des Objekts Kochstedter Kreisstraße 11 beträgt 8.187,24 m<sup>2</sup>. Hiervon sind aktuell 3.241,20 m<sup>2</sup> ausschließlich an gewerbliche Nutzer und 732,82 m<sup>2</sup> (8,9 %) an Ärzte entsprechend baurechtlicher Genehmigung als Nutzflächen für freie Berufe vermietet. Weitere 166 m<sup>2</sup> (3,3 %) werden aktuell durch den ambulanten Pflegedienst genutzt. Durch Ansiedlung der Tagespflege würden lediglich 230,57 m<sup>2</sup> für gesundheitliche Zwecke genutzt. Hierbei sind die durch den ambulanten Pflegedienst in den neuen Räumen genutzten Büroflächen über 35,72 m<sup>2</sup> in Abzug zu bringen, so dass eine Nutzung zu gesundheitlichen Zwecken lediglich in Höhe von 2,4% der Gesamtnutzfläche erfolgt und in Verhältnismäßigkeit zu dieser eine untergeordnete Größe darstellt. Das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau wird dabei umfassend berücksichtigt und diesem vollständig entsprochen. Eine weitere Ausdehnung der Nutzung zu gesundheitlichen Zwecken, insbesondere die Ansiedlung eines MVZ, ist nicht zu befürchten, da vielmehr weitere gewerbliche Vermietungen für 2016 anstehen. So werden derzeit aktuell Mietvertragsverhandlungen über weitere ca. insg. 800 m<sup>2</sup> final geführt.

**7. Arbeitsplatzschaffung und -sicherung:**

Weiter ist auszuführen, dass auch mit dem Ziel einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes Dessau-Roßlau durch die seit mehr als 3 Jahren von der Eigentümerin unternommenen Bemühungen diverse Handwerksbetriebe, Gewerbetreibende und weitere Dienstleister im Objekt Kochstedter Kreisstraße 11 angesiedelt werden konnten. Insoweit konnten zwischenzeitlich im Objekt mehr als 80 Arbeitsplätze geschaffen bzw. langfristig erhalten werden. Durch Ansiedlung einer Tagespflegeeinrichtung werden voraussichtlich im Stadium der Eröffnung weitere 6 Arbeitsplätze hinzukommen.

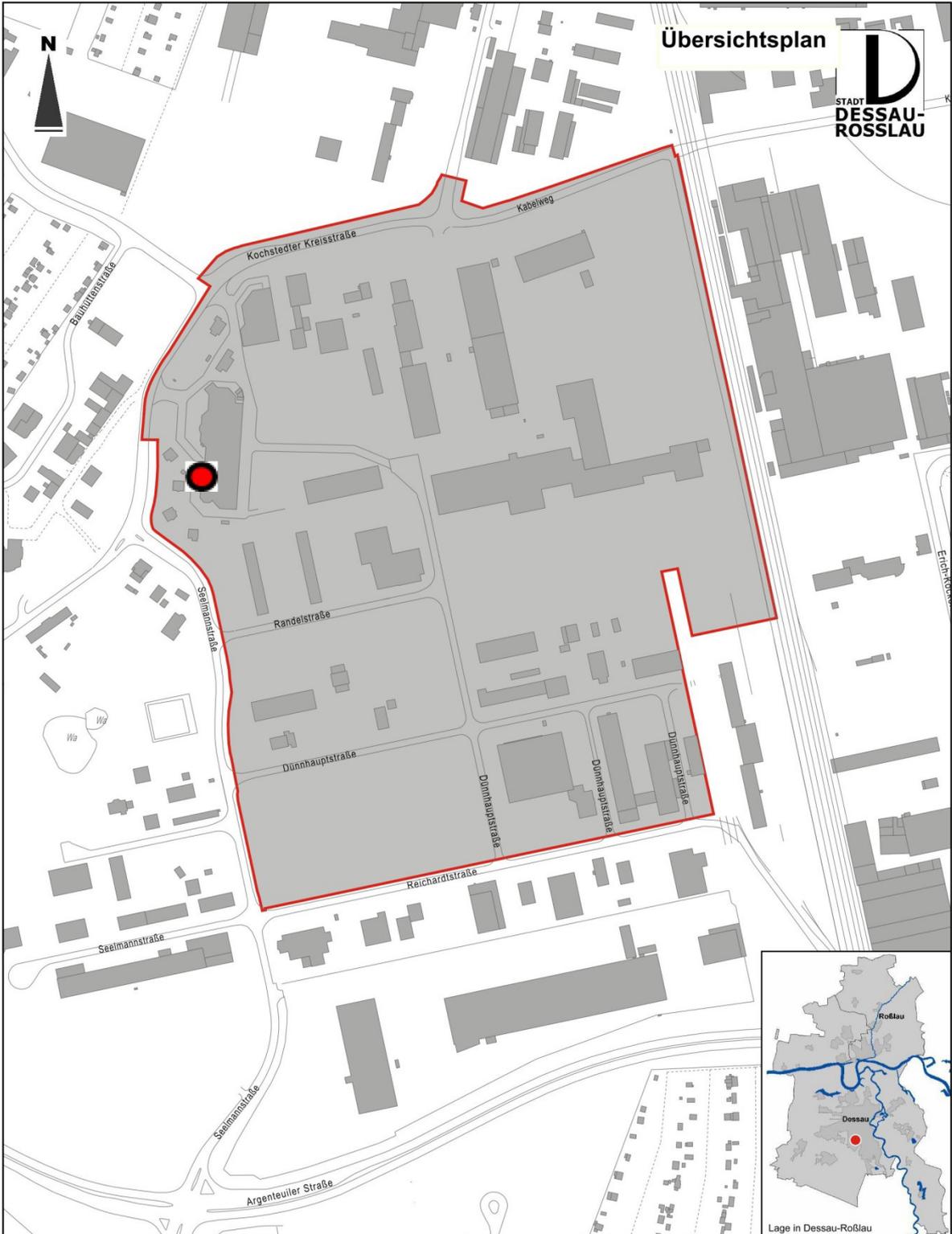


**Mietbereich**  
ca. 230,57 m<sup>2</sup>  
(exkl. Terrasse)



## 01. OBERGESCHOSS

Maßstab: ohne - Index: 01OG\_08\_KHE - Datum: 12.01.2016 - Objekt: Bürogebäude K11 - Kochstedter Kreisstr. 11 - 06847 Dessau



Übersichtsplan



Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101 G 2 1. Änderung

 Standort Tagespflegeeinrichtung

 Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodäsie

Bebauungsplan Nr. 101 G 2, 1. Änderung  
"Gewerbegebiet Mitte" Teilgebiet G 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Topografische Stadtkarte  
© Stadt Dessau-Roßlau, Vermessungsamt  
Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3\*)]; Höhenstatus 160 [NHN 76]

B101 G2\_002\_1Aend\_aufFSK5.dwg

Plan-Nr.: B101G2\_1. Ae/15

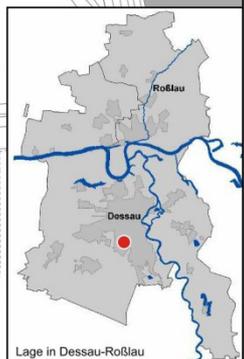
Maßstab: ca. 1 : 5.000

Datum: 2015-10-20

Format: DIN A4

gez.: Kö

Entwurf: Gr



Lage in Dessau-Roßlau