



LEBENSILFE

für Menschen mit geistiger
Behinderung Borken und
Umgebung e.V.

Lebenshilfe Borken e.V.
Mozartstr. 21a, 46325 Borken



Förderverein
Hospizbewegung West-
münsterland
Velen e.V.

Hospizbewegung WML Velen e.V.
Alte Gärtnerei 1a, 46342 Velen



VeRa Bürgerstiftung
Ramsdorfer Str. 19, 46342 Velen

Öffentliche Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebotes

zur baulichen Umsetzung eines neuen Angebots für Intensiv Ambulant betreutes Wohnen (IAW) für Menschen mit verkürzter Lebenserwartung und erhöhtem Hilfe- und Pflegebedarf im „Falkenhof-Wohnhaus des Lebens“ (Arbeitstitel) in Velen

I. Kurzbeschreibung des Projektes

- Basis des Projektes ist eine **Kooperation** zwischen der Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Borken und Umgebung e.V. (**Lebenshilfe**), des Fördervereins Hospizbewegung Westmünsterland Velen e.V. (**Hospizbewegung**) und der Bürgerstiftung Velen Ramsdorf (**VeRa**).
- Vorgesehen ist die Realisierung einer neuartigen Kombination aus Betreuung und Pflege behinderter und nicht behinderter Menschen mit verkürzter Lebenserwartung sowie deren Angehöriger. Dieses Pilotprojekt beinhaltet ein **Wohn-, Beratungs- und Betreuungsangebot** auf dem Gelände des ehemaligen Falkenhofs in Velen, Winningweg, mit
 - **8 Wohnungen** für Menschen entsprechend der ambulanten Betreuungsangebote unter Voraussetzung der Eingliederungshilfe mit einer 24 Stunden Betreuung (IAW; mit Mietdeckel),
 - zunächst **5 Wohnungen** für Menschen ohne Beeinträchtigung (ohne Mietdeckel) sowie
 - diversen Büro-, Gemeinschafts- und Beratungsräumlichkeiten für die Zwecke der Hospizbewegung und der Lebenshilfe (ohne Mietdeckel).
- Der geplante **Baukörper** gliedert sich in **3 Teilbereiche** mit jeweils eigenen Eingängen, die jedoch baulich miteinander verbunden sind mit einer Nutzfläche von ca. 1.308 m²:
 - **1. Neubau mit zunächst 8 Wohneinheiten** (45 oder 54 m²) IAW **und Nebenräumen** für die Klientel der Lebenshilfe, Nutzfl. inkl. Laubengängen und Gemeinschaftsterrasse ges. ca. 630 m².
 - **2. Neubau mit zunächst 4 Wohneinheiten** (58 oder 68m²), Nutzfläche ges. ca. 270 m²,
 - **3. Umbau Altbau Falkenhof mit 1 Wohnung** (66m²), **1 Besucher-/Betreuer-Zimmer** (35 m²) sowie **Treff-, Büro- und Beratungsräumen**, Nutzfläche ges. ca. 258 m²,
 - **Verbindungsbauten**, Foyers, Technikräume, Aufzug etc. ges. ca. 150 m².
 - Eine **spätere bauliche Erweiterung** der Teilbereiche 1. und 2. soll optional möglich sein.
- **Zielgruppen** für dieses **Inklusive Wohnangebot** sind im Schwerpunkt Menschen, die
 - mit einer geistigen oder körperlichen Beeinträchtigung und einer lebensverkürzenden Diagnose leben,
 - ohne Beeinträchtigung leben und die in einem Inklusiven Wohnangebot ein Zuhause finden wollen und die eine Palliative Begleitung durch das Palliativnetzwerk und die Hospizbewegung wünschen,
 - als Hilfesuchende und Helfende im Bereich der Sterbe- und Trauerarbeit Betreuungs- und Beratungsangebote im Sinne der Hospizidee suchen.



- Mit diesem Angebot wollen die Projektpartner Lebenshilfe, Hospizbewegung und VeRa in Velen eine **Bedarfslücke** in der Versorgung von Menschen mit lebensverkürzenden Diagnosen schließen und einen festen Anlaufpunkt für die Betreuung und Beratung von Menschen, die sich mit dem Thema Sterben auseinandersetzen, etablieren.
- Gespräche mit Dienstleistern des **Palliativnetzwerks** (z.B. Ambulanter Hospizdienst der Caritas, Pflegedienste, Palliativärzte am Ort, Kirchen...) zum Aufbau eines palliativen Betreuungs- und Beratungsangebotes in den Räumen der Hospizbewegung sind in Vorbereitung.

II. Aktueller Sachstand

- In der Mitgliederversammlung der **Hospizbewegung** am 20.6.2024 wurde das o.g. IAW-Wohnkonzept vorgestellt und einstimmig verabschiedet. Der Vorstand wurde beauftragt, das Kurzkonzept 2.0 gemeinsam mit der Lebenshilfe weiter voranzutreiben und die Modalitäten zur Einbindung von (Finanz- und Bau-)Partnern für das Bauprojekt in Abstimmung mit der Bürgerstiftung VeRa und der Stadt Velen zu entwickeln.
- Die **Lebenshilfe** hat die Planungsunterlagen dem Kreis Borken (**WTG-Behörde**) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (**LWL**) zur Verfügung gestellt. Positive Einschätzungen liegen vor, der formale Genehmigungsprozess steht noch aus.
- Die Bürgerstiftung **VeRa** und die **Stadt Velen** haben ihre Bereitschaft erklärt, dass der Bürgerstiftung VeRa gehörende Objekt zur Realisierung des Projektes zur Verfügung zu stellen. Denkbar sind sowohl ein Grundstückskauf durch einen Investor als auch Erbbaurechtsvarianten für das gesamte oder Teile des Objektes.
- Vor diesem Hintergrund wurde das **Architekturbüro Tenhündfeld** beauftragt, die bisherige Grobplanung für den Umbau und die Erweiterung des Falkenhofs weiter zu konkretisieren. Die **Baupläne** und die **Kostenschätzung** (siehe Anlagen) wurden in der Vorstandssitzung der Hospizbewegung am 18.09.2024 erörtert und gebilligt.
- Der Vorstand der Hospizbewegung hat im Einvernehmen mit den Kooperationspartnern Lebenshilfe und VeRa entschieden, das Bauprojekt nicht in eigener Regie und Verantwortung, sondern unter **Einbindung eines Investors** bzw. einer Investorengruppe als Bauherr und späterer Vermieter umzusetzen.

III. Öffentliche Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebotes

- **Die öffentliche Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebotes** zur baulichen Umsetzung und zur Entwicklung und Umsetzung eines Vermietungskonzeptes richtet sich an potenzielle Investoren und/oder Investorengruppen. Ein hohes Maß an Erfahrung in der Umsetzung komplexer baulicher Maßnahmen wird vorausgesetzt und ist ggf. nachzuweisen. Ein Rechtsanspruch eines Anbieters auf Auftragserteilung oder auf Offenlegung der Angebotsergebnisse ist ausgeschlossen; es gelten die üblichen Usancen.
- **Skizzierung der wesentlichen Eckpunkte eines rechtlichen Rahmenwerks:**
 - Eigentümer der Flächen und Verkäufer und/oder (Teil-)Erbbaurechtsgeber: Bürgerstiftung VeRa,
 - Teilerbbauberechtigter der Teilfläche und Eigentümer des Altbaus: Hospizbewegung,
 - Teilerbbauberechtigter oder Erwerber der Flächen außer der Teilfläche des Altbaus: Investor,
 - Vergabekriterien für Wohnungen und Räume: Vereinbarungen zwischen Investor/Vermieter und Hospizbewegung/Lebenshilfe,
 - Mietverträge: zwischen Investor und Wohnungsmietern/Lebenshilfe/Hospizbewegung als Nutzer einzelner Wohnungen und sonstiger räumlicher Einheiten,



- Kooperationsvereinbarung: zwischen Hospizbewegung und Lebenshilfe zur Sicherstellung von Pflegedienstleistungen und einer Nachtwache für alle Mieter.
- Die Kooperationspartner verpflichten sich, die Vorbereitung der zur Umsetzung erforderlichen Verträge und die Gespräche mit möglichen Fördergebern bestmöglich zu unterstützen.
- **Das an die Kooperationspartner (Ansprechpartner: Hospizbewegung) zu richtende indikative Angebot eines Investors oder einer Investorengruppe muss umfassen:**
 - die Zusage, die Neubauten (Teilbereiche 1. und 2. sowie die Verbindungsbauten) gemäß den vorliegenden Planungen des Architekten Tenhündfeld inklusive der zur Vorbereitung der Bauaktivitäten notwendigen Räum- und Abbrucharbeiten in vollständig eigener Regie, Verantwortung und Finanzierung unter Einhaltung der einschlägigen baurechtlichen, sozialrechtlichen und inhaltlichen Vorgaben umzusetzen. Dabei soll mindestens die Baugenehmigungsplanung durch das mit der Materie vertraute Architekturbüro Tenhündfeld erfolgen; eine weitere Beauftragung für die Baudurchführung wäre wünschenswert, ist aber nicht zwingende Voraussetzung für einen Zuschlag, soweit eine fachlich professionelle Baubetreuung sichergestellt ist. Die gesamten Planungskosten trägt der Investor.
 - ein Angebot zum bezugsfertigen Umbau des im Eigentum der Hospizbewegung befindlichen Altbaus Falkenhof (Teilbereich 3.) für die Hospizbewegung,
 - die Zusage, die entstehenden Wohnungen und Räumlichkeiten im Einklang mit der Grundidee dieses Pilotprojektes mit Unterstützung, auf Vorschlag und in Abstimmung mit den Kooperationspartnern, jedoch in eigener Verantwortung und Verwaltung
 - an Menschen mit Behinderungen (Lebenshilfe, Teilbereich 1.),
 - an Menschen ohne Behinderungen (Hospizbewegung, Teilbereich 2.),
 - an die Lebenshilfe (Funktionsräume in Teilbereich 1.) langfristig zu vermieten.
- **Für die Abgabe eines aussagefähigen indikativen Angebotes gilt eine Frist bis zum 31.03.2025. Es gilt das Datum des Poststempels. Das indikative Angebot ist zu richten an:**

Vorstand des
Fördervereins Hospizbewegung Westmünsterland Velen e.V.
z.Hd. Herrn Thomas Tenkamp
Alte Gärtnerei 1a
46342 Velen
- **Bei Bedarf stehen Vertreter der Kooperationspartner für ein vertiefendes Gespräch und zur Besichtigung der Projektfläche gerne zur Verfügung.**