

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 0020/145/2026

Federführung: 0020 Leiter der Sozialverwaltung	Datum: 22.04.2026
Bearbeiter: Jana Rüger	AZ:

Bedarfsfeststellung für den Ersatzneubau der besonderen Wohnform in Miltenberg durch die Lebenshilfe Miltenberg e. V.

Sachverhalt:

Die Lebenshilfe im Landkreis Miltenberg e.V. hat den Bezirk Unterfranken im Dezember 2025 über die Planungen für den Ersatzneubau einer besonderen Wohnform mit künftig 24 Plätzen in Miltenberg informiert und um Bedarfsanerkennung gebeten.

Die bestehende besondere Wohnform im Karolinenweg 2 in Miltenberg verfügt derzeit über 20 Plätze für Menschen mit geistiger Behinderung. Folglich wird eine Platzzahlerweiterung um vier Plätze angestrebt. Darüber hinaus soll mit dem Ersatzneubau eine konzeptionelle Neuausrichtung und eine Differenzierung des Platzangebots einhergehen.

Die Verwaltung des Bezirks Unterfranken hat eine Bewertung des Vorhabens anhand der unter TOP 4 festgelegten Kriterien zur Priorisierung von Neu- und Ersatzbauvorhaben vorgenommen:

Versorgungssituation in der Region und in Unterfranken

Die Verwaltung des Bezirks Unterfranken bestätigt, dass in der Region Untermain ein zusätzlicher Bedarf an Wohnplätzen für Menschen mit geistiger Behinderung besteht. Aus der Belegungssituation der Wohnangebote in der Region sowie den vorliegenden Wartelisten geht hervor, dass die Nachfrage bereits heute das vorhandene Angebot übersteigt. Es ist anzunehmen, dass sich die Nachfragesituation auch in Zukunft nicht entspannen wird. Der Fortbestand des Wohnangebots der Lebenshilfe im Landkreis Miltenberg e.V. ist daher von zentraler Bedeutung.

Die von der Lebenshilfe im Landkreis Miltenberg e.V. vorgesehene konzeptionelle Weiterentwicklung des Angebots richtet sich insbesondere an Menschen mit komplexem Unterstützungsbedarf und begegnet dem unterfrankenweit bestehenden Mangel an Wohnangeboten für diesen Personenkreis daher in geeigneter Weise.

Insgesamt sollen künftig zehn Plätze für jüngere Menschen (18–45 Jahre), zehn Plätze für ältere Leistungsberechtigte mit Bedarf an interner Tagesstruktur sowie vier Plätze für Menschen mit komplexem Unterstützungsbedarf vorgehalten werden. Damit wird die Versorgungsstruktur fachlich weiterentwickelt und an den bestehenden Bedarf angepasst.

Notwendigkeit des Vorhabens

Ein Ersatzneubau wird aufgrund erheblicher baulicher und funktionaler Defizite als erforderlich erachtet. Auch das Landratsamt Miltenberg als zuständige Aufsichtsbehörde kommt zu der Einschätzung, dass trotz der mit der Novellierung der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes und Weiterbildung in der Pflege und Hebammenkunde (AVPfleWoqG) verbundenen Erleichterungen und des bestehenden Bestandsschutzes weiterhin gravierende Mängel bestehen.

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr ca. 1900 weist erhebliche Einschränkungen hinsichtlich Wohnqualität, Barrierefreiheit und funktionaler Nutzbarkeit auf. Insbesondere ist eine barrierefreie Erschließung aufgrund fehlender Aufzugsanlagen nicht gegeben. Einzelzimmer werden nicht in ausreichender Anzahl vorgehalten, zudem bestehen Defizite bei Gemeinschaftsbereichen sowie bei Funktions- und Verfügungsräumen. Auch die Erschließung einzelner Bewohnerzimmer entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die räumliche Struktur ist nur eingeschränkt geeignet, den sich verändernden Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohnern gerecht zu werden. Dies betrifft insbesondere den zunehmenden Bedarf an Rückzugs- und Differenzierungsräumen sowie an Unterstützungssettings für Menschen mit erhöhtem pflegerischem oder psychosozialen Bedarf.

Auch die für das Personal vorgehaltenen Räumlichkeiten sind nicht für einen langfristig tragfähigen Betrieb ausgelegt.

Insgesamt ist das Gebäude funktional nicht mehr zukunftsfähig. Eine wirtschaftlich und fachlich sinnvolle Sanierung im Bestand ist nicht möglich. Der Ersatzneubau stellt daher die sachgerechte und notwendige Lösung zur Sicherstellung einer zukunftsfähigen Versorgungsstruktur dar.

Finanzierung und Förderung

Die Umsetzung des Vorhabens soll im Eigentümermodell erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass Fördermittel des Freistaates Bayern in Anspruch genommen werden können.

Dies trägt zu einer wirtschaftlichen Umsetzung bei und reduziert die voraussichtliche Belastung für den Bezirk Unterfranken im Vergleich zu einem nicht geförderten Vorhaben erheblich. Die Lebenshilfe im Landkreis Miltenberg e.V. hat in den vergangenen zehn Jahren keine Investitionsförderung erhalten.

Gesamtbewertung

Im Gesamtergebnis kommt die Sozialverwaltung des Bezirks Unterfranken zu der Einschätzung, dass das Vorhaben der Lebenshilfe im Landkreis Miltenberg e.V. aufgrund der geschilderten Kriterien mit hoher Priorität einzustufen und der Bedarf für dieses Vorhaben anzuerkennen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bedarf zur Schaffung eines Ersatzneubaus einer besonderen Wohnform mit 24 Plätzen durch die Lebenshilfe im Landkreis Miltenberg e.V. wird festgestellt.