



**Weiterentwicklung Martinshaus  
Grundsatzbeschluss**

<b>Gremium:</b>	<b>öffentl./nichtöffentl.</b>	<b>Beschlussart:</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
GR	öffentlich	Beschlussfassung	13.02.2020

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt den vorgeschlagenen weiteren Schritten zur Entwicklung des Martinshauses zu und beauftragt die Kreisbaugesellschaft Tübingen zusammen mit der Verwaltung die notwendigen Abstimmungen und Verfahrensschritte einzuleiten und auszuarbeiten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

HH-Stelle	HH-Mittel	Vergabesumme	Restmittel

**Sachdarstellung und Begründung:**

Das im Ort fest verwurzelte und sehr gut integrierte Pflegeheim Martinshaus mit seinen betreuten Wohnungen kann auf Grund der geänderten Landesheimbauverordnung ohne bauliche Änderungen langfristig nicht mehr weiterbetrieben werden. Aus diesem Grund hat die Verwaltung zusammen mit dem momentanen Betreiber den „Zieglerschen“ versucht, einen möglichen Fahrplan und verschiedene Optionen für den Erhalt des Gebäudes und seiner Funktion herauszuarbeiten. In diesen Gesprächen musste leider zur Kenntnis genommen werden, dass es aus heutiger Sicht nicht möglich ist mit geringem Umbauaufwand das Gebäude im Betrieb so umzugestalten, dass es sich langfristig zur Pflege der Senioren eignet und die Betriebserlaubnis durch die Aufsichtsbehörde erteilt wird. Zudem stellt sich die Aufgabe, das Gebäude an die neuen Brandschutzanforderungen anzupassen. Sowohl ein Umbau des bestehenden Pflegtraktes, als auch ein Neubau muss sich an den Bedingungen der Landesheimbauverordnung orientieren und dem damit vorgesehenen „Wohngruppenmodell“ entsprechen. Die Planungen des Kreispflegeplanes sehen ebenfalls vor, für Kirchentellinsfurt bis ins Jahr 2030 56 Pflegeplätze in der vollstationären Pflege vorzuhalten. Derzeit sind 33 Pflegeplätze in der vollstationären Pflege vorhanden.

Bei der Suche nach einem Partner um dieses Projekt so transparent und zügig wie möglich umzusetzen, wurde mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen Kontakt aufgenommen. Diese hat

sich grundsätzlich bereiterklärt das Projekt zusammen mit der Verwaltung und einem Betreiber umzusetzen.

Dabei sind momentan folgende Bausteine für die neu zu errichtenden Einrichtungen vorgesehen:

Vollzeitpflegeplätze	60 (4 Wohngruppen mit je 15 Plätzen)
Tagespflegeplätze	10 - 15
Betreute Wohnungen	30
Kurzzeitpflege	5 – 10

Die Umsetzung dieser Vorgaben soll über einen entsprechenden Architektenwettbewerb in 2 Varianten ausgearbeitet werden.

Variante 1:

Das bestehende Gebäude bleibt erhalten, soll aber einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei wurden in ersten Überlegungen folgende mögliche Bausteine benannt, welche in dem Projektverlauf detailliert betrachtet und mit ausgearbeitet werden müssen.

Campus Begegnung für Alt und Jung

Möglicher Standort Mediathek

Möglicher Standort für eine Arztpraxis

Möglicher Standort für die Kernzeitbetreuung

Nutzung vorhandener Räume als Wohnungen für Beschäftigte

Die für den Bereich der Pflege notwendigen Baulichkeiten werden auf die freie „Gemeinbedarfsfläche“ zwischen dem derzeitigen Martinshaus und der Billinger Allee verwirklicht. Der Baukörper soll auch für eine nochmalige Erweiterung in der Zukunft Erweiterungskapazitäten vorhalten.

Variante 2:

Der bestehende Pflegetrakt wird als Pflegetrakt erhalten und für das „Wohngruppenmodell“ angepasst. Ein Neubau mit weiteren 30 Pflegeplätzen wird an das bestehende Gebäude angebaut oder mit einem freistehenden Neubau ergänzt. Ungeklärt sind hierbei die Fragen, ob in den Campus die Nutzungen einer Mediathek, einer Arztpraxis und der Kerni untergebracht werden können/sollen.

Das Projekt muss in verschiedenen Bausteinen abgearbeitet werden hierzu ist folgender zeitlicher Ablauf vorgesehen:

Grundsatzbeschluss	Februar 2020
Ausarbeitung der Grundlagen für einen Wettbewerb	bis Mai 2020
Auslobung Wettbewerb	Mai/Juni 2020
Ausarbeitung der Unterlagen durch Büros	bis Oktober 2020
Auswertung der Arbeiten durch das Preisgericht	November 2020
Abschluss Wettbewerb und öffentliche Präsentation	Dezember 2020

Vergabe der Planungsleistungen	Januar 2021
Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten	April 2022
Fertigstellung	Juli 2024
Umzug in die Neuen Objekte	August 2024
Offizielle Eröffnung	Oktober 2024
Umbau des Bestandgebäudes	bis August 2025
Offizielle Eröffnung	Oktober 2025

Mit dem heutigen Beschluss wird das Projekt nun zur Bearbeitung freigegeben, die einzelnen Bausteine werden in den dafür zuständigen Gremien behandelt und freigegeben.

Zudem ist im Einzelnen noch festzulegen:

Wie kann die Investitionskostenpauschale gering gehalten werden?

Wie geht die Gemeinde mit dem Grundstück um? (Verkauf oder Erbbaurecht, Konditionen)

Bleibt „Die Zieglersche“ Betreiber der neuen Einrichtung?

Was geschieht mit dem alten Gebäude

Verkauf der gemeindeeigenen Anteile?

Aufhebung WEG?

Anmietung von Flächen durch Gemeinde und Private?

Diese Punkte müssen im Verfahren noch zusammen mit den Gremien und der Kreisbaugesellschaft und weiteren am Prozess beteiligten Personen im Rahmen einer Arbeitsgruppe besprochen und geklärt werden.

Kirchentellinsfurt, 04.02.2020

Martin Lack, FB Bauen und Liegenschaften