

**Weiterentwicklung und Neuaufstellung Martinshaus**

1. Festlegung der einzelnen Bausteine
2. Durchführung eines nicht offenen Realisierungswettbewerbs
3. Festlegung der Kreisbaugesellschaft Tübingen als Realisierungspartner
4. Kostenübernahmeerklärung bei Projektstillstand
5. Festlegung des Betreibers
6. Zeitplan des Wettbewerbsverfahrens

Gremium:	öffentl./nichtöffentl.	Beschlussart:	Sitzungsdatum:
GR	öffentlich	Beschlussfassung	16.07.2020

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt den vorgeschlagenen weiteren Schritten zur Entwicklung des Martinshauses zu:

1. Festlegung der einzelnen Bausteine für die zukunftsorientierte Neuaufstellung des Martinshauses, welche in dem Wettbewerb betrachtet werden müssen  
Stationäre Pflege /Tagespflege/Kurzzeitpflege/Betreutes Wohnen/Tagestreff/Mitarbeiterwohnungen/Studentisches Wohnen/Kernzeitenbetreuung/Mediathek-Bücherei/Arztpraxis.
2. Es wird ein nicht offener Realisierungswettbewerb durchgeführt, der die genannten Punkte aufgreift und durch fachliche Betrachtung die Aufgabenstellung erörtert wie der Gebäudebestand in das Gesamtkonzept eingebunden werden kann.
3. Festlegung der Kreisbaugesellschaft Tübingen als Auslobender des Wettbewerbs und Realisierungspartner für das Gesamtprojekt
  - a. Die Gemeinde beauftragt die Kreisbaugesellschaft das Gesamtprojekt Neuaufstellung Martinshaus mit Entwicklung der Freiflächen und dem dazugehörigem Wettbewerb durchzuführen
  - b. Die Kreisbau führt den Wettbewerb mit dem Büro Kohler Grohe durch
  - c. Das Preisgericht wird wie folgt festgelegt
    - i. Sachpreisrichter und Stellvertreter 6 (Gemeinde/Kreisbau)
    - ii. Fachpreisrichter und Stellvertreter 7
    - iii. Sachverständige Berater maximal 5
4. Die Gemeinde verpflichtet sich, im Falle einer Projekteinstellung oder dem Wechsel des Realisierungspartners, der Kreisbaugesellschaft die für den Wettbewerb entstandenen Kosten zu erstatten
5. Die Gemeinde wählt sich für den weiteren Betrieb und den Wettbewerb, den bisherigen Betreiber die „Zieglerchen“
6. Der angefügte Zeitplan wird als Grundlage für das weitere Vorgehen festgelegt

**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 erhebliche bauliche Veränderungen langfristig nicht mehr so weiterbetrieben werden. Es 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 Kreispflegplanes sehen für Kirchentellinsfurt bis ins Jahr 2030 ebenfalls 56 Pflegeplätze in der vollstationären Pflege vor. Derzeit sind 33 Pflegeplätze in der vollstationären Pflege vorhanden. Da sich in der Pflege die Anforderungen in den letzten 25 Jahren wesentlich geändert haben und auch andere neuen Anforderungen an ein modernes Pflegeheim gestellt werden, ist eine Überplanung unumgänglich.

Stationäre Pflege alleine ist aber heute nur ein Baustein in unserer alternden Gesellschaft neue Betreuungsformen müssen bei einer Veränderung berücksichtigt werden. Auch weitergehende Anforderungen die mit der Pflege direkt nichts zu tun haben sollen aus Sicht des Gemeinderates und der Verwaltung hier mitbetrachtet und hoffentlich gelöst werden. Alt und Jung an einem Platz, gemeinsame Außenflächen und Räume die von vielen bestmöglich genutzt werden können. Eine zeitgemäße Unterbringung der Kernzeitenbetreuung und für die Bücherei Räume, die es ermöglichen in modernerer Form als Mediathek für Schule und den ganzen Ort zur Verfügung zu stehen. Diese Punkte sollen in dem Verfahren eine Berücksichtigung finden. Dass es zudem noch Mitarbeiterwohnungen geben soll ist dem Grund geschuldet, dass es mit den Löhnen der Mitarbeiter und Auszubildenden im Pflegeberufen obwohl diese Systemrelevant sind schwer möglich ist einen angemessenen bezahlbaren Wohnraum zu finden. Studentisches Wohnen mit sozialer Arbeit statt hoher Miete ist eine Möglichkeit um den Jüngeren als auch den Älteren einen Mehrwert für sich und die persönliche Umgebung zu generieren. Dass eine im Ort fest verankerte Arztpraxis ihren Standort langfristig sichern möchte und Räume für ihre zukunftsorientierte Ausrichtung sucht, ist ein positiver Aspekt für unsere Gemeinde. Deshalb bedarf es nun eines Beschlusses durch den Gemeinderat, um den für das Projekt ausgewählten Partnern die notwendige Sicherheit zur Durchführung der kommenden Schritte zu geben.

Zudem soll das Verfahren zur Umsetzung festgelegt werden. Hierbei ist es wichtig, dass dies in einem offenen und transparenten Verfahren stattfindet, das der anspruchsvollen Aufgabe,

neue Anforderungen und Nutzung vorhandene Gebäudestruktur, mit möglichen Um- und Neunutzungen, sowie Synergieeffekte durch gute architektonische Lösungen die sich in unseren Ort einpassen, ermöglicht.

Als Verfahren bietet sich hier ein nicht offener Realisierungswettbewerb an. In diesem werden die Anforderungen und Aufgaben mit Flächenangaben aus Raumbüchern der Nutzer genau definiert. Dazu gehört ebenso die Einbindung der Gebäude in die Gemeinde als Begegnungsstätte, als neuer Campus in unserem Ort.

Man überlässt den Fachbüros die Wahl wie sie zu der aus ihrer Sicht besten Lösung und Kombination zwischen Neu- und Altbau kommen. Die eingereichten Arbeiten werden dann vom Büro Kohler Grohe vorgeprüft. Anschließend wird in einer Kommission, dem Preisgericht, das aus Vertretern der Gemeinde (Gemeinderat und Verwaltung), der Kreisbaugesellschaft und Fachpreisrichtern, sowie sachverständigen Beratern die aus dem Kreis der Nutzer kommen besteht bewertet.

Die Pläne der eingereichten Arbeiten und die Preisträgerentwürfe werden dann öffentlich ausgestellt.

Mit diesen Beschlüssen wird das zukunftsweisende Projekt auf die Schienen gestellt, damit eine Realisierung bis Mitte 2026 möglich ist.

#### Anlagen

- 1 Grundlagenblatt Wettbewerb
- 2 Präsentation Büro Kohler Grohe
- 3 Präsentation Zieglersche
- 4 Zeitplan Wettbewerb

Kirchentellinsfurt, 07.07.2020

Martin Lack, FB Bauen und Liegenschaften