

Stadt Reutlingen Dezernat III Gz.: Ha-zi		<b>16/135/01</b>		22.12.2016
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
VKSA	17.01.2017	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	31.01.2017	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Weiterentwicklung einer dezentralen und wohnortnahen stationären Pflegeinfrastruktur in der Stadt Reutlingen - Umsetzung der Pflegeeinrichtung in Rommelsbach				
<b>Bezugsdrucksache</b> 12/074/01, 15/096/01				

### Beschlussvorschlag

1. Die Konzeption zur Weiterentwicklung einer dezentralen und wohnortnahen stationären Pflegeinfrastruktur in der Stadt Reutlingen wird fortgeschrieben.
2. Der Vertreter der Stadt Reutlingen in der Gesellschafterversammlung der RAH Reutlinger AltenHilfe gGmbH wird angewiesen, folgendem Beschlussvorschlag zuzustimmen:  
Die Geschäftsführung der RAH gGmbH wird beauftragt, ein Konzept zur Realisierung einer dezentralen Pflegeeinrichtung in Rommelsbach auf den Flurstücken 240, 1416 und 1417 zu erstellen.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

### Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Begründung

Der Gemeinderat hat 2012 eine Konzeption zur Weiterentwicklung der dezentralen und wohnortnahen stationären Pflegeinfrastruktur in der Stadt Reutlingen (GR-Drs 12/074/01) beschlossen. Das zentrale Anliegen war es, stationäre Pflegeeinrichtungen in noch unversorgten Stadtbezirken zu schaffen und gleichzeitig die gesetzlichen Vorgaben umzusetzen. Diese fordern von den Altenhilfeträgern, bis 2019 alle Doppelzimmer abzubauen und stattdessen Einzelzimmer vorzuhalten. Es wurde beschlossen, in den Bezirksgemeinden Sondelfingen, Rommelsbach und Ohmenhausen an geeigneten Standorten die Voraussetzungen zur Errichtung je einer bedarfsgerechten, stationären Altenhilfeeinrichtung zu schaffen. Es wurde außerdem beschlossen, dass die Verwaltung ihre Prüfung der Flächenverfügbarkeit in die Ortsentwicklungskonzepte einbindet. Mit der Beschlussvorlage werden für Rommelsbach die Beschlüsse zur Weiterentwicklung einer dezentralen und wohnortnahen stationären Pflegeinfrastruktur vom 28.06.2012 und der

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Pflegeheim Rommelsbach“, Gemarkung Rommelsbach vom 20.08.2015 (GR-Drs 15/096/01) unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen konkretisiert und weiterentwickelt.

## **Rommelsbach**

Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurden verschiedene Grundstücke im Ortskern von Rommelsbach auf die Bebaubarkeit durch ein Pflegeheim geprüft: die städtische Brachfläche an der Kniebisstraße, ein privates Grundstück an der Ermstalstraße, das Grundstück neben der Stadtbibliothek, auf dem sich betreute Wohnungen befinden, sowie das Areal, auf dem die Festhalle und der Kindergarten angesiedelt sind. Kriterien waren die Größe, die Verfügbarkeit, das Einfügen in die Umgebung und mögliche Synergien oder ggf. Konflikte mit anderen Nutzungen. Nach der fachlichen Prüfung und mehrfachen Abstimmungen mit dem Bezirksgemeinderat kristallisierte sich der Standort bei der alten Schule in der Tannheimer Straße unbestritten als der bevorzugte heraus.

Da es in der Stadtmitte insgesamt genug Pflegeplätze gab, war im Beschluss 2012 vorgesehen, dass die BruderhausDiakonie 29 Plätze statt im Hohbuch in Rommelsbach aufbaut. Nach intensiver Grundstückssuche und -prüfung wurde am 29.09.2015 vom Gemeinderat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens am Standort Alte Schule, Tannheimer Straße, beschlossen. Trotz zahlreicher Gespräche war es nicht möglich, zwischen der Verwaltung, dem Bezirksgemeinderat und der BruderhausDiakonie eine Einigung bezüglich der Realisierung zu erzielen. In einem Schreiben an das Bezirksamt Rommelsbach vom 25.02.2016 hat die BruderhausDiakonie mitgeteilt, dass sie auf dem ausgewählten Grundstück kein Pflegeheim bauen wird und die Suche eines geeigneteren Grundstückes vorgeschlagen.

Daraufhin hat der Bezirksgemeinderat am 04.10.2016 einstimmig den Antrag beschlossen „die Stadtverwaltung möge zusammen mit dem Gemeinderat Reutlingen schnellstmöglich die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Pflegeeinrichtung in Rommelsbach vom Investor RAH errichtet werden kann“. Begründet wird der Antrag, dass die Verwaltung und der Bezirksgemeinderat am ausgewählten zentralen Standort, an der Einbindung ins Ortsentwicklungskonzept und an einer zeitnahen Realisierung festhalten wollen.

Die RAH hat die Möglichkeiten des Baus einer Pflegeeinrichtung in Rommelsbach geprüft und kommt zum Ergebnis, dass sie dort auf dem beschlossenen Grundstück eine Pflegeeinrichtung bauen und analog zu den anderen neu gebauten dezentralen Einrichtungen mit ca. 48 Plätzen wirtschaftlich betreiben könnte. Eine deutlich kleinere Pflegeeinrichtung ist nach übereinstimmiger Einschätzung der BruderhausDiakonie und der RAH unter den veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht wirtschaftlich zu führen. Daher ist eine Anpassung der bisher vorgesehenen Größe von 30 bzw. 36 Plätzen (GR-Drs 12/074/01 und 15/096/01) auf 48 Plätze notwendig. Durch eine Inbetriebnahme des Hauses Rommelsbach bis spätestens August 2019 wird die RAH den durch die Landesheimbauverordnung vorgeschriebenen Umbau von 33 Doppelzimmern in Einzelzimmer und den damit verbundenen Platzabbau im Pflegeheim Voller Brunnen trotz der Verzögerungen in Ohmenhausen umsetzen können. Bisher war vorgesehen, den Ersatz für die 33 im Pflegeheim Voller Brunnen wegfallenden Plätze in Ohmenhausen zu realisieren.

Die RAH plant, das am Standort bestehende alte Schulhaus in die Planungen einzu beziehen. Das Pflegeheim soll durch einen Anbau mit 2 Pflegewohngruppen für je ca. 24 Bewohner pro Stockwerk und gegebenenfalls betreuten Wohnungen direkt ans alte Schulhaus angeschlossen werden.

Durch den Bau einer Pflegeeinrichtung in Rommelsbach wird für einen weiteren Stadtteil eine wichtige Angebotslücke geschlossen. Bisher gibt es in Rommelsbach keine entsprechenden Angebote. Die Flurstücke 240, 1416, 1417 befinden sich im Eigentum der

Stadt Reutlingen. Die Stadt wird der RAH sämtliche Flurstücke im Wege eines Erbbaurechtsvertrags analog zu den bisherigen Verträgen mit den Pflegeheimbetreibern überlassen. Die Verwaltung prüft derzeit auch die Möglichkeit eines Erwerbs durch die Stiftung Altenhilfe, welche dann der RAH die Fläche per Erbpacht überlässt. Die Fläche des Baugrundstückes und somit des Erbbaurechtsgrundstückes beträgt knapp 0,34 ha.

Die RAH strebt an, analog zu Sondelfingen und dem Haus Ringelbach die Bauträgerschaft für das Pflegeheim zu übernehmen und zeitnah die Beauftragung des Architekten und der notwendigen Fachingenieure vorzunehmen. Der Umfang der Beauftragung endet bei Leistungsphase 3 der HOAI. Im Ergebnis wird dann am Ende der Leistungsphase 3 HOAI die für die weiteren Beschlüsse notwendige Entwurfsplanung sowie eine Kostenberechnung nach DIN 276 vorliegen. Die RAH wird auf Grundlage der Kostenberechnung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie einen Finanzierungsvorschlag erstellen. Auf dieser Basis ist vorgesehen, im Juli 2017 die weiteren Beschlüsse, vor allem den Baubeschluss herbeizuführen.

### **Sondelfingen**

Das Pflegeheim in Sondelfingen ist realisiert und wird seit 2015 von der RAH betrieben.

### **Ohmenhausen**

Die Stadtverwaltung ist seit der Beschlussfassung 2012 (GR-Drs 12/074/01) gemeinsam mit der Bezirksgemeinde darum bemüht, ein Grundstück in Ohmenhausen bereitzustellen, auf dem ein Pflegeheim gebaut werden kann. Der bis 2030 berechnete Bedarf von ca. 30 Plätzen in Ohmenhausen soll auch dort wohnortnah gedeckt werden. Da sich kein geeignetes Grundstück in städtischem Besitz befindet, wurden dafür Kaufverhandlungen mit Besitzern privater Grundstücke aufgenommen. Derzeit ist noch nicht absehbar, wann die Verhandlungen bezüglich eines dafür geeigneten Grundstückes in Ohmenhausen zum Erfolg führen werden. Als Ersatzbau für die 33 im Vollen Brunnen umzuwandelnden Doppelzimmer wird das Pflegeheim in Rommelsbach dienen. Gegebenenfalls muss die Grundstückssuche in Ohmenhausen auf den Ortsrand ausgeweitet werden. Die gesetzlichen Veränderungen in der Altenhilfe führen dazu, dass auch für das Pflegeheim in Ohmenhausen eine Größe zwischen 45 und 50 Plätze anzustreben ist.

### **Ausblick auf weitere Möglichkeiten des Aufbaus einer stationären wohnortnahen Versorgung**

In der GR-Drs 12/074/01 wurden für alle Stadtteile die Bedarfe bis 2030 ausgewiesen. Degerschlacht hat einen Bedarf von 11, Sickenhausen von 10 Plätzen. Der Bedarf von Altenburg, Bronnweiler und Reicheneck liegt jeweils unter 10 Plätzen und ist durch benachbarte Heime abzudecken. Die Bezirksbürgermeister von Degerschlacht und Sickenhausen haben sich mit Schreiben vom 12.10.2015 mit dem Wunsch an die Stadtverwaltung gewandt, in einem der beiden Teilorte ein Pflegeheim für beide Ortsgemeinden gemeinsam zu verwirklichen. Aufgrund der Bedarfssituation von insgesamt 21 Plätzen befürwortet die Verwaltung, dass bei weiteren Ausbauplanungen der Bedarf und die Engagementbereitschaft in Degerschlacht und Sickenhausen vorrangig berücksichtigt wird. Da die Standortsuche in Rommelsbach für die BruderhausDiakonie zu keinem befriedigenden Ergebnis führte, wird die Verwaltung prüfen, ob es in Degerschlacht oder Sickenhausen oder zwischen den beiden Ortsteilen ein geeignetes Grundstück gibt. Sofern dieses nicht für einen Ersatzbau für das Haus Voller Brunnen benötigt wird, soll dieses der BruderhausDiakonie für den Bau eines Pflegeheims in Erbbaupacht überlassen werden. Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen müsste auch ein Pflegeheim in Degerschlacht oder Sickenhausen voraussichtlich eine Größe von ca. 48 Plätzen haben.

gez.

Robert Hahn  
Bürgermeister