



## **Sitzung des Gemeinderates - Einladung**

Die nächste Sitzung des Gemeinderates findet statt

**am Dienstag, 10. November 2020, um 19:00 Uhr,  
in der Alb-Lauchert-Sporthalle, Josef-Wiest-Str.3, in Gammertingen.**

Als **Tagesordnung** ist vorgesehen:

### **Öffentliche Sitzung 19:00 Uhr**

1. Bekanntgaben
2. Bürger fragen
3. Feuerwehrangelegenheiten  
- Bestätigung der Wahl des Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Gammertingen
4. Neubau einer Stadt- / Kulturhalle  
- Vorstellung eines Bauzeitenplanes  
- Beauftragung der weiteren Leistungsphasen nach der HOAI für die am Projekt beteiligten Planungsbüros  
- Ausschreibungsbeschluss
5. Heizzentrale im Gebäude 6 der Laucherttalschule  
- Entscheidung über die Heiztechnologie  
- Beauftragung von Planungsleistungen  
- Ausschreibungsbeschluss für die Tiefbauarbeiten
6. Erneuerung der Kanalisation und der Wasserleitung sowie Neugestaltung der Straße „Mühlburren“ als neue Verbindungsstraße „Sigmaringer Straße/Mühlburren/Josef-Wiest-Straße“  
- Planungsauftrag
7. Neubauprojekt "Vollstationäres Pflegeheim St. Elisabeth"  
- Vorstellung und Beratung des Konzeptberichtes "Pflichtenheft Neubau" der Arbeitsgruppe „Neubau aus GR-Verwaltung-APH-Förderverein“  
- Klärung der Standortfrage und der Trägerschaft für den Neubau
8. Gemeinsamer Gutachterausschuss aller Städte und Gemeinden im Landkreis Sigmaringen bei der Stadt Sigmaringen  
- Benennung der drei Vertreter der Stadt Gammertingen
9. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht-öffentlichen Sitzungen
10. Verschiedenes, Wünsche und Anfragen

Die Bevölkerung ist zum Besuch der Sitzung freundlich eingeladen.

<b>Sitzungsvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>42/2020</b>	
Fachbereich	Bürgermeister
Datum	02. November 2020



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeinderat öffentlich	10. November 2020	Beschlussfassung

## **Feuerwehrangelegenheiten**

### **- Bestätigung der Wahl des Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Gammertingen**

#### **Sachverhalt**

Die Feuerwehrsatzung der Stadt Gammertingen sieht in § 10 Abs. 2 vor, dass der **Feuerwehrkommandant als Leiter der Freiwilligen Feuerwehr Gammertingen** (Gesamtfeuerwehr) sowie seine zwei Stellvertretenden Kommandanten aus der Mitte der Einsatzabteilungen (Einsatzabteilungen Gammertingen, Bronnen, Feldhausen, Harthausen oder Kettenacker) in geheimer Wahl zu wählen sind. Die Wahlen zum Kommandanten und seiner beiden Stellvertreter findet nicht zum gleichen Zeitpunkt statt, sondern zeitversetzt. Die Wahlen hat in geheimer Wahl bei der Hauptversammlung der Feuerwehr Gammertingen (Gesamtwehr) stattzufinden (§ 10 Abs. 4 Feuerwehrsatzung). Die Amtsdauer beträgt fünf Jahre; Wiederwahl ist zulässig. Zum ehrenamtlich tätigen Feuerwehrkommandanten und/oder Stellvertreter kann nur gewählt werden, wer

1. einer Einsatzabteilung der Feuerwehr angehört,
2. über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt und
3. die nach den Verwaltungsvorschriften des Innenministeriums Baden-Württemberg erforderlichen persönlichen und fachlichen Voraussetzungen erfüllt. Sollten diese fachlichen Voraussetzungen bei der Wahl nicht erfüllt sein, so müssen diese innerhalb von zwei Jahren erworben werden.

Der ehrenamtlich tätige Feuerwehrkommandant und/oder seine beiden Stellvertreter werden nach der Wahl in der Hauptversammlung vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat vom Bürgermeister bestellt (§ 10 Abs. 6 der Feuerwehrsatzung der Stadt Gammertingen).

#### **Aktuelle Wahlentscheidung:**

Bei der diesjährigen Hauptversammlung der **Freiwilligen Feuerwehr Gammertingen (Gesamtwehr)** am Samstag, 31. Oktober 2020 ist der bisherige Amtsinhaber und Kommandant Herbert Datz nach regulärem Ablauf seiner zweiten Amtsperiode als Kommandant, zuvor zwei Perioden als Stv. Kommandant, nicht mehr zur Wiederwahl angetreten. Ursprünglich war die Hauptversammlung im Frühjahr 2020 vorgesehen, musste aber angesichts der Corona-Pandemie auf den Herbst verschoben werden.

Aus Reihen der Einsatzabteilungen wurde als Kandidat **Herr Daniel Zeiler** aus Gammertingen, bislang stellvertretender Abteilungskommandant der Feuerwehrabteilung Kernstadt, vorgeschlagen.

Die beschlussfähige Hauptversammlung hat am 31. Oktober 2020 in geheimer Wahl mit einer überaus großen Mehrheit von 73 Ja-Stimmen, bei 4 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung Herrn Daniel Zeiler aus Gammertingen zum neuen Feuerwehrkommandanten gewählt. Aufgrund seiner bisherigen Feuerwehrtätigkeit (Stv. Abteilungskommandant, Zugführer) und seiner bisherigen Lehrgangsteilnahmen sind die fachlichen Voraussetzungen nahezu erfüllt. Lediglich der noch fehlende Führungslehrgang „Leiter einer Feuerwehr“ muss noch innerhalb von zwei Jahren nach Bestellung erfolgreich abgelegt werden; eine schnelle Kursanmeldung ist vorgesehen. Derzeit findet allerdings an der Landesfeuerweherschule in Bruchsal Corona bedingt nur ein eingeschränkter Lehrbetrieb statt.

### **Beschlussvorschlag**

**Die Stadtverwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, der erfolgten Wahl von Herrn Daniel Zeiler als Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Gammertingen entsprechend § 10 Abs. 6 der Feuerwehrsatzung der Stadt Gammertingen zuzustimmen.**

**Der Bürgermeister wird mit der Bestellung nach § 10 Abs. 6 der Feuerwehrsatzung der Stadt Gammertingen beauftragt.**

<b>Sitzungsvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>45/2020</b>	
Fachbereich	Finanzen und Bauen
Datum	02. November 2020



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeinderat öffentlich	10. November 2020	Beschlussfassung

## **Neubau einer Stadt- / Kulturhalle**

- **Vorstellung eines Bauzeitenplanes**
- **Beauftragung der weiteren Leistungsphasen nach der HOAI für die am Projekt beteiligten Planungsbüros**
- **Ausschreibungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Unmittelbar nach der letzten Freigabe der Genehmigungsplanung durch den Gemeinderat wurde im Laufe des Sommers 2020 die Baugenehmigung für den geplanten Neubau der Stadt- und Kulturhalle bei der unteren Baurechtsbehörde beantragt. Die Planungsbüros haben mit der Ausführungsplanung begonnen. Das Architekturbüro hat inzwischen in Abstimmung mit den Fachplanungsbüros einen möglichen Bauzeitenplan ausgearbeitet, der als **Anlage** beigelegt ist. Dieser und auch die vorgesehenen Ausschreibungslose werden im Rahmen der Sitzung erläutert.

In Folge des städtebaulichen Wettbewerbes wurde zunächst das Architekturbüro Steimle Architekten aus Stuttgart mit den Leistungsphasen 2 - 5 nach der HOAI beauftragt. Die Freianlagenplanung wurden an das Büro Möhrle&Partner aus Stuttgart, ebenso für die Leistungsphasen 2 - 5 vergeben.

Die Verwaltung könnte sich gut vorstellen, diese beiden Büros auch für die weitere Begleitung für die Ausschreibung und Vergabe sowie die Objektüberwachung und Dokumentation (Leistungsphasen 6 - 8) zu beauftragen. Bei der Freianlagenplanung gilt dies mit Ausnahme der Verkehrsplanung für die geplante neue Verbindungsstraße von der „Sigmaringer Straße“ über den „Mühlburen“ bis zur „Josef-Wiest-Straße“ (siehe gesonderter Tagesordnungspunkt).

Daneben wurden bislang folgende Fachplanungsbüros ergänzend beauftragt:

- IBP Knaus & Zentner, für Heizung, Lüftung,
- Kienle, Beratende Ingenieure, Elektro
- Meine Mediatec, Beschallungs- Bühnen und Beleuchtungstechnik
- Hans Schmid, Tragwerksplanung
- Schneidewendt, Küchenplanung
- Trias, Brandschutzplanung

Die Fachplanungsbüros wurden stufenweise, zunächst für die Leistungsphasen 1 – 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung) beauftragt.

Diese Leistungen wurden inzwischen von allen Fachplanungsbüros vollumfänglich erbracht. Für die Vorbereitung der Bauausschreibungen und die spätere Begleitung in der Umsetzung sind nun die weiteren Leistungsphasen 5 - 8 zu beauftragen.

Sofern der Gemeinderat der weiteren Beauftragung der Planungsbüros zustimmt, könnten auf der Basis des ebenfalls vom Gemeinderat freizugebenden Bauzeitenplanes die öffentlichen Ausschreibungen der verschiedenen Gewerke erfolgen.

### **Beschlussvorschlag**

- 1.** Der Bauzeitenplan wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- 2.** Die Architektur- und Fachplanungsbüros werden mit den weiteren Leistungsphasen auf der Grundlage der bestehenden Verträge entsprechend der Sitzungsvorlage beauftragt.
- 3.** Die Verwaltung wird ermächtigt, mit Unterstützung der Planungsbüros die Baugewerke auszuschreiben.

### **Anlage(n):**

1 201020\_KHG\_AV Terminplan.xlsx



<b>Sitzungsvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>44/2020</b>	
Fachbereich	Finanzen und Bauen
Datum	02. November 2020



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeinderat öffentlich	10. November 2020	Beschlussfassung

## **Heizzentrale im Gebäude 6 der Laucherttalschule**

- **Entscheidung über die Heiztechnologie**
- **Beauftragung von Planungsleistungen**
- **Ausschreibungsbeschluss für die Tiefbauarbeiten**

### **Sachverhalt**

Die im Untergeschoss des Schulgebäude 6 der Laucherttalschule (ehemalige Textilfabrik) untergebrachte alte Heizzentrale mit einem älteren und überdimensionierten Gasheizkessel soll nach erfolgtem Abbruch der ehemaligen Gewerbeparkimmobilie künftig das bestehende Schulgebäude 6 der Laucherttalschule sowie das dort eingemietete SBBZ Marienberg und die im UG untergebrachten Vereinsräume des Karate DOJO Gammertingen e.V. versorgen. Ergänzend dazu ist vorgesehen die geplante benachbarte neue Stadt-/Kulturhalle über eine kurze Wärmeverbundleitung mitzuversorgen.

Dem Gemeinderat wurde daher bereits am 14. Januar 2020 durch Herrn Rebstein vom Büro ibp Knaus + Zentner eine beauftragte Energiekonzeptstudie bezüglich der künftigen Wärmeversorgung des Gebäudes 6 der Laucherttalschule sowie der geplanten Stadt-/Kulturhalle vorgestellt. Dabei wurden abschließend drei mögliche Varianten sowohl bezüglich der Investitionskosten als auch der laufenden Betriebskosten und der zu erwartenden CO<sub>2</sub> Emissionen untersucht und verglichen. In der Folge wurden auf Wunsch des Gemeinderates die beiden Varianten „Hackschnitzel“ und „Holzpellets“ einem näheren weiteren Vergleich unterzogen.

Die Ergebnisse dieser weiteren Untersuchungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 28. Juli 2020 vorgestellt und erneut auch angesichts der ab 2021 ansteigenden CO<sub>2</sub>-Besteuerungen und des Klimaschutzes intensiv im Gemeinderat diskutiert. Einvernehmlich wurde dabei die Variante einer Hackschnitzelheizung an dem vorgesehenen Standort zwischen Schule und Halle verworfen.

Auf Anregung aus der Mitte des Gemeinderates sollte allerdings nochmals die Variante eines mit Biogas betriebenen Gasbrennwertkessels als weitere Alternative oder Ergänzung einer kleineren Pelletanlage überprüft werden. Herr Schorpp vom Büro ibp wird die Ergebnisse dieser weiteren Überlegungen, einschließlich der neuesten gesetzlichen Neuerungen, im Rahmen der Sitzung erläutern. Am sinnvollsten erscheint aktuell tatsächlich die Kombination eines Pellet- + eines Gaskessels.

## **Beschlussvorschlag**

- 1.** Entscheidung über die zu verwendende Heiztechnologie entsprechend dem Ergebnis der Beratung
- 2.** Das Büro ibp wird auf der Grundlage der HOAI mit der Detailplanung zur Erneuerung der Heizung beauftragt
- 3.** Die notwendigen Tief- und Hochbauarbeiten sollen zusammen mit der Ausschreibung der „Rohbauarbeiten“ für die neue Stadt-/Kulturhalle als separates Los öffentlich ausgeschrieben und im Vorfeld der Baugründungsarbeiten für die Stadt-/Kulturhalle umgesetzt werden.



<b>Sitzungsvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>43/2020</b>	
Fachbereich	Finanzen und Bauen
Datum	02. November 2020



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeinderat öffentlich	10. November 2020	Beschlussfassung

**Erneuerung der Kanalisation und der Wasserleitung sowie Neugestaltung der Straße „Mühlburren“ als neue Verbindungsstraße „Sigmaringer Straße/Mühlburren/Josef-Wiest-Straße“  
- Planungsauftrag**

**Sachverhalt**

Bestandteil des Architektenwettbewerbes zum Neubau der „Stadt- / Kulturhalle“ war auch die Freianlagenplanung rund um die neue Veranstaltungshalle samt der Planung einer bisher noch nicht vorhandenen Straßenverbindung von der Sigmaringer Straße über die bisherige Sackgasse „Mühlburren“ zur ebenfalls als Sackgasse bislang ausgebildeten „Josef-Wiest-Straße“. Diese Wettbewerbsplanungen sind inzwischen verfeinert auch in das inzwischen mit Satzungsbeschluss abgeschlossene Bebauungsplanverfahren „Stadthalle“ eingeflossen und somit planungsrechtlich städtebauliches Ziel.

Die Architektenleistungen wurden in Folge des vorgenannten Wettbewerbes dem Architekturbüro Steimle aus Stuttgart übertragen, mit der Freianlagenplanung wiederum wurde das Büro Möhrle & Partner aus Stuttgart beauftragt. Die eigentlichen Freianlagen (direkte Außenanlagen der Stadt- / Kulturhalle) sollten komplett in allen Leistungsphasen nach der HOAI vom Büro Möhrle & Partner ausgeführt werden. Bei der Verkehrsplanung für die beabsichtigte neue Verbindungsstraße hält es allerdings die Verwaltung für sinnvoll, ab der Leistungsphase 5 der HOAI (Ausführungsplanung) ein regionales Büro zu beauftragen, das in Straßenplanungen üblicher Weise tätig ist und auch die Bauleitung bei der Bauausführung übernehmen kann.

Im Rahmen der Präsentation der Ergebnisse aus der Kanaluntersuchung nach der Eigenkontrollverordnung (EKVO) hatte bereits ein Vertreter des Büros Kovacic Ingenieure den Gemeinderat am 19. Mai 2020 auch auf den schadhafte und nicht wirtschaftlich instandzusetzenden Zustand des vorhandenen alten Abwasserkanals in der Straße Mühlburren, über diverse private Grundstücke und im unmittelbaren Umfeld um das Schulgebäude 6 der Laucherttalschule sowie den Freibereich zwischen Schule und der Alb-Lauchert- Sport- und Schwimmhalle hingewiesen. Im Zusammenhang mit der seitens der Stadt beabsichtigten Straßenneugestaltung und der Zusammenführung der Straße „Mühlburren“ mit der „Josef-Wiest-Straße“ im Bereich der Alb-Lauchert-Sporthalle sollte daher auch die Kanalisation im Mühlburren erneuert werden. Dasselbe trifft auch auf die vorhandene Trinkwasserleitung zu, die ebenfalls alt und schadhaft ist sowie ebenfalls teilweise über private Grundstücke verläuft.

Der aktuelle Bauzeitenplan zum Neubau der Stadt- / Kulturhalle sieht vor, dass das Gebäude bis zum Herbst 2022 fertiggestellt ist. Unmittelbar danach könnte und sollte die Erneuerung

der Kanalisation und der Wasserleitung sowie Breitbandversorgung mit anschließendem Straßenbau umgesetzt werden. Dazu bedarf es aber rechtzeitig einer entsprechenden Planung inclusive Kostenerhebung. Diese sollte im Laufe des Jahres 2021 fertiggestellt werden.

### **Beschlussvorschlag**

Die weiteren Leistungsphasen (5 ff) der Straßenbauplanung sowie für die Planung zur Erneuerung der Kanalisation und der Wasserleitung in der Straße Mühlburren und im Umfeld auf dem Schul- und Stadthallenareal sollen auf der Grundlage der HOAI an das Ingenieurbüro Lutz aus Gammertingen übertragen werden.

<b>Sitzungsvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>47/2020</b>	
Fachbereich	Bürgermeister
Datum	03. November 2020



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeinderat öffentlich	10. November 2020	Beschlussfassung

## **Neubauprojekt "Vollstationäres Pflegeheim St. Elisabeth"**

- **Vorstellung und Beratung des Konzeptberichtes "Pflichtenheft Neubau" der Arbeitsgruppe „Neubau aus GR-Verwaltung-APH-Förderverein“**
- **Klärung der Standortfrage und der Trägerschaft für den Neubau**

### **Sachverhalt**

#### **- Projektentwicklung Neubau Pflegeheim - Raum- und Angebotskonzept:**

Infolge seines sehr intensiven Diskussionsprozesses zur Umsetzung des aus der Bürger-Seniorenkonzeption „Leben und Älterwerden in G“ abgeleiteten „städtischen“ Handlungsfeldes 9 „Neubau eines vollstationären Pflegeheimes“ hatte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14. Juli 2020 einstimmig beschlossen für die Erarbeitung eines Raum-, Nutzungs- und Angebotskonzeptes für einen Pflegeheimneubau eine Arbeitsgruppe einzusetzen. Diese AG sollte in einer 1. Teilphase zwischen August und Oktober 2020 unter externer und fachlicher Moderation und Begleitung eine Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat erarbeiten. Diese Empfehlungen und die inhaltliche Zuarbeit durch die Arbeitsgruppe sollte in die weitere Beratung und Entscheidungsfindung des Gemeinderates im Monat November 2020 einfließen. Diese Arbeitsgruppe soll auch in der weiteren Planungsphase (Teil 2) in weiteren ebenfalls vom Gemeinderat definierten Schritten den konkreten Prozess der Vor- und späteren Entwurfsplanung und Umsetzung begleiten, und dem Gemeinderat weitere Entscheidungsgrundlagen vorberaten und liefern.

Seitens des Gemeinderates sind je Fraktion jeweils zwei Gemeinderäte/innen, seitens der Verwaltung der Bürgermeister, die beiden Fachbereichsleiter „Finanzen und Bauen“ und „Hauptamt/Personal“ sowie die Mitarbeiterin im Controlling, seitens des APH St. Elisabeth der Heimleiter, die Pflegedienstleitung sowie die beiden Wohnbereichsleiterinnen und seitens des Fördervereins (Zivilgesellschaftlicher Partner im Bürgerprozess) ein Vertreter der Vorstandschaft in der Arbeitsgruppe vertreten.

Zielsetzung der Arbeitsgruppe „Projektentwicklung Neubau“ war die

- \* Ermittlung planerischer Grundlagen für einen Pflegeheimneubau,
- \* inclusive von Vorgaben zu den qualitativen Anforderungen,
- \* der künftigen Angebotsstruktur,
- \* dem Wohn- und Pflegekonzept
- \* sowie der Festlegung des Raum- und Funktionsprogrammes.

In insgesamt 4 Arbeitsgruppensitzungen (30. Juli, 31. August, 21. September und 13. Oktober 2020) konnten unter Moderation und fachlicher Begleitung von Frau Dr. Beate Radzey die vorgenannten Aufgabenstellungen intensiv diskutiert, beleuchtet und als Empfehlung in Richtung Gemeinderat bzw. als Planungsgrundlage/Pflichtenheft für einen noch zu

beauftragenden Planer erarbeitet werden. Der Entwurf dieser einvernehmlich erarbeiteten baulichen Konzeption, der räumlichen Anforderungen, der angedachten Angebotsstruktur und eines Raumprogrammes sind dieser Sitzungsvorlage als **Anlage** beigelegt.

In der Gemeinderatssitzung wird Frau Dr. Radzey diese Ergebnisse vorstellen.

#### **- Standortentscheidung:**

Die Stadt Gammertingen befindet sich in der „privilegierten“ Lage, dass für den Neubau des Pflegeheims zwei Standorte im Kernstadtgebiet in Frage kommen, die entweder im Eigentum des Eigenbetriebes oder der Stadt sind.

Zum einen gibt es Flächen auf dem Gelände des Eigenbetriebs in unmittelbarer südlicher Nähe zum bestehenden Gebäude. Zum anderen verfügt die Kommune über ein innerstädtisches Grundstück auf dem ehemaligen „Reiser-Stoll-Areal“ in der Nähe des Bahnhofs. Beide Grundstücke sind etwa gleich groß (ca. 8.000 m<sup>2</sup>), so dass der geplante Neubau eines Pflegeheimes an beiden Standorten problemlos realisiert werden kann.

Die Vor- und Nachteile der beiden Standorte wurden innerhalb der Arbeitsgruppe sehr intensiv diskutiert. Die für die teilnehmenden AG-Mitglieder zentralen Pro- und Contra-Argumente werden im Rahmen der Sitzung kurz dargestellt werden. Eine im Anschluss an die sehr intensive Diskussion der Arbeitsgruppe am 13. Oktober 2020 durchgeführte Abstimmung führte nicht zu einem einstimmigen Urteil der Arbeitsgruppe. Elf Teilnehmende befürworteten STANDORT 1 „Areal Eichertstraße“, bei drei Teilnehmenden fiel das Votum auf STANDORT 2 „Reiser-Stoll-Areal“. Die Standortfrage ist damit inhaltlich das einzige planungsrelevante Thema, bei dem die vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe nicht zu einem einstimmigen, aber mehrheitlichen Empfehlungsurteil kam.

#### **- Trägerentscheidung**

Aufbauend auf vorgenanntem Raum- und Angebotskonzeptes für einen Neubau des Altenpflegeheimes empfiehlt die Stadtverwaltung als Betriebsleitung des städtischen Eigenbetriebes die Fortführung der Betriebsträgerschaft auch für einen Neubau eines Pflegeheimes in der Stadt Gammertingen. Vor allem auch im Interesse der beim Eigenbetrieb der Stadt beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter soll diese Betriebsträgerschaft über den Zeitpunkt der Aufgabe des laufenden Betriebs im Bestandsgebäude fortgesetzt werden.

Damit wären auch die finanziell nicht unerheblichen Ausgleichsverpflichtungen bei der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg ZVK in Höhe von rund 3,75 Mio. Euro (Stand 12. August 2015) für die nach Tarifvertrag TVÖD aktuell und früher beschäftigten Mitarbeiter dauerhaft gesichert. Vor allem wegen dieser finanziell bewertbaren Personallasten (Gewährträgerschaft der Stadt) kann eine Abgabe des Betriebes an einen anderen Betriebsträger nur sehr eingeschränkt erfolgen. Nicht jeder potentielle Betreiber ist bereit oder aufgrund seiner tariflichen Bindungen in der Lage hier die Stadt von den ZVK-Vorgaben zu befreien.

Bereits bei früheren nicht-öffentlichen, wie öffentlichen Beratungen des Gemeinderates hatte Fachbereichsleiter „Finanzen und Bauen“ Siegfried Hagg mehrfach auf die finanziellen Rahmenbedingungen und die Finanzierbarkeit eines Neubauvorhabens innerhalb des städtischen Eigenbetriebes hingewiesen. Natürlich bestehen finanzielle

Risiken, die aber mit klaren Vorgaben und erfüllbarer Rahmenbedingungen beherrschbar sind.

Insoweit schlägt die Verwaltung dem Gremium vor auch und gerade für einen Pflegeheimneubau die Trägerschaft fortzusetzen und verantwortlich das Projekt auf Basis der von der Arbeitsgruppe erarbeiteten Rahmenvorgaben zeitnah umzusetzen. Zu einem späteren, besser geeigneten Zeitpunkt sollte noch entschieden werden, ob das Bauvorhaben klassisch in städtischer Einzelvergaben und Umsetzung oder über Generalunternehmer erfolgen soll.

### **- Machbarkeitsstudie für das Pflegeheim Neu entsprechend den Konzeptvorgaben**

In Folge der noch bei der aktuellen Sitzung zu erteilenden Zustimmung des Gemeinderates zu dem von der Arbeitsgruppe im Teil 1 erarbeiteten Raum- und Angebotskonzeptes für einen Neubau inklusive von Vorgaben zu den qualitativen Anforderungen, der künftigen Angebotsstruktur, dem Wohn- und Pflegekonzept, der Festlegung des Raum- und Funktionsprogrammes sowie der Entscheidung des Gemeinderates über den Standort eines Neubaus, – so die ursprüngliche einstimmig gefasste Festlegung des Gemeinderates vom 14. Juli 2020 – soll eine erste abschnittsweise Beauftragung eines Fachplaners/Architekten mit Erfahrung in Pflegeheimenrichtungen erfolgen. Die erste Vorplanungsphase soll ebenfalls von der vom Gemeinderat bestellten Arbeitsgruppe intensiv mitbegleitet und soweit erforderlich als weitere Vorbereitung erforderlicher Gemeinderatsentscheidungen mit einem Empfehlungsvotum versehen werden. Absicht des beschlossenen Zeitplanes ist bis Mitte/Herbst 2021 eine erste Vorentwurfsentscheidung im Gemeinderat zu treffen.

Die von der Arbeitsgruppe bislang erarbeiteten und vom Gemeinderat frei gegebenen Ergebnisse gilt es nun in einer Machbarkeitsstudie mittels Vorentwurfsplanung auf dem Standort städtebaulich und in einem ersten Kostenrahmen einzuarbeiten. Die Verwaltung schlägt vor eine Beauftragungsentscheidung zu einem späteren, aber zeitnahen Zeitpunkt zu treffen. Es sollen noch konkrete Entscheidungskriterien erarbeitet werden. Die für eine abschnittsweise Beauftragung anfallenden Planungskosten sollen in einem ersten Haushalts- bzw. Wirtschaftsplanansatz im nächstjährigen Wirtschaftsplan 2021 eingestellt werden.

### **Beschlussvorschlag**

**1.** Das von der Arbeitsgruppe in der ersten Teilphase erstellte Raum- und Angebotskonzept für einen Neubau eines Pflegeheimes wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es stellt zum jetzigen Zeitpunkt die Grundlage eines Planungs- und Raumkonzeptes sowie einer künftigen Angebotsstruktur eines Neubaus von St. Elisabeth dar. Im weiteren Planungsprozess (Teil 2) soll dieses weiter angepasst und weiter konkretisiert werden.

**2.** Als künftigen Standort eines Neubaus legt der Gemeinderat den von der Verwaltung vorgeschlagenen und von der Arbeitsgruppe mehrheitlich empfohlenen Standort 1 auf dem Areal des Städtischen Altenpflegeheimes St. Elisabeth, zwischen Bestandsgebäude und Eichertstraße, südlich der Zufahrtsstraße, fest.

**3.** Der Gemeinderat stimmt der Fortsetzung der Betriebsträgerschaft für den geplanten Neubau durch den städtischen Eigenbetrieb „St. Elisabeth“ zu.

4. Die für einen weiteren Planungsprozess (Machbarkeitsstudie/Vorentwurfsplanung – Leistungsphasen 1 – 2) erforderlichen Kosten werden als Finanzierungsansatz im Wirtschaftsplan 2021 eingestellt.

**Anlage(n):**

1 Prozessbeschreibung AG Projektentwicklung

2 Scan\_Ablaufplan HF 9 Neubau\_GR-Beschluss 14.07.2020\_20201025

3 Baubeschreibung\_Pflegeheimneubau\_Gammertingen\_20201103

**Dokumentation des Arbeitsprozesses**  
**AG „Projektentwicklung Neubau Pflegeheim St. Elisabeth“**  
**Juli – Oktober 2020**

Zielsetzung der AG: Ermittlung planerischer Grundlagen für den Pflegeheimneubau:

- Qualitative Anforderungen
- Angebotsstruktur
- Wohn- und Pflegekonzept
- Raum- und Funktionsprogramm

Teilnehmende: Vertreter\*innen Gemeinderat, Gemeindeverwaltung, Förderverein und Pflegeheim

Moderation: Dr. Beate Radzey

<b>Termine</b>	<b>Inhalte/Themen</b>	<b>Ergebnisse</b>
1. Treffen 30.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung einer ersten inhaltlichen Vision für den Neubau</li> <li>• Qualitäten und Herausforderungen</li> </ul> <p><u>Fachlicher Input:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuelle Entwicklungen im Pflegeheimbau</li> <li>• Vorstellung guter Beispiele</li> </ul>	Beschreibung qualitativer Anforderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundrissstruktur</li> <li>• Raumgestaltung/Atmosphäre</li> <li>• Arbeitsplatzqualität</li> </ul>
2. Treffen 31.08.2020	Diskussion planungsrelevanter Parameter: Platzzahl, Gruppengrößen <p><u>Fachlicher Input:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfszahlen</li> <li>• Anforderungen Heimbauverordnung</li> <li>• Konzept Hausgemeinschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60 Plätze in vier Gruppen mit jeweils 15 Bewohner*innen</li> <li>• pro Gruppe ein Kurzzeitpflegeplatz</li> </ul>
3. Treffen 21.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung Angebotsstruktur</li> <li>• Hauswirtschaftliche Versorgung</li> <li>• Bestimmung erstes Raumprogramm</li> </ul> <p><u>Fachlicher Input:</u> Bewohnerorientierte Speiseversorgung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autark funktionierendes Pflegeheim</li> <li>• Plus solitäre Tagespflege</li> <li>• Multifunktionsraum (Café, Mittagstisch etc.)</li> <li>• Keine zentrale Produktionsküche/Wäscherei</li> </ul>
4. Treffen 13.10.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verabschiedung Baubeschreibung/Raumprogramm</li> <li>• Diskussion Standort</li> <li>• Abschluss der Projektentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baubeschreibung/Raumprogramm</li> <li>• Tendenzaussage Standort</li> </ul>

Re-Bewertung 14. Juli 2020

## Leben und Älterwerden in Gammertingen

Bereich	Zu bearbeitende Maßnahmen	Beteiligte?	Bearbeitungszeit?	Behandlung und Beschlüsse Gemeinderat	Terminplanung
Handlungsfeld 9: <b>Neubau Pflegeheim St. Elisabeth</b> und weitere unterstützende Wohn- und Pflegeangebote  Antrag 2 zu Punkt 1.	1. Konzeptionsbearbeitung Neubau St. Elisabeth TEIL 1 → Platzzahlbewertung 2025 unter Berücksichtigung des Kreispflegeplanes und der zu erwartenden ambulanten Wohngemeinschaftsplätze in Gammertingen → Nutzungs- und Angebotskonzept → Flächenbedarfe und Heimmindestbauverordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtverwaltung</li> <li>• Vertreter Gemeinderat und Förderverein</li> <li>• Fachberatung</li> </ul>	3-4 Monate Juli - Oktober 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorlage des Angebots-, Nutzungs- und Flächenbedarfsplanes inkl. Pflegeplatzzahlen und weiteren Angeboten z.B. Tagespflege              → <b>Aussprache und ggf. Anpassungen</b></li> <li>→ <b>Standortsentscheidung</b></li> <li>→ <b>Neubau St. Elisabeth</b></li> <li>→ <b>Beauftragung und Einbezug Städteplaner</b></li> </ul>	Nov 2020
	2. Konzeptionsbearbeitung Neubau St. Elisabeth TEIL 2 → Einarbeitung des Nutzungskonzepts mit Gebäude-, Raum- und Flächenbedarf in ein städtebauliches Gesamtkonzept „St. Elisabeth-Areal“ oder/und eine andere Standortvariante → <b>städtelaublicher Entwicklungsplan Areal (Bebauungsplan?)</b> → <b>Fertigung der Vorentwurfsplanung „St. Elisabeth Neu“</b> mit Kostenschätzung und Finanzierungsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtverwaltung</li> <li>• Vertreter Gemeinderat und Förderverein</li> <li>• Städteplaner und Architekt ggf. Fachingenieure</li> <li>• Baugenehmigungsbehörde, Fachbehörden</li> <li>• Fachberatung Pflege</li> </ul>	4 Monate bis 12 Monate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorlage vom städtebaulichen Gesamtkonzept „St. Elisabeth-Areal“ (unter Berücksichtigung der Entscheidung Altbau St. Elisabeth)              → <b>Festlegung der Bebauung des Areals und der Gebäudenutzungen</b></li> <li>→ <b>Beauftragung Architekten Vorentwurfsplanung</b> ggf. Einbezug von Fachingenieuren</li> </ul>	
	3. <b>Differenzierte Gebäudeplanung mit Gewerken</b> - Pflichtenhandbuch - Einbezug von Fachingenieuren für Gewerbe und Fachbehörden - Kostenberechnung - Entwurf – Umsetzungsplan → Bauzeitenplan - Baugesuchsplanung und Antragsverfahren - Vergabeverfahren und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtverwaltung</li> <li>• Architekt</li> <li>• Fachingenieure</li> </ul>	12 Monate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorlage der Bauplanung, des Pflichtenhandbuches, Kosten- und Finanzplanes, Umsetzungs- und Bauzeitenplan, Entwurf Vergabeverfahren              → <b>Aussprache und Entscheidungen – konkrete Baumaßnahmen und Rahmen Vergabe</b></li> </ul>	



## **Pflegeheimneubau St. Elisabeth in Gammertingen: Bauliche Konzeption, räumliche Anforderungen und Raumprogramm**

### **1. Zur Bauaufgabe**

Das sich in Trägerschaft der Stadt Gammertingen befindliche Pflegeheim St. Elisabeth entspricht in seinen baulichen Strukturen in mehreren Punkten nicht den Anforderungen der Landesheimbauverordnung. Durch die Heimaufsicht wurde eine Ausnahmegenehmigung zum weiteren Betrieb bis zum 30.03.25 erteilt. Da eine wirtschaftliche Umsetzung der erforderlichen baulichen Maßnahmen im Bestandsgebäude nicht darstellbar scheint, wird der Bau eines Ersatzgebäudes, das den fachlichen und rechtlichen Anforderungen an einen zukunftsfähigen Pflegeheimbau erfüllt, angestrebt.

Das neue Gebäude soll in der ersten Tendenz am Standort des Eigenbetriebs neben der Bestandseinrichtung errichtet werden<sup>1</sup>. Es ist vorgesehen, dass in der zu planenden Einrichtung 60 Pflegeplätze in vier Wohngemeinschaften für jeweils 15 Bewohner\*innen angeboten werden. In jeder der vier Wohngruppen soll einer der Plätze für Kurzzeitpflegegäste zur Verfügung stehen. Ergänzend ist als weiteres teilstationäres Angebot eine Tagespflege für ca. 15 Gäste vorgesehen. Damit reduziert sich im Neubau die Platzzahl (aktuell 65 Plätze im Altbau) um fünf Plätze. Trotz des aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklungen zu erwartenden Anstiegs an pflegebedürftigen Personen, ist dies vertretbar. Da neben dem Neubau des Pflegeheims in Gammertingen auch weitere Wohn- und Begleitkonzepte wie z.B. eine ambulant betreute Wohngemeinschaft realisiert werden sollen, sind die etwas reduzierten Planzahlen für die zukünftige Versorgungsaufgabe angemessen. Im Planungsprozess zu berücksichtigen ist jedoch die Möglichkeit, dass das neu gebaute Gebäude bei einem deutlich ansteigenden Bedarf an Pflegeplätzen ggf. erweitert werden kann. Von der Ansiedlung einer Sozialstation wurde abgesehen, da diese besser in der Nähe der ebenfalls für Gammertingen geplanten seniorengerechten Wohnangebote und der ambulant betreuten Wohngemeinschaft positioniert wäre.

### **2. Wesentliche Ziele der Planungsaufgabe**

#### **2.1. Gestaltung eines wohnlichen, offenen Hauses**

Wesentlicher Ausgangspunkt für die Planung ist die Fragestellung, wie ein gutes, für die Zukunft gerüstetes Pflegeheim aussehen muss und wie man sich heute auf absehbare

---

<sup>1</sup> Bei der Abstimmung bezüglich des Standortes befürworteten elf Teilnehmende der AG den genannten Standort. Drei sprachen sich für den innerstädtischen Standort aus.

## **AG Projektentwicklung Pflegeheimneubau St. Elisabeth, Gammertingen**

Entwicklungstrends einstellen kann. Schon jetzt zeigt sich, dass Bewohner\*innen durchaus anspruchsvoller werden und Pflegeheimen kritisch gegenüber stehen. Dies gilt im besonderen Maße auch für die Angehörigen.

Um diesen Vorbehalten entgegenzuwirken ist es wichtig, dass der erste Eindruck, der beim Betreten der Einrichtung entsteht, ein angenehmer ist. Das Haus sollte sehr offen gestaltet sein und eine einladende Atmosphäre aufweisen. Auf den ersten Blick soll die Einrichtung nicht wie ein Pflegeheim anmuten, sondern ein hohes Maß an Wohnlichkeit ausstrahlen. Gestalterische Maßnahmen wie dies erreicht werden kann, sind das Vermeiden langer heim-typischer Flure, viel Tageslicht in den Innenräumen sowie eine attraktive Innenraumgestaltung mit Farbe und wohnlich anmutenden Materialien. Baulich wird großer Wert sowohl auf Privatsphäre als auch auf ausreichenden Bewegungs- und Begegnungsraum gelegt. Daher ist es wichtig, dass Orte für vielfältige interne und externe Begegnungen geschaffen werden.

### **2.2 Berücksichtigung besonderer Anforderungen aufgrund von Kompetenzeinschränkungen**

Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass zunehmend mehr Menschen mit psychiatrischen Erkrankungen sowie Demenzen z.T. auch mit herausforderndem Verhalten als Klientel auftreten werden. Aktuell sind in Einrichtungen mehr als 70 % der Bewohner an einer Demenz erkrankt. Da die Umweltkompetenz dieses Personenkreises sehr eingeschränkt ist und es ihnen aufgrund ihrer Erkrankung schwerfällt mit Umweltstressoren umzugehen, muss bereits bei der Raumplanung darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Stressfaktoren (z.B. Halligkeit) auftreten und die räumliche Gestaltung Wahrnehmung sowie Orientierung unterstützt.

Folgende Anforderungen gilt es zu berücksichtigen:

- ✓ attraktive Wege mit leichter Orientierung für Bewohner mit erhöhtem Bewegungsbedürfnis
- ✓ überschaubare Grundrissgestaltung, gute Blickbeziehungen
- ✓ gleichmäßige Beleuchtung möglichst mit Tageslicht in den Fluren und Gemeinschaftsbereichen
- ✓ Blickbezüge nach Außen zur jahreszeitlichen Orientierung und je nach Fensteranordnung zur Orientierung der Tageszeit
- ✓ Rutschsichere und pflegeleichte Bodenbeläge
- ✓ gute Akustik/Schallschutz
- ✓ Farbgestaltung zur Verbesserung der Wahrnehmung
- ✓ Barrierefreiheit
- ✓ Zugang in einen Freibereich

Darüber hinaus resultieren fachliche Anforderungen aus einer hohen Multimorbidität sowie palliativen Pflegebedarfen. Daher ist auch eine pflegegerechte Gestaltung der Wohnbereiche

## **AG Projektentwicklung Pflegeheimneubau St. Elisabeth, Gammertingen**

unabdingbar. Es müssen ausreichend Flächen für Menschen in (Elektro-)Rollstühlen und / oder Liegesesseln vorhanden sein und auch die Möglichkeit für diesen Personenkreis bestehen, Freibereiche zu nutzen.

### **2.2 Schaffung von guten räumlichen Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter\*innen**

Neben der hohen Wohnlichkeit ist es ein weiteres wichtiges Planungsziel, dass das Haus auch für die Mitarbeitenden ein attraktiver Arbeitsplatz ist, der durch ein hohes Maß an Funktionalität besticht. Im Kontext des zunehmenden Mangels an Pflegepersonal muss bei der Gestaltung von Einrichtungen daher ein besonderes Augenmerk auf die Bedürfnisse der Mitarbeitenden gelegt und für eine gute Ausstattung mit Räumen und Arbeitsmitteln gesorgt werden. Angesichts knapper personeller Ressourcen müssen das Gebäude und seine Struktur die Arbeitsabläufe in der Pflege stützen und damit die Arbeit der Pflegemitarbeiterinnen erleichtern. Dies kann erreicht werden durch:

- ✓ übersichtliche Gestaltung der Wohnbereiche
- ✓ dezentrale Stauräume
- ✓ Berücksichtigung ergonomischer Erfordernisse
- ✓ Räume für Pause, Rückzug und Entlastung
- ✓ Raum für sensible Gespräche; Trauergespräche mit Angehörigen
- ✓ Raum für ungestörtes Arbeiten bei Tätigkeiten, die Konzentration erfordern
- ✓ Gute räumliche Lösung für Vereinfachung von Arbeitsabläufen (kurze Wege, schneller Zugriff etc.)

### **2.4 Öffnung der Einrichtung in die Gemeinde**

Moderne Pflegeeinrichtungen werden als offener Ort erlebt, zu dem Angehörige und Ehrenamtliche gerne kommen und an dem sie auch bereit sind, sich aktiv einzubringen. Bürgerschaftliches Engagement, eine Öffnung der Einrichtung in die Gemeinde und eine Verknüpfung mit dem Gemeinwesen werden immer wichtiger für die Einrichtungen. Sie bringen Leben, Abwechslung und ein Stück Normalität ins Haus und bereichern den Alltag der dort Lebenden. Daher muss das Pflegeheim bereits von außen durch eine gute Wegeführung einladend und erkennbar sein. Ein Café, aber besonders auch ein attraktiver Garten sowie die hell und farblich ansprechend gestalteten Innenräume laden zum Besuch der Einrichtung ein und motivieren auch Ehrenamtliche zum Engagement.

Darüber hinaus tragen folgende Gestaltungsmöglichkeiten zu einer Offenheit bei:

- ✓ Gute Gestaltung des Übergangs zwischen Draußen und Drinnen z.B. attraktiver Vorplatz/attraktiver Garten
- ✓ Einladendes offenes Foyer
- ✓ Schaffung von Räumen (Begegnungsraum), die attraktiv für das Quartier sind

## **AG Projektentwicklung Pflegeheimneubau St. Elisabeth, Gammertingen**

- ✓ Von Innen guter Ausblick auf attraktive Orte im Außenbereich.

### **3. Konzeptionelle Grundlagen**

Die Größe der Wohngruppen entspricht mit 15 Bewohner\*innen den Vorgaben der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO). Auf einer Ebene sollen zwei Wohngruppen angeordnet werden, welche von einem Pflorgeteam versorgt werden. Innerhalb der Gruppen wird es feste Bezugspersonen/Präsenzkräfte geben. Pflegefachkräfte arbeiten gruppenübergreifend von einem Stützpunkt aus, daher sollte dieser an einer zentralen Stelle vorgesehen sein. Im Tagdienst werden neben den Pflegefachkräften auch Pflegehelfer, Auszubildende, hauswirtschaftliche Präsenzkräfte und Betreuungskräfte anwesend sein. Der Nachtdienst wird mit zwei Mitarbeitenden abgedeckt.

Die Planung der Küchensituation ist darauf ausgerichtet, dass unterschiedliche Varianten der Mahlzeitenversorgung realisiert werden können. Die Ausstattung der Küchen erlaubt eine dezentrale Produktion aller Mahlzeiten. Aktuell favorisiert wird eine Variante, bei der das Frühstück und Abendessen in den Gruppen zubereitet wird. Für das Mittagessen sollen Komponenten angeliefert werden, die dann entsprechend in den Küchen durch eigene Produktion von weiteren Bestandteilen ergänzt werden. Auch das Spülen des Geschirrs erfolgt in den Gruppen. Hierfür werden eine ausreichend dimensionierte Küche sowie ein Vorratsraum pro Gruppe eingeplant. Eine zentrale Kühlmöglichkeit für Milch, Joghurt, Käse, Wurst etc. sowie weitere Lagerflächen für Trockenwaren werden im Untergeschoss berücksichtigt.

Die Hausreinigung wird nach jetzigem Stand über eine Fremdfirma durchgeführt. Es wird ein Raum mit folgenden Nutzungsmöglichkeiten vorgehalten: Umkleidemöglichkeiten, Lagerung der Reinigungswagen und der benötigten Reinigungsmittel sowie eine Waschmaschine zur Reinigung der Wischmops.

Im Neubau soll keine eigene Wäscherei realisiert werden. Auf den Wohnbereichen werden Waschmaschinen vorgesehen, mit denen kleinere Wäschemengen wie z.B. Geschirrtücher, Feinwäsche der Bewohner\*innen selbst gewaschen werden können. Ansonsten wird die Wäscheversorgung nach Außen vergeben. Für die Sammlung der Schmutzwäsche sowie für die Anlieferung der gereinigten Wäsche werden Räume vorgesehen.

### **4 Gliederung/Struktur der Wohnbereiche**

Pro Geschoss gibt es zwei Wohngruppen mit jeweils fünfzehn Bewohner\*innen, die pflegeorganisatorisch von einem gemeinsamen Stützpunkt/Dienstzimmer aus versorgt werden. Dort werden Tätigkeiten wie Stellen von Medikamenten, Dienstplangestaltung, Übergaben etc. durchgeführt. Innerhalb der Wohngruppen bilden die gemeinschaftlich genutzten Räume das Herzstück. Die Aufenthaltsbereiche der Wohnbereiche sollten so liegen und gestaltet sein, dass ein Sichtbezug von vielen Orten zu einer lebendigen Mitte möglich ist. Die Nebenräume

## **AG Projektentwicklung Pflegeheimneubau St. Elisabeth, Gammertingen**

müssen so angeordnet sein, dass für die Bewohner\*innen möglichst wenig Störung durch Transporte auftreten, sie jedoch gleichzeitig für das Personal auf kurzem Wege erreichbar sind. Hinzu kommt noch ein gut positionierter Zugang zu einem Außenbereich. Dies kann eine große Terrasse sein, die die Bewohner selbstständig nutzen können und die für demenziell veränderte Menschen Bewegungsspielraum bietet. Doch auch der Zugang in die Umgebung sollte für Bewohner mit ihren Angehörigen und Betreuungspersonal leicht möglich sein.

### **5. Anforderungen an einzelne Räume und Bereiche**

#### **5.1 Bewohnerzimmer und individuelle Sanitärräume**

Die Zimmer der Bewohner\*innen sollten nach Möglichkeit keine reine Nordausrichtung haben und über viel Tageslicht verfügen. Das Pflegebett mit Nachttisch und ein Schrank werden vom Pflegeheim gestellt. Der Grundriss sollte so gestaltet sein, dass eine unterschiedliche Bettstellung möglich ist. Bewohner können und sollen eigene Möbel mitbringen, daher sollten im Zimmer auch hierfür Gestaltungsspielräume bestehen (z.B. Erker).

Jedem Zimmer ist ein eigener Sanitärbereich zugeordnet. Bei den Sanitärräumen muss neben der Barrierefreiheit auch berücksichtigt werden, dass diese den ergonomischen Anforderungen der Pflegenden entsprechen (z.B. ausreichend Stehfläche bei Unterstützung, gute Erreichbarkeit der Armatur in der Dusche). Die Türe zum Sanitärbereich sollte möglichst eine Schiebetüre sein, damit Rollstuhlfahrer einen größeren Bewegungsraum erhalten.

#### **5.2 Gemeinschaftsbereiche**

Die Gemeinschaftsbereiche werden klar in Ess- und Wohnbereiche unterschieden. Diese deutliche Trennung hat den Vorteil, dass sich die Menschen in unterschiedlichen Lebenswelten aufhalten können und nicht den gesamten Tag in einen Raum verbringen müssen. Der Essbereich mit der zugeordneten Wohnküche bildet ein wichtiges Zentrum für die Umsetzung alltagsnaher Aktivitäten. Die Essbereiche müssen ausreichend groß sein, damit unterschiedliche Tischstellungen möglich sind und es zusätzlich genügend Abstellfläche für Rollatoren gibt. Weitere dezentrale Aufenthaltsnischen mit gutem Ausblick, entweder nach Außen oder innerhalb der Einrichtung, ermöglichen es den Menschen zu beobachten und damit am Leben teilzuhaben. Damit für das Personal kurze Wege ermöglicht werden, sollte in der Nähe des Aufenthaltsbereichs eine barrierefreie Toilette angeordnet sein.

#### **5.3 Küchen**

Die Küchen in den Wohnküchen sind so konzipiert, dass im Bedarfsfall alle Mahlzeiten für die Bewohner dort zubereitet werden können, aber auch andere Versorgungsvarianten (z.B. Zubereitung von Komponenten) möglich sind. Die Hauptarbeitsbereiche der Küchen sollen so

## **AG Projektentwicklung Pflegeheimneubau St. Elisabeth, Gammertingen**

angeordnet sein, dass der Mitarbeitende in einem Blickbezug zu den Bewohnern steht. Neben den Küchen wird ein Hauswirtschaftsraum angeordnet, in dem ausreichend Lebensmittel bevorratet werden können.

### **5.4 Flure**

Die Flure sollen für die Bewohner\*innen ein attraktiver Bewegungsraum sein, der zum Spaziergehen einlädt. Lange zweibündige Flurabschnitte sollten ebenso wie Sackgassen vermieden werden. Da das Augenlicht der Menschen im Alter nach lässt und Unterschiede von Hell und Dunkel große Schwierigkeiten für die Pflegebedürftigen bedeutet, muss darauf geachtet werden, dass an den Flurenden kein Gegenlicht auftritt. Ein gutes Lichtkonzept sowohl in den Fluren, Aufenthaltsräumen und auch Bewohnerzimmern kann diesem Problem teilweise entgegenwirken.

### **5.5 Betriebsräume dezentral**

Die Betriebsräume für die Mitarbeitenden müssen leicht erreichbar und ausreichend groß sein. Insbesondere für Hilfsgeräte wie Aufstehhilfen oder Lifter muss ausreichend Stauraum an leicht erreichbarer Stelle vorgehalten werden. Von Vorteil ist es auch, wenn in den Fluren bewohnernah Einbauschränke zur Lagerung von Wäsche etc. eingeplant werden. Weiter ist es wichtig, dass vor allem die Entsorgungswege für Inkontinenzartikel und Schmutzwäsche einfach sind, damit schon durch die planerische Konzeption einer Geruchsbildung vorgebeugt wird.

### **5.6 Mitarbeiterräume**

Pausen- und Besprechungsraum müssen ebenfalls für die Mitarbeitenden leicht erreichbar und ansprechend gestaltet sein. Die Umkleiden können im Untergeschoss angeordnet sein; eine evtl. Doppelnutzung von Sanitärbereichen für die Pflege- und Hauswirtschaftsmitarbeitenden ist denkbar.

### **5.7 Büroräume/Verwaltung**

Für die Leitungskräfte der Einrichtung sowie eine Verwaltungskraft werden Büroräume vorgesehen. Bei diesen ist besonders darauf zu achten, dass die datenschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt sind. Für die Mitarbeitervertretung wird kein eigenes Büro vorgehalten, sondern abschließbare Schränke im Besprechungsraum. Das Archiv befindet sich im Untergeschoss.

### **5.8 Erschließung/Foyer/Café**

Das Foyer soll offen und einladend gestaltet sein. Über eine digitale Informationstafel können die Besucher hier schnell die wichtigsten Informationen erhalten. Ein Mehrzweckraum, der sich auch zum Foyer hin öffnen lässt, kann multifunktional als Café, Andachts- oder

## **AG Projektentwicklung Pflegeheimneubau St. Elisabeth, Gammertingen**

Veranstaltungsraum genutzt werden. Für die unterschiedlichen Nutzungen müssen entsprechende Einbauten (z.B. in Schrankwand integrierter Altar) konzipiert werden.

### **5.9 Zentrale Lager- und Betriebsflächen**

Darüber hinaus sind weitere zentrale Lager- und Betriebsflächen vorzusehen. Da diese Räume auch häufig von extern beliefert werden, ist eine gute Lösung für eine unproblematische Abwicklung des Lieferverkehrs zu finden. Auch der Abtransport des Mülls sollte einfach möglich sein.

Es werden Lagerflächen für Stühle und Möbel, nicht benötigte Geräte, Pflegeartikel und hauswirtschaftlichen Bedarf und Lebensmittel benötigt. Ebenso braucht es ein Archiv sowie Räume für den Haustechniker. Ebenso ist hier der Raum für die externe Reinigungsfirma.

Im Außenbereich der Einrichtung kann der Müllbereich und eine Lagermöglichkeit für Gartengeräte, Schneeräumgeräte etc. geplant werden.

### **5.10 Freibereiche**

Im Hinblick auf das Erleben von Lebensqualität spielen Gärten und Freibereiche eine zentrale Rolle für die Bewohner\*innen. Daher ist ein attraktiver Gartenbereich, der auch beschützte Bereiche hat, bei der Planung zu berücksichtigen. In den Obergeschossen sind in den Wohngruppen ausreichend große Balkone zu planen.

### **5.11 Tagespflege**

Die Tagespflege für max. 15 Tagesgäste ist so angeordnet, dass sie gut von außen zu erreichen ist, damit die Gäste auf kurzem Weg vom Parkplatz in die Räumlichkeiten gelangen. Auch hier ist darauf zu achten, dass möglichst viel natürliches Licht in die Innenräume gelangt und die Gestaltung ansprechend und wohnlich ist. Die Tagespflege verfügt über einen direkten Zugang in einen attraktiven Freibereich.

## AG Projektentwicklung Pflegeheimneubau St. Elisabeth, Gammertingen

### Raumprogramm Neubau Pflegeheim Gammertingen

26.10.2020

Raumbezeichnung	Anzahl	Einzelfläche	Summe	Bemerkung
		Qm	qm	
<b>1. Wohngruppe 1</b>				
Einzelzimmer	15	16,00	240,00	
Vorraum	15	2,00	30,00	
Sanitärbereich	15	5,00	75,00	
Essen/Wohnen	1	75,00	75,00	
Sitznische	1	10,00	10,00	
Küche	1	14,00	14,00	
Hauswirtschaftsraum	1	6,00	6,00	
Abstell- und Lagerraum	1	10,00	10,00	
Arbeitsraum rein	1	10,00	10,00	
Arbeitsraum unrein	1	10,00	10,00	
WC	1	5,00	5,00	
<i>Zwischensumme</i>			<i>485,00</i>	
<b>2. Wohngruppe 2</b>				
Einzelzimmer	15	16,00	240,00	
Vorraum	15	2,00	30,00	
Sanitärbereich	15	5,00	75,00	
Essen/Wohnen	1	75,00	75,00	
Sitznische	1	10,00	10,00	
Küche	1	14,00	14,00	
Hauswirtschaftsraum	1	6,00	6,00	
Abstell- und Lagerraum	1	10,00	10,00	
Arbeitsraum rein	1	10,00	10,00	
Arbeitsraum unrein	1	10,00	10,00	
WC	1	5,00	5,00	
<b><i>Zwischensumme</i></b>			<b><i>485,00</i></b>	
Dienstzimmer	1	20,00	20,00	
Personaltoilette	1	3,00	3,00	
<b><i>Zwischensumme WG 1 und 2</i></b>			<b><i>993,00</i></b>	
<b>3. Wohngruppe 3</b>				
Einzelzimmer	15	16,00	240,00	
Vorraum		2,00	30,00	
Sanitärbereich	15	5,00	75,00	
Essen/Wohnen	1	75,00	75,00	
Sitznische	1	10,00	10,00	
Küche	1	14,00	14,00	
Hauswirtschaftsraum	1	6,00	6,00	
Abstell- und Lagerraum	1	10,00	10,00	
Arbeitsraum rein	1	10,00	10,00	
Arbeitsraum unrein	1	10,00	10,00	
WC	1	5,00	5,00	
<b><i>Zwischensumme</i></b>			<b><i>485,00</i></b>	



## AG Projektentwicklung Pflegeheimneubau St. Elisabeth, Gammertingen

<b>4. Wohngruppe 4</b>				
Einzelzimmer	15	16,00	240,00	
Vorraum	15	2,00	30,00	
Sanitärbereich	15	5,00	75,00	
Essen/Wohnen	1	75,00	75,00	
Sitznische	1	10,00	10,00	
Küche	1	14,00	14,00	
Hauswirtschaftsraum	1	6,00	6,00	
Abstell- und Lagerraum	1	10,00	10,00	
Arbeitsraum rein	1	10,00	10,00	
Arbeitsraum unrein	1	10,00	10,00	
WC	1	5,00	5,00	
<b>Zwischensumme</b>			<b>485,00</b>	
Dienstzimmer	1	20,00	20,00	
Personaltoilette	1	3,00	3,00	
<b>Zwischensumme WG 3 und 4</b>			<b>993,00</b>	
<b>5. Allgemeinbereiche EG/OG</b>				
Büros (HL, PDL, HWL)	3	18,00	54,00	
WC-Besucher m/w	2	3,00	6,00	
WC behindertengerecht	1	6,00	6,00	
Pausenraum Personal	1	18,00	18,00	
Mehrzweckraum 1 (Café, Andacht)	1	30,00	30,00	
Mehrzweckraum 2 (Besprechung)	1	24,00	24,00	
Pflegebad (mit Friseur/Fußpflege)	1	20,00	20,00	
<b>Zwischensumme</b>			<b>158,00</b>	
<b>6. Allgemeinbereiche UG</b>				
Personalumkleide Pflege m/w	2	30,00	60,00	
Personalumkleide Hauswirtschaft	1	15,00	15,00	
WC-Personal	2	3,00	6,00	
Dusche	2	3,00	6,00	
Haustechnik Lager	1	18,00	18,00	
Haustechnik Büro	1	10,00	10,00	
Müllraum	1	20,00	20,00	im Außenbereich
Technikraum	1	60,00	60,00	
Archiv	1	10,00	10,00	
Hilfsmittel-/Pflegeartikellager	1	15,00	15,00	
Hausreinigung	1	20,00	20,00	
Wäsche rein	1	20,00	20,00	
Wäsche unrein	1	14,00	14,00	
Lager Möbel	1	20,00	20,00	
Lager Küche inklusive Kühlzelle	1	30,00	30,00	
<b>Zwischensumme</b>			<b>324,00</b>	
<b>Summe Flächen Pflegeheim 1-6</b>			<b>2468,00</b>	Nutzungsfläche
		plus	<b>30,00%</b>	Verkehrsfläche
			<b>3208,00</b>	
		entspricht	<b>53,50</b>	pro Platz

## AG Projektentwicklung Pflegeheimneubau St. Elisabeth, Gammertingen

7 Tagespflege				
Eingangsbereich mit Garderobe	1	20,00	20,00	
Essbereich	1	40,00	40,00	
Wohnzimmer	1	30,00	30,00	
Küche	1	15,00	15,00	
Lager Küche	1	5,00	5,00	
Duschbad	1	8,00	8,00	
Ruheraum	2	15,00	30,00	
Toilette behindertengerecht	1	6,00	6,00	
Toilette m/w	2	3,00	6,00	
Personaltoilette	1	3,00	3,00	
Putzmittelraum	1	8,00	8,00	
Abstellraum	1	10,00	10,00	
Büro/Besprechung	1	24,00	24,00	
<b>Summe Fläche Tagespflege</b>			<b>205,00</b>	Nutzungsfläche
		plus	<b>30%</b>	Verkehrsfläche
			<b>266,50</b>	

02.11.2020/B. Radzey

<b>Sitzungsvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>46/2020</b>	
Fachbereich	Hauptamt
Datum	02. November 2020



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeinderat öffentlich	10. November 2020	Beschlussfassung

**Gemeinsamer Gutachterausschuss aller Städte und Gemeinden im Landkreis Sigmaringen bei der Stadt Sigmaringen**  
**- Benennung der drei Vertreter der Stadt Gammertingen**

**Sachverhalt**

Der Gemeinderat der Stadt Gammertingen hat aufgrund gestiegener gesetzlicher Erfordernisse in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Mai 2020 der Bildung eines „Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen“ zusammen mit allen Städten und Kommunen im Landkreis Sigmaringen einstimmig zugestimmt. In dieser Sitzung wurde umfangreich über das geplante, neue interkommunale Konzept berichtet und informiert. Darauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Zwischenzeitlich haben alle Kommunen im Landkreis Sigmaringen dem Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zugestimmt, so dass dieser wie geplant ab 1. Januar 2021 offiziell mit der Arbeit beginnen kann. Die Stadt Sigmaringen ist derzeit damit beschäftigt hauptamtliches Personal für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzustellen.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss besteht künftig aus dem Vorsitzenden, den stellvertretenden Vorsitzenden (je 1 Person pro Verwaltungsraum) und den weiteren ehrenamtlichen Gutachtern aus den Mitgliedskommunen. Jede beteiligte Kommune kann eine nach der Einwohnerzahl gestaffelte Höchstzahl an ehrenamtlichen Gutachtern vorschlagen. Für die Stadt Gammertingen bedeutet dies, dass 3 Gutachter vorgeschlagen werden sollen. Beteiligte Kommunen mit der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums oder eines Mittelzentrums – wie Gammertingen als Unterzentrum - sollen aus Ihrer Vorschlagsliste der zu entsendenden Gutachter (bei uns 3) einen davon für die Funktion eines der stellvertretenden Vorsitzenden benennen.

Der Vorsitzende, die stellvertretenden Vorsitzenden und die weiteren Gutachter des neuen Gemeinsamen Gutachterausschusses werden nach den Vorschlägen der jeweiligen Kommunen abschließend vom Gemeinderat der Stadt Sigmaringen ab dem Zeitpunkt 1. Juli 2021 auf die Dauer der gesetzlich vorgeschriebenen Amtsperiode (4 Jahre) bestellt. Wiederbestellung ist auf Vorschlag der entsendenden Kommune möglich.

Die derzeitigen Bestellungen der 5 Gutachter aus dem aktuell noch bestehenden Gammertinger Gutachterausschuss enden planmäßig zum 30. Juni 2021. Bis zum diesem Zeitpunkt laufen auch die festgelegten Übergangsbestimmungen aus.

Seitens der Verwaltung wurden in den letzten Tagen nochmals Gespräche mit allen bislang bestellten ehrenamtlich tätigen Gutachtern aufgenommen, wie sie ihre Zukunft im Zusammenhang mit der Einrichtung eines neuen Gemeinsamen Gutachterausschuss sehen.

Die langjährigen Gammertinger Gutachter Reinhold Baumann, Siegfried Kleck sowie Manfred Supper haben erklärt, dass sie aus Altersgründen kein Interesse mehr haben, das Ehrenamt über den aktuell bestellten Zeitpunkt 30. Juni 2021 hinaus zu verlängern.

Die Gutachter Peter Bartsch (bislang langjähriger Vorsitzender) und Hans Schmid haben sich bereit erklärt, auch zukünftig im neuen Gemeinsamen Gutachterausschuss mitwirken zu wollen und dort Verantwortung für unseren Verwaltungsraum mit zu übernehmen. Es wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dass Herr Bartsch zusätzlich die Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden übernimmt und von uns dafür benannt wird.

Darüber hinaus schlägt die Verwaltung als dritten (neuen) Gutachter den Hochbautechniker im Stadtbauamt der Stadt Gammertingen, Dieter Grißlich, vor. Er kann das Team mit seiner hauptberuflichen Expertise verstärken und auch wichtige Informationen zwischen Gemeinsamen Gutachterausschuss und der Stadt Gammertingen transportieren. In den letzten Jahren hat er bereits hier im Hause zusammen mit Fachbereichsleiter Fiedler die Aufgaben der lokalen Geschäftsstelle verantwortlich übernommen.

Diese seitens der Stadtverwaltung geplante Zusammensetzung der 3 Gutachter wird seitens der Stadt Sigmaringen als zukünftige verantwortliche Stelle für das Gutachterausschusswesen im Landkreis auf Nachfrage sehr begrüßt.

### **Beschlussvorschlag**

**Der Gemeinderat benennt die im Besetzungsvorschlag der Verwaltung genannten Personen Peter Bartsch, Hans Schmid und Dieter Grisslich als Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses und empfiehlt dem Gemeinderat der Stadt Sigmaringen deren Bestellung. Ebenso wird Herr Bartsch als einer der stellvertretenden Vorsitzenden benannt.**