



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

043/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
14.03.2022

-
1. **Betreff:** Neubau eines Pflegeheims (Am Feuerbach) - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	11.04.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Dem Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung „Neubau eines Pflegeheims Am Feuerbach“ wird zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

043/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
14.03.2022

Betreff: Neubau eines Pflegeheims (Am Feuerbach) - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Das Gemeindezentrum Am Feuerbach 44 (s. Anlage 1) wird in dieser Funktion zukünftig nicht mehr durch die kath. Kirchengemeinde „Heilige Dreifaltigkeit“ benötigt werden. In Nachnutzung des Grundstücks beabsichtigt die Vinzentiushaus Offenburg GmbH den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Pflegeheims mit 52 stationären Betreuungsplätzen.

Zur weiteren Qualifizierung des Entwurfs haben sich die Vinzentiushaus Offenburg GmbH und die Stadt Offenburg entschieden, gemeinschaftlich eine Mehrfachbeauftragung für diese Planungsaufgabe auszuloben.

Zielsetzungen der Mehrfachbeauftragung sind die Erfüllung der räumlichen und funktionalen Anforderungen des Heimbetriebs und die städtebauliche Integration des Baukörpers in das umgebende Quartier im Rahmen der geltenden bauplanungsrechtlichen Kulisse.

Alle inhaltlichen und organisatorisch-formellen Inhalte der Mehrfachbeauftragung wurden in einem Auslobungstext (s. Anlage 2) zusammengefasst. Unter Beteiligung u.a. aller Fraktionen des Gemeinderats im Bewertungsgremium soll die Mehrfachbeauftragung in einem Zeitfenster von April bis Juli 2022 durchgeführt werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

3. Sachstand

Das 1973 errichtete Gemeindezentrum der katholischen Kirchengemeinde „Heilige Dreifaltigkeit“ in der Straße Am Feuerbach wird zukünftig aufgrund der sinkenden Zahl der die Einrichtung nutzenden Personen nicht mehr benötigt. Seitens der katholischen Kirche in Offenburg wurden Nachnutzungsmöglichkeiten für das Areal gesucht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

043/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
14.03.2022

Betreff: Neubau eines Pflegeheims (Am Feuerbach) - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

Die Vinzentiushaus Offenburg GmbH betreibt u.a. mit dem Marienhaus in der Innenstadt und der Sozialstation St. Ursula mehrere ambulante und stationäre Einrichtungen für Seniorinnen und Senioren in Offenburg.

Bedingt durch die demographische Entwicklung steigt aktuell der Bedarf an Plätzen in der stationären Pflege. Darüber hinaus wurde in der Verordnung des Sozialministeriums „zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs“ (Landesheimbauverordnung) vom 18. April 2011 geregelt, dass schrittweise in Pflegeheimen nur noch Unterbringungen in Einzelzimmern für die Bewohnerinnen und Bewohner angeboten werden dürfen. Dies bedeutet, dass neben einer generellen Erhöhung der Bettenzahl auch Um- und Neu- baumaßnahmen erforderlich werden, um den Bedarf und die gesetzlichen Anforderungen an Pflegebetten abzudecken.

In diesem Gesamtzusammenhang strebt die Vinzentiushaus Offenburg GmbH den Neubau eines Pflegeheims mit 52 stationären Betreuungsplätzen sowie den für den Heimbetrieb erforderlichen Gemeinschafts-, Funktions-, Wirtschafts- und Verwaltungsräumen auf dem Grundstück Am Feuerbach 44 (Lageplan s. Anlage 1) an.

Erste Entwürfe für das Pflegeheim wurden der Stadtverwaltung im Herbst 2021 vorgelegt und am 2. Dezember 2021 auch durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg beraten. Dabei lautete dessen zentrale Empfehlung aufgrund der komplexen Aufgabenstellung – die Integration eines mit bereits hohen organisatorischen Anforderungen besetzten Baukörpers in ein Stadtquartier, das teilweise durch eine deutlich kleine städtebauliche Körnung gekennzeichnet ist –, eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen, um ein möglichst weites Ideenspektrum für die Ausführung des Projekts zu erhalten.

4. Mehrfachbeauftragung

Das Vinzentiushaus Offenburg GmbH und die Stadt Offenburg haben sich im Ergebnis der nachfolgenden Abstimmungen auf die gemeinschaftliche Durchführung einer Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der Fassung vom 31. Januar 2013 verständigt. Beide Parteien treten als Ausloberinnen auf.

Das städtebauliche Qualifizierungsverfahren wird als einphasige Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Teilnahme und Platzierung sind dabei nicht mit einem Auftragsversprechen verbunden. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird nicht zugesagt. Die Zahl der Teilnehmenden ist auf drei Architekturbüros/ Planungsgemeinschaften beschränkt, die von den beiden Ausloberinnen in Abstimmung ausgewählt wurden. Die drei Büros haben bereits ihre Teilnahme zugesagt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

043/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 14.03.2022
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau eines Pflegeheims (Am Feuerbach) - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

Die Entscheidung über die Platzierung der Arbeiten wird durch ein Auswahlgremium getroffen. Neben Vertreter*innen der Vinzentiushaus Offenburg GmbH und der Stadtverwaltung werden Stadträt*innen aus allen Fraktionen des Gemeinderats vertreten sein können. Da das Projekt bereits im Gestaltungsbeirat beraten wurde, wird auch eine Vertreterin aus diesem Gremium als Fachexpertin beteiligt. Die architektonische Fachexpertise wird zusätzlich durch einen externen Architekten, dessen Architekturbüro bereits mehrere Projekte im Bereich des Heimbaus betreut hat, verstärkt.

Die kapazitären, fachlichen und organisatorischen Anforderungen an die Errichtung des Pflegeheims wurden von der Vinzentiushaus Offenburg GmbH im Auslobungstext beschrieben, während die Stadtverwaltung die städtebaulichen und freiraumgestalterischen Zielsetzungen für das Projekt formuliert hat.

Planungsgegenstand ist die Errichtung eines Pflegeheims mit 52 stationären Plätzen, die entsprechend eines Nutzungskonzepts in Pflegegruppen zu organisieren sind. Neben Funktionsräumen, die jeder dieser Gruppen jeweils zur Verfügung stehen sollen (Gemeinschaftsraum, Wohnküche, Dienstzimmer, Hauswirtschaftsräume), sind andere Räumlichkeiten einmal für die gesamte Einrichtung vorzusehen (z.B. Pflegebad, Personalraum, Bürobereich, Technikräume). Neben diesem umfangreichen Raumprogramm sind die funktionalen Anforderungen des Pflegekonzepts der Vinzentiushaus Offenburg GmbH, dessen Schwerpunkt auf der Unterstützung einer möglichst weitreichenden Selbstständigkeit der zu Pflegenden liegt, zu beachten.

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Mehrfachbeauftragung sind primär von zwei Aspekten bestimmt. Zum einen ist anzustreben, die Trias der drei Gebäude Betreutes Wohnen - Gemeindezentrum – Kindertagesstätte als Ensemble des Gemeinbedarfs in einem harmonischen Gesamteindruck zu erhalten. Zum anderen soll sich das neue Gebäude des Pflegeheims – trotz seiner potentiell deutlich über die städtebauliche Körnung der näheren, durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Umgebung hinaustretenden Kubatur – hier einfügen können. Aus Sicht der Freiraumgestaltung ist anzustreben, dass die Freiflächen nicht nur einen wertigen Außenbereich für die im Pflegeheim betreuten Seniorinnen und Senioren ausbilden, sondern auch mit den umliegenden Nutzungen (insbesondere der Seniorenwohnanlage Am Waldbach 12) und den Grünstrukturen im umliegenden Stadtquartier kommunizieren.

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brachfeld“ unter Einhaltung des bestehenden Bauplanungsrecht durchgeführt werden. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 sieht an dieser Stelle bereits die Errichtung eines „Altenheims“ vor, so dass der Zweck der baulichen Nutzung bereits abgebildet wird. Die Nutzungsziffern des Maßes der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden als auskömmlich für die Errichtung des geplanten Pflegeheims erachtet. Eine Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplans ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

043/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
14.03.2022

Betreff: Neubau eines Pflegeheims (Am Feuerbach) - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

Der Fokus bei der Durchführung der Mehrfachbeauftragung liegt auf einem schlanken Zeitlauf, da die vorgesehenen Fristen zur Errichtung des Bauprojekts trotz Zwischenschaltung dieses architektonischen Qualifizierungsverfahrens eingehalten werden soll. Dies resultiert, neben der allgemeinen Bedarfssituation, insbesondere aus den ablaufenden Übergangsfrieten der Landesheimbauverordnung für bestehende Pflegeheime zur Umstellung auf ein sich ausschließlich aus Einzelzimmern gründendes Angebot.

Im Vorfeld fanden bereits individuelle Termine mit Anwohnerinnen und Anwohnern von Seiten beider Ausloberinnen statt. Am 29. März 2022 wird ergänzend ein weiterer Ortstermin von der Vinzentiushaus Offenburg GmbH gemeinsam mit der Stadt Offenburg am Gemeindezentrum Am Feuerbach 44 zur Einbindung der Öffentlichkeit durchgeführt. Vom Ergebnis dieses Termins kann im Gemeinderat berichtet werden.

5. Auslobungstext

Der Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung wurde durch den Fachbereich Stadtplanung und Baurecht der Stadt Offenburg in enger Zusammenarbeit mit der Vinzentiushaus Offenburg GmbH erstellt und wird jetzt dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt (s. Anlage 2, Sachstand des Entwurfs: 22. März 2022).

6. Weiteres Verfahren

Die Durchführung der Mehrfachbeauftragung soll voraussichtlich von April bis Juli 2022 erfolgen. Eine erste Vorbesprechung der potentiellen Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung mit den teilnehmenden Architekturbüros wurde – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Offenburg zum Auslobungstext – bereits am 18. März 2022 durchgeführt, um eine zügige Durchführung des gesamten Verfahrens zu ermöglichen. Folgende Zeitplanung ist dabei aktuell detailliert vorgesehen:

Ausgabe Auslobungsunterlagen (Versand per E-Mail)	12.04.2022
Ausgabe der Modellgrundlage (Versand per Post)	12.04.2022
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	19.04.2022
Rückfragenbeantwortung bis	25.04.2022
Abgabe der Arbeiten (Submissionstermin)	13.06.2022
Abgabe Modell (Submissionstermin)	20.06.2022
Sitzung Bewertungsgremium	05.07.2022

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

043/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
14.03.2022

Betreff: Neubau eines Pflegeheims (Am Feuerbach) - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

Für das Bewertungsgremium sollten die Fraktionen bitte bis zum 05.04.2022 an stadtplanung@offenburg.de jeweils eine Vertreter*innen benennen.

Im Anschluss wird das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat der Stadt Offenburg zur Beratung vorgelegt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Auslobungstext (Entwurf)