

Sitzungsvorlage Nr.: 106/2021

Sitzung am 22.10.2021

Öffentlich

Bearbeiter.: Daniel Bayer

Aktenzeichen: 502.11

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
		D. Bayer	

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.10.2021	öffentlich
Verwaltungs- und Finanzausschuss	Vorberatung	15.07.2021	nicht öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Schaffung eines Ärztehauses und einer
 Pflegeeinrichtung im Hauptort
 - Anmietung von Flächen für städtische Zwecke**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat befürwortet die Anmietung von Flächen im Ärztehaus für die Sozialstation, die Tagespflege und die Kindertageseinrichtung.
2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, weitergehende (Planungs-) Gespräche mit der BeneVit Holding GmbH zu führen und die entsprechenden Mietkonditionen zu verhandeln. Der Mietvertrag ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Einrichtung einer zusätzlichen eingruppierten Kindertageseinrichtung im Gebäude „Hangergasse 68“ zu prüfen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 20, 30**

I. Allgemeines

Die BeneVit Holding GmbH hat die Absicht, in der „Hossinger Straße“ in Meßstetten ein Ärztehaus und eine Pflegeeinrichtung zu errichten. Im Zuge der nun fortgeschrittenen Planung ist abschließend die Frage zu beantworten, ob die Stadt ein Interesse an Flächen im Ärztehaus für städtische Zwecke hat. Bei Einreichung des Baugesuchs muss mit Blick auf die geplante Nutzung und den damit verbundenen möglichen Auflagen feststehen, ob eine Anmietung von Flächen für den städtischen Bedarf in Betracht kommt.

Die Verwaltung hat sich hierzu Gedanken gemacht und den Bedarf an Flächen gegenüber dem Verwaltungs- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 15.07.2021 aufgezeigt. Im Folgenden werden die Bereiche dargestellt, die im weiteren Fortgang zu erörtern sind.

II. Kindergarten

Wie in der Sitzung des Gemeinderates am 20. Mai 2021 informiert, stehen in den Kindertageseinrichtungen in der Gesamtstadt aktuell keine kurzfristigen Plätze mehr zur Verfügung. In fast allen Einrichtungen bilden sich deshalb teils lange Wartelisten. Insbesondere bei Zuzügen oder zu kurzfristigen Anmeldungen kann den Kindern kein entsprechender Kindergartenplatz angeboten werden.

Hauptgrund für diese Entwicklung ist die hohe Nachfrage nach Plätzen im Ganztagesbereich sowie im Bereich der unter Dreijährigen. Im Gegensatz zur früher üblichen Re-

gelbetreuung sind die Gruppengrößen in diesen stark nachgefragten Betreuungsmodellen deutlich kleiner, was die Platzzahl entscheidend reduziert. Dieser Entwicklung soll ab nächstem Jahr entgegengewirkt werden, indem verstärkt Vergabekriterien für die Kita-Plätze angewandt werden sollen. Bis vor kurzem war es durch ausreichend Plätze beispielsweise nicht erforderlich, bei der Vergabe eines Ganztagesplatzes die tatsächliche Arbeitstätigkeit und -zeit beider Elternteile zu erheben.

Als Ausblick lässt sich festhalten, dass dieser Trend im Bereich U3/Ganztag weiter anhalten wird und die erfreuliche Entwicklung zahlreicher Bauplatzveräußerungen die Lage im Kita-Bereich weiter verschärfen wird.

Aus diesem Grund prüft die Verwaltung aktuell verschiedene Möglichkeiten, einzelne zusätzliche Plätze zu schaffen. Die Kapazitäten in den bestehenden Räumlichkeiten sind jedoch vollständig ausgeschöpft, zum Teil sogar eher über die vorgesehene Größe hinaus belegt.

Im geplanten Ärztehaus in der Hossinger Straße eine zusätzliche Kita einzurichten würde aus Sicht der Verwaltung mehrere Vorteile bieten. Statt hoher Investitionskosten für einen Neu- oder Anbau stünde hierbei eine Mietlösung im Raum. Auch die Lage der Einrichtung wäre sehr günstig und zentral; beispielsweise auch aus dem Wohnbaugebiet „Sickersberg / Kreuzbühl“ sowie dem künftigen Baugebiet „Loh“ gut zu erreichen.

Die näheren Einzelheiten (Anzahl Gruppen / Plätze, Außenbereich, Betreuungsmodelle etc.) sind von der Planung abhängig und müssen sich letztlich an den gegebenen Möglichkeiten orientieren. Aus Sicht der Verwaltung sollte jedoch zumindest eine zweigruppige Kita vorgesehen werden, um die o.a. Lage dauerhaft zu entspannen.

III. Sozialstation

Seit Juli 2007 befindet sich die Sozialstation Meßstetten in den Räumlichkeiten in der „Hangergasse 68“, zwischen Altenwohnanlage und Pflegeheim sowie der Begegnungsstätte im 1. Obergeschoss. Das Grundstück wird im Rahmen eines Erbbaurechts genutzt.

Die bisherigen Räumlichkeiten umfassen 170 m² Nutzfläche zzgl. Verkehrsflächen.

Mit Blick auf die Entwicklungen bei der Sozialstation der vergangenen 15 Jahren ist die Sozialstation weiter personell gewachsen, sodass die Räumlichkeiten einen effizienten Betrieb der Sozialstation erschweren.

Wesentliche Veränderungen haben sich beim „Stammpersonal“ ergeben, die zu mehr Büroarbeitsplätzen führen. Folgendes Stammpersonal ist derzeit vorhanden:

Neben der personellen Erweiterung entsprechen die Räumlichkeiten nicht mehr dem

aktuellen Bedarf an Funktionsräumen.

Die Pflegedienstleitung hat bereits in der Vergangenheit auf die beengte Raumsituation hingewiesen und ein Raumprogramm erarbeitet. Hierbei ist eine Nutzfläche von 260 m² zzgl. Verkehrsflächen vorgesehen.

Es ist ersichtlich, dass eine Umsetzung am bisherigen Standort aufgrund des Flächenbedarfs nicht realisierbar ist. Eine weiterführende Planung wurde bislang nicht beauftragt.

Aufgrund der räumlichen Situation wurden bereits im Jahr 2018 im Rahmen der Beratung über die Ansiedlung eines Ärztehaus Überlegungen zu einem möglichen Umzug der Sozialstation getroffen. Des Weiteren wurde im Erbbauvertrag mit BeneVit u.a. die Nutzung des künftigen Gebäudes mit Räumen für die Sozialstation berücksichtigt.

Eine mögliche Ansiedlung der Sozialstation im Ärztehaus stellt aus Sicht der Verwaltung eine zukunftsweisende Ausrichtung der Sozialstation dar und sollte durch eine Planung unbedingt in Betracht gezogen werden.

IV. Tagespflege

Bereits im Jahr 2016 wurden auf Anweisung von Herrn Bürgermeister Schroft Überlegungen angestellt, eine kommunale Tagespflege unter der Leitung der Sozialstation Meßstetten einzurichten. Hierfür hat der damalige Geschäftsführer der Sozialstation, Herr Ritter, Kontakt mit der Diakonie Württemberg aufgenommen und eine bestehende Einrichtung aus der Umgebung besichtigt.

Eine wirtschaftliche Führung einer Tagespflegeeinrichtung ist laut herrschender Meinung grundsätzlich ab 15 Tagespflegeplätzen gewährleistet. Der Bedarf ist in der Stadt Meßstetten gegeben. Die Pflegedienstleitung der Sozialstation kann sich weiterhin vorstellen, eine kommunale Tagespflege als städtisches Angebot zu betreiben.

Zur Flächenermittlung wird für die Nutzfläche von einem Bedarf für einen Tagespflegeplatz i.d.R. von 15 - 20 m² ausgegangen. Bei 15 Plätzen bedeutet dies eine Nutzfläche von 225 - 300 m². Eine Mindestgröße von 15 Plätze bzw. 225 m² wäre daher vorzusehen. Eine Unterbringung im Ärztehaus und damit verbunden die Nähe zu den möglichen künftigen Räumen der Sozialstation wird als sinnvoll erachtet. Auch in diesem Fall hat der Gemeinderat in der Vergangenheit bereits eine mögliche Einrichtung der Tagespflege im Ärztehaus erwogen und die Nutzung der Räumlichkeiten als Tagespflege im Erbbauvertrag festgehalten.

V. Nachnutzung „Hangergasse 68“

Das Gebäude der Sozialstation wurde auf der Grundlage eines Erbbauvertrages mit der Pfarreistiftung der Evangelischen Landeskirche Baden-Württemberg erbaut. Die Nutzung im Erbbauvertrag ist derzeit auf „Sozialstation mit Begegnungsstätte“ reduziert. Für eine anderslautende Nutzung ist die schriftliche Zustimmung der Kirche erforderlich.

Als mögliche Nutzung könnten aus Gründen des erforderlichen Bedarfs die Einrichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte von Interesse sein. Bevor Gespräche mit der Pfarreistiftung geführt werden, sollte allerdings die Machbarkeit geprüft werden.

VI. Vorberatung Verwaltungs- und Finanzausschuss

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat im Rahmen seiner Sitzung vom 15.07.2021 die Räumlichkeiten der Sozialstation in der Hangergasse besichtigt und sich sowohl von der beengten Raumsituation als auch von der schlechten Parkplatzsituation überzeugen können. In der anschließenden Beratung wurde vom Ausschuss der Handlungsbedarf bestätigt, die Räumlichkeiten der Sozialstation dauerhaft zu verbessern und zusätzlich eine Tagespflege einzurichten.

Hinsichtlich des Kindergartens war in der Aussprache unbestritten, dass ein Bedarf für die Schaffung von weiteren Kindergartenplätzen vorhanden sei. Neben einer möglichen Anmietung im Ärztehaus soll zusätzlich die Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Hangergasse geprüft werden.

VII. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Beratung im Verwaltungs- und Finanzausschuss hat die Verwaltung Herrn Pfister den Raumbedarf für die Einrichtung einer Sozialstation/Tagespflege und eines 2-gruppigen Kindergartens angemeldet. Mittlerweile wurde von Herrn Pfister bestätigt, dass der angefragte städtische Raumbedarf in der weiteren Planung berücksichtigt werden kann, ohne dass die bislang angedachten Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden müssen.

Über den weiteren Fortgang hat der Gemeinderat zu beraten. Es wird empfohlen, die Verwaltung zu ermächtigen, weitergehende (Planungs-) Gespräche mit der BeneVit Holding GmbH zu führen und die entsprechenden Mietkonditionen zu verhandeln. Der Mietvertragsentwurf ist abschließend dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.