

B e r a t u n g s f o l g e:

- | | | | |
|---|------------|--------------|---|
| 1. Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Immobilien, Krankenhäuser und Pflegeschule | 28.06.2016 | Vorberatung | N |
| 2. Kreistag | 07.07.2016 | Entscheidung | Ö |

Franz Baur/15.06.16

gez. Dezernent / Datum

Leutkirch, Landratsamt Außenstelle Leutkirch, Umbau Untergeschoss

I. Beschlussentwurf:

1. Der Unterbringung der DiPers GmbH im Hanggeschoss mit dem damit verbundenen Rückbau des OP-Bereichs und der Sterilisation wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für notwendigen Umbaumaßnahmen in Höhe von 1,54 Mio. € fortzuführen, die Vergabeverfahren durchzuführen und die Bauaufträge in eigener Zuständigkeit zu vergeben und umzusetzen.
2. Für die interdisziplinär nutzbare Büro-Zone im Hanggeschoss soll die Verwaltung ausschließlich die Entwurfsplanung abschließen. Der Umbau für die interdisziplinär nutzbare Büro-Zone im Hanggeschoss soll zunächst nicht erfolgen - die Umsetzung kann im Bedarfsfall zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.
3. Der unter „Finanzierung“ dargestellten Budgetumschichtungen wird zugestimmt.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Der Kreistag sprach sich in seiner Sitzung am 17.12.2015 für die Zentralisierung der Verwaltung in Leutkirch, am Standort des Gesundheits- und Verwaltungszentrums, aus.

In der Sitzung am 22.03.2016 hat der Kreistag den Umbau des 1.Obergeschosses zur Herstellung von Büroeinheiten das Amt für Migration und Integration sowie für das Jobcenter beschlossen. Die angemieteten Räumlichkeiten des Jobcenters in Leutkirch wurden auf den 01.10.2017 gekündigt.

Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt die Planung zur Unterbringung der DiPers GmbH im Hanggeschoss mit Rückbau des ehemaligen OP-Bereichs weiter auszuarbeiten und dem Kreistag die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zur weiteren Beratung vorzustellen.

Der aktuell ermittelte Flächenbedarf der DiPers GmbH, mit der besonderen Anforderung, mehrere große Schulungsräume zu benötigen, konnte nachgewiesen werden und wurde im Flächenlayout abgebildet. Das geforderte Raumprogramm kann auf einer Fläche von 650 m² im Bereich der ehemaligen OP's und auf den Flächen der ehemaligen Sterilgutaufbereitung nachgewiesen werden. Es konnte eine überzeugende Lösung für die 7 Büros, die vorrangig für die Einzelberatung benötigt werden und für die 3 großen Schulungsräume für die Maßnahmen der DiPers GmbH entwickelt werden. Möglich ist die Herstellung einer strukturierten und gut organisierten, zusammenhängenden Büro- und Schulungseinheit für die DiPers GmbH.

Durch die geschickte Aufteilung der Schulungsräume entsteht ein zentraler Aufenthaltsbereich, der in den Pausen Möglichkeit zum Austausch und Verweilen bietet und dennoch gut einsichtig ist. In der abgetrennten Büro-Zone steht den Mitarbeitern eine Teeküche zur Verfügung, die auch für interne Besprechungen genutzt werden kann. Die aktuell überarbeitete Anordnung der Schulungsräume ermöglicht jedem Schulungsraum die Möglichkeit der natürlichen Belüftung und Belichtung. Benötigte Nebenräume wurden in die Zone geringer Belichtung verlagert und zur Strukturierung des Konzeptes herangezogen. Die bestehende Lüftungsanlage kann die Funktion zur notwendigen Klimatisierung der großen Räume übernehmen. Die geringe natürliche Belichtung an der Südfassade der ehemaligen OPs wird durch zusätzliche Fenster verbessert. Zusätzliche Fenster erhält auch der neue Schulungsraum am Innenhof. Die Planunterlagen sind als Anlage 1 und 2 beigelegt.

Künftig steht im Hanggeschoss ein Schulungsraum zur Verfügung, der von allen Nutzern am Standort des Gesundheits- und Verwaltungszentrums nach Bedarf genutzt werden kann.

Die Kosten für die Maßnahme zum Umbau des Hanggeschosses betragen gemäß

der als Anlage 3 beigelegten Kostenberechnung 1,54 Mio. €.

Optional ist die Errichtung einer interdisziplinär nutzbaren Büro-Zone im Hanggeschoss möglich. Verbleibende Flächen von 210 m² am Innenhof können bei Bedarf für die Schaffung, auch einer eigenständigen Einheit mit maximal 10 Arbeitsplätzen, eigener Teeküche und Nebenräumen, umgenutzt werden.

Gemäß der für die Errichtung einer interdisziplinär nutzbaren Büro-Zone im Hanggeschoss als Anlage 4 beigelegten Kostenberechnung betragen die Kosten 308.000 €

Aktuell besteht kein Bedarf an diesen zusätzlichen Räumen. Eine bauliche Umsetzung auf Grundlage der ausgearbeiteten Planungen für das Hanggeschoss ist auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Wie bereits vorgestellt soll der ehemalige Empfang im Erdgeschoss des Krankenhauses wieder reaktiviert werden. Die zusammenhängende Einheit mit 5 Arbeitsplätzen kann ohne Umbauarbeiten wieder in Betrieb genommen werden und ist aufgrund der zentralen Lage im Eingangsbereich bestens als Anlauf- und Informationsstelle für die Dienstleistungen der Kreisverwaltung geeignet.

Betrachtung der Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtkosten der Maßnahme teilen sich auf in

Kosten des Rückbaus des ehemaligen OP-Bereichs: (Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung)	228.000 €
---	-----------

Kosten des Umbaus als Büro- und Schulungszentrums: (Investitionskosten)	1.300.000 €
--	-------------

Bei der Betrachtung der Refinanzierung der Investitionskosten wurden als Basis die Kosten des Umbaus zugrunde gelegt. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung dem Aufwand zugeordneten Kosten des Rückbaus des OP-Bereiches in Höhe von 228.000 € bleiben dabei außer Betracht. Der ehemalige OP- Bereich kann nur schwer einer neuen Nutzung zugeführt, da die große Raumentiefe zwischen Fassade und Innenhof keine Nutzung mit kleineren Strukturen und dem Bedarf an natürlicher Belichtung zulässt. Für die langfristige Entwicklung des Gesundheits- und Verwaltungszentrums bietet es sich an, diese Fläche als Schulungsraumzone zu verwenden, da sich diese in die Raumentiefe ideal einfügt.

Die Nutzungsdauer für die Investition wurde auf 25 Jahre festgelegt.

Bei Investitionskosten von 1,3 Mio. €, der Nutzungs- und Abschreibungsdauer von 25 Jahren, einer umgebauten Fläche von 659 m² und einem Zinssatz von 1,5 % ergibt sich ein notwendiger Mietzins zur Refinanzierung der Investition von 7,29 €/m². Unter

Berücksichtigung der Abschreibungen aus der vorhandenen Bausubstanz (Rohbauwert) von 0,83 €/m² ergibt sich eine notwendige Netto-Kaltmiete von 8,12 €/m².

Durchschnittliche Kosten pro Jahr

	Kosten/Jahr	pro Monat/m ²
Abschreibungen	48.520 €	6,14 €/m ²
kalkulatorische Zinsen	9.097 €	1,15 €/m ²
gesamt	57.617 €	7,29 €/m ²
Abschreibung aus vorhandener Bausubstanz		
	6.590 €	0,83 €/m ²
gesamt	64.207 €	8,12 €/m ²

Die Verhandlungen mit der Dipers GmbH ergaben, dass das Tochterunternehmen des Landkreises zu folgenden Bedingungen anmieten kann:

Mietfläche:	ca. 563 m ²
Laufzeit des Mietvertrages:	10 Jahre
Mietzins/m ²	7,50 €/m ²
Mietzins/Jahr	50.670 €

Weiterhin leistet die Dipers zwei Einmalzahlung in Höhe von 50.000,00 €. Eine zu Beginn des Mietvertrages und eine weitere nach 5 Jahren

Aus der Sicht von Dipers wäre der Abschluss eines Mietvertrages für 5 Jahre mit der Option auf weitere 5 Jahre bei einer Einmalzahlung in Höhe von 100.000 € zu Vertragsbeginn die favorisierte Variante. Aus der Sicht des Landkreises als Investor sollte ein Vertrag mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen werden.

Aufgrund der Mietkosten hat Dipers keinen weiteren zwingenden Bedarf an der Anmietung der weiteren Räume im Untergeschoss, insbesondere an dem interdisziplinären Schulungsraum. Dieser Raum kann sinnvoll als zentraler Besprechungsraum für die Außenstelle Leutkirch des Landratsamts genutzt werden, da es in Leutkirch für das Landratsamt mit den Ämtern Migration und Integration, Jobcenter, Gesundheitsamt und Veterinäramt keinen entsprechend großen Besprechungsraum gibt.

Die Fläche des Flures und der Toilettenräume werden im Verhältnis der Nutzungsfläche prozentual dem Besprechungsraum und Dipers zugeteilt, so dass Dipers eine Fläche von 563m² anmieten wird.

Bei einer prozentualen Aufteilung der Investitionskosten ergibt sich folgendes Bild zur Wirtschaftlichkeit der Investition:

DIPERS 85 %,	1.115.000 €
Besprechungsraum LRA 15 %	185.000 €

Bei einer monatlichen Miete in Höhe von 4.222,50 € (7,50 € /m²) und einer Einmalzahlung von 100.000 € ergibt sich bei einer veranschlagten Nutzungsdauer von 25 Jahre der Räume ein Nettobarwert der Mietzahlungen von 1.145.540 €. Im Vergleich mit den Investitionskosten ergibt sich ein Überschuss in Höhe von 30.540 €.

Terminplanung

Parallel zu den Planungen des Hanggeschosses wird die Abwicklung des ersten Etappierungsschrittes, Umbau im 1.OG (Neubau) für das Amt für Migration und Integration und Umbau im 1.OG (Altbau) für das Jobcenter planmäßig vorangetrieben. Der Bauantrag wurde bei der Stadt Leutkirch eingereicht, mit der Baugenehmigung ist Ende Juni zu rechnen.

Zurzeit wird die Ausführungsplanung für die künftige Nutzung des 1. Obergeschosses ausgearbeitet. Diese wird bis Mitte Juni 2016 abgeschlossen sein, sodass anschließend die Ausschreibungs- und Vergabephase bis Ende Juli 2016 erfolgen kann und voraussichtlich im August 2016 mit dem Umbau des Neubauteiles begonnen werden kann. Nach 3-monatiger Umbauzeit ist voraussichtlich im November 2016 der Neubauteil des 1.Obergeschosses bezugsfertig.

Für den Altbauteil des 1.Obergeschosses ist der Baubeginn auf September 2016 festgesetzt und bei einer Bauzeit von 7 Monaten der Altbauteil im 1.Obergeschoss im April 2017 bezugsfertig.

Für die Umnutzung des Hanggeschosses, als zweiten Etappierungsschritt, liegt die Ausarbeitung des Entwurfs mit der zugehörigen Kostenberechnung vor. Parallel zur Erarbeitung des Bauantrages kann die Ausarbeitung mit der Ausführungsplanung beginnen, die nach 3 Monaten, Mitte Oktober 2016 abgeschlossen sein wird. Nach einer ca. 8-wöchigen Ausschreibungs- und Vergabephase können die Bauarbeiten im Januar 2017 beginnen. Nach einer 9-monatigen Bauzeit im Hanggeschoss kann der neu geschaffene Bereich voraussichtlich Anfang Oktober 2017 bezogen werden. Die Terminplanung ist als Anlage 5 angefügt.

Status Rückforderung Fördermittel des Landes aus der Krankenhausfinanzierung

Die Verwaltung hat beim Regierungspräsidium Tübingen folgende Anträge zur Abwicklung zur Schließung der Betriebsstätten Isny und Leutkirch des Klinikums Westallgäu eingereicht:

- a) Antrag auf Verzicht der Rückforderung von gewährten Investitionskostenzuschüssen
- b) Gewährung einer Schließungshilfe
- c) Eigenmittelausgleich

zu a) Das Land kann auf die Rückforderung von gewährten Investitionskostenzuschüssen verzichten, wenn das Krankenhaus im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium aus dem Krankenhausplan ausgeschieden ist und wenn und soweit krankenhausspezifische bauliche Investitionen zu keiner Steigerung des Gebäudewertes für Nachfolgenutzungen geführt haben und auch nicht entsprechend ihrer ursprünglichen oder einer ähnlichen Zweckbestimmung weiter verwendbar sind.

Die Verwaltung hat in dem Antrag erläutert, dass die krankenhausspezifischen Einbauten einen Hemmschuh in der Nachnutzung darstellen und mit hohem finanziellen Aufwand zunächst zurückgebaut werden müssen.

zu b)

Hier hat der Landkreis die Kosten des Freiwilligenprogramms i.H.v.719.000 € geltend macht sowie die Investitionen auf die Umstellung auf die neue Nutzung des Gebäudes.

zu c)

Für eigenfinanzierte Investitionen, die vor dem Inkrafttreten des Krankenhausfinanzierungsgesetzes im Jahr 1972 getätigt wurden, haben die Träger einen Erstattungsanspruch. Dieser Erstattungsanspruch ist in der Bilanz des Eigenbetriebs IKP ausgewiesen und beläuft sich für die Standorte wie folgt:

Isny: 946.470 €
Leutkirch: 907.245 €

Die Verwaltung schätzt die Erfolgsaussichten dieser Anträge so ein, dass keine Rückforderung des Restwerts der Investitionsförderungen des Landes für die Betriebsstätte Leutkirch erfolgt. Der bei IKP bilanzierte Restwert der Investitionen betrug zum 30.06.2013 ca. 6 Mio. €. Die letzten Investitionsförderungen für die Gebäude in Isny liegen länger als 25 Jahre zurück und sind damit vollständig abgeschrieben.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Für die nötigen Umbaumaßnahmen sind 1,54 Mio. € bereitzustellen. In der mittelfristigen Finanzplanung sind für das Jahr 2017 Investitionen i.H.v. 1,5 Mio. € vorgesehen. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplan 2016 wurde die Veranschlagung einer Verpflichtungsermächtigung für diese Mittel versehentlich nicht vorgenommen. Nachdem der Terminplan eine Vergabe der Bauaufträge noch im Jahr 2016 vorzieht, muss die Finanzierung bereits über Ausgabeermächtigungen des Jahres 2016 dargestellt werden. Der tatsächliche Mittelabfluss wird zum größten Teil erst im Jahr 2017 stattfinden.

Die Mittel werden wie folgt bereitgestellt:

a) Erfolgsplan	300.000 €
Die Kosten für den Rückbau des OP-Bereichs sind dem Aufwand zuzuordnen. Die Bereitstellung der Finanzmittel erfolgt durch Verschiebung von geplanten Instandhaltungen an den Standorten Isny, Leutkirch und Wangen in das Jahr 2017 (Flachdachsanierung Leutkirch, Fenstererneuerung PWG Wangen, Bestandsaufnahme Abwasserleitungen nach der Eigenkontrollverordnung). Im Jahr 2017 werden die Mittel neu veranschlagt und auch im Jahr 2017 erst ausgeführt.	
b) Vermögensplan	1.240.000 €
davon	175.000 €
Reste aus Vorjahren Krankenhaus Leutkirch	150.000 €
Reste aus Vorjahren Umnutzung Betriebsstätte Leutkirch	25.000 €
Verlagerung von Investitionsmittel Krankenhaus St. Elisabeth	1.065.000 €

Für das Elisabethenkrankenhaus bestehen in 2016 Investitionsmittel i.H.v 31,815 Mio. € und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 32,9 Mio. Euro, so dass trotz der Budgetverschiebung für das Projekt ausreichend Mittel zur Verfügung stehen. Die im Projekt Krankenhaus St. Elisabeth noch fehlenden Mittel werden über die Wirtschaftspläne 2017 und 2018 restfinanziert (siehe TOP Kostenbericht EK).

1. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	Eigenbetrieb IKP
<u>Finanzierung im Kreishaushalt</u>	
Finanzierung im Haushalt des Eigenbetriebs IKP	
1.1. Konsumtiv (Ertrag / Aufwand)	
Erfolgsplan 2016	0,3 Mio. Euro
Verschiebung von geplanten Instandhaltung in das Jahr 2017	300.000 €
1.2. Investiv (Einzahlung / Auszahlung)	
Vermögensplan 2016	1,24 Mio. Euro
Haushaltsjahr 2016	
Haushaltsreste 2013, 2014 Umnutzung Betriebsstätte Leutkirch	25.000 €
Haushaltsreste Krankenhaus Leutkirch	150.000 €
Budgetverschiebung von „Neustrukturierung KH St. Elisabeth“	1.065.000 €
gesamt:	1.540.0000 €

Finanzielle Auswirkungen mit Kämmerei besprochen und geklärt.

gez. (Baur / 14.06.2016

Anlagen:

Anlage 1 GR Hanggeschoss_

Anlage 2 GR Hanggeschoss DiPers GmbH__

Anlage 3 Kostenberechnung DiPers

Anlage 4 Kostenberechnung Interd. Zone

Anlage 5 Terminplan DiPers__