

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

- | | | | |
|---|------------|--------------|---|
| 1. Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Immobilien, Krankenhäuser und Pflegeschule | 26.09.2017 | Vorberatung | N |
| 2. Kreistag | 17.10.2017 | Entscheidung | Ö |

Franz Baur/ 15.09.2017

gez. Dezernent / Datum

Oberschwabenklinik gGmbH - Unterbringung der Verwaltung

I. **Beschlussentwurf:**

Der Umbau der Flächen zur interimistischen Unterbringung der Verwaltung der Oberschwabenklinik gGmbH in den Räumen der ehemaligen Kinderklinik, Nikolausstraße 10 in Ravensburg, wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zu den aufgezeigten Maßnahmen voranzutreiben sowie die Bauleistungen in eigener Zuständigkeit im Rahmen des Projektbudgets in Höhe von 1,4 Mio. € - vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch den Wirtschaftsplan 2018 - auszuschreiben, zu beauftragen und die Baumaßnahmen umzusetzen.

II. **Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

1. Veranlassung

Im Rahmen des Projektes „Neustrukturierung Krankenhaus St. Elisabeth – 2. Bauabschnitt“ war die Unterbringung der Verwaltung der OSK im Bauteil F (bisherige provisorische Notaufnahme) vorgesehen.

Durch die Fortschreibung des Bedarfs seit Ausarbeitung des Raumprogrammes im Jahr 2006 und dessen Überarbeitung im Jahr 2013 hat sich der Flächenbedarf verändert. Für die Verwaltung sind die ursprünglich im Krankenhausgebäude geplanten

Flächen nicht mehr darstellbar. Die für medizinisch-pflegerische Nutzung erstellten Räumlichkeiten des Bauteils F sind für eine Nutzung durch die Verwaltung zudem relativ groß geschnitten und mit Medien (Med.Gasen) ausgestattet.

Hinsichtlich der Anbindung des Gebäudes an die Klinikbereiche, vor allem wegen der Nähe zu den medizinischen Funktionsbereichen, wurden in diesem Jahr Überlegungen hinsichtlich möglicher Kooperationen und Umnutzungen zu Praxisräumen sowie eines ambulanten OP-Zentrums als sinnvolle Ergänzungen zum Portfolio der OSK angestellt.

Das Flächenangebot im Bauteil F ist für die Unterbringung der Verwaltung durch die Veränderungen in den letzten Jahren zu gering. Sinnvollerweise sind außerdem die Flächen im Bauteil aufgrund der Ausstattung und Nähe zu den med. Funktionseinheiten einer medizinischen Nutzung zuzuführen.

Mit dem bereits anstehenden Abbruch des bestehenden Hochhauses am Krankenhaus St. Elisabeth im Frühjahr/Sommer 2018 sind für die dort untergebrachten Abteilungen der Verwaltung der Oberschwabenklinik andere Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Umzug der Kinderklinik in das neue Mutter-Kind-Zentrum der OSK werden deren bisherige Räume bis Ende 2017 frei und können von der Stiftung St. Elisabeth weiter angemietet werden.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens auf der Krankenhausliegenschaft soll das Planungsrecht für die Errichtung eines neuen Baukörpers zur Unterbringung der Verwaltung hergestellt werden. So könnte mittelfristig die Verwaltung in eigenen Räumen auf dem Krankenhausareal untergebracht werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Verwaltung der Oberschwabenklinik für eine Dauer von 5 Jahren interimistisch in den Räumen der ehemaligen Kinderklinik, Nikolausstraße 10 in Ravensburg, unterzubringen und die Räume entsprechend der künftigen Nutzung baulich anzupassen.

2. Beschreibung des Gebäudes und der künftigen Nutzung

Das in den 1950er Jahren errichtete Gebäude in der Nikolausstraße 10 ist im Eigentum der Stiftung St. Elisabeth. Baulich untergliedert sich das Gebäude in einen Nord-, Ost- und Westflügel, die über ein zentral liegendes Treppenhaus erschlossen werden. Der größere Teil des Gebäudes wird bisher durch die Kinderklinik St. Nikolaus genutzt; andere Gebäudeteile beherbergen sozialen Einrichtungen des Vermieters.

Die mit dem Auszug der Kinderklinik freiwerdenden Flächen können bis auf wenige Ausnahmen (Eigenbedarf des Vermieters) für eine Nutzung als Verwaltungsräume herangezogen werden. Mit den beiliegenden **Grundrissplänen** werden die künftige zur Verfügung stehenden **Mietflächen (Anlage 1)** blau hinterlegt dargestellt. Die darin enthaltenden Raumbezeichnungen stellen noch die bisherige Raumnutzung dar.

Mit der künftigen Nutzung stehen im Untergeschoss neben technischen Räumen Lager- und Archivflächen zur Verfügung. Im Erdgeschoss wird neben Verwaltungsräu-

men der OSK auch eine Kinderarztpraxis Platz finden. Die Flächen im 1. und 2. Obergeschoss werden ebenfalls mit Verwaltungsräumen der OSK belegt; dazu gehören auch drei Schulräume für die Beschulung kranker Kinder. Im Nordflügel des 3. Obergeschosses werden dem Eigenbetrieb IKP Büroflächen zur Verfügung gestellt

Die neue Nutzungsart bedarf einer Genehmigung durch das Bauordnungsamt der Stadt Ravensburg. Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung wird erstellt und eingereicht.

3. Bauliche Maßnahmen

Bisher waren im Klinikgebäude im Wesentlichen Behandlungsräume und Patientenzimmer untergebracht. Da die künftige Nutzung zeitlich begrenzt sein soll, wird die vorhandene Raumstruktur für die interimistische Büronutzung beibehalten und nur im Einzelfall und wo unbedingt nötig, aus kleinen Einzelräumen durch einen Wandausbruch ein Normalraum gemacht, große Räume in Einzelbüros abgetrennt oder zur Verbesserung der Raumfunktion Türen verändert.

Wände, Decken und Innentüren werden nach den Umbauarbeiten instandgesetzt und neu gestrichen sowie Bodenbeläge, wo erforderlich, ersetzt. Fenster und Sonnenschutz bleiben unverändert.

Die haustechnische Bauaufgabe reduziert sich auf die Ausstattung der Räume mit entsprechender, leistungsfähiger EDV-Verkabelung und der dafür notwendigen Stromversorgung. Deren Erschließung erfolgt über senkrechte Versorgungsstrassen, welche in den Geschossen von Unterverteilungen aus über Aufputz-Leitungskanäle horizontal in die Büroräume weitergeführt werden. Die Räume werden mit neuen arbeitsplatzgerechten Beleuchtungskörpern ausgestattet. Elektrische sicherheitstechnische Einrichtungen (Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Fluchttürsteuerungen) bleiben im Betrieb, bedürfen allerdings einer Anpassung auf den heutigen Standard.

Bestehende Sanitär- und Sozialbereiche werden an die neuen Anforderungen angepasst. Bisher in einigen Räumen installierte Umluftkühlgeräte werden in Elektro- und EDV-Räumen umverlegt. Aus dem Klinikbetrieb stammende nutzerspezifische Einrichtungen und Versorgungsmedien werden zurückgebaut oder stillgelegt.

4. Zeitliche Umsetzung - Terminplan

Bereits Anfang Oktober 2017 könnte der Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden, so dass eine Genehmigung bis Anfang Januar 2018 erwartet werden kann.

Gleichzeitig wird die Ausführungsplanung erstellt und nachfolgend die Ausschreibung vorbereitet. Ziel ist es, die Beauftragung der Bauleistungen im Januar 2018 durchzuführen. Die baulichen Maßnahmen zur Umnutzung der Räume des ehem. Kinderkrankenhauses könnten bis Mitte April 2018 fertiggestellt sein, so dass an deren Anschluss Ende April 2018 der Umzug erfolgen kann.

Die zeitliche Umsetzung des Projektes ist in „**Terminplan – Anlage 3**“ dargestellt.

5. Kosten

Die Kosten für den Umbau der Flächen von rund 5.200 m² für die künftige Nutzung des ehem. Kinderkrankenhauses durch die Verwaltung der Oberschwabenklinik betragen gem. der als Anlage „**Kosten - Anlage 2**“ beiliegenden Kostenschätzung rund 1,4 Mio € brutto.

III. **Finanzielle Auswirkungen:**

1. Kurzbeschreibung

Für diese Maßnahme werden im Haushalt 2018 des Eigenbetriebs IKP Finanzmittel in Höhe von 1.400.000 € eingeplant. Der wesentliche Mittelabfluss wird bei der Projektumsetzung im Jahr 2018 stattfinden.

Eine fast vollständige Refinanzierung erfolgt durch die Umlage der Kosten auf den OSK-Flächenanteil (vgl. TOP St. Nikolaus – Mieteinnahme OSK). Der restliche Aufwand für den Flächenanteil IKP verbleibt beim Eigenbetrieb.

2. Haushaltspositionen

Wirtschaftsplan 2018, Eigenbetrieb IKP

2.1 Erfolgsplan (Konsumtiv/ Auszahlung) 1.400.000,- €

Franz Baur/15.09.2017

gez. (Name Amtsleitung FI / (Datum)

Anlagen:

Anlage 01 zu 0126/2017 Grundrisse Mietflächen

Anlage 02 zu 0126/2017 Kosten

Anlage 03 zu 0126/2017 Terminplan