

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

- |   |            |              |   |
|---|------------|--------------|---|
| 1. Kreistag   | 24.10.2019 | Entscheidung | Ö |
| 2. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und<br>Kreientwicklung | 03.12.2019 | Entscheidung | Ö |

Franz Baur/ 25.11.2019

---

**gez. Dezernent / Datum**

**Errichtung von Mitarbeiterwohnungen für Mitarbeiter der OSK gGmbH - Antrag  
der FDP-Fraktion vom 08.07.2019**

**Beschlussentwurf:**

Der Antrag wird nicht weiter verfolgt.

**Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

Die Oberschwabenklinik sieht keinen Bedarf an der Errichtung von zusätzlichen Mitarbeiterwohnungen (siehe dazu auch den Bericht in der Schwäbischen Zeitung vom 19.11.2019).

Die Bereitstellung von „Dauerwohnungen“ stellt kein wirksames arbeitsmarktpolitisch geeignetes Instrument zur Gewinnung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dar.

Der derzeit vorhandene Wohnraum wird insbesondere an Praktikanten, Auszubildenden und Studenten vermietet. Darüber hinaus dient dieser Wohnraum dazu, bei einer Neueinstellung eine kurzfristige Unterbringung zu gewährleisten, aus der heraus für die Beschäftigten eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt suchen können. Diese Funktion ist über den verfügbaren Wohnraum gewährleistet.

Im Detail stellt sich die Situation im Moment wie folgt dar:

## 1. Wohnungsangebot an den Krankenhausstandorten

In **Ravensburg** stehen der Oberschwabenklinik gGmbH durch eine Kooperation mit dem Bau- und Sparverein aktuell 80 Zimmer für Mitarbeiter zur Verfügung. Weitere acht angemietete Wohnungen hält die OSK für ihre Mitarbeiter im Studentenwerk Weiße Rose zur Nutzung vor. Die zur Verfügung stehenden Wohnräume sind ausschließlich an Mitarbeiter und Schüler der Oberschwabenklinik gGmbH vermietet. Über die Errichtung und Anmietung von Wohnungen für Mitarbeiter der Oberschwabenklinik gGmbH hat im Jahr 2014 der Aufsichtsrat beraten und sich erneut gegen die Errichtung und Anmietung von weiteren rund 46 Wohneinheiten ausgesprochen. Bereits Anfang des Jahrhunderts wurde ein Bebauungsplanentwurf verworfen, welcher im Norden des einstigen Krankenhausareals Geschosswohnungsbau zur Schaffung von Betriebswohnungen vorsah.

Am Standort **Wangen** stehen der Oberschwabenklinik gGmbH im ehemals als Personalwohngebäude I bezeichneten Gebäude (Am Engelberg 33a) neben dem Krankenhaus 10 Zimmer zur Verfügung.

Das in den 70er Jahren als Personalwohnheim II (Am Engelberg 33b) neben dem Krankenhaus errichteten Hochhaus verfügt derzeit über insgesamt 101 Wohnungen bzw. Appartements. Bei der Vermietung dieser Wohneinheiten werden die Schüler und Mitarbeiter der Oberschwabenklinik bevorzugt. Für die Schülerinnen und Schüler der Pflegeschulen gelten darüber hinaus vergünstigte Miettarife. Insgesamt sind hier zurzeit 21 Wohnungen an Mitarbeiter und 34 Wohnungen an Schüler der Oberschwabenklinik gGmbH vermietet. Aufgrund des günstigen Mietangebots in diesem Gebäude insgesamt beteiligt sich der Landkreis Ravensburg in Wangen nicht unwesentlich beim Angebot für sozialen Wohnraum.

Das Gebäude aus den 70er Jahren ist allerdings stark sanierungsbedürftig. Um den Wohnraum mittelfristig zur Verfügung zu stellen, sind dringende, umfassende Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Vor allem die technischen Verteileranlagen und -netze, die sanitären Einrichtungen und Fenster sind nach knapp 50-jährigem Gebäudebetrieb zu erneuern.

Am Krankenhausstandort in **Bad Waldsee** stehen dem Eigenbetrieb IKP in denen als Personalwohngebäude und Ärztehaus bezeichneten Immobilien insgesamt 4 Wohnungen und 35 Appartements zur Vermietung zur Verfügung. Dabei ist eine der Wohnungen am Ärztehaus (Robert-Koch-Straße 48) an eine Mitarbeiterin der Oberschwabenklinik gGmbH vermietet, die restlichen drei an sich um Ruhestand befindenden Mitarbeiter der OSK. Sieben Appartements sind an Mitarbeiter der OSK, ein weiteres Appartement ist an einen Schüler der Gesundheitsakademie Bodensee-Oberschwaben vermietet. Auch bei der Vermietung des Wohnraums am Krankenhaus Bad Waldsee erhalten Schüler und Mitarbeiter des Klinikbetriebes den Vorzug. Im Personalwohngebäude (Robert-Koch-Straße 52) befinden sich im Erdgeschoss, dem 1. Obergeschoss und Teilen des 2. Obergeschosses Einrichtungen des Deutschen Roten Kreuzes, der Caritas und der Kreisverwaltung. Bei einer steigenden Nachfrage der Oberschwabenklinik gGmbH nach Wohnraum für Mitarbeiter am Krankenhausstandort Bad Waldsee sollte über die Rückführung der in den vergangenen Jahren umgenutzten Wohnungen nachgedacht werden. Für die verdrängten Verwaltungsnutzungen müssten Lösungen an andere Stelle in Bad Waldsee geschaffen werden.

Das ehemalige Schülerwohnheim in der Robert-Koch-Straße 42 wurde zuletzt für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt. Nach dieser Nutzung wurde

das Gebäude aufgrund der hohen Instandhaltungsdefizite außer Betrieb genommen. Eine Instandsetzung scheidet bei nicht mehr zeitgemäßer Grundrissstruktur mit gemeinschaftlicher Sanitäreinrichtung aus.

Fazit:

An den Krankenhausstandorten stehen ausreichend Wohnungen zur Verfügung. Der Bestand wurde in den zurückliegenden Jahren mangels Nachfrage oftmals anderen Nutzungen zugeführt. Er ist zudem ganz überwiegend sanierungsbedürftig. Die finanziellen und personellen Ressourcen müssen daher in erster Linie in die weitere Betriebsfähigkeit der vorhandenen Gebäude gesteckt werden, bevor über die Errichtung von neuen Wohnungen entschieden werden kann.

Soweit sich an den Krankenhausstandorten der Oberschwabenklinik gGmbH keine Wohngebäude befinden, wurden Kooperationen mit Dritten abgeschlossen, um für die Mitarbeiter der OSK Wohnraum in der räumlichen Nähe zu den Krankenhäusern anbieten zu können.

## **2. Bauliche Situation an den Krankenhausstandorten**

An den drei Häusern der Oberschwabenklinik gGmbH, dem St. Elisabethen-Klinikum in Ravensburg, dem Westallgäu Klinikum in Wangen, und dem Krankenhaus Bad Waldsee verfügt der Landkreis Ravensburg über eigene Grundstücke. Am Heilig-Geist-Spital in Ravensburg ist die Betriebsstätte von der Stiftung Heilig-Geist-Spital Ravensburg angemietet.

Die Nutzung der Grundstücke am St. Elisabethen-Klinikum in **Ravensburg** ist geprägt durch Gebäude mit einem Angebot an klinischen, ambulanten oder aber gesundheitsnahen Dienstleitungen. Also durch ein Angebot für Untersuchung, Behandlung und Pflege als auch durch Rehabilitation und Prävention. Für den weit überwiegenden Teil der bislang unbebauten Flächen werden zurzeit in einem Bebauungsplanverfahren zur Fortschreibung des rechtskräftigen Bauplanungsrechts die zulässigen Nutzungen festgelegt. Vor dem Hintergrund der für den Klinikbetrieb notwendigen Entwicklung der klinischen Kerngeschäfte durch die Oberschwabenklinik gGmbH selbst oder der hierzu notwendigen Sekundargeschäfte (Verwaltung, Ausbildung etc.) als auch durch unterstützende Dritte (Facharztpraxen) und dringende erforderliche Stellplätze wurde vom Gemeinderat der Stadt Ravensburg am 06.07.2016 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf Basis einer bedarfsgerechten Planung wurde der Bebauungsplanentwurf aktuell gebilligt und ein Auslegungsbeschluss gefasst.

Im Gesamtblick ist die für eine Bebauung an diesem Standort noch verfügbare Fläche sehr gering. Die künftige Verwendung sollte daher den oben dargestellten Kernaufgaben vorbehalten bleiben.

Am Krankenhausstandort in **Wangen** ist ein Teil der Liegenschaft durch Gebäude für den Klinikbetrieb und Gebäude zur Behandlung und Pflege durch Kooperationspartner der Oberschwabenklinik gGmbH belegt. Ergänzt wird die Nutzung der Liegenschaft durch die vor wenigen Jahren erstellten Parkierungsflächen. Im Osten der Liegenschaft befinden sich in die beiden Hochhäuser aus den 60er und 70er Jahren, ehemals errichtet als Personalwohnheime, heute zudem genutzt zur Unterbringung von Verwaltungseinrichtungen.

Entwicklungspotentiale befinden sich im nordöstlichen Teil der Liegenschaft, nördlich

der Einrichtung des Zentrums für Psychiatrie. Für diese Flächen besteht derzeit kein gültiges Bauplanungsrecht. Die Errichtung der ursprünglichen Gebäude des Westallgäu-Klinikums in Wangen reicht zurück bis in das Jahr 1916. Das Krankenhaus hat sich in vielen Jahrzehnten ständig entwickelt und verändert. Das ursprüngliche Krankenhausgebäude wurde aufgestockt, erweitert und um weitere Baukörper ergänzt, die im Laufe der Zeit wiederum selbst umgebaut wurden. Die vorhandene Gebäudesubstanz wird letztendlich im Bestand nicht mehr wirtschaftlich entwicklungsfähig sein, um längerfristig den betriebsorganisatorisch notwendigen Erfordernissen eines wirtschaftlich tragfähigen Klinikbetriebs zu genügen. Schon in einigen Jahren muss daher über das künftige Angebot und die dafür notwendige bauliche Entwicklung, voraussichtlich einen Neubau am Klinikstandort in Wangen, nachgedacht werden. Für die für den Standort Wangen notwendigen Entwicklungen des Klinikbetriebes muss zwingend das Flächenpotential auf der Liegenschaft vorgehalten werden. Erst dann kann über eine Konversion von dann von einer klinischen Nutzung freigemachten Flächen nachgedacht werden.

Die kreiseigenen Grundstücke am Krankenhaus **Bad Waldsee** liegen zwischen den Bahngleisen und dem Stadtsee. Auf dem Krankenhaugelände befinden sich neben dem Krankenhaus mit Betten- und dem Funktionsbau noch Werkstattgebäude sowie Garagen und die Rettungswache des DRK. Außerdem stehen mit dem Objekt Robert-Koch-Straße 42 auf der Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus noch zwei auf Grund des Zustands außer Betrieb genommene ehemals wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude. Am nördlichen Grundstücksbereich befinden sich zwei Wohnhäuser, welche in den 70er Jahren als Personalwohngebäude und Ärztehaus errichtet wurden.

Eine Ausweisung der freien Flächen zwischen dem Stadtsee und den vorhandenen Bebauungen ist wegen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (vorhandener Baumbestand) aber auch wegen Bauverbot auf Grund vorhandenem Hochwasserrisiko (HQ100) kaum möglich.

Fazit:

Die Oberschwabenklinik gGmbH ist in ihrer Entwicklung einem stetigen Wandel unterworfen. Um auf die künftigen Bedarfe und den Entwicklungen baulich umzusetzen sind mögliche Erweiterungsoptionen für bauliche Entwicklungen vorzuhalten. Der Klinikbetrieb kann mit Leistungen aus den Bereichen Akutmedizin, Behandlung und Pflege oder den hierzu erforderlichen Sekundärleistungen wie IT-Services, Verwaltung, Medizintechnik, Apotheke etc. von den Standorten nicht flexibel Leistungen an benachbarte Standorte ausweichen. Profitiert von Kooperationspartner in räumlicher Nähe zum Klinikbetrieb.

Ein Krankenhaus entwickelt sich über die Schaffung und Anpassung von medizinischen Leistungen oder die Entwicklung und oder Inanspruchnahme von Kooperationen von zum Klinikbetrieb ergänzenden Leistungen des Kerngeschäfts der Oberschwabenklinik im Bereich Medizin und Gesundheit. Diese Potentiale sollen den stehenden notwendigen Entwicklungen des Krankenhausbetriebes vorbehalten bleiben.

Die bauliche Entwicklung der Immobilien zur Gesundheitsversorgung an den Standorten genießt Priorität und muss auch in Zukunft durch die Freihaltung der Entwicklungsachsen und Entwicklungsflächen gewährleistet sein.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

Anlagen:

Anlage 1 zu 0149/2019 - Antrag

Anlage 2 zu 0149/2019

Für Ihre Notizen

Um den Lesefluss zu erleichtern, verzichten wir auf Mehrfachnennungen von Geschlechtern. Die verwendeten Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter.