

Freigabe: Eigenbetrieb Immobilien,
Krankenhäuser und Pflegeschule

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

1. Verwaltungsausschuss	17.11.2015	Vorberatung	N
2. Kreistag	17.12.2015	Entscheidung	Ö

Landratsamt Außenstelle Leutkirch, Unterbringung der Verwaltung am Standort Leutkirch

I. Beschlussentwurf:

1. Der Verwaltungsausschuss spricht sich für die Zentralisierung der Verwaltung in Leutkirch in den Räumen des Gesundheits- und Verwaltungszentrums aus. Im ersten Etappierungsschritt soll die Belegung des 1.Obergeschosses mit dem Amt für Migration und Integration umgesetzt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine kostenreduzierte Variante für den Umbau des 1.OG durch Verzicht auf Rückbau von krankenhaustypischen Grundriss-Strukturen und Einrichtungen und durch reduzierten Ausbaustandard, parallel zu der vorgestellten Lösung zu erarbeiten. Diese Entwurfsvarianten mit zugehöriger Kostenberechnung werden von den Planungsbüros erarbeitet und im März 2016 den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

2. Das Konzept zur Zentralisierung der Verwaltung am Standort Leutkirch, im Gesundheits- und Verwaltungszentrums, soll weiter vorangetrieben werden. Die hierzu erforderlichen Planungsleistungen zur Ausarbeitung einer Vorplanung mit Kostenschätzung sollen beauftragt und in den zuständigen Gremien zur Entscheidung im März 2016 beraten werden. Die Verwaltung wird beauftragt, das Mietverhältnis für das Jobcenter in Leutkirch zum 30.06.2017 zu beenden.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Das ehemalige Krankenhaus Leutkirch setzt sich aus unterschiedlichen Gebäudeteilen zusammen. Über mehr als 100 Jahre hat sich der Komplex aus Bettenhaus und Funktionsbau entwickelt. Nach mehreren kleinen Erweiterungen folgte in den 60-er Jahren eine große Erweiterung mit 2 neuen Operationssälen, einer Intensivstation und einem Hubschrauberlandeplatz in den Jahren 1999 bis 2003. Der neue Funktionsbau ging, inzwischen im Verbund der OSK, 1999 in Betrieb, der Neubauteil des Bettenhauses im Jahr 2003. Die beiden Riegel des Bettenhauses werden durch ein

gemeinsames, zentrales Treppenhaus erschlossen und erstrecken sich über 4 Obergeschosse zuzüglich Hanggeschoss. Rückseitig zu den Bettenhäusern erschließt sich das EG, welches mit dem darunterliegenden Hanggeschoss den neuen Funktionsbau bildet. Im EG werden überwiegend die Bereiche Untersuchung / Behandlung abgedeckt und im UG die Bereiche Intensivstation, OP und Sterilisation.

Nach der Schließung des Krankenhausbetriebs konnten verschiedene Ärzte und gesundheitsorientierte Dienstleistungen am Krankenhaus gehalten werden. Diese belegen weitestgehend das 3. und 4.Obergeschoss im Bettenhaus und auch das Erdgeschoss ist in großen Teilen an Ärzte, eine Osteopathin und eine Hebamme vermietet.

Ergänzend zu den gesundheitsorientierten Nutzungen sind bereits verschiedene Verwaltungsbereiche des Landkreises im Gebäude verortet. Im Hanggeschoss des ehemaligen Funktionsbaus hat die DiPers GmbH mit momentan 2 Mitarbeitern am Standort Seminarräume und Büros und das Amt für Migration und Integration belegt mit 8 Mitarbeitern die ehemalige Intensivstation mit mehreren Büroeinheiten als Interimslösung. Zusätzlich sind in den ehemaligen Personalwohnheimen auf dem Gelände das Gesundheitsamt und das Veterinäramt des Landkreises Ravensburg untergebracht.

Weitere Optionsflächen im Hause stehen zur Verfügung. Momentan kann für das komplette 1. und 2. OG im Bettenhaus mit jeweils ca. 700 m² Nutzfläche eine neue Belegung geplant werden. Im Erdgeschoss stehen der Empfang mit ca. 70 m² Nutzfläche zur Disposition und einzelne Räume in der Nähe des Empfangs, zusätzlich die ehemalige Endoskopie mit ca. 200 m² als Einheit. Im Hanggeschoss kann nur durch den Rückbau der Sterilisation zusätzlicher natürlich belichteter Raum von ca. 50 m² geschaffen werden.

Verwaltungsbereiche die im Moment an verschiedenen anderen Standorten in Leutkirch dezentral untergebracht sind, könnten im neuen Gesundheits- und Verwaltungszentrum zentralisiert werden. Auf der Grundlage des ersten Raumprogramms des Organisationsamts könnten die nötigen Flächen nachgewiesen werden.

Zur Zentralisierung der kreiseigenen Verwaltung am ehem. Krankenhausstandort in Leutkirch wurde in den vergangenen Wochen ein Raumprogramm ausgearbeitet, welches den räumlichen Bedarf für das neue Amt für Migration und Integration, sowie für das Kundenservicezentrum mit KFZ-Zulassungsstelle des Landratsamtes, das Jobcenter und die DiPers GmbH abbildet.

Aus dem ermittelten Flächenbedarf der einzelnen Funktionseinheiten wurde eine Flächenlayout- und Etappierungsplanung erarbeitet. Im Ergebnis kann der Bedarf in der ehem. Krankenhausliegenschaft nachgewiesen werden. Die verschiedenen Funktionseinheiten der Kreisverwaltung könnten sinnvoll im 1. Obergeschoss, dem Erdgeschoss und in Teilen des Unterschossens verortet werden. Das 2. Obergeschoss kann weiter für eine Nutzung im Bereich gesundheitsorientierter Dienstleistungen oder Pflege zur Verfügung stehen:

1.Obergeschoss, Amt für Migration und Integration,

Die Unterbringung des Amtes für Migration und Integration kann im 1.OG auf einer Fläche von 700 m² mit 30 Arbeitsplätzen und entsprechenden Nebenräumen nach-

gewiesen werden und wäre durch dichtere Belegung noch erweiterbar. Eine Maximalbelegung von 38 Mitarbeitern würde mehrere Büros für 3-4 Personen und eine gering ausgestattete Nebenraumzone, entsprechend der Anzahl der Mitarbeiter, bedingen. Die Trennung der beiden Baukörper durch das Treppenhaus ermöglicht es, flexibel auf die Mitarbeiterzahl in diesem Bereich zu reagieren. Die momentan geplante, voll genutzte Fläche für das Amt für Migration und Integration könnte auch zu einem späteren Zeitpunkt in 2 kleinere Einheiten von 480 m² und 220 m² geteilt werden.

Für eine langfristige Nutzung als Büroeinheit sind bauliche Maßnahmen zwingend nötig. Durch den Rückbau der Nasszellen erhöht sich die Grundfläche der Büros. Dem entsprechend kann nach den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie die Belegungsdichte erhöht werden, da sich die Anforderung auf eine bestimmte Bürofläche pro Mitarbeiter bezieht. Der Rückbau der medizinischen Einrichtungen und der Nasszellen, die Neuinstallation der EDV und die Erneuerung der Wand- und Bodenflächen sind die Grundlage einer langfristigen Investition.

EG, Organisationsamt, KFZ-Zulassungsstelle

Für das Kundenservicezentrum mit KFZ-Zulassungsstelle könnten die Räume des ehemaligen Empfangs im Erdgeschoss genutzt werden. Hier steht eine zusammenhängende Einheit von ca. 70 m² zur Verfügung. Es ist geplant Arbeitsplätze für 5 Mitarbeiter zu schaffen. Soll eine Lösung als Großraumbüro verfolgt werden, wäre allerdings auch hier ein vollständiger Rückbau und Umbau nötig. Der Bereich der ehemaligen Pforte eignet sich auch aufgrund seiner Lage im Eingangsbereich als zentrale Anlauf- und Informationsstelle für die Dienstleistungen der Kreisverwaltung. Mit einzelnen Räumen in unmittelbarer Umgebung könnte das Anforderungsprofil für diese Nutzung erfüllt werden. In den kommenden Wochen sollen im Rahmen einer Betriebs- und Organisationsplanung die Möglichkeiten zur Funktion des Kundenservicezentrums im zentralen Bereich des Erdgeschosses untersucht und bewertet werden.

UG, DiPers GmbH

Teile der DiPers GmbH sind bereits im Hanggeschoss mit Flächen für Büronutzung und einem Schulungsraum verortet. Momentan belegen 2 Mitarbeiter mit Büros und Schulungsräumen 125 m². Ziel ist es, alle Mitarbeiter von DiPers, die in Leutkirch auch in der angemieteten Liegenschaft in der Lindenstraße untergebracht sind, im Gesundheits- und Verwaltungszentrum zu zentralisieren. Es sind dann 6 Mitarbeiter mit entsprechenden Nebenräumen und Schulungsräumen unterzubringen. Durch den Rückbau der Sterilisation wäre es möglich, zusätzlich 50 m² natürlich belichtete Fläche zu gewinnen, direkt angrenzend an die bereits bestehenden Büros von DiPers. Folglich könnten die nötigen Flächen zur Verfügung gestellt werden und diese Funktionseinheit organisatorisch zusammenhängend an einem Ort abgebildet werden.

UG, Jobcenter

Die Räumlichkeiten des Jobcenters befindet sich zur Zeit in einer angemieteten Liegenschaft in Leutkirch. Die Etappierungsplanung sieht vor, nach Fertigstellung der Büroflächen im 1.Obergeschoss für das Amt für Migration und Integration den momen-

tan vom Amt für Migration und Integration belegten Bereich im Hanggeschoss für die 15 Mitarbeiter des Jobcenters umzubauen. Die kurzfristig von den Mitarbeitern bezogenen Räume wurden provisorisch der neuen Nutzung angepasst. Bis zur Schließung des Krankenhauses in Leutkirch war hier die Intensivstation eingebaut. Sämtliche medizinischen Ausstattungen und fest verbauten Anlagen befinden sich noch unverändert im Bestand. Der Nutzung durch das Jobcenter angepasst, muss die bestehende Raumstruktur rückgebaut werden und nur durch Neueinteilung können die benötigten Arbeitsplätze nachgewiesen werden. Diese sollten der neuen Nutzung entsprechend ausgebaut und den jetzigen Anforderungen angepasst werden.

Mit weiteren Räumen, die im Hanggeschoss zentral zum Innenhof orientiert sind, könnte das Raumprogramm erfüllt werden.

Auf Grundlage des aktuellen Raumprogramms wäre eine Zentralisierung des Amtes für Migration und Integration, des Organisationsamtes und der KFZ-Zulassungsstelle, des Jobcenters und DiPers im Gesundheits- und Verwaltungszentrum möglich. Eine sinnvolle Zusammenlegung von einzelnen Einheiten würde sich ergänzen und den Standort mit wichtigen Inhalten stärken.

Erster Etappierungsschritt, Umbau des 1. Obergeschosses

Für den ersten großen Etappierungsschritt, die Unterbringung der Außenstelle Leutkirch des neuen Amtes Migration und Integration, wurde für die Unterbringung im 1. Obergeschoss eine Kostenschätzung ausgearbeitet. Der bauliche Standard in den ehemaligen Pflegeschossen 1.OG und 2.OG entspricht der ehemaligen Krankenhausnutzung. Nicht nur die Nebenräume mit entsprechenden Einheiten wie Arbeiten rein und Arbeiten unrein sind noch vollständig vorhanden, sondern auch die Bettenzimmer mit entsprechenden Nasszellen oder Nassbereichen, Patientenschränken, Medienschienen mit Medizinischen Gasen und Patientenruf sind noch vollständig, einer Krankenhausnutzung entsprechend, ausgestattet. Die Oberflächen wie Wand- und Bodenbeläge entsprechen im Neubauteil des Bettenhauses dem Baujahr 2003 und im Altbau dem letzten Bau- und Renovierungszyklus von 2005. Es sind jedoch auch Fliesenspiegel und Einbauten aus den 60-er Jahren im Altbau des Bettenhauses zu finden.

Für den Krankenhausbetrieb geeignete harte und hygienisch resistente Oberflächen wie PVC-Beläge auf den Böden, HPL-Platten als Wandverkleidung und Glasfasertapeten entsprechen nicht den Anforderungen einer angemessenen Büroausstattung. Schallweiche Oberflächen an Böden oder Akustikdecken sind für Büros mit mehreren Mitarbeitern unumgänglich.

Zur optimalen und dauerhaften Flächenausnutzung des 1.Obergeschosses für die Verwaltung sind Rückbau- und Umbaumaßnahmen nötig. Für die rund 1000 m² Bruttogrundfläche zur Verfügung stehende Fläche betragen die Umbaukosten brutto, inklusive Nebenkosten gem. der erarbeiteten Kostenschätzung ca. 1.61 Mio. €. In der Haushaltsplanung für 2016 sind für die Umbaumaßnahmen im ehem. Krankenhaus Leutkirch 1,95 Mio. € eingeplant.

Die Verwaltung schlägt daher vor, parallel zu der vorliegenden Planung eine Alternativvariante mit reduziertem Umbauaufwand auszuarbeiten. Eine Reduzierung der Kosten geht aber mit Einschränkungen des Ausbaustandards und der Qualität der Arbeitsplätze einher. Die abschließende Entscheidung über den Umbauumfang kann

dann im Frühjahr 2016 auf der Basis zusätzlicher Erkenntnisse getroffen werden.

III. Terminplanung

Die Planung und Umsetzung der verschiedenen Bereiche im Gebäude soll in Etappen erfolgen. Aufgrund der hohen Dringlichkeit wird der Umbau im 1.OG für das neue Amt für Migration und Integration priorisiert.

Umbau 1.OG - Amt für Migration und Integration

Mit der Freigabe zur Entwurfsplanung in Varianten kann unmittelbar mit der Grundlagenermittlung baulicher Art und des baulichen Brandschutzes von der Planungsgruppe fortgefahren werden. Das verbindliche Raum- und Funktionsprogramm mit Betriebskonzept für die Verwaltungsunterbringung im 1.OG muss bis Dezember 2015 vorliegen um die abgestimmte Planung mit Varianten bis Februar 2016 fertigstellen zu können. Grundlage dafür sind auch verbindliche Belegungspläne, Möblierungspläne und ein Anforderungsprofil der benötigten EDV. Diese Planungen und Anforderungsprofile müssen bis Anfang Februar vorliegen.

Ergebnisse des Entwurfs werden den zuständigen Gremien im März 2016 zur Entscheidung vorgestellt. Nach Erarbeitung der Ausführungsplanung im April und Mai 2016 mit anschließender Ausschreibungs- und Vergabephase bis Juni 2016 kann im Juli 2016 mit dem Umbau begonnen werden. Nach 6-monatiger Umbauzeit ist voraussichtlich Mitte Dezember 2016 das 1.Obergeschoss bezugsfertig.

Umbau UG und EG – Jobcenter, DiPers und KFZ-Zulassungsstelle mit Organisationsamt

Die Ausarbeitung eines detaillierten Raum- und Funktionsprogramms und eines Betriebskonzeptes soll bis April 2016 vorliegen. Mit diesen Grundlagen kann bis Juli 2016 die Entwurfsplanung mit der Kostenberechnung fertig gestellt werden. Parallel zur Baueingabe wird mit der Ausführungsplanung begonnen, die nach 3 Monaten, im September 2016 abgeschlossen ist, damit nach einer 8-wöchigen Ausschreibungs- und Vergabephase mit den Bauarbeiten im Dezember 2016 begonnen werden kann. Nach einer 6-monatigen Bauzeit im Hanggeschoss und einer 4-monatigen Bauzeit im EG können diese Bereiche voraussichtlich im Juli 2017 bezogen werden.

Das bestehende Mietverhältnis im Marienbad, in der Lindenstraße in Leutkirch, in dem das Jobcenter und Teile von DiPers untergebracht sind, kann demnach frühestens auf Ende Juli 2017 gekündigt werden.

Der Terminplan liegt als Anlage 04 bei.

IV. Finanzielle Auswirkungen:

Finanzierung

<u>Investive Maßnahme</u>	(Vermögensplan 2016)
Unterteilhaushalt / Amt	Eigenbetrieb IKP
Investitionsausgaben	1.950.000 €
Haushaltsreste	1.460.000 €

Ansatz Vermögensplan 2016 490.000 €

Finanzielle Auswirkungen mit Sachbereich Finanzwesen besprochen und geklärt.
am 10.11.2015
gez. Franz Baur

Anlagen:

Anlage 1 - GR Hanggeschoss

Anlage 2 - GR EG

Anlage 3 - GR 1.OG

Anlage 4 - Terminplan