

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 Bad Waldsee, Unterbringung der Verwaltung am Standort Bad Waldsee**

**I. Beschlussentwurf:**

Beschlussempfehlung an den Kreistag

Der Kreistag spricht sich für die Zentralisierung der Kreisverwaltung in Bad Waldsee in den Räumen des Personalwohnheim beim Krankenhaus Bad Waldsee aus.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zu aufgezeigten Varianten 1 und 4 fortzuführen und für eine abschließende Entscheidung den zuständigen Gremien zur Entscheidung im März 2016 vorzulegen.

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

Das Personalwohngebäude (Luftbild als Anlage 1) wurde 1975 für Mitarbeiter des Krankenhauses errichtet. In allen Obergeschossen in den Ebenen 1 bis 4 wurden Ein-Zimmer-Appartements mit WC/Dusche und einer Kochnische hergestellt.

Die Nutzung des Personalwohngebäudes hat sich in den Jahren verändert.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die Räumlichkeiten des Jugendamtes als Außenstelle des Landratsamtes. Im 2. Obergeschoss sind Einrichtungen des Caritasverbandes untergebracht. In den Geschossen 3 und 4 findet nach wie vor Wohnnutzung statt.

Im Erdgeschoss befindet sich die Krankenpflegeschule am Krankenhaus Bad Waldsee. Die Schule verfügt über 25 Ausbildungsplätze und bildet im Wechsel in den Berufen Gesundheits- und Krankenpflege bzw. Krankenpflegehilfe aus. Schulträger ist der Landkreis Ravensburg. Die praktische Ausbildung findet überwiegend am Krankenhaus Bad Waldsee statt. In Teilen des Erdgeschosses und im Untergeschoss war bis zum 16.10.2015 die Ergotherapieschule verortet. Der Schulbetrieb der Ergothe-

rapieschule wurde vom Träger nach Ravensburg verlegt, die Räumlichkeiten wurden fristgerecht vom Mieter gekündigt. Die bis Mitte Oktober von der Ergotherapieschule genutzten Räume stehen somit leer.

Seit einiger Zeit wird über die Nachnutzung der Flächen des kreiseigenen Personalwohngebäudes nachgedacht. Für die Nachnutzung der freien Flächen kommt in erster Linie eine Belegung durch die Außenstelle des Kundenservicezentrums mit der Kfz-Zulassung des Landratsamtes Ravensburg in Bad Waldsee in Frage. Die Funktionseinheit ist bisher in einem städtischen Gebäude im Erdgeschoss in der Friedhofstraße untergebracht. Die Stadt Bad Waldsee hat den Landkreis darauf hingewiesen, dass sie den Abriss des Gebäudes plant und es vorher noch zur Unterbringung von Flüchtlingen nutzen will.

Diskutiert wird auch eine Außenstelle für das neu gegründete Amt für Migration und Integration des Landratsamtes in Ravensburg zur Betreuung des nord-westlichen Kreisgebietes von Bad Waldsee aus. Hierzu werden Büroarbeitsplätze mit entsprechenden Nebenräumen für 20 bis 25 Mitarbeiter benötigt.

Für die Folgenutzung der freien Flächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss des ehem. Personalwohngebäudes am Krankenhaus Bad Waldsee wurden in den vergangenen Wochen verschiedene Varianten ausgearbeitet. Den insgesamt 4 - nachstehend dargestellten Varianten - liegen Überlegungen zum Raumprogramm der einzelnen Verwaltungseinheiten zugrunde.

Die Verortung des neuen Standortes des Amtes für Migration zur Betreuung des nord-westlichen Kreisgebietes wird noch zwischen den Standorten Ravensburg, im Gebäude der Arbeitsagentur als Mietobjekt, und am Standort am Krankenhaus Bad Waldsee, ergänzend zu den bereits bestehenden Verwaltungseinheiten diskutiert. Eine abschließende Bewertung steht noch aus.

Deshalb wurden für die Folgenutzung der freien Flächen durch kreiseigene Nutzungen 4 Varianten ausgearbeitet:

Die Varianten 1 und 2 betrachten eine Nutzung der freien Flächen ausschließlich durch die Außenstelle des Kundenservicezentrums mit Kfz-Zulassungsstelle.

Die Varianten 3 und 4 betrachten eine Nutzung der freien Flächen durch die Außenstelle des Kundenservicezentrums mit Kfz-Zulassungsstelle und die Verortung der Außenstelle des neu gegründete Amt für Migration und Integration.

Die Flächenlayouts der Varianten sind als Anlage 2 beigelegt.

### **Variante 1**

#### Kundenservicecenter-/ Zulassungsstelle (gelb) im Erdgeschoß:

Errichtung eines Kundenservicecenters mit 5 Arbeitsplätzen und offenen Wartebereich, Teeküche und Besprechungsraum. Die Räumlichkeiten verfügen über Tageslicht, bieten Platz für die Funktionsabläufe und die Möblierung. Die bestehenden WC-Anlagen können als Mitarbeiter-Toiletten genutzt werden. Die Einrichtung eines neuen Behinderten-WC ist im ehem. Putzraum geplant, dieses kann parallel als Besucher-WC und Wickelraum genutzt werden. Das Schildercenter (gelb) für einen ex-

ternen Anbieter ist im Untergeschoß vorgesehen, welches über die Treppe und den best. Aufzug zugänglich ist. Ein evtl. zweiter Anbieter ist im Außenbereich in einem Modulbau gebäudenah auf der Freifläche geplant. Der Einbau des Kundenservicecenters-/Zulassungsstelle ist ohne Eingriffe in tragende Bauteile möglich.

Die Räumlichkeiten der Krankenpflegeschule (grün) im Erdgeschoss bleiben wie bisher.

Kosten gemäß ausgearbeiteter Kostenschätzung ca. 514.195 €

#### Vorteile:

- geringe Umbaukosten, da nur lokale Baumaßnahmen ohne Eingriff in die Bausubstanz geplant sind
- Krankenpflegeschule bleibt wie bisher verortet
- Alle Einrichtungen des Landratsamtes benutzen einen zentralen Eingang

#### Nachteile:

- die Räumlichkeiten für einen externen Dienstleister zur Herstellung der Kfz-Kennzeichen findet im Erdgeschoss keinen Platz und muss über das Haupttreppenhaus als einzige Nutzung im Untergeschoß erschlossen werden

### **Variante 2**

#### Kundenservicecenter-/ Zulassungsstelle (gelb) im Untergeschoß:

Errichtung eines Kundenservicecenters mit 5 Arbeitsplätzen, Büro- und Besprechungsräumen, Wartebereich, Sozialräumen und zwei externen Schilderhersteller im Untergeschoß. Die Räumlichkeiten verfügen über Tageslicht, bieten Platz für die Funktionsabläufe und die Möblierung. Das Schildercenter mit 2 externen Anbietern ist im Untergeschoß vorgesehen, welches direkt von der Zulassungsstelle zugänglich ist. Das bestehende WC kann als Besucher-WC genutzt werden. Die Mitarbeiter müssen die WC-Anlagen im Erdgeschoss nutzen. Optional kann im EG - wie bei Variante 1 – ein Behinderten-WC eingerichtet werden. Der Einbau des Kundenservicecenters-/ Zulassungsstelle im Untergeschoß erfolgt im ehemaligen Schwimmbadbereich. Um diesen Bereich für die Kunden übersichtlich zu gestalten sind Eingriffe in die tragende Bausubstanz erforderlich.

Die Räumlichkeiten der Krankenpflegeschule im Erdgeschoss bleiben wie bisher.

Kosten gemäß ausgearbeiteter Kostenschätzung ca. 958.445 €

#### Vorteile:

- das Kundenservicecenter befindet sich zusammen mit einem externen Dienstleister zur Herstellung der Kfz-Kennzeichen auf einer Ebene
- Krankenpflegeschule bleibt wie bisher verortet

#### Nachteile:

- der Eingriff in die Bausubstanz im Untergeschoß ist sehr umfangreich
- im Erdgeschoss verbleiben neben den Einrichtungen der Krankenpflegeschule wenige Raumflächen für die eine sinnvolle Folgenutzung schwierig darstellen könnte
- der Kundeneingang in das Untergeschoß befindet sich unübersichtlich an der

### **Variante 3**

#### Kundenservicecenter-/ Zulassungsstelle (gelb) im Erdgeschoß:

In den bisherigen Räumlichkeiten der Ergotherapieschule ist folgende neue Nutzung geplant: Errichtung eines Kundenservicecenters mit 5 Arbeitsplätzen und offenen Wartebereich, Teeküche und Besprechungsraum. Die Räumlichkeiten verfügen über Tageslicht, bieten Platz für die Funktionsabläufe und die Möblierung. Die bestehenden WC-Anlagen werden überplant und neu aufgeteilt, so dass für den Schul- und den Verwaltungsbetrieb genügend WC-Anlagen bereitgestellt werden. Die Einrichtung eines neuen Behinderten-WC ist im ehem. Putzraum geplant, dieses kann parallel als Besucher-WC und Wickelraum genutzt werden. Das Schildercenter für einen externen Anbieter ist im Untergeschoß vorgesehen, welches über die Treppe und den best. Aufzug zugänglich ist. Ein evtl. zweiter Anbieter ist im Außenbereich in einem Modulbau gebäudenah auf der Freifläche geplant. Der Einbau des Kundenservicecenters-/ Zulassungsstelle ist ohne Eingriffe in tragende Bauteile möglich.

Die Räumlichkeiten der Krankenpflegeschule (grün) im Erdgeschoss bleiben wie bisher.

#### Amt für Migration und Integration (rot) im Untergeschoß:

In den bisherigen Räumen der Ergotherapieschule und den aktuell temporär genutzten Räumen ist folgende weitere Nutzung geplant: Errichtung von Büro- und Sozialflächen für das Amt für Migration und Integration für bis zu 20-25 Mitarbeiter. Der geplante Besprechungsraum im Erdgeschoß Kundenservicecenter kann von beiden Verwaltungsbereichen genutzt werden. Der Einbau des Amtes für Migration und Integration im Untergeschoß erfolgt im ehemaligen Schwimmbadbereich. Die Büronutzung kann auf die bestehende Tragkonstruktion ausgerichtet werden. Somit werden Eingriffe in die tragende Bausubstanz auf ein Minimum reduziert.

Für den Besucher des Amtes für Migration und Integration ist die Erreichbarkeit ebenerdig über das Hanggeschoß mit eigenem Eingang möglich, die Funktionsabläufe sind klar gegliedert.

Kosten gemäß ausgearbeiteter Kostenschätzung ca. 1.423.258 €

#### Vorteile:

- Krankenpflegeschule bleibt wie bisher verortet
- im allgemeinen Nutzbereich (WC, Besprechungsraum) entstehen Synergien

#### Nachteile:

- der Eingriff in die Bausubstanz im Untergeschoß ist sehr umfangreich
- das Amt für Migration und Integration hat nur beschränkt Flächen im Untergeschoß zur Verfügung. Eine Erweiterung des Amtes größer 20 Mitarbeiter ist im Grundriss kaum abzubilden
- die Büros auf der Westtangente im Untergeschoß sind nicht ideal an das Tageslicht angebunden

#### **Variante 4**

##### Kundenservicecenter-/ Zulassungsstelle (gelb) mit Amt für Migration und Integration (rot) im Erdgeschoß:

In den bisherigen Räumlichkeiten der Ergotherapie- und Krankenpflegeschule ist folgende neue Nutzung geplant: Unterbringung der Verwaltung mit 5 Arbeitsplätzen für das Kundenservicecenter und 20 Arbeitsplätzen für das Amt für Migration und Integration mit Wartebereich, Teeküche und Besprechungsraum. Die Räumlichkeiten verfügen über Tageslicht, bieten Platz für die Funktionsabläufe und die Möblierung. Der geplante Besprechungsraum im Erdgeschoß Kundenservicecenter kann vom Kundenservicecenter, wie auch vom Amt für Migration genutzt werden. Die bestehenden WC-Anlagen werden überplant und neu aufgeteilt, so dass für den Schul- und den Verwaltungsbetrieb genügend WC-Anlagen bereitgestellt werden. Die Einrichtung eines neuen Behinderten-WC ist im ehem. Putzraum geplant, dieses kann parallel als Besucher-WC und Wickelraum genutzt werden. Das Schildercenter für einen externen Anbieter ist im Untergeschoß vorgesehen, welches über die Treppe oder den best. Aufzug zugänglich ist. Ein evtl. zweiter Anbieter ist im Außenbereich in einem Modulbau gebäudenah auf der Freifläche geplant. Der Einbau des Kundenservicecenters-/ Zulassungsstelle ist ohne Eingriffe in tragende Bauteile möglich. Die Unterbringung des Amt für Migration und Integration im EG erfordert eine Grundrissbereinigung des bisherigen Wohnraumzuschnitts.

##### Krankenpflegeschule (grün) im Untergeschoss:

In den bisherigen Räumen der Ergotherapieschule und den aktuell temporär genutzten Räumen ist folgende weitere Nutzung geplant: Einrichtung der Krankenpflegeschule mit Unterrichts-, Büro- und Nebenräumen im Untergeschoss.

Kosten gemäß ausgearbeiteter Kostenschätzung ca. 1.763.006 €

##### Vorteile:

- das gesamte Anforderungsprofil für die Verwaltungsunterbringung ist erfüllt
- die Verwaltungsbereiche mit dem Amt für Migration und Integration und dem Kundenservicecenter sind im EG gebündelt
- im allgemeinen Nutzbereich (WC, Besprechungsraum) entstehen Synergien
- die Nutzflächen der Krankenpflegeschule können um neuen Grundriss effizienter abgebildet werden

##### Nachteile:

- der Betrieb der Krankenpflegeschule muss umziehen
- der Eingriff in die Bausubstanz im UG ist erheblich

#### **Zusammenfassung**

Bei Betrachtung der Nutzung der freien Flächen ausschließlich durch die Außenstelle des Kundenservicezentrums mit Kfz-Zulassungsstelle, Variante 1 und 2, wäre aufgrund des Kosten-Nutzen-Verhältnis die Variante 1 zu bevorzugen. Sämtliche Anforderungen an Raum und Funktion sind in Variante 1 abgebildet. Im Untergeschoss bleiben für eine weitere, auch externe, Nutzung Flächen sinnvoll zusammenhängend zur Verfügung.

Bei Betrachtung der Nutzung der freien Flächen durch die Außenstelle des Kundenservicezentrums mit Kfz-Zulassungsstelle und die Verortung der Außenstelle des neu gegründeten Amtes für Migration und Integration wäre Aufgrund des notwendigen Raumbedarfs und der Nachhaltigkeit der anstehenden Investitionen die Variante 4 zu bevorzugen. Sämtliche Anforderungen an Raum und Funktion sind in Variante 4 abgebildet. Die Einrichtungen des Landratsamtes befinden sich zusammengefasst in den Geschossen 0 und 1. Die Flächen der Krankenpflegeschule könnten effizienter ausgebildet werden. Die Krankenpflegeschule könnte zukünftig die an die Klassenräume angrenzenden Grünbereiche nutzen.

Grundsätzlich sind auf Grund der bereits erfolgten Nutzungsdauer des Gebäudes für die geplante Verwaltungsunterbringung umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Für den Besucher der Verwaltung kann die Erreichbarkeit über das Erd- und Untergeschoss barrierefrei hergestellt werden.

Von den gebäudenahen bestehenden Parkplätzen könnten 5-10 für Kunden reserviert werden. Direkt vor dem Gebäude wird ein Parkplatz für den Zulassungsbetrieb reserviert.

## **Terminplanung**

### Variantenübergreifend:

Die Projektterminplanung sieht vor als nächstes die Entwurfsplanung umzusetzen und dieses Jahr den Bauantrag einzureichen. Bis zum Frühjahr 2016 ist das Erarbeiten der Ausführungsplanung vorgesehen. Darauf folgend ist geplant die erforderlichen Leistungen auszuschreiben und im Anschluss zu beauftragen.

### Bauzeit Variante 1 bis 3:

Für die zweite Jahreshälfte 2016 ist die bauliche Umsetzung beabsichtigt. Bei allen 3 Varianten bleibt die Krankenpflegeschule im Erdgeschoss verortet, somit ist die Bauzeit bei allen 3 Varianten ähnlich, da die Baustellenabläufe der einzelnen Gewerke vergleichbar sind. Die Umbauarbeiten im Erdgeschoss und im Untergeschoss können zeitgleich erfolgen. Die Räumlichkeiten könnten bis Ende 2016 bezogen werden.

### Bauzeit Variante 4:

Ab der zweiten Jahreshälfte 2016 ist die Realisierung geplant. Die Planung beabsichtigt, dass die Krankenpflegeschule vom Erdgeschoss in das Untergeschoss umzieht. Dies erfordert eine Etappierung des Bauablaufs, deshalb wird das UG zuerst für die Krankenpflegeschule bezugsfertig hergestellt. Nachdem die Krankenpflegeschule aus dem Erdgeschoss ausgezogen ist werden, die Räumlichkeiten für das Kundenservicecenter und das Amt Migration und Integration hergestellt. Insgesamt ist eine Bauzeit von 10 Monaten geplant. Die Räumlichkeiten zur Unterbringung der kreiseigenen Verwaltung könnten bis Ende des 1. Quartals 2017 hergestellt sein.

Zur Einbau der kreiseigenen Verwaltungseinrichtungen sind in der Finanzplanung für die Jahre 2016 und 2017 Mittel in Höhe von 720.000 € abgebildet. In der Finanzplanung waren die Bauplanung für das Jahr 2016 mit einem Finanzansatz in der Höhe von 220.000 € und die Bauausführung für das Jahr 2017 vorgesehen.

**III. Finanzielle Auswirkungen:**

**Konsumtive Maßnahme**

Unterteilhaushalt / Amt  
Umbaukosten Amt für Migration  
Projektaufwand Kfz-Zulassungsstelle

**(Erfolgsplan 2016 )**

Eigenbetrieb IKP  
150.000 €  
20.000 €

**Konsumtive Maßnahme**

Unterteilhaushalt / Amt  
Projektaufwand Kfz-Zulassungsstelle

**(Mittelfristige Finanzplanung für 2017)**

Eigenbetrieb IKP  
50.000 €

**Investive Maßnahme**

Unterteilhaushalt / Amt  
Investitionsausgaben Kfz-  
Zulassungsstelle  
Haushaltsreste aus 2014

**(Mittelfristige Finanzplanung für 2017)**

Eigenbetrieb IKP  
  
450.000 €  
50.000 €

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

Anlagen:

Anlage01- Luftbild  
Seiten aus Anlage02- Varianten 1-4