



Vorbericht

Vorlage Nr. tww-002-2014/1

Ziffer 8 der Tagesordnung
KT-01-2014

Betriebsleitung des Eigenbetriebs
"Immobilien der Kliniken"/
Dezernat 2
Ralf Miller

Kreistag

öffentlich 26.03.2014

Gesundheits- und Dienstleistungszentrum in Ochsenhausen; Nachfolgelösung für die ehemalige Klinik
- Konzeption
- weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Der Klinikausschuss hat am 10. März 2014 den Tagesordnungspunkt beraten und folgenden Beschlussvorschlag für den Kreistag erarbeitet.

- a) Einer Nachfolgelösung für das ehemalige Klinikgebäude in Ochsenhausen mit der Verlagerung medizinischer und sonstiger Leistungen auf das Areal „Rottuminsel“ in Ochsenhausen wird – einen entsprechenden Beschluss der Stadt Ochsenhausen vorausgesetzt - zugestimmt;
- b) die Verwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen fortzusetzen und in Zusammenarbeit mit der Stadt Ochsenhausen einen Investorenwettbewerb einzuleiten.

Sachverhalt

1. Vorbemerkung

In der Sitzung am 25. Oktober 2013 hat der Kreistag einen Grundsatzbeschluss für ein Tätigwerden des Landkreises zur Sicherung und Stärkung ambulanter Gesundheitsversorgung gefasst. Dabei möchte der Landkreis die Städte und Gemeinden bei der Schaffung regionaler, attraktiver, zentralgelegener und wohnortnaher ambulanter Strukturen im Sinne einer Versorgungskette unterstützen. Die unterschiedlichen Interessen, Aufgabenträger im Gesundheitswesen, Zuständigkeiten und Kostenträger sollen zusammengeführt werden. Dabei soll unter Berücksichtigung der Situation vor Ort ein passgenaues Angebot geschaffen werden, mit weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. In Ochsenhausen geht es auch um die Frage, ob ein Weiterbetrieb des ehemaligen Klinikgebäudes dazu geeignet ist, diese Zielsetzungen zu erfüllen.

2. Aktuelle Situation und Raumprogramm

Das ehemalige Klinikgebäude in Ochsenhausen weist einen Leerstand von rd. 80 % auf, ist stark renovierungsbedürftig und liegt dezentral. Dementsprechend stellt sich auch die wirtschaftliche Situation dar:

- Einnahmen: 139.000 EUR
- Ausgaben*: 287.000 EUR
- Defizit: rd.: 150.000 EUR

* einschl. Abschreibungen (62.000 EUR), um Fördermittel und Sonderposten bereinigt

Um dieses Defizit zu reduzieren, konnten auch neue Mieter gewonnen werden. So ist seit kurzem auch das Arbeitsamt im Gebäude untergebracht sowie eine psychotherapeutische Praxis für Kinder und Jugendliche.

Auf dem Klinikareal befindet sich auch die Rettungswache (notärztliche Versorgung). Das Gebäude der Rettungswache kann nicht mehr saniert werden und muss neu gebaut werden. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Standortfrage. Das Zentrum für Psychiatrie Bad Schussenried (ZfP) möchte neue Angebote nach Ochsenhausen bringen. Daneben haben verschiedene Dienstleister (Allgemeiner sozialer Dienst des Landratsamtes, die Sozialstation, Caritas) großes Interesse daran, ihre Angebote zu bündeln und zusammen zu bringen. Die verschiedenen Anforderungen wurden in einem Raumprogramm zusammengeführt.

Um erste wirtschaftliche Betrachtungen anstellen zu können, wurden die Grundstücke durch den Gutachterausschuss bewertet. Das Krankenhausgebäude wurde eingehend untersucht und verschiedene Varianten entwickelt. Auch wurden mögliche Abbruchkosten durch hpc, Ravensburg, ermittelt.

Ziel ist es, das nachfolgende Raumprogramm umzusetzen:

Gesundheits- und Dienstleistungszentrum Ochsenhausen - Raumprogramm

	m ² /NNF (Nettonutzfläche)	Nebenflächen (z. B. Garage)	Bemerkungen
notärztliche Versorgung DRK-Rettungswache	104	72	
haus-/fachärztliche-/Notfallversorgung Sana Kliniken GmbH/Kooperationsmodelle Ambulanzsprechstunden (Kardio., Gastroentero.) chirurgische Praxis Dr. Augart (mit Eingriffsräumen für ambulanter Erstversorgung, P-Arzt (Schul-, Arbeitsfälle) (Notfallversorgung)	100 150		
Zentrum für Psychiatrie Psychiatrische Institutambulanz (70 - 100 m ²)	85		
ambulante pflegerische und sonstige Hilfestellungen Sozialstation	193		
therapeutische und sonstige Angebote Psychotherapie für Kinder und Jugendliche Frau Frasch Herr Schäfer Physiotherapie (100 - 150 m ²)	51 35 125		
Beratungsangebote Sozial- und Lebensberatung (2 x 35) Caritas	70		
allgemeiner sozialer Dienst Außenstelle Jugendamt	200		
Gruppenräume/Begegnungsstätte/Besprechungsräume	60		
Sonstige (z. B. Arbeitsamt)	42		
Reserveflächen	285		
Summe, rund	1500	72	

Gesundheits-
und Dienstleistungszentrum
Ochsenhausen

Gruppenräume	Sonstige (z. B. Arbeitsamt)
Beratungsangebote (Sozial-/Lebensberatung, Caritas)	allgemeiner sozialer Dienst (Außenstelle Kreisjugendamt)
Physiotherapie	ambulante pflegerische und sonstige Hilfestellungen (Sozialstation)
Zentrum für Psychiatrie (ZfP) (Psychiatrische Institutambulanz)	therapeutische und sonstige Angebote (Psychoth., F. Fräsch/H. Schäfer)
haus-/fachärztliche-/Notfallversorgung (Kardiologie, Gastroenter., Chirurgie)	notärztliche Versorgung (DRK)

3. Umsetzung des Raumprogramms am bisherigen Standort

Grundsätzlich lässt sich das Raumprogramm am bisherigen Standort umsetzen. Die Bausubstanz ist gut und die Raumhöhen eignen sich. Allerdings ist das Gebäude technisch verbraucht, muss auch energetisch saniert werden und die Gebäudestruktur ist auf einen Krankenhausbetrieb ausgerichtet. D. h. um das Gebäude zukunftsfähig zu machen, muss auch der Grundriss grundlegend neu organisiert werden und das Gebäude umgebaut werden. Dabei wurden zwei Varianten untersucht. Die erste Variante umfasst die Umsetzung des Raumprogramms im Unter- und Erdgeschoss mit dem Bau von Wohnungen in den Obergeschossen. Bei der zweiten Variante erfolgt ein Teilabriss des Gebäudes. Dem gegenüber wurde auch ein Neubau im Stadtzentrum (auf der Rottuminsel) untersucht. Dabei wurde eine Reservefläche für eine größere Praxis vorgesehen. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten würden im Falle eines Investorenwettbewerbs bei der Formulierung der Aufgabenstellung berücksichtigt.

Kostengegenüberstellung der Varianten:

	Variante 1 Umbau, Vollsanierung	Variante 2 Umbau, Sanierung, Teilabriss	Rottuminsel Neubau
Nutzung	Raumprogramm Wohnen	Raumprogramm	Raumprogramm Tiefgarage
Umsetzung	Vollsanierung/Umnutzung	Vollsanierung/Umnutzung	Neubau
Abbruch	-	8.366,40 m ³	-
Aufzug (St.Haltest.)	4/5	2/5	1/5
Parken	30 Stpl. vorhanden	30 Stpl. vorhanden	Tiefgarage mit 40 Stpl. im Grundwasserbereich
Sonstiges			Spezialtiefbau > Spundwände weisse Wanne Anschluss an Nahwärmevers.
Kenndaten			
NF (Nutzflächen)			
NF	4.555,89 m ²	2.909,97 m ²	1.500,00 m ²
Konstruktionsfläche (KF) + 10 %	683,38 m ²	436,50 m ²	225,00 m ²
Verkehrsfläche (VF) + 25 %	1.138,97 m ²	727,49 m ²	431,25 m ²

BGF (BruttoGrundFläche)			
BGF Hauptnutzung	6.378,25 m ²	4.073,96 m ²	2.156,25 m ²
BGF Tiefgarage/Keller	-	-	1.340,00 m ²
BGF gesamt	6.378,25 m²	4.073,96 m²	3.496,25 m²
BRI(BruttoRauminhalt)			
BRI Hauptnutzung	22.794,41 m ³	14.428,01 m ³	7.331,25 m ³
BRI Tiefgarage/Keller	-	-	3.886,00 m ³
BRI gesamt	22.794,41 m³	14.428,01 m³	11.217,25 m³
Kosten KGR 200, 300, 400, 700	11.447.969,64 € *)	7.393.491,53 € *)	4.745.248,60 € *)
€/m ³ BGF	1.794,85 € *)	1.814,82 € *)	1.357,24 € *)
€/m ³ BRI	502,23 € *)	512,44 € *)	423,03 € *)
Anteil Tiefgarage/Keller	-	-	887.250,00 € *)
€/m ³ BGF ohne Tiefgarage/Keller	-	-	1.789,22 € *)
€/m ³ BRI ohne Tiefgarage/Keller	-	-	526,24 € *)

*) Kosten inkl. MWSt.

Bewertung: Die Kostengegenüberstellung zeigt, dass ein grundlegender Umbau mit Sanierung wirtschaftlich keinerlei Vorteile gegenüber einem Neubau bringt. Vielmehr ist es so, dass diese Varianten sogar teurer sind, da größere Restflächen verbleiben, mit dem entsprechenden Vermarktungsrisiko.

4. Möglicher neuer Standort und Positionierung der Stadt Ochsenhausen

Im Sanierungsgebiet „Stadtmitte 2“ besteht im Stadtzentrum die Möglichkeit, auf der „Rottuminsel“ Grundstücke im Rahmen eines Flächentauschs zu erwerben und das Raumprogramm dort umzusetzen. Die Grundstücke sind alllastenfrei und könnten an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung könnte über Rechts- und Linksabbieger flankiert von zwei Kreisverkehren, die Wendemöglichkeiten bieten, erfolgen.

In einer Bürgerversammlung am 11. März 2014 hat die Stadt über das neue Stadtmarketingkonzept und der möglichen Entwicklung auf der Rottuminsel informiert. In einer sehr ernsthaften, durchaus auch emotionalen Diskussion, wurde über die Zukunft des Krankenhausgebäudes als auch über den „richtigen“ Weg für die Stadt diskutiert. Der Gemeinderat hat sich daraufhin in seiner Sitzung am 18. März 2014 beraten und folgenden Beschluss gefasst:

- Der Gemeinderat stimmt der Planung des Landkreises zur Errichtung eines Gesundheits- und Dienstleistungszentrums auf der Rottuminsel grundsätzlich zu.
- Der Gemeinderat stimmt in diesem Zusammenhang einem Flächentausch (Teile der Rottuminsel mit allen Krankenhausgrundstücken) mit Wertausgleich grundsätzlich zu. Detaillierte Tauschbedingungen werden gesondert beschlossen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, den Landkreis beim geplanten Investorenwettbewerb im Sinne der o.g. „städtebaulichen Rahmenplanung“ zu unterstützen.

5. Aktueller Verhandlungsstand

Der aktuelle Verhandlungsstand ist als nichtöffentliche Anlage beigefügt.

6. Bewertung

Mit dem Bau eines Gesundheits- und Dienstleistungszentrum auf der Rottuminsel in Ochsenhausen entstehen für alle Beteiligten positive Wirkungen. Der Landkreis könnte die bisherigen ambulanten Leistungen in das Stadtzentrum verlagern. Gleichzeitig wird dieses Angebot ausgebaut und verschiedene Dienstleister besser zusammengeführt. Für die Stadt ergibt sich der Vorteil, dass die seit langem brach liegende Rottuminsel eine erste Bebauung erfährt und die Stadt die Möglichkeit hat, das bisherige Klinikareal städtebaulich zu entwickeln.

Der Investorenwettbewerb birgt natürlich auch das Risiko des Scheiterns. Dies hängt mit Renditeerwartungen zusammen, die sich auf die Miethöhe auswirken und zu nicht marktgerechten Mieten führen. In den Wettbewerbsunterlagen soll deshalb bereits eine Mietobergrenze formuliert werden.

7. Investorenwettbewerb

Bei Freigabe der Maßnahme durch den Kreistag und den Gemeinderat Ochsenhausen, soll ein Investorenwettbewerb gestartet werden. Hierzu werden von der Stadt auch städtebauliche Vorgaben formuliert. Daneben liegen verschiedenste Gutachten vor (Baugrund, Altlastenfreiheit). Die Grundstücke liegen in einem Sanierungsgebiet und sollen möglichen Investoren über ein Erbbaurecht mit Heimfallregelung und Bauverpflichtung zur Verfügung gestellt werden.

Anlage

- aktueller Verhandlungsstand (nichtöffentlich)