



Landratsamt
Biberach

Vorbericht

Vorlage Nr. 24-014-2023

Ziffer 2 der Tagesordnung

Ziffer 6 der Tagesordnung

KT-02-2023KA-01-2023

Dezernat 2

Amt für Liegenschaften und Gebäude

Holger Thiessen

Klinik-Ausschuss

Öffentlich am 19.06.2023

Kreistag

Öffentlich am 05.07.2023

**Ehemaliges Krankenhaus Laupheim - Umbaumaßnahmen Ärztehaus und Wohnheim,
Planungs- und Ausschreibungsgenehmigung (Antrag an den Kreistag)**

Beschlussvorschlag:

Die Planungen der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Ärztehaus in der Eugen-Bolz-Straße und im Wohnheim auf dem ehemaligen Klinikareal in Laupheim werden genehmigt und die Ausschreibungen freigegeben.

Sachverhalt

1. Vorbemerkung

Der Klinikausschuss hat das ehemalige Krankenhaus in Laupheim am 6. März 2023 besichtigt.

Der Krankenhausbetrieb wurde dort von der Sana Kliniken Landkreis Biberach GmbH zum 31. Dezember 2022 eingestellt und der Pachtvertrag mit dem Landkreis gekündigt. Zeitgleich hat auch die St.-Elisabeth-Stiftung den Betrieb des Pflegeheims im ehemaligen Krankenhaus in Laupheim beendet. Das ehemalige Krankenhaus in Laupheim steht seitdem leer. Die Stadt Laupheim möchte in enger Abstimmung mit dem Landkreis ein Konzept für eine Folgenutzung des Krankenhausgebäudes erarbeiten.

Auf dem Areal steht auch ein Wohnheim. Neben einigen Langzeitmietern befinden sich in dem Gebäude eine Physiopraxis, eine Praxis für Ernährungsberatung und eine Praxis für Fußpflege. Das Deutsche Rote Kreuz (DRK) hat Zimmer unter anderem für den diensthabenden Notarzt angemietet. Ein großer Teil des Wohnheims wird inzwischen als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge genutzt.

Auf dem ehemaligen Klinikareal befindet sich zudem das Ärztehaus in der Eugen-Bolz-Straße. Dieses Gebäude wird der Landkreis dauerhaft als Ärztehaus bereitstellen.

2. Ärztehaus, geplante Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

2.1 3. Obergeschoss (ehemaliger OP-Bereich)

Im Ärztehaus sind verschiedene Arztpraxen sowie das Medizinische Versorgungszentrum der Sana (MVZ) eingemietet. Der Landkreis möchte dieses Ärztehaus in der jetzigen Form nicht nur erhalten, sondern auch weiterentwickeln. Hierzu soll im 3. Obergeschoss der ehemalige OP-Bereich zu Praxisräumen umgebaut werden.

Vom MVZ werden im Ärztehaus derzeit eine Praxis für Orthopädie und Chirurgie (mit Zulassung der Berufsgenossenschaft), eine Praxis für Frauenheilkunde und eine Röntgenabteilung betrieben. Diese Praxen befinden sich momentan verteilt auf drei Ebenen. Mit dem MVZ der Sana laufen Gespräche, die drei Bereiche auf einer Ebene im 3. Obergeschoss zu konzentrieren. Die dadurch freiwerdenden Bereiche könnten anschließend an weitere Arztpraxen vermietet werden. Hierfür gibt es auch bereits konkrete Anfragen.

2.2 Aufzug

Der bisherige Bettenaufzug ist nicht mehr für den Personentransport zugelassen. In diesem Bereich wird deshalb ein Personenaufzug eingebaut. Diese Maßnahme ist bereits beauftragt und zur Umsetzung in den Sommermonaten 2023 geplant.

2.3 Weitere Sanierungsmaßnahmen

Im Ärztehaus stehen darüber hinaus folgende Sanierungsmaßnahmen an:

- Sanierung der alten Sanitärbereiche im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss mit Einbau einer barrierefreien Toilette.
- Einbau einer außenliegenden Verschattung auf der Westseite aufgrund des hohen Wärmeeintrags.
- Austausch der Flurbeleuchtung und Instandsetzung der Außenbeleuchtung.

- Glasfaseranbindung.
- Sonstiges wie z.B. teilweiser Austausch Beleuchtung.

Die Kosten für den geplanten Umbau des ehemaligen OP-Bereichs werden auf 1.150.000 Euro geschätzt. Die sonstigen Sanierungsmaßnahmen im Ärztehaus werden auf 1.000.000 Euro geschätzt. Insgesamt beläuft sich die Kostenschätzung für das Ärztehaus somit auf 2.150.000 Euro. Hinzu kommen noch gegebenenfalls Kosten für das Herrichten weiterer Praxisflächen.

3. Wohnheim, geplante Sanierungsmaßnahmen

Im Wohnheim stehen neben der Sanierung des Flachdachs und der in diesem Zusammenhang zu erstellenden Photovoltaikanlage (siehe auch Tagesordnungspunkt 3) insbesondere die nachfolgenden Sanierungsmaßnahmen an:

- Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen und somit auch der Sanitärbereiche. Die Leitungen sind 50 Jahre alt und teilweise undicht. Sie sollen nun im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes als Flüchtlingsunterkunft erneuert werden.
- Erweiterung der vorhandenen Brandmeldeanlage.
- Notwendigste Elektroinstallationsarbeiten.

Die Kosten für die Sanierung der Leitungen und der Sanitärbereiche werden auf rd. 1.850.000 Euro inkl. MwSt. geschätzt (ohne Flachdachsanierung 450.000 Euro und PV-Anlage 100.000 Euro).

4. Mess-Steuer-Regeltechnik

Die Lüftungs- und Heizzentrale befindet sich für alle drei Gebäude zentral im ehemaligen Krankenhaus bzw. Personalwohnheim. Die Mess-Steuer-Regeltechnik (MSR) ist aus dem Baujahr 1984 und ist nicht mehr regelbar. Das Gebäude kann deshalb lediglich manuell gesteuert werden, weshalb die Energieverbräuche und damit die Energiekosten sehr hoch sind. Die MSR Technik soll deshalb ebenfalls erneuert werden.

Die Kosten für die Erneuerung der MSR-Technik werden auf 360.000 Euro geschätzt.

5. Kosten

Die Gesamtkosten für die oben genannten baulichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Klinikareal in Laupheim werden auf rund 4,4 Mio. Euro geschätzt.

Die Umbaumaßnahmen samt Kosten werden in der Sitzung im Einzelnen erläutert.

6. Zuschüsse

Derzeit werden sämtliche Zuschussmöglichkeiten geprüft. So ist beispielsweise eine Förderung mit 15 Prozent der anrechenbaren Kosten für die Instandsetzungsmaßnahmen der Mess-Steuer-Regeltechnik zu erwarten.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für den Einbau des Aufzugs sind im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs „Immobilien der Kliniken“ für 2023 eingeplant.

Die Aufwendungen für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Ärztehaus, im Wohnheim und die Erneuerung der MSR-Technik sollen über den Wirtschaftsplan 2024 bereitgestellt werden.

Die Finanzierung der Sanierungskosten für das Wohnheim erfolgt entsprechend der Belegung zu rund 60 Prozent über die Spitzabrechnung der flüchtlingsbedingten Aufwendungen mit dem Land.

Die weitere Finanzierung erfolgt über die Mieterträge der nächsten Jahre.