Hospital zum Heiligen Geist

Hospitalverwaltung

Biberach, 28.11.2022

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2022/237

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		**Datum**		**Ja**	**Nein**	**Enth**
Hospitalrat	öffentlich	15.12.2022	Beschlussfassung			

Gebäude Mühlweg 7/3, Schaffung von Mitarbeiterwohnungen sowie Anbau für die Unterbringung von Praxen
- Entwurfsplanungen mit Kostenberechnungen
- Ausschreibungsgenehmigung

I. Beschlussantrag

1. Der Hospitalrat genehmigt die Entwurfsplanung der Leistungsphase 3 inklusive der Kostenberechnung für den Umbau mit Sanierung sowie den Anbau.
2. Die Fachplaner (für Umbau mit Sanierung) werden für die Leistungsphase 4 – 9 beauftragt.
3. Der Hospitalrat gibt das Projekt zur Ausschreibung frei.
4. Der Hospitalrat beauftragt den Hospitalverwalter, die langfristigen Mietverträge mit den potenziellen Mietern des Neubaus abzuschließen.

II. Begründung

1. Sanierung Bestandsgebäude, Umbau mit Appartements

In der Sitzung vom 7. April 2022 (Drucksache 2022/063) wurde über die Vorplanung und den Zeitplan berichtet. Dabei wurde der Zwischenbericht zur Kenntnis genommen sowie festgelegt, dass die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung mit Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) im Hospitalrat beraten wird. Zum damaligen Zeitpunkt gab es noch keine Kostenschätzung. Im Hospitalhaushalt wurde die Maßnahme mit rd. 1 Mio. Euro veranschlagt, allerdings ohne dahinterliegende Berechnungen.
Des Weiteren wurde beschlossen, dass die Option Anbau weiterverfolgt wird und eine abschließende Entscheidung mit der Beratung über die Entwurfsplanung mit zugehöriger Kostenberechnung erfolgt.

...

2. Anbau (Neubau)

In der Sitzung vom 7. Juli 2022 (Drucksache 2022/122) wurde der Anbau an das Bestandsgebäude Mühlweg 7/3 sowie die Beauftragung der Fachplaner mit den Leistungsphasen 4 - 9 beschlossen. Die Kostenschätzung lag damals bei 1.616.268,97 Euro brutto.

III. Aktueller Stand der Planungen

1. Sanierung Bestandsgebäude, Umbau mit Appartements

Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss
- 4 Ein-Zimmer-Appartements
- 2 Zwei-Zimmer-Appartements
- Putzraum
- Fahrradraum
- Waschmaschinen-Raum

Obergeschoss
- 5 Ein-Zimmer-Appartements
- 2 Zwei-Zimmer-Appartements
- Putzraum
- Waschmaschinen-Raum

Das Bestandsgebäude ist ein in Massivbauweise erstelltes Gebäude aus dem Jahre 1957. Die Beheizung wird über das Energiecontracting Fernwärmenetz des Bürgerheims erfolgen. Nach den Sanierungsmaßnahmen ist es ein Effizienzgebäude 100, welches aber nicht der Förderung unterliegt. Der finanzielle Aufwand, um eine höhere Effizienzhaus-Kennzahl zu erreichen wäre unverhältnismäßig hoch. Wirtschaftlich sinnvoll ist die Sanierung zu einem Effizienzgebäude 100.
Gemäß dem Beratungsbericht von Birgit Konzept Bau und Energie sind lediglich energetische Ertüchtigungen am Gebäude notwendig. Es ist in einem soliden Zustand.

<u>Fenster und Eingangstüren:</u>
Die Fenster können verbleiben, es handelt sich um zweifachisolierverglaste Holz-Aluminiumfenster Baujahr 1999. U-Wert des Glases 1,1 W/m²K). Innerseitig sind die Glashalteleisten und das Silikon (teilweise mit Schimmel behaftet) zu erneuern, die Fenstertüren sind neu einzustellen und mit neuen Griffen zu versehen. Bei den Fenstern sind Fensterfalzlüfter einzubauen. Die Aluminiumeingangstüren (2 Stück) sind aus dem Baujahr 2005/2006 und können verbleiben.

<u>Fassade und Balkon:</u>
Die bestehende Fassadendämmung ist ausreichend (80 mm EPS). Sie muss unter der Kellerdecke ergänzt werden und endet momentan ca. 20 cm über Fußboden des Erdgeschosses. Die Fassade sollte danach überspachtelt und mit neuem Oberputz und Anstrich versehen werden.

Aus statischer Sicht ist der Erhalt der Balkone sinnvoll. Es werden lediglich die Holzstützen durch Stahlstützen erneuert, an welchen auch das neue notwendige Balkongeländer befestigt werden kann. Somit ist die Sanierung des Balkons konstruktiv mit geringem Eingriff durchführbar.

<u>Decke über dem Untergeschoss:</u>
Unterseitig ist eine Kellerdeckendämmung mit der Stärke von voraussichtlich 60 – 80 mm notwendig.

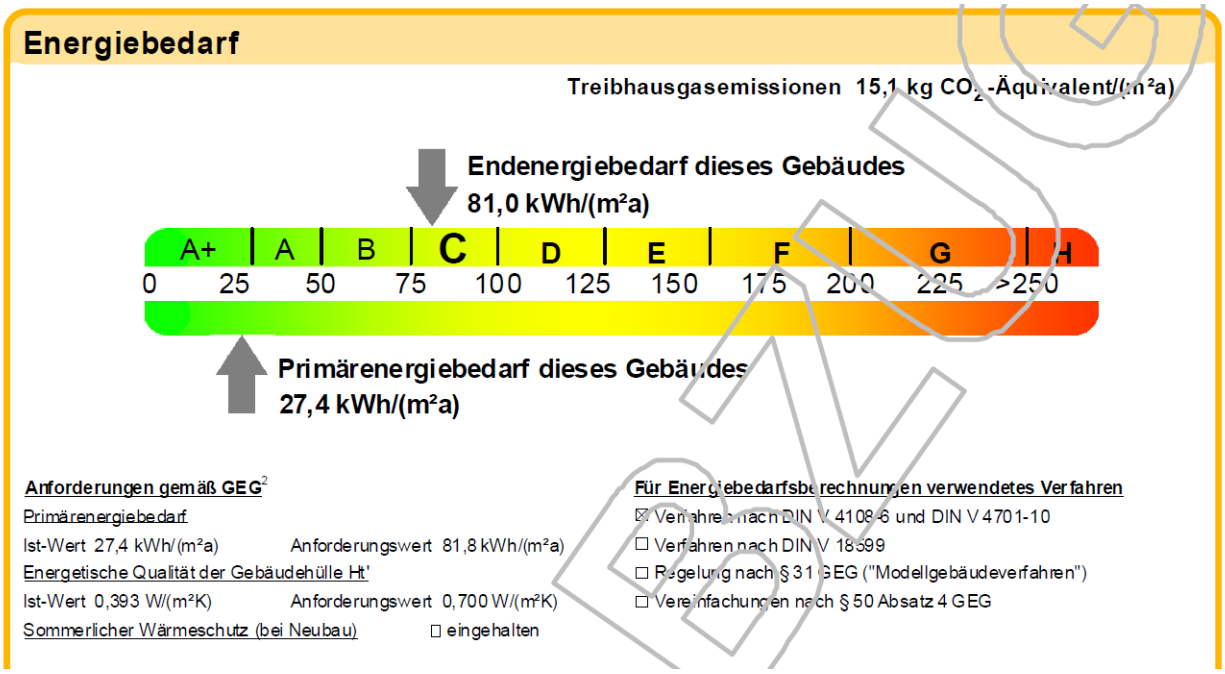
...

Der Keller wurde statisch betrachtet, hier sind keine konstruktiven Maßnahmen notwendig.

Als Sanierungsmaßnahmen sind lüftungstechnische Maßnahmen und eine Dämmung unter der Kellerdecke sowie Maßnahmen am Balkon notwendig. Die meisten Badezimmer sind ohne Fenster. Zur Sicherung des Feuchteschutzes sind lüftungstechnische Maßnahmen in den Appartements und Kellerräumlichkeiten notwendig.

Die Dämmung der Kellerdecke ist förderfähig. Hier wird ein Förderantrag gestellt werden.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird der Energieausweis einen C-Wert aufweisen.



2. Anbau (Neubau)

Das Gebäude wird 2-geschossig geplant mit Flachdach. Die Fläche im Erdgeschoss beträgt ca. 181 qm und die Fläche im Obergeschoss ca. 183 qm. Der Neubau wird nicht unterkellert, da der Keller vom Bestandsgebäude ausreichend ist. Es wird einen Zugang vom Neubau zum Keller des Bestandsgebäudes geben. Jeder Mieter erhält einen zugewiesenen abschließbaren Kellerraum. Es werden neben dem Neubau fünf Parkplätze und ein Behinderten-Parkplatz erstellt werden.

Erdgeschoss

- 4 Behandlungsräumen
- Empfang/Back Office
- Teeküche
- EKG
- Labor
- Eingriffsraum
- Testung
- Sonographie
- Wartezimmer
- Technik
- WCs
- Garderobe

Obergeschoss

- 5 Behandlungsräumen
- 1 Multifunktionsraum
- Empfang/Back Office
- Teeküche
- Garderobe
- WCs
- Fangoraum
- Technik

...

In der Entwurfsplanung wurde ein **Gründach** geplant, was zu Mehrkosten von rund 8.400 Euro zzgl. Nebenkosten führt. Das Gründach heizt sich im Vergleich zu einem gekiesten Dach weniger auf, wirkt sich positiv auf die Umweltbilanz für Insekten und Pflanzen aus und führt auch zu Erleichterungen bei der Entwässerung des Neubaus.

Das Dach wird mit PV-Modulen bestückt. Die potenziellen Mieter wollten keine eigene Anlage, weshalb die **PV-Anlage** vollständig für die benachbarte Kinderkrippe verwendet werden soll (48.731 Euro zzgl. Nebenkosten (KG 700); 25 kw peak).

Bei den weiteren Untersuchungen wurde auch festgestellt, dass die **Entwässerung grundsaniert** werden muss. Der Aufwand mit rd. 68.750 Euro zzgl. Nebenkosten stellt eigentlich eine Sanierungsmaßnahme dar, wird aber sinnvollerweise mit der Baumaßnahme umgesetzt. Die Kosten wurden zwischen Altbestand und Neubau hälftig aufgeteilt.

Bei der Neubauplanung wurde auch ein evtl. späterer Umbau in Wohnungen berücksichtigt. Insofern muss die Fußbodenheizung entfallen. Die Beheizung der Räume erfolgt über herkömmliche Heizkörper (Mehraufwand rd. 24.000 Euro zzgl. Nebenkosten), aber angeschlossen an die neue Heizzentrale auf dem Hospitalquartier.

Zusammenfassung Kostenentwicklung, Mehraufwand gesamt:
- ohne PV-Anlage: 66.775 zzgl. Nebenkosten 19 %, gerundet rd. 80.000 Euro
- mit PV-Anlage (57.990 Euro) : 137.990 Euro.

Die Kostenberechnung schließt nach Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) mit 1.754.756 Euro.
Preis je qm Bruttogeschossfläche (BGF): 3.416 Euro

Die Bauteile entsprechen den Anforderungen der aktuellen Förderung BEG Nichtwohngebäude Effizienzgebäude 40. Fördermittel hierfür werden 2023 beantragt, sofern die Förderprogramme die „Wirtschaftlichkeit“ des Anbaus erhöhen.

IV. Baukosten; Kostenberechnungen

Derzeit stehen Bauvorhaben vor großen Herausforderungen. Steigende Baukosten und der Mangel an Handwerkern, Liefer- und Materialengpässe, führen zu unstetigen Kostensteigerungen und erschweren die Kostenkalkulation.

Die Feststellung der Kostenberechnung nach Leistungsphase 3 ist wie folgt:

- **Anbau als Neubau**
  Die Kostenberechnung vom 1. Dezember 2022 liegt bei 1.754.756,15 Euro.
  Preis je qm Bruttogeschossfläche (BGF): 3.416,00 Euro/qm

- **Sanierung Bestandsgebäude mit Umbau in Appartements**
  Die Kostenberechnung vom 11. November 2022 liegt bei 2.099.210,67 Euro.
  Preis je qm Bruttogeschossfläche (BGF) ohne Keller: 2.592,00 Euro/qm
  ohne Möblierung/Küchen/Ausstattung (-215.390 Euro) = 1.883.821 Euro = 2.326 Euro/qm

Die BGF 1des Kellers ist in der obigen Darstellung nicht enthalten. Zwar finden im Keller auch Arbeiten statt, diese sind aber untergeordnet. Was bleibt ist aber der Mehrwert aus den zur Verfügung stehenden Kellerräumen einschließlich ersparter Gründungsaufwendungen.

Refinanzierung des Neubaus

Bei einer Abschreibungsdauer von 40 Jahren amortisiert sich die Investition durch die Mieteinnahmen vollständig. Die Miete wird stufenweise angepasst um die Finanzierung und Deckung der Instandhaltungskosten zu sichern.

V. Weiteres Vorgehen

Der Bauantrag für den Neubau liegt vor und kann eingereicht werden.
Die Ausschreibung für den Umbau der Appartements und den Neubau kann erfolgen.
Der Mietverträge wurden zur Unterzeichnung vorbereitet.

Ralf Miller
Hospitalverwalter

Anlage 1 - Ergeschoss mit Arztpraxis und Appartments
Anlage 2 - Obergeschoss mit Physiopraxis und Appartements
Anlage 3 - Untergeschoss
Anlage 4 - Ansicht Süd und Ost
Anlage 5 - Ansicht West und Nord
Anlage 6 - Dachaufsicht
Anlage 7 - Schnitt
Anlage 8 - Kostenberechnung Bestand
Anlage 9 - Kostenberechnung Anbau

[1] BGF - EG 404,86 qm, OG 404,86 qm, UG 395,86 qm