



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2019/264

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nei n	Enth
Hospitalrat	öffentlich	23.01.2020	Beschlussfassung			

### Hospitalquartier, Königsbergallee 4/1; Zukunft Haus 2

#### I. Beschlussantrag

Das Gebäude Haus 2 wird in die weitere Entwicklung des Hospitalquartiers nicht integriert und im Laufe des Jahres 2021 abgerissen.

#### II. Begründung

Der Hospitalrat hat sich in seiner Sitzung am 30. April 2018 mit der Studie der Firma immakom zur weiteren Entwicklung des Hospitalquartiers befasst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Zukunft des Hauses 2 angesprochen, in dem bis Ende 2018 vollstationäre Pflegeleistungen angeboten wurden. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine nähere Untersuchung vorzunehmen.

Die Hospitalverwaltung hat das Architekturbüro kull und weitun mit einer Bestandsaufnahme beauftragt. Ergänzt werden die Ausführungen der Architekten durch eine Betrachtung, ob das Gebäude aufgrund seines Zuschnitts auch weiterhin für pflegerische Angebote genutzt werden könnte.

#### 1. Zusammenfassung Schadensbild Haus 2 (Baujahr 1921, Anbau 1975)

Die Bestandsaufnahme mit einer Bebilderung und einem Zahlenteil mit Erläuterungen ist als Anlage beigefügt.

- Kelleraußenwände/Bodenplatte

Sowohl die Kelleraußenwände, wie auch die Bodenplatte sind teilweise durchfeuchtet. Das stellt für die Bewehrungsstähle ein Problem dar. Die Sockelbereiche der Kelleraußenwände müssen trockengelegt und saniert werden. An die Unterseite der Bodenplatte ist nicht mehr heranzukommen. Hier bleibt ein dauerhaftes Feuchtigkeitsproblem.

- Decke über UG

Hier ist starker Feuchtigkeitsaustritt auf der Deckenunterseite zu beobachten. Die Ursache für den Feuchtigkeitseintritt ist momentan noch unbekannt.

- Holzbalkendecken

Die Geschossdecken sind hauptsächlich als Holkonstruktion ausgeführt. Hier sind teilweise starke Wasseraustritte zu beobachten. Ursache bisher unbekannt. Es ist davon auszugehen, dass durch den längeren Wassereintritt auch benachbarte Deckenbereiche geschädigt sind. Insgesamt fehlt im Fußbodenaufbau eine zeitgemäße Trittschalldämmung. Dasselbe gilt für die Deckenunters(ch)ichten. Hier entspricht der Brandschutz nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen.

Grundsätzliches Problem: Bisher liegen noch keine Untersuchungen vor, in wie weit die bestehende Holzkonstruktion statisch den zusätzlichen Lasten durch Trittschall- und Brandschutzmaßnahmen genügt.

- Fenster

Die bestehenden Holzfenster sind marode und müssten durch zeitgemäße Isolierglasfenster ersetzt werden.

- Flachdächer

Die Terrassenbereiche sind stark bewachsen. Hier können die Abdichtungsbahnen durchwurzelt sein. Bei einer Generalsanierung müssten sämtliche Flachdächer abgeräumt und mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung neu aufgebaut werden.

- Außenwände

In diesem Bereich muss ein zeitgemäßer Wärmeschutz durch Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems aufgebracht werden.

- Haustechnik

- Leitungsführung: Ist in verzinkter Rohrleitung ausgeführt; diese liegen teilweise im Bodenbereich. Hier droht Gefahr des Durchrostens. Rostspuren sind jetzt bereits beim ausfließenden Wasser sichtbar. Dies stellt auch ein Hygieneproblem dar.

- Heizung: Völlig veraltetes System. Die veraltete Technik bedingt auch einen hohen Energieverbrauch.

- Sanitär: Auch hier liegt eine völlig veraltete Technik vor. Die Sanitärzellen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

- Elektro: Bei einer Sanierung wäre auch dieser Bereich abgängig und müsste komplett ausgetauscht werden. Die Elektroleitungen sind teilweise noch 2-adrig. FI-

Schutzschalter sind noch vereinzelt vorhanden. Die veraltete Elektrotechnik in Zusammenhang mit den Holzbalkendecken stellt auch ein erhöhtes Brandrisiko dar. Die Schaltschränke sind noch teilweise mit Keramiksicherungen ausgestattet. Die Installation für die Kommunikation ist völlig desolat.

- Brandschutz

Hier liegen durch das Vorhandensein nur eines Treppenhauses erhebliche Mängel vor.

- Im Brandfall kann das Treppenhaus verrauchen und eine Rettung/Flucht unmöglich machen.
- Ein behördlich geforderter 2. Fluchtweg ist nicht vorhanden.
- Entsprechende automatische Rauchabzugsöffnungen fehlen.

## **2. Betriebliche Gründe gegen den Weiterbetrieb des Haus 2**

Der Bettenabbau in Haus 2 begann im Herbst 2016. Bis Ende 2018 gelang der Abbau der Betten u. a. mit der Übernahme aller Bewohner in den Neubau.

Neben den zahlreichen baulichen Mängeln und Einschränkungen, sprechen auch verschiedene betriebliche Gründe gegen den Weiterbetrieb des Haus 2:

- Die Struktur bliebe auch nach der Sanierung nicht zufriedenstellend (Anzahl Zimmer, Stockwerke, Raumaufteilung und Infrastruktur, wie Bad und WCs mit gemeinsamer Nutzung).
- "Stockwerksthematik" (mehr Personal wird benötigt und "nur" 11 Zimmer pro Stock). Bei einem Fachkraftschlüssel von 1:30 im Tagdienst muss trotzdem für jedes Stockwerk eine Fachkraft anwesend sein. Es ist zudem nicht abzusehen, dass dieses Personal, bei parallelem Bedarf im Ambulanten Dienst und in der vorhandenen Dauerpflege (ILW) verfügbar wird. Daher ist, falls die Voraussetzungen gegeben sind, grundsätzlich nur der Betrieb eines Stockwerks (1.OG mit 11 Zimmern) denkbar (analog zum Jahr 2018).
- Nutzung der Räume durch eine andere Belegungsgart (z. B. Betreutes Wohnen) nicht möglich.

## **3. Fazit**

### **a) Sanierung**

Um das Gebäude Königsbergallee 4/1, Haus 2 auf einen Stand zu bringen, der hinsichtlich

- Brandschutz,
- Wärmeschutz,
- Schallschutz,
- Technik,
- der baurechtlichen Vorgaben,
- der Erstellung eines zweiten Fluchttreppenturmes

- und außenliegenden Balkonen

dem aktuellen Standard genügen könnte, wäre für die Kostengruppen Bauwerk und Technik (Kostengruppen 300 und 400) ein finanzieller Aufwand von 5.721.200,00 EUR nötig. Unberücksichtigt sind alle Risiken, die eine solch umfangreiche Sanierung mit sich bringen würde.

#### **b) Abriss und Neubau**

Für den Abriss des Bestandsgebäudes und anschließenden Neubau wäre für die Kostengruppe Bauwerk und Technik mit einem finanziellen Aufwand von 4.620.600,00 EUR zu rechnen.

Vorteile wären u.a.

- die flexible Grundrissgestaltung,
- aktueller Stand von Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz,
- der neueste Stand der Technik,
- die Umsetzung aller baurechtlichen Vorgaben,
- eine garantierte Nutzungsdauer von mindestens 40 Jahren,
- zwei innenliegende Treppenhäuser.

In der Gesamtbetrachtung sollte das Haus 2 für die konzeptionelle Weiterentwicklung der pflegerischen Angebote auf dem Hospitalquartier nicht mehr berücksichtigt werden. In der vorstehenden Bewertung ergeben sich keinerlei Vorteile für eine Weiternutzung. Dies betrifft die möglichen Sanierungskosten als auch die Struktur des Gebäudes. Die Hospitalverwaltung empfiehlt deshalb, das Gebäude im Laufe des Jahres 2021 abzureißen.

Miller

Anlage - Gutachten Königsbergallee 4-1, Haus 2 der Architekten Kull und Voitun