



Hospital zum Heiligen Geist

Hospitalverwaltung

Biberach, 29.10.2021

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2021/255**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hospitalrat	öffentlich	18.11.2021	Beschlussfassung			

Neubau "Haus 2"; Abschluss Vorplanung, Kostenentwicklung

I. Beschlussantrag

Der Hospitalrat nimmt den aktuellen Projektstand zustimmend zur Kenntnis.

II. Begründung

Vorbemerkung

In der Sitzung am 14. Dezember 2020 (Drucksache Nr. 282/2020) wurde der Entscheidung der Jursitzung vom 4. November 2020 zugestimmt und die ARGE Huber Staudt Architekten, Berlin mit Baulinie Architekten, Ravensburg für die Leistungsphasen 1 bis 4 (Einreichen Baugesuch) beauftragt. In einem ersten Schritt sollte die Empfehlung der Jury umgesetzt werden und eine Reduzierung der Verkehrsflächen bei Beibehaltung der Qualitäten des Entwurfs untersucht werden. Der Abriss von Haus 2 auf dem Hospitalquartier war für Ende 2021 vorgesehen – eine Bauausführung für den Neubau ab dem 2. Quartal 2022. Die Baukosten wurden mit rund 9,4 Mio. € brutto angegeben.

Sachverhalt

Der Neubau des Haus 2 auf dem Hospitalquartier ist in seiner Funktion und in der Verortung von Angeboten analog zum Wettbewerb geblieben. Im Erdgeschoss befinden sich der Quartierstreif, eine Tagespflege sowie die Büroräumlichkeiten des Ambulanten Dienstes. Im ersten Obergeschoss findet eine anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaft ihren Platz. Für das zweite und dritte Obergeschoss sind 2- und 3-Zimmer-Appartments für Betreutes Wohnen vorgesehen.

Projektentwicklung

Im ersten Schritt wurden die Empfehlungen der Jury zur Reduzierung der Flächen bei gleichbleibender Qualität bearbeitet. Hierzu wurde von den Architekten eine Variante „Shrink-to-fit“ („sich gesund schrumpfen“) entwickelt, die Basis für die weiteren Planungen war. Dabei wurden Verkehrsflächen als auch Wohnflächen reduziert. Auf Grund der zu geringen Zimmergröße für die Ein-Zimmer-Appartements wurde in der Planung auf Zwei-Zimmer-Appartements abgestellt. Auf dem Hospitalquartier sind aktuell 59 % Ein-Zimmer-Appartements und 41 % Zwei- und Drei-Zimmer-Appartements, welche in der jüngsten Vergangenheit deutlich mehr nachgefragt werden. Mit der Planung von „Shrink-to-fit“ ging die Bruttogeschossfläche von 2.149 m² aus dem Wettbewerb auf 1.958 m² (- 9 %) zurück.

Im weiteren Verlauf stellten sich die Brandschutzanforderungen vor allem für die ambulant betreute Wohngemeinschaft als herausfordernd dar, da ein zweiter separater Rettungsweg zum vorhandenen Treppenhaus benötigt wurde. Dieser zweite Rettungsweg wurde durch eine Erweiterung eines Kubus der Tagespflege geschaffen (Treppe vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss). Diese zusätzliche Fläche für das Treppenhaus setzt sich auch im 2. und 3. Obergeschoss fort. Durch die Vergrößerung des Kubus konnte somit ein 2-Zimmer-Appartement zum 3-Zimmer-Appartement umgeplant werden. Somit ist die größere Fläche im 2. und 3. Obergeschoss als vermietbarer Wohnraum konzipiert worden, was bei der Refinanzierung der höheren Baukosten berücksichtigt werden kann.

Damit waren die reduzierten Flächen aus der Variante „Shrink-to-fit“ obsolet und die Bruttogeschossfläche war wieder auf dem Niveau des Architektenwettbewerbes (Bruttogeschossfläche ohne UG).

Geschoss	IKOS 11/2020	Vorplanung 10/2021
UG (m ²) <i>Tunnel (m²)</i>	145 0	548 33
EG (m ²)	529	553
1.OG (m ²)	626	621
2.OG (m ²)	628	621
3.OG (m ²)	628	621
Außenanlagen (m ²)	126	2.072
BGF (R+S) ohne UG (m ²)	2411	2416
BGF (R+S) mit UG (m ²)	2556	2965

Abbildung 1: Flächenentwicklung Stand Wettbewerb bis Ende Leistungsphase 2

Weiterentwicklungen zum Architektenentwurf

Im weiteren Projektverlauf gab es weitere Themenpunkte, die zu höheren Baukosten im Vergleich zum Architektenentwurf geführt haben. Diese höheren Kosten werden aktuell mit rund 1,56 Mio. € brutto beziffert. Diese Weiterentwicklungen des ursprünglichen Entwurfs werden im Folgenden dargestellt.

	VOLLUNTER- KELLERUNG	TUNNEL BESTAND	MECH. BE- U. ENTLÜFTUNG	BRANDSCHUTZ	GEBÄUDE- AUTOMATION	AUßENANLAGE	Σ KG €
KG 200		26.000 €					26.000
KG 300	350.000 €	35.000 €		88.000 €			473.000
KG 400	50.000 €	64.000 €	213.000 €		179.000 €		506.000
KG 500		25.000 €				244.000 €	269.000
KG 600							0
KG 700	88.000 €	33.000 €	47.000 €	20.000 €	40.000 €	54.000 €	282.000
Σ KG	488.000 €	183.000 €	260.000 €	108.000 €	219.000 €	298.000 €	1.556.000

Abbildung 2: Zusatzmaßnahmen im Vergleich zum Wettbewerb

Vollunterkellerung

Im Wesentlichen führt die Vollunterkellerung des Neubaus mit einer Anbindung des Bestandstunnels zu einer Ausweitung der Bruttogeschossfläche (+ 403 m² ohne Tunnel). Ein Verzicht auf die Teilunterkellerung wie im Architektenwettbewerb vorgesehen ist nicht möglich, da die Umkleidemöglichkeiten für Mitarbeiter auf dem Hospitalquartier ausgeschöpft sind. Da der ambulante Pflegedienst der Bürgerheim Biberach gGmbH mit seinen Mitarbeitern der Zukunftsmarkt des Bürgerheims ist, müssen dementsprechend auch adäquate Umkleidemöglichkeiten bestehen. Des Weiteren sollte eine Entsorgungsmöglichkeit für den Müll der Bewohner des Neubaus nicht im Freien sein.

Die Mehrkosten für den Neubau mit einer Vollunterkellerung (gegenüber einem Bau ohne Vollunterkellerung, aber mit Kosten für Gründung) betragen 488.000 € brutto, über alle Kostengruppen hinweg. Eine Vollunterkellerung bedeutet auch, dass Kellerräume für die Mieter des Neubaus sowie allgemeine Technik- und Hauswirtschaftsräume zur Verfügung stehen, was einen Vorteil darstellt. Ohne Kellerräume bei einer Mietwohnung ergibt der Mietspiegel 2020 der Stadt Biberach einen Abschlag von 7 % auf die ortsübliche Miete. Bei einer Betrachtung der Mieten in den kommenden 40 Jahren bei einer durchschnittlich jährlichen Mietsteigerung von 1,5 % wären dies rund 630.000 € weniger Mieteinnahmen. Somit lässt sich die Vollunterkellerung allein durch fehlende Abschläge auf die ortsübliche Miete refinanzieren. Es handelt sich, neben den zusätzlich möglichen Funktionen, also um eine wirtschaftlich, sich selbsttragende Maßnahme.

Tunnelanbindung

Aus Nutzersicht war es notwendig, den aktuellen Bestandstunnel vom Hochhaus zum derzeitigen Haus 2 an den Neubau anzubinden. Damit ist eine Ver- und Entsorgung von Müll etc. unterirdisch möglich. Des Weiteren kann die Tagespflege direkt über den Bestandstunnel aus der Großküche mit Mittagsessen beliefert werden. Die logistischen Prozesse müssen entsprechend nicht über das Foyer, dem am höchsten frequentierten Bereich, gestaltet werden. In den Kosten ist auch die Trassenverlegung für die technische Anbindung des ILW mit rd. 117.000 € bereits berücksichtigt.

Mechanische Be-/Entlüftung

Der Architektenentwurf aus November 2020 hat keine mechanische Be- und Entlüftung vorgesehen. Diese ist aber aus Nutzersicht in bestimmten Gebäudeteilen notwendig, vor allem vor dem Hintergrund der steigenden Temperaturen im Sommer. Der Nass- und Umkleibereich im Untergeschoss sowie die Tagespflege werden über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung inklusive einer Kühlung des Ruheraumes der Tagespflege betrieben. Die Apartments in den Etagen 1-3 werden über Leibungsnachströmungen oder Nachströmeinheiten in den Fensterelementen belüftet. Die Foren (Verkehrsfläche in der Mitte eines jeden Geschosses) werden mit einer reinen Abluftanlage (Belüftung über die Fensterelemente) ausgerüstet. Des Weiteren wird für die Kühlung im Sommer das 1. Obergeschoss (ambulant betreute Wohngemeinschaft) mit einem Splittgerät ausgestattet. Für das 2. und 3. Obergeschoss ist eine Vorrüstung für ein Splittgerät eingeplant.

Brandschutz

Wie bereits oben beschrieben, ist für die ambulant betreute Wohngemeinschaft ein separater Rettungsweg zum bestehenden Treppenhaus notwendig. Zusätzlich müssen die Foren im 1. bis 3. Obergeschoss jeweils mittig durch eine im Rauchfall automatisch schließende Rauchschutztür getrennt werden. Im Betreuten Wohnen im 2. und 3. Obergeschoss ist somit das bestehende Treppenhaus (mit zwei Zugängen) aus Brandschutzsicht ausreichend. Auf Fachplanerebene wird derzeit geprüft, welcher Gebäudeklasse der Neubau zuzuordnen ist. Die Einstufung ist kostenrelevant. In der Kostenberechnung ist derzeit der ungünstigere Fall eingepreist.

Gebäudeautomation

In der Gebäudeautomation sind die Kosten für die Steuerung der Lüftungsgeräte enthalten. Zudem sind Kosten für die Aufschaltung auf eine Gebäudeleittechnik eingepreist, welche in den weiteren Leistungsphasen noch detailliert besprochen wird. Die Gebäudeleittechnik sowie die Bedienung sollen möglichst wirtschaftlich und bedienerfreundlich gehalten werden.

Außenanlagen

Die Außenanlagen waren im Wettbewerbsentwurf nur in geringem Umfang berücksichtigt. Um eine konsistente Entwicklung des Hospitalquartiers mit den Neubau Haus 2 zu erreichen, wurde der Umfang der Außenanlagen zum Wettbewerbsentwurf erweitert.

Baukosten

Der Architektenentwurf von November 2020 sah Baukosten für den Neubau Haus 2 von rund 9,4 Mio. € brutto vor. Nach Abschluss der Kostenschätzung aus der Leistungsphase 2 liegen die aktuellen Baukostenberechnungen bei rund 11,3 Mio. € brutto (Kostenschätzung ohne Zusatzmaßnahmen aus Abbildung 2 liegt bei 9,74 Mio. €). In der Baukostenschätzung vom November 2020 waren bereits 12 % Baukostensteigerungen eingepreist. Der Baupreisindex des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist seit dem 4. Quartal 2020 bis heute um 14,6 % gestiegen.

Quartale IV/2020 – III/2021	Baupreientwicklung	Entwicklung seit 11/2020
Q4 /2020	115,1	
Q1 /2021	119,7	4,6
Q2 /2021	125,3	10,2
Q3 /2021	129,7	14,6

Abbildung 3: Baupreientwicklung

In den Baukosten berücksichtigt ist auch der Rückbau von Haus 2 mit rund 340.000 € brutto (inklusive Kosten für die öffentliche Erschließung).

Nicht in den Baukosten berücksichtigt sind aktuell die Investitionen für eine Photovoltaikanlage. Die Photovoltaikanlage wird in das Gesamt-PV-Anlagenkonzept für das Hospitalquartier eingepreist. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Gesamtkonzept wird zu gegebener Zeit im Hospitalrat vorgestellt. Des Weiteren ist auch das Mobiliar nicht in den Baukosten berücksichtigt. Ziel ist es, dass die Tochtergesellschaften, die Bürgerheim Biberach gGmbH und Bürgerheim Biberach Service GmbH, diese beschaffen und über ein Darlehen der Hospitalstiftung finanzieren. Refinanziert wird das Mobiliar zum Beispiel in der Tagespflege durch den Investitionskostensatz oder im Mietverhältnis durch eine Nutzungsmiete für das vorhandene Mobiliar (Betreutes Wohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaft).

Aktuell werden durch die Verwaltung verschiedenste Förderprogramme für den Neubau geprüft. Folgende Förderprogramme sind aktuell bekannt:

- BEG Förderung (Bundesförderung für effiziente Gebäude)
- Holzbau Offensive Baden-Württemberg
- Förderung Tagespflege (Innovationsprogramm Pflege 2022 - Sozialministerium Baden-Württemberg)
- Förderung für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft - Sozialministerium Baden-Württemberg

Ersten Annahmen zufolge ist eine Förderung in Höhe von rund 1,35 Mio. € möglich. Damit würden die Baukosten inklusive Förderung bei rund 9,95 Mio. € liegen.

Refinanzierung des Neubaus

Bei Baukosten abzgl. Förderung von rund 9,95 Mio. €, einer Abschreibung über 40 Jahre und einem Zinssatz von 0,3 % ergibt sich eine jährliche Annuität bzw. Miete von rund 265.000 €, die der Hospital zum Heiligen Geist in Biberach von der Tochtergesellschaft Bürgerheim Biberach Service GmbH verlangen muss. Die Mietzahlung der Bürgerheim Biberach Service GmbH an die Hospitalstiftung führt zu einer vollständigen Refinanzierung der Investition in der Hospitalstiftung und damit zu keiner künftigen Belastung des Hospitalhaushaltes.

Die Bürgerheim Biberach Service GmbH würde die Vermietung des Betreuten Wohnens und der ambulant betreuten Wohngemeinschaft sowie die Untervermietung an die Schwestergesellschaft Bürgerheim Biberach gGmbH für die Tagespflege, den Quartierstreff und die Büroräumlichkeiten des ambulanten Pflegedienstes übernehmen. Die ortsübliche Miete laut Mietspiegel 2020 der Stadt Biberach liegt aktuell bei rund 13,07 €/m² für eine 2-Zimmer-Wohnung. Unter Berücksichtigung von Mietpreissteigerungen von insgesamt 10 % bis zum Jahr 2024 ergibt sich

eine Kaltmiete von 14,41 €/m². Eine gewerbliche Miete für Tagespflege, Quartierstreiff und den ambulanten Pflegedienst wurde mit 11,00 €/m² kalkuliert. Unterstellt man diese beiden Mietpreise, kann die Bürgerheim Service GmbH die jährliche Mietzahlung an die Hospitalstiftung erwirtschaften.

Risiken für das Projekt

- Baupreientwicklung
- Rückbau des Bestandsgebäudes
- Zustand Bestandstunnel

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird zusammen mit den Nutzern die Leistungsphasen 3 und 4 bis zur Einreichung des Baugesuches weiterentwickeln und das Gremium weiter informieren. Auf Grund von Vorgaben aus dem Artenschutzgutachten ist ein Abbruch von Haus 2 nur im Zeitraum 15. Oktober 2022 bis 15. März 2023 möglich. Dies wird den Bauzeitenplan um ca. ein halbes Jahr verlängern.

Ralf Miller
Hospitalverwalter

- Anlage 1 - Lageplan mit Umgriff Außenanlagen
- Anlage 2 - Planauszug Erdgeschoss
- Anlage 3 - Planauszug 1. Obergeschoss (ambulante Pflege-WG)