



## **GESUNDHEITSVERBUND LANDKREIS KONSTANZ**



### **Gutachten zur Sanierungsfähigkeit des Hegau-Bodensee-Klinikums Singen**

Tübingen, 27.04.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Rückblick auf Gutachten von 2011 (HWP-Planungsgesellschaft) .....	3
3	Investitionsmaßnahmen seit dem Gutachten von 2011.....	3
4	Gesamtkostenübersicht .....	4
5	Gesamtbeurteilung .....	10

## Abkürzungsverzeichnis

NF	=	Nutzfläche
BGF	=	Bruttogrundfläche
AV	=	Allgemeine Stromversorgung
SV	=	Sicherheitsstromversorgung
AOP	=	Ambulante Operationen

## 1 Vorbemerkungen

Teamplan wurde von der Geschäftsführung der GLKN Kliniken beauftragt ein Gutachten zu erstellen zum aktuellen Bauzustand des Klinikums Singen. Das Gutachten vertieft und aktualisiert das damalige Gutachten der HWP Planungsgesellschaft aus dem Jahr 2011.

Um eine ausreichende Kostengenauigkeit bei der Bestandsbewertung absichern zu können, hat Teamplan ein bedeutendes Krankenausarchitekturbüro in Baden-Württemberg mit Arcass Freie Architekten BDA, Stuttgart unterbeauftragt.

Gemäß Beschlusslage des Kreistags des Landkreises Konstanz wurde in die Erstellung des vorliegenden Gutachtens eine Arbeitsgruppe - gebildet aus Mitgliedern des Kreistags – eingebunden. Ergänzend wurden Fragen aus der Standortbegleitung schriftlich beantwortet.

## 2 Rückblick auf Gutachten von 2011 (HWP-Planungsgesellschaft)

Das Gutachten von 2011 wies einen Investitionsbedarf in die vorhandene Gebäudestruktur Singen in Höhe von € 71,4 Mio. aus. Hierzu wurden die Sanierungskategorien 0 bis 3 gebildet und mit einem unterschiedlichen Kostenansatz je m<sup>2</sup>/BGF bewertet. Insgesamt wurden allerdings nur sechs von siebzehn Gebäuden kostenmäßig eingeschätzt, entweder weil man die Annahme vertrat, dass es sich bei den anderen Gebäuden um normale Instandhaltungsaufwendungen handelt oder dass diese mit der Bewertung „neuwertig“ versehen wurden. Zudem wurde wohl bei bestimmten Gebäuden angenommen, dass sie nicht zum eigentlichen Krankenhausbetrieb zählen. Die letzten beiden Annahmen können mit aktuellem Wissen,

insbesondere des Technischen Leiters der GLKN Kliniken, nicht nachvollzogen werden. Projektbeteiligte auf Klinikumsseite vom damaligen Gutachten gibt es allerdings keine mehr.

Die größte Investitionssumme am Standort ist, letztlich bedingt aus dem Alter des Gebäudes, das Haupthaus. Hier wurde von HWP keine Sanierungskategorie einheitlich vergeben, sondern eine Kategorie „DIV“ (Divers) ohne Benennung eines Kostenkennwertes je m<sup>2</sup>/BGF. Somit ist der dortige Ausweis von € 29 Mio. nicht belegt. Grundsätzlich sind die von HWP veranlagten Zahlen daher nicht nachvollziehbar und zudem wohl zu niedrig angesetzt.

## 3 Investitionsmaßnahmen seit dem Gutachten von 2011

Insgesamt ist nach intensiven Abstimmungen mit dem Klinikum festzustellen, dass sehr wenige der von HWP als notwendig eingeschätzten Maßnahmen offensichtlich erfolgt sind und sich insgesamt die Situation des Zustands der Gebäude zum Teil erheblich verschlechtert hat. Es liegt somit ein enormer Investitionsstau vor, den der Gutachter Lohfert & Lohfert im Jahr 2022 mit € 105 Mio. ausgewiesen hat. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um eine Fortschreibung der Zahlen aus dem HWP-Gutachten.

Es bestehen mehrheitlich in den Gebäuden zum Teil erhebliche bis extreme Mängel in folgenden Bereichen:

- Haus-/Gebäudetechnik
- Sicherheitstechnik
- Hygiene
- Brandschutztechnik

Als extrem kritisch muss die Wasser- und Abwasserversorgung bezeichnet werden, die größtenteils aus dem 20. Jahrhundert stammt. Weite Teile der Abwasserrohre des Hauptgebäudes wurden in 1927 eingebaut.

#### 4 Gesamtkostenübersicht

Insgesamt ergibt sich gemäß den einzelnen Bewertungen der Gebäude über die entsprechenden BGF-Zahlen (Bruttogeschossflächen) ein Investitionsbedarf von ca. **244,3 Mio. €** brutto (inkl. 25 % Baunebenkosten (KG 700)). Dieser ist in dieser Höhe anzusetzen, zumal es sich um sehr aufwändige Umbaumaßnahmen handelt, mit der Notwendigkeit der Ausbildung mehrerer zu bildender Bauabschnitte.

Dieser Investitionsbedarf ist über Erfahrungswerte der Gutachter verpreist und entspricht einem Indexstand von 3/2003 / 2022.

In diesen Kosten sind die üblichen Baunebenkosten in Höhe von 25 % eingerechnet.

Funktionsverbesserungen sind in diesen Ansätzen naturgemäß nicht enthalten, aber dringend notwendig. Um einen auch nur in etwa vergleichbaren Neubaustandard herzustellen, müsste hier ein Aufschlag von 15-25 % angewendet werden, um ein rechnerisches Neubauäquivalent zu erhalten. Hiermit würde *in Annäherung* versucht, einen funktional verbesserten und modernisierten Zustand mit zumindest rechnerisch ausgewiesenen Funktionsoptimierungen zu simulieren, um letztlich zu einem modernen Neubaustandard in den Vergleich treten zu können.

Festzustellen ist an dieser Stelle, dass die notwendigen Maßnahmen nicht bei laufendem Betrieb möglich sind und somit auch rechnerisch hier nicht eingepreist wurden. Dies gilt auch für einen potentiellen Erlösausfall für Störungen des Betriebes während einer sehr langen Sanierungsphase durch

- Teilsperren von Bereichen
- Verlegungen von Bereichen
- gesperrten Bereichen während tiefgreifender Bau-/Stemmarbeiten und dergleichen
- mangelnde Attraktivität bei Kunden
- mangelnde Attraktivität und damit gestiegene Fluktuation beim Personal

Es kann nach Meinung des Gutachters zu einem jährlichen Erlösausfall in enormer, hier nicht solide abschätzbarer, Höhe kommen.

Die o.g. Kostenkennwerte basieren auf Erfahrungswerten im Umbau, setzen aber voraus, dass zusammenhängende Funktionsflächen in "einem Zuge" umgebaut bzw. technisch saniert werden können. Kleinteiligere Umbauetappen innerhalb einer Funktionsstelle (bei laufendem Betrieb) würden die Einzelmaßnahmen weiter verteuern. Grund hierfür ist, dass zusätzliche Interimsmaßnahmen erforderlich würden und die Bauzeit wie auch die Vorhaltekosten entsprechend ausdehnen lassen. Hier ist ein moderater Ansatz für Interimskosten trotzdem verwendet worden, da das Haus unter Vollast nicht grundsaniert werden kann ohne solche Maßnahmen. Die o.g. Kosten können in diesem Stadium nur erste grobe Richtwerte im Hinblick auf eine Investitionsplanung darstellen.

Eine Kostenermittlung nach DIN 276 kann nach Abschluss einer Entwurfsplanung mit tatsächlicher Etappierungsplanung erst erstellt werden. Die Ermittlung weist keine gerundeten Werte auf, da die konkreten BGF-Zahlen je Geschoss und Gebäude verwendet wurden (Multiplikation von Erfahrungswerten beim Bau vergleichbarer Krankenhäuser dieser Versorgungsstufe erfolgte mit den Richtwerten).

## Gesamtkostenabschätzung

### Erläuterungen:

- Sanierungs-Kategorie 1: geringe Maßnahmen, der Rest wird im Rahmen der Instandhaltung abgewickelt
- Sanierungs-Kategorie 2: leichtere Maßnahmen (Wände, Decken, Böden)
- Sanierungs-Kategorie 3: mittlere Maßnahmen (Wände, Decken, Böden, Technik)
- Sanierungs-Kategorie 4: schwere, tiefgründige Maßnahmen als Generalsanierung (Wände, Decken, Böden, Technik, Statik, Strukturanpassung)

Gebäude €/m <sup>2</sup> BGF	BGF gesamt	Kategorie 1 1.000 €	Kategorie 2 2.000 €	Kategorie 3 3.500 €	Kategorie 4 5.000 €	Summe
<b>Hauptgebäude 01</b> Fläche BGF Kosten der Fläche	<b>32.315</b>			11.354 39.739.175 €	20.961 104.805.950 €	144.545.125 €
<b>Gesamt</b>						<b>144.545.125 €</b>
<b>Anbau 02</b> Fläche BGF Kosten der Fläche	<b>972</b>		972,00 1.944.000 €			1.944.000 €
<b>Gesamt</b>						<b>1.944.000 €</b>
<b>Gelbes Haus 03</b> Fläche BGF Kosten der Fläche	<b>8.662</b>	0,00 0 €	7.157,84 14.315.680 €	1.503,89 5.263.615 €		19.579.295 €
<b>Gesamt</b>						<b>19.579.295 €</b>

**Erläuterungen:**

- Sanierungs-Kategorie **1**: geringe Maßnahmen, der Rest wird im Rahmen der Instandhaltung abgewickelt
- Sanierungs-Kategorie **2**: leichtere Maßnahmen (Wände, Decken, Böden)
- Sanierungs-Kategorie **3**: mittlere Maßnahmen (Wände, Decken, Böden, Technik)
- Sanierungs-Kategorie **4**: schwere, tiefgründige Maßnahmen als Generalsanierung (Wände, Decken, Böden, Technik, Statik, Strukturanpassung)

Gebäude €/m <sup>2</sup> BGF	BGF gesamt	Kategorie 1 1.000 €	Kategorie 2 2.000 €	Kategorie 3 3.500 €	Kategorie 4 5.000 €	Summe
---------------------------------	------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-------

<b>Blaues Haus 04</b> Fläche BGF Kosten der Fläche	<b>3.858</b>			3.037,49 10.631.215 €	820,57 4.102.850 €	14.734.065 €
<b>Gesamt</b>						<b>14.734.065 €</b>
<b>Funktionstrakt 05</b> Fläche BGF Kosten der Fläche	<b>5.335</b>	3.874,83 3.874.830 €	1.460,55 2.921.100 €			6.795.930 €
<b>Gesamt</b>						<b>6.795.930 €</b>
<b>Laborgebäude 06</b> Fläche BGF Kosten der Fläche	<b>1.134</b>	0,00 0 €		1.134,00 3.969.000 €		3.969.000 €
<b>Gesamt</b>						<b>3.969.000 €</b>
<b>Anbau Mitte 07</b> Fläche BGF Kosten der Fläche	<b>3.312</b>	3.311,61 3.311.610 €				3.311.610 €
<b>Gesamt</b>						<b>3.311.610 €</b>

**Erläuterungen:**

- Sanierungs-Kategorie 1: geringe Maßnahmen, der Rest wird im Rahmen der Instandhaltung abgewickelt
- Sanierungs-Kategorie 2: leichtere Maßnahmen (Wände, Decken, Böden)
- Sanierungs-Kategorie 3: mittlere Maßnahmen (Wände, Decken, Böden, Technik)
- Sanierungs-Kategorie 4: schwere, tiefgründige Maßnahmen als Generalsanierung (Wände, Decken, Böden, Technik, Statik, Strukturanpassung)

Gebäude €/m <sup>2</sup> BGF	BGF gesamt	Kategorie 1 1.000 €	Kategorie 2 2.000 €	Kategorie 3 3.500 €	Kategorie 4 5.000 €	Summe
---------------------------------	------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-------

<b><u>Pers.wohng. 1 "Törkel" 09</u></b>						
Fläche BGF	<b>2.217</b>		2.216,54			
Kosten der Fläche			4.433.080 €			4.433.080 €
<b>Gesamt</b>						<b>4.433.080 €</b>
<b><u>Verwaltung 10</u></b>						
Fläche BGF	<b>1.950</b>			920,42	1.029,26	
Kosten der Fläche				3.221.470 €	5.146.300 €	8.367.770 €
<b>Gesamt</b>						<b>8.367.770 €</b>
<b><u>Parkhaus 14</u></b>						
Fläche BGF	<b>nicht relevant</b>					
Kosten der Fläche						
<b>Gesamt</b>						<b>Instandhaltung</b>
<b><u>Pathologie 16</u></b>						
Fläche BGF	<b>856</b>			543,37	312,77	
Kosten der Fläche				1.901.795 €	1.563.850 €	3.465.645 €
<b>Gesamt</b>						<b>3.465.645 €</b>

**Erläuterungen:**

- Sanierungs-Kategorie 1: geringe Maßnahmen, der Rest wird im Rahmen der Instandhaltung abgewickelt
- Sanierungs-Kategorie 2: leichtere Maßnahmen (Wände, Decken, Böden)
- Sanierungs-Kategorie 3: mittlere Maßnahmen (Wände, Decken, Böden, Technik)
- Sanierungs-Kategorie 4: schwere, tiefgründige Maßnahmen als Generalsanierung (Wände, Decken, Böden, Technik, Statik, Strukturanpassung)

Gebäude €/m <sup>2</sup> BGF	BGF gesamt	Kategorie 1 1.000 €	Kategorie 2 2.000 €	Kategorie 3 3.500 €	Kategorie 4 5.000 €	Summe
---------------------------------	------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-------

<b>Technik und Bau 17</b>						
Fläche BGF	599		299,45	299,45		
Kosten der Fläche			598.900 €	1.048.075 €		1.646.975 €
<b>Gesamt</b>						<b>1.646.975 €</b>
<b>Energiezentrale 18</b>						
Fläche BGF	1.402				1.401,92	
Kosten der Fläche					7.009.600 €	7.009.600 €
<b>Gesamt</b>						<b>7.009.600 €</b>
<b>Pers.wohngeb. 2 "Virchow" 19</b>						
Fläche BGF	nicht relevant					
Kosten der Fläche						
<b>Gesamt</b>						<b>keine Nutzung</b>
<b>Erneuerung Außenanlagen/Technische Infrastruktur insgesamt</b>						grob geschätzt <b>6.000.000 €</b>
<b>Erstellung partielle Hangsicherung insgesamt</b>						grob geschätzt <b>8.000.000 €</b>
<b>Erneuerung Hubschrauberlandeplatz nach EU-Norm</b>						grob geschätzt <b>4.500.000 €</b>
<b>Interimsmaßnahmen</b>						grob geschätzt <b>6.000.000 €</b>
<b>Summe Maßnahmen</b>						<b>244.302.095 €</b>

## 5 Gesamtbeurteilung

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Weiterführung des Bestandes auch nach umfangreichster Sanierung aufgrund auch dann noch bestehender funktionaler, erheblicher Mängel und Dysfunktionalitäten nicht zu empfehlen ist.

Eine Sanierung des bestehenden Gebäudekomplexes erscheint nicht sinnvoll, zumal eine Sanierung bei laufendem Betrieb erfolgen müsste. Dies müsste in sehr vielen und unwirtschaftlichen Einzelschritten erfolgen. Diese vielen Störungen würden die Abläufe (Patienten, Mitarbeiter, Gütersysteme) erheblich erschweren und damit den Klinikbetrieb behindern.

Zudem müsste zur Herstellung einer Versorgungssicherheit eine separate Energiezentrale neu geschaffen werden.

Auch der zeitliche Aufwand ist ein größerer, der zusätzliche finanzielle Mittel benötigt. Zudem wären die bestehenden Probleme in der prozessualen Gestaltung weiterhin nicht gelöst.

Gebäudebereiche müssten gesamthaft außer Betrieb genommen werden. Es müssten regelmäßig neue Wegeführungen geschaffen werden. Auf die erheblichen, betrieblichen Defizite wurde in Kapitel 4 eingegangen, die aus Sicht des Gutachters allerdings auch durch eine notwendige Grundsanierung nicht ausgeglichen werden können.

Es wurde an sehr vielen Stellen des Klinikums deutlich, dass nicht nur die marode Infrastruktur eine Herausforderung für den alltäglichen Klinikbetrieb darstellt, sondern auch die räumliche Aufteilung mitsamt Anbauten eine

effiziente Gestaltung von Krankenhausprozessen zum Wohle der Patienten und Mitarbeitenden verhindert.

Es sollten nur noch absolut betriebserhaltende / -stabilisierende Investitionen in die Infrastruktur getätigt werden mit dem Ziel, möglichst schnell eine Neubausituation zu erreichen, um nicht noch mehr Geld im Bestand als zwingend notwendig weiter zu „verbrennen“.

Allgemein ist bei den erfolgten Rundgängen feststellbar gewesen, wie dysfunktional diverse Funktionsbereiche gelegen sind und welche komplizierte und zusammenhängende Wegeführungen im Gebäudekomplex durch das sukzessive An- und Umbauen an verschiedensten Bereichen vorhanden ist. Am Ende einer sicher extrem langwierigen Sanierung würde funktional trotzdem kein vergleichbarer Neubaustandard entstehen, der ja dann auch zumindest 30 Jahre erfolgreich funktionieren müsste.



Aufgestellt: Martin Kern, Geschäftsführer TEAMPLAN