

B e r a t u n g s f o l g e:

- | | | | |
|--|------------|--------------|---|
| 1. Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Immo-
bilien, Krankenhäuser und Pflegeschule | 28.06.2016 | Entscheidung | Ö |
|--|------------|--------------|---|

Franz Baur/17.06.2016

gez. Dezernent / Datum

Ravensburg, Krankenhaus St. Elisabeth, Bauliche Weiterentwicklung

I. Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss stimmt den Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit eines Parkierungsbetriebs am Krankenhaus St. Elisabeth zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die verschiedenen Errichter- und Betreibermodelle für das Parkierungsbauwerk zu untersuchen und einen Entscheidungsvorschlag auszuarbeiten.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

In der Sitzung des Kreistags am 15.10.2015 wurde über die weiteren baulichen Entwicklungen am Krankenhaus St. Elisabeth beraten.

Es wurden verschiedene Standortalternativen für eine Parkierungsanlage und Erweiterungsbauten untersucht und vorgestellt. Der Kreistag sprach sich in seiner Sitzung vom 15.10.2015 für die Variante 1 und 2 zur baulichen Weiterentwicklung am Krankenhaus St. Elisabeth aus.

Nach weiterer Abstimmung mit der Stadt Ravensburg wurde aus städtebaulichen Gründen die sog. Variante 2 als favorisierte Lösung ausgewählt, d.h. ein Parkhaus in unmittelbarer Nachbarschaft zum Labor Gärtner. Für diesen Standort wurden weitere Varianten ausgearbeitet.

Vertiefte Variantenuntersuchung Parkhaus

Die vertieften Variantenuntersuchungen beziehen sich alle auf die als ursprünglich „Variante 2“ bezeichnete Lösungsansatz, die Darstellungen der Variantenuntersuchungen sind als Anlage 1 beigelegt.

Die erarbeiteten Varianten basieren alle auf den zunächst gleichen Grundlagen und Voraussetzungen. Dies sind:

- Kapazität von ca. 1.000 nachzuweisenden Stellplätzen
- Zufahrt und Abfahrt über die Krankenhausstraße
- Fußläufige Anbindung über die Magistrale ans KH St. Elisabeth
- Begrüntes Dach

Variante 2-1.0

Bei der Ausgangsvariante 2-1.0 handelt es sich um ein sechsgeschossiges Splittlevelparkhaus mit den Außenabmessungen 88 x 48 m. Durch die Einbindung in die Topographie beträgt die Traufhöhe an der nordöstlichen Ecke rund 13,4 m. Durch die kompakte Gebäudestruktur gelingt es, sowohl den öffentlichen Grünbereich zwischen Parkhaus und Bildungsakademie großzügig offen zu halten, als auch den Abstand zum Dürerweg entsprechend dem Straßenabstand von Labor Gärtner beizubehalten. Bei dieser Lösung werden keine weiteren ebenerdigen bzw. offenen Stellplätze erforderlich.

Variante 2-1a

In der Diskussion um die städtebauliche Einbindung wurde neben der Verortung auch über die Höhenentwicklung des Parkhauses diskutiert. Diese Variante basiert auf einem viergeschossigen Parkhaus mit nutzerfreundlichen Vollgeschossrampen. Die Abmessungen betragen ca. 120 x 54 m. Durch die Einbindung in die Topographie und die geringere Geschossigkeit beträgt die Traufhöhe an der nordöstlichen Ecke nur noch 9,2 m, d.h. die Gebäudehöhe entwickelt sich moderater gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft. Aufgrund der flächigen Ausdehnung reduzieren sich die Abstände zwischen Parkhaus und Bildungsakademie, sowie der Abstand zum nördlich angrenzenden Dürerweg. Um die geforderte Stellplatzanzahl zu erreichen werden noch ca. 140 bestehende, ebenerdige bzw. offene Stellplätze beibehalten.

Der Vorteil dieser Lösung (Parkhaus und ebenerdige Stellplätze) liegt in der Möglichkeit, auf den tatsächlichen Bedarf und die zukünftige Entwicklung des Personenverkehrs reagieren zu können. Sollte sich auch Grund der veränderten Mobilität unserer Gesellschaft der Stellplatzbedarf signifikant reduzieren, kann ohne großen Aufwand der ebenerdige Stellplatz zurück gebaut werden

und das Parkhaus bleibt mit 4 Geschossen ideal dimensioniert.

Variante 2-1b

Diese Variante basiert auf einem viergeschossigen Splittlevelparkhaus. Der Vorteil liegt in dem geringeren Flächenverbrauch der Splittlevelrampen und damit einer Reduzierung der Außenabmessungen. Während sich an der Höhenentwicklung und Einbringung in die Topographie kaum Änderungen ergeben, kann die Länge des Parkhauses auf 106 Meter und die Breite auf 48 Meter reduziert werden. Der Vorteil dieser Lösung liegt in der Vergrößerung des Abstands zwischen Parkhaus und Bildungsakademie und damit einer Weitung des Grünraums. Der Abstand zum Dürerweg kann analog dem Labor Gärtner beibehalten werden. Um die geforderte Stellplatzanzahl zu erreichen werden ebenso 140 bestehende, ebenerdige bzw. offene Stellplätze beibehalten.

Variante 2-1c

Bei dieser Variante handelt es sich um eine Trennung der Parkierungsanlage in zwei Parkhäuser mit dem Ziel, die einzelnen Baukörper zu verkleinern und damit der Maßstäblichkeit und städtebaulichen Körnung des Quartiers Rechnung zu tragen. Aufgrund der Trennung wird das Parkhaus jedoch als fünfgeschossiges Parkhaus realisiert, um die geforderte Stellplatzanzahl zu erreichen. Es handelt sich um zwei fünfgeschossige Parkhäuser mit Vollgeschoßrampen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt mittig, wodurch ggf. eine Trennung für Mitarbeiter und Besucher erreicht werden kann. Die dahinterliegende ebenerdige Parkfläche kann ebenso an diese Zufahrt angebunden werden. Die Gesamtabmessungen der Parkhäuser betragen ca. 50 x 43 m bzw. 55 x 43 Meter. Die Höhenentwicklung an der nordöstlichen Ecke am Dürerweg beträgt ca. 12 m. Aufgrund der Trennung der Baukörper verringert sich der Abstand zwischen Parkhaus und Bildungsakademie, wodurch der Grünbereich etwas eingeeengt wird. Ebenso wird die Abstandsfläche zum Dürerweg geringer ausfallen.

Platzierung der weiteren Baukörper

Neben allen o.g. Parkhausvarianten wurden 2 Ergänzungsbauten am Krankenhaus St. Elisabeth vorgeschlagen. Diese befinden sich am östlichen Ende der bestehenden Magistrale zum Haupteingang des Krankenhauses St. Elisabeth.

Bei beiden Baukörpern handelt es sich um viergeschossige Gebäude, die als Ärztehaus, Bildungsakademie oder für die Unterbringung der Klinikverwaltung genutzt werden können. Die Außenabmessungen betragen jeweils ca. 24 x 41 m. Aufgrund der Einbindung in die Topographie treten die zu-

nächst viergeschossigen Bauwerke gegenüber der Wohnbebauung am Andermannsberg lediglich mit drei Geschossen in Erscheinung. Die Trennung zum angrenzenden Wohnbereich wird durch den vorgeschlagenen Grüngürtel mit übergeordneter Fußwegeverbindung gewährleistet.

Durch die bauliche Nachbarschaft und den räumlichen Zusammenhang sind die Voraussetzungen für hohe Synergien der späteren Nutzung als Ärztehaus, Bildungsakademie oder für die Unterbringung der Klinikverwaltung und des Krankhausbetriebs geschaffen.

Vorgehen Bedarfsermittlung und Entwicklung Verkehrskonzepte

Für die bestehenden und die noch zu entwickelten Nutzungen am Krankenhaus St. Elisabeth soll der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen genau hergeleitet und ermittelt werden.

Dazu werden aktuelle Lagepläne des Krankenhauses mit allen relevanten Nutzungen übernommen und vor Ort plausibilisiert. Es ist vorgesehen, die ein- und ausfahrenden Kfz der Parkieranlagen des Krankenhauses über den Tag über Schrankendaten detailliert zu erheben und zusätzlich die Belegung der Stellplatzanlagen vor Dienstbeginn von Mitarbeitern (in Abstimmung mit dem Schichtwechsel der Betriebe) zu erfassen. Ergänzt werden die Datengrundlagen durch Angaben der Betriebe (Krankenhaus, Labor Dr. Gärtner etc.) zu Anzahl und Arbeitszeit der Beschäftigten, Anzahl der Patienten und Besucher sowie weiteren relevanten Details für den Bestand und für die Planung im Endausbau.

Auf Grundlage der Analyse und den Grundlagendaten wird der heutige Stellplatzbedarf für die Einrichtungen ermittelt und mit dem bestehenden Stellplatzangebot abgeglichen. Darauf aufbauend wird der zukünftige Stellplatzbedarf für die Mitarbeiter, Patienten und Besucher des Krankenhauses mit den Datengrundlagen für die Planung ermittelt und eine Empfehlung für die zu realisierende Anzahl gegeben.

Der ermittelte zukünftige Stellplatzbedarf für die Mitarbeiter, Patienten und Besucher des Krankenhauses dient als Grundlage für ein ganzheitliches Konzept zur inneren Erschließung und zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr des Krankenhauses und des Ärztehauses. Hierbei werden die bestehenden sowie geplanten Stellplatzanlagen berücksichtigt und Nutzergruppen zugeordnet, um im Hinblick auf ein Lärmgutachten eine mögliche Vorsortierung treffen zu können.

Vorliegende Untersuchungen zur baulichen Entwicklung am Krankenhaus St. Elisabeth gehen davon aus, dass der heute durchgängig befahrbare „Ring“

Nikolausstraße/Elisabethenstraße unterbrochen (ggf. mit Durchfahrtsmöglichkeit für ÖPNV und Taxi) wird. Alle Kfz-Verkehre des Krankenhausareals (mit Ausnahme der Strahlentherapie) und des Labor Dr. Gärtner werden zukünftig nur noch auf direktem Weg von der Gartenstraße zur Elisabethenstraße geführt. Dies, sowie ein ausreichendes und attraktives Stellplatzangebot auf dem Gelände, sollen dazu beitragen negative Auswirkungen (Durchgangs- und Parksuchverkehre) in den angrenzenden Wohnquartieren zu vermeiden. Diese Grundkonzeption erscheint schlüssig und sollte weiterentwickelt werden.

Bestehende Konzepte werden gesichtet, in ihren verkehrlichen Aussagen überprüft und zu einem ganzheitlichen Konzept (in Varianten) zur Verkehrserschließung für alle Verkehrsarten in Abstimmung mit den Beteiligten weiterentwickelt.

Nach Analyse des Bestandes und der zukünftigen Entwicklung soll in den ausgearbeiteten Konzepten Aussagen getroffen werden:

- zur Stellplatzbelegung der Parkierungseinrichtungen auf dem Krankenhausareal (Endausbau) im Tagesgang auf Grundlage der Angaben zu den Beschäftigten, Patienten und Besucher; Ermittlung der Spitzenauslastung und Spitzenbelegungszeit.
- zum zukünftigen Stellplatzbedarf mit den Grundlagendaten des Krankenhauses und der angrenzenden Einrichtungen sowie der zugehörigen Nutzungen für die Planung (Prognose) und Empfehlung für die zu realisierende Anzahl gegeben.
- zur Verkehrserschließung (in Varianten) auf dem Krankenhausareal für alle Verkehrsarten unter Berücksichtigung der verschiedenen verkehrlich-funktionalen Nutzungsansprüche und des bestehenden und geplanten Stellplatzangebots in Abstimmung mit den Beteiligten
- zur Zuordnung von Parkierungsbereichen für verschiedene Nutzergruppen im Hinblick auf mögliche Störungen der Nachbarschaft und Hinweise zu deren Betrieb.
- zu möglichen ergänzenden Maßnahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements mit deren Hilfe mittelfristig ggf. eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs erreicht werden kann.

Mit Ermittlung des Bedarfs und den Festlegungen zur Verortung und der baulichen Ausprägungen und notwendigen baulichen Eigenschaften des Parkierungsbauwerkes sind die Grundlagen für die Betrachtungen

- der Wirtschaftlichkeit und
- der Errichtung sowie des Betriebens

vorhanden.

Auszuarbeitende Aussagen zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Um Aussagen zur Wirtschaftlichkeit treffen zu können, sind die Kosten der Errichtung und die Kosten des Betriebs der Parkierungsanlage zu ermitteln und den Erlösen gegenüberzustellen.

Für die Ermittlung der Herstellkosten sind die Kosten der Freimachung der Grundstücke, die Herstellung der Erschließung sowie die Kosten der Baukonstruktion und der technischen Ausstattung abzuschätzen. Heranzuziehen sind Aussagen insbesondere zum Immissionsschutz.

Nach ersten Abstimmungen mit dem Sozialministerium ist das Parkierungsbauwerk grundsätzlich förderungsfähig. Gefördert werden die Stellplätze, welche direkt dem Krankenhausbetrieb zuzuordnen und baurechtlich erforderlich sind. Hierzu sind notwendige Berechnungsgrundlagen auszuarbeiten und abzustimmen, um für das Krankenhausareal eine neue Gesamtstellplatzberechnung zu erhalten.

Für die Ermittlung der Betriebskosten werden der Energieverbrauch (Schranken, Ticketsystem, Beleuchtung, Aufzug, e-Tankstellen etc.), die Reinigung der Parkflächen und Treppenhäuser, die Reinigung der Fassaden inkl. Untersuchung und Darstellung von grundsätzlichen Fassadenarten mit Angaben zu der zu erwartenden Reinigungsintensität, die Entsorgung von Abwasser und Müll, Wartung und Instandhaltungskosten für die Schrankenanlagen, Ticketsysteme, Aufzüge Beschichtungen etc. ermitteln

Die Betriebskosten sollen im Ergebnis je Stellplatz und Jahr dargestellt werden.

Für die Ermittlung der Erlöse sollen folgende Szenarien betrachtet werden

- a) Das Parkierungsgebäude soll kostendeckend betrieben werden. Die hierfür notwendige Gebührenhöhe für die einzelnen Nutzergruppen ist zu ermitteln
- b) Die aktuelle Gebührenstruktur soll beibehalten werden. Die Höhe des Abmangels ist zu ermitteln
- c) Ein realistisches Gebührenszenario soll angesetzt werden. Die Höhe des Abmangels ist zu ermitteln.

Auszuarbeitende Aussagen zur Errichtung und zum Betrieb (Modelle)

Im Augenblick ist noch offen, ob das Parkhaus in Eigenrealisierung oder durch einen Investor errichtet werden soll. Außerdem ist noch nicht geklärt, ob das Parkhaus selbst oder durch einen Dritten betrieben werden soll.

Um eine Entscheidung herbeiführen zu können, sollen verschiedene Errichter- und Betreibermodelle (Strukturvarianten) untersucht und diskutiert werden:

Strukturvariante 1

Bau durch den Eigenbetrieb IKP und Betrieb durch die Oberschwabenklinik:
In dieser Konstellation wird die Errichtung der Parkierungsanlage durch den Eigenbetrieb IKP durchgeführt und finanziert. Die Oberschwabenklinik betreibt das Parkierungsbauwerk. Die Oberschwabenklinik mietet das Parkierungsbauwerk vom Eigenbetrieb IKP und bedient mit der jährlichen Mietzahlung die Finanzierung.

Strukturvariante 2

Bau durch den Eigenbetrieb IKP und Betrieb durch einen Dritten:
In dieser Konstellation wird die Errichtung der Parkierungsanlage durch den Eigenbetrieb IKP durchgeführt und finanziert. Der Dritte, ein professioneller Parkraumbetreiber, betreibt das Parkierungsbauwerk. Die Betreiber mietet das Parkierungsbauwerk vom Eigenbetrieb IKP und bedient mit der jährlichen Mietzahlung die Finanzierung.

Strukturvariante 3

Parkhausgesellschaft

In diesem Falle wird der Bau und Betrieb durch eine noch zu gründende Parkhausgesellschaft durchgeführt und finanziert.

Strukturvariante 4

Bau und Betrieb werden vergeben

In dieser Variante werden die Leistungen Planung, Finanzierung, Errichtung und Bewirtschaftung des Parkierungsbauwerks im Rahmen einer Baukonzession auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages realisiert.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetrieb IKP stehen im laufenden Haushaltsjahr Finanzmittel für die Planungs-, Gutachter und Sachverständigenleistungen zu Untersuchung der baulichen Entwicklung am Krankenhaus St. Elisabeth in Höhe von 250.000€ zu Verfügung. Diese Mittel reichen aus, um die dargestellten Untersuchungsaufträge zu finanzieren.

Anlagen:
Anlage 1_Variantendarstellung