

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

- | | | | |
|--|------------|--------------|---|
| 1. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und
Kreisentwicklung | 22.10.2019 | Vorberatung | N |
| 2. Kreistag | 24.10.2019 | Entscheidung | Ö |

Franz Baur / 14.10.2019

gez. Dezernent / Datum

St. Elisabethen-Klinikum, Ravensburg - Parkierungsanlage

Beschlussentwurf:

Die Errichtung und der Betrieb des Parkierungsbauwerkes am St. Elisabethenklinikum soll, der Empfehlung des Aufsichtsrates der Oberschwabenklinik vom 27. Mai 2019 folgend, entsprechend der Strukturvariante 1 umgesetzt werden. Die Parkierungsanlage soll durch den Eigenbetrieb IKP errichtet und von der Oberschwabenklinik gGmbH betrieben werden.

Die Kosten für die Errichtung des Parkierungsbauwerkes werden von der Oberschwabenklinik gGmbH refinanziert. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fortschreibung der Finanzierungsvereinbarung mit der Oberschwabenklinik gGmbH auszuarbeiten.

Die Planungen und die Kostenberechnung zur Errichtung des Parkierungsbauwerkes und der Außenanlagen sind auszuarbeiten und dem Kreistag Ende des 2. Quartals 2020 zur abschließenden Entscheidung über die Realisierung (Baubeschluss) vorzulegen.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Sachverhalt:

Die bauliche Neustrukturierung des St. Elisabethenklinikums Ravensburg ist weitestge-

hend umgesetzt. Die baulichen „Nachläufer“ werden bis zum Jahr 2020 hergestellt.

Der bisher gültige Bebauungsplan gilt für die bauliche Umsetzung des 1. und 2. Bauabschnitts am Krankenhaus St. Elisabeth.

Mit Verlegung des bodengebundenen Hubschrauberlandeplatzes auf das Dach von Bauteil C, Intensiv- und Notfallgebäude im 3. Quartal 2017, ergibt sich die Möglichkeit, die Parkierung am Krankenhausstandort auf den tatsächlichen Bedarf auszurichten und neu zu organisieren. Das zur Verfügung stehende Grundstück im Übergang zur Wohnbebauung am Andermannsberg schafft außerdem die Möglichkeit, Ergänzungsbauten für das Klinikensemble unterzubringen. Der mögliche Bedarf für weitere Nutzungen wurde eruiert und die Machbarkeit wurde untersucht und vorgestellt.

Auf dem kreiseigenen Areal des St. Elisabethenklunikums befinden sich 695 Parkplätze. In dieser Zahl sind 87 Stellplätze in der Tiefgarage des Labor Dr. Gärtner enthalten. Nicht berücksichtigt sind die rund 150 Stellplätze auf dem Gelände der Stiftung St. Elisabeth, die mit einem großen Teil des Gebäudekomplexes des ehem. Kinderkrankenhauses zur Unterbringung der Klinikverwaltung vom Landkreis bzw. der Oberschwabenklinik angemietet sind.

In den Jahren 2015 und 2016 wurden verschiedene Planungskonzepte ausgearbeitet und in den Gremien beraten.

Für den Bereich östlich der Krankenhausstraße, Fläche vom Hubschrauberlandeplatz und Fläche vom großen Parkplatz, wurde das Bebauungsplanverfahren zur baulichen Weiterentwicklung des Elisabethenklunikums Ravensburg eingeleitet. Der Auslegungsbeschluss soll in diesem Jahr erfolgen. Das Bebauungsplanverfahren soll im 1. Quartal 2020 zu abgeschlossen sein.

Inhalt Entwurfs des Bebauungsplanes ist eine Parkierungsanlage im nordöstlichen Bereich des Klinikareals in unmittelbarer Nachbarschaft zum Labor Dr. Gärtner. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes lässt die Errichtung eines viergeschossigen Parkhauses mit den Abmessungen von ca. 100 x 50 Meter zu. Entstehen könnte so ein viergeschossiges Splittlevelparkhaus mit rund 875 Stellplätzen; der Vorteil dieser Ausführung der Erschließung liegt in dem geringeren Flächenverbrauch. Um rund 1000 Stellplätze im zu errichtenden Parkierungsbauwerk zu schaffen sind weitere, rund 135 Stellplätze, ebenerdig neben dem Parkhaus geplant. Sollte sich auf Grund der veränderten Mobilität unserer Gesellschaft in der Zukunft der Stellplatzbedarf reduzieren, können die ebenerdigen Parkplätze ohne großen Aufwand zurückgebaut werden.

Neben der Parkierungsanlage auf dem Krankenhausareal weisen die Inhalte der Bebauungsplanung auf dem östlichen Klinikareal weitere mögliche bauliche Entwicklungen aus. Diese befinden sich am östlichen Ende der bestehenden Magistrale zum Haupteingang des St. Elisabethenklunikums. Bei den beiden vorgeschlagenen Baukörpern handelt es sich um zwei viergeschossige Gebäude mit einer Außenabmessung von jeweils ca. 25 x 40 Meter. Möglich wären somit die kliniknahe Verortung weitere Einrichtungen für gesundheitsnahe Leistungen (z.B. Ärztehaus) oder die Unterbringung der Verwaltung der OSK. Durch die bauliche Nachbarschaft und den räumlichen Zusammenhang sind die Voraussetzungen für hohe Synergien der angedachten Nutzungen der beiden Gebäude und des Krankenhausbetriebes geschaffen.

Für das künftige Stellplatzangebot sollen Aussagen zur Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Hierzu wurde die Verwaltung vom Kreistag beauftragt, die Kosten für die Errichtung und die Kosten für den Betrieb einer Parkierungsanlage waren zu ermit-

teln und den Erlösen gegenüberzustellen, außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, vier Errichter- und Betreibermodelle zu untersuchen.

Parkplatzangebot künftig

Mit dem Neubau eines Parkhauses entfallen die rund 570 Stellplätze auf dem heutigen „großen“ Parkplatz in der nordöstlichen Ecke des Klinikareals. Mit Fertigstellung des neuen Parkhauses auf dieser Fläche mit rund 875 Stellplätzen und den neben dem Parkhaus ebenerdig angeordneten rund 135 Stellplätzen, werden auf dem Klinikgelände insgesamt knapp 1140 Parkplätze zur Verfügung stehen. Ohne die Stellplätze Labor Dr. Gärtner stehen somit rund 1050 Parkplätze zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Das entspricht einer Zunahme von rund 440 „offiziellen“ Stellplätzen.

Die höchste Stellplatznachfrage ist gem. einem Stellplatzgutachten des Büros BSV (Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing Reinhold Baier GmbH) am Vormittag zwischen 8 und 14Uhr. Bei der vollständigen Realisierung der in der Bebauungsplanung weiteren abgebildeten Baukörpern und mit denen dann zusätzlich entstehenden Nutzungen, kann der Stellplatzbedarf voraussichtlich nicht mehr auf dem Klinikareal gedeckt werden. Um dann die Stellplatznachfrage weiter zu verringern, muss der Klinikbetrieb gezielt Mobilitätsmanagement betreiben und die Teilnahme am ÖPNV unterstützen.

Kostenplanung

Aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse steht technisch und wirtschaftlich für die Errichtung eines Parkhauses kein höher belastbarer Gründungshorizont in vertretbarer Tiefe zur Verfügung. Eine Flachgründung kommt nicht in Betracht, eine Tiefgründung mit Bohrpfählen, wie schon bei der Gründung der Gebäude des St. Elisabethenkrankums, stellt die technische und kostenintensivere Gründungsoption dar.

Gem. den ausgearbeiteten Planungen schneidet das Parkhaus östlich in die Hanglage ein. Für die Fassadenverkleidung gelten höhere Anforderungen an den Schallschutz als bei einem „Einfachparkhaus“ aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung.

Der Bau einer Tiefgarage scheidet aufgrund des schwierigen Baugrunds, des anstehenden Grundwassers, den deutlich höheren Bau- und Unterhaltungskosten aus.

Grundlage für die Kostenermittlung waren außerdem die Ausstattung des Parkhauses mit zwei Aufzugsanlagen und einem extensiv begrünten Dach. In der Kostenermittlung wurde außerdem der Einbau eines Parkleitsystems mit Einzelerfassung der Stellplätze zur Vermeidung von Suchverkehr und Erhöhung der Leistungsfähigkeit, vor allem bei Schichtwechsel, sowie die Ausstattung des Parkhauses 40 E-Ladesäulen abgebildet. Weiter Beschreibungen der Standards zur Kostenermittlung sind in der Anlage aufgeführt.

Für die Errichtung der Parkieranlage wurde auf Basis der genannten Parameter ein Kostenrahmen in Höhe von insgesamt 17,34 Mio. € brutto ermittelt.

Darin enthalten sind neben den Planungs- und Baukosten für das Parkhaus sowie den notwendigen Provisorien für die Parkplätze und die Erschließung des Klinikareals während der Bauzeit in Höhe von 15,74 Mio. €, weitere Kosten für Stellplätze im Freien in Höhe 0,89 Mio. € und Kosten für Parkleitsysteme und die Herstellung von Ladesystemen für 40 E-Mobile in Höhe von zusammen 0,71 Mio. €.

Die genannten Kosten basieren auf dem Baupreisindex mit Stand 1. Quartal 2017. Bis zum Baubeginn ist mit einer Preissteigerung in Höhe von rund 2,5 Mio. € zu rechnen. Entsprechend den Preisentwicklungen der Investitionskosten sind auch die notwendigen Einnahmen zur Refinanzierung anzupassen.

Neben den Kosten für die Bauwerke der Parkierungsanlagen sind für die Erschließung und die Freianlagen weitere Kosten in Höhe von 1,52 Mio. zu finanzieren.

Nach ersten Abstimmungen mit dem Sozialministerium ist das Parkierungsbauwerk förderungsfähig. Gefördert werden die Stellplätze, welche direkt dem Krankenhausbetrieb zuzuordnen und baurechtlich erforderlich sind. Der Förderbeitrag pro Stellplatz beträgt zwischen 6.000-8.000 €. In den weiteren Betrachtungen wird von einer Fördersumme von 1,3 Mio. € ausgegangen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Untersucht wurden verschiedene Varianten zu Bau und Betrieb eines Parkhauses:

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.

Die Varianten 1 bis 3 sind in der als Anlage beiliegenden Ausarbeitung von Dress & Sommer in der Kapitalwertberechnung bei den Ergebnissen identisch.

Bei einer Nutzungsdauer von 30 Jahren wird bei den ersten drei Varianten ein positives Ergebnis nach Steuern in Höhe von insgesamt 6,54 Mio. € in den 30 Jahren des Betrachtungszeitraumes (jährlich 218.000€) für den Betreiber, erwartet.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Gebührenstruktur für die Nutzung des Parkraums

weist das Ergebnis bei Variante 4 einen Verlust von insgesamt 6,38 Mio. € in dem Betrachtungszeitraum von 30 Jahre aus.

Angenommen wurde bei Variante 4, dass ein Dritter, dessen Kerngeschäft der Bau und Betrieb von Parkhäusern ist, das Parkierungsbauwerk um 10% günstiger herstellt als durch das übliche Planungs- und Umsetzungsverfahren durch den Eigenbetrieb IKP.

Nachteilig wirkt sich allerdings bei Variante 4 die Verzinsung des Kapitaleinsatzes mit 2,5%, sowie die bei dieser Variante nicht zum Tragen kommende Förderung zur Errichtung des Parkhauses, in für die Berechnungen in angenommener Höhe von 1,3 Mio.€, aus.

Damit die Parkierungsanlage bei Vergabe von Bau und Betrieb durch einen Dritten kostendeckend betrieben werden kann, müssten die Parkgebühren auf Grundlage der angenommenen Kostenbasis des Bauwerks für die Mitarbeiter von 180 € p.a. (= 15 €/Monat) auf rund 210 € p.a. (= 17,50 €/Monat) erhöht werden. Die Preise für Besuchertickets müssten für eine kostendeckende Bewirtschaftung auf 1,75 €/h erhöht werden.

Bei einem Betrieb der Parkierungsanlage entsprechend der Variante 4 mit einer Renditeerwartung des Betreibers von 5% müsste das Mitarbeiterticket rund 224 € p.a. und die Besuchertickets 1,87 €/h kosten – das entspräche einem um 24,5% höheren Ticketpreis für die Mitarbeiterinnen und die Besucherinnen im Vergleich zur eigenen Bewirtschaftung, Variante 1-3, der Parkierungsanlage.

Gemäß der in der Anlage zur Strukturuntersuchung abgebildeten Gewichtung der Kriterien zur Wirtschaftlichkeit, dem Einfluss auf den Bau sowie den Einfluss auf den Betrieb fallen der Variante 1 im Vergleich zu den andern Varianten die höchste Punktzahl zu.

Der Aufsichtsrat der Oberschwabenklinik gGmbH hat sich am 27.05.2019 unter Zugrundelegung der als Anlage beiliegenden Ausarbeitung zur Untersuchung der Strukturvarianten, für die Umsetzung der Variante 1, Bau durch den Eigenbetrieb IKP und Betrieb durch die Oberschwabenklinik, ausgesprochen. Die Oberschwabenklinik gGmbH ist derzeit Betreiber aller Parkierungseinrichtungen am Campus des St. Elisabethenklinikums. Die Gestaltung der Tarife für Besucherinnen und Mitarbeiterinnen liegt, ebenso wie das Beschwerdemanagement und die Abwicklung von Sonderlösungen für Patientinnen und Angehörigen, welche besonderen Belastungen unterliegen, im Zuständigkeitsbereich der OSK. Die Leistungen zur Bewirtschaftung der Parkierungsanlagen werden, mit Ausnahme des Winterdienstes und der Grünanlagpflege, vollständig durch die Abteilung Facility Management der Oberschwabenklinik gGmbH erbracht. Durch den an sieben Tagen in der Woche und 24 Stunden am Tag besetzten Empfang und den rund um die Uhr verfügbaren technischen Dienst, kann die OSK gewährleisten, dass bei Einschränkungen oder Problemen im Parkraumbetrieb jederzeit eine Ansprechpartnerin vor Ort und kompetente Hilfe zur Verfügung steht.

Gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrats, ist die Oberschwabenklinik gGmbH bereit, das Projekt über eine Ergänzung der Finanzierungsvereinbarung mit dem Landkreis Ravensburg Eigenbetrieb IKP zu refinanzieren.

Terminplanung

Nach Vergabe der Planungsleistungen und Ausarbeitung der Bauplanung als Grundlage für eine funktionale Ausschreibung des Parkhauses könnte im Sommer 2020 der Baubeschluss durch den Kreistag erfolgen. Das Verhandlungsverfahren mit der Beauftragung des Generalübernehmers sollte bis zum Ende des Jahre 2020 abgeschlossen werden, damit der Generalübernehmer die Entwurf- und Genehmigungsplanung bis zum Beginn des 2. Quartals 2021 erarbeiten kann. Mit dem Baubeginn ist nach Durchführung von Vorabmaßnahmen (Interimsstellplätze, Anpassung Verkehrslogistik, Freimachen Baufeld etc.) im Herbst 2021 zu rechnen. Das Parkierungsbauwerk könnte bis zum Jahreswechsel 2022/2023 fertiggestellt werden. Im Nachgang könnten die Freianlagen ab dem Frühjahr 2023 hergestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

Im Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetrieb IKP sind für diese Maßnahme 1.607.400 € an Planungsmitteln im Vermögensplan vorgesehen. Die bisher im Haushaltsjahr 2020 und in der mittelfristigen Finanzplanung eingeplanten Investitionsmittel in Höhe von insgesamt 17.573.400 € decken die Rahmen der Kostenermittlung aufgezeigten Kosten zu Errichtung der Parkierungsbauwerke und der Erschließung sowie Freianlagen.

Die Ausgaben wurden netto veranschlagt, da ein Vorsteuerabzug von den genannten Kosten für den Bau der Parkierungsanlage möglich ist. Entsprechend müssen künftig alle Erträge aus der Parkraumbewirtschaftung versteuert werden.

2. Finanzierung im Kreishaushalt

(Wirtschaftsplan Eigenbetrieb IKP (investiv und konsumtiv))

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023
Vermögensplan	1.607.400 €	8.403.000 €	5.882.000 €	1.681.000 €
Erfolgsplan	0 €	0 €	0 €	0 €
Summe				17.573.400 €

Franz Baur/14.10.2019

gez. (Name / (Datum))

Anlagen:

Anlage 1 zu 0007/2019 - Strukturvarianten im Vergleich

Um den Lesefluss zu erleichtern, verzichten wir auf Mehrfachnennungen von Geschlechtern. Die verwendeten Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter.