

Freigabe: Eigenbetrieb Immobilien,
Krankenhäuser und Pflegeschule

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

- | | | | |
|--|------------|--------------|---|
| 1. Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Immo-
bilien, Krankenhäuser und Pflegeschule | 06.10.2015 | Vorberatung | N |
| 2. Kreistag | 15.10.2015 | Entscheidung | Ö |

Krankenhaus St. Elisabeth, Ravensburg: Bauliche Weiterentwicklung und Vorbereitung eines Bebauungsplanverfahrens

I. Beschlussentwurf:

Der Kreistag favorisiert aus den vorgestellten Planungskonzepten zur baulichen Weiterentwicklung am Krankenhaus St. Elisabeth die Variante 1 und 2. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung, diese beiden favorisierten Varianten weiter auszuarbeiten, mit der Stadt Ravensburg abzustimmen und die städtebauliche Planung zu erarbeiten. Die Planung ist zu gegebener Zeit dem Kreistag zur abschließenden Entscheidung vorzulegen, um die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu erwirken. Die Verwaltung wird ermächtigt, die hierzu notwendigen Planungsleistungen in eigener Zuständigkeit zu beauftragen.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

1. Aufgabenstellung

Die Neustrukturierung des Krankenhauses St. Elisabeth wurde 2007 begonnen und wird aus heutiger Sicht termingerecht im 2. Quartal 2017 baulich fertig gestellt. Die baulichen „Nachläufer“ werden in den Jahren 2017 und 2018 hergestellt (Übersichtsplan der mit Abbildung der Bauabschnitte und Bauteile siehe Anlage 1, Lageplan mit Bezeichnung Bauteile und Nutzung). Mit Verlegung des bodengebundenen Hubschrauberlandeplatzes auf das Dach von Bauteil C, Intensiv- und Notfallgebäude im 2. Quartal 2017, ergibt sich die Möglichkeit, die Parkierung am Krankenhausstandort auf den tatsächlichen Bedarf auszurichten und neu zu organisieren. In den bereits 2007 zum Zeitpunkt des Architektenwettbewerbs vorgestellten Planungen und in der im Jahr 2008 ausgearbeiteten Vorplanung für das Projekt „Neustrukturierung Krankenhaus St. Elisabeth“ wurde bereits ein zweigeschossiges Parkdeck auf dem Standort des heutigen bodengebundenen Hubschrauberlande-

platzes vorgestellt.

Das zur Verfügung stehende Grundstück im Übergang zur Wohnbebauung am Andermannsberg schafft unabhängig davon die Möglichkeit, Ergänzungsbauten für das Klinikensemble unterzubringen. Der mögliche Bedarf für weitere Nutzungen wurde eruiert und die Machbarkeit wurde in den vergangenen Monaten in mehreren Planungsvarianten untersucht.

Der bisher gültige Bebauungsplan gilt für die bauliche Umsetzung des 1. und 2. Bauabschnitts am Krankenhaus St. Elisabeth. Für den Bereich östlich der Krankenhausstraße, Fläche vom Hubschrauberlandeplatz und Fläche vom großen Parkplatz, muss ein Bebauungsplan ausgearbeitet werden, auf dessen Grundlage die weitere Nutzung der Flächen vorangetrieben werden kann. Die Herstellung des Baurechts für die Erweiterung der Parkmöglichkeiten sowie der Ergänzungsbauten ist Aufgabenstellung der nächsten Monate. Die Inhalte zur Durchführung der Bebauung und Finanzierungs- und/oder Investorenmodelle sind zu einem späteren Zeitpunkt zu beraten.

Ausgangsbasis

Das Krankenhaus St. Elisabeth wurde mit dem Beginn der Vorplanung 2008 in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten erweitert und in seinen verbleibenden Bestandsbauten umgebaut. Nach Fertigstellung und Bezug der Bauteile C, Intensiv- und Notfallgebäude und D, Frauen-Kind-Zentrum, des zweiten Bauabschnitts werden die Bestandsgebäude

- Hochhaus
- Bettenhaus West
- Kinderkrankenhaus St. Nikolaus

leer.

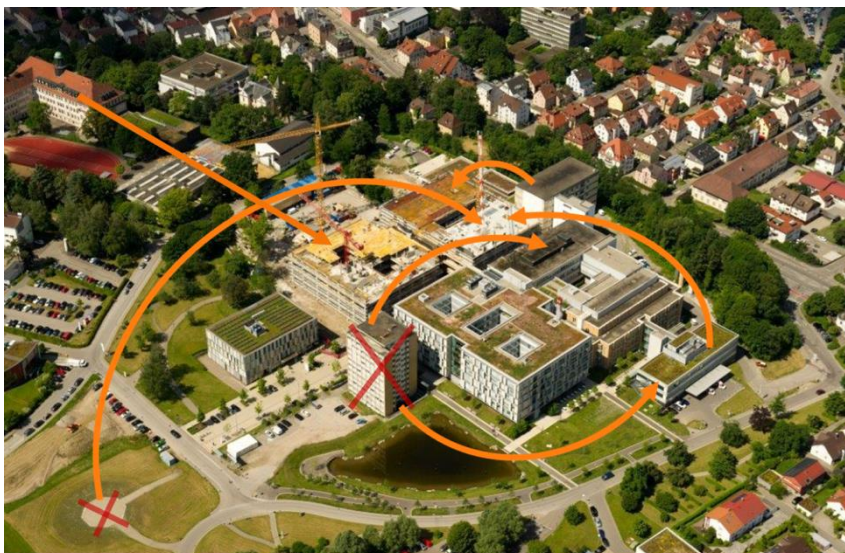


Bild: grobe schematische Darstellung der Umzüge/Außerbetriebnahmen von Bauteilen und Gebäuden nach Fertigstellung von BT C und D im Jahr 2017

Während das Gebäude des Kinderkrankenhauses St. Nikolaus an die Eigentümer zurück gegeben wird, wird das Hochhaus sowie das Bettenhaus West

rückgebaut, um sowohl den unmittelbaren Eingangsbereich als auch die Zufahrt mit der Halle für die Rettungsfahrzeuge fertigzustellen. Der Hubschrauberlandeplatz wird 2017 auf das Dach von Bauteil C verlagert und ist mit einem Notfallaufzug direkt mit der neuen Notaufnahme und den Pflegestationen für Intensivmedizin des Krankenhauses St. Elisabeth verbunden.

Bereits zu Beginn der Planung wurde im städtebaulichen Konzept von Arcass Architekten aus Stuttgart Strukturen für eine Makroerweiterung berücksichtigt:

Nach Süden:

Hierbei lassen sich nach Süden über die Magistrale weitere medizinische Nutzungen oder Pflegebereiche anschließen.

Nach Osten:

Nach Osten im Bereich des Hauptzugangs befindet sich bereits das bestehende Ärztehaus.

In dessen Verlängerung wären weitere kliniknahe, autarke Nutzungen denkbar und wünschenswert.

Nach Norden:

Nach Norden lässt sich insbesondere in den Ebenen -1 und -2 die Ver- und Entsorgungs- bzw. die Logistikkbereiche erweitern. Das Krankenhaus ist damit in der Lage auf zukünftige Entwicklungen zu reagieren ohne dass die bereits angelegte Struktur darunter leidet.

Im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung der beiden Bauabschnitte wurden bereits planerische Studien angefertigt, die eine Erweiterung nach Süden im Hinblick auf Kapazitätserweiterung der Pflege, bzw. der medizinischen Nutzungen nachweisen.



Bild: Strukturen Makroerweiterung

Die Nachnutzung des Hochhauses wurde bereits zu Beginn der Planung aber auch während der Entwurfsplanung des Krankenhauses mehrfach diskutiert. An den damals grundlegenden Entscheidungen des Rückbaus hat sich bis heute nichts geändert, denn die Defizite im Bereich des Brandschutzes, des Feuchteschutzes, der mangelnden Bauphysik und der fehlenden energetischen Sanierungen sind bekannt, wurden im Einzelnen bewertet und lassen eine wirtschaftliche Weiternutzung nicht zu. Zusätzliche Erschwernisse durch die Schadstoffbelastung, die veraltete Haustechnik, aber auch die städtebaulichen Aspekte im Hinblick auf die Gesamtgestaltung des neuen Zugangsbereiches zum Krankenhaus St. Elisabeth sprechen - wie zum damaligen Zeitpunkt bereits entschieden - für den Abbruch dieses Gebäudes. Unabhängig davon wurden bereits 2007 mit minimalen Aufwand Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt, um das Haus für die Dauer der Umbaumaßnahmen am Krankenhaus St. Elisabeth als Interimsfläche zu nutzen.

Mit Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wird im Bauteil C die neue Notaufnahme und die endgültigen Intensiv- und Intermediate-Care-Stationen realisiert. Diese Nutzungen befinden sich heute im Bauteil F.



Bild: Ansicht Nord Bauteil F, Interimsnotfallgebäude

Das Bauteil F wurde im Vorfeld der Neustrukturierung als Modulbau errichtet und befindet sich unmittelbar an der Krankenhausstraße. Der dreigeschossige, riegelförmige Baukörper ist über Stegverbindungen in drei Ebenen an den Krankenhausbestand angebunden. Er verfügt aber über einen autarken Zugang und kann somit sowohl von außen als auch über das Krankenhaus erschlossen werden. Gemäß der Entwurfsplanung sollen die heute als Intensivzimmer ausgestatteten Bereiche in den Ebenen 0 und -1 als Verwaltungsräume umgenutzt werden. Im verbleibenden Erdgeschoss von Bauteil F (bezogen auf das Krankenhaus in Ebene -2) befindet sich die heutige Notaufnahme des Krankenhauses St. Elisabeth. Diese Fläche wird nach Umzug der Notaufnahme in den Neubau frei. Hier bestehen Überlegungen, den von au-

ßen zugänglichen Bereich für eine externe Dienstleister zu verwenden oder die Flächen für Logistik und Warenwirtschaft der Oberschwabenklinik vorzuhalten. Die dort angesiedelten medizinischen Großgeräte werden zuvor in den Neubau umgezogen. Ein konkretes Nachnutzungskonzept für diese Fläche ist derzeit in Bearbeitung.

2. Bedarfsermittlung der baulichen Entwicklung

Seit Herbst 2014 wurde gemeinsam mit der Oberschwabenklinik geprüft, wie sich der Bedarf der Stellplätze und weitere kliniknahe Nutzung am Krankenhaus St. Elisabeth in den nächsten Jahren entwickeln würde. Parallel erfolgte eine städtebauliche Machbarkeitsprüfung in Alternativen.

Gesundheitsakademie

In diesem Zeitraum fanden u.a. Gespräche mit dem Sozialministerium in Stuttgart statt, wonach der Neubau von Räumlichkeiten für die Gesundheitsakademie Bodensee-Oberschwaben GmbH am Standort St. Elisabeth als sinnvolle und förderfähige Ergänzung bezeichnet wurde.

Die Gesundheitsakademie ist eine gemeinnützige Tochtergesellschaft der Oberschwabenklinik GmbH (74,8 % Gesellschaftsanteil) und der Klinikum Friedrichshafen GmbH (25,2 % Gesellschaftsanteil).

Gegenstand des Unternehmens ist die Aus-, Fort- und Weiterbildung von Personen in Gesundheitsfachberufen. Durch die Ausbildung von Pflegefachkräften und OP-Fachpersonal sowie Qualifizierung von Ärzten, Pflegefachkräften und anderen Berufsgruppen im Gesundheitswesen trägt die Akademie zur Sicherung von qualifiziertem Personal in Gesundheitseinrichtungen bei. 300 Schulplätze für Gesundheits- und Krankenpflege und Gesundheits- und Kinderkrankenpflege sowie Operationstechnische Assistenten stehen den Gesellschaftern und weiteren Kooperationskliniken zur Verfügung.

Die Gesundheitsakademie ist in einem angemieteten Objekt in der Hähnlehofstraße in Weingarten räumlich untergebracht. Bei dem Gespräch mit dem Sozialministerium im Frühjahr d.J. wurde eine Förderung der Mietaufwendungen seitens des Ministeriums nicht in Aussicht gestellt. Die Errichtung und Nutzung eines Gebäudes im Eigentum wäre aber durchaus förderfähig. Unter Berücksichtigung der heute erforderlichen Flächen für die Gesundheitsakademie ergibt sich ein Bedarf von ca. 2.300 m² Nutzfläche, welche in einem viergeschossigen Baukörper untergebracht werden könnten.

Ärztehaus

Ein weiterer Baustein wäre ein zusätzliches Ärztehaus. Die Kooperation und Nähe zwischen Klinik und niedergelassenen Ärzten wird in Zukunft noch weiter forciert. Die zunehmend ambulante Behandlung von Patienten ist sowohl medizinisch als auch gesundheitspolitisch im Vormarsch. Um auf diese zukünftigen Veränderungen reagieren zu können ist es sinnvoll die Strukturen dafür bereit zu halten, auch wenn eine Realisierung erst zum gegebenen Zeitpunkt erforderlich wird. Der Bedarf eines Ärztehauses wird ebenfalls auf 2.300 m² Nutzfläche geschätzt, was ebenfalls einem ca. viergeschossigen Baukörper entspricht. Das Bauvolumen der zuvor genannten Bildungsakademie und des weiteren Ärztehauses entspricht damit ca. dem heutigen am Standort bestehenden Ärztehaus.

Parkierung

Als wesentlicher und in nächster Zukunft dringender Baustein ist die Parkierung am Standort zu lösen. Bereits vor Baubeginn war die Stellplatzsituation am Krankenhaus St. Elisabeth angespannt. Neben den baurechtlich geforderten Stellplatznachweis müsste das Krankenhaus bei 520 Betten lediglich 93 PKW-Stellplätze nachweisen, d.h. der baurechtliche Nachweis steht hier in keinem Verhältnis zu den tatsächlich erforderlichen Stellplätzen. Bereits 2007 vor Beginn der Neustrukturierung standen bereits 488 ebenerdige Stellplätze zur Verfügung. Um die Belastung auf die Anwohner gering zu halten, wurden parallel zur Realisierung des ersten Bauabschnitts bereits weitere 208 Stellplätze an unterschiedlichen Standorten provisorisch eingerichtet. Die Gesamtzahl von derzeit 696 Stellplätzen (Übersicht und Verortung der zur Verfügung stehenden Parkplätze siehe Anlage 2) deckt jedoch immer noch nicht den Bedarf, weshalb derzeit eine weitere provisorische Stellplatzanlage im Übergang zum Wohngebiet am Andermannsberg errichtet werden soll. Diese Stellplätze befinden sich auf einem kostenfrei zur Verfügung gestellten Grundstück der St. Elisabeth-Stiftung und werden nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes auch wieder zurückgebaut. Die Stellplatzentwicklung zeigt einen eindeutigen Trend, der sich auch auf andere Klinikstandorte übertragen lässt. Im Zeitalter der mobilen Gesellschaft und mit zunehmendem Einzugsgebiet der Kliniken werden höhere Stellplatzzahlen erforderlich. Im unmittelbaren Stadtgebiet lässt sich dies ggf. durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs partiell kompensieren. In der Gesamtbetrachtung liegen die notwendigen Stellplätze jedoch deutlich über den damaligen Prognosen von 2007. In den 2006 erstellten Wettbewerbsunterlagen wurden 750 Stellplätze für das Jahr 2017 prognostiziert. Nach den Erfahrungen am Standort KH St. Elisabeth und bei vergleichbaren Institutionen muss davon ausgegangen werden, dass sich der tatsächliche Bedarf bei ca. 1.000 Stellplätzen einpendeln wird. Um diese enorme Zahl von Stellplätzen zu realisieren, wären ca. 24.000 m² ebenerdige versiegelte Fläche erforderlich. Das zur Verfügung stehende Grundstück im Übergang zur Wohnbebauung Andermannsberg wird hierbei bei weitem überschritten, weshalb bereits zum Zeitpunkt des Architekten-Wettbewerbs 2007 eine zweigeschossige Parkgarage vorgeschlagen wurde. Zum damaligen Zeitpunkt jedoch mit einer Gesamtzahl von ca. 750 Stellplätzen unter Beibehaltung des heutigen Parkplatzes.

3. Varianten zur Realisierung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Bausteine

- Gesundheitsakademie
- Ärztehaus
- Parkierung

wurden unterschiedliche städtebauliche Alternativen entwickelt, die im Nachfolgenden kurz erläutert werden. Bereits im Vorgespräch mit Vertretern der Stadt Ravensburg wurden die Belange der Wegeanbindung an den Landschaftsraum sowie die Aspekte der städtebaulichen Einbindung diskutiert. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wurde das Architekturbüro Arcass aufgefordert, in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekt und Vermessungsbüro auf Basis gleicher Voraussetzungen Alternativen zu entwi-

ckeln.

Variante 0

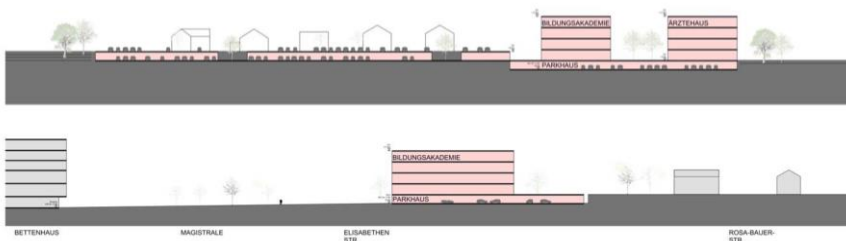
Hierbei handelt es sich um eine Variante, welche die beiden Baukörper der Gesundheitsakademie und des Ärztehauses unmittelbar an der Magistrale anordnet. Hierdurch wird eine funktionale Verbindung zum Klinikneubau gewährleistet. Die Parkierung wird großflächig in Form eines zweigeschossigen Parkdecks nach Norden entwickelt.

Für die Ausbildung des Parkdecks wurde somit der ursprüngliche Gedanke aus dem Architektenwettbewerb und aus der Vorplanung aufgegriffen. Erweitert wurde die damalige Planungsidee, um den, in den vergangenen Jahren zusätzlich entstandenen Bedarf von rund 250 Stellplätzen und um die zwei zusätzlichen Baukörper (Ärztehaus und Gesundheitsakademie).

Die Abmessungen des Parkdecks betragen ca. 80 x 220 Meter. Die 1.000 Stellplätze lassen sich dabei auf zwei Ebenen organisieren, wobei nahezu die gesamte Grünfläche, d.h. einschließlich des heute bestehenden Parkplatzes als überbaute Fläche erforderlich wird. Durch wenige Öffnungen in dem Parkdeck lässt sich neben der notwendigen Luftöffnung partielle Begrünung mit Baumstandorten in der Fläche fortsetzen. Eine vorgelagerte Retentionsfläche für Regenwasser im Übergang zum Labor Dr. Gärtner wäre u.a. eine Konsequenz der in der Fläche entwickelten Parkdeckanlage.



Grafik: Lageplan Variante 0



Grafik: Schnitt Variante 0

Fazit:

Bei der Anzahl von ca. 1.000 Stellplätzen ist die ebenerdige Anordnung unmöglich. Bereits bei der zweigeschossigen Anlage wird ein enormer Flächenverbrauch erkennbar. Analog dem Klinikneubau stellt sich die Frage, inwiefern hier Nutzungen gestapelt werden können, um den verbleibenden Freiflä-

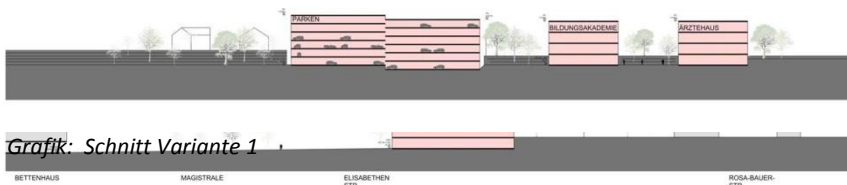
chenbereich zu gewährleisten.

Variante 1

Die Variante 1 sieht vor, durch ein mehrgeschossiges Parkhaus Frei- und Grünflächen zu erhalten. Während die Gesundheitsakademie und das Ärztehaus wie in der Variante 0 unmittelbar an der Magistrale angeordnet werden, folgt das Parkhaus im Norden. Mit einer Abmessung von ca. 65 x 65 Meter wird das Parkhaus als quadratischer Baukörper in Nachbarschaft zur Bildungsakademie vorgeschlagen. Die Zufahrt könnte hier direkt über die Krankenhausstraße erfolgen, wodurch eine gute Trennung des fußläufigen Verkehrs vom Fahrverkehr erreicht werden kann. Das Parkhaus ist als Split-Level-Parkhaus organisiert, d.h. immer mit halbgeschossigen Rampen. Es verfügt in jeder Ebene über jeweils vier Parkreihen. Um die Anzahl von 1.000 Stellplätzen zu erreichen, werden 6 Parkebenen mit jeweils 2,8 m Geschosshöhe erforderlich. Die Gesamthöhe von 16,8 m wird lediglich im Zufahrtsbereich sichtbar. Aufgrund der Topographie reduziert sich die sichtbare Höhe des Parkhauses im Übergang zum Andermannsberg um ca. vier Meter. Die verbleibende Grünfläche zwischen Labor Gärtner, Parkhaus und Wohnbebauung am Andermannsberg wird mit öffentlichen Wegen zugänglich gestaltet und bindet die bereits bestehenden Wege des Krankenhauses St. Elisabeth sinnfällig an. Der Freiraum zwischen der zukünftigen Wohnbebauung am Andermannsberg auf den Grundstücken der St. Elisabeth-Stiftung und den Ergänzungsbauten des Krankenhauses St. Elisabeth (3. Bauabschnitt) wird ebenfalls als „Grüngürtel“ entwickelt.



Grafik: Lageplan Variante 1



Grafik: Schnitt Variante 1

Fazit:

Durch die mehrgeschossige Anordnung der Stellplätze können wertvolle Frei- und Grünflächen erhalten werden. Die separate und direkte Zufahrt zum Parkhaus und damit eine Trennung zum Fußgängerverkehr, ist wünschenswert und gegeben.

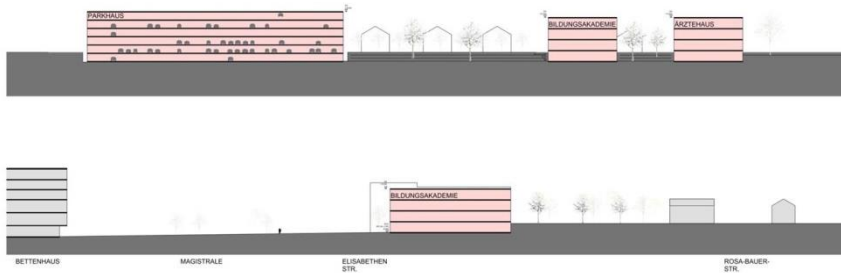
Variante 2

Bei diesem Lösungsvorschlag wird der Standort der Gesundheitsakademie und des Ärztehauses ebenso an der Magistrale beibehalten. Lediglich das Parkhaus wandert weiter nach Norden und wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum Labor Gärtner positioniert. In diesem Zusammenhang wird eine mögliche Erweiterung des Labors berücksichtigt, obwohl diese Flächen ggf. auf dem Grundstück des Landkreises benötigt werden. Das Parkdeck wird mit drei Parkreihen vorgeschlagen. Der rechteckige Baukörper verfügt über eine Abmessung von ca. 88 x 48 Meter und wird in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Bei dieser Lösung verbleibt ein relativ großer Abstand zwischen der zukünftigen Wohnbebauung am Andermannsberg und den Grundstücken der St. Elisabeth-Stiftung. Der ca. 50m breite „Grüngürtel“ wird als parkähnliche Landschaft entwickelt und öffnet sich in der Mitte zu dem bereits angelegten Retentionssee vor dem Krankenhaus St. Elisabeth. Hierdurch können die Wegeverbindungen sinnfällig angeschlossen werden. Das Parkdeck ist ebenso sechsgeschossig organisiert. Die Hangsituation ermöglicht es auch an dieser Stelle die sichtbare Höhe von Seiten der Wohnbebauung um ca. drei bis vier Meter zu reduzieren, da sich das Parkhaus in den Hang integriert. Ein wirtschaftliches Prinzip der Parkhausorganisation ist das Split-Level-Parkhaus, welches mit stützenfreien Parkreihen und halbgeschossigen Split-Level Rampen eine hohe Nutzungsqualität für die Besucher bietet. Diese Parkhäuser werden i. d. Regel in Stahl- / Stahlbeton-Fertigteilmontagebauweise errichtet. Der Vorteil liegt in einer kurzen Bauzeit und in einem bewährten Konstruktions- und Bausystem. Die Ebenen werden durch die erforderlichen Fluchttreppen und einen Aufzug barrierefrei erschlossen. In anspruchsvoller und städtebaulich sensibler Umgebung werden luftdurchlässige Fassaden vorgesehen um die Einsicht auf die PKWs zu verhindern. Die Querlüftung des Parkhauses bleibt unabhängig davon erhalten. In Form von gefärbten Aluminium-Lamellen lässt sich der Baukörper optisch verträglich in den Grünbereich integrieren. Das oberste Parkdeck hätte vorzugsweise eine Überdachung, die ebenso begrünt werden könnte, um auch in der Aufsicht vom Andermannsberg unauffälliger in Erscheinung zu treten.

Die beiden Baukörper für die Bildungsakademie und das zusätzliche Ärztehaus werden sich an der Architektur, Material und Farbgebung des Bestands orientieren. Ziel ist es ein zusammenhängendes Ensemble als Campus zu entwickeln.



Grafik: Lageplan Variante 2



Grafik: Schnitt Variante 2

Fazit:

Diese Lösung belässt den größten zusammenhängenden Grünbereich im Übergang zum Andermannsberg. Die Wegebeziehung zwischen dem Parkhaus und zum Haupteingang des Krankenhauses St. Elisabeth wird etwas verlängert, entspricht aber ca. der heutigen Stellplatzanlage. Optionale Erweiterungsflächen für das Labor Gärtner werden gewährleistet, auch wenn diese nicht zwingend in Anspruch genommen werden müssen.

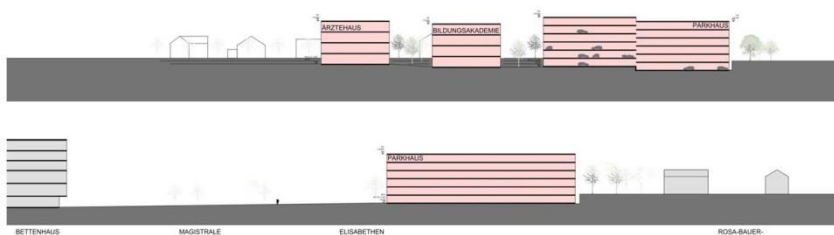
Variante 3

Dieser Lösungsvorschlag ordnet die zusätzlichen Bausteine in anderer Weise. Vorrang hat hier die kurze Wegebeziehung der Patienten zum Haupteingang des Krankenhauses St. Elisabeth. Das Parkhaus wird damit unmittelbar an der Magistrale angeordnet. Ärztehaus und Bildungsakademie rücken nach Norden und bilden autarke Bausteine im Übergang zu der angrenzenden Grün- und Freifläche. Das sechsgeschossige Parkdeck wird in vier Parkreihen organisiert. Der quadratische Baukörper mit einer Abmessung von ca. 65 x 65 Meter befindet sich hier an einer sehr exponierten Stelle und ist durch die geringen Grenzabstände von drei Seiten sichtbar und damit präsent im öffentlichen Straßenraum.

Die verbleibende Grünfläche zur Wohnbebauung am Andermannsberg ist sehr gering. Die sich ergebenden Frei- und Grünflächen im Bereich des Ärztehauses sind relativ groß, kompensieren jedoch nicht die Nachteile der fehlenden Abstände zwischen Wohnbebauung und Parkhaus.



Grafik: Lageplan Variante 3



Grafik: Schnitt Variante 3

Fazit:

Diese Lösungsalternative wurde wegen der Vollständigkeit erarbeitet. Der Vorteil der kurzen Wegebeziehung zwischen Parkhaus und Krankenhaus St. Elisabeth wird mit großen Nachteilen für die Wohnbebauung und die städtebauliche Einfügung bezahlt. Zur Realisierung dieser Variante ist außerdem die Überbauung eines Grundstücks, welches sich nicht im Eigentum des Landkreises Ravensburg befindet, notwendig. Die Lösung sollte nicht weiter verfolgt werden und wird im Folgenden nicht weiter betrachtet.

4. Funktions- und Gestaltungskonzept

Um flächenhaftes Parken und um die Versiegelung von Flächen zu reduzieren, sowie die Schaffung von wertvollen Frei- und Grünflächen zu ermöglichen soll die Parkierung in mehrgeschossiger Anordnung erfolgen.

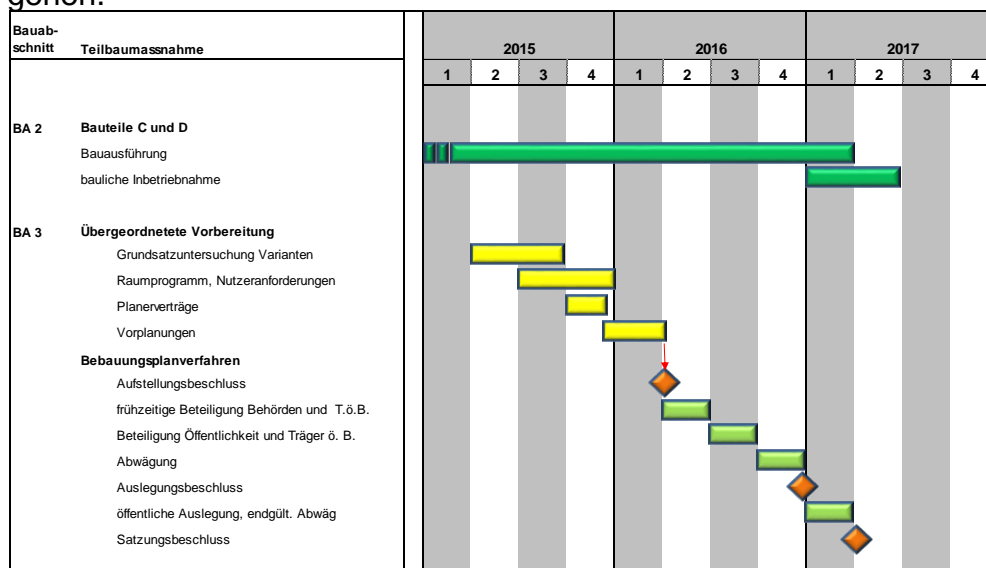
Ein wirtschaftliches Prinzip der Parkhausorganisation ist das Split-Level-Parkhaus welches mit stützenfreien Parkreihen und halbgeschossigen Split-Level Rampen eine hohe Nutzungsqualität für die Besucher bietet. Diese Parkhäuser werden i. d. Regel in Stahl- / Stahlbeton-Fertigteilbauweise errichtet. Die Ebenen werden durch die erforderlichen Fluchttreppen und einen Aufzug barrierefrei erschlossen. In anspruchsvoller und städtebaulich sensibler Umgebung werden luftdurchlässige Fassaden vorgesehen um die Einsicht auf die PKWs zu verhindern. Die Querlüftung des Parkhauses bleibt unabhängig davon erhalten. Mit entsprechender Gestaltung der Fassade lässt sich der Baukörper optisch verträglich in den Grünbereich integrieren. Das oberste Parkdeck hätte vorzugsweise eine Überdachung, die ebenso begrünt werden könnte.

Die beiden Baukörper für die Gesundheitsakademie und das zusätzliche Ärztehaus werden sich an der Architektur, Material und Farbgebung des Bestands orientieren. Ziel ist es ein zusammenhängendes Ensemble als Campus zu entwickeln.

5. Terminliche Realisierung

Nach Abstimmung und weiterer Ausarbeitung der favorisierten Varianten in den nächsten Monaten sowie Abstimmungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit der Stadt Ravensburg könnte nach Abschluss der Vorbereitungen das Bebauungsplanverfahren zu Beginn des 2. Quartals 2016 eingeleitet werden. Hierzu sind in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg verschiedene Beiträge in Form von aussagekräftigen und belastbaren Planunterlagen, Texten und Gutachten zu erarbeiten.

Die Dauer des Bebauungsplanverfahrens ist in der Terminplanung mit 12 Monaten angenommen. Neben den Bürgern werden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Auslegungsbeschluss könnte zu Beginn des Jahres 2017 erfolgen, nach der öffentlichen Auslegung und der endgültigen Abwägung könnte der Satzungsbeschluss zu Beginn des 2. Quartals 2017 ergehen.



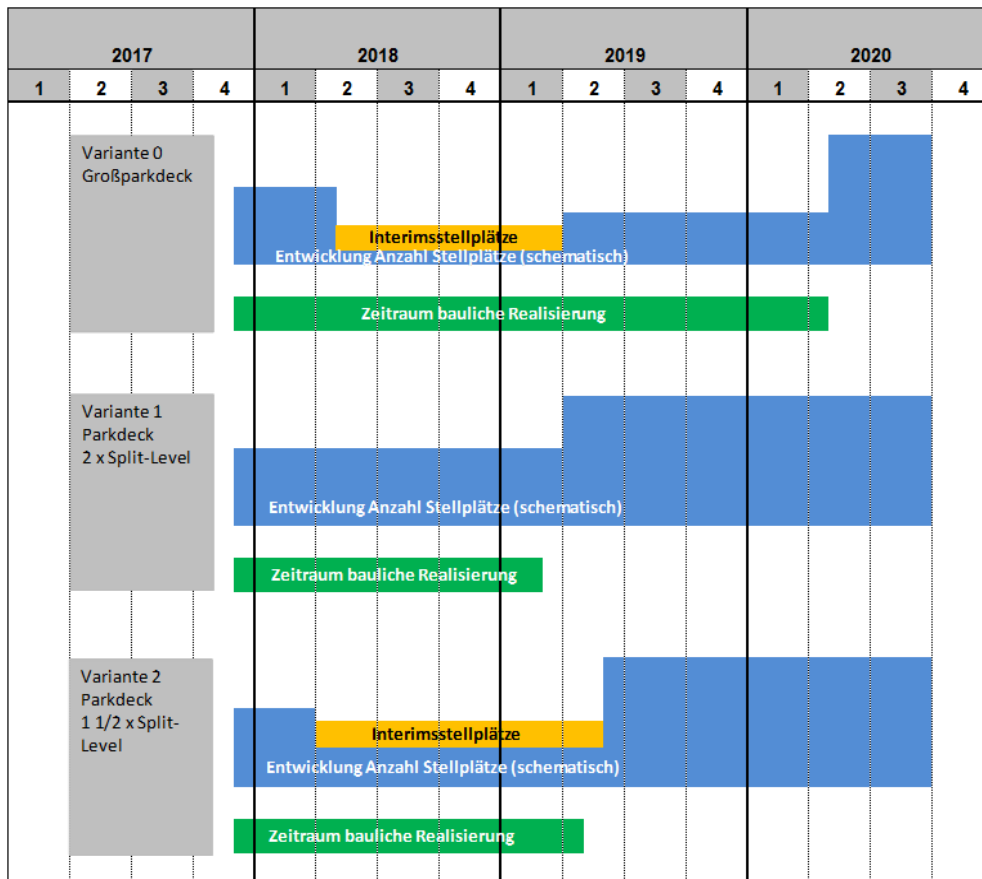
Grafik: Terminplanung zur Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Gleichzeitig zum Verfahren des Bebauungsplans können für die Errichtung und Herstellung der einzelnen Bauteile die Prüfungen von verschiedenen Betreiber- und Investorenmodellen diskutiert, untereinander abgewogen und entschieden werden. Insbesondere für die bauliche Realisierung der Parkierungsanlage ist die Entscheidung für die Finanzierung und den Betrieb der Einrichtung bis Mitte 2016 zu treffen, damit die Planungen bis einschließlich der Genehmigungsplanung bis zum Beginn des 2. Quartals 2017 abgeschlossen werden. Unverzüglich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens könnte somit der Bauantrag für das Parkierungsbauwerk eingereicht werden. Somit wäre gewährleistet, dass unmittelbar nach Verlegung des bodengebundenen Hubschrauberlandeplatz auf das neue errichtete Bauteil C, Intensiv- und Notfallgebäude, des Krankenhauses St. Elisabeth, die Baumaßnahmen für die neue Parkierungsanlage beginnen kann.

Die Planvarianten 1 und 2 können in einem Zeitraum von ca. 1,5 Jahren baulich realisiert werden und bereits 2019 mit der geforderten Stellplatzanzahl zur Verfügung stehen.

Die Variante 0 als Großparkdeck benötigt mindestens ein Jahr längere Bauzeit, da dieses nur in aufeinander folgenden Bauabschnitten umgesetzt werden kann. Grund für die längere Bauzeit ist die notwendige Herstellung von Interimsstellplätzen im 1. Schritt auf der Fläche des bodengebundenen Hubschrauberlandeplatzes. Danach können Bereiche des bestehenden Parkplatzes im Nord-Osten hergestellt werden. Nach Rückbau des Interimsstellplatzes kann die Errichtung des neuen Großparkdecks baulich fortgeführt werden. Deshalb würden bei dieser Variante über den langen Zeitraum von ca. 2 Jahren nur eine sehr reduzierte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung stehen.

Bei den Varianten 1 und 2 fällt der Zeitraum einer notwendigen Reduzierung zur baulichen Herstellung der, in den beiden Varianten abgebildeten Parkhäusern, deutlich geringer aus und beträgt zwischen 14 und 16 Monaten. Grund ist die Konzentration der Parkanlage als Parkhaus auf einer kleineren Fläche, weshalb zeitintensive Etappierungsschritte wie bei Variante 0 entfallen können.



Grafik: Terminplanung bauliche Realisierung, Variantenvergleich

Aufgrund der erheblich längeren Bauzeit der Variante 0 und des bereits in der Konzeptionsphase erkennbaren hohen Flächenverbrauch bei der zweigeschossigen Anordnung der 1.000 Stellplätze sollte diese Variante nicht weiter betrachtet und favorisiert werden.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Konsumtive Maßnahme

Unterteilhaushalt / Amt
Projektaufwand

(Erfolgsplan 2016)

Eigenbetrieb IKP
250.000 Euro

Anlagen:

Anlage1: Lageplan mit Bezeichnung Bauteile und Nutzung

Anlage2: Übersicht bestehende Parkplätze

Anlage1_IKP_061_2015_Lageplan

Anlage2_IKP_061_2015_Übersicht_Parkierung

Vorlage