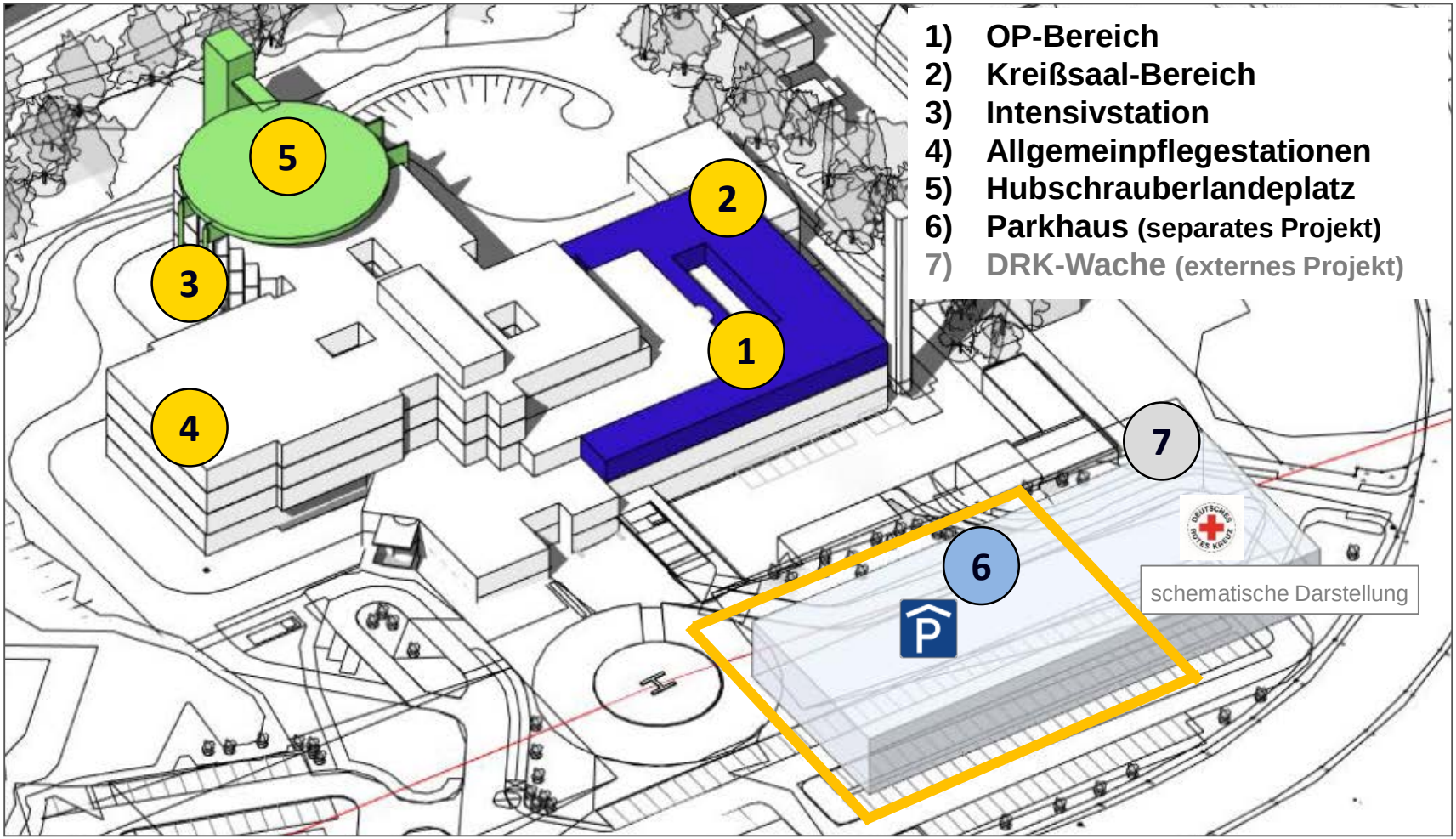
Klinikverbund Südwest

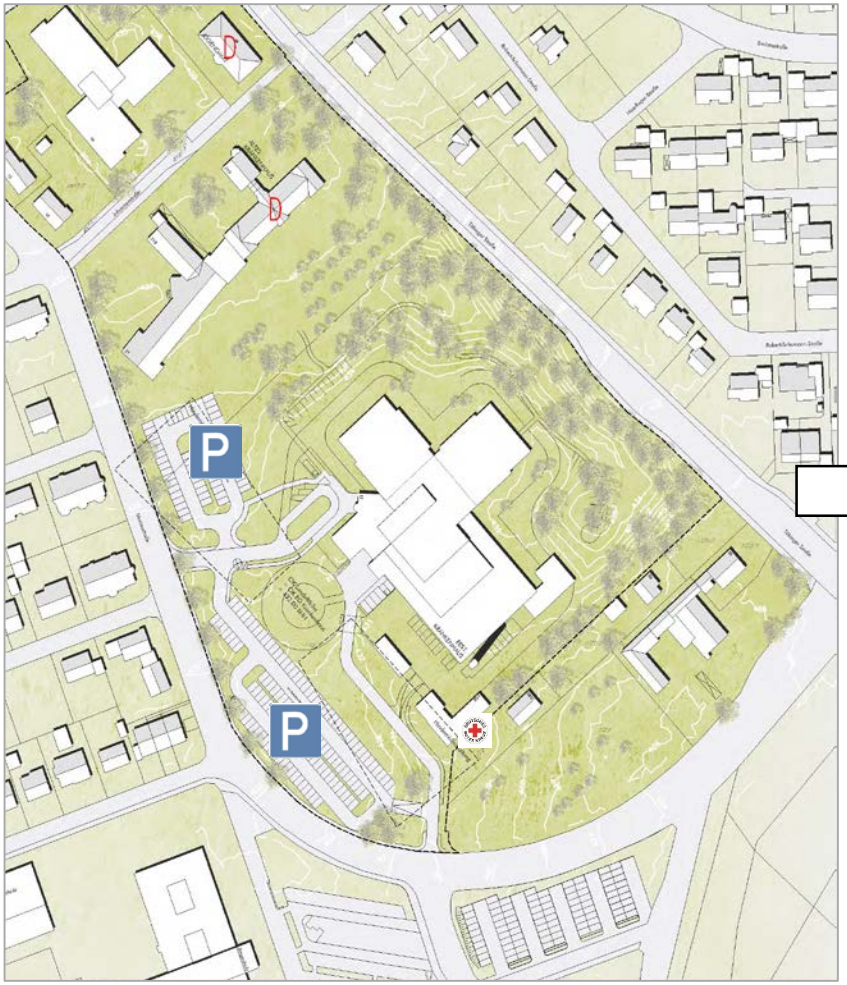
Neubau Parkhaus am Krankenhaus Herrenberg

Sitzung PBA am 01.12.2020

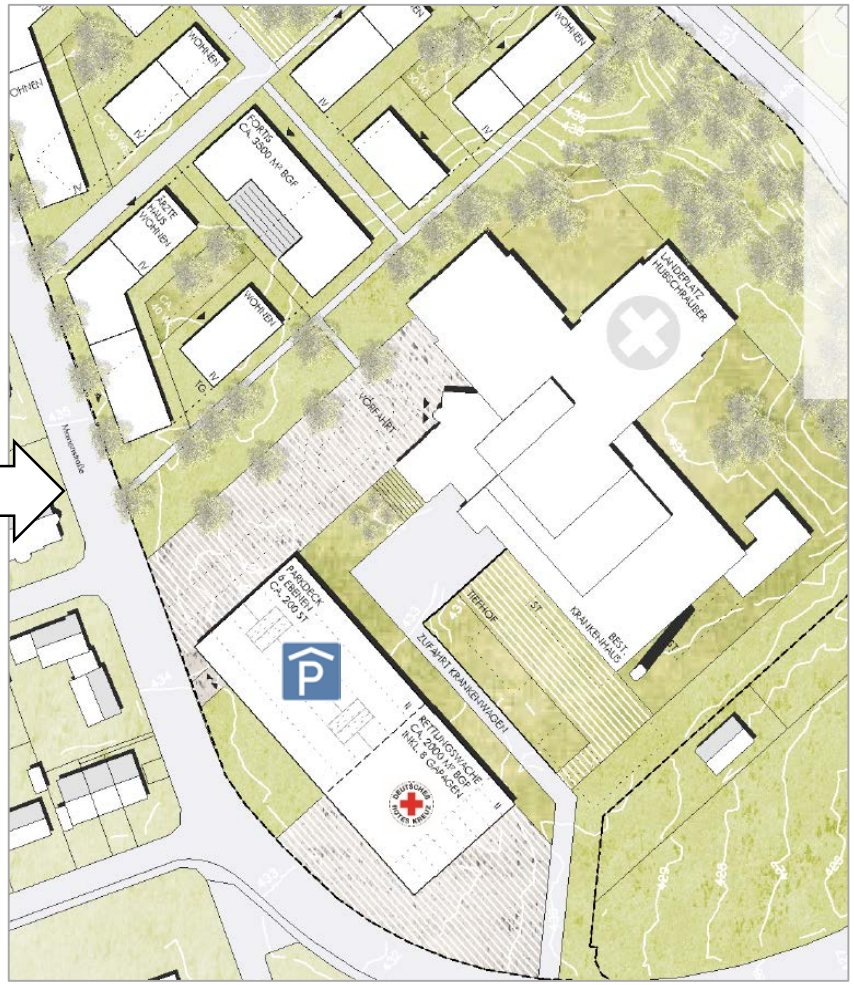
Übersicht Standort und Maßnahmen
Neubau Parkhaus



Übersicht Standort und Maßnahmen
Vorgabe Städtebauliche Entwicklung



Aktueller Bestand



Neubau Parkhaus (+ DRK-Rettungswache)

Neubau Parkhaus
Planungsstand

Bisherige Schritte

• Beauftragung Generalplaner ARCASS Planungsgesellschaft mbH	23.12.2019
• Leistungsphase 1 HOAI* Grundlagenermittlung	bis 04/2020
• Leistungsphase 2 HOAI* Vorentwurfsplanung	ab 03/2020
• Gemeinsamer Bauherrentermin KVSW / DRK	03.03.2020
• Variantenentwicklung Anzahl Stellplätze/Stellplatzbreiten/Rampen inkl. Kostenschätzung	bis 07/2020
• Abfrage externe Betreiberkonditionen APCOA	07-08/2020
• Aktualisierung Varianten/Kosten und Abstimmung Außenanlagen	08-10/2020

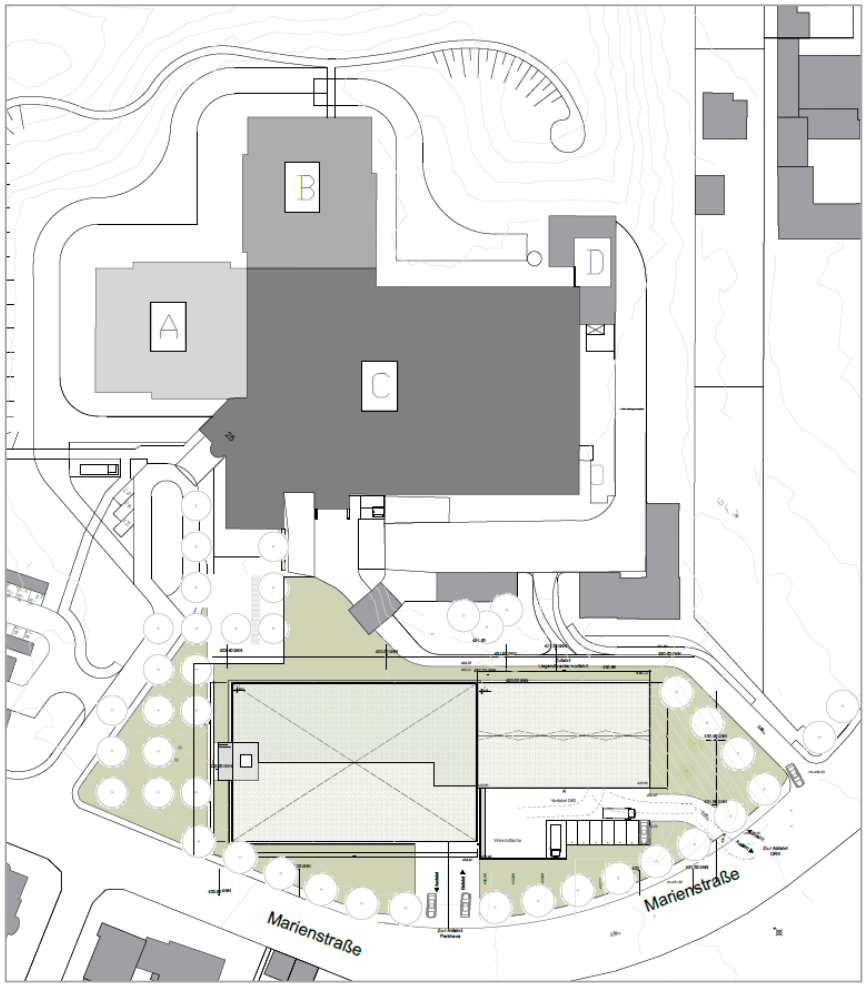
Nächste Schritte

• Freigabe Leistungsphase 2 HOAI* Vorentwurfsplanung	01./08.12.2020
• Weiterplanung Parkhaus bis Leistungsphase 4 HOAI*	bis Q1 2021
• Einreichung Baugenehmigung	bis Q2 2021

* Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Neubau Parkhaus
Vorentwurf Gesamtansicht

- **Städtebauliche Vorgaben** durch den Masterplan 2018 (Verfasser Büro Hähnig|Gemmeke) als **Grundlage**
- **Vorentwurf** wurde bereits mit dem **Stadtplanungs- und dem Baurechtsamt** der Stadt Herrenberg **abgestimmt**
- Erreichbarkeit und **Zufahrt** des Parkhauses über die **Marienstraße**
- **Genehmigungsgrundlage** ist in Abstimmung mit der Stadt Herrenberg auf **Basis des B-Plan Entwurfs bzw. nach §34 BauGB** herzustellen



Neubau Parkhaus
Ausgangssituation

- **Aktuell** stehen am Krankenhaus Herrenberg rund **190 Stellplätze** für PKW zur Verfügung, verteilt auf zwei Parkflächen entlang der Marienstraße vor dem Gebäude
- Die Parkierung erfolgt überwiegend durch Nutzer des Krankenhauses (Patienten/Besucher, Personal) zum Teil auch durch Fremdnutzer (Schwimmbad, Schule)
- Es besteht eine **sehr hohe Auslastung (teilweise Überbelegung)** der Parkplätze verbunden mit langen Suchzeiten hinsichtlich eines freien Stellplatzes
- Die **Parkraumbewirtschaftung** erfolgt durch den **KVSW**, Parken ist für Mitarbeiter kostenfrei möglich
- Mit der **städtebaulichen Planung** wird die Bebauung auf dem „Campus“ zukünftig verdichtet; die heute für ebenerdiges Parken genutzten Flächen stehen langfristig nicht mehr zur Verfügung
- Das **DRK** plant zudem, eine **neue Rettungswache** zu erstellen. Diese soll auf der südlichen Stirnseite des Parkhauses angeordnet werden. Beide Baukörper sollen städtebaulich **„aus einem Guss“** wirken

Neubau Parkhaus
Vorgaben Planung

- **Untersuchung mehrerer Varianten** mit 220 - 250 Stellplätze sowie Stellplatzbreiten von 2,50 und 2,70 Metern
- Daraus Entwicklung einer **Vorzugsvariante-Variante** mit einer Stellplatzbreite von 2,50 Meter gemäß Empfehlung ADAC sowie 250 Stellplätzen
- **Fassadenentwicklung** im Einklang mit der DRK-Wache, basierend auf städtebaulicher Vorgabe der Stadt Herrenberg
- Untersuchung der topografischen Situation und Auswirkung auf Baukörper hinsichtlich Tiefgeschossen
- Berücksichtigung von **Nachhaltigkeit** und **Klimaschutz** in Planung
  - Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge im Ausbau oder technischer Vorhaltung
  - Fahrradstellplätze
  - Photovoltaik-Anlage
- **Bewirtschaftungs- und Investorenmodell** sollte untersucht werden

Neubau Parkhaus
Mögliche Umsetzungen der Vorgaben

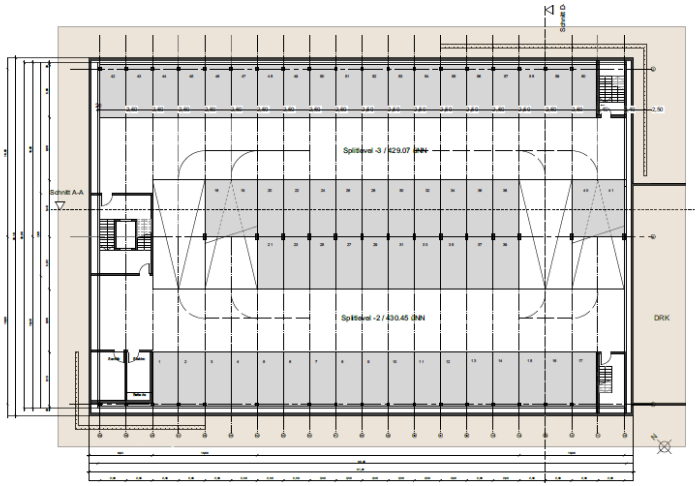
Grobkostenschätzung Bauwerk, KGR 200 bis 600, ohne Interim

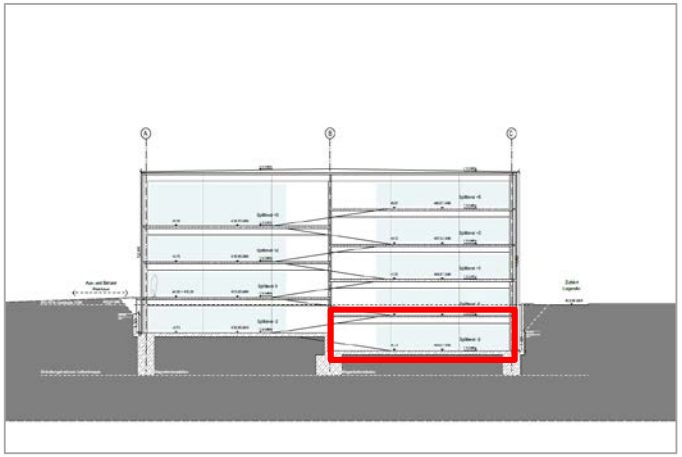
Variante 1:
Anzahl Stellplätze 220, Stellplatzbreite 2,50m
4,66 Mio. € netto / 5,54 Mio. € brutto

Variante 2:
Anzahl Stellplätze 250, Stellplatzbreite 2,50m
5,02 Mio. € netto / 5,97 Mio. € brutto

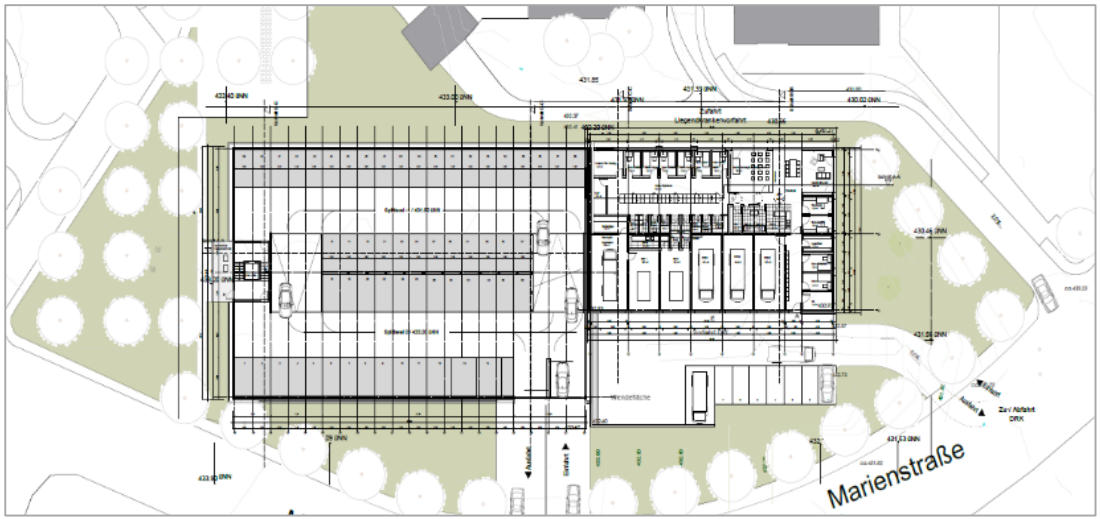
Variante 3:
Anzahl Stellplätze 220, Stellplatzbreite 2,70m
4,91 Mio. € netto / 5,84 Mio. € brutto

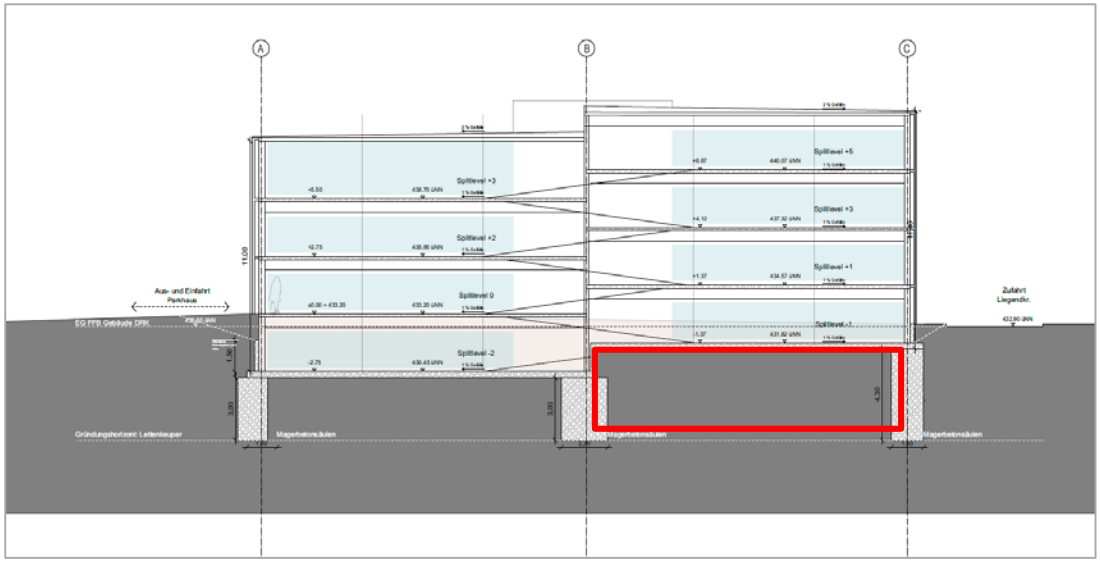
Variante 4:
Anzahl Stellplätze 250, Stellplatzbreite 2,70m
5,36 Mio. € netto / 6,37 Mio. € brutto





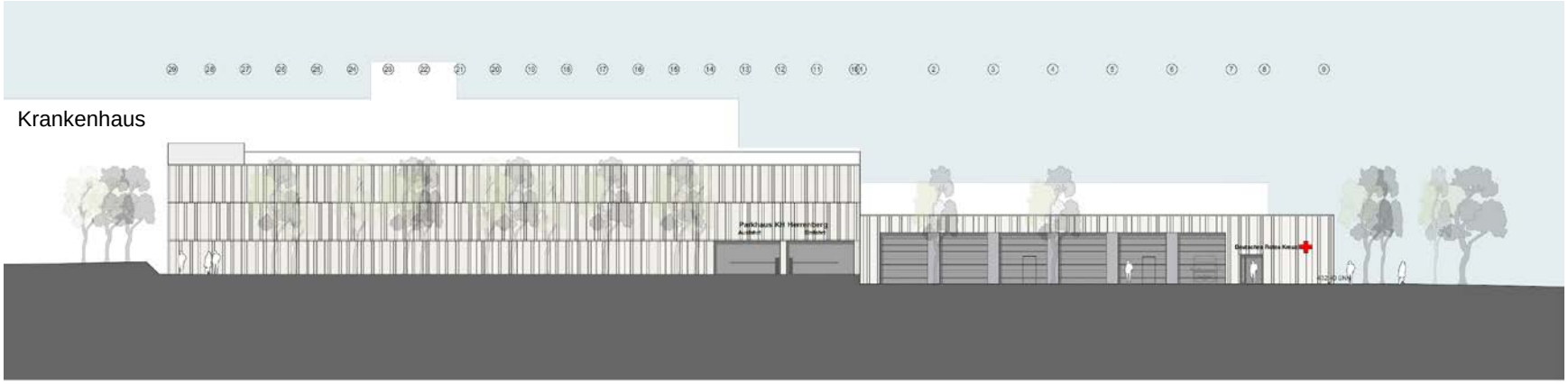
Neubau Parkhaus
Vorzugsvariante (Merkmale)





- angepasste Einfahrtsituation
- getrennte Ein- und Ausfahrtspuren ggf. anpassbar an aktuellen „Verkehrsstrom“
- 2,5 m Achs- und Tragraster, 18 cm STB Decken, 45 cm Stahlträger
- 6 m Fahrbahnbreite
- insgesamt 8 Split-Level-Ebenen
- Gründungsebene ca. 5 m unter Gelände
- Kassenautomaten im EG vorgesehen
- Anbindung über Magistrale an das Krankenhaus

Neubau Parkhaus
Ansichten



Ansicht Marienstraße Richtung Krankenhaus

Ansicht Süd mit Krankenhaus

Neubau Parkhaus
Ansichten

Parkhaus mit DRK-Rettungswache

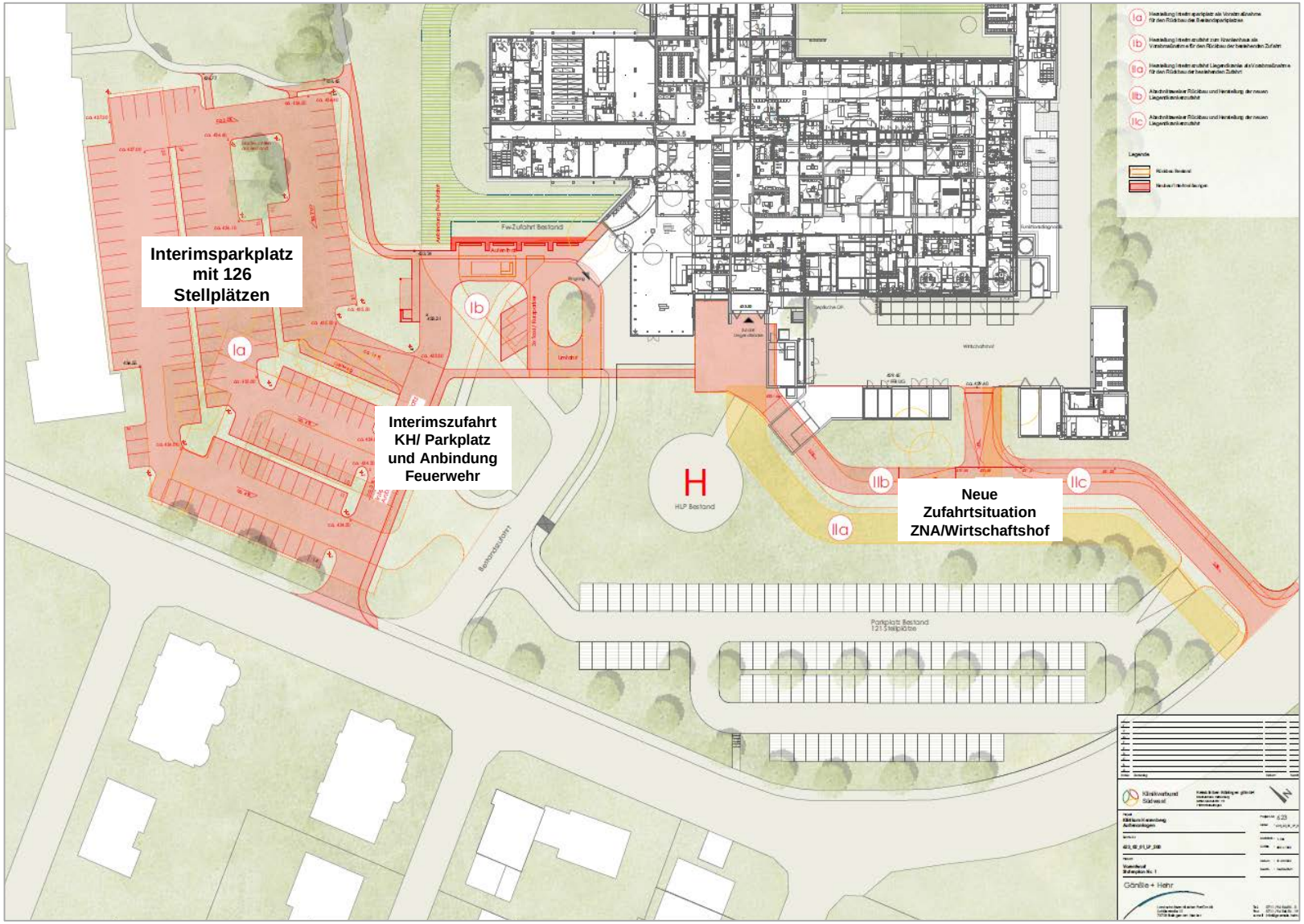
Ansicht mit Ein-/Ausfahrtssituation

Neubau Parkhaus
Ansichten

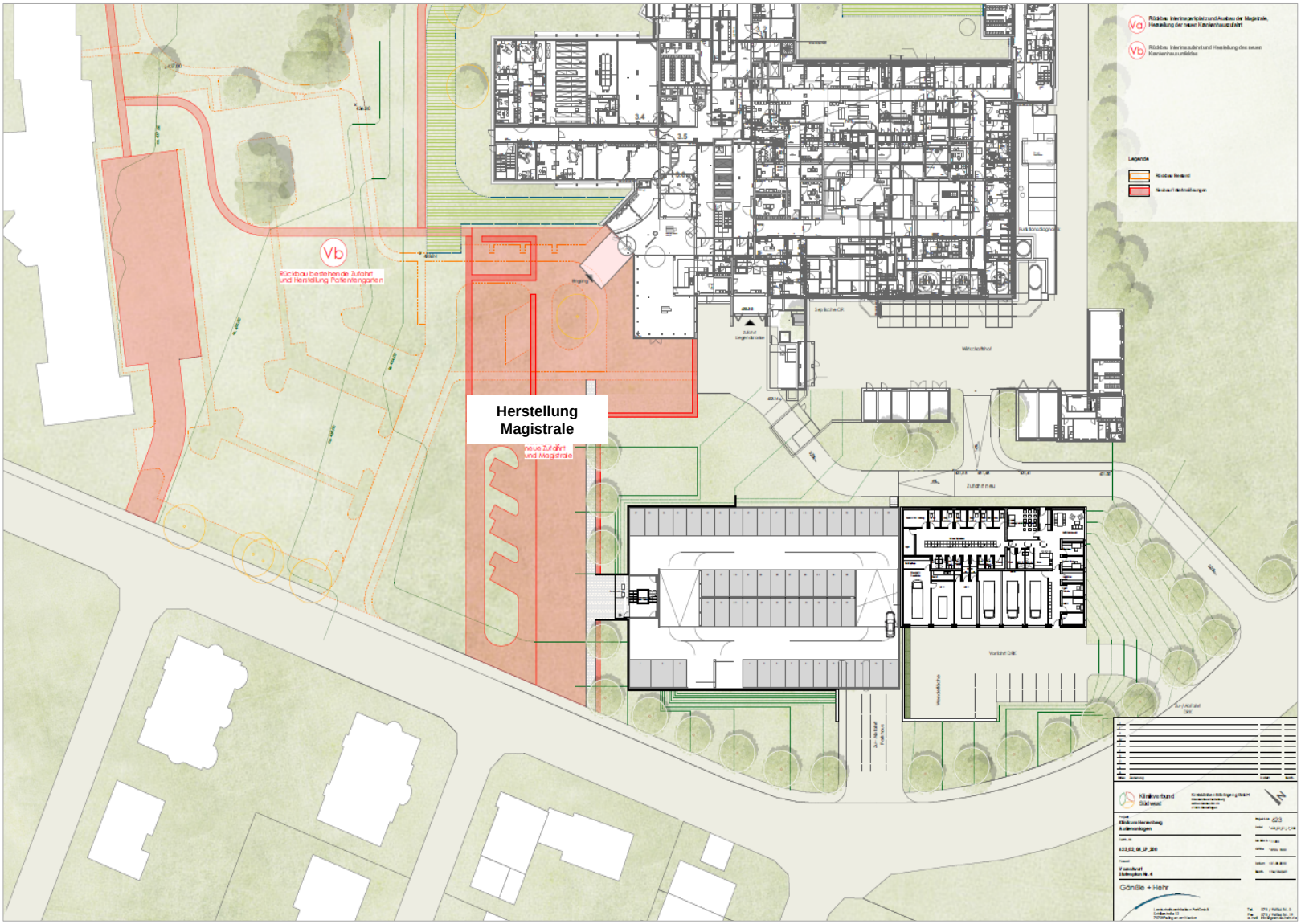
Sicht von Marienstraße

Eingangsbereich / Kassenautomaten

Bauablaufplan mit Interimszuständen
Interimsparkplatz / Interimszufahrten



Bauablaufplan mit Interimszuständen informativ: Herstellung Magistrale



Neubau Parkhaus
Kostenschätzung Vorzugsvariante (auf Basis Variante 2)

Ausführung:

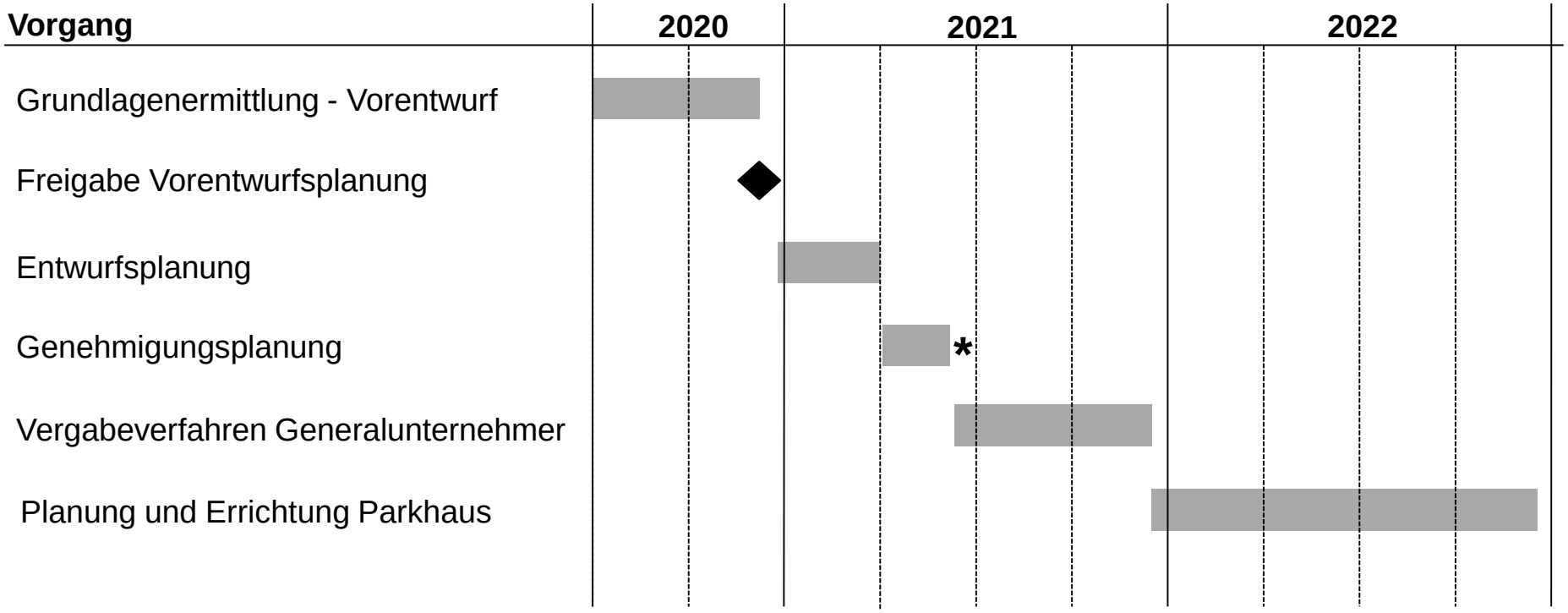
- 250 Stellplätzen bei 8 Ebenen
- Gegenverkehrsrampen anstelle Einbahn-Rampen
- Reduktion von 3 auf 1 Treppenhäusern wegen „50-Meter-Regel“
- Geringere Gründungstiefe

Kostenschätzung Parkhaus	€ netto	€ brutto
Parkhaus Vorzugsvariante (inkl. Baufeldfreimachung)	4.693.000,-	5.584.000,-
Planungskosten Generalplaner LPH 1 – 4	230.000,-	275.000,-
Planungskosten Freianlagen anteilig	50.420,-	60.000,-
Interimsparkplatz West	420.170,-	500.000,-
Herstellung Interimszufahrt KH	105.040,-	125.000,-
Gesamtkosten	**5.498.630,-**	**6.544.000,-**

Kostenschätzung Magistrale (informativ)	€ netto	€ brutto
Magistrale auf Basis Städtebauliche Vorgabe	765.000,-	**910.000,-**

Eine weniger umfassende Anbindung des Parkhauses und eine einfach gestaltete Zufahrt an das Krankenhaus könnte zu deutlich geringeren Kosten realisiert werden.

Neubau Parkhaus
Rahmenterminplan



* ab Ende Genehmigungsplanung Rahmenterminplan in Abhängigkeit vom gewählten Ausführungsmodell
(GU-Leistung vs. Einzelgewerke)

Prüfung Bewirtschaftungs- und Investorenmodell
Variante 1: Investorenmodell und Betrieb extern

Merkmale

- Bau durch Investor
- Betrieb durch bspw. APCOA
- 24/7h Bewirtschaftung inkl. Instandhaltung durch Pächter/Investor
- Tarifhoheit liegt beim Pächter/Investor
- Ermittelte Pachtzahlung durch APCOA: 80.000,- € netto p.a. auf Basis der örtlichen Gegebenheiten
- Pachtdauer: 40 Jahre

Ergebnis

Für das Parkhaus Herrenberg liegt die Berechnung der möglichen Investitionssumme auf Basis der aktuellen Dimensionierung und erwarteten Auslastung bei rund 1,6 Mio. EUR. (Ansatz APCOA 20-fache der Jahrespacht)

Aus Sicht APCOA ist das Investorenmodell für dieses Parkhausprojekt nicht umsetzbar, da die erwarteten Baukosten die mögliche Investitionssumme um ein Vielfaches übersteigen.
Dies liegt begründet in den im Verhältnis zu den Stellflächen hohen konstruktionsbedingten Baukosten und der möglichen Preisgestaltung an diesem Standort.

Prüfung Bewirtschaftungs- und Investorenmodell
Variante 2: Bau und Betrieb in Eigenleistung

Merkmale

- Bau durch Eigenbetrieb LKR BB, Pacht und Betrieb durch Klinikgesellschaft
- 24/7h Betreuung der Parkkunden durch Service GmbH
- Instandhaltung durch Klinikgesellschaft
- Tarifhoheit bei Klinikgesellschaft
- AfA 33 Jahre, Baukosten 5.500.000,- Mio. EUR netto
- 100 Stellplätze in Vermietung, 150 Stellplätze kostenfrei für Mitarbeiter

Ergebnisrechnung

Pacht an Eigenbetrieb Landkreis	-167.000 EUR
Aufwendungen für Betrieb und Instandhaltung	-75.000 EUR
Aufwendungen gesamt	**-242.000 EUR**
Einnahmen Parkgebühren (Basis 2019)	157.000 EUR
Erwartetes Betriebsergebnis (Klinikgesellschaft)	**-85.000 EUR**

Prüfung Bewirtschaftungs- und Investorenmodell
Modell für Vorsteuerabzugsberechtigung

Bau des Parkhauses im Namen und zu Lasten des Eigenbetrieb Klinikgebäude LKR BB

- umsatzsteuerbare Tätigkeit des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft
- steuerbare Verpachtung ist nach § 4 Nr. 12 UStG umsatzsteuerpflichtig
- **dem Landkreis steht dann der Vorsteuerabzug zu**

Verpachtung des Parkhauses von EB LKR BB an die Kreiskliniken Böblingen

Den Kreiskliniken Böblingen steht Ihrerseits der Vorsteuerabzug aus der Verpachtung zu, soweit sie ihrerseits entgeltlich und damit nach § 4 Nr. 12 S. 2 UStG steuerpflichtig die Stellplätze vermietet

Neubau Parkhaus
Weiteres Vorgehen

- Freigabe Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2 HOAI)
- Durchführung Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI)
- Vorschlag: Variantenentwicklung für Erschließungssituation/Magistrale