

## KT-Drucks. Nr. 041/2021/1

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

**Der Landrat**

**Projektgeschäftsführer**  
Harald Schäfer  
Telefon 07031-98 11061  
Telefax 07031-98 12062  
h.schaefer@klinikverbund-  
suedwest.de  
**Az:**  
02.03.2021

### **Neubau Flugfeldklinikum: Baubeschluss für den Neubau des Hochhauses (Hochpunkt) inkl. Parkhaus-Ost im Bauabschnitt 1a des Baufeldes 4-2 Flugfeld**

Anlage 1: Fortgeschriebenes Raumprogramm

Anlage 2: Pläne

Anlage 3: Mittelabflussplan mit Finanzierungsrechnung Hochpunkt -  
nichtöffentlich

#### **I. Vorlage an den**

Verwaltungs- und Finanzausschuss  
zur Vorberatung

09.03.2021  
**nicht öffentlich**

Kreistag  
zur Beschlussfassung

22.03.2021  
**öffentlich**

#### **II. Beschlussantrag**

1. Der Kreistag fasst den Baubeschluss für den Neubau des Hochhauses (Hochpunkt) inkl. Parkhaus-Ost im Bauabschnitt 1a des Baufeldes 4-2 auf dem Flugfeld mit Gesamtkosten für Planung und Bau in Höhe von

65,817 Mio. Euro.

2. Dem fortgeschriebenen Raumprogramm zur Integration des Geschäftsbereiches aus dem Neubau Flugfeldklinikum in die Zentralverwaltung wird zugestimmt.
3. Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Gebäudemanagement wird das Gesamtprojektbudget inkl. Ausstattung, Nebenkosten und Risikovorsorge in Höhe von 75,9 Mio. Euro aufgenommen.

### **III. Begründung**

#### **Ausgangslage**

Die Ergebnisse des im Jahr 2016 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs für den Neubau Flugfeldklinikum haben bestätigt, dass sich die hohen Anforderungen an den Klinikneubau am Standort auf dem Flugfeld sehr gut realisieren lassen. Die Jury des städtebaulichen Ideenwettbewerbs hat in ihrer Preisgerichtssitzung am 27.10.2016 in ihrer Begründung empfohlen, weitere Flächen in Reserve zu nehmen, um für das Flugfeldklinikum in Zukunft weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.

Mit Beschluss vom 18.06.2018 (KT-Drucksache 109/2018) hat der Planungs- und Bauausschuss die Verwaltung und die Kreiskliniken Böblingen gGmbH beauftragt, die für die Verwaltung des Klinikverbunds und die Akademie für Gesundheitsberufe erforderlichen Flächen sowie Stellplätze für Besucher und Patienten in einem Hochpunkt und einem Parkhaus auf dem zum damaligen Zeitpunkt noch zu erwerbenden Baufeld 4-2 des Flugfelds unterzubringen und ein abgestimmtes Nutzungskonzept für das Baufeld 4-2 zu erarbeiten.

Mit Beschluss vom 29.04.2019 (KT-Drucksache 121/2019) hat der Kreistag dem Grundstückskaufvertrag für Baufeld 4-2 sowie weiterer Grundstücksanteile zugestimmt. Der notarielle Kaufvertrag wurde am 18.12.2019 geschlossen. Die Hälfte der vereinbarten Kaufpreissumme wurde bereits beglichen.

Mit gleicher KT-Drucksache wurden die Kreiskliniken Böblingen gGmbH beauftragt, namens und auf Rechnung des Eigenbetriebs Klinikgebäude für die Errichtung des Hochpunktes und des Parkhauses Ost im Bauabschnitt 1a des Baufelds 4-2 die Ausschreibungsunterlagen zu erstellen und den Teilnahmewettbewerb für ein europaweites Verhandlungsverfahren nach § 3 Nr. 3 EU VOB/A durchzuführen (Zwei-Umschlag-Verfahren). Die Pflicht zur Durchführung des Zwei-Umschlag-Verfahrens ergibt sich aus § 24 des Grundstückkaufvertrages. Mit Beschluss vom 17.03.2020 (KT-Drucksache 061/2020) hat der Verwaltungs- und Finanzausschuss der Bedarfsplanung mit Raumprogramm zu-gestimmt. Die Projektgeschäftsführung wurde beauftragt, das 2-Umschlag-Verfahren bis zu einem Vergabevorschlag des zu beauftragenden Unternehmens an den Kreistag durchzuführen. Der Vergabevorschlag wird mit KT-Drucksache 042/2021 separat zur Zustimmung eingebracht.

Der Raumbedarf für die Schule für kranke Kinder in längerer Krankenhausbehandlung (Klinikschule) wurde durch Beschluss des Kreistages am 23. Juli 2018 (KT-Drucks. Nr. 136/2018/1) festgelegt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass die neue Klinikschule auf dem Flugfeld räumlich dem Neubau des Zentrums für Psychiatrie Calw/Hirsau beigeordnet wird. Der Wunsch, das Baugrundstück für den Neubau des ZfP von nicht zwingend dort zu verortenden Funktionen zu entlasten, hat dazu geführt, dass für die Klinikschule ein neuer Standort gesucht wurde. Hintergrund ist, dass das ZfP so seine Kernaufgabe der psychiatrischen Patientenversorgung besser erfüllen kann. Deshalb ist das ZfP auf den Landkreis zugekommen, ob die Flächen der Klinikschule auf dem Bau-feld 4-2 untergebracht werden können. Im Dezember 2020 hat das ZfP das Bau-feld 5 westlich des Neubaus Flugfeldklinikum erworben und beabsichtigt im 1. Quartal 2021 einen Architektenwettbewerb zu starten.

Die Satzung für den Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0, die die Errichtung des Hoch-hauses mit Parkhaus ermöglicht, ist am 24.06.2020 in Kraft getreten.

## **Zu Beschlussziffer 1**

### **1.1 Beschreibung der Planung**

Die vorliegende abgeschlossene Wettbewerbsplanung stellt das Ergebnis des o.g. Zwei-Umschlag-Verfahrens dar. Die einzuhaltenden Vorgaben der Planung wurden in einer detaillierten funktionalen Leistungsbeschreibung, hier als BQA (Planungs-, Bau-, Qualitäts-, und Ausstattungsbeschreibung) benannt, beschrieben. Kerninhalte dieser BQA sind die mit Beschluss vom 17.03.2020 (KT-Drucksache 061/2020) verabschiedete Bedarfsplanung und die darauf basierende Raum- und Funktionsbeschreibung. Ferner wird darin auf die städtebaulichen Vorgaben des B-Plans, Gestaltungsvor-gaben (Leitfäden) des Zweckverband Flugfeld in Hinblick auf äußere Gestaltung und städtebauliche Einbindung hingewiesen. Die Bieter hatten die Aufgabe, angemessene und qualitätsvolle Erschließungs- und Grundrisslösungen zu entwickeln und auf Ökologie und Nachhaltigkeit zu achten.

Als Ergebnis des Wettbewerbs präsentiert sich ein intelligent differenzierteres Ensemble bestehend aus einem 13-stöckigen Hochhaus mit angeschlossenem Parkhaus auf 17 Halbebenen.

#### **1.1.1 Nutzung und Aufteilung der Funktionen (basierend auf KT-Drucksache 061/2020)**

Das Hochhaus gliedert sich in 5 Bereiche:

Erdgeschoss: angemessen gestalteter Eingangsbereich mit Empfang, einem ca. 100 m<sup>2</sup> großen Einzelhandelsbereich (Sanitätshaus) und dem der Akademie angelagerten Simulations- und Trainings-zentrum. Im Simulationszentrum werden Mitarbeiter\*innen in der

Bewältigung kritischer, aber auch alltäglicher Situationen geschult.

1.- 3. Obergeschoss: Auf drei Ebenen ist die Akademie verortet und über eine offene interne Treppenverbindung direkt vom Foyer aus erschlossen. Die Akademie umfasst die Bereiche Ausbildung, Fort- und Weiterbildung, Personalentwicklung, betriebliches Gesundheitsmanagement, sowie das vorgenannte Simulationszentrum.

4. – 8. Obergeschoss: Zentralverwaltung des KVSU mit Unterbringung aller Geschäftsbereiche der Verwaltung. Das diesbezügliche Raumprogramm wurde nochmals überarbeitet und die Bereiche der Geschäftsführung können nun integriert werden (siehe Beschlussziffer 2.)

9. + 10. Obergeschoss: hier befindet sich die Schule für kranke Kinder in längerer Krankenhausbehandlung. Auch dieser Bereich ist durch eine interne offene Treppenanlage ergänzend zu den Aufzügen erschlossen.

11. + 12. Obergeschoss: Boardinghouse Mitarbeiter\*innen, bzw. Micro-Appartements Angehörige. Der Boardinghouse-Bereich / Micro-Appartements dienen zum einen zur kurzfristigen Unterbringung neuer, häufig aus weiter entfernten Regionen gewonnenen Mitarbeiter\*innen für maximal 3-6 Monate und zum anderen zur Unterbringung von Angehörigen von Patienten. Insgesamt sind auf diesen zwei Stockwerken 62 Wohneinheiten untergebracht.

Im Gebäudekern der Grundrisse befinden sich die funktional notwendigen Nebennutzungen wie Sanitärbereiche, Lager, Haustechnik und Elektroräume. Alle Aufenthaltsbereiche verfügen über eine natürliche Belichtung.

Die im Raumprogramm genannten Flächen (NUF) werden um ca. 15 qm überschritten, was nahezu einer „Punktlandung“ entspricht.

### **1.1.2 Städtebau**

Das neue Hochhaus integriert sich sehr gut in die zukünftige geplante Bebauung des Flugfeldklinikums und gibt den Auftakt zum Klinikumsbereich. Der Haupteingang des Hochhauses orientiert sich nach Norden, bildet ein vis-a-vis zum Haupteingang der Klinik und ist über einen zentralen Platz fuß-läufig verbunden. Dieser zentrale Platz ist über eine grüne Fuge mit der nördlich angrenzenden Grünanlage verbunden. Die Höhe des 13-geschossigen Hochhauses wird aus dem B-Plan definiert und tritt als imposanter Auftakt des Areals an der Calwer Straße in Erscheinung.

Das Parkhausgebäude an der Ostseite „vermittelt“ mit seinen versetzte Attikahöhen zur angrenzenden Gebäudehöhe der Eckbebauung Calwer Straße/Johann-Schütte Straße. Es besteht aus 17 Halbebenen (15 oberirdisch, 2 unterirdisch), welche durch einen Erschließungskern miteinander verbunden werden. Das Parkhaus gibt mit dem Hochhaus eine gestalterisch und architektonisch stimmige Einheit. Insgesamt entstehen hier 567 PKW Stellplätze sowie 6 Motorrad Stellplätze. An der Westfassade schließt eine Fahrradbox an,

welche für ausreichend Fahrräder Platz bietet. Der Versprung der Fassade im Süden des Gebäudes und die Höhenabstufung stärken die städtebauliche Einbindung entlang der Calwer Straße.

Der vorliegende Entwurf hält die baurechtlichen Vorgaben an Gebäudekubatur und Abstandsflächen ein. Gemäß Bebauungsplan dürfen die Dachaufbauten nur 10% der Dachfläche einnehmen. Hier überschreitet der Entwurf diese Fläche um 7,5 %, liegt damit aber nach Einschätzung der Auswahl-kommission im tolerierbaren Rahmen.

### **1.1.3 Erschließung**

Der Haupteingang des Hochhauses richtet sich nach Norden zum Platz und zur „Grünen Fuge“. Mit einer 2-geschossigen Auskragung wird dieser Eingang klar definiert. Durch diese Orientierung wird eine direkte Verbindung zum Haupteingang Klinikum hergestellt und die Neubebauung an das Hauptgebäude fußläufig angeschlossen.

Über einen Flur ist das neue Hochhaus im UG mit dem Klinikum verbunden. Sämtlicher Warenverkehr von der zentralen Anlieferung erreicht hierdurch das Hochhaus. Die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist unbeschwert zu Fuß zu erreichen.

Die vertikale Erschließung innerhalb des Hochhauses erfolgt über 3 Lifte und einen zusätzlichen Feuerwehraufzug. Die Entfluchtung (basierend auf dem Brandschutzkonzept des Entwurfs) wird über ein druckbelüftetes Treppenhaus über alle Geschoße sichergestellt. Durch den innenliegenden Kern mit angeschlossenen Erschließungsfluren bietet das Gebäude auf sämtlichen Etagen die Möglichkeit der natürlichen Belichtung. Mehrgeschossige Bereiche werden an besonderen Stellen des Gebäudes angeordnet, um für die interne Kommunikation und als Treffpunkt der Nutzer ein Angebot des sozialen Austausches zu unterstützen.

Für die Mitarbeiter des Hochhauses bietet das Parkhaus Ost Stellplätze in unmittelbarer Nähe. Die Stellplätze sind über einen überdachten Gang mit dem Hochpunkt verbunden. Die Zu- und Abfahrt des Parkhauses erfolgt über die Calwer Straße, wobei die bestehende Verkehrsanbindung bei der Erschließung der Gebäude berücksichtigt wurde.

### **1.1.4 Fassaden**

Dem Erscheinungsbild des geplanten Flugfeldklinikums angepasst besteht die Fassade des Hochhauses aus hellem Klinker. Diese Klinkerfassade wird horizontal durch Betonfertigteile als umlaufen-de Bänder unterteilt. Markenzeichen des Gebäudes ist eine gut proportionierte Lochfassade. Durch Zusammenfassen mehrerer Etagen von „Lochpaketen“ erhält die Fassade in dieser Stapelung unterschiedliche Zonierungen, die in dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes die verschiedenen Nutzungen subtil ablesbar machen.

Die Fensteröffnungen variieren zwischen unterschiedliche Breiten, unterschiedlichen

Rhythmen und besonderen Akzenten durch einzelne großformatige Fenster. Vor diesen Fenstern betonen Bepflanzungen die hier vorgelagerten Terrassenbereiche, hinter denen im Inneren öffentliche und soziale Nutzungen platziert sind. Die Fensterelemente haben jeweils einen seitlichen Aluminiumelementflügel zum Lüften.

Die Lochblechfassade des Parkhauses wiederholt grundsätzlich das gestalterische Fassadenkonzept des Hochhauses. Ergänzend zur horizontalen Gliederung wird die Fassade mit einer vertikalen Bepflanzung aufgewertet und ergänzt das Konzept der grünen Außenraumplanung.

### **1.1.5 Konstruktion und Flexibilität**

Die gesamte Tragkonstruktion des Hochhauses wird als reine Stahlbetonkonstruktion geplant, wobei ein Teil mit Recycling Beton hergestellt werden kann (sofern verfügbar). Die Fassade ist als Lochfassade geplant, welche eine variable Grundrissnutzung in allen Etagen garantiert. Das Gebäude wird durch einen zentralen Erschließungskern ausgesteift – die Fassade ist ebenfalls tragend.

Durch das gleichmäßig angewendete Konstruktionsraster ist es möglich, flexibel in der Raumanordnung zu bleiben, ohne Änderungen in der Fassade in Kauf nehmen zu müssen. Der Innenausbau der Stahlbetondecken sieht einen Doppelboden vor, durch den eine sehr flexible Medieninstallation gewährleistet ist. Umnutzungen der Geschosse lassen sich einfach durchführen und zukünftige Anpassungen im Innenleben des Gebäudes sind somit ohne großen Aufwand möglich.

Das Parkhaus wird als Systembau in Stahlskelett-Bauweise mit Betonfertigteildeckenplatten, welche auf Stahlträgern aufliegen, ausgeführt. Im Parkhaus ermöglichen die stützenfreien Park- und Fahr-flächen einen flexiblen Grundriss.

## **1.2 Technische Gebäudeausstattung, Ökologie, Nachhaltigkeit**

### **1.2.1 Energiekonzept**

Das Energiekonzept sieht die Wärmeversorgung über das Fernwärmeangebot der Fernwärmetransportgesellschaft auf dem Flugfeld vor. Die Trinkwarmwasser-Bereitung erfolgt für die Appartements zentral über die Fernwärme. Für alle übrigen Verbraucher werden dezentrale elektrische Durchlauferhitzer eingesetzt, die bedarfsgerecht und ohne Zirkulations- oder Speicherverluste die verschiedenen Warmwasser-Zapfstellen versorgen.

Die Lüftungsgeräte werden mit hocheffizienten Wärmerückgewinnungssystemen und größten-teils auch mit einer adiabaten Abluftbefeuchtung ausgestattet. Durch die Abluftbefeuchtung können ca. 50 % der Kältearbeit für die Luftaufbereitung über das Verdunsten von Wasser bereitgestellt werden. Der verbleibende Kältebedarf für die Luftaufbereitung wird über im raumluftechnischen Gerät integrierte Kältemaschinen abgedeckt. Im Entfeuchtungsfall wird die Abwärme aus dieser Kälteerzeugung für die Nacherhitzung im raumluftechnischen Gerät genutzt.

Die Lüftungsgeräte können bei günstigen Außenlufttemperaturen auch zur Nachtlüftung und damit zur Nutzung des nächtlichen Kühlpotenzials eingesetzt werden. Um den Platzbedarf im Gebäude für Steigpunkte zu optimieren, gibt es eine Lüftungszentrale im Untergeschoss und Lüftungszentralgeräte auf dem Dach des Hochhauses.

Geheizt und gekühlt wird das Gebäude primär über die Betonkerntemperierung. Diese wird im Heizfall durch Heizkörper und im Kühlfall durch den Kühlbeitrag der Zuluft unterstützt. Die Apartments werden über Fußbodenheizung beheizt, Besprechungsräume erhalten Heiz-/ Kühldecken. Technikräume mit hohen Wärmelasten werden mit Umluftkühlgeräten ausgestattet.

Die Kälteerzeugung für die Raumkühlsysteme wie Kühldecken, Umluftkühlgeräte und Betonkernaktivierung erfolgt über eine Kompressionskälteanlage mit Freikühleinrichtung. Damit wird sichergestellt, dass das Kühlpotenzial der Außenluft bei entsprechenden Außentemperaturen über die Rückkühleinrichtung der Kälteerzeugung ohne den Betrieb der Verdichter genutzt werden kann. Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz werden durch außenliegende Verschattungsanlagen, Sonnenschutzglas, sowie die Optimierung des Verhältnisses zwischen transparenten und nicht transparenten Fassadenelementen erfüllt.

Als Beleuchtung wird LED-Beleuchtung vorgesehen mit automatischer Anpassung der Beleuchtungsintensität an das Tageslichtangebot über eine Konstantlicht-Regelung in den Büroflächen und Präsenzmeldern in Nebenraumbereichen. Im Hochhaus ist ein flächendeckendes WLAN inkl. VoIP/Wifi Calling Funktion vorgesehen. Energetisch wird ein Standard vergleichbar eines KfW-Effizienzhaus 40 erreicht. Die Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) werden erfüllt.

Der Entwurf des Projektes ermöglicht die Installation einer Photovoltaik-Anlage mit ca. 145 kWp auf den Dachflächen des Hochhauses und des Parkhauses.

### **1.2.2 Ökologie und Nachhaltigkeit**

Die Anforderungen aus den Vorgaben zur Nachhaltigkeit werden durch den Entwurf mit minimalen Abweichungen beim Transmissionskoeffizienten erfüllt. Die aktuell ausgewiesenen geringen Abweichungen können im Rahmen der sich anschließenden HOAI-Planungsphasen einfach behoben werden.

Die Umsetzung des Energie- und Raumklimakonzepts entspricht den Vorgaben der Ausschreibung. Durch das vorgesehene System können die Anforderungen der Ausschreibungen an ein energieeffizientes Gesamtsystem mit einem geringen Primärenergiebedarf erfüllt werden.

### **1.2.3 Resümee**

Der vorliegende Wettbewerbsentwurf überzeugt städtebaulich durch ein intelligent differenzierteres Ensemble aus Hochhaus mit angeschlossenem Parkhaus. Die

baurechtlichen Vorgaben werden eingehalten. Das Raumprogramm wird schlüssig und funktional richtig umgesetzt. Die Erschließung ist stimmig, selbsterklärend und bietet sehr gute räumliche Qualitäten, die den Büro- wie Schulalltag positiv unterstützen. Die qualitätsvollen und doch einfachen Gestaltungslösungen wie Klinkerfassade, Lochfassade mit Aluminiumfenster, etc. garantieren eine Langlebigkeit mit geringen Wartungs- und Instandhaltungskosten. Die gewählte Fassaden- und Ausbaukonstruktion ermöglicht ein sehr hohes Maß an innenräumlicher Flexibilität. Umnutzungen lassen sich einfach durchführen. Energetische Standards werden in hohem Maße erfüllt und reduzieren somit die Betriebskosten. Der KfW 40 Effizienzhausstandard wird erreicht.

### 1.3 Prüfung der Wettbewerbsplanung durch die Vorprüfung Drees & Sommer sowie Auswahlkommission

Der vorliegende Wettbewerbsentwurf wurde durch Drees & Sommer im Zuge des erfolgten Auswahlverfahrens geprüft und in der zweiten Sitzung der Auswahlkommission am 26. Januar 2021 von dieser als Finalist bewertet. Dieser Wettbewerbsentwurf erfüllt als einziger der Teilnehmer die Vorgaben des Ausschreibungsverfahrens und wird durch Drees & Sommer wie den Teilnehmern der Auswahlkommission einstimmig zur Ausführung vorgeschlagen.

### 1.4 Gesamtkostenaufstellung / Budgetierung

| Mio. EURO brutto                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Gesamtkosten Bau</b><br>(GU Auftrag)                                                       | <b>65,817</b> |
| <b>Optionen</b> (perspektivisch nach Konkretisierung im weiteren Planungsprozess reduzierbar) | (-0,593)      |
| <b>Gesamtkosten Ausstattung und Nebenkosten</b><br>(Eigenbetrieb)                             | <b>4,295</b>  |
| Boardinghouse                                                                                 | 0,081         |
| Klinikschule                                                                                  | 0,110         |
| Zentralverwaltung                                                                             | 0,351         |
| Akademie                                                                                      | 0,137         |
| Simulationszentrum                                                                            | 0,246         |
| Einzelhandel                                                                                  | 0,000         |
| Parkhaus                                                                                      | 0,000         |
| <b>Zwischensumme Ausstattung gesamt</b>                                                       | <b>0,925</b>  |
| Nebenkosten                                                                                   | 3,370         |
| <b>Zwischensumme Nebenkosten</b>                                                              | <b>3,370</b>  |
| <b>Gesamtkosten Bau inkl. Ausstattung und Nebenkosten</b>                                     | <b>70,112</b> |
| <b>Risikobetrachtung</b>                                                                      | <b>3,995</b>  |
| Annahme: 3 % Unvorhergesehenes                                                                | 1,995         |
| Baugrund- und Genehmigungsrisiko                                                              | 1,500         |
| Nachtragsangebote                                                                             | 0,500         |
| <b>Zwischensumme</b>                                                                          | <b>74,107</b> |
| Grundstückskosten nach Bauabschnitt 1A                                                        | 1,78          |
| <b>Gesamtprojektbudget</b>                                                                    | <b>75,887</b> |

\* zusätzliche Mittel für lose Ausstattung (Möblierung) werden über KKBB (1,318) und Schule (0,270) separat finanziert



## 1.5 Termine

Folgende Meilensteine können derzeit benannt werden:

- 07.2021: Abschluss Entwurfsplanung
- 09.2021: Bauantrag mit Ziel Baugenehmigung in 02.2022
- 11.2021: Start Erdbau Hochhaus
- 02.2022: Start Rohbau Hochhaus
- 11.2022: Start Erdbau Parkhaus
- 02.2023: Start Stahlbau Parkhaus
- 10.2022: Start Fassade Hochhaus
- 12.2023: Bau fertig
- 15.04.2024: Abnahme und Übergabe, bei Berücksichtigung Option Verschiebung Abnahme um 3 Monate, siehe Erläuterung unten
  
- 07.2024: Nutzungsaufnahme

Der Bieter bietet mit der Abgabe letztverbindliches Angebot die Einsparoption in Höhe von brutto 416.500 Euro € an, wenn der Abnahmeterrn vom 30.12.2023 um 3 Monate auf den 15.04.2024 verlegt wird. Dieser Verschiebung kann nach Prüfung der terminlichen Gesamtsituation entsprochen werden. Die Verschiebung hat keinerlei Auswirkung auf den Inbetriebnahmeprozess des Hochhauses. Die Inbetriebnahme des FFK ist ausreichend zeitversetzt vorgesehen, sodass auch hier keine Störungen erzeugt werden.

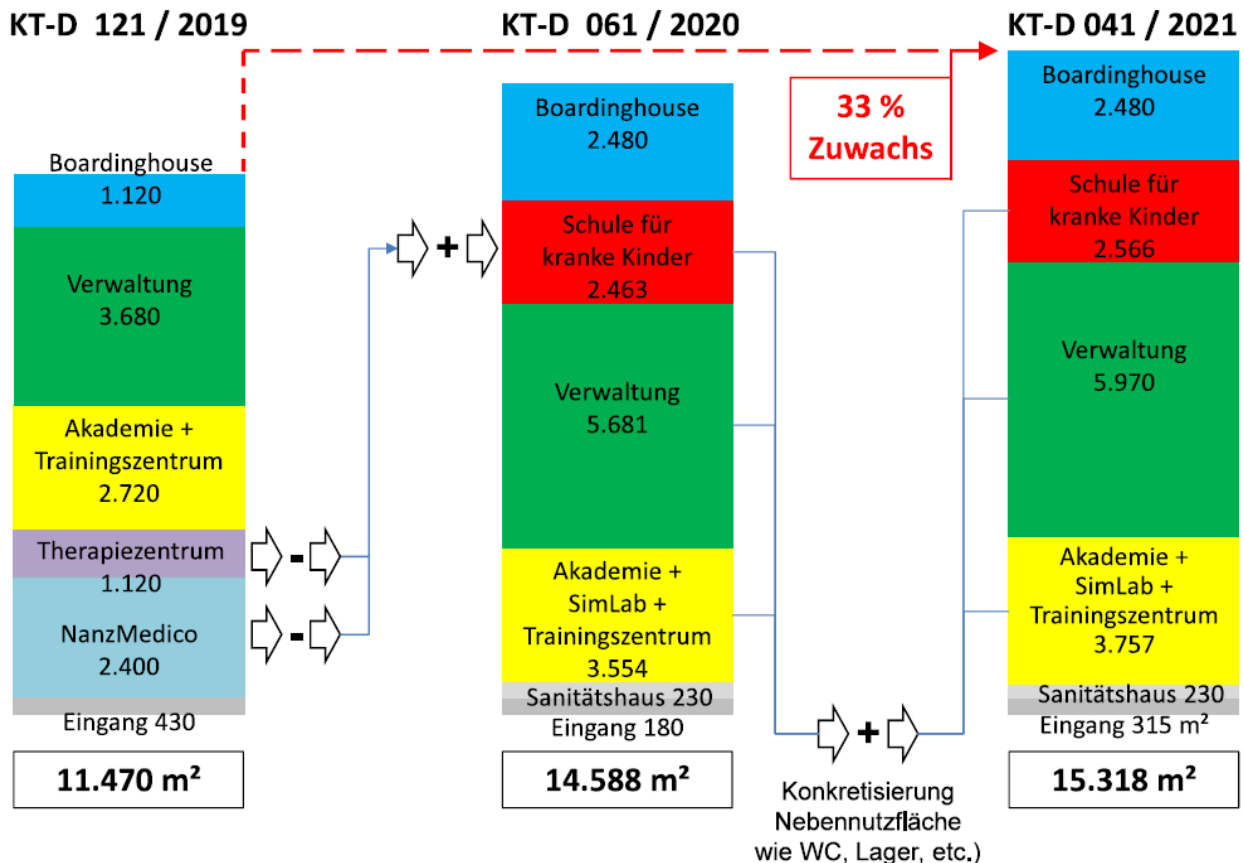
## Zu Beschlussziffer 2

Auf der Grundlage des Baubeschlusses (KT-DS 153-1/2020) wird aufgrund der sich abzeichnenden Veränderung der Arbeitsabläufe in der Zentralverwaltung im künftigen Hochhaus (Beschleunigung des Wandels durch die Erfahrungen im Lockdown – „Home Office“) eine Anpassung der Flächen des bisherigen Raumprogramms möglich. Somit können die Räume der Geschäftsführung und Stabsstellen, die bisher im Neubau Flugfeldklinikum untergebracht waren, im Hochhaus in der Zentralverwaltung flächenneutral untergebracht werden. Die Raumprogramme der weiteren Nutzungsbereiche bleiben unverändert.

## IV. Finanzielle Auswirkungen

Auf Grundlage der Annahmen aus dem Jahr 2018 waren im Wirtschaftsplan 56,8 Mio. Euro berücksichtigt. Die zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen und

Eingangsgrößen sahen einen einfachen bis mittleren technischen und bautechnischen Standard vor. Gegenüber diesen Ausgangsvoraussetzungen ergeben sich durch einen intensiven Abstimmungsprozess im Hinblick auf die späteren Nutzungen veränderte Vorgaben, die nun im Jahre 2021 den für die Projektrealisierung zu Grunde zu legenden abschließenden Bedarf ergeben. Auf Basis der genehmigten Bedarfsplanung ergeben sich damit 33 % weitere erforderliche BGF-Flächen, die sich wie folgt entwickelt haben:



Des Weiteren wurde die ursprüngliche Annahme von 400 Stellplätzen im Parkhaus Ost für Patienten, Besucher/innen und Mitarbeiter/innen um 40 % auf 567 Stellplätze erhöht. Hinzu kommt ein Verbindungstunnel zwischen Hochhaus und Flugfeldklinikum zur Optimierung der Standortlogistik.

Die baurechtlichen und städtebaulichen Vorgaben sowie nachhaltigen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten des Hochhauses und Parkhauses erfordern eine Anpassung im Wirtschaftsplan. Durch den qualitativ hochwertigen Architektur-Entwurf und der damit einhergehenden Wertigkeit wird eine Langlebigkeit mit geringen Wartungs- und Instandhaltungskosten sowie geringeren Betriebskosten bei einem KfW 40 Effizienzhausstandard erzeugt.

Zu den zuvor beschriebenen Anforderungen liegt mit den Gesamtbaukosten in Höhe von 65,817 Mio. Euro ein wirtschaftliches und nachvollziehbares Angebot vor.

Aktuell ergibt sich über die neue Förderrichtlinie „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ ggf. die Möglichkeit zur Förderung der anstehenden Projektierung. Um diese grundsätzlich nutzen zu können, wird bis zum Baubeschluss ein fristgerechter Antrag eingereicht. Im weiteren Verlauf ist zu klären, ob durch diese Förderung eine Verrechnung mit der Krankenhausförderung erfolgen muss.

Zur Darstellung der Finanzierung wurde neben dem Mittelabflussplan auch eine Schätzung über die Förderung der Gesamtflächen eingerechnet. Die Förderung der Gesamtflächen des Hochhauses wurde mit 25 Prozent und für die baurechtlich notwendigen Parkplätze mit 10 Prozent angenommen. Darüber hinaus wurden eine Musterkalkulation für den Betrieb eines Parkhauses und die gängigen Mietpreise und Zinskonditionen auf dem Markt herangezogen. Wie im Abschnitt der Gesamtkostenaufstellung / Budgetierung dargestellt, ist die lose Ausstattung (Möblierung) in der Finanzierungsdarstellung nicht berücksichtigt.

Um die unterschiedlichen Nutzungsdauern des Hochhauses und des Parkhauses darzustellen wurden die Gesamtkosten entsprechend aufgeteilt. Für das Hochhaus wurde dabei eine übliche Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen, für das Parkhaus von 30 Jahren. Dabei wird unterstellt, dass das Parkhaus eine intensivere Nutzung erfährt und einen höheren Abschreibungsbedarf erfordert.

Basierend auf dem Gesamtprojektbudget ergibt sich für die Finanzierung des Hochhauses und des Parkhauses unter diesen Annahmen folgendes Bild:

#### Hochhaus

| Zinssatz                        | 0,00%            | 0,80%              |
|---------------------------------|------------------|--------------------|
| Afa Bau 50 Jahre                | 1.264.939 €      | 1.264.939 €        |
| Auflösung Fördermittel 50 Jahre | -316.235 €       | -316.235 €         |
| <b>Summe (= Netto Afa p.a.)</b> | <b>948.704 €</b> | <b>948.704 €</b>   |
| Ø Zinsaufwand                   | 0 €              | 223.494 €          |
| <b>Summe</b>                    | <b>948.704 €</b> | <b>1.172.198 €</b> |
| Nettoertrag                     | 136.464 €        | 136.464 €          |
| <b>Nettoaufwand p.a.</b>        | <b>812.240 €</b> | <b>1.035.734 €</b> |

#### Parkhaus

| Zinssatz                        | 0,00%            | 0,80%            |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Afa Bau 30 Jahre                | 362.002 €        | 362.002 €        |
| Auflösung Fördermittel 30 Jahre | -36.200 €        | -36.200 €        |
| <b>Summe (= Netto Afa p.a.)</b> | <b>325.801 €</b> | <b>325.801 €</b> |
| Ø Zinsaufwand                   | 0 €              | 52.902 €         |
| <b>Summe</b>                    | <b>325.801 €</b> | <b>378.703 €</b> |
| Nettoertrag                     | 655.249 €        | 655.249 €        |

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nettoaufwand p.a.</b> | <b>-329.447 €</b> | <b>-276.545 €</b> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|

### Hochhaus mit Parkhaus

| Zinssatz                        | 0,00%              | 0,80%              |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Afa Bau                         | 1.626.941 €        | 1.626.941 €        |
| Auflösung Fördermittel          | -352.435 €         | -352.435 €         |
| <b>Summe (= Netto Afa p.a.)</b> | <b>1.274.506 €</b> | <b>1.274.506 €</b> |
| Ø Zinsaufwand                   | 0 €                | 276.396 €          |
| <b>Summe</b>                    | <b>1.274.506 €</b> | <b>1.550.901 €</b> |
| Nettoertrag                     | 791.713 €          | 791.713 €          |
| <b>Nettoaufwand p.a.</b>        | <b>482.793 €</b>   | <b>759.189 €</b>   |

Aus der Finanzierungsdarstellung geht hervor, dass der Eigenbetrieb Gebäudemanagement einen jährlichen Nettoaufwand von rund 0,5 bis 0,8 Mio. Euro zu tragen hat. Für die Finanzierung hat der Eigenbetrieb die Möglichkeit eine langfristige Zinsbindung von 0,8 Prozent über einen Zeitraum von bis zu 40 Jahren zu sichern. Die Verwaltung wird ein aktives Zinsmanagement betreiben, indem sie auch die Möglichkeiten von variablen Darlehen weitestgehend ausnutzt. Zusätzlich besteht neben der Finanzierungen am Markt die Möglichkeit der Aufnahme von geförderten Darlehen bei der KfW die einen negativen Zinssatz ausweisen.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Projekts ist folgender Vergleich zwischen Miete und Investition am aussagekräftigsten:

Bei einer externen Anmietung des beschlossenen Raum- und Funktionsprogramms des Hochpunkts (ohne Parkhaus) würden jährliche Kosten i.H.v. ca. 1.378.000 Euro brutto bei einem Mietpreis von 13,50 €/m<sup>2</sup> entstehen. Die Nettobelastung aus den Baukosten des Hochpunktes beläuft sich dagegen lediglich auf 10,28 €/m<sup>2</sup>. Bedingt durch derzeit steigende Mietpreise auf dem Flugfeld ist in den nächsten Jahren von höheren Mieterlösen der vermieteten Flächen des Hochpunktes auszugehen. Hinzu kommt, dass sich das Projekt bei Betrachtung Kauf zu Miete unter diesen Annahmen schneller amortisiert. Dabei zeigt die Finanzierungsrechnung, dass sich das Parkhaus mit einem Überschuss von ca. 300.000 Euro sogar unter der Berücksichtigung einer höheren Unterhaltungslast selbst trägt.

Neben dieser rein kalkulatorischen Betrachtung muss außerdem der hohe Technisierungsgrad des Hochpunkts und die zentrale Lage auf dem Flugfeld berücksichtigt werden, die bei einer externen Anmietung der Flächen so nicht gewährleistet werden kann. Zusätzlich zeichnet sich der Hochpunkt durch eine große Flexibilität im Raumprogramm

aus, die eventuelle Nutzungsänderungen zulässt.

Die Verwaltung bewertet daher das Projekt unter den oben getroffenen Annahmen als wirtschaftlich.

In der Wirtschaftsplanung des Eigenbetriebs muss nach Haushaltsrecht das voraussichtliche Gesamtprojektbudget für das Flugfeldklinikum dargestellt werden. Das bedeutet, dass nach dem Gesamtprojektbudget mit den anteiligen Grundstückskosten und den Mitteln für die Risikoabdeckung rund 75,9 Mio. € bis zum Jahr 2023 im Investitionsprogramm des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Gebäudemanagement für den Hochpunkt und Parkhaus eingestellt werden müssen (Anlage Mittelabflussplan mit Finanzierungsrechnung Hochpunkt).

Der Planungs- und Bauausschuss wird fortlaufend über die Entwicklung dieser Kosten unterrichtet.

Der Planungs- und Bauausschuss und Verwaltungs- und Finanzausschuss haben das Thema in ihren Sitzungen vom 02.03.2021 und 09.03.2021 beraten und empfehlen die Beschlussfassung.



Roland Bernhard