



Neubau einer Psychiatrischen Tagesklinik in Limburgerhof

Vorstellung Projekt und Bearbeitungsstand
Krankenhausausschuss 22.09.2021

NOVA

Michael Beck Architekten GmbH

Inhalt

- Grundlagen
- Entwurfsplanung
- Nutzung und Flächen
- Kosten mit Gegenüberstellung zur MBS
- Termine | weiteres Vorgehen

Grundlagen

Vom MSAGD freigegebenes Raumprogramm

Ist-Bestand			Soll Raumprogramm					Anmerkungen	Ifd. Nr. im Stellenplan
DIN 13080 / Bestand	Bereich / Raumbezeichnung	Raumgröße	Raumgröße	förderfähig %	förderfähig m²	nicht förderfähig %	nicht förderfähig m²		
2.11	TK Psychiatrie, 20 Pl., PIA Limburgerhof	0,00	540,00		456,00		84,00		
2.11.01	Arzt U/B		16,00	100,0	16,00		0,00		
2.11.02	Arzt U/B		16,00	100,0	16,00		0,00		
2.11.03	Sprechstunde Sozialpsych. Dienst		16,00	100,0	16,00		0,00	siehe Erläuterung Stadtklinik	
2.11.04	Psychologin		16,00	100,0	16,00		0,00		
2.11.05	Sozialarbeiter		16,00	100,0	16,00		0,00		
2.11.06	Empfangs- und Wartebereich, Besucher Tagesklinik		20,00	100,0	20,00		0,00	siehe Erläuterung Stadtklinik	
2.11.07	Pflegestützpunkt		16,00	100,0	16,00		0,00		
2.11.08	Stationsleitung		12,00	100,0	12,00		0,00	siehe Erläuterung Stadtklinik	
2.11.09	Sekretariat		16,00	100,0	16,00		0,00		
2.11.10	Gruppentherapie 1		50,00	100,0	50,00		0,00	Ergotherapie	
2.11.11	Gruppentherapie 2		50,00	100,0	50,00		0,00	Kunst- und Gestaltungstherapie	
2.11.12	Lager Material Therapie		6,00	100,0	6,00		0,00		
2.11.13	Speiseraum/Mehrzweckraum		40,00	100,0	40,00		0,00		
2.11.14	Trainingsküche		16,00	100,0	16,00		0,00		
2.11.15	Lager Küche		8,00	100,0	8,00		0,00		
2.11.16	Nass-Übungsraum		10,00	100,0	10,00		0,00		
2.11.17	Rückzugsraum		12,00	100,0	12,00		0,00		
2.11.18	Ruheraum		24,00	100,0	24,00		0,00		
2.11.19	Lager Liegen & Stühle		12,00	100,0	12,00		0,00		
2.11.20	Garderobe Patienten		18,00	100,0	18,00		0,00		
2.11.21	Lager (allg./Büro/Pflegebedarf/Formulare)		12,00	100,0	12,00		0,00		
2.11.22	Entsorgung/Putzmittelraum		12,00	100,0	12,00		0,00		
2.11.23	WC D		3,00	100,0	3,00		0,00		
2.11.24	WC barrierefrei		6,00	100,0	6,00		0,00		
2.11.25	WC H		3,00	100,0	3,00		0,00		
2.11.26	WC Personal D/H		6,00	100,0	6,00		0,00	Dusche	
2.11.27	Aufenthalt Pers.		12,00	100,0	12,00		0,00		
2.11.28	Umkleide D		8,00	100,0	8,00		0,00	10-Punkte-Plan Hygiene - Köpfe 8 von 12	
2.11.29	Umkleide H		4,00	100,0	4,00		0,00	10-Punkte-Plan Hygiene - Köpfe 4 von 12	
	Psychiatrische Institutsambulanz PIA								
2.11.30	Arzt U/B		16,00	0,0	0,00	100,0	16,00		
2.11.31	Psychologin		16,00	0,0	0,00	100,0	16,00		
2.11.32	Sozialarbeiter		16,00	0,0	0,00	100,0	16,00		
2.11.33	Sekretariat		12,00	0,0	0,00	100,0	12,00		
2.11.34	Warten		12,00	0,0	0,00	100,0	12,00		
2.11.35	WC Patienten D/H		6,00	0,0	0,00	100,0	6,00		2 x 3
2.11.36	WC Personal D/H		6,00	0,0	0,00	100,0	6,00		2 x 3

Psychiatrische Tagesklinik und Psychiatrische Institutsambulanz (PIA)

Sollfläche NUF 1-7 : 540 m²

Flächenkennwerte gem. Vorgabe LBB: BGF/ NUF 1,5 – 1,85
(BGF: ~810m²-1.000m²)

Grundlagen

Rahmenbedingungen Grundstück



Vorteile:
 Zentrale Lage
 Optimale Anbindung an ÖPNV

Herausforderungen:
 Baurecht steht aus
 Direkt angrenzende Unterführung
 Bahnverkehr / Park & Ride

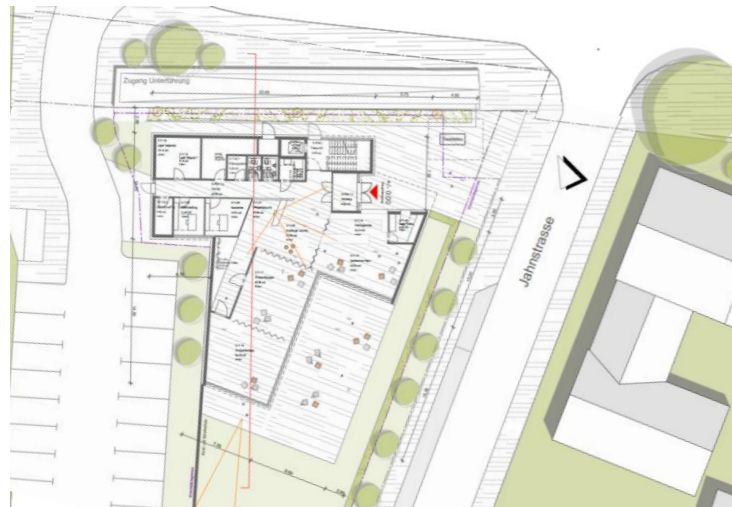


Das Gelände (6) mit Blick von Norden nach Süden in der „Google-Earth“-Darstellung: 1 Bahnhof, 2 Unterführung zum Bahnhof, 3 Kita und Mehrgenerationenhaus, 4 private Hautklinik, 5 P&R-Parkplatz, 6 Alternativstandort



Grundlagen

Abstimmungsstand - Planungsstand

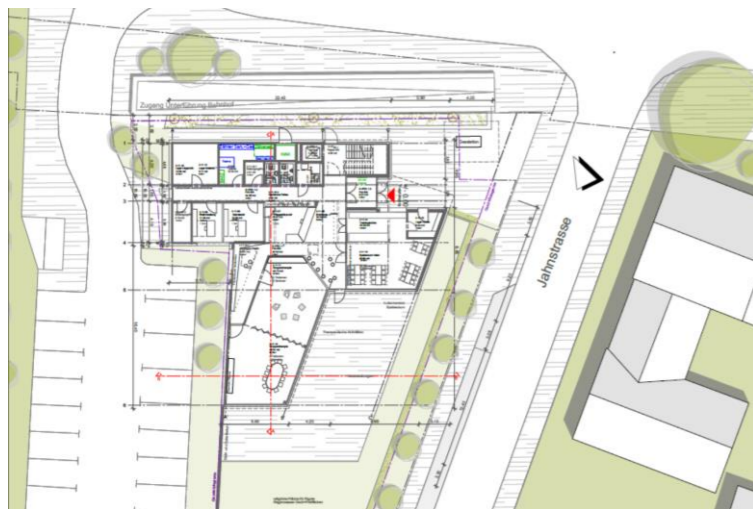


Überarbeitung der Machbarkeitsstudie im
Krankenhausausschuss

23. Sep 2020

> Aufruf zur Planung

Oktober 2020



Präsentation Vorplanung beim LBB
Abgabe Vorplanung

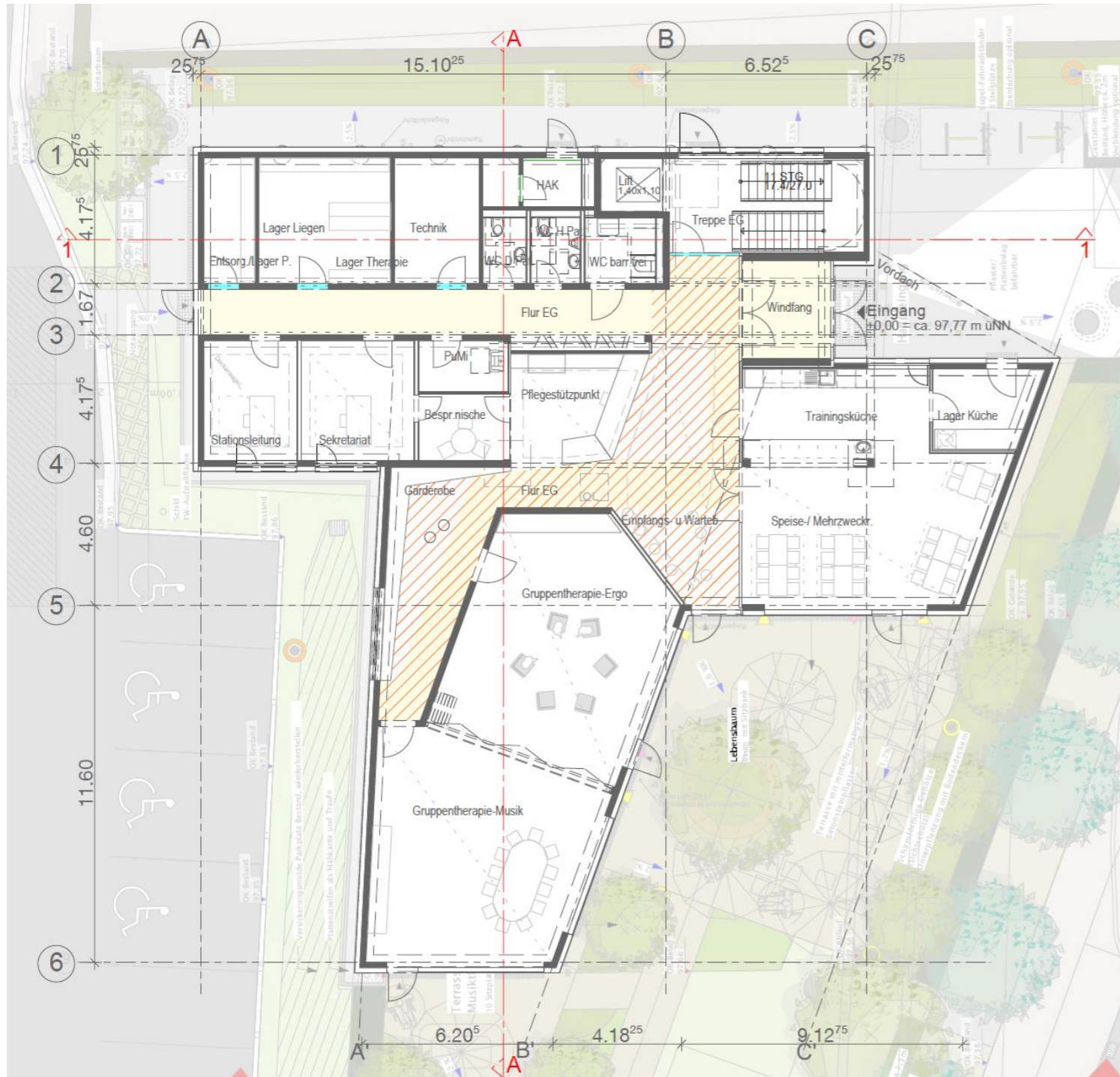
17. Nov 2020
04. Dez 2020

Präsentation Entwurfsplanung beim LBB
Abgabe Entwurfsplanung
Überarbeitung Entwurfsplanung

22. Feb 2021
12. Apr 2021
28. Juni 2021

Entwurf

Grundriss Erdgeschoss

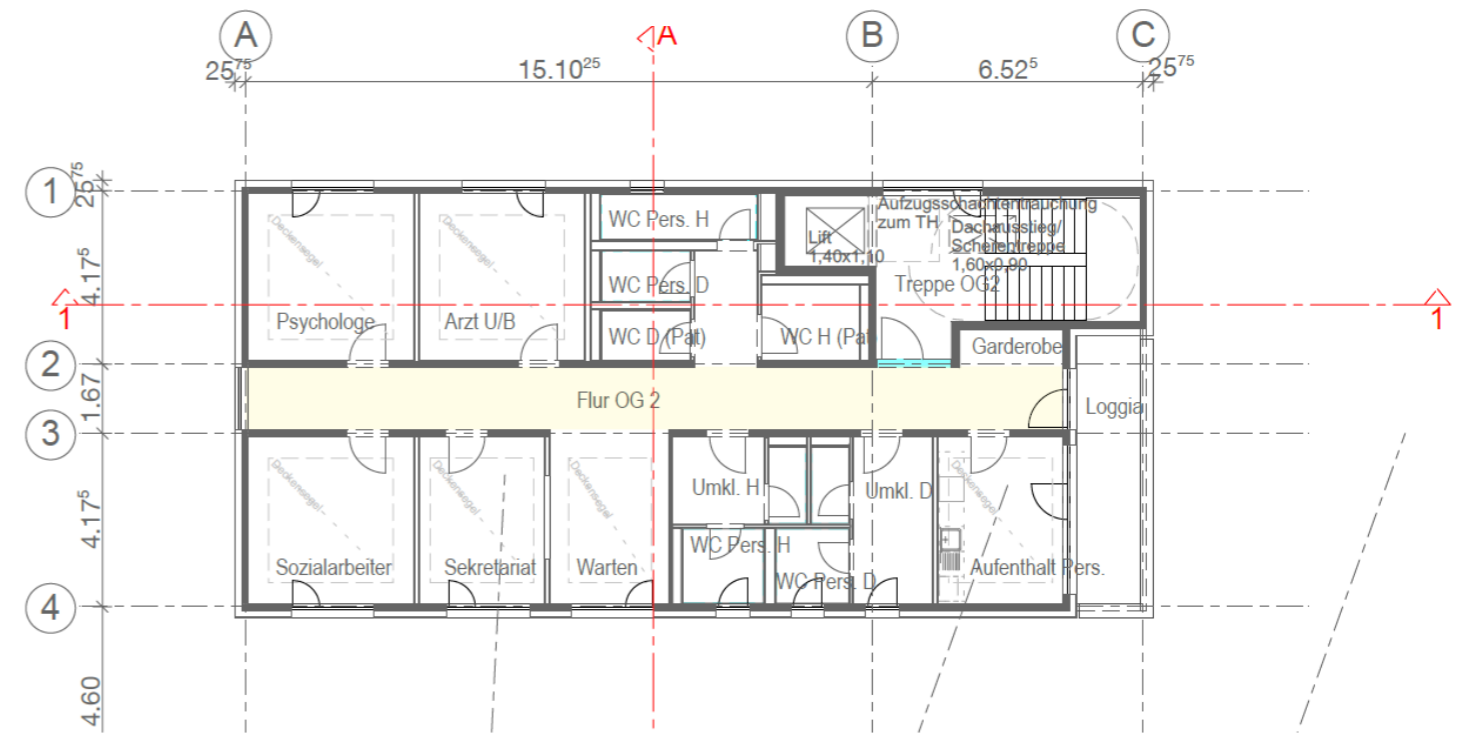
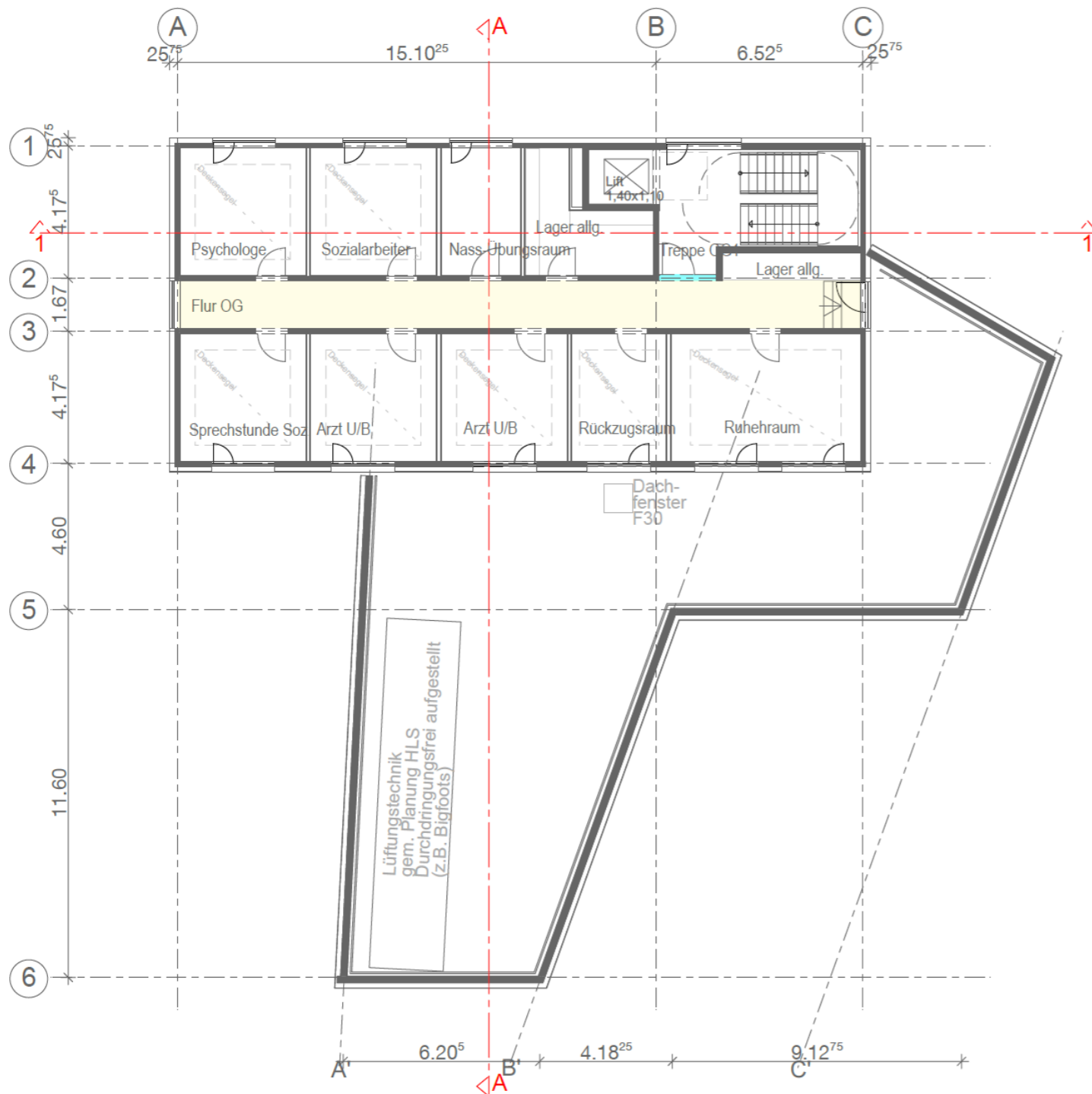


Freianlagenplan

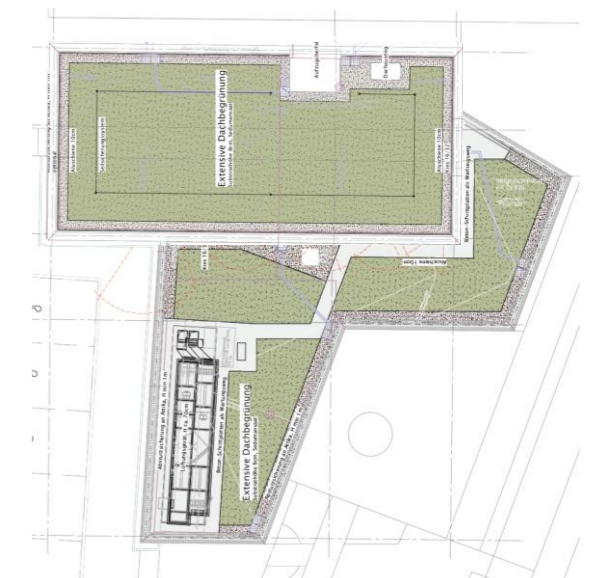


Entwurf

Grundrisse Obergeschoss



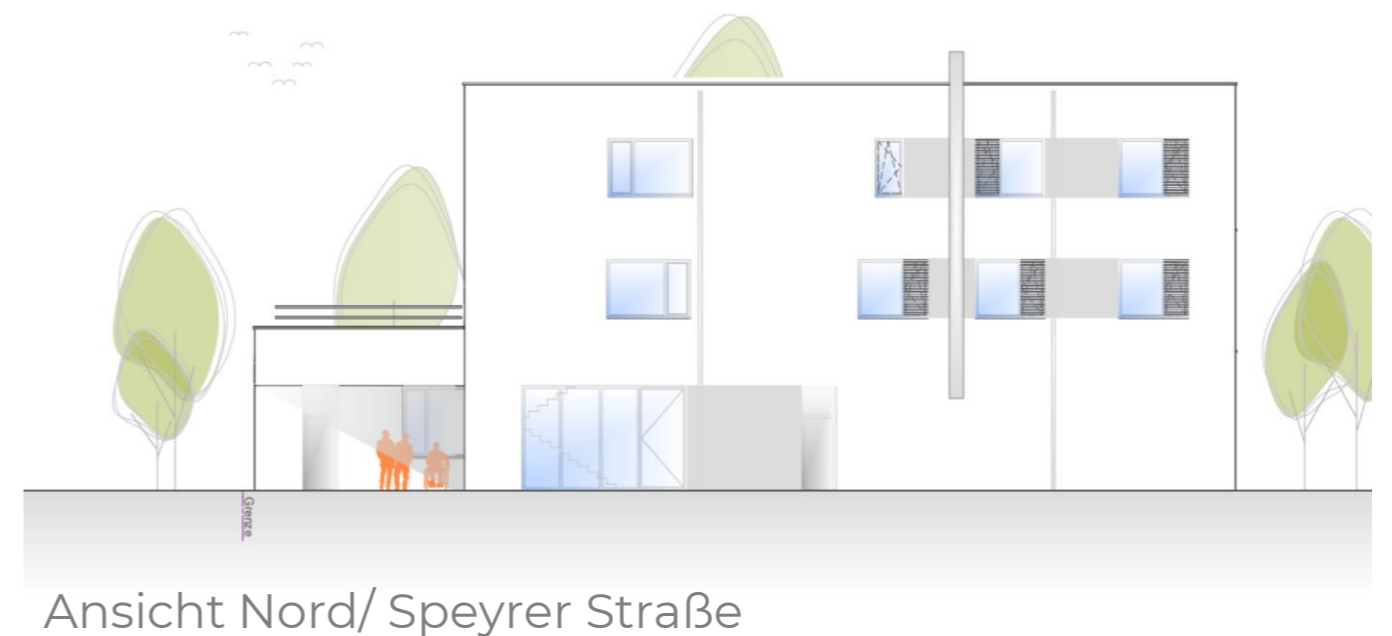
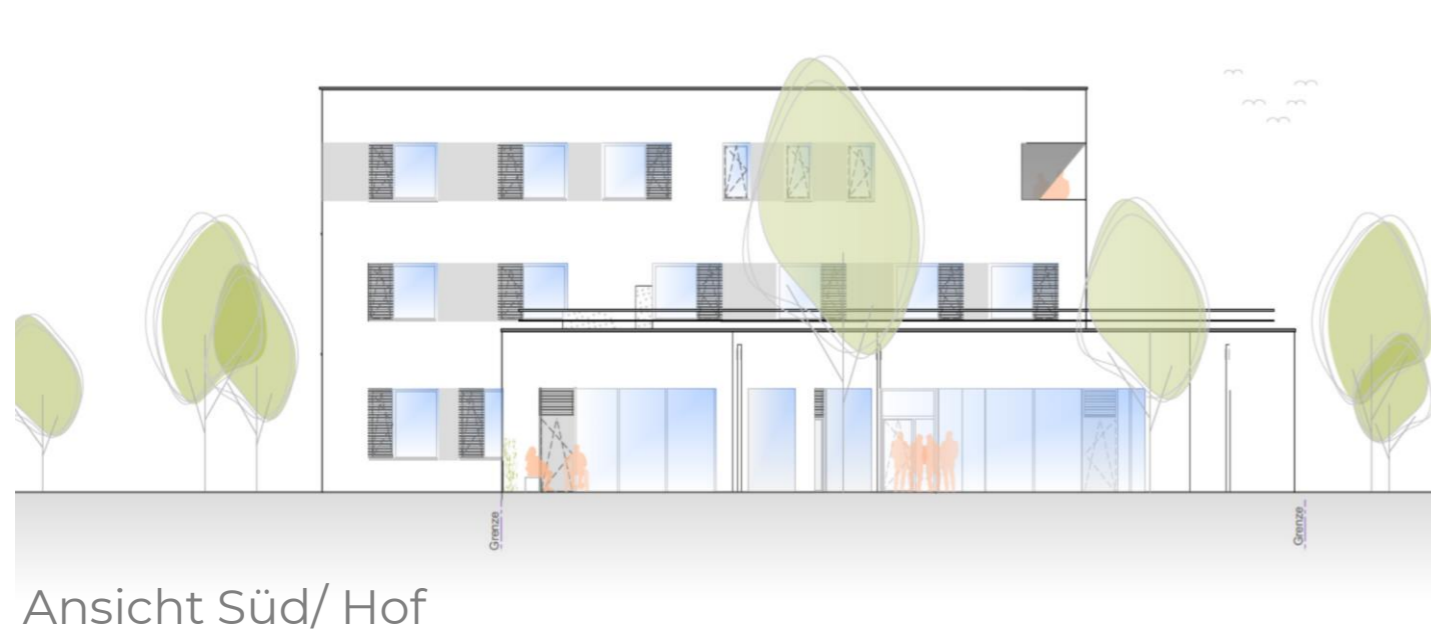
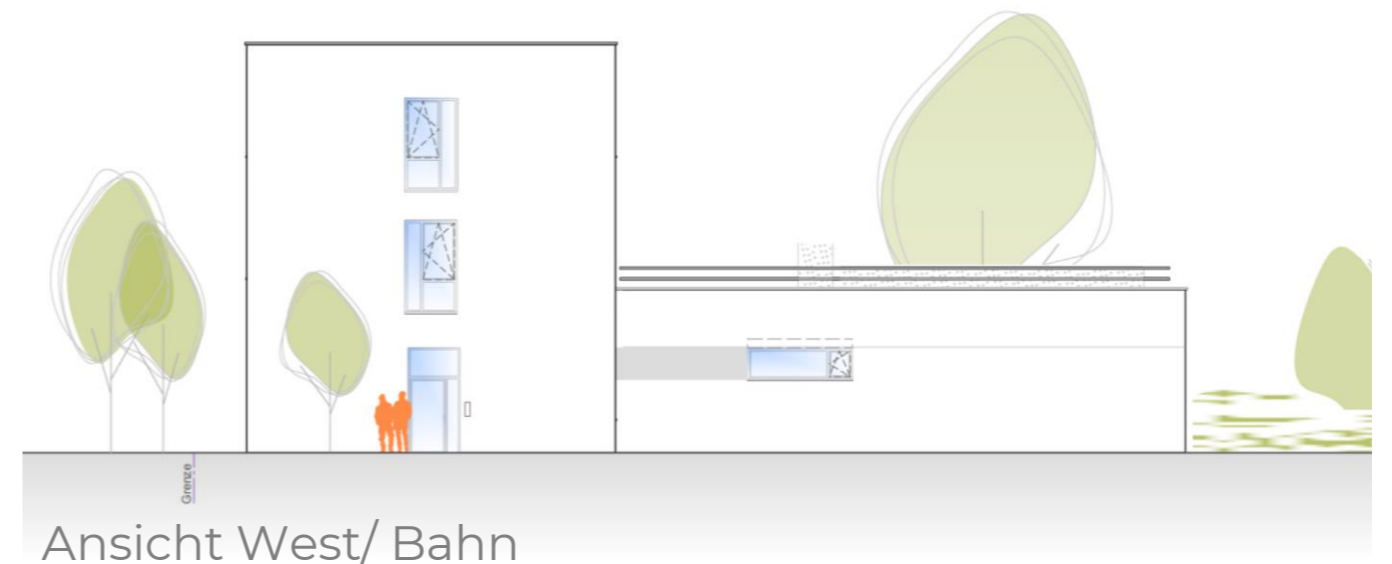
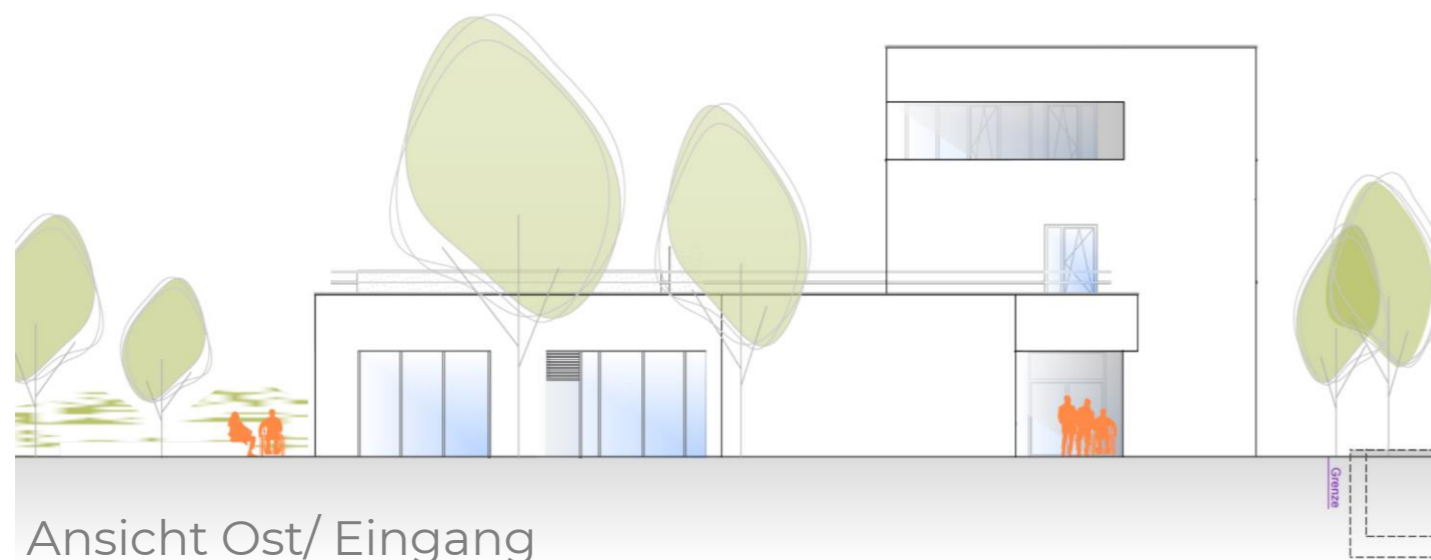
2. Obergeschoss



Freianlagenplan
Dachaufsicht

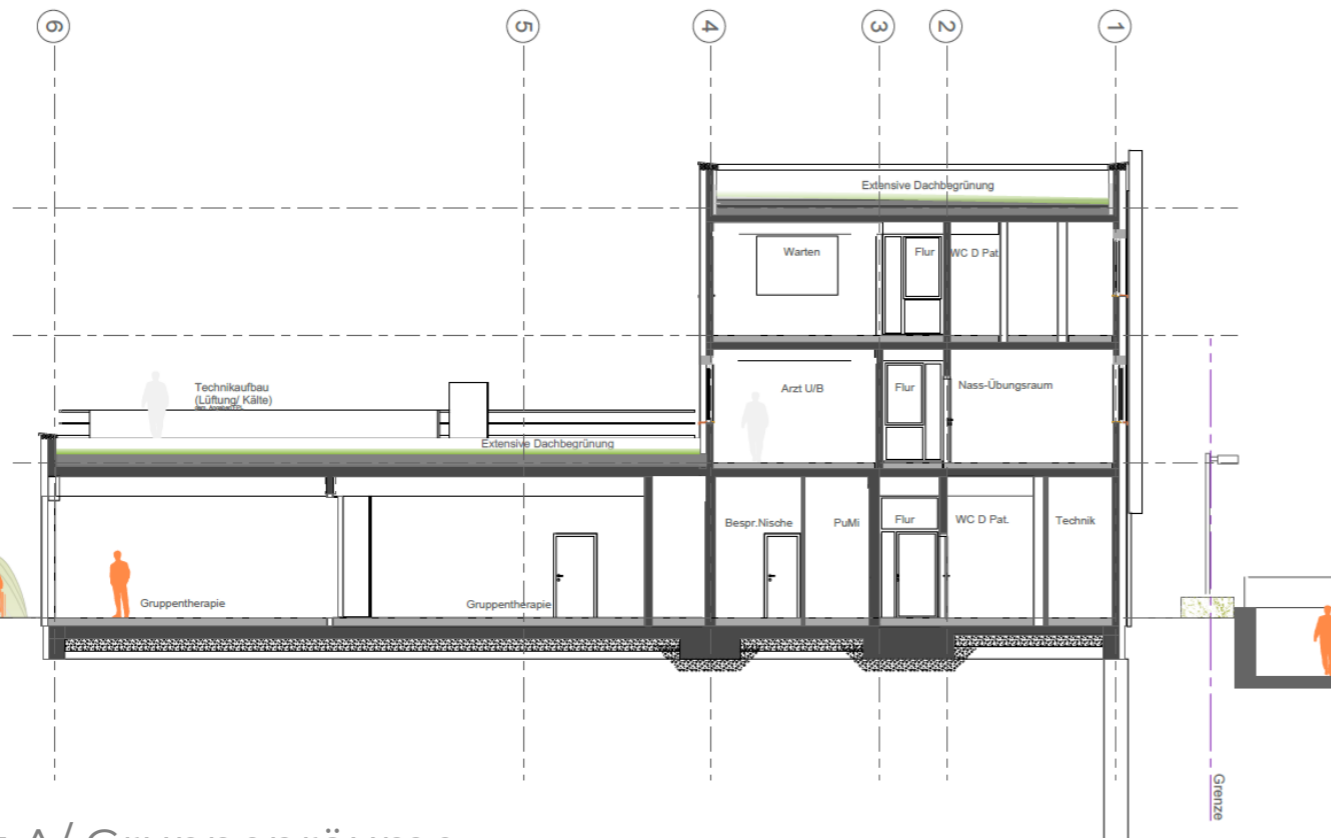
Entwurf

Ansichten

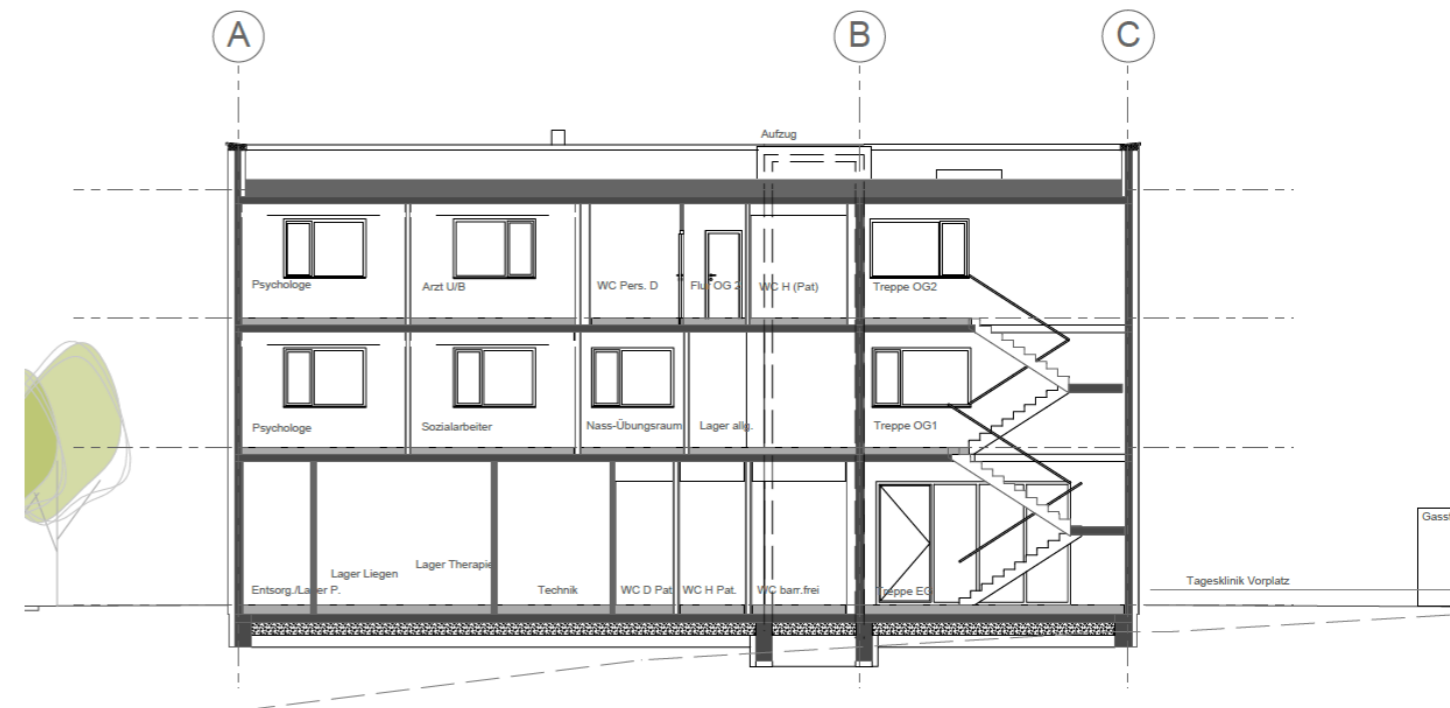


Entwurf

Schnitte



Schnitt A/ Gruppenräume



Schnitt I/ Treppenraum

Flächen

Aktueller Stand und Entwicklung ggü. MBS

VORGABE	MBS-V3		MBS-V4		MBS-V3a		Vorplanung		Entwurfsplanung-ÜA		
	23.09.2020		04.12.2020		24.06.21/ I/2021						
FLÄCHEN/ Volumen	von	bis									
OG2			227	227	227	227	227	227	222	222	
OG1			240	240	240	240	240	240	235	235	
EG überbaut			240	240	240	240	235	235	231	231	
EG freistehend			255	213	239	239	218	218	213	213	
BGF R ges	810	999	962	920	947	920	920	920	901	901	
NUF 1-7	540		573	557	559	545	545	545	557	557	
			Höhe		Höhe		Höhe		Höhe		
OG 2			4,25	965	965	4,25	965	3,8	863	3,43	762
OG 1			3,6	864	864	4,10	984	3,5	840	3,13	736
EG überbaut			4,45	1.068	1.068	3,95	948	4,45	1.046	4,35	1.004
EG freistehend			5,1	1.301	1.086	4,60	1.099	4,7	1.025	4,65	990
BRI R ges. (ohne BGF S)	2.916	4.795	4.197	3.983	3.996	3.773	3.773	3.773	3.492	3.492	
KENNWERTE											
BGF/NUF	1,5	1,85	1,68	1,65	1,69	1,69	1,69	1,69	1,62	1,62	
BRI/BGF	3,6	4,8	4,36	4,33	4,22	4,10	4,10	4,10	3,88	3,88	

Reduzierung BGF

Abweichung NUF 1-7 nur ca. 3% von Vorgabe

Reduzierung Geschosshöhen und damit BRI

> Flächen-Kennwerte im unteren Drittel der Vorgabe (kompaktes Gebäude geringer Anteil TF und VF)

Kosten

Aktueller Stand und Entwicklung ggü. MBS

KOSTEN	VORGABE		MBS-V3	MBS-V4	MBS-V3a	Vorplanung	Entwurfsplanung-ÜA	Prozentuale Änderung
	von	bis			23.09.2020	04.12.2020	24.06.21/ I/2021	
Bauwerkskosten (300+400, KFA , brutto o. SK)			2.270.000	2.200.000	2.017.000			
Bauwerkskosten (300+400, DIN 267 , brutto o. SK)						1.993.204	2.102.330	+4,2% zu MBS-V3a
Sonderkosten			102.000	106.000	120.000	126.530	209.009	
Kosten KG 200-700 o. SK			3.260.000	3.162.000	2.966.000	3.074.002	3.254.283	
Kosten KG 200-700 inkl. Sonderkosten			3.362.000	3.268.000	3.086.000	3.200.532	3.463.292	+12,2% zu MBS-V3a +8,2% zu VP
Kostenkennwerte/ BGF								
Baukosten/ BGF €/ m ²	1.900	2.130	2.360	2.391	2.131	2.167	2.333	+7% zu Kennwert/ BGF LBB
	Stand III/2020							
Baukosten/ BGF €/ m ²	1.944	2.179						
	Stand I/2021 (+2,29% gem. Angabe LBB/ SPPM)							
Kostenkennwert/ NUF								
Baukosten/ NUF €/ m ²	2.916	4.031	3.962	3.950	3.608	3.660	3.775	-8,5% zu Kennwert/ NUF LBB
	Stand III/2020							
	2.983	4.123						
	Stand I/2021 (+2,29% gem. Angabe LBB/ SPPM)							

Kosten

Bewertung Kostenentwicklung

Zeitliche Entwicklung:

Kostenberechnung	Stand 1.Quartal 2021
Kostenschätzung	Stand 3.Quartal 2020
MBS	Stand Sept. 2020
Baupreissteigerung	ca. 3 % von KS zu KB

Kostenentwicklung

Gesamtkosten inkl. SK: +8,2 % von KS zu KB (bereinigt 5,2%)

Bauwerkskosten: konstant 4,2% zur KS (bereinigt 1,2%)

Freianlagen: Kostensteigerung durch konkretere Planungsinhalte (Planer ab LP3)

Ausstattung: Kostensteigerung bei medizintechn. und informationstechn. Ausstattung

Sonderkosten: Kostensteigerung bei Lüftungstechnik
Kostensteigerung bei Außenanlagen (Bearbeitungsumfang über Grundstücksgrenze hinaus)

Kennwerte:

Kompaktes Volumen führt zu einer leichten Überschreitung des Kennwerts bezogen auf die BGF, der Kennwert im Bezug auf die Nutzfläche wird eingehalten

Hinweis Baupreisentwicklung:

Die Kostenberechnung wurde mit Stand I/2021 ermittelt. Die aktuelle Baupreisentwicklung ist überdurchschnittlich hoch (4% von I/21 auf II/21 statt ca. 1,5%) die weitere Entwicklung ist noch nicht absehbar. Bis zur Submission ist mit einer Baupreissteigerung zu rechnen, die in den Haushalt einzukalkulieren ist.

Termine/ weiteres Vorgehen

Meilensteine und nächste Schritte

- Freigabe Entwurfsplanung Krankenhausausschuss 22. Sep 2021
- Regelung/ Vertrag zum Grundstück 29.07.2021 (Annahme)
- Einreichen HU-Bau
> Festbetragsbescheid HU-Bau Okt 2021
April 2022 (Annahme)
- Aufstellungsbeschluss/ Bauleitplanung Gebiet Jahnstraße 29.09.2021 (Annahme)
> Satzungsbeschluss/ gültiger Bebauungsplan April 2022
- Genehmigungsplanung ab Okt 2021
> Vorlage Genehmigung Mai 2022
- Submission ab Mai 2022
- Baubeginn Juli 2022
- Fertigstellung Juli 2024

Annahme in Abhängigkeit zu Grundstücksregelung und Satzungsbeschluss



Neubau einer Psychiatrischen Tagesklinik in Limburgerhof

Vorstellung Projekt und Bearbeitungsstand
Krankenhausausschuss 22.09.2021

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

NOVA

Michael Beck Architekten GmbH