



# 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 m <sup>2</sup>	nicht förderfähig %		
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 m<sup>2</sup>

Flächenkennwerte gem. Vorgabe LBB: BGF/ NUF 1,5 – 1,85  
(BGF: ~810m<sup>2</sup>-1.000m<sup>2</sup>)



# Grundlagen

## Rahmenbedingungen Grundstück



Vorteile:  
 Zentrale Lage  
 Optimale Anbindung an ÖPNV

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



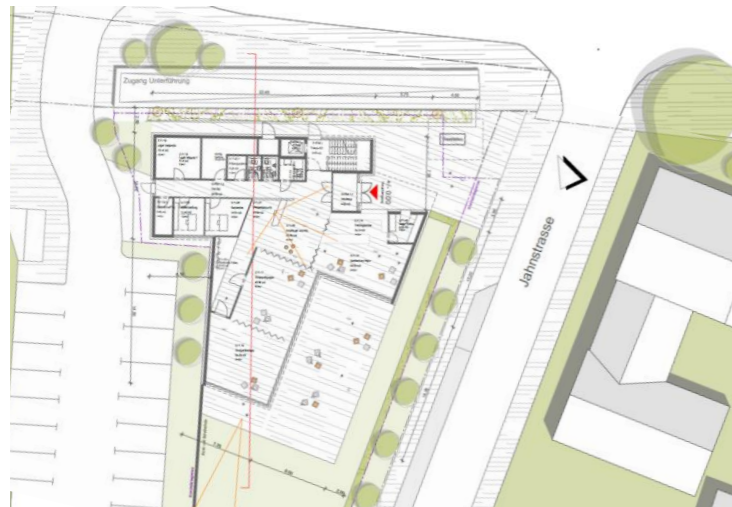
Das Gelände (6) mit Blick von Norden nach Süden in der „Google-Earth“-Darstellung: 1 Bahnhof, 2 Unterführung zum Bahnhof, 3 Kita und Mehrgenerationenhaus, 4 private Hautklinik, 5 P&R-Parkplatz, 6 Alternativstandort





# Grundlagen

## Abstimmungsstand - Planungsstand

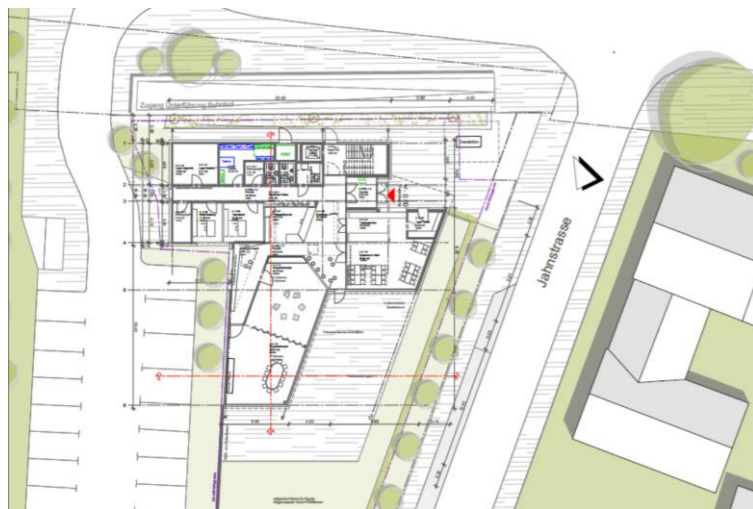


Überarbeitung der Machbarkeitsstudie im Krankenhausausschuss

23. Sep 2020

> Aufruf zur Planung

Oktober 2020



Präsentation Vorplanung beim LBB  
Abgabe Vorplanung

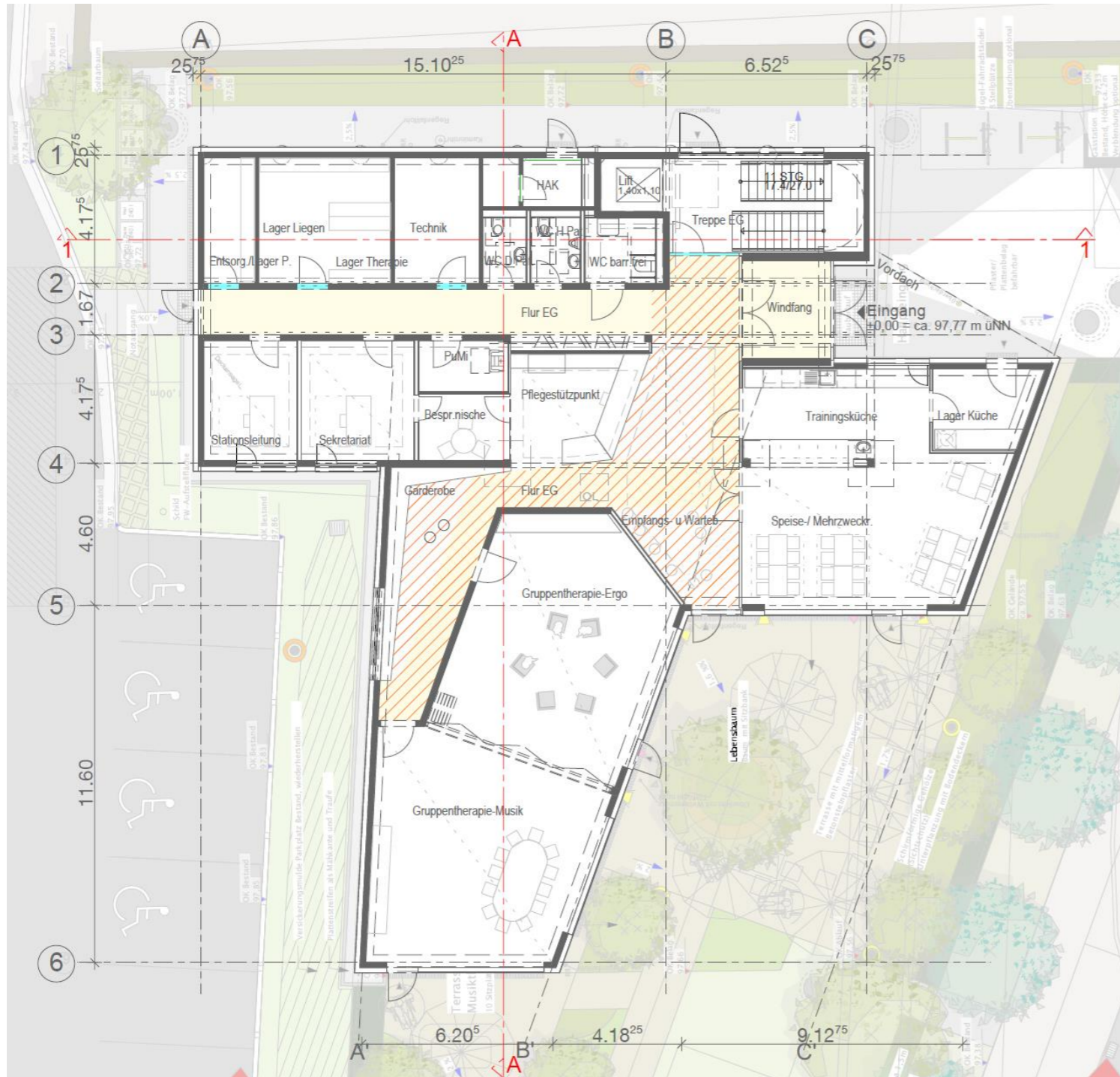
17. Nov 2020  
04. Dez 2020

Präsentation Entwurfsplanung beim LBB  
Abgabe Entwurfsplanung  
Überarbeitung Entwurfsplanung

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

# Entwurf

## Grundriss Erdgeschoss



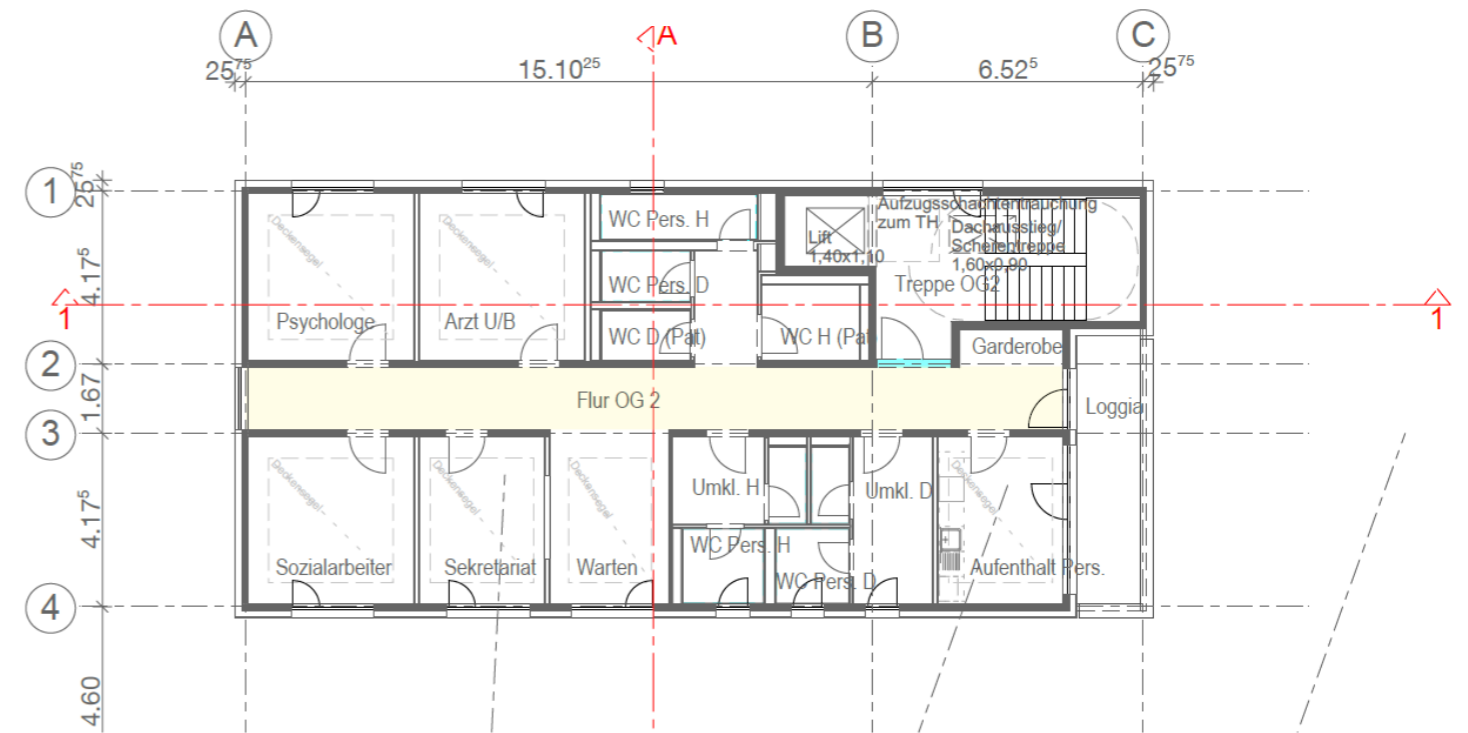
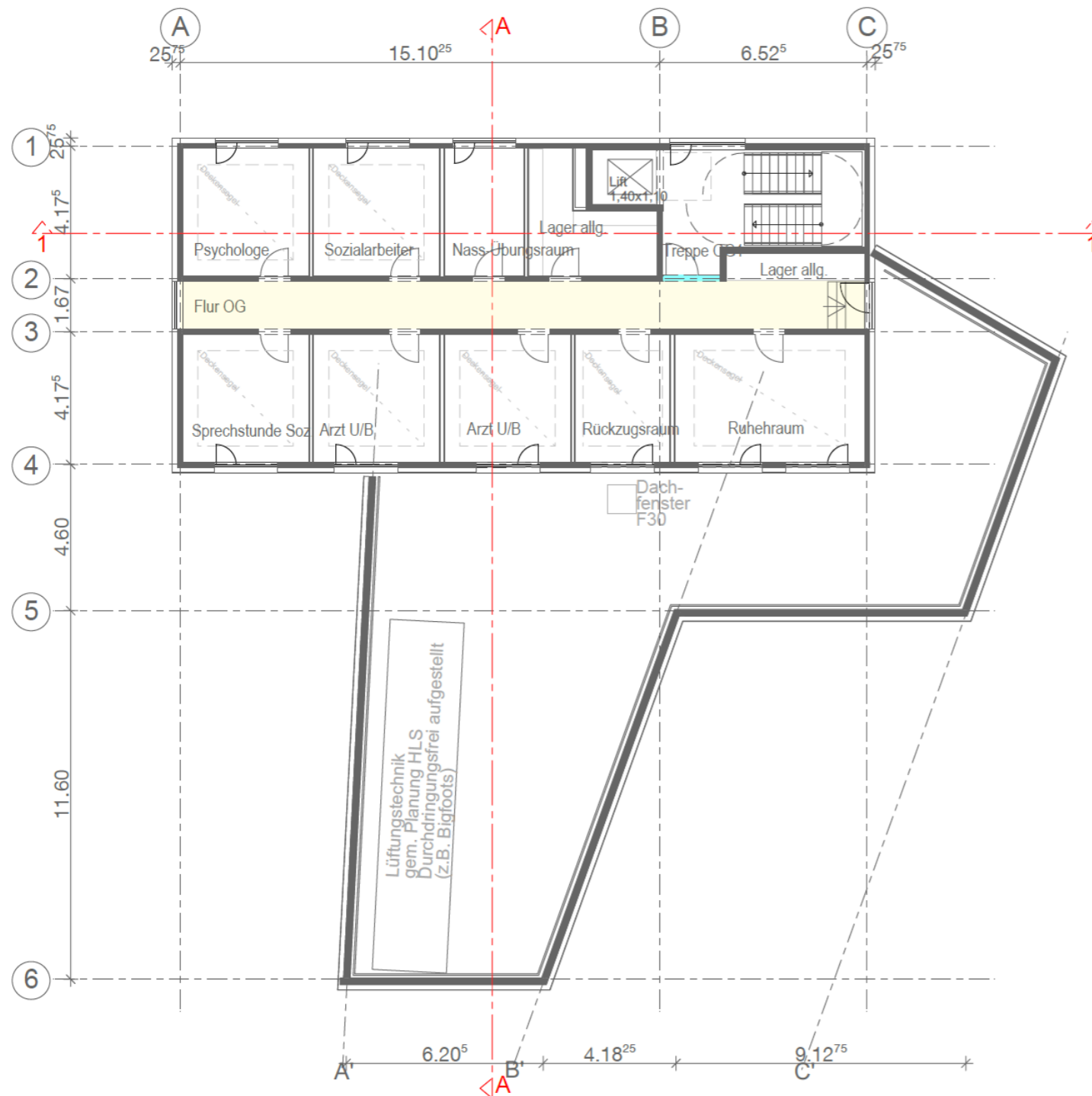
## Freianlagenplan



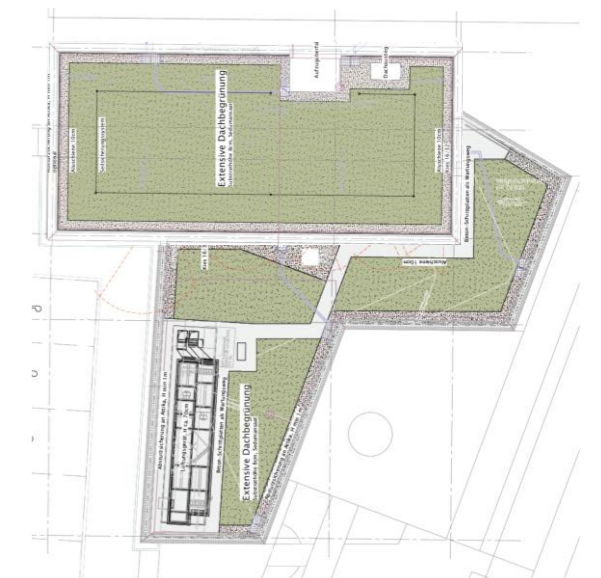


# Entwurf

## Grundrisse Obergeschoss



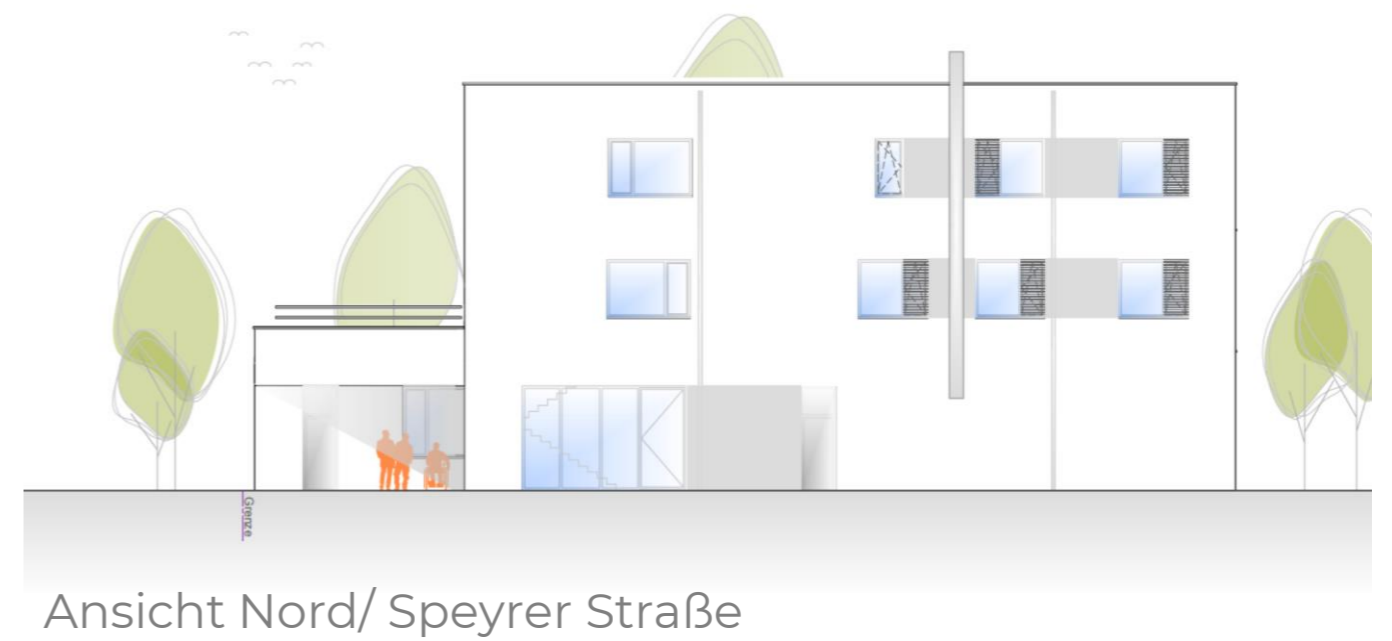
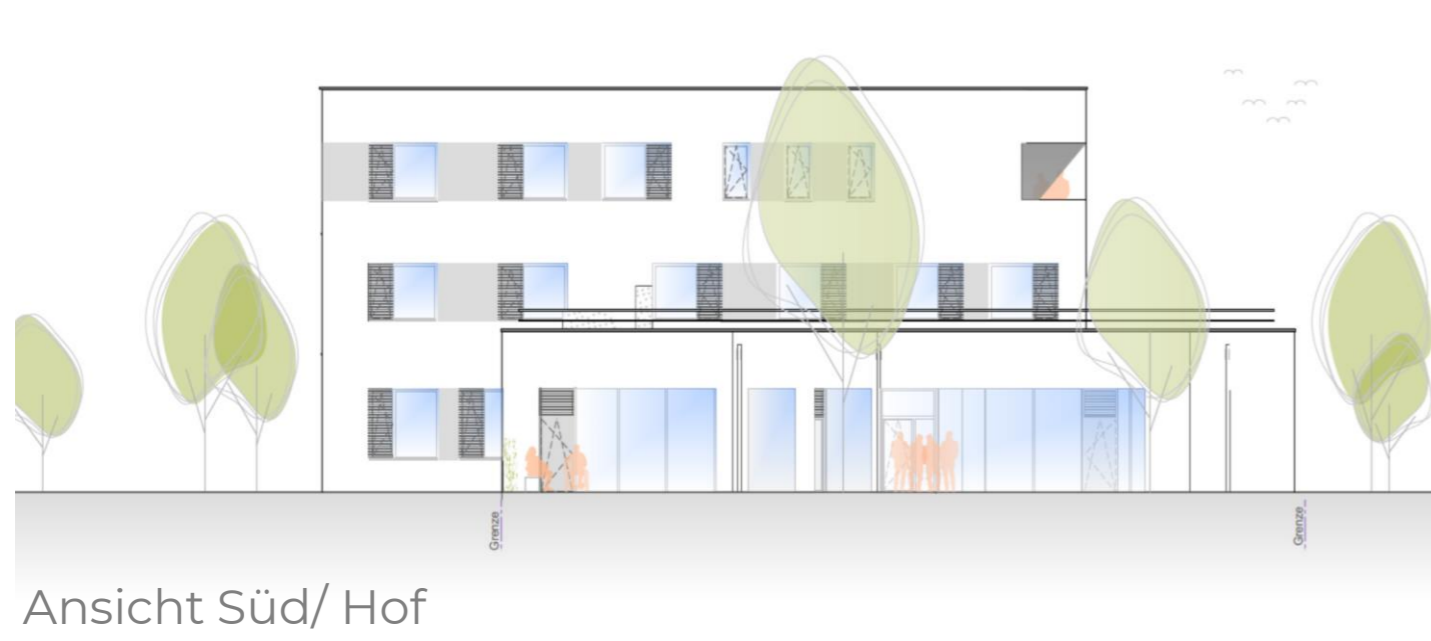
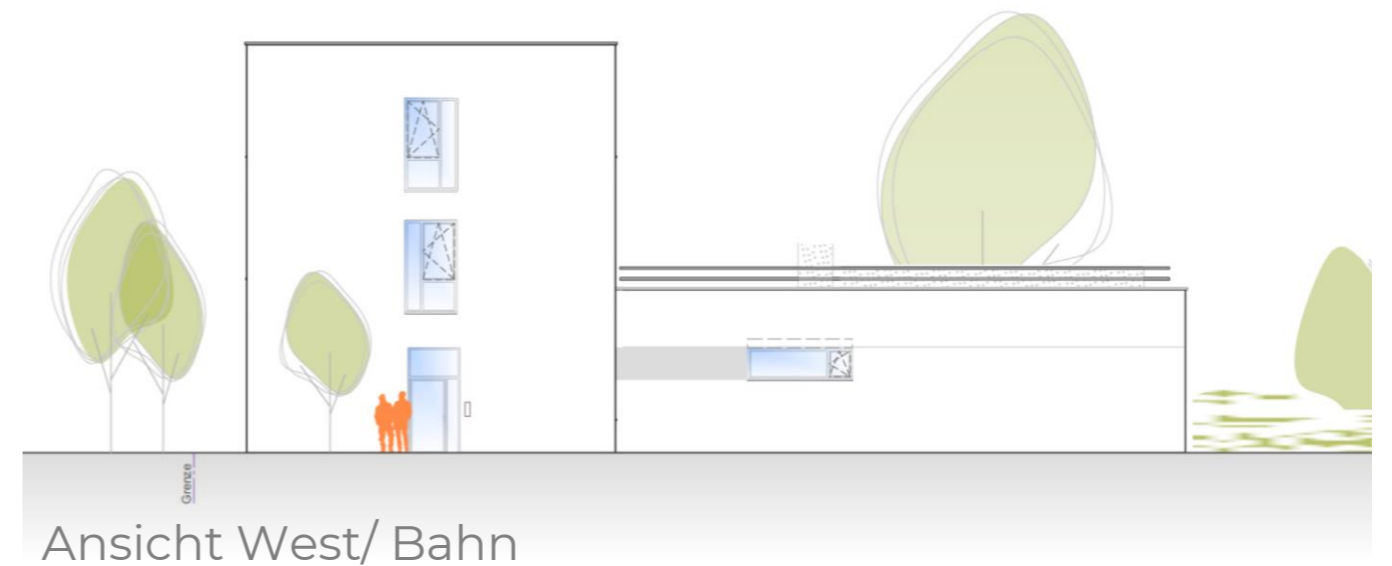
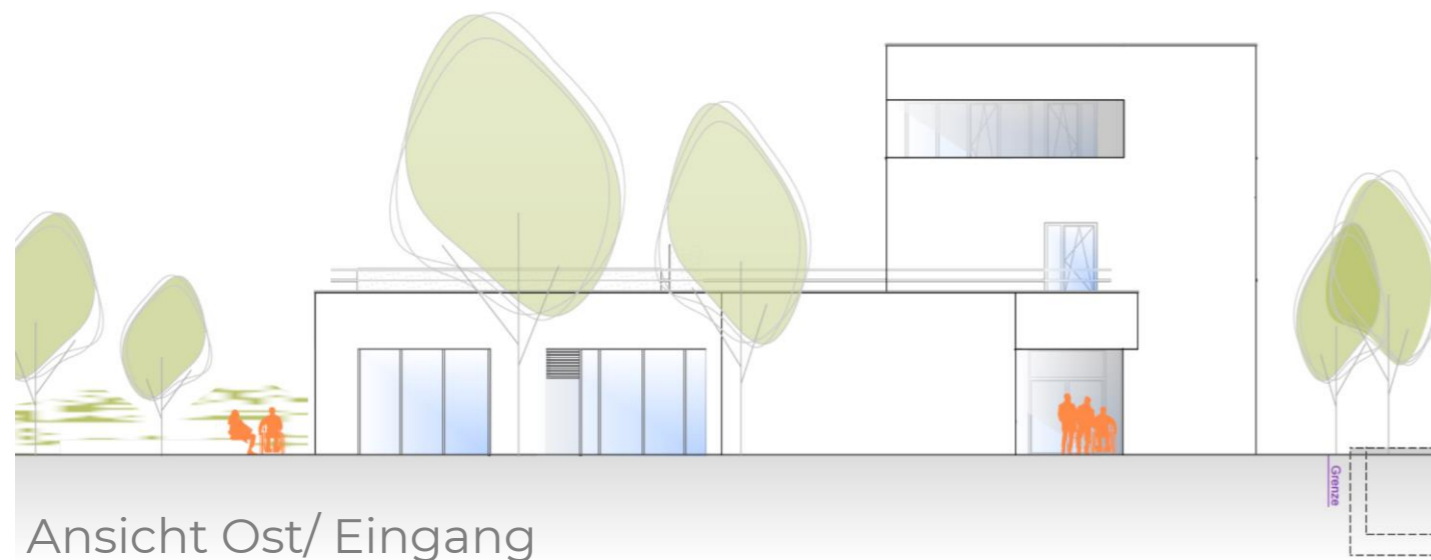
2. Obergeschoss



Freianlagenplan  
Dachaufsicht

# Entwurf

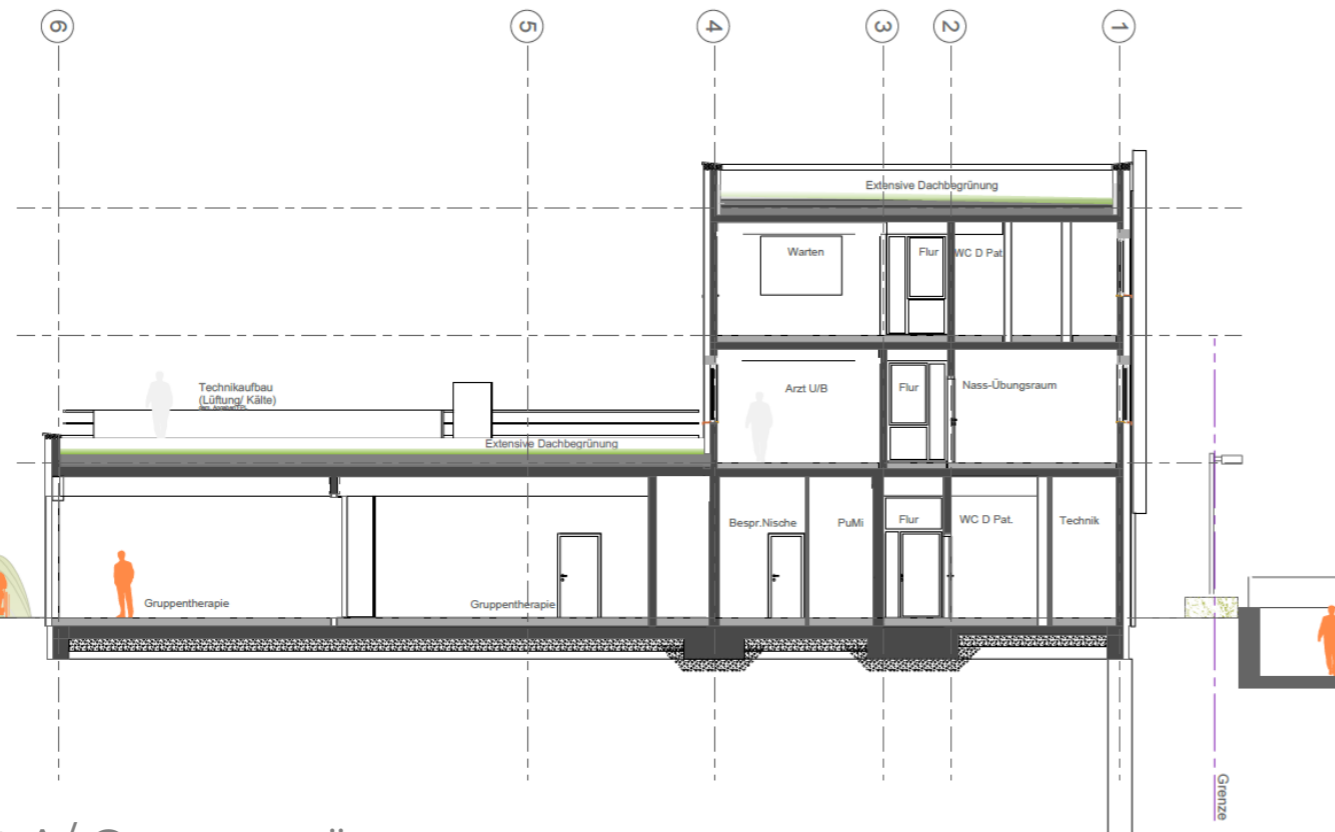
## Ansichten



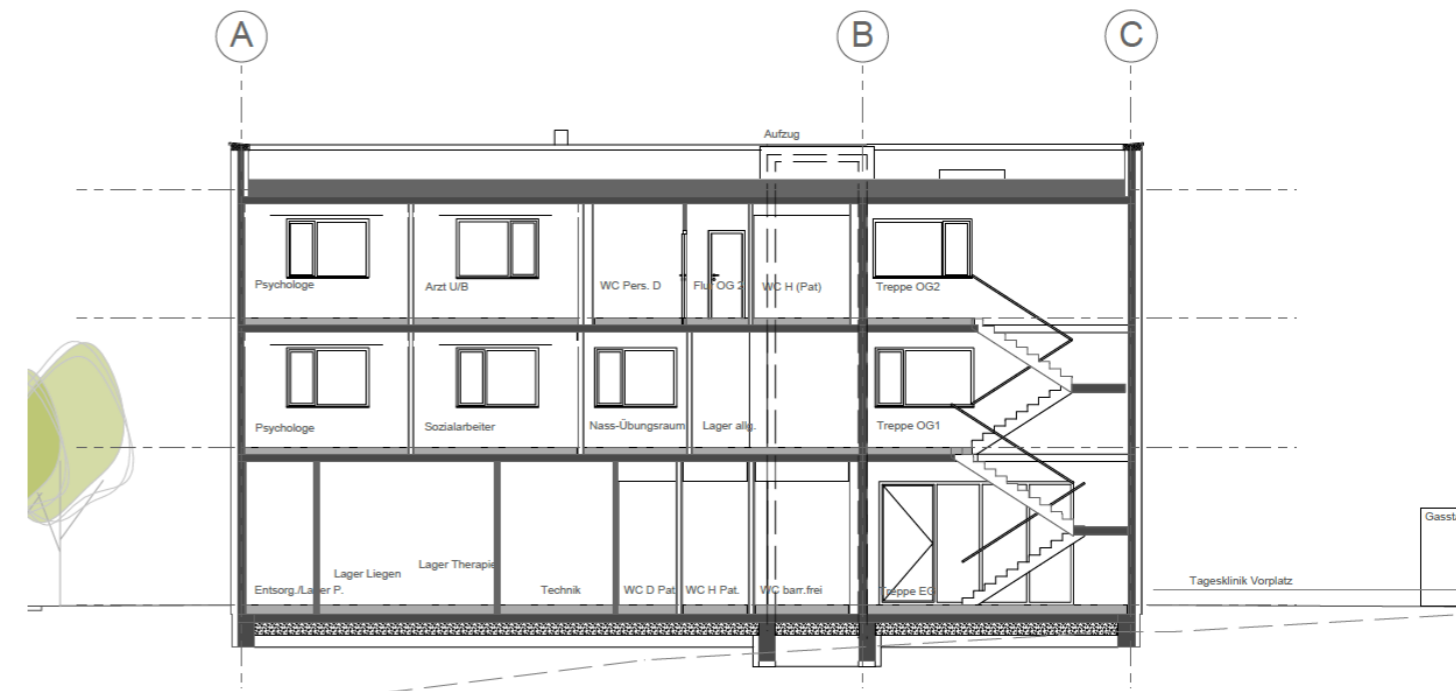


# Entwurf

## 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						
<b>FLÄCHEN/ Volumen</b>	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	
<b>BGF R ges</b>	810	999	<b>962</b>	<b>920</b>	<b>947</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>901</b>	<b>901</b>	
<b>NUF 1-7</b>	<b>540</b>		<b>573</b>	<b>557</b>	<b>559</b>	<b>545</b>	<b>545</b>	<b>545</b>	<b>557</b>	<b>557</b>	
			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
<b>BRI R ges. (ohne BGF S)</b>	2.916	4.795	<b>4.197</b>	<b>3.983</b>	<b>3.996</b>	<b>3.773</b>	<b>3.773</b>	<b>3.773</b>	<b>3.492</b>	<b>3.492</b>	
<b>KENNWERTE</b>											
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

	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	
<b>KOSTEN</b>								
<b>Bauwerkskosten</b> (300+400, <b>KFA</b> , brutto o. SK)			<b>2.270.000</b>	<b>2.200.000</b>	<b>2.017.000</b>			
<b>Bauwerkskosten</b> (300+400, <b>DIN 267</b> , brutto o. SK)						<b>1.993.204</b>	<b>2.102.330</b>	+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	
<b>Kosten KG 200-700 inkl. Sonderkosten</b>			<b>3.362.000</b>	<b>3.268.000</b>	<b>3.086.000</b>	<b>3.200.532</b>	<b>3.463.292</b>	+12,2% zu MBS-V3a +8,2% zu VP
						Mit der Vorplanung freigegebene Gesamtkosten 920		
<b>Kostenkennwerte/ BGF</b>								
Baukosten/ BGF €/ m <sup>2</sup>	<b>1.900</b>	<b>2.130</b>	2.360	2.391	2.131	2.167	<b>2.333</b>	+7% zu Kennwert/ BGF LBB
	Stand III/2020							
Baukosten/ BGF €/ m <sup>2</sup>	<b>1.944</b>	<b>2.179</b>						
	Stand I/2021 (+2,29% gem. Angabe LBB/ SPPM)							
<b>Kostenkennwert/ NUF</b>								
Baukosten/ NUF €/ m <sup>2</sup>	<b>2.916</b>	<b>4.031</b>	3.962	3.950	3.608	3.660	<b>3.775</b>	-8,5% zu Kennwert/ NUF LBB
	Stand III/2020							
	<b>2.983</b>	<b>4.123</b>						
	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