

Anlage VEP-Verfahren

01.09.10

Projekt: Ärztehaus & Einzelhandel
am St. Vincenz- und Elisabeth-Hospital, Mainz
Nr. 40028-06
Bauherr: Caritas-Werk St. Martin
Fanny de la Roche Haus
An der Goldgrube 11, 55131 Mainz

Bauvoranfrage

Ärztehaus & Einzelhandel am St. Vincenz- und Elisabeth-Hospital, Mainz

Projektbeschreibung

1. Planung

Das Projekt Ärztehaus & Einzelhandel am St. Vincenz- und Elisabeth-Hospital, Mainz sieht Neubau eines fünfgeschossigen Gebäudes mit Flächen für Einzelhandel, medizinische Dienste und variable Büronutzung auf dem Grundstück Nr.11/2, Flur 21 vor.

Im Zuge der Planung werden weiterhin die für die Einzelhandelsflächen notwendige Anliefersituation, ein unter dem Gebäude gelegenes Parkdeck, eine Küche, sowie der Anbau eines zweigeschossigen Eingangsgebäudes an das bestehende Krankenhaus geplant.

1.1. Vorhandene bauliche Situation

Der momentan auf dem Bauplatz des Ärztehauses bestehende Hubschrauberlandeplatz ist abgängig.

Der Bauplatz weist ein Gefälle von ca. 2,5 m vom Eingangsbereich des St. Vincenz und Elisabeth-Hospitals zur Freiligrathstrasse auf und wird aus westlicher Richtung von der Freiligrathstrasse über den bestehenden Parkplatz des Dialysezentrums erschlossen.

Die Zufahrt zur Anlieferung der Einzelhandelsflächen erfolgt von der Feuerwehrumfahrt des St. Vincenz und Elisabeth-Hospitals, die Ausfahrt erfolgt an der nord-westlichen Grundstücksgrenze auf die Freiligrathstrasse.

Der bestehende Haupteingang des Krankenhauses liegt an der Süd-Ostseite des Komplexes und wird von der Strasse „An der Goldgrube“ aus erschlossen.

2. Entwurf

Für das neue Eingangsgebäude des St. Vincenz und Elisabeth-Hospitals ist ein zweigeschossiger Erweiterungsbau im Bereich des heutigen Haupteingangs geplant.

Dabei wird der bestehende Bauteil in Richtung Freiligrathstrasse erweitert und die in diesem Bereich bestehenden Technikflächen überbaut.

Das Ärztehaus ist als fünfgeschossiger Baukörper über einem eingeschossigen Parkdeck geplant.

Der Baukörper gliedert sich in einen zweigeschossigen Sockel mit Parkdeck, Küche, Anlieferung und Einzelhandelsflächen und einen darüberliegenden viergeschossigen Bauteil mit einem eingeschnittenen Innenhof.

Die Höhenlage des Baukörpers wird ausgehend von der Zugangshöhe des St. Vincenz und Elisabeth-Hospitals entwickelt, um eine optimale Vernetzung des Versorgungszentrums mit dem neu zu schaffenden Eingangsgebäude des Krankenhauses zu ermöglichen.

Der Haupteingang des Nahversorgungszentrums / Ärztehauses wird demzufolge direkt gegenüber des neuen Eingangsgebäudes des Krankenhauses angeordnet.

Vom Haupteingang aus werden alle Einzelhandelsflächen horizontal, das Parkdeck und das Ärztehaus vertikal erschlossen.

Durch den vorhandenen Höhenunterschied zwischen dem Eingangsbereich des St. Vincenz und Elisabeth-Hospitals und der Freiligrathstrasse kann das Parkdeck nahezu ebenengleich zur Freiligrathstrasse angeordnet werden.

Die bestehende westliche Feuerwehrumfahrt des St. Vincenz und Elisabeth-Hospitals wird durch den Neubau nicht eingeschränkt.

2.1. Erschließung

Das Erdgeschoss des Ärztehauses wird über den Haupteingang an der Süd-Ost-Ecke des Neubaus erschlossen.

Über das Haupttreppenhaus mit zugeordnetem Aufzug, sowie über drei weitere Fluchttreppenhäuser, werden die vertikale Anbindung und die notwendige Entfluchtung aller Geschosse sichergestellt.

Das Parkdeck wird von der Freiligrathstrasse aus über den bestehenden Parkplatz des Dialysezentrums erschlossen.

Die Anlieferung des Nahversorgungszentrums erfolgt entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze von der Feuerwehrumfahrt des St. Vincenz und Elisabeth-Hospitals auf die Freiligrathstrasse.

3. Stellplatzbedarf

Der Stellplatzbedarf der Projektstudie wurde anhand der „Verwaltungsvorschrift zu Zahl, Grösse und Beschaffenheit von Stellplätzen für Fahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz ermittelt.

Für den grossflächigen Einzelhandel wurden 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche angesetzt.

Bei einer Verkaufsnutzfläche von insgesamt ca. 1350 m² ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 68 Stellplätzen.

Für Ladennutzung wurden 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche angesetzt. Bei einer Verkaufsnutzfläche von insgesamt ca. 450 m² ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 11 Stellplätzen.

Für das Ärztehaus wurden 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche angesetzt. Bei einer Nutzfläche von insgesamt ca. 6000 m² ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 200 Stellplätzen.

Eine Reduzierung der hier ermittelten Stellplatzansätze um 30% durch eines ÖPNV-Bonus ist aufgrund der optimalen Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz durch die nahegelegenen Haltestellen der Buslinien 62, 63, 67, 70, 71 möglich, wodurch sich der über die Nutzflächen ermittelte Stellplatzbedarf von insgesamt 289 auf 202 Stellplätze reduziert.

Für das bestehende Krankenhaus wurde im Zuge der Baugenehmigung vom 30.01.2009 ein Stellplatzbedarf von 155 Stellplätzen festgelegt.

Ca. 36 Stellplätze werden im Bereich des Parkdecks nachgewiesen. Alle weiteren geforderten Stellplätze werden im Parkhausneubau am Haupteingang des St. Vincenz und Elisabeth-Hospitals nachgewiesen. Der Parkhausneubau ist auf ca. 695 Stellplätze ausgelegt.

4. Zukunftsperspektive

Im Fall einer späteren Umnutzung der Einzelhandelsflächen in Büroflächen sieht die Projektstudie eine Erweiterung des zentralen Innenhofes bis in die Eingangsebene vor.

Weiterhin werden in der Wandkonstruktion der Einzelhandelsebene Fensteröffnungen vorgehalten

Auf diese Weise können die Einzelhandelsflächen zu optimal belichteten Büroflächen umgenutzt werden.

5. **Flächenmanagement**

Neubau Nahversorgungszentrum / Ärztehaus:

Untergeschoss:

Parkdeck	1050 m ² NGF
Küche	1350 m ² NGF
Technik	200 m ² NGF
Anlieferung	200 m ² NGF

Erdgeschoss:

Markt	1350 m ² NGF
Nebenräume Markt	550 m ² NGF
Passage	400 m ² NGF
Einzelhandel	450 m ² NGF

1.-4.Obergeschoss:

Ärztehaus / Büronutzung	4 x 2100 m ² NGF
-------------------------	-----------------------------

Neubau Eingangsgebäude Krankenhaus:

Erdgeschoss:

Bestehender Arztdienstbereich	270 m ² NGF
Eingangsbereich mit Reception	300 m ² NGF
Passage	150 m ² NGF
Shops	110 m ² NGF
Cafeteria	170 m ² NGF

1.Obergeschoss:

Verwaltung	1250 m ² NGF
------------	-------------------------

6. Betreiberkonzept EDEKA

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen, zentrenorientierten Stadtentwicklungsplanung bietet der projektierte EDEKA-Nahversorger mit den geplanten, ergänzenden Anbietern und Dienstleistern das Ankersortiment für ein vollintegriertes, fußläufig erreichbares Quartiersversorgungszentrum in einem attraktiven städtebaulichen Umfeld. Hierbei ist insbesondere der Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Mitarbeiter und Leistungsempfänger des Klinikums in den Vordergrund zu stellen.

Durch die innovative Konzeption der Anordnung der Verkaufsfläche im Obergeschoss über dem Parkdeck, gelingt es einerseits den Grundstücksverbrauch in dieser integrierten Lage zu minimieren, andererseits die Mindestanforderungen des Betreibers zu befriedigen. Die ausreichend große Verkaufsfläche und die Parkmöglichkeiten für seine autoorientierten Kunden sind Meilensteine für den wirtschaftlichen Erfolg. Durch die bereits vorhandenen und die neu zu errichtenden Versorgungswege ist außerdem die täglich notwendige Belieferung der Frischeabteilungen des EDEKA-Marktes gewährleistet. Der EDEKA-Nahversorger hebt sich als Vollversorger mit seiner großen Sortimentsbreite und -tiefe von den meistens Wettbewerbern ab. Die Verbraucher finden Waren des täglichen Bedarfs ebenso wie ausgefallene Spezialitäten in großer Auswahl vom Preiseinstiegssegment bis zur Premiumklasse. Qualität, Frische und Regionalität stehen im Mittelpunkt der Sortimentspolitik. Weitere Schwerpunkte setzen das reichhaltige Biosortiment sowie das klare Bekenntnis zur personalintensiven Bedienungstheke und dem Service am Kunden. Der selbständige EDEKA-Unternehmer vor Ort ist Garant für eine dauernde, standortspezifische Sortimentsanpassung.