

**DREES &
SOMMER**

STADT AALEN – PLAUSIBILISIERUNG KOMBI-LÖSUNG AM STANDORT AALEN

DREES & SOMMER SE | 08.02.2024



01 ERGEBNISSE

Gesamtfazit

Drees & Sommer plausibilisierte die vorliegende Studie Kombi-Lösung des Büros ISIN + Co. GmbH & Co. KG. Es erfolgt kein Vergleich und keine Betrachtung mit anderen Varianten.

Die maßgeblichen Investitionskosten sind u.a. von folgenden Faktoren abhängig:

- Kosten für Grundstück und öffentliche Erschließung (für Bestandserweiterung nur bedingt erforderlich)
- Kostenkennwerte € je qm BGF (Bruttogrundfläche) für die Neubauten
- Flächenwirtschaftlichkeitskennwerte BGF/NF
- Medizinkonzeption und Raum- und Funktionsprogramm (liegen nicht vor)

Grundsätzliche Empfehlung

Sollte die Kombi-Lösung mit einer anderen Konzeption verglichen werden, empfehlen wir einen ganzheitlichen Vergleich mit einheitlichen Kennwerten und Betrachtung aller Maßnahmen einschließlich Grundstück, Erschließung und Baurecht, um Transparenz zu erreichen.

01 ERGEBNISSE

Gesamtfazit

Vorteile der Kombi-Lösung:

- ✓ **30 % der Gebäude** (Frauenklinik, Bettenbau, Casino, Küche und Wirtschaftshof sowie Forum und Teile des Parkhauses) sind **bereits vorhanden**.
- ✓ **Gebäude im Klinikumfeld** (Bsp.: medizinische Dienstleistungszentrum - MDZ) **existieren bereits**.
- ✓ Bei entsprechender Etappierung und Terminplanung **Reduzierung von anstehende Instandhaltungs- und Ersatzmaßnahmen** für Technische Gebäudeausrüstung.

Nachteile der Kombi-Lösung:

- Funktionale Nachteile durch **eingeschränkte Neuverortung von Funktionsbereichen** im Bestand.
- Baustellenaktivitäten während des laufenden Betriebs in unmittelbarer Nähe des Bestandes.
- **Technische Zwischenlösungen** für die jeweiligen Etappierungsschritte bergen Risiken (Kosten/Termine).

01 ERGEBNISSE

Gesamtfazit - Kosten



Kostenplausibilisierung

- Die Plausibilisierung erfolgt **ohne** Medizintechnik, Ausstattung, Zuschlag für Unvorhergesehenes und ohne Baupreissteigerung
- Plausibilisierung endet bei **rund 413,4 Mio. € brutto** (somit **rund 45,5 Mio. € brutto** über der Ermittlung der Studie des Büros ISIN)
- Auf Basis der aktuellen Planungstiefe und Projektstands ist mit einem Investitionsvolumen **von ca. 400 bis 450 Mio. € brutto** zu rechnen.

01 ERGEBNISSE

Gesamtfazit – Funktionen



Funktionen

- Nutzung von Bestandsstrukturen zur Trennung von ambulant elektiven Patienten und akuten ambulanten/stationären Patienten (+)
- Funktionale Nachteile durch eingeschränkte Neuverortung von Funktionsbereichen im Bestand (-)
- Baustellenaktivitäten während des laufenden Betriebs in unmittelbarer Nähe des Bestandes (-)
- Weitläufige Bauweise und Verortung der Bettenstationen, Wegebeziehungen sind ggf. mit Kompromissen verbunden (-)
- Die Medizinkonzeption und das genaue Raum- und Funktionsprogramm mit den erforderlichen Nutzflächen für die 614 Bettenlösung liegen Drees & Sommer nicht vor und können zum aktuellen Zeitpunkt nur abgeschätzt werden. Plausibilisierter Kennwert NF/Bett von ca. 74 m²/Bett birgt noch Optimierungsmöglichkeiten. Bei Umsetzung von ca. 70 m²/Bett könnten so ca. 30 Mio. € optimiert werden. Hierfür würde jedoch das Raum- und Funktionsprogramm benötigt (+)

01 ERGEBNISSE

Gesamtfazit – Termine



Termine

- Empfehlung: **Erarbeitung Zielplanung** mit Technik- und Logistikkonzept bis 12/2024 als weitere Projektgrundlage, Basis für Finanzierungsentscheidungen.
- Plausibilisierung erfolgte nicht nach Monaten oder Jahren absolut, sondern Dauern der einzelnen Vorgänge.
- Inbetriebnahme Parkhaus, Technikzentrale + ca. 8 Monate länger im Vergleich zur Studie Kombi-Lösung.
- Bezugsfertigkeit Funktionsbau, Bettenhaus und Magistrale + ca. 2 Jahre im Vergleich zur Studie Kombi-Lösung.
- Klärung der Projektvorlaufphase dringend erforderlich. Abhängigkeit zu Grundlagen und Gremienfreigaben für Projektstart zu erarbeiten.

01 ERGEBNISSE

Gesamtfazit – nicht enthaltene Umfänge und Risikoversorge

Nicht enthaltene Kostenumfänge

- Ansatz für Medizintechnik KG 473 und 612 (Neubeschaffungen Fest und lose)
- Grundstückskosten KG 100 für ggf. weitere erforderliche Ankäufe
- Kosten für die Baurechtschaffung (Bebauungsplanverfahren)
- Kosten für den Straßenbau und für Ausgleichsmaßnahmen
- Zuschläge für GU oder auch für Generalplaner je nach Abwicklungsmodell
- Anschlüsse und Anpassungen bei Bestandsgebäude für die Kombi-Lösung sind in der Kostenbetrachtung enthalten. Nicht enthalten sind weitergehende Lebenszykluskosten in den Bestandsgebäuden.

Weitere Empfehlungen Risikoversorge (Standortunabhängig)

- Es wird empfohlen, einen Zuschlag von 5 % für Unvorhergesehenes zu berücksichtigen
- Es wird empfohlen, mit einer Szenariobetrachtung mit 3, 5 und 7 % bei der Baupreissteigerung zu arbeiten.