



St. Josefs Krankenhaus  
Balsaerische Stiftung  
gemeinnützige GmbH

Anlage 1



Eine Einrichtung der TGE gemeinnützige Trägergesellschaft mbH und der Balsaerischen Stiftung

St. Josefs Krankenhaus Balsaerische Stiftung g GmbH \* Postfach 100864 \* 35338 Gießen

An den  
Magistrat der Universitätsstadt Gießen  
- Stadtplanungsamt -  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen

**Geschäftsführung**

Geschäftsführer A. Leipert  
Tel.: 0641 7002-213  
Fax: 0641 71134  
E-Mail: leipert@jokba.de  
Lei-bi

13.06.2016

**Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
(§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen hiermit die vorhabenbezogene Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das nachfolgende Grundstück zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

Bauvorhaben: Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses am Hauptstandort  
Wilhelmstraße 7

Baugrundstück: Gemarkung Gießen, Flur 5, Flurstück 52/1

Vorhabenträgerin: St. Josefs Krankenhaus – Balsaerische Stiftung gGmbH  
Wilhelmstraße 7, 35392 Gießen

Die von dem Bauvorhaben betroffenen Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Gießen Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ (Rechtskraft 2008). Das beantragte Bauvorhaben kann nur im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden.

Der Antragsteller ist bereit,

- die Kosten zur Erarbeitung und Bekanntmachung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung, einschließlich der Kosten für ggf. notwendige Gutachten, Bekanntmachungen und einer Verwaltungskosten-Pauschale vollständig zu übernehmen,

- sich zur Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Ersatz des Patientengartens) und zur Realisierung des Bauvorhabens inklusive Stellplatznachweis innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.
- sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplanes zu geben.

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungsfrei aufzuheben, wenn

- der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wurde,
- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Leipert  
Geschäftsführer

Anlagen zum Bauvorhaben

## **Anlage 1 zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **Erläuterungen**

#### **Bestandsbeschreibung**

Das St. Josefs Krankenhaus Balserische Stiftung ist 2012 aus zwei benachbarten, selbständigen Krankenhäusern durch Fusion entstanden und versorgt jährlich über 13.000 Patienten stationär und 8.000 Patienten ambulant. Die Schwerpunkte liegen in der Akutversorgung von Patienten der Stadt und des Landkreises Gießen. Das Krankenhaus beschäftigt 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Es besteht eine intensive Kooperation mit den übrigen Kliniken der Stadt und den am Haus oder in der Nähe niedergelassenen Haus- und Fachärzten verschiedener Disziplinen. Es stehen 255 stationäre Betten, eine operative Tagesklinik, eine geriatrische Tagesklinik sowie eine bettenführende Zentrale Notaufnahmeeinheit zur Verfügung. Das Krankenhaus nimmt an der Notfallversorgung teil und betreibt gemeinsam mit dem Evangelischen Krankenhaus und dem Krankenhaus Marburg Wehrda eine Krankenpflegeschule. Weitere Informationen über das Leistungsspektrum der Fachabteilungen sind unter [www.jokba.de](http://www.jokba.de) abrufbar.

Das Areal des Krankenhauses erstreckt sich über zwei Standorte in der Wilhelmstraße. An beiden Standorten werden medizinische Fachabteilungen betrieben. Haus 1 ist Standort des ehemaligen St. Josefs Krankenhauses, Haus 2 ist Standort des ehemaligen Krankenhauses Balserische Stiftung. Beide Standorte zeigen eine über viele Jahrzehnte gewachsene Gebäudesubstanz. Das Bestandsgebäude Haus 1 umfasst 170 Betten und das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Haus 2 umfasst 85 Betten. Beide Standorte werden durch die parallel verlaufende Wilhelmstraße räumlich und funktional voneinander getrennt.

An Haus 1 wurde von 2010 bis 2014 auf der Grundlage einer baulichen Zielplanung eine umfassende Neustrukturierung der Gebäude durchgeführt (Ersatzneubau und Grundsanierung). Der Standort befindet sich in einem funktional und baulich sehr guten Zustand.

Am Standort Haus 2 wurden zwar einzelne Baumaßnahmen zur Modernisierung und Erweiterung durchgeführt. Die baulichen Strukturen der Krankenstationen und Funktionsabteilungen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen eines Krankenhausbetriebs. Zudem sind die kleinteiligen Stationen in den Obergeschossen ohne Anbindung an den übrigen Krankenhausbetrieb und nur mit einem zusätzlichen Personalaufwand zu betreiben. Eine moderne interdisziplinäre Patientenversorgung ist aufgrund der baulichen Trennung der beiden Standorte nur mit erheblichem personellen und organisatorischen Mehraufwand und selbst dann nur suboptimal zu gewährleisten. Außerdem müssen die für den Krankenhausbetrieb unabdingbaren Einrichtungen wie z.B. OP-Abteilung und Röntgendiagnostik an beiden Standorten vorgehalten werden, was zu zusätzlichen, im Rahmen des derzeitigen gesetzlichen Vergütungssystems der Krankenhäuser nicht refinanzierbaren, Investitionen und Betriebskosten führt.

#### **Geplante Baumaßnahme (Variante 1c)**

Die geplante Baumaßnahme sieht die Standortkonzentration der stationären medizinischen Versorgung am Standort Haus 1 vor. Mit der Schaffung zusätzlicher Raumkapazitäten durch Aufstockung und Erweiterung des vorhandenen Krankenhauses wird es möglich die

Bettenkapazitäten von Haus 2 nach Haus 1 zu verlagern und einen einheitlichen Krankenhausbetrieb mit dann 270 Betten zu schaffen.

Der Erweiterungsbau wird im südwestlichen Teil des Grundstücks von Haus 1 geplant und an den Bestand baulich angebunden. Zusätzlich erfolgt die Aufstockung des Bestands- und des Erweiterungsbaus um ein Geschoss zur Aufnahme der gesamten Bettenkapazitäten von Haus 2.

Die Baumaßnahme wird die an Haus 1 im Jahr 2014 fertiggestellten Bereiche sinnvoll integrieren. Schwerpunkte der Maßnahme werden die neue Intensivstation (16 Betten), die Zentrale Notaufnahme, die interdisziplinäre elektive Aufnahme, die Untersuchungs- und Behandlungsbereiche sowie die Zusammenführung und Neuordnung der Krankenstationen sein.

Durch die Zusammenlegung und Konzentration beider Standorte kann eine kompakte und zukunftsfähige Krankenhausstruktur geschaffen werden, die die bisherige Doppelvorhaltung von Funktionsabteilungen überflüssig macht. Dadurch werden die interdisziplinären und fachübergreifenden Prozesse qualitativ erheblich verbessert. Durch die Aufhebung der räumlichen Trennung entfallen lange Wege von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Patientinnen und Patienten zwischen den beiden Standorten sowie deren Gefährdung bei der Überquerung der verkehrsreichen Wilhelmstraße.

Sowohl die Investitionskosten als auch die laufenden Kosten sind bei einem Betrieb an einem Standort deutlich geringer als an zwei Standorten, weshalb auch die Landeskrankenhausplanung Hessen die Standortkonzentration begrüßt und fordert.

Durch Fortschreibung der ursprünglichen 1-Standort-Lösung ist die nunmehr vorgesehene Variante 1c entstanden. Der Unterschied besteht im Wesentlichen im Erhalt des Verwaltungsgebäudes, das baulich eng in den Bestandskomplex des Krankenhauses am Standort 1 integriert ist. Die ursprüngliche Idee, durch Ersatz dieses Gebäudes, das einen Ebenenversatz zum übrigen Bestandskomplex aufweist, einen sogenannten Ringschluss über alle Ebenen mit Krankenstationen zu erreichen, wurde wieder verworfen, da der bauliche Eingriff in den Bestandskomplex und die damit einhergehende Beeinträchtigung des Krankenhausbetriebs einerseits sowie die erheblichen Mehrkosten in mittlerer siebenstelliger Höhe, in keinem Verhältnis zum erwarteten Nutzen stand.

### **Zeitplan**

Für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung wird ein Jahr benötigt, für die Ausführung der Baumaßnahme bis zur Inbetriebnahme werden 36 Monate veranschlagt.

### **Stellplatznachweis**

Durch die Verlagerung des Krankenhausbetriebs von Haus 2 nach Haus 1 nach Fertigstellung der geplanten Baumaßnahme verändert sich der Bedarf an Stellplätzen für das St. Josefs Krankenhaus Baleserische Stiftung insgesamt betrachtet nicht. Lediglich die Aufstockung um zusätzliche 15 Betten (Intensivstation +16 Betten, Normalstation – 1 Bett) führt zum Bedarf von 3 zusätzlichen Stellplätzen, die nachgewiesen werden können. Die auf dem Areal von Haus 2 für den Krankenhausbetrieb bereits nachgewiesenen Stellplätze sowie die drei zusätzlich erforderlichen Stellplätze sollen nach Verlagerung des Krankenhausbetriebs nach Haus 1 für diesen über eine Baulast gesichert werden.

## Prüfung alternativer Konzepte

### 1. 2-Standortlösung an Haus 1 und Haus 2

Durch die Errichtung eines Ersatzneubaus am Standort Haus 2 würden sämtliche synergetischen Effekte, die bereits umfangreich beschrieben wurden, hinfällig. Der Betrieb des St. Josefs Krankenhauses Balseische Stiftung wäre dann dauerhaft mit zusätzlichen Investitionskosten und Betriebskosten belastet, was den Fortbestand des Standorts gefährden würde.

### 2. Umwidmung des Ärztehauses Martinshof

Das Ärztehaus Martinshof wurde als Gebäude so konzipiert, damit Arztpraxen und gewerbliche Nutzungen (Apotheke, Sanitätshaus) sowie eine Kinderkrippe und Veranstaltungsräume für die Pfarrgemeinde St. Bonifatius eingerichtet werden konnten. Die Pfarrgemeinde St. Bonifatius ist zudem Teileigentümerin des Gebäudes. Eine Umgestaltung zum Zwecke des Betriebs eines Krankenhauses ist mit einem vertretbaren Aufwand und einem funktional befriedigenden Ergebnis nicht darstellbar. Die bauliche Verbindung des Ärztehauses mit dem Krankenhausgebäude ist lediglich auf einer einzigen Ebene gegeben, die eine Anbindung der relevanten Abteilungen des Krankenhauses nicht leisten kann. Auch die Verbindung über weitere Ebenen ist nicht zielführend, da die zur Erweiterung vorgesehenen Krankenstationen vom Ärztehaus abgewandt liegen. Der Zuschnitt der Räume des Ärztehauses ist für einen Krankenhausbetrieb zudem völlig ungeeignet. Schließlich müsste vor einem Umbau Ersatz für die im Ärztehaus betriebenen Praxen und sonstigen Mieter geschaffen werden sowie eine Einigung mit dem Teileigentümer und den Mietern, die überwiegend langjährige Mietverträge haben und eng mit dem Krankenhaus kooperieren, hergestellt werden.

### 3. Verwendung des Grundstücks der Wohnbau an der Frankfurter Straße

Der Zuschnitt des benachbarten Grundstücks der Wohnbau an der Frankfurter Straße ist für die Aufnahme eines Baukörpers zum Zweck der Erweiterung des Krankenhauses nicht geeignet. Die Einhaltung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung engt die Dimension eines möglichen Erweiterungsflügels derart ein, dass dort keine funktional zugeschnittenen Krankenstationen eingerichtet werden können. Aufgrund der bestehenden Fördermittelbindung bezüglich des Bestandsgebäudes der Wohnbau müsste zudem eine Ersatzmaßnahme für die entfallenden Sozialwohnungen geschaffen werden, die sich zeitlich, finanziell und konzeptionell derzeit nicht darstellen lassen.



STAND	Zielplanung	Variante 01c	40167-01
<b>sander.hofrichter architekten GmbH</b> sander.hofrichter architekten GmbH   Gesellschaft für Architektur und Generalplanung Sitz Ludwigshafen, Handelsregister Amtsgericht Ludwigshafen HRB 63677, Finanzämter Ust./Nr. D-2509/0724 Postanschrift Postfach 25 02 61, 67034 Ludwigshafen, E-Mail info@sh.de, Web: www.sh.de		St. Josef Krankenhaus Kaisersche Stiftung Wilhelmstraße 7 67092 Giesen	PL / PLA / BZ NEMETSCHKE NR. / SHA ERSTELLT   PLOT-DATUM 13.06.2016
PLANUNG	Lageplan		MM / WA
		MASSTAB	1:500
		PLAN NR. / SHA	L039



Ansicht Nord-Ost / Liebigstraße



Ansicht Süd-West / Wilhelmstraße

STAND	Zielplanung	Variante 01c	40167-01
<b>sander.hofrichter architekten gmbh</b> sander.hofrichter architekten GmbH   Gesellschaft für Architektur und Generalplanung Sitz Ludwigshafen · Handelsregister Amtsgericht Ludwigshafen HRB 63627 · Finanzamt Ust./Umsatzsteueramt 0909714 Postanschrift Postfach 25 02 61 · 67034 Ludwigshafen · E-Mail <a href="mailto:info@sh.de">info@sh.de</a> · Web <a href="http://www.sh.de">www.sh.de</a>			St. Josef Krankenhaus Barmescher Stiftung Wilhelmstraße 7 35532 Olfen
Büro Ludwigshafen Kapellengasse 11 · 67071 Ludwigshafen · Telefon 021 51 33 00 · Telefax 021 51 33 32 42 Büro Frankfurt Königsberger Straße 2 · 60487 Frankfurt · Telefon 069 770 65 61 · Telefax 069 79 19 77 81 Büro Berlin Hohenzollerndamm 125/126 · 14199 Berlin-Wilmersdorf · Telefon 030 855 00 00 · Telefax 030 855070-99 Büro Düsseldorf Berliner Allee 67 · 40212 Düsseldorf · Telefon 021 1 779236-0 · Telefax 0211 779236-29 Büro Nienburg Wilhelmstraße 39 · 31562 Nienburg · Telefon 0502 1 60395-0 · Telefax 0502 1 60395-20			PL / PLA / BZ NEMETSCHKNR / SHA ERSTELLT PLOT-DATUM 13.06.2016
PLANUNG	PRINZIPANSICHTEN 1:500 L030		MASSTAB PLAN NR / SHA

VORABZUG

H/B = 210 / 297 (0.06m<sup>2</sup>)

Allplan 2015



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost

STAND Zielplanung Variante 01c 40167-01

**sander.hofrichter architekten gmbh** St. Josef Krankenhaus  
Balkenschiffung  
Wilhelmstraße 7  
353 20 Olfen

sander.hofrichter architekten GmbH | Gesellschaft für Architektur und Generalplanung  
Sitz Ludwigshafen · Handelsregister Amtsgericht Ludwigshafen HRB 63672 · Finanzamt Ust./Ums. 09097  
Postanschrift Postfach 25 02 61 · 67034 Ludwigshafen · E-Mail info@sh.de · Web www.sanderhofrichter.de

Büro Ludwigshafen Kapellengasse 11 · 67071 Ludwigshafen · Telefon 021 53 33 00 · Telefax 021 53 33 22  
Büro Frankfurt Königsberger Straße 2 · 60487 Frankfurt · Telefon 069 77 00 66 81 · Telefax 09 91 97781  
Büro Berlin Hohenzollerndamm 125/126 · 14199 Berlin-Wilmersdorf · Telefon 030 85 50 00 00 · Telefax 030 855070-99  
Büro Düsseldorf Berliner Allee 67 · 40212 Düsseldorf · Telefon 021 1 779236-0 · Telefax 0211 779236-29  
Büro Nienburg Wilhelmstraße 39 · 31562 Nienburg · Telefon 05021 600395-0 · Telefax 05021 600395-20

PL / PLA / BZ MM / WA  
NEMETSCHKNR / SHA  
ERSTELLT PLOT-DATUM 13.06.2016

**VORABZUG**

Prinzipiansichten 1:500 L031

PLANUNG ZEICHNUNG MASSTAB PLAN NR / SHA

H/B = 210 / 297 (0.06m<sup>2</sup>)

Allplan 2015