

consulting-med.de • Nymphenburger Straße 113 • 80636 München

**Stadt Germering
Herrn Thum
Rathausplatz 1
82110 Germering**

München, 21. November 2016

Sehr geehrter Herr Thum, sehr geehrter Herr Reimann, sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit dem geplanten Facharztzentrum GerMedicum III und der Aufstockung des Längsgebäudes GerMedicum II, Untere Bahnhofstraße – Ecke Landsberger Straße in Germering, wurde gemäß Dienstleistungsauftrag vom 16.11.2016 die consulting-med.de von der Nibelungenhof KG für eine Stellungnahme zur Stellplatzthematik GerMedicum – Gesamt und im Fokus auf die Baumaßnahmen – beauftragt, im Vorfeld klärend Stellung zu nehmen:

GerMedicum III

Auf dem Grundstück (Nibelungenstraße 2, 82110 Germering) an der Landsberger Straße Ecke Untere Bahnhofstraße soll ein 3-geschossiges Gebäude plus Dachterrasse erstellt werden. Ziel ist die Erweiterung vom bestehenden GerMedicum mit Nutzung als Facharztzentrum.

Berechnung Stellplätze nach Stellplatzverordnung:

- EG (Ladenfläche für Heilberufsnahes Gewerbe): 335 m² (BGF)
 - ergibt lt. Berechnungsschlüssel „realisiertes Verhältnis (BGF/HNF GerMedicum I+II)“ eine Hauptnutzfläche von = 150,75 m². Bei 35m²/Stellplatz = 4,3 Stellplätze
- 1. + 2. OG + DG (Arztpraxen): [2 x 335 m² (BGF)] + [1 x 200 m² (BGF)] = 870 m² (BGF)
 - ergibt lt. Berechnungsschlüssel „realisiertes Verhältnis (BGF/HNF) GerMedicum I+II“ eine Hauptnutzfläche von = 391,5 m². Bei 25m²/Stellplatz = 15,7 Stellplätze

Stellplätze gesamt nach Stellplatzordnung: 20 Stellplätze

Unsere Anmerkungen möchten wir in zwei Themenbereiche gliedern:

- Stellplatzarme Nutzung aufgrund der Zielmieter
- Vergleichbare Ärztehäuser

Stellplatzarme Nutzung aufgrund der Zielmieter

Geplant sind im dritten Bauabschnitt Mieter für Ladenbereich (EG) und Praxen (OG's), die aufgrund Ihrer fachspezifischen Eckdaten einen geringen Stellplatzbedarf haben.

Bei den Praxen handelt es sich mehrheitlich um Facharztpraxen die generell zeitintensive Patienten betreuen, die häufig nicht in der Lage sind, mit dem eigenen Auto zu kommen und somit auf öffentliche Verkehrsmittel oder Hol- und Bringdienst angewiesen sind.

Dazu im Verbund die Spezial-Ladengeschäfte wie Augenoptiker und Hörgerätehersteller die durch die ansässigen Praxen bestehen können und kaum zusätzlichen Stellplatzbedarf haben. Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über den – nach unserer Erfahrung – realistischen Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der gedachten Zielmieter.

Tabelle: Aufstellung der Zielmieter und Stellplatzbedarf (GerMedicum III)

Arztpraxen	HNF	Anzahl Ärzte	Anzahl Mitarbeiter	Ärzte + Personal Gesamt	Ärzte + Personal Gesamt *	Patienten parallel in Praxis	Patienten parallel in Praxis	Stellplatzbedarf
	[m ²]			[o. Lehl.]	[m. Auto]		[m. Auto]	
Onkologie	155,00	1	3 (3 Arzthelfer, 1 Lehrling)	4	2,4	6	1	3,4
Augenarztpraxis	91,00	1	2 (2 Arzthelfer, 1 Lehrling)	3	1,8	4	1	2,8
Urologie	91,00	1	2 (2 Arzthelfer, 1 Lehrling)	3	1,8	4	1	2,8
Kinderarzt	54,50	1	1 (1 Arzthelferin, 1 Lehrling)	2	1,2	2	1	2,2
Praxen Gesamt:	391,50	4	8	12	7,2	16	4	11,2

* es wird davon ausgegangen, dass max. 60 % der Ärzte + MA mit Auto kommen (Lehrl. ausschließl. m. MVV)

Ladenbereich	HNF	Mitarbeiter	Mitarbeiter	MA Gesamt**	Besucher parallel im Laden	Stellplatzbedarf
	[m ²]		[o. Lehl.]	[m. Auto]	[m. Auto]	
Hörgerätevertrieb	60,00	1	1	0,34	Kurzzeitparker + 0,5	0,84
Augenoptiker	90,75	3 (2 Augenoptiker, 1 Lehrling)	2	0,66	Kurzzeitparker + 0,5	1,16
Laden gesamt:	150,75		3	1		2,00

** es wird davon ausgegangen, dass max. 33 % der MA mit Auto kommen (Lehrl. ausschließl. mit MVV)

STELLPLATZ GESAMTBEDARF NACH VORLIEGENDER BERECHNUNG:	13,2
STELLPLATZ NACH SATZUNG:	20,0
STELLPLATZVERFÜGBARKEIT:	14,0

Erläuterungen:

- Onkologie: aufwendige und zeitintensive Behandlung und Therapie von onkologisch kranken und meist älteren Patienten, die generell öffentlichen Verkehrsmittel nutzen oder gefahren werden. Dieser Fachbereich hat aufwendige Therapien mit medikamentöser Behandlung, die Einschränkungen der Fahrtüchtigkeit der Patienten mit sich bringt.
- Augenarzt: Je nach Behandlungsbedarf ist der Patient in seiner Sehtüchtigkeit eingeschränkt – ein großer Anteil besucht die Augenarztpraxis daher mit Hol- und Bring Service oder öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Urologische Praxis: Die fachärztliche urologische Praxis wird überwiegend von älteren Patienten aufgesucht, die generell eher die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen. Hinzu kommt, dass dieser Fachbereich aufwendige und vor allem zeitintensive Untersuchungen durchführt. Nur etwa 2.5 Patienten pro Stunde werden durchschnittlich behandelt werden können.
- Kinderarzt (Kinder und Jugendliche): die Pädiatrie gehört zur wohnortnahen Versorgung. Mütter mit Kleinkindern kommen mit dem Kinderwagen aus der ortsnahen Umgebung meist fußläufig. Später kommen die heranwachsenden Jugendlichen dann alleine (haben noch keinen Führerschein).

Ähnlich wie beim bestehende GerMedicum I (Orthopädie – Sanitätshaus) sollen die Ladenbereiche an spezialisierte Unternehmen (heilberufsnahes Gewerbe), die mit den Praxen Synergieeffekte erzielen, vermietet werden.
Die Besucher dieser Ladenflächen sind vorwiegend Patienten der Praxen, die nach dem Praxisbesuch bestellte Ware abholen.

Vergleichbare Ärztehäuser

Dass diese Einschätzung realistisch ist, kann mittels vergleichbarer Objekte belegt werden.

Tabelle: Vergleichbare Ärztehäuser im Raum München

	Curagita Radiol. Praxis Diagnoseklinik	Medicenter München-Solln	Zum Vergleich: Facharzt- zentrum GerMedicum I	Zum Vergleich: Facharzt- zentrum GerMedicum II	Zum Vergleich: NEUES HAUS
Adresse	Augustenstr. 115 München	Wolfratshauer Str. 206, München-Solln	Untere Bahnhofstr. 44, Germering	Untere Bahnhofstr. 42, Germering	Verlängerung Landsberger Str. 44 = Nibelungenstr. 2
Anbindung MVV	U-Bahn +Bus	S-Bahn +Bus	S-Bahn+Bus	S-Bahn+Bus	S-Bahn+Bus
Medizini- sche Schwer- punkte	Radiologie Interne Medizin Orthopädie	Radiologie Orthopädie, Neurologie, Urologie, Dermatologie Internisten	Orthopädie Chirurgie, Radiologie, Neurochirurgie	Kieferorthop. Dermatologie Rheumatologie Gynäkologie Neurologie	Onkologie Augenpraxis Kinderarzt Urologie + div. Fachärzte ?
Anzahl Ärzte + Mitarbeiter	Über 130	63	31	20	12
Eigene Parkplätze	ca. 30	39 (davon 16 Doppel- Parkplätze)	26	24	14
Davon von Patienten zu nutzen	0	ca. 10	17	11	5
Verhältnis Ärzte + MA/Park- plätze	4,3:1	1,6:1	1,2:1	0,83:1	0,85:1

Die Vergleichsobjekte sind überaus erfolgreich, nicht zuletzt aufgrund der Anbindung zum MVV. Die nicht bzw. sehr gering für Patienten zur Verfügung stehenden Parkplätze, stellen in allen Fällen kein Problem dar.

Die bestehende Tiefgarage vom GerMedicum I + II zeigt, dass auch bei Praxishochbetrieb die Tiefgarage nicht voll belegt wird. Insbesondere ist die Tiefgarage vom GerMedicum II nie ausgelastet. Eine interne Patientenumfrage im GerMedicum I + II hat verdeutlicht, dass immer ausreichend Stellplätze vorhanden sind und die Patienten mehrheitlich mit MVV die Praxen

besuchen. Die Kurzzeitparkplätze im Außenbereich (zum Ein- und Aussteigen von Patienten, zur Abholung von Rezepten etc.) sind sehr vorteilhaft.

Beim GerMedicum II ist Grund für die halbleere Tiefgarage – der laut Satzung - hohe Stellplatzbedarf für die Ladenbäckerei Ihle und die Apotheke. Kein Besucher von Ihle oder der Apotheke kommt mit dem Auto (ausschließlich Laufkundschaft der Umgebung oder Besuch nach oder während der Wartezeiten beim Arzt).

Aufstockung GerMedicum II

Gepplant ist auf dem Längsbau GerMedicum II ein eingerückter Längskörper, der sich dem Gebäudebild vom GerMedicum anpasst. Nutzung wird eine Kinderzahnpraxis, die in enger Kooperation mit dort ansässigen Kieferorthopäden und aller Voraussicht nach mit dem Kinderarzt zusammen arbeiten wird – Termine werden einander verbunden. Die mehrheitlich kleinen Patienten (Kinder und Jugendliche) kommen nicht mit dem Auto.

Berechnung Stellplätze nach Stellplatzverordnung:

- DG Längsbau (Kinderzahnarzt): 160 m² (BGF)
 - ergibt lt. Berechnungsschlüssel „realisiertes Verhältnis (BGF/HNF) GerMedicum I+II“ eine Hauptnutzfläche von = 72 m². Bei 25m²/Stellplatz = 2,88 Stellplätze

Zusätzliche Stellplätze nach Stellplatzordnung: 2,88 Stellplätze

Stellplatzarme Nutzung aufgrund der Zielmieter

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über den – nach unserer Erfahrung – realistischen Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der gedachten Zielmieter.

Tabelle: Aufstellung der Zielmieter und Stellplatzbedarf (Aufstockung Längst bau GerMedicum II)

Arztpraxen	HNF	Anzahl Ärzte	Anzahl Mitarbeiter	Ärzte+Pers onal Gesamt	Ärzte+Pers onal Gesamt *	Pat. parallel in Praxis	Pat. parallel in Praxis	Stellplatz bedarf
	[m ²]			[o. Lehlr.]	[m. Auto]		[m. Auto]	
Kinderzahnarzt	72	1	2 (2 Arzthelfer, 1 Lehrling)	3	1,8	2	0,2	2,0
Praxen Gesamt:	72	4	8	3	1,8	2	0,2	2,0

* es wird davon ausgegangen, dass max. 60 % der Ärzte + MA mit Auto kommen (Lehrl. ausschließl. m. MVV)

STELLPLATZ GESAMTBEDARF NACH VORLIEGENDER BERECHNUNG:	2,0
STELLPLATZ NACH SATZUNG:	2,9
STELLPLATZVERFÜGBARKEIT:	min. 10

Aufgrund der vorab bereits beschriebenen – noch hohen Verfügbarkeit – an Stellplätzen der Tiefgarage im GerMedicum II (Ladenbäckerei Ihle und Apotheke werden nicht von Besuchern mit Auto aufgesucht) wird kein Bedarf gesehen weitere Stellplätze zu erstellen.

Fazit:

Mit den vorhandenen Möglichkeiten von nun insgesamt 64 Stellplätzen (inkl. Außen Stellplätzen und Kurzzeitparkplätzen) der drei GerMedicum Häuser, bietet das moderne Facharztzentrum mehr Parkmöglichkeiten als vergleichbare Versorgungseinrichtungen in und um München. Insbesondere ist hier auf die kluge Kombination der Fächer untereinander und dem heilberufsnahen Gewerbe zu schauen (Mieterwechsel sind eher unrealistisch und würden auch nicht das Konglomerat in seiner synergetischen Funktion in Frage stellen).

Letztlich kommen teils ganze Familien und besuchen die verschiedenen Facharztpraxen zu gleichen Zeit, besuchen 2 Fachärzte, kombinieren Besorgungen im heilberufsnahen Gewerbe und nutzen die Wartezeiten bei einem Kaffee mit Kuchen in der Landbäckerei Ihle. Die drei Tiefgaragen sind miteinander verbunden und ermöglichen den Patienten immer einen Stellplatz in einem der drei Sektoren zu finden – nicht zuletzt weil auch die „Stoßzeiten“ der verschiedenen Facharztpraxen unterschiedlich sind.

Bisher gab es - trotz zahlreich formulierter Bedenken - nie ein Problem, Besuchern des Hauses (bei vollen Arztpraxen) Parkmöglichkeit zu offerieren.

In den letzten 6 Betriebsjahren des GerMedicum I+II hat sich gezeigt, wie richtig die Politik der Stadt Germering zu Gunsten von immer mehr Fahrradstellplätzen ist. Die wenigen Park-Engpässe gab es im GerMedicum bisher nie für PKW's, sondern lediglich - hin und wieder bei schönem Wetter im Sommer - für Fahrräder.

Geplant ist deshalb im gemeinsamen Innenhof des GerMedicum I+II+III (der jetzt an Größe gewinnt) eine sehr großzügige und attraktive Stellplatzanlage für Fahrräder für alle 3 Teilflächen des GerMedicum zu erstellen. Diese wird vollumfänglich und ohne Einschränkung der Stellplatzverordnung der Stadt Germering entsprechen (oder bei Bedarf sogar um 20% darüber liegen).

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Klaus Ebert