



ARCHITEKT ANSGAR HUSTER
DIPL. - ING. BDA

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



SITUATION BESTAND

ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN
FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



SITUATION BESTAND

ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN
FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE

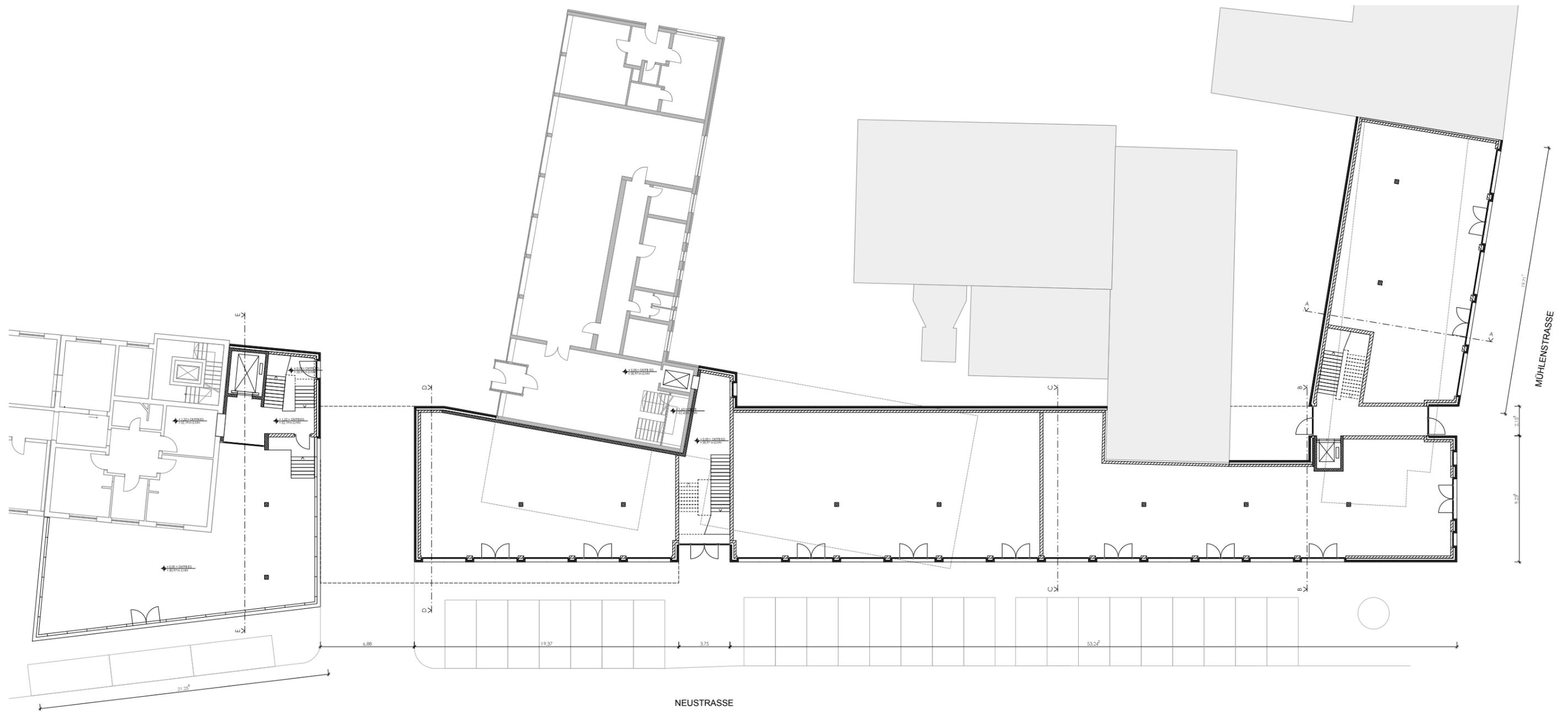


SITUATION BESTAND

ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN
FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE

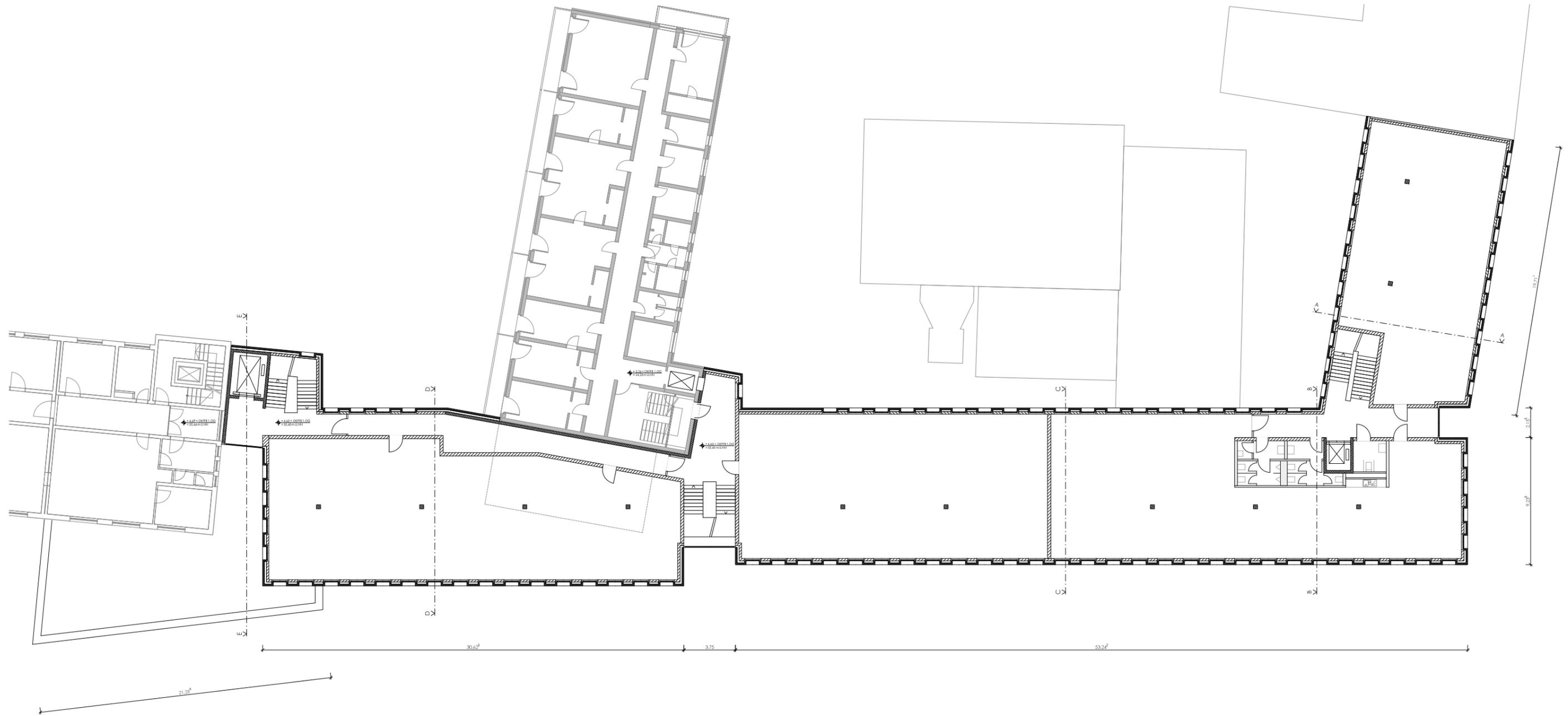


GRUNDRISS EG

ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN
FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE

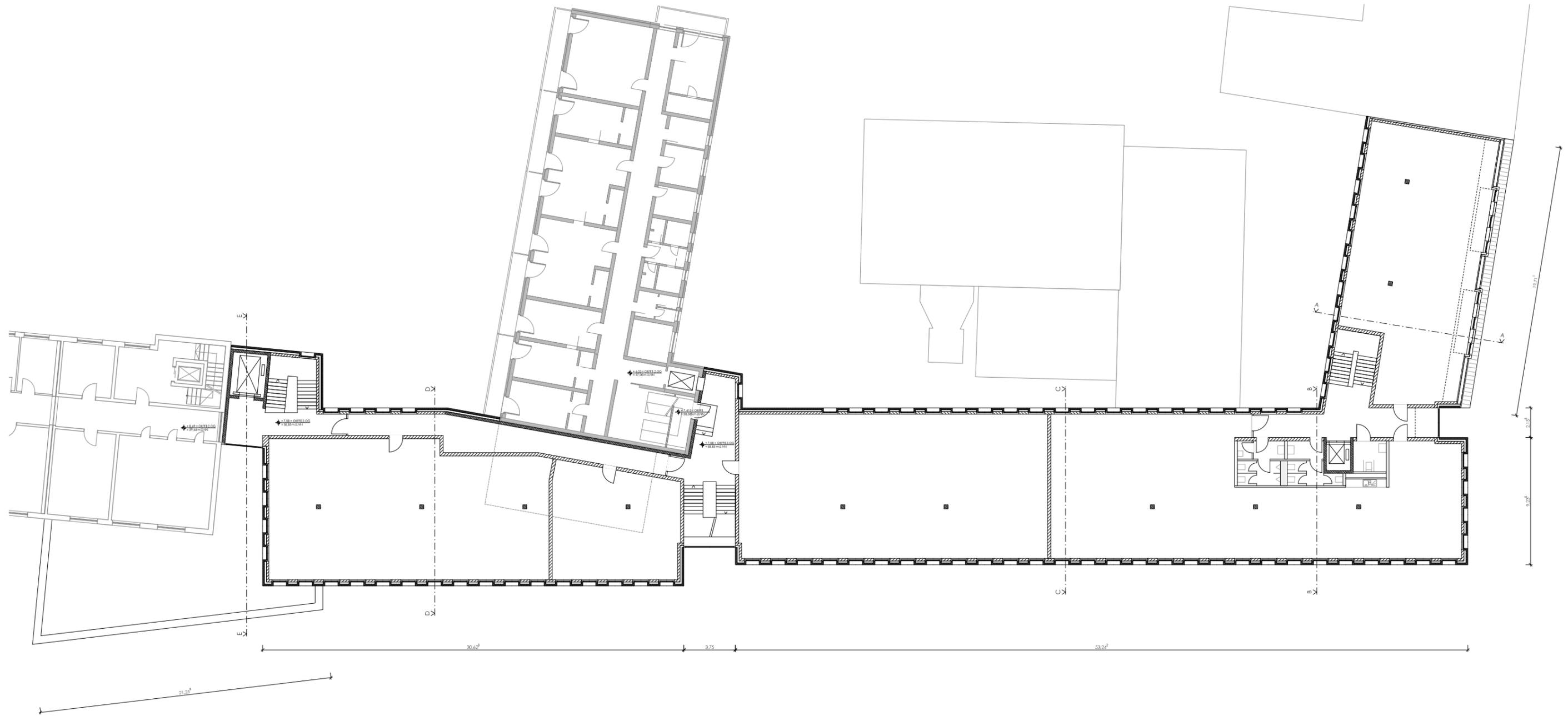


GRUNDRISS 1.OG

ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN
FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE

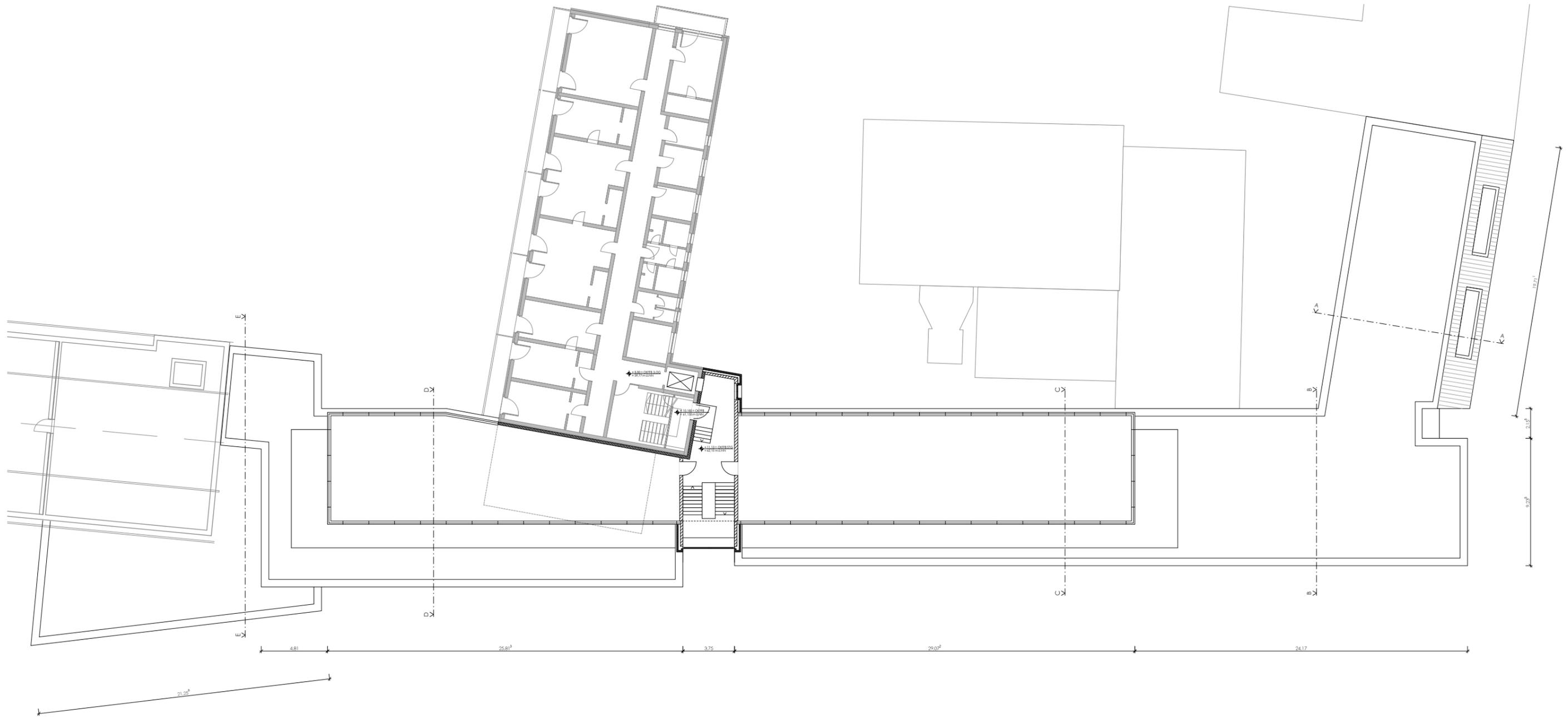


GRUNDRISS 2.OG

ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN
FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



GRUNDRISS STG

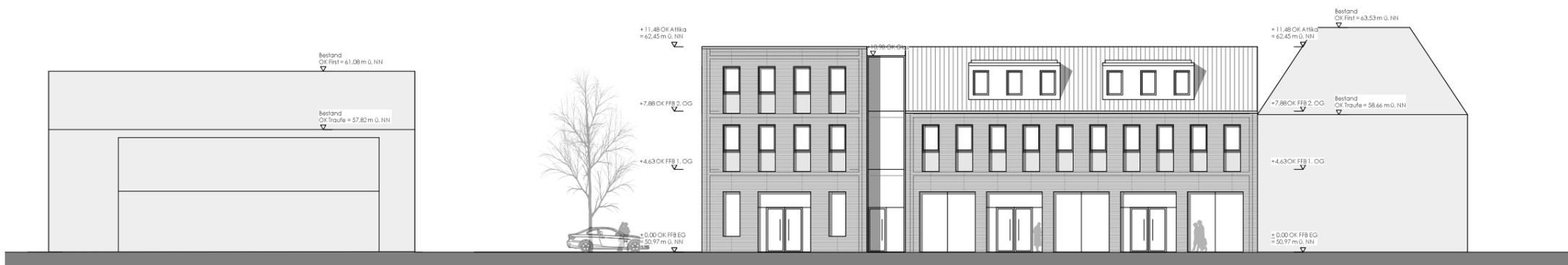
ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN
FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



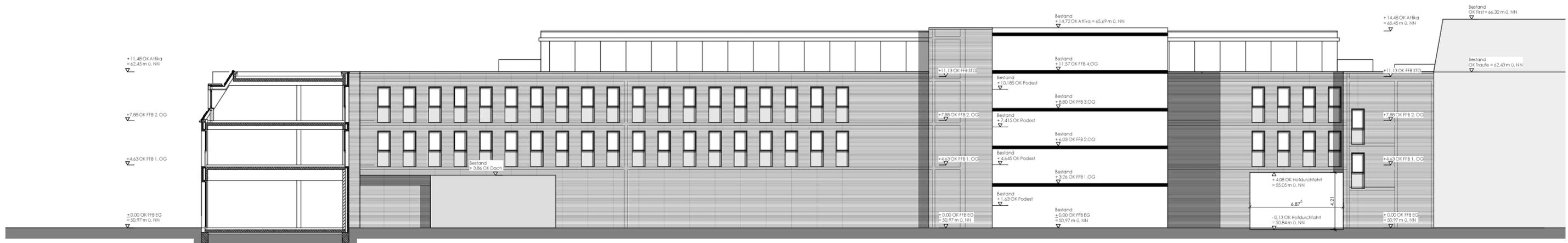
Ansicht OST



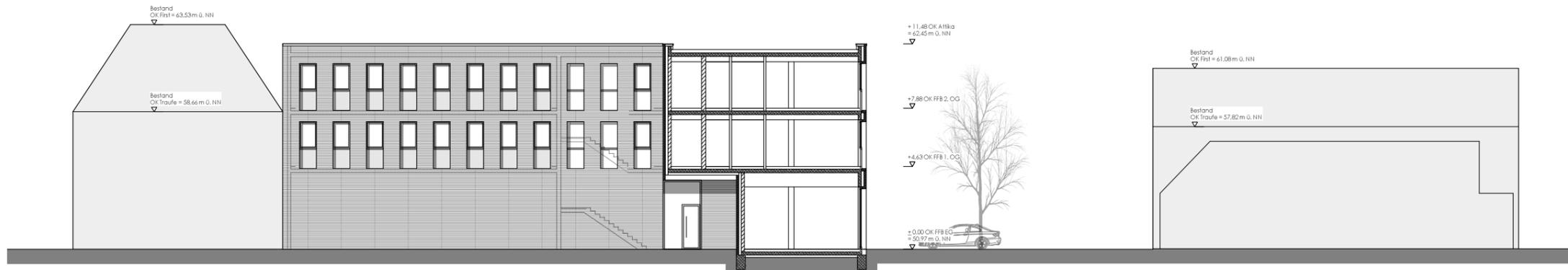
Ansicht NORD

ANSICHTEN OST UND NORD

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



Schnitt A-A, Ansicht WEST



Schnitt B-B, Ansicht SÜD

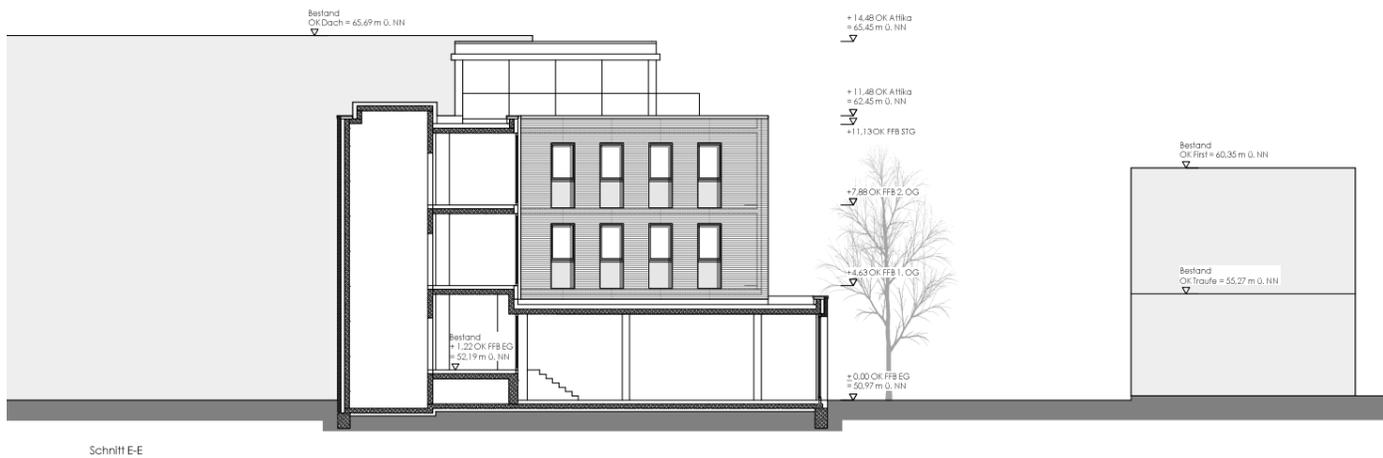
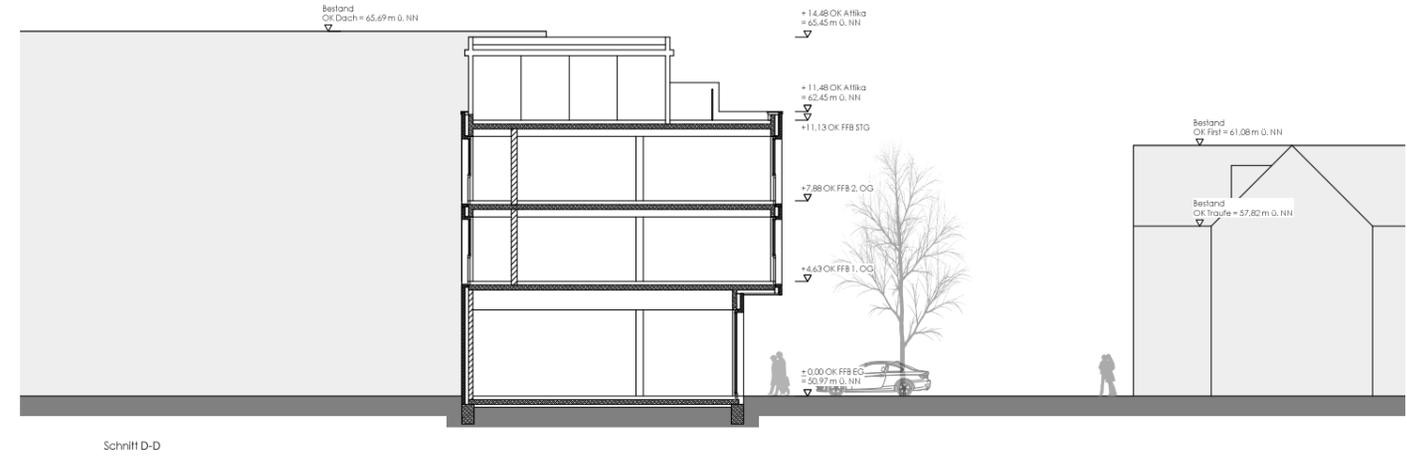
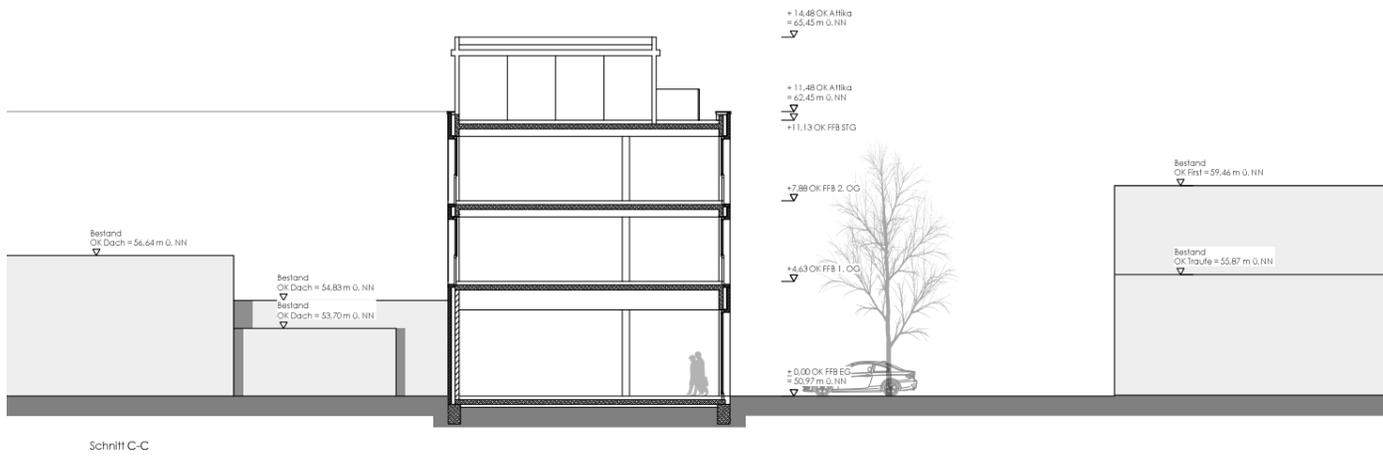
ANSICHTEN WEST UND SÜD

ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN

FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



SCHNITTE

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN
FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN

FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN

FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

BAUMASSNAHME NEUSTRASSE / MÜHLENSTRASSE



ARCHITEKT ANSGAR HUSTER

HINTERM HAGEN 12 59348 LÜDINGHAUSEN
FON: 02591-980055 FAX: 02591-980057

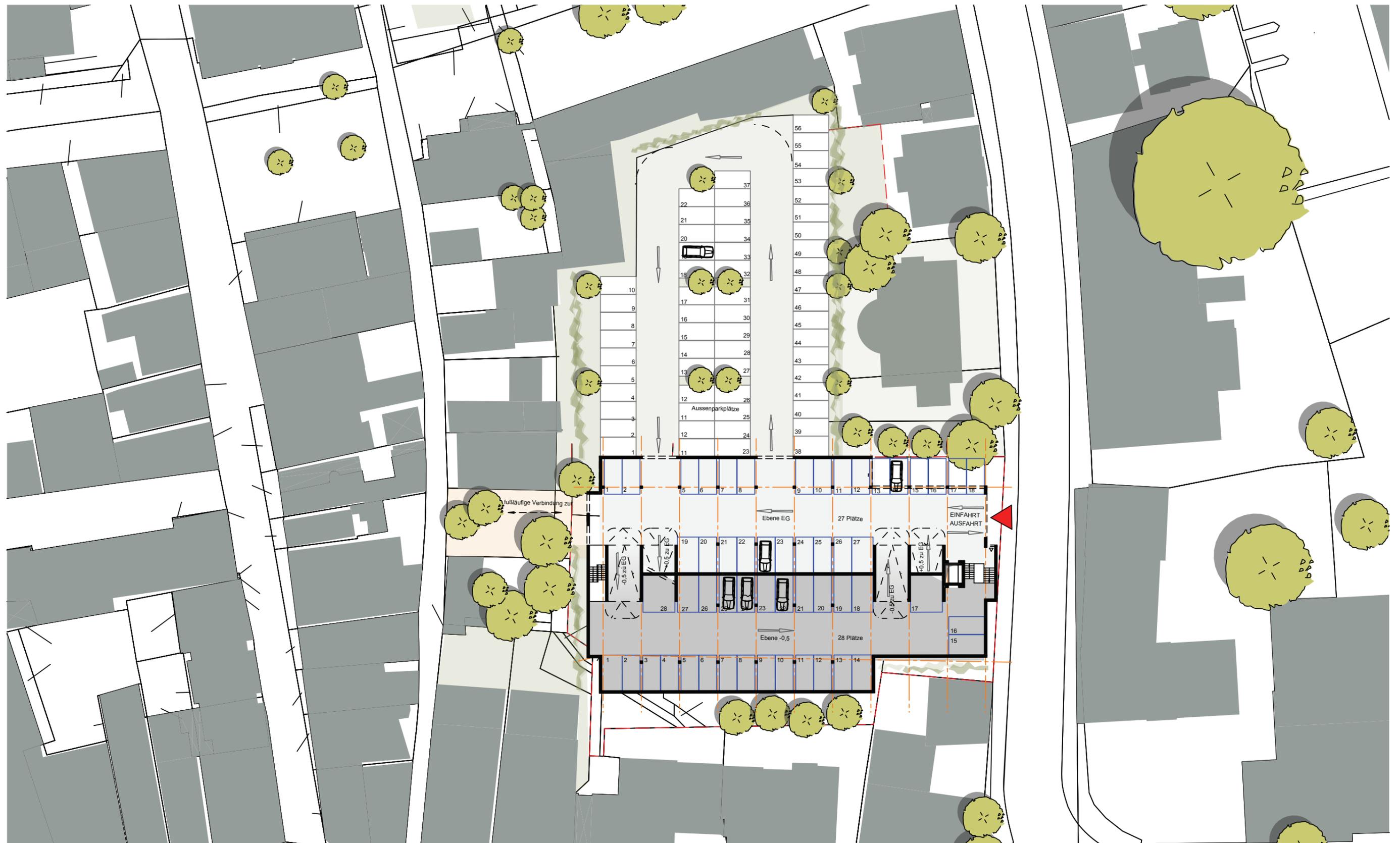
Machbarkeitsstudie:
Parkhaus am Ostwall



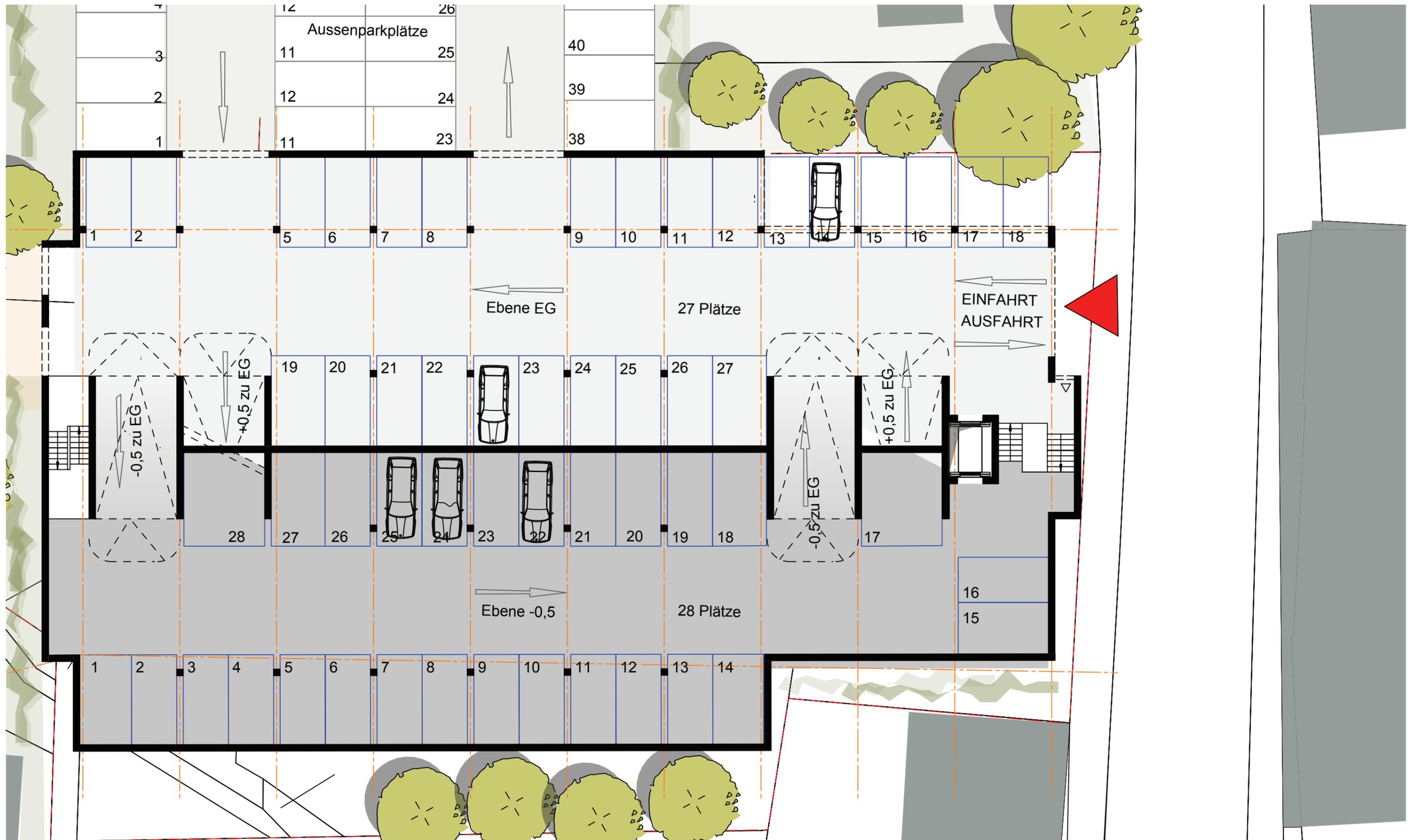
Grundstück Parkplatz Ostwall



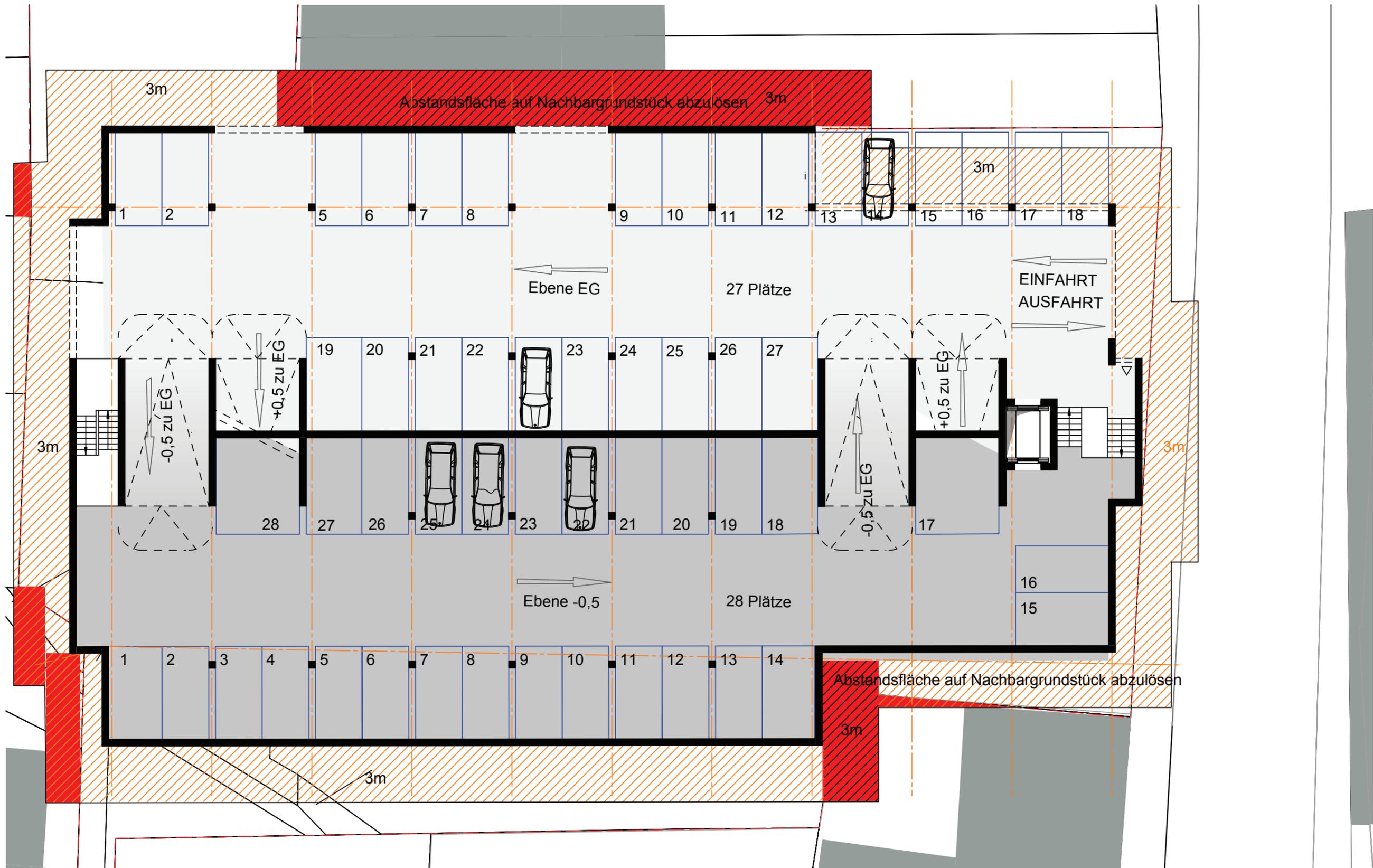
Lageplan 1:500



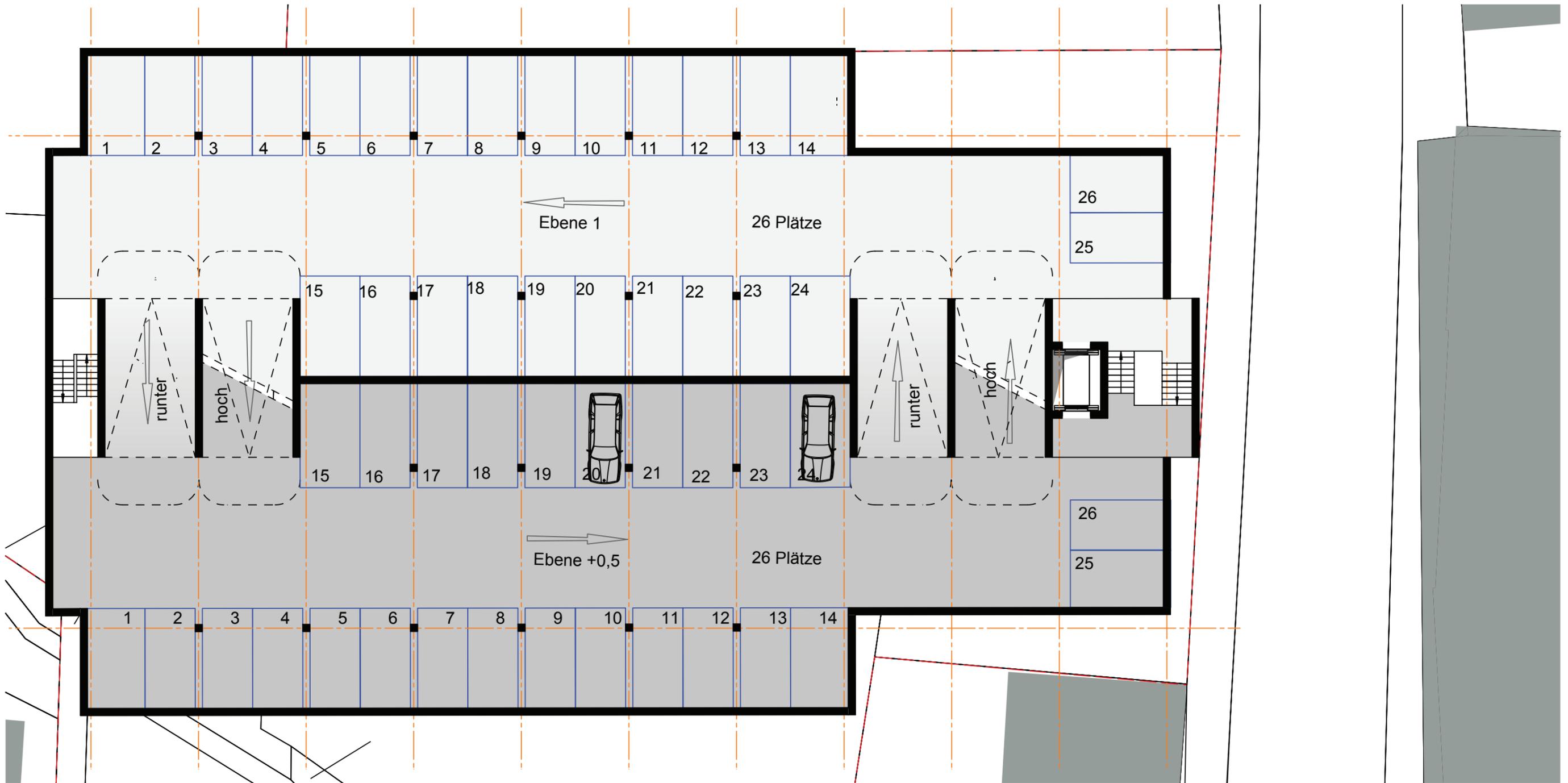
Ebene EG 1:200



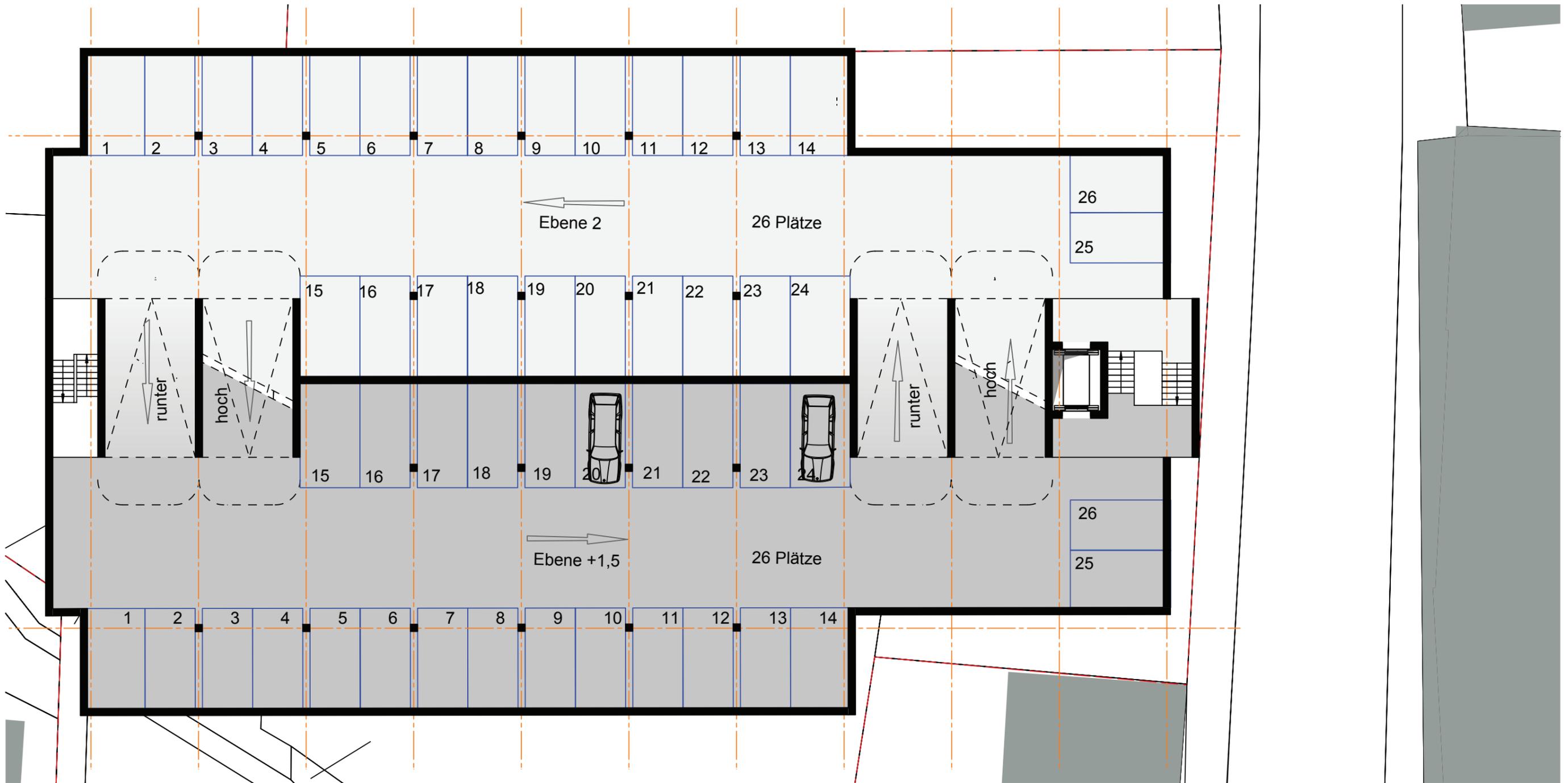
Abstandsflächen 1:200



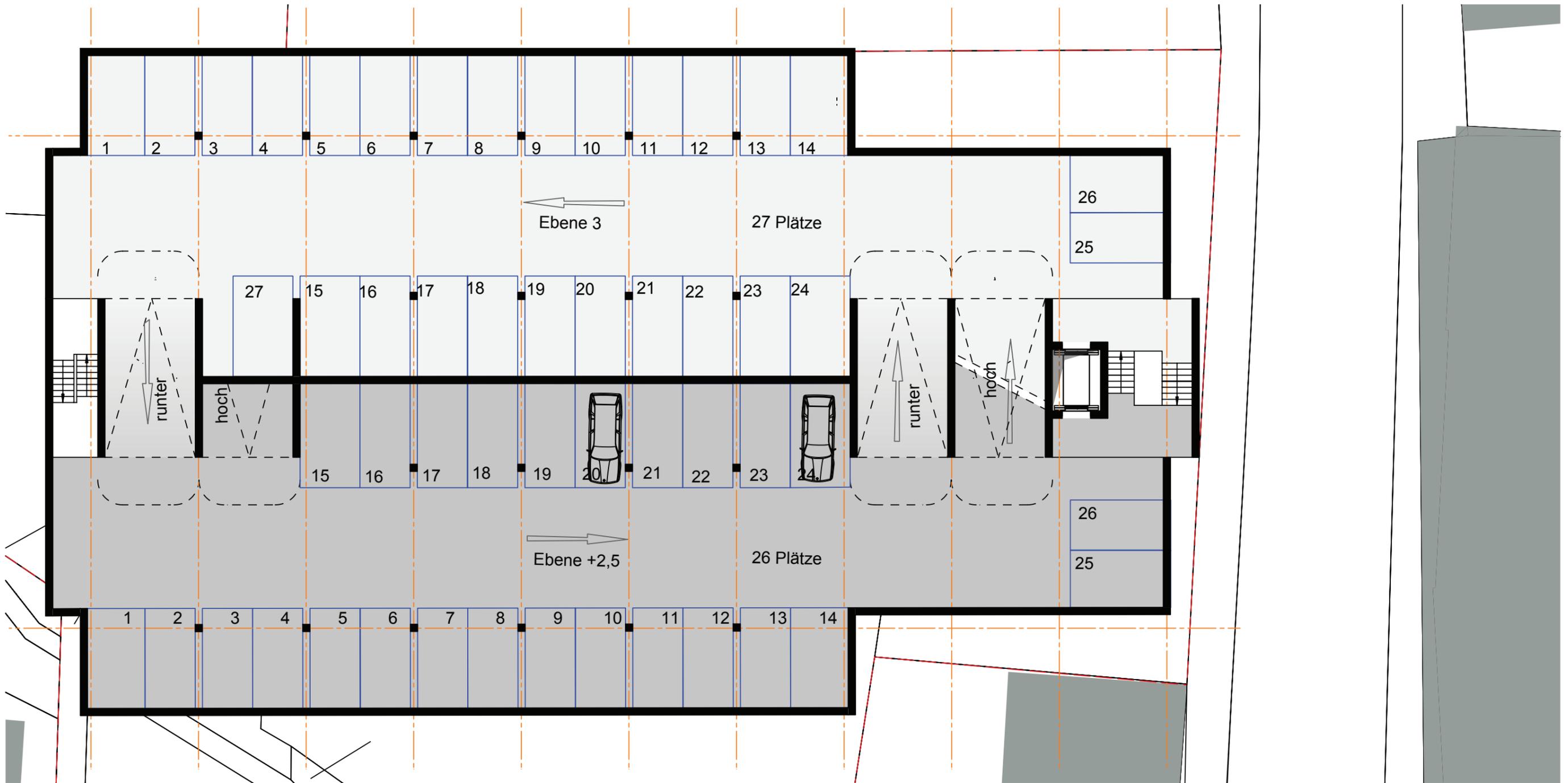
Ebene 1 1:200



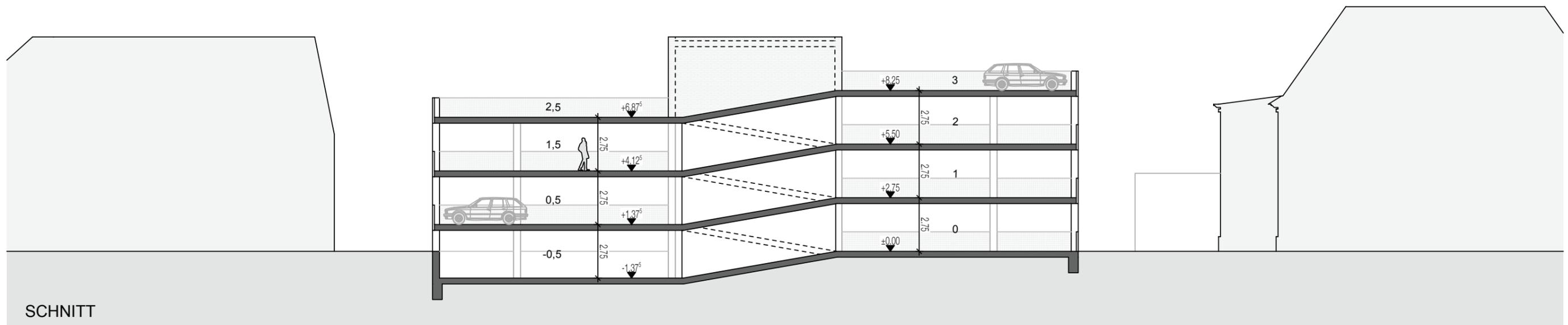
Ebene 2 1:200



Ebene 3 1:200



Schnitt Quer 1:200



Ansicht Ostwall 1:200



Übersicht Stellplätze

Parkplätze Parkhaus

Ebene -05	28 Stellplätze
Ebene EG	27 Stellplätze
Ebene +05	26 Stellplätze
Ebene +1	26 Stellplätze
Ebene +1,5	26 Stellplätze
Ebene +2	26 Stellplätze
Ebene +2,5	26 Stellplätze
Ebene +3	27 Stellplätze

Gesamt Stellplätze Parkhaus	212 Stellplätze
-----------------------------	-----------------

Stellplätze im Aussenbereich	56 Stellplätze
------------------------------	----------------

GESAMT 268 Stellplätze

Fassadenbeispiele



Machbarkeitsstudie:
Parkhaus an der Mühlenstrasse
Variante 1 - Split-Level System



Grundstück Turnhalle Mühlenstrasse



Variante 1
Lageplan 1:500



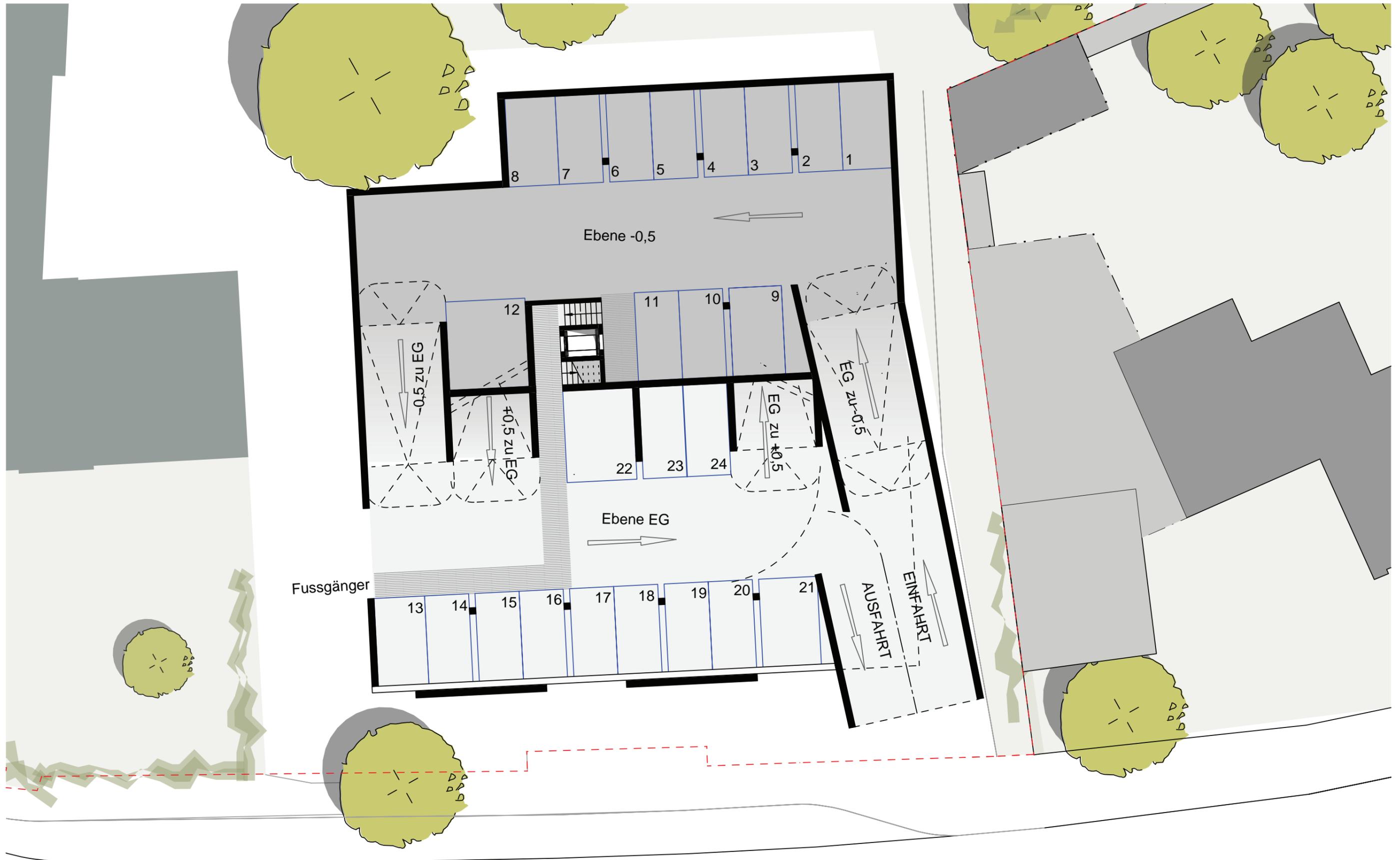
Variante 1

Abstandsflächen 1:500



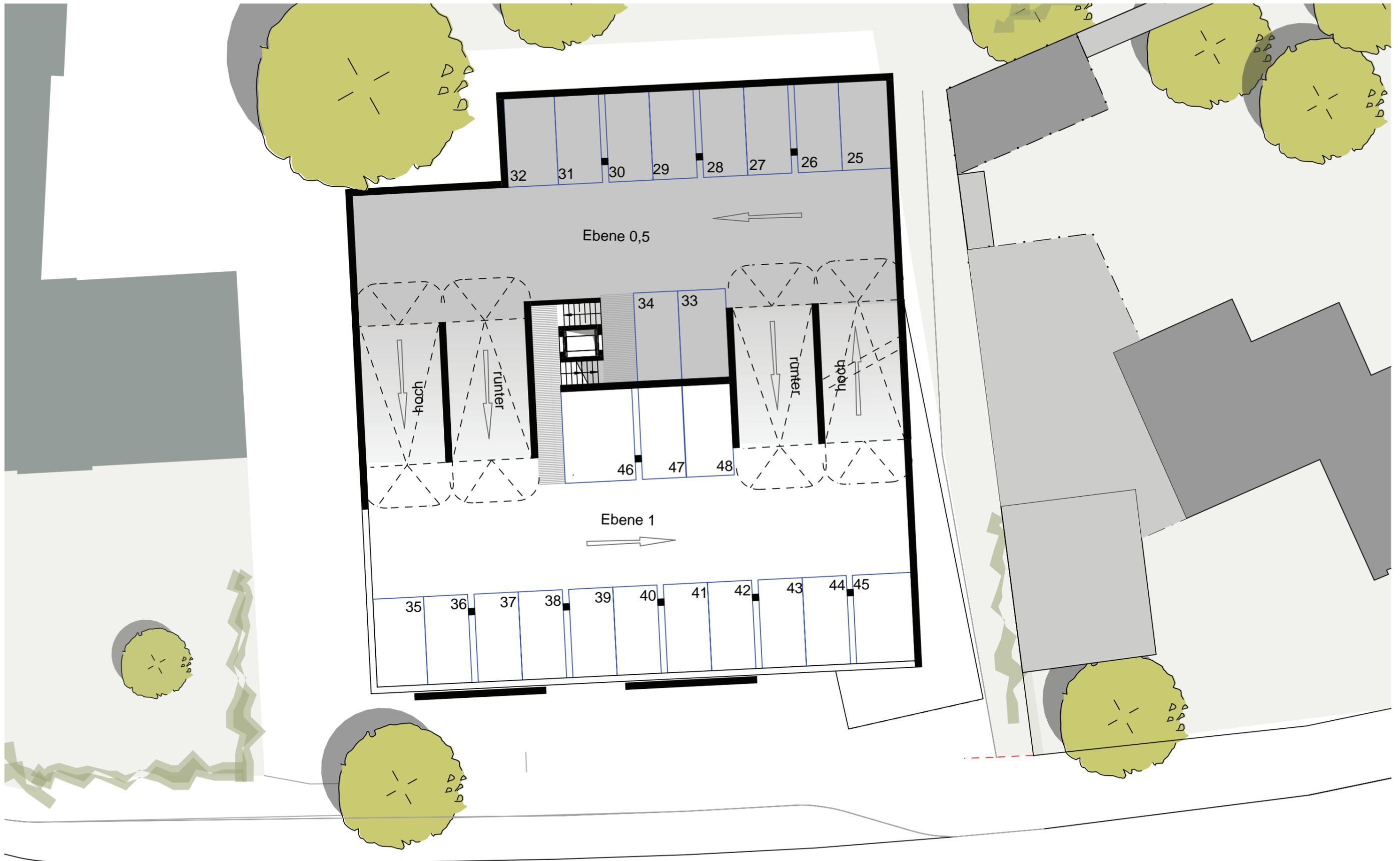
Variante 1

Ebene -0,5 und EG 1:200



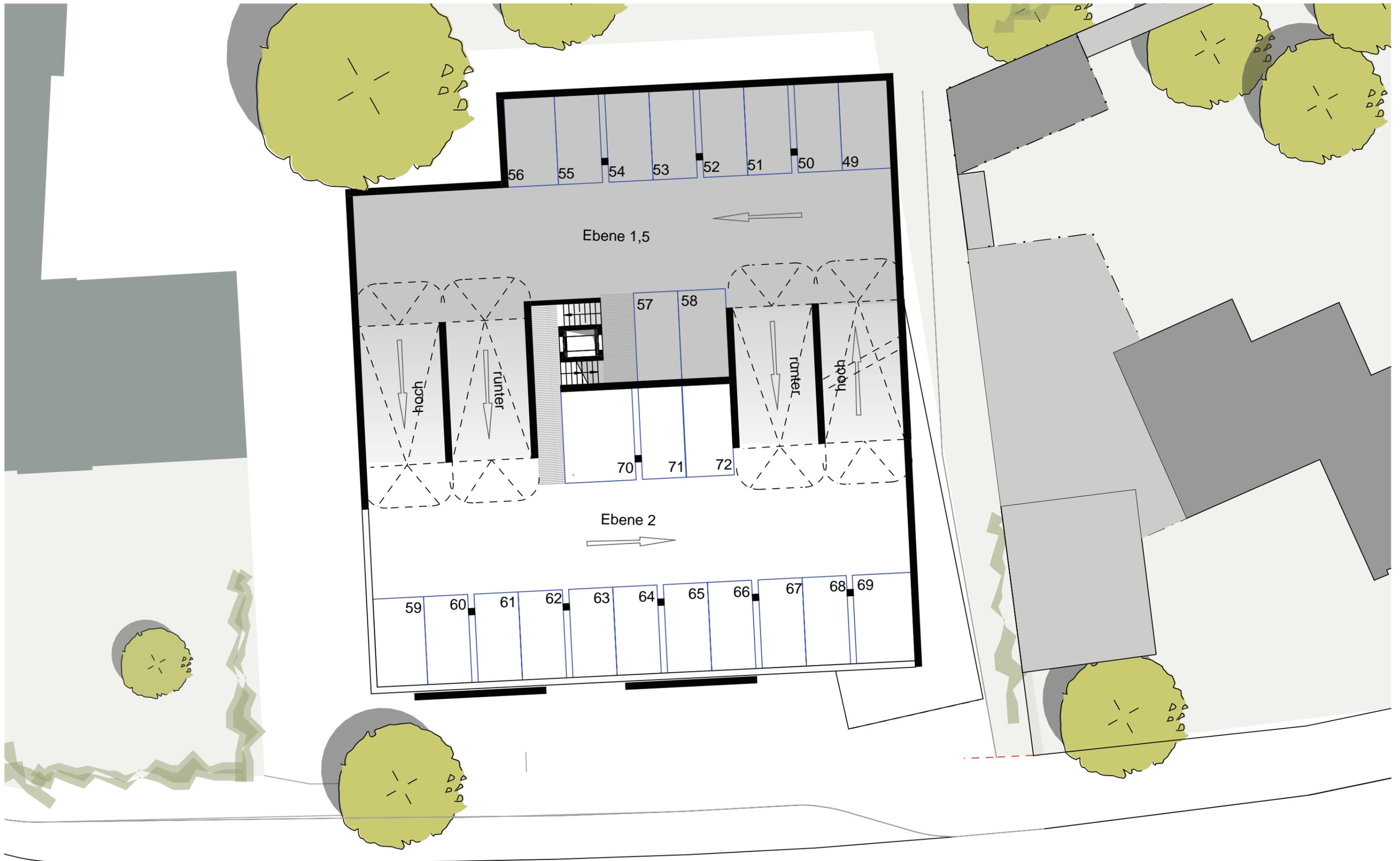
Variante 1

Ebene +0,5 und +1 1:200



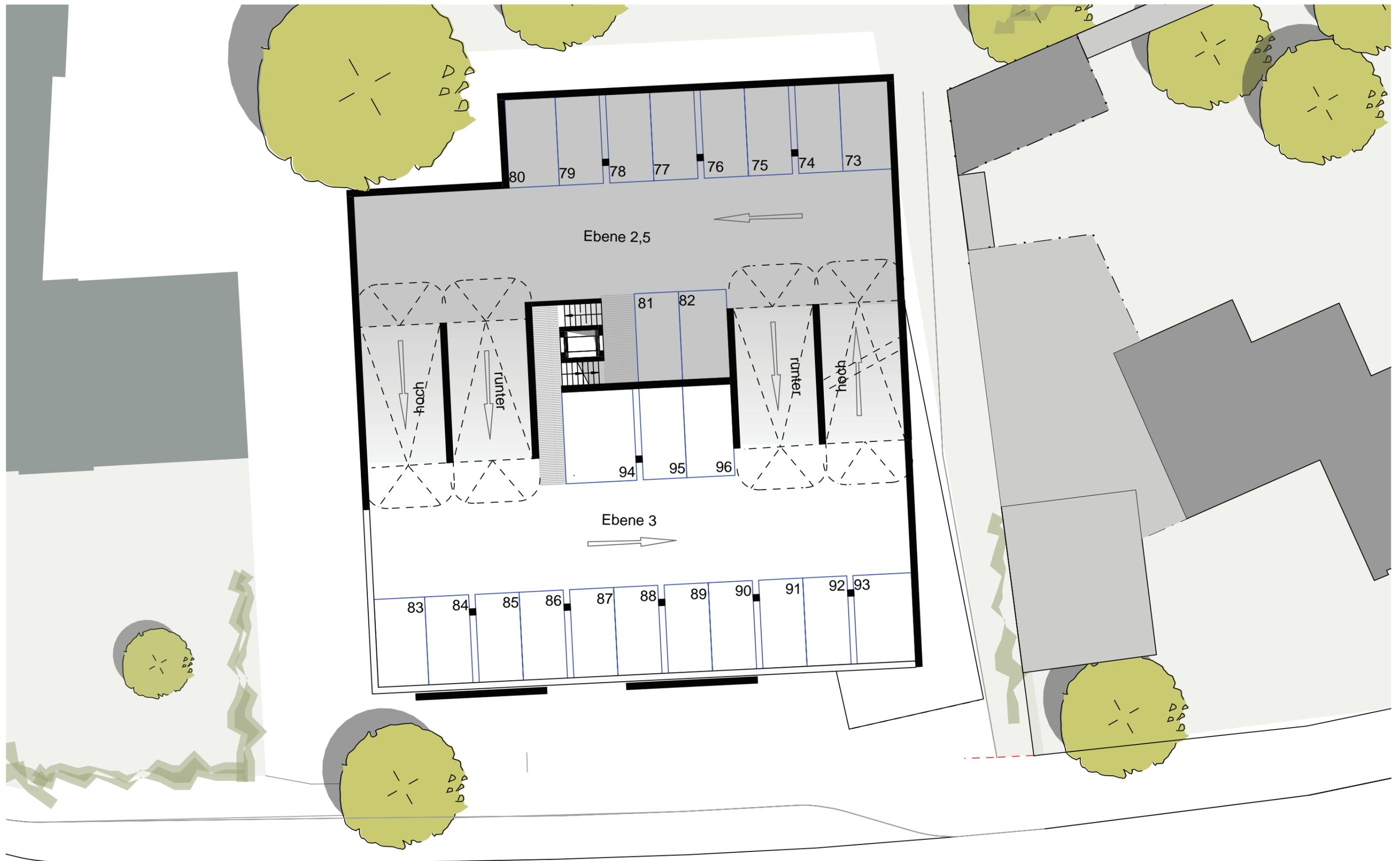
Variante 1

Ebene +1,5 und +2 1:200



Variante 1

Ebene +2,5 und 3 1:200

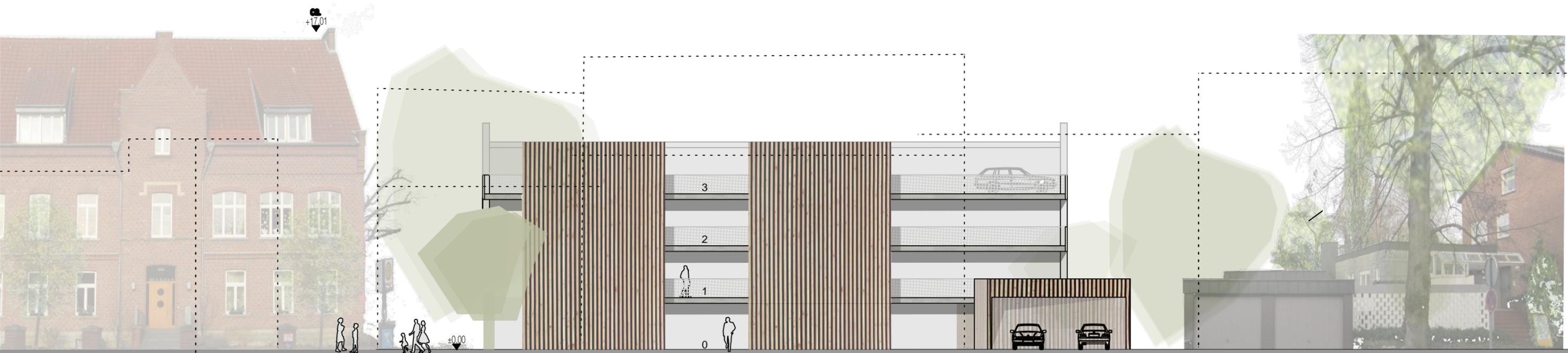


Variante 1

Ebene +3 und +3,5 1:200

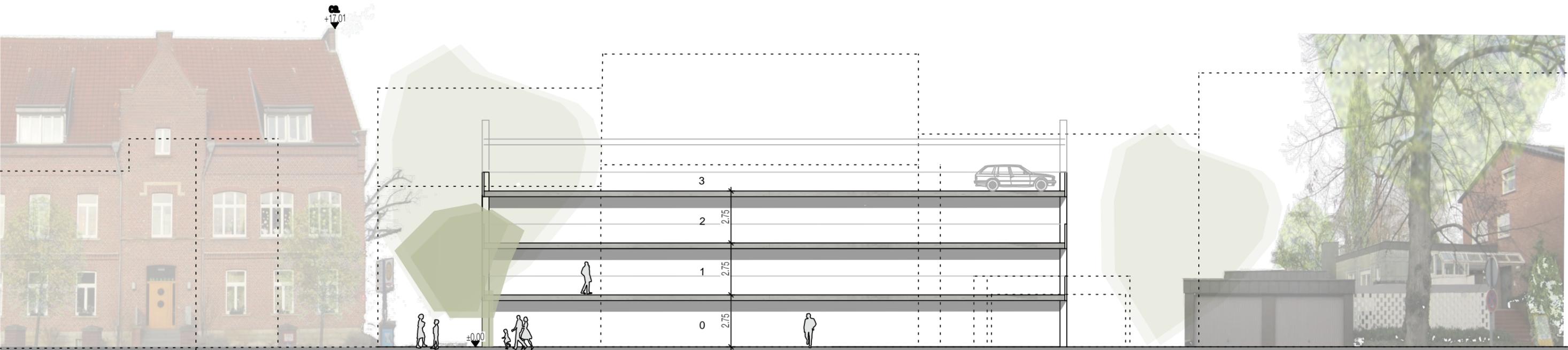


Variante 1
Ansicht Ostwall 1:200



Variante 1

Schnitt Quer 1:200



Variante 1
Übersicht Stellplätze

Parkplätze Parkhaus

Ebene -0,5	12 Stellplätze
Ebene EG	12 Stellplätze
Ebene +05	10 Stellplätze
Ebene +1	14 Stellplätze
Ebene +1,5	10 Stellplätze
Ebene +2	14 Stellplätze
Ebene +2,5	10 Stellplätze
Ebene +3	14 Stellplätze
Ebene +3,5	12 Stellplätze

GESAMT 108 Stellplätze

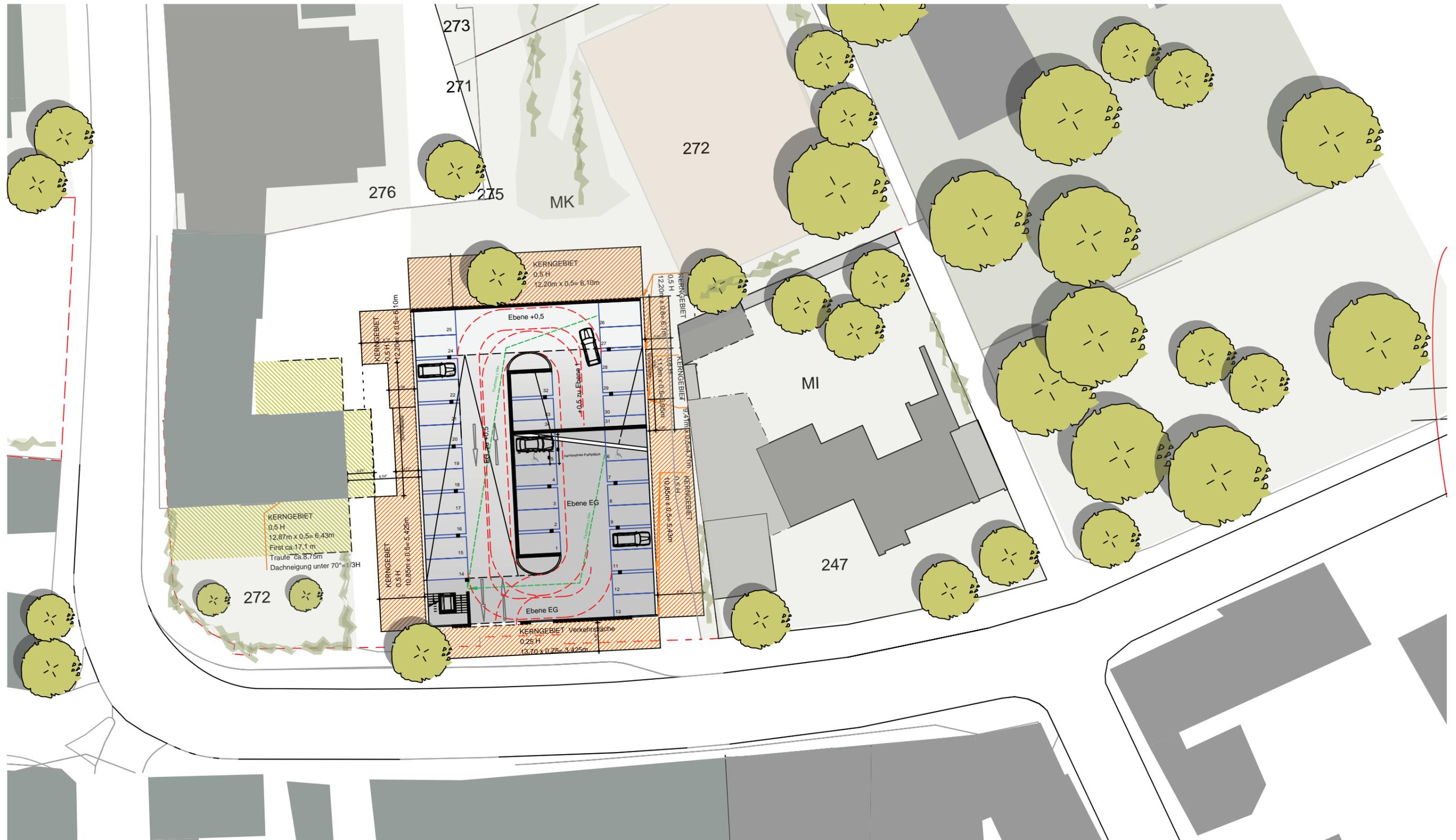
Machbarkeitsstudie:
Parkhaus an der Mühlenstrasse
Variante 2 - Rampensystem

Variante 2
Lageplan 1:500



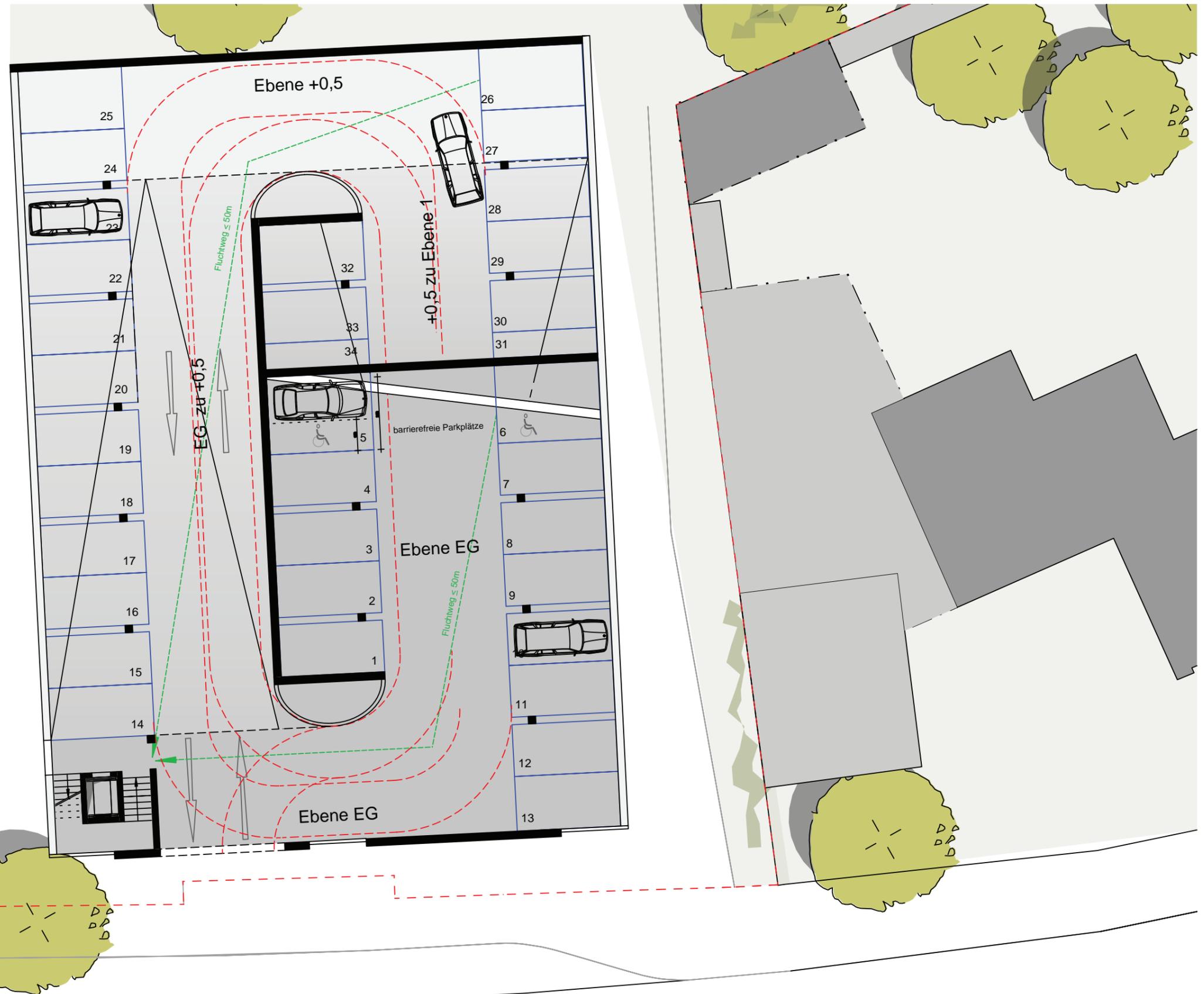
Variante 2

Abstandsflächen 1:500



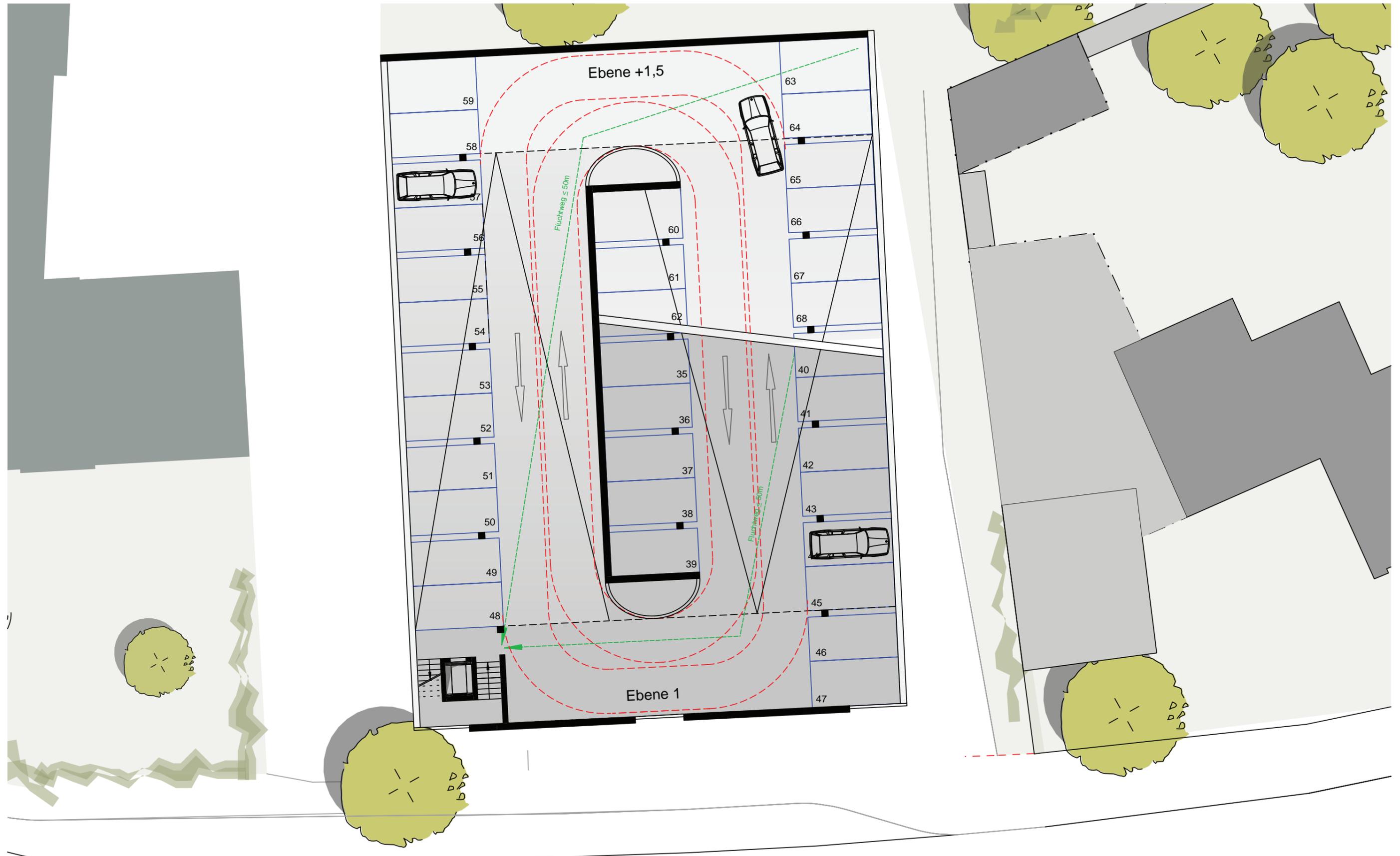
Variante 2

Ebene EG 1:200



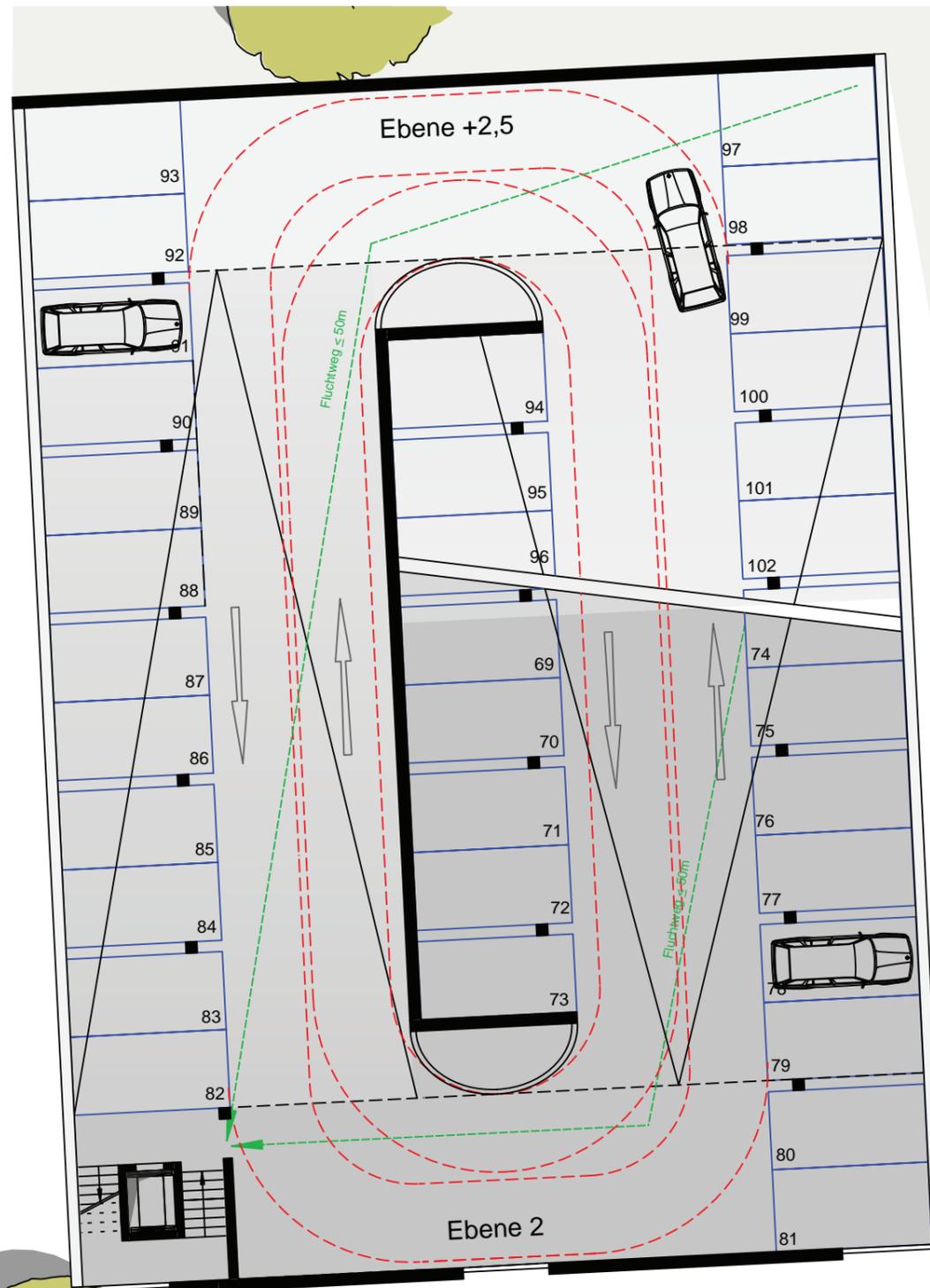
Variante 2

Ebene 1 1:200



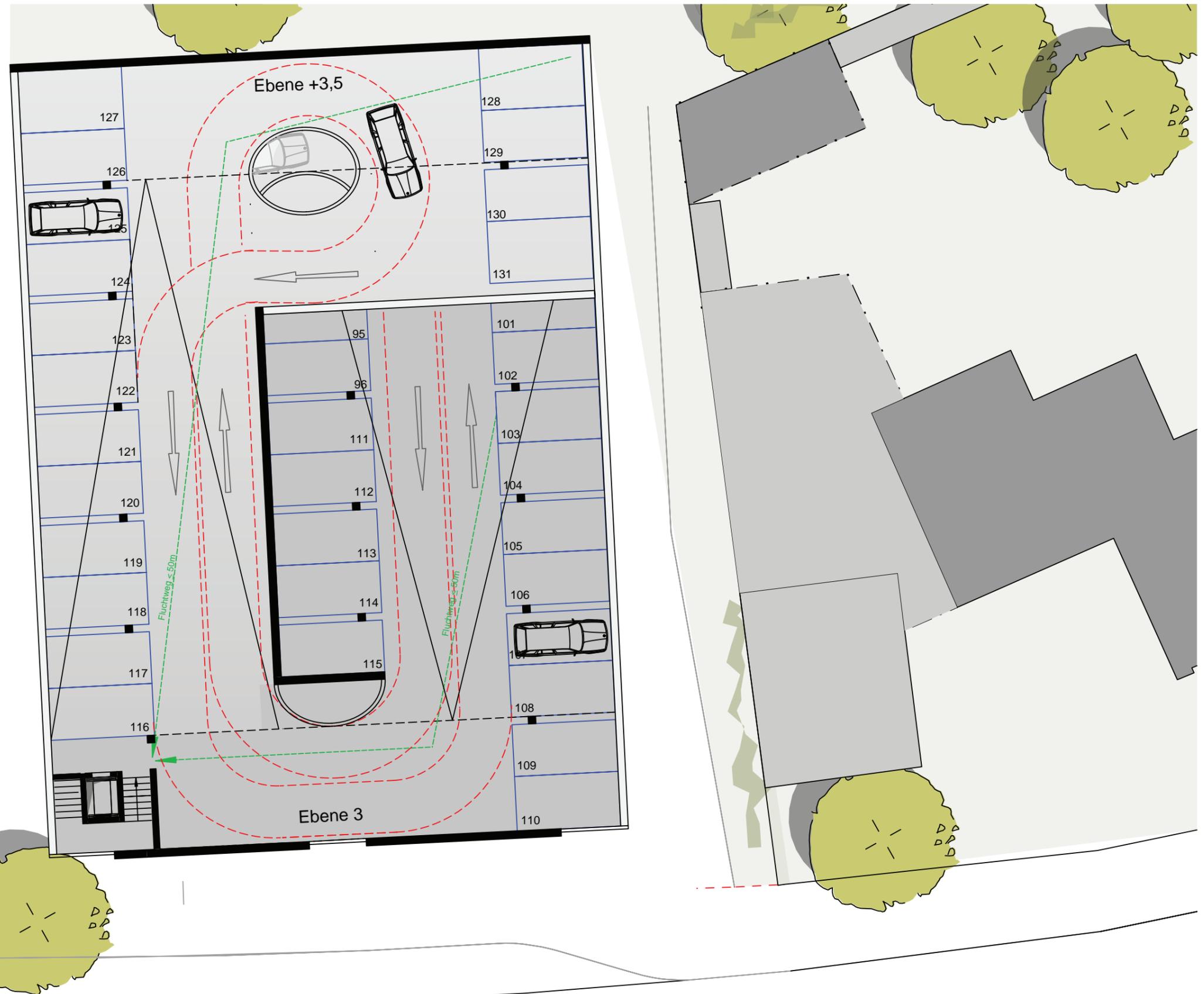
Variante 2

Ebene 2 1:200

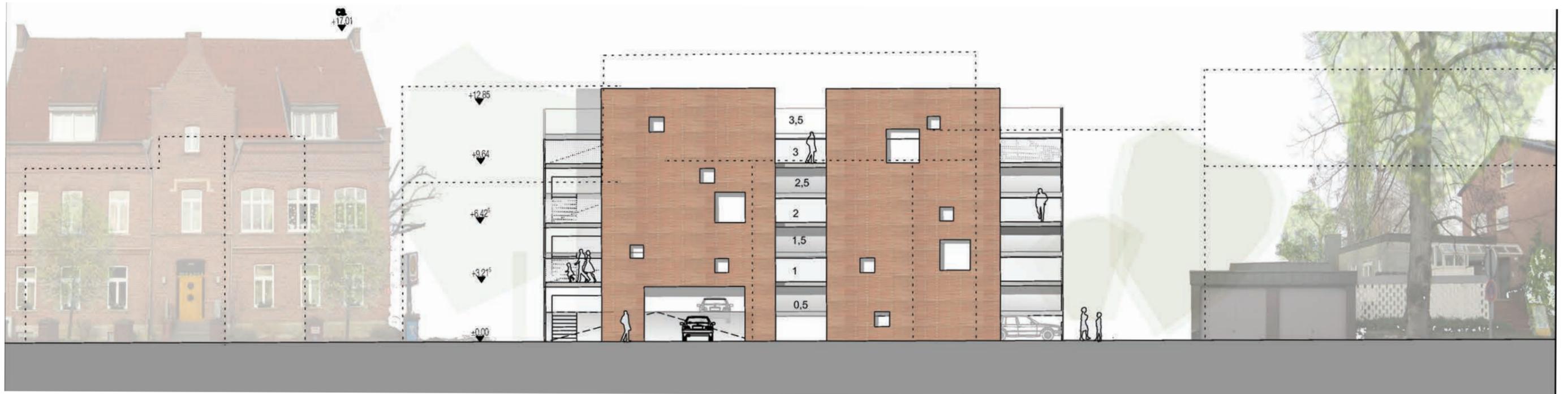


Variante 2

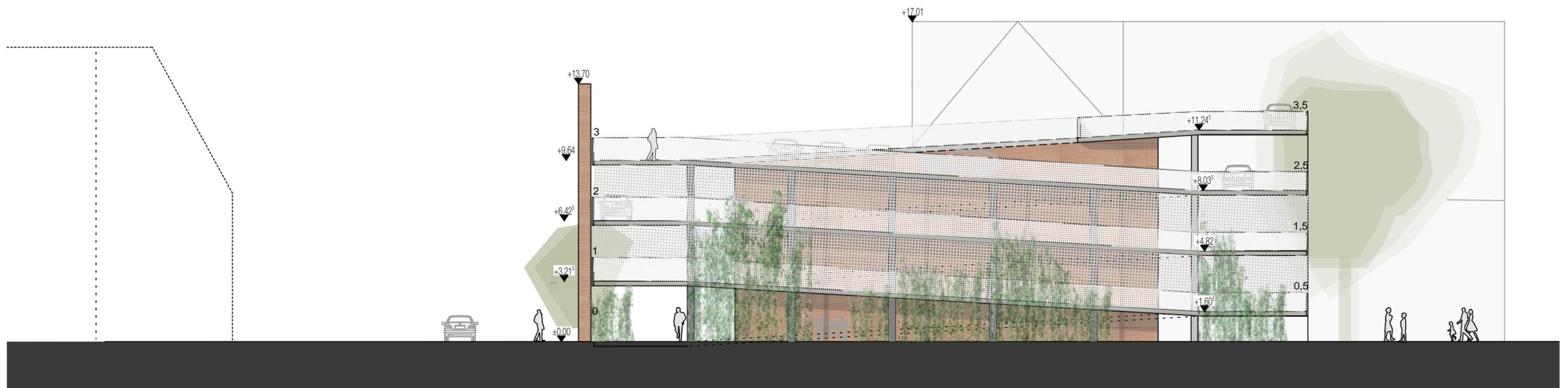
Ebene 3 1:200



Variante 2
Ansicht Ostwall 1:200



Variante 2
Schnitt Quer 1:200



Variante 2
Übersicht Stellplätze

Parkplätze Parkhaus

Ebene EG	29 Stellplätze
Ebene +05	22 Stellplätze
Ebene +1	16 Stellplätze
Ebene +1,5	22 Stellplätze
Ebene +2	16 Stellplätze
Ebene +2,5	22 Stellplätze
Ebene +3	4 Stellplätze

GESAMT 131 Stellplätze

Vergleich der Varianten

		Variante auf dem Ostwallparkplatz	Variante 1 Turnhalle Mühlenstrasse	Variante 2 Turnhalle Mühlenstrasse
Grundstück	Grundfläche (optional)	ca. 2350m ² ca. 1310m ²	ca.1780 m ²	ca.1780 m ²
	Ankauf	optional	nicht erforderlich	nicht erforderlich
	Abriss Bestandsgebäude	optional	ja	ja
	fußläufige Anbindung Innenstadt/ Krankenhaus	sehr gut	gut	gut
	aktuelle Nutzung	Parkplatz	Turnhalle/prov. Parkplatz/Schulhof	Turnhalle/prov. Parkplatz/Schulhof
	Städtebauliche Einbindung	Raumkante Strasse wird geschlossen	Raumkante zum Schulhof und zur Strasse wird definiert	Raumkante zum Schulhof und zur Strasse wird definiert
	Anbindung öffentliches Verkehrsnetz	sehr gut	sehr gut	sehr gut
	Gestaltungswert Bestand	hoch	mittel	mittel
Umgebung	Konfliktpotential Umfeld	hoch	mittel	mittel
	direkte Umgebung	Wohnen, Büros, Geschäfte, Gastronomie	Schule, Praxis, Wohnen	Schule, Praxis, Wohnen
System	Parken	Split-Level	Split-Level	Rampenparken
Gebäude	Grundfläche	1710 m ²	1065 m ²	1076 m ²
	Geschossigkeit	+3	+3,5	+3,5
	Untergeschoss	-0,5	-0,5	-
	Abstandsflächenkonflikt -> Ablöse	ja	nein	nein
Stellplatzanzahl	Parkplatz Bestand 1	75	20	20
	Parkplatz Bestand 2	12		
	Garagenhof Bestand	14		
	Schotterparkplatz Bestand	16		
	SUMME BESTAND	117	20	20
	Parkhaus Planung	212	108	131
	Parkplatz Planung optional	56	-	-
	SUMME NEU	278	108	131
		Zugewinn durch Planung Parkhaus	137	88
	Zugewinn Parkhaus und -Platz	161		



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Neustraße
Gesundheitscampus

- weiteres Vorgehen -

- KEPS am 19. Februar 2015 -

Ausprägung des Bebauungsplanes Neustraße - Gesundheitscampus -

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
 - > für konkrete Investitionsvorhaben
 - > mit verpflichtendem Durchführungsvertrag
(Art und Umfang des Vorhabens, Fristen etc.)

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB**
 - für Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung
 - bei überbauten Flächen <20.000 m²
 - bei nicht-UVP-pflichtigen Vorhaben
 - > kein Erfordernis Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
 - > kein Erfordernis Umweltbericht

- **-> einstufiges (!) beschleunigtes Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung möglich (hat aber ohnehin bereits im März 2007 stattgefunden)**

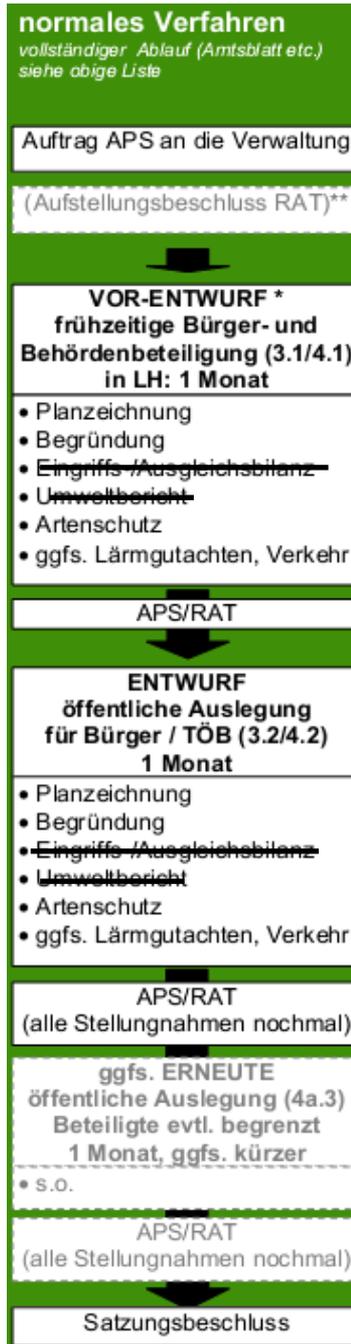
Vorhabenbezogener Innenbereichs- Bebauungsplan Neustr. Gesundheitscampus

-> bereits absolviert

aktuell - - - - ->

-> steht an,
incl. Begründung,
Lärmschutzgutachten,
Durchführungsvertrag

-> bis zum Satzungsbeschluss



Innenbereichs- Bebauungsplan für das Parkhaus

← - - - - - aktuell

- > zunächst Grundsatz-entscheidung Standort Ostwall oder Turnhalle
- > ebenfalls als Innenbereichs-BPlan zulässig
- > steht an,
incl. Begründung,
Lärmschutzgutachten

-> bis zum Satzungsbeschluss



der nächste Schritt: das Genehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben Gesundheitscampus

- bereits jetzt Abstimmung der Planung für den Bauantrag mit dem Kreis Coesfeld
- auf Grundlage des dann noch laufenden BPlan-Verfahrens schon Bauantrag beim Kreis Coesfeld

parallele Bearbeitung

- Baugenehmigung durch den Kreis Coesfeld, wenn
 - a) Satzungsbeschluss BPlan getroffen / Rechtskraft
 - b) alle inhaltlichen Voraussetzungen erfüllt sind



„GesundheitsCampus Neustraße“

Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung
19.2.2015

Dipl.-Kfm. B. Nolte, Regionalgeschäftsführer



Ausgangssituation

- Wirtschaftlich schwierige Situation des St. Marien-Hospitals in den 2000er-Jahren
- Trägerwechsel in 2008
- **Strategischer Ansatz**
 - Restrukturierung des Leistungsangebots
 - Ausbau der Altersmedizin mit Geriatrie und Geriatrischer Rehabilitation
 - Diversifizierung in der Chirurgie
 - Auf- und Ausbau eines Netzwerks von Leistungsanbietern, vorzugsweise am Standort des Hospitals

Entwicklung bis heute I

- Steigerung der Patientenzahlen um ca. 32 %
- Etablierung des Zentrums für Geriatrie (stationär wie tagesklinisch) und Geriatriische Rehabilitation (ca. 40 belegte Betten tagesdurchschnittlich)
- Angebotserweiterung in der Chirurgie durch die Sektion Wirbelsäulenchirurgie sowie Plastische Chirurgie
- Anstieg der Mitarbeiterzahl auf dem Campus um 22 % (von 460 auf 564)
- Neubau mit 2 Stationen und einem Investitionsvolumen von ca. 8 Mio. €
- Das Krankenhaus schreibt **schwarze Zahlen**

Chance für Klinikverbund sinkt

Bieter müssen bis Ende der Woche ihre Konzepte vorliegen

-res- GREVEN/EMSDETTEN/STEINFURT. Knapp zwei Wochen vor Ende des vorläufigen Insolvenzverfahrens des Ckt-Verbunds, unter dessen Dach die Krankenhäuser in Greven, Emsdetten und Borghorst arbeiten, ist die Zukunft einer der größten medizinischen Einrichtungen im Münsterland ungewiss. Die Chancen, dass tatsächlich alle Standorte von einem neuen Eigentümer erhalten bleiben, sind nach Einschätzung eines Insiders geschrumpft. Von fünf Bietern sehe nur noch einer diesen Verbund vor. Klar ist danach jetzt schon, dass die kleineren Klinikstandorte in



Das Krankenhaus in Greven steht wirtschaftlich am besten da.

Foto: -pbe-

Altenberge und Laer geschlossen werden müssen. Ebenfalls zur Disposition steht wohl die geburtshilfliche Abteilung des Marien-Hospitals in Borghorst.

Die Konzepte der Bieter sollen bis zum Ende der Woche vorliegen, um dann in der letzten Februarwoche durch den vorläufigen Gläubigerausschuss verabschiedet zu werden. Größte Chancen werden der Franziskus-Stiftung und der Uniklinik Münster (UKM) eingeräumt.

Seit mehr als zwei Jahren ist der Ckt-Krankenhausverbund erfolglos auf der Suche nach einem neuen Partner. Durch die Einleitung eines vorläufigen Insolvenzverfahrens zum Ende des Jahres wurde das ganze Verfahren noch einmal auf Null gedreht. An den Ckt-Standorten arbeiten 1200 Menschen.

Entwicklung bis heute II

- Ansiedlung von 3 Facharztpraxen
- Ansiedlung eines ambulanten Therapiezentrums mit ergo- und physiotherapeutischen Leistungen sowie einem logopädischen Angebot
- Ausweitung der Frühförderstelle der Kinderheilstätte Nordkirchen
- Ausbau Essen auf Rädern
- Stationierung des Notarzteinsatzfahrzeuges
- ...

Alle räumlichen Kapazitäten auf dem
Krankenhausgelände sind ausgeschöpft!
- aber weitere Nachfrage!!!

Rahmenbedingungen

- Rahmenbedingungen im Gesundheitswesen werden sich weiter verschlechtern
 - Weitere Verschärfung des Wettbewerbs durch eine ganze Reihe von Gesetzesvorhaben
 - Krankenhausplanung des Landes benachteiligt kleinere Krankenhäuser
 - unzureichende Investitionsförderung durch das Land NRW
- Demographische Entwicklung
 - Patienten
 - MitarbeiterInnen
 - Niedergelassene Ärzte



Die Gesundheitsversorgung der Zukunft ist nur im Netzwerk aller Anbieter sicherzustellen!



Konsequenz

- Ausbau des bestehenden Netzwerks
- Schaffung weiterer Flächen zur Ansiedlung von Partnern aus dem Gesundheitswesen
- Erarbeitung einer inhaltlichen Konzeption
- Rückgriff auf das bauliche Projekt aus dem Jahr 2007/2008
- Suche nach einem Investor:
Herr Franz-Bernhard Tenberge



Auswirkungen

- Die Wettbewerbsfähigkeit des Krankenhauses wird weiter gestärkt.
- Der Campus ist attraktiv für MitarbeiterInnen.
- Es werden weitere Arbeitsplätze geschaffen (Jobmaschine Gesundheitswesen).
- Arztsitze können in Lüdinghausen gehalten bzw. nach Lüdinghausen zurückgeholt werden.
- Die Infrastruktur der Stadt Lüdinghausen wird gestärkt, die Stadt dadurch attraktiver für Neubürger und Unternehmen.
- Die Umsetzung ist städtebaulich ein Gewinn.

Erwartungen

- Hilfestellung bei der Parkplatzfrage
 - Lösung zentral für die Attraktivität des Objektes sowohl bei potentiellen Mietern wie später bei den Patienten und Kunden
 - ohne Parkplätze keine Umsetzung
- Zügiges Verfahren wg. Zeitdruck bei potentiellen Interessenten