



# health port

*Gateway Gardens / Frankfurt am Main / Flughafen*

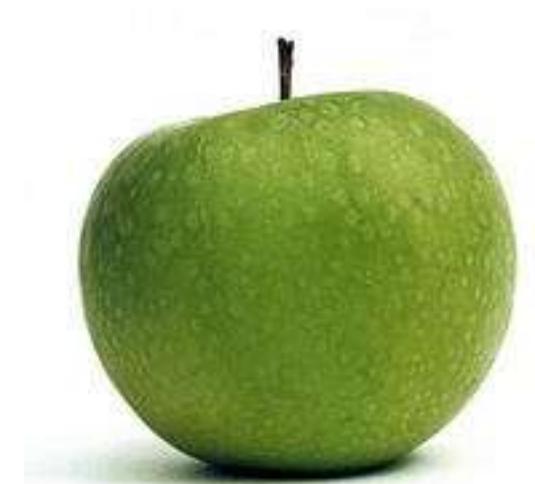


Präsentation

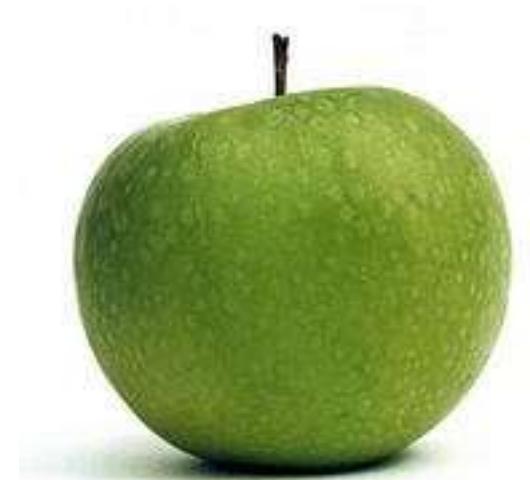
- Präsentationsaufbau- und -ablauf

## Inhalt

- **Gesundheitsmarktplatz**
- **Wirtschaftliche Konzeption**
- **Architektonische Konzeption**
- **Weitere Vorgehensweise**



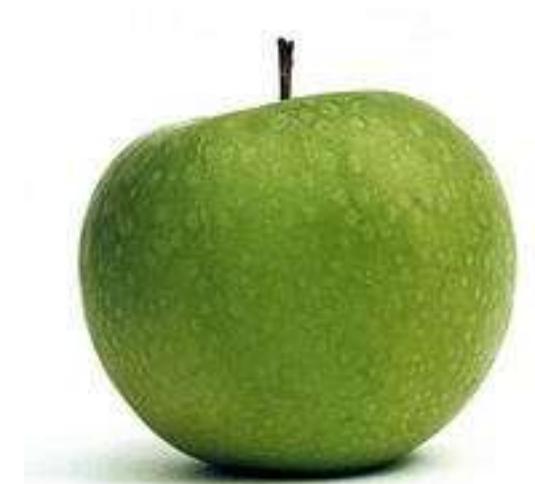
# Gesundheitsmarktplatz



## ■ Gesundheitsmarktplatz

### Das Gesundheitsmarktplatz-Konzept

- Jeder kennt einen **Marktplatz** und dessen dominante **Ausstrahlung** in die Region
- Jeder weiß was er dort findet, wer was anbietet, zu welcher **Qualität**, zu welchem Preis
- Man findet alle wichtigen **Waren**, kompetente Beratung und das alles kompakt und schnell an einem Ort
- Einkaufen macht **Spaß** und wird zu einem freudigen **Erlebnis**



## ■ Gesundheitsmarktplatz

### Das Gesundheitsmarktplatz-Konzept

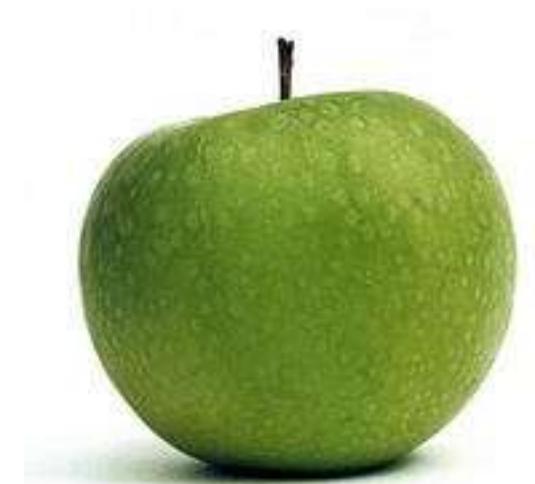
Das **kann** und **soll** unser **Gesundheitsmarktplatz** auch

- Kurzum, er bietet

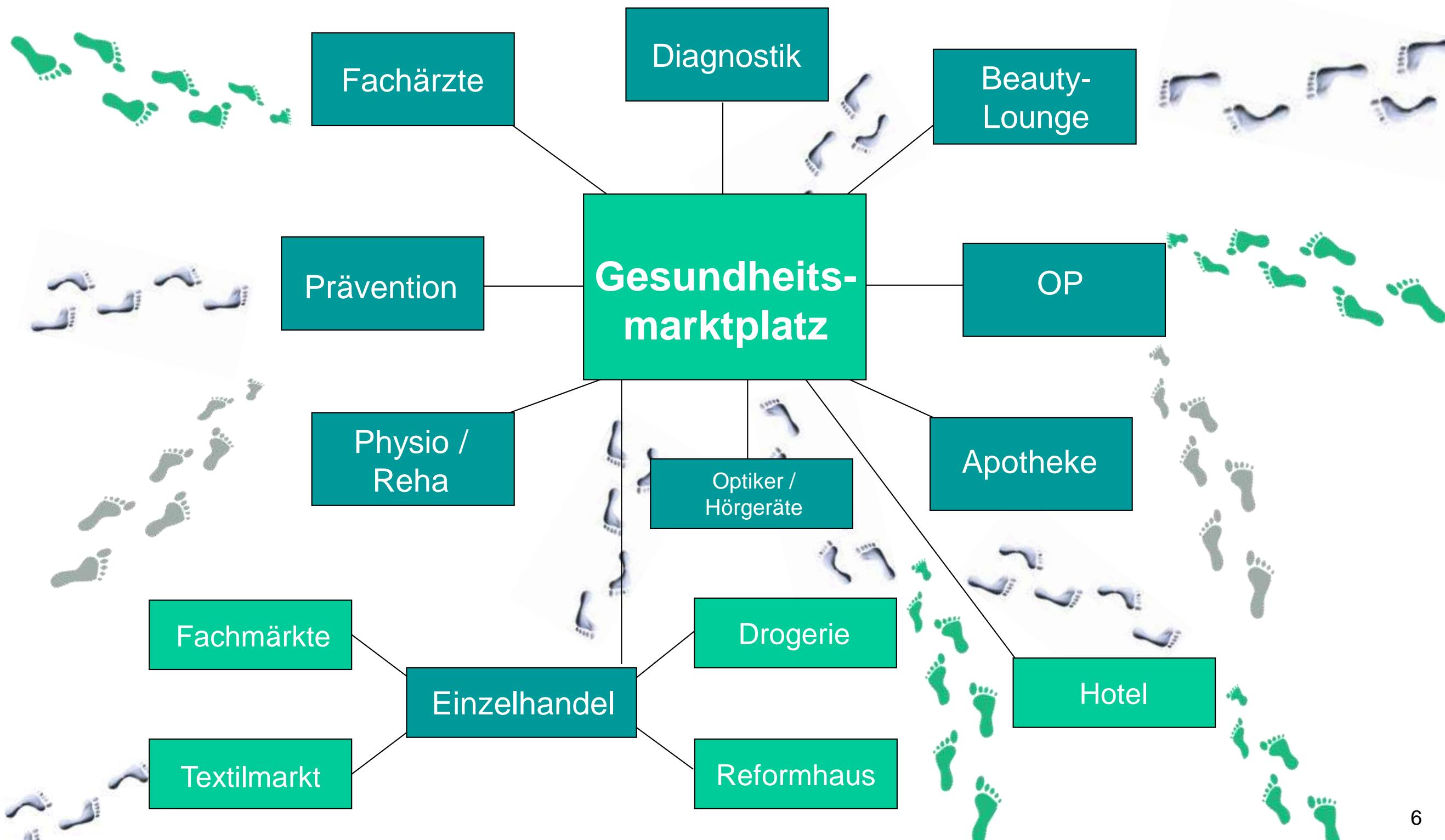
**Zentralität - Vitalität - Qualität = Gesundheit**

- Im Mittelpunkt stehen dabei
  - die **kooperierenden Fachrichtungen**
  - um sie herum alle Dienstleister der Vor- und Nachsorge
  - der großflächige Einzelhandel
  - das repräsentative Hotel und die
  - ausreichenden Parkplätze

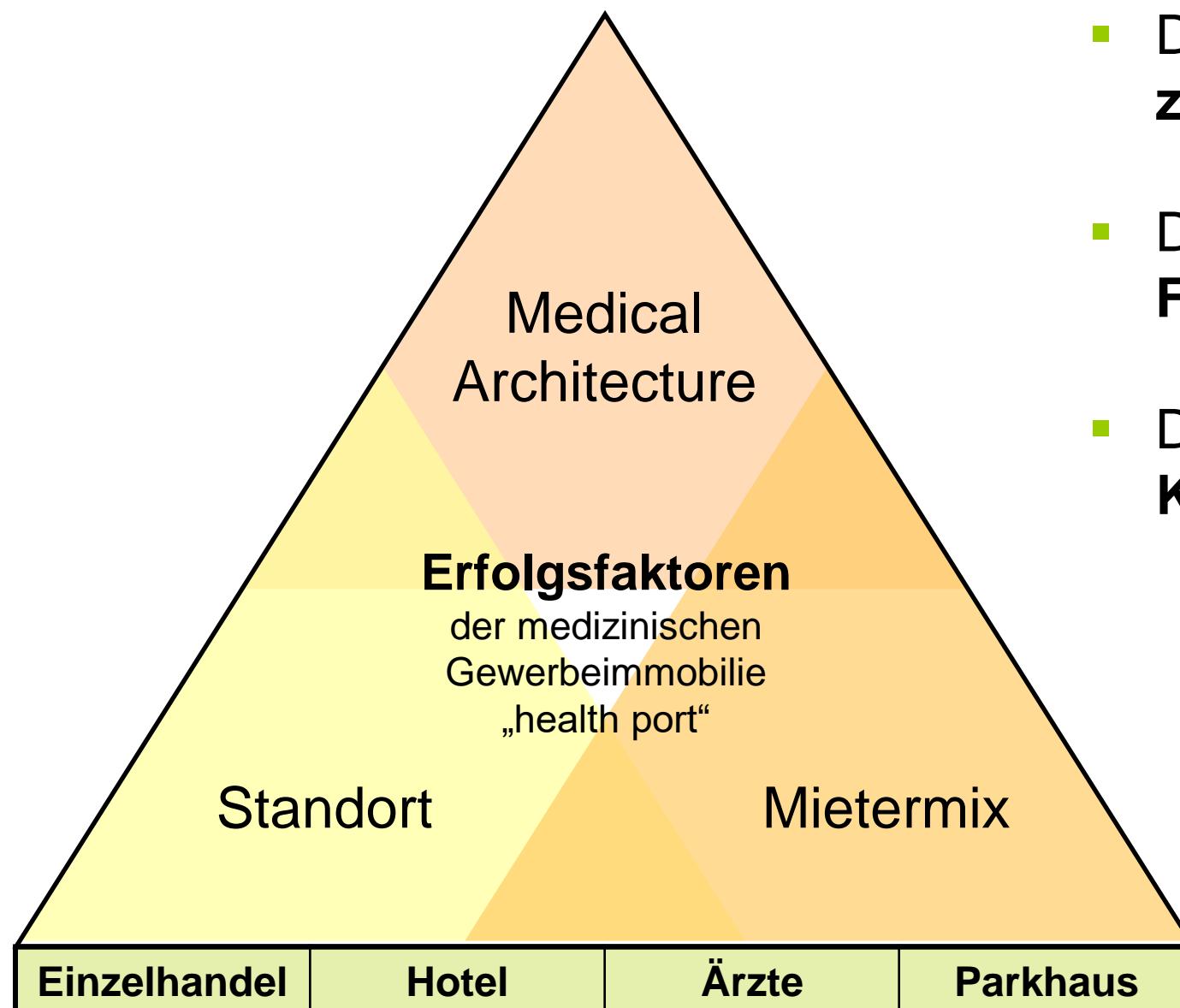
***Schmeckt Ihnen der Apfel vom Wochenmarkt nicht auch immer besser und ist frischer als der vom Supermarkt?***



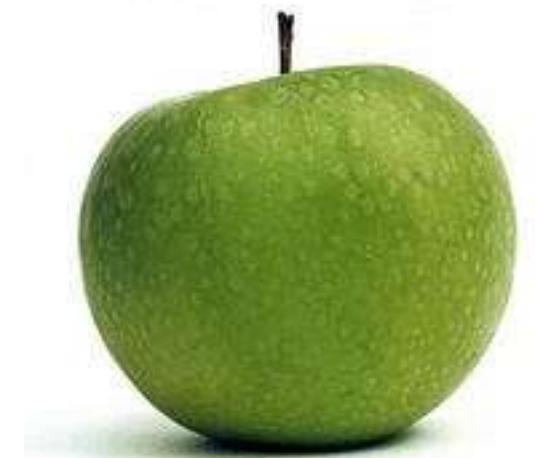
# ■ Gesundheitsmarktplatz



■ Gesundheitsmarktplatz



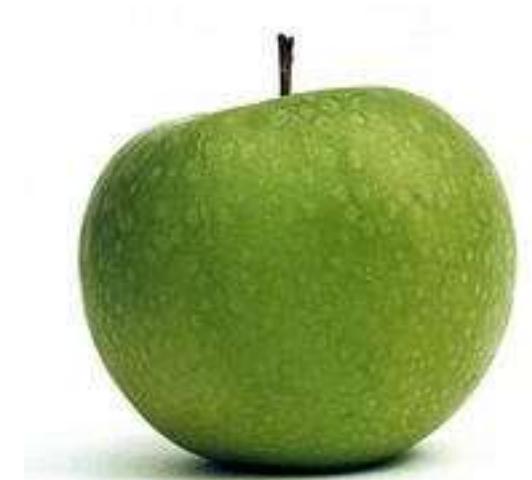
- Die Ärzte sind **solvente** und **zuverlässige Mieter!**
- Die Einzelhändler sind **Frequenzbringer!**
- Das Hotel ist ein wichtiger **Kooperationspartner!**



## ■ Gesundheitsmarktplatz

### Vorteile Ärzte:

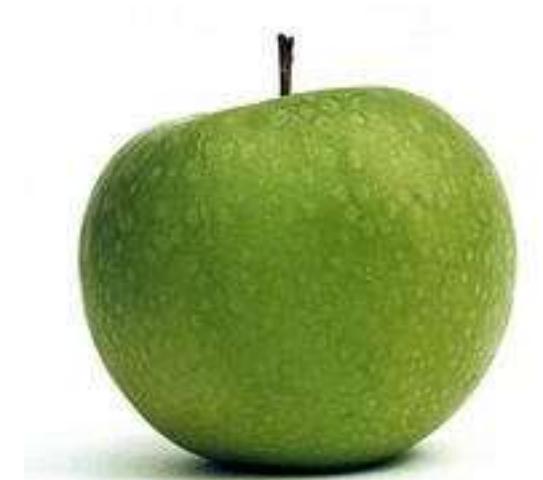
- Patientenbindung durch fachübergreifende Gesamtversorgung
- Patientenzufriedenheit durch Zentrum der kurzen Wege
- Schnelle Erreichbarkeit und ausreichend Parkplätze
- Interdisziplinäre Zusammenarbeit
- Wettbewerbsstärkung und -Sicherung des einzelnen Arztes in einem geschlossenen Konzept
- Hoher Bekanntheitsgrad des „health port“ durch permanentes Marketing
- Zentrales infrastrukturelles Gebäudemanagement
- Langfristige Mietverträge bieten Kosten- und Planungssicherheit
- Flexible, individuell aufteilbare Praxisflächen
- Steigerung des Praxiswertes durch attraktiven Standort
- Kostenreduzierung durch verbesserte Nutzung räumlicher, apparativer und personeller Ressourcen
- Synergieeffekte durch Flächeneinsparung



## ■ Gesundheitsmarktplatz

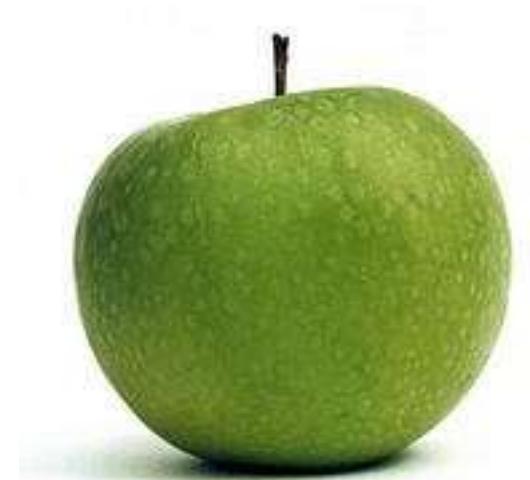
### Vorteile Patienten / Kunden:

- Mehrere sich ergänzende Fachrichtungen unter dem Dach des „health port“ bieten ihren Patienten / Kunden eine umfassende medizinische Gesamtversorgung interdisziplinäre Zusammenarbeit der Ärzte vermieden
- Kurze Wege ersparen dem Patienten Zeit und Kosten (mehrere Arztbesuche – ein Weg)
- Einkaufen der verschriebenen Medikamente einschließlich Freiwahl und anderer gesunder Produkte im Haus
- Präventionssportinstitut
- Zeitraubende Doppelanamnese und Doppeldiagnostik wird durch und Wellnessbereich im Haus
- Verbindung von Arztbesuch mit zeitüberbrückenden Einkaufsmöglichkeiten
- Eigenes Parkdeck und sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sorgen für stressfreien Besuch des „health port“



- Wirtschaftliche Konzeption

# Wirtschaftliche Konzeption



## ■ Wirtschaftliche Konzeption

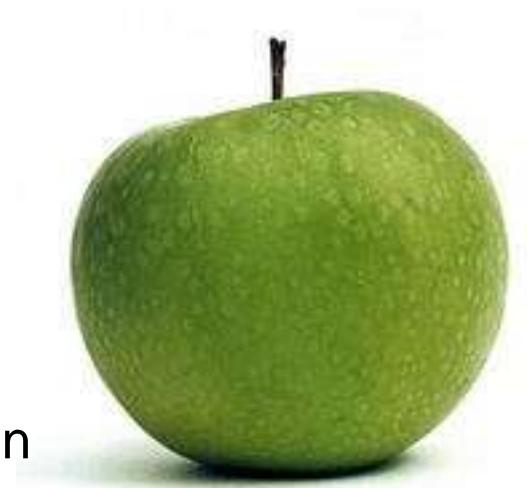
# Erfolg durch zeitgemäße Organisations- und Funktionsstruktur!

### Anforderungsprofil:

- Effizientere Leistungskomplexe zu wirtschaftlichen Preisen durch Vernetzung von medizinischen Leistungsbereichen im Verbund mit der gemeinschaftlichen Nutzung von Geräten und Personal
- Optimierung von Personaleinsatz bei gleichzeitiger Reduzierung von Verkehrsflächen
- Kurze Wege für Patienten zur Erschließung und Nutzung aller Leistungsbereiche

### Ziel:

- Stärkung der Marktposition der beteiligten Partner durch Vorhaltung von qualitätsvollen Leistungen zu wirtschaftlichen und sozialverträglichen Preisen

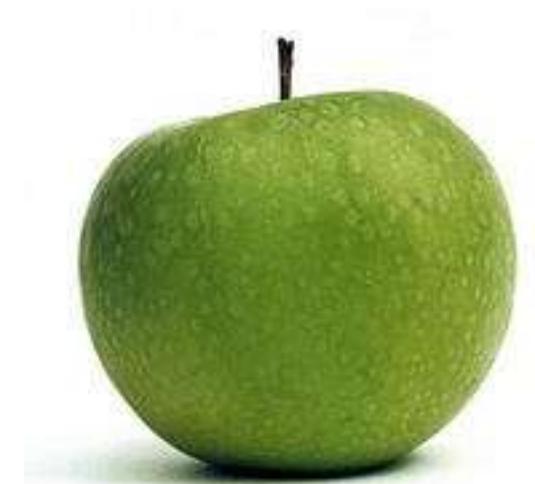


## ■ Wirtschaftliche Konzeption

# Erfolg durch zeitgemäße Organisations- und Funktionsstruktur!

### Lösung:

- Freiwilliger Zusammenschluss von Fachärzten im „health port“ mit der MMC zu einem kooperativen Medizinischen Zentrum
- Beibehaltung der Selbstständigkeit der einzelnen Praxisbetriebe
- Gewährleistung betriebswirtschaftlicher Effekte
- Hohe Ausnutzung der Funktionsbereiche durch enge themenbezogene Anbindung der Ärzte an
  - **das OP-Zentrum und**
  - **die Radiologie**
- Konzentration fachärztlicher Kompetenz führt zu einem wettbewerbs- und leistungsstarken Gesundheitszentrum
- Die Gemeinschaft stärkt die Zentralität und Attraktivität des „health port“



## ■ Wirtschaftliche Konzeption

# Kooperatives Medizinisches Zentrum

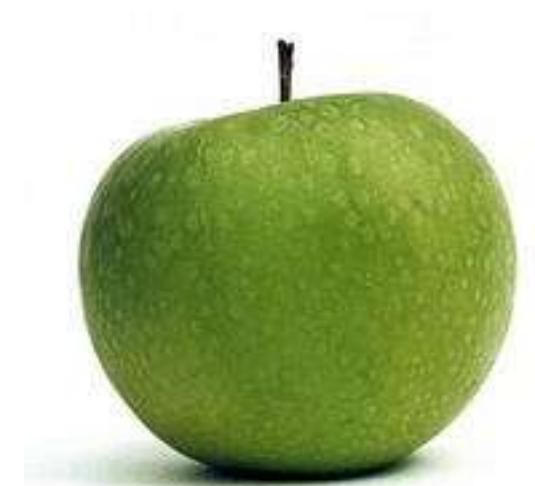
### Rechtliches und Steuerliches Konzept:

#### Organisationsstatuten:

- Einzelpraxen = eigenverantwortlich
- Funktionsbereiche = gemeinschaftlich (Geschäftsführung MMC)
- Arzt mietet kleinere Praxiseinheiten als Kernzelle + anteilige Gemeinflächen (Empfang / Wartzone / Personal / WC und Geräteflächen)
- Miet- und Kostenschlüssel für Funktions-, Allgemein und Verkehrsbereiche

#### Ergebnis / Vorteile:

- Kosteneinsparungen / Ertragspotentiale durch Synergien
- Geringere Investitions- und Betriebskosten / Optimierung Personal
- Fortentwicklung der ambulanten, freien Ärztestruktur
- Aufbau integriertes Diagnose- und Patienteninformationssystem / Intranet



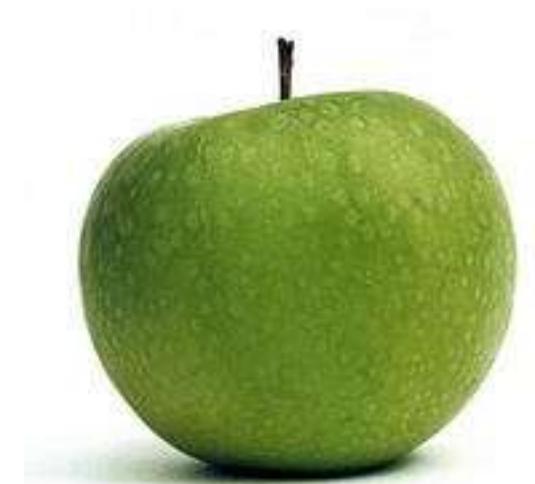
## ■ Wirtschaftliche Konzeption

# Kooperatives Medizinisches Zentrum

### Betriebsführungsstruktur:

#### Wechselseitige Synergien und Abläufe durch:

- Großzügiges Entree mit gemeinschaftlicher Nutzung von Empfang und Wartezonen
- Gebündelte Funktionsbereiche (Labor / Ultraschall / OP / Röntgen / Technik)
- Kleine Praxisräume (Kernzone für den einzelnen Facharzt)
- Zentrale, gemeinschaftlich genutzte Sanitärbereiche und Sozialräume
- Gemeinschaftliche Nutzung von Verwaltungs- u. Konferenzräumen
- Gemeinsame Services wie Marketing, Call-Center, Reinigung, IT-Service, Shuttle-Service etc.
- Gesundheitsnahe Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (Apotheke / Reha / Physiotherapie / Optiker / Bistro etc.)

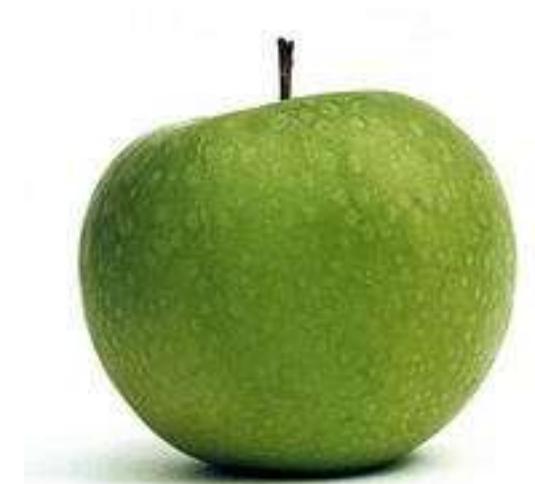


## ■ Wirtschaftliche Konzeption

### **Kooperatives Medizinisches Zentrum**

#### **Leistungs- und Abrechnungskreisläufe:**

- Gewohnte „Einzel-Abrechnung“ des Arztes durch Beibehalt seiner Selbstständigkeit
- Betriebs- und Abrechnungsmanagement durch Dienstleister (MMC)
- Interne Abrechnung (Funktionsbereiche) nach Nutzung (z. B. Schnitt- / Nahtzeit o. a.)
- Funktionsbereiche = Wirtschaftssubjekte mit eigenen Rechts- und Betriebsstrukturen
- OP / Bettentrakt / Radiologie / ggf. stationäre Therapie / Schulungs- und Konferenzräume



## ■ Wirtschaftliche Konzeption

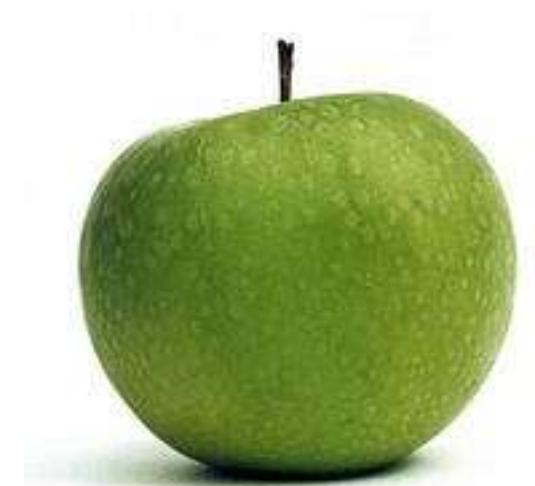
# Kooperatives Medizinisches Zentrum

### Geschäftsführung durch MMC:

- Ein- und Durchführung von Controllingstrukturen
- Organisation der Allgemein- und Funktionsbereiche
- Shuttle-Service inkl. VIP-Patienten-Betreuung
- Personalmanagement
- Zentral-Marketing
- Zentraler IT-Service
- Zentral-Einkauf
- Zentral-Abrechnung (optional)

### Ergebnis:

- Entlastung des Arztes (administrative Aufgaben)
- Professionelles und effizientes Betriebsmanagement
- Professionelles Marketing
- Synergieeffekte für alle Praxen

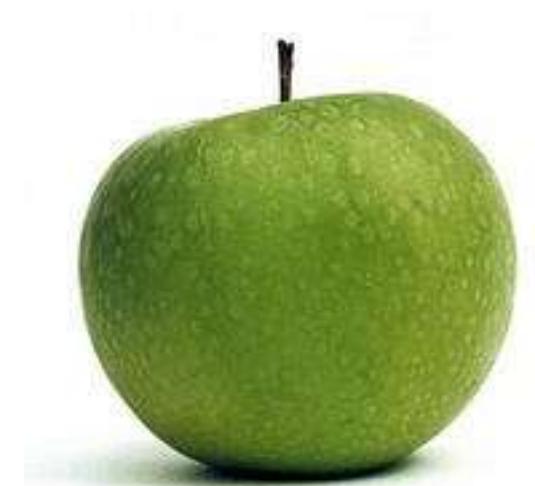


## ■ Wirtschaftliche Konzeption

### **Kooperatives Medizinisches Zentrum**

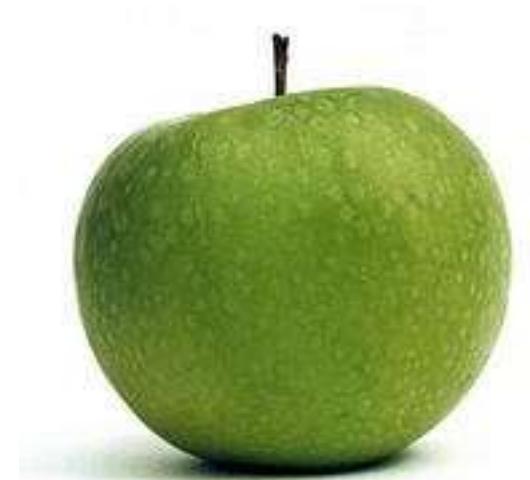
#### **Maßnahmen zur Entwicklung / Erarbeitung eines wirtschaftlichen Konzeptes:**

- Ermittlung vermietbarer Flächen
- Ermittlung Einzel-Mietansätze
- Hochrechnung der nachhaltigen Mieterträge
- Abstimmung vorläufige Masterplanung
- Abstimmung vorläufige Standard-Ausstattungsbaubeschreibung (Ärzte)
- Abstimmung vorläufige Standard-Ausstattungsbaubeschreibung (Shops)
- Abstimmung vorläufige Standard-Ausstattungsbaubeschreibung (OP / Röntgen)
- Ermittlung überschlägige Ausbaukostenschätzung außerhalb Standard (Zahlung durch Mieter)
- 1. überschlägige Bau- und Entstehungskostenkalkulation nach DIN 277
- Vorläufige Gesamtkosten-/Ertragskalkulation / Plausibilitätsrechnung
- Modellrechnung Ärzte (Gegenüberstellung Einzelpraxis / kooperatives Zentrum)
- Rechtliche Konzeption
- Vertragliche Gestaltung und Vertragsmanagement
- Erstellung Investoren-Exposé
- Erstellung vereinfachtes Vermietungsexposé (Flyer)
- Erstellung Ablauforganigramm / Zeitplan



- Architektonische Konzeption

# Architektonische Konzeption



## ■ Architektonische Konzeption

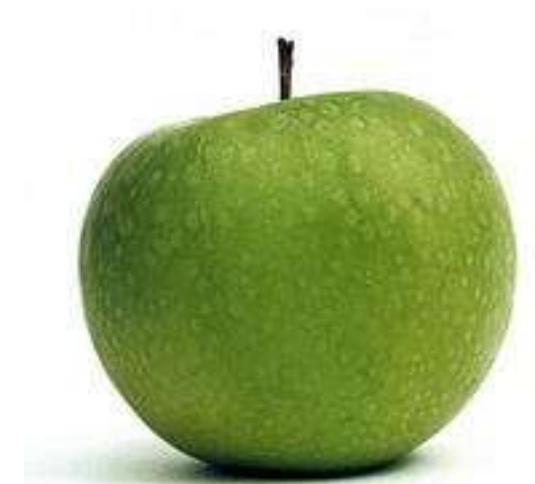
### Kooperatives Medizinisches Zentrum

#### Anforderungsprofil:

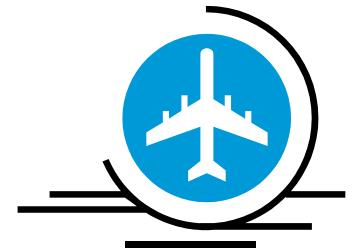
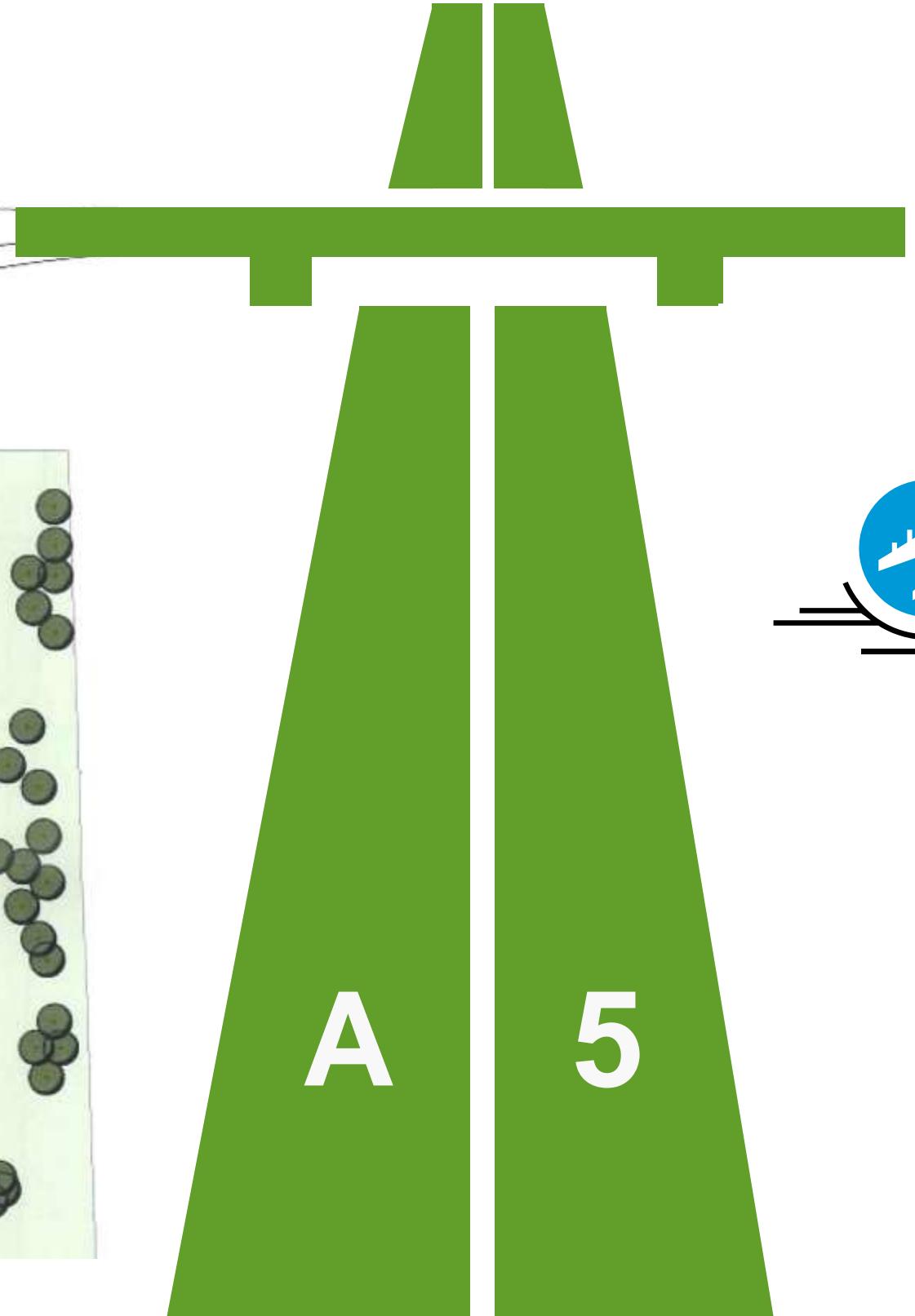
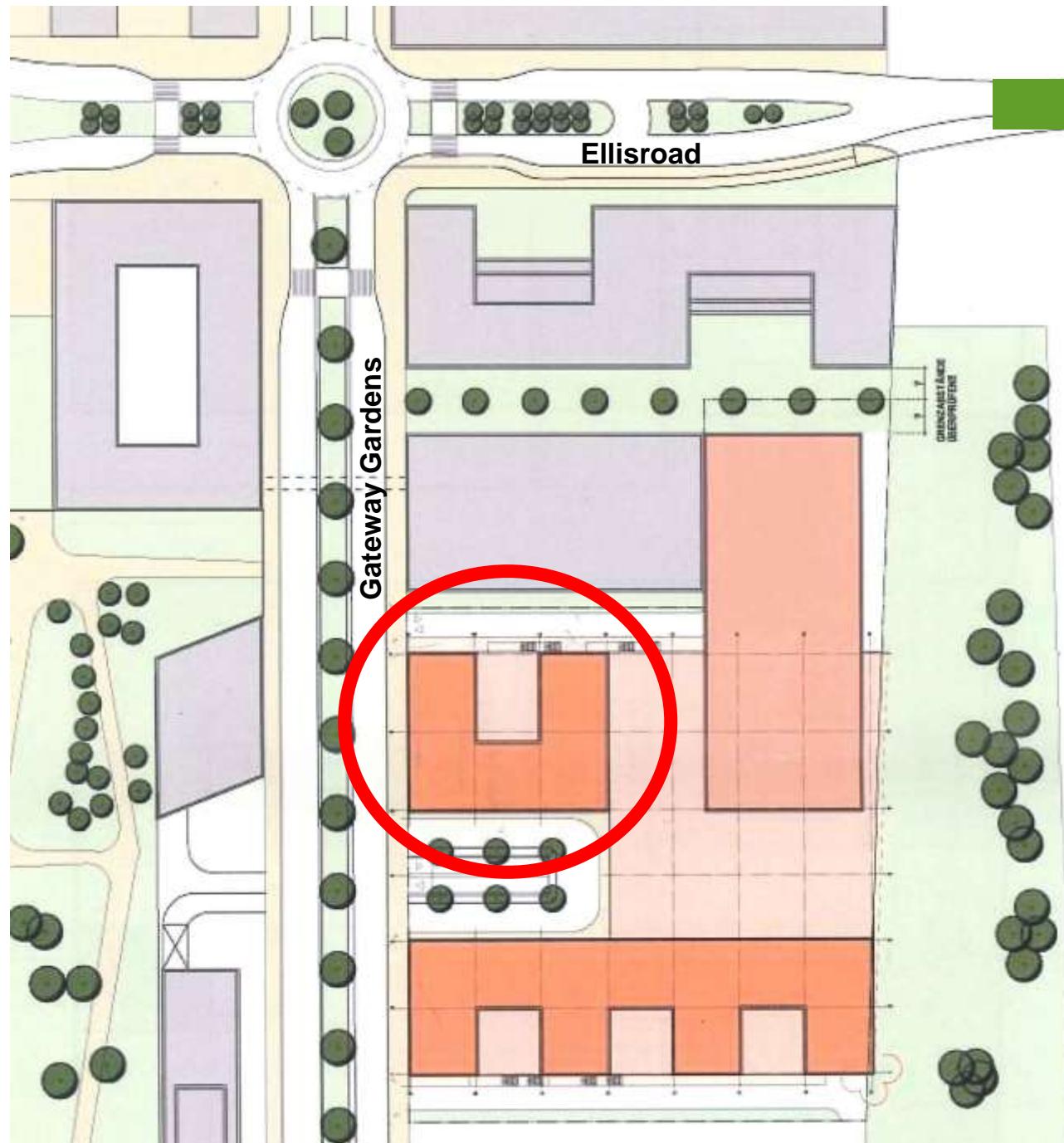
- Lage / Lage / Lage
- Ausreichend Parkplätze für Kunden und Ärzte
- Gesundheitszentrum als Neubau ggf. in Form eines Green-Building-Konzeptes
- Zentrale Eingangshalle mit Infopoint („Drehscheibe“)
- Integration gesundheitsnaher Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche
- Modulare Struktur / abschnittweise Realisierung + Erweiterungsoption
- Flexible Änderungsoptionen an Flächen und Gestaltung

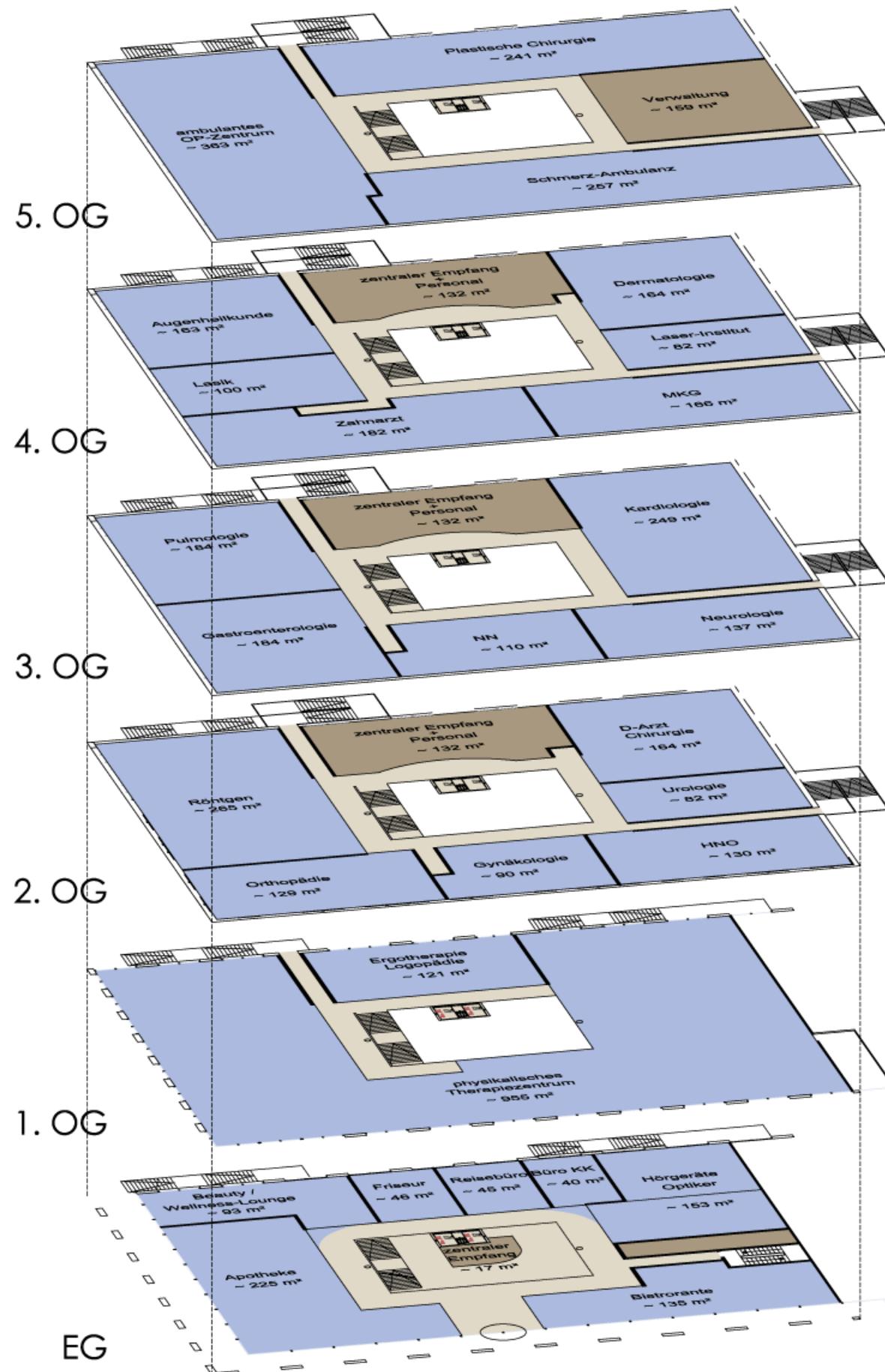
#### Ziel:

- **Gesundheitsmarktplatz „health port“ als Marke ausbilden mit breiter Akzeptanz**



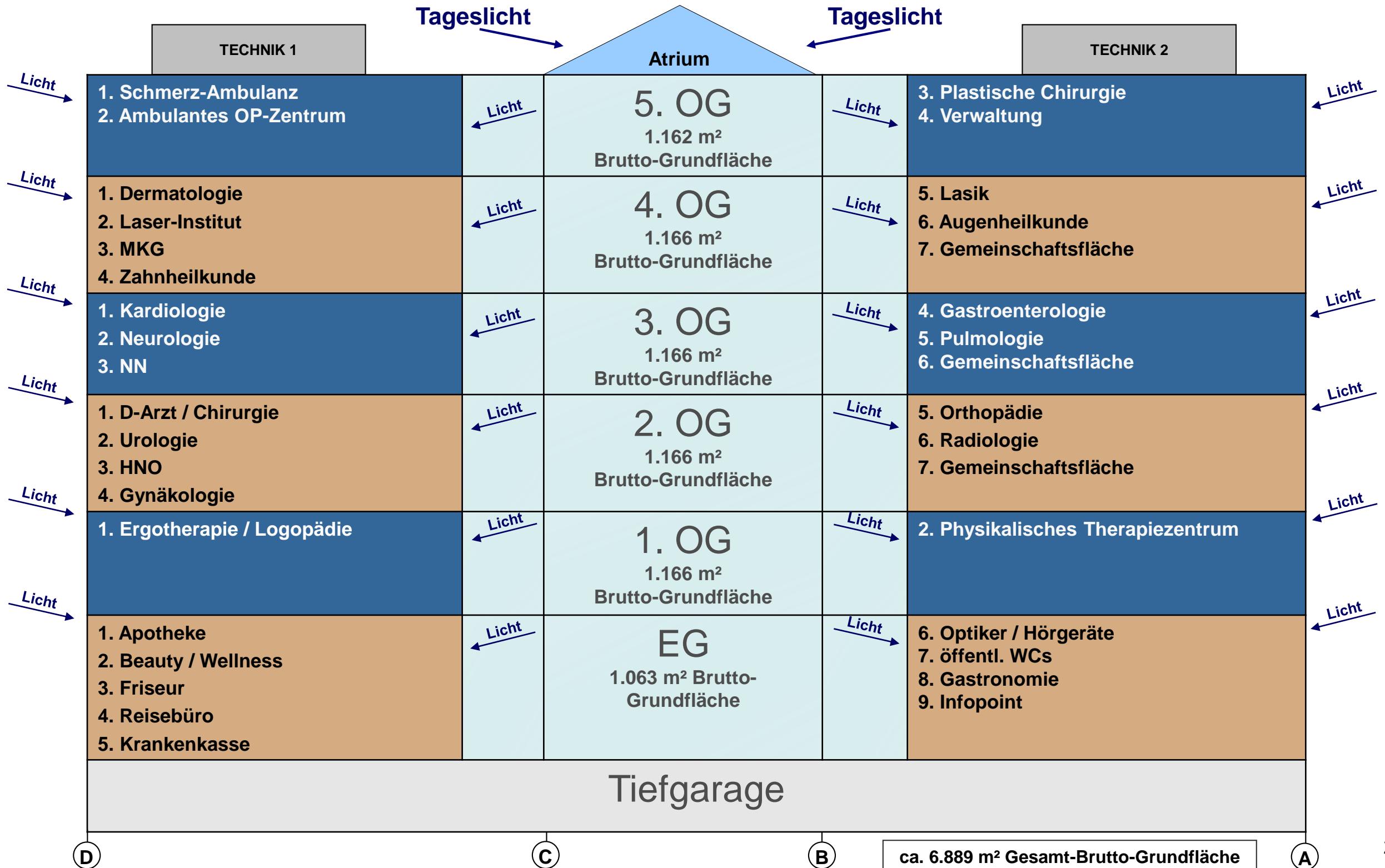
# ■ Architektonische Konzeption



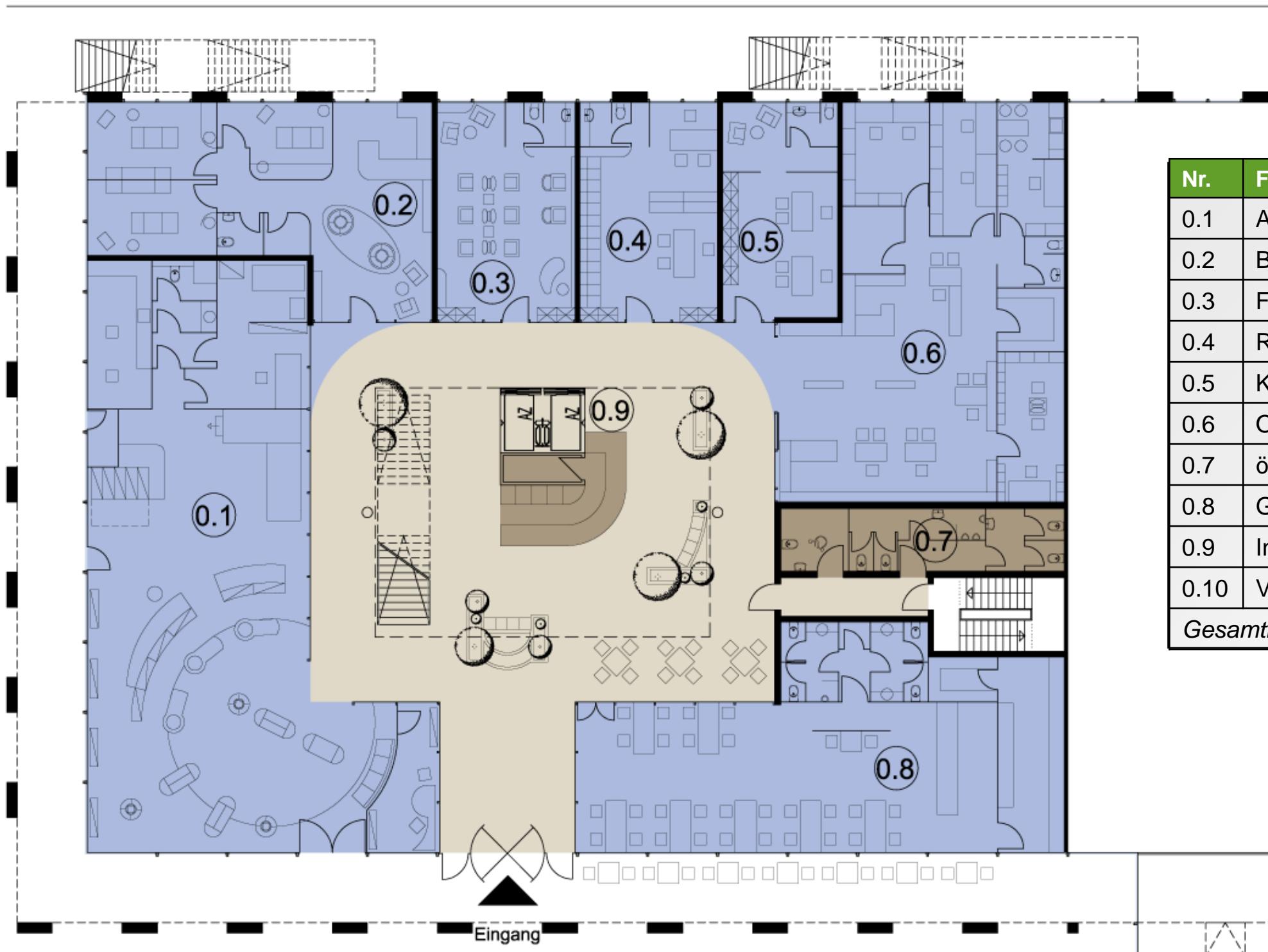


- Architektonische Konzeption
- geschossweise Flächenbelegung
- optimale Ausnutzung

# ■ Architektonische Konzeption – optimale Flächenbelegung



## ■ Architektonische Konzeption | Erdgeschoss



| Nr.                 | Flächenbezeichnung  | m <sup>2</sup> |
|---------------------|---------------------|----------------|
| 0.1                 | Apotheke            | ca. 225        |
| 0.2                 | Beauty / Wellness   | ca. 90         |
| 0.3                 | Friseur             | ca. 45         |
| 0.4                 | Reisebüro           | ca. 45         |
| 0.5                 | Krankenkasse        | ca. 45         |
| 0.6                 | Optiker / Hörgeräte | ca. 150        |
| 0.7                 | öffentl. WCs        | ca. 27         |
| 0.8                 | Gastronomie         | ca. 136        |
| 0.9                 | Infopoint           | ca. 17         |
| 0.10                | Verkehrsfläche      | ca. 283        |
| <b>Gesamtfläche</b> |                     | ca. 1.063      |



■ Perspektiv-Beispiel Atrium



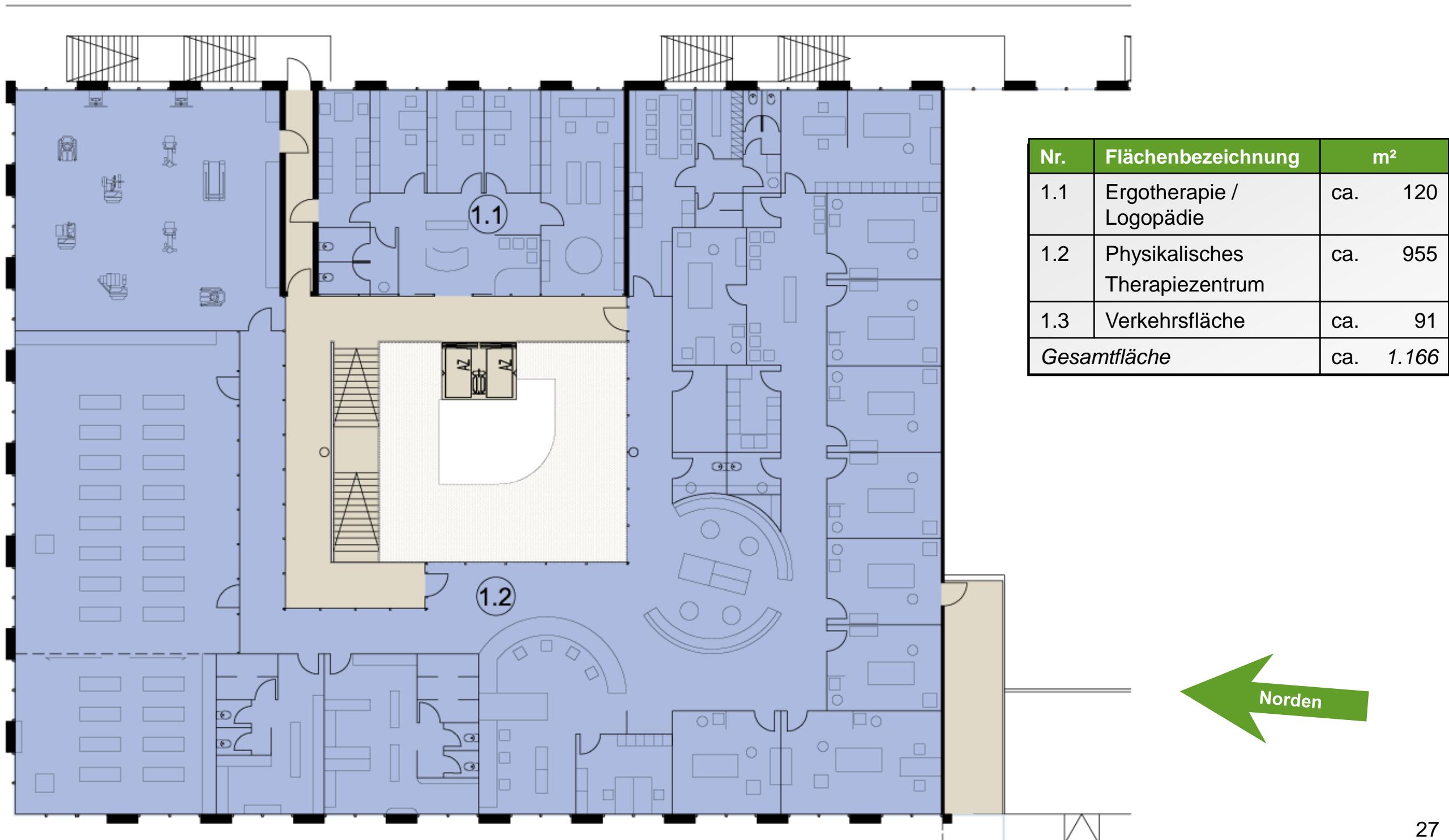
■ Foto-Beispiel Atrium



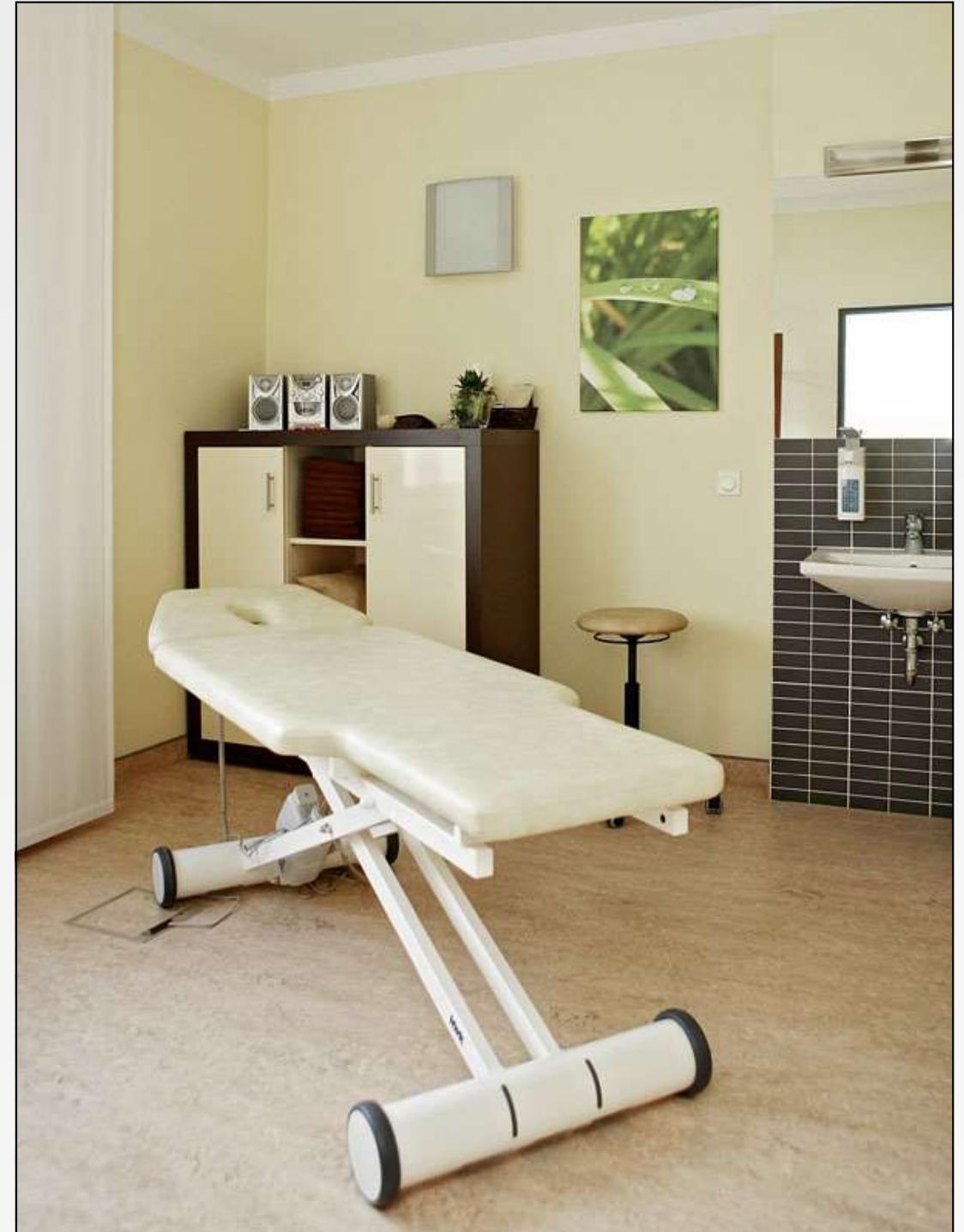
■ Foto-Beispiel Infopoint



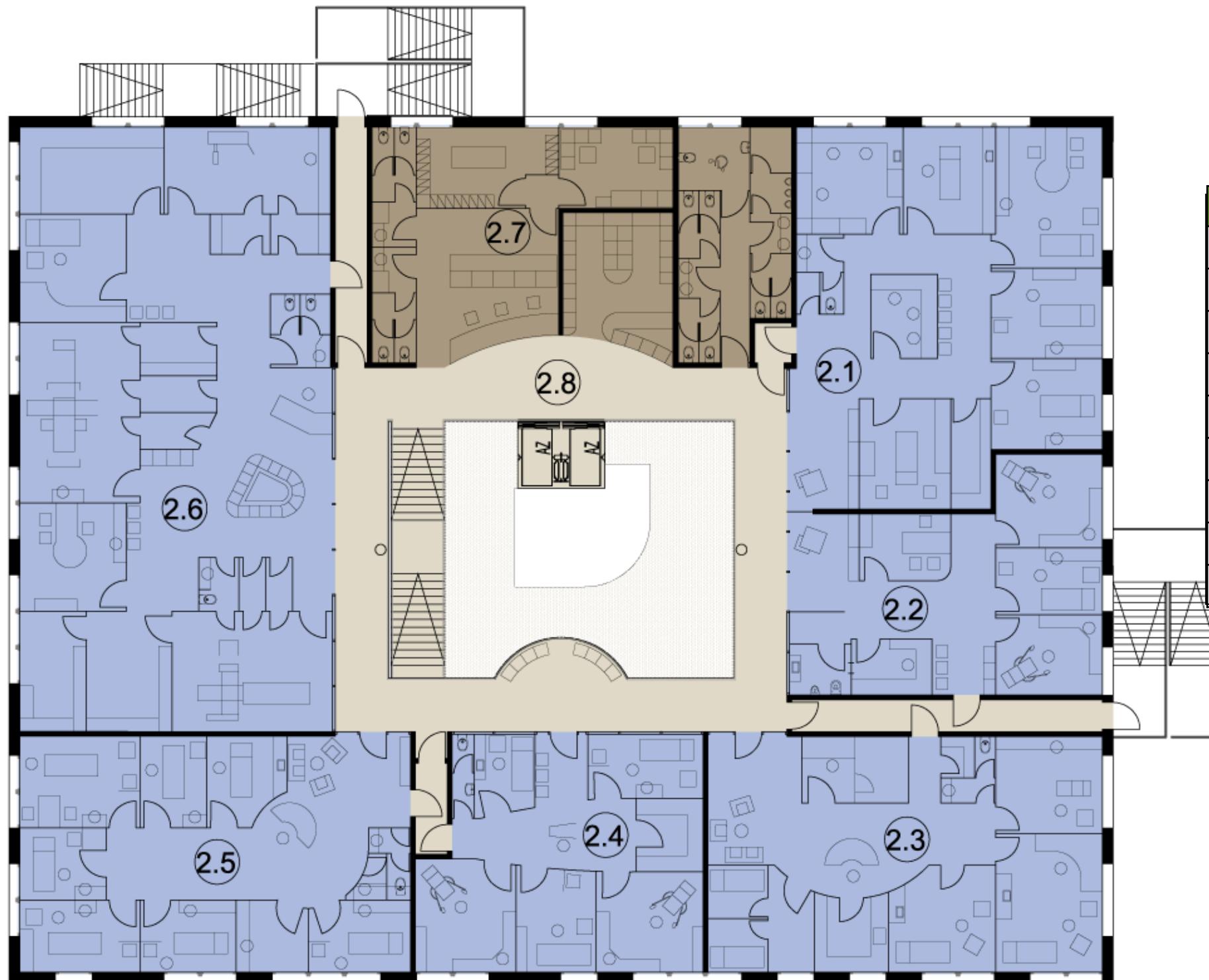
## ■ Architektonische Konzeption | 1. Obergeschoss



■ Foto-Beispiel Physikalisches Therapiezentrum



## ■ Architektonische Konzeption | 2. Obergeschoss



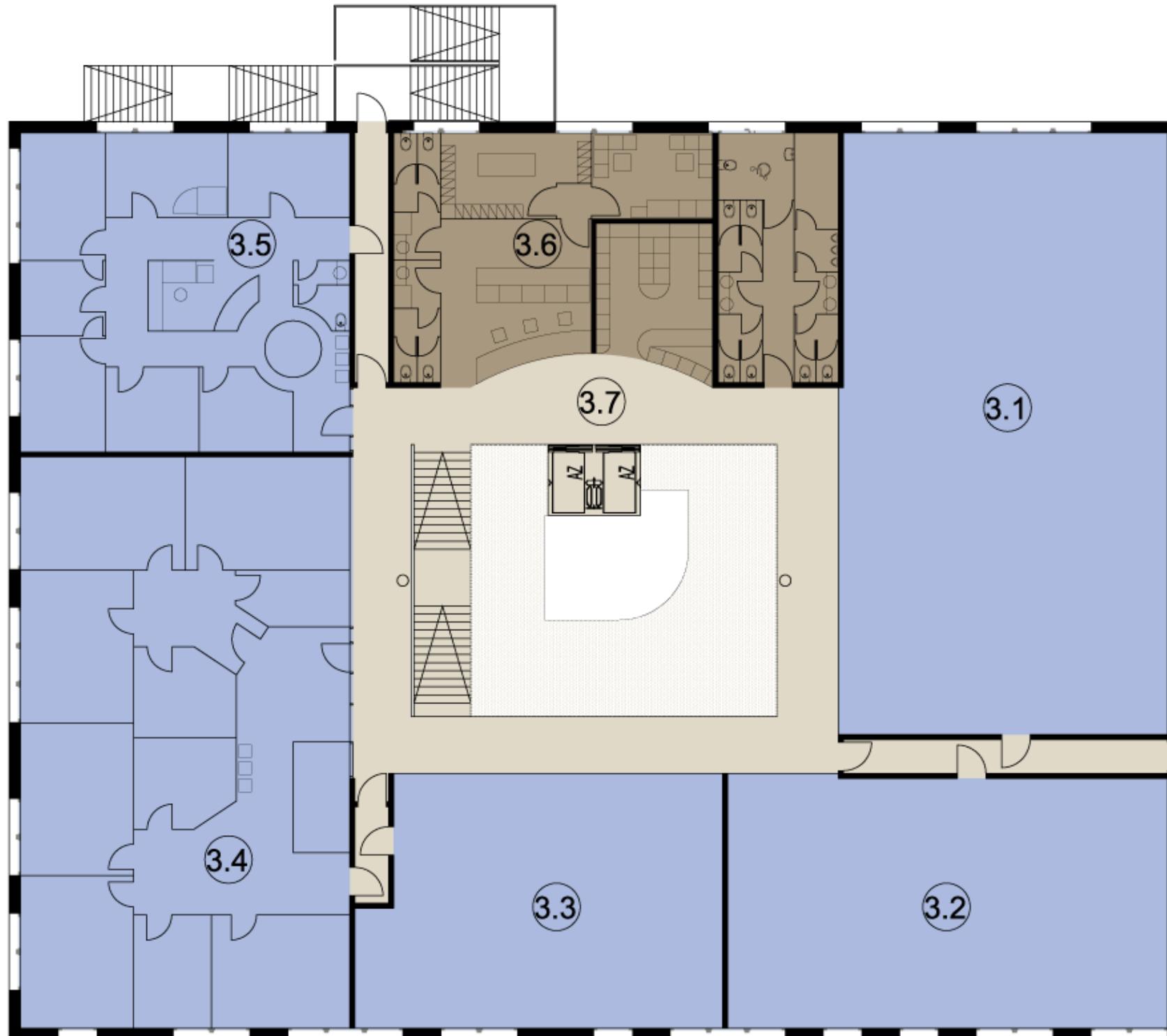
| Nr.                 | Flächenbezeichnung  | m <sup>2</sup>   |
|---------------------|---------------------|------------------|
| 2.1                 | D-Arzt / Chirurgie  | ca. 164          |
| 2.2                 | Urologie            | ca. 82           |
| 2.3                 | HNO                 | ca. 130          |
| 2.4                 | Gynäkologie         | ca. 90           |
| 2.5                 | Orthopädie          | ca. 129          |
| 2.6                 | Röntgen             | ca. 265          |
| 2.7                 | Gemeinschaftsfläche | ca. 132          |
| 2.8                 | Verkehrsfläche      | ca. 174          |
| <b>Gesamtfläche</b> |                     | <b>ca. 1.166</b> |



■ Foto-Beispiel Röntgen



■ Architektonische Konzeption | 3. Obergeschoss



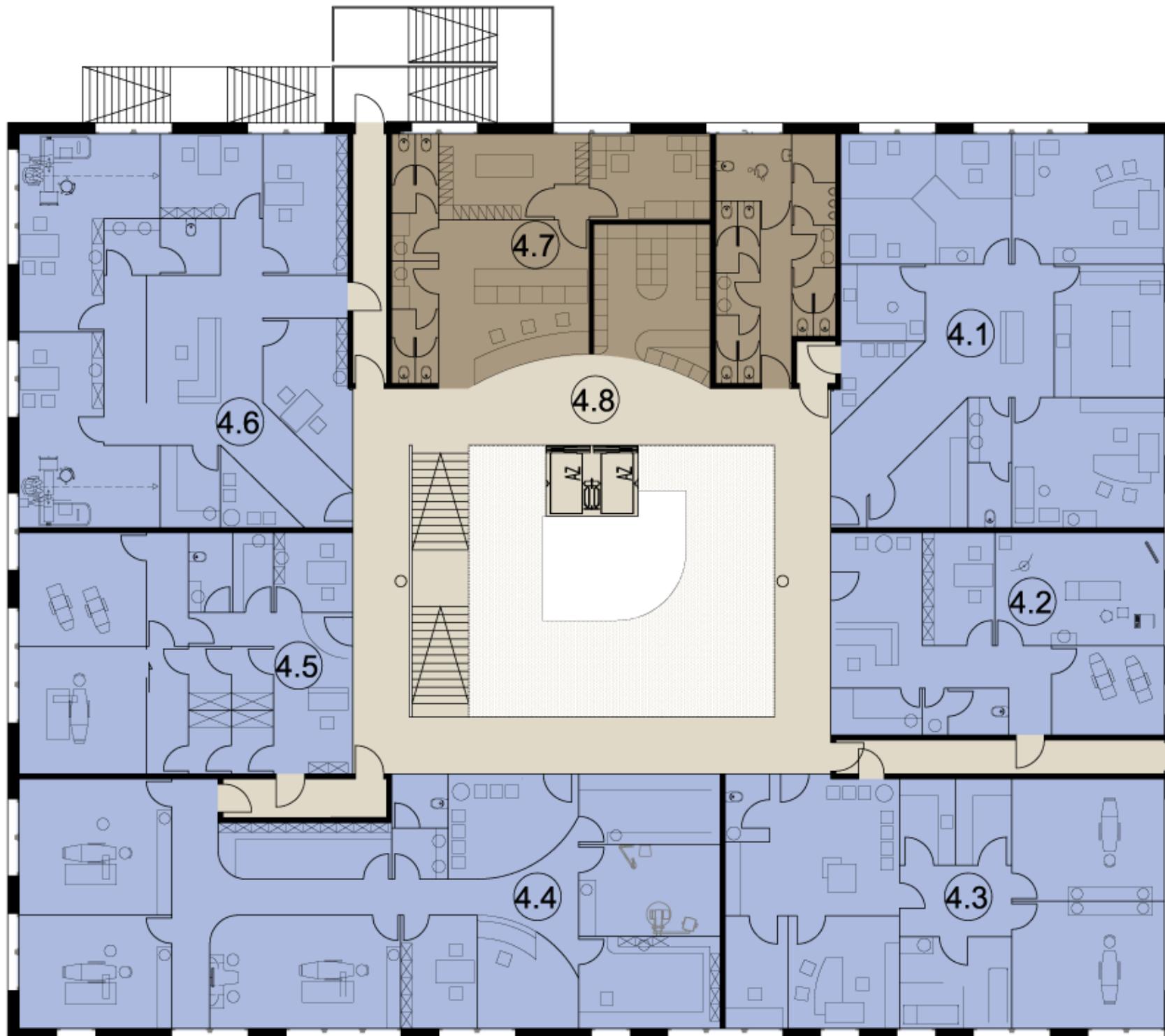
| Nr.                 | Flächenbezeichnung  | m <sup>2</sup> |
|---------------------|---------------------|----------------|
| 3.1                 | Kardiologie         | ca. 249        |
| 3.2                 | Neurologie          | ca. 137        |
| 3.3                 | NN                  | ca. 110        |
| 3.4                 | Gastroenterologie   | ca. 184        |
| 3.5                 | Pulmologie          | ca. 184        |
| 3.6                 | Gemeinschaftsfläche | ca. 132        |
| 3.7                 | Verkehrsfläche      | ca. 171        |
| <i>Gesamtfläche</i> |                     | ca. 1.166      |



■ Foto-Beispiel Empfangsbereiche



## ■ Architektonische Konzeption | 4. Obergeschoss

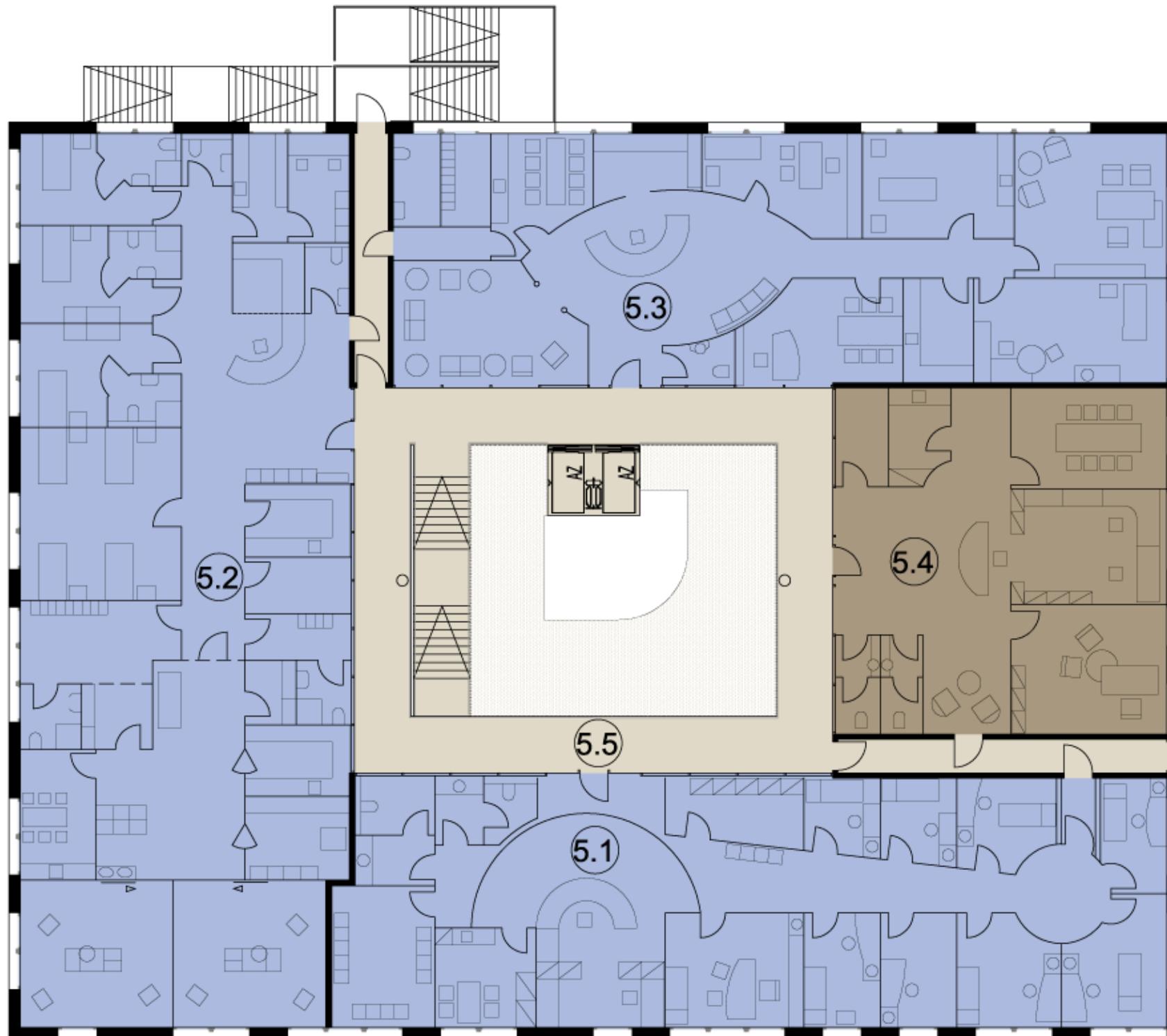


| Nr.                 | Flächenbezeichnung  | m <sup>2</sup>   |
|---------------------|---------------------|------------------|
| 4.1                 | Dermatologie        | ca. 164          |
| 4.2                 | Laser-Institut      | ca. 82           |
| 4.3                 | MKG                 | ca. 166          |
| 4.4                 | Zahnheilkunde       | ca. 182          |
| 4.5                 | Lasik               | ca. 100          |
| 4.6                 | Augenheilkunde      | ca. 163          |
| 4.7                 | Gemeinschaftsfläche | ca. 132          |
| 4.8                 | Verkehrsfläche      | ca. 176          |
| <b>Gesamtfläche</b> |                     | <b>ca. 1.166</b> |

■ Foto-Beispiel Zahnarztpraxis



## Architektonische Konzeption | 5. Obergeschoss



| Nr.                 | Flächenbezeichnung    | m <sup>2</sup>   |
|---------------------|-----------------------|------------------|
| 5.1                 | Schmerz-Ambulanz      | ca. 257          |
| 5.2                 | Ambulantes OP-Zentrum | ca. 363          |
| 5.3                 | Plastische Chirurgie  | ca. 241          |
| 5.4                 | Verwaltung            | ca. 142          |
| 5.5                 | Verkehrsfläche        | ca. 159          |
| <b>Gesamtfläche</b> |                       | <b>ca. 1.162</b> |

**zzgl. Dachflächen für**

- Klima
- Lüftung
- Notstrom
- Technik-Zentrale
- etc.

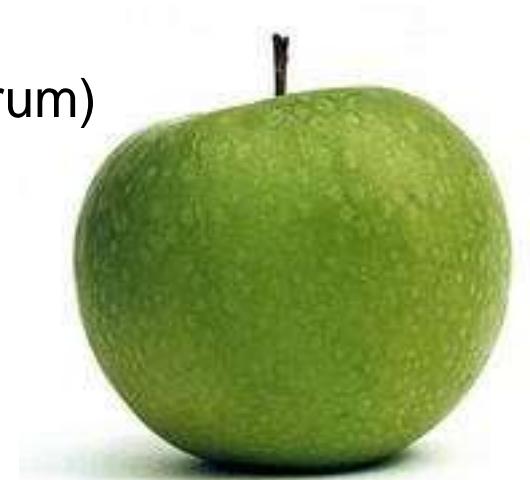
■ Foto-Beispiel Bettzimmer  
Privatklinik nach §30 GewO



## ■ Weitere Vorgehensweise

### Zusammenfassung - Weitere Vorgehensweise

- Abstimmung mit OFB und Einholung LOI / Vorvertrag
- Ermittlung vermietbarer Flächen
- Ermittlung Einzel-Mietansätze
- Hochrechnung der nachhaltigen Mieterträge
- Abstimmung vorläufige Masterplanung
- Abstimmung vorläufige Standard-Ausstattungsbaubeschreibung (Ärzte)
- Abstimmung vorläufige Standard-Ausstattungsbaubeschreibung (Shops)
- Abstimmung vorläufige Standard-Ausstattungsbaubeschreibung (OP / Röntgen)
- Ermittlung überschlägige Ausbaukostenschätzung außerhalb Standard (Zahlung durch Mieter)
- 1. überschlägige Bau- und Entstehungskostenkalkulation nach DIN 277
- Vorläufige Gesamtkosten-/Ertragskalkulation / Plausibilitätsrechnung
- Modellrechnung Ärzte (Gegenüberstellung Einzelpraxis / kooperatives Zentrum)
- Rechtliche Konzeption
- Vertragliche Gestaltung und Vertragsmanagement
- Erstellung Investoren-Exposé
- Erstellung vereinfachtes Vermietungsexposé (Flyer)
- Erstellung Ablauforganigramm / Zeitplan



# *health port*

*Gateway Gardens / Frankfurt am Main / Flughafen*

## *Erfolg ist planbar!*

*Lassen Sie uns im Team daran arbeiten!*

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**