

Foto: Nickl & Partner Architekten AG



Gemeinschaftskrankenhaus Bonn: Die beiden Standorte sollen zusammengefasst werden. Das kostet 45 Millionen Euro. Es gibt Förderpauschalen, doch damit müssen auch die aufzunehmenden Finanzierungskredite bedient werden.

ZWEI BAUVORHABEN – ZWEI KREDITPLÄNE

So klappt es mit der Bank im Haus

Bauen ist für viele Kliniken heute Pflicht, wenn es darum geht, Zukunftsfähigkeit und Standortentwicklung zu sichern. Gleichzeitig ist die Finanzlage nicht selten angespannt. Die Andree Consult GmbH begleitet aktuell zwei Krankenhäuser bei der Kreditplanung für ihre Bauvorhaben. Für beide Objekte fand sich nach Analyse der unterschiedlichen Ausgangssituationen die passende Lösung.

Von Simone Kreutzer und Sabine Bommel

Das Rheumazentrum Mittelhessen in Bad Endbach braucht dringend ein neues Gebäude. Die familiengeführte GmbH & Co. KG versorgt internistisch-rheumatische und orthopädische Erkrankungen. Doch der vorhandene Klinikkomplex entspricht längst nicht mehr den wirtschaftlichen und bautechnischen Standards. Er soll nun durch einen Neubau ersetzt werden: ein Pflege- und Therapiegebäude für 80 Betten mit anteiligen Verwaltungs-, Service-, Ver- und Entsorgungsflächen sowie Anbindung an ein bestehendes kleineres Reha-Haus mit 36 Betten.

Da der Neubau unabhängig von den bestehenden Klinikstrukturen entstehen wird, kann bei laufendem Klinikbetrieb gebaut werden. Das reduziert den organisatorischen Aufwand erheblich, doch es bleiben die Investitionen. Die erforderliche Summe für den Neubau beträgt stolze 23 Millionen Euro, von denen das Land Hessen 10 Millionen als Einzelförderungsbetrag und über einen Zeitraum von mehreren Jahren aufgeteilt beisteuert. Für die restlichen 13 Millionen Euro benötigt das Rheumazentrum eine hohe kreditgebundene Fremdfinanzierung durch Banken, da keine ausreichenden

Eigenmittel vorhanden sind. Keine ganz einfache Ausgangssituation.

Auch das Gemeinschaftskrankenhaus Bonn gGmbH plant größere Baumaßnahmen. Hier sind es vor allem die Bauvoraussetzungen, die das Projekt anspruchsvoll machen. Aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen strebt das freigemeinnützige Krankenhaus der Regelversorgung die Zusammenlegung seiner beiden innerstädtischen Standorte an. Doch damit zukünftig alle Fachabteilungen unter einem Dach arbeiten können, muss zunächst am Krankenhausstandort

St. Petrus im großen Stil an- und umgebaut werden. Die Flächenerweiterungen umfassen eine zentrale Notaufnahme, einen Zentral-OP mit fünf neuen OP-Sälen, eine Endoskopie, einen Tiefgaragenneubau und vieles mehr. Schwierigster Faktor ist die Umsetzung des Bauvorhabens bei laufendem Klinikbetrieb. Das Konzept sieht daher vor, dass möglichst schnell mit möglichst wenigen Störungen für Patienten und Mitarbeiter gebaut wird. Die wichtigste Maßnahme hierfür ist der Einsatz vorgefertigter Module. So lassen sich die aktiven Bauzeiten vor Ort erheblich verkürzen. Das erforderliche Investitionsvolumen beträgt 45 Millionen Euro, die weitgehend über Fördergelder aus der Baupauschale NRW finanziert werden sollen. Mit den laufenden Förderpauschalen müssen wiederum die aufzunehmenden Finanzierungskredite – ohne deren Einbindung die Projektrealisierung generell nicht möglich wäre – bedient werden.

Richtig fremdfinanzieren

In beiden Projekten sind also Fremdfinanzierungen in erheblichem Umfang nötig. Die Herausforderung hierbei: Die Banken als Fremdkapitalgeber fordern eine Generalunternehmer-Vergabe mit Pauschalpreisvertrag, denn nur so lässt sich aus ihrer Sicht die Kosten- und Terminsicherheit gewährleisten. Allerdings führt naturgemäß nur eine funktionale Leistungsbeschreibung zu einer Pauschalpreis-Vereinbarung mit einem Generalunternehmer. Ein Einheitspreisvertrag mit einer Vielzahl von gewerkespezifischen Einzelunternehmern birgt aus Bankensicht bei einem Vorhaben dieser Größenordnung zu viele kredithemmende Kosten- und Terminunsicherheiten.

Um die gewerkeübergreifenden funktionalen Leistungsbeschreibungen erstellen zu können, müssen die erforderlichen Planungs- und Beratungsleistungen aus den Leistungsphasen 1 bis 8 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) im Rahmen eines EU-weit durchgeführten VOF-Verfahrens ausgeschrieben und an einen Generalplaner vergeben werden. Grundlage ist dabei, dass die Planungsleistungen zur HOAI-Leistungsphase 5 durch den Generalplaner fachübergreifend aus einer Hand erbracht werden. Auf dieser Basis wird die Ausführungsplanung durch den Generalunternehmer fortgeschrieben und die Werkplanung erstellt. Es ist diese Übernahme von Planungsleistungen durch den Generalunternehmer, die entscheidende Einflussmöglichkeiten für eine wirtschaftlichere Umsetzung unter Beachtung der festgelegten Qualitäts- und Entwurfsvorgaben eröffnet.

Bei der Ausschreibung von Leistungen muss außerdem berücksichtigt werden, dass sich mit der Verwendung von Fördermitteln verschiedene Konsequenzen beziehungsweise Vorgaben für die vergaberechtlichen Bestimmungen ergeben können. Beim Rheumazentrum Mittelhessen zum Beispiel

VORSCHAU



Foto: Dussmann

Das Thema in der nächsten Branche kompakt: Outsourcing – Pro und Contra

Inzwischen können Krankenhäuser fast alle patientenfernen Leistungen outsourcen – von Speiseversorgung über IT bis zur Haustechnik. kma fragt, für welche Häuser sich das Outsourcen lohnt und mit welchen Dienstleistungen sie besonders positive Erfahrungen machen. Außerdem präsentieren wir Ihnen Inhouse-Outsourcing-Modellberechnungen und einen Überblick über die wichtigsten Anbieter wie: Apetito, Bilfinger Ahr, Dr. Sasse AG, Wisag, Dussmann, Klinikdienste Süd GmbH, Sodexo, Klüh und CWS-boco.

Nun gibt es jedoch Klinikträger, die fast alles outsourcen, andere halten selbst beim Putzen an ihren eigenen Leuten fest. Für beide Positionen finden sich ganz offenbar gute Gründe. Wir haben jeweils einen entschiedenen Verfechter der Inhouse- und der Outsourcing-Fraktion um ein zugespitztes und mit Argumenten gespicktes Statement gebeten. Heribert Fastenmeier, Chef des Klinikums Ingolstadt – so viel können wir schon verraten – ist einer von ihnen. ■

AS 13.6.2016

DU 17.6.2016

ET 5.7.2016

Das ist
Ihr Dienstplan.
Für das Management.

GeoCon
Software · Service · Support
www.geocon.de



Foto: Sander Hofrichter Architekten GmbH

Rheumazentrum Mittelhessen: 23 Millionen Euro kostet der Neubau. Das Land Hessen gibt 10 Millionen Euro, für die restlichen 13 Millionen Euro benötigt das Haus eine hohe kreditgebundene Fremdfinanzierung durch Banken.

„ Bauprojekte mit einem hohen Anteil an Bestandsumbauten müssen sorgfältig auf die Umsetzbarkeit eines Pauschalpreisvertrags geprüft werden.

wurde über den Fördermittelbescheid die vergaberechtliche Forderung gestellt, die Leistungen des Generalunternehmers nach nationalem Vergaberecht als offenes Verfahren mindestens nach VOB/A Abschnitt 1 auszuschreiben. Die förder- und vergaberechtlichen Aspekte sollten immer zu Projektbeginn ausführlich bewertet werden, um mögliche Rückzahlungsforderungen von öffentlichen Fördermitteln zu verhindern.

Unkalkulierbare Risiken

Es stellt sich außerdem die Frage, inwiefern die kreditbedingten Bankforderungen, die einen Pauschalpreisvertrag verlangen, grundsätzlich praxistauglich sind. Das Beispiel des Gemeinschaftskrankenhauses Bonn zeigt, dass Bauprojekte mit einem hohen Anteil an Bestandsumbauten sorgfältig auf die Umsetzbarkeit eines Pauschalpreisvertrags geprüft werden müssen. Denn es kann erhebliche unkalkulierbare Risiken im Bestand geben, die sich in einem so frühen Stadium einer funktionalen Leistungsbeschreibung zur Generalunternehmer-Vergabe nicht abschließend erfassen lassen. In einem Generalunternehmer-

Vertrag würden solche Risiken dann zu entsprechenden Kosten- und Terminauswirkungen führen.

Für das Gemeinschaftskrankenhaus Bonn wurde nach reiflicher Abschätzung der folgende Lösungsweg eingeschlagen: der nahezu autarke Neubau der Tiefgarage sowie die Umsetzung von diversen Anbauten in Modulbauweise. Beide Maßnahmen führten zu erfassbaren und kalkulierbaren Schnittstellen im Bestand.



Foto: Andree Consult

Sabine Bommel ist Architektin und leitet bei der Unternehmensberatung Andree Consult den Geschäftsbereich Bauliche Ziel- und Masterplanung.

Beim Rheumazentrum Mittelhessen zeigt sich, dass die Vergabe von Generalplaner-Leistungen in Kombination mit daran anschließenden Generalunternehmer-Leistungen sehr vorteilhaft ist. Das Angebot des Generalunternehmers über Planungs- und Bauleistungen unterschreitet derzeit sogar die Kostenschätzung des Generalplaners, und das um einen erheblichen Betrag.

Die Bank hat nicht immer recht

Zudem ist die Übergabe der konzeptuellen Ausführungsplanung des Generalplaners auf die fortschreibende Ausführungsplanung des Generalunternehmers ein echtes Plus. Die Baumaßnahmen konnten so termingerecht starten, und die Inbetriebnahme des Klinikneubaus ist über den Generalunternehmer-Vertrag für Mitte Dezember 2017 abgesichert.

Dennoch bleibt es wichtig, bei jedem Projekt die Parameter neu zu analysieren und die Forderungen der Banken kritisch zu hinterfragen. Nicht alle Projekte sind für einen generellen Pauschalpreisvertrag geeignet. Es ist daher entscheidend, die Banken in den Verhandlungsgesprächen über baubedingte Problematiken zu informieren und sie zu überzeugen, gemeinsam alternative, auf das Krankenhaus zugeschnittene Wege zu entwickeln. ■



Foto: Andree Consult

Simone Kreutzer ist Architektin und als Beraterin bei Andree Consult im Geschäftsbereich Bauliche Ziel- und Masterplanung angestellt.