

Drucksache

Finanzierung der Ertüchtigung des I-Baus am Klinikstandort Schorndorf mit Bürgschaft des Rems-Murr-Kreises			
verantwortlich: Amt für Beteiligungen und Immobilien Amt für Finanzen Rems-Murr-Kliniken gGmbH			Drucksache 2020/082
			17.04.2020
Beschlussfassung:	Ö	27.04.2020	Kreistag

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag stimmt der Sanierung des bestehenden Verwaltungsbaus (I-Bau) an der Rems-Murr-Klinik Schorndorf in ein Personalwohnheim und Verwaltungsbüros zu.
2. Der Kreistag beschließt die Übernahme einer Ausfallbürgschaft für die Rems-Murr-Kliniken gGmbH zur Finanzierung der kurzfristig umzusetzenden Umbaumaßnahmen des Verwaltungsbaus (I-Bau) in ein Personalwohnheim und Verwaltungsbüros an der Rems-Murr-Klinik Schorndorf in Höhe von voraussichtlich 5,3 Mio. Euro. Hierfür wird jährlich nachschüssig eine Avalprovision auf das jeweils zum Ende des Kalenderjahres noch verbürgte Kreditvolumen erhoben.

1. Zusammenfassung

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes zur Campusentwicklung der Rems-Murr-Klinik Schorndorf wurde ein Konzept zur Abdeckung des Wohnraumbedarfs der Mitarbeiter am Standort Schorndorf und am Standort Winnenden entwickelt.

In enger Abstimmung mit der Landkreisverwaltung sowie mit der Kreisbaugruppe wurden zwei mögliche, wenn auch sehr unterschiedliche Lösungsvorschläge (Vorschlag 1: Sanierung des bestehenden Verwaltungsbaus (I-Bau); Vorschlag 2: Abriss des Verwaltungsgebäudes (I-Bau) und Neubau mit Modulbauten) entwickelt und im Rahmen der Klausurtagung des Kreistages am 5. März 2020 vorgestellt und diskutiert.

Diese Vorschläge wurden im Nachgang zur Kreistagsklausur, aufbauend auf den Rückmeldungen aus dem Kreistag weiter konkretisiert und detailliert geprüft.

Auf Grundlage dieser Prüfung hat der Aufsichtsrates empfohlen, die Ertüchtigung des Verwaltungsbaus zur Etablierung eines Personalwohnheims umzusetzen und damit bis Ende 2020

rund 45 Wohneinheiten zu schaffen. Hierfür fallen voraussichtlich Kosten in Höhe von 4,2 Mio. Euro an. Dies war die Empfehlung der Geschäftsführung der Kreisbaugruppe, der Landkreisverwaltung und der Klinikgeschäftsführung an den Aufsichtsrat.

Im Zuge der Maßnahmen zur Sicherstellung des Wohnraumbedarfs der Rems-Murr-Klinik Schorndorf soll auch das Untergeschoss für eine zukünftige Nutzung als Verwaltung ertüchtigt werden. Diese Maßnahme wird als Vorwegmaßnahme für die geplante Kapazitätserweiterung der Geriatrie notwendig und wird sich voraussichtlich auf 1,1 Mio. Euro belaufen.

Alle Details zur Ertüchtigung des Verwaltungsbaus sind fortfolgend dargestellt.

Zur Absicherung ist eine Kommunalbürgschaft (Ausfallbürgschaft) durch den Rems-Murr-Kreis in Höhe von anfänglich 5,3 Millionen Euro vorgesehen. Der Rems-Murr-Kreis erhält im Gegenzug eine marktgerechte Avalprovision von den Rems-Murr-Kliniken erstattet.

Die Ausfallbürgschaft ist beihilfe- und kommunalrechtlich vertretbar, und es bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen das geplante Vorgehen. Der Bürgschaftsbeschluss muss dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt werden.

2. Sachverhalt

2.1. Hintergrund

Zur Abdeckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs der Mitarbeiter an der Rems-Murr-Klinik Schorndorf wurde eine Analyse durchgeführt.

Neben dem bekannten zukünftigen Bedarf (Wachstum der Kliniken und den Schülerübernahmen des Bildungszentrums für Gesundheitsberufe (BZG)) wird der Wohnraumbedarf insbesondere durch den kurzfristigen Aufbau von Pflegekräften aus dem In- und Ausland aufgrund gesetzlicher Neuerungen (Pflegepersonalstärkungsgesetz) steigen.

So ergibt sich bereits in 2021 eine Unterdeckung in Höhe von 46 Unterkünften, welche voraussichtlich in 2022 mit 75 zu wenigen Unterkünften Ihren Höhepunkt erreichen wird (siehe Abbildung 1).

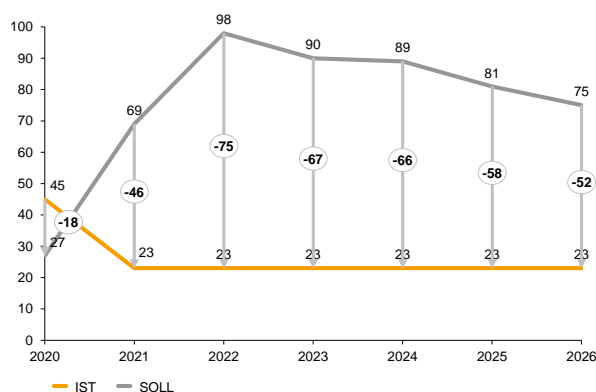


Abbildung 1: Gegenüberstellung IST vs. SOLL Wohnraum Schorndorf

Daher wurden zwei Lösungsvorschläge für ein kurzfristig umsetzbares und gleichzeitig langfristige adäquate Wohnraumbedarfskonzept entwickelt und geprüft.

2.2. Lösungsvorschläge zur Sicherstellung des Wohnraumbedarfs

Im Rahmen der Klausurtagung des Kreistages am 5. März 2020 wurden zwei Lösungsvorschläge (Vorschlag 1: Sanierung des bestehenden Verwaltungsbaus (I-Bau); Vorschlag 2: Abriss des Verwaltungsgebäudes (I-Bau) und Neubau mit Modulbauten) vorgestellt und diskutiert.

Aufgrund des kurzfristigen Bedarfs an Wohnraum, vorrangig für die benötigten Pflegekräfte aus In- und Ausland, wurden die beiden Vorschläge nun weiterentwickelt und eine Prüfung anhand folgender Kriterien durchgeführt:

Kriterien	Vorschlag 1 Sanierung und Umnutzung des bestehenden Verwaltungsbaus	Vorschlag 2 Abriss des Verwaltungsbaus und Neubau mit Modulbauten
Bausubstanz	(+) gute Bausubstanz, Dach vor 15 Jahren erneuert (Lebensdauer mind. 30-40 Jahre)	(-) bestehende gute Bausubstanz bleibt nicht erhalten
Abbruchkosten und Schadstoffbelastung	(+) weniger Abbruchkosten, da nur leichte Innenwände, geringere Schadstoffsanierung	(-) Hohe Abbruchkosten, hohe Schadstoffentsorgung
Attraktivität für Mitarbeiter	(+) Wohnortnahe Arbeiten, attraktive Wohnungen	(+) Wohnortnahe Arbeiten, attraktive Wohnungen
Nachhaltigkeit	(+) Nachhaltige Lösung, CO2-Bilanz wird nicht beeinträchtigt, da Umnutzung des Bestandes	(-) Wesentlich Höhere CO2-Bilanz, da Neubau
Ertüchtigung Untergeschoss als Basis zur Nutzung des Personalwohnheims	(+) ohne Einschränkung möglich	(-) Risiko für Beschädigung laut Abbruchunternehmen sehr hoch. Somit als Basis für ein Personalwohnheim auszuschließen (-) zusätzliche Gründung mit hohem Kostenaufwand erforderlich
Städtebauliche Entwicklung /Campusentwicklung	(+) Sanierter Verwaltungsbau (I-Bau) steht der baulichen Entwicklung der Klinik Schorndorf nicht im Weg	(+) Modulbau steht der baulichen Entwicklung der Klinik Schorndorf nicht im Weg (-) Veränderung der städtebaulichen Situation durch Modulbau (greift in Bauvorschriften der Stadt Schorndorf ein - Änderung des Bebauungsplans)
Kosten pro Wohnung	(+) ca. 94 T€ (ohne Förderung)	(-) ca. 113 T€ (ohne Förderung)
Gesamtkosten*	(+) ca. 4,2 Mio. €* (+) kurzfristige Umsetzung möglich (Bei Baubeginn im Juni Umsetzung bis Ende 2020)	(-) ca. 8,2 Mio. €* (-) mittelfristige Umsetzung möglich (Frühtester Einzug ab Frühjahr 2021)
Fördermöglichkeiten	(+) Förderung voraussichtlich über Mitarbeiterwohnen (924€/m² Wohnfläche)	(+) Förderung voraussichtlich über Mitarbeiterwohnen (962€/m² Wohnfläche)

*Ohne Förderanteil, bei Förderung wirkt sich dies positiv auf die Kliniken aus

In sieben von zehn Bewertungskriterien gilt die Umnutzung des Verwaltungsbaus in ein Personalwohnheim (Vorschlag 1) als vorzugswürdig. Es wird daher empfohlen, die gute bestehende Bausubstanz zu nutzen, um kurzfristig ein attraktives Personalwohnheim an der Rems-Murr-Klinik Schorndorf zu schaffen.

Weiterhin besteht bei der Umnutzung (Vorschlag 1) kein Risiko einer Beschädigung des Untergeschosses, welches für den Umzug der Verwaltung und der damit einhergehenden Erweiterung der Geriatrie zwingend notwendig ist.

Zusätzlich zur Umsetzung des Vorschlages 1 „Sanierung und Umnutzung des bestehenden Verwaltungsbaus“ könnte die Stadtbau Schorndorf und die Kreisbaugruppe unterstützen, indem sie bevorzugt Wohnraum für Mitarbeitende den Rems-Murr-Kliniken zur Verfügung stellt.

2.3. Fazit:

Durch die Umnutzung des bestehenden Verwaltungsbaus in ein Personalwohnheim und die zusätzlich zu Verfügung stehenden Wohnungen der Stadtbau Schorndorf und der Kreisbaugruppe kann der Wohnraumbedarf für den Klinikstandort Schorndorf langfristig und nachhaltig gedeckt werden.

3. Finanzielle und personelle Auswirkungen sowie Folgekosten

Die Kosten für den Umbau des Verwaltungsbaus (I-Bau) liegen nach aktueller Schätzung bei insgesamt 5,3 Mio. Euro. Drei Stockwerke sollen in ein Personalwohnheim umgewandelt werden. Die Kosten belaufen sich auf 1,4 Mio. Euro pro Geschoss (insgesamt rund 4,2 Mio. Euro). Das Untergeschoss wird in einen Verwaltungsbereich umgebaut. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rund 1,1 Mio. Euro.

Der Umbau wird über ein Darlehen finanziert. Aufgrund der kurzfristigen Entscheidung für die Umsetzung in 2020 sind die Baukosten nicht im Wirtschaftsplan 2020 berücksichtigt. Die Darlehensaufnahme soll über eine 100%-ige Kommunalbürgschaft gesichert werden.

Durch die Nutzungsänderung des Verwaltungsbaus (I-Bau), welcher aktuell für Verwaltungsbüros und Archiv genutzt wird, können die Kosten insgesamt aktiviert werden. Der Umbau des I-Baus wird bis Ende 2020 umgesetzt.

Die Kosten werden ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung (voraussichtlich zum Januar 2021) aktiviert und über die Nutzungsdauer von 35 Jahren für die Baukonstruktion, 25 Jahren für die Gebäudetechnik sowie zwischen 10 – 20 Jahren für die Möbel und sonstigen Kosten abgeschrieben. Die jährliche Abschreibung beträgt anfänglich 241 TEuro.

Die Wohnungen werden an das Klinikpersonal mit einem monatlichen Mietpreis von durchschnittlich 350 Euro pro Wohneinheit (Appartement) vermietet. Bei 45 Wohneinheiten ergeben sich somit jährliche Mieteinnahmen in Höhe von rund 189 TEuro.

Die finanziellen Auswirkungen aus der Umwandlung des Verwaltungsbaus (I-Bau) auf Abschreibungen und Zinsaufwendungen werden im Wirtschafts- und Finanzplan der Rems-Murr-Kliniken gGmbH für die Jahre 2021 – 2024 nachträglich berücksichtigt.

Zur Absicherung ist eine Kommunalbürgschaft (Ausfallbürgschaft) durch den Rems-Murr-Kreis in Höhe von anfänglich 5,3 Mio. Euro vorgesehen. Der Rems-Murr-Kreis erhält im Gegenzug eine marktgerechte Avalprovision von den Rems-Murr-Kliniken erstattet.

Die Ausfallbürgschaft ist beihilfe- und kommunalrechtlich vertretbar, und es bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen das geplante Vorgehen. Der Bürgschaftsbeschluss muss dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt werden.