

Kreistag 23.04.2012

TOP 3b

Neubau von Räumlichkeiten für die Verwaltung,
Kindertagesstätte, akademisches
Lehrkrankenhaus (Haus B)

Planerische Entwicklung

- Funktionale Bestandteile Juli 2007 zur HU Bau :
 - Haus A = Klinikgebäude mit 550 Betten
 - Haus B = Verwaltungsgebäude mit Krankenpflegeschule

- Forderung nach 620 Betten
 - Diskussion auf der KT-Klausur 06.06.2008
 - Schaffung einer 5. Etage im Pavillon II von Haus A
 - Da die Krankenpflegeschule aus Haus B mittlerweile entfallen war (wg. Zusammenlegung mit dem ZfP), bestand auch die Möglichkeit die Verwaltung interimistisch in der **neu** geschaffenen Etage unterzubringen

Planerische Entwicklung

□ Baubeschluss vom 14.07.2008

- „... ein Krankenhaus mit 550 Betten zu bauen, zuzüglich einer Ausbaureserve von 70 Betten. In dieser Fläche sollen vorübergehend Verwaltungsräume und eine Station als Privatstation untergebracht werden.“
- Dafür wurden ca. 2.700 m² Fläche in der 5. Etage geschaffen

□ Fallzahlentwicklung

- Die Fallzahlentwicklung, die anlässlich der Klausur in 2008 für das Jahr 2017 präsentiert wurde, wurde schon in 2009, 2010 und 2011 überschritten. Daher im April 2011 Beschluss des KT's die 5. Etage komplett als WL-Station auszubauen = **Zusätzliche Wertschöpfung** über die HU-Bau von 2007 hinaus!

Finanzielle Auswirkungen

- Schaffung zusätzlicher Werte (Kosten)
 - Im HU-Bau-Budget waren ca. 8 Mio. € für das Haus B enthalten
 - Für die Schaffung der 5. Etage wurden 7,2 Mio. € kalkuliert
 - Nach der Klausur wurde weitgehend kostenneutral von Haus B zur Schaffung der 5. Etage gewechselt
 - Wenn Haus B nun doch kommt, muss der Gesamtkostenrahmen um den Kostenblock der 5. Etage aufgestockt werden, von 266,3 Mio. € um 7,2 Mio. € auf 273,5 Mio. €

Finanzielle Auswirkungen

- Schaffung zusätzlicher Werte (Erlöse)
 - Im Gegenzug werden auch zusätzliche Erlöse erzielt

 - Erlöskalkulation worst-case-Szenario:
 - Auslastung der 42 WL-Betten auf der 5. Etage zu 70%
 - Nettoertrag je Zimmer 80,- €/d

 - ➔ Zusätzliche Erlöse durch WL-Station mind. 860 T€/a

Raumkonzept Haus B und Kosten

- Flächenbedarf im Haus B gem. HU-Bau 2007 für
 - Verwaltung (ca. 1.150 m²)
 - Krankenpflegeschule und Versammlung (ca. 1.300 m²)

- Flächenbedarf im Haus B aktuell
 - Verwaltung (ca. 1.245 inkl. Versammlung)
 - Kindertagesstätte (ca. 470 m²)
 - Akad. LKH (ca. 130 m²)

- Kostenvolumen netto, nach Abzug kalkulatorischer Grundstückskosten und erwartete Fördermittel (Bund/Stadt Winnenden) = 6,25 Mio. €

Aktuelle Kostenprognose (Stand 12.04.2012)

□ Kostenprognose:

■ Gesamtprognose	264.652 T€
■ Neubaubudget	<u>266.267 T€</u>
■ Aktuelle Unterschreitung	1.615 T€

- In der Prognose sind pauschale Sicherheiten von 7,9 Mio. € enthalten
- Zum Zeitpunkt der Entscheidung im Sept. 2011 lag die Unterschreitung noch bei 6,2 Mio. €.

Aktuelle Kostenprognose (Stand 12.04.2012)

□ Erläuterung des Saldos von 4,6 Mio. €

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| ■ Nachforderung Planer | 0,7 Mio. € |
| ■ Nachträge A400/A410 | 1,3 Mio. € |
| ■ Nachträge Küche, Umspannstat., BAM | 0,5 Mio. € |
| ■ Parkplatz P0 | 0,5 Mio. € |
| ■ Abdichtung Weiße Wanne | 1,3 Mio. € |
| ■ Sonstige kleinere Nachträge | 0,3 Mio. € |

Finanzierungskonzept

□ Zwischenfinanzierung

- Derzeit und auch in den nächsten 1 – 2 Jahren steht ausreichend Liquidität auf dem Baukonto zur Verfügung:

□ Aktueller Stand auf dem Baukonto:	ca. +44,0 Mio. €
□ Feste Zuflüsse bis Ende 2012:	ca. +32,5 Mio. €
□ Aktualisierter Mittelabflussplan 2012:	ca. - 54,5 Mio. €
□ Voraussichtlicher Stand Ende 2012:	<u>ca. +22,0 Mio. €</u>

■ Bürgschaftsvolumen

□ Ges. Volumen gem. Baubeschluss	173,0 Mio. €
□ Aktuelle Inanspruchnahme	151,5 Mio. €
□ „Freies“ Bürgschaftsvolumen	<u>21,2 Mio. €</u>

Finanzierungskonzept

- Anschlussfinanzierung voraussichtlich erst ab 02.01.2015 erforderlich, dann wird auch bekannt sein, wie hoch die Kosten für den Neubau tatsächlich waren.
- Aktuelle Konditionen 10 Jahre fest
 - Abschluss heute mit Kreisbürgschaft: 2,5 %
 - Forwarddarl. zum 02.01.2015: 3,0 %
 - Weitere Kalkulation mit dem Forwarddarlehenszins
 - Bei annuität. Tilgung ergibt sich eine Belastung von:
 - 480 T€ bei 20-jähriger Tilgungsphase
 - 365 T€ bei 30-jähriger Tilgungsphase

Finanzierungskonzept

- Refinanzierung kann erfolgen aus den WL-Erlösen aus der Schaffung der zusätzlichen 24 WL-Betten durch kompletten Ausbau der 5. Etage
 - Erlöskalkulation worst-case-Szenario:
 - Auslastung von 24 WL-Betten auf der 5. Etage zu 70%
 - Nettoertrag je Zimmer 80,- €/d
- ➔ Zusätzliche Erlöse durch 24 WL-Betten mind. 490 T€/a