

Verwaltungsvorlage

Vorlage-Nr.: **4129-2011/DaDi** vom 20.01.2011
 Aktenzeichen: 510-024
 Fachbereich: **KKH - Kreiskliniken**
 Beteiligungen: *KSt - Beteiligungsmanagement und -controlling*
L - Landrat
 Produkt: **KKH Eigenbetrieb "Kreiskliniken"**

Beschlusslauf:

Nr.	Gremium	Status	Zuständigkeit
1.	Kreiskliniken - Betriebskommission	N	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
2.	Kreisausschuss	N	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
3.	Ausschuss für Gleichstellung, Generationen und Soziales	Ö	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
3.	Haupt- und Finanzausschuss	Ö	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
4.	Kreistag	Ö	Zur abschließenden Beschlussfassung

Betreff: **Verkauf eines Grundstückes an der Kreisklinik Groß-Umstadt zum Bau eines Ärztehauses**

Beschlussvorschlag:

1. Der Errichtung eines Ärztehauses durch einen privaten Investor auf dem als "Baufeld 2" bezeichneten Teilgrundstück an der Kreisklinik Groß-Umstadt wird zugestimmt.
2. Der Verkauf des Teilgrundstücks mit einer Gesamtfläche von 1.920 m² erfolgt zum gutachterlich ermittelten Marktwert.
3. ertraglich ist sicherzustellen, dass die Verwendung des Grundstücks zu anderen Zwecken ausgeschlossen ist und eine Wettbewerbsklausel sowie ein Vetorecht als Mieter im Ärztehaus festgeschrieben werden.
4. Die weiteren Umsetzungsschritte sind dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Partnerschaften zwischen dem ambulanten und stationären Sektor werden vom Gesetzgeber, den Akteuren im Gesundheitswesen sowie von den Patienten forciert. Sie sind bei adäquater Ausgestaltung vorteilhaft für alle Beteiligten. Eine Rahmenkonzeption zur Errichtung eines Ärztehauses wurde bereits der Betriebskommission in der Sitzung vom 17. März 2010 vorgestellt.

Mit der Planung und Realisierung eines Ärztehauses auf dem Gelände der Klinik wird ein weiterer wichtiger Grundstein für die erfolgreiche strukturelle Weiterentwicklung des Krankenhauses wie auch der medizinischen Versorgungslandschaft im Landkreis gelegt.

Durch den Bau eines Ärztehauses wird die Kreisklinik als umfassendes "Gesundheitszentrum" insgesamt attraktiver für die Patienten der Region. Dies bedeutet eine Weiterentwicklung der regionalen Versorgungsstrukturen sowie der Behandlungsqualität zugunsten der Patienten.

Gleichfalls können auf diese Weise Praxen, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt an das Krankenhaus angebundene sind, weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten angeboten werden. Beispielfähig ist hier die neurologische Praxis zu nennen, die einen deutlichen flächenmäßigen Erweiterungsbedarf aufweist. Auch anderweitig angeschlossene Einrichtungen, wie die Krankenpflegeschule, können in unmittelbarer Nähe des Krankenhauses angesiedelt werden, mit dem Vorteil der dementsprechend kurzen Wege in der Ausbildung. Dies macht die Ausbildung im Landkreis attraktiver, was im Hinblick auf den in den kommenden Jahren zu erwartenden Pflegekräftemangel einen erheblichen und wichtigen Vorteil in der Mitarbeitergewinnung darstellt. Hinzukommt, dass im Zuge des Krankenhausneubaus während der Bauzeit eine Ausweichfläche für die Verwaltung benötigt wird, die im Ärztehaus geschaffen werden kann.

Ein Ärztehaus auf dem Gelände festigt die bereits bestehende Bindung zu den niedergelassenen Vertragsärzten der Region und optimiert die vorhandene Kommunikation. Vor dem Hintergrund, dass das Krankenhaus ca. 60 bis 70% der Patienten durch die Zuweisung von niedergelassenen erhält, macht deutlich, dass kurze Wege im Interesse des Patienten liegen. Hinzukommt, dass sich durch eine gemeinsame Nutzung von Ressourcen zwischen Krankenhaus und niedergelassenen Ärzten wirtschaftliche Synergien erschließen lassen. Dies macht die Region auch für niedergelassene Ärzte insgesamt attraktiver und schafft damit einen zusätzlichen Anreiz für Ärzte, sich in der Region niederzulassen.

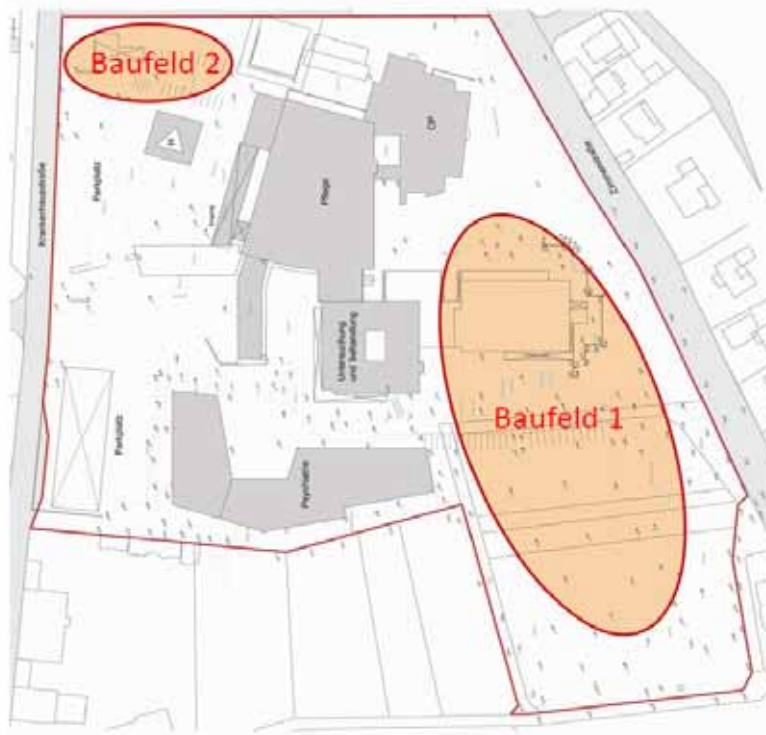
Im Zuge von diversen Sondierungsgesprächen besteht konkretes Interesse seitens folgender potentieller Partner:

▶ Klinikverwaltung (Ersatzfläche wegen Neubau)	ca. 600	qm NF
▶ Neurologie	ca. 400	qm NF
▶ HNO (Belegärzte)	ca. 150-200	qm NF
▶ Dialysezentrum	ca. 800-1.000	qm NF
▶ Krankenpflegeschule	ca. 450-550	qm NF
▶ Altenpflegeschule	ca. 450-550	qm NF
▶ Kinderarzt	ca. 100-120	qm NF
▶ Ggf. Apotheke / Orthopädiezubehör	ca. 150-300	qm NF
▶ Insgesamt	ca. 3.000 bis 4.000	qm NF

Die Inbetriebnahme des Ärztehauses muss unter Berücksichtigung sowohl der bestehenden Anforderungen der künftigen Mieter als auch der durch die Neuplanung des Krankenhauses vorgegebenen Gesamtzeitschiene zum Jahresbeginn 2013 folgen. Um die Inbetriebnahme zu diesem Zeitpunkt gewährleisten zu können, ist es erforderlich, über das Vorhaben im ersten Quartal 2011 zu entscheiden.

Im Zuge der Gesamtbebauungsplanung des Krankenhaushügels wurde der Standort des Ärztehauses

entgegen dem vorliegenden Businessplan vom Baufeld 1 in Richtung der Zufahrt zum Haupteingang/Krankenhausstraße (Baufeld 2) verlegt. Dies hat mehrere Gründe, die nachfolgend näher ausgeführt werden.



Das Baufeld 2 ist gleichwohl der optimale Standort für das Ärztehaus, da nur diese Lösung eine vernünftige Entwicklungsplanung für den Krankenhausneubau auf Baufeld 1 ermöglicht. Darüber hinaus ist an diesem Standort eine direkte Anbindung an den ÖPNV sichergestellt, was im Sinne der Patienten eine gute Erreichbarkeit gewährleistet und damit auch die Attraktivität für die niedergelassenen Ärzte erhöht. Die entfallenen Parkplätze würden teilweise mittels einer Tiefgarage bereit ersetzt werden, so dass auch die Anbindung mit dem Auto sichergestellt wäre.

Das vorgesehene Baufeld 2 tangiert den Behelfs-Hubschrauberlandeplatz, wobei jedoch laut Auskunft der Genehmigungsbehörde sowie der Piloten ein Ein- und Ausflug unter Beachtung von Auflagen grundsätzlich weiterhin möglich wäre. Eventuell kann es zu Einschränkungen im Flugbetrieb während der einjährigen Bauphase kommen. Gleichfalls werden Parkplätze im Bereich des Haupteingangs entfallen.

Die Investition für das Ärztehaus beläuft sich abhängig von der abschließenden Nachfrage der potentiellen Mieter zwischen 9 und 11 Mio. Euro. Zur Finanzierung eines Neubaus für ein Ärztehaus gibt es keine öffentlichen Zuschüsse. Zur Finanzierung stehen verschiedene Modelle zur Verfügung, die sich vor allem hinsichtlich der Herkunft der Mittel, des Finanzierungsrisikos, der Einflussverteilung und ihrer Realisierbarkeit unterscheiden.

Vor dem Hintergrund der engen Zeitschiene, dem Finanzierungsrisiko sowie des anstehenden Bettenersatzneubaus wird zur Realisierung die Errichtung des Ärztehauses durch einen privaten Investor empfohlen. Bei der Errichtung des Ärztehauses durch einen privaten Investor entstehen den Kreiskliniken wie dem Landkreis mit Ausnahme der Vorplanungs- sowie Zufahrtsumlegekosten keine weiteren finanziellen Verpflichtungen. Diese Kosten werden je nach der zeitlichen Schiene im Nachtragswirtschaftsplan 2011 bzw. Wirtschaftsplan 2012 berücksichtigt. Der Bau eines Ärztehauses wird rechtlich durch Verträge sichergestellt, so dass die Verwendung des Grundstücks zu anderen Zwecken ausgeschlossen wird. Die Einzelheiten der Umsetzung zur weiteren Beschlussfassung werden der Betriebskommission und dem Kreisausschuss vorgelegt, sowie den beiden Ausschüssen HFA und GGSA zur Kenntnisnahme vorgelegt. Gleichfalls wird ein Verkaufserlös für die Fläche von rd. 1.920 m² erzielt. Der Verkauf des Grundstückes wird zum

Marktwert erfolgen, der durch einen Sachverständigen ermittelt wird.

Bei der Realisierung des Ärztehauses durch einen privaten Investor ist zu berücksichtigen, dass der Landkreis nur eingeschränkten Einfluss auf die Auswahl von Mietern hat, weil er in dem Fall nicht selber als Vermieter agiert. Allerdings kann der Landkreis bzw. die Kreiskliniken sich eine Wettbewerbsklausel sowie ein Vetorecht als Mieter im Ärztehaus einräumen lassen. Möglichen Risiken aus einer Zusammenarbeit mit einem privaten Investor können daher durch vertragliche Regelungen entgegengewirkt werden.

Bei einem Grundstücksverkauf für das Ärztehaus an einen privaten Investor besteht keine Ausschreibungspflicht wie dies z.B. bei einem Erbpachtmodell der Fall wäre. Gleichfalls müsste der private Investor Planung, Baugenehmigung und Umsetzung in Eigenregie betreiben.

Folgende Zeitschiene ist für die weitere Umsetzung angedacht:

