

18.03.2011

Modellvorhaben auf Erfolgsspur: PPP-Krankenhaus-Pilotprojekt geht in Realisierungsphase

Bad Homburg, im März 2011 – **Bislang galt PPP im Krankenhausbau als nicht umsetzbar. Die Bedenken gegen die Realisierung eines solchen Modells waren vielschichtig, die Realisierungschancen schlecht und das Risiko des Scheiterns allgegenwärtig. Erstmals ist es nun gelungen, ein PPP-Projekt für den Neubau von Akutkliniken unter Umsetzung eines umfassenden Lebenszyklusansatzes auf den Weg zu bringen. Die Hochtanus-Kliniken gGmbH in Bad Homburg vor der Höhe hat einen privaten Partner mit der Planung, dem Bau, der Finanzierung und dem Betrieb (Facility Management) ihrer neuen Klinikgebäude an den Standorten Bad Homburg und Usingen über eine Vertragslaufzeit von 25 Jahren beauftragt. Damit wird das erste kommunale Krankenhaus Deutschlands einen vom Land geförderten Komplettneubau in einem Public-Private-Partnership-Projekt verwirklichen. „Das ist ein deutschlandweites Leuchtturmprojekt, und wir gehen nach fast dreijähriger Vorbereitungsphase ohne einen einzigen Tag Verzug an den Start“, freut sich die Geschäftsführerin der Hochtanus-Kliniken, Dr. Julia Hefty. „Nicht nur für die Hochtanus-Kliniken ist das eine einmalige Chance, sondern das Gelingen dieses Projektes wird auch darüber entscheiden, ob PPP im Krankenhausbau in Deutschland Zukunft hat.“**

Die Projektgesellschaft Yolande Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs-KG wird die beiden Krankenhäuser in Bad Homburg und Usingen (Hochtaunuskreis) bauen und betreiben. Hinter Yolande verbergen sich die Hannover Leasing mit ihren Partnern, dem deutsch-niederländischen Baukonzern BAM sowie den Facility-Managern BAM Immobiliendienstleistungen und der Dussmann-Gruppe. Die vertragliche Bindung ist auf eine zweijährige Bauphase und eine 25-jährige Betriebsphase angelegt. Die Gebäude bleiben dabei im Eigentum der Hochtanus-Kliniken gGmbH. Der vergebene Auftrag beinhaltet die Planung, Errichtung und Finanzierung von zwei Klinikneubauten an den Standorten Bad Homburg und Usingen mit 483 bzw. 100 Betten und einem Investitionsvolumen von rund 200 Mio. EUR. Den technischen Gebäudebetrieb und die Reinigungsleistungen übernimmt in den nächsten 25

Jahren ebenfalls der private Partner, wobei der Reinigungsvertrag eine kürzere Laufzeit mit Verlängerungsoption aufweist. Der medizinische Betrieb der Kliniken verbleibt bei der Hochtaunus-Kliniken gGmbH. Auch die Beschaffung und der Betrieb der medizintechnischen Großgeräte wird durch die Klinikgesellschaft erfolgen.

Das Projekt ist auch das erste in Hessen, bei dem im Rahmen des neu geschaffenen § 35 a HKHG Fördermittel in eine alternative Beschaffungsvariante eingebunden werden. Während der gesamten Vorbereitungsphase fand daher eine enge Zusammenarbeit mit dem Hessischen Sozialministerium statt. Die von den Hochtaunus-Kliniken erstellte medizinische und strategische Ziel- und Gesamtplanung wurde dem Sozialministerium im Jahr 2007 eingereicht. Nach der grundsätzlichen Zustimmung des Landes wurde durch einen Externen – die Firma Andree Consult – eine PPP-Machbarkeitsstudie mit vorläufiger Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt. Im Jahr 2008 wurde zwischen dem Hochtaunuskreis, der Hochtaunus-Kliniken gGmbH und dem Land Hessen, vertreten durch das Hessische Sozialministerium, eine Fördermittelvereinbarung getroffen. Diese Fördermittelvereinbarung war rechtliche Voraussetzung für die Durchführung des PPP-Vergabeverfahrens und sieht eine Förderung des Projekts durch das Land in Höhe von 70 Mio. Euro vor. Nach diesem Startschuss stellten sich die Hochtaunus-Kliniken ein Beratungsteam zusammen: mit der Projektsteuerung und technischen Beratung wurden Arcadis Deutschland GmbH / SPM Stein Projektmanagement beauftragt, als Rechtsberater die Kanzlei Noerr LLP und als Betriebsorganisationsberater Lohfert & Lohfert AS.

Den Besonderheiten des PPP-Vergabeverfahrens geschuldet wurde der medizinische, pflegerische und logistische Betrieb der Neubauten mit allen künftigen Nutzern, also Ärzten, Pflegekräften, Mitarbeitern der Administration, der Technik und der Versorgungsdienste schon seit 2009 – also fünf Jahre vor dem Umzug in die Neubauten – vollständig durchgeplant. Dies ging einher mit einer tiefgreifenden Umstrukturierung der Aufbau- und Ablauforganisation der Hochtaunus-Kliniken an den jetzigen Standorten, die zur wirtschaftlichen Sanierung des Klinikbetriebes parallel notwendig sind. „Das Change-Management, um ineffiziente und damit hochdefizitäre Strukturen der Vergangenheit in die Perspektive eines optimalen Krankenhauses in modernsten Krankenhausgebäuden zu überführen, ist eine reizvolle Aufgabe“, umschreibt Geschäftsführerin Dr. Julia Hefty den Gesamtrahmen. Die Entwicklung der unterschiedlichen gesellschaftlichen, sozialpolitischen, juristischen, wirtschaftlichen und bautechnischen, medizinischen und pflegerischen Idealvorstellungen an ein modernes Krankenhaus im Rahmen

einer Neubauplanung aus den Strukturen und Akteuren eines bestehenden Krankenhauses heraus stellt eine enorme Herausforderung an alle beteiligten Personengruppen dar. Auf der Basis einer umfangreichen Vergangenheits- und Gegenwartsanalyse wurden zukünftige Strukturen und Organisationsformen definiert, die die zukünftige Existenz und Weiterentwicklung der Hochtaunus-Kliniken gGmbH garantieren und optimieren sollen. „Nicht der durch Architekten und Fachplaner definierte Baukörper eines neuen Krankenhauses soll die zukünftige Betriebsabläufe hierin festlegen, sondern die im Interesse der Patienten und Beschäftigten zuvor geplanten Betriebsabläufe bestimmen die Tätigkeiten der Planer und definieren somit den zukünftigen Baukörper“, erläutert der Ärztliche Direktor, Prof. Dr. Volker Lischke, die Zielsetzung.

Auf Basis der Betriebsorganisationsplanung durch die Hochtaunus-Kliniken gGmbH, begleitet von der Lohfert & Lohfert AS, wurde ein mit dem Betriebsorganisationskonzept abgestimmtes Raum- und Funktionsprogramm mit Raumbuch erarbeitet und zwar für alle innerhalb des PPP-Projektes zu bauenden Bestandteile Akutklinik (Standorte Bad Homburg und Usingen), Privatklinik und Ambulantes Zentrum (Standort Bad Homburg). Dieses wurde von allen Bietern vor Vergabe des Auftrages in Pläne für die Neubauten umgesetzt, mit fortschreitendem Verfahrensstand – und schrittweiser Reduktion des Bieterkreises – immer detaillierter. Die letzte Phase war geprägt von Workshops, in denen die künftigen Nutzer aus den Hochtaunus-Kliniken unter Federführung des Leiters Infrastruktur, Karsten Valentin, mit den Architekten der Bieter an den Plänen feilten, bis zwischen den Vorstellungen der Klinikmitarbeiter und den Architektenplänen völlige Übereinstimmung hergestellt war. Parallel wurden die Verträge erstellt und ein Finanzierungskonzept zwischen dem Auftraggeber und den Bieterkonsortien sowie deren finanzierenden Banken verhandelt und mit dem Landkreis, der Kommunalaufsicht und dem Finanzministerium abgestimmt.

Eine der größten Herausforderungen bei der Strukturierung der Finanzierung des Projekts bestand darin, zwischen den unterschiedlichen Interessen der Klinik, des Landkreises, des Landes Hessen und natürlich des privaten Partners einen Ausgleich und eine gemeinsame – für alle Seiten konsensfähige – Lösung bezüglich des Finanzierungs- und Sicherheitenkonzepts zu erarbeiten. Unter anderem war es vor dem Hintergrund des EU-Beihilferechts erforderlich, bei der Konzeptentwicklung zu unterscheiden zwischen Baukosten für im Planfeststellungsbescheid des Landes Hessen enthaltene und nicht enthaltene Gebäudeteile. Diese grundlegende

Unterscheidung und die daraus resultierenden Möglichkeiten der Kreditbesicherung haben das Finanzierungskonzept wesentlich geprägt.

Es ist dem PPP-Projekt dank dem beispielhaften Mitwirken aller Beteiligten, insbesondere auch der Bieterseite, bis dato gelungen, die von den Hochtaunus-Kliniken und dem Projektsteuerer aufgestellte ehrgeizige zeitliche Planung der Durchführung des gesamten Vergabeverfahrens einschließlich Teilnahmewettbewerb einzuhalten, was nicht zuletzt einer äußerst professionellen Projektsteuerung und der Entscheidungs- und Verfahrensdisziplin der Klinik zu verdanken ist. Der Vertragsabschluss und der Financial Close konnten planmäßig am 22./23. Februar 2011 erfolgen. Die Erschließungsmaßnahmen starten bereits im März. Im Sommer 2011 ist der erste Spatenstich geplant, die Fertigstellung des Rohbaus für Mitte 2012. Am 18. September 2013 ist der vertragliche Übergabezeitpunkt festgelegt. Der Krankenhausbetrieb wird dann um den Jahreswechsel 2013/2014 aufgenommen. „Mit dem Vertragschluss haben wir eine mehr als dreijährige Vorbereitungszeit erfolgreich und ohne einen einzigen Tag Verzug abgeschlossen. Wir freuen uns darauf, in der Partnerschaft mit Yolande moderne, baulich optimierte und leistungsfähige Krankenhausneubauten in Bad Homburg und Usingen zu errichten“, so Dr. Julia Hefty.

Kontakt:

Dr. Julia Hefty

Geschäftsführerin

Hochtaunus-Kliniken gGmbH

Tel. 06172 / 14-3441

E-Mail Julia.Hefty@hochtaunus-kliniken.de