

KT-Drucks. Nr. 216/2020

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat**Dezernent**Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de**Az:**

04.11.2020

Weiterentwicklung der kreiseigenen Liegenschaften in Herrenberg - Bau eines Gebäudes für Fortis e.V. durch den Landkreis

Anlage 1: Stellungnahme des KVSW

I. Vorlage an denVerwaltungs- und Finanzausschuss
zur Vorberatung

08.12.2020

nicht öffentlichKreistag
zur Beschlussfassung

21.12.2020

öffentlich**II. Beschlussantrag**

1. Dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Gebäudes für Fortis e.V. auf dem Grundstück des Krankenhausareals Herrenberg durch die Verwaltung wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Vorhaben mit der Stadt Herrenberg abzustimmen sowie eine Grundlagenermittlung, Vorplanung mit Kostenschätzung entsprechend den Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI für das Bauvorhaben rund um das Gebäude für eine zukünftige Nutzung durch Fortis e.V. zu beauftragen.

III. Begründung

1. Ausgangssituation in Herrenberg

Als mehrheitlicher Eigentümer der Grundstücke am Krankenhausareal Herrenberg ist der Landkreis seit 2018 bemüht, den Krankenhausstandort in Herrenberg neu zu entwickeln. Ziel des Landkreises ist es, durch die Neustrukturierung des Areals eine Aktivierung von Flächenreserven und einen Wertzuwachs der Bodenflächen zu erreichen. Insbesondere sollen im Krankenhausareal krankenhauseffiziente Nutzungen angesiedelt werden. Des Weiteren soll der Standort in Herrenberg aufgewertet werden, um im regionalen Wettstreit um medizinisches Fachpersonal teilnehmen zu können. Gleichzeitig soll durch die Neustrukturierung des Areals zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um Lösungen für den ansteigenden Wohnraumbedarf des Klinikverbands und für soziale Herausforderungen des Landkreises zu ermöglichen.



innerer Ring - krankenhauseffiziente Nutzung/ Gesundheitscampus
 mittlerer Ring (Mischnutzung)
 äußerer Ring (Wohnnutzung)

Krankenhausareal Herrenberg – geplante Neustrukturierung

Als Teil des Entwicklungskonzepts ist unter anderem die Verlegung des Helikopterlandeplatzes auf das Dach des Krankenhauses anzusehen. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Lehrrettungswache geplant, sowie die Errichtung eines Parkhauses. Des Weiteren soll Fortis e.V. ein neuer Standort in Herrenberg ermöglicht werden, um deren Verbleib langfristig zu sichern, vgl. KT-Drucks. Nr. 042/2020.

2. Abstimmung mit einem Investor

In der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 24.09.2019 wurde die Verwaltung ermächtigt auf dem Grundstück im „inneren Ring“ des Krankenhausareals ein Wohnheim nach den Vorgaben der Landesheimbauverordnung für Fortis e.V. zu errichten, vgl. KT-Drucks. 187/2019. Um den Bau des besagten Gebäudes möglichst effizient und kostengünstig realisieren zu können, trat die Verwaltung mit einem Investor in Gespräche. Ursprünglich beabsichtigte dieser, eine Liegenschaft in Sindelfingen zu erwerben, um das dortige Gebäude als ambulante Pflegeeinrichtung für Koma- und Komabeatmungspatienten zu nutzen. Dies war jedoch aus baurechtlichen Gründen nicht möglich. Deshalb führte die Verwaltung mit dem Investor Gespräche, um entsprechende Flächen im „inneren Ring“ in Herrenberg für die gewünschte Nutzung zur Verfügung zu stellen. Da die Nutzung als Koma- und Komabeatmungszentrum von den räumlichen Grundrissen her grundsätzlich auch den Bedarfen von Fortis e.V. entspricht, wollten sich die Beteiligten dergestalt einigen, dass der Investor auch das Fortis-Gebäude umsetzen sollte. Das benötigte Grundstück wäre seitens des Landkreises durch einen Erbbauvertrag zur Verfügung gestellt worden. Durch dieses Vorgehen wäre nicht nur das Amt für Gebäudewirtschaft und Schulen – der zukünftige Eigenbetrieb Gebäudemanagement – entlastet gewesen, sondern auch der Landkreis im Hinblick auf ein Investitionsvolumen von nicht unter 8 Mio. €.

Der Investor legte ein Konzept zum Betrieb des Komazentrums vor. Zur weiteren Aufklärung des Sachverhalts fanden Gespräche im Landratsamt, sowie beim Klinikverbund statt.

Das Konzept des Investors sah eine viergeschossige ambulante Pflegeanlage für Koma- und Komabeatmungspatienten vor. In vier Wohngruppen hätten insgesamt bis zu 48 Komapatienten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften rund um die Uhr betreut werden sollen. Auch sah das Konzept zusätzliche Apartments für Pflegekräfte und Besucher vor.

Die für den Betrieb dieser Einrichtung erforderlichen (Intensiv-)Pflegekräfte sind in diesem Umfang im regionalen und auch weiteren Umfeld nicht zu bekommen. Daher hätte der Investor eigens nach den Richtlinien des Bundesgesundheitsministeriums ausgebildete Fachkräfte aus Osteuropa eingesetzt.

Angrenzend an das Komazentrum hätte vom Investor eine Einrichtung für Menschen mit psychischer Erkrankung für Fortis e.V. errichtet werden sollen. Das für Fortis vorgesehene Gebäude müsste den Vorschriften der Landesheimbauverordnung entsprechen. In diesem Gebäude sollte das gemeindepsychologische Zentrum mit rund 200m², eine Wohngruppe aus dem alten Fortis-Gebäude (altes Krankenhaus) und offene Wohngruppen aus Herrenberg untergebracht werden.

3. Aktueller Stand

Am 06.10.2020 hat im Krankenhaus Herrenberg ein Gespräch zwischen der Geschäftsführung des Investors und Vertretern des KVSW stattgefunden. Gegenstand war die Vorstellung des Konzepts des Heimbeatmungszentrums gegenüber fachkundigen Vertretern des

KVSW, um es aus medizinischer Sicht sowie weiteren, für den KVSW relevanten Gesichtspunkten beurteilen zu können.

Aus medizinischer Sicht wird eine grundsätzliche Zentralisierung von heimbeatmeten Patienten für sinnvoll erachtet. Darüber hinaus entspricht eine Zentralisierung auch dem bundespolitischen Willen.

Gegen das konkret vorgelegte Konzept spricht jedoch unter anderem, dass der Investor bisher auf Sozialimmobilien spezialisiert war und ein Heimbeatmungszentrum noch nicht gebaut oder im Betrieb hat. Dieses Novum birgt nach Auffassung der Verwaltung die Gefahr, dass der Investor dieser großen Aufgabe nicht gewachsen sein könnte. Insbesondere bestehen Bedenken, weil das Konzept vorsieht, dass der Investor nach Fertigstellung der erforderlichen Gebäude nicht Betreiber des Komazentrums wäre, sondern lediglich der Vermieter an die einzelnen Patienten. Diese können dann mit einem Pflegedienstleister, der mit dem Investor in Kontakt steht oder mit frei wählbaren Pflegedienstleistern entsprechende Pflege- und Dienstleistungsverträge abschließen. Eine wirtschaftliche oder vertragliche Verbindung zwischen Investor und Pflegedienst bestünde hier grundsätzlich nicht. Das erscheint insofern problematisch, als dass die Pflegedienstleister stets wechseln oder in einer Vielfalt auftreten könnten, ohne dass der Landkreis hier Überprüfungen veranlassen oder Einfluss, insbesondere hinsichtlich der Qualität, nehmen könnte.

Weiterhin ist kritisch zu betrachten, dass der vom Investor vorgeschlagene Pflegedienstleister, trotz Verneinung einer wirtschaftlichen oder vertraglichen Kooperation, über dieselbe Adresse und Postanschrift verfügt. Zudem ließen sich keinerlei Erfahrungswerte in der Heimbeatmung durch diesen Pflegedienst ermitteln, weil der Pflegedienstleister noch nicht in Baden Württemberg tätig ist und ortsansässige Strukturen erst entwickeln müsste. Insbesondere im Lichte der Größe des geplanten Komazentrums, sowie dessen Wirkung als Leuchtturmprojekt, ist ein auf diesen Feldern unerfahrener Betreiber kritisch zu betrachten.

Ebenfalls als problematisch ist der Personaleinsatz zu betrachten. Eine Heimbeatmung ist sehr personalaufwendig. Nach mit dem Klinikverbundes Südwest übereinstimmenden Überlegungen werden entsprechend der Größe des geplanten Komazentrums rund 85 Intensivpflege-Vollzeitkräfte benötigt. Um diesem Personalerfordernis gerecht zu werden, wurde vom Investor ein Konstrukt entwickelt, mit dessen Hilfe diese Pflegekräfte in Georgien ausgebildet werden. Ferner äußerte der Investor den Wunsch, die in Georgien ausgebildeten Pflegekräfte im Anschluss an die Ausbildung noch innerhalb des KVSW in der Beatmungspflege schulen zu lassen. Dies ist insofern kritisch zu betrachten, als dass der Investor jegliche Kooperation mit dem Betreiber verneint. Die Geschäftsfelder des Investors einerseits und des Pflegedienstleisters andererseits verschwimmen an dieser Stelle.

Der KVSW äußerte insbesondere wegen des Personaleinsatzes große Bedenken gegen das Konzept des Investors. Ein Heimbeatmungszentrum könne nicht von den hauptsächlich fremdsprachigen und unerfahrenen Pflegekräften betrieben und betreut werden. Bei der Heimbeatmung handelt es sich um hochkomplexe Pflegevorgänge, die tiefgehende medizinische Kenntnisse, sowie große Erfahrung des gesamten Teams erfordern und keine Sprachbarrieren dulden. Darüber hinaus ist der KVSW nicht in der Lage über 80 Pflegekräfte in der Intensivmedizin zu schulen, weil er selbst letztlich nur einen Bruchteil dieser Anzahl im Jahr ausbildet.

Die Unterbringung des Pflegepersonals war vom Investor in den über dem Komazentrum geplanten liegenden Wohnungen vorgesehen. Konkrete Auskünfte zu sozialen Rahmenbedingungen der Pflegekräfte, wie beispielsweise der Höhe des Gehalts, Mietkosten und Verpflegung konnten auf Rückfrage nicht gegeben werden.

Nicht zuletzt besteht auch seitens des Investors kein Konzept bezüglich der ärztliche-ambulanten Versorgung der Komapatienten. Insofern müsste die Versorgung vom KVSW mit übernommen werden. Dazu ist der KVSW jedoch nicht in der Lage. Die regelhafte ärztliche Versorgung von Komapatienten ist komplex und bindet die Kapazitäten von niedergelassenen Ärzten, insbesondere bei einer solchen Konzentration, in hohem Maße. Darüber hinaus darf der KVSW durch die Sektorenabgrenzung diese Leistungen überhaupt nicht erbringen. Auch die ambulanten Strukturen im Raum Herrenberg sind nicht in der Lage die schwerkranken Patienten in einer solch hohen Zahl zu versorgen. Da unter anderem geplant war, die Komapatienten überregional in Herrenberg zu versorgen, würde das eine deutliche Mehrbelastung und nicht lediglich eine Leistungsverschiebung innerhalb der Ärzteschaft vor Ort bedeuten.

Das gesamte Geschäftsmodell des Investors legt die Absicht nahe, Wohnraum im Sinne eines Pflegeheims zu schaffen, ohne dabei unter die Regularien und Finanzierungsformen von stationären Pflegeeinrichtung zu fallen. Dieses Modell ist in Deutschland verbreitet und stellt grundsätzlich auch ein sinnvolles Konstrukt, beispielsweise für eine Kurzzeitpflege, dar. Problematisch ist im vorliegenden Fall jedoch, dass in einem Gebäude, welches baulich nicht den Anschein eines Pflegeheims haben soll, 48 schwerkranke pflegebedürftige und beatmete Bewohner untergebracht werden, deren Versorgung sich in einer Wohnungsstruktur als große Herausforderung darstellt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass keine Medien, wie beispielsweise eine Sauerstoffversorgung zentral verlegt werden sollen. Das Fehlen solcher Anlagen ist für eine qualitative Versorgung der Patienten jedoch in hohem Maß bedeutsam. Als schwierig ist in einem Notfall auch die Evakuierung von bis zu 48 Komapatienten aus einem Gebäude, welches nicht den Strukturen einer stationären Versorgung aufweist, anzusehen. Die Risiken und Gefahren für Patienten im Falle eines Notfalls wären enorm.

Durch die fehlenden Strukturen eines Pflegeheims wird darüber hinaus das Komazentrum auch der Aufsicht und Kontrolle der Heimaufsicht entzogen. Zwar könne der Investor sich eine Aufsicht durch den ihn beratenden Arzt vorstellen, durch die gleichzeitige Beraterfunktion des Arztes ist die Neutralität der Aufsicht jedoch fragwürdig.

4. Fazit

Das Konzept des Investors konnte sowohl die Verwaltung, als auch den KVSW nicht überzeugen. Der Bau eines Gebäudes für Fortis, sowie der Bau eines Komazentrums durch die den Investor birgt nach Auffassung der Verwaltung für den Landkreis, wie auch für den Klinikverbund erhebliche Risiken.

Wenn ein ambulantes Versorgungssystem bei schwerkranken Patienten scheitert, werden die Kliniken, sowie andere niedergelassene Ärzte, in erheblichem Maße in Anspruch ge-

nommen. Eine lückenlose gesundheitliche Versorgung dieser Patienten könnte in kritischen Fällen unter Umständen nicht mehr gewährleistet werden. Nicht zuletzt entstehen beim Investor – trotz einer etwaigen dauerhaften Inanspruchnahme der Kliniken – hohe Umsätze und mutmaßlich auch hohe Gewinne, die nicht auf Seiten des KVSWS ausgeglichen werden. Die enge Verquickung zwischen Wohnungen für Patienten und Wohnungen für das Personal im Zusammenhang mit der Deckung des Personalbedarfs durch georgische Kräfte erweckt den Eindruck eines nicht ausgewogenen Systems.

Aus diesen Gründen nehmen die Verwaltung und der KVSWS von der Errichtung des Komazentrums und der Errichtung eines Gebäudes für Fortis im Rahmen einer Investorenlösung Abstand. Weitere Investoren oder ähnliche Modelle stehen zurzeit nicht in Frage.

5. Weiteres Vorgehen

Die Landkreisverwaltung beabsichtigt, Fortis e.V. langfristig ein Standort in Herrenberg zu sichern. Die aktuelle Unterbringung von Fortis im Gebäude in der Marienstraße 21/2 ist allerdings denkmalgeschützt. Aus diesem Grund können die Räumlichkeiten nicht der Landesheimbauverordnung entsprechend umgebaut werden. Ein längerer Verbleib von Fortis ist daher dauerhaft nicht in der Marienstraße 21/2 möglich. Die Umsetzungsfrist für die Landesheimbauverordnung wurde vorerst bis 31.12.2022 verlängert. Um den Verbleib jedoch nachhaltig zu sichern, müsste für Fortis ein neues Gebäude, welches den Anforderungen der Landesheimbauverordnung entspricht, errichtet werden. Dies zu tun, wird Aufgabe des zukünftigen Eigenbetriebs Gebäudemanagement sein.

Die Gesamtkonzeption des in Grundzügen verplanten Krankenhausareals wird hierdurch nicht negativ beeinflusst. Ein Standort für Fortis wurde bereits ursprünglichen planerischen Überlegungen zu Grunde gelegt, vgl. KT-Drucks. Nr. 187/2019.

Die selbstständige Errichtung eines Gebäudes hat innerhalb der Verwaltung finanzielle und personelle Auswirkungen. Die Möglichkeiten einer Förderung werden zum aktuellen Zeitpunkt noch geprüft. Ebenfalls wird die Möglichkeit einer Entstehung von Wohnbebauung und weiterer geeigneter, gemeinsamer Nutzungen geprüft.

Die geschätzten Bedarfe wurden von Fortis e.V. dem Eigenbetrieb mitgeteilt. Der geschätzte Gesamtbedarf beläuft sich auf derzeit rund 2.000 m². Die Landkreisverwaltung, sowie die Vertreter von Fortis e.V., sind in enger Zusammenarbeit und Absprache miteinander tätig. Innerhalb der Landkreisverwaltung ist das Amt für Gebäudewirtschaft und Schulen – zukünftig der Eigenbetrieb Gebäudemanagement – für die bauliche Umsetzung des Vorhabens zuständig. Die Zusammenarbeit erfolgt mit dem Amt für Soziales, welches unter anderem für die Fördermittel zuständig ist.

Um die Mietzahlungen für das neu zu erstellende Gebäude in Zukunft kalkulieren zu können ist das Amt für Soziales aktuell dabei die Einrichtungsplanung mit Fortis abzustimmen. Dazu gehören die Platzzahl, das Raumprogramm und damit der Flächenbedarf für die Einrichtung. Daraus ergibt sich die Grundlage für die späteren Leistungsentgeltverhandlungen der Sozialplanung und KVJS. Insbesondere der Kostenbestandteil des Investitionsbetrages ist maßgeblich für die künftige Kaltmiete, die sich im Rahmen der örtlichen Mietobergrenze

sowie den Möglichkeiten von Fortis bewegen soll und muss. Eine konkrete Kalkulation der Miete ist jedoch erst möglich, wenn eine Kostenberechnung vorliegt.

Im weiteren Vorgehen gilt es, in Abstimmung mit der Stadt Herrenberg eine Grundlagenermittlung, Vorplanung mit Kostenschätzung für die Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI durchzuführen. Es ist beabsichtigt, über die Ergebnisse im zweiten Quartal 2021 zu berichten.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat das Thema in seiner Sitzung vom 08.12.2020 beraten und empfiehlt dem Kreistag antragsgemäß zu beschließen.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind im Konkreten noch nicht näher zu beziffern. Ausgehend von bereits vorhandenen planerischen Überlegungen und abhängig vom tatsächlich zu realisierbarem Raumprogramm ist davon auszugehen, dass sich die Investitionskosten für die Errichtung des Gebäudes im vorgesehenen Umfang auf nicht unter 8 Mio. € belaufen werden. Dem gegenüber stehen der aus der Vermietung an Fortis zu erzielende Mieterlöse zur Refinanzierung der Maßnahme. Darüber hinaus erfordert die Betreuung dieses Projekts eigene Personalkapazitäten im Umfang von rund 0,4 VZÄ über die Projektlaufzeit von mindestens vier Jahren. Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Gebäudemanagement ist für das Jahr 2021 eine erste Rate in Höhe von 2 Mio. € für die Maßnahme veranschlagt, aus der auch anfallende Planungskosten bedient werden können.



Roland Bernhard