Klinikverbund Südwest GmbH

Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse zum

„Gutachten zur betrieblich-baulichen Entwicklungsplanung für das Klinikum Sindelfingen-Böblingen“ vom 19. Juli 2012

Nicht öffentliche Sitzung des Kreistages von Böblingen
am 31. März 2014

Auftrag

Auftragsgegenstand

- Plausibilisierung der im Gutachten zur betrieblich-baulichen Entwicklungsplanung für das Klinikum Sindelfingen-Böblingen vom 19.7.2012 der Teamplan GmbH zugrunde gelegten Basisinformationen und -annahmen
- Beurteilung der Systematik, der Annahmen und der rechnerischen Durchführung der Baukostenberechnung des möglichen Neubaus auf dem Gelände „Flugfeld“
- Plausibilisierung der Entscheidung zu Gunsten eines Krankenhausneubaus und gegen eine Konzentration an einem der bestehenden Krankenhausstandorte in Böblingen oder Sindelfingen
- Analytische Untersuchung der Richtigkeit der Berechnung der Synergieeffekte durch einen Krankenhausneubau auf dem Gelände „Flugfeld“ und Plausibilisierung der hierfür zugrunde gelegten Annahmen
- Untersuchung der Verhältnisse der Finanzierungskosten der Neubauinvestition zu dem geplanten operativen Personal- und Sachkosten im Rahmen des Betriebs des Krankenhauses

Grundlage und Gegenstand der Plausibilitätsanalyse

Ausgangssituation

- **Auftaktbesprechung am Mi., 19. März 2014** unter Beteiligung
  - des KVSW: Herr Loydl
  - der Firma Teamplan: Herren Kern, Koch
  - des Landratsamt Böblingen: Herren Erm, Hinck,
  - Baker Tilly Roelfs: Herren Schill, Prof. Schmid, Thiele

  über die Planung, Methodik und Durchführung der Gutachtenerstellung durch Teamplan, insbesondere Besprechung der wesentlichen zugrunde gelegten Planungsparameter für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- **Grundlegende Annahme für das Teamplan-Gutachten**
  - Berücksichtigung des derzeit bestehenden Medizinkonzeptes für den Standort Sindelfingen-Böblingen, d.h. Beibehaltung der aktuellen Leistungsstruktur beider Standorte
  - Eine detaillierte externe strategische Analyse hinsichtlich zu erwartenden Änderungen der Bundes-/Landesgesetzgebung, der Einflüsse des unmittelbaren Wettbewerbsumfelds, den Zuweiser-strukturen und dem Marktpotenzial war auftragsgemäß nicht Grundlage für das Teamplan-Gutachten. Berücksichtigung nur in Ansätzen.

Basisinformationen und –annahmen

Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse

- **Baukosten Sanierung/Instandhaltung Szenario 0**
  - Sehr detaillierte Erhebung des notwendigen Sanierungs-/Instandhaltungskostenbedarfs bis 2020 für alle Standorte des KVSW mit Gesamtkosten in Höhe von EUR 214 Mio. rechnerisch nachvollzogen
  - Verwendung von üblichen Kostenrichtwerten für einen Krankenhausbau (stichprobenartigen Überprüfung der Kostenansätze)
  - Keine Indexierung der Kostenansätze für mögliche Baukostenerhöhungen, keine Berücksichtigung von Standortfaktoren

  Ø Empfehlung: weitergehende Untersuchung zur Verwertung des Immobilien-Altbestandes im Rahmen der Finanzierung

- **Demografische Entwicklung**
  - Berücksichtigung aktueller verfügbarer Daten des Statistischen Bundes- und Landesamts, teilweise landkreis- und fachdisziplinbezogene Angaben.

Systematik und rechnerische Durchführung Baukostenberechnung Szenarien 1 bis 3

Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse

- Ermittlung der Gesamtbaukosten über einen statistisch anerkannten Kennwert EUR/qm Nutzfläche über alle Kostengruppen, insoweit plausibel
- Basis: kalkulierte Leistungsentwicklung bis 2030 unter Berücksichtigung der aktuellen Leistungsdaten des KVSW, der Demografie bedingten Marktpotenziale und den geschätzten Marktanteilsgewinnen.
- Ergebnis: Planung von 734 Betten mit detailliertem Funktions- und Raumprogramm
- Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch keine detaillierte Berücksichtigung von Besonderheiten:
  - Regionale Wettbewerbssituation bzw. eine unter strategischen Gesichtspunkten fortentwickelte medizinische Leistungsstruktur
  - Keine Berücksichtigung des Regionalfaktors und mögliche projektspezifische Kosten als Risikopotential
  - Eventuelle “Magnetwirkung“ des neuen Zentralstandortes (ggf. weitergehende Fallverschiebungen und Bettenverlagerungen)

Berechnung der Synergieeffekte durch einen Krankenhausneubau (1/2)

Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse

- **Gesamtbetrachtung**
  - Synergieeffekte, wie in der Berechnung zu Szenario 3 umgesetzt, sind plausibel
  - Basis: detailliertes Funktions-/Raumprogramm mit 734 Betten
  - Verschiebung der Patientenströme innerhalb des KVSW zugunsten des Standortes SI-BB (952 Fälle)
- **Empfehlung**
  - Ø Rechtzeitige finale Abstimmung mit Sozialministerium, derzeit sind 651 Betten vorgegeben
  - Ø Einbeziehung der anderen Standorte neben dem Standort SI-BB in die Betrachtung der Synergieeffekte
  - Ø Insgesamt enge Verknüpfung des künftigen medizinischen Gesamtkonzeptes für den KVSW sowohl mit der baulichen Planung des Neubaus als auch mit Infrastrukturmaßnahmen anderer Häuser

Berechnung der Synergieeffekte durch einen Krankenhausneubau (2/2)

Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse

- Vornahme einer analytisch abgeleiteten Personalbedarfs-rechnung. Bislang wurden die Personaleffekte nach Personalgruppen ausschließlich als Effekt der Einhäußigkeit errechnet
- Durchführung von substantiierten Analysen ob und inwieweit die Personaleinsparung durch Prozessoptimierung durch die Erhöhung der Fallzahlen kompensiert wird

Entscheidung zugunsten eines Krankenhausneubaus (1/2)

Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse

- **Methodische Grundannahme für die Szenarien**
  - Festlegung Planungszeitraums auf 50 Jahre: u.E. Maximalwert
  - Anwendung eines „Normal-Szenarios“, d.h. Planungsrechnungen weder zu vorsichtig noch zu „ambitioniert“
  - Diskontierungssatz bei allen Szenarien gleich, d.h. 2 %, insoweit ist zwischen den verschiedenen Szenarien Vergleichbarkeit gegeben
- **Szenario 0 – Zwei-Standort-Lösung**
  - Baukostengrobschätzung nachvollziehbar
  - Beibehaltung von Ineffizienzen durch redundante Strukturen
- **Szenario 1 / 2 – Konzentration an einem bestehenden Standort**
  - Baukostengrobschätzung nachvollziehbar
  - Enorme Einschränkung laufender Klinikbetrieb und geringere Wirtschaftlichkeit der Standorte gegenüber Szenario 3 plausibel
  - Hohe geschätzte Gesamtdauer des Projekts (19 bzw. 17 Jahre)
  - Die sukzessive bauabschnittsabhängige Verlagerung birgt klinikbetriebliche und wirtschaftliche Risiken

Entscheidung zugunsten eines Krankenhausneubaus (2/2)

Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse

- **Szenario 3 – Standortzusammenführung auf dem Flugfeld**
  - Geschätzte Projektdauer nur ca. 7 Jahre
  - Wirtschaftlichste Variante, als einziges Szenario Ausweis eines positiven Barwertes der Jahresergebnisse
  - Vergleichsweise hohe Planungsfreiheit, da neuer Standort
  - Kein Interimsmaßnahmen bzw. Provisorien an den anderen Standorten notwendig, ansonsten im Falle der Szenarien 1 oder 2 teure Instandhaltung des jeweiligen anderen Standorts notwendig
  - Bauliche Flexibilität für zukünftige Anforderungen möglich
  - Schnellere Hebung von Effizienz- und Markterschließungs-potenzialen bei einer gleichzeitig wettbewerbsfähigen Kosten-situation
  - Deutlich höhere Landesfördermittel zu erwarten (Neubau: 45 % der förderfähigen Investitionen)

Verhältnis der Finanzierungskosten der Neubauinvestition zu den geplanten operativen Personal- und Sachkosten für das Szenario 3

Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse

- Plausible Nachvollziehbarkeit der zugrunde gelegten Erlös- und Kostenentwicklung
- Anmerkungen zu ausgewählten Erlös- und Kostenpositionen
  - Höhe der angenommene Investitionsförderung entscheidend für die Beurteilung der Vorteilhaftigkeit des jeweiligen Szenarios, der Liquiditätssituation und der Refinanzierbarkeit der verbleibenden Eigenmittelinvestitionen
  - Vorsichtige Annahme von konstanten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 5 % ab dem Jahre 2016
  - Personalaufwandes mit +2 % p.a. an der unteren Grenze
  - Kostensteigerungen von +0,5 % p.a. für medizinischen Bedarf, +1 % p.a. für Lebensmittel, Energie, Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf, Instandhaltung an der unteren Grenze
  - Diskontierungssatz von 2 % zu niedrig, trotzdem kein Einfluss auf die relative Vorteilhaftigkeit des Szenario 3, da Diskontierungssatz bei sämtlichen Szenarien einheitlich

Zusammenfassung

Gesamtergebnis

Wir teilen die Einschätzung von Teamplan hinsichtlich der Vorteilhaftigkeit des Szenarios 3 uneingeschränkt

Die von Teamplan ausgesprochene Empfehlung halten wir aus folgenden Gründen für plausibel:

- Verzicht auf langjährige Interimsmaßnahmen im Falle der Szenarien 0 bis 2
- Eine Neukonzeption ermöglicht die optimale Ausrichtung des Baukonzeptes an den geplanten betrieblichen Funktionen und Prozessabläufen und führt zur Beseitigung von räumlichen und strukturellen Ineffizienzen
- Gewinnung neuer Marktanteile und gleichzeitig wettbewerbsfähigeren Kostenstrukturen in wesentlich kürzerer Zeit (7 Jahre)
- Hohe Fördermittelfinanzierung
- Anzunehmende hohe Attraktivität des Neubaus mit „Leuchtturm-Wirkung“ innerhalb eines starken Wettbewerbsumfelds (z.B. Stuttgart, Tübingen, Ludwigsburg)