

KT-Drucks. Nr. 229/2023/1

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Projektgeschäftsführer
Harald Schäfer
Telefon 07031-98 11061
Telefax 07031-98 12062
h.schaefer@klinikverbund-
suedwest.de

Az:
17.10.2023

Neubau Flugfeldklinikum - Fortschreibung des Gesamtprojektbudgets

I. Vorlage an den

Planungs- und Bauausschuss
zur Vorberatung

17.10.2023
nicht öffentlich

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Vorberatung

24.10.2023
öffentlich

Kreistag
zur Beschlussfassung

20.11.2023
öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Der Kreistag nimmt die aktualisierte Kostenprognose für das Projekt Neubau Flugfeldklinikum zur Kenntnis. Der Fortschreibung des Bauprojektbudgets auf 750 Mio. Euro wird zugestimmt.

2. Der Kreistag stimmt der Fortschreibung des Finanzierungskonzeptes zur Sicherung des Bauprojektbudgets in Höhe von 750 Mio. Euro für das Projekt Neubau Flugfeldklinikum zu.
3. Der Kreistag stimmt der Fortschreibung des Rahmenterminplans zu.
4. Das Projekthandbuch ist entsprechend der beschlossenen Punkte fortzuschreiben.
5. Der Kreistag erwartet vom Land im Hinblick auf die erheblichen Baupreissteigerungen eine deutliche Nachförderung. Die Verwaltung wird beauftragt, über eine entsprechende Nachförderung für den Neubau Flugfeldklinikum zu verhandeln.

Der Planungs- und Bauausschuss sowie der Verwaltungs- und Finanzausschuss haben das Thema in ihren Sitzungen vom 17.10.2023 und 24.10.2023 vorberaten und empfehlen den geänderten Beschlussantrag.

III. Begründung

1. Historie

Der Kreistag hat mit dem Beschluss des Medizinkonzeptes am 5. Mai 2014 (KT-DS Nr. 83/2014/1) die Verwaltung beauftragt, den Bau des Neubaus Flugfeldklinikum für die zukünftige stationäre Versorgung der Bevölkerung Raum Böblingen/Sindelfingen vorzusehen. Die Beschlussfassung zum Baubeschluss für den Neubau Flugfeldklinikum erfolgte im Kreistag am 27. Juli 2020 auf Grundlage der KT-DS Nr. 153/2020/1. Mit Baubeschluss wurde auf Basis der Entwurfsplanung für das Projekt ein Budget von rund 573 Mio. Euro inklusive Risikovorsorge verabschiedet.

Bereits zu Beginn des 2. Quartals 2022 verschlechterte sich die Marktlage aufgrund des Ukrainekriegs und der damit einhergehenden Energiekrise sowie der Nachwirkungen der Corona-Pandemie, was durch eingeschränkte bzw. unterbrochene Lieferketten, Materialengpässe und außerordentliche Preissteigerungen zu spüren war und immer noch ist.

Da Firmen bei den getätigten Ausschreibungen teils keine, teils unwirtschaftliche Angebote abgegeben haben, wurde im August 2022 die Aufhebung diverser maßgebender Ausschreibungen vollzogen und die Vergabestrategie angepasst. Durch eine erneute Marktansprache mit neu strukturierten bzw. verkleinerten Vergabepaketen und eine gewisse zeitliche Verschiebung der Vergabeverfahren sollten eine bessere Markt-/Wettbewerbssituation und bessere Preise erreicht werden.

Bei den in der Zwischenzeit getätigten Vergaben hat sich gezeigt, dass die Angebote zwar im Vergleich zu August 2022 wirtschaftlicher sind, insbesondere bei den sogenannten „Lead Gewerken“ für Fassade und Gebäudetechnik, aber teilweise nach wie vor deutlich über den von der Projektsteuerung indizierten Budgets und der bisher erwarteten Baupreissteigerung liegen. Die Abwägung einer nochmaligen Verschiebung ergab dennoch die klare Empfehlung, die Vergaben zu tätigen, um das Projekt weiter voranzutreiben. Der Planungs-

und Bauausschuss (PBA) wurde fortlaufend über die beschriebene Entwicklung informiert. Der Landkreis hat im aktuellen Finanzierungskonzept 621 Mio. Euro für das Projekt Neubau Flugfeldklinikum gesichert (KT-DS Nr. 081/2022). Bereits im Juli diesen Jahres hat der PBA beschlossen, weitere Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von 42,42 Mio. Euro, die ursprünglich für die medizintechnische Ausstattung vorgesehenen waren, für die Finanzierung der gestiegenen Investitionskosten des Flugfeldklinikums einzusetzen (KT-DS Nr. 144/2023). Damit sind die Kosten für die Vergaben im Projekt Neubau Flugfeldklinikum bis April 2024 abgedeckt.

Mit demselben Beschluss im Juli 2023 wurde die Verwaltung beauftragt, das vorliegende Finanzierungskonzept anzupassen, sobald Klarheit über die Höhe des fortzuschreibenden Bauprojektbudgets vorliegt. Mit den jetzt getätigten und bis Oktober 2023 anstehenden Vergaben sind ca. 75% der Vergaben erfolgt, so dass eine zunehmend belastbarere Prognose für die Fortschreibung des Bauprojektbudgets getätigt werden kann.

Aufgrund der Anpassung der Vergabestrategie hat sich außerdem ein neuer Rahmenterminplan zur Fertigstellung ergeben.

2. Kostenprognose und Fortschreibung Bauprojektbudget

Im aktuellen Finanzierungskonzept hat der Landkreis **621 Mio. Euro** für das Projekt Neubau Flugfeldklinikum gesichert (KT-DS Nr. 081/2022). Dieses setzte sich grob aus folgenden Komponenten zusammen:

+ Grundstück	15,7 Mio. €
+ Bauwerk- und Baunebenkosten	482,02 Mio. €
+ Unvorhergesehenes	21 Mio. €
+ Risikovorsorge	97,98 Mio. €
+ Sonstiges	4,3 Mio. €
= Summe	621 Mio. €

Seitdem wurde die Ausführungsplanung weiter vorangetrieben und mit der Betriebs- und Organisationsplanung verzahnt. In der Zwischenzeit neu entstandene Normen und Sicherheitsvorgaben wurden ebenfalls in die Planung eingearbeitet. Weder die Weiterentwicklung der Planung noch die veränderten Vorgaben hatten und haben wesentliche Auswirkungen auf das Bauprojektbudget.

Enorme Auswirkungen auf das Bauprojektbudget hatten und haben hingegen die oben beschriebene außergewöhnliche Marktlage und die daraus resultierenden Baupreissteigerungen (von Q1/2019 bis Q2/2023 gab es eine absolute Steigerung des Baupreisindex von 37,25%).

Mit einem angenommenen, vorsichtigen Szenario von 2,5% Baupreissteigerung pro Quartal von Q4/2023 bis zum Ausführungsschwerpunkt in Q2/2025 ergibt sich ein Bauprojektbudget von **750 Mio. Euro**.

Dieses setzt sich zusammen aus:

+ Grundstück	15,7 Mio. €
+ Bauwerk- und Baunebenkosten	497,46 Mio. €
+ Unvorhergesehenes	5,56 Mio. €
+ Risikovorsorge	97,98 Mio. €
+ Bedarf aus Baupreissteigerungen und sonstigen Belastungen (außergewöhnliche Marktlage, betriebliche Optimierungen, Kunst am Bau)	129 Mio. €
+ Sonstiges	4,3 Mio. €
= Summe	750 Mio. €

Der Mehrbedarf ergibt sich demzufolge vollständig aus dem Bedarf aus Baupreissteigerungen und sonstigen Belastungen und Risikovorsorge. Die Mehrkosten in der Position Bauwerk- und Baunebenkosten von rund 15 Mio. Euro konnten aus dem Budgettopf für Unvorhergesehenes gedeckt werden.

Budgettopf Baupreissteigerung / Risikovorsorge

Das Budget bzw. die Mehrkosten von 129 Mio. Euro für Bedarf aus BPS und sonstigen Belastungen setzt sich zusammen aus

- 29,36 Mio. Euro für die bis Q2/2023 bereits eingetretenen Baupreissteigerungen,
- aus 39,28 Mio. Euro für Baupreissteigerungen und sonstige Belastungen aufgrund der außergewöhnlichen Marktlage und
- aus 60,36 Mio. Euro für BPS bis zum Ausführungsschwerpunkt Q2/2025 (angenommenes Szenario von 2,5% BPS pro Quartal).

Somit sind von den 129 Mio. Euro rund 69 Mio. Euro bereits gebunden, rund 60 Mio. Euro stehen noch für Baupreissteigerungen für zukünftig zu vergebende Leistungen zur Verfügung.

Ebenfalls enthalten sind folgende Anforderungen, die im Projekt Flugfeldklinikum infolge von Beschlüssen erfolgt sind:

- Betriebliche Optimierungen (KT-DS NR. 121/2022) 6,62 Mio. €
- Sonderausstattung Kunst am Bau: 0,75 Mio. €
(KT-DS NR. 227/2023; Beschluss im PBA am 17.10.2023 vorgesehen)

3. Fortschreibung des Rahmenterminplans

Im August 2022 wurden diverse maßgebende Ausschreibungen aufgehoben und die Vergabestrategie angepasst. Die Bieter hatten bei den getätigten Ausschreibungen teils keine, teils unwirtschaftliche Angebote abgegeben (Angebote lagen teilweise 25 bis 100% über indiziertem Budget).

Durch eine erneute Marktansprache mit neu strukturierten bzw. verkleinerten Vergabepaketen und eine gewisse zeitliche Verschiebung der Vergabeverfahren sollten eine bessere Markt-/Wettbewerbssituation und bessere Preise erreicht werden.

Die Neuveröffentlichung wurde aufgrund der Marktlage auf das 1. Quartal 2023 verschoben. Neben wirtschaftlichen Vorteilen konnten so die Änderungen aus der Optimierung der Betriebsabläufe während der Umstrukturierung der Leistungsverzeichnisse eingearbeitet werden. Bereits im September 2022 wurde der PBA darüber informiert, dass dies eine Verschiebung im Rahmenterminplan von mindestens 9 Monaten bedeuten wird. Der bis dato gültige Rahmenterminplan war von der baulichen Fertigstellung des Neubaus Flugfeldklinikum im Mai 2025 und der Inbetriebnahme im November 2025 ausgegangen.

Mit den jetzt getätigten und anstehenden Vergaben kann eine zunehmend belastbarere Prognose für die Fortschreibung der Rahmenterminplanung erstellt werden. Aufgrund der zeitlichen Verzögerungen wegen der außergewöhnlichen Marktlage wird sich die Fertigstellung des Projekts um 11 bis 12 Monate verschieben. Entsprechend erfolgt die bauliche Fertigstellung im 2. Quartal 2026, die Inbetriebnahme im 4. Quartal 2026.

IV. Klimarelevanz

1. Voreinschätzung der Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ Positiv ☐ Negativ ☒ keine

2. Prüfung der Auswirkungen auf den Klimaschutz (mittels Bewertungsblatt, siehe Anlage):

☒ Nein ☐ Ja

☐ Positiv ☐ Negativ

Begründung:

Auf eine gesonderte Bewertung wird verzichtet. Der Beschluss hat keinerlei Klimarelevanz, da es sich ausschließlich um eine Finanzierungsentscheidung handelt.

V. Finanzielle Auswirkungen

Der Landkreis hat im bisherigen Finanzierungskonzept ein Investitionsvolumen in Höhe von 621 Mio. Euro für das Projekt Neubau Flugfeldklinikum gesichert (KT-DS Nr. 081/2022).

Die Konditionen für den Darlehensbedarf sind über die Gesamtlaufzeit der Finanzierung vertraglich fixiert. Das heißt der Landkreis hat bezüglich der anfallenden Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgungen) Planungssicherheit und ist unabhängig von den Entwicklungen an den Kapitalmärkten.

Durch die Steigerung des Bauprojektbudgets für das Flugfeldklinikum auf 750 Mio. Euro ist ein zusätzlicher Kapitalbedarf in Höhe von 129 Mio. Euro zu decken.

Zum einen hat im Juli diesen Jahres der PBA beschlossen, Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von 42,42 Mio. Euro, die ursprünglich für die medizintechnische Ausstattung vorgesehenen waren, für die Finanzierung der gestiegenen Investitionskosten des Flugfeldklinikums einzusetzen (KT-DS Nr. 144/2023).

Zum anderen hat das Land Baden-Württemberg im Juli 2023 aufgrund der außergewöhnlichen Marktlage eine Nachförderung für das Projekt Neubau Flugfeldklinikum in Höhe von 53 Mio. Euro zugesagt. Diese Nachförderung bezieht sich allerdings nur auf Baupreissteigerungen bis zum Jahr 2022. Da wie oben berichtet seitdem und auch zukünftig mit weiteren Baupreissteigerungen zu rechnen ist, soll mit dem Land Baden-Württemberg über eine weitere Nachförderung verhandelt werden.

Nach Schätzungen der Projektsteuerung rechnet der Landkreis zusätzlich mit einer Fördersumme für die Parkhäuser in Höhe von ca. 5 Mio. Euro.

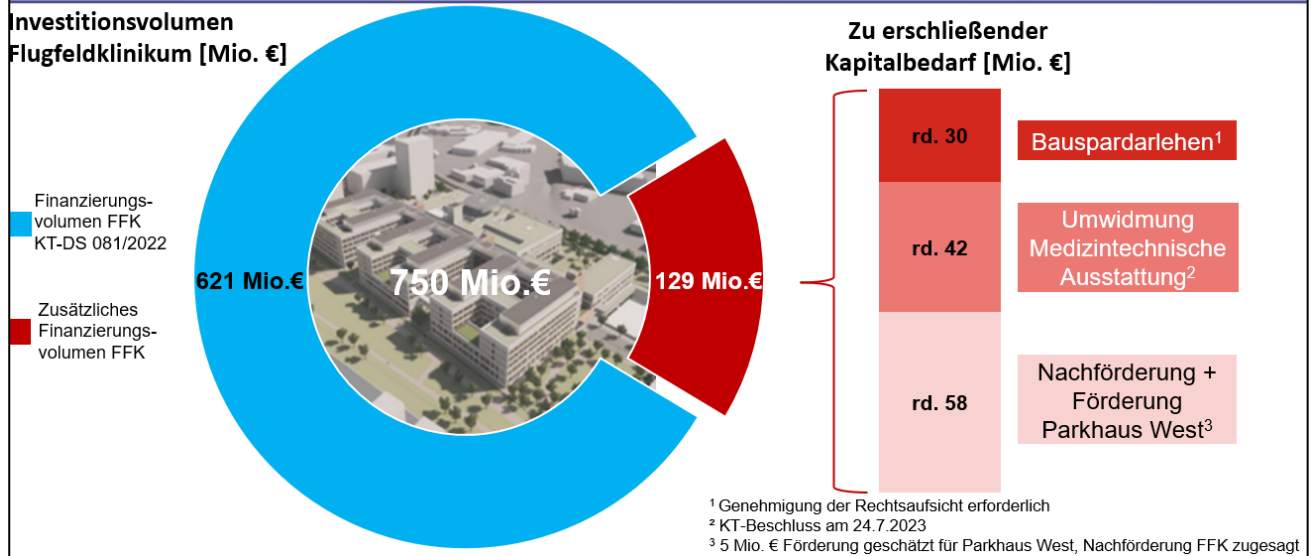
Bereits 2017 und 2018 hat der Landkreis im Zuge der Eigenkapitalbildung für die Finanzierung des Flugfeldklinikums zwei Bausparverträge abgeschlossen, die 2023 bzw. 2024 zuteilungsfähig werden. Durch die Nutzung eines der beiden Bauspardarlehen in Höhe von ca. 30 Mio. Euro kann der verbleibende Finanzierungsbedarf in Höhe von ca. 29 Mio. € gedeckt werden ohne hier diesen Kapitalbedarf von den Finanzmärkten erschließen zu müssen. Mit diesen Maßnahmen bleibt der Landkreis auch mit dieser Summe unabhängig von den Kapitalmärkten und erhält seine Planungssicherheit hinsichtlich der gesamten Laufzeit der Finanzierungskosten.

Damit ist die Finanzierung des zusätzlichen Kapitalbedarfs in Höhe von 129 Mio. Euro gesichert. Das Finanzierungskonzept für das Bauprojektbudget Flugfeldklinikum wird wie folgt fortgeschrieben:

+	Übertragung Budget Medizintechnik	42 Mio. €
+	Nachförderung durch das Land	53 Mio. €
+	geschätzte Förderung Parkhäuser	5 Mio. €
+	Bauspardarlehen	30 Mio. €
=	Zusätzlicher Finanzierungsbedarf	130 Mio. €
+	Bauprojektbudget FFK (KT-DS 081/2022)	621 Mio. €
=	Bauprojektbudget FFK Neu	750 Mio. €

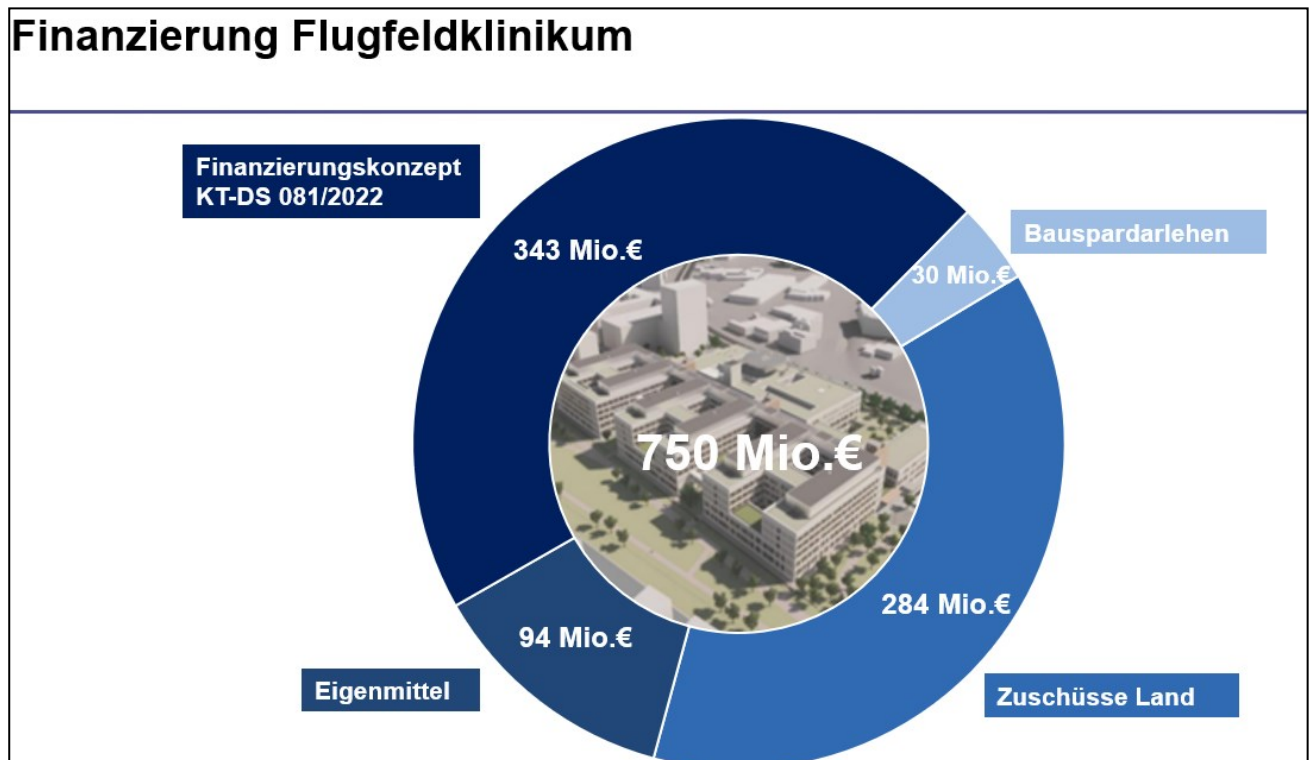
Finanzierung Flugfeldklinikum

Investitionsvolumen
Flugfeldklinikum [Mio. €]



Damit setzt sich die Finanzierung des Bauprojekts Flugfeldklinikums aus folgenden Finanzierungsbestandteilen zusammen:

Finanzierung Flugfeldklinikum



Neben der Bauprojektbudgeterhöhung des Flugfeldklinikums von 621 Mio. Euro auf 750 Mio. Euro hat die Umwidmung der Finanzierung der Medizintechnik zur Fortschreibung des Gesamtfinanzierungskonzeptes geführt.

Dieses besteht jetzt nur noch aus den beiden Investitionsprojekten Neubau Flugfeldklinikum in Höhe von 750 Mio. € und dem Hochpunkt in Höhe von 76 Mio. €.

In der Wirtschaftsplanung des Eigenbetriebs Gebäudemanagement 2024 wird das fortgeschriebene Finanzierungskonzept berücksichtigt.



Roland Bernhard