

Neue Wege beim Krankenhaus-Bau

Contracting mit Life-Cycle-Strategie

Das Konsortium Siemens Building Technologies/Landis & Staefa GmbH und Gegenbauer Krankenhaus Service GmbH wird das Sana-Klinikum Remscheid im Rahmen eines neuartigen Contracting-Modells komplett modernisieren und das Gebäudemanagement übernehmen. Erstmals wird hierbei auch ein Neubau mit gebäudetechnischen Anlagen ausgestattet.

Die Vorfinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen an gebäudetechnischen Anlagen durch einen Dienstleister mit Refinanzierung der Investitionen aus den Energie- bzw. Betriebskosteneinsparungen ist heute gängige Praxis. Neu ist dagegen, die Entwurfsplanung gebäudetechnischer Ausrüstungen noch nicht realisierter Neubauten einer Betriebskostenbetrachtung über den gesamten Lebenszyklus der Anlagen zu unterziehen, wirtschaftliche Alternativen festzulegen, ein energetisch und betriebswirtschaftlich günstigeres Architekturkonzept zu wählen und daraus ein Contracting-Modell zu entwickeln, das höhere Investitionen erlaubt, die sich dann aus niedrigeren Betriebskosten refinanzieren.

Das Sana-Klinikum Remscheid sieht in dieser Art der Finanzierung eine Chance zur Kostendämpfung und wandelt sein an zwei Standorten angesiedeltes Schwerpunktkrankenhaus (745 Betten, 41 000 Patienten pro Jahr) in den nächsten zwei Jahren mit Unterstützung der beiden Konsortialpartner in ein modernes,

wirtschaftlich orientiertes Klinikum an nur noch einem Standort um. Dazu wird ein Teil der Gebäude abgerissen und neu aufgebaut, umgebaut oder angebaut sowie ein Großteil der gebäudetechnischen Anlagen modernisiert, saniert oder komplett erneuert.

Basis der Überlegungen, die gebäudetechnische Ausrüstung der Neubauten über Contracting zu finanzieren war, dass für den Klinikbetreiber letztendlich die Summe der Investitions-, Energie- und Medienkosten sowie der Betriebsführung entscheidend ist und nur die Optimierung aller drei Kostenarten zu einem langfristig wirtschaftlichen Ergebnis führt. Beim ursprünglich vorgesehenen Generalübernehmer-Konzept wären die Ausgaben für die Erstinvestition zwar niedriger gewesen, die laufenden Betriebs- und Betreiberkosten jedoch wesentlich höher.

Der Vertrag bezieht sich auf festgeschriebene Basisbedingungen für Raumkonditionen und die Verfügbarkeit der Anlagen, auf Grundinvestitionen sowie Betriebskosten und Energie-/Medienverbräuche.



Neubau Sana-Klinikum Remscheid mit neuem Contracting-Modell

Weitere Infos bei:

Siemens Building Technologies
Landis & Staefa GmbH
Hauptverwaltung GEM
Willibald Lang
Friesstraße 20
60388 Frankfurt
Telefon (0 69) 40 02 13 57
Telefax (0 69) 40 02 16 13
E-Mail: willibald.lang@siemens.com
www.de.sbt.siemens.com

Die Sana Kliniken-Gesellschaft

Die Sana wurde 1976 von 18 privaten Krankenversicherern aus Deutschland gegründet. Ihr Ziel war der Aufbau einer privaten Krankenhauskette, die Patienten als Kunden versteht und dabei hohe medizinische und pflegerische Leistungen mit Wirtschaftlichkeit verbindet. Heute besitzt die Sana 21 Kliniken sowie zwei Seniorenpflegeheime und betreibt 40 weitere Kliniken sowie 18 Seniorenpflegeheime im Management-Auftrag. Die Sana-Gruppe besteht aus zwölf regionalen Gesellschaften und einer Holding in München. Der erste Vertrag von Sana mit einem kommunalen Krankenhaus wurde 1991 mit der Landeshauptstadt Stuttgart geschlossen. Das „Stuttgarter Modell“ setzte damals einen Prozess der Modernisierung in öffentlichen Gebäuden in Gang. Zusammen mit den Seniorenheimen (teils mit eigenem Management, teils als Dienstleistung) ist Sana in 93 Einrichtungen mit rund 17 400 Betten engagiert. Die 23 530 Beschäftigten des Sana-Verbundes erwirtschafteten im 2002 einen Umsatz von rund 1,7 Milliarden Euro.

Die Vertragslaufzeit beträgt 15 Jahre. Juristisch betrachtet basiert der Vertrag auf einem VOB-Werkvertrag, inhaltlich lehnt er sich an die Prinzipien von Energieeinspar-Contracting-Vereinbarungen an. Der Vertrag enthält zwei wesentliche Garantieverpflichtungen:

- Einhaltung einer oberen Investitionsgrenze, ausgehend von der Entwurfsplanung.
- Einhaltung von jährlichen Energie- und Betriebskosten, bezogen auf die Entwurfsplanung.

Das Konsortium investiert zunächst 26,4 Millionen Euro in die Neuinstallation, Modernisierung, Sanierung und in die Rahmenbedingungen für einen professionellen Gebäudebetrieb. Die Rückzahlung dieser Kosten durch Sana an das Konsortium erfolgt über vertraglich festgelegte jährliche Contracting-Raten. Bei dem im Sana-Klinikum Remscheid erstmals praktizierten Modell handelt es sich um eine Kombination von Anlagen-Contracting, Energieeinspar-Contracting bzw. Performance-Contracting und Technischem Gebäudemanagement. *Wolfgang Schmid* ←