

Klinische Beteiligungen und Gesundheitswesen	Datum: 14.04.2023	Geschäftszeichen: 83/001-5105
--	----------------------	----------------------------------

Gremium    Bezirksausschuss	beschließend nach § 7 Abs. 1 GeschO
Sitzung am 17.05.2023	öffentlich

Betreff:

**kbo-Kinderzentrum gGmbH; Bezirkszuschuss für die grundlegende Umgestaltung und Erweiterung**

Anlagen:

2023-04\_KIZBA2\_Schnittstellenkosten\_BA1 und BA 2  
 2024-04\_kbo\_Kinderzentrum\_Visualisierung (10)  
 2024-04\_KIZBA2\_Meilensteine\_HSP  
 IV 2022\_KI2\_Kobe\_KG\_200\_700\_230228 (1)

## Beschlussvorlage

83/BV/099/2023

öffentlich gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 GeschO

### I. Sachverhalt

a) 1. Bauabschnitt:

Bereits mehrere Jahre vor der Ausgründung des Kinderzentrums des Bezirk Oberbayern in das kbo-Kliniken des Bezirks Oberbayern – Kommunalunternehmen im Jahr 2007 (eigenständige gGmbH seit 2009) war dem Bezirk der unter seiner Trägerschaft aufgelaufene, enorme Investitionsstau der Einrichtung bekannt. Im Jahr 2018 beschloss der Bezirk daher die gGmbH mit einem Zuschuss für die anstehenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen. Die Umsetzung erfolgt in zwei Bauabschnitten. Im 1. BA wurde seitdem der klinische Bereich des kbo-Kinderzentrums errichtet, ergänzt um weitere klinische Bereiche des kbo-Isar-Amper-Klinikums, des kbo-Heckscher-Klinikums sowie die dem kbo-Heckscher-Klinikum zugehörigen Carl-August-Heckscher-Schule (CAHS), für die der Bezirk Oberbayern die Sachaufwandsträgerschaft besitzt. Dieser Bauabschnitt steht unmittelbar vor der Fertigstellung, er wird am 12. Mai 2023 eingeweiht. Diese drei Kliniken (1. BA) wurden weitgehend durch staatliche Zuwendungen (Krankenhausförderung) und im Übrigen durch Eigenmittel der Gesellschaft finanziert. Die CAHS finanziert der Bezirk als Sachaufwandsträger in einem gesonderten Verfahren (ca. 1,6 Mio. €).

b) 2. Bauabschnitt:

Der Bezirk hat daher am 26.09.2018 beschlossen sein Kommunalunternehmen mit einem Zuschuss in Höhe von 23 Mio. €, höchstens jedoch 30 Mio. € für den 2. Bauabschnitt (Ambulanzbereiche Sozialpädiatrisches Zentrum) und die bereits im 1. Bauabschnitt umzusetzenden Schnittstellenmaßnahmen zu unterstützen. Grundlagen der damals zugrunde gelegten Grobkostenschätzung waren die Fläche des Bestandsgebäudes (10.300 qm) sowie Sanierungskosten von mindestens 2.233 €/qm/BGF, ausgehend von ca. 70% der Neubaukosten, also ca. 23 Mio. €. Hinzu kam ein Risikoaufschlag von ca. 22 – 23 % für Altbausanierung, sowie ein Baukostenindex. Daher wurde der Zuschussrahmen auf 23 Mio. € bis höchstens 30 Mio. €

festgelegt, was zum damaligen Zeitpunkt ein realistischer Kostenrahmen war. Der Baukostenindex bewegte sich jedoch bereits damals bei ca. 1,4 und lag damit bereits um ca. 40 % über dem allgemeinen Baukostenindex außerhalb des Großraums der Landeshauptstadt München.

Seitdem wurden jedoch die baulichen Planungen sowohl vom Umfang her, wie auch bezüglich der Kosten weiter entwickelt. So sollen nun im 2. BA ergänzend neben der Möglichkeit von Elternübernachtungen auch zusätzliche Institutsambulanzen für die im 1. BA neu zum kbo-Kinderzentrum hinzugekommenen Bereiche des kbo-Isar-Amper-Klinikums und des kbo-Heckscher-Klinikums entstehen. Außerdem ist es notwendig die „Deutsche Akademie für Entwicklungsförderung und Gesundheit des Kindes und Jugendlichen e.V.“ (im Folgenden „Akademie“) an den Rand der Bebauung zu verlegen. Andernfalls würde das Gebäude der Akademie den im 2. BA herstellbaren, für den Betrieb der gesamten Einrichtung notwendigen Ringschluss der Gebäude verhindern (siehe Anlage „Visualisierung“). Geplant ist daher ein wertgleicher Tausch des aktuell zentral gelegenen Grundstücks/Bestandsgebäudes der Akademie mit einem randständigen Grundstücksteil und dort die Neuerrichtung der Akademie. Da das Grundstück des kbo-Kinderzentrums im Eigentum des Bezirks steht, die Akademie jedoch ein eigenes Grundstück besitzt, erfolgt baldmöglich ein eigener Beschlussvorschlag der Verwaltung nach Klärung der EU-beihilferechtlichen Voraussetzungen dieses Tauschs. Die aktuelle Grundstückszuordnung wurde in den 1970er Jahren bei der Gründung des Kinderzentrums, der Akademie und der „Aktion Sonnenschein“ getroffen. Der Tausch des Akademiegrundstücks und die Neuerrichtung der Akademie ist daher in der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen, sie ist jedoch einer gesonderten Beschlussfassung des Bezirksausschusses vorbehalten.

Mit diesen Aktualisierungen bzw. Erweiterungen werden anstelle der ursprünglich geplanten ca. 10.300 qm/BGF nunmehr 14.126 qm/BGF (incl. Akademie ca. 1.400 qm/BGF) benötigt. kbo hat sich aufgrund dieser Anforderungen nach einer sehr eingehenden Variantenprüfung für die Errichtung eines kompletten Neubaus anstelle der 2018 geplanten Altbausanierung entschieden.

#### c) Baurecht

Die verbindliche Bauvoranfrage wurde bereits von der Regierung von Oberbayern positiv beschieden, es ist mit Baurecht für die eingereichte Planung (s. Anlage Visualisierung) zu rechnen. Damit wird das Baurecht auf dem Gesamtgrundstück vollständig ausgeschöpft sein.

#### d) Kostenerhöhungen 2. BA (incl. Akademie)

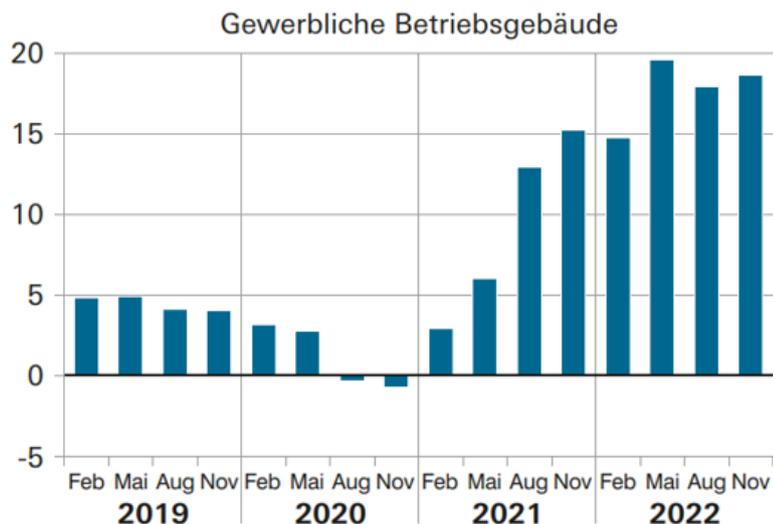
Der Kostenrahmen für den gesamten 2. BA wird aktuell auf 70,86 Mio. € geschätzt (s. Anlage Kostenberechnung).

Die anliegende Kostenberechnung hat bereits eine Qualität, die die Realisierbarkeit im Kostenrahmen erwarten lässt, obwohl die Ausführungsplanung erst in Auftrag gegeben werden muss. Damit ergeben sich Neubaukosten von ca. 5.016 €/qm/BGF. Entsprechend zu den ursprünglich im Jahr 2018 als Sanierungskosten angenommenen Beträgen errechnen sich ca. 3.500 €/qm/BGF (70% der Neubaukosten). Damit sind im Vergleich zwischen den ursprünglich geschätzten 2.233 €/qm/BGF und den aktuell geschätzten Kosten von ca. 3.500 €/qm/BGF Kostensteigerungen von ca. 56 %, bezogen auf den qm/BGF, entstanden.

Diese erhebliche Steigerung der qm-Kosten begründet sich im Wesentlichen aus

- allgemeinen Baupreissteigerungen
- KfW 40-Standard (Nachhaltigkeit)

Die allgemeinen Baupreissteigerungen seit 2018 (hier gewerbliche Betriebsgebäude) sind enorm. Allein zwischen der Kostenschätzung aus dem Mai 2022 und der Kostenberechnung vom Februar 2023 sind Preissteigerungen von ca. 14,3 % entstanden. Dazu kommen die Indizes von 2018 bis Anfang 2022.



Ein weiterer, bedeutender Posten ist die im Sinne der Nachhaltigkeit aktualisierte Planung, die eine durchgehende Errichtung des Neubaus in der Energieeffizienzqualität KfW 40 vorsieht. Hierbei handelt es sich neben umfangreichen Dämmmaßnahmen beispielsweise auch um die Umsetzung verschiedenster Anforderungen im Bereich Haustechnik, Energieversorgung sowie nicht zuletzt um eine Photovoltaikanlage. Dies macht erfahrungsgemäß etwa 8 % der Gesamtkosten aus.

e) Teilbauabschnitte des 2. BA:

Die Errichtung des Neubaus 2. BA soll in zwei Abschnitten erfolgen.

<b>Bauteil</b>		<b>Kosten in Euro</b>	
<b>BA 2.1.</b>			<b>55,97 Mio. €</b>
	Ambulanz SPZ	48.565.300	
	Interimsgebäude	4.724.000	
	Elternübernachtung (baulich teilweise im BA 2.1 und im BA 2.2)	2.680.100	
	<b>Akademie</b>	<b>6.240.300</b>	<b>6,24 Mio. €</b>
<b>BA 2.2</b>			<b>8,65 Mio. €</b>
	PIA Kinder kbo-HK	1.126.600	
	PIA kbo-IAK	1.126.600	
	Hörsaal	3.606.800	
	Institut	1.844.300	
	Stiftung	944.900	
<b>Gesamt</b>		<b>70.858.900</b>	<b>70,86 Mio. €</b>

Der BA 2.1. beinhaltet den ursprünglichen Bereich des kbo-Kinderzentrums (Ambulanz SPZ). Hinzu kommen die teilweise Realisierung der Elternübernachtung, die für den Betrieb in hohem Maße wünschenswert ist, ein Teilbereich soll auch im BA 2.2 errichtet werden, die notwendigen Interimsmaßnahmen sowie die Akademie. Die Kosten dieses Teilbauabschnittes betragen ca. 55,97 Mio. €. Die Akademie (ca. 6,24 Mio. €) soll ebenfalls im Rahmen des BA 2.1. errichtet werden, sie ist jedoch gesondert zu finanzieren und ist von den ca. 55,97 Mio. € nicht umfasst.

Der BA 2.2 umfasst die Ambulanzbereiche, die die im 1. BA bereits realisierten Kliniken ergänzen, sowie die aufgrund der Verknüpfung mit dem Lehrstuhl gewünschten Flächen für das Institut/Hörsaal und die Hellbrügge-Stiftung. Die Trennung in zwei Teilbauabschnitten lässt eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung des BA 2.2 zu.

f) Zuschussbedarf:

Das kbo-Kinderzentrum ist zur Realisierung des Gesamtprojektes auf finanzielle Unterstützung des Bezirks angewiesen.

Originär durch den Bezirk bezuschusst werden sollen:

- im BA 2.1. der ursprüngliche Bereich des kbo-Kinderzentrums (Ambulanz SPZ),
- im BA 2.1. die teilweise Realisierung der Elternübernachtung
- im BA 2.1. die Interimsmaßnahmen
  
- im BA 2.2. die Elternübernachtung
  
- *im BA 1 die Schnittstellenmaßnahmen vom BA 1 zum BA 2 (z.B. Tiefgarage, Verbindungsbauwerk)*

Die zu bezuschussenden Kosten des Teilbauabschnittes 2.1. sowie der Elternübernachtung im BA 2.2. betragen ca. 55,97 Mio. € (ohne Schnittstellenmaßnahmen zum 1. BA, ohne Akademie).

Der Bezirk hat aufgrund des Beschlusses aus dem Jahr 2018 bereits bis zu 30 Mio. € Zuschuss zugesagt. Dieser ist für den oben dargestellten BA 2.1. zzgl. Elternübernachtung im BA 2.2., sowie für die bereits im 1. BA realisierten Schnittstellenmaßnahmen einzusetzen.

Für die Schnittstellenmaßnahmen sind bisher 5.585.000 € für den Bezirkszuschuss maßgebende Kosten angefallen (s. Anlage Schnittstellenkosten). Zur Finanzierung der oben dargestellten 55,97 Mio. € stehen aus dem Finanzierungspaket des Bezirks 2018 von höchstens 30 Mio. € daher noch höchstens 24,415 Mio. € zur Verfügung.

Über die Errichtung der Akademie (ca. 6,24 Mio. €) muss gesondert entschieden werden, sie ist im Betrag von 55,97 Mio. € nicht beinhaltet.

Ohne rechtliche Verpflichtung zugesagt ist außerdem ein Zuschuss des Bayer. Staatsministeriums für Arbeit, Familie und Soziales in Höhe von 10 Mio. € (gedeckelt). Anders als im Bereich Krankenhäuser besteht für einen staatlichen Zuschuss zum ambulanten Bereich (SPZ) kein gesetzlicher Anspruch und kein geregelter Verwaltungsverfahren.

Das kbo-Kinderzentrum ist in der Lage im Rahmen der eigenen Leistungsfähigkeit im Investitionszeitraum einen Betrag von bis zu 15,14 Mio. € zu finanzieren. Zudem werden Spenden etc. in Höhe von ca. 400 T€ erwartet.

<b>Bauteil</b>	<b>Kosten in Euro</b>	
<b>BA 2.1.</b>		
Ambulanz SPZ	48.565.300	
Interimsgebäude	4.724.000	
Elternübernachtung (anteilig im BA 2.1 und 2.2)	2.680.100	
		55.969.400
Bezirkzuschuss (Beschluss aus dem Jahr 2018, Schnittstellenkosten bereits abgezogen)	-24.415.000	
StMAFS Zuschuss	-10.000.000	
Eigenmittel kbo-KiZ	-15.138.400	
Spenden Elternübernachtung	-400.000	
		-49.953.400
<b>Finanzierungslücke</b>		<b>6.016.000</b>

Diese Finanzierungslücke kann von kbo nicht geschlossen werden. Daher wird eine Aufstockung des Bezirkzuschusses um 6 Mio. €, höchstens jedoch 10 Mio. € benötigt (Index und Sicherheitszuschlag).

Die Maßnahmen des BA 2.2 sind, mit Ausnahme eines Anteils an der Elternübernachtung, von kbo umzusetzen und aus Mieteinnahmen der jeweiligen Nutzer zu refinanzieren.

Der kbo-Verwaltungsrat entscheidet in seiner Sitzung am 02.05.2023 über das Projekt – vorbehaltlich einer Erhöhung des Bezirkzuschusses im genannten Umfang.

Da die Akademie einen zentralen Baustein im Bauprojekt darstellt, muss deren Finanzierung in die Gesamtbetrachtung einfließen. Zuzüglich zur Erhöhung des Bezirkzuschusses für das kbo-Kinderzentrum ist daher vom Bezirk über die Finanzierung der Verlagerung der Akademie in den Randbereich des Objektes, ein wertgleicher Tausch wird angestrebt, und damit über die Finanzierung weiterer 6,24 Mio. € zu entscheiden. Die Beschlussvorlage wird in der Bezirksverwaltung vorbereitet und baldmöglich dem Bezirksausschuss zum Beschluss vorgelegt, da es sich um Bezirkseigentum handelt. Zunächst müssen jedoch die EU-Beihilferechtliche Prüfung und die Vertragsverhandlungen mit der Akademie zum Abschluss gebracht werden.

## II. Finanzierungsvorschlag

Der Zuschuss des Bezirks wurde bereits mit 30 Mio. € in den Jahren seit dem Beschluss 2018 im Bezirkshaushalt eingestellt und ist in jährlichen Teilbeträgen an kbo ausbezahlt worden.

Die im aktuellen Beschlussvorschlag enthaltenen 6 – 10 Mio. € Zuschuss, ggf. zuzüglich 6,24 Mio. € für die Akademie werden in den kommenden Bezirkshaushalten berücksichtigt.

## III. Personalbedarf

entfällt

## Beschlussvorschlag

**Der Bezirk Oberbayern erhöht seinen am 26.09.2018 beschlossenen Zuschuss für die Baumaßnahmen des kbo-Kinderzentrums von bisher 23 Mio. €, höchstens 30 Mio. €, auf 36 Mio. €, höchstens jedoch 40 Mio. €.**

**Der Zuschuss ist für die Schnittstellenmaßnahmen (1.BA/2.BA), die Errichtung des BA 2.1 (Ambulanz SPZ, Interimsmaßnahmen, Elternübernachtung) sowie für die anteiligen, im BA 2.2. anfallenden Kosten der Elternübernachtung zu verwenden.**

**Dabei sind die zuschussfähigen Kosten um die auf die Schnittstellenmaßnahmen entfallenden Fördermittel (Krankenhausförderung), den erwarteten Zuschuss des StMAFS, Spenden und Sponsoring sowie um Kosten für Drittnutzungen zu reduzieren.**

München, 04.05.2023



Josef Mederer  
Bezirkstagspräsident