

Vorlage Nr.: V0481/20
Datum: 1. September 2020

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	01.09.2020	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	07.09.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Gesundheit (Eigenbetrieb Städtisches Klinikum Dresden)	07.10.2020	nicht öffentlich	1. Lesung
Ausschuss für Gesundheit (Eigenbetrieb Städtisches Klinikum Dresden)	11.11.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Arb, Soz, Gesundh, Wohnen

Gegenstand:

Abschluss langfristiger Mietverträge für das Ärztehaus in der Friedrichstraße 39 und in anderen Objekten am Städtischen Klinikum Dresden

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gesundheit (Eigenbetrieb Städtisches Klinikum Dresden) stimmt dem Abschluss individuell vereinbarter Mietverträge gemäß beiliegendem Mustervertrag mit einer Laufzeit von jeweils über 10 Jahren zzgl. zweier Optionen zur Verlängerung über je weitere 5 Jahre zu.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis: aus dem Budget des EB Städtisches Klinikum
Dresden

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

Als Krankenhaus sieht das Städtische Klinikum Dresden seit jeher die ambulante Weiterversorgung als zusätzliches Angebot für stationäre Patienten. Aus diesem Grund wurden bereits in der Vergangenheit Facharztpraxen verschiedener Fachgebiete am Standort Friedrichstadt angesiedelt.

Derzeit laufen die Planungen für die Umsetzung des Projektes Sanierung Ärztehaus am Standort Friedrichstadt (V0140/19). Mit der Fertigstellung des Ärztehauses sollen derzeit dezentral am Klinikum - teilweise in Gebäuden mit stationärer Versorgung - eingemietete Praxen, sowie bisher externe Arztpraxen als Mieter gewonnen werden.

Entsprechende Verhandlungen mit künftigen Mietern werden aktuell bereits geführt. Hierfür sollen Mietverträge gemäß beigefügtem Muster mit individuell vereinbarten Anpassungen geschlossen werden.

Zielsetzung für die Mietverhältnisse sind langfristige Kooperationen zwischen Klinikum und den eingemieteten Praxen zum Zwecke einer Stärkung des Verhältnisses der externen Zuweiser zum Klinikum und der Nutzung bestehender Synergieeffekte aus der räumlichen Nähe. Langfristige Mietverhältnisse für Arztpraxen sind branchenüblich.

Zudem ist die langfristige Vertragsbindung auch für die Planungssicherheit zur Refinanzierung des Projektes Sanierung Ärztehaus Friedrichstr. 39 (V0140/19) für das Klinikum wichtig.

Für die ärztlichen Mieter ist es gleichermaßen entscheidend, ihre Standortentscheidung bzw. einen Umzug möglichst bis zum Ende der eigenen Berufskarriere bzw. sogar darüber hinaus festzulegen. Die Wertigkeit einer künftigen Praxisübergabe ist maßgeblich auch davon abhängig, ob eine weitere Nutzung der bestehenden Praxis in der übernommenen Praxisfläche möglich ist und einen nahezu störungsfreien Besitzübergang ermöglicht. Vor diesem Hintergrund sind bei allen Mietern die 10 Jahre Festmietzeit und in der Regel weitere 2 x 5 Jahre als Verlängerungsoption von großer Bedeutung.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Projektes Sanierung Ärztehaus am Standort Friedrichstadt (V0140/19) ist der Abschluss von individuell angepassten Mietverträgen gemäß beigefügtem Muster mit neun Praxen mit unterschiedlichen Mietflächen gemäß Anlage 2 vorgesehen.

Für eine der größeren Praxen (Mietfläche 277,83 m²) würde nach dem vorliegenden Mietvertragsmuster die monatliche Grundmiete 2.917,22 EUR (10,50 EUR/m²) zuzüglich Stellplatzmiete in Höhe von 250,00 EUR (fünf Parkflächen à 50,00 EUR), mithin insgesamt 3.167,22 EUR zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 694,58 EUR (2,50 EUR/m²) betragen. Der Mietzins für Sonderausstattung und die Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung bei Inanspruchnahme von Kältelieferung kämen gegebenenfalls hinzu. Hieraus ergäben sich im für eine Praxis der Mietfläche 277,83 m² innerhalb der Festmietzeit von 10 Jahren Mieteinnahmen (Grundmiete) in Höhe von 389.568,00 EUR. Bei Ausübung der vertraglichen eingeräumten Optionsrechte durch den Mieter würde eine Grundmiete von insgesamt 819.066,60 EUR innerhalb von 20 Jahren Vertragsdauer entstehen.

Auf Grund der langen Laufzeit der Verträge von mindestens 10 Jahren bzw. 20 Jahren bei ausgeübtem Optionsrecht und dem daraus resultierenden Vertragswert in Höhe von teilweise über 500.000 EUR ist die Zustimmung des Betriebsausschusses gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Eigenbetriebsatzung erforderlich.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Vertragsmuster Mietvertrag Ärztehaus – nicht öffentlich
- Anlage 2 Flächenaufstellung Ärztehaus – nicht öffentlich

Dirk Hilbert