

Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss

Sitzung am 07.07.2014

Nachnutzung der Klinikareale Backnang und Waiblingen; weiteres Vorgehen in Sachen Grundstücksveräußerungen sowie Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen		
verantwortlich: Dezernat II Finanz- und Beteiligungsmanagement	Drucksache 2014-46-VSKA07.07.	
	Anlagen: 2	
	13.06.2014	
<u>Beratung:</u>	07.07.2014	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
<u>Beschlussfassung:</u>	21.07.2014	Kreistag

Beschlussempfehlung des Ausschusses an den Kreistag:

1. Veräußerung der Klinikareale an die Kreisbaugesellschaft

a) Dem Verkauf

- des Klinikareals Backnang (Karl-Krische-Straße 5 – 11 / Weissacher Str. 12 - 14, Flst. 2419) für 126 EUR/m² (bei einer Fläche von voraussichtlich ca. 20.127 m² ergibt sich ein Kaufpreis i.H.v. 2,540 Mio. EUR);
- einer Teilfläche des Klinikareals Waiblingen (Winnender Str. 15 – 26 und 28-47/Auf der Linde 12, Flst. 5074) für 263 EUR/m² (bei einer Fläche von voraussichtlich ca. 29.482 m² ergibt sich ein Kaufpreis: 7,750 Mio. EUR)

an die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH zu einem voraussichtlichen Verkaufspreis von insgesamt 10,290 Mio. EUR wird zugestimmt.

- b) Die tatsächlichen Kosten für den Abbruch der Bestandsbebauung, welche sich nach den vorliegenden Ermittlungen auf 7,37 Mio. EUR belaufen, werden der Kreisbaugesellschaft auf Nachweis erstattet.
- c) An der geplanten Wertsteigerung im Zuge der bevorstehenden Baureifmachung der Baugrundstücke soll der Landkreis durch einen „Besserungsschein“ im Kaufvertrag mit einer Quote von 60 % partizipieren.
- d) Die Verwaltung wird dazu ermächtigt, die Grundstücksveräußerung an die Kreisbaugesellschaft gemäß dieser Vorgaben und der in der Vorlage erläuterten Eckpunkte des Kaufvertrages zu vollziehen.

2. Die Parkierungsanlage auf dem Klinikareal Waiblingen (künftiges Flst. 5074/4 und 5074/5) mit einer Fläche von ca. 3.827 m² und einem ermittelten Verkehrswert von 1,41 Mio. EUR soll dauerhaft beim Landkreis verbleiben.
3. Die Konversion der beiden Klinikareale soll weiterhin durch die beiden örtlichen Lenkungsausschüsse begleitet werden; einer Neubesetzung der Lenkungsausschüsse durch die Kreistagsfraktionen wird zugestimmt.
4. Dem VSKA als zuständigem Ausschuss ist weiterhin halbjährlich über die Fortschritte bei der Konversion und Nachnutzung der Klinikareale zu berichten.

Einführung:

Der Abbruch der Bestandsbebauung der beiden Klinikareale, deren Neuerschließung und die Zuführung der einzelnen Parzellen zur künftigen Nutzung sollte aus einer Hand erfolgen. Nach intensiver Prüfung hat sich hierfür die Veräußerung der beiden Klinikareale an die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH als besonders geeigneter Lösungsansatz erwiesen. Die Arbeit der Lenkungsausschüsse und die Begleitung der Nachnutzung durch die Kreistagsgremien soll fortgesetzt werden.

1. Aktueller Sachstand bei der geplanten Nachnutzung der beiden Klinikareale

Für die beiden Klinikareale wurde seit 2008 ein intensiver Prozess der Nachnutzungsplanung durchgeführt. Hierdurch konnten in enger und sehr konstruktiver Zusammenarbeit mit den beiden Städten Backnang und Waiblingen die städtebaulichen und planerischen Grundlagen für die Konversion der beiden innerörtlich gelegenen Grundstücke erarbeitet werden. Die jeweiligen Bebauungsplanverfahren sind in beiden Städten noch abzuschließen.

Als nächste Verfahrensschritte stehen der Abbruch der Bestandsbebauung, die vollständige Neuerschließung und die Weiterveräußerung der einzelnen Grundstücksparzellen bzw. deren Aktivierung für eigene Zwecke an. Hierzu wird von einem Zeitraum über ca. 6 – 8 Jahren ausgegangen.

Im Einzelnen ist folgende künftige Nutzung vorgesehen:

a) Klinikareal Backnang

Nach dem Willen der Stadt Backnang soll das örtliche Klinikareal auch künftig überwiegend für medizinische und gesundheitsbezogene Zwecke genutzt werden. Die Fläche des Dialysezentrums der PHV-Stiftung konnte hierfür bereits an den Betreiber veräußert werden; der Weiterbetrieb des Zentrums ist auch künftig sichergestellt.

Mit dem Gesundheitszentrum wurde der erklärten Zielsetzung des Kreistags, die ambulante Versorgung in Backnang auch künftig auf hohem Niveau sicherzustellen, in gelungener Weise entsprochen.

Auf der an die Parkierungsanlage angrenzenden Fläche des heutigen Krankenhauses soll künftig eine Spezialeinrichtung für schwerst demenziell erkrankte Patienten errichtet werden. Hierfür liegt die Interessensbekundung eines Trägers der Altenhilfe samt einer entsprechenden Konzeption vor; eine abschließende Entscheidung steht noch aus.

Ergänzt werden könnte die Einrichtung auf einer Baufläche an der Weissacher Straße um betreute Seniorenwohnungen.

Zur Karl-Krische-Straße hin soll eine größere Baufläche als „Reserve“ für künftige medizinische bzw. gesundheitsbezogene Nutzungen frei gehalten werden. Als künftiger Mittelpunkt des Klinikareals ist ein Quartiershaus angedacht, welches ggf. durch die Kreisbaugesellschaft realisiert werden soll; ein abgestimmter Planungsentwurf hierfür liegt vor.

Für eine größere Baufläche besteht das Interesse einer örtlichen Initiativgruppe, welche die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses im Wege einer Bauherrengemeinschaft plant.

Derzeit werden hierzu erste Abstimmungsgespräche geführt.

Ergänzend hierzu sind verschiedene Arten von Geschosswohnungsbau – sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen – durch unterschiedliche Bauträger geplant. Die Konkretisierung dieser Überlegungen steht noch weitgehend aus. Als frühest möglicher Baustart für die ersten der o. g. Baumaßnahmen ist die Jahresmitte 2016 angestrebt.

b) Klinikareal Waiblingen

In Waiblingen sollen mit der Parkierungsanlage und dem ehemaligen Appartementhaus zwei Bestandsgebäude erhalten werden:

- Die bestehende Parkierungsanlage des Krankenhauses soll als eigenes Flurstück vom übrigen Klinikareal abgetrennt werden und im Hinblick auf den guten baulichen Zustand und die absehbare Wirtschaftlichkeit dauerhaft beim Landkreis verbleiben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts hatte die Verwaltung ein Wertgutachten beauftragt, nach welchem sich der Verkehrswert der Parkierungsanlage auf 1,41 Mio. EUR beläuft. Der vom Kreistag in der Sitzung am 14.07.2008 gefasste Beschluss zur Veräußerung der gesamten Klinikareale Backnang und Waiblingen (vgl. Ziff. 7 der Drs. 68/2008a) soll in Bezug auf die Parkierungsanlage revidiert werden (vgl. die obige Beschlussziffer 2).
- Im April hat der Kreistag einer Veräußerung des früheren Appartementhauses Winnender Straße 27 an die Kreisbaugesellschaft zugestimmt. Nach erfolgter Gebäudesanierung und -erweiterung wird dort Ende 2015 die künftige Grundbuchabteilung des Amtsgerichts Waiblingen ihren Betrieb aufnehmen.

Oberhalb der Parkierungsanlage ist entlang der Winnender Straße der Neubau eines Verwaltungsgebäudes vorgesehen, in welchem ggf. die Waiblinger Dienststellen des Sozialdezernats gebündelt werden könnten. Über die Konkretisierung dieser Überlegungen wird der Kreistag nach vorliegen konkreter Projektdaten zu gegebener Zeit zu entscheiden haben.

Die übrigen Flächen des Klinikareals Waiblingen sollen für Büro- und Verwaltungszwecke, für öffentliche Infrastruktur und für verschiedene Arten von Wohnbebauung genutzt werden. Über die Konkretisierung ist im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

2. Veräußerung der beiden Klinikareale an die Kreisbaugesellschaft

Die Verwaltung hat sich mit den denkbaren Handlungsalternativen zur Gestaltung der Grundstücksveräußerungen in Backnang und Waiblingen befasst, ferner mit möglichen Varianten bei der Durchführung der Abbruch- und Neuerschließungsmaßnahmen auf den beiden

Klinikarealen. Als grundsätzliche Varianten haben sich dabei die beiden folgenden Denkmodelle ergeben:

- Variante 1 („Eigenrealisierung“): Der Landkreis beauftragt nach dem Bruchfallen der beiden Klinikareale (Juli 2014) die Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Als öffentlicher Auftraggeber hat er sämtliche vergaberechtliche Bestimmungen zu beachten.
- Variante 2 („Veräußerung“): Der Landkreis veräußert die beiden Klinikareale in Gänze an einen Dritten, der im Anschluss als Privater die Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen selbst durchführt, ohne hierbei den für öffentliche Auftraggeber geltenden vergaberechtlichen Bindungen zu unterliegen. Die tatsächlichen Abbruchkosten werden dem Landkreis vom Erwerber in Rechnung gestellt. Die Kosten der Erschließung trägt der Erwerber selbst.

Nach entsprechender rechtlicher Prüfung durch die Verwaltung und nach Erörterung der Handlungsalternativen durch den zuständigen Kreistagsausschuss hat sich die obige Variante 2 als deutlich vorteilhaft herausgestellt; dies sowohl im Hinblick auf die Kosten, die zeitliche Durchführung und die praktische Abwicklung:

- **Kostenvorteile:** Bei einer Auswahl der Variante 2 könnten die Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen im Vergleich zur Variante 1 aller Voraussicht nach deutlich günstiger beauftragt werden.
- **Zeitliche Vorteile:** Der bei Variante 2 mögliche Verzicht auf die Anwendung öffentlicher Vergabevorschriften würde den Vergabezeitraum für die Abbruch- und Erschließungsleistungen deutlich verkürzen. Die sinnvolle Bündelung einzelner Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen würde wesentlich erleichtert.
- **Praktische Abwicklung:** Der Abbruch und die Neuerschließung der Klinikareale ist eine hoch komplexe Aufgabenstellung, die über den üblichen Umfang der Aufgabenerledigung des Landkreises deutlich hinausgeht. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen spricht viel dafür, die Verantwortung hierfür „in eine und zudem mit der Mutter vertrauten Hand zu geben“, ohne hierbei allerdings auf politische Steuerungsmöglichkeiten zu verzichten.

Für die Variante 2 spricht insbesondere die Möglichkeit, dass der Landkreis bei einer entsprechenden Vertragsgestaltung an den günstigeren Abbruch- und Erschließungskosten und an der zu erwartenden Wertsteigerung der Bauflächen partizipieren kann. Im Verhältnis zu einem privaten Dritten (bspw. Erschließungs- oder Bauträgerunternehmen) dürfte dies nur schwer verhandelbar sein. Denkbar wäre eine solche Konstellation aber im Verhältnis zur Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH als Beteiligungsunternehmen des Landkreises. Durch die Projektsteuerung für die Nachnutzungsplanung der Klinikareale, welche seit 2010 der Kreisbau-Tochter RMIM obliegt, ist die Kreisbaugesellschaft mit den Gegebenheiten auf den beiden Klinikarealen detailliert vertraut. Die Kreisbaugesellschaft würde hierbei aber keineswegs die gesamten Grundstücksflächen für eigene Zwecke in Anspruch nehmen: Ausdrücklich beabsichtigt ist weiterhin, dass der überwiegende Teil der künftigen Bauflächen durch private Dritte (bspw. örtliche Wohnungsunternehmen oder Bauträgerunternehmen aus der Region) erworben und zur Bebauung gebracht werden soll. Hierzu ist in enger Abstimmung mit den Städten Backnang und Waiblingen ein Verfahren zu entwickeln, welches den örtli-

chen Interessen, den Interessen privater Dritter und den speziellen Gegebenheiten der Klinikareale gerecht wird.

Die Kreisbaugesellschaft hat – auch nach entsprechender Befassung des Aufsichtsrates – ihre grundsätzliche Bereitschaft zum Erwerb der Klinikareale erklärt. Die Eckpunkte eines möglichen Kaufvertrages wurden mit der Kreisbaugesellschaft abgestimmt. Von dem durch den Landkreis beauftragten Notar wurde bereits der Entwurf eines Kaufvertrages erarbeitet. Wesentliche Eckpunkte des Kaufvertrages sind:

- Die Veräußerung des Klinikareals Backnang sowie von Teilflächen des Klinikareals Waiblingen (vgl. hierzu die obige Beschlussziffer 1 a) soll aller Voraussicht nach im 2. Halbjahr 2014 vollzogen werden.
- Die Kaufpreise für die beiden Klinikareale entsprechen ihrer Höhe nach exakt den entsprechenden Wertermittlungen durch den vom Landkreis beauftragten Sachverständigen (Vgl. Anlage 1). Die Ergebnisse der beiden Verkehrswertgutachten wurden ausführlich vorgestellt.
- Eine Stundung der Kaufpreise gegenüber dem Erwerber Kreisbaugesellschaft kommt entgegen der ursprünglichen Überlegungen nicht in Betracht. Die Kaufpreise sind zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs in voller Höhe an den Landkreis zu entrichten. Dies im Hinblick auf die aus Sicht der Kreisbaugesellschaft zwingende Notwendigkeit, die beiden Grundstücke unmittelbar zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs mit Grundpfandrechten belasten und hierdurch eine angemessene Besicherung der geplanten Darlehensaufnahme darstellen zu können.
- Die Kreisbaugesellschaft erwirbt die Klinikareale erklärtermaßen „auf Abbruch“, ohne allerdings im rechtlich bindenden Sinne einer entsprechenden Verpflichtung zu unterliegen; dies unter Berücksichtigung einschlägiger vergaberechtlicher Bestimmungen. Der Landkreis geht gegenüber der Kreisbaugesellschaft die Verpflichtung ein, ihr die tatsächlich entstehenden Abbruchkosten auf Nachweis in voller Höhe zu erstatten. Nach der vom Landkreis beim Ingenieurbüro Arcadis Deutschland GmbH beauftragten Kostenermittlung belaufen sich die Abbruch- und Freilegungskosten für Backnang auf ca. 3,28 Mio. EUR und für Waiblingen auf ca. 4,09 Mio. EUR, insgesamt also auf 7,37 Mio. EUR. Wie bereits erläutert, ist beim nun angestrebten Modell unter Verzicht auf öffentliche Vergabevorschriften von einer preisgünstigeren Realisierung auszugehen.
- Das Kostenrisiko durch etwaige Altlasten innerhalb der beiden Klinikareale verbleibt beim Landkreis. Der Umfang möglicher Altlasten konnte durch umfassende Untersuchungen bereits eingegrenzt werden. Erkenntnisse über tatsächliche Belastungen, welche über den üblichen Umfang von Klinikgebäuden hinausgehen, liegen der Verwaltung nicht vor.
- An der geplanten Wertsteigerung der Baugrundstücke soll der Landkreis durch einen „Besserungsschein“ partizipieren. Vom tatsächlichen „Reinertrag“, den die Kreisbaugesellschaft durch die Entwicklung und Weiterveräußerung bzw. Eigennutzung der Grundstücke zu erwirtschaften beabsichtigt, soll dem Landkreis danach ein Anteil von 60 % zufließen. Angenommen ist hierbei ein *positiver* Reinertrag, wovon nach den vorliegenden Erkenntnissen auszugehen ist. Sollte ein *negativer* Reinertrag entstehen, wäre dieser durch die Kreisbaugesellschaft selbst zu tragen. Als „Reinertrag“ im Sinne dieser Regelung ist die Summe sämtlicher Kaufpreiserlöse beider Klinikareale zu verstehen, welche

in den kommenden Jahren bei der Weiterveräußerung von Grundstücksteilen an Dritte erzielt werden, ferner die Verkehrswerte der von der Kreisbaugesellschaft selbst genutzten Grundstücksteile zum Zeitpunkt ihrer jeweiligen baulichen Inanspruchnahme. Die Verkehrswerte sind hierbei jeweils durch einen unabhängigen Sachverständigen zu ermitteln. Von den Kaufpreiserlösen in Abzug zu bringen sind

- die Erwerbskosten der Kreisbaugesellschaft für die beiden Klinikareale samt den Erwerbsnebenkosten (10,29 Mio. EUR zzgl. Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchamt)
- die Kosten der Neuerschließung der beiden Klinikareale
- pauschale Verwaltungskosten von 130.000 EUR p. a. für eine angenommene Zeitdauer von 4 Jahren, gerechnet ab dem 01.01.2015
- die Kosten der Bewirtschaftung der beiden Klinikareale während der Konversionszeit (Grundstückssicherung gegen unbefugtes Betreten, Verkehrssicherung der öffentlichen Verkehrswege, Unterhalt der nicht baulich genutzten Flächen etc.)
- der Zinsaufwand für die Finanzierung der o. g. Leistungen, insbesondere der Neuerschließung.

Die Verwaltung hat in enger Zusammenarbeit mit der beauftragten Kanzlei Rödl & Partner eine vertiefte rechtliche Prüfung der geplanten Veräußerung samt der oben erläuterten Modalitäten des Kaufvertrages durchgeführt. Die in Frage kommenden rechtlichen Risiken dürften nach diesen Erkenntnissen bei einer entsprechenden Vertragsgestaltung beherrschbar sein. Im Einzelnen wird hierzu auf die als Anlage 2 beigefügte zusammenfassende Bewertung verwiesen.

3. Sicherstellung der politischen Steuerungsfunktion kommunaler Gremien

In Zusammenhang mit der geplanten Veräußerung ist sicherzustellen, dass der Kreistag seinem Auftrag zur Steuerung der Konversion und Nachnutzung der beiden Klinikareale weiterhin gerecht werden kann – idealerweise in Abstimmung mit den örtlichen Gemeinderäten, welche über die noch ausstehenden Bebauungsplanverfahren zu entscheiden haben. Das 2010 eingeführte Modell der „Lenkungsausschüsse zur Nachnutzungsplanung der Klinikareale“ hat sich in diesem Zusammenhang nach Meinung aller Beteiligten gut bewährt. Durch die zeitnahe Befassung von Mitgliedern der örtlichen Gemeinderäte, des Kreistags und der Verwaltungen konnten viele Problemstellungen im Vorfeld der zu treffenden Entscheidungen gemeinsam erörtert werden. Die intensive gegenseitige Abstimmung hat dazu geführt, dass tatsächlich bestehende Interessenskonflikte „am runden Tisch“ thematisiert und vielfach Ansätze für tragfähige Kompromisse entwickelt wurden. Die Möglichkeiten zur Willensbildung der kommunalen Gremienmitglieder wurden hierdurch entscheidend gestärkt. Die Arbeit der Lenkungsausschüsse soll deshalb in der gewohnten und bewährten Weise fortgesetzt werden, solange hierfür ein tatsächlicher Bedarf gegeben ist. Darüber hinaus soll sich der VSKA als zuständiger Ausschuss weiterhin regelmäßig mit den Fortschritten bei der Konversion und Nachnutzung der Klinikareale befassen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass der Kreistag seine Rechte über die Funktion des Landkreises als Hauptgesellschafter der Kreisbaugesellschaft wahrnehmen kann.