

Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss

Sitzung am 23.09.2013

Zwischenbericht über die Nachnutzung der Krankenhausstandorte Backnang und Waiblingen sowie Verlängerung des Vertrages mit der RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH über die Nachnutzungsplanung der Krankenhausstandorte Backnang und Waiblingen		
verantwortlich:		Drucksache 2013-59-VSKA23.09
RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH		Anlagen: 2
Geschäftsbereich Finanzen		06.09.2013
<u>Beratung:</u>	23.09.2013	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
<u>Beschlussfassung:</u>		

Beschlussvorschlag:

1. Der VSKA nimmt Kenntnis von den erreichten Fortschritten einer zukunftsfähigen Entwicklung der beiden Klinikareale.
2. Der VSKA nimmt Kenntnis vom aktuellen Sachstand eines beauftragten Gutachtens für die Nachnutzung der beiden Klinikareale.
3. Das Vertragsverhältnis mit der RMIM über die Nachnutzungsplanung der Klinikareale soll zu den bisher geltenden Konditionen um weitere 12 Monate (01.01.2014 – 31.12.2014) verlängert werden. Hierfür und für flankierende Maßnahmen werden im Haushaltsplan 2014 Mittel in ausreichender Höhe bereitgestellt.

Einführung

Seit dem letzten Bericht im VSKA am 08.04.2013 ist folgendes Gutachten im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Nachnutzung der Klinikareale Backnang und Waiblingen in Auftrag gegeben worden:

- Erarbeitung eines digitalen Geländemodells des Klinikareals Backnang durch den GB Vermessung.

Anlass des Berichts

Die RMIM ist seit 2010 vom Kreis beauftragt, die Nachnutzungsplanungen für die Klinikareale in Backnang und Waiblingen zu begleiten. Auf Antrag der SPD-Fraktion vom 15. November 2011 zur Transparenz der Sachverständigen- und Gerichtskosten bei der Nachnutzungsplanung für die Klinikareale Backnang und Waiblingen (Drucksache 2011-100-VSKA05.12.) hat der VSKA in seiner Sitzung am 5. Dezember 2011 entschieden, dass die Verwaltung hierüber halbjährlich Bericht erstattet.

1. Aktueller Projektstand und zukünftige Schwerpunkte

a) Klinikareal Backnang

Seit der Entscheidung, die Bestandsgebäude auf dem Klinikareal zurückzubauen, sind die Planungen eines Mehrgenerationenquartiers vorangetrieben und verfestigt worden. Die jetzigen Überlegungen sehen als Mittelpunkt ein Quartiershaus vor, in welchem verschiedene Nutzungen, von der Kinderbetreuung über ein mögliches Geburtshaus bis hin zu Mietwohnungen, denkbar sind. In den im 2. Halbjahr 2012 durchgeführten Gesprächen haben mehrere Interessenten bekundet, dass sie sich ein Engagement auf dem Klinikareal vorstellen können.

Der Lenkungsausschuss erhielt am 27.03.2013 bei einer Exkursion nach Heilbronn wertvolle Anregungen für die Schaffung eines Mehrgenerationenquartiers sowie die Ansiedlung eines Demenzzentrums. Um eine Ansiedlung eines Demenzzentrums auf dem Klinikareal Backnang zu prüfen, wurde nach der Exkursion Kontakt mit der Evangelischen Heimstiftung aufgenommen. Diese zeigt sich interessiert an einer solchen Einrichtung in Backnang. Eine Bedarfsbestätigung für ein solches Zentrum in Backnang liegt mittlerweile vor, weitere Gespräche zur Konkretisierung sind geplant.

Die Stadt Backnang hat im Juli mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans für das Areal begonnen. Der dem Gemeinderat vorgelegte Vorschlag sieht einen hohen Flächenanteil für ein Sondergebiet „Medizin und Gesundheit“ vor. Die Stadt möchte im 4. Quartal 2013 mit einer Bürgerinformation an die Öffentlichkeit gehen und über das weitere Verfahren sowie den Abbruch der Bestandsgebäude informieren. Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ist nun die Voraussetzung gegeben, mit den Interessenten konkretere Gespräche führen zu können. Diese sind für den Herbst 2013 anberaumt.

Ein Unternehmen aus der Gesundheitsbranche, welches Interesse an einer Ansiedlung auf dem Klinikareal in Backnang geäußert hatte, hat Ende Juli abgesagt. Das Unternehmen, welches bundesweit Kliniken mit Schwerpunkt im Bereich der Rehabilitation betreibt, hatte sich intensiv und bereits recht konkret mit der Überlegung beschäftigt, in Backnang eine sol-

che Einrichtung zu etablieren. Mit Schreiben vom 29. Juli 2013 hat der Geschäftsführer des besagten Klinikbetreibers schriftlich mitgeteilt, dass sich das Unternehmen „aufgrund der derzeit anhaltenden Abschwächung der Nachfrage nach Rehabilitationsleistungen entschlossen hat, dieses Projekt zunächst nicht weiterzuverfolgen“.

Mittlerweile liegt das im letzten Bericht angesprochene digitale Geländemodell des Klinikareals Backnang vor. Darauf kann nun in den weiteren Planungsschritten aufgebaut werden. Das Geländemodell wurde durch den GB Vermessung erstellt und hat 12.575,50 EUR gekostet. Die Verrechnung der Kosten erfolgt intern.

Das von der RMG, Rems-Murr-Gesundheits GmbH & Co. KG erstellte Gesundheitszentrum (GeZe) ist mittlerweile auch offiziell eingeweiht worden. Der Neubau mit insg. rund 5.500 m² Mietfläche ist komplett vermietet. Die angrenzende Pflegeschule diente bis zum Sommer 2013 als Interimsquartier für einen Teil der Schülerinnen und Schüler der Fellbacher Fröbelschule. Nun wird das Gebäude innen saniert und ab dem Jahresbeginn 2014 an das Landratsamt vermietet. Hier wird der Fachbereich „Unterhalt, Beistandschaften, Vormundschaften“ des Geschäftsbereichs Jugend mit insgesamt 10 Mitarbeitern einziehen. Das erste Obergeschoss wird nur dann vermietet, wenn sich ein geeigneter Mieter für die Räumlichkeiten in ihrem jetzigen Zustand findet. Der Zugang in das 1. OG ist nicht barrierefrei ausgebaut.

b) Klinikareal Waiblingen

Die zunächst angestrebte Errichtung eines Justizzentrums entlang der Winnender Straße ist, wie schon in der letzten Vorlage zur VSKA-Sitzung am 08.04.2013 erwähnt, in weite Ferne gerückt. Das Land hat signalisiert, dass für die nächsten Jahre keine Mittel für die Zusammenlegung der Amtsgerichtsstandorte mittels Neubau zur Verfügung stehen und lediglich eine gesetzlich bereits beschlossene Zusammenlegung des Grundbuchamts zu realisieren wäre. Um diesem Ansinnen gerecht zu werden, konnte man das ursprünglich für kreiseigene Zwecke angedachte Appartementhaus, welches im Bestand durch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH übernommen werden soll, in die Gespräche einbringen. Mittlerweile wurde die Planung gemeinsam abgestimmt und von Seiten des Landesbetriebs Vermögen und Bau signalisiert, dass durch einen im Erdgeschoss geplanten Anbau alle Anforderungen erfüllt wären und somit die Anmietung möglich erscheint. Die Mietkonditionen wurden dem Landesamt Vermögen und Bau übermittelt. Die Herstellung des Anbaus samt Generalsanierung des Bestands muss bis Herbst 2015 abgeschlossen sein. Konkrete Mietverhandlungen mit Vermögen und Bau wurden aufgenommen.

Für die bislang für die Neubebauung des Justizzentrums vorgesehene Fläche wird derzeit eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche die Unterbringung von großen Teilen des Sozialdezernates des Rems-Murr-Kreises ermöglichen soll. Die genauen Anforderungen sollen noch in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe definiert werden. Sollte ein solcher Neubau reali-

sirt werden können, so würde dieser, wie zuvor auch das avisierte Justizzentrum, zugleich als notwendiger passiver Schallschutz für die rückwärtige qualitativ hochwertige Neubebauung mit Wohnungen dienen.

Eine Teilfläche dieser zu Wohnzwecken vorgesehenen Bebauung könnte für ein Kinderhaus, welches die Stadt Waiblingen betreiben würde, genutzt werden. So würde man auch der ursprünglich angestrebten Betreuungseinrichtung für Kleinkinder und Kinder gerecht, welche zunächst im Appartementhaus vorgesehen war und nunmehr auf Grund des Flächenbedarfs des Grundbuchamts anderweitig zu realisieren ist.

c) Baufeldfreimachung der Klinikareale

Die Ausschreibungsunterlagen für die Freimachung der Klinikareale in Backnang und Waiblingen werden bis November 2013 erarbeitet und im Dezember an die Abbruchunternehmen versandt. Bis März 2014 wird mit einer Vergabeentscheidung gerechnet. Im März 2014 könnten die Ingenieurleistungen für die Neuerschließung (Straßen, Wege, Ver- und Entsorgung) vergeben werden. Die eigentlichen Abbrucharbeiten könnten dann im Juli 2014 beginnen und bis Dezember 2014 abgeschlossen sein. Im Februar 2015 könnten dann die Erschließungsarbeiten für die Areale starten. Eine Fertigstellung wäre dann in der zweiten Jahreshälfte 2015 möglich.

Die Verkehrssicherungspflichten für die Klinikareale gehen nach den Umzügen der Klinikverwaltungen auf die RMIM über. Es ist geplant, die Gelände zu umzäunen und einen 24h-Sicherheitsdienst zu engagieren. Die Kosten dafür werden momentan ermittelt und sind entsprechend im Haushalt 2014 bereitzustellen.

d) Arbeit der Lenkungsausschüsse

Weiterhin werden die bisherigen Ergebnisse entscheidend von den jeweiligen Lenkungsausschüssen, welchen Vertreter aus dem Kreistag und den jeweiligen Gemeinderäten angehören, geprägt. Die Lenkungsausschüsse in Waiblingen und Backnang haben seit dem letzten ausführlichen Zwischenbericht (VSKA 24.09.2012) zweimal getagt und in diesen nichtöffentlichen Sitzungen die Themen vorbereitet und strukturiert. Der Lenkungsausschuss Backnang hat zudem eine Exkursion nach Heilbronn unternommen und dort Projekte angesehen, welche auch für die Nachnutzung des Klinikareals interessant sein können.

Aus Sicht der beiden Stadtverwaltungen und aus Sicht der Landkreisverwaltung sollen die Lenkungsausschüsse in der bisherigen Struktur und Form erhalten bleiben.

2. Verlängerung des Vertrages mit der RMIM über die Nachnutzungsplanung

Die Entwicklung von Nachnutzungsoptionen für die Klinikareale Backnang und Waiblingen dauert an. Die Verwaltung empfiehlt, die bewährte Zusammenarbeit mit der RMIM weiter fortzusetzen. Aus heutiger Sicht ist damit zu rechnen, dass die Nachnutzungsplanungen noch das gesamte Jahr 2014 über andauern werden.

Die RMIM hat wie in den Vorjahren ihre Bereitschaft zur weiteren Moderation und Steuerung des Prozesses erklärt und ist bereit, ihr immobilienwirtschaftliches Know-how auch in der weiteren Projektphase einzubringen. Die Verwaltung schlägt vor, für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 einen Folgevertrag mit der RMIM abzuschließen. Die vorgesehenen Leistungen der RMIM während der Gesamtlauzeit eines Jahres sollen hierbei erneut mit einem Betrag von jeweils 60.850,00 EUR für die beiden Klinikareale, insgesamt also 121.700,00 EUR, vergütet werden. Der Kalkulation dieses Betrages liegt die bereits aus den Vorjahren bekannte Personalkostenermittlung zu Grunde. Die Herren Geschäftsführer Braune, Berner und Krahn werden weiterhin persönlich die Verantwortung für die Umsetzung des Arbeitsauftrags übernehmen.

Für flankierende Maßnahmen (Gutachten, Planungsleistungen) fallen aller Voraussicht nach zusätzlich 30.000 EUR an. Für Backnang sind je 10.000 EUR für die Fortsetzung der ökologischen Begleitung während der Abrissmaßnahmen sowie für die Weiterentwicklung von Planungsvarianten für die medizinische Nachnutzung eingeplant. Für Waiblingen sind 10.000 EUR für die Entwicklung städtebaulicher Planungsvarianten veranschlagt.

Die Mittel von insgesamt 151.700 EUR (zzgl. Kosten für die Verkehrssicherungspflicht) sind bei einer entsprechenden Beschlussfassung durch den VSKA im Haushaltsplan 2014 bereitzustellen.