

Sitzung am 21.06.2010

TOP 4: Nachnutzung Klinikareale Backnang und Waiblingen	
hier: aktueller Stand der Projektumsetzung und weiteres Verfahren	
Verantwortlich: Geschäftsbereich Finanzen / RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH	Drucksache 40/2010
	ohne Anlagen
<u>Beratung:</u>	21.06.2010 Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
<u>Beschlussfassung:</u>	

<u>Beschlussvorschlag:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Nachnutzungsplanung für die Klinikareale Backnang und Waiblingen gemäß den Ausführungen des u. g. Sachstandsberichts weiter fortzusetzen. 2. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Großen Kreisstadt Waiblingen einen Vertrag abzuschließen, welcher die Durchführung vorbereitender Maßnahmen zur Entwicklung einer Bebauungsplanung auf dem Klinikareal regelt. 3. Für den aus Ziff. 2 entstehenden Aufwand wird eine Summe von 50.000 EUR bewilligt. Die Finanzierung erfolgt im Haushalt 2011.
-----------------------------------	---

1. Vorbemerkung

In der VSKA-Sitzung vom 28.09.2009 wurde die Verwaltung damit beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit den Städten Backnang und Waiblingen eine Projektorganisation für die Nachnutzungsplanung der beiden frei werdenden Klinikareale auf den Weg zu bringen. Für die Durchführung wurde ein Budget über 280.000 Euro bewilligt. Die Verwaltung beauftragte daraufhin ihrerseits die Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH (RMIM) zum 01.03.2010 mit der Übernahme der Projektsteuerung.

Innerhalb der vorgesehenen Laufzeit von 18 Monaten (März 2010 – August 2011) soll die RMIM den Prozess der Nachnutzungsplanung zwischen dem Rems-Murr-Kreis (Grundstückseigentümer) einerseits und den Städten Backnang und Waiblingen (Träger der Planungshoheit) andererseits strukturieren und moderieren. Das Projekt „Nachnutzung Klinikareale Backnang / Waiblingen“ soll an beiden Standorten zur Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten führen, welche in Form, räumlicher Lage und Flächenumfang konkretisiert sind. Die Kernelemente beider Konzepte werden während der Projektlaufzeit am Immobilienmarkt auf ihre tatsächliche Umsetzbarkeit hin geprüft. Parallel dazu bzw. im Anschluss ist die Schaffung der entsprechenden Bebauungspläne vorgesehen, da die Areale derzeit baurechtlich als Sondergebiete Krankenhaus ausgewiesen sind.

2. Aktueller Stand

a. Projektorganisation

Die RMIM hat die Projektsteuerung planmäßig übernommen und eine Geschäftsstelle eingerichtet. Neben eigenem Personal der RMIM wurde zur Durchführung ein Mitarbeiter des Landratsamtes beigestellt.

Am 29.03.2010 haben sich sowohl in Backnang als auch in Waiblingen die jeweiligen Lenkungsausschüsse konstituiert, welche die Nachnutzungsplanung begleiten und die Entscheidungsverfahren der jeweiligen kommunalen Gremien vorbereiten. Die Ausschüsse sind paritätisch mit je sieben Vertretern des Landkreises und der beiden Städte besetzt, an der Spitze Landrat Johannes Fuchs sowie die Oberbürgermeister Andreas Hesky und Dr. Frank Nopper. Die Kreistagsfraktionen entsenden folgende Mitglieder in die Lenkungsausschüsse:

- Backnang: Christoph Jäger, CDU-Fraktion; Christa Elser, SPD-Fraktion; Bernd Brischke, FDP-/FW-Fraktion; Karl Ostfalk, Freie-Wähler-Fraktion; Bernd Messinger, GRÜNE-Fraktion.
- Waiblingen: Erich Theile, CDU-Fraktion; Andreas Möhlmann, SPD-Fraktion; Manfred Herdtle, FDP-/FW-Fraktion; Wilfried Jasper, Freie-Wähler-Fraktion; Christine Besa, GRÜNE-Fraktion.

Im lfd. Jahr werden die Lenkungsausschüsse voraussichtlich im Juni bzw. im November erneut tagen. Zwischen den Sitzungsterminen werden die Beschlüsse der Lenkungsausschüsse durch die beteiligten Projektpartner umgesetzt.

b. Inhaltliche Vorgaben der beiden Lenkungsausschüsse

In den konstituierenden Sitzungen der Lenkungsausschüsse haben sich die Mitglieder insbesondere mit den planerischen Rahmenbedingungen vertraut gemacht. Entsprechend der jeweiligen Standorteigenschaften und der örtlichen Präferenzen wurden im Anschluss unterschiedliche Zielsetzungen formuliert:

Der Backnanger Lenkungsausschuss hat sich auf eine prioritäre Abklärung von medizinischen bzw. gesundheitsnahen Nutzungsoptionen auf dem dortigen Klinikareal verständigt; dies ausdrücklich in Ergänzung zum projektierten Gesundheitszentrum der Rems-Murr-Gesundheits GmbH & Co. KG (RMG), welches Ende 2012 auf der Fläche des heutigen Personalwohnheims zwischen Stuttgarter Straße und Karl-Krische-Straße in Betrieb gehen soll. Alternativ dazu würde die Stadt auf dem Klinikareal Nutzungen akzeptieren, welche dazu geeignet sind, die Große Kreisstadt in ihrer Funktion als Mittelzentrum aufzuwerten. Erwünscht sind insbesondere Einrichtungen / Behörden mit hoher Arbeitsplatzdichte, welche neu anzusiedeln bzw. neu zu strukturieren und zukunftsfähig auszurichten sind. Eine Wohnbebauung wäre zur Arrondierung des Areals in Richtung der angrenzenden Wohngebiete hin denkbar. Was eine theoretische Weiternutzung der Bestandsgebäude angeht, soll bis auf Weiteres ausschließlich anhand konkreter Anfragen von Seiten interessierter Investoren / Käufer entschieden werden.

In Waiblingen besteht seitens der örtlichen Gremien keine Präferenz für eine Fortsetzung der medizinischen bzw. gesundheitsbezogenen Nutzung des Klinikareals. Die Stadt hält dort eine der

exponierten Lage angemessene, städtebaulich hochwertige Mischnutzung für konform mit den städtebaulichen Entwicklungszielen. Denkbar sind hierbei Büro- / Dienstleistungsgebäude sowie ggf. Hotellerie und auch Wohnbebauung. Der Lenkungsausschuss hat sich diesen Überlegungen mehrheitlich angeschlossen. Eine Vorentscheidung zum Erhalt bzw. Abriss der vorhandenen Bau- substanz soll in der Sitzung des Lenkungsausschusses am 17.06.2010 getroffen werden.

c. Marktnachfrage in Backnang

Für das Backnanger Klinikareal liegen den beteiligten Projektpartnern trotz etlicher Gespräche mit potenziellen Akteuren des Gesundheitsmarktes keine verwertbaren Interessensbekundungen vor.

Für die Ansiedlung einer Fachkrankenhauses wäre aus Sicht potenzieller Betreiber die Aufnahme der Einrichtung in den Landeskrankenhausplan erforderlich, alternativ der Abschluss eines Versorgungsvertrages mit den Landesverbänden der Krankenkassen und den Verbänden der Ersatzkassen. Die Chancen hierfür sind angesichts deutlicher Zentralisierungstendenzen klinischer Einrichtungen eher ungewiss.

Für die Ansiedlung einer Rehabilitationseinrichtung wären aus Sicht potenzieller Betreiber entsprechende positive Signale der Kostenträger erforderlich. Diese sind bislang ausgeblieben. Ursächlich hierfür dürfte sein, dass die im Land etablierten Einrichtungen einem erheblichen wirtschaftlichen Anpassungsdruck unterliegen. Fast drei Viertel der Einrichtungen (jeweils 74,6 %) haben nach einer Erhebung der Baden-Württembergischen Krankenhausgesellschaft (BWKG) in den Jahren 2008 und 2009 keine schwarzen Zahlen geschrieben. Das Land gilt auf diesem Sektor im bundesweiten Vergleich als überversorgt.

Die Ansiedelung klassischer Pflegeeinrichtungen ist angesichts des deutlichen rechnerischen bzw. faktischen Überangebots an Pflegeplätzen im Mittelbereich Backnang kritisch zu prüfen. Insbesondere ist ein Verdrängungswettbewerb gegenüber bestehenden Pflegeeinrichtungen im Stadtgebiet bzw. im Umland, ausgelöst durch eine entsprechende Vermarktung des Klinikareals, aus Sicht des Landkreises nicht wünschenswert, da der wirtschaftliche Bestand der bestehenden Einrichtungen samt der damit verbundenen Arbeitsplätze nicht ohne Not gefährdet werden darf. Besonders gilt dies im Hinblick auf den Teilraum Murrhardt, der weiterhin die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte zu bewältigen hat. Der Pflegesektor stellt dort einen weit überdurchschnittlichen Arbeitsplatzanteil.

Ein Bedarf für Spezialpflegeeinrichtungen, bspw. für die Zielgruppe junger dauerpflegebedürftiger Patienten mit individuellem medizinischem Versorgungsbedarf, dürfte allenfalls in geringem Umfang vorhanden sein. So lautet das übereinstimmende Ergebnis der intensiven Prüfung durch einen externen Anbieter von Pflegedienstleistungen, einer Befragung ausgewählter Altenhilfeeinrichtungen sowie ergänzender Analysen des Landratsamtes.

d. Marktnachfrage in Waiblingen

In Waiblingen besteht Einigkeit darüber, zunächst die Chancen einer Ansiedlung von Büro- / Dienstleistungsnutzern zu sondieren. Hierzu laufen derzeit Gespräche, die sich noch im frühen Stadium gegenseitiger Information befinden. Die Eignung von Teilbereichen des Klinikareals für Wohnungsbau steht außer Zweifel und soll kontinuierlich in enger Abstimmung mit der Stadtplanung von Waiblingen weiterentwickelt werden. Über die Eignung des Areals als Hotelstandort soll im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung des Stadtgebiets entschieden werden. Die Stadt

Waiblingen wird sich hierzu in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss voraussichtlich externer Beratung bedienen.

3. Weiteres Vorgehen

Aufgrund des oben skizzierten Projektstarts ist erkennbar, dass die Nachnutzungsplanung für das Klinikareal Backnang derzeit noch keine belastbaren Verwendungsalternativen beinhaltet und daher noch einige Zeit in Anspruch nehmen dürfte. Um die medizinisch spezifischen Verwertungsabsichten noch konkreter auf Inhalt und Tragfähigkeit hin abklären zu können, will OB Dr. Nopper ein Spitzengespräch bei der Sozialministerin, Frau Dr. Stolz, arrangieren. Ebenso sollen in einem Fachgespräch mit dem Geschäftsführer der BWKG, Herrn Einwag, nochmals bestehende Versorgungsdefizite im rehabilitativen, medizinischen oder gesundheitsfördernden Bereich besprochen werden. Für das Klinikareal Waiblingen dürfte hingegen in absehbarer Zeit die notwendige inhaltliche Übereinstimmung zwischen Stadt und Landkreis hergestellt sein, um zur Entwicklung von Bebauungsplänen übergehen zu können. Zu beachten sind hierbei jedoch die erheblichen Laufzeiten bei der Durchführung vorbereitender Untersuchungen, welche unabhängig von der Art der künftigen Nutzung erforderlich sind. Im konkreten Fall sind voraussichtlich externe Fachgutachten zur Lärmsituation, zur Verkehrserschließung, zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (inkl. Grünordnungsplan), zum Baugrund sowie zum Artenschutz einzuholen. Eine rasche Beauftragung ist angezeigt, da, um dem Artenschutz gerecht zu werden, eine länger andauernde tierökologische Erfassung der in Frage kommenden Habitats zu unterschiedlichen Jahreszeiten notwendig ist. Aus den Ergebnissen der tierökologischen Erfassung sind ggf. weitere Maßnahmen abzuleiten.

Für die o. g. Fachgutachten ist auf der Basis von Erfahrungswerten der Stadt Waiblingen und unter Berücksichtigung der Grundstückslage / -fläche mit einem Kostenumfang von bis zu 50.000 EUR zu rechnen. Die für die Nachnutzungsplanung bereitgestellten Sachmittel (vgl. VSKA-Beschluss vom 28.09.2009) dienen vorrangig der Projektentwicklung und nicht der Durchführung komplexer Bebauungsplanverfahren. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die entsprechenden Mittel im Haushalt 2011 bereitzustellen.

Um die Fachgutachten optimal auf die Anforderungen der späteren Bebauungsplanung abzustimmen, ist eine unmittelbare Beauftragung durch die Stadt Waiblingen in ihrer Eigenschaft als Planungsbehörde sinnvoll. Die Verwaltung schlägt vor, hierzu kurzfristig einen Vertrag mit der Stadt Waiblingen abzuschließen, welcher die Durchführung vorbereitender Maßnahmen zur Entwicklung einer Bebauungsplanung auf dem Klinikareal regelt. Der Vertrag soll insbesondere eine Vereinbarung zur Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer Rems-Murr-Kreis enthalten.