

zum Kreis- und Strategieausschuss am 09.10.2017, TOP 9

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 28.09.2017

Az. 1/KK/PWB

Zuständig: Brigitte Keller, ☎ 08092-823-211

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

Kreis- und Strategieausschuss am 09.10.2017, Ö

Kreistag am 23.10.2017, Ö

Kreisklinik Ebersberg gGmbH; Personalwohngebäude und Zeitschiene

Sitzungsvorlage 2017/2839

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

Kreis- und Strategieausschuss am 24.02.2014, TOP

Kreis- und Strategieausschuss am 01.12.2014, TOP 6 Ö

Kreis- und Strategieausschuss am 15.02.2016, TOP 13 N

Die CSU-Kreistagsfraktion stellte am 13.12.2013 u.a. den Antrag, eine Projektplanung für einen Ersatzwohnbau für das alte Personalwohngebäude in die Wege zu leiten.

In der Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses am 01.12.2014 wurde die Finanzierung des Projekts für schwierig erachtet und ein Investorenmodell ins Auge gefasst. Die GWG Ebersberg sollte für das Projekt gewonnen werden, weil hier Fördermittel im Rahmen der EOF-Förderung gewährt werden könnten.

Im Kreis- und Strategieausschuss am 15.02.2016 wurde von Herrn Bürgermeister Walter Brilmayer eingebracht, dass es beim Personalwohnbau nicht nur um günstiges Bauen ginge, sondern das Vorhaben auch städtebaulich relevant sei. Voraussichtlich müsse ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Thema müsste im technischen Ausschuss der Stadt behandelt werden.

Inzwischen hat sich folgendes ergeben:

- Eine Zusammenarbeit mit einem privaten Investor wurde verworfen, weil dieser mit einer Rendite von 3 – 4 % kalkulieren würde.
- Die GWG Ebersberg hat eine Realisierung des Vorhabens verworfen, das Vorhaben sei zu groß, bzw. würde die Mieterstruktur auch nicht zum genossenschaftlichen Wohnungsbau passen. Eine Hürde wäre daher auch, dass die Schüler / Pfleger Genossenschaftsanteile erwerben müssten, dies aber für diese nicht leicht zu leisten sei. Außerdem gibt es in diesem Bereich eine recht hohe Fluktuation bei den Schü-

lern / Pflegern.

- Eine EOF-Förderung wurde verworfen, weil geförderter Wohnraum mindestens 35 qm groß sein muss und erhöhte bauliche Anforderungen bestehen. Dadurch würden die Wohnungen zu teuer.

Von der Kreisklinik wurde folgender Raumbedarf formuliert:

100 Einzelzimmerwohnungen zwischen 20 und 25 qm

50 Zweizimmerwohnungen zwischen 45 und 50 qm

20 Dreizimmerwohnungen zwischen 80 und 90 qm

10 Vierzimmerwohnungen zwischen 90 und 100 qm

Die Stadt Ebersberg hat inzwischen über eine Vorstudie zur Realisierung des Personalwohnbaus auf den Grundstücken gegenüber der Kreisklinik (derzeitige Verwaltungscontainer) beraten, die Fläche ist ca. 5000 qm groß.

Der Zeitplan der Stadt Ebersberg sieht vor, dass im Technischen Ausschuss am 14.11.2017 die Aufgabenstellung genehmigt werden soll. Es ist geplant, den Entwurf der Aufgabenstellung für den Teil der Kreisklinik mit dem Landkreis und der Kreisklinik abzustimmen. Danach soll die Aufgabenstellung versandt werden. Am 05.12.2017 soll ein Kolloquium vor Ort stattfinden. Am 02.02.2018 sollen die Pläne der Bewerber abgegeben werden und am 28.02.2018 findet die Sitzung des Wertungsgremiums statt.

Parallel hat die Landkreisverwaltung an der Abklärung der Bezuschussung nach der 2. Säule des KommWFP (Kommunales Wohnbauförderprogramm) gearbeitet. Inzwischen liegt die schriftliche Zusicherung der Regierung von Oberbayern nach Abstimmung mit der Obersten Baubehörde vor, wonach der Landkreis auch dann zuwendungsberechtigt ist, wenn die kommunale Pflichtaufgabe durch die Klinik gmbH erfüllt wird. Damit ist die 30%ige Förderung des Personalwohnbaus gesichert. Die Regierung von Oberbayern weist aber auch darauf hin, dass das KommWFP bis zum 31.12.2019 befristet ist.

Deshalb sollte nun zügig vorangeschritten werden und darüber beraten werden, wer die Umsetzung des Vorhabens vorantreiben soll.

Die Kreisklinik gmbH hat bereits darauf hingewiesen, dass Wohnungsbau nicht zu ihrem Kerngeschäft gehört. Für die Realisierung des Personalwohngebäudes kommt die Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU in Frage. Das Kommunalunternehmen realisiert derzeit ein erstes Vorhaben in Grafing mit 21 Wohnungen. Weil das Kommunalunternehmen über kein eigenes Personal verfügt, würde eine Realisierung nur in Form eines Generalübernehmervertrages in Frage kommen.

Der Kreis- und Strategieausschuss sollte darüber diskutieren, die WBE gKU mit der Übernahme der Realisierung des Personalwohngebäudes zu beauftragen. Eine Entscheidung darüber kann nur der Verwaltungsrat der WBE gKU treffen.

Auswirkung auf Haushalt:

Bei Realisierung durch die WBE gKU entstehen dem Landkreis keine unmittelbaren Kosten.

Das Darlehen wird zwar durch den Landkreis aufgenommen, Zins und Tilgung werden aber durch die WBE gKU sichergestellt. Damit hat dieses Darlehen keinen Einfluss auf die Sicherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit des Kreishaushalts.

Bei Förderung nach dem KommWFP kann der Landkreis mit einer Förderung von um die 50 % rechnen, denn auch das Grundstück wird mit 30 % gefördert, obwohl es der Landkreis kostenlos einbringen würde.

Diese Entwicklung ist herausragend – alle bisherigen Diskussionen schlossen eine Förderung aus!

II. Beschlussvorschlag:

Dem Kreis- und Strategieausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

- 1. Der Landkreis hat großes Interesse, den von der Kreisklinik Ebersberg gGmbH geforderten und benötigten Wohnbedarf zu realisieren. Mit der Stadt Ebersberg soll darüber verhandelt werden, wie dieser Bedarf am Standort umgesetzt werden kann.**
- 2. Mit der Wohnbaugesellschaft WBE gKU werden Verhandlungen zur Übernahme der Realisierung des Baus der Personalwohnbauten geführt.**
- 3. Die Umsetzung ist so rechtzeitig einzuleiten, dass die Förderung nach dem staatlichen Wohnbauförderprogramm (KommWFP) realisiert werden kann. Der Landkreis wird hierzu die Grundstücke FI-Nr. 807/2, 807/3, 807/5 und 807/6 der Gemarkung Ebersberg als Eigenanteil einbringen. Die Grundstücke verbleiben im Eigentum des Landkreises.**
- 4. Bei Zustimmung der Umsetzung des Bauvorhabens durch die WBE gKU stimmt der Landkreis zu, das Förderdarlehen des Freistaats Bayern (0,5 % bei 20jähriger Laufzeit) in Anspruch zu nehmen und an die WBE gKU weiterzuleiten. Zins und Tilgung des Darlehens werden von der WBE gKU geleistet, so dass dem Landkreis aus dem Schuldendienst keinerlei Belastungen entstehen.**

gez.

Brigitte Keller