

zum Kreistag am 18.03.2019, TOP 6

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

**Landkreis Ebersberg**

Ebersberg, 07.03.2019

Az. 1/WBE

Zuständig: Brigitte Keller, ☎ 08092-823-211

## **Vorgesehene Beratungsreihenfolge**

Kreistag am 18.03.2019, N

## **Beteiligungsmanagement; Kreisklinik gGmbH; Personalwohnbau - Realisierung durch die Wohnbaugesellschaft Ebersberg (WBE gKU)**

### **Sitzungsvorlage 2019/3378/1**

#### **I. Sachverhalt:**

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im  
Kreis- und Strategieausschuss am 25.02.2019, TOP 22N

Der **Aufsichtsrat der Kreisklinik gGmbH** befasste sich am 11.02.2019 mit dem Thema:

#### **Wohnungsbau (neu) - Parkplatzsituation**

Geschäftsführer Stefan Huber erläutert den Sachverhalt zum Wohnungsbau an der Münchener Straße 19. Grundsätzlich wird eine Bebauung durch die Wohnbaugesellschaft Ebersberg favorisiert, da hier der Baubeginn am schnellsten erfolgen kann. Außerdem würde sie als Kommunalunternehmen eine Förderung in Höhe von ca. 40 – 50 % der Baukosten aus dem Wohnbauförderprogramm erhalten.

Das Problem, welches vor Einleitung des Bauvorhabens geklärt werden muss, ist wie genau und durch wen die zusätzlichen Parkflächen für das Klinikpersonal bereitgestellt werden können. Die Kreisklinik selbst hat derzeit nicht die finanziellen Mittel für den Parkplatzbau. Die Wohnbaugesellschaft als Kommunalunternehmen kann Bauprojekte nur bis zu einem bestimmten Gesamtvolumen betreuen, weshalb Frau Keller (Kfm. Vorstand der WBE gKU) eine Tiefgaragenlösung mit mehreren Stockwerken unter der Erde nicht befürwortet. Jedenfalls könne die WBE gKU das Vorhaben dann nicht durchführen.

Nach einiger Diskussion wird klar, dass es diverse Varianten zum Parkplatzbau gibt, aber keine mehrheitlich vom Aufsichtsrat befürwortet oder ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus ist neben dem Aufsichtsrat auch die Meinung des Landkreises sowie der Stadt Ebersberg mit einzubeziehen. Wichtig für den Aufsichtsrat sei, dass der Wohnbau oberste Priorität habe und beim Parkplatzbau mindestens 100 Parkplätze für Klinikpersonal geschaffen werden müssen.

 **Beschluss:** - 11 Zustimmungen – keine Gegenstimme -

*Der Aufsichtsrat der Kreisklinik Ebersberg gGmbH beauftragt die Geschäftsführung und den Aufsichtsratsvorsitzenden mit der Stadt Ebersberg über Veränderungen des derzeitigen Bauungsplan-Entwurfs dahingehend zu verhandeln, dass die Wohngebäude in sinnvollen Bauabschnitten im Einklang mit einer sinnvollen und flexiblen Stellplatzlösung realisiert werden können.*

*Der Aufsichtsrat weist auf die Dringlichkeit von bezahlbarem Wohnraum für Klinikpersonal hin.*

Der Verwaltungsrat der Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU befasste sich am 14.02.2019 mit dem Thema:

Die Wirtschaftlichkeit sei bei einer so massiven Tiefgarage, wie sie die Stadt vorsieht, nicht mehr gegeben und auch die zeitliche Komponente ist ungünstig und verzögere eine Realisierung um mindestens 1 Jahr. Es sei auch völlig ungeklärt, wer das Bauvorhaben umsetzen solle, wenn die WBE ausscheide.

Die Regierung von Oberbayern äußerte sich mit Mail vom 12.02.2019 zur Frage der Bezuschussung der bestehenden Parkplätze sowie einer bauabschnittswisen Ausführung wie folgt:

*„Zu Ihrer Frage nach den Stellplätzen kann ich Ihnen mitteilen, dass nur die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze gefördert werden können. Die Stellplätze für die Kreisklinik müssen ausgenommen werden.*

*Die Aufteilung nach Bauabschnitten muss sorgfältig geprüft werden. Für jeden Bauabschnitt ist eine separate Bewilligung erforderlich und die einzelnen Bauabschnitte müssen in **deutlichem** zeitlichem Abstand voneinander errichtet werden. Es ist nicht möglich, dass die Gebäude zeitgleich realisiert werden. Es bedeutet überdies das Erfordernis der Trennung der Grundstücksfläche.“*

In der anschließenden ausführlichen Diskussion kam folgendes zur Sprache:

- Davon ausgehend, dass 5 Ebenen Parken mit 36 – 40 Stellplätzen je Ebene geplant werden, könnten 180 Parkplätze realisiert werden. Weil durch eine Ausführung des Themas Parken an der Münchner Straße (ehemaligen B 304) Wohnraum wegfallen (ca. 20 Wohnungen), könnte diese Anzahl an Parkplätzen sowohl für die Personalwohnungen (80) als auch für den bestehenden Stellplatznachweis (100) ausreichend sein.
- Wohnungen „über parken“ sollten nicht realisiert werden, das sei übermäßig teuer und es entfielen wegen der Versorgungskerne pro Etage 3 – 4 Parkplätze.
- Die übrigen 20 Wohnungen könnten auf dem 647 qm großen Grundstück gegenüber der Kreisklinik (zwischen Parkdeck und Strahlentherapie) relativ schnell errichtet

werden. Dieses Grundstück gehöre dem Landkreis. Hier kämen die bereits besichtigten Modulwohnungen der Firma Decker in Betracht. Allerdings ist auch hier das Thema Parken zu lösen.

- Stellplätze, die über den von der Stadt geforderten Schlüssel von 1:1 hinausgehen, könne die WBE an den Landkreis vermieten.
- Zur Verbilligung der Mieten für die Personalwohnungen könnte auch 1 Mio € aus dem Erbe verwendet werden und auf dem Gelände z.B. ein „Jakobsweg“ benannt werden.

Der Verwaltungsrat fasste folgenden Beschluss:

📖 Einstimmiger Beschluss:

1. *Der Vorstand wird beauftragt, bei der Stadt Ebersberg die Anregung eines 5geschossigen Parkhauses an der Münchner Straße (ehemalige B 304) einzubringen. Pro Ebene sollen 36 – 40 Parkplätze entstehen, so dass 180 Stellplätze geschaffen werden könnten. Die unterste Ebene könne etwas eingegraben werden.*
2. *Aus wirtschaftlichen Gründen sollen über dem Parkhaus keine Wohnungen errichtet werden.*
3. *Die durch die Umplanung wegfallenden Wohnungen sollen auf dem Grundstück des Landkreises gegenüber der Kreisklinik errichtet werden.*
4. *Die Wohnungen werden abschnittsweise, in mehreren Jahren und in getrennten Ausschreibungen realisiert. Die Zuschussfähigkeit darf nicht gefährdet werden.*
5. *Beim Landkreis wird angefragt, inwieweit zur Verbilligung der Personalwohnungen 1 Mio. € aus dem Erbe herangezogen werden könne.*

**Beratungen im Kreis- und Strategieausschuss am 25.02.2019:**

Der Kreis- und Strategieausschuss fasst folgenden Beschluss:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. *Mit der Umsetzung der Errichtung von Personalwohnbauten für die Kreisklinik Ebersberg gGmbH auf den Grundstücken Fl-Nrn. 807/... Gemarkung Ebersberg wird das gemeinsame Kommunalunternehmen Wohnbaugesellschaft Ebersberg beauftragt.*
2. *Zur schnellstmöglichen Umsetzung und um die satzungskonforme Realisierung durch das Kommunalunternehmen zu ermöglichen, wird die Stadt Ebersberg gebeten, auf eine Tiefgarage zugunsten eines fünfgeschossigen Parkhauses an der Münchner Straße zu verzichten.*

### 3. Die Umsetzung erfolgt abschnittsweise.



einstimmig angenommen

Ja 11

Nein 0

Mit Schreiben vom 27.02.2019 hat sich Herr Landrat Niedergesäß an die Stadt Ebersberg gewandt mit folgendem Inhalt:

„Eine schnellstmögliche Realisierung von Personalwohnungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisklinik hat höchste Priorität. Der Aufsichtsrat befürwortet eine Realisierung durch das gemeinsame Kommunalunternehmen WBE. Der Wohnraum muss für die Klinikmitarbeiter bezahlbar sein. Eine mehrgeschossige Tiefgarage ermöglicht keine bezahlbare Realisierung. Eine Tiefgarage ermöglicht auch keine schnellstmögliche Realisierung, eine Verlängerung der Bauzeit um mindestens ein Jahr ist zu erwarten. Eine Umsetzung durch die WBE gKU scheidet zu diesen Bedingungen aus. Ein anderer „Umsetzer“ der dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen ist derzeit nicht in Sicht.

Deshalb bittet der Aufsichtsrat der Kreisklinik Ebersberg gGmbH um Zustimmung der Stadt Ebersberg zur Reduzierung der Garagengeschossigkeit auf ein unterirdisches Geschoß zugunsten von zwei oder drei oberirdischen Garagengeschossen im Norden an der alten B 304, zulasten zweier Wohngeschosse an der B 304 bzw. zu prüfen. Die wegfallenden Wohnungen könnten an anderer Stelle (z.B. gegenüber der Kreisklinik an der Pfarrer-Guggetzer-Straße zwischen Parkhaus und Strahlentherapie) realisiert werden.

Inzwischen hat sich auch der Verwaltungsrat der WBE gKU in seiner Sitzung am 14.02.2019 mit dem Thema befasst. Der Verwaltungsrat als möglicher Bauherr ging noch mal über die Forderungen des Aufsichtsrats der Kreisklinik gGmbH hinaus und möchte gerne zugunsten von fünf Garagengeschossen (davon eines im Halbuntergeschoss) entlang der B 304 komplett auf eine Tiefgarage verzichten.

Der Verwaltungsrat vertritt folgende Auffassung:

1. *Der Verwaltungsratsvorsitzende wird beauftragt, bei der Stadt Ebersberg die Anregung eines fünfgeschossigen Parkhauses an der Münchner Straße (ehemalige B 304) einzubringen. Pro Ebene sollen 36 – 40 Parkplätze entstehen, so dass mindestens 180 Stellplätze geschaffen werden könnten. Die unterste Ebene soll als halbes UG errichtet werden.*
2. *Aus wirtschaftlichen Gründen sollen über dem Parkhaus keine Wohnungen errichtet werden.*
3. *Die durch die Umplanung wegfallenden Wohnungen sollen auf dem Grundstück des Landkreises gegenüber der Kreisklinik errichtet werden.*
4. *Die Wohnungen werden abschnittsweise realisiert.*

Wir bitten die Stadt Ebersberg, den dringend benötigten Wohnraum für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisklinik Ebersberg gGmbH durch Verzicht auf eine mehrgeschossige Tiefgarage zu unterstützen. Ein Parkhaus entlang der Münchner Straße kann städtebaulich z.B. auch durch eine ansprechende geschlossene und / oder begrünte Fassade gut integriert werden, die Höhenentwicklung dürfte sich zudem etwas reduzieren.

Ich würde mich sehr freuen, wenn eine zeitnahe Umsetzung mit dem gemeinsamen Kommunalunternehmen, der Wohnbaugesellschaft Ebersberg, vom Stadtrat Ebersberg durch eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes ermöglicht werden könnte.“

Beschluss der WBE gKU, beim Landkreis anzufragen, inwieweit zur Verbilligung der Personalwohnungen 1 Mio € aus dem Erbe herangezogen werden könne:

Sollte der Kreistag dem nähertreten, würde dieser Betrag die Mieten unmittelbar verbilligen und dieser Teil des Erbes käme damit unmittelbar den Mietern, also den Bediensteten der Kreisklinik zu Gute.

Ein Beschluss hierzu muss erst gefasst werden, wenn sich die Realisierung konkretisiert, insbesondere im Zusammenhang mit den Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

### **Auswirkung auf Haushalt:**

Wenn das Vorhaben von der WBE gKU realisiert wird, kann das Förderprogramm des Freistaates Bayern (KommWFP) genutzt werden. Der Landkreis wird dann den nicht durch Zuschüsse gedeckten Investitionsanteil (ca. 50 % der Investitionskosten) als zinsverbilligtes Darlehen (derzeit 0,5 %) der WBE gKU zur Verfügung stellen. Es handelt sich um rentierliche Schulden. Der komplette Schuldendienst (Zins und Tilgung) wird von der WBE gKU geleistet. Der Landkreis würde keine eigene Liquidität in das Bauvorhaben einbringen.

## **II. Beschlussvorschlag:**

**Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:**

- 1. Mit der Umsetzung der Errichtung von Personalwohnbauten für die Kreisklinik Ebersberg gGmbH auf den Grundstücken FI-Nrn. 807/... Gemarkung Ebersberg wird das gemeinsame Kommunalunternehmen Wohnbaugesellschaft Ebersberg beauftragt.**

- 2. Zur schnellstmöglichen Umsetzung und um die satzungskonforme Realisierung durch das Kommunalunternehmen zu ermöglichen, wird die Stadt Ebersberg gebeten, auf eine Tiefgarage zugunsten eines fünfgeschossigen Parkhauses an der Münchner Straße zu verzichten.**
- 3. Die Umsetzung erfolgt abschnittsweise.**

gez.

Brigitte Keller