

zum Kreistag am 20.05.2019, TOP 9

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

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 09.05.2019

Az. 1/KK/Wohnbau

Zuständig: Brigitte Keller, ☎ 08092-823-211

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

Kreistag am 20.05.2019, Ö

Beteiligungsmanagement; Kreisklinik gGmbH - Personalwohnbau an der Pfarrer-Guggetzer-Straße

Anlage_1_Entwurf_Variante_Pfarrer-Guggetzer_Wohnhaus

Anlage_2_Entwurf_Grafik_Pfarrer-Guggetzer_Wohnhaus

Anlage_3_Änderung_Pachtvertrag_19_06_01

Sitzungsvorlage 2019/3424/1

I. Sachverhalt:

Die Kreisklinik Ebersberg gGmbH benötigt dringend bezahlbaren Wohnraum vor allem für Pflegepersonal. Die vorhandenen Personalwohnbauten sind alt und unattraktiv, trotzdem voll und können den Bedarf weit nicht decken. Derzeit besteht bereits eine Warteliste mit 20 Mitarbeitern für Wohnraum in den Personalwohnbauten. Wohnraum auf dem freien Markt ist aber nicht zu gewinnen. Die Klinik wird ab 2020 aufgrund der Pflegepersonaluntergrenzen-Verordnung (PPuGV) wirtschaftliche Nachteile erleiden, sollte es ihr nicht gelingen die aktuell freien 15 Pflegestellen qualifiziert zu besetzen. Neue, qualifizierte Pflegemitarbeiter sind aber nur in Kombination mit günstigem, bezahlbarem Wohnraum zu gewinnen.

Die Planungen von Personalwohnbauten an der Münchner Straße sind eingeleitet. Bei bestem Verlauf könnten 2021 erste Wohnungen bezugsfertig sein. Für das Vorhaben ist die WBE gKU bereits beauftragt, die aber die Maßnahme nur abschnittsweise verwirklichen kann, um die EU-Schwellenwerte nicht zu überschreiten. Außerdem ist die WBE gKU nicht in der Lage, eine Tiefgarage zu verwirklichen. Die Umsetzung durch das kommunale Wohnbauunternehmen ist deshalb noch nicht gesichert und hängt vom Bebauungsplanverfahren der Stadt Ebersberg ab.

Gegenüber der Klinik zwischen dem Parkdeck und der Strahlentherapie ist mit der Fertigstellung des Bauabschnitts 9 ein Grundstück frei geworden, das bis dahin als Baustelleneinrichtung genutzt wurde. Es handelt sich um das Grundstück mit der Flurnummer 840 der Gemarkung Ebersberg. Die Größe des Grundstücks beträgt 647 m².

In Modulbauweise könnten dort 21 Module für jeweils einen 1-Personen-Haushalt untergebracht werden. Es könnten 3 Etagen entstehen mit einer Abstandsflächenübernahme auf dem Grundstück des Landkreises, welches der Landkreis an das MVZ für Strahlentherapie RoMed verpachtet hat. Ein Modul in der in der Anlage dargestellten Variante kostet ca.

100.000 €, zuzüglich Erschließungen (Treppenhaus, Anschlüsse) wird das Vorhaben grob mit 2,5 Mio. € geschätzt.

Die Vermietung würde über Wohnberechtigungsscheine erfolgen (keine Mietverträge, weil arbeitsplatzgebunden). Wegen der Stellplatzproblematik ist vorgesehen, nur an Beschäftigte zu vermieten, die kein Auto besitzen. Trotzdem wird die Stadt Ebersberg nicht auf Stellplätze verzichten können. Auf dem Grundstück selbst können aber nur 7 Stellplätze nachgewiesen werden. Das Problem könnte mit den Stellplätzen an der Münchner Straße gelöst werden, diese werden aber erst zeitverzögert zur Verfügung stehen.

In der bestehenden Kliniktiefgarage unterhalb des Pfarrer-Guggetzer-Hauses können kurzfristig keine Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dazu müssen erst aufwendige Untersuchungen erfolgen.

In die Wohnanlage sollen nur Schüler kommen, die keinen PKW besitzen, oder ausländische Pflegekräfte, die nach Ebersberg kommen und ebenfalls keinen PKW besitzen. Hilfsweise könnte das Gebäude als Einrichtung der Schule definiert werden, vielleicht könnte dann der Stellplatzschlüssel ein anderer sein.

Die Module sollten so schnell wie möglich erstellt, geliefert und bezogen werden. Am besten noch im Jahr 2019.

Die WBE gKU hat bereits bewiesen, dass sie schnell günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann, die Geschäftsführung der Kreisklinik schlägt dem Kreistag deshalb die Beauftragung an die kommunale Wohnbaugesellschaft vor.

Voraussetzung für eine Bebauung durch die WBE gKU ist, dass das derzeit verpachtete Grundstück aus dem Pachtvertrag mit der Kreisklinik entnommen werden müsste.

Im Pachtvertrag, den der Landkreis Ebersberg mit der Kreisklinik gGmbH bei seiner Gründung zum 1.1.2002 abgeschlossen hat, sind sämtliche Grundstücke enthalten, die die Kreisklinik nutzt. Sie liegen aber im Eigentum des Landkreises.

Zuletzt wurde dieser Pachtvertrag am 1.3.2013 geändert und die Grundstücke zur Errichtung und Betrieb der Strahlentherapie aus dem Pachtvertrag genommen.

Ein Pachtzins ist nicht vereinbart, solange der Landkreis alleiniger Gesellschafter der gGmbH ist. Es ist aber vereinbart, dass der Landkreis ein Wegnahmerecht von Teilen des Pachtobjektes hat, ohne dass ein Wertausgleich stattzufinden hat.

Das Grundstück Fl.-Nr. 840 sollte deshalb aus dem Pachtvertrag herausgenommen werden, um es wieder unmittelbar beim Landkreis auszuweisen. Dies ist auch Voraussetzung dafür, dass der Landkreis Zuschüsse nach dem Kommunalen Wohnbauförderprogramm des Freistaates Bayern (KommWFP) 30 % der Investitionskosten als Zuschuss erhalten kann. Zusammen mit der 30%igen Förderung auf den Bodenrichtwert des Grundstücks wird die Förderung nahe 50 % betragen können.

Als erster Schritt wäre die Beauftragung des Kreistags an die WBE gKU erforderlich. Erst dann kann die WBE Kontakt mit der Regierung von Oberbayern aufnehmen und die Förderfähigkeit prüfen.

Beratungen im Kreis- und Strategieausschuss am 6.05.2019:

Die Beratungen im Kreis- und Strategieausschuss erfolgten einstimmig.

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 (bis zu 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 dem Grundstück des Landkreises FI-Nrn. 840 Gemarkung Ebersberg wird das gemeinsame Kommunalunternehmen Wohnbaugesellschaft Ebersberg beauftragt.**
- 2. § 1 Abs. 1 des Pachtvertrages vom 05.11.2001 (Anlage zum Protokoll) zwischen dem Landkreis Ebersberg und der Kreisklinik Ebersberg gemeinnützige GmbH wird insofern geändert, als das Grundstück FI-Nr. 840 (447 qm) herausgenommen wird.**

gez.

Brigitte Keller