

zum Kreis- und Strategieausschuss am 18.07.2022, TOP 10

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

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 05.07.2022

Az.

Zuständig: Hangama Afsali, ☎ 08092/823-413

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

Kreis- und Strategieausschuss am 18.07.2022, Ö

Kreistag am 25.07.2022, Ö

Beteiligungsmanagement; Kreisklinik Ebersberg gGmbH - Personalwohnbau an der von-Scala-Straße

a) Beauftragung der WBE gKU

b) Zustimmung zur Änderungssatzung der WBE gKU

Anlage 1_AR-Protokoll vom 07.03.22 TOP 5 Antrag auf Wohnungsbau

Anlage 2_Pachtvertrag 20.05.2019

Anlage_3_Änderungssatzung zur von-Scala-Straße

Sitzungsvorlage 2022/0704

I. Sachverhalt:

a) Beauftragung der WBE gKU

Die Kreisklinik Ebersberg gGmbH benötigt dringend bezahlbaren Wohnraum vor allem für das Pflegepersonal. Die vorhandenen Personalwohnbauten sind alt und unattraktiv, trotzdem voll und können den Bedarf weit nicht decken. Obwohl im August 2022 der erste Personalwohnbau mit 22 Wohnungen bezugsfertig durch die Wohnbaugesellschaft gKU umgesetzt wird, deckt dies nicht den Bedarf nach Wohnraum für das Personal ab. Mit diesem Neubau an der Pfarrer-Guggetzer-Straße kommen 19 Philippinischen Pflegekräfte dazu, die untergebracht werden müssen. Es besteht schon eine Warteliste mit 22 Mitarbeitern für Apartments und 15 Mitarbeiter für 2-Zimmer Wohnungen. Es kommt 3- bis 4-mal im Jahr die Nachfrage bzw. der Bedarf nach 3 bis 4- Zimmer Wohnungen. 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 30 Pflegestellen qualifiziert zu besetzen. Neue, qualifizierte Pflegemitarbeiter sind aber nur in Kombination mit günstigem, bezahlbarem Wohnraum zu gewinnen.

Die Planungen für den zweiten Personalwohnbau an der von-Scala-Straße sind eingeleitet und derzeit in Abstimmung mit der Regierung Oberbayern. Es müssen nach aktuellem Stand Umplanungen durchgeführt werden. Es handelt sich um das Grundstück mit der Flurnummer 824/7 der Gemarkung Ebersberg. Die Größe des Grundstücks beträgt 2.413 m². Nach den ersten Planungen sollen 60 Wohnungen mit einer Tiefgarage (natürlich belüftet) entstehen. Laut den Berechnungen dafür belaufen sich die Baukosten auf 15 bis 20 Mio. €.

Bei bestem Verlauf könnte 2023 mit der Bebauung des Grundstückes begonnen werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll die WBE gKU beauftragt werden. Bei diesem großen

Bauprojekt ist damit zu rechnen, dass hier eine europaweite Ausschreibung durchgeführt werden muss. Hierzu ist die aktuelle Beschlusslage im Verwaltungsrat der WBE gKU anzupassen, die derzeit eine europaweite Ausschreibung ausschließt. Leider wird das bisher von der WBE praktizierte Vorgehen der Beauftragung eines Generalübernehmers von der Regierung zunehmend kritisch beobachtet, sie möchte gewerkeweise Vergaben. Nach Überzeugung der WBE hat dies aber große Nachteile, sowohl bezüglich der Kostensicherheit (Nachträge) als auch bezüglich einer rechtzeitigen Umsetzung wegen der Insolvenzgefahr von Unternehmen. Auch Lieferengpässe kann man mit einem Generalunternehmer deutlich besser verhandeln, als wenn man es mit zahlreichen Gewerken zu tun hat.

Als erster Schritt wäre die Beauftragung des Kreistags an die WBE gKU erforderlich. Dann kann die WBE unverzüglich die Bauvoranfrage bei der Stadt Ebersberg stellen. Gleichwohl werden die Planungen fortgesetzt werden (Abstimmung mit der Stadt Ebersberg, Regierung von Oberbayern und Vorbereitung der Bauvoranfrage).

Im Änderungsvertrag im Pachtvertrag vom 20.05.2019 ist das Grundstück mit der Flurnummer 824/7 seit dem 01.06.2019 nicht mehr enthalten. Der Aufsichtsrat der Kreisklinik hat am 07.03.22 folgendes einstimmig beschlossen:

„Der Aufsichtsrat beantragt beim Landkreis Ebersberg zeitnah auf dem Grundstück Fl. Nummer 824/7 möglichst viele, bedarfsgerechte, geförderte und bezahlbare Wohnungen in Zusammenarbeit mit der WBE gKU herzustellen.“

b) Zustimmung zur Änderungssatzung der WBE gKU

Mit dem Bau der Personalwohnungen für das Klinikpersonal der Kreisklinik Ebersberg in der von-Scala-Straße in Ebersberg soll 2023 begonnen werden. Der Landkreis Ebersberg als Grundstückseigentümer muss dafür die Aufnahme dieses Grundstückes in die Unternehmungssatzung der Wohnbaugesellschaft gKU beschließen. Die rechtsaufsichtliche Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Änderungssatzung mit dem Wortlaut für den folgenden Paragraphen für die Unternehmenssatzung wurde eingeholt, die Zustimmung der Regierung liegt bereits vor:

„In § 2 Abs. 1 Satz 1 werden nach den Worten (von-Scala-Straße in Ebersberg) die Worte und der Fl-Nr. 824/7 der Gemarkung Ebersberg eingefügt“.

Die Änderungssatzung ist auch von der Stadt Grafing und den Gemeinden Moosach und Anzing zu beschließen, ebenso vom Verwaltungsrat per einstimmigen Beschluss.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv
- ja, negativ
- nein

Auswirkung auf den Haushalt:

Wenn das Vorhaben von der WBE gKU realisiert wird, kann das Förderprogramm des Freistaates Bayern (KommWFP) genutzt werden.

Bevorzugt sollte der Landkreis den nicht durch Zuschüsse gedeckten Investitionsanteil (bis zu 50 % der Investitionskosten) als zinsverbilligtes Darlehen der WBE gKU zur Verfügung stellen. Es handelt sich um rentierliche Schulden. Der komplette Schuldendienst (Zins und Tilgung) wird von der WBE gKU geleistet.

Sollte die Aufnahme des Kredites das Portfolio des Landkreises zu stark belasten, wäre alternativ auch die Darlehensaufnahme durch die WBE gKU denkbar. Dies hätte allerdings den Nachteil höherer Zinsen, die über die Mieten zu finanzieren wären.

Egal, wie sich der Kreistag entscheidet, der Landkreis würde keine eigene Liquidität in das Bauvorhaben einbringen.

II. Beschlussvorschlag:

Dem Kreis- und Strategiausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

- 1. Mit der Umsetzung der Errichtung von Personalwohnbauten für die Kreisklinik Ebersberg gGmbH auf dem Grundstück des Landkreises Fl-Nrn. 824/7 Gemarkung Ebersberg mit einer Größe von 2.413 qm wird das gemeinsame Kommunalunternehmen Wohnbaugesellschaft Ebersberg beauftragt.**
- 2. Voraussetzung ist, dass eine Förderfähigkeit nach dem KommWFP gegeben ist und eine satzungskonforme Umsetzung (günstiger Wohnraum) erfolgen kann.**
- 3. Die Änderungssatzung zur Aufnahme des Grundstückes in der von-Scala-Straße gemäß Anlage 3 wird beschlossen. Der Landrat wird beauftragt und ermächtigt die Änderungssatzung zu unterzeichnen.**

gez.

Hangama Afsali