Landratsamt Biberach

Vorbericht

Vorlage Nr. BL-001-2023

Ziffer 8 der Tagesordnung
VF-03-2023

Verwaltungs- und Finanzausschuss
öffentlich am 18.10.2023
Kreistag
öffentlich am 27.10.2023

Betriebsleitung des Eigenbetriebs
"Immobilien der Kliniken"
Holger Adler

Eigenbetrieb "Immobilien der Kliniken" - Perspektiven und Weiterentwicklung (Antrag an den Kreistag)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zum Eigenbetrieb Immobilien wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der neuen Betriebssatzung auszuarbeiten und den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Umstellungsarbeiten, insbesondere die Überführung der betroffenen Grundstücke und Gebäude in den Eigenbetrieb sowie die Einrichtung der Finanzsoftware, vorzubereiten und durchzuführen.

4. Der Ausschuss empfiehlt dem Kreistag, im Rahmen der Haushaltsplanberatungen im Kreishaushalt eine Stelle für den Eigenbetrieb entsprechend Ziffer 4 des Vorberichts vorzusehen.

Sachverhalt

1. Vorbemerkung

Gegenstand des Eigenbetriebs „Immobilien der Kliniken“ ist die Bereitstellung von Immobilien und Grundstücken für Krankenhäuser, Reha-Kliniken, Pflegeheime und andere Einrichtungen, Nebeneinrichtungen und Nebenbetriebe nach den Zielvorgaben des Landkreises (§ 2 Betriebssatzung).

Der Eigenbetrieb hat wichtige Aufgaben im Zusammenhang mit dem Weiterbetrieb, der Weiterentwicklung und Umstrukturierung der ehemaligen Klinikstandorte sowie des neuen Klinikcampus „Hauderboschen“ in Biberach. Mit der Einstellung des Krankenhausbetriebs in Laupheim durch die Sana Kliniken Landkreis Biberach GmbH gewährleistet der Eigenbetrieb insbesondere den Weiterbetrieb des Ärztehauses in der Eugen-Bolz-Straße und führt notwendige Instandsetzungs- und Umbauarbeiten zur Sicherung der dort etablierten ambulanten Strukturen durch. Auch für die Gebäude an den ehemaligen Klinikstandorten Ochsenhausen und Riedlingen ist der Eigenbetrieb zuständig und tritt als Vermieter der Räumlichkeiten auf. Die dortigen Gebäude wurden im Hinblick auf die hohen Flüchtlingszuweisungen für die vorläufige Unterbringung ertüchtigt und eingerichtet. Für das Wohn- und Ärztehaus in Riedlingen wurde ein Sanierungskonzept erstellt, das den Gremien in Kürze vorgestellt wird.

In Biberach haben mit dem Umzug der Sana-Klinik aus den alten Räumlichkeiten im Herbst 2021 die Rückbauarbeiten im alten Krankenhausareal begonnen. Die umfangreichen Arbeiten auf dem Areal fordern die Verwaltung personell und finanziell sehr stark.

Betriebsleiter ist der der Finanzdezernent des Landkreises, der Eigenbetrieb verfügt über kein eigenes Personal. Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben werden geeignete Mitarbeiter der Landkreisverwaltung in erforderlichem Umfang eingesetzt.

Die Bilanzsumme des Eigenbetriebs beläuft sich auf 29,3 Mio. Euro (Stand 31. Dezember 2022). Die zugeordneten Grundstücke sind in der beigefügten Übersicht (Anlage 1) dargestellt.

2. Wohnraumsituation im Landkreis Biberach

Stellt man den Wohnungsbestand in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2020 und 2010 gegenüber und betrachtet die prozentuale Zunahme der Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand, so steht der Landkreis Biberach als „dynamischster“ Landkreis mit einem relativen Zuwachs von 11,8 Prozent oder 9.940 Wohnungen ganz oben (Landesdurschnitt 6,7 Prozent; Quelle: Stat. Landesamt, Statistisches Monatsheft 10/2021). Die Bevölkerung im Landkreis ist im gleichen Zeitraum um 6,8 Prozent angestiegen.

Trotz dieser Entwicklung kann die aktuelle Wohnungssituation im Landkreis als sehr angespannt bezeichnet werden. Die starke Wirtschaft im Südwesten mit der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren hat dazu geführt, dass es eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Preisklassen gibt. Die steigende Nachfrage führt auch zu einem Verdrängungswettbewerb, bei dem untere und zunehmend auch mittlere Einkommensgruppen Probleme haben, geeigneten Wohnraum zu finden. Es sind keine Anzeichen erkennbar, dass sich die Situation in naher Zukunft verbessert. Im Gegenteil: Der jahrelang boomende Wohnungsbau ist vor allem wegen des starken Zinsanstiegs bei Darlehen und teuren Baukosten ins Stocken geraten. Die Bundesregierung hat ihr Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen bereits im vergangenen Jahr deutlich verfehlt. Nach Angaben des Verbandes der Bauwirtschaft ist das Auftragsvolumen im Wohnungsbau in Baden-Württemberg im ersten Drittel des Jahres im Vorjahresvergleich nominal um 24,2 Prozent eingebrochen. Inflationsbereinigt lag das Minus bei 33,7 Prozent.

In Zeiten von faktischer Vollbeschäftigung einhergehend mit Fachkräftemangel ist die

Wirtschaft dringend auf den Zuzug von Fachkräften angewiesen. Der Wohnungsmarkt ist deshalb auch ein wichtiger Standortfaktor. Dies gilt selbstverständlich auch für den Landkreis Biberach als großer Arbeitgeber. Kann der Landkreis im Bedarfsfall für einzelne Beschäftigte Wohnraum zur Verfügung stellen, erhöht das auch die Attraktivität als Arbeitgeber.

Handlungsbedarf ist somit gegeben. Der Landkreis ist Mitglied in den Baugenossenschaften in Biberach und Laupheim. Die Baugenossenschaften können die verschiedenen Programme nutzen und sind auch im „sozialen" bzw. „preisgünstigen" Wohnungsbau tätig. Problematisch ist, dass sich für Investoren der Wohnungsbau aktuell nicht mehr lohnt. In großem Umfang werden deshalb auch Projekte gestoppt bzw. gar nicht erst angefangen.

Wohnungsbau bzw. Wohnungsvermietung ist nicht originäre Aufgabe des Landkreises. Die Städte und Gemeinden können den Wohnungsmarkt beispielsweise über ihre Liegenschaftspolitik mitgestalten und sind hier auch auf verschiedene Art und Weise tätig. Neben der Bundes- und Landespolitik, die für die passenden Rahmenbedingungen sorgen muss, sieht die Verwaltung deshalb auch die Städte und Gemeinden in der Verantwortung.

Der Landkreis übernimmt bei der Schaffung von Wohnheimplätzen im Rahmen der vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen eine wichtige Aufgabe. Durch die vorausschauende Planung und der erfolgreichen Akquise von geeigneten Objekten ist es bislang gelungen, die benötigten Plätze ohne die Belegung von Hallen bereitzustellen. Prognosen über die zukünftigen Flüchtlingszahlen sind schwierig, aber grundsätzlich ist der Landkreis offen für Lösungen, die sich aus einer Umnutzung von Gemeinschaftsunterkünften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes sowie der Lage ergeben können.

3. Weiterentwicklung des Eigenbetriebs

Ursprünglich war angedacht, den Eigenbetrieb nach Abwicklung der Altstandorte aufzulösen. Die im Eigentum des Landkreises verbleibenden Grundstücke, unter anderem am neuen Klinikcampus in Biberach, wären im Zuge der Abwicklung in den Kreishaushalt übernommen worden.

Im Eigentum des Landkreises befinden sich weitere Grundstücke und Wohn- bzw. Geschäftsgebäude, die im Kreishaushalt bilanziert werden (siehe Übersicht Anlage 2). Neben den vom Landkreis betriebenen Flüchtlingsunterkünften mit rund 2.000 Wohnheimplätzen vermietet der Landkreis rund 45 Wohneinheiten in Biberach, Laupheim, Bad Schussenried, Riedlingen, Ochsenhausen, Uttenweiler. Die Stadt Biberach hat dem Landkreis ein Optionsrecht für den Erwerb eines Grundstücks mit ca. 1.500 qm für einen Mehrgeschosswohnungsbau im neuen Baugebiet Hirschberg eingeräumt. Ein bebaubares Grundstück in der Riedlinger Straße mit rund 2.900 qm befindet sich im Eigentum des Landkreises.

Nach der Teilprivatisierung der Kliniken mit der damit verbundenen Veräußerung der mehrheitlichen Geschäftsanteile an die Sana AG ist die Vorhaltung eines Eigenbetriebs ausschließlich für die aktuellen und ehemaligen Klinikgrundstücke nicht mehr erforderlich, ohne weitere Aufgabenstellung könnte die Auflösung erfolgen.

Aus den obengenannten Gründen ist es nach Auffassung der Verwaltung allerdings angezeigt, dass der Landkreis grundsätzlich seinen vorhandenen Wohnungsbestand erhält und soweit sinnvoll im Einzelfall auch erweitert. Zur besseren Transparenz und Konzentration der Aktivitäten im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien wird die Zusammenfassung der betroffenen Grundstücke und Objekte im bereits vorhandenen Eigenbetrieb („Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft") vorgeschlagen. Die Betriebssatzung wäre entsprechend anzupassen.

Landkreise können u. a. Unternehmen und Einrichtungen als Eigebetrieb führen, wenn deren Art und Umfang eine selbständige Wirtschaftsführung rechtfertigen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich hier um eine Freiwilligkeitsleistung handelt, muss sich die

Wohnungswirtschaft über die zu erzielenden Erlöse selbst tragen. Dies würde selbstredend auch für mögliche zukünftige Bauprojekte gelten.

Über eine eigenständige Wirtschaftsführung einschließlich separater Wirtschaftsplanung kann dieser Nachweis besser geführt werden, die Transparenz wird erhöht. Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des derzeitigen Eigenbetriebs erfolgen bereits auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuchs. Mit einer Anpassung und Ausrichtung des Kontenplans auf die Immobilienwirtschaft kann der Wirtschaftlichkeitsnachweis beispielsweise über geeignete Kennzahlen besser und zielgerichteter gestaltet werden.

Schließlich könnte sich der Eigenbetrieb bei der Finanzierung von Investitionen direkt am Kapitalmarkt bedienen, das Gesamtdeckungsprinzip des Kernhaushaltes findet hier keine Anwendung. Während im Kreishaushalt das Gesamtdeckungsprinzip gilt, werden die Mieteinnahmen direkt dem Immobilienbereich zugeordnet und stehen dort als Finanzierungsmittel für Maßnahmen zur Verfügung.

Für die Beratung und Beschlussfassung im Rahmen der eingeräumten Zuständigkeiten wäre weiterhin ein Betriebsausschuss einzurichten.

Die Umsetzung könnte frühestens zum 1. Januar 2025 erfolgen, wegen der Vorarbeiten und der erforderlichen Bereinigungen im Rahmen der Jahresabschlüsse gegebenenfalls auch rückwirkend. Die Verwaltungs- und Schulgebäude sollen auch im Hinblick auf die umfassende Einbindung in die Kosten- und Leistungsrechnung mit einer detaillierten Kostenzuordnung auf die einzelnen Ämter und Bereiche bis auf Weiteres im Kernhaushalt geführt werden.

4. Personal – Schaffung einer neuen Stelle

Der Eigenbetrieb „Immobilien der Kliniken“ verfügt über kein eigenes Personal. Zur Aufgabenerfüllung bedient er sich des Personals der Kreisverwaltung gegen Kostenersatz. Dieses Prinzip soll auch so fortgesetzt werden. Neben der Betriebsleitung handelt es sich überwiegend um Personal des Amtes für Liegenschaften und Gebäude sowie der Kreiskämmerei. Das Vertragsmanagement einschließlich Betriebskostenabrechnungen etc. für die vorhandenen Liegenschaften wird mit eigenem Personal abgewickelt, gerade bei zunehmenden Wohnungsbestand ist auch eine Fremdvergabe eine zu prüfende Option.

Für die Projektierung, Planung sowie anschließender Begleitung einschließlich der Ausschreibung möglicher Hochbauprojekte ist ein Architekt oder Bauingenieur erforderlich. In die Planungen einschließlich Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für eine Bebauung in der Riedlinger Straße in Biberach könnte zügig eingestiegen werden. Im kommenden Jahr wird voraussichtlich über einen möglichen Erwerb des Grundstücks im Baugebiet Hirschberg zu entscheiden sein.

Die Stelle (A 12 / EG 11) wäre im Stellenplan beim Amt für Liegenschaften und Gebäude aufzunehmen. Die Finanzierung hätte über den Eigenbetrieb zu erfolgen.

Anlagen:
Übersicht Grundstücke (Anlage 1, öffentlich)
Übersicht Wohnungen Landkreis (Anlage 2, öffentlich)