



Nummer: 120/2014
den 11. Sept. 2014

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

- | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|----------------|
| <input type="checkbox"/> | Öffentlich | <input checked="" type="checkbox"/> | KT | 09. Okt. 2014 |
| <input type="checkbox"/> | Nichtöffentlich | <input checked="" type="checkbox"/> | VFA | 25. Sept. 2014 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nichtöffentlich bis zum
Abschluss der Vorberatung | <input type="checkbox"/> | ATU | |
| | | <input type="checkbox"/> | ATU/BA | |
| | | <input type="checkbox"/> | SOA | |
| | | <input type="checkbox"/> | KSA | |
| | | <input type="checkbox"/> | JHA | |

Betreff: Ersatzunterbringung für die Sozialpsychiatrischen Dienste/
Landwirtschaftsamt in Nürtingen

- Anlagen: 1) Angebot der Projektbau Stadtvillen Oelkrug-Areal GmbH
vom 28.08.2014
2) Baubeschreibung vom 10.09.2014
3) Pläne
4) Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Verfahrensgang: Einbringung zur späteren Beratung
 Vorberatung für den Kreistag
 Abschließender Beschluss im Kreistag

BESCHLUSSANTRAG:

1. Entsprechend dem Angebot der Projektvillen Oelkrug-Areal GmbH vom 28.08.2014 wird dem Kauf des Gewerbeobjektes Ecke Mühlstraße / Sigma-ringer Straße in Nürtingen für einen Gesamtpreis von 5.060.000 EUR zzgl. rd. 460.000 EUR Erwerbsnebenkosten (insgesamt 5.520.000 EUR) zuge-stimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Kauf- und Bauträgervertrag abzuschließen.
2. Der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 1.725.000 EUR im Finanz-haushalt 2014 wird gem. § 84 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) zugestimmt.
3. Der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 3.795.000 EUR im Finanzhaushalt 2014 wird gem. § 86 Abs. 5 GemO zugestimmt.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Für den Erwerb des Bürogebäudes sind im Haushaltsplan 2014 im Teilhaushalt 2, Finanzhaushalt, bei Produktgruppe 1124 keine Mittel veranschlagt.

Die in 2014 entstehenden außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 1.725.000 EUR sind nach § 84 Abs. 1 GemO nur zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Finanzierung gewährleistet ist oder wenn sie unabweisbar sind.

Das dringende Bedürfnis ist gegeben, da zur Deckung des spezifischen Raumbedarfes aktuell nur das auf dem Oelkrug-Areal geplante Gewerbeobjekt in Betracht kommt. Diese Bedarfsdeckung kann perspektivisch lediglich durch den vorliegenden Kauf- und Bauträgervertrag mit dem Investor realisiert werden. Nachdem es weitere Kaufinteressenten gibt, ist ein Kauf nur zum jetzigen Zeitpunkt möglich. Die Finanzierung kann aufgrund der sich abzeichnenden Haushaltsverbesserungen in 2014 durch freie liquide Mittel erfolgen.

Die für 2015 und 2016 benötigten außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 3.795.000 EUR dürfen nach § 86 Abs. 5 GemO nur eingegangen werden, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und der in der Haushaltssatzung festgesetzte Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen nicht überschritten wird. Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2014 wird nicht überschritten, da die vorhandenen Verpflichtungsermächtigungen beim Vorhaben „Generalsanierung Sonderschulzentrum Esslingen“ nicht in voller Höhe in Anspruch genommen werden.

In den Haushaltsplanentwurf 2015 wird im Rahmen des Änderungsverzeichnisses im Teilhaushalt 2, Finanzhaushalt, Produktgruppe 1124 für den Erwerb des Objekts für das Planjahr 2015 ein Ansatz in Höhe von 2.530.000 EUR und für das Finanzplanungsjahr 2016 ein Planansatz in Höhe von 1.265.000 EUR aufgenommen.

Sachdarstellung:

Ausgangslage

- 1) Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Psychiatriekonzeption für die Kreiskliniken Esslingen beschlossen. Geplant ist in einem ersten Schritt die Verlagerung der Psychiatrie von Plochingen nach Kirchheim und in einem 2. Schritt die Verlagerung der Psychiatrie vom Standort Nürtingen, Stuttgarter Straße, nach Kirchheim. Der erste Schritt wird im November 2014 vollzogen, der 2. Schritt wird nach Fertigstellung der Baumaßnahmen am Standort in Kirchheim voraussichtlich Mitte 2016 folgen.

Der Landkreis hat derzeit das Gebäude in der Stuttgarter Straße 2 in Nürtingen als Büroräume für das Sachgebiet 333 „Sozialpsychiatrischer Dienst für alte Menschen Nürtingen (SOFA)“ und das Sachgebiet 334 „Sozialpsychiatri-

scher Dienst Nürtingen (SpDi)“ von den Kreiskliniken gemietet. Spätestens mit dem Umzug der Psychiatrie nach Kirchheim müssen die Gebäude geräumt werden, da das gesamte Gelände an der Stuttgarter Straße an einen Investor veräußert werden soll.

Vor diesem Hintergrund wird seitens der Verwaltung bereits seit über 2 Jahren versucht, geeignete Räumlichkeiten in Nürtingen zu finden. Nachdem von beiden Diensten Menschen mit einer psychischen Erkrankung betreut werden, sind eine zentrale Lage und eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV unabdingbar. Zudem bedarf es innerhalb der Räumlichkeiten einer klaren Struktur, damit eine einfache Orientierung möglich ist. Aufgrund der bedarfsorientierten Erfordernisse sowie der Immobiliensituation in Nürtingen, blieb die Suche bislang ohne Erfolg.

- 2) Der Landkreis ist Mieter im Gebäude des Landes in der Markstraße 16 in Nürtingen für das Landwirtschaftsamt. Das Gebäude wurde 1767 erbaut und ist denkmalgeschützt. Nachdem das Landwirtschaftsamt auch als Zahlstelle für EU Agrarsubventionen agiert, werden in dieser Funktion Anträge für landwirtschaftsbezogene Subventionen geprüft und bis zur Bewilligungsreife bearbeitet. Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg und das Finanzministerium prüfen regelmäßig die EU-Zahlstelle und fordern aufgrund der Datensensibilität sehr hohe Sicherheitsvorkehrungen. Diese können angesichts der gegebenen Raumsituation und Gebäudestruktur im Bereich der EDV-Technik nicht oder nur provisorisch erfüllt werden. Gleiches gilt für spezifische Anforderungen des Arbeitsschutzes. Hinzu kommt, dass infolge von brandschutztechnischen Vorgaben zweite Flucht- und Rettungswege ausgebildet werden müssen, welche mit Einschränkungen für die Nutzung der Räumlichkeiten verbunden sind. Da die vorhandenen Problemstellungen nur bedingt und unter Durchführung sehr kostenintensiver Baumaßnahmen gelöst werden könnten, ist mittel- bis langfristig eine alternative Unterbringung des Landwirtschaftsamtes erforderlich. Außerdem würden die erforderlichen Baumaßnahmen für den Landkreis Investitionen in fremde Gebäude bedeuten.

Angebot der Projektbau Stadtvillen Oelkrug-Areal GmbH

Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung beabsichtigt die Projektbau Stadtvillen Oelkrug GmbH als Investor mehrere Objekte mit Wohn- und Geschäftshäusern auf dem Oelkrug-Areal in Nürtingen zu errichten. Der Investor, welcher die gesamte zu bebauende Fläche erworben hat, errichtet hierbei bis Mitte 2016 u.a. ein Gewerbeobjekt mit Büronutzung. Die zu bebauende Fläche grenzt direkt an die Außenstelle des Landratsamtes an.

Die Verwaltung ist im Frühsommer 2014 auf das Projekt aufmerksam geworden, nachdem der Investor dieses auf dem Immobilienmarkt zum Kauf angeboten hat. Insbesondere aufgrund der Lage und der Größe ist das Objekt gut geeignet für die Unterbringung der beiden Sachgebiete 333 + 334 sowie des Landwirtschaftsamtes. Das Bauobjekt mit 4 Geschossen entspricht dem üblichen Stan-

dard für Bürogebäude und wird als Energiesparhaus Kfw 70 ausgeführt. Die Energieeinsparverordnung 2014 wird dabei um ca. 30 % unterschritten. Das Wärmeversorgungskonzept sieht eine Gasbrennwertanlage vor, welche durch eine Solaranlage unterstützt wird. Die konkrete Planung für das Objekt wird in der Sitzung vorgestellt.

Da die Nachfrage für das Gewerbeobjekt hoch ist, hat die Verwaltung bereits gegenüber dem Investor ihr Interesse bekundet, das Objekt zu kaufen oder anzumieten. In zahlreichen Gesprächsrunden konnte ein maßvolles und am aktuellen Bedarf orientiertes Flächen- und Nutzungskonzept abgestimmt werden, so dass durch die geplanten Raumzuschnitte eine optimale Nutzung gegeben wäre. Die Nutzfläche Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss beträgt insg. 1.620 qm. Vergleichsweise liegt die Gesamtnutzfläche in den bisherigen Räumlichkeiten bei insg. 1.300 qm. Die Mehrflächen setzen sich einerseits aus den höheren Verkehrsflächen (rd. 170 qm) zusammen, welche der Gebäudesituation in 4 Geschossen geschuldet ist. Andererseits werden gerade in den Bereichen der Sachgebiete 333 + 334 aufgrund der individuellen und sensiblen Betreuungsbedarfe überwiegend Einzelzimmer benötigt, was durch die momentane Unterbringungssituation nur eingeschränkt gegeben ist. Zudem werden dringend erforderliche, aber bislang nicht vorhandene Besprechungs- und Schulungsräume geschaffen. Dies wirkt sich ebenfalls in der Flächenbilanz entsprechend aus.

Auf der Basis des abgestimmten Flächen- und Nutzungskonzeptes hat der Investor mit Schreiben vom 28.08.2014 ein Angebot unterbreitet (vgl. Anlage 1-3). Dieses sieht einerseits den Kauf zu einem Gesamtpreis von 5.060.000 EUR vor. Da die Geschäftsgrundlage ein Kauf- und Bauträgervertrag ist, orientieren sich die Zahlungsströme am Leistungsfortschritt entsprechend den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung. Nach diesem werden vom Kaufpreis im Jahr 2014 rd. 1.265.000 EUR (25%), im Jahr 2015 rd. 2.530.000 EUR (50%) und im Jahr 2016 rd. 1.265.000 EUR (25%) zur Zahlung fällig. Zudem entstehen 2014 Erwerbsnebenkosten von rd. 460.000 EUR (Notar- und Rechtsanwaltskosten, Grunderwerbssteuer).

Alternativ könnte das Objekt angemietet werden. Der mtl. Mietpreis beträgt insg. 22.730 EUR (12,40 EUR/qm Hauptfläche, 80,- EUR/Tiefgaragenstellplatz).

Vorteile des Standortes

- Durch die unmittelbare Nähe zu der Außenstelle des Landratsamtes könnten die Verwaltungsdienste in Nürtingen zentralisiert werden. Bürger hätten dadurch den Vorteil, die verschiedensten Dienstleistungsangebote des Landkreises an zentraler Stelle in Anspruch nehmen zu können.
- Der Standort liegt zentral in der Innenstadt von Nürtingen und ist gut über den ÖPNV erreichbar.
- Zudem entstehen für die Verwaltung folgende Synergieeffekte und wirtschaftliche Vorteile:

1) organisatorische Synergien:

z.B. im Bereich der Hausmeister, der Postdienste etc.

2) technische Synergien:

Der neue Standort kann in das bestehende, leistungsfähige EDV-Netz des Landratsamtes eingebunden werden. Hierdurch entsteht eine wesentliche Verbesserung für die Bedienung der EDV-Verfahren im Landwirtschaftsamt. Durch die Kündigung von nicht mehr benötigten EDV-Leitungen werden mittelfristig Kosten in Höhe von ca. 4.000 EUR/jährlich eingespart. Außerdem kann der Standort über eine gemeinsame Telefonanlage bedient werden.

3) räumliche Synergien:

Durch die Verlagerung der Poststelle vom Landratsamtsgebäude in das Oelkrug-Bürogebäude kann der zusätzliche Raumbedarf des Ausländeramts gedeckt werden. Außerdem können dringend benötigte Besprechungs- und Schulungsräume zur gemeinsamen Nutzung für alle Beschäftigte am Standort in Nürtingen zur Verfügung gestellt und optimal ausgelastet werden.

- Das Gebäude wird auf dem neusten Stand der Technik und unter energetischen Gesichtspunkten gebaut. Dies wird sich sehr positiv auf die Betriebskosten auswirken.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen / Kauf – Miete

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Kauf / Miete wird in Anlage 4 zum einen aus Sicht der Kreisumlage (Ergebnishaushalt) und zum anderen aus Sicht der Zahlungswirksamkeit (Finanzhaushalt) dargestellt. Beiden Sichtweisen liegt eine Finanzierung über ein Kommunaldarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einem aktuellen Zinssatz von 2,2 % zu Grunde. Ferner wird die Bildung einer Instandhaltungsrücklage von 1 % des Kaufpreises unterstellt. Des Weiteren ist die Mieteinsparung der bisher genutzten Gebäude Stuttgarter Straße 2 und Marktstraße 16 in Nürtingen berücksichtigt.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Ergebnishaushalt erfolgt über den Abschreibungszeitraum des Gebäudes von 50 Jahren und ergibt einen um 7.594.000 EUR niedrigeren Nettoaufwand beim Kauf gegenüber einer Anmietung.

Im Finanzhaushalt wird die Laufzeit des Ratendarlehens von 30 Jahren für die Vergleichsberechnung herangezogen. Auch bei dieser Betrachtungsweise stellt sich der Kauf mit geringeren Nettoauszahlungen in Höhe von rd. 417.000 EUR günstiger als eine Anmietung dar.

Der Erwerb ist somit die wirtschaftlichere Variante.

Nachdem das Kaufangebot marktüblich und angemessen ist, schlägt die Verwaltung vor, das Gewerbeobjekt zu erwerben.

Weitere Vorgehensweise

Für den Erwerb des o.g. Objektes ist der notarielle Abschluss eines Kauf- und Bauträgervertrages erforderlich. Die Verträge sollen nach Beschlussfassung zeitnah geschlossen werden, damit planmäßig im Herbst 2014 mit den Arbeiten begonnen werden kann.

Heinz Eininger
Landrat