Landkreis
Esslingen

Sitzungsvorlage

Nummer: 70/2015
den 22. Juni 2015

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

☐	Öffentlich	☒	KT	16. Juli 2015
☐	Nichtöffentlich	☐	VFA	
☒	Nichtöffentlich bis zum Abschluss der Vorberatung	☐	ATU	
		☐	ATU/BA	
		☐	SOA	
		☒	KSA	02. Juli 2015
		☐	JHA	

Betreff: Schule für Kranke am Klinikum Esslingen
- Planungs- und Baufreigabe
- Ermächtigung für den Abschluss der Verträge zum Erbbaurecht

Anlagen:
1) Entwurfsplanung vom 01.06.2015
2) Kostenberechnung vom 01.06.2015
3) Baubeschreibung vom 01.06.2015

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

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Entwurfsplanung des Architekturbüros Frank Reutter vom 01.06.2015 wird zugestimmt.

2. Die Planungs- und Baufreigabe für den Bau der Schule für Kranke in Form einer Aufstockung in Holzständerbauweise auf dem städtischen Klinikgebäudeteil Ebene 02 des Hauses 17, Hirschlandstraße 97 in Esslingen wird erteilt.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Stadt Esslingen die erforderlichen Verträge zum Erbbaurecht abzuschließen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Im Haushaltsplan 2015, Teilhaushalt 2, Finanzhaushalt, Produktgruppe 1124 sind bei der Maßnahme „Neubau Schule für Kranke am Klinikum ES“ in den Haushaltsjahren 2015 – 2017 Auszahlungen von insgesamt 2.741.000 EUR sowie Landeszuweisungen von insgesamt 463.000 EUR veranschlagt.

Die nun vorliegende Kostenberechnung vom 01.06.2015 weist Kosten in Höhe von rd. 3.590.000 EUR aus. Zuzüglich 2 % Nebenkosten für Grundsteuer, Notar und juristische Beratung zur Erstellung der komplexen Vertragsunterlagen ergeben sich Gesamtkosten von rd. 3.665.000 EUR.

Einnahmeseitig ist mittlerweile mit einer Schulbauförderung in Höhe von rd. 1.069.000 EUR zu rechnen, wodurch der voraussichtliche Nettoaufwand rd. 2.596.000 EUR beträgt.

Im Zuge der Haushaltsplanaufstellung 2016 wird eine entsprechende Anpassung der Ansätze erfolgen.

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Am städtischen Klinikum in Esslingen ist derzeit eine ambulante Kinder- und Jugendpsychiatrie untergebracht. Diese wird ab 01.07.2015 um eine stationäre Einheit erweitert (vgl. Sitzungsvorlage 107/2012 + 14/2014). Die Schule für Kranke des Sonderschulzentrums Rohräcker fördert die Schülerinnen und Schüler aus allen Schularten durch Unterricht an den Kliniken. Durch die Erweiterung ist entsprechend den Planungen des Klinikums von 60 neuen Schulplätzen als bedarfsnotwendig auszugehen. Aus diesem Grund besteht ein zusätzlicher Raumbedarf.

2. Schulraumplanung

Um ausreichend Unterrichtsräume zu schaffen ist geplant, auf dem städtischen Klinikgebäudeteil Ebene 02 des Hauses 17, Hirschlandstraße 97 in Esslingen eine Aufstockung in Holzständerbauweise zu errichten.

Die Architektenleistungen für die Leistungsphasen 1-3 der HOAI konnten nach erfolgtem VOF-Verfahren Ende April 2015 an das Architekturbüro Frank Reutter in Wernau vergeben werden. Dieses hat zwischenzeitlich die Entwurfsplanung fertiggestellt. Demnach beträgt die Nutzfläche rd. 900 qm (ohne Dachterrasse im Innenhof).

Die Entwurfsplanung wird in der Sitzung durch Herrn Architekt Reutter erläutert.

3. Kosten

Zuletzt wurden Mitte 2013 die Kosten für die geplante Maßnahme auf einen Gesamtbetrag von 2.741.000 EUR geschätzt. Die allgemeine Baupreissteigerung sowie die zwischenzeitlich geltende Energieeinsparverordnung 2014 führen zu einer spürbaren Kostensteigerung. Die Baukosten belaufen sich entsprechend der nun aktuell vorliegenden Kostenberechnung vom 01.06.2015 auf rd. 3.590.000 EUR.

4. Schulbauförderung

Auf Nachfrage bei der Schulbauförderstelle des Regierungspräsidiums Stuttgart, ist mit einem Zuschuss in Höhe von insg. 1.069.000 EUR zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einem Regelzuschuss in Höhe von 441.000 EUR sowie einem zusätzlichen Zuschuss für auswärtige Schüler in Höhe von 628.000 EUR.

Voraussetzung für die Bewilligung der Schulbauförderung ist noch die Vorlage eines entsprechenden Baubeschlusses des Kreistages sowie der notariell vollzogenen Vertragsunterlagen zum Erbbaurecht.

5. Erbbaurecht

Die erforderlichen Vertragsunterlagen sind mit der Stadt Esslingen vollumfänglich abgestimmt. Die Vertragsmodalitäten stellen sich wie folgt dar:

Die Stadt Esslingen bestellt für den Bau der Schule für Kranke ein Eigentümererbbaurecht. Dieses wird dann nach dem Wohnungseigentümergesetz aufgeteilt und als Teilerbbaurecht an dem 2. Obergeschoss des Klinikgebäudes an den Landkreis Esslingen übertragen. Das Erbbaurecht beginnt ab Eintragung ins Grundbuch und endet nach Ablauf von 50 Jahren am 31.12.2065. Der jährliche Erbbauzins beträgt 6.025,60 EUR und wird in Anlehnung an den vom Statistischen Landesamt ermittelten Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Im Gegenzug verpflichtet sich der Landkreis Esslingen, auf dem Erbbaugrundstück innerhalb von 2 Jahren eine Schule für Kranke in eigener Zuständigkeit zu bauen und zu betreiben.

Für rechtliche Fragen zum Erbbaurecht werden in der Sitzung die von der Verwaltung beauftragten Herren Rechtsanwälte Esper und Ihrig von der Anwaltskanzlei EFP Esper, Ihrig & Partner aus Stuttgart anwesend sein.

6. Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung im Kreistag am 16. Juli 2015 ist geplant, die erforderlichen Verträge zum Erbbaurecht notariell abzuschließen. Parallel hierzu wird die Baumaßnahme schnellstmöglich vorangetrieben. Aus heutiger Sicht ist von einer Fertigstellung im Frühjahr 2017 auszugehen. Dies setzt jedoch einen reibungslosen Bauablauf voraus.

Wie bereits in der Kultur- und Schulausschusssitzung am 12.03.2015 berichtet, wird aktuell eine mit der Klinik und der Schule abgestimmte Interimslösung auf dem städtischen Klinikgelände umgesetzt. Diese sieht eine Kombination aus der Zurverfügungstellung von klinischen Räumlichkeiten und der zeitlich befristeten Aufstellung von modularen Schulbauten im Eingangsbereich der Klinik vor. Dadurch kann der Schulbetrieb ab Schuljahresbeginn 2015/2016 bis zur Fertigstellung des Schulbaus sichergestellt werden.

Heinz Eininger
Landrat