

Grunderwerb für den Gesundheitscampus Calw	
Dezernat: Dezernat 6 Bereich/Abt.: Verfasser: Albrecht Reusch	Helmut Riegger Landrat

1. Aufsichtsrat der Kreiskliniken Calw gGmbH zur Vorberatung am 11.04.2018

nicht öffentliche Sitzung

2. Kreistag zur Entscheidung am 23.04.2018

öffentliche Sitzung

Anlagen: 1. Katasterauszug
2. Lageplan

Antrag:

1. Der Kreistag stimmt dem Erwerb der für den Gesundheitscampus Calw und den Neubau des Krankenhauses Calw benötigten unerschlossenen Flächen von insgesamt ca. 6,6 ha im Gebiet „Stammheimer Feld III“ und dem Erwerb des Grundstücks Flst. 647 auf der Markung Stammheim zu. Die endgültige Erwerbsfläche wird nach Vorliegen des neuen Bebauungsplans „Gesundheitscampus Calw“ ermittelt.
2. Der Kaufpreis beträgt für die unerschlossenen Flächen 33,00 €/m² zuzüglich aller der Stadt Calw im Rahmen des Ankaufs der Flächen entstandenen sonstigen Aufwendungen (Grunderwerbsteuer, Vertragsnebenkosten, Bauleitplanung). Damit ergibt sich für eine Gesamtfläche von ca. 6,6 ha ein vorläufiger Kaufpreis von rd. 2,3 Mio. €. Hinzu kommen der Abwasserbeitrag entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Calw und der Baukostenzuschuss Wasser der ENCW. Diese betragen rd. 1,2 Mio. €, so dass sich ein Gesamtkaufpreis von rd. 3,5 Mio. € ergibt.
3. Der Kreistag stimmt dem Verkauf von entsprechenden Teilflächen an die Campus-Partner zu. Der Kaufpreis beträgt 33,00 €/m² zuzüglich aller von der Stadt Calw im Rahmen des Ankaufs der Flächen entstandenen Aufwendung. Hinzu kommen die vom Landkreis bezahlte Grunderwerbsteuer, die Kosten für die Durchführung des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs, der Abwasserbeitrag, Baukostenzuschuss Wasser und ein anteiliger Erschließungsbeitrag sowie die Vermessungskosten.

Begründung zur Kreistagsvorlage 2018/456

Ziel:

Erwerb der Grundstücke für die Realisierung des Gesundheitscampus Calw und den Neubau des Krankenhauses Calw sowie Verkauf von Teilflächen an die Campus-Partner.

Hintergrund/Vorgeschichte:

Im Rahmen der Medizinkonzeption 2020 wurde für den Neubau des Calwer Krankenhauses das „Stammheimer Feld III“ festgelegt. Zusammen mit anderen Gesundheitseinrichtungen bilden sie den „Gesundheitscampus Calw“.

Sachverhalt/Begründung:

Nachdem am 28.03.2018 das Preisgericht die Bietergemeinschaft Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Vogt Planungsgemeinschaft mbH, Leipzig, und HDR GmbH, Stuttgart, mit seinem Vorschlag für die städtebauliche Planung für den Neubau des Krankenhauses Calw und den anderen Gesundheitseinrichtungen auf dem Gesundheitscampus Calw als Wettbewerbssieger ausgewählt hat, sollen nun die entsprechenden Grundstücke von der Stadt Calw erworben werden.

Der Gemeinderat der Stadt Calw hat am 25.02.2016 in öffentlicher Sitzung dem Verkauf der benötigten Grundstücksflächen sowie des Grundstücks 647 der Markung Stammheim an den Landkreis Calw zugestimmt. Es handelt sich um 41 Grundstücke mit einer Fläche von 66.612 m². Das Grundstück Flst. 609 (2.126 m²) im östlichen Bereich konnte noch nicht erworben werden, es soll im Rahmen eines Umlegungsverfahrens von der Stadt Calw erworben werden. Sobald dieses Grundstück verfügbar ist, soll es zu denselben Konditionen wie die anderen Grundstücke von der Stadt Calw erworben werden. Der Landkreis erwirbt darüber hinaus das Grundstück Flst. 647 (3.707 m²) unmittelbar im Westen angrenzend an das Baugebiet. Es wird für im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Der Kaufpreis für die unerschlossenen Grundstücke beträgt 33,00 €/m². Es handelt sich dabei um den Kaufpreis, den die Stadt Calw allen privaten Eigentümern im „Stammheimer Feld III“ bezahlt hat. Zu dem Kaufpreis kommen die von der Stadt Calw bezahlte Grunderwerbsteuer in Höhe von 100.997,05 € und Vertragsnebenkosten (Vollmachten, Genehmigungen) von 1.191,94 € hinzu. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 6,6 ha beträgt der Kaufpreis rd. 2,3 Mio. €. Das Grundstück Flst. 647 wird zu den gleichen Konditionen erworben, der Kaufpreis beträgt ca. 128.000 €.

Die endgültige Erwerbsfläche wird nach Vorliegen des Bebauungsplans ermittelt. In Abzug kommen ggf. noch Feldwege und Flächen ganz im östlichen Teil des

Baugebiets „Stammheimer Feld III“, soweit die Stadt Calw noch eigene Flächen für einen Vorfluter benötigt.

Erschließungsbeitrag

Das bestehende Straßennetz erschließt den Gesundheitscampus Calw. Die innere Erschließung erfolgt durch den Landkreis. Damit fällt kein Erschließungsbeitrag an.

Abwasserbeitrag

Der anfallende Abwasserbeitrag ist in der Abwassersatzung der Stadt Calw geregelt. Er beträgt nach § 32 der Satzung 6,21 € je m² Nutzungsfläche für den öffentlichen Abwasserkanal (4,87 €) und den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks (1,34 €). Die für die Berechnung des Abwasserbeitrags maßgebliche Nutzungsfläche berechnet sich nach der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 25 ff.). Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke z.B. durch Aufstockungen oder Erweiterungen erhöhen, so entsteht nach § 31 der Abwassersatzung eine weitere Beitragspflicht für den Grundstückseigentümer.

Die Berechnung des Abwasserbeitrags kann erst nach Vorliegen des neuen Bebauungsplans erfolgen und wird durch Beitragsbescheid dem Landkreis in Rechnung gestellt.

Wasserbeitrag

Die EnCW GmbH erheben einen Baukostenzuschuss für die Wasserversorgung in Höhe von 4,21 € je m² Nutzfläche zuzüglich 7% Mehrwertsteuer von 0,29 € ergibt 4,50 € je m² Nutzfläche. Die Berechnung des Baukostenzuschusses kann erst nach Vorliegen des neuen Bebauungsplans erfolgen.

Der Anliegerbeitrag Abwasser und der Baukostenzuschuss Wasser belaufen sich zusammen auf rd. 1,2 Mio. €.

Weiterverkauf von Grundstücken an die Campus-Partner

Das Zentrum für Psychiatrie Calw-Hirsau, das Nephrologische Zentrum (Dr. Frank) und die S-Immobilienvermögen GmbH & Co. KG, Pforzheim, als Investor für das „Haus der Gesundheit“ werden auf ihrem eigenen Grund und Boden bauen. Deshalb wird der Landkreis entsprechende Teilflächen an die Campus-Partner veräußern.

Die Berechnung des Kaufpreises wurde in der Vereinbarung zur Realisierung des Gesundheitscampus festgelegt. „Der Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche errechnet sich wie folgt: Der Verkaufspreis der Stadt Calw an den Landkreis Calw für die unerschlossenen Flächen beträgt 33,00 € pro m² zuzüglich aller der Stadt Calw im Rahmen des Ankaufs der Flächen entstandenen sonstigen Aufwendungen (insbesondere Grunderwerbsteuer). Hinzu kommen die vom Landkreis zu zahlende Grunderwerbsteuer, die Kosten für die Durchführung des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs, anteilige Anliegerbeiträge für die

Erschließung, Wasser und Abwasser entsprechend dem Kommunalabgabengesetz und den Satzungen der Stadt Calw sowie Vermessungskosten. Die Käufer sind damit einverstanden, dass im Grundbuch eine Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Calw eingetragen wird mit der Verpflichtung, das Grundstück ausschließlich für den Betrieb von Gesundheitseinrichtungen zu nutzen und im Falle einer Veräußerungsabsicht das Grundstück zuerst dem Landkreis Calw zum Erwerb anzubieten ist. Der Landkreis Calw hat innerhalb von sechs Monaten über den Erwerb zu entscheiden. Sollten sich die beiden Parteien nicht auf einen Kaufpreis einigen können, so wird gemeinsam ein vereidigter Sachverständiger beauftragt, die Wertermittlung der Immobilie durchzuführen und den Kaufpreis festzusetzen. Darüber hinaus wird im Grundbuch ein Verkaufsrecht zugunsten des Landkreises Calw eingetragen.“

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kaufvertrag mit der Stadt Calw soll zeitnah beurkundet werden. Eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung ist im Wirtschaftsplan 2018 des Eigenbetriebs IMMO Kreiskrankenhäuser Calw und Nagold vorhanden. Auf Wunsch der Stadt Calw soll die Kaufpreisfälligkeit im Jahr 2019 liegen, so dass die Grunderwerbskosten im Wirtschaftsplan 2019 veranschlagt werden können.

Aufgrund des Siegerentwurfs werden die Grundstücke für die Campus-Partner ermittelt und die Kaufverträge ebenfalls zeitnah beurkundet. Im Kaufvertrag wird eine Regelung aufgenommen, dass der Grundstückszuschnitt und der Kaufpreis bis zur Fertigstellung der Entwurfsplanung angepasst werden kann.

Veranschlagung der Finanzmittel im laufenden Haushaltsjahr

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 20 veranschlagt

Die Mittel reichen nicht aus. Deckung über:

Es sind keine Mittel veranschlagt. Deckung über:

Teilhaushalt:

Produktgruppe:

Produkt/Kostenstelle: