

Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister 20.2 Liegenschaften 20.21/27	Drucksache 16272/13	Datum 23.07.2013
--	------------------------	---------------------

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	passiert
StBezRat 310 Westliches Ringgebiet	13.08.2013	X					
Finanz- und Personalausschuss	15.08.2013	X					
Verwaltungsausschuss	20.08.2013		X				
Rat	27.08.2013	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 310 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	---	---	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

Verkauf der Liegenschaft „Ernst-Amme-Straße 24 A“ an die Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH

„Dem Verkauf der Liegenschaft „Ernst-Amme-Straße 24 A“ an die Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH wird zu den in der Vorlage genannten Konditionen zugestimmt.“

Begründung:

Bei der Liegenschaft Ernst-Amme-Straße 24 A, bestehend aus den Flurstücken 39/3 und 39/5, Flur 3, Gemarkung Neupetritor in Größe von insgesamt 1.190 m², handelt es sich um das ehemalige Dienstgebäude des Ausgleichsamtes nebst Außenanlagen. Die Nutzung der Immobilie durch die Stadt wurde zum 31. Dezember 2012 beendet. Das Grundstück ist für die Stadt entbehrlich und soll daher veräußert werden.

Das Klinikum Braunschweig hatte im Zusammenhang mit dem Zwei-Standorte-Konzept bereits frühzeitig Interesse am Erwerb der Immobilie bekundet. Das Grundstück grenzt direkt an den Standort Celler Straße und wird als Erweiterungsfläche benötigt. Das Gebäude Ernst-Amme-Straße 24 A wird über die Fernheizungsanlage des Klinikums beheizt und ist daher eigenständig schwer vermarktbare. Das Objekt ist seit 1. Januar 2013 an das Klinikum vermietet.

Das Zwei-Standorte-Konzept ist eine der größten Baumaßnahmen in Braunschweig. Der erste Realisierungsabschnitt, der im Wesentlichen im Sommer 2013 abgeschlossen sein wird, umfasst ein Investitionsvolumen von 76,2 Millionen Euro. Für den nachfolgenden zweiten Realisierungsabschnitt hat das Klinikum bereits den Förderantrag beim Land Niedersachsen in Höhe von 105,1 Millionen Euro gestellt.

Der Krankenhausplanungsausschuss hat die erste Förderrate für bauvorbereitende Maßnahmen bewilligt. Gleichwohl muss vom Klinikum ein Teil des Investitionsvolumens durch Eigenmittel aufgebracht und erwirtschaftet werden. Dies erfordert daneben äußerste Zurückhaltung und genaues Abwägen bei künftigen Investitionsentscheidungen.

Im Rahmen der Planungen des zweiten Realisierungsabschnitts sowie eines Gesamtentwicklungskonzepts für den Standort Celler Straße sind das Grundstück und das Gebäude des ehemaligen Ausgleichsamtes aufgrund baulicher Veränderungen und der Schaffung einer optimalen Logistik für den Klinikstandort wichtig. Ferner runden Grundstück und Gebäude den gesamten Klinikstandort Celler Straße ab und bieten Entwicklungs- und Reservemöglichkeiten um Engpassprobleme zu beseitigen. Das Klinikum möchte daher das Grundstück jetzt erwerben.

Die Bewertungsstelle der Bauverwaltung hat am 2. September 2010 für das Grundstück nach dem Ertragswertverfahren einen Verkehrswert von 875.000,00 € ermittelt. Das Klinikum hält den ermittelten Wert aufgrund des vorhandenen Sanierungsstaus für zu hoch.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des ehemaligen Ausgleichsamtes ist vor einer Einbeziehung des Objektes in den Standort Celler Straße eine umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes erforderlich. Das Klinikum hat daher eine gutachterliche Stellungnahme zum Gebäudezustand und zur Abschätzung der Sanierungskosten eingeholt. Die Sanierungskosten werden vom Gutachter auf insgesamt 1,3 Millionen Euro geschätzt. Aufgrund des hohen Investitionsvolumens und des vom Klinikum zu leistenden Eigenmittelanteils für den zweiten Realisierungsabschnitt des Zwei-Standorte-Konzepts sowie aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes ist ein Kauf für das Klinikum nur zu einem deutlich niedrigeren Kaufpreis wirtschaftlich darstellbar. Es konnte mit dem Klinikum Einigkeit erzielt werden, das Objekt zum aktuellen Buchwert in Höhe von 174.470,00 € zu veräußern.

Das Städtische Klinikum Braunschweig wird als gemeinnützige GmbH geführt, deren alleinige Gesellschafterin die Stadt Braunschweig ist. Die Verwaltung schlägt daher vor, das städtische Grundstück zum Buchwert von 174.470,00 € an das Klinikum zu verkaufen. Durch den Verkauf zum Buchwert wird der städtische Haushalt nicht belastet, da ein Verkauf zum Buchwert ergebnisneutral abgewickelt werden kann.

Die mit dem Grundstückskaufvertrag verbundenen Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten etc.) trägt die Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH.

Der Besitzübergang soll zum 1. September 2013 erfolgen. Über die Dachfläche besteht ein Dienstleistungskonzessionsvertrag zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage. Der Vertrag vom 17. Juni 2010 hat eine Laufzeit von 20 Jahren und wird vom Klinikum übernommen.

I. V.

gez.

Stegemann