



26.09.2018

Dezernat 1 - Allg. Verwaltung, Finanzen und Schulen

Gesundheitscampus Bad Säckingen - Erbbaurechtsvertrag

Beschlussvorlage

Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Kreistag	10.10.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt, der Umsetzung des Gesundheitscampus Bad Säckingen wie vorgeschlagen zuzustimmen.

Der Kreistag stimmt dem finalen Erbbaurechtsvertrag in der Fassung vom **27.09.2018** zu.

Die Zustimmungen erfolgen unter dem Vorbehalt einer Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

Der Kreistag beauftragt den Landrat alle für diese Transaktion erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Sachverhalt:

I. Rückblick

In seiner Sitzung vom 08.11.2017 hat der Kreistag neben der Schließung des Krankenhausstandorts Bad Säckingen zum 31.12.2017 beschlossen, die Weiterentwicklung des Gesundheitsstandortes Bad Säckingen durch die Realisierung eines sektorenübergreifenden Gesundheitscampus zu stärken. Zur finanziellen Beteiligung des Landkreises stehen die bereits für den Standort Bad Säckingen beschlossenen Sanierungsmittel (Euro 12,7 Mio.) zur Verfügung. Die Entwicklung und Erstellung der Campuskonzeption erfolgte durch die gök Consulting AG. Das Projekt wurde seither in gemeinsamer Trägerschaft der Stadt Bad Säckingen, dem Landkreis Waldshut, der Spitäler Hochrhein GmbH zusammen mit Vertretern der gök Consulting AG im Rahmen einer Lenkungsgruppe verfolgt und vorangetrieben.

II. Geplante Umsetzung des Gesundheitscampus

Im Rahmen der Campuskonzeption wurden zunächst die Module der Medizinischen Ausrichtung, des Flächenprogramms und der Wirtschaftlichen Bewertung des Gesundheitscampus abgeschlossen. Zuletzt wurde in der Kreistagssitzung vom 18.07.2018 durch Vertreter der Beraterfirma gök Consulting das am 03.07.2018 im Sozialministerium in Stuttgart gemeinsam vorgestellte medizinische Konzept zur Abstimmung präsentiert. Weiter wurde im Rahmen der nicht-öffentlichen Sitzung der Business-Case, das heißt die wirtschaftliche Bewertung des geplanten Campuskonzepts, vorgetragen und über weitere Inhalte und Vorschläge zur Projektentwicklung berichtet. Sowohl das Medizinkonzept sowie der Business-Case wurden vom Kreistag zustimmend zur Kenntnis genommen und auf deren Grundlage die weitere Zusammenarbeit des Campusprojekts wie folgt beschlossen:

Die geplante Umsetzung sieht zwei Teilrealisierungsschritte vor – zunächst soll das Fachärz-tehaus und anschließend das Thema „Pflege“, welches auch von Fördermittelzusagen abhängt, realisiert werden. Bau, Betrieb sowie Organisation und Management werden durch die Stadt Bad Säckingen alleine erfolgen. Hierzu hat die Stadt die „Gesundheitscampus Bad Säckingen GmbH“ gegründet. Der Landkreis wird somit nicht die Rolle des Betreibers einnehmen.

Die Verantwortung für den Gesundheitscampus, und damit auch alle Möglichkeiten in der Umsetzung mit den Chancen und möglichen Risiken liegen bei der Stadt Bad Säckingen. Für das Gelingen des Projekts erfolgt ein Kreiszuschuss von maximal Euro 12,7 Mio.

Für die Errichtung und Umsetzung des Gesundheitscampus wird der Landkreis Waldshut das Krankenhausgrundstück per Erbbaurechtsvertrag an die Stadt Bad Säckingen überlassen. Das Gebäude und damit sämtlich verbundene Verpflichtungen werden zum 01.01.2019 (Stichtag) an die Stadt Bad Säckingen übergehen.

Im Erbbaurechtsvertrag legen die Vertragsparteien wesentliche inhaltliche Vorgaben zur Nutzung fest. Diese beziehen sich beispielsweise auf die medizinischen Leistungen und die Leistungsanbieter (keine anderen Kliniken oder deren Medizinische Versorgungszentren). Ferner wird die Rolle der Spitäler Hochrhein GmbH (Bettenkontingente in der Übergangs- und Kurzzeit-pflege) definiert sowie eine Kooperation mit den niedergelassenen Ärzten im Gesundheitscampus vereinbart.

III. Erbbaurechtsvertrag

Vorbemerkung

Dem vorliegenden Entwurf des Erbbaurechtsvertrages sind u.a. Vorabklärungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg als Rechtsaufsichtsbehörde für den Landkreis Waldshut vorausgegangen. In einem ersten Telefonat Ende Juli wurde das geplante Campuskonzept skizziert vorgestellt. Aus Sicht der Rechtsaufsicht sei das geplante Campuskonzept und die damit einhergehende Rolle des Landkreises vorstellbar.

Weitere Inhalte wurden während der Erarbeitung und Ausgestaltung des entsprechenden Erbbaurechtsvertrages in Zusammenarbeit mit der beauftragten Rechtsanwalts-gesellschaft Beiten Burkhardt in Berlin ergänzt.

Inhaltliche Regelungen

a) Präambel - Kooperationsgedanke

Gemeinsames Ziel des Projektes ist die Sicherstellung einer hochwertigen, sektorenübergreifenden und ganzheitlichen medizinischen Versorgung der Patienten im Landkreis Waldshut. Hierzu streben die Parteien des Erbbaurechtsvertrages, die Gesundheitscampus Bad Säckingen GmbH sowie die Spitäler Hochrhein GmbH eine enge gegenseitige Kooperation der Beteiligten im Gesundheitscampus und der Spitäler Hochrhein GmbH an. Die „moralische Verpflichtung“ zum Kooperationsgedanken und zu den übergeordneten Zielen ist in der Präambel entsprechend fixiert.

b) Nutzung, Verwendung

Die Stadt Bad Säckingen ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und das derzeit darauf befindliche Gebäude des ehemaligen Krankenhauses als Gesundheitscampus zu benutzen. Sie ist ferner berechtigt, eine Kernsanierung durchzuführen oder das Gebäude und oder Teile davon abzureißen und bauliche Anlagen zu errichten.

Die Verwendung des Bauwerks als Gesundheitscampus hat zu den folgenden Zwecken zu erfolgen:

- Kurzzeitpflege
- Dauerpflege
- Übergangspflege
- Geriatrische Reha
- Orthopädische, Rheumatische und Kardiologische Rehabilitation
- Ambulante Facharztversorgung
 - Gynäkologie
 - Kardiologie
 - Notfallbehandlung
 - Orthopädie
 - Radiologie
 - Allgemeinmedizin
 - Überlassung von Operationssälen für ambulante Operationen
 - Ambulanter kassenärztlicher Bereitschaftsdienst
- Rettungsdienst
- Weitere Dienstleistungen, die zum Betrieb eines Gesundheitscampus gehören, bzw. dessen Leistungsangebot unterstützen können, wie
 - Sanitätshaus
 - Apotheke
 - Therapiepraxen
 - Hebammenpraxis
 - Kindergarten/Hort
 - Cafeteria
 - Verwaltungsbereiche
 - Gebäudemanagement
 - Küche
 - Schulungsräume
 - ein Personalwohnheim mit 1-, 2- und 3-Zimmer-Appartements mit insgesamt maximal 25 Einheiten

Aufbauend auf der aktuellen Konzeption (vgl. Medizinkonzept Kreistag vom 18.07.2018) kann sich der Gesundheitscampus dynamisch entsprechend den Anforderungen an eine zeitgemäße Gesundheitsversorgung entwickeln und ausgebaut werden.

c) Erbbauzins

Grundstückshistorie

Die Berechnung des Erbbauzinses erfolgt für das Erbbaugrundstück Hierzu ist zunächst die Grundstückshistorie zu berücksichtigen.

Teilflächen des Erbbaugrundstücks wurden seinerzeit im Rahmen eines Schenkungsvertrages von der Stadt Bad Säckingen zum Zwecke des Baus eines Krankenhauses an den Landkreis Waldshut übergeben. Ferner hat der Landkreis Waldshut aus dem Besitz des Spitalfonds Bad Säckingen Teile des Erbbaugrundstücks erworben. Darüber hinaus hat der Landkreis die Erschließungskosten getragen.

Zusammenfassend wurden somit 70% der Grundstücksfläche geschenkt; 30% erwarb der Kreis selbst.

Ermittlung Erbbauzins

Für die Ermittlung der Erbpacht wird ein Grundstückswert von Euro 144/qm herangezogen. Dieser entspricht dem Wert einer Teilfläche des Grundstücks, das vor wenigen Jahren veräußert wurde. Zum Zwecke der Daseinsvorsorge ist ein Zinssatz von 3% angemessen.

Da lediglich 30% der Fläche des Erbbaugrundstücks vom Landkreis Waldshut erworben wurde, erfolgt die Berechnung des Erbbauzinses ebenfalls auf dieser Basis. Somit errechnet sich ein Erbbauzins von Euro 62.000,-/Jahr.

Staffelung des Erbbauzinses

Während der Bau- und Entwicklungsphase des Gesundheitscampus setzt der Erbbauzins aus und beträgt Euro 0,-. Ab dem Monat, der auf die Inbetriebnahme des ersten Teilbauabschnittes folgt, beträgt der Erbbauzins 1/3 des Erbbauzinses. Ab dem 01.01.2021 ist der Erbbauzins in voller Höhe zu zahlen.

Laufzeit

Die Dauer des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre.

d) Finanzielle Beteiligung des Landkreises

Der Landkreis Waldshut beteiligt sich mit einem Zuschuss in Höhe von Euro 12,7 Mio. (Beschluss Kreistag vom 08.11.2017). Die Zahlung ist geknüpft an das jeweilige Erreichen definierter Meilensteine.

Ziel des Gesundheitscampus ist die Schaffung eines Zentrums für Altersmedizin.

Die Versorgung mit ambulanten Leistungen ist nicht subsidiäre Aufgabe des Kreises, daher ist der überwiegende Teil des Zuschusses für das pflegerische Angebot vorgesehen. Im Gegenzug dazu, werden im Gesundheitscampus, insb. in der Übergangs- und Kurzzeitpflege, Bettenkontingente für die Spitäler Hoahrhein GmbH bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die weiteren Planungen des Gesundheitscampus sind abhängig von einer Entscheidung in den Gremien des Kreistages und des Gemeinderates. Die Verhandlungspartner sind sich über die Eckpunkte einig, sodass das Grundstück gemäß den Übergabekonditionen für die Realisierung des Gesundheitscampus zeitnah an die Stadt Bad Säckingen übergehen sollte.

Die Vorgaben aus der letzten Kreistagssitzung als Grundlage für die weitere Zusammenarbeit im Campus sind erfüllt. Die Stadt Bad Säckingen erhält das Grundstück im Rahmen des Erbbaurechts sowie die bereits beschlossenen Sanierungsmittel für den Standort Bad Säckingen in

Höhe von Euro 12,7 Mio. Damit geht das Gebäude zum Stichtag des 01.01.2019 mit allen Nebenverpflichtungen an die Stadt über.

Ogleich die operative Umsetzung des Projektes nicht gemeinsam erfolgt, ist der gegenseitige Kooperationsgedanke aller Beteiligten im Gesundheitscampus (Landkreis Waldshut, Stadt Bad Säckingen, Gesundheitscampus Bad Säckingen GmbH und Spitäler Hochrhein GmbH) ausdrücklich vertraglich festgehalten.

Gerade die Versorgungslücke in der Altersmedizin kann mit den neu geschaffenen Pflegeplätzen für einen weiten Teil der Landkreisbevölkerung geschlossen werden.

Weiteres Vorgehen

Für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist es erforderlich in den Gremien des Kreistages und des Gemeinderates der Stadt Bad Säckingen die entsprechenden Beschlüsse herbei zu führen. Des Weiteren ist das Genehmigungsverfahren beim Regierungspräsidium Freiburg als Kommunalrechtsaufsichtsbehörde einzuleiten.

Abschließend könnten die entsprechenden notariellen Beurkundungen erfolgen.

Dr. Martin Kistler
Landrat