

Vorlage Nr.: 2024/1428

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Haus R von Vidia für gemeinwohlorientiertes Wohnen und soziale Infrastrukturen nutzen
Interfraktioneller Antrag: GRÜNE, SPD, KAL, Die Linke, Volt, Stadtrat Kalmbach (FW), Stadtrat Braun (Die Partei)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	21.01.2025	9.1	Ö	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	04.02.2025	5	Ö	Behandlung
Gemeinderat	18.02.2025	11	Ö	Entscheidung

Die ViDia-Christliche Kliniken beabsichtigen den Verkauf des Rudolf-Walter-Hauses (kurz: „Haus R“), welches als Rehabilitationszentrum (Geriatric) und Pflegeheim des ehemaligen Diakonissenkrankenhauses genutzt wurde. Das Gebäude wurde in den 1960er Jahren errichtet, im Laufe der Jahre kontinuierlich erweitert, aufgestockt und pflegegerecht umgebaut. Das ca. 4.500 m² große Grundstück befindet sich am östlichen Rand der ViDia-Kliniken in Rüppurr an der Diakonissenstraße. Als Gebotserwartung für das Objekt wird mindestens eine Summe von 6,5 Mio. Euro angenommen.

Aus der derzeitigen Sicht der Verwaltung wird zum Antrag wie folgt Stellung genommen:

I. Zustand des Objekts und Preis

Aktuell liegen der Verwaltung keine belastbaren Unterlagen vor, welche mit Blick auf die Angemessenheit des Kaufpreises sowie des erforderlichen Sanierungsbedarf geprüft werden können. Alle der Verwaltung vorliegenden Unterlagen, Pläne und Aussagen zum Zustand des Grundstücks und des Gebäudes sowie dem aufgerufenen Preis beruhen auf nicht verifizierten Angaben Dritter, die zumeist ein merkantiles Interesse verfolgen.

Bisher liegen weder ein Wertgutachten der Grundstücksbewertungsstelle noch liegen Gutachten von öffentlich vereidigten Sachverständigen zum Zustand des Objekts vor. Damit ist derzeit nicht gesichert, ob der Erwerb der Liegenschaft zum aufgerufenen Preis tatsächlich angemessen ist. Insofern sind die gemeindefinanziellen Rahmenbedingungen noch nicht erfüllt, welche Voraussetzung für einen Erwerb durch die Stadt sind. Es bedarf daher noch einer tiefergehenden Prüfung der relevanten Faktoren.

Des Weiteren ist zu dem im Antrag verfolgten Ziel, dass entweder die Stadt oder eine städt. Gesellschaft die Liegenschaft erwirbt, folgendes auszuführen:

- Für den Fall, dass ein Erwerb durch die Stadt angestrebt wird und sodann eine weitere Nutzung und Vergabe der Liegenschaft an einen Dritten, ist darauf hinzuweisen, dass sodann nach Maßgabe des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 2021/0496 vom 20.04.2021 das Grundstücksvergabe-konzept Wohnen Anwendung findet. Dieses soll gemäß Antrag Nr. 2024/0328 vom 04.06.2024 auch auf Bestandsimmobilien transferiert werden, so dass eine entsprechende Konzeptvergabe durchzuführen wäre. Der dadurch notwendige personelle Ressourceneinsatz ist bis ins vierte Quartal 2025 nicht ohne spürbare qualitative und quantitative Beeinträchtigungen für das derzeit laufende „Konzeptvergabeverfahren Zukunft Nord“ darstellbar.

Die Durchführung des Grundstücksvergabekonzeptes für Haus R hätte einen Zeitrahmen von bis zu 24 Monaten zur Folge.

- Sofern in Hinblick auf den Zustand des Grundstücks und des Gebäudes ein Erwerb durch die Stadt selbst darstellbar wäre, wären entsprechende Haushaltsmittel in entsprechender Höhe zzgl. Erwerbsnebenkosten in Höhe von rd. 10 % des Kaufpreises bereitzustellen. Ein Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt selbst ist vor dem Hintergrund der Auflagen des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Doppelhaushalt 2024/2025 nicht darstellbar.
- Alternativ käme grundsätzlich ein Erwerb der Liegenschaft durch eine städtische Gesellschaft wie die Volkswohnung GmbH, mit ihrem Auftrag Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und eine anschließende Konzeptvergabe in Betracht, da diese am Kapitalmarkt Fremdmittel zur Finanzierung generieren könnte. Da jedoch – wie vorstehend dargelegt - die Angemessenheit des Kaufpreises etc. derzeit nicht prüfbar ist, müsste auch eine städtische Gesellschaft die vorstehend dargestellten Ausführungen im Vorfeld eines Erwerbs klären. Ein Erwerb der Liegenschaft ist im Wirtschaftsplan und der mittelfristigen Finanzplanung nicht vorgesehen. Auch in den strategischen Überlegungen der Volkswohnung für die nächsten Jahre war der Erwerb einer Liegenschaft dieser Größenordnung nicht vorgesehen. Als Bestandteil einer Prüfung müsste daher überlegt werden, welche Auswirkungen ein Erwerb für die Sanierung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes hat. Freie Kapazitäten für die Entwicklung und Betreuung eines Konzeptvergabeverfahrens sind nicht vorhanden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Haus R erst nach einem Erwerb durch die Stadt oder eine städtische Gesellschaft den sozialen und wohnungspolitischen Zwecken der Stadtgesellschaft zugeführt werden kann. In diesem Kontext ist weiterhin zu berücksichtigen, dass diese Verwertung der Liegenschaft im Wege einer Erbbaurechtsbestellung nur bei Verkauf der aufstehenden Gebäude bewerkstelligt werden kann. Von Interessenten im Vergabeverfahren bzw. den potenziellen künftigen Nutzern wären daher entsprechende Finanzmittel für den Erwerb der aufstehenden Gebäude frühzeitig bereit zu halten.

Sollte die Zielrichtung des Antrags trotz der hier aufgezeigten Restriktionen weiterverfolgt werden, wäre die Volkswohnung GmbH mit der Prüfung zur Beurteilung von Zustand und Wert der Liegenschaft (Grundstück und Gebäude), der Vergabevoraussetzungen sowie der anschließenden wirtschaftlichen Verwertbarkeit zu beauftragen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadtverwaltung liegen den ViDia-Christliche Kliniken mehrere Angebote von privaten Investoren vor. Zumindest mit einem der Bietenden sind die Verhandlungen wohl schon weit fortgeschritten. Konzeptionell strebt dieser Investor eine Nutzungsänderung in Wohnen, Studierendenwohnen und soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte) an.

In Anbetracht der Gesamtsituation empfiehlt die Verwaltung, von einer Beauftragung der Stadt (Konzern) abzusehen und in weiteren Gesprächen mit dem potentiellen Erwerber/der potentiellen Erwerberin gesamtstädtische Interessen wie preisgünstiges Wohnen, Wohnangebote für besondere Personengruppen, Sozialraumbezug bei der Belegung oder die Schaffung sozialer Infrastruktur einzubringen und anzuregen.