

KT-Drucks. Nr. 045/2019/1

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de

Az:

13.03.2019

**Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
-Weiterentwicklung der kreiseigenen Liegenschaften in Böblingen,
Herrenberg und Leonberg**

Anlage 1 Übersichtsplan Standort Böblingen
Anlage 2 Übersichtsplan Standort Herrenberg
Anlage 3 Übersichtsplan Standort Leonberg

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Kenntnisnahme

26.03.2019

öffentlich

II. Bericht

Der Verwaltungs- Finanzausschuss hat in nicht-öffentlicher Sitzung am
13.02.2019 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Sachstandsbericht zu den Wohnliegenschaften auf den Krankenhausarealen wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auftretende Mängel nach Möglichkeit zu beheben und die Verkehrssicherungspflicht an den Wohngebäuden zu gewährleisten.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche mit den Städten Böblingen, Herrenberg und Leonberg über die Zukunft der Wohngebäude an den Krankenhausarealen fortzuführen und dem Verwaltungs- und Finanzausschuss standortspezifische Nutzungskonzepte für Wohnraum vorzulegen.

Ziel dieser Vorlage ist es, über die Entwicklung kreiseigener Liegenschaften zur Nutzung bezahlbaren Wohnraums zu informieren und Lösungspfade aufzuzeigen.

1 Ausgangssituation bei der Übernahme durch den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft

Der zum 01.01.2013 neu gebildete Eigenbetrieb "Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen" verwaltet die Wohngebäude der Krankenhäuser Böblingen, Herrenberg und Leonberg. Die technische Betreuung der Wohngebäude erfolgte noch bis Mai 2016 durch die Krankenhausverwaltung.

Das ursprüngliche Konzept die Erträge aus der Vermietung für den Erhalt der Gebäude zu verwenden, trägt sich inzwischen nicht mehr. Der Sanierungsbedarf der Wohnungen ist mittlerweile deutlich höher als die erwirtschaftete Miete. Auf die Situation an den einzelnen Standorten wird im Weiteren eingegangen.

Das verwaltete Grundvermögen dient nicht nur der Unterbringung von sozial schwachen Menschen, die in den Gebäuden entsprechenden Wohnraum fanden, sondern auch von Flüchtlingen. Allerdings können einige der Wohnungen (überwiegend am Standort Böblingen) nicht weitervermietet werden. Das führt einerseits zu Ertragsausfällen und ansteigenden Instandhaltungskosten und erhöht andererseits den Druck rasch Nutzungskonzepte für die einzelnen Standorte zu entwickeln.

2 Wohnraumbedarf des Landkreises

2.1 Bedarf für den Klinikverbund Südwest

Aufgrund des bestehenden und sich zukünftig weiter intensivierenden Fachkräftemangels ist die Zurverfügungstellung von Wohnraum ein zentraler Wettbewerbsfaktor bei der Gewinnung von qualifizierten Fachkräften. Für interessierte Pflegefachkräfte ist es nahezu unmöglich, bezahlbaren Wohnraum im Kreisgebiet Böblingen zu finden, der über eine entsprechende Verkehrsanbindung verfügt. Dieser Sachverhalt ist mit Ursache für die derzeit 25 offenen Stellen im Pflegebereich. So müssen beim Klinikverbund aufgrund des Fachkräftemangels Stationen vorübergehend geschlossen werden. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung.

Jährlich werden ca. 20-30 Mitarbeiter im Pflegebereich aus dem Ausland rekrutiert, hier ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich gegeben. Wenn offene Stellen durch Personalleasing besetzt werden, ist eine Voraussetzung der Leasingunternehmen, dass

eine adäquate Unterbringung der Mitarbeiter erfolgt. Wird dies nicht angeboten, werden schlicht keine Leasingkräfte vermittelt. Die Verfügbarkeit von Wohnraum spielt auch bei der bundesweiten Rekrutierung von ärztlichen Mitarbeitern eine bedeutende Rolle. Wenn ein Bewerber aus dem Bundesgebiet angestellt werden soll, ist das Vorhandensein von Wohnraum eine Grundvoraussetzung.

Ein weiterer Aspekt betrifft die Besetzung der zahlreichen Ausbildungsplätze die aufgrund der schlechten Verkehrsanbindung (Früh- und Spätdienste) ebenfalls nur in Kombination mit verfügbarem Wohnraum besetzt werden können. Bereits heute werden Ausbildungsplätze von Bewerbern regelmäßig abgesagt, da kein Wohnraum angeboten werden kann. Neben dem ärztlichen und pflegerischen Personal sowie den Auszubildenden betrifft der massive Mangel an Wohnraum auch die Mitarbeiter der Krankenhaus-Service GmbH. Hier besteht bereits ein erheblicher Wettbewerb um Fach- und Servicekräfte, so dass die Service GmbH aktuell den Bedarf an Mitarbeitern nicht mehr allein über den deutschen Arbeitsmarkt decken kann. Die Situation der Personalbeschaffung hat sich in den letzten Jahren deutlich verschärft. Um dies zu kompensieren wurde die Gesellschaft u. a. im Bereich der Flüchtlingsintegration tätig. Zwischenzeitlich werden ca. 10% des Servicekräftebedarfs im Bereich der Hauswirtschaft durch die Anstellung von Flüchtlingen abgedeckt. Ebenfalls im Bereich der Küche und der Gastronomie werden diese eingesetzt. Auch vor diesem Hintergrund spielt die Thematik um arbeitsortnahen und bezahlbaren Wohnraum eine wichtige Rolle. Da der Flüchtlingszuzug zukünftig vermutlich rückläufig sein wird, prüft die Gesellschaft die Möglichkeit der Personalgewinnung aus dem Ausland sowie über Leasingunternehmen. Jedoch ist auch hier eine Vermittlungsvoraussetzung die Zurverfügungstellung von adäquatem Wohnraum. Auch für die bereits angestellten Mitarbeiter der Service GmbH muss vermehrt bezahlbarer und arbeitsortnaher Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Mieten im Großraum Stuttgart sind in den letzten zwei Jahren gem. des Mietspiegels um durchschnittlich 6 Prozent und bei Neubauten sogar um 20 Prozent angestiegen und allein dadurch für Servicekräfte kaum noch zu finanzieren.

Einige Kliniken, besonders aus dem Stadtgebiet Stuttgart, haben den Wettbewerbsfaktor Wohnraum bereits klar erkannt und werben aktiv um qualifiziertes Fachpersonal aus allen Bereichen. Seitens des Klinikverbunds werden bereits sämtliche Anstrengungen unternommen, um dieser Not entgegenzuwirken. Es werden - soweit möglich - Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angemietet. Jedoch erfordert die Wohnungsakquise auf einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt, die Verwaltung und Betreuung von weit verstreut gelegenen Wohnungen zusätzliche Ressourcen. Zudem reichen die angemieteten Wohnungen bei weitem nicht aus, um den Wohnungsbedarf zu decken. Es ist eine Notwendigkeit, dass der Klinikverbund zentrale und gebündelte Wohneinheiten realisiert, welche den Anforderungen der unterschiedlichen Berufsgruppen gerecht werden und gut an die Kliniken angebunden sind.

Insgesamt benötigt der Klinikverbund Südwest im Landkreis nach Schätzung der Klinikverwaltung bis zum Jahr 2024 rund 490 Wohneinheiten. Derzeit nutzt der Klinikverbund an den Krankenhausstandorten in Böblingen, Herrenberg, Leonberg und Sindelfingen rund 287 Wohneinheiten. Bis 2024 ist demnach von einem weiteren Bedarf von rund 200 Einheiten auszugehen. Die Kreisverwaltung geht davon aus, dass am Standort Sindelfingen die der-

zeitig genutzte Kapazität von rund 200 Wohneinheiten für Krankenhauspersonal durch den Eigentümer gesichert wird.

2.2 Bedarf für soziale Herausforderungen

Von den 765 Wohneinheiten des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft werden derzeit 230 für unmittelbare soziale Zwecke genutzt. Dies entspricht einem Anteil von 30 Prozent (Stand 11/2018). Bezogen auf die derzeit 600 belegten Wohneinheiten sind es 38 Prozent.

Standorte	SGB II	SGB XII	SGB VIII	AsylbLG	Fortis	GWW, Atrio, Lebenshilfe	
Böblingen	13	2	15	0	0	5	
Herrenberg	6	57	6	38	11	-	
Leonberg	7	5	4	59	1	1	
<i>Summe</i>	<i>26</i>	<i>64</i>	<i>25</i>	<i>97</i>	<i>12</i>	<i>6</i>	<i>230</i>

Für die Überlegungen zur Nutzung für soziale Zwecke im Rahmen des ambulant betreuten Wohnens von Menschen mit Handicaps ist der derzeitige Nutzungsanteil dieses Personenkreises ein wichtiger Ausgangsparameter.

Kreispolitische Zielsetzung im Rahmen des Teilhabepfandes für Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung und des Psychiatriepfandes für Menschen mit seelischer Behinderung ist der kreisweite wohnortnahe Ausbau von ambulant betreuten Wohnungen. Auf Basis des vom Bündnis für bezahlbaren Wohnraum erarbeiteten Papiers „Mögliche Handlungsoptionen für Kommunen und Landkreis zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ (KT-Drucksache 063/2016) hat die Landkreisverwaltung gemeinsam mit den Trägern der Behindertenhilfe eine Ausbauplanung erstellt (KT-Drucksache 041/2017). Die Konzeption sieht für den Realisierungszeitraum 2021 einen zusätzlichen Wohnplatzbedarf von 128 betreuten Wohnplätzen vor, davon rd. 100 Plätzen in den Großen Kreisstädten.

Darüber hinaus muss Fortis e.V. in Herrenberg die betriebenen Wohnheimplätze im Paul-Binder-Haus an die Vorgaben der Landesheimbauverordnung anpassen. Für die stationären bzw. intensiv betreuten Wohnplätze besteht ein zusätzlicher Bedarf von mindestens 19 Plätzen. Hier hat der Landkreis die Verantwortung und das Interesse eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Anschlusslösung für den Träger zu finden.

Im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe besteht ebenfalls ein dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für junge Volljährige, die nach längeren Aufenthalten im Heim oder einer Pflegefamilie häufig noch eine „Brücke“ in die volle Selbständigkeit benötigen. Hierfür sind insbesondere kleinere Appartements für das betreute Jugendwohnen und für sog. Careleaver erforderlich. Die Landkreisverwaltung benötigt für Zwecke der Kinder- und Jugendhilfe dauerhaft zusätzlichen Wohnraum für rund 35 Personen (ca. 20 in Böblingen, jeweils ca. 7-8 in Herrenberg und Leonberg).

Fachkräftemangel wie beispielsweise ganz eklatant im Bereich der Alten- und Krankenpflege kann wirksam mit der Bereitstellung von Wohnungen reduziert werden. Der Land-

kreis als Träger der Kliniken und in seiner Verantwortung für eine bedarfsgerechte Versorgung in der Pflege hat ein besonderes Interesse an der Fachkräfteakquise und -bindung. Im Bereich der Altenpflege müssen Träger temporär Stationen schließen, weil das gesetzlich geforderte 50-prozentige Fachkräftegebot nicht nachgewiesen kann. Dazu kommt laut Kreispflegeplan ein bereits vorhandener Ausbaubedarf um rd. 700 Altenpflegeplätze.

Insgesamt ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf bis 2021 von mindestens 150 Wohnplätzen in den Großen Kreisstädten.

2.3 Bedarf Landkreisverwaltung

Auch die Landkreisverwaltung steht im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte. Der derzeitige Wohnungsmarkt im Großraum Stuttgart und die relativ starre Besoldungs- und Tarifstruktur erschweren diesen Wettbewerb um dringend benötigte Fachkräfte. Als ein wichtiger Baustein um weiterhin als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden benötigt der Landkreis in Böblingen schätzungsweise zwischen 20-25 Wohneinheiten.

3 Krankenhausareal Böblingen

3.1 Derzeitige Nutzung:

Im Krankenhausareal Böblingen befinden sich insgesamt 307 Wohneinheiten. Diese setzen sich zusammen aus 180 Wohnheimzimmern, 33 Wohnungen und 94 Apartments. Aktuell können 101 Wohneinheiten nicht mehr vermietet werden. Derzeit haben 28 Beschäftigte des Klinikverbunds beim Eigenbetrieb in Böblingen Wohnungen, Zimmer oder Apartments angemietet. Die überwiegende Zahl der Mieter sind Personen, die aus wirtschaftlichen Gründen keine andere Wohnung im Großraum Böblingen/Sindelfingen finden (276 Mieter), 8 Mieter davon sind Bezieher von Sozialleistungen. Damit leistet der Landkreis Böblingen bereits jetzt einen wesentlichen Beitrag zur Linderung der Wohnraumnot für einkommensschwache Personen im Landkreis.

3.2 Bauliche Situation in Böblingen

Im September 2018 wurde für das Gebäude „Elsa-Brandström-Straße 16“ bei der Firma Drees & Sommer eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese hatte die Aufgabe, die Abschätzung des Sanierungsaufwandes für das Gebäude festzustellen. Auf Grundlage dieser Studie wurde festgestellt, dass alle technischen Anlagen wie die Trinkwasserversorgung, die Lüftungsanlage, die kompletten elektrischen Anlagen, der Fördertechnik, die Gebäudeautomation und die Gebäudekonstruktion wie Fassade, Dach und Fenster zu erneuern sind.

Die Studie beziffert den Sanierungsstau auf 12 Mio. Euro brutto, wenn die Mieter komplett umgesiedelt werden und die Sanierung in einem Bauabschnitt erfolgen kann. Sollte die Sa-

nierung in mehreren Bauabschnitten erfolgen, ist mit Sanierungskosten zwischen 14 Mio. Euro und 15 Mio. Euro zu rechnen. Bei einer Bruttogeschossfläche von 4.100 m² sind dies Sanierungskosten von ca. 2.900 Euro/m². Dies entspricht annähernd den Kosten eines Neubaus.

Die Gebäude „Elsa-Brandström-Straße 14“ und „Elsa-Brandström-Straße 12“ sind im gleichen Zeitraum gebaut worden. Drees & Sommer hat den Sanierungsstau auch für diese Gebäude festgestellt und eine Machbarkeitsstudie verfasst. Das Ergebnis weist ebenfalls einen Sanierungsstau in Höhe von rund 30,0 Mio. Euro aus.

Um die Gebäude weiter betreiben zu können, sind regelmäßig bauliche Sofortmaßnahmen notwendig. So ist der Umbau bzw. die Instandsetzung des Trinkwassersystems erforderlich, um die Gebäude weitervermieten zu können. Hier wird überschlägig mit Kosten in Höhe von mehreren hunderttausend Euro gerechnet. Weitere Maßnahmen betreffen die Erneuerung der Lüftungsanlage, das Instandsetzen von Brandschutzklappen, das provisorische Abdichten der Dächer, kurzfristige Maßnahmen an der Elektrik und die Behebung von auftretenden Schäden an Wasser- und Abwasserleitungen. Die künftigen Kosten der notwendigen Sofortmaßnahmen lassen sich nicht kalkulieren, da die Schäden unerwartet und plötzlich auftreten. Sicher ist jedoch, dass Kosten für die Sofortmaßnahmen mit längerer Betriebsdauer immer weiter ansteigen.

3.3 Abstimmung mit der Stadt Böblingen

Aus Sicht der Landkreisverwaltung ist in Böblingen eine weitere Nutzung der Wohngebäude als vermieteter Wohnraum auf Dauer nicht mehr zeitgerecht. Die ursprüngliche Planung des Landkreises sah vor, zunächst einen Wohnblock am Krankenhausareal Böblingen vollständig zu sanieren. Die Verwaltung ist daher im September 2018 auf die Stadt Böblingen zugegangen mit der Bitte um ein Signal, welches Wohngebäude aus Sicht der Stadt saniert werden kann.

Ende 2018 teilte die Stadtverwaltung dem Landkreis mit, dass die Stadt den Wegfall der Nutzung „Krankenhaus“ als eine einmalige Chance und Notwendigkeit sieht, neue städtebauliche Inhalte zu definieren. Die Stadtverwaltung ist bestrebt, den Wohnungsbau im gesamten Stadtgebiet voran zu bringen. Deshalb hat die Stadt die Arbeitsgemeinschaft „Wohnraum 2017“ geschaffen, um die städtebauliche Entwicklung im ganzen Stadtgebiet voranzutreiben und gleichzeitig für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Erst wenn das Kreisklinikum voraussichtlich im Jahr 2024 auf das Flugfeld ziehen wird, möchte die Stadt das gesamte Krankenhausareal neu überplanen und als Ganzes entwickeln.

Die Landkreisverwaltung hat für die Position der Stadt zwar Verständnis. Gleichzeitig hat der Landkreis jedoch, anhand der oben dargestellten Bedarfsermittlung, dargestellt, dass der Landkreis bereits jetzt Wohnraum dringend benötigt. Die Stadt hat dem Landkreis im Gegenzug versichert, dass ihr weiterhin an einer guten Umsetzung zusammen mit dem Landkreis gelegen ist und auch für die Mitarbeiter des Landratsamtes geplant wird.

3.4 Weiteres Vorgehen

Da für dieses Gelände kein Bebauungsplan existiert, liegt die städtebauliche Entwicklung des gesamten Areals in der Verantwortung der Stadt Böblingen. Ein Abriss und Neubau auf dem Gelände steht den dargelegten Anliegen der Stadt Böblingen im Moment entgegen und der Landkreis kann daher nur im Rahmen der bestehenden Baugenehmigungen die Wohnungen im Krankenhausareal sanieren. Dies bietet nur wenige Handlungsoptionen der Gebietsentwicklung für alle Beteiligten. Der Landkreis und die Stadt Böblingen werden daher zeitnah einen Folgetermin vereinbaren. Ziel der Abstimmung mit der Stadt Böblingen ist es gemeinsam zu klären, welche Optionen für das Krankenhausareal bestehen, um den Planungen auf beiden Seiten gerecht zu werden. Des Weiteren wird der Landkreis in einem Termin mit der Stadt Böblingen weitere Baumöglichkeiten für den Landkreis im Stadtgebiet klären.

4 Krankenhausareal Herrenberg

4.1 Derzeitige Nutzung

Im Krankenhausareal Herrenberg befinden sich insgesamt 170 Wohneinheiten. Diese setzen sich zusammen aus 12 Wohnungen und 158 Apartments (Marienstraße 19). Grundsätzlich lässt sich sagen, dass sich auch die Apartments beim Krankenhausareal Herrenberg in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden. Aktuell können daher 29 Wohneinheiten nicht mehr vermietet werden.

4.2 Bauliche Situation in Herrenberg

Im Jahr 2017 wurde für das Gebäude Marienstraße 19 ein Sanierungskonzept erstellt, das auf einen großen Sanierungsstau hinweist. Der ermittelte Sanierungsstau beläuft sich auf ca. 13,6 Mio. Euro brutto (Stand 06/2017).

Eine Teilsanierung des Trinkwasser-Systems muss auch in diesem Gebäude umgesetzt werden. Hier wird überschlägig mit Kosten in Höhe von mehreren hunderttausend Euro gerechnet.

4.3 Abstimmung mit der Stadt Herrenberg

Im Sommer 2018 ist die Landkreisverwaltung auf die Stadt Herrenberg zugegangen, um den Krankenhausstandort Herrenberg neu zu entwickeln, dort krankenhausauffine Nutzungen anzusiedeln, eine DRK-Rettungswache zu ermöglichen und Fortis einen Standort zu ermöglichen, um deren Verbleib in Herrenberg langfristig zu sichern.

Gleichzeitig sollte durch die Neustrukturierung des Areals zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um Lösungen für den ansteigenden Wohnraumbedarf des Klinikverbunds und für die sozialen Herausforderungen des Landkreises zu ermöglichen.

Nach den oben dargestellten Vorgaben hat das Architekturbüro Hähnig & Gemmeke im Juli 2018 eine Städtebauliche Studie zur künftigen Entwicklung des Krankenhausareals erstellt, die als Planungs- und Verhandlungsgrundlage des Landkreises mit der Stadt Herrenberg dient.

Als bevorzugte Variante hat sich bei allen Planungsbeteiligten die Variante 4 herauskristallisiert. Diese Variante bietet mit rund 235 Wohneinheiten, bei einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 80 m², das größte Entwicklungspotenzial für die Schaffung von Wohnraum.

Im Februar 2019 einigte sich die Landkreisverwaltung und die Stadtverwaltung den einzelnen Quartieren am Krankenhaus Nutzungsschwerpunkte zuteilen und die Zonen, ausgehend vom Krankenhaus in nördlicher Richtung, wie folgt entwickeln:

Im **inneren Ring** sollen krankenhausahe Dienstleistungen entstehen. So ist dort ein Ärztehaus gewünscht. Daneben könnte dort der neue Standort der Fortis e.V. oder Wohnen für medizinische Fachkräfte des Landkreises entstehen.

Für den **mittleren Ring** auf dem sich das alte Kreiskrankenhaus und den jetzige Fortis-Standort befindet, ist eine Mischnutzung vorgesehen. Die Stadt Herrenberg hat Interesse das denkmalgeschützte Paul-Binder-Haus in der Marienstraße 21/3 bspw. als Quartierskindergarten umzunutzen. Auch andere städtische Nutzungen sind für die Stadt vorstellbar.

Im **äußeren Ring** ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Es ist angedacht, dass der Landkreis auf private Investoren zugeht, um sich Konzepte vorlegen zu lassen, wie im äußeren Ring am besten Wohnungsbau realisiert werden kann.

Im Übrigen wird, auch hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise, auf die Ausführungen in der Vorlage KT-Drucksache 089/2019 verwiesen.

5 Krankenhausareal Leonberg

5.1 Derzeitige Nutzung

Im Krankenhausareal Leonberg befinden sich insgesamt 288 Wohneinheiten. Diese setzen sich zusammen aus 169 Zimmern, 55 Wohnungen und 64 Apartments. Aktuell steht kein Einzelzimmer leer, weil der Klinikverbund Südwest bzw. die Krankenhaus-Service GmbH Schwarzwald alle derzeit zur Verfügung stehenden Mietobjekte zur Mitarbeitergewinnung anmieten.

5.2 Bauliche Situation in Leonberg

Die Gebäudestruktur in Leonberg besteht aus drei Gebäuden aus den 30er Jahren (Rutesheimer Str. 50/1, 50/2 und 50/3), drei Gebäuden aus den 70er Jahren (Rutesheimer Str. 50/4, 50/5 und 50/8), einem Gebäude aus den 90er Jahren (Rutesheimer Str. 50/7) und einer Tiefgarage aus den 70er Jahren (Rutesheimer Str. 50/6).

Die beiden Gebäude Rutesheimer Str. 50/1 und 50/2 sind als Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken ausgeführt worden. Eine Sanierung der über 80 Jahre alten Bausubstanz lässt sich voraussichtlich nicht wirtschaftlich darstellen.

Das Gebäude Rutesheimer Str. 50/3 wurde im Zuge von Umnutzungen (z.B. die Erweiterung Außenstelle Karl-Georg-Haldenwang-Schule) immer wieder teilsaniert. Augenscheinlich ist das Gebäude daher in einem besseren Zustand als die beiden anderen Gebäude aus dem gleichen Jahrzehnt. Abhängig von der zukünftigen Nutzung ist hier jedoch eine grundlegende Sanierung des Gebäudes (insbesondere der Gebäudetechnik und Gebäudeinstallationen) zu untersuchen.

Die beiden Wohngebäude Rutesheimer Str. 50/4 und 50/5 aus den 70er Jahren sind entsprechend ihren Baujahren und der mangelnden Instandhaltung in einem ähnlichen Zustand wie die Wohngebäude an den Standorten in Böblingen und Herrenberg.

Die Tiefgarage Rutesheimer Str. 50/6 wurde 2016 untersucht. Die Sanierung der Tiefgarage wurde damals mit ca. 2,4 Mio. Euro brutto beziffert und ein Ersatzneubau mit ca. 2,7 Mio. Euro brutto. Der Weiterbetrieb der Tiefgarage ist nur mit einem entsprechend hohen Instandhaltungsaufwand (bspw. durch eine jährliche Prüfung durch einen Statiker, durch Abstützungen von Bauteilen oder mit punktuellen Betoninstandsetzungen) möglich. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist daher nicht mehr gegeben.

Das Gebäude Rutesheimer Str. 50/7 ist aufgrund des Baujahres und das Gebäude Rutesheimer Str. 50/8 durch eine in den vergangenen Jahren durchgeführte Sanierung in einem ordentlichen baulichen Zustand. Durch Instandhaltungs- und kleinere Sanierungsarbeiten können die Gebäude mittelfristig weiter betrieben werden.

5.3 Abstimmung mit der Stadt Leonberg

Mit dem Stadtplanungsamt Leonberg fand im September 2016 ein Abstimmungsgespräch statt, in dem mögliche Entwicklungsbereiche und mögliche Entwicklungsachsen am Kranken Krankenhaus Standort Leonberg besprochen wurden. Als möglicher Entwicklungsbereich für Wohnbebauung wurde der Bereich zwischen dem Beruflichen Schulzentrum und Krankenhaus Leonberg herausgearbeitet. Die Fläche könnte jedoch auch als Erweiterungsgelände für das Berufliche Schulzentrum genutzt werden. Der bauliche Zustand der kreiseigenen Schulen wird vom Amt für Gebäudewirtschaft aktuell in seiner Immobilienstrategie Schulgebäude überprüft.

Ähnlich wie in Herrenberg besteht auch in Leonberg eine andere Ausgangssituation als in Böblingen. Hier steht der Gedanke der Errichtung eines Gesundheitscampus im Vordergrund. Auch wird in Leonberg das Krankenhaus weiter bestehen bleiben.

5.4 Weiteres Vorgehen

Beim Entwicklungsbereich zwischen dem Beruflichen Schulzentrum und Krankenhaus Leonberg handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Da es sich beim Bereich des Gebäudes Rutesheimer Str. 50/8 um eine ehemalige Flak-Stellung aus dem zweiten Weltkrieg handelt und auch bei der Errichtung des J-Baus des Berufsschulzentrums derartige Altlasten gefunden wurden, hat die Verwaltung im Frühjahr 2019 beim zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart einen Antrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung gestellt. Des Weiteren wird noch im Januar 2019 eine Feststellung des Sanierungsstaus für sämtliche Gebäude in Leonberg durch ein externes Unternehmen erfolgen. Nach Vorliegen des Ergebnisses sollen dann mit der Stadt Leonberg weitere Gespräche geführt werden.

6 Weiteres Nutzungspotential für Wohnraum bei anderen kreiseigenen Grundstücken

Sämtliche Grundstücke des Landkreises wurden dahingehend überprüft an welchen Standorten eine Bebauung bzw. Intensivierung der Bebauung der Grundstücke des Landkreises möglich ist. Im Ergebnis lässt sich die Schaffung in größerem Umfang nur an den Krankenhausarealen Böblingen, Herrenberg und Leonberg realisieren. Im kleineren Umfang wäre dies im Zuge der Erweiterung des Landratsamts in Böblingen möglich.

7 Fazit

Die Verwaltung hat in Bezug auf die Schaffung von Wohnraum zahlreiche Aktivitäten eingeleitet. In den Bereichen Herrenberg und Böblingen besteht momentan die realistische Chance für konkrete Lösungsansätze. Die Umsetzung dieser Lösungsansätze kann nur gemeinsam mit den beteiligten Städten gelingen. Damit ist es möglich einen nachhaltigen Beitrag zur Linderung der vorhandenen Wohnraumnot zu leisten. Die Verwaltung greift damit die Anträge der SPD und der Freien Wähler zu der KT-Drucks. Nr. 111/2018 auf.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen können noch nicht umfassend dargestellt werden. Diese hängen in entscheidendem Maße von den Untersuchungsergebnissen und dem Abstimmungsverlauf mit den beteiligten Städten ab. Eine zeitnahe Befassung der Gremien ist abhängig von den jeweiligen Entwicklungsschritten vorgesehen.

A handwritten signature in blue ink, reading "R. Bernhard". The signature is written in a cursive style with a large initial "R" and a long, sweeping underline.

Roland Bernhard