

# KT-Drucks. Nr. 075/2021

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

**Der Landrat**

**Dezernent**

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

**Az:**

08.04.2021

## **Aktuelle Wohnraumnutzung der Liegenschaften bei den Kreiskrankenhäusern mit Stellungnahme zum Prüfbericht Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft 2019**

Anlage 1: Prüfungsbericht JA 2019 EB Gebäudewirtschaft

### **I. Vorlage** an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss  
zur Kenntnisnahme

04.05.2021

**öffentlich**

### **II. Bericht**

#### **1. Hintergrund & Berichtsziel**

Der Landkreis Böblingen ist Eigentümer von 22 Wohngebäuden, überwiegend auf den Arealen der Krankenhäuser Böblingen, Herrenberg und Leonberg mit insgesamt 753 Wohneinheiten (101 Wohnungen, 323 Appartements und 313 Wohnheimzimmer). Zusätzlich wurden im Laufe der Jahre 16 anderweitige Nutzungseinheiten durch Umbauten in den Wohngebäuden eingerichtet, z.B. in Leonberg die Werkstufe der Karl-Georg-Haldenwang-Schule in der Rutesheimer Str. 50/3 B oder in Böblingen die Klinikschule in der Elsa-Brändström-Str. 10.

	Zimmer	Apparte- ments	Woh- nungen	Gewerbe- einheiten	Gesamt
<b>Böblingen</b>	180	100	30	3	313
<b>Herrenberg</b>		159	17	0	176
<b>Leonberg</b>	133	64	53	13	263
<b>Sindelfingen</b>			1		1
<b>Gesamt</b>	<b>313</b>	<b>323</b>	<b>101</b>	<b>16</b>	<b>753</b>

Tabelle 1: Aufstellung der Wohn- und Gewerbeeinheiten

Ab 2013 übernahm der „Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen“ die Verwaltung der Wohngebäude vom Landkreis. Die technische Betreuung der Wohngebäude erfolgte weiterhin durch die Krankenhausverwaltung, bis im Mai 2016 die erforderlichen Ressourcen im Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft geschaffen wurden, um auch die technische Betreuung der Wohngebäude leisten zu können. Im Januar 2021 ging der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und somit die Wohnungsverwaltung samt der technischen Betreuung in den neu gebildeten Eigenbetrieb Gebäudemanagement über.

In den Sitzungen am 13.02. 2019 und 26.03.2019 informierte die Kreisverwaltung den Verwaltungs- und Finanzausschuss, dass sich das ursprüngliche Konzept, die Erträge aus der Vermietung der ehemaligen Schwesternwohnheime auf den Krankenhausarealen in Böblingen, Herrenberg und Leonberg für den Erhalt der Gebäude zu verwenden, zwischenzeitlich nicht mehr trägt, da der Sanierungsbedarf der Wohnungen mittlerweile deutlich höher ist als die erwirtschaftete Miete (KT-Drucksache 045/2019 und 045/2019/1).

Während in Leonberg die Gebäude Rutesheimer Str. 50/7 und 50/8 durch Instandhaltungs- und kleinere Sanierungsarbeiten auch mittelfristig weiter betrieben werden können, sind die restlichen Liegenschaften, insbesondere in Böblingen und in Herrenberg, baulich in keinem guten Zustand, sodass eine Vollvermietung kaum mehr möglich bzw. eine Weitervermietung nicht mehr zumutbar ist (KT-Drucksache 045/2019).

Zusätzlich wird durch die städtebaulichen Überlegungen zur Weiterentwicklung des Krankenhausareals in Herrenberg die Weiternutzung der bestehenden Gebäude generell in Frage gestellt. Ziel des Landkreises ist es, durch die Neustrukturierung des Areals eine Aktivierung von Flächenreserven und einen Wertzuwachs der Bodenflächen zu erreichen. Insbesondere sollen auf dem Krankenhausareal krankenhausauffine Nutzungen angesiedelt werden. Des Weiteren soll durch die Neustrukturierung des Areals zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um am regionalen Wettstreit um medizinisches Fachpersonal teilnehmen zu können (KT-Drucksache 216/2020).

Ähnlich fällt durch den Neubau des Klinikums auf dem Flugfeld und die damit einhergehende Aufgabe des derzeitigen Klinikstandorts in Böblingen mittelfristig der eigentliche Nutzungszweck der dortigen Wohngebäude als Wohnraum für Fach- und Pflegekräfte des Klinikverbunds weg.

Um dennoch den ansteigenden Wohnraumbedarf des Klinikverbunds und für soziale Herausforderungen des Landkreises decken zu können, untersucht die Landkreisverwaltung verschiedene Möglichkeiten, um auf kreiseigenen Liegenschaften, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In diesem Zusammenhang stellte die Landkreisverwaltung in der Sitzung am 17.03.2020 dem Verwaltungs- und Finanzausschuss das Bauvorhaben „Hotel Ritter“ zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für den landkreiseigenen Bedarf, insbesondere für die Anwerbung von Klinikpersonal, vor (KT.-Drucksache 041/2020). Die Verwaltung wurde im März 2021 durch den Kreistag ermächtigt, die Planungsleistungen der Leistungsphasen V bis VIII zu beauftragen und die Bauleistungen auszuschreiben (KT.-Drucksache 020/2021).

Vor diesem Hintergrund wurde aus dem Gremium angeregt, nochmals eine transparente Aufstellung der aktuellen Wohnraumnutzung in den kreiseigenen Liegenschaften darzustellen.

In den Sitzungen am 08.12. und 21.12.2020 stellte die Stabstelle Prüfung und Kommunalaufsicht ihren Schlussbericht über die Örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen vor (KT.-Drucksache 235/2020). Darin mahnte sie ausstehende Mietanpassungen und Nebenkostenabrechnungen an.

Ziel dieser Berichtsvorlage ist es daher zum einen, die Anregung des Gremiums aufzunehmen und die aktuelle Wohnungsnutzung darzustellen sowie zum anderen das Gremium über die Stellungnahme des Eigenbetriebs zum Prüfbericht zu informieren.

## **2. Stellungnahme des Eigenbetriebs zum Schlussbericht über die Örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen**

### **Ausstehende Nebenkostenabrechnungen**

Da sich die stichprobenhafte Prüfung überwiegend auf gewerbliche Mietverhältnisse bezogen hat, entsprechen die dort aufgeführten Mängel im Hinblick auf die Abrechnung der Nebenkosten der Realität.

Nach dem Weggang der damaligen Bereichsleitung zum 31.12.2017 und der Nachbesetzung der Stelle mit nur 30% anstelle von 100 % war klar, dass die Tätigkeit nicht umfassend durchgeführt werden kann. Daher mussten Prioritäten gesetzt werden.

Der Fachbereich kam zu dem Entschluss, die Nebenkosten der gewerblichen Mietverhältnisse, die keiner Verjährung unterliegen, zurückzustellen und zu einem späteren Zeitpunkt abzurechnen.

Die Abrechnung der Nebenkosten der Wohnraummietverhältnisse ist rechtzeitig erfolgt, da sie innerhalb eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode erfolgen muss – andernfalls verjähren die Ansprüche auf Nachzahlung bzw. Gutschrift.

Mittlerweile konnten alle Nebenkosten der gewerblichen Mietverhältnisse abgerechnet werden, so dass keine Nebenkostenabrechnungen mehr ausstehen. Zukünftig werden die Nebenkostenabrechnungen zeitnah erfolgen. Es ist festzuhalten, dass dem Landkreis durch diese Vorgehensweise kein Nachteil entstanden ist. Aufgrund der Kapazitätsengpässe wurde insbesondere durch die zeitliche Staffelung der privaten und gewerblichen Abrechnungen sichergestellt, dass keine Verjährungen eintreten und dem Landkreis somit kein Schaden entsteht.

### Ausstehende Mieterhöhungen

Gemäß dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit müssen Mietanpassungen im vertraglich vorgeschriebenen Zeitraum durchgeführt werden.

Bei den angemahnten Mietverhältnissen handelt es sich um Mietverhältnisse mit Kreiseinrichtung bzw. KH-Einrichtungen. Die Mieten für diese Einrichtungen wurden 2013 in Absprache mit dem damaligen Kreiskämmerer auf 7,55 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Immobilien und der Tatsache, dass hier weder Instandsetzungs- noch Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind und die Krankenhäuser vom Landkreis bezuschusst werden müssen, wurde und wird auch in Zukunft von Mieterhöhungen abgesehen.

### 3. Aktuelle Nutzungssituation der kreiseigenen Wohngebäude

Das verwaltete Grundvermögen dient neben bezahlbarem Wohnraum für Fach- und Pflegekräfte des Klinikverbands auch der Unterbringung von sozial benachteiligten Menschen und Flüchtlingen. Tabelle 2 zeigt eine Übersicht über die aktuellen Belegungen der Wohngebäude:

Nutzung der bestehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten							
	Leerstand/ Rückbau	Nutzung für soziale Zwecke gesamt	KVSW	Beschäftigte Landkreis	LRA Aussenstellen	Schulen/ Kiga	Sonstige
Böblingen	174	13	39	10	3	3	71
Herrenberg	62	67	1	1	1	0	44
Leonberg	3	87	72	0	5	3	93
Sindelfingen	0	0	1	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>239</b>	<b>167</b>	<b>112</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>208</b>
<b>%</b>	<b>31,7%</b>	<b>22,2%</b>	<b>15,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,8%</b>	<b>27,6%</b>

Tabelle 2: Nutzung der Wohn- und Gewerbeeinheiten

Über 1/5 der Einheiten werden für soziale Zwecke genutzt. Tabelle 3 stellt die Nutzung für soziale Zwecke nochmal detaillierter dar:

<b>Nutzung für soziale Zwecke</b>				
	<b>SGB II, SGB XII, SGB VIII</b>	<b>AsylbLG</b>	<b>Fortis</b>	<b>GWW, Atrio, Lebenshilfe, IB</b>
Böblingen	7	5	0	1
Herrenberg	8	47	12	0
Leonberg	16	2	1	68
Sindelfingen	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>54</b>	<b>13</b>	<b>69</b>

Tabelle 3: Nutzung für soziale Zwecke

Neben der Nutzung durch Fälle der Sozialgesetzgebung SGB II, SGB XII und SGB VIII, nimmt die Asylunterbringung einen großen Anteil der für soziale Zwecke genutzten Einheiten ein. Ebenfalls enthalten sind auch rd. 60 Zimmer für die Unterbringung von Schülerinnen und Schülern des Internationalen Bunds, die ihr Wohnheim auf dem Areal hinter dem Berufsschulzentrum in Leonberg räumen müssen, da dort ein dringend benötigter Neubau entstehen soll.

Wie die Gesamtübersicht in Tabelle 2 zeigt, werden insgesamt 113 Einheiten durch den KVSWS entweder als Wohnraum für Mitarbeitende des KVSWS oder für kliniknahe Nutzungen wie die Klinikschule in Böblingen oder den Betriebsarzt in Leonberg und Herrenberg genutzt. Das entspricht einem Anteil von ca. 15%.

Die sonstige Nutzung der Einheiten fasst alle übrigen Fälle zusammen. Dazu zählen z.B. ehemalige Mitarbeiter des KVSWS oder deren Angehörige, Personen, die Erwerbsunfähigkeitsrente beziehen, ehemalige Hilde-Domin-Schüler/innen oder auch Personen, die früher durch Fortis betreut wurden und nun aus der Betreuung sind.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands können, auch im Hinblick auf die Betreiberverantwortung, derzeit über 30% der Zimmer und Apartments an den Standorten Böblingen und Herrenberg nicht weitervermietet werden, Tendenz steigend. Dabei mussten in einigen Einheiten die Sanitäranlagen rückgebaut werden, um tote Leitungen zu vermeiden, die zu einer Legionellenbelastung führen können. Damit können diese Einheiten ohne Neuinstallationen nicht wiedervermietet werden und stehen nicht mehr zur Verfügung.

Da die beiden Areale in Böblingen und in Herrenberg auch neu überplant und z.T. einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, sieht der Eigenbetrieb ebenfalls bewusst von

einer Nachvermietung frei werdender Einheiten ab. Eine Veräußerung der Gebäude bzw. Grundstücke, insbesondere in Böblingen nach Umzug der Klinik auf das Flugfeld, wird in entmietetem Zustand einfacher werden, da langfristig für diese Immobilien ein Rückbau in Verbindung mit einer geeigneten Nachnutzung auf den dann frei werdenden Flächen die zweckdienlichste und wirtschaftlichste Lösung darstellt.



Roland Bernhard