

KT-Drucks. Nr. 150/2023

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

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

Az:

20.06.2023

Krankenhausareal Böblingen - Durchführung eines Investorenwettbewerbes

Anlage 1: Gemeinsame Erklärung
Anlage 2: Zeitstrahl

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Beschlussfassung

11.07.2023
öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Investorenwettbewerb zur Entwicklung und zum Verkauf des bisherigen Krankenhausareals in Böblingen durchzuführen. Die Stadt Böblingen ist an diesem Verfahren zu beteiligen.
2. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, alle in diesem Zusammenhang notwendigen Maßnahmen, die in der Zuständigkeit der Verwaltung liegen, zu ergreifen und den in der Begründung unter Nr. 3 skizzierten Verfahrensablauf durchzuführen.

3. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss ist über den Fortschritt des Verfahrens zu informieren. Die abschließende Beschlussfassung über die Veräußerung des Areals obliegt dem Kreistag.

III. Begründung

1. Ausgangssituation

Die Flurstücks-Nummern 5751 mit 82.943 m² und 5750 mit 15.328 m² sind seit Auflassung vom 18.05.1977 vor dem Notariat Böblingen im Eigentum des Landkreises Böblingen.

Die Kreisverwaltung informierte den Verwaltungs- und Finanzausschuss darüber, dass der längerfristige Erhalt und Betrieb der ehemaligen Schwesternwohnheime in Böblingen nicht mehr wirtschaftlich darstellbar ist (KT-DS 045/2019/1).

Sobald die beiden Krankenhausstandorte Böblingen und Sindelfingen im Flugfeldklinikum zusammengefasst werden, entfällt die bestehende Nutzung des Areals als Krankenhausstandort.

Im Jahr 2019 wurden Verhandlungen zu einer Veräußerung der gesamten Fläche geführt, wurden aber nicht zum Abschluss gebracht (KT-DS 192/2019). Im Jahr 2021 kam man zu dem Ergebnis, dass eine Veräußerung der Fläche an andere Interessenten zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgesehen ist (KT-DS 015/2021).

Sowohl der Landkreis als auch die Stadt haben sich eine partnerschaftliche Entwicklung der Fläche zum Ziel gesetzt. Die Stadt Böblingen führt die entsprechenden städtebaulichen Verfahren der Bauleitplanung durch.

Während der Haushaltsplanberatungen zum Haushalt 2023 wurde von der CDU-Kreistagsfraktion der Antrag gestellt, den Verkauf des gesamten Areals zum bestmöglichen Preis, möglichst bis zum Jahr 2024, vorzunehmen. Der Antrag wurde mit sehr großer Mehrheit vom Verwaltungs- und Finanzausschuss dem Kreistag zur Annahme empfohlen. Die Verwaltung hat damit einen klaren Auftrag erhalten, die Verkaufsverhandlungen unabhängig von einem Entwicklungskonzept wieder aufzunehmen. Die Beauftragung des Eigenbetriebs Gebäudemanagement wurde nach der Beratung im VFA im Beschlussantrag zum Kreishaushalt unter der Ziffer D aufgenommen und vom Kreistag mit großer Mehrheit beschlossen.

2. Aktueller Stand

In der Folge suchten Interessenten den Kontakt mit dem Landkreis und es fanden Gespräche mit potenziellen Investoren statt. Auch das Land signalisierte Interesse an dem bisherigen Krankenhausareal hinsichtlich der Verortung einer Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete. Parallel fanden weitere Gespräche mit der Stadt Böblingen statt.

Im Zuge dieser Einzelgespräche entwickelte sich die Idee, einen Investorenwettbewerb über die weitere Entwicklung und die Veräußerung des Areals zu initiieren. In der Gemeinderatssitzung der Stadt Böblingen am 10. Mai 2023 verkündeten Landkreis und Stadt gemeinsam, dass man sich darauf geeinigt hat, ein solches Verfahren durchführen zu wollen. Für den Landkreis steht analog der Kreistagsbeschlusses der Verkauf zum bestmöglichen Preis im Vordergrund, zugleich sollen die städtebaulichen Interessen der Stadt Böblingen, als Trägerin der Planungshoheit, berücksichtigt werden.

Wie durch die Historie ersichtlich ist, bildet das Krankenhaus-Areal an der Bunsenstraße in Böblingen seit der Erstellung des Kreiskrankenhauses Böblingen eine Jahrzehnte währende Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen dem Landkreis und der Stadt für eine Gesundheitsversorgung der Bürgerschaft. Nun wurde auch für die Zeit nach Beendigung der Nutzung des Krankenhaus-Areals Böblingen als Krankenhausstandort eine gemeinsame Zielvorstellung für die Zukunft und ein dazu passendes Vorgehen erarbeitet. Damit ziehen der Grundstückseigentümer und die Trägerin der Planungshoheit mit vereinten Kräften an einem Strang, um für die Bürgerschaft von Stadt und Landkreis den langfristig nachhaltigsten Nutzen dieser Fläche zu generieren.

Die Stadt Böblingen verfolgt stadtplanerisch die Schaffung von zukunftsorientierten Nutzungen auf dem Krankenhaus-Areal Böblingen. Die Entwicklung eines Innovations-Campus mit den Schwerpunkten Künstliche Intelligenz / IT, Erneuerbare Energien, Medizin und Start-ups sind aus dem Stadtentwicklungskonzept abgeleitete Ziele. Gerade mit Blick auf die bereits am Ort tätigen, erfolgreichen Unternehmen und Bildungseinrichtungen ist es erklärtes Ziel, den Wirtschaftsstandort Böblingen zu stärken sowie Forschung und Entwicklung an diesem Standort zu platzieren.

Um den Zielsetzungen möglichst ideal gerecht werden zu können, soll ein Investorenwettbewerb stattfinden, der von einem unabhängigen Beratungsunternehmen mit kommunalem Hintergrund federführend durchgeführt werden soll, da für einen solchen Wettbewerb umfassende Kompetenzen und Erfahrung benötigt werden. Das Beratungsunternehmen soll sowohl den Wettbewerb begleiten, als auch bei der Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer unterstützen. Der Landkreis befindet sich hier in konstruktiven Gesprächen mit potenziellen Dienstleistern.

Während der Vorbereitung und Durchführung des Investorenwettbewerbs werden alle laufenden Verhandlungen und Gespräche mit einzelnen Interessenten ausgesetzt. Das gilt auch für die Sondierungsgespräche mit dem Land zu dessen Absicht, eine Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete an dieser Stelle zu errichten. Sollte der Investorenwettbewerb jedoch nicht zum gewünschten Ergebnis führen, werden die Verhandlungen und Gespräche mit den einzelnen Interessenten wieder aufgenommen.

Die abschließende Beratung und Beschlussfassung über die Veräußerung des Kreiskrankenhaus-Areals Böblingen an den geeignetsten Investor obliegt dem Kreistag des Landkreises Böblingen.

3. Geplanter Ablauf des Investorenwettbewerbes

Der Investorenwettbewerb soll als dreistufiges Verfahren durchgeführt werden:

1. Vorbereitungsphase: Projektinitialisierung
2. Wettbewerbsphase: Grundstücksvergabe (Investoren- und Auswahlverfahren)
3. Abschlussphase: Vertragsmanagement

Bei der **Vorbereitungsphase** werden in einem ersten Schritt die Grundlagen ermittelt und der Bestand aufgenommen. Die Verfahrensbedingungen werden vorbereitet und die Aufgabenstellung festgelegt. Zudem wird ein Projektzeitplan erstellt und es werden erforderliche Gutachten eingeholt.

Diese Vorbereitungsphase ist essenziell für den Erfolg des Investorenauswahlprozesses. Je mehr Details durch Gutachten und Angaben für die Interessenten zur Verfügung gestellt werden können, desto zuverlässiger sind die eingehenden Angebote die zu einem tatsächlichen Kaufvertragsabschluss führen. Es ist daher unerlässlich im Vorgriff die Informationen zum Areal umfassend zu ordnen und noch fehlende Gutachten einzuholen. Die Stadt Böblingen hat ihrerseits vorbereitende Untersuchungen für das Areal angestoßen, die für die Ausgestaltung und Information des Wettbewerbes hilfreich sind und das Verfahren entsprechend schneller voranbringen. Für die Interessenten soll das Verfahren dadurch eine möglichst hohe Verlässlichkeit und Kalkulierbarkeit erreichen.

Die **Wettbewerbsphase** wird in zwei weitere Unterphasen gegliedert:

Im **Bewerbungsverfahren** werden zunächst alle notwendigen Unterlagen für die Angebotsaufforderung zusammengestellt. Hier wird auf die Zusammenstellung und Vorgaben der ersten Projektphase zurückgegriffen. Zudem wird ein Gremium, bestehend aus Vertretern des Landkreises und der Stadt Böblingen sowie externen Fachleuten, zusammengestellt.

In diesem Gremium wird die Angebotsaufforderung finalisiert. Im Anschluss wird die Aufforderung entsprechend öffentlich bekanntgegeben. Im weiteren Verlauf wird ein Kriterienkatalog zur Vorauswahl erstellt und die Leistungsfähigkeit potenzieller Investoren geprüft und sichergestellt. Am Ende dieser Phase wird in einer Sitzung des Gremiums ausgewählt, welche Berggemeinschaften zu Phase 2 des Verfahrens zugelassen werden.

Im **Auswahlverfahren** steht neben der Abgabe eines konkreten Kaufpreisangebots insbesondere die Darstellung eines qualitätsvollen Nutzungs- und Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung aller aus städtebaulicher und architektonischer Sicht relevanten Themenschwerpunkte im Vordergrund. Dem Gremium wird nach Prüfung der Ergebnisse ein Vorprüfbericht vorgelegt, so dass die Beiträge diskutiert und beurteilt werden können. Am Ende der abschließenden Sitzung des Bewertungsgremiums steht die Festlegung einer geeigneten Berggemeinschaft von Investor und Architekt/Planer und/oder Betreiber für die Veräußerung des Areals.

Zur Sicherung des ausgewählten Investorenangebotes soll im Zuge der **Abschlussphase** der Kaufvertrag sowie ggf. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

IV. Klimarelevanz

1. Voreinschätzung der Auswirkungen auf den Klimaschutz:
 Positiv Negativ keine
2. Prüfung der Auswirkungen auf den Klimaschutz (mittels Bewertungsblatt, siehe Anlage):
 Nein Ja

 Positiv Negativ

Begründung:
Text

V. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für den ersten Schritt des Investoren- und Architektenauswahlverfahren können nach erster Schätzung rd. 50.000 € betragen. Desweiteren werden zusätzliche Kosten für ergänzenden erforderlichen Gutachten (bspw. Umweltgutachten, Altlastengutachten, geologisches Gutachten) entstehen. Diese lassen sich derzeit nicht beziffern, da die Erforderlichkeit erst im Zuge der Ausarbeitung der Unterlagen erkennbar wird. Die Kosten für die weiteren Schritte des Verfahrens ergeben sich im laufenden Verfahren. Die Stadt Böblingen hat sich bereit erklärt an den Kosten für die Beauftragung des unabhängigen Beratungsunternehmens zu beteiligen. Auftraggeber wird der Landkreis Böblingen als Eigentümer des Areals sein.



Roland Bernhard