

KT-Drucks. Nr. 089/2019

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

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

Az:

11.03.2019

Weiterentwicklung der kreiseigenen Liegenschaften in Herrenberg

Anlage 1: Städtebauliche Studie Herrenberg

Anlage 2: CAD-Hubschrauberlandeplatz

Anlage 3: Planungsgebiet

Anlage 4: Drucksache Stadt Herrenberg

Anlage 5: Pressebericht Kreiszeitung Böblinger Bote vom 13.03.2019

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Beschlussfassung

26.03.2019

öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss nimmt die vom Planungsbüro Hähmig & Gemmeke erarbeitete Städtebauliche Studie zum Krankenhaus-Areal Herrenberg zur Kenntnis.
2. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt der Vorzugsvariante 4 der Städtebaulichen Studie als rahmengebende Planungs- und Verhandlungsvariante einer künftigen Entwicklung für das Krankenhaus-Areal Herrenberg inkl. der dazu notwendigen Verlegung des Hub-

schrauberlandesplatzes zu.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt auf Basis dieser rahmengebenden Planungs- und Verhandlungsvariante Vertragsverhandlungen mit der Stadt Herrenberg zu führen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt über die Beteiligung der Stadt Herrenberg an der Wertsteigerung des Krankenhausareals Vertragsverhandlungen mit der Stadt Herrenberg zu führen.
5. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt entsprechend der Vorzugsvariante 4 der Städtebaulichen Studie den Planungen zum Bau eines neuen Gebäudes für Fortis e.V. zu.
6. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt dem Bau einer DRK-Lehrrettungswache mit einem integrierten Parkdeck entsprechend der Vorzugsvariante 4 b der Städtebaulichen Studie als Planungs- und Verhandlungsvariante gegenüber dem DRK-Kreisverband Böblingen e.V. zu.

III. Begründung

1 Ausgangssituation in Herrenberg

Als mehrheitlicher Eigentümer der Grundstücke am Krankenhausareal Herrenberg ist der Landkreis im Sommer 2018 auf die Stadt Herrenberg zugegangen, um den Krankenhausstandort neu zu entwickeln, dort krankenhausauffine Nutzungen anzusiedeln, eine DRK-Rettungswache zu ermöglichen und Fortis einen Standort aufzuzeigen, um deren Verbleib in Herrenberg langfristig zu sichern.

Gleichzeitig soll 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.

In die Planungen mussten daher auch der DRK-Kreisverband Böblingen e.V. und die Klinikverbund Südwest GmbH einbezogen werden. Der DRK-Kreisverband Böblingen e.V. beabsichtigt in der Nähe des Krankenhauses Herrenberg eine Lehrrettungswache, bestehend aus einer Rettungswache und Verwaltungs- und Schulungsräumen zu errichten. Angedacht war ursprünglich ein Neubau zwischen der Marienstraße 21 und dem Krankenhaus. Dieses Ansinnen wurde jedoch abgelehnt, um eine ganzheitliche Entwicklung des Areals zu ermöglichen.

Bei der Neustrukturierung soll auch die jetzige Fläche des Helikopterlandeplatzes am Krankenhaus einbezogen werden. Der Landeplatz ist notwendiger Bestandteil für die Mitgliedschaft im „regionalen Trauma-Netzwerk Süd-Württemberg“. Seit 2017 besitzt der Bereich

„Unfall- und Wiederherstellungschirurgie“ hierfür eine entsprechende Zertifizierung. Da der Hubschrauberlandeplatz nur noch bis 2022 eine flugrechtliche Duldung besitzt, hat der Klinikverbund im November 2018 einer Überprüfung der Verlagerung des Standorts auf dem Dach des Krankenhauses zugestimmt und das Gutachterbüro Heliportdesign beauftragt, ein Eignungsgutachten bis Mai 2019 zu erstellen. Im Anschluss sollen die Unterlagen für die luftrechtliche Genehmigung beim zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht werden.

2 Städtebauliche Studie zur Entwicklung des Krankenhausareals Herrenberg

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. Die Studie umfasst insgesamt fünf Varianten, die sich insbesondere im Grad der Bebauung, im Gebäudebestand und beim Standort der DRK-Lehrrettungswache unterscheiden (vgl. Anlage 1):

Var. 1: Erhalt der Marienstraße 19; Parkdeck mit Landefläche Hubschrauber; kombiniert mit Rettungswache/ Schulungsräumen; Schaffung von ca. 120 Wohneinheiten

Var. 2: Ersatz der Marienstraße 19; Parkdeck mit Landefläche Hubschrauber; kombiniert mit Rettungswache/ Schulungsräumen; Schaffung von ca. 195 Wohneinheiten

Var. 3: Ersatz der Marienstraße 19; Parkdeck mit Landefläche Hubschrauber; kombiniert mit Rettungswache/ Schulungsräumen; Schaffung von ca. 210 Wohneinheiten

Var. 4: Ersatz der Marienstraße 19; Parkdeck mit Landefläche Hubschrauber; kombiniert mit Rettungswache/ Schulungsräumen; Schaffung von ca. 235 Wohneinheiten

Var. 5: Ersatz der Marienstraße 19; DRK-Rettungswache/Schulungsräume an Tübinger Straße; Parkdeck mit Landefläche Hubschrauber; Schaffung von ca. 195 Wohneinheiten

Gemeinsam haben die Varianten, dass der Krankenhausvorbereich entlang der Marienstraße durch die Verlagerung des Helikopterlandeplatzes (vgl. Anlage 2) und die Konzentration der Parkflächen in einem Parkhaus neu geordnet werden und so eine Bebauung nördlich des Krankenhauses ermöglicht wird.

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. Auch der Bereich an der Marienstraße erfährt so die bestmögliche städtebauliche Aufwertung.

Aufgrund des Beschlusses des Klinikverbunds den Hubschrauberlandeplatz auf das Dach des Krankenhauses zu verlegen, hat das Architekturbüro Hähnig & Gemmeke diese Variante in den Variante 4 a und 4 b der Städtebaulichen Studie weiterentwickelt (vgl. Anlage 1). Durch die Verlagerung des Landeplatzes auf das Krankenhausedach besteht eine direkte Anbindung an die Notaufnahme. Des Weiteren wird die für den An- und Abflug erforderlichen Freihalteflächen ab Landeplatz-Niveau nach oben hin ermittelt, um so eine nördliche Bebauung bis zu vier Stockwerken nah an das Krankenhaus realisieren zu können.

3 Abstimmung mit der Stadt Herrenberg

Im Spitzengespräch am 11.02.2019 einigte sich die Landkreisverwaltung und die Stadtverwaltung dahingehend, dass das gemeinsame Ziel, das Krankenhausareal neu zu strukturieren, schnell umgesetzt werden soll, um so krankenhausauffine Nutzungen anzusiedeln und sozialgeförderten Wohnungsbau zu schaffen. Das Ergebnis dieser Zusammenarbeit soll eine Signalwirkung an die anderen Städte im Landkreis haben. Gleichzeitig sollen die getroffenen Entscheidungen „eine Blaupause“ für die anderen Krankenhausstandorte darstellen.

Der Landkreis Böblingen und die Stadt Herrenberg möchten den einzelnen Quartieren am Krankenhaus Nutzungsschwerpunkte zuteilen und die Zonen, ausgehend vom Krankenhaus in nördlicher Richtung, wie folgt entwickeln (vgl. Anlage 3):

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

Für den **mittleren Ring** auf dem sich das alte Kreiskrankenhaus und der jetzige Fortis-Standort befinden, 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.

4 Baurechtschaffung durch die Stadt Herrenberg

Nach Vorberatung im Technischen Ausschuss der Stadt Herrenberg am 19.03.2019 wird sich der Herrenberger Gemeinderat am 26.03.2019 entscheiden, ob eine Gebietsentwicklung entsprechend der bevorzugten Variante 4 erfolgt. Um dies umzusetzen, muss die Stadt

Herrenberg das Bauplanungsrecht anpassen. Hierzu schlägt die Verwaltung der Stadt Herrenberg ein Bauleitplanverfahren im Regelverfahren nach § 2 BauGB durch Aufstellung des Bebauungsplans „Krankenhaus“ vor. Der Bebauungsplan soll die circa 6,1 ha große Fläche am Krankenhaus umfassen und die bisherigen Bebauungspläne „Schafhausfeld, 1. Änderung“ und „Bebauungsplan an der Johannesstraße“ ersetzen (vgl. Anlage 4). Für die aktuell nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu bewertenden Flächen des Krankenhauses im inneren Ring empfiehlt die Stadtverwaltung dem Gemeinderat, das Bauplanungsrecht für grundsätzlich krankenhausauffine Nutzungen zu schaffen.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Krankenhaus“ und der bevorzugten Variante 4 sollen ab April 2019 durchgeführt werden. Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist für Sommer 2019 terminiert.

Des Weiteren überprüft die Verwaltung der Stadt Herrenberg, ob die Verlagerung des Hub-schrauberlandeplatzes, die DRK-Lehrrettungswache und der Bau des neuen Fortis Standorts im Vorfeld nach § 34 BauGB bauordnungsrechtlich genehmigt werden können, da diese Vorhaben die angestrebte weitere Gesamtentwicklung des Krankenhausareals voraussetzen.

5 Abstimmung mit Fortis e.V.

Bereits in der Vergangenheit hat Fortis e.V. die Landkreisverwaltung darauf hingewiesen, dass ein Umbau des Paul-Binder-Hauses nötig ist, da andernfalls die Kriterien für die ab dem 01.09.2019 geltende Landesheimbauverordnung nicht mehr erfüllt werden können. Um zu gewährleisten, dass Fortis e. V. am Standort Herrenberg erhalten bleibt, ist aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes am alten Krankenhaus somit ein Neubau erforderlich.

Beim Termin am 01.03.2019 teilte die Landkreisverwaltung Fortis e.V. mit, dass der Landkreis beabsichtigt, den Standort von Fortis vom alten Kreiskrankenhaus in den inneren Ring zu verlagern.

Fortis e.V. erklärte, dass für einen Neubau ein vierstöckiges Gebäude mit circa 2600 m² Gesamtfläche benötigt wird, auf dem sich insgesamt 24+2 Einzimmerapartments (ein Apartment für Kurzzeitbetreuung und ein Apartment für krisenbetreute Menschen) verteilen. Fortis e.V. bat auch darum, dass die Nähe zu der Tagesstätte „Lichtblick“ des Gemeindepsychiatrischen Zentrums im Erdgeschoss der Marienstraße 21/2 erhalten bleibt und für die Apartment-Wohngemeinschaft im Gebäude Marienstraße 19 mit gegenwärtig 10 angemieteten Apartments eine andere Lösung gefunden werden muss, falls diese wegfallen. Sollte das Gemeindepsychiatrische Zentrum mit Tagesstätte wegfallen, werden zusätzlich Räumlichkeiten mit circa 200 m² inklusive einer Küche benötigt.

Die Landkreisverwaltung hat Fortis e. V. auch um ihre Einschätzung gebeten, ob der künftige Neubau durch den Landkreis oder, auf Grundlage eines Grundstücksverkaufs oder eines

Erbbaupachtvertrags, durch Fortis erfolgen soll. Möglich wäre auch der Bau durch einen Investor.

Fortis e.V. hält es für sinnvoll, wenn der Landkreis als Bauherr fungiert und Fortis das Gebäude längerfristig anmietet. Die dadurch entstehenden Kosten soll der Landkreis als Träger der Eingliederungshilfe übernehmen. Fortis e.V. würde den Landkreis bei der Planung des Gebäudes jedoch unterstützen und sich um die Ausstattung im Gebäude kümmern. Dies deshalb, weil Fortis aktuell in Sindelfingen mit 24+2 Einzimmerapartments, vier Obergeschossen und einem Staffelgeschoss auf einem Grundstück mit einer Grundfläche von 634 m² ein vergleichbares Gebäude plant und baut.

6 Abstimmung mit dem DRK-Kreisverband Böblingen e.V.

Die Landkreisverwaltung und der DRK-Kreisverband Böblingen e.V. haben sich abgestimmt, wie der Hybrid aus einer Lehrrettungswache und einem Parkhaus ausgestaltet werden soll (vgl. Anlage 1). Das Büro Hähnig & Gemmeke hat hierzu die bevorzugte Variante 4 angepasst und zwei realisierbare Vorschläge ausgearbeitet:

Die **Variante 4 a** sieht im Gebäude integriert eine langgestreckte Lehrrettungswache mit einem angrenzenden L-förmigen Parkhaus entlang der Nordost-Nordwest Fassade des Gebäudes vor.

Bei der **Variante 4 b** sind die Nutzungen Lehrrettungswache und Parkhaus aneinandergereiht.

Beide Varianten wurden dem **DRK-Kreisverband Böblingen e.V.** bei einem gemeinsamen Termin am 06.03.2019 vorgestellt. In diesem Termin teilte der DRK-Kreisverband der Landkreisverwaltung mit, dass allein die Fahrzeuge des DRK 8 Stellplätze in der Größenordnung von 3,50 x 9 m benötigen. Des Weiteren müssen sich die Sozialräume, die Ruheräume, die Küche und die Rettungsfahrzeuge ebenerdig auf einem Stockwerk befinden. Lediglich die Lagerräume können im oberen Stockwerk untergebracht werden. Die geplante Rettungswache müsste jedoch 8 m hoch sein, sodass die Möglichkeit besteht, auf dem Dach der Rettungswache weitere Parkplätze auszuweisen. Die von der Landkreisverwaltung bevorzugte Variante 4 b bedarf daher weiterer Anpassungen, da die Kapazitäten im Erdgeschoss nicht den Bedürfnissen des DRK entsprechen.

7 Weiteres Vorgehen

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft besitzt im Umfeld des Krankenhauses Herrenberg insgesamt 170 Wohneinheiten. Insbesondere das Gebäude Marienstraße 19 befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, sodass eine Weitervermietung nicht mehr möglich ist und bereits jetzt 29 Wohneinheiten leer stehen. Ein vom Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft

erstelltes Sanierungskonzept beziffert die Höhe des Sanierungsbedarfs auf circa 13,6 Mio. EUR brutto. Da sich das Gebäude im äußeren Ring befindet, wird der Landkreis auf private Investoren zugehen und Konzepte einholen, die einen Abbruch der Marienstraße 19 und die Realisierung von Wohnungsbau vorsehen. Im Fall eines Verkaufs des äußeren Rings an einen Investor kann sich der Landkreis im Gegenzug vertraglich Belegungsrechte sichern, um seinen Bedarf für die Mitarbeiter des Klinikverbunds und für seine sozialen Herausforderungen zu decken.

Wie oben dargestellt, ist der Hubschrauberlandeplatz ein notwendiger Bestandteil für die Mitgliedschaft im „Regionalen Trauma-Netzwerk Süd-Württemberg“. Da der Hubschrauberlandeplatz nur noch bis 2022 eine flugrechtliche Duldung besitzt, ist die Verlegung des Landeplatzes auf das Krankenhausedach erforderlich. Die Finanzierung dieser Verlegung wird über den Eigenbetrieb Klinikgebäude erfolgen, da es sich um eine bauliche Maßnahme am Klinikgebäude des Krankenhauses Herrenberg handelt.

Die Stadt möchte an der Wertsteigerung der Grundstücke partizipieren. Dies könnte erfolgen, indem man der Stadt den mittleren Ring überlässt, damit sie dort eine neue Nutzung für das denkmalgeschützte Paul-Binder-Haus, etwa durch einen Kindergarten oder eine Vereinsnutzung, realisiert. Des Weiteren möchte die Stadt die übrigen Gebäudeteile im mittleren Ring abrechen, um Platz etwa für den kommunalen sozialen Wohnbau zu schaffen. Vertragsverhandlungen mit der Stadt Herrenberg wegen der Wertsteigerung des Grundstücks sollen mit der Maßgabe erfolgen, dass die Stadt das notwendige Baurecht für das Krankenhausareal schafft und der Wertzuwachs ermittelt wird. Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits von der Stadt Herrenberg in Auftrag gegeben und liegt voraussichtlich im Frühsommer 2019 vor. Auf der Basis dieses Wertgutachtens wird die Landkreisverwaltung Verhandlungen mit der Stadt Herrenberg über eine Beteiligung an der Wertsteigerung führen.

Die Landkreisverwaltung bevorzugt weiterhin die Variante 4 b, da diese Variante baulich eine klare Trennung der Nutzungen Lehrrettungswache und Parkhaus vorsieht. Nach Abstimmung mit der Stadt Herrenberg wird das Büro Hähnig & Gemmeke die Variante 4 b nach den Anforderungen des DRK aus dem Termin am 06.03.2019 weiter anpassen und eine Modifizierung der Variante in Richtung Nord oder Südost darstellen. Sollte der Klinikverbund damit einverstanden sein, wäre auch ein Verschwenken des Gebäudes in Richtung Krankenhaus vorstellbar.

Bei der Errichtung des neuen Standorts für Fortis e.V. besteht die Möglichkeit, dass Fortis oder ein Investor oder der Landkreis das Gebäude plant und baut und Fortis e.V. als Mieter einzieht. Eine Planung durch den Landkreis sollte ausscheiden, da sich der Landkreis in den kommenden Jahren auf sein Kerngeschäft, insbesondere die Sanierung und Erhaltung der kreiseigenen Schulgebäude, fokussieren muss. Da die neue Landesheimbauverordnung am 01.09.2019 in Kraft tritt, müsste in Abstimmung mit der zuständigen Heimaufsicht eine ausreichend lange Übergangsregelung vereinbart werden, bis der Neubau errichtet sein wird.

Aufgrund des Wunsches von Fortis e.V. nicht selbst als Bauherr zu fungieren, kann der Landkreis auf Investoren zugehen, die für Fortis e.V. einen entsprechenden Neubau reali-

sieren und das Grundstück im Wege der Erbbaupacht nutzen, so dass Fortis e.V langfristig als Mieter in die Räumlichkeiten einziehen kann. Alternativ kann der Landkreis auch selbst die Baumaßnahmen vergeben und als Vermieter gegenüber Fortis auftreten.

8 Fazit

Die Verwaltung hat gemeinsam mit der Stadt Herrenberg einen konkreten Lösungsansatz entwickelt, wie der Krankenhausstandort in Herrenberg neu strukturiert werden kann, um dort krankenhausauffine Nutzungen anzusiedeln, eine DRK-Rettungswache am Krankenhaus Herrenberg und für Fortis einen Standort zu ermöglichen, um deren Verbleib in Herrenberg langfristig zu sichern.

Gleichzeitig würde durch die Neustrukturierung des Areals zusätzlicher Wohnraum geschaffen, um Lösungen für den steigenden Wohnraumbedarf des Klinikverbunds und für die sozialen Herausforderungen des Landkreises zu finden.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung der Planungen und Maßnahmen seitens des Landkreises wird über die Eigenbetriebe Klinikgebäude und Gebäudewirtschaft abgewickelt. Bisher sind in den Wirtschaftsplänen der Eigenbetriebe noch keine Finanzmittel eingeplant.

Da der Eigenbetrieb Klinikgebäude die Zielplanung der Krankenhausstandorte Herrenberg und Leonberg abbildet, ist auch die Verlegung des Hubschrauberlandeplatzes in dessen Wirtschaftsplanung darzustellen. Nach ersten Schätzungen betragen die Kosten für die Verlagerung des Helikopterlandeplatzes zwischen 2 und 3 Mio. Euro. Die Finanzierung dieser Maßnahme soll ab dem Jahr 2020ff. in die Wirtschaftsplanung des Eigenbetriebs Klinikgebäude aufgenommen werden.

Die Beteiligung der Stadt Herrenberg an der Wertsteigerung des Krankenhausareals wird über den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft abgewickelt. Dazu steht noch die Abstimmung mit der Stadt Herrenberg aus.

Die übrigen finanziellen Auswirkungen können im jetzigen Planungsstand noch nicht umfassend dargestellt werden. Diese hängen in entscheidendem Maße von den weiteren Verhandlungen mit den anderen Projektbeteiligten ab. Eine weitere Befassung der Gremien ist abhängig von den jeweiligen Entwicklungsschritten vorgesehen.



Roland Bernhard

