

**Gemeinderatsvorlage Nr. 26/2016**  
 **Ortschaftsratsvorlage WM Nr. /**  
 **Ortschaftsratsvorlage TB Nr. /**

Vorlage an	GR <input checked="" type="checkbox"/>	VA <input type="checkbox"/> AUT <input type="checkbox"/> OR-WM <input type="checkbox"/> OR-TB <input type="checkbox"/>	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
Sitzung am	03.03.2016		
Vorberatung	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	VA <input type="checkbox"/> AUT <input type="checkbox"/> OR-WM <input type="checkbox"/> OR-TB <input type="checkbox"/>	öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
Sitzung am			
Sperrvermerk für Presse	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Verfasser: U. Weisser Beteiligte FB: 1,	Beteiligung des Umweltschutzbeauftragten ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Aktenzeichen 660.1		Stichwort Nachnutzung Krankenhausimmobilien	Folgekostenberechnung ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>

**Nachnutzung des ehemaligen Krankenhaus-Areals in Schramberg**

**1. Bericht**

Der Betrieb des Krankenhauses in Schramberg wurde im Oktober 2011 eingestellt. Der Gemeinderat der Stadt Schramberg hat daraufhin beschlossen, die eingeräumte Kaufoption wahrzunehmen und die Immobilien (Krankenhaus, Personalwohnheim, Gut Berneck) anzukaufen. Der notarielle Kaufvertrag wurde mit der Helios Klinik Rottweil GmbH am 25.06.2012 beurkundet. Der Besitzübergang erfolgte am 19.09./23.10.2012.

Nach den Beschlüssen des Gemeinderats am 21.03.2013 (Vorlage Nr. 42/2013) und 06.06.2013 (Vorlage Nr. 82/2013) wurden die vorgenannten Immobilien Parktorweg 10 (ehem. Krankenhaus), Weihergasse 40 (Gut Berneck) und Weihergasse 42 (Personalwohnheim) mit Kaufvertrag vom 27.01.2014 an die Camedi Real Estate GmbH veräußert.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:

Flst. 1264/6 mit 5.004 qm	Personalwohnheim, Weihergasse 42
Flst. 1264/2 mit 2.934 qm	unbebaut
Flst. 1278/7 mit 2.786 qm	unbebaut
Flst. 1264/1 mit 25.026 qm	Krankenhaus, Parktorweg 10, Gut Berneck, <u>Weihergasse 40</u>

Gesamtfläche 35.750 qm (vgl. Lageplan)

Die Camedi Real Estate GmbH plante ein Gesundheits- und Wellnessressort in den Immobilien bzw. auf den vorhandenen Grundstücken zu errichten. Die Vertreter der Gesellschaft gingen seinerzeit von einem Invest von ca. 60 Mio. Euro und von einer Beschäftigtenzahl von ca. 150 Mitarbeiter/innen aus.

Die Camedi Real Estate GmbH hat trotz aller Beteuerungen und unzähliger Gespräche, Erinnerungen und Mahnungen, die mit dem Kaufvertrag eingegangenen schuldrechtlichen Verpflichtungen bis Anfang Januar 2016 nicht erfüllt.

Aus diesem Grund hat Oberbürgermeister Herzog gem. § 43 Abs. 4 GemO durch Eilentscheidung am 19.01.2016 anstelle des Gemeinderats entschieden, vom Kaufvertrag zurück zu treten. Der Rücktritt ist mit Schreiben vom 19.01.2016 gegenüber der Camedi Real Estate GmbH, respektive dem (neuen) Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn Helmuth Penz, Berlin, rechtswirksam erklärt worden.

Mit dem Rücktritt vom Kaufvertrag und damit der Aufgabe des von der Camedi Real Estate GmbH geplanten Projekts müssen neue Nachnutzungsmöglichkeiten gefunden und nach deren Bewertung, Entscheidungen über die zukünftige Nutzung der Immobilien oder deren Rückbau getroffen werden.

Nachdem der Vertragsrücktritt von Seiten der Stadt publik geworden ist, haben sich bereits Interessenten für das ehemalige Krankenhausareal bei der Stadtverwaltung gemeldet. Derzeit ist allerdings noch nicht abzusehen, ob sich hieraus konkrete, mit stadtplanerischen Zielsetzungen übereinstimmende und auch umsetzbare Projekte ergeben werden.

Neue, erfolgsversprechende Nachnutzungsideen oder Projektideen werden geprüft und einer eingehenden Bewertung unterzogen, damit anschließend Entscheidungen im Gemeinderat getroffen werden können. Ggf. ist für eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung dieser Flächen ein städtebaulicher Wettbewerb bzw. ein Architekten- und Investorenwettbewerb erforderlich.

Für beide Szenarien, d. h. Nachnutzung der Altimmobilien oder Neuentwicklung nach Abbruch der Altsubstanz, ist es unabdingbar, ein stimmiges Gesamtkonzept für diesen wichtigen und sensiblen Bereich in der Talstadt zu entwickeln, welches mit städtebaulichen Entwicklungszielen, wie z. Bsp. Belebung der Talstadt, Wiedernutzung von Brachflächen, attraktives Wohnen, Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz, etc. übereinstimmt.

Parallel dazu ist zu klären, welche Förderungen für die Neuentwicklung der Flächen, einschließlich einer evtl. erforderlichen Beräumung (ohne Gut Berneck), ggfls. bis zu welchem Zeitpunkt, erwartet werden können.

Um die Bewirtschaftungskosten für die Immobilien deutlich zu reduzieren, muss die Ver- und Entsorgung des Gutes Berneck, soweit technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll, von den bisherigen Systemen des ehemaligen Krankenhauses abgekoppelt und das denkmalgeschützte Objekt autark versorgt werden (bisher hohe Verteilungsverluste).

## **2. Beschlussvorschlag**

2.1 Die Verwaltung wird unabhängig von einer künftigen Verwendung oder dem Rückbau der Immobilien beauftragt, zur Reduzierung der Betriebskosten die notwendigen Planungen bzw. Ingenieurleistungen für eine autarke Versorgung (Heizversorgung, Elektrik) des Gutes Berneck in Auftrag zu geben. Die für diese Planung erforderlichen Mittel werden außerplanmäßig bewilligt. Über das Ergebnis wird im zuständigen Gremium berichtet und ggfls. Beschluss gefasst.

2.2 Die Verwaltung wird beauftragt, die Ziele einer städtebaulichen Entwicklung für das ehemalige Krankenhaus-Areal, ggfls. mit Unterstützung durch ein externes Planungsbüro, zu definieren und nach Abstimmung mit dem Gemeinderat in die Verhandlungen mit interessierten Investoren einfließen zu lassen.

2.3 Die Verwaltung wird beauftragt, sämtliche mögliche Förderungen für eine städtebauliche Neuentwicklung (einschließlich Abbruch der Gebäude mit Ausnahme Gut Berneck) mit den zuständigen Behörden zu eruieren. Insbesondere soll erreicht werden, die städtebauliche Neuentwicklung über die Aufnahme in ein Sanierungsprogramm zu erreichen.

2.4 Parallel zur städtebaulichen Konzeptentwicklung ist mit Investoren über die Nachnutzung der Altimmobilien zu verhandeln und über die (Zwischen-)Ergebnisse aktuell dem Gemeinderat zu berichteten. Falls die Verhandlungen zum Ergebnis führen, dass eine Nachnutzung der Altimmobilien nicht erreicht werden kann, muss zeitnah, d. h. in der zweiten Jahreshälfte 2016, über den Abbruch der Immobilien entschieden und das dafür Notwendige in die Wege geleitet werden.

Schramberg, den 22.02.2016

Uwe Weisser  
FB1

Andreas Krause  
FB 4

Peter Weisser  
FB 2

Manfred Jungbeck  
EB Wifö.

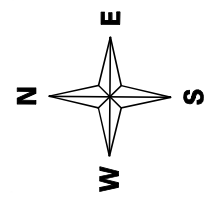
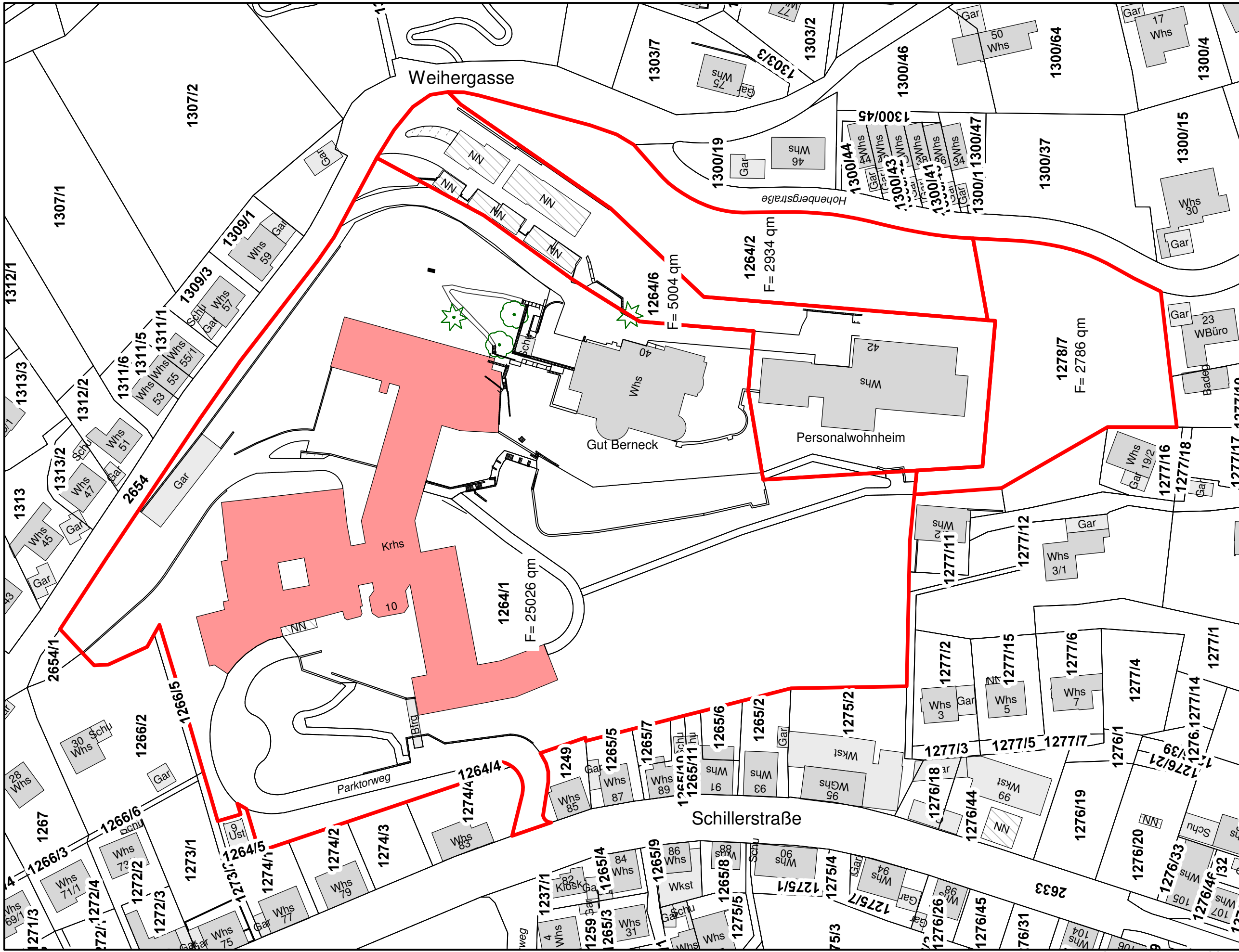
**3. Aufnahme auf die Tagesordnung des**  **OR-WM am**  
 **OR-TB am**

Ortsvorsteher/in

**4. Aufnahme auf die Tagesordnung des**  **VA am**  
 **AUT am**  
 **GR am**

**03.03.2016**

Thomas Herzog  
Oberbürgermeister



Flst. 1264/1 F= 25026 qm  
 Flst. 1264/6 F= 5004 qm  
 Flst. 1264/2 F= 2934 qm  
 Flst. 1278/7 F= 2786 qm



**Fachbereich  
 Umwelt und Technik  
 Berneckstr. 9,  
 78713 Schramberg**

Datum: 29.04.2013

Maßstab: 1/1000

bearb.: gez.: ca

geän.:

Stadtteil Talstadt

Übersichtsplan  
 Flurstücke:  
 1267/1, 1264/6,  
 1264/2, 1278/7

