

BESCHLUSSVORLAGE V1043/18 öffentlich	Referat	Referat III
	Amt	Stiftung Heilig-Geist-Spital
	Kostenstelle (UA)	
	Amtsleiter/in	Müller, Dirk
	Telefon	3 05-14 00
	Telefax	3 05-14 09
E-Mail	rechtsreferat@ingolstadt.de	
Datum	27.11.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Finanz- und Personalausschuss	04.12.2018	Vorberatung	
Stadtrat	04.12.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Auflösung Erbpachtvertrag Fechtgasse
(Referent: Herr Müller)

Antrag:

1. Die Stadt Ingolstadt und die Heilig-Geist-Spital-Stiftung verständigen sich auf folgende Grundsatzentscheidung: Die Parteien lösen den mit einer Laufzeit bis 2075 bestehenden Erbbaurechtsvertrag für die Fechtgasse zum Ablauf des 31.12.2018 auf. In Anwendung der vertraglichen Heimfallregelung erstattet die Stadt Ingolstadt der Heilig-Geist-Spital-Stiftung den Restwert der bestehenden Gebäude in Höhe von 4,219 Mio. €. Die Kosten der Vertragsauflösung trägt die Stadt Ingolstadt.
2. Die Stadt Ingolstadt vermietet der Heilig-Geist-Spital-Stiftung mit Wirkung ab 1.1.2019 die für den Betrieb des Altenheimes Fechtgasse notwendigen Flächen für jährlich maximal 650 TEUR; Instandhaltungsaufwand gemäß DIN 31051 trägt die Mieterin. Der Mietvertrag ist befristet bis zum Umzug des Pflegeheims an einen anderen Standort, längstens jedoch bis 31.12.2025.
3. Die Einzelheiten eines Mietvertrages, insbesondere betreffend den Mietgegenstand, die Zusammensetzung der Miete sowie die Übernahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten werden im Nachgang zu dieser Entscheidung zwischen den Parteien in einer separaten Vereinbarung geregelt.

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Alexander Ring
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 881000.932000	Euro: 4.219.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe) Mieteinnahmen 2019 bis max. 2025 650.000 Euro p.a.	von HSt: <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2019 ff. DR 1 (Bauunterhalt)	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Am 26.07.2018 beschloss der Stadtrat der Stadt Ingolstadt, dass für eine zeitnahe Entlastung und Stabilisierung der Heilig-Geist-Spital-Stiftung bis November 2018 verbesserte Rahmenbedingungen zu schaffen sind.

Ein wesentlicher Baustein hierbei ist die Auflösung des Erbpachtvertrages über das Grundstück in der Fechtgasse. Derzeit wird nur noch ein Teil des Geländes Fechtgasse als Pflegeeinrichtung genutzt. Der übrige Teil wurde vorübergehend kurzfristig zu Wohnzwecken für Mitarbeiter vermietet. Diese Gebäudeteile sollten ursprünglich als Ausweichflächen der Stadt Ingolstadt zur Verfügung gestellt werden, da bei der Dachsanierung 2017 im Technischen Rathaus Verwaltungseinheiten hätten ausziehen müssen. Die Stiftung hat von der ursprünglich geplanten Dachsanierung im Sinne einer Gesamtrekonstruktion jedoch nunmehr Abstand genommen und es

wird eine deutlich kostengünstigere Variante realisiert, die keine Verlagerung von Verwaltungseinheiten der Stadt mehr erfordert.

Eine Wiederaufnahme der aufgegebenen Pflegeplätze in der Fechtgasse ist jedoch nicht möglich, da hierfür zunächst eine Generalsanierung erforderlich wäre und zudem aktuell nicht ausreichend Pflegepersonal für den Betrieb weiterer zusätzlicher Plätze gewonnen werden kann. Daher ist eine dauerhaft anderweitige Nutzung der Flächen erforderlich.

Das Grundstück Fechtgasse steht im Eigentum der Stadt Ingolstadt und ist der Heilig-Geist-Spital-Stiftung per Erbbaurecht bis 2075 zur Nutzung überlassen. Hierfür entrichtet die Heilig-Geist-Spital-Stiftung an die Stadt Ingolstadt derzeit einen jährlichen Erbbauzins von TEUR 200. Vor dem Hintergrund, dass die Heilig-Geist-Spital-Stiftung ihr neues Seniorenzentrum zwingend an einem anderen Standort errichten muss und die leerstehenden Flächen derzeit nicht kostendeckend verwerten kann, schlägt die Heilig-Geist-Spital-Stiftung der Stadt Ingolstadt die vorzeitige Auflösung des Erbbaurechtsvertrages gegen Erstattung des Restwertes der Gebäude in Höhe von 4,219 Mio. Euro vor. Der Restwert basiert auf der Gebäudeneubewertung zum Stichtag 22.11.2017 im Rahmen einer Wertindikation unter der Annahme des Szenarios „Weiternutzung der baulichen Anlagen“ mit einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren seit 2016, vom 14.12.2017. In den Überlegungen für einen Neubaustandort wird von einer verbleibenden Mietnutzungsdauer bis 31.12.2025 ausgegangen. Die Stiftung möchte daher die derzeit noch für die Pflege genutzten Flächen bis zum Umzug in das neue Seniorenzentrum, längstens bis Ende 2025 weiter nutzen und ist bereit, hierfür eine jährliche Miete von maximal TEUR 650 zu entrichten und die Instandhaltung für die Räume zu tragen.

Der Stadt Ingolstadt ist als Grundstückseigentümerin eine bessere freie Verwertung der nicht mehr für den Pflegebetrieb benötigten Plätze möglich und zudem kann das Grundstück nach dem Auszugs des Heilig-Geist-Spitals spätestens ab 2026 vollumfänglich einer anderen Nutzung zugeführt werden. Um die Stiftung von der Verwertung der nicht mehr für den Pflegebetrieb geeigneten Plätze zu entlasten, ist eine Übernahme aller Gebäude gegen Erstattung des Restwertes und die Vermietung der für den Pflegebetrieb weiter nötigen Flächen an die Stiftung vertretbar, um den Bestand der Stiftung und die Aufgabenerfüllung der Pflege nicht zu gefährden.