

Biberach, 15.11.2011

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 180/2011-1**

| Beratungsfolge                             |            |               | Abstimmung |      |       |
|--|------------|---------------|------------|------|-------|
| Gremium                                    | öffentlich | Sitzungsdatum | Ja         | Nein | Enth. |
| Gemeinderat in Stiftungssachen<br>Hospital | ja         | 21.11.2011    |            |      |       |

### Roter Bau - Abrissantrag

#### I. Beschlussantrag

Der Gemeinderat in Stiftungssachen Hospital beauftragt den Hospitalverwalter zur Stellung eines Abrissantrags für den Roten Bau.

#### II. Begründung

##### 1 Kurzfassung

Der Rote Bau, ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude im Eigentum des Hospitals, ist erkennbar in einem desolaten Zustand. Seit 25 Jahren werden Nutzungsmöglichkeiten geprüft.

Nach den letzten Untersuchungen zur Wohnnutzung (nähere Ausführungen hierzu unter Punkt 4) und dem Beschluss des Gemeinderats, das Stadtarchiv nicht im Roten Bau unterzubringen, ist keine weitere sinnvolle und wirtschaftlich denkbare Nutzung möglich.

Deshalb wird der Antrag der Freien-Wähler-Fraktion vom 20.04.2010 auf Stellung eines Abrissantrags aufgegriffen.

Der Hospitalrat verwies den Abrissantrag in seiner Sitzung am 14.11.11 wegen der grundsätzlichen und besonderen Bedeutung im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Satzung der Stiftung "Der Hospital zum Heiligen Geist in Biberach" in die nächste Sitzung des Gemeinderats in Stiftungssachen Hospital.

## **2 Chronologie**

Der Abbruchantrag aus dem Jahre 1980, das anschließende Verfahren zur Feststellung der Denkmaleigenschaft und die danach erfolgten Nutzungen und Nutzungsüberlegungen sind im Detail in Anlage 1 dargestellt.

Die zuletzt geprüfte Möglichkeit einer Archivnutzung durch die Stadt wurde mit Beschluss des Gemeinderats am 14.07.2011, wonach die Archive im Notariatsgebäude und in der Karpfengasse 9 zusätzlichen Raum erhalten, verworfen.

## **3 Rechtliche Einschätzung**

Der Hospital hat eine Anwaltskanzlei mit der rechtlichen Einschätzung beauftragt, ob das Denkmalamt den Abriss des Roten Baus unterbinden kann.

Nach dieser Einschätzung steht Der Hospital als Stiftung des öffentlichen Rechts zwar in einer erweiterten Erhaltungspflicht auf Grund der besonderen kulturstaatlichen Verantwortung aller Rechtseinheiten des Staates. Dieser erweiterten Erhaltungspflicht steht dann aber der haushaltsrechtliche Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gegenüber.

Damit sind grundsätzlich die Sanierungskosten für den Roten Bau mit den Kosten einer Alternativplanung zu vergleichen. Die Unzumutbarkeitsgrenze ist nach der Rechtsprechung überschritten, wenn die Kosten der Sanierung wenigstens 20-25% über den Kosten einer Alternativplanung liegen. Bei einer Vermietung – etwa zur Nutzung als Studentenwohnheim, Wohnnutzung - , muss der Sanierungsaufwand über die Mieteinkünfte zu refinanzieren sein.

Die Gutachten des Rechtsanwaltsbüros Schick & Partner sind als Anl. 2 und 3 beigelegt.

## **4 Sanierungskosten und Refinanzierung**

Die Sanierungskosten für Wohnzwecke belaufen sich ohne Zuschüsse auf ca. 5,5 Mio. €. Damit werden 1.444 qm Wohnfläche geschaffen. Kosten für eine Tiefgarage oder Stellplätze sind nicht enthalten.

Bei einer Nutzungsdauer von 40 Jahren und einem Zinssatz von 4% ergibt sich eine rechnerische Kostenmiete von 21,75 €. Ein Preis, der sich auch ohne Berücksichtigung der nicht optimalen Lage, Stellplatzprobleme und denkmalbedingten Abstrichen bei der Dämmung d.h. höheren Nebenkosten am Wohnungsmarkt nicht realisieren lässt. Im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach werden in vergleichbarer Lage in der Waldseer Straße Mieten von 6,50 € erzielt.

### **Fazit aus Sicht der Hospitalverwaltung:**

Der Erhalt des Roten Baus ist für den Hospital nicht zumutbar. Die Schaffung hoch subventionierten Wohnraums ist vom hospitalischen Stiftungszweck nicht gedeckt und somit nicht zulässig.

## **5 Abrissantrag**

Gegenüber dem Abrissverfahren aus dem Jahr 1980, das letztendlich zur Feststellung der Denkmaleigenschaft führte, stehen für den erneuten Abrissantrag detaillierte Vergleichszahlen zum Sanierungsmehraufwand und zur Refinanzierbarkeit über Mieteinnahmen zur Verfügung.

Außerdem steht eine lange Ausschlussliste immer wieder diskutierter Nutzungen für eine sachlich fundierte Entscheidung zur Verfügung.

## **6 Alternative**

Eine politische Diskussion ist zweifelsohne gegeben, sollte jedoch nicht überbewertet werden.

Sofern die Stadt allerdings den Abriss des Roten Baus aus städtebaulichen und/oder politischen Gründen vermeiden möchte, schlägt die Hospitalverwaltung die Übernahme des Gebäudes mit Grundstück durch die Stadt auf Erbbauzins unter noch festzulegenden Bedingungen vor.

Damit gehen alle Rechte und Pflichten, einschließlich der Verpflichtung zur zeitgemäßen Sanierung und Instandhaltung, auf die Stadt über.

Walz

Anlagen

- 1 Chronologie Überlegungen Roter Bau
- 2 Stellungnahme Reith, Schick & Partner zum Denkmalschutz
- 3 Stellungnahme Reith, Schick & Partner zum Begriff der Alternativplanung
- 4 Antrag der Freien Wähler