STADT
INGOLSTADT

BESCHLUSSVORLAGE **V0662/19** öffentlich	Referat	Referat II, Direktorium
	Kostenstelle (UA)	0301
	Referent Stadtdirektor	Fleckinger, Franz Meier, Hans
	Datum	25.07.2019

Gremium	**Sitzung am**	**Beschlussqualität**	**Abstimmungs-ergebnis**
Stadtrat	25.07.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Heilig-Geist-Spital-Stiftung;
Erbbaurecht Rathausplatz 9 und Spitalstraße 3 sowie wirtschaftlicher Ausgleich
(Referenten: Oberbürgermeister Dr. Lösel, Herr Fleckinger)

Antrag:

Die Verwaltung wird wie folgt beauftragt:

1. Mit der Heilig-Geist-Spital-Stiftung ist vorbehaltlich der Genehmigungen der Regierung von Oberbayern als Kommunal- und Stiftungsaufsicht ein Erbbaurechtsvertrag für die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 538 und 539 der Gemarkung Ingolstadt mit den im Vortrag näher erläuterten Eckpunkten spätestens mit Wirkung zum 01.01.2020 abzuschließen:

   - Laufzeit: 50 Jahre
   - Voraussichtlicher Grundstückswert für beide Grundstücke zusammen:
     ca. 8 – 9 Mio. € (vorbehaltlich gutachterlicher Bewertung)
   - Erbbauzins: ca. 6 % aus dem Grundstückswert, höchstens 550.000 €/Jahr
   - Dynamisierung (orientiert an Verbraucherpreisindex) entsprechend der üblichen Regelungen
   - Wertersatz für die Gebäude Spitalstraße 3 (einschließlich Tiefgarage) und Rathausplatz 9 nach gutachterlicher Bewertung; voraussichtlich 2,5 - 3 Mio. €

   Aus im Rahmen unaufschiebbarer Sicherungsmaßnahmen kurzfristig zur Sicherung der fortdauernden Gebäudenutzung zur Verfügung gestellten Mitteln in Höhe von 2,65 Mio. € besteht ein Rückzahlungsanspruch der Stadt gegen die Heilig-Geist-Spital-Stiftung. Im Rahmen der Gebäudeablöse wird dieser Rückzahlungsanspruch nunmehr gegen den Anspruch der Heilig-Geist-Spital-Stiftung auf Gebäudewertersatz aufgerechnet.

Alle Beteiligten gehen nach den aktuell bekannten Zahlen davon aus, dass der Gebäudewertersatz voraussichtlich 2,5 - 3 Mio. € betragen wird.

2. Um die Heilig-Geist-Spital-Stiftung zukunftssicher mit finanziellen Mitteln auszustatten ist vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen (nach Art. 19 Ziff. 3 BayStG und Art. 72 GO) der Regierung von Oberbayern im Rahmen eines noch abzuschließenden schriftlichen Vergleichs ein wirtschaftlicher Ausgleich in Höhe von 14.347.734,06 € (gerundet 14.348.000 €) zu bezahlen. Der Betrag ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch am 2. Januar 2020 zu leisten.

3. Mit der Bezahlung des in Nr. 2 genannten Betrags sind alle möglichen Ansprüche der Heilig-Geist-Spital-Stiftung gegen die Stadt aus dem Zeitraum der kommunalen Verwaltung der Stiftung durch die Stadt bis einschließlich 31. März 2019, gleich welchen Rechtsgrunds, abgegolten.

4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass mit der Übernahme des Erbbaurechts für die beiden Gebäude Rathausplatz 9 und Spitalstraße 3 einschließlich Tiefgarage alle Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der große und kleine Bauunterhalt sowie alle Reparatur- und Prüfaufgaben auf die Stadt Ingolstadt übergehen und hierfür die notwendigen Finanzmittel sowie die personellen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden müssen. Falls zusätzliche Haushalts- und/oder Personalstellen notwendig werden, sind diese zum Haushalt 2020 anzumelden.

gez.	gez.
Dr. Christian Lösel Oberbürgermeister	Franz Fleckinger Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ☒ ja ☐ nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 14.348.000 € und 2,5 - 3 Mio. € zzgl. NK	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 550.000 /Jahr	☒ im VWH bei HSt: s. Nachtragshaushalt ☒ im VMH bei HSt: 881000.932	Euro: 14.348.000 2,5 – 3 Mio.
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) 65.000 /Jahr für Rathausplatz 9	☐ Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)		
	☐ Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:

☐ Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.

☐ Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.

☐ Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.

Kurzvortrag:

1. Vorbemerkung:

Der Stadtrat war sich zuletzt in seiner Sitzung am 6. Juni 2019 einig, dass die Zukunft der Heilig-Geist-Spital-Stiftung nachhaltig gesichert werden muss, um dem Auftrag des Stifters auch zukünftig gerecht zu werden, den Betrieb einer Alten- und Pflegeeinrichtung dauerhaft zu sichern. Dementsprechend wurden innerhalb der Verwaltung Überlegungen angestellt, wie den Zielen des Stadtrats und des Stifters entsprochen werden kann. Dabei waren insbesondere das Kommunalrecht, das kommunale Wirtschaftsrecht und das europäische Beihilfenrecht zu wahren.

Dem Stiftungszweck der HGS entsprechend bestand seitens der Stadt Ingolstadt und des Stadtrats (nachfolgend Stadt) die Zielsetzung, die Pflegesätze für die Bewohner möglichst gering zu halten. Auf dieser gemeinwirtschaftlichen und sozial motivierten Grundentscheidung, die beurteilungsgemäß dem Stifterwillen am nächsten kam, fußte auch die Bewertung der finanziellen Situation der Stiftung in der Vergangenheit.

Ausgehend von der oben angesprochenen gemeinwirtschaftlichen Grundsatzentscheidung, unterblieb eine Anpassung der Pflegesätze, vgl. nachfolgende Vorlagen/Niederschriften:

Jahresabschluss 2003 (V0524/04, Seite 3, letzter Absatz):

> *„[…] Die hohe Qualität im Altenheim kann nur mit finanziellen Mitteln der Stiftung aufrechterhalten werden."*

Jahresabschluss 2005 (V0430/06, Niederschrift zur Sitzung des Sozial- und Stiftungsausschusses vom 10.10.2006):

> *„[…] Sinn und Zweck der Einrichtung der Hl.-Geist-Spital-Stiftung sei es, die BewohnerInnen des Altenheims zu unterstützen. Diese Unterstützung bestehe auch darin, dass die Stiftung ein Heim mit vergleichsweise niedrigem Pflegesatz gegenüber anderen Alten- und Pflegeheimen betreibt. […]"*

Jahresabschluss 2011 (V0525/12, letzte Seite, zweiter Absatz):

> *„[…] Dieses Defizit trägt die Stiftung Heilig-Geist-Spital und erfüllt damit ihren Stiftungszweck: Die Versorgung und Unterstützung Ingolstädter Senioren. […]"*

Jahresabschluss 2014 (V0876/15, Seite 8, Mitte):

> *„[…] Politisches und satzungsentsprechendes Ziel der Stiftung war bisher, die Entgelte in den Einrichtungen zum Vorteil der Bewohnerinnen und Bewohner so niedrig wie möglich zu halten. […]"*

Jahresabschluss 2016 (V0244/18, letzte Seite, erster Absatz):

> *„[…] Die Pflegeentgelte wurden zurückhaltend kalkuliert, um einen unzumutbaren Kostensprung bei Einzug in die neue Einrichtung zu vermeiden und den Bewohnern im Anna-Ponschab-Haus satzungsentsprechend Zuwendungen der Stiftung Heilig-Geist-Spital zu ermöglichen. […]"*

Letztlich hatte diese Vorgehensweise zur Folge, dass die HGS ohne Gefährdung der Kernaufgaben und der eigenen Existenz derzeit finanziell nicht in der Lage ist, die akut erforderliche Instandsetzung des Technischen Rathauses zu leisten. Es liegt mithin im Interesse von HGS und Stadt, die Nutzung und Unterhaltung des Technischen Rathauses neu zu regeln.

Mit dem vorgeschlagenen Erbbaurecht für die Grundstücke Rathausplatz 9 und Spitalstraße 3 fließt der HGS zum einen ein Erbbauzins zu, zum anderen trägt die Stadt zukünftig den Bauunterhalt und zum dritten bleiben die Grundstücke im Eigentum der HGS. Die Stadt behält zu langfristig kalkulierten und kalkulierbaren Bedingungen einen aus ihrer Sicht optimalen, zentral gelegenen, der Bevölkerung bekannten und bewährten Verwaltungsstandort mit größtmöglicher Nähe zu zwei weiteren Rathäusern.

Darüber hinaus stellt sich die Frage einer Ausgleichszahlung der Stadt an die HGS für die aufgrund der sozialpolitischen Entscheidungen geringeren Einnahmen der HGS. Die Zahlung eines solchen Ausgleichs verstößt nach Ansicht des städtischen Rechtsamtes und der von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltskanzlei nicht gegen die Gebote der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit sowie gegen das in Art. 75 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 GO niedergelegte Verschleuderungsverbot.

Aus allen diesen Überlegungen und Prüfungen heraus werden seitens der Verwaltung vorbehaltlich der Genehmigungen der Regierung von Oberbayern als Kommunal- und Stiftungsaufsichtsbehörde folgende Regelungen vorgeschlagen:

2. Erbbaurecht für die Grundstücke Fl. Nrn. 538 und 539 der Gemarkung Ingolstadt:

Die HGS ist u. a. Eigentümerin der Grundstücke Fl. Nr. 538 (Technisches Rathaus) und 539 (sog. Benefiziatenhaus; Rathausplatz 9) der Gemarkung Ingolstadt. Die Grundstücke haben eine Größe von 2.551 m² (Fl. Nr. 538) und 664 m² (Fl. Nr. 539). Das Erbbaurecht soll für 50 Jahre bestellt werden.

Für die Ermittlung des Objektwertes (Grundstücke und Gebäude) wurde von der HGS der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Klaus A. Braun, Ingolstadt, beauftragt. Das Gutachten lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht vor. Es wird mit dem Protokoll nachgereicht.

Ausgehend von mündlichen Angaben des Sachverständigen sowie Gutachten aus den Jahren 2017 und 2018 zum Techn. Rathaus wurden Verhandlungen mit der HGS geführt.

Aufgrund der Vorteile, die ein Bürogebäude dieser Größe für die Stadtverwaltung in zentraler Innenstadtlage hat, schlägt die Verwaltung trotz der entstehenden Kosten und der Übernahme der Unterhaltspflicht für die Gebäude die Annahme des Antrages vor. Die Kosten werden verteilt auf mehrere Jahre anfallen.

Für unaufschiebbare Sicherungsmaßnahmen kurzfristig zur Sicherung der fortdauernden Gebäudenutzung zur Verfügung gestellte Mittel in Höhe von 2,65 Mio. € besteht ein Rückzahlungsanspruch der Stadt Ingolstadt. Dieser wurde der Stiftung bereits mit der Bitte um Verwendungsnachweis und Termin zur Vereinbarung der Rückzahlungsmodalitäten kommuniziert. Der zur Gebäudeablöse zu leistende Wertersatz soll eben diesem Rückzahlungsanspruch gegengerechnet werden.

3. Wirtschaftlicher Ausgleich zwischen der Stadt und der HGS:

Ausgangspunkt für die Gespräche über einen möglichen finanziellen Ausgleich war § 84 Abs. 2 SGB XI. Danach müssen die Pflegesätze leistungsgerecht sein. Sie müssen einem Pflegeheim bei wirtschaftlicher Betriebsführung ermöglichen, seine Aufwendungen zu finanzieren und seinen Versorgungsauftrag zu erfüllen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Vergütung seines Unternehmensrisikos. Die Pflegesätze werden mit den Pflegekassen auf der Grundlage angemessener Auslastungsquoten ermittelt.

Die Parteien sind sich unter Berücksichtigung der unter der Vorbemerkung näher ausgeführten und mit Zitaten hinterlegten gemeinwirtschaftlichen

Grundsatzentscheidung, die Pflegesätze niedrig zu halten, über Folgendes einig: Es ist aus heutiger Sicht nahezu unmöglich, die Entwicklung insbesondere des Heimes in der Fechtgasse über rund vier Jahrzehnte im Detail zuverlässig richtig nachzuvollziehen. Bei der Beurteilung des Rückganges der Auslastung des Anna-Ponschab-Hauses verbunden mit der Teilstilllegung von Räumen ist es nicht möglich, die verschiedenen Einflüsse (etwa: Personalbestand, nachteilige Entwicklung des Verhältnisses zwischen stationärer und ambulanter Pflege) verbindlich zu bewerten.

Darum einigte man sich auf den Vorschlag der HGS, als Grundlage für den wirtschaftlichen Ausgleich die geprüften und festgestellten Jahresverluste der Jahre 2003 – 2018 zu nehmen. Diese wurden dann in der Besprechung am 12.07.2019 dahin gewichtet, dass für die Einbeziehung der Jahresergebnisse 2015 – 2018 (Jahre in denen der HGS günstige Strukturmaßnahmen eingeleitet wurden) für den wirtschaftlichen Ausgleich ein pauschaler Abschlag von 25% vereinbart wurde.

Die sich daraus ergebenden Berechnungen finden sich in der Anlage und ergeben einen wirtschaftlichen Ausgleich von 7.810.626,05 €.

Als weiterer Einflussfaktor für den wirtschaftlichen Ausgleich wurde die Sonderabschreibung im Wirtschaftsjahr 2016 mit **7.339.429 €** herangezogen. War das Gebäude bis dahin mit 1 % der Investitionskosten p.a. abgeschrieben und in die Pflegekalkulation einbezogen worden, wurde dieser Prozentsatz in Folge der Sonderabschreibung nachträglich auf 2 % p.a. erhöht, was dann auch in die neue Pflegesatzkalkulation eingeflossen ist.

Aufgrund von Zahlen, die im Nachgang zum Gespräch der Stadt mit der HGS am 12.07.2019 zur Verfügung gestellt wurden, konnte festgestellt werden, dass in dem Betrag von 7.339.449 € die Anpassung eines Sonderpostens in Höhe von **802.320,99 €** enthalten war. Dieser Sonderposten fußt darauf, dass die öffentlichen Finanzhilfen, die in den 1970er Jahren für den Bau des Alten- und Pflegeheims gewährt wurden, bilanztechnisch auf die angenommenen 100 Lebensjahre des Gebäudes verteilt waren. Durch die Sonderabschreibung auf nachträglich 2 % p.a. und damit eine unterstellte Lebensdauer des Gebäudes von 50 Jahren musste die Zuordnung der öffentlichen Finanzmittel bilanziell ebenfalls neu gestaltet werden. Diese bilanzielle Neuaufteilung ändert nichts an der Tatsache, dass die Mittel der HGS in voller Höhe in den 1970er Jahren zugeflossen sind und deshalb im Rahmen des wirtschaftlichen Ausgleichs nicht noch einmal fließen können.

Aus den vorstehenden Erwägungen wurde am 12.07.2019 – vorbehaltlich der Genehmigung der Regierung von Oberbayern und der Zustimmung des Stadtrats – ein wirtschaftlicher Ausgleich in Höhe von insgesamt 14.347.734,06 €, gerundet 14.348.000 €vereinbart.

Mit der Bezahlung des vorstehenden Gesamtbetrags sind alle möglichen Ansprüche der HGS gegen die Stadt aus der Zeit ihrer Vorstandstätigkeit, gleich welchen Rechtsgrunds, abgegolten.