

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Buchholz-Kleefeld
In den Stadtbezirksrat
Linden-Limmer
In den Stadtbezirksrat
Herrenhausen-Stöcken
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt
Wirtschafts und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

1. Neufassung

Nr. 1204/2005 N1

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Grundsatzbeschluss zum Rückfallrecht bei aufzugebenden
Krankenhausgrundstücken des Klinikums Hannover im Stadtgebiet der
Landeshauptstadt Hannover**

Antrag zu beschliessen:

1. Die auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover gelegenen Krankenhausstandorte des Klinikums Hannover verbleiben nach Aufgabe der Nutzung zu Klinikzwecken bei der Region Hannover. Auf einen Rückfall des Verwaltungsvermögens des Klinikums an den Standorten Heidehaus, Hautklinik und Oststadt wird verzichtet. Die Überlassung der Grundstücke erfolgt unter der Voraussetzung einer organisatorischen und inhaltlichen Neustrukturierung des Klinikums sowie der Errichtung eines Klinikneubaus am Standort Siloah.

2. Der Beschluss zu 1 bezieht sich auf die in der Anlage zu §3 des Gebietsänderungsvertrages (Vereinbarung über den Übergang der Aufgaben nach dem Niedersächsischen Gesetz zum Bundesgesetz zur wirtschaftlichen Sicherung der Krankenhäuser und zur Regelung der Krankenhauspflegesätze (Nds. KHG) sowie den Wechsel der Trägerschaft der Krankenhäuser (Abl. RBHan. 2002/762)) aufgelisteten Grundstücke mit Ausnahme einer Teilfläche von ca. 5.000 m² auf dem Grundstück des Oststadtkrankenhauses, auf der sich eine Kindertagesstätte in Trägerschaft der Stadt

Hannover befindet. Dieses letztgenannte Grundstück ist nach einer Aufgabe des Klinikstandortes Oststadt an die Landeshauptstadt Hannover zurückzugeben.

(Eine erneute rechtliche Prüfung hat ergeben, dass die Antragsgegenstände nicht vertraulicher Art sind. Daher ist die Neufassung der Drucksache erforderlich.)

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die beantragten Beschlüsse wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Kostentabelle

Die mit der Grundsatzentscheidung zum Rückfallrecht verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau abschätzen. Auf die ausführlichen Erläuterungen dazu in der Beschlussdrucksache wird verwiesen.

Begründung des Antrages

Anlass

Mit der Bildung der Region Hannover ist die kommunale Zuständigkeit für das Krankenhauswesen auf die Region Hannover übergegangen. In diesem Zusammenhang wurde auch das städtische Klinikum mit seinen verschiedenen Häusern an die Region übertragen.

Als Folge der regionalen Trägerschaft, aber insbesondere aufgrund der gravierenden Veränderungen der gesundheitspolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland ist die Region Hannover gezwungen, ihr Leistungsangebot zu überprüfen und eine angemessene Strategie zur Krankenhausversorgung im Regionsgebiet zu entwickeln.

Ein Baustein der Erneuerungsstrategie ist die Gründung einer GmbH, mit der die Kliniken der Region zu einer GmbH fusionieren sollen. Im Gegensatz zu vielen anderen Gebietskörperschaften in Deutschland hat sich die Region entschieden, Krankenhäuser weiterhin in öffentlicher Trägerschaft zu führen und keine Verkäufe an private Betreiber vorzunehmen. Umfassende Infrastrukturverbesserungen und die Neuausrichtung des medizinischen Angebotes sind weitere Maßnahmen, mit denen zukunftsfähige Strukturen erreicht werden sollen.

Mit den beabsichtigten Erneuerungen zeichnen sich gravierende Veränderungen insbesondere für das Stadtgebiet Hannover ab. Die Finanzierung der Investitionen stellt die Region vor eine besondere Herausforderung und es wird nach Umsetzungsmöglichkeiten gesucht. Es stellt sich daher auch die Frage, inwieweit es im Interesse der Stadt Hannover liegt, die Rahmenbedingungen für die erforderliche Umstrukturierung mitzugestalten.

Klinikmodell

In den Krankenhäusern der Region werden zur Zeit über 120.000 Menschen jährlich stationär behandelt. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Gesundheitsversorgung und sichern einen Zugang zu hoher medizinischer Qualität. Aufgrund ihrer guten Marktposition und des hohen Standards im Bereich der medizinischen

Dienstleistungen haben sie eine besondere Bedeutung für die Qualität Hannovers als Wohn- und Arbeitsplatzstandort.

Um die Zukunftsfähigkeit der Regionskrankenhäuser sicherzustellen und Grundlagen für eine Neuausrichtung zu erhalten, wurde ein Gutachten zur regionalen medizinischen Leistungsplanung erstellt. Das Gutachten schlägt vor, ein sog. neues Klinikmodell einzuführen.

Kernelement dieses neuen Modells ist die Bündelung von Kompetenz und Ressourcen in medizinisch sowie betriebswirtschaftlich sinnvollen Einheiten. Dabei werden neue Einheiten interdisziplinär gebildet und es entstehen Zentren für schwierige und hochkomplizierte Eingriffe an ausgewählten Standorten. Im Sinne dieser Zentrumsbildung sollen als Schwerpunktkrankenhäuser die innerstädtischen Krankenhäuser dienen. Daneben erhalten Gehrden und Neustadt die Funktion von Unterzentren. Laatzen, Großburgwedel und Lehrte sollen als Grund- und Regelversorger weitergeführt werden, während dem Standort Springe eine Sonderfunktion zukommt.

Für Hannover sieht das Konzept vor, das Krankenhaus Nordstadt als Schwerpunktkrankenhaus zu erhalten. Die Funktionen der Standorte Heidehaus und Hautklinik sollen in andere Krankenhäuser integriert werden. Der Umzug des Heidehauses in das Oststadtkrankenhaus findet am 24.05.2005 statt, allerdings nicht im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Klinikums insgesamt, sondern weil Nutzungen aus dem Oststadtkrankenhaus in die MHH verlagert werden und deshalb schon jetzt Räumlichkeiten für die Nutzungen des Heidehauses am Standort Oststadtkrankenhaus vorhanden sind.

Die Gutachter sahen erheblichen Investitionsbedarf insbesondere in den Häusern im Stadtgebiet von Hannover. Daher wurden zunächst verschiedene Entwicklungsvarianten untersucht. Ergebnis dieser Prüfung war, dass aus wirtschaftlichen Gründen an den Standorten Siloah und Oststadt entweder zwei Krankenhausneubauten mittlerer Größe oder als Ersatz für beide Krankenhäuser ein großes Krankenhaus die sinnvollsten Investitionen darstellen.

Inzwischen verfolgt die Region die Variante mit einem Neubau eines großen Krankenhauses als Ersatz für die jetzigen Krankenhausstandorte Oststadt, Siloah, Hautklinik Linden und Heidehaus weiter.

Dabei wurden von der Region sowohl die bestehenden Standorte Siloah und Oststadt als auch andere Varianten im Stadtgebiet von Hannover auf ihre Eignung für einen Krankenhausneubau geprüft. Eine Alternative zu den bestehenden Standorten der Krankenhäuser Oststadt und Siloah wurde nicht gefunden, da die untersuchten Grundstücke den Anforderungen der Region in Bezug auf Größe (mind. 40.000 m²) und Lage nicht entsprachen.

Das Ergebnis der Standortprüfung liegt der Regionsversammlung mit einem Vorschlag für die Auswahl eines Standortes vor. Der Beschlussvorschlag in Drucksache Nr. 101/2005 der Region lautet: „Für den geplanten Neubau eines Krankenhauses im Stadtgebiet Hannover – unter Zusammenführung der derzeitigen Krankenhäuser Oststadt, Siloah, Heidehaus und Hautklinik – wird ein Antrag auf Förderung dieses Neubaus durch das Land Niedersachsen unter Maßgabe der diesbezüglichen Nutzung des Grundstücks des Krankenhauses Siloah gestellt“. Eine endgültige Beschlussfassung der Regionsversammlung soll voraussichtlich am 07. Juni 2005 erfolgen.

Wesentliche Grundlage für die Standortauswahl ist ein von der Region beauftragtes Gutachten, das für die Bereiche Siloah und Oststadt untersuchen sollte, welcher Standort

zur Errichtung und zum Betrieb des Neubaus die besten ökonomischen Voraussetzungen bietet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der eindeutigen Vorteile des Standortes Siloah im Hinblick auf die Kriterien Wettbewerbssituation, absolute Bevölkerungs- und Patientenzahl und Zuweiserdichte eine Investition hier erfolgversprechender ist als am Standort Oststadt.

Hinzugezogen wurde auch eine bautechnische Bewertung, nach der beide Standorte für einen Neubau in der erforderlichen Größe geeignet sind, allerdings am Standort Siloah aufgrund der Hochwasserproblematik leicht höhere Baukosten geschätzt wurden. Letztlich beabsichtigt die Region, die Zentralität des Standortes Siloah zum Aufbau eines zukunftsfähigen Klinikangebotes zu nutzen, während für den Bereich des Oststadtkrankenhauses die Vorteile eher in den durch die Randlage gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.

Die Größenordnung des Klinikneubaus ist noch nicht abschließend festgelegt. Auf Basis unterschiedlicher Berechnungen und Grundlagen gibt es eine Spannweite bezüglich der Planbettenzahl zwischen minimal 452 und maximal 616 Betten. Mit der Konzeption eines Neubaus auf Basis der sich verändernden Rahmenbedingungen ist eine Arbeitsgruppe des Klinikums befasst.

Rahmenbedingungen für die Umsetzung eines neuen Klinikmodells

In der Beschlussdrucksache Nr. 1118/2004 zum Neubau eines Krankenhauses stellt die Region die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Finanzierung der Umstrukturierungen dar. Danach wird die Erstellung eines Klinikneubaus anstelle der vier genannten Standorte Kosten auslösen, die nur mit Fördermitteln des Landes zu bewältigen wären. Nach Angabe der Region wurden bisher Kosten in Höhe von ca. 150 Mio. € geschätzt. Die Region geht davon aus, dass mit dem geplanten Konzept gute Chancen für eine Bewilligung bestehen. Doch selbst bei Zugrundelegung optimistischer Annahmen sind noch erhebliche Eigenmittel aufzubringen. Die Region ist aber aufgrund der Haushaltssituation kurz- und mittelfristig nicht in der Lage, diese im vollen Umfang dem zukünftigen Krankenhausunternehmen zur Verfügung zu stellen. Deshalb werden zur Zeit Möglichkeiten zur Einwerbung privaten Kapitals zur Realisierung der Investitionen geprüft. Darüber hinaus wird weiterer Bedarf an finanziellen Mitteln gesehen, um den Klinikneubau realisieren zu können.

Eine Verwertung der Krankenhausgrundstücke nach Aufgabe ihrer Nutzung ist der Region nicht gestattet. Nach § 83 Abs. 4 des Regionsgesetzes fällt das mit der Regionalisierung übergegangene Verwaltungsvermögen entschädigungslos an die Landeshauptstadt Hannover zurück, wenn der Verwendungszweck hieran ersatzlos entfällt. Diese Situation ist bereits gegeben, wenn einzelne Grundstücke nicht mehr unmittelbar für die Krankenversorgung gebraucht und genutzt werden. Das Regionsgesetz lässt es zwar zu, im Rahmen eines Gebietsänderungsvertrages hiervon abweichende Regelungen zu treffen; dies ist jedoch nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Situation hat die Verwaltung die Vor- und Nachteile eines Rückfalls der Grundstücke überprüft und schlägt vor, auf einen entschädigungslosen Rückfall der für Klinikzwecke nicht mehr benötigten Grundstücke zu verzichten und die Standorte Oststadt, Heidehaus und Hautklinik dem Wunsch der Region entsprechend ihr dauerhaft zu überlassen, um sie bei der schwierigen Aufgabe der zukunftsfähigen Krankenhausversorgung zu unterstützen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass für die Grundstücke unterschiedliche tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten bestehen, die sich auf eine Vermarktungsmöglichkeit auswirken.

Im Einzelnen:

Oststadt Krankenhaus

Bei Aufgabe des Krankenhauses und Abriss ist das Grundstück aufgrund seiner Lage gut geeignet für die Entwicklung einer Wohnbebauung mit verschiedenen Einfamilienhausformen. Im Stadtteil besteht weiterhin Nachfrage nach interessanten Grundstücken, die derzeit weder auf städtischen noch auf privaten Grundstücken gedeckt werden kann. Von einer Wohnbebauung auszunehmen ist das Hochhausgrundstück an der Podbielskistraße (Erbbaurecht GBH), auf dem die Zentralverwaltung des Klinikums untergebracht ist sowie ein Grundstücksteil für die vorhandene Kindertagesstätte in der Südostecke des Geländes.

Wegen verschiedener anderer medizinischer Nutzungen auf dem Gelände ist eine vollständige Freimachung nicht ohne weiteres möglich. Auf dem Gelände des Klinikums bestehen zwei längerfristige Erbbaurechte (Laufzeit 2068 bzw. 2034), für das Forschungszentrum der MHH und das Dialysezentrum. Diese Verträge sind nur im Einvernehmen mit den Erbbauberechtigten aufzulösen. Wegen des engen Zusammenhangs zum Krankenhausbetrieb sind hier die Verhandlungsmöglichkeiten der Region besser als die der Stadt. Vom Verhandlungsergebnis hängt auch die Gesamtwirtschaftlichkeit ab.

Hautklinik

Aufgrund der Größe der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksgröße dürfte hier vorrangig eine Nutzung des Grundstücks unter Einbeziehung der vorhandenen Baulichkeiten in Betracht kommen. Die Gebäude eignen sich aufgrund ihrer Lage, der Bausubstanz und ihres Zustandes sowohl für gewerbliche Nutzungen wie Büros als auch für Wohnzwecke.

Bei der Geländeverwertung ist der Hochwasserschutz zu beachten. Durch die teilweise tiefe Lage der Gebäude ist ein Überschwemmungsrisiko nicht auszuschließen. Für das Grundstück der Hautklinik besteht der Verdacht, dass trümmerschutthaltige Auffüllungen anzutreffen sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude der Hautklinik gut für andere Zwecke zu verwerten ist und ein dementsprechender Ertragswert erzielt werden kann. Die Höhe eines zu erzielenden Erlöses hängt von der zukünftigen Nutzung ab und wie sich bei der Vermarktung die genannten Restriktionen auswirken.

Heidehaus

Das Gelände ist stark abgeriegelt durch die Lage an der Bundesstraße 6, die Zu- und Abfahrten der Autobahn A2, den Mittellandkanal und den umgebenden Wald. Die überwiegend denkmalgeschützten Klinikgebäude sind zum großen Teil sanierungsbedürftig. Der umgebende Park hat einen dichten Baumbestand und ist Teil des denkmalgeschützten Bereiches. Im Norden sind in jüngerer Zeit zwei Klinikgebäude ergänzt worden.

Durch die lärmbeeinträchtigte Lage, den Gebäudezustand und den Ensembleschutz sind die Nachnutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Der denkmalgeschützte Bereich einschließlich des Parks wäre zu erhalten, ebenso der umgebende Wald. Als Nachnutzungsmöglichkeiten könnten eventuell eine private medizinische Nutzung oder eine Nutzung als Tagungshotel in Betracht kommen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude des Klinikums sehr schwer und nur mit hohem Aufwand vermarktbar sind. Fraglich ist, ob ein geeigneter Investor gefunden und das Gelände gewinnbringend verwertet werden kann. Auch eine getrennte Vermarktung der neuen nördlichen Gebäude ist wegen der abseitigen Lage und der speziellen Zweckbestimmung

dieser Gebäude nicht gegeben. Für einen Abriss dieser nicht denkmalgeschützten Bauten und Vermarktung der unbebauten Fläche ist die Fläche im Verhältnis zu den Abrisskosten zu klein und die Nutzungsmöglichkeiten sind zu eingeschränkt. Bis ein Investor gefunden ist, wäre die Gesamtanlage zu sichern und zu schützen, um Vandalismusschäden zu verhindern. Abhängig von der Vermarktungsdauer kann dies zu einem erheblichen Verlust führen. Insgesamt ist deshalb eine wirtschaftliche Vermarktung unwahrscheinlich.

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass sich aus der beabsichtigten Aufgabe der Krankenhausnutzung unterschiedliche Entwicklungsperspektiven und wirtschaftliche Potentiale für die Stadt Hannover bei einer Vermarktung der Grundstücke ergeben. Die Standorte haben aufgrund ihrer Lage, Gebäudesubstanz, Vorbelastungen und Nachnutzungsmöglichkeiten sehr unterschiedliche Ausgangsvoraussetzungen. Sie einer sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen und die anstehenden Schwierigkeiten zu überwinden, würde den intensiven Einsatz auch finanzieller Ressourcen seitens der Stadt Hannover erfordern. Es bestehen auch unter Einbeziehung der beschriebenen Risiken nicht genau vorherzusagende Aussichten für eine erfolgreiche Projektentwicklung und Vermarktung.

Mit der Aufgabe des Rückfallrechtes würde die Stadt Hannover der Region die wirtschaftlichen Vorteile überlassen, die sich voraussichtlich aus einer Vermarktung der Grundstücke ergeben. Damit bestünde die Möglichkeit, diese Potentiale einzusetzen, um bewusst einen Beitrag zur Umsetzung eines zukunftsfähigen Klinikmodells zu leisten.

Hierin liegt ein wichtiges Interesse der Stadt Hannover, denn die bestehenden Kliniken in öffentlicher Trägerschaft sind ein wesentliches Element des vielfältigen und attraktiven medizinischen Angebotes in Stadt und Region. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Klinikums für die Qualität der Stadt Hannover als Wohn- und Arbeitsplatzstandort erscheint es sinnvoll, die Zukunft der Krankenhausversorgung mitzugestalten.

Gewürdigt wird dabei die aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Gesundheitswesen bestehende dringende Notwendigkeit von Umstrukturierungen mit dem Ziel, die Leistungsfähigkeit der Krankenhäuser in öffentlicher Trägerschaft langfristig zu sichern sowie die von der Region in eigener Verantwortung entwickelte Strategie zur Optimierung des Standort- und Angebotskonzeptes, das eine klare Perspektive für die Zukunft aufzeigt. Nachzuvollziehen sind auch die engen finanziellen Spielräume, die bei der Region für die Umsetzung des ehrgeizigen Projektes bestehen.

Die von den geplanten Umstrukturierungen betroffenen ehemaligen hannoverschen Kliniken haben bereits in der Vergangenheit zentrale Funktionen wahrgenommen und für ein qualitativ hochwertiges und spezialisiertes Angebot für alle Einwohnerinnen und Einwohner in der gesamten Region gesorgt. Die Sicherung und Weiterentwicklung dieser von der Stadt Hannover geschaffenen Qualitäten lohnt es, im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten, zu unterstützen.

Ein wesentliches Element des neuen Klinikmodells ist die Errichtung eines neuen und modernsten Anforderungen gerecht werdenden Krankenhauses, das den erneuerungsbedürftigen Bestand im Stadtgebiet von Hannover ersetzen soll. Dieses attraktive Angebot würde insbesondere der hannoverschen Bevölkerung zugute kommen.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass mit der Aufgabe des Rückfallrechtes zwar potentielle Grundstückseinnahmen entfallen, die Stadt Hannover aber von den sonstigen Vorteilen einer Nachnutzung und Weiterentwicklung der aufgegebenen Krankenhausstandorte profitieren wird. So ist die Gebietsentwicklung auch aufgrund der damit verbundenen Grund- und Einkommensteuereinnahmen sowie der Möglichkeit, dadurch Bewohner an die Stadt zu

binden, interessant.

Zusammenfassung / weiteres Verfahren

Unter Abwägung aller Chancen und Risiken, die mit einer Aufgabe des Rückfallrechtes verbunden wären, scheint eine Unterstützung der Region im Rahmen der Möglichkeiten der Stadt gerechtfertigt. Es wird daher vorgeschlagen, den Anspruch auf Übergabe der Grundstücke nicht geltend zu machen und die für Klinikzwecke nicht mehr benötigten Krankenhausgrundstücke Oststadt, Heidehaus und Hautklinik der Region zu überlassen. Die Stadt leistet damit im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Beitrag zur Umsetzung des geplanten Klinikkonzeptes, mit dem die Sicherung eines modernen und wirtschaftlichen Krankenhausbetriebes in öffentlicher Trägerschaft erreicht werden soll.

Der Region wird mit dieser Entscheidung die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücke als vermarktbar Flächen in die Eröffnungsbilanz des neuen Klinikunternehmens einzubeziehen und durch Grundstückseinnahmen bei Vermarktung die Finanzierung des Klinikneubaus weiter abzusichern.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Chance der Region, nennenswerte Einnahmen zu erzielen zum Teil von weiteren Entscheidungen bei der Stadt Hannover abhängt. So sind die jeweiligen Nachnutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten, soweit sie dem geltenden Baurecht nicht entsprechen, noch im Rahmen von Bauleitplanverfahren festzulegen. In diesem Zusammenhang wären außerdem die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Grundstücke zu definieren.

Mit diesem Beschluss soll zunächst grundsätzlich darüber entschieden werden, welche Position die Stadt Hannover gegenüber der Region zur Frage des Rückfallrechtes vertritt. Auf dieser Basis wären dann weitere Details zur Abwicklung des Verfahrens zu klären. Dazu gehören z. B. weitere Regelungen zur Übergabe der Kindertagesstätte am Oststadt-Krankenhaus, für deren Betrieb eine Option nach Aufgabe der Krankenhausnutzung gesichert werden soll sowie die Festlegung des genauen Grundstückszuschnittes unter Berücksichtigung einer notwendigen Erschließung.

Erforderlich ist auch die Anzeige des Ratsbeschlusses über den Verzicht auf einen Rückfall der Grundstücke bei der Kommunalaufsichtsbehörde. Hierfür ist seit 1.1.2005 das Niedersächsische Ministerium für Inneres und Sport zuständig.

61.15
Hannover / 08.06.2005