

Stellungnahme zum Bericht im Ochsenhauser Anzeiger Nr. 46 vom 16.11.2018



In dem Bericht - unterzeichnet von Bürgermeister Denzel, Johannes Remmele (CDU), Manfred Kallfass (FWV), Franz Kiefer (SPD) und Florian Jucker (UL) - wird mitgeteilt, dass eine Wurfsendung an zahlreiche Haushalte in unzulässiger Weise mit Wappen und Logo der Stadt Ochsenhausen versehen war. Außerdem enthalte diese Wurfsendung eine Reihe von unwahren Tatsachenbehauptungen, die es richtig zu stellen gelte.

Zum Thema „unzulässige Wappen- und Logonutzung“:

Die Nutzung von Wappen und Logo ist nur dann unzulässig, wenn der Berechtigte durch die Nutzung geschädigt oder wenn dem Nutzer ein wirtschaftlicher Vorteil erwächst. Beides ist hier nicht gegeben.

Auch besteht ohne Genehmigung durch die Gemeinde das Recht, ein Wappen (Logo) zu zitieren, so wie in dem Flyer geschehen.

Zum Thema Altenzentrum Goldbach steht u.a.:

1. „das Altenzentrum Goldbach wurde nicht, wie behauptet, kostenlos, also ohne Grund verschenkt, sondern es wurde mit der St.-Elisabeth-Stiftung ein notariell beurkundeter Erbbaurechtsvertrag geschlossen, der der Stiftung neben der Bezahlung des Erbbauzinses umfangreiche weitere Verpflichtungen auferlegt. Der neue Träger, die St. - Elisabeth-Stiftung, muss das Altenzentrum Goldbach aufwändig entsprechend den aktuellen Vorgaben der Heimbaumindestverordnung umbauen, künftig eine Tagespflege anbieten sowie ein weiteres Pflegeheim auf der Rottuminsel mit 45 Pflegeplätzen errichten und dauerhaft betreiben.

Tatsache ist:

Am 20.12.2017 wurden zwischen der Stadt Ochsenhausen und der St.-Elisabeth-Stiftung (SES) insgesamt fünf Verträge abgeschlossen.:

1. Unternehmenskaufvertrag
2. Geschäftsanteil- und Abtretungsvertrag
3. Erbbaurechtsvertrag Altenzentrum Goldbach (AzGo)
4. Erbbaurechtsvertrag Rottuminsel
5. Verschmelzungsvertrag (AzGo – SES – SE gGmbH)

Schon hier stellen sich Fragen und Forderungen:

1. Warum mussten hierzu fünf Verträge abgeschlossen werden?
2. Wie hoch waren die Kosten für das Beratungsbüro insgesamt?
3. Im Vertrag Nr. 2 wurde Vertraulichkeit vereinbart. Bei Verträgen, mit denen Vermögen der Bürgerinnen und Bürger in Millionenhöhe transferiert wird stellt sich die Frage nach dem Warum? Das hat doch von Anfang auf schwäbisch gesagt „à Geschmäcke“
4. Wir fordern die Stadt auf, diese fünf Verträge öffentlich bekannt zu machen, damit jeder Bürger/in sich selbst ein Bild machen kann!

In diesen Verträgen (Akteneinsicht am 15.02.2018, weitere Akteneinsicht wurde bislang verweigert) steht u.a.:

- das Altenzentrum Goldbach mit 72 Pflegeplätzen **soll** an die SES (Investor) übertragen werden
- Investor **soll** auch künftig diese Pflegeplätze vorhalten und **perspektivisch** weitere 48 stationäre Pflegeplätze schaffen (wenn nötig)
- die Stadt Ochsenhausen **erwartet**, dass der Investor auch Angebote für Tagespflege entwickelt und bereit hält.

Die Behauptung des Bürgermeisters, dass die SES neben dem Erhalt des AzGo weitere Pflegeeinrichtungen errichten und dauerhaft betreiben muss, ist falsch. Weder Umfang noch Zeit der perspektivisch möglichen Investitionen ist in den Verträgen einklagbar festgeschrieben.

Die Immobilie Altenheim betreffende Festsetzungen:

- der Geschäftsanteil der Stadt Ochsenhausen an der Altenzentrum Goldbach GmbH (Verkäufer) in Höhe von 255 650 Euro wird an die SES (Käufer) verkauft
- der Kaufpreis beträgt 400 000 Euro zum Stichtag 31.12.2017/01.01.2018
(Anmerkung hierzu: das Anlage- und Umlaufvermögen betrug lt. Schlussbilanz zum 31.12.2017 dann aber 602 774,70 €)
- als einzige Verpflichtung besteht aus der **Betriebsverpflichtung** und die lautet: dauerhaft mindestens 72 Pflegeplätze im AzGo auf den Grundstücken, Bahnhofstrasse, Schulstrasse und Rottuminsel anzubieten. Eine Vertragsstrafe ist dann fällig, wenn weniger als 23 812 Belegungstage/Jahr unterschritten werden (90 % Belegung)
- die Stadt Ochsenhausen bestellt für die SES ein Erbbaurecht mit einer Dauer bis zum **31.12.2116 (99 Jahre)**
- vorhandene Bauwerke des AzGo auf dem Grundstück FlSt. 239 **gehen in das Eigentum** des Erbbauberechtigten über (also doch verschenkt)
- Tiefgaragenregelung mit 65 Stellplätze: für die Dauer von 30 Jahren müssen der Stadt 30 Stellplätze zur öffentlichen Nutzung mit Parkgebühren zur Verfügung stehen
- der Erbbauzins für das Grundstück FlSt. 239 mit 3 736 m² beträgt 11 208 Euro/Jahr; das sind 3,00 Euro/ m²/Jahr.
(Anmerkung hierzu: der Erbbauzins beträgt somit 934 € monatlich und das entspricht gerade mal einer 120 m² Wohnung in Ox)

Die Behauptung des Bürgermeisters, der Erbbaurechtsvertrag umfasst das ganze Objekt des AZ ist falsch. Der Erbbaurechtsvertrag umfasst nur das Grundstück, nicht aber das vorhandene Bauwerk, das lt. Vertrag zu Vertragsbeginn sofort in das Eigentum der SES übergegangen ist (Mieteinnahmen aus Pflegeheim/ Betreute Wohnungen und Teil der Tiefgarage sowie die Abschreibungen stehen der SES zu). Durch Vertrag Nr. 5 hat die SES mit Zustimmung der Stadt dieses Vermögen sofort auf die SE gGmbH weiter gereicht. Neuer Betreiber des AzGo ist also nicht die SES, sondern die SE gGmbH (Sozialkonzern).

Die Immobilie (Grundstück) Rottuminsel betreffende Festsetzungen:

- die Fläche Rottuminsel beträgt ca. 3 300 m² aus mehreren Grundstücken
- Der Erbbauberechtigte **kann** ein oder mehrere Gebäude für stationäres Pflegeheim, Pflegeapartments, Betreutes Wohnen, Kurz- und Tagespflege, Flächen für Ärzte, Therapeuten, pflegenaher Gewerbe- und Beratungsstellen und behördliche Nutzung errichten und betreiben
- der Erbbauzins beträgt 18 975 Euro/ Jahr; das sind 5,75 Euro /m²/Jahr.
- der Erbbauberechtigte hat ein Ankaufsrecht vom 01.01.2020 bis 31.12.2025 zum Kaufpreis von 230,00 Euro/m², wobei dann die bis dahin bezahlte Erbpacht angerechnet wird.

In all diesen Verträgen wird die noch bestehende Restschuld bei der Stadt Ochsenhausen aus dem AzGo überhaupt nicht erwähnt. Diese Restschuld betrug lt. Haushaltsplan der Stadt zum Übergabezeitpunkt am 31.12.2017 noch 1 032 588 Euro. Mit der laufenden Tilgungsrate und einer Sondertilgung in den letzten Monaten wurde diese Restschuld auf ca. 465 000 reduziert. Dieser finanzielle Aufwand im Jahre 2018 – also nach der Besitz- bzw. Eigentumsübertragung durch die Stadt an die SES - sind aber auch Steuermittel und fehlen an anderer Stelle. Durch diese Vermögensübertragung des AzGo gehen der Stadt zusätzlich noch jährlich rd. 380 000 Euro an Mieteinnahmen aus Pflegeheim, Betreuten Wohnungen und Tiefgarage verloren und der Abschreibungsbetrag aus dieser Einrichtung summierte sich auf rd. 108 000 Euro pro Jahr. Allein aus diesen beiden Beträgen hätten sich die künftigen Investitionen im Pflegeheim locker und leicht finanzieren lassen.

2. Zum Thema „Finanzsituation“ steht u.a.

„Ende 2009 hatte die Stadt Ochsenhausen Schulden in Höhe von 10.253.031 Euro.... . Acht Jahre später, Ende 2017, hat die Stadt Ochsenhausen Verbindlichkeiten in Höhe von nur noch 3.740.264 Euro“

Diese vom Bürgermeister genannten Zahlen sind eindeutig falsch.denn richtig ist:

Lt. Haushaltspläne (HHPI) sieht die Schuldensituation der Stadt wie folgt aus:

	31.12.2009	31.12.2017	davon AzGo
Kernhaushalt	6.694.054 €	3.740.283 €	2.297.486 €/1.032.588 €
Schuldanteile an Zweckverbänden	1.039.206 €	550.058 €	

3. Zum Feuerwehrgerätehaus steht im OAZ-Bericht u.a.:

„... 43 Jahre altes FwH ... erheblich zu klein, genügt nicht mehr den heutigen technischen und rechtlichen Anforderungen einer Stützpunktwehr.“

Richtig ist vielmehr:

Das bisherige Feuerwehrgerätehaus ist 38 Jahre alt. Neben der Feuerwehr ist in diesem Gebäude noch der städt. Bauhof untergebracht. Werden diese Räume des Bauhofs mit derzeit fünf Garagen sowie Sozial- und Verwaltungsräumen ebenfalls der Feuerwehr zugeteilt, dann stünden der Feuerwehr künftig fast genau soviel Gebäude- und Freiflächen zur Verfügung als jetzt im neuen Feuerwehrhaus vorgesehen sind. Und solange uns keine Kostenaufstellung über die Ertüchtigung des bisherigen Feuerwehrhauses und nicht die Mängelliste der Unfallkasse vorgelegt wird, bleiben wir bei unserer Behauptung, der Neubau eines Feuerwehrhauses mit einem Aufwand von über 7 Mio. Euro an Planungs-, Grundstücks- und Baukosten ist überflüssig. Frage: Warum wird das alles den Bürgerinnen und Bürgern vorenthalten? Es sind doch deren Steuermittel, die hier u.E. sinnlos verbaut werden!

4. Die Kreisverkehrsanlage

ist zwischenzeitlich fertiggestellt. Für den Autoverkehr mag er Vorteile bringen, für die Fußgänger jedenfalls ist er eine Katastrophe, weil dieser nicht als Kreisverkehr, sondern in Eiform angelegt und somit eine verkehrsbeschleunigende Wirkung erzielt. Zu den Kosten sagt der Bürgermeister im OAZ leider nichts. Deshalb fordern wir die Stadt auf, den Abrechnungsbetrag (Planungs-, Grundstücks- und Baukosten) zeitnah bekannt zu machen. Neben dem Jordaneil ist das sicher die teuerste Kreisverkehrsanlage im ganzen Landkreis Biberach und weit darüber hinaus.

5. Vorwurf: Polemische Äußerungen

Wenn wir bewusste und wider besseren Wissens gemachte Falschaussagen des Bürgermeisters und der Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderats anprangern, dann hat das mit Polemik überhaupt nichts zu tun.