

# Ochsenhausen verschenkt Millionenwerte

## Altenzentrum Goldbach in Ochsenhausen



### Protest wegen unverantwortlicher Vermögensübertragung

Am 27. Januar 2018 wurde in der Schwäbischen Zeitung über den Verkauf der Geschäftsanteile der Stadt Ochsenhausen an der Goldbach GmbH und der Übertragung von Grundstücken und Gebäuden an die St. Elisabeth-Stiftung berichtet. Gleichzeitig wurde angemerkt, dass sich in der Stadt Unmut über diese Transaktionen breit gemacht hat, der in dem Vorwurf der Vermögensverschwendung gipfelt.

Obwohl dem Zeitungsredakteur die Zahlen und Fakten genannt wurden, fanden diese wichtigen Einzelheiten in seinem Bericht keine Berücksichtigung, so dass letztlich ein recht einseitiger Bericht zugunsten der Stadtverwaltung entstand. Diese Information ist aber wichtig, um diesen Unmut verständlich zu machen. Denn sich allein auf die euphorischen Pressemitteilungen von Bürgermeister und Gemeinderat zu verlassen, hilft hier nicht weiter, zumal die Realität ein ganz anderes Bild abgibt.

Mit diesem Folder wollen wir nun die Bürgerinnen und Bürger über das Vertragswerk informieren und damit unseren Protest begründen.

Die nachfolgend genannten Zahlen und Fakten entstammen dem Haushaltsplanentwurf 2018 der Stadt Ochsenhausen, sind Mitteilungen, die Bürgermeister Denzel im Rahmen der GR-Sitzung am 23.01.2018 veröffentlichte oder sind Ergebnis der Akteneinsicht. Die Restwertermittlung zum Gebäude AZ erfolgte auf der Basis der Baukosten 1996/1997 = 25 Mio DM bzw. 12,5 Mio Euro und einer gesamten Nutzungsdauer von 33 Jahren.

#### I. Vermögensübertragung Altenzentrum Goldbach, Bahnhofstr. 15

- Die Stadt Ochsenhausen hat an die St. Elisabeth-Stiftung das ganze Areal Altenzentrum Goldbach, Bahnhofstraße 15 in Ochsenhausen im Rahmen eines Erbbaurechts auf 99 Jahre übertragen.
  - Grundstücksfläche mit 3 736 m<sup>2</sup>; der Wert des Grundstücks beträgt 523 040 Euro  
Bodenrichtwert 140,00 Euro/m<sup>2</sup>
  - das auf dem Grundstück stehende Gebäude Altenzentrum mit 17 Betr. Wohnungen, 72 Pflegeplätzen und Tiefgarage (65 Stellplätze) mit einem Restwert (lt. Abschreibungsrichtlinien) von 4 924 000 Euro
  - zwei angrenzende Grundstücke Schulstraße 1 und 2 mit zus. 1 410 m<sup>2</sup> á 140,00 Euro 197 400 Euro
  - Übernahme der Abbruchkosten für die Gebäude Schulstrasse 1 und 2 50 000 Euro
- Des Weiteren sind in den Rechnungsunterlagen der Stadt aus der damaligen Investition des Altenzentrums Kredite in Höhe von ca. 1 032 000 Euro vorhanden, die im Städtischen Haushalt verbleiben und von der Stadt auch in Zukunft verzinst und getilgt werden müssen.  
Somit beträgt der Wert des Altenzentrums (Grundstücke und Gebäude) incl. Restschulden zum 1.1.2018  
**ca. 6 726 440 Euro**



Die Stadt Ochsenhausen erhält dafür einen jährlichen Erbpachtzins von 15 438 Euro bei einer vereinbarten Verzinsung von 2,3%. Damit entspricht der Basiswert für die Berechnung des Erbpachtzinses (671 217 Euro) nicht einmal dem amtl. Bodenwert (720 440 Euro). Das ganze Gebäude wurde lt. Vertrag kostenlos an die St. Elisabeth-Stiftung (jetzt gGmbH) übereignet.

**„Schenkungsbeitrag somit 6 055 223 Euro“**

#### II. Vermögensübertragung Rottuminsel

- Das Grundstück Rottuminsel mit einer Fläche von ca. 3 300 m<sup>2</sup> wurde ebenfalls an die St. Elisabeth-Stiftung im Rahmen eines Erbbaurechts auf 99 Jahre übertragen. Der Wert des Grundstücks beträgt lt. Bodenrichtwert 150,00 Euro/m<sup>2</sup> und somit 495 000 Euro
- Für die Erschließung dieses Grundstücks sind weitere Investitionen erforderlich, z.B. der Bau eines neuen Kreisverkehrs B 312/L 265
  - Planung und Erschließung 45 000 Euro
  - Straßenbau 1 600 000 Euro
  - Straßenbeleuchtung 30 000 Euro
  - Gewässermaßnahmen 150 000 Euro
- Zum Bau der Kreisverkehrsanlage erhält die Stadt einen Zuschuss von max. - 950 000 Euro so dass bei diesem Projekt die Stadt eine Vermögensübertragung im Wert von **1 370 000 Euro** vollzieht.
  - frühere Aufwendungen z.B. für Abriss der Gebäude Lehner, Bayer, Köslers und Friedrichssohn sowie für Planungen und Erschließung der Rottuminsel sind hierbei nicht berücksichtigt;
  - lt. Aussage der Stadt vom 29.7.2017 ist der Kreisverkehr ein zentrales „Puzzle“ für die Verwirklichung der Rottuminsel-Konzeption und deshalb auch der städt. Anteil an den Kreisverkehrsbauposten dieser Erschließung zuzurechnen.



Die Stadt erhält hierfür lt. Vertrag von der St. Elisabeth-Stiftung (jetzt gGmbH) einen jährlichen Erbpachtzins von 18 975 Euro, was bei einer vereinbarten Verzinsung von 2,5% einem Basiswert von 759 000 Euro entspricht.

**„Schenkungsbeitrag somit mindestens 611 000 Euro“**

#### III. Geschäftsanteilübertragung Goldbach GmbH

Die Stadt Ochsenhausen hat anlässlich dieser Transaktionen ihren 100%-igen Geschäftsanteil an der bisherigen Goldbach GmbH (Betreiber des AZ bis 31.12.2017) zum Preis von 400 000 Euro an die St. Elisabeth gGmbH mittels Geschäftsanteil- und Abtretungsvertrag verkauft. Die Wertstellung dieses Geschäftsanteils betrug zum Übertragungstichtag 255 650 Euro.

Durch diese Transaktion hat sich die Stadt endgültig und auf Dauer aus der gesamten Alten- und Pflegehilfe verabschiedet. Damit hat sie auch jegliche Mitwirkung und Einflussnahmen in Zukunft verwirkt und das in einem Bereich, der durch die demographische Entwicklung immer mehr in den Fokus der gesellschaftlichen Entwicklung rücken wird.

#### IV. Gesamtergebnis

Der reale Gesamtschenkungsbeitrag (Vermögensschaden der Stadt) aus der Grundstücksübertragung Altenzentrum Goldbach und der Grundstücksübertragung Rottuminsel beträgt somit:

**6 055 223 Euro + 611 000 Euro – 144 350 Euro = 6 521 873 Euro !!!!**

#### V. Zusätzliche Anmerkungen

- Unmittelbar im Anschluss an den Abschluss der Erbbaurechtsverträge wurde beim Notariat mit Zustimmung der Stadt ein Verschmelzungsvertrag zwischen der St. Elisabeth-Stiftung und der St. Elisabeth gGmbH abgeschlossen, so dass jetzt nicht mehr die St. Elisabeth-Stiftung, sondern die St. Elisabeth gGmbH Inhaber des Erbbaurechts an den übertragenen Grundstücken und Eigentümer des AZ-Gebäudes ist. Somit sind die künftigen Vertragspartner erfolgs- und gewinnorientierte Privatunternehmen und nicht mehr an Stiftungsrecht gebunden.
- Bei der Durchsicht der Verträge fällt auf, dass von der St. Elisabeth gGmbH lediglich eine einzige definitive Verpflichtung eingegangen wurde und das ist die künftige Bereitstellung von mindestens 72 Pflegeplätzen. Eine Vertragsstrafe ist dabei erst dann fällig, wenn im Jahr nicht mindestens 23 812 Belegtage nachgewiesen sind; das sind 90% der 72 bereitzustellenden Pflegeplätze. Alle anderen genannten altersrelevanten Einrichtungen wie Kurz- und Tagespflegeplätze sind im Vertrag wie folgt umschrieben: „die Stadt Ochsenhausen **erwartet**, dass der Investor (so wird der Vertragspartner genannt) diese Pflegeplätze vorhält, weitere 48 stationäre Pflegeplätze perspektivisch schafft und auch Angebote für Tagespflege entwickelt und bereithält“.  
Im Erbbaurechtsvertrag Rottuminsel steht: „dass der Erbbauberechtigte ein oder mehrere Gebäude für ein stationäres Pflegeheim, Pflegeappartements, Betreutes Wohnen, Flächen für Ärzte, Therapeuten, pflegenahes Gewerbe und Beratungsstellen sowie behördliche Nutzung errichten und betreiben **kann**“.  
Das alles sind keine verpflichtenden und einklagbaren Vertragsbestimmungen.
- Alles in allem ist eindeutig festzustellen, dass die vertraglichen Festsetzungen ganz eindeutig die Interessen der Vertragspartner bündelt und deren Handschrift trägt und am wenigsten den Interessen der Stadt Ochsenhausen gerecht wird.
- In diesem Zusammenhang wäre viel wichtiger gewesen, wenn sich der Bürgermeister an seinen Dienst und die Gemeinderäte an ihre Verpflichtungsformel erinnert hätten, die da lautet: „..... die Rechte der Gemeinde gewissenhaft zu wahren und ihr Wohl und das ihrer Einwohner nach Kräften zu fördern“.

#### VI. Reaktion der Verantwortlichen vor Vertragsabschluss

Herr Bürgermeister Denzel: „Die Stadt hat durch diese Verträge einen bedeutenden Mehrwert erzielt.“

Herr Remmele CDU: „Ein Sechser im Lotto, ein Glückstag für die Stadt oder beides.“

Herr Kallfass FW: „Die Stadtverwaltung hat gut verhandelt und ein sehr gutes Ergebnis erreicht. Wir sind auf einem guten Weg, man kann der Bevölkerung zu diesem Ergebnis nur gratulieren.“

Herr Gmeinder SPD: „Ich begrüße die Entwicklungschancen, die künftig die unterschiedlichen Lebensentwürfe im Alter in Ochsenhausen möglich machen.“

Diese euphorischen Aussagen halten wir angesichts dieser immensen Summen, die von der Stadt an private Betreiber und Bauträger verschenkt werden, unverantwortlich. Vor 20 Jahren hat die Stadt große Anstrengungen unternommen, dieses Altenzentrum zu schaffen und zu betreiben. Heute wird diese Einrichtung ohne Not an Dritte abgegeben, um sich aus der Verantwortung zu schleichen. Die gemachten Aussagen von Bürgermeister und den Fraktionsvorsitzenden (Wortführer) können nur als reines Täuschungsmanöver eingeordnet werden, damit sich niemand traut, gegen diesen angeblichen „Glücksfall“ vorzugehen.

#### VII. Zusammenfassende Feststellungen

Die Stadt Ochsenhausen begründet diese Transaktionen mit der Notwendigkeit zur Umsetzung der Landesheimbauverordnung aus dem Jahre 2009 mit einer Übergangsfrist von 10 Jahren. Acht Jahre sind tatenlos verstrichen und jetzt wird aus Zeit- und angeblich Geldnot eine überstürzte Entscheidung getroffen.

Wir sehen die Umsetzung der Heimbauverordnung zwar ein, können diese Notwendigkeit aber im jetzigen Altenzentrum nicht bzw. nicht in diesem Umfang (neue Eigentümer sprechen von 4,5 Mio Euro) erkennen, weil dort bereits jetzt schon 40 Pflegeplätze in Einbettzimmern angeboten werden können und lt. Vertreter der St. Elisabeth gGmbH künftig nur noch je 15 stationäre Pflegeplätze in drei Stationen (also 45 Pflegeplätze) verbleiben werden. Alle weiteren stationären Pflegeplätze sowie die zusätzlichen Tages- und Kurzzeitpflegeplätze sollen in einer neu zu errichtenden Anlage auf der Rottuminsel entstehen. Die zusätzlichen Grundstücke in der Schulstraße spielen bei diesen weiteren Überlegungen wohl keine Rolle.

#### VIII. Welche Alternative hätte es gegeben?

Mit der Gründung einer städtischen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (Wohnbau gGmbH) wäre es möglich gewesen, alle Grundstücke und Gebäude auf diese gGmbH auch im Rahmen eines Erbbaurechts zu übertragen. Dann wäre zumindest kein Vermögensschaden entstanden und das vorhandene Vermögen wäre im städtischen Besitz geblieben.

Alle notwendigen Investitionen hätten über die Mieteinnahmen, Abschreibungen und Investitionsrücklagen finanziert werden können, wie es übrigens die jetzigen „Investoren“ ja auch tun. Diese bringen auch kein Geld mit, sondern wollen einen Gewinn erzielen und erwirtschaften alle Aufwendungen aus dem Betrieb dieser Einrichtungen. Eine Miet- und Pflegekostenobergrenze ist diesbezüglich in keinem Vertrag ausgewiesen.

Die finanzielle Seite des Altenzentrums hatte bisher folgende Fakten (lt. Rechnungsabschluss 2016)

▪ Einnahmen aus Miete Heim und Parkgebühren TG, Abschreibung und Verzinsung des Anlagekapitals sowie Verwaltungskostenerstattung	624 932 Euro
▪ Anlagenbedingte Ausgaben incl. Zins- und Tilgungsleistungen	- 354 875 Euro
Überschuss somit	rd. 270 000 Euro/Jahr

Aus diesem rechnerischen und finanziellen Überschuss von jährlich rd. 270 000 Euro, den die Stadt bisher erzielt hat, hätte sich die Umsetzung der Landesheimbauverordnung locker finanzieren lassen, zumal sich die Zinsen für notwendige Kredite „noch“ auf einem historischen Tief befinden.

Und nachdem lt. Aussagen der Stadt, dass die künftigen Mieter/Nutzer/Käufer der Immobilien in der Rottuminsel bereits schon feststehen, wäre das finanzielle und organisatorische Risiko überschaubar gewesen.

#### IX. Fazit:

Die Verträge sind unterzeichnet, die Betriebs- und Bauträgerschaft ist zwischenzeitlich an die St. Elisabeth gGmbH übergegangen, so dass das Rad nicht mehr zurück zu drehen ist. Doch ohne Einwendungen darf das alles nicht so einfach hingenommen werden und das würde der fatalen Auswirkung dieser Vermögensverschwendung nicht gerecht.

Ein Bürgerbegehren wäre zwar das richtige Instrument, diesen ungeheuerlichen Beschluss rückgängig zu machen, aber:

- der vom Gemeinderat gefasste Beschluss ist bereits vollzogen und die Verträge sind unterschrieben,
- innerhalb drei Monaten nach Bekanntgabe des Beschlusses (15.12.17) müsste das Bürgerbegehren abgeschlossen und der Bürgerentscheid beantragt werden,
- dem Bürgerbegehren müssen in Ochsenhausen mindestens 484 Unterstützerunterschriften beigefügt werden.

**Wir wollen/müssen unseren Protest trotzdem artikulieren und deshalb sammeln wir Unterschriften, um den Verantwortlichen unser Unverständnis und unseren Unmut zu dieser Aktion aufzuzeigen. Wer diese Unterschrift leisten möchte, der kann dies während der Öffnungszeiten beim Wertstoffhof in Ochsenhausen in der Woche vom 5.3. - 10.3.2018 tun, sich per Mail an die angegebene Adresse oder an [www.mischdichein-ox.de](http://www.mischdichein-ox.de) wenden.**

Verantwortlicher im Sinne des Presserechts:

Franz Wohnhaas, Abteistr. 8, 88416 Ochsenhausen

Mail: [franz.wohnhaas@web.de](mailto:franz.wohnhaas@web.de)