



Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/2016/893-007
Federführend: FD 2.5 Kommunalaufsicht und Feuerwehrwesen		Status:	öffentlich
		Datum:	14.07.2016
		Ansprechpartner/in:	Volkmann, Kai
		Bearbeiter/in:	Volkmann, Kai
Mitwirkend:	öffentliche Beschlussvorlage		
Verkauf der Seniorenheime der Imland GmbH			
Beratungsfolge:			
Status	Gremium	Zuständigkeit	
Öffentlich	Hauptausschuss	Beratung	

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Kreistag zu beschließen,

- a) dass der Kreis Rendsburg-Eckernförde zukünftig keine Altenheime und Seniorenhäuser mehr betreiben wird;
- b) dass der Landrat ermächtigt wird, Grundstückskaufverträge mit der Bietergemeinschaft bestehend aus der Stiftung Diakoniewerk Kropp und dem Diakonischen Werk Altholstein GmbH über die für den Betrieb der zu veräußernden Seniorenhaus-Teilbetriebe erforderlichen im Eigentum des Kreises stehenden Grundstücke abzuschließen;
- c) als Gesellschafterversammlung der imland gemeinnützige GmbH zu beschließen,
 - aa) den Betrieb von Altenheimen und Seniorenhäusern aus dem Gesellschaftszweck der imland gemeinnützige GmbH zu streichen,
 - bb) die Seniorenhaus-Teilbetriebe Eckernförde, Jevenstedt und Nortorf sowie den ambulanten Pflegedienstes Domobil an die Bietergemeinschaft bestehend aus der Stiftung Diakoniewerk Kropp und dem Diakonischen Werk Altholstein GmbH zu veräußern.

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit:
entfällt

2. Sachverhalt:

Zur kreiseigenen imland gemeinnützige GmbH (nachfolgend „Imland“) gehören gegenwärtig unter anderem die Seniorenhaus-Teilbetriebe in Eckernförde, Jevenstedt und Nortorf sowie der ambulante Pflegedienst Domobil. Imland hat in den

letzten Geschäftsjahren jeweils Defizite in Höhe eines siebenstelligen Eurobetrags ausgewiesen, die strukturell durch die Seniorenhaus-Teilbetriebe und den ambulanten Pflegedienst bedingt sind. In Anbetracht dieser wirtschaftlichen Situation und der kommunalrechtlichen Verpflichtung des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Imland unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu verwalten, ist beabsichtigt, die Seniorenhaus-Teilbetriebe Eckernförde, Jevenstedt und Nortorf sowie den ambulanten Pflegedienst Domobil einschließlich der dazugehörigen kreiseigenen Grundstücke zu veräußern.

Die hierzu aufgenommenen Verkaufsgespräche haben zur Auswahl einer Bietergemeinschaft bestehend aus der Stiftung Diakoniewerk Kropp und dem Diakonischen Werk Altholstein GmbH (nachfolgend „**Bietergemeinschaft**“) geführt. Eine wirtschaftlich nachhaltige Beseitigung des strukturellen Defizits ist insoweit nur im Wege einer einheitlichen Gesamttransaktion möglich, die sowohl die Seniorenhaus-Teilbetriebe und den ambulanten Pflegedienst Domobil als auch die Grundstücke, auf denen sich die Seniorenhäuser befinden, umfasst. Eine isolierte Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände würde die Sachgesamtheit künstlich aufspalten, eine finanzielle Konsolidierung verhindern und einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entlastung des Kreises entgegenstehen.

Daher sollen die Seniorenhaus-Teilbetriebe in Eckernförde und Jevenstedt sowie der ambulante Pflegedienst Domobil an die „St. Martin“ Altenhilfe-Diakonie-Zentrum Eckernförde gemeinnützige GmbH, die wirtschaftlich zur Stiftung Diakoniewerk Kropp gehört, veräußert werden.

Der Seniorenhaus-Teilbetrieb in Nortorf soll an die Simeon Seniorenhäuser der Diakonisches Werk Altholstein GmbH, die wirtschaftlich zur Diakonisches Werk Altholstein GmbH gehört, veräußert werden.

Die Veräußerungen der jeweiligen Einzelwirtschaftsgüter sollen durch zwei separate Kauf- und Übertragungsverträge erfolgen.

Desweiteren sollen mit separaten Grundstückskaufverträgen die Grundstücke, auf denen sich die Seniorenhäuser befinden, veräußert werden. Der Kreis soll in seiner Eigenschaft als Eigentümer die Grundstücke in Eckernförde und Jevenstedt an die Stiftung Diakoniewerk Kropp und die Grundstücke, auf denen sich der Seniorenhaus-Teilbetrieb in Nortorf befindet, an die Diakonisches Werk Altholstein GmbH verkaufen und übertragen.

Die abzuschließenden vier Verträge (zwei Kauf- und Übertragungsverträge bzgl. der Einzelwirtschaftsgüter und zwei Grundstückskaufverträge) bilden den notwendigen rechtlichen Rahmen, um die zwingend gebotene finanzielle Konsolidierung der Imland herbeizuführen. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde wird daher zukünftig keine Altenheime und Seniorenhäuser mehr betreiben. Vor dem Hintergrund der beschriebenen wirtschaftlichen Situation sind die zu übertragenden Sachgesamtheiten notwendige Bestandteile einer einheitlichen Gesamttransaktion, wobei die Verträge - wie nachfolgend dargestellt - wechselseitig miteinander verknüpft sind.

Im Vorfeld ist der Wert der Seniorenhaus-Teilbetriebe sowie des ambulanten Pflegedienstes Domobil einschließlich der betreffenden Grundstücke von einem externen Gutachter mittels eines objektiven, anerkannten Standards folgenden Gutachtens ermittelt worden. Der Kaufpreis, den die Bietergemeinschaft zu zahlen bereit ist, übersteigt den dabei ermittelten Wert.

Die Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft, ver.di, einerseits und die Stiftung Diakoniewerk Kropp und die Diakonisches Werk Altholstein GmbH andererseits

haben im Rahmen der gegenständlichen Transaktion angekündigt, einen Überleitungstarifvertrag abzuschließen.

Durch eine wechselseitige Verknüpfung der Verträge mittels aufschiebender Bedingungen und Rücktrittsrechte ist gewährleistet, dass die Rückabwicklung oder der fehlende Vollzug eines Vertrages den Parteien die Möglichkeit gibt, die übrigen Verträge nicht zu vollziehen bzw. rückabzuwickeln. Dies spiegelt den einheitlichen Charakter der Gesamttransaktion wider, wonach die alle Teilbereiche abdeckenden Verträge abgeschlossen und vollzogen werden sollen.

Die wesentlichen Bedingungen der Verträge stellen sich wie folgt dar:

1. Kauf- und Übertragungsvertrag hinsichtlich der Einzelwirtschaftsgüter der Seniorenhaus-Teilbetriebe in Eckernförde und Jevenstedt sowie des ambulanten Pflegedienstes Domobil

a) Vertragsparteien

Imland als Verkäuferin und die „St. Martin“ Altenhilfe-Diakonie-Zentrum Eckernförde gemeinnützige GmbH als Käuferin.

b) Vertragsgegenstand

Verkauft und übereignet werden sämtliche Einzelwirtschaftsgüter, die den Seniorenhaus-Teilbetrieben Eckernförde und Jevenstedt sowie dem ambulanten Pflegedienst Domobil zugeordnet sind.

c) Verknüpfung mit den anderen Verträgen

Die Übertragung der verkauften Einzelwirtschaftsgüter ist aufschiebend bedingt auf den Abschluss der Grundstückskaufverträge hinsichtlich der Grundstücke in Eckernförde, Jevenstedt und Nortorf sowie des Kauf- und Übertragungsvertrages hinsichtlich des Seniorenhaus-Teilbetriebes Nortorf. Die Parteien sind - zeitlich begrenzt - bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt, insbesondere wenn die übrigen Kauf- und Übertragungsverträge nicht innerhalb einer bestimmten Frist abgeschlossen oder vollzogen werden; gleiches gilt für den Fall der Rückabwicklung der jeweils anderen Verträge.

2. Kauf- und Übertragungsvertrag hinsichtlich der Einzelwirtschaftsgüter des Seniorenhaus-Teilbetriebs in Nortorf

a) Vertragsparteien

Imland als Verkäuferin und die Simeon Seniorenhäuser der Diakonisches Werk Altholstein GmbH als Käuferin.

b) Vertragsgegenstand

Verkauft und übereignet werden sämtliche Wirtschaftsgüter, die dem

c) Verknüpfung mit den anderen Verträgen

Die Übertragung der verkauften Wirtschaftsgüter ist aufschiebend bedingt auf den Abschluss des Kauf- und Übertragungsvertrages hinsichtlich der Seniorenhaus-Teilbetriebe in Eckernförde und Jevenstedt und des ambulanten Pflegedienstes Domobil sowie der Grundstückskaufverträge hinsichtlich der Grundstücke in Eckernförde, Jevenstedt und Nortorf. Die Parteien sind - zeitlich begrenzt - bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, insbesondere wenn die übrigen Kauf- und Übertragungsverträge nicht innerhalb einer bestimmten Frist abgeschlossen oder vollzogen werden; gleiches gilt für den Fall der Rückabwicklung der jeweils anderen Verträge.

3. Grundstückskaufvertrag hinsichtlich der Grundstücke in Eckernförde und Jevenstedt

a) Vertragsparteien

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde als Verkäuferin und die Stiftung Diakoniewerk Kropp als Käuferin.

b) Vertragsgegenstand

Verkauft und übereignet werden die Grundstücke in Eckernförde und Jevenstedt, auf denen sich die Seniorenhäuser Eckernförde und Jevenstedt befinden.

c) Verknüpfung mit den anderen Verträgen

Der Grundstückskaufvertrag bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Kauf- und Übertragungsvertrag hinsichtlich der Seniorenhaus-Teilbetriebe in Eckernförde und Jevenstedt und des ambulanten Pflegedienstes Domobil. Deshalb haben beide Parteien ein Recht zum Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag, wenn eine Partei von dem Kauf- und Übertragungsvertrag hinsichtlich der Seniorenhaus-Teilbetriebe Eckernförde und Jevenstedt sowie des ambulanten Pflegedienstes Domobil zurücktritt.

4. Grundstückskaufvertrag betreffend das Grundstück in Nortorf

a) Vertragsparteien

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde als Verkäuferin und die Diakonisches Werk Altholstein GmbH als Käuferin.

b) Vertragsgegenstand

Verkauft und übereignet wird ein Grundstück in Nortorf, auf dem sich der Seniorenhaus-Teilbetrieb Nortorf befindet.

c) Verknüpfung mit den anderen Verträgen

Der Grundstückskaufvertrag bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Kauf- und Übertragungsvertrag hinsichtlich des Seniorenhaus-Teilbetriebes in Nortorf. Deshalb haben beide Parteien ein Recht zum Rücktritt vom

Grundstückskaufvertrag, wenn eine Partei von dem Kauf- und Übertragungsvertrages hinsichtlich des Seniorenhaus-Teilbetriebes Nortorf zurücktritt.

Die Verträge enthalten marktübliche, ausgewogene Vertragsbedingungen, die weder die Verkäufer- noch die Käuferseite einseitig bevorteilen oder benachteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

s. Sachverhalt und Vorberatungen