

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau

**Amt**

Hauptamt/Rechnungsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

OB Blättgen

SachbearbeiterOB Blättgen/H. Franke/
H. Fleck**Vorlagennummer**

085/2016

Aktenzeichen

502.11

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gemeinderat	21.07.2016	Kenntnisnahme	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 2**Betreff:****Ansiedlung eines Gesundheitszentrums im Kurgebiet****Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt von der Ansiedlung eines Gesundheitszentrums im Kurgebiet Bad Rappenau Kenntnis.

Sachverhalt:

Die Fa. owamed Consulting hat den Bau und Betrieb eines Gesundheitszentrums (Ärztehaus) im Kurgebiet geplant. Hierdurch soll eine langfristige medizinische Versorgung auf höchstem Niveau für Bad Rappenau und Umgebung sichergestellt werden. Nähere Einzelheiten werden durch owamed in der Sitzung vorgestellt.

Geplant ist der Bau eines Gesundheitszentrums (Ärztehaus) auf dem Grundstück Flst. Nr. 4848 oberhalb des Wohnmobilstellplatzes in Bad Rappenau (siehe beigefügtes Blatt 1).

Die Entwicklung bis hierher begann mit der Vermarktung des Rundbaus (Therapiezentrum), bei der die Geschäftsführung der Kur- und Klinikverwaltung GmbH (KuK) beauftragt wurde, Pächter für das Therapiezentrum zu finden, so dass der Betrieb TZ in die Klinikkonzeption 2015 (Neubau Therapiegebäude) einfließen konnte. Hier gab es leider nicht den gewünschten Erfolg, da das Gebäude u. a. verkehrstechnisch schlecht gelegen ist, die Investitionen für die Sanierung mit rund 1,56 Mio. € sehr hoch sind und die Nutzbarkeit (Rundbau, schlecht zugeschnittene Räume) eingeschränkt ist.

Letztendlich blieb ein Interessent übrig, der sich vorstellen konnte, eine Etage (EG) als Praxisräumlichkeiten zu nutzen. Somit hätte das Therapiezentrum in zwei weiteren Etagen, mit eingeschränktem Betrieb und Umsatz, weiter an diesem Standort verbleiben müssen. Für die KuK hätte das bedeutet, dass die Investitionen mit rd. 1,56 Mio. € hätten getätigt werden müssen und trotzdem lediglich ein Gebäude aus den 1960er Jahren mit eingeschränkter Nutzung zur Verfügung gestanden hätte. Weiterhin wäre die Parkplatzsituation für beide Nutzer nicht optimal.

Deshalb hat die Geschäftsführung der KuK ihren Architekten mit der Planung für einen möglichen Neubau eines Therapiegebäudes beauftragt. Daraus resultiert, dass der Bau eines solchen Gebäudes zwischen Salinenklinik und Freibad möglich ist. Die Kosten hierfür betragen rd. 2,35 Mio. €. Aus Nutzersicht (Therapiezentrum/Salinenklinik) ist dieses Gebäude organisatorisch und wirtschaftlich die bessere Variante. Insofern favorisiert die Geschäftsführung diese Vorgehensweise/Planung.

Mit dem verbliebenen Pachtinteressenten wurde auch über den Kauf des Rundbaus und eine Pacht im Erbbaurecht diskutiert. Beide Varianten hält die Verwaltung und die Geschäftsführung der KuK nicht für sinnvoll, da dann ein Dritter inmitten der Grundstücke säße und damit möglichen Entwicklungen für das RappSoDie oder anderen Maßnahmen im Wege stehen könnte. Darüber hinaus ergäbe sich hierdurch auch die Frage des vermehrten Verkehrsaufkommens in der Salinenstraße in Verbindung mit der eingeschränkten Parkplatzsituation.

Da der Interessent aber weiterhin sein Vorhaben vorantreiben will, hat er sich die Firma owamed Consulting zur Seite geholt, um das Projekt Gesundheitszentrum zu realisieren. Dabei wurde das im Eigentum der KuK befindliche Grundstück Flst. Nr. 4848 in die Überlegungen mit einbezogen.

Hierbei wurde schnell klar, dass sowohl die verkehrstechnische Anbindung als auch alle anderen Parameter (Bebauungsplan, Nähe zum Kurgebiet, Nähe zum Wohngebiet, Nähe zur Neubebauung alte Rosentrittklinik, Parkplatzsituation etc.) ideale Voraussetzungen mit sich bringen.

Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von ca. 6.700 qm. In einem ersten Bauabschnitt (Grundstücksfläche ca. 3.700 qm, s. Blatt 2) soll ein Praxisgebäude mit drei Etagen entstehen. Im Erdgeschoss sind zwei Praxen und ein Gesundheitsdienstleister (evtl. Apotheke), im 1. OG eine große Praxis, für die der Interessent bereits vorhanden ist, sowie im 2. OG ein Praxis- und ein Seminarraum geplant. Weiterhin ist geplant, das Gebäude mit einer Tiefgarage und rd. 20 Außenparkplätzen zu ergänzen. Die Investitionssumme beträgt ca. 7 Mio. € ohne Grundstückskosten.

Der bauliche Zeitplan sieht wie folgt aus:

Sommer 2016	Erwerb des Teilgrundstücks
Sommer/Herbst 2016	Projektierung und Ansprache von Ärzten
Herbst 2016	Einreichung Bauantrag
1. Quartal 2017	Spatenstich
2. Quartal 2019	Fertigstellung

Der zweite Teil des Grundstücks (ca. 3.000 qm) gilt als Option zur Expansion des Gesundheitszentrums.

Erklärtes Ziel bei diesem Projekt ist auch die Ansiedlung von mindestens einem Hausarztsitz, um die hausärztliche Versorgung sicherzustellen.

Das Grundstück ist im Besitz der KuK und wird von dieser veräußert. Ein entsprechender Beschluss wurde am 18.07.2016 im Verwaltungsrat der KuK gefasst.

--