

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau

**Amt**

Hauptamt/Rechnungsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)Franke, Wolfgang
Schulz, Tanja**Sachbearbeiter**Franke, Wolfgang
Braun, Olivia
Hassert, Rainer**Vorlagennummer**

109/2023

Aktenzeichen

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	21.09.2023	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.09.2023	Entscheidung	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

FVA/GR 20./27.10.2022: Verkauf des Grundstücks Flst. Nr. 1074 sowie Zustimmung zum Erwerb von Miteigentums-Anteilen für die geplante Arztpraxis

FVA/GR 20./27.04.2023: Sachstandsbericht zur Umplanung des Ärztehaus mit Einbeziehung eines zweigruppigen Kindergartens in Fürfeld

Anzahl der Anlagen: 9**Betreff:****Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Hausarztpraxis im Erdgeschoss, eines zweigruppigen Kindergartens im Garten- und Erdgeschoss sowie fünf Eigentumswohnungen im Obergeschoss im Stadtteil Fürfeld, Bonfelder Straße****hier: Erwerb von Miteigentums-Anteilen für die Hausarztpraxis und den zweigruppigen Kindergarten sowie Bereitstellung von jeweils außerplanmäßigen Mitteln****Beschluss:**

1. Der Gemeinderat stimmt dem Erwerb der Miteigentumsanteile für die 392,75 m² Hausarztpraxis zum Preis von 5.400,00 €/m², d.s. 2.120.850,00 € zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Erwerb der 18 Außenstellplätze für die Hausarztpraxis zum Preis von 8.500,00 €/Stellplatz, d.s. 153.000,00 € zu.
3. Der Gemeinderat stimmt dem Erwerb der Miteigentumsanteile für die 457,16 m² Kindergartenfläche zum Preis von 5.400,00 €/m², d.s. 2.468.664,00 € zu.
4. Der Gemeinderat stimmt der außerplanmäßigen Mittelbereitstellung i.H.v. 2.406.373 € für die Hausarztpraxis (Finanzhaushalt, THH 5, Produkt 11.24.0200) und i.H.v. 2.612.541 € für den zweigruppigen Kindergarten (Finanzhaushalt, THH 2, Produkt 35.50.0101) zu.
5. Der Gemeinderat stimmt der Einplanung von Haushaltsmitteln in die Mittelfristige Finanzplanung 2024ff. für die weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Kindergarten (Kindergarteneinrichtung, Außenspielbereich, Kindergartenstellplätze) i.H.v. 350.000 € zu.

Sachverhalt:

Die hausärztliche Versorgung insbesondere im ländlichen Raum wird zunehmend zu einem Problem in Deutschland. Ein Drittel der aktuell tätigen Hausärztinnen und Hausärzte ist 60 Jahre und älter, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der Entwicklung im Gesundheitswesen geht von einem nicht gedeckten Ersatzbedarf von rund 20.000 Stellen bis 2025 aus. Die Zahl der nicht besetzten Kassenarztsitze lag 2017 bereits bei 2.600, diese Zahl nimmt seither permanent zu.

Wie in allen anderen Städten wird es auch in Bad Rappenau immer schwieriger, die hausärztliche Versorgung auf Dauer sicherzustellen. Insbesondere Neubürger klagen immer häufiger darüber, keinen Hausarzt zu finden. Die Gründe sind vielschichtig und können allein durch die Stadt auch nicht vollumfänglich gelöst werden. Bestenfalls können die Voraussetzungen zur Ansiedlung von (jungen) Ärzten geschaffen werden, jedoch müssen auch weitere Maßnahmen der veränderten Arbeitswelt (z.B. Ermöglichung von Anstellung in Teilzeitarbeit) dazu beitragen, das Defizit auszugleichen. Das „Kümmern“ um lokale Engpässe in der ärztlichen Versorgung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Land, Selbstverwaltung und Kommunen – für die Einwohner ist die örtliche Infrastruktur im Gesundheitswesen ein sehr wichtiger Aspekt. Deshalb ist es auch sehr erfreulich, dass die Stadt Bad Rappenau Herrn Dr. Glasauer als Partner für ein geplantes Ärztehaus an der B 39 im Stadtteil Fürfeld gewinnen konnte. Damit ist ein großer Schritt in Richtung Ausbau und Sicherstellung der ärztlichen Infrastruktur gelungen.

Auch im Kindergartenbereich ist permanenter Handlungsbedarf, um den Rechtsanspruch erfüllen zu können. Laut aktuellem Kindergartenbedarfsplan fehlen im Stadtteil Fürfeld Kindergartenplätze. Mit den 70 bestehenden Plätzen der Kindertagesstätte kann der Bedarf nicht gedeckt werden. Es besteht rein rechnerisch zum Kindergartenjahr 2023/24 eine Unterversorgung von 21 Plätzen, dies entspricht einer ganzen Kindergartengruppe. Für die kommenden Jahre reduziert sich diese Zahl zwar auf 15 (Kindergartenjahr 24/25) und 11 (25/26), unter Berücksichtigung des geplanten Baugebietes Halmesäcker sind aber mittel- bis langfristig weitere Plätze in Fürfeld auf Dauer notwendig. In Zusammenhang mit dem Ärztehaus kann deshalb die Chance genutzt werden, relativ zeitnah weitere Plätze in 2 Gruppen zu schaffen.

Zum geplanten Projekt selbst:

Die Stadt Bad Rappenau war Eigentümerin des Mischgebiets-Grundstücks Flst.Nr. 1074 der Gemarkung Fürfeld in der Bonfelder Straße mit 1.775 m². Dieses Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 14.06.2023 an die UP Urbane Projekte GmbH Sinsheim verkauft.

Auf diesem Grundstück ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Hausarztpraxis im Erdgeschoss, eines zweigruppigen Kindergartens im Garten- und Erdgeschoss sowie fünf Eigentumswohnungen im Obergeschoss geplant.

Die Hausarztpraxis ist mit einer Nutzfläche von 392,75 m² geplant, der Kindergarten mit 457,16 m². Der Hausarztpraxis sollen die 18 Außenstellplätze zugeordnet werden. Die Praxisfläche und die Kindergartenfläche sowie die 18 Außenstellplätze werden von der Stadt erworben, die 5 Eigentumswohnungen werden vom Bauherrn direkt verkauft.

Die Planung wird in der Sitzung durch Vertreter der UP Urbane Projekte GmbH Sinsheim im Detail vorgestellt.

Es ergibt sich somit folgende finanzielle Darstellung

Kaufpreis:	a) Praxis: 392,75 m ² x 5.400,00 €/m ² =	2.120.850,00 €
	b) Stellplätze: 18 Stpl. x 8.500,00 €/Stpl. =	153.000,00 €
	(Zwischensumme Praxis 2.273.850,00 €)	
	c) Kindergarten: 457,16 m ² x 5.400,00 €/m ² =	2.468.664,00 €
Gesamtkaufpreis		<u>4.742.514,00 €</u>

An Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notargebühren, Grundbuchgebühren) fallen noch zusätzlich ca. 276.400 € an. Davon entfallen ca. 132.523,00 € auf die Hausarztpraxis und ca. 143.877,00 € auf den Kindergarten.

Weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Kindergarten entstehen für

- die Kindergarteninneneinrichtung (Möblierung Gruppenräume, Personalräume, Mensa incl. Küche, Garderoben etc. geschätzte Kosten ca. 150.000 € brutto)
- den Außenspielbereich (geschätzte Kosten laut Tiefbauamt rund 150.000 € brutto)
- die Kindergartenstellplätze auf dem Nachbargrundstück (geschätzte Kosten laut Tiefbauamt ca. 50.000 € brutto)

Dieser Kostenblock würde in Eigenregie durch die Stadt Bad Rappenau erfolgen. Die Mittel hierfür sind im Haushaltsjahr 2025 einzuplanen.

Durch die Einrichtung des zweigruppigen Kindergartens in der Bonfelder Straße wird der geplante Kindergarten im Baugebiet Halmesäcker entbehrlich. Die dadurch freiwerdende Fläche von ca. 1.500 m² könnte als Bauplätze verkauft werden. Ausgehend von den Verkaufspreisen im Boppengrund II wären somit Einnahmen von ca. 570 T€ in den Folgejahren für die drei Bauplätze grundsätzlich möglich.

Die grobe Zeitschiene des Investors sieht vor, noch dieses Jahr mit dem Bau zu beginnen. Die Praxisräume sollen bis Ende 1. Quartal 2025, der Kindergartenbereich bis Sommer 2025 fertiggestellt und bezugsfertig sein.

Der Finanzierungsplan des Investors sieht folgende Zahlungsziele vor:

	HHJ 2023	HHJ 2024	HHJ 2025
Arztpraxis + Stellplätze	443.750 €	1.541.515 €	288.585 €
Kita	0 €	1.974.931 €	493.733 €

Die 1. Teilzahlung für den Erwerb der Praxis in 2023 entspricht dem Kaufpreis des Grundstückskaufes in Höhe von 443.750 € und wird 1:1 gegeneinander verrechnet.

Für beide Projekte (Hausarztpraxis und Kindergarten) stehen im Haushaltsplan 2023 und in der Mittelfristigen Finanzplanung keine Mittel zur Verfügung. Für den Erwerb der ME-Anteile incl. Nebenkosten müssen für die Hausarztpraxis außerplanmäßige Mittel i.H.v. 576.273 € und eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung von 1.830.100 € im Finanzhaushalt, THH 5, Produkt 11.24.0200 bereitgestellt werden. Für den Erwerb der ME-Anteile incl. Nebenkosten für den Kindergarten müssen außerplanmäßige Mittel i.H.v. 143.877 € und eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung von 2.468.664 € im Finanzhaushalt, THH 2, Produkt 36.50.0101 bereitgestellt werden. Beide Projekte sind im Haushaltsplan 2024 und in der Mittelfristigen Finanzplanung entsprechend einzuplanen.

Für beide Maßnahmen kann als Deckungsvorschlag für die außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen (1.830.100 € Hausarztpraxis, 2.468.664 € Kindergarten, insg. 4.298.674 €) jeweils die Maßnahme 21.10.1000-0014 Fassadensanierung F-Bau Verbundschule herangezogen werden (2023: VE 5,0 Mio. €). Mit der Fassadensanierung F-Bau Verbundschule kann erst mit Bewilligung der Schulbauförderung begonnen werden. Mit einem Bescheid ist frühestens Mitte 2024 zu rechnen. Ein vorzeitiger Baubeginn wäre

zuschussschädlich. Die Mittel für die Fassadensanierung F-Bau Verbundschule sind im Haushaltsplan 2024 wieder entsprechend einzuplanen.

Für die Deckung der außerplanmäßigen Auszahlung 2023 für die Hausarztpraxis i.H.v. 576.273 € und für den Kindergarten i.H.v. 143.877 können folgende Maßnahmen zur Deckung herangezogen werden:

- 36.50.0101-0001 Investitionszuschüsse an Kindergartenträger 250.000 €
- 21.10.0100-0510 Generalsanierung Grundschule Heinsheim 250.000 €
- 55.40.0000-0210 Renaturierung Seelesbach für GE Buchäcker 145.000 €
- 55.40.0000-0211 Renaturierung Treschklinger Bach für GE Buchäcker 85.000 €