

Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am 09.07.2018

Vorlage Nr. GR/054/2018

Arztpraxis Liptingen

- Einwohnerantrag zur nochmaligen Behandlung des Themas „Arztpraxis,, nach § 20 b GemO

In der Gemeinderatssitzung am 11.06.2018 hatte der Gemeinderat die formalen Voraussetzungen des Antrages nach § 20 b GemO als erfüllt festgestellt und die erneute Beratung des Themas Arztpraxis für die Sitzung am 09.07.2018 vorgesehen.

In dieser Sitzung soll Dr. Jürgen Kaufmann antragsgemäß gehört werden und den Vertrauenspersonen wird erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Durch die Verwaltung sind die aufgezeigten drei möglichen Varianten einer Arztpraxis darzulegen.

Selbstverständlich sollen auch die Erkenntnisse aus der Einwohnerversammlung vom 20.06.2018 mitberücksichtigt werden. In der allgemeinen Aussprache und Frage- und Antwortrunde kam es zu einer großen Anzahl von Wortmeldungen, die festgehalten worden sind und der Vorlage als Anlage beigefügt wurden.

Aus der Einwohnerversammlung vom 20.06.2018 lassen sich verschiedene Erkenntnisse ableiten.

- Die sich zu Wort meldenden Einwohner wollten mehrheitlich den Standort Mättlestraße bevorzugen.
- Die Arztpraxis mit allen damit verbundenen weiteren baulichen Themen sollte so rasch als möglich in Angriff genommen werden.
- Die Streitigkeiten im Gemeinderat sollten beendet werden.

Eher kein Thema war die Frage, welche der drei Varianten für die Erstellung einer Arztpraxis bevorzugt werden sollen.

Zudem stellt sich aktuell nach dem Rückzug von Mangold Invest die Frage, ob mit dem Investoreninteressenten Markus Breinlinger (HIS Gruppe) sofort in Gespräche und Verhandlungen eingetreten werden soll oder ob ein Interessenbekundungsverfahren für mögliche Investoren durchgeführt werden soll.

Eine Großzahl der Wortmeldungen am 20.06.2018 drehte sich um die Standortfrage. Dabei hatte sich eine Mehrzahl der Redner für den Standort Mättlestraße ausgesprochen, wobei auch weitere Anregungen eingebracht wurden, z.B. ob eine Arztpraxis nicht sinnigerweise im Neubaugebiet errichtet werden sollte.

Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte

Über der Kirche

- + vorhandene, aber nicht vermarktbar, Bauplätze können verwertet werden
- + bei maximaler Ausnutzung der Kubatur-Möglichkeiten gibt es am Standort über der Kirche die besten Möglichkeiten
- + ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Ortskerne zu beleben. Dies würde durch die Schaffung einer Arztpraxis im Ortskern mit zusätzlichen Wohneinheiten sicherlich der Fall sein
- schwierige Erschließungssituation aufgrund der Hangsituation

- schwierigere Zugänglichkeit, vor allem auch für fußläufige Patienten
- beengte Straßenverhältnisse und eventuell Konkurrenzsituation bei den vorhandenen Stellplätzen durch kirchliche Veranstaltungen oder Beerdigungen wie auch durch die Nutzung der Anlieger.

Mättlestraße

- + gewohnter Standort, keine Umgewöhnung notwendig
- + aufgrund der relativ ebenen Lage leichter zu bebauen als über der Kirche
- + verkehrstechnisch gut angebunden
- geringe Parkplatzanzahl
- baulich seitens der Kubatur nicht so ausnutzbar wie über der Kirche
- der freie Bauplatz könnte auch jederzeit am Markt gut verkauft werden

Bauplatz im Neubaugebiet

- + der notwendige Bauplatz könnte gut zugeschnitten und zielgerichtet geplant werden
- + es könnte zur Parkregelung genügend Fläche dargestellt werden
- + leicht bebaubar aufgrund der ebenen Fläche
- derzeit gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, dieser ist in der Aufstellung befindlich
- auch die Eigentumsverhältnisse müssten über eine Umlegung erst geklärt werden
- derzeit ist das Neubaugebiet hinsichtlich einer möglichen Bushaltestelle am schlechtesten dargestellt bei den verschiedenen Varianten

Bisher hatte der Gemeinderat bei der Frage der Situierung der Praxis einstimmig den Standort über der Kirche favorisiert, wobei als Alternative lediglich noch der freie Bauplatz im Bereich der Mättlestraße zur Verfügung stand. Ausdrücklich hatte man aber dann beschlossen, dass ein Investor hinsichtlich der Platzauswahl mitreden kann und auch Empfehlungen an den Gemeinderat abgeben könnte.

Es ist schade, dass der gut gemeinte und mit einstimmiger Beschlussfassung versehene Standortbeschluss kaum Gegenliebe erfährt. Insbesondere die Einwohnerschaft ist in diesem Thema mit großer Mehrheit für den Standort Mättlestraße. Schade ist dabei, dass die gewünschte Nutzung der freien Bauplätze nicht realisiert werden kann und ein frei verwertbarer Bauplatz dafür genutzt werden soll. Trotz dieser Meinungsäußerungen sollte nun nicht der Standort Kirche ausgeschlossen werden. Vielmehr stellt sich die Verwaltung eine Öffnung des Beschlusses der Gestalt vor, dass der Standort Kirche und Mättlestraße alternativ ist und ein Investor ein starkes Wort mitreden kann. Erwartet wird allerdings von einem Investor, dass er beide Standorte zumindest überprüft und das Überprüfungsergebnis dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben wird.

Finanzierung/Eigentumssituation der Praxis

Vergleich der 3 Modelle laut Einwohnerantrag:

Die Gemeinde baut alles selber und bezahlt alles

- + die Gemeinde ist unabhängig und hat das Sagen
- + Unterstützung des Arztes ist möglich
- die volle Finanzierung ist notwendig und belastet den Haushalt
- Wohnungsbau ist eigentlich nicht die Sache der Gemeinde - die Gemeinde muss viele öffentlich-rechtliche Vorschriften beachten und kann z.B. mit Baufirmen die Preise nicht verhandeln, man ist an die Ausschreibungen gebunden.

Ein Investor baut, nur die Praxis wird durch die Gemeinde gekauft

- + kein Investorenrisiko
- + Investor kann verhandeln
- + kein so hohes Investitionsvolumen
- + kein Kündigungsrisiko
- + Unterstützung des Arztes möglich

- in einer Eigentümergemeinschaft gefangen, d.h. keine Selbstbestimmung über mögliche Gebäudeinvestitionen
- eine Investition mit rund 700.000 € (siehe nachfolgende Betrachtung) ist immer noch ein großer Finanzbrocken für die Gemeinde

Ein Investor baut und vermietet die Praxis an die Gemeinde

+/- befristeter Mietvertrag

+ Finanzen bleiben geordnet und stehen für andere Maßnahmen zur Verfügung

+ Bis die Miete in Summe die Investitionskosten in einer eigenen Lösung erreicht vergehen Jahrzehnte

+ Unterstützung des Arztes möglich

- Kündigungsrisiko für die Praxis (z.B. ist aber bei einem 10jährigen Vertrag die gesetzliche Kündigungsfrist 9 Monate. Zeit also um reagieren zu können).

Interessanterweise spielte das **Thema „Modell“** fast keine Rolle bei der Einwohnerversammlung. Wie es aussieht scheint dies ein mehr gemeinderatsinternes Thema zu sein. Offenkundig, und dem hat niemand widersprochen, ist es den Einwohnern egal ob sie in einer Praxis, die der Gemeinde gehört oder die angemietet ist, behandelt wird. Wichtig ist die Behandlung durch einen Arzt. Insofern sollte auch hier mit einem möglichen Investor besprochen werden, ob beide Varianten denkbar sind, also Miete der Praxisräumlichkeiten bzw. Teileigentum an der Arztpraxis und Darlegung der Konditionen, damit der Gemeinderat die beste Variante auswählen kann.

Nach dem Rückzug von Mangold Invest und der Interessensbekundung von Markus Breinlinger (HIS Gruppe) ist zwar die **Investorenfrage** nicht Gegenstand des Einwohnerantrages, soll aber natürlich im gleichen Zuge behandelt werden. Schlicht und ergreifend muss geklärt werden, ob direkt mit Markus Breinlinger (HIS Gruppe) zusammengearbeitet und das Projekt entwickelt werden soll oder ob ein Interessensbekundungsverfahren für einen Investor stattfinden soll. Nachdem auch bei Mangold Invest eine direkte Zusammenarbeit beschlossen wurde, soll dies sicherlich auch für die Interessensbekundung von Markus Breinlinger gelten. Zumindest haben sich bis zur Erstellung der Vorlage keine weiteren Investoren gemeldet. Sollte dies noch bis zur Sitzung der Fall sein, wird darüber natürlich mündlich berichtet werden.

Beschlussfassungsvorschläge:

1. Der Gemeinderat bedankt sich bei den Vertrauensleuten des Einwohnerantrages, Frau Arlette Windrich und Frau Claudia Kreitingner, für ihr Engagement und ihre Ausführungen. Ebenso bedankt sich die Gemeinde bei Dr. Jürgen Kaufmann für seine Informationen und die Ausführungen hinsichtlich der ärztlichen Versorgung von Emmingen-Liptingen aus seiner Sicht und für die Zukunft gesehen.
2. Bei der Standortfrage erfolgt eine Öffnung in der Weise, dass sowohl über der Kirche als auch die Mättlestraße möglich sein sollen. Dabei wird großen Wert auf die Argumentation und die Projektierung des Investors gelegt. Der Gemeinderat erwartet seitens des Investors eine Grundlagenplanung und klare Aussage zu beiden Standorten mit Vor- und Nachteilen aus Sicht des Investors.
3. Finanzierung/Eigentumsmodell für die Praxis: der Gemeinderat möchte sich die Varianten Teileigentum an der Praxis bzw. Miete der Praxis offenlassen. Der Investor hat seine Konditionen hinsichtlich beider Modelle der Gemeinde zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.
4. Nach der Investoreninteressensbekundung von Markus Breinlinger (HIS Gruppe) soll das Projekt Arztpraxis Liptingen ohne weiteres Interessensbekundungsverfahren hinsichtlich eines Investors durchgeführt und mit Herrn Markus Breinlinger (HIS Gruppe) entwickelt werden.
5. Sobald beratungsreife Planung vorliegen und Aussagen zur kostenseitigen Entwicklung ist dies dem Gemeinderat vorzulegen.

Für die Richtigkeit:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joachim Löffler', written in a cursive style.

Joachim Löffler
Bürgermeister