

Sitzungsvorlage



Referat/Sachgebiet: II - Stadtkämmerei
Verfasser/in: Thiele, Stefan

Stadtrat

öffentlich

28.06.2022

Ärztehaus / Bürgerzentrum; Aktualisierte Informationen zum Sach- und Planungsstand und weitere Beschlüsse zum weiteren Vorgehen

Anlagen:

Sachverhalt:

Zuletzt hat sich der Stadtrat mit der Thematik in seiner Sitzung am 24.05.2022 umfangreich befasst. Auf die hierzu erstellte Sitzungsvorlage und die Sitzungsniederschrift einschließlich der Präsentation des Büros Degle wird daher verwiesen. In dieser Sitzung machte Stadtrat Handschuh auf offene Punkte aufmerksam. Hierzu reichte die FBU-Fraktion mit Schreiben vom 10.06.2022 eine detaillierte Anfrage ein, die den Stadtratsfraktionen ebenfalls vorliegen. In der folgenden Sachverhaltsdarstellung wird der aktuelle Stand unter Berücksichtigung der Fragen und Anmerkungen der FBU-Fraktion aufgezeigt.

1. Benötigt die Stadt Bobingen ein Ärztehaus / Bürgerzentrum?

Bereits in der Sitzung des Stadtrats vom 24.05.2022 wurde die gegenwärtige Situation und Entwicklung der ärztlichen Versorgung im Stadtgebiet Bobingens ausführlich erläutert. An der geschilderten Situation hat sich leider nichts verändert. Aus Sicht der Verwaltung steht der Umsetzung eines solchen Projektes nichts entgegen.

2. In welcher Form soll das Vorhaben von wem umgesetzt werden?

Zur Debatte stehen die Stadt Bobingen selbst, die Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH der Stadt Bobingen (GWB) und ein externer Interessent und Investor. In der Sitzung des Stadtrats am 24.05.2022 wurde diese Situation beraten. Eine Positionierung zugunsten der externen Lösung durch einen Interessenten und Investor war den Redebeiträgen deutlich zu entnehmen.

3. Beeinträchtigt das Vorhaben das Wirken des gemeinsamen Kommunalunternehmens Wertachkliniken Bobingen und Schwabmünchen A.d.ö.R. (Wertachkliniken) und hier insbesondere den Standort Bobingen oder kann es sogar zu Synergieeffekten kommen?

Aus Sicht der Geschäftsführung der Wertachkliniken wird der Geschäftsführer, Herr Martin Gösele, Ausführungen vornehmen. Auf jeden Fall haben bereits Kontakte zwischen den Interessenten und Herrn Gösele stattgefunden.

4. Ist in diesem Zusammenhang auch über einen anderen Standort, beispielsweise über die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Krankenhaus in Bobingen gelegenen Flächen gesprochen worden?

Ja, mit den Interessenten wurde beispielsweise über eine städtische Fläche im Mayerweg gesprochen. Die aufgezeigten Alternativen haben die Interessenten allerdings verworfen. Seitens der Stadt Bobingen wird die gegenwärtig ins Auge gefasste Fläche süd-

lich des Rathauses als geeignet bewertet. Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 24.05.2022 mit großer Mehrheit für diesen Standort ausgesprochen.

5. Soll das Verfahren durch eine Bürgerbeteiligung begleitet werden?

Nein, eine umfassende Bürgerbeteiligung ist durch die Verfahren im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und im Nahverkehrskonzept gewährleistet. Beide Verfahren garantierten eine übergreifende Betrachtung und machen eine Einzelbetrachtung des Vorhabens „Ärztzentrum“ überflüssig. Es wird allerdings die Möglichkeit erwogen, bestimmte mit dem Vorhaben verbundene Aspekte sehr früh in die zuvor erwähnten Konzepte einfließen und beraten zu lassen. Durch dieses Vorziehen können Beteiligungsmöglichkeiten früh gewahrt werden.

6. Welche Erwartungen werden von der Stadt Bobingen im Zusammenhang mit Klimaschutz und Bodenversiegelung in Richtung der Interessenten formuliert?

Grundsätzlich bestehen die allgemein bekannten Vorgaben zur Umsetzung eines klimagerechten Bauens. Daneben sorgen die aktuelle weltpolitische Lage und die sich durchaus abzeichnende Versorgungskrise mit fossilen Brennstoffen ohnehin für eine eher mit Weitblick versehene klimagerechte Umsetzung des Vorhabens. Allerdings muss in diesem Zusammenhang auch auf die Handreichung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.12.2010 verwiesen werden. Je mehr die Stadt Bobingen versucht, Einfluss auf die bauliche Ausgestaltung zu nehmen, umso stärker ist die Wahrscheinlichkeit einer Vergabepflicht des Grundstücks

7. Soll der Interessent bei der Verwirklichung des Bauvorhabens einen Sitzungssaal für die Stadt Bobingen vorsehen?

Für eine Errichtung spricht die örtliche Nähe zum Haupthaus der Verwaltung. Zudem kann eine moderne Einrichtung die zeitgemäßen Techniken für eine ggf. notwendige Übertragung von Sitzungen oder durchzuführende Präsentationen vorsehen. Dagegen spricht allerdings, dass die Stadt Bobingen in der Coronazeit auf die eigene Singoldhalle zurückgegriffen hat und diese Örtlichkeit für die ca. zehn größeren Sitzungen als geeignet und ausreichend angesehen wird. Der vorhandene Sitzungssaal im Haupthaus kann (und wird bereits jetzt wieder) als Sitzungsort für Fachausschusssitzungen und vergleichbare Veranstaltungen genutzt werden. Aus Kostengründen sollte daher auf die Anmeldung eines Bedarfs für einen zusätzlichen Sitzungssaal verzichtet werden.

8. Soll der Interessent bei der Verwirklichung des Bauvorhabens Büroräume für die Stadt Bobingen vorsehen?

Es ist allgemein bekannt, dass die umfangreicher werdenden Aufgaben, die an die Verwaltung der Stadt Bobingen herangetragen werden, Personal und vorzuhaltende Arbeitsplätze bedingen. Trotz des verstärkten Einsatzes des mobilen Arbeitens („Homeoffice“) reichen die vorhandenen Möglichkeiten des Haupthauses gegenwärtig nicht mehr aus, um alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – und das gilt auch für noch zu besetzende Stellen – sachgerecht unterzubringen. Ein entsprechender Bedarf, der insbesondere die Auslagerung des Bürgerbüros, der Sozialverwaltung, der Friedhofsverwaltung und des Standesamtes als optimale Lösung beinhaltet, wurde an die Interessenten und das beauftragte Planungsbüro zur Erstellung des bekannten Planungskonzeptes gemeldet. Diesen Bedarf gilt es mit den Interessenten unter Wahrung eines Gesamtnutzungskonzeptes zu optimieren. Hier kann es zu notwendigen Abstrichen bei den gemeldeten und gewünschten Flächen kommen. Generell ist aber ein Bedarf für weitere Büroflächen gegeben und würde auch ohne dieses Bauvorhaben demnächst zu Lösungsansätzen führen müssen.

9. In welcher Form, auch zur Wahrung städtischer Interessen, ist eine Beteiligung der Stadt Bobingen an diesem Vorhaben denkbar?

Im Vorfeld wurden unterschiedliche Modelle erwogen. Diese reichten von der eigenen Errichtung über eine Teileigentümlösung bis hin zum Erbpachtmodell. Zur Debatte stehen augenblicklich eine Teileigentümlösung sowie eine Umsetzung über einen Erbbaurechtsvertrag. Mit der Erbbaurechtslösung wäre die Stadt Bobingen aber auch Mieter auf eigenem Grund.

Ein jährlich zu entrichtender Erbbauzins wird auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes, der Grundstücksfläche und des festzulegenden Zinssatzes ermittelt.

Eine Teileigentümlösung ist denkbar und wäre gewissermaßen einer Eigentümergemeinschaft vergleichbar. Hierdurch könnte die Stadt Bobingen über ihren Eigentumsanteil selbst bestimmen und entwickeln, allerdings unter den Begrenzungen des Gesamtinteresses in der Gesamtimmobilie. Die Finanzierung des städtischen Anteils müsste sich zumindest über den Büroanteil, Gemeinschaftsflächen und eventuelle Anteile in der geplanten Tiefgarage sowie Außenstellflächen erstrecken. Diese Finanzierung ist in der auf Basis des Haushaltes 2022 erstellten Finanzplanung nicht vorgesehen und müsste aufgrund des Hinweises der Kommunalaufsicht hinsichtlich der Priorisierung von Investitionsmaßnahmen überprüft werden. Eine Ausweitung der Verschuldung kommt aufgrund der deutlichen Hinweise der Kommunalaufsicht im Rahmen der Genehmigungsverfügung zum Haushalt 2022 nur dann in Betracht, wenn es sich um refinanzierende Investition (also rentierliche Kreditaufnahme) handelt. Das wäre hier nicht gegeben.

Darüber hinaus sei an dieser Stelle wiederum auf die Handreichung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.12.2010 verwiesen. Die Übertragung oder Begründung eines Teileigentums sowie die Vereinbarung eines Belegungsrechtes wirkt sich dergestalt aus, dass ein vergaberechtlicher Tatbestand gegeben ist. Die Vergabe des Grundstücks wäre somit auszuschreiben.

Unter Würdigung der vorgenannten Umstände ist aus Sicht der Verwaltung eine Lösung in vollständiger Erbpacht sinnvoll. Im besten Falle würde sich die zu zahlende Miete für die notwendigen Büroräume durch den jährlich zu erzielenden Erbbauzins tragen.

10. Wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen?

Die Wahrung städtischer Interessen könnte grundsätzlich durch eine Integration städtebaulicher Regelungen in den Erbbaurechtsvertrag einfließen. Allerdings würde sich aus diesem Vorgehen in Anwendung der Handreichung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.12.2010 mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederum die Vergabepflicht des Grundstücks ergeben.

11. Wer ist finanziell verantwortlich für die Erstellung und Nutzung von Stellplätzen in der Tiefgarage, die für städtische Angestellte, Lehrkräfte, Besucher des Bürgerbüros, des Rathauses, der Sitzungen, des Jugendzentrums, der Sporthalle, bisherige Nutzer des Parkplatzes, etc., zwingend erforderlich sind?

Im Folgenden soll zunächst dargestellt werden, wie viele Stellplätze für die o. g. Nutzungen zwingend erforderlich, d. h., gem. den bestehenden Baugenehmigungen, erforderlich sind:

- *Jahnhalle:*
Gem. Baugenehmigung C0196/85 v. 11.03.1986 sind 41 Stellplätze nachzuweisen; die Stellplätze werden gem. den genehmigten Plänen im Süden der Jahnhalle nachgewiesen; auf dem südl. Rathausplatz entfallen somit zumindest dem Grunde nach keine erforderlichen Stellplätze. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wäre jedoch zu schaffen (derzeit mit Poller abgesperrt).

- *Dr.-Jaufmann-Mittelschule:*
Über den ursprünglichen Bau liegen der Stadt Bobingen keine Genehmigungsunterlagen vor (Unterlagen im Archiv erst ab ca. 1965). Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass seinerzeit noch keine (konkreten) Stellplätze gefordert wurden. Im Zuge des Anbaus eines Klassentraktes wurden gem. Baugenehmigung 88/69 vom 06.08.1969 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder „in ausreichender Zahl“ gefordert. Eine konkrete Zahl findet sich in der seinerzeitigen Baugenehmigung ebenfalls nicht. In den Plänen wurden jedoch sechs Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze dargestellt. Diese Anzahl dürfte zum damaligen Zeitpunkt als ausreichend angesehen worden sein. Diese Stellplätze entfallen jedoch durch die Bebauung des südlichen Rathausplatzes nicht.
- *Rathaus:*
Über den ursprünglichen Bau liegen derzeit keine Unterlagen vor. Im Rahmen der Sanierung des Rathauses 1989 wurde in der Baubeschreibung ausgeführt, dass für das Vorhaben insgesamt 51 Stellplätze nachgewiesen werden; hiervon 37 auf dem Baugrundstück selbst und 14 auf einem anderen Grundstück. Diese 14 Stellplätze wurden auf dem jetzigen südlichen Rathausplatz vorgesehen.

Nach den oben gemachten Ausführungen, müsste die Stadt Bobingen, bei der Umgestaltung des südlichen Rathausplatzes, 14 Stellplätze (Rathaus) ersetzen bzw. wieder nachweisen. Wie dies geschieht, wäre im Weiteren zu klären (14 neue oberirdische Stellplätze, 14 TG-Stellplätze im Eigentum der Stadt, 14 dinglich gesicherte Stellplätze in der Nähe/in der Tiefgarage, Ablösung von 14 Stellplätzen, ...).

12. Welche Anzahl von Stellplätzen ist laut gesetzlicher Verpflichtung (Stellplatzsatzung) durch die Stadt Bobingen nachzuweisen?

Die für die künftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze errechnen sich nach den Stellplatzschlüssel der Stadt Bobingen. Hier wird zunächst nach unterschiedlichen Nutzungsarten differenziert. Für Büro- und Verwaltungsräume ist je (angefangener) 30 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.) ist je (angefangenen) 20 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen; mindestens aber 3 Stellplätze. Da die Größe und tatsächlich Nutzung der von der Stadt Bobingen ggf. genutzten Räume noch nicht feststeht, ist eine abschließende Aussage, wie viele Stellplätze durch die Stadt Bobingen nachzuweisen sind, derzeit nicht möglich. Beispielhaft soll jedoch der Stellplatzbedarf bei 400 m² Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsräume bzw. Räume mit erheblichem Besucherverkehr errechnet werden.

Büro- und Verwaltungsräume:	$400 \text{ m}^2 / 30 \text{ m}^2 = 13,33$	→	14 Stellplätze
Räume mit erheb. Besucherv.:	$400 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2 = 20,00$	→	20 Stellplätze

13. Wie wird der Betrieb der Tiefgarage sichergestellt? Mit welchen Parkgebühren haben künftige Nutzer der Tiefgarage zu rechnen?

Die Interessenten haben ein technisch unterstütztes Parkkonzept angedacht. Dies soll nach Möglichkeit personellen Aufwand stark begrenzen. In welcher Art die Interessen der Stadt Bobingen, der Lehrkräfte der benachbarten Schule sowie der im Gebäude tätigen Personen an selbst genutzten Parkflächen sowie der Patientinnen und Patienten berücksichtigt werden, kann gegenwärtig noch nicht beantwortet werden. Hier müssen die weiteren Planungen der Interessenten sowie die nachzuweisenden Plätze – wie zuvor dargestellt - abgewartet und abgeglichen werden.

In der Regel ist es Sache des Betreibers der Tiefgarage die Preise zu kalkulieren. Sollte die Stadt nicht Betreiber sein, könnte ggf. über vertragliche Vereinbarungen steuernd eingegriffen werden (Vorgabe Kalkulationsverfahren, Kostendeckung vs. Gewinnerzie-

lung u. ä.). All dies wäre dann aber letztlich Verhandlungssache zwischen der Stadt Bobingen und dem künftigen Betreiber.

14. Wie wird möglichen Wildparkern aufgrund kostenpflichtiger Stellplätze im Umfeld des Rathauses, begegnet?

Die Stadt Bobingen ist Mitglied des gemeinsamen Kommunalunternehmens Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte A. d. ö. R., welches u. a. auch den ruhenden Verkehr überwacht. Insoweit ergäbe sich gegenüber dem heutigen Stand keine Änderung. Ob ggf. eine Anpassung der Stunden erforderlich ist, wäre zu gegebener Zeit zu klären.

15. Wie sieht die gedachte Zeitschiene aus?

Die Interessenten haben in der letzten Sitzung des Stadtrates als Fertigstellungsdatum den 01.01.2025 benannt. Hieran hat sich bisher nichts verändert.

16. Wie ordnet der Stadtrat die Aussagen des Dr. Jakob Berger, Vorsitzender der schwäbischen Hausärzte im Bayerischen Hausärzteverband ein, die in der Augsburger Allgemeinen vom 31.05.2022 im Artikel „Ärzte warnen davor, dass Finanzinvestoren immer mehr Praxen aufkaufen!“ wiedergegeben wurden.

Da hier eine Positionierung des Stadtrates erforderlich ist, wird auf eine Wertung seitens der Stadtverwaltung verzichtet.

5. Die Bedarfsanmeldung eines Sitzungssaals für die Stadt Bobingen innerhalb des Bauvorhabens wird nicht verfolgt. Die vorhandenen Sitzungskapazitäten einschließlich der Singoldhalle sind ausreichend.
6. Innerhalb des Bauvorhabens werden in Abstimmung mit dem Interessenten Büroräume im erforderlichen und noch näher einzugrenzenden Umfang als Bedarf der Stadt Bobingen angemeldet. Hierbei ist auf eine Begrenzung des Bedarfs auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu achten.

Bobingen, 23.06.2022