

Beschlussvorlage

| | | | |
|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------|
| Amt: 61 Gauggel | Datum: 01.09.2021 | Az.: - 0691/Ga | Drucksache Nr.: 206/2021 |
|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Beratung | Kennung | Abstimmung |
|-----------------------|------------|--------------|-----------------|------------|
| Technischer Ausschuss | 06.10.2021 | vorberatend | nichtöffentlich | |
| Gemeinderat | 18.10.2021 | beschließend | öffentlich | |

Beteiligungsvermerke

| | | | | | | |
|------------|---------|--|--|--|--|--|
| Amt | Amt 20 | | | | | |
| Mitwirkung | Erfolgt | | | | | |

Eingangsvermerke

| | | | | | |
|---|----------------------|---------------|---------------------------------------|----------|----------------------|
| Oberbürgermeister | Erster Bürgermeister | Bürgermeister | Haupt- und Personalamt Abt. 10/101 | Kämmerei | Stabsstelle Recht |
| Freigabe in der Vorlagenkonferenz am 22.09.2021 | | | | | |

Betreff:

- Facharztzentrum Turmstraße
- Vorstellung des Konzepts durch den Architekten
- Information über weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

1. Die Konzeption für das Facharztzentrum in der Turmstraße wird gebilligt und Grundlage für die weitere Projektentwicklung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Umsetzung des Projekts und zur Gründung einer Projektgesellschaft voranzubringen.

Anlage(n):

- Lageplan
- Grundrisse
- Systemansichten

| BERATUNGSERGEBNIS | Sitzungstag: | Bearbeitungsvermerk | |
|---|--------------|---------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage) | | Datum | Handzeichen |
| <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthalt. |

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

| Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose) | | | | | | |
|--|--|--|------|------|------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Investition | Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 ff. |
| | | in EUR | | | | |
| Investition/ Auszahlung | Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag | | | | | |
| Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite) | Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand | | | | | |
| SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite | SALDO: Überschuss (+) / Fehl- betrag (-) | | | | | |
| Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge | | Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR | | | | |
| Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag | | | | | | |
| Ertrag / Verminderung von Aufwand | | | | | | |
| SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-) | | | | | | |
| Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung | Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe | Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR | | | | |
| 1. | | | | | | |
| 2. | | | | | | |
| 3. | | | | | | |
| SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft) | | | | | | |
| Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt? | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein | | | | | | |
| Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt? | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein | | | | | | |

Sachdarstellung:

Hintergrund

Mit Beschluss vom 3. Dezember 2018 wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der durchgeführten Bestandsanalyse zur medizinischen Versorgung in Lahr, einen Vertrag mit der IWG Ideenweltgesundheitsmarkt GmbH zur **Realisierung eines Facharztzentrums** abzuschließen.

Zur Identifizierung eines geeigneten Grundstücks wurden insgesamt sieben Grundstücke in der Innenstadt näher betrachtet. Zur näheren Prüfung und Erstellung eines ersten Entwurfs wurde das unbebaute Grundstück (Flst.-Nr. 894/2) in der Turmstraße/Zollamtsstraße ausgewählt. Vorzüge des Grundstücks sind zum einen die Lage innerhalb der Innenstadtumfahrung sowie die Tatsache, dass es sich im Eigentum der Stadt befindet. Weiterhin wird hier für eine Bebauung kein Bebauungsplan benötigt, sodass eine schnelle Realisierung nach § 34 BauGB möglich ist.

Derzeit sind auf dem Grundstück 18 öffentliche Stellplätze (inklusive 1. Behindertenparkplatz) markiert. Da ein Stellplatz durch Glascontainer belegt ist, stehen der Öffentlichkeit 17 Stellplätze zur Verfügung. Im Zuge des Parkraumkonzeptes gab es den Vorschlag, hier die Parkierung zu optimieren. Das Einzelhandelskonzept von 2017 wiederum identifiziert das Gelände auch als eine Potenzialfläche für Dienstleistungen. Im Rahmen der Fachkonferenz Innenstadt wurde das Facharztzentrum an diesem Standort ebenfalls als wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt ausgewiesen.

Für das Grundstück gab es in der Vergangenheit einen Entwurf für eine Parkpalette auf zwei Ebenen mit insgesamt 66 Stellplätzen – ohne weitere Überbauung und Nutzung. Hierfür sind im Haushaltsplan 2021 investive Mittel i.H.v. 410.000 € veranschlagt und für das Finanzplanungsjahr 2022 weitere Finanzmittel in Höhe von 600.000 € ausgewiesen. Gleichzeitig sind für die Maßnahme in den beiden Haushalts- und Finanzplanungsjahren Einzahlungen aus Fördermitteln im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Nördliche Altstadt" in Summe von 595.000 € eingestellt worden. Ist jedoch eine weitere Überbauung mit 2-3 Geschossen gewünscht, hat dies zur Folge, dass sich die Anzahl der Stellplätze reduzieren würde. Wie im Abschnitt „Entwurf“ beschrieben, könnten mit dem Neubau des Facharztzentrums bis zu 32 Stellplätze im Gebäude entstehen, die dann lediglich zeitweise öffentlich nutzbar wären. Grundsätzlich steht nun also die Entscheidung an, ob in dieser innenstädtischen Lage eine reine Parkierungsanlage oder ob eine städtebaulich „höherwertige“ Nutzung zur Stärkung der Innenstadt gewollt ist.

Da sich das Grundstück im Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ befindet, besteht für die Herstellung von **öffentlichen** Stellplätzen eine Fördermöglichkeit. Die Kosten zur Schaffung von öffentlichen Stellplätzen sind bis zu einem Betrag von 15.000 Euro pro Stellplatz (Förderobergrenze) zuwendungsfähig. Davon werden 60% vom Land/Bund getragen und 40% von der Stadt. Die öffentlichen Stellplätze müssen tatsächlich von jedermann benutzt werden können und die Nutzungsmöglichkeit muss langfristig vertraglich gesichert sein. Im Laufe der weiteren Projektentwicklung ist mit dem Regierungspräsidium zu klären, ob auch eine (anteilige) Fördermöglichkeit für „halböffentliche“ Stellplätze besteht und ob in diesem Fall die Geländefreimachung zuwendungsfähig ist.

Planerisches Konzept

Da ein erster Entwurf, insbesondere im Hinblick auf die zu geringe Auslastung des Grundstücks, nicht den Vorstellungen der Verwaltung entsprach, beauftragte die IWG Ideenweltgesundheitsmarkt GmbH das Architekturbüro Müller + Huber und Echomar (Oberkirch) mit der Erarbeitung eines neuen Entwurfs. In der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 13. Juli 2021 wurden der Sachstand und die ersten Entwurfsideen zum Projekt Facharztzentrum in der Turmstraße vorgestellt.

Der Entwurf des Architekturbüro Müller&Huber und Echomar sieht einen 3-geschossigen modernen Baukörper vor, der die klassischen Formen neu interpretiert und sich dennoch gut in die Umgebung einfügt. Je nach Größe der Mieteinheiten können in den drei Vollgeschossen und dem Dachgeschoss 5-9 Praxen und Dienstleistungseinheiten untergebracht werden. Im Untergeschoss könnten 20 Pkw-Stellplätze mit einer Zufahrt von der Zollamtstraße entstehen. Für das Erdgeschoss sieht der Entwurf bisher 2 Varianten vor. In der einen Variante sind zusätzliche 12 Stellplätze mit Zufahrt von der Turmstraße sowie eine Praxiseinheit angedacht. Die weitere Variante sieht hier eine Ladeneinheit und eine Praxis vor. Der Haupteingang zum Gebäude soll über einen repräsentativen Treppenaufgang mit Vorplatz von der Zollamtstraße erfolgen. Das Gebäude kann aber auch von der Turmstraße aus betreten werden.

Für die geplanten Nutzungen (Praxen/Dienstleistung) sind baurechtlich ca. 35 - 40 Stellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen. Im Gebäude werden 32 Stellplätze hergestellt, drei weitere befinden sich auf dem Grundstück. Somit werden keine rein öffentlich nutzbaren Stellplätze hergestellt. Wie die Regelung der öffentlichen Nutzbarkeit während und außerhalb der Sprechzeiten und an Wochenenden aussehen könnte, ist noch zu klären. Da diese Stellplätze nicht zu jederzeit von jedermann genutzt werden können, sind die Kosten für die Herstellung voraussichtlich nicht zuwendungsfähig. Ob und inwieweit sich die Stadt dennoch an der Herstellung beteiligt, da die Stellplätze zeitweise öffentlich nutzbar sind, ist noch zu beschließen.

Weiteres Vorgehen/Projektgesellschaft

Nach einer grundsätzlichen Zustimmung durch den Gemeinderat stehen eine planerische und eine organisatorische Weiterentwicklung des Projektes an. Erstere umfasst Entwurfs- und Gestaltungsfragen, wie z.B. auch die EG-Nutzung (Stellplätze oder Dienstleistung). Auch soll geklärt werden, ob eine Verbesserung der Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Flächen des Landes erreicht werden kann, was eine Optimierung des Entwurfs ermöglichen könnte.

Grundsätzlich stehen die IWG Ideenweltgesundheitsmarkt GmbH sowie die Rechtsanwälte von HFPB im Austausch mit verschiedenen Vertragsarztpraxen und einer Privatpraxis, die Interesse an der Realisierung des Projektes haben. Daher ist nun wichtig, dass das Objekt konkretisiert wird und die für die interessierten Nutzer relevanten Eckdaten verfügbar gemacht werden, was zeitliche Abläufe, Ausstattung, Kostenmiete, Beteiligungsoption, verfügbarer Flächenzuschnitt etc. betrifft. Sobald diese Punkte belastbar kommuniziert werden können, werden mit den Praxen zunächst im Detail Gespräche geführt, um mit ihnen die vertragliche Bindung zu klären. Gemeinsam mit den Praxen wird dann das weitere Nutzungskonzept für ggf. noch freie Flächen abgestimmt und die IWG wird sodann in die entsprechende Vermarktung der restlichen Mietflächen gehen. So wurde es mit den betreffenden Praxen abgestimmt und besprochen.

Im nächsten Schritt wäre durch das Architekturbüros Müller + Huber die Kostenschätzung auf erster Ebene zu erarbeiten. Auf deren Basis ist dann abzugrenzen, ob und inwieweit die Kosten der Parkplatzrealisierung von der Stadt getragen werden und ob es eine Förderung für die entsprechenden Stellplätze geben kann. Sobald die kalkulatorischen Grundlagen erarbeitet sind, können auf dieser Basis die Investitionskosten erarbeitet werden und darauf aufbauend die Mietflächen- und Beteiligungsangebote an die Mieter eröffnet werden.

Es gilt dann in einem konkreten Zeitfenster die Mieter unter Vertrag zu nehmen und die vakanten Restflächen an Akteure der Gesundheitswirtschaft zu vermieten. Zum Projektstart ist eine Vermietungsquote von 70 bis 80 % anzustreben und dürfte auch unproblematisch zu erreichen sein. Die IWG ist zuversichtlich relativ zeitnah eine Vollvermietung zu erreichen.

Sobald das Erreichen der Ziel-Vermietungsquote zumindest überwiegend wahrscheinlich bzw. konkretisiert ist, kann die Objektgesellschaft gegründet werden. Die Objektgesellschaft wird von der IWG-Gruppe mit dem zunächst zur Erreichung der Projektreife erforderlichen Risikokapital ausgestattet. Parallel hierzu können die Verträge mit der Stadt Lahr vorbereitet werden, das be-

trifft in erster Linie den Erbpachtvertrag. Die Verträge zwischen der Stadt Lahr und der Objektgesellschaft können beurkundet bzw. unterzeichnet werden, sobald die Objektgesellschaft gegründet ist.

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung besteht die Notwendigkeit einer juristischen Prüfung der Frage, ob der beabsichtigte Erbbaupachtvertrag verbunden mit einer Bauverpflichtung mit einer zu diesem Zweck neu gegründeten Projektgesellschaft dem Vergaberecht zuzuordnen ist. Ebenfalls noch rechtlich geprüft werden muss, ob durch eine Bezuschussung zur Schaffung öffentlicher Stellplätze beihilferechtliche Vorschriften tangiert sein könnten.

Die Stadt Lahr selbst strebt keine Gesellschafterstellung in der Objektgesellschaft an. Eine solche Gesellschafterstellung würde in der Abwicklung nennenswerte formale Hürden aufbauen und zu einer deutlichen Verlangsamung der Realisierung führen.

Die Objektgesellschaft wird als vermögensverwaltend geprägte GmbH & Co. KG gegründet. Nach Erreichen der Projektreife wird den Mieterinnen und Mietern, aber auch ggf. weiteren regionalen Investoren (auch aus der Bürgerschaft) angeboten, sich an der Objektgesellschaft als Kommanditist/Kommanditistin zu beteiligen. Projektreife bedeutet, dass klar sein muss, was für eine Immobilie konkret, in welcher Realisierungszeit, auf Basis konkret ermittelter Realisierungskosten mit konkreten Mietern und vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen Realisierung findet. Die IWG-Gruppe bleibt dauerhaft mit mindestens 10,1 % investiert, stellt die Vollhafterin und verantwortet Management, Verwaltung und Weiterentwicklung der Immobilie, des Gesundheitsstandortes. Somit bleibt die IWG-Gruppe dauerhaft Ansprechpartnerin der Stadt Lahr.

Ziel ist es, das Objekt im Laufe dieses Jahres von den Planzahlen zu konkretisieren und auch die vorgenannten Ankernutzer in das Objekt einzubinden. Mit den ärztlichen Akteuren steht Herr Bechtler (HFBP Rechtsanwälte) selbst im Austausch und man wartet nun auf die grundsätzliche Zustimmung zu der planerischen Konzeption und des oben skizzierten Vorgehens durch den Gemeinderat der Stadt Lahr.

Die Finanzierung der Objektgesellschaft wird durch die IWG Medical Real Estate AG, was die Zurverfügungstellung des erforderlichen Risiko- und Eigenkapitals betrifft, sicher gestellt, so dass die Objektgesellschaft das Vorhaben durch eine Sparkasse/Bank finanziert bekommt - dies setzt selbstverständlich voraus, dass das Projekt wirtschaftlich realisierbar ist. Von Letzterem geht die IWG-Gruppe allerdings aus.

Mit dieser Vorlage soll dem Konzept für das Facharztzentrum als Grundlage für die weitere Projektentwicklung zugestimmt werden. Ob und inwieweit die Stadt Lahr sich an den Herstellungskosten für die Stellplätze beteiligt und ob eine Fördermöglichkeit für diese besteht, soll Thema in einer späteren Beschlussvorlage werden, sobald eine belastbare Kostenschätzung vorliegt.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.