

**BU Nr. 074/2024****Interimsnutzung des Rathauses Strümpfelbach für die dortigen Hausärzte**
- Beschluss über den Mietvertrag
- Investitionen der Stadt und Baubeschluss

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	02.05.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.05.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Rathaus Strümpfelbach an die Hausärzte zu vermieten.
2. Der Baubeschluss für den Umbau des Rathauses Strümpfelbach wird gefasst.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	200.000 EUR
Ansatz Haushaltsplan lfd. Jahr:	1.115.500 EUR Davon sind 200.000 EUR für diese Maßnahme reserviert
Haushaltsplan Seite:	102
Produkt:	11.24.8000 GM - Sonstige Gebäude Amt 65
Maßnahme (nur investiver Bereich):	---
Produktsachkonto:	42110000 - Gebäudeunterhaltung
Überplanmäßige Aufw./ Ausz.	Nein
Außerplanmäßige Aufw./ Ausz.	Nein
Deckungsvorschlag:	nicht erforderlich

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Projekt 5.2/ Nahversorgung in den kleinen Stadtteilen

Verfasser:

09.04.2024/ Wirtschaftsförderung/ Müller, Hochbauamt/ Göhner, Liegenschaftsam/ Heinisch

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	25.04.2024	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	24.04.2024	Zustimmung
Stabsstelle Wirtschaftsförderung	Müller, Thomas	16.04.2024	Zustimmung

Hochbauamt	Göhner, Danielle	22.04.2024	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	11.04.2024	Zustimmung

Sachverhalt:

Im Stadtteil Strümpfelbach übernehmen Herr Bareiß und Herr Dr. Bräunlich die hausärztliche Versorgung. Es ist absehbar, dass mit dem baldigen Ruhestand von Herrn Bareiß ein neuer Kollege dazustößt, so dass auch in Zukunft die Versorgung personell gewährleistet ist. Die Praxis befindet sich in den Räumen der Volksbank, die das Gebäude erneuern wird. Während der Bauzeit müssen die Ärzte in andere Räume umziehen. Es besteht Einigkeit zwischen den Ärzten und der Volksbank, dass nach dem Umbau die Praxis wieder dort einziehen wird.

Für die Suche nach Räumen für die Interimszeit (ca. 2,5 Jahre ab Mitte 2025) wurden ausführliche Untersuchungen angestellt, die meist aus Kostengründen nicht umsetzbar waren. Es bleibt als einzige Alternative das Rathaus Strümpfelbach. Die Verwaltung schlägt vor, das Rathaus im Einvernehmen mit den Ärzten herzurichten und an diese zu vermieten.

In Weinstadt werden aus Kostengründen in verschiedenen Bereichen Einrichtungen auf die großen Stadtteile konzentriert (z.B. Verwaltung, Banken, Einzelhandel). Dabei ist es dringend geboten, eine Grundversorgung an Infrastruktur auch in den kleinen Stadtteilen vorzuhalten. **Dazu gehört aus Sicht der Verwaltung mit an erster Stelle die hausärztliche Grundversorgung.** Wie den Beratungen über die Versorgung Weinstadts mit Haus- und Fachärzten im letzten Jahr zu entnehmen war, ist dieses Ziel aus verschiedenen Gründen in den nächsten Jahren stark gefährdet. Heute ist im Stadtteil Strümpfelbach die Stadt in der Pflicht, ihren Beitrag zu leisten. Erfolgt das nicht, wird die Praxis aufgegeben und die Sitze werden definitiv ins nahe Umfeld außerhalb von Weinstadt verlegt. Die Ärzte mussten bereits einen "Plan B" andenken, allerdings wird sehr deutlich, dass die allererste Priorität bei der Praxis in Strümpfelbach liegt. Diese Überlegungen sind aus Sicht der Verwaltung nicht angestellt worden, um die Stadt unter Druck zu setzen - die Abstimmungen erfolgten bislang außerordentlich vertrauensvoll und harmonisch. Eine Wiederbesetzung mit anderen Ärzten ist jedoch Stand heute unrealistisch.

Ausführliche Abstimmungen mit den Ärzten haben nun einen Weg aufgezeigt: Die Stadt rüstet die Räume des Rathauses Strümpfelbach so aus, dass die Ärzte während der Interimszeit ihre Praxis betreiben können. Die Umbauten beschränken sich auf das Allernotwendigste. Sie werden soweit möglich so durchgeführt, dass die Substanz des Rathauses nach der Interimsnutzung aufgewertet ist - viele der Maßnahmen müssen sowieso erledigt werden, um das Rathaus überhaupt einer Nutzung zuzuführen. Die Umbauten und die Kosten sind unten unter Nr. 1 dargestellt. Der notwendige Mietvertrag wird unten unter Nr. 2 beschrieben.

Die derzeitigen Nutzungen (einige Trauungen, Musikschule, Landfrauen, Rath austreff) sind im Rathaus ab dem Umbau nicht mehr möglich, was aber - soweit die Verwaltung das abschätzen kann - akzeptiert wird - schließlich hat gerade die Strümpfelbacher Bürgerschaft das größte Interesse am Erhalt der Arztpraxis.

1. Umbau des Rathauses

1.1 Umnutzung und bauliche Maßnahmen

Die Umnutzung des Rathauses zur Interims-Arztpraxis bedarf einer Baugenehmigung. Baurechtliche Kriterien, die zu erfüllen sind:

- Barrierefreiheit
- Brandschutz
- Hygienevorgaben
- Denkmalschutz.

Das von den Ärzten mit der Verwaltung abgestimmte Raumprogramm sieht im Erdgeschoss einen barrierefreien Zugang, einen Anmelde- und Wartebereich und einen Behandlungsraum mit Sonographie und EKG-Geräteausstattung vor.

Eine rollstuhlgerechte Behindertentoilette (Kosten ca. 25-30 TEUR) ist bisher nicht vorgesehen. Die Verwaltung beantragt eine Befreiung aufgrund der temporären Nutzung und der im Erdgeschoss vorhandenen Toiletten.

Im Obergeschoß werden drei weitere Behandlungszimmer und ein kleiner Personalumkleidebereich sowie eine Teeküche eingerichtet.

Anmeldung mit Backoffice und Wartebereich sind im bisherigen Trau-Saal und im Flurbereich vorgesehen.

Die brandschutztechnische Beurteilung eines beauftragten Brandschutzsachverständigen sieht keine wesentlichen Eingriffe vor und ließe die Nutzung als Arztpraxis mit überschaubaren Eingriffen zu.

Denkmalrelevant wird die Herstellung der Räumlichkeiten, die im Erd- und im Obergeschoss zusätzliche Wände bzw. den Ausbau von bestehenden Wandteilen erfordern, die mit der Denkmalschutzbehörde mit der Einreichung des Bauantrages dann noch abzustimmen sind.

In der Scheune wird ein Waschraum einzubauen sein mit entsprechenden Anschlüssen für Wasser und Strom zum Betrieb von Waschmaschine und Trockner. Darüber hinaus soll ein Waschbecken im Behandlungsraum im Erdgeschoss eingerichtet werden. Eine der drei vorhandenen Toiletten im Erdgeschoss wird zum Labor umgebaut.

Die Ertüchtigung der Stark- und Schwachstromausstattung fällt an; diese tragen zu einem hohen Anteil der Kosten bei; darin enthalten ist auch die Erneuerung und Ergänzung von Beleuchtung. Das Gesundheitsamt signalisiert mögliches Entgegenkommen im Hinblick auf die Interimseinrichtung; z.B. wird - Stand heute - wohl nicht zwingend in jedem Behandlungsraum ein Waschbecken gefordert; allerdings werden aus hygienischen Gründen glatte und abwischbare Oberflächen an Wänden, Fliegengitter an offenbaren Fenstern und ein gut zu reinigender Bodenbelag erforderlich. Energetisch wirksam werden noch restliche Fenster mit Isolierverglasung versehen. Der Austausch bestehender Innentüren ist nicht geplant; für drei neue Zugänge, die in der Teeküche, dem Waschraum sowie zum Behandlungsraum im Erdgeschoss geschaffen werden, werden drei neue Innentüren nötig.

1.2 Kostenermittlung

Die ermittelten Baukosten für die Maßnahmen betragen ca. 200.000 EUR. Dabei ist eine Reserve von 10 % für Unvorhergesehenes berücksichtigt.

Die Kosten setzten sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe	Maßnahmen	Kosten
KG 300 Bauwerkskosten	Herstellen der erforderlichen Grundrisse, Raumbeziehung und Erschließung	129.160 EUR
KG 400 Haustechnikkosten	Elektroarbeiten	49.740 EUR
KG 600 Ausstattung	aus Bestand der Ärzte	0 EUR
KG 700 Nebenkosten	Planung (einschl. aktivierter Eigenleistung)	20.940 EUR
Gesamtkosten Brutto		199.840 EUR

Wichtig:

Davon sind **171.335 EUR** sog. **Sowieso-Kosten**, d.h. Kosten, die die Stadt ohnehin in den nächsten 3-5 Jahren auch für eine andere Nutzung des Gebäudes aufbringen müsste und die dem Erhalt des Gebäudes dienen.

Im Haushalt 2024 stehen für die Maßnahme 200.000 EUR zur Verfügung.

2. Mietvertrag/ finanzielle Vereinbarungen

Es handelt sich um eine genutzte Fläche von ca. 173 m². Außerdem sollen die 6 Stellplätze in der Straße "Im Oberdorf" zwischen den Gebäuden 10 und 12 für die Praxis wochentags/ tagsüber reserviert werden.

Die Mietkonditionen sind in der nichtöffentlichen Anlage dargestellt. Sie orientieren sich an marktüblichen Mieten, die den niedrigen Ausbaustandard berücksichtigen.

Die Ausgaben für den Umbau trägt die Stadt. Wie beschrieben tragen die Maßnahmen in überwiegendem Umfang zum Erhalt des Rathauses bei und viele davon sind mit einer Nachnutzung sowieso zu erledigen. Es soll jedoch nicht verschwiegen werden, dass ein Teil der Kosten gedanklich auf eine Unterstützungsmaßnahme für den Erhalt der sehr wichtigen Infrastruktur für den kleinsten Stadtteil Weinstadts zu verbuchen ist. Die Ärzte argumentieren weiter, dass in anderen Städten dauerhafte Unterstützungsleistungen geboten werden (nachhaltig reduzierte Mieten oder Zuschüsse zu Praxiseinrichtungen), was hier jedoch nicht vorliegt - es wird kein Engagement der Stadt beim Anschlussmietvertrag mit der Volksbank erwartet.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats würde das Hochbauamt die finalen Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege erledigen, den Bauantrag einreichen und den Umbau einleiten. Nach idealem Zeitplan könnte Mitte 2025 der Umzug der Ärzte ins Rathaus erfolgen. Der Einzug in die neuen Räume der Volksbank ist dann 2027 vorgesehen.