

Sitzungsvorlage zur Sitzung des Gemeinderats	Nr. 72 / 2022 am 26.07.2022
--	---



Bürgermeister

TOP 5	öffentlich
-------	------------

BETREFF: Sicherstellung der ambulanten hausärztlichen Versorgung in Starzach Hier: Abschließende Festlegung des Verkaufspreises für die beiden kommunalen Flurstücke 120/1 und 111/4, Ortsteil Bierlingen sowie weiterer vertraglicher Regelungen
--

ANLAGEN:	
Anlage 1	Verschiedene Presseartikel (u.a. PM MLR v. 11.04.2022 u.a.)

Starzach, 15.07.2022	 Thomas Noé Bürgermeister
----------------------	---

SACHDARSTELLUNG:

Es wird auf die bisherigen Beratungen und Informationen zur Sicherstellung der hausärztlichen Versorgung sowie die dazu gefassten Beschlüsse verwiesen.

Seit der letzten Beratungsrunde in öffentlicher (vgl. DS 102/2021 bzw. 109/2021) und nichtöffentlicher Sitzung vom 30.11.2021(vgl. DS 105/2021) fanden zum einen die Abbrucharbeiten statt und die notwendigen Maßnahmen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden umgesetzt.

Ebenso fanden Abstimmungsgespräche mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Tübingen bezüglich der geplanten Bebauung statt. Zum Thema „Baugesuch und Baurecht“ wird auf den nachfolgenden Tagesordnungspunkt 6 der heutigen öffentlichen Sitzung verwiesen.

Letztmals hat der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung vom 28.03.2022 über die Sicherstellung der ambulanten hausärztlichen Versorgung in Starzach beraten. Hierbei ging es auch um Vertrags- und Grundstücksangelegenheiten bezüglich der Errichtung des Ärztehauses auf den im Betreff genannten kommunalen Baugrundstücken. Es wurde der Verkaufspreis der beiden kommunalen Grundstücksflächen (Messgehalt insgesamt 1.391 m²) beschlossen. Ebenso wurden durch den Gemeinderat weitere Regelungen für den Abschluss des notariellen Kaufvertrages festgelegt. Die Öffentlichkeit wurde unter TOP 2 „Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse“ der öffentlichen Sitzung vom 25.04.2022 entsprechend informiert.

Im Nachgang zur nichtöffentlichen Sitzung vom 28.03.2022 fanden u.a. mit Herrn Ares Klöble weitere Abstimmungsgespräche statt. Als wesentliches Ergebnis bleibt festzuhalten, dass Herr Klöble weiterhin großes Interesse hat, die hausärztliche Versorgung in Starzach, wie als Konzept seinerzeit vorgestellt und heute schon teilweise umgesetzt, sicherzustellen (siehe hierzu auch weitere Hinweise unter Stellungnahme der Verwaltung). Hierzu ist vorgesehen, dass seine Frau die Grundstücke erwirbt und die weiteren Investitionen ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde tätigt.

Da sich verschiedene Parameter seit der letzten Beratung verändert haben (u.a. steigende Baukosten), hat Herr Klöble dem Unterzeichner gegenüber angekündigt, dass der Gemeinde ein abschließendes Verhandlungsangebot bis zur Sitzung zugehen wird, welches beim Versand der Drucksache noch nicht vorlag. Hierin will sich Herr Klöble verpflichten, dass er das Ärztehaus mindestens 10 Jahre betreiben will, wenn es seine Gesundheit zulässt. Eine Änderung ist vorgesehen, was die bisher abgestimmten Regelungen hinsichtlich eines Vorkaufs- bzw. Rückkaufsrechts durch die Gemeinde anbelangt. Hier ist von Herrn Klöble vorgesehen, dass dann der aktuelle Verkaufs-/Rückkaufpreis durch einen Gutachter ermittelt wird. Dies soll sowohl für den Gebäudewert ggf. die Innenausstattung als auch den Grundstückspreis (Bodenwert) gelten. Bisher war für den Grundstückspreis (Bodenwert) eine andere Regelung vorgesehen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Bisher hat die Gemeinde Auszahlungen in Höhe von rd. 186.000 € geleistet (z.B. Grundstückserwerb, Abbruchkosten etc.). Aus Mitteln des Landessanierungsprogramms wird die Gemeinde noch rd. 28.200 € an Förderung anmelden. Nach aktuellem Stand würde dies ein Saldo von rd. 157.800 € (ca. 113,45 €/m²) bedeuten, welches vom Gemeindehaushalt zu tragen ist.

Da der bisher vereinbarte und beschlossene Verkaufspreis für die gesamte kommunale Grundstücksfläche von 1.391 m² unter dem vollen (Vermögens-) Wert liegt, hat die Gemeinde den Beschluss nach § 92 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) der Rechtsaufsichtsbehörde

vorzulegen. Dies wird entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vor Vertragsabschluss (notarieller Kaufvertrag) durch die Verwaltung erfolgen.

Der Unterzeichner weist schon seit Jahren darauf hin, dass die Sicherstellung der ambulanten hausärztlichen Versorgung eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben und größten Herausforderungen der nächsten Jahre vor allem für Gemeinden im ländlichen Raum ist. Mit der bisher geplanten Konzeption von künftig vier Ärzten, davon drei angestellten und einem geplanten Schichtbetrieb mit je 2 Ärzten, wäre die ambulante hausärztliche Versorgung für die nächsten Jahre mehr als gesichert, weshalb der Unterzeichner weiterhin einen Verkauf der Flächen unter ihrem vollen Wert (wie in der Anlage 1 nochmals aufgeführt und bereits beschlossen) weiterhin unterstützt und der vorgesehenen (neuen) Vorkaufs- bzw. Rückkaufregelung auch zustimmen wird.

Wie dringend das Thema mittlerweile auch in Baden-Württemberg ist und welche Dynamik es aufgenommen hat, konnte den verschiedenen Presseveröffentlichungen der letzten Wochen und Monate eindrucksvoll und leidvoll entnommen werden. Es gibt bereits Literatur, welche zum Ergebnis kommt, dass nach dem Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1 Grundgesetz) u.a. die Kommunen verpflichtet sind, im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit eine funktions- und leistungsfähige Gesundheitsinfrastruktur zur gewährleisten, was die Sicherstellung einer erreichbaren, d.h. wohnortnahen Versorgung mit ärztlichen Leistungen bedeutet (vgl. Anlage 2).

Trotz der finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde sieht der Vorsitzende aktuell und in naher Zukunft keine bessere und realistischere Möglichkeit, die hausärztliche Grundversorgung in Starzach zu sichern. Dem Unterzeichner ist bekannt, dass andere Städte und Gemeinden bereit sind, z.B. selbst Ärzthäuser zu bauen, um diese für die hausärztliche Versorgung (teilweise mietfrei) bereitzustellen. Dieses Modell wäre aus finanzpolitischer Sicht und haushaltsrechtlicher Gesamtbeurteilung nach Meinung des Unterzeichners jedoch für die Gemeinde Starzach nicht sinnvoll und machbar.

Auch ist er der Auffassung, dass sich der Wettbewerb im Bereich der hausärztlichen Versorgung insgesamt, vor allem aber im ländlichen Bereich, weiter verschärfen wird und sich dadurch die Verhandlungspositionen der Ärztinnen und Ärzte noch verbessern werden.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Neben dem voraussichtlichen Saldo von rd. 157.800 €, ist die Veräußerung der Grundstücke unter Wert aus Transparenzgründen Brutto (d.h. getrennt in Ein- und Auszahlungen) darzustellen. Ebenfalls benötigt es eine Ermächtigung für den „Zuschuss“. Im Haushaltsplan 2022 wurden entsprechende Ansätze im Finanzhaushalt unter Produkt 41200000, Seite 238/1 durch den Gemeinderat bereitgestellt. Beim genannten Produkt ist ein positiver Saldo aus Investitionstätigkeit in Höhe von 10.000 € veranschlagt. Die Differenz zwischen Einzahlungen und Auszahlungen in Höhe von 10.000 € spiegelt den tatsächlichen Liquiditätszufluss an die Gemeinde infolge des subventionierten Kaufpreises wieder. Der Haushalt 2022 ist genehmigt, sodass die Finanzierung des Grundstücksverkaufs unter vollem Wert gesichert ist.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat nimmt von den bisher bekannten Eckdaten des noch abschließend nachzureichenden Verhandlungsangebotes von Herrn Klöble Kenntnis.
2. Der Gemeinderat bestätigt, dass die beiden kommunalen Flurstücke 120/1 und 111/4, Markung Bierlingen, mit einem Messgehalt von insgesamt 1.391 m² zum beschlossenen Gesamtpreis von 10.000,00 € verkauft werden sollen. Die Nebenkosten wie Notargebühren, Grunderwerbsteuer etc. sind von der Erwerberin zu tragen.

3. Der von Herrn Klöble vorgeschlagenen veränderten Vorkaufs- bzw. Rückkaufregelung wird zugestimmt und soll entsprechend in die Vertragsunterlagen aufgenommen werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.