

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 29.10.2024
BV-0123/2024
öffentlich

Amt:	Bereich Hochbau
Bearbeiter:	Katrin Röhrig

Datum:	29.10.2024
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	21.11.2024							
Bauausschuss	26.11.2024							
Sozialausschuss	27.11.2024							
Finanzausschuss	28.11.2024							
Hauptausschuss	03.12.2024							
Gemeinderat	17.12.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Ärztehauses - Grundstück Hansenstraße 42

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die Errichtung eines Ärztehauses gemäß der Machbarkeitsstudie auf dem Grundstück Hansenstraße 42 in der Ortschaft Barleben und beauftragt den Bürgermeister mit der Einleitung der nächsten Schritte (Baufeldvorbereitung, Planung).

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Nachdem mit dem Umbau der Villa Breiteweg 147 Arztpraxisräume von der Gemeinde Barleben angeboten wurden, gibt es mehrere Anfragen verschiedener Fachärzte, die sich gern in Barleben niederlassen möchten, jedoch keine geeigneten Räume finden.

Die Augenärztin Frau Liedecke, die seit Januar 2024 in der alten Apotheke praktiziert, hat von Beginn an gesagt, dass sie innerhalb von 2-3 Jahren größere Räume braucht, da sie neben den Untersuchungsräumen auch einen Eingriffsraum benötigt, in dem intravitreale Injektionen verabreicht werden können.

Für diese Eingriffsräume Kat. B 1, sind neben dem OP bauliche Voraussetzungen wie

- Personalumkleidebereich mit Waschbecken (Personalschleuse),
- Raum zum Aufbereiten von Geräten und Instrumenten (wenn nicht mit Einmalmaterial gearbeitet wird),
- Entsorgungsübergaberaum für unreine Güter,
- Putzmittelraum,
- eine Patientenschleuse (mit Umkleidemöglichkeit),
- Räume oder Flächen zur Lagerung Sterilgut und reinen Geräten und
- ggf. einen Ruheraum/Aufwachraum (nur bei bestimmten Narkoseverfahren)

erforderlich.

Zudem besteht für die Augenpraxis die Überlegung, langfristig einen zweiten Kollegen mit in die Praxis zu nehmen.

Weiterhin hat der Hautarzt, der ab April 2025 in das OG der Villa Breiteweg 147 (Praxisgröße ca. 139 m²) zieht, Interesse, sich mittelfristig zu vergrößern mit einem zweiten Sitz. Hier besteht ebenfalls der Bedarf, Eingriffe durchzuführen. Er würde dann auch noch mal umziehen, wenn im Ärztehaus größere Praxisflächen zur Verfügung stehen.

Neu niederlassen möchten sich:

Fachrichtung	angemeldeter Raumbedarf für die Praxis:
Kinderärztin	Mindestgröße ca. 120 m ²
Neurologin	150 – 180 m ²
Psychotherapeutin	100-140 m ² (ev. Nachnutzung EG alte Apotheke)

Praxisumzug in Barleben:

Fachrichtung	angemeldeter Raumbedarf für die Praxis:
Augenärztin	160-180 m ²
Hautarzt	ca. 180 m ²

Die Anfragen der vorgenannten Ärzte und die ausgefüllten Fragebögen sowie eine Übersicht über die Mietinteressenten mit ihren Anforderungen und Bedarfen liegen dem Hochbaubereich vor und können eingesehen werden. Zum Schutz der darin befindlichen persönlichen Daten wurden diese Unterlagen nicht der öffentlichen Beschlussvorlage beigefügt.

Die Gemeinde Barleben bemüht sich schon seit vielen Jahren um die Ansiedlung von Haus- und Fachärzten. Während es vor einigen Jahren noch schwierig war, einen freien Kassensitz im Bördekreis zu bekommen, hat sich die Situation inzwischen extrem geändert.

Versorgungssituation mit Fachärzten im Landkreis Börde:

Nach Rücksprache mit der kassenärztlichen Vereinigung stellt sich die Situation der unbesetzten Facharztstellen für den Landkreis Börde aktuell (Stand 11.11.2024) wie folgt dar:

Augenärzte: 1,5 besetzbare Stellen

Hautärzte (**drohend unterversorgter Bereich**): 3,0 besetzbare Stellen

Kinder- und Jugendärzte (**drohend unterversorgter Bereich**): 2,5 besetzbare Stellen

Nervenärzte (**drohend unterversorgter Bereich**): 1,5 besetzbare Stellen

ärztliche Psychotherapeuten: 6,5 besetzbare Stellen

Unter folgendem Link kann bei der KV Sachsen-Anhalt hierzu Einsicht genommen werden:

<https://www.kvsa.de/freie-arztsitze.html#/Allgemeine%20fach%C3%A4rztliche%20Versorgung/Boerde>

Grundstück/Bestandssituation

Nach Auszug der Kindereinrichtung aus dem alten Kindergarten, Grundstück Hansenstraße 42 in Barleben, ist im Rahmen der Nachnutzungsprüfung eine Machbarkeitsstudie für ein Ärztehaus beauftragt worden.

Da die Anforderungen an Arztpraxisräume und insbesondere Eingriffsräume sehr speziell sind, wurde das Büro Dr. Ribbert Saalman Dehmel Architekten BDA PartGmbH beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die Ärzteansiedlung zu erstellen. Das Büro hat Erfahrungen mit dem Neubau und Sanierungen von Krankenhäusern und Gesundheitseinrichtungen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Kindergartens befinden sich an der Straße das Hauptgebäude, dahinter ein ausgebauter Stall und später errichtete Zwischen- und Anbauten, zum überwiegenden Teil als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Hansenstraße 43.

Die Aufgabenstellung für die Studie an das Architekturbüro lautete:

1. Prüfung der Bestandgebäude in Hinblick auf Sanierung und Umbau zu einem Ärztehaus
2. Vorschlag für eine Neubaulösung unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude
3. Grobe Kostenschätzung für die Vorzugsvariante

Die Machbarkeitsstudie ist als Anlage beigefügt.

Grundsätzlich wird in der Studie eingeschätzt, dass der ausgebauter Stall inklusive Anlagen nicht für eine Umnutzung zu Arztpraxen geeignet ist. Auch ein Neubau an gleicher Stelle aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen zum Hauptbestandgebäude ist, in Hinblick auf die Bildung von sinnvollen Praxiseinheiten und barrierefreier Nutzung, schwierig.

Der Vorschlag mit dem Ärztehaus-Neubau als straßenbegleitende Bebauung lässt bezüglich der Bestandsgebäude verschiedene Nachnutzungsmöglichkeiten offen. Bei Abbruch der Kiga-Anbauten gibt es Möglichkeiten, das Haupthaus separat durch die Gemeinde zu nutzen oder das Objekt an Dritte zu vermarkten. Weiterhin würden sich mit dem Erwerb des Nachbargrundstückes Hansenstraße 43 (BV 0143-2024) noch ganz andere Nachnutzungs- oder Vermarktungsmöglichkeiten ergeben.

Mit dem vorgeschlagenen Neubau können die Anforderungen an medizinische Einrichtungen erfüllt werden und die Schaffung von 4 – 5 Praxiseinheiten (je nach Bedarf der Fachärzte) sind problemlos möglich.

Herr Saalman als federführender Architekt wird die Machbarkeitsstudie im Ortschaftsrat Barleben (erstberatendes Gremium) vorstellen.

Finanzierung

Lt. der Grobkosteneinschätzung der Machbarkeitsstudie betragen die Gesamtkosten brutto für den Ärztehaus-Neubau (ohne Abbruch und Außensanierung altes Bestandsgebäude):

3.608.800,00 €	KG 300/400 (Baukosten und Haustechnik)
494.500,00 €	KG 500 (Außenanlagen)
721.760,00 €	KG 700 (Baunebenkosten)
<hr/>	
4.825.060,00 €	Schätzung gesamt brutto

Bei einer vermietbaren Fläche von ca. 1040 m² und einer Anfangsmiete von 12,00 €/pro m² ist mit einer jährlichen Mieteinnahme von 149.760,00 € wäre die Amortisation nach ca. 32 Jahren erreicht, bei Vereinbarung einer Staffelmiete entsprechend schneller.

Der Standorteffekt für die Gemeinde Barleben bei der Ansiedlung fehlender Fachärzte im Bördekreis ist ungleich höher und wird sehr zur Stärkung der Gemeinde als Grundzentrum beitragen.

Begründung für Status „nicht öffentlich“:

Trifft nicht zu!

Rechtsgrundlage

KVG LSA i. V. mit der Hauptsatzung der Gemeinde Barleben

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene	Objektbe- zogene	
		Einnahmen		
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
Siehe Sachverhalt!	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzaushalt <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen