

Fraktion

Schacht-Audorf

Amt Eiderkanal, Kieler Straße 25, 24790 Schacht-Audorf



Schacht-Audorf, 07.05.2024

Gemeinde Schacht-Audorf

SPD-Fraktion und ASW-Fraktion

Die SPD- und die ASW-Fraktion in der Gemeindevertretung der Gemeinde Schacht-Audorf beantragen, den folgenden Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung des Hauptausschusses der Gemeinde Schacht-Audorf am 03.06.2024 zu nehmen:

Beratung und Beschlussfassung über die *Bebauung im Bauabschnitt I der Neuen Mitte Schacht-Audorf (Wohngebäude mit Praxisräumen)*.
Darstellung des Sachverhaltes

Die Gemeinde Schacht-Audorf plant seit geraumer Zeit die Bebauung der Freifläche in der Dorfstraße gegenüber der Grund- und Gemeinschaftsschule. Einer der Schwerpunkte der Planungen ist die Errichtung von neuen Praxisräumen für die zurzeit in der Klaus-Groth-Straße ansässige Gemeinschaftspraxis. Zur Überplanung der Gesamtfläche wurde zuletzt ein sog. Investorenauswahlverfahren mit Konzeptvergabe in Zusammenarbeit mit der Fa. IPP durchgeführt. Dieses Verfahren wurde im Januar 2024 ohne Ergebnis beendet. Es hatten sich keine Investoren beworben. Aufgrund eines deutlichen Zeitdrucks auf Seiten der Gemeinschaftspraxis (auslaufender Mietvertrag) besteht jetzt ein dringender Handlungsbedarf Praxisräume zu errichten. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.02.2024 wurde beschlossen, dass der Ausbau der gemeindeeigenen Fläche in der Dorfstraße nunmehr in mehreren Bauabschnitten erfolgen soll. Im ersten Bauabschnitt soll ein Wohngebäude mit Praxisräumen entstehen. Des Weiteren wurde das Büro Schnittger-Architekten und Partner mit einer Bebauungsstudie/Machbarkeitsstudie beauftragt. Im Rahmen dieser Studie wurde aufgezeigt, dass unter anderem die Errichtung eines Wohngebäudes mit Praxisräumen gem. § 13 BauNVO auf einem Teilstück des bereits bestehenden B-Plan 19 möglich wäre. Da es sich beim B-Plan 19 um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, müssen die Praxisräume eine untergeordnete Bedeutung erhalten (<50%). Dieses Ziel kann erreicht werden, indem im Erdgeschoss eines solchen Gebäudes die Praxisräume (Bedarf ca. 400m²) und im Oberschoss Wohnungen (410m²) errichtet werden.

Die Gemeinschaftspraxis ist eine wesentliche Einrichtung der Allgemeinen Daseinsvorsorge und der sog. Kritischen Infrastruktur in der Gemeinde Schacht-Audorf. Der Verlust dieser Einrichtung würde einen erheblichen Nachteil für die gesamte Bevölkerung der Gemeinde bedeuten. Daher ist die Gemeinde verpflichtet, diese Einrichtung am Ort zu halten. Die Praxis darf auf gar keinen Fall an einen anderen Standort außerhalb der Gemeinde Schacht-Audorf verlegt werden.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit und der fehlenden Investoren ist es erforderlich, dass die Gemeinde Schacht-Audorf in diesem Fall selbst als Bauherr auftritt. Die Voraussetzungen, dass die Gemeinde hier selbst als Unternehmer auftritt, sind nach Kommunalrecht gegeben. Ein Privater ist nicht bereit, die Aufgabe zu übernehmen und es handelt sich um einen Fall der Allgemeinen Daseinsvorsorge und der Kritischen Infrastruktur. Eine Begutachtung durch das Büro EEP, Dr. Krohn, bestätigt, dass die Gemeinde in diesem besonders gelagerten Fall

(Allgemeine Daseinsvorsorge/Kritische Infrastruktur) auch mit einer Unterdeckung bei den Mieteinnahmen für die Praxisräume planen darf. Die beteiligten Ärzte sind bereit, einen langfristigen Vorvertrag mit der Gemeinde über die Anmietung der Praxisräume abzuschließen. Die Laufzeit wird mindestens 20 Jahre betragen. Nach Auskunft der IB.SH werden für den Wohnungsbau ab September 2024 wieder Förderprogramme aufgelegt, so dass im dortigen Bereich kostendeckend geplant werden kann.

Die Zuständigkeit der Vorberatung im Hauptausschuss ergibt sich in diesem Fall aus § 4 Abs. 1 Ziffer a) der Hauptsatzung der Gemeinde Schacht-Audorf. Es handelt sich um eine Angelegenheit von übergeordneter Bedeutung.

Im Hauptausschuss wird der Grundsatzbeschluss gefasst, dass die Gemeinde Schacht-Audorf ein Wohnhaus mit untergeordneter Bedeutung von Praxisräumen gem. § 13 BauNVO in der Dorfstr. gegenüber der Grund- und Gemeinschaftsschule in Eigenregie baut.

Die Bauausführung wird durch den Bauausschuss und den Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Schacht-Audorf begleitet. Die endgültigen Entscheidungen obliegen der Gemeindevertretung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Vorplanung sind im Haushalt unter PSKeingestellt.
Die Baukosten können nach derzeitigem Index $810\text{m}^2 \times 3.000.-\text{€} = 2.430.000.-\text{€}$ zzgl. $300.000.-\text{€}$ Baubegleitkosten = $2.730.000.-\text{€}$ (gerundet: $2.800.000.-\text{€}$) angesetzt werden. Eine Kostenschätzung wird durch Schnittger Architekten im Rahmen der Bebauungsstudie erstellt. Die tatsächlichen Kosten verringern sich bei Ausnutzung aller zur Verfügung stehen Fördermöglichkeiten.
Die Finanzierung erfolgt über langfristige Kredite. Die Refinanzierung erfolgt über die Mieteinnahmen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. auf dem bezeichneten Flurstück in einem ersten Bauabschnitt, ein Wohnhaus mit anmietbaren Praxisräumen durch die Gemeinde Schacht-Audorf als Bauherr zu planen, zu errichten und diese Räume den in Schacht-Audorf ansässigen Ärzten zur Miete anzubieten.
2. Im Vorwege ist ein langfristiger (mindestens 20 Jahre laufender) Mietvertrag mit der Gemeinschaftspraxis abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Fördermittel zu ermitteln und im Namen der Gemeinde zu beantragen.
4. Das Büro Schnittger-Architekten und Partner wird beauftragt,
 - a. Ein Wohngebäude mit untergeordneten Praxisräumen zu planen. Dabei sind die Vorgaben der Gemeinschaftspraxis zu berücksichtigen;
 - b. im Wege der Bebauungsstudie/Machbarkeitsstudie einen entsprechenden Bauantrag beim Kreisbauamt RD-ECK einzureichen;
 - c. eine Finanzierungsstudie über die IB.SH zu erstellen.
5. Nach Vorliegen der Baugenehmigung werden die entsprechenden Ausschreibungen zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Praxisräumen im Rahmen der geltenden Bestimmungen durchgeführt.
6. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die dafür notwendigen Verträge jeweils nach Rücksprache mit den Fraktionsvorsitzenden und den Vorsitzenden des Bauausschusses und des Finanz- und Rechnungsprüfungsausschusses abzuschließen.

Gez.

Manfred Dresen, Fraktion der SPD

Christiane Retzlaff, Fraktion der ASW