Stadt Bruchköbel
DER MAGISTRAT

Uwe Ringel
Ausschussvorsitzender

Bruchköbel, 02.11.2022

Niederschrift

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr
Sitzungsnummer	2/2022
Datum	Dienstag, den 01.11.2022
Sitzungsdauer	19:30 Uhr bis 21:36 Uhr
Ort	Stadthaus, Stadtverordnetensaal, Hauptstraße 32, 63486 Bruchköbel, 2. OG (Zimmer 218)

Teilnehmer:

Ausschuss:
Ausschussvorsitzender Ringel, Uwe (GRÜNE)
stellv. Ausschussvorsitzender Villnow, Andreas (FDP)
Ausschussmitglied Bürgstein, Patricia (GRÜNE)
Ausschussmitglied Jungmann, Katharina (FDP)
Ausschussmitglied Kitzmann, Alexander (CDU)
Ausschussmitglied Köbel, Andreas (FDP)
Ausschussmitglied Machtanz, Janis (SPD)
Ausschussmitglied Ochs, Reiner (CDU)
Ausschussmitglied Seewald, Carina (BBB)
Ausschussmitglied Sliwka, Thomas (CDU)
Ausschussmitglied Woschek, Patrick (SPD)

Stadtverordnetenversammlung:
Stadtverordneter Bandura, Benedikt (FDP)
Stadtverordnete Förster-Helm, Elke (GRÜNE)
Stadtverordneter Köhler, Cieran (GRÜNE)
Stadtverordnete Lauterbach, Katja (FDP)
Stadtverordnete Neunemann-Güth, Nicole (FDP)
Stadtverordnetenvorsteher Rötzler, Guido (CDU)
Stadtverordneter Wenzel, Harald (GRÜNE)

Ausländerbeirat:
Herr Kortenhoeven, Johannes

Seniorenbeirat:
Frau Dr. Führes, Margit

Magistrat:
Bürgermeisterin Braun, Sylvia (FDP)
Erster Stadtrat Blum, Oliver (GRÜNE)
Stadträtin Cammerzell, Ingrid (CDU)
Stadtrat Keim, Reiner (CDU)
Stadtrat Schäfer, Jürgen (FDP)
Stadtrat Schafranka, Andreas (GRÜNE)

Schriftführer:
Schriftführer Dr. Wächtler, Achim

Tagesordnung

1. Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 08.02.2022

2. Realisierung eines Ärzte- und Gesundheitszentrums (DS-203/2022)

3. Antrag GRÜNEN-Fraktion: (DS-228/2017)
   Radwegebau Niederissigheim - Butterstadt

4. Antrag SPD-Fraktion: (DS-217/2019)
   Sonderfläche Sport im Regionalen Flächennutzungsplan

5. Verschiedenes

Protokoll, öffentliche Sitzung
Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Er begrüßt von der Fa. IWG Frau Bechtler, Frau Kreiling und Frau Pfeil sowie Herrn Schutt von der Bauverwaltung

1.	Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 08.02.2022

Gegen die Richtigkeit der Niederschrift vom 08.02.2022 haben sich keine Einwendungen ergeben, die Niederschrift gilt damit als genehmigt.

TOP 2.	DS-203/2022	Realisierung eines Ärzte- und Gesundheitszentrums

Die Bürgermeisterin führt in das Thema ein.

Frau Bechtler und Frau Kreiling von der Fa. IWG stellen die Erhebung bei der Ärzteschaft und ihr Unternehmen anhand einer Präsentation vor.

Die Bürgermeisterin ergänzt zum Bedarf die Ergebnisse der Seniorenbefragung. Auch aus der Ärzteschaft habe sich über die geplanten Praxisräume auf dem Gelände Bürgerhaus hinaus bedeutender Bedarf ergeben. Zur Deckung des Bedarfs sei die Entwicklung des Bereichs Festplatz grundsätzlich geeignet.

Herr Schutt berichtet zur angedachten Fläche anhand einer Präsentation. Über ein Ärzte-/Gesundheitshaus hinaus sei eine Kindertagesstätte bzw. ein Mehrgenerationenhaus denkbar. Die Bauverwaltung hat erste Ideen bzw. Planungen hinsichtlich Hochwasserschutz, Ausgleichsflächen und naturschutzlicher Aspekte begonnen. Noch im Jahre 2022 könne ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Er stellt einen möglichen Zeitplan für Bauarbeiten beginnend mit dem Jahr 2024 vor. Fachgutachten für einen Bebauungsplan seien zum Teil bereits beauftragt. Dabei berichtet er, dass der Main-Kinzig-Kreis ein Interesse am Erwerb der Kita Südwind für die Ganztagesbetreuung an der Haingartenschule habe.

Frau Bechtler und Frau Kreiling beantworten Einzelfragen:
- Wie ist Bruchköbel bei Facharztstellen im Vergleich zu anderen Kommunen aufgestellt? Bruchköbel ist dem Grunde nach gut aufgestellt, allerdings sei eine Kinderärztin bereits nach Hanau abgewandert.
- Findet ein Verdrängungswettbewerb statt? Werden andere bislang genutzte Immobilien leerstehen? Die Fa. IWG arbeite neben der Attraktivierung für externe Ärztinnen und Ärzte stets auch auf ein langfristiges Halten von Strukturen vor Ort hin. Die Gespräche wurden mit ortsansässigen Ärztinnen und

Ärzten geführt, woraus sich der dargestellte Bedarf für moderne Praxisräume ergeben hat. Leerstände im Altbestand seien denkbar, jedoch handele es sich i.d.R. um umgenutzte Wohnungen, die in Bezug auf die Wohnungsnot unkritisch wieder als Wohnungen genutzt werden können.
- Wird der Standort Innerer Ring 1 gegen den neu angedachten Standort ausgespielt? Hier berichtet die Bürgermeisterin, dass die Ärzteschaft im Inneren Ring 1 stark wechselwillig ist. Die Tiefgarage des Stadthauses sei nicht als Stellplatznachweis für bauliche Entwicklungen im Inneren Ring 1 nutzbar. In der Immobilie ehemalige Post-Filiale stelle sich die Situation ähnlich dar. Eine Barrierefreiheit sei im Altbestand nicht erreichbar. Die Stadtverordnete Bürgstein ergänzt, dass die Barrierefreiheit von Arztpraxen demnächst verpflichtend werde.
- Wie wird die Vermarktung aussehen? Wird es eher auf ein Medizinisches Versorgungszentrum oder auf Einzelpraxen hinauslaufen? Das hier in Rede stehende Konzept basiert auf den Gesprächsergebnissen vor Ort. Ziel sind hochflexible Geschosspläne, die eine möglichst freie Flächenaufteilung und Grundrissplanung für die jeweiligen Bedürfnisse der Praxenbetreiber ermöglichen. Letztlich ist die konkrete Rechtsform zweitrangig, Primärziel ist der Erhalt von Einzelpraxen.
- In Langenselbold seien noch rund 1400 qm eines Ärztehauses mit 3800 qm Nutzfläche vermietet – wie wird so ein Zustand verhindert? Die Fa. IWG ist weder planerisch noch sonstwie wirtschaftlich am Ärztehaus in Langenselbold beteiligt, so dass keine konkreten Informationen vorliegen. Die IWG finde zunächst Partner, plane mit diesen Flächen inklusive Abschluss eines Mietvertrages und baue erst dann. Der konkrete Bedarf für Bruchköbel sei da.
- Sind Quadratmeterpreise von € 16,- bis € 18,- bei einem geschätzten Bauvolumen von € 16 - € 18 Mio. realistisch? Bei einer solchen Investitionssumme mag ein solcher Quadratmeterpreis realistisch sein. Gleichwohl sind im Vergleich zu den Personalkosten die Mietkosten verschwindend gering. Wirtschaftlich sei viel wichtiger die Abläufe in der Praxis zu optimieren. Im Übrigen können sich die dort mietenden Ärztinnen und Ärzte auch am Gebäude beteiligen.
- Warum ist ein lokaler Investor vor rund 3 Jahren nicht zum Zug gekommen? Die Bürgermeisterin berichtet, dass die Ideen des lokalen Investors nie einen formellen Stand einer prüfbaren Vorplanung im baurechtlichen Sinne erreicht hätten. Die Sache wurde auch von dort nicht weiter verfolgt.
- Werden bspw. Facharztrichtungen beworben bzw. eingeplant, bei denen örtliche Ärztinnen und Ärzte keinen Gesprächsbedarf hatten? In vorhandene, traditionelle und insbesondere wirtschaftlich funktionierende Strukturen wird nicht eingegriffen.
- Wie wird die Rendite betrachtet? Die Refinanzierung bezieht sich auf 22 Jahre, dabei sind unterschiedliche Beteiligungsszenarien denkbar. Steuerlich seien gewerbliche Beteiligte, Apotheken, Sanitätshäuser oder auch Cafés notwendig.

Der Vorsitzende fragt, ob weitere Fragen zur eigentlichen Vorlage DS 203/2022 bestehen. Darauf regt sich niemand.

Auf Antrag des Stadtverordneten Woschek wird die Sitzung um 21:14 Uhr unterbrochen.

Um 21:29 Uhr eröffnet der Vorsitzende die Sitzung mit 11 anwesenden Damen und Herren Ausschussmitgliedern erneut und fährt in der Tagesordnung fort.

Der Stadtverordnete Woschek stellt einen Ergänzungsantrag zu Ziffer 5 der Vorlage: „Der Magistrat soll der Stadtverordnetenversammlung in regelmäßigen Abständen über den Stand und Inhalt der Vertragsverhandlungen berichten."

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen. Der Stadtverordnete Sliwka bittet um Einzelabstimmung; So wird verfahren.

Abstimmung Ziffer 1: einstimmig zur Annahme empfohlen
Abstimmung Ziffer 2: einstimmig zur Annahme empfohlen
Abstimmung Ziffer 3: bei 8 Ja-Stimmen (FDP, GRÜNE; SPD, BBB) und 3 Nein-Stimmen (CDU) zur Annahme empfohlen
Abstimmung Ziffer 4: bei 8 Ja-Stimmen (FDP, GRÜNE; SPD, BBB) und 3 Nein-Stimmen (CDU) zur Annahme empfohlen
Abstimmung Ziffer 5 mit Ergänzung: bei 8 Ja-Stimmen (FDP, GRÜNE; SPD, BBB) und 3 Enthaltungen (CDU) zur Annahme empfohlen

TOP 3.	DS-228/2017	Antrag GRÜNEN-Fraktion: Radwegebau Niederissigheim - Butterstadt

Die Bürgermeisterin berichtet, dass sich aus der Radverkehrsumfrage des Main-Kinzig-Kreises eventuell neue Perspektiven ergeben. Insbesondere werde daran gearbeitet, die damaligen teilweise von der Stadt getragenen Planungskosten zumindest mittelbar vom Kreis in einen Verbindungsweg investiert werden.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden ist sich der Ausschuss einig: die Sache verbleibt im Ausschuss.

TOP 4.	DS-217/2019	Antrag SPD-Fraktion: Sonderfläche Sport im Regionalen Flächennutzungsplan

Die Bürgermeisterin berichtet, dass die Kommunen demnächst vom Planungsverband über den Stand des fortzuschreibenden Regionalen Flächennutzungsplans unterrichtet werden sollen.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden ist sich der Ausschuss einig: die Sache verbleibt im Ausschuss.

5.	Verschiedenes

Die Stadtverordnete Seewald fragt, ob die Präsentationen zu TOP sämtlichen Stadtverordneten zugänglich gemacht werden. Die Bürgermeisterin bejaht, die Unterlagen werden online gestellt.

Nachdem keine Wortmeldungen vorliegen, schließt der Ausschussvorsitzende die Sitzung um 21:36 Uhr.

Uwe Ringel
Ausschussvorsitzender

Dr. Achim Wächtler
Schriftführer