

Sachstandsbericht

- öffentlich -

Drucksache: VL-272/2018 19. Ergänzung

Fachbereich: Technische Dienste

| Beratungsfolge | Termin |
|-----------------------------|------------|
| Magistrat | 03.09.2020 |
| Stadtverordnetenversammlung | 10.09.2020 |

Umbau des ehemaligen Amtsgerichtes zum Ärztehaus

hier:

- a) Sachstandsbericht zum Kostenstand I. und II. Bauabschnitt und zum Projektstand
- b) Sachstandsbericht zum III. Bauabschnitt
- c) Sachstandsbericht zur aktuellen Vermietungssituation

a) Erläuterung:

a) Sachstandsbericht zum Kostenstand I. und II. Bauabschnitt und zum Projektstand

Der Umbau des ehemaligen Amtsgerichts zum Ärztehaus wurde als Projekt im Städtebauförderprogramm Stadtumbau in Hessen –Stadtumbau West- in der interkommunalen Kooperation des Zweckverbandes Schwalm-Eder-Mitte durchgeführt. Die finanzielle Abwicklung erfolgt durch die Hessische Landgesellschaft (HLG), die durch den Zweckverband als Träger alle Projekte des Stadtumbauprogramms beauftragt worden ist.

Zum Abrechnungsstand 12.08.2020 sind folgende Kosten bei der HLG verbucht worden:

| | |
|------------------------|-----------------------|
| I. Bauabschnitt: | 1.935.648,54 € |
| II. Bauabschnitt: | 1.827.017,69 € |
| Gesamtausgaben: | 3.762.666,23 € |

Aussagen zur Höhe der Förderfähigkeit der vorliegenden Aufwendungen können erst dann abschließend getroffen werden, wenn das Gesamtprojekt Stadtumbau West mit allen Einzelprojekten der internationalen Kooperation Schwalm-Eder-Mitte durch die WiBank Hessen im Rahmen der Vorlage des Schlussverwendungsnachweises geprüft worden ist.

Zurzeit sind beim Zweckverband Schwalm-Eder-Mitte förderfähigen Kosten in Höhe von 1.042.320,90 € für beide Bauabschnitte veranschlagt. Bei einer Förderquote von ca. 70% entspricht das einem Förderbetrag in Höhe von 729.624,63 €

Für die Beseitigung baulicher Mängel, Ausführung von Restarbeiten und Nutzungsänderungen im I. und II. Bauabschnitt wurde ein örtliches Architekturbüro beauftragt. Da fast alle Arbeiten im laufenden Betrieb des Ärztehauses durchgeführt werden müssen, kommt es immer wieder zu zeitlichen Verzögerungen, die allerdings nicht vermeidbar sind.

Seit dem 07.03.2019 legt das Architekturbüro dem Magistrat monatliche Sachstandsberichte zu den beauftragten und erledigten Arbeiten der einzelnen Gewerke vor. Die Restarbeiten sollen zum Jahresende 2020 abgeschlossen werden.

Das aufgrund einer Strafanzeige des Stadtverordneten Pfalz in Auftrag gegebene Rechtsgutachten zu etwaig strafrechtlich relevanten Vorgängen im Zusammenhang mit dem Umbau des ehemaligen Amtsgerichtes zum Ärztehaus liegt vor. Danach besteht kein Anfangsverdacht.

b) Sachstandsbericht zum III. Bauabschnitt

Am 19. Juni 2018 wurde durch die IWG – Ideenwelt Gesundheitsmarkt GmbH, Gießen, ein Unternehmen der IWG Gruppe, die mit einer der führenden Medizinrechtsanwaltskanzleien Deutschlands, der Kanzlei Dr. Hahne, Fritz, Bechtler und Partner (HFBP) sowie der designplus Planungsgesellschaft mbH zusammenarbeitet, eine erste Analyse zur Ist-Situation des Ärztehauses und eine Potentialanalyse / -abschätzung inklusive eines umfangreichen Research der vorhandenen Versorgungssituation im Einzugsbereich sowie erste Vorschläge zu Optimierungsansätzen zur Immobilie und zum weiteren Vorgehen wurden im Rahmen einer Magistratssitzung vorgestellt.

Parallel konnten zwischenzeitlich die Praxisräume im Obergeschoss des zweiten Bauabschnitts fertiggestellt und übergeben werden. Dadurch ist die räumliche Situation der großen Praxen im Objekt nunmehr optimiert.

Um die verbleibenden Probleme des Ärztehauses, nämlich die Liegendanfahrt und die Erschließung der Praxisfläche bestmöglich zu organisieren, bleibt als Lösung nur ein baulicher Eingriff („Erschließungsturm“) im Bereich des heutigen Parkplatzes. Es wird angeregt, zu diesem Zweck einen dritten Bauabschnitt zu bilden, der nicht mehr im Rahmen des Stadtumbau-Programms sondern originär über den städtischen Haushalt abgewickelt wird.

Für das Jahr 2019 wurden zunächst Planungskosten (i.H.v. 50.000,00 €) veranschlagt. Am 27.06.2020 wurde das Büro IWG- Ideenwelt beauftragt eine Handlungsempfehlung zur Optimierung des Ärztehauses zu erstellen.

Am 17.10.2019 wurde die Handlungsempfehlung mit einer Kostenschätzung durch das Büro in der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt.

Die vorgestellten Handlungsempfehlungen beziehen sich auf folgende Themen:

- Gebäudestruktur
- Erschließung und Barrierefreiheit
- Brandschutz
- Anlieferung und Entsorgung
- Parken

Die Kosten für diese Maßnahmen wurden vom Planungsbüro auf 1.086.997,77 € (brutto) geschätzt.

Im Haushaltsplan 2020 sind (bei der Investitionsnummer 303057 1901) 200.000,00 € für Architektenleistungen und erste Bauarbeiten für den III. Bauabschnittes veranschlagt. Die Ausgabe ist mit einem Sperrvermerk versehen.

Die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zur Umsetzung des III. Bauabschnitts steht noch aus.

Herr Dr. Bechtler wird im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung die Vorschläge zum 3. Bauabschnitt noch einmal erläutern.

c) Sachstandsbericht zur aktuellen Vermietungssituation

Mit Wirkung zum 01.01.2018 hat die Stadt Homberg (Efze) das Ärztehaus am Obertor aus der Bodenbevorratung der Hessischen Landgesellschaft (HLG) übernommen. Das Objekt wird durch die König Immobilien GmbH, Homberg (Efze), verwaltet. Im Jahr 2018 wurden Mieteinnahmen (kalt/ netto) in Höhe von 96.028,56 € (Praxen, Wohnung, Garagen) vereinnahmt. Hiervon sind nicht umzulegenden Nebenkosten in Höhe von insgesamt 11.453,85 € in Abzug zu bringen. Im Folgejahr (2019) beliefen sich die Mieteinnahmen (kalt/ netto) auf 97.752,46 € (Praxen, Wohnung, Garagen). Aufgrund der noch ausstehenden Abrechnung der Nebenkosten können die nicht umlagefähigen Kosten noch nicht exakt beziffert werden.

Aktuell belaufen sich die monatlichen Gesamtmieteinnahmen des Ärztehauses auf 8.837,56 € (kalt/ netto).