

Realisationskonzept

Ärztepraxis Tujetsch



Das Wichtigste in Kürze	4
1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Bedeutung der medizinischen Grundversorgung für die Bevölkerung	5
2. Rahmenbedingungen und Entscheidungsgrundlage	6
2.1 Situation Hausarztmangel	6
2.2 Periphere Lage und Umgebung	7
2.3 Zustand jetzige Praxis	8
2.4 Optionen Erwerb Liegenschaft	9
2.5 Möglichkeiten der Führung	11
2.6 Möglichkeiten der Nutzung	13
2.7 Raumbedarf	15
2.8 Mögliches Angebot	16
2.9 Gesetzliche Grundlagen	17
2.10 Kennzahlen	20
2.11 Investitionsvolumen	21
2.12 Finanzierung	23
2.13 Terminplanung	23
3. Ziele	24
3.1 Weiterführung Arztpraxis in der Gemeinde	24
3.2 Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung	24
4. Massnahmen für die Nachfolgesicherung	25
4.1 Genehmigung Realisationskonzept durch den Gemeindevorstand	25
4.2 Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung	25
4.3 Nachfolgesuche	25
4.4 Absichtserklärung Interessenten	26

5. Massnahmen Kauf, Umbau und Betrieb	27
5.1 Kauf der Liegenschaft	27
5.2 Detailplanung	27
5.3 Umbau	27
5.4 Inbetriebnahme / Vereinbarung	27
5.5 Kommunikation Angebot	27
6. Anhang	28
6.1 Kennzahlen der Liegenschaft	29
6.2 Plan-Erfolgsrechnung	30
6.3 Finanzierungsmodell	31
6.4 Schätzungseröffnung der Liegenschaft	32
6.5 Verkehrswertberechnung der Liegenschaft (gesonderte Beilage)	
6.6 Planunterlagen Umbau	34
6.7 Fotos der Liegenschaft	36

Entscheid Gemeinde

Das wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Tujetsch hat sich im Leitbild von 2015 zum Ziel gesetzt, folgenden Punkt im Bereich Soziales, Alterspolitik umzusetzen:

- Gewährleistung der entsprechenden Gesundheitsangebote vor Ort

Da der ansässige Dr. med. Andreas Fischbacher im Frühjahr 2023 in Rente gehen wird, will die Gemeinde bereits jetzt die notwendigen Schritte für eine Nachfolgelösung vornehmen und somit auch die Grundversorgung im Ort sichern.

Die Liegenschaft, in der die Praxis liegt, ist im Eigentum von Herrn Dr. med. Andreas Fischbacher. Dieser wäre gewillt, einen Teil oder sogar die ganze Liegenschaft zu verkaufen.

Das Konzept soll aufzeigen, welche Varianten der Miete, des Kaufs durch den Arzt oder Ärztin, durch eine Ärztegemeinschaft, durch eine Gesellschaft der Ärztegemeinschaft oder durch die Gemeinde selbst in Frage kommen könnte und wie die Zukunft der Hausarztpraxis im Dorf aussehen kann/soll/muss. Weiter werden hier auch die finanziellen Aspekte für den Arzt/Ärztin aufgezeigt. Es werden Lösungen für eine Einzelpraxis oder für eine Praxisgemeinschaft aufgezeigt.

In diesem Konzept soll die Solida Treuhand AG, im Auftrag der Gemeinde Tujetsch, die Varianten und Möglichkeiten einer Nachfolge und Sicherstellung der Grundversorgung darstellen.

Dieses Konzept wurde von folgenden Mitarbeitern erstellt:

Mandatsleitung

Martin Cavegn, Eidg. dipl. Treuhandexperte

Bereich Finanzen

Chantal Widmer, Eidg. dipl. Treuhandexpertin

Bereich Immobilie

Pius Degonda, Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Bereich Inhalt und Layout

Désirée Cavegn, Kauffrau und Hochbauzeichnerin EFZ

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Hausarzt/Hausärztin in Tujetsch

Der ansässige Dr. med. Andreas Fischbacher wird im Frühjahr 2023 in Rente gehen. Eine Weiterführung der Praxis kommt für ihn jedoch nicht in Frage und eine Nachfolge konnte bis dato nicht gefunden werden.

Liegenschaft

Die Liegenschaft, in der die Praxis liegt, ist im Eigentum von Herrn Dr. med. Andreas Fischbacher. Dieser wäre gewillt, einen Teil oder sogar die ganze Liegenschaft zu verkaufen.

1.2 Bedeutung der medizinischen Grundversorgung für die Bevölkerung

Bevölkerung

Ein wachsender Anteil der Weltbevölkerung, schon mehr als die Hälfte, lebt heute in Städten. Im Vergleich dazu überaltern ländliche Gebiete und Bergdörfer. Auch Tujetsch ist geprägt von Abwanderung, niedriger Geburtenrate und hohem Altersdurchschnitt. Die Gemeinde Tujetsch zählt gegenwärtig rund 1'300 Einwohner und Einwohnerinnen.

Schliessung Praxen und Spitäler

Etliche Bergregionen sind mit der Schliessung von Arztpraxen und Spitälern konfrontiert. Für Behandlungen und Konsultationen müssen immer längere Wege in Kauf genommen werden. Bergdörfer büssen dadurch erheblich an Attraktivität für die einheimische Bevölkerung ein. In Disentis/Mustér sind die naheliegendsten Arztpraxen, dies in einer Entfernung von rund 12 km. Das naheliegendste Spital befindet sich in Ilanz in einer Entfernung von rund 40 km.

Bedeutung

Aufgrund der relativ weiten Entfernungen, ist der Erhalt der Arztpraxis und somit die Sicherstellung der Grundversorgung mit medizinischen Leistungen für Tujetsch von grosser Bedeutung. Da das Tal sehr touristisch geprägt ist, ist die medizinische Grundversorgung auch für die Gäste in den Hochsaisons im Winter wie auch im Sommer sehr wichtig.

Grisomed Ärztenetzwerk GR

Eine Untersuchung durch die Grisomed Ärztenetzwerk Graubünden hat bestätigt, dass eine Grundversorgung im Tal sehr wichtig ist und dass

die Wahrscheinlichkeit einer gesicherten Nachfolge höher ist, wenn die Gemeinde Tujetsch Lösungen für die Finanzierung der Praxisübernahme und für den Kauf oder die Miete der Liegenschaft anbietet.

2. Rahmenbedingungen und Entscheidungsgrundlage

2.1 Situation Hausarztmangel

Attraktivität Beruf

Die Gründe, warum immer weniger Ärztinnen und Ärzte als Hausärztin und Hausarzt praktizieren wollen, sind: Höhe des Verdienstes, Arbeitszeiten, Notfalldienst, Tarife, und fehlende Spezialisierung.

Es ist so, dass der Beruf des Cardio- oder Neurologen beliebter ist als der Landarzt. Spezialisiert auf einem Gebiet, erhalten sie in der Medizinwelt nicht nur mehr Anerkennung, sondern gemäss aktuellem Tarmed (siehe unten) auch mehr Lohn. Nach dem Staatsexamen kommen die jungen Assistenzärztinnen und -ärzte in ein Krankenhaus, wo sie zuerst auf Spezialisten treffen und nicht auf Hausärzte.

Neue Generation

Ein Generationenwechsel findet statt und Graubünden ist mitten drin. War es vor 20 bis 40 Jahren für Hausärzte noch wichtig, eine eigene Praxis als Vorsorge aufzubauen, will die Generation Y (die mit neuer Gesetzgebung zur beruflichen Vorsorge aufwächst), vor allem eine ausgewogene Work-Life-Balance. Junge Hausärztinnen und Hausärzte wollen geregelte Arbeitszeiten, am liebsten in einem Angestelltenverhältnis. Sie wollen weniger administrativen Aufwand, eine angemessene Entlohnung und ein Teilzeitpensum von etwa 70 bis 80 Prozent. Nur, mit einem Teilzeitpensum lässt sich keine eigene Praxis führen. Deshalb steht auf der Wunschliste der Studienabgänger ganz oben die Gruppenpraxis.

Tarmed

Der Tarif für ambulante Leistungen in der Schweiz heisst TARMED (hergeleitet aus Tarif médical, franz. für ärztlicher Tarif). Er gilt seit 2004 für alle ambulanten ärztlichen Behandlungen in Arztpraxen und in den ambulanten Abteilungen der Spitäler. Der TARMED-Tarif umfasst rund 4'500 Einzelleistungspositionen. Die Höhe der Tarifierung der einzelnen

Leistung ist abhängig von deren Dauer, der benötigten Infrastruktur und der Komplexität der Leistung. Der TARMED-Tarif setzt sich aus ärztlichen und technischen Leistungen zusammen, denen Taxpunkte zugeordnet werden. Die Taxpunkte widerspiegeln in Zahlen die Leistung der Ärzte. Das Gespräch während der Konsultation etwa zählt zu den ärztlichen Leistungen. Zu den technischen Leistungen gehören zum Beispiel die Löhne der medizinischen Praxisassistentinnen und die Raumausstattungen. Der Betrag, den die Ärzte für ihre Leistungen erhalten, unterscheidet sich von Kanton zu Kanton. Er wird zwischen Versicherern und Ärzten ausgehandelt.

2.2 Periphere Lage und Umgebung

Geographie und Verkehr

In den letzten 75 Jahre entwickelte sich das Tujetsch von einer Bauerngemeinde zu einer bekannten Ferienortregion.

Das Gemeindegebiet bildet den westlichen Abschluss Graubündens gegen die Kantone Uri und Tessin und grenzt im Osten an die Gemeinden Disentis/Mustér und Medel. Sedrun ist eines des höchst gelegenen Dorfes der Surselva.

Verschiedene Pässe verbinden das Tujetsch mit anderen Regionen. Von grosser Bedeutung ist der Oberalppass, der das Tal mit Andermatt durch eine Auto- und Bahnverbindung verbindet. Dieser ist jedoch im Winter geschlossen und Sedrun ist somit nur über Chur erreichbar oder per Autoverlad der Matterhorn Gotthardbahn. Auch der Lukmanierpass von Disentis/Mustér ins Tessin ist für das Tujetsch von wichtiger Bedeutung, da dieser auch im Winter offengehalten wird.

Umgebung

Grundsätzlich bietet Tujetsch mehr oder weniger alles was man braucht. Es fehlen jedoch einige Einkaufsmöglichkeiten. Um grössere oder spezielle Besorgungen zu tätigen, muss man bereits nach Ilanz oder nach Chur fahren.

Angebot Grundversorgung in der Region

Fast jede Gemeinde der Surselva hat einen Hausarzt. In Disentis/Mustér sind sogar drei Hausärzte ansässig und auch die Apotheke befindet sich im Dorf Disentis/Mustér. Allerdings ist die medizinische Klinik des Regionalspitals Surselva für die medizinische

Grundversorgung des Bündner Oberlandes (Surselva) verantwortlich. Ilanz ist jedoch gut 40 Kilometer von Tujetsch entfernt.

Auf der Urner-Seite ist das Kantonsspital Uri in Altdorf für die medizinische Grundversorgung zuständig. Die Anfahrt hier beträgt knapp 60 Kilometer und ist lediglich im Sommer erreichbar.

2.3 Zustand jetzige Praxis

Lage

Die Praxis befindet sich in der Mitte des Dorfes Sedrun auf der rechten Seite der Hauptstrasse. Der Standort ist zentral und somit ideal für eine Praxis.

Vor der Praxis befinden sich genügend Parkplätze und auch eine Einfahrt für den Krankenwagen inkl. Nebenzugang ist vorhanden.

Der Helikopter kann unterhalb der Praxis problemlos landen.

Zustand Praxis

Grundsätzlich erfüllt die bestehende Praxis den Anforderungen einer Hausarztpraxis. Der Ausbaustandard ist, dem Alter entsprechend, nicht topmodern. Auch die Einrichtung und die Geräte befinden sich nicht auf dem neusten Stand.

Bestandteile der Liegenschaft

Die Gesamte Liegenschaft besteht aus:

Untergeschoss:

- 2 Garagen, Kellerräume, Atelier/Bastelraum

Erdgeschoss:

- Arztpraxis, Hauptwohnung (Maisonette), Parkplätze
- Anfahrtsrampe für Ambulanz

Obergeschoss:

- Mietwohnung

Verkehrswert

Gemäss Schätzungseröffnung vom 01.04.2014 beträgt der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft CHF 1'830'000. Die Praxis im Parterre hat einen Verkehrswert gemäss Schätzungseröffnung von rund CHF 700'000.00.

Unabhängige Bewertung

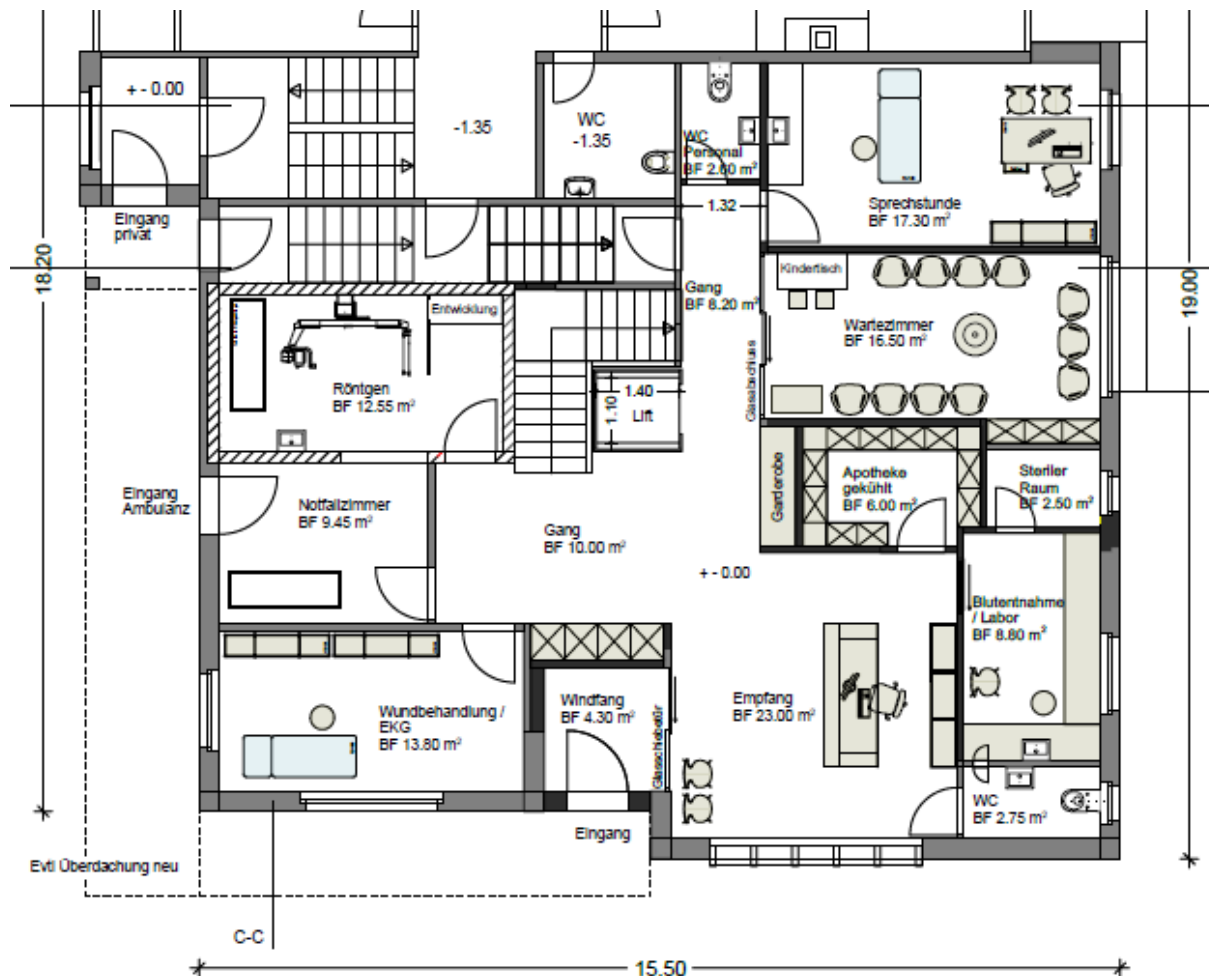
Im Anhang 6.5, in einem gesonderten Dokument, ist die Bewertung des Marktwerts der Liegenschaft. Der Marktwert (gerundet) wurde wie folgt festgelegt:

- CHF 680'000 für die Praxis im Parterre
- CHF 390'000 für das obere Geschoss
- CHF 440'000 für die 6-Zimmer-Wohnung im Südbereich

2.4 Optionen Erwerb Liegenschaft

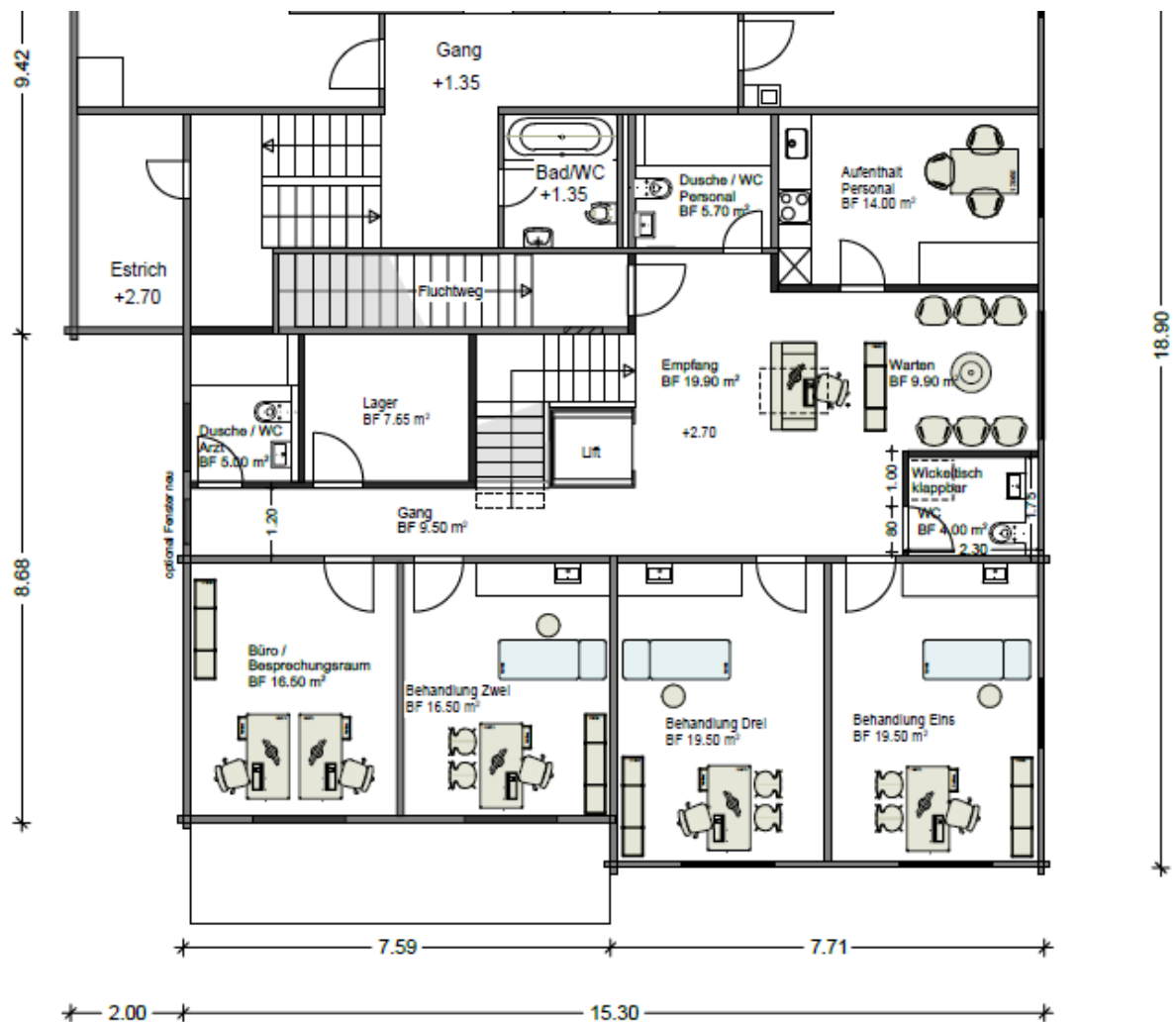
1. Variante Praxis EG

Ein Lösungsansatz besteht darin, nur die bestehende Praxis im Parterre zu kaufen. Anschliessend diese mit Umbauarbeiten umzustrukturieren und zu modernisieren. Bestandteil dieser Umbauarbeiten wäre eventuell auch die Integration einer Apotheke.



2. Variante Praxis EG inkl. OG

Zusätzlich zur bestehenden Praxis könnte das obere Geschoss dazugekauft werden. Durch Modernisierung und Umstrukturierung könnte somit das Angebot an Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie usw.) erweitert werden und eine Gemeinschaftspraxis mit Apotheke gebildet werden.



3. Variante ganze Liegenschaft

Diese Variante bedeutet den Kauf der ganzen Liegenschaft. Nebst der Einzelpraxis oder der Gemeinschaftspraxis, könnte noch die Wohnung im Südteil des Gebäudes erworben werden.

2.5 Möglichkeiten der Führung

Selbständigkeit

Da meistens die finanziellen Mittel für den Kauf einer Arztpraxis nicht vorhanden sind, könnte die Gemeinde Tujetsch die Finanzierung erleichtern (Zuschüsse) oder selber durch den Kauf der Liegenschaft, die Praxis in Miete anbieten. Je weniger finanzielle Risiken der Arzt oder die Ärztin zu tragen sind, desto grösser ist die Attraktivität für die selbständige Führung einer Praxis. Auch erhöht sich dadurch die Chance, eine Nachfolge zu finden.

Je nach Grundsatzentscheid der Gemeinde bezüglich des Kaufs der Liegenschaft, würde ein einzelner Arzt/Ärztin oder eine Ärztegemeinschaft die Mietkosten tragen. Sollte der Interessent oder die Interessenten auch einen Kauf der Liegenschaft ins Auge fassen, könnte die Gemeinde mit einer Bürgschaft oder einem Finanzierungsbeitrag unterstützend helfen.

Betriebsgesellschaft (AG/GmbH) des Arztes, der Ärztin

Seit Inkrafttreten des KVG (Krankenversicherungsgesetz) am 1. Januar 1996 ist es Ärzten, die gemäss ihrem Zulassungsvertrag zulasten der obligatorischen Krankenversicherung praktizieren dürfen, nicht mehr untersagt, sich in einem Anstellungsverhältnis mit einer Gesellschaft zu befinden, welche nicht mit einem Spital gleichgesetzt werden kann. Ärzte dürfen ihre Praxis als GmbH oder AG gründen und betreiben.

Die Anstellung als Arzt/Ärztin durch die eigene Betriebsgesellschaft vermindert das finanzielle Risiko.

Betriebsgesellschaft (AG) der Gemeinde

Es stellt sich die Frage, ob die Gemeinde Tujetsch selbst eine Betriebsgesellschaft (AG) gründen soll, damit der/die praktizierende Arzt/Ärztin oder die Ärztegemeinschaft keine finanziellen Mittel für den Kauf der Praxis oder der Liegenschaft aufzubringen haben und seine/ihre Tätigkeit mittels einer Lohnzahlung als Angestellte/r entschädigt werden.

Für die Gemeinde würden hier die Gründungskosten, die Kosten für den Kauf der Liegenschaft, die Umbaukosten sowie die Betriebskosten anfallen. Diese Lösung schafft einen attraktiveren Arbeitsplatz für einen oder mehrere Ärzte. Somit wäre auch die Weiterführung und Sicherung

der medizinischen Grundversorgung gewährleistet. Die Betriebskosten sind im Anhang 6.2 ersichtlich. Ziel ist es, durch die Praxiserträge die anfallenden Betriebskosten und die Liegenschaftskosten (inkl. Abschreibungen) vollständig zu decken. Ein allfälliger Gewinn würde in der Gesellschaft verbleiben, bis die Höhe der notwendigen Rückstellungen erreicht worden ist. Danach kann der Gewinn an die Gemeinde mittels Dividende ausgeschüttet werden.

Der Gemeinde steht es zu jedem Zeitpunkt frei, die Gesellschaft resp. die Aktien an einen Dritten (in diesem Fall einem Arzt/in oder einer Ärztegemeinschaft) zu verkaufen.

Vorteile Betriebsgesellschaft

Die Vorteile der Führung einer Arztpraxis in der Rechtsform der Aktiengesellschaft oder GmbH sind:

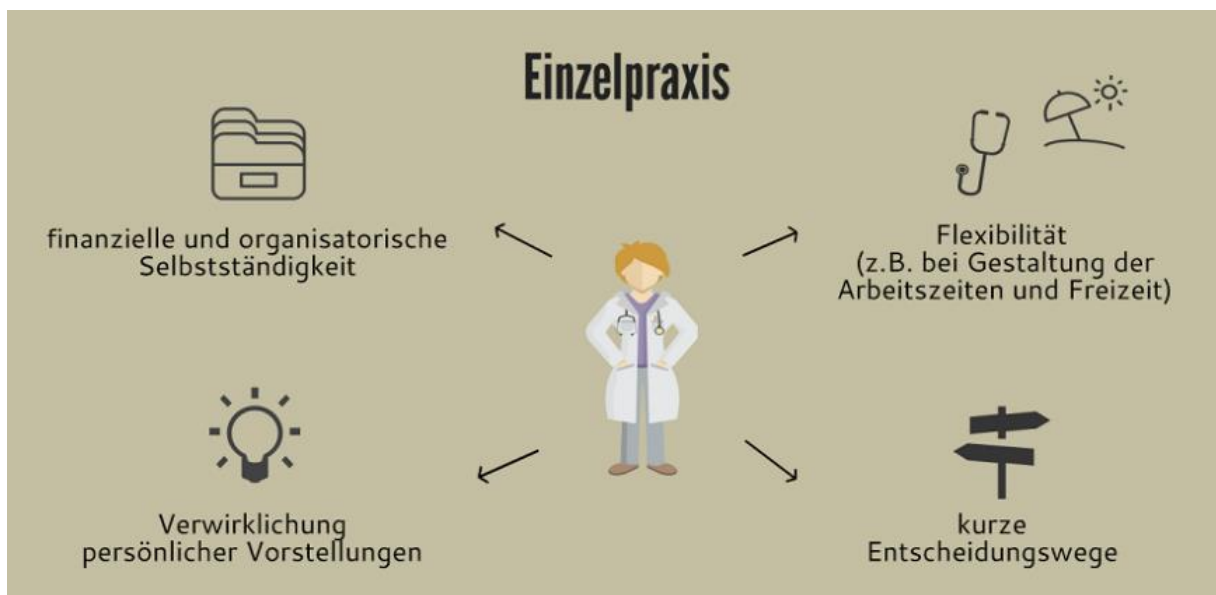
- das finanzielle Risiko kann auf die Höhe des Aktienkapitals beschränkt werden
- der Arzt oder die Ärztin ist im Anstellungsverhältnis tätig und der Brutto- und Nettolohn sowie die Höhe der Abzüge für die Sozialversicherungen sind klar festgelegt
- die Besteuerung der Gesellschaft auf der einen Seite sowie die Besteuerung des Erwerbseinkommens beim Arzt oder bei der Ärztin auf der anderen Seite wird getrennt vorgenommen
- das Geschäfts- und das Privatvermögen sind klar getrennt
- der Verwaltungsrat ist für die strategische Führung der Gesellschaft verantwortlich, während dem die Geschäftsleitung beim angestellten Arzt oder Ärztin liegt. Das bedeutet, dass die Verantwortung in der Führung der Gesellschaft nicht beim Arzt oder bei der Ärztin liegt
- ein Wechsel in der Anstellung ist einfach vorzunehmen, somit auch ein Wegzug aus der Gemeinde

2.6 Möglichkeiten der Nutzung

Einzelpraxis

Nachfolgend werden die Vor- und Nachteile einer Einzelpraxis aufgezeigt. Ein Vorteil ist die unternehmerische Freiheit, die dem Arzt/Ärztin erlaubt, das zu tun, was er gerne tut, ohne jemanden Fragen zu müssen. Der unternehmerische Spielraum ist in der Schweiz im Vergleich mit anderen Ländern noch sehr hoch. Ebenso sieht es mit den Entscheidungsmöglichkeiten aus. Entscheidungen können unbürokratisch, kurzfristig und ohne Rücksprache getroffen werden. Ähnliches gilt für die Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich Praxisführung, Patienten-gut und Dienstleistungen.

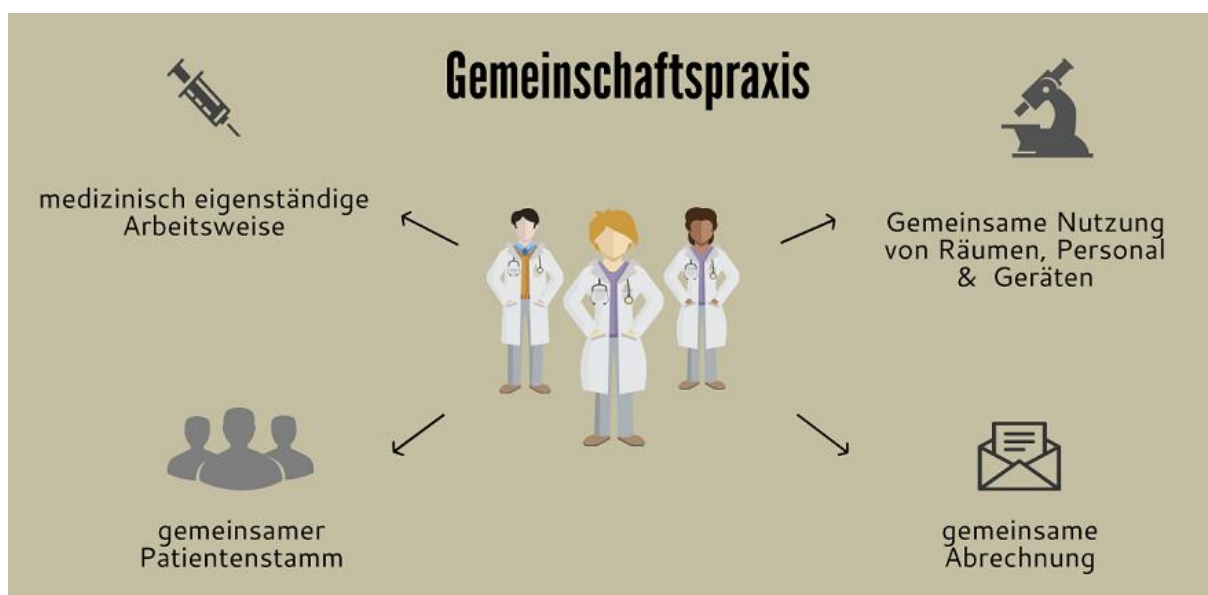
Entsprechende Nachteile müssen allerdings in Kauf genommen werden. Dazu gehört sicherlich die hohe zeitliche Präsenz, die der Arzt/Ärztin in der Einzelpraxis erbringen muss. Im Weiteren ist er ein Alleinkämpfer und hat wenig Austauschmöglichkeiten mit Berufskollegen. Die Verantwortung lastet auf dem einzelnen Unternehmer, denn er ist und bleibt ein Einzelunternehmer. Damit verbunden ist das finanzielle Risiko. Vor allem auch die schwierige Vertretung bei einem Ausfall bei Krankheit oder Unfall ist nicht unerheblich.



Gemeinschaftspraxis

Die Vorteile der Gruppenpraxis liegen unbestritten primär in den fachlichen Synergien. Ein/e Arzt/Ärztin, der sich austauschen kann, hat mehr Möglichkeiten zur beruflichen Verwirklichung und eine grössere medizinische Sicherheit, was dem Patienten zu Gute kommt. Letztlich ist ein gut ausgeruhter Arzt/Ärztin auch ein guter Arzt/Ärztin. Dies spiegelt sich vor allem in der wesentlich höher bemessenen Ferien- und Freizeit in der Gruppenpraxis wider. Bezüglich Rendite und wirtschaftlicher Synergien ist die Gruppenpraxis der Einzelpraxis leicht überlegen. Es lässt sich feststellen, dass die Rendite bei gleichem Aufwand höher ist, aufgrund der erwähnten Synergieeffekte. Das geringe Ausfallrisiko bei Krankheit und Unfall wirkt sich ebenfalls sehr positiv aus sowie auch die Vertretung ist in einer Gruppenpraxis praktisch garantiert.

Obwohl die Vorteile einer Gruppenpraxis überzeugen, stehen diesen auch gewisse Nachteile gegenüber. So können Entscheidungsprozesse langwierig sein und eine Entscheidungsfindung kann sich hinziehen. Kompromisse in der unternehmerischen Freiheit, Reibungsverluste und das unendlich grosse Diskussionspotenzial können unternehmungs-freudige Ärzte so weit einschränken. Ein wesentlicher Punkt ist auch die Verantwortung, die zwar – wo immer möglich – geteilt wird, aber gerade in Personalfragen ist geteilte Verantwortung manchmal sehr hinderlich. Dies führt auch dazu, dass in Gruppenpraxen die Konstanz, wie in Einzelpraxen erwartet und vorausgesetzt, häufig fehlt oder im Verlauf der Zeit grösseren Schwankungen unterworfen ist.



2.7 Raumbedarf

Einzelpraxis

Für eine Einzelpraxis reicht die jetzige Nutzfläche im Parterre aus. Die Räume und die Ausstattung müssten jedoch saniert und modernisiert werden. Die bestehenden Geräte müssten teilweise durch neue ersetzt werden.

Gemeinschaftspraxis

Gemäss der Beurteilung des Grisomed-Ärzteternetzwerks beträgt der Raumbedarf ca. 220 m² (ohne Keller) und sieht folgendermassen aus:

Infrastruktur

Patienten WC behindertengerecht	6 m ²
Personal WC	4 m ²
Personal Garderobe/Umkleideraum	6 m ²
Server/EDV-Raum	4 m ²
Telefon-Arbeitsplatz (schalldicht)	4 m ²
Aufenthaltsraum mit kleiner Küche	12 m ²
Materialraum	10 m ²
Apotheke abschliessbar / temperaturüberwacht/ Kühlschrank	6 m ²
Büro für Verwaltung/Abrechnung/Sitzungen	12 m ²
Wartezimmer mit Kinderecke	14 m ²
Lageraum (Keller)	(16 m ²)

Arbeitsplätze für medizinische Praxisassistentinnen

Empfang	12 m ²
Blutentnahme	6 m ²
Labor	8 m ²
bei eigener Sterilisation ev. zusätzlicher Raumbedarf beachten	4 m ²
Inf./Ueberw./EKG/Kleineingriff/LuFu/Gipsen/Notfall	12 m ²

Diagnostikräume

Röntgen	16 m ²
Ultraschall	12 m ²

Sprechzimmer für die Ärzte

3 Sprechzimmer, unterteilbar bei Bedarf 3x 24 m ²	72 m ²
Total	220 m²

Die Fläche der Arztpraxis im Parterre von 186 m² sowie die Fläche im Obergeschoss von 160 m² ergeben eine Gesamtfläche von 346 m², was völlig ausreicht. Der Betrieb einer Apotheke ist aufgrund Flächenkapazität ohne weiteres möglich.

2.8 Mögliches Angebot

Zielgruppe

Da die Bevölkerung immer älter wird, steigen auch die Bedürfnisse der Patienten. Auch junge Familien klagen über das nicht ausreichende Angebot an medizinischer Versorgung im Zusammenhang mit Schwangerschaften und Kinder. Wichtige Zielgruppen sind deshalb besonders ältere Menschen wie auch junge Familien mit Kleinkindern.

Das Angebot der Praxis muss nach den Bedürfnissen der Einheimischen und unter Berücksichtigung der Feriengäste in den Hochsaisons im Sommer wie im Winter ausgearbeitet werden.

Angebot Einzelpraxis

Bezugnehmend auf die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Tujetsch, würde die Praxis, wie bis anhin, mit einem Arzt oder einer Ärztin ausreichen. Vorausgesetzt, diese wird modernisiert und auf dem neusten Stand gebracht. Das Angebot der medizinischen Versorgung könnte jedoch nicht erweitert werden. Die Integration einer Apotheke wäre, aus finanzieller Sicht, jedoch notwendig.

Angebot Gemeinschaftspraxis

Durch den zweigeschossigen Ausbau der Praxis würden sich viele neue Möglichkeiten für die Erweiterung des Angebotes anbieten. Das bestehende Angebot könnte durch folgende Versorgung und Untersuchungen erweitert werden:

- Laboruntersuchungen (eigenes Labor)
- Röntgenuntersuchungen (digitales Röntgen)
- kinderärztliche Untersuchungen von Säuglingen und Kleinkindern
- Kinder-Impfungen
- Ultraschalluntersuchungen
- eigene Apotheke
- gynäkologische Untersuchung (keine Schwangerschaftsbetreuung)
- Fahreignungsuntersuchungen
- Hausbesuche
- Betreuung im Alters- und Pflegeheim
- Alternativmedizin

Kooperationen

Um den Anforderungen einer modernen Dienstleistungsgesellschaft im Gesundheitswesen gerecht zu werden, ist es als Praxis wichtig, sich für Kooperationen zu öffnen und ihre Tätigkeiten zu vernetzen.

Für die Praxis in Sedrun könnten folgende Kooperationen in Betracht gezogen werden:

- Ärzte in Disentis
- Apotheke Disentis
- Einheimische Physiotherapeuten
- Einheimische alternativ Therapeuten wie z.B. Osteopathie oder Naturheilkunde
- Kinderärzte in Ilanz
- Spitex

2.9 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage

Im medizinischen Alltag müssen zahlreiche Entscheidungen getroffen werden, die auf einer Abwägung verschiedener, sich teilweise entgegenstehender Interessen oder Ziele beruhen.

Während in einigen Situationen dem Arzt oder der Ärztin ein weites Ermessen eingeräumt wird, sind in anderen Fällen Rechtsnormen vorhanden, die die Entscheidung vorgeben oder zumindest wesentlich steuern. Gewisse Entscheidungen von grosser Tragweite sollen und können weder ausschliesslich von den Betroffenen selbst noch von den beteiligten Medizinalpersonen getroffen werden. Hinzu kommt, dass gerade das Medizinrecht einen Lebensbereich betrifft, der in der Bevölkerung mit einer erhöhten Sensibilität wahrgenommen wird. Die zugrunde liegenden ethischen und gesellschaftspolitischen Fragen sind umstritten; gleichzeitig stehen zentrale Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit oder persönliche Freiheit auf dem Spiel.

Die Schwierigkeit besteht nun allerdings darin, dass Rechtsnormen das Gleichgewicht suchen müssen zwischen abstrakten Regeln und Entscheidungen von Einzelfällen mit ihren jeweiligen Besonderheiten. Der Gesetzgeber muss sich auf den Erlass von allgemeinen Normen beschränken und darauf vertrauen, dass die Behörden und Bürger die Normen im Einzelfall angemessen umsetzen.

Stufen des Rechts

Die gesetzlichen Regelungen sind hierarchisch aufgebaut und werden meist konkreter, je weiter unten sie in der Hierarchie eingereiht sind.

Auf der obersten Stufe steht in der Schweiz das Verfassungsrecht, d.h. die Bundesverfassung und in den Kantonen die Kantonsverfassungen. Auch wenn es sich dabei meist nur um relativ allgemein gehaltene Bestimmungen handelt, bilden diese die Basis und den Ausgangspunkt für die gesamte Rechtsordnung.

Auf der nächsttieferen Stufe des Gesetzesrechts findet sich eine Reihe von Spezialgesetzen. Die gesetzlichen Regelungen werden durch eine Vielzahl von verbindlichen eidgenössischen und kantonalen Verordnungen weiter konkretisiert und ausgeführt.

«Soft Law»

In der Medizin hat neben den rechtlich verbindlichen Regelungen auch das sogenannte «soft law» eine grosse Bedeutung. Darunter versteht man nichtstaatliche Regeln. Sie binden zwar den staatlichen Richter nicht; in der Praxis können sie aber starken Einfluss auf Rechtsprechung und Gesetzgebung haben.

Im Medizinrecht ist vor allem das Standesrecht wichtig: In der Schweiz gehört der überwiegende Teil der Ärzteschaft der Berufsorganisation FMH (Deutsch: Vereinigung schweizerischer Fachärzte) an. Diese hat 1997 eine Standesordnung erlassen, in der viele Grundsätze der ärztlichen Tätigkeit geregelt werden, wenn auch meist nur in allgemeiner Form. Auch die medizin-ethischen Richtlinien der Schweizerischen Akademie der Medizinischen Wissenschaften (SAMW) sind von grosser Bedeutung.

Rahmenbedingungen der ärztlichen Tätigkeit

Das Medizinalberufegesetz (MedBG) bildet die Grundlage für die Aus-, Weiter- und Fortbildung von Ärztinnen. Es regelt auch die Berufsausübung in der Schweiz und die Führung des Medizinalberuferegisters (MedReg).

Aus-, Weiter- und Fortbildung

Wer in der Schweiz Medizin studieren möchte, kann das im Bologna-System aufgebaute sechsjährige Bachelor-/Masterstudium an den sechs Medizinischen Fakultäten Basel, Bern, Fribourg, Genf, Lausanne oder Zürich absolvieren. An verschiedenen Fakultäten müssen Bewerberinnen vorgängig einen Eignungstest bestehen (Numerus clausus). Wer das Studium mit dem Master of Medicine (MMed) abschliesst und die eidgenössische Prüfung besteht, erhält das

eidgenössische Arzt diplom. Das Arzt diplom berechtigt allerdings nur zur unselbstständigen Tätigkeit unter Aufsicht.

Nach Erwerb des eidgenössischen Arzt diploms beginnt die Phase der Weiterbildung, die mit einem eidgenössischen Weiterbildungstitel abgeschlossen wird. Ein Weiterbildungstitel ist Voraussetzung für die privatwirtschaftliche Berufsausübung in eigener fachlicher Verantwortung, z.B. für die Eröffnung einer Arztpraxis.

Ausländische Ärztinnen, die in der Schweiz einen eidgenössischen Facharzt titel erwerben möchten, müssen sich in jedem Fall über ein von der MEBEKO formell anerkanntes ausländisches Arzt diplom ausweisen oder gegebenenfalls das eidgenössische Staatsexamen absolvieren.

Das MedBG verlangt von jedem Inhaber eines Weiterbildungstitels, dass er sich während seiner ärztlichen Berufstätigkeit permanent fortbildet. Aufsichtsbehörde für die Kontrolle der Fortbildung ist die kantonale Gesundheitsdirektion. Eine Verletzung dieser Berufspflicht kann einen Verweis oder eine Busse nach sich ziehen. Daneben müssen Ärzte/Ärztinnen auch im Rahmen von TARMED für die sogenannten Besitzstandspositionen eine entsprechende Fortbildung nachweisen, damit die Krankenversicherer ihrer diesbezüglichen Leistungspflicht nachkommen.

Medizinalberuferegister (MedReg) Aufgrund des revidierten Medizinalberufegesetzes müssen bis Ende 2019 sämtliche in der Schweiz tätigen Angehörigen von Medizinalberufen im Medizinalberuferegister (MedReg) eingetragen sein.

Berufsausübung und Kassenzulassung

Ab Inkraftsetzung des Medizinalberufegesetz (MedBG) dürfen Ärzte ihren Beruf in der Schweiz nur noch dann ausüben, wenn sie ihr Diplom überprüfen und im öffentlichen Medizinalberuferegister (MedReg) eintragen lassen. Zudem müssen alle berufstätigen Ärzte/Ärztinnen über die für die Berufsausübung notwendigen Sprachkenntnisse verfügen.

Das MedBG verlangt als Voraussetzungen für die Bewilligung zur privatwirtschaftlichen ärztlichen Tätigkeit in eigener fachlicher Verantwortung kumulativ:

- ein eidgenössisches oder anerkanntes ausländisches Arztdiplom
- einen eidgenössischen Weiterbildungstitel oder anerkannten ausländischen Weiterbildungstitel
- Vertrauenswürdigkeit sowie physische und psychische Gewähr für eine einwandfreie Berufsausübung
- notwendige Kenntnisse einer Amtssprache des Kantons, für welchen die Bewilligung beantragt wird.

Wer diese gesamtschweizerisch festgelegten Voraussetzungen erfüllt, hat einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der kantonalen Berufsausübungsbewilligung. Weitere fachliche Qualifikationen dürfen die Kantone, welche die ärztliche Berufsausübung beaufsichtigen, nicht fordern.

Sozial- und Privatversicherungen

Der Beitritt zu Sozialversicherungen ist obligatorisch, weshalb Leistungen und Prämien gesetzlich festgelegt werden. Im Gegensatz dazu besteht bei den Privatversicherungen Vertragsfreiheit.

2.10 Kennzahlen

Entscheidungsgrundlagen

Als Entscheidungsgrundlage dienen die Kennzahlen der Praxis von Dr. med. Andreas Fischbacher. Folgende Unterlagen fungieren als Informationsgrundlage:

- Bilanz und Erfolgsrechnung
- Plan-Erfolgsrechnung
- Liegenschaftsschätzungen

Bilanz und Erfolgsrechnung

Damit die Ertrags- sowie die Aufwandseite der Praxis detailliert analysiert und beurteilt werden kann, wurden die Erfolgsrechnungen der letzten 5 Jahre eingefordert. Die Umsatzzahlen sowie die Betriebskosten konnten analysiert und in die Plan-Erfolgsrechnung einfließen.

Dr. med. Andreas Fischbacher hat sich bereit erklärt, die ausführliche Bilanz und Erfolgsrechnung zu gegebener Zeit den Interessenten zur Verfügung zu stellen.

Plan-Erfolgsrechnung

Dr. med. Andreas Fischbacher hat der Gemeinde die Umsatzzahlen sowie auch die prozentualen Anteile der Kosten angegeben, so dass eine Plan-Erfolgsrechnung erstellt werden konnte. Die Übersicht der Plan-Erfolgsrechnung gibt die Planzahlen für eine Einzelpraxis und für eine Gruppenpraxis wieder, wobei noch unterschieden wird, ob die Praxis gemietet oder gekauft wird. Schlussendlich wird auch noch die Variante aufgezeigt, wenn die Gemeinde die Liegenschaft selber kauft und die Praxis selber betreibt. In diesem Fall wird der Arzt/Ärztin oder werden die Ärzte angestellt.

Die Plan-Erfolgsrechnung ist unter Ziffer 6.2 auf Seite 30 ersichtlich.

Praxisbewertung

Die Bewertung der Liegenschaft ist aufgrund von betriebswirtschaftlichen und aktuell anerkannten branchenspezifischen Bewertungsmethoden vorgenommen worden.

Die Liegenschaftsbewertung ist in einem gesonderten Bericht verfasst worden und bildet ein integrierender Bestandteil dieses Konzeptes.

2.11 Investitionsvolumen

Kauf Erdgeschoss

Der Kaufpreis für das Erdgeschoss (Praxis) mit 186 m² inkl. den zugehörenden 5 Parkplätzen wurde von Herrn Dr. med. Andreas Fischbacher mit CHF 600'000.00 veranschlagt. Die Umbaukosten betragen geschätzt CHF 400'000.00. Insgesamt muss mit einem Investitionsvolumen im Parterre von rund CHF 1'000'000.00 gerechnet werden.

Kauf Obergeschoss

Das Obergeschoss mit 160 m² und einem Parkplatz steht für CHF 390'000.00 zum Kauf. Die in diesem Geschoss vorzunehmenden Umbaukosten betragen geschätzt CHF 300'000.00. Somit entstehen zusätzliche Kosten von CHF 690'000.00.

Kauf 6.5-Zimmer-Wohnung	Die grosszügige 6.5-Zimmerwohnung mit 228 m ² inkl. Keller, Bastelraum, Studio (47 m ²) und einem Parkplatz wurde mit einem Kaufpreis von CHF 1'000'000.00 offeriert.
Kauf Garagen	Die zwei Garagen können für CHF 50'000.00 gekauft werden.
Ganze Liegenschaft	Der Kaufpreis für die ganze Liegenschaft ohne den Umbau und die Neuanschaffungen beträgt gemäss Offerte CHF 2'040'000.00.
Umbau Erdgeschoss	Die Kosten für den Umbau im Erdgeschoss belaufen sich geschätzt auf rund CHF 400'000.00.
Umbau Obergeschoss	Die Kosten für den Umbau im Obergeschoss belaufen sich geschätzt auf rund CHF 300'000.00.
Geräte Kauf oder Leasing	Der Leasing-Boom in der Medizinaltechnik kommt nicht von ungefähr. Technologie ist im Gesundheitswesen zum Erfolgsfaktor geworden und die Digitalisierung durchdringt den Praxisalltag mehr und mehr. Der Fortschritt im Bereich Medizinaltechnik ist so rasant, dass sich ein Kauf in vielen Fällen nicht lohnt, weil die Systeme technisch vielfach längst überholt sind, bis sie sich amortisiert haben. Beim Leasing hingegen muss man sich nur mittelfristig an ein Gerät binden: In der Regel betragen die Vertragslaufzeiten bei Medizinaltechnik drei bis sechs Jahre. Medizinische Geräte sind für das Investitionsgüterleasing prädestiniert, weil sie meist sehr teuer sind und einen hohen Wiederverkaufswert haben: Magnetresonanz- und Computertomografen belegen mit sechs oder gar siebenstelligen Neupreisen das obere Ende der Preisskala. Mithilfe von Leasing können Gruppenpraxen solche Geräte, die lange Zeit Spitälern vorbehalten waren, gemeinsam rentabel betreiben. Allerdings sollten Gruppenpraxen bzw. die Betriebsgesellschaften, die vielfach deren Infrastruktur bereitstellen, stets überprüfen, ob der Leasingvertrag auch wirklich mehrere Nutzer oder eine allfällige Weiterverleihung an andere Ärzte zulässt.

2.12 Finanzierung

Kauf Liegenschaft durch Arzt/Ärztin oder Ärztegemeinschaft

Der Kauf der Liegenschaft würde sich durch 40% Eigenkapital und 60% Fremdkapital finanzieren lassen. Ob ein einzelner Arzt/Ärztin oder eine Ärztegemeinschaft die finanziellen Mittel aufbringen kann/können ist fraglich. Der momentane Hypothekarzins würde bestimmt kein Problem darstellen. Hier stellt sich auch die Frage ob nur das Erdgeschoss (Praxis) erworben oder gleich der obere Stock mitgekauft wird.

Die Miete einer Praxis wäre für den Arzt, die Ärztin oder Ärzte bestimmt attraktiver.

Kauf durch die Gemeinde

Der Kauf des Erdgeschosses sowie des Obergeschosses für den Betrieb einer Gemeinschaftspraxis sollte für die Gemeinde keine finanziellen Probleme darstellen. Durch die Mieteinnahmen können die Kosten ohne weiteres gedeckt werden.

Auch der Kauf der 6.5-Zimmer-Wohnung wäre begrüssenswert. So könnte die Gemeinde diese Wohnung an Einheimische Familien vermieten. Diese Wohnungen ist sehr gefragt, da es in der Gemeinde sehr wenige so grosse Wohnungen hat.

2.13 Terminplanung

Grobplanung

Grundsatzentscheid des Gemeinderats	1. Quartal 2021
Suche eines Arztes/Ärztin/Ärzte	ab 2. Quartal 2021
Absichtserklärung des Arztes/Ärztin/Ärzte	bis Ende 4. Quartal 2021
Kauf der Liegenschaft	1. Quartal 2022
Umbauarbeiten	1. / 2. Quartal 2022
Inbetriebnahme	3. Quartal 2022

Der Schlusssentscheid der Gemeinde (Gemeindeversammlung) ist im 1. Quartal 2022 geplant. Es ist vorgesehen, dass der Kredit für den Kauf, den Umbau sowie für die Anschaffungen von der Gemeindeversammlung erteilt wird, so dass der Gemeindevorstand danach unverzüglich das Vorhaben umsetzen kann.

3. Ziele

3.1 Weiterführung der Arztpraxis

Weiterführung der Praxis

Die Schliessung der Arztpraxis in der Gemeinde Tujetsch steht ausser Frage. Die Gemeinde Tujetsch will die Weiterführung der Arztpraxis auf jeden Fall gewährleisten.

3.2 Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung

Sicherstellung der Grundversorgung

Durch die Mithilfe bei der Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und des Umbaus durch die Gemeinde Tujetsch, wird die Sicherstellung der Weiterführung der Praxis ermöglicht. Die Bereitstellung der Grundversorgung durch eine geordnete Nachfolgeregelung soll deshalb sichergestellt werden. Nötigenfalls soll die Gemeinde die Arztpraxis selber mittels einer Betriebsgesellschaft in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft führen.

4. Massnahmen für die Nachfolgesicherung

4.1 Genehmigung Realisationskonzept durch den Gemeindevorstand

Grundsatzentscheid und Genehmigung

Der Gemeindevorstand wird aufgrund des Realisationskonzeptes den Grundsatzentscheid über das weitere Vorgehen fällen und dem Gemeinderat seinerseits zur Genehmigung unterbreiten. Dieser Entscheid ist im Januar 2021 vorgesehen.

4.2 Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung

Gemeinderat und Gemeindeversammlung

Sobald der Gemeindevorstand das Realisationskonzept genehmigt und einen Entscheid über den Kauf und den Betrieb der Praxis gefällt hat, werden diese dem Gemeinderat zur gegebenen Zeit vorgelegt

4.3 Nachfolgesuche

Gemeinde

Die intensive Nachfolgesuche soll im April 2021 starten. In Fachzeitschriften und Webportalen können dann Stelleninserate geschaltet werden. Wichtig ist hier die enge Zusammenarbeit mit Fachpersonen und der Grisomed Ärztenetzwerk Graubünden.

Grisomed Ärztenetzwerk GR

Das Grisomed Ärztenetzwerk Graubünden wird in diesem Zusammenhang die wichtigste Ansprechstelle sein. Dieses verfügt über die notwendigen Kontakte und Plattformen.

FMH Services

FMH Services bietet im Schweizer Gesundheitswesen das umfassendste Dienstleistungsangebot für den unternehmerischen und administrativen Alltag. Die Organisation berät, unterstützt und entlastet Ärztinnen und Ärzte sowie weitere medizinische Fachpersonen und Institutionen. FMH Services ist zudem der führende Partner, wenn es

um den Kauf, die Gründung, Führung und Übergabe einer Arztpraxis geht.

Swiss Medical Forum

Das «Swiss Medical Forum» ist das offizielle Fortbildungsorgan der Verbindung der Schweizer Ärztinnen und Ärzte (FMH) sowie der Schweizerischen Gesellschaft für Allgemeine Innere Medizin (SGAIM). Es ist die meistgelesene Fortbildungszeitschrift in der Schweiz. Ein Inserat in der Fachzeitschrift sowie auch eine Werbeanzeige auf hätten eine enorme Reichweite.

Andere

Im Web finden sich noch unzählige Portale für das Ausschreiben von offenen Stellen als Hausarzt/Hausärztin. Nachfolgend eine kleine Auflistung:

www.doctorjobs.ch
www.aerzte-job.ch
www.praktischarzt.ch
www.medicus.ch
www.jobscout24.ch
www.jobs.ch

4.4 Absichtserklärung Interessenten

Absichtserklärung

Ist ein/e Nachfolger/in gefunden, wird in unserem Fall eine Absichtserklärung unterzeichnet. Darin verpflichten sich der Arzt/Ärztin/Ärzte, die Praxis zu führen, sobald die Gemeinde den Kauf und den Umbau vorgenommen hat. Es steht ausser Frage, dass ein gewisses Restrisiko besteht, dass die Absichtserklärung nicht eingehalten wird oder eingehalten werden kann (z.B. beim Tod des Vertragspartners). Um das Risiko zu minimieren, sollte angestrebt werden, die Absichtserklärung mit einer Ärztegemeinschaft abzuschliessen.

5. Massnahmen Kauf, Umbau und Betrieb

5.1 Kauf der Liegenschaft

Kauf der Liegenschaft

Nach dem positiven Entscheid durch die Gemeindeversammlung und bei Vorliegen einer Absichtserklärung kann der Gemeindevorstand den Kauf der Liegenschaft vornehmen.

5.2 Detailplanung

Planung

Die Detailplanung kann erst nach den Grundsatzentscheid der Gemeindeversammlung erfolgen.

5.3 Umbau

Umbauarbeiten

Da die bestehende Praxis in die Jahre gekommen ist, ist ein Umbau unumgänglich. In welchem Ausmass dies zu erfolgen hat, kann erst nach erfolgter Prüfung bestimmt werden. Auch die Kosten für den Umbau können zurzeit nur grob geschätzt werden.

5.4 Inbetriebnahmen / Vereinbarung

Inbetriebnahme

Die Inbetriebnahme muss bis zum 3. Quartal 2022 erfolgen. Dr. med. Andreas Fischbacher hat mündlich zugesichert betreffend den Zeitpunkt der Übergabe flexibel zu sein.

5.5 Kommunikation Angebot

Allgemein

Über die Massnahmen betreffend die Kommunikation des Angebotes wird zu einem späteren Zeitpunkt zu befinden sein.

6. Anhang

6.1 Kennzahlen der Liegenschaft

6.2 Plan-Erfolgsrechnung

6.3 Finanzierungsmodell

6.4 Schätzungseröffnung der Liegenschaft

6.5 Verkehrswertberechnung der Liegenschaft

6.6 Planunterlagen Umbau

6.7 Fotos der Liegenschaft

6.1 Kennzahlen der Liegenschaft

Kennzahlen der Liegenschaft in CHF

Verkehrswert der Liegenschaft gemäss Schätzungseröffnung	1'830'000
Kaufpreis der ganzen Liegenschaft (Angebot Dr. med. Fischbacher)	2'040'000
- Kaufpreis Erdgeschoss (Praxis) inkl. 5 PP	600'000
- Kaufpreis Obergeschoss inkl. PP	390'000
- Kauf Wohnung inkl. Nebenräume und 1 PP	1'000'000
- Kauf Garagen	50'000
Kaufpreis Inventar und Warenvorräte (Angaben Dr. med. Fischbacher)	65'000
Kaufpreis Inventar Praxis	35'000
Kaufpreis Warenvorräte	30'000
Finanzierung eines Kaufes durch Arzt/Ärzte	
Finanzierung Erdgeschoss (Praxis)	600'000
60% Fremdkapital	360'000
40% Eigenkapital	240'000
Finanzierung Obergeschoss	390'000
60% Fremdkapital	234'000
40% Eigenkapital	156'000
Umbaukosten (geschätzt)	700'000
Kosten Umbau Erdgeschoss	400'000
Kosten Umbau Obergeschoss	300'000

6.2 Plan-Erfolgsrechnung

Plan-Erfolgsrechnung in CHF

		Variante 1 Praxis mit 1 Arzt kauft Praxis	Variante 2 Praxis mit 1 Arzt mietet Praxis	Variante 3 Praxis mit Ärzte- gemeinschaft kaufen Praxis	Variante 4 Praxis mit Ärzte- gemeinschaft mieten Praxis	Variante 5 Betriebsgesellschaft Arzt/Ärzte kaufen Praxis	Variante 6 Betriebsgesellschaft Arzt/Ärzte mieten Praxis	Variante 7 Betriebsgesellschaft der Gemeinde Anstellung der Ärzte
Tätigkeit als Selbständigerwerbender		x	x	x	x			
Tätigkeit als Angestellter						x	x	x
Liegenschaft im Eigenbesitz		x		x		x		
Liegenschaft in Miete			x		x		x	
Bruttoergebnis (Bruttogewinn)	72%	430'000	430'000	530'000	530'000	530'000	530'000	530'000
Bruttolöhne Ärzte	25%	0	0	0	0	-250'000	-250'000	-250'000
Sozialversicherungen Ärzte	17%	0	0	0	0	-42'500	-42'500	-42'500
Bruttolöhne MitarbeiterInnen	27%	-108'000	-108'000	-135'000	-135'000	-135'000	-135'000	-135'000
Sozialversicherungen MitarbeiterInnen	17%	-18'360	-18'360	-22'950	-22'950	-22'950	-22'950	-22'950
Mietaufwand	2400	0	-28'800	0	-28'800	0	-28'800	0
Mietertrag bei Untervermietung 1. OG (Physiotherapeut)	1200	14'400	14'400	14'400	14'400	14'400	14'400	14'400
Unterhalt Liegenschaft		-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz, Leasing		-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Fahrzeug- und Transportaufwand		-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen		-7'500	-7'500	-7'500	-7'500	-7'500	-7'500	-7'500
Energie- und Entsorgungsaufwand		-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Verwaltungs- und Informatikaufwand		-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Werbeaufwand		-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000
Übriger Betriebsaufwand		-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Zinsaufwand (Hypothekarzinsen)	1.2%	-7'128	0	-7'128	0	-7'128	0	-7'128
Zinsertrag		0	0	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis		262'412	240'740	330'822	309'150	38'322	16'650	38'322
Abschreibungen Liegenschaft (50 Jahre)	2%	-33'800	0	-33'800	0	-33'800	0	-33'800
Abschreibungen Maschinen, Möbel (10 Jahre)	10%	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500	-3'500
Steueraufwand	18%	0	0	0	0	-184	-2'367	-184
Unternehmensgewinn/-verlust		225'112	237'240	293'522	305'650	838	10'783	838
Abschreibungen Liegenschaft		33'800	0	33'800	0	33'800	0	33'800
Abschreibungen Maschinen, Möbel		3'500	3'500	3'500	3'500	3'500	3'500	3'500
Investitionen in der Liegenschaft		-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Investitionen in Maschinen und Geräte		-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Amortisation der Hypothekarschuld	1%	-5'940	0	-5'940	0	-5'940	0	-5'940
Free Cash flow		241'472	225'740	309'882	294'150	17'198	-717	17'198
Nettoeinnahmen Arzt		241'472	225'740	309'882	294'150	207'500	207'500	207'500
Sozialversicherungen Selbständigerwerbender (AHV usw.)	15%	-33'767	-35'586	-44'028	-45'848			
Steuern Selbständigerwerbender / Steuern Anstellung	13%	-24'875	-26'215	-32'434	-33'774	-26'975	-26'975	-26'975
Free Cash flow		182'830	163'939	233'420	214'528	180'525	180'525	180'525

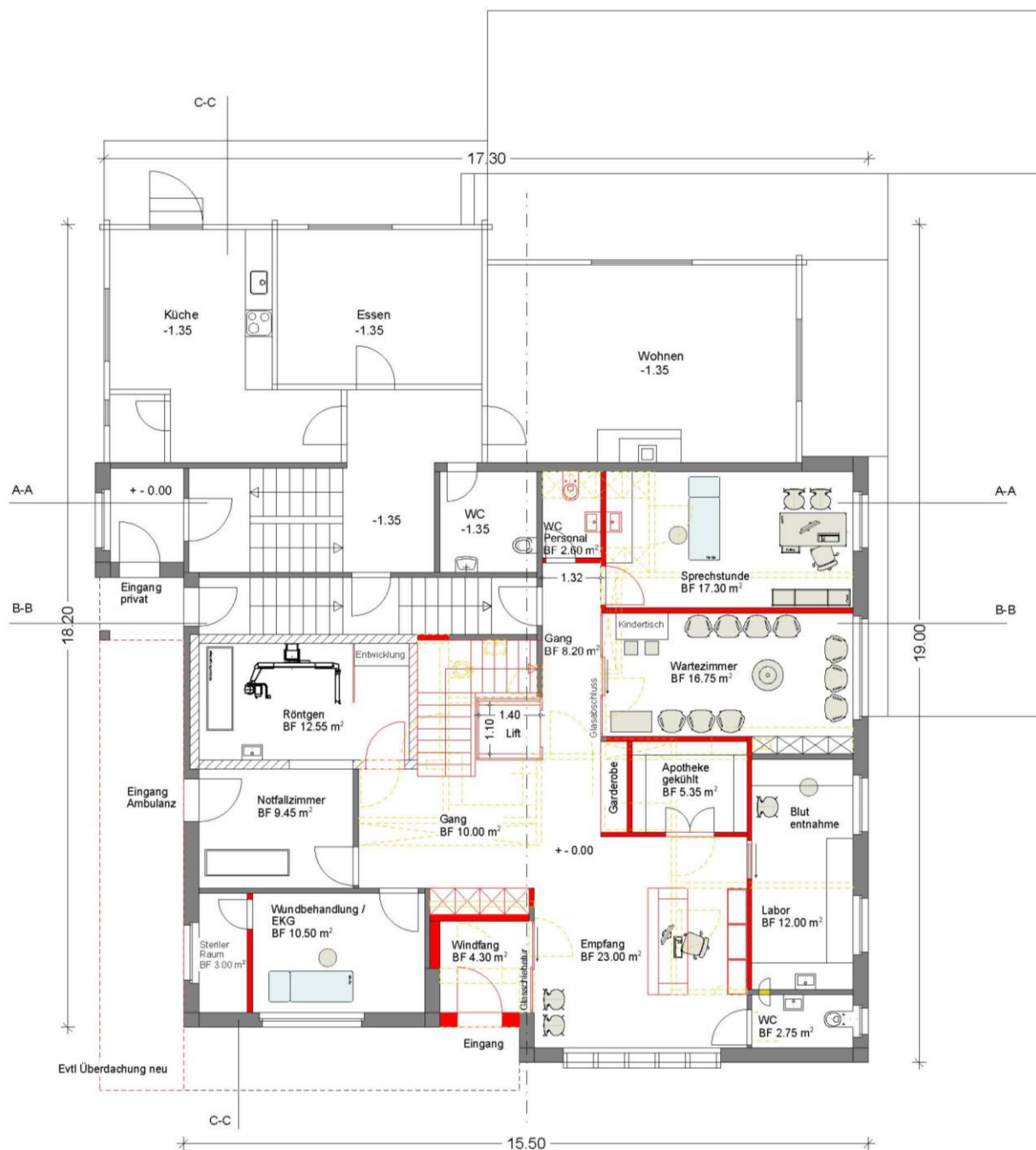
6.3 Finanzierungsmodell

Eigenkapitalbedarf in CHF

		Variante 1 Praxis mit 1 Arzt kauft Praxis	Variante 2 Praxis mit 1 Arzt mietet Praxis	Variante 3 Praxis mit Ärzte- gemeinschaft kaufen Praxis	Variante 4 Praxis mit Ärzte- gemeinschaft mieten Praxis	Variante 5 Betriebsgesellschaft Arzt/Ärzte kaufen Praxis	Variante 6 Betriebsgesellschaft Arzt/Ärzte mieten Praxis	Variante 7 Betriebsgesellschaft der Gemeinde Anstellung der Ärzte
Tätigkeit als Selbständigerwerbender		x	x	x	x			
Tätigkeit als Angestellter						x	x	x
Liegenschaft im Eigenbesitz		x		x		x		
Liegenschaft in Miete			x		x		x	
Kaufpreis der Praxis UG + 1. OG		990'000	0	990'000		990'000		990'000
Umbaukosten der Praxis UG + 1. OG		700'000	0	700'000		700'000		700'000
Anschaffungen Geräte usw.		35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000
Diverses		0	0	0	0	0	0	0
Total Investitionen		1'725'000	35'000	1'725'000	35'000	1'725'000	35'000	1'725'000
Fremdkapital auf Liegenschaft	60%	1'410'000	0	1'410'000	0	1'410'000	0	0
Zuschüsse Gemeinde (nicht zurückzahlbar)	10%	141'000	0	141'000	0	141'000	0	0
Eigenkapitalbedarf		174'000	35'000	174'000	35'000	174'000	35'000	1'725'000
Investitionsdarlehen (Geräte) durch die Gemeinde	50%	17'500	17'500	17'500	17'500	17'500	17'500	0
Eigenkapitalbedarf netto		156'500	17'500	156'500	17'500	156'500	17'500	1'725'000

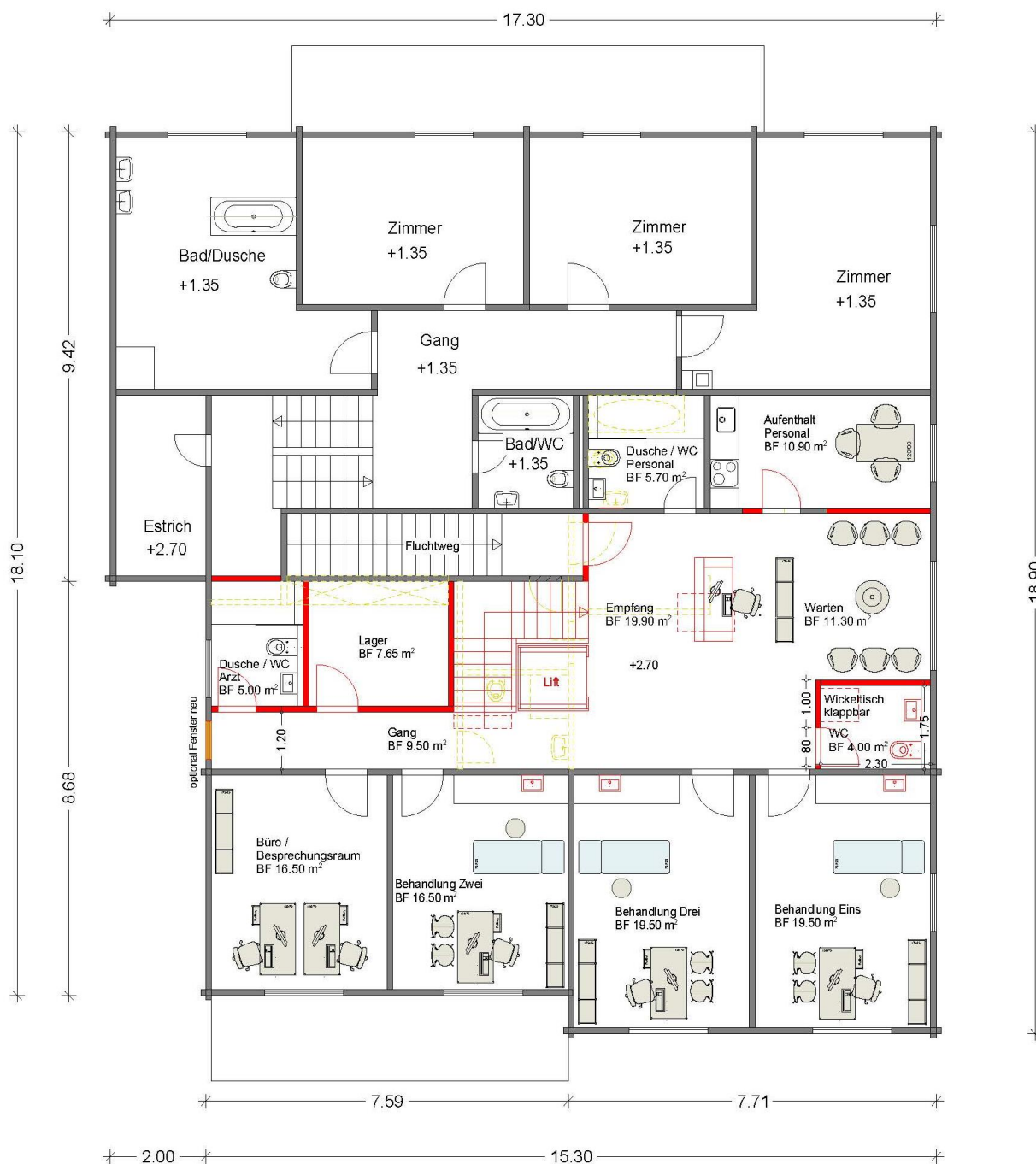
6.4 Schätzung der Liegenschaft

6.6 Planunterlagen Umbau



Erdgeschoss

Obergeschoss



6.7 Fotos der Liegenschaft

Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd



