Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-138/2020

Fachbereich: Stabsstelle Recht und Wirtschaft

| Beratungsfolge | Termin |
|-----------------------------|------------|
| Magistrat | 03.09.2020 |
| BPUS | 07.09.2020 |
| HAFI | 08.09.2020 |
| Stadtverordnetenversammlung | 10.09.2020 |

Angebot über den Kauf des ehemaligen Klinikareals an der Melsunger Straße – Ausgangslage und nächste Schritte

a) Erläuterung:

Mit notariellem Angebot vom 02.07.2020 hat die Asklepios Schwalm-Eder-Kliniken GmbH der Stadt den Kauf der Flächen des ehemaligen Kreiskrankenhauses, wie sie stehen und liegen (mit allen Aufbauten) für einen Euro zum Kauf angeboten. Das Angebot ist einseitig bindend und bis zum 31.05.2021 befristet.

Mit dem Angebot erhält die Stadt innerhalb der Frist den sicheren Zugriff auf das Areal und somit die Möglichkeit, dessen Entwicklung eigenhändig zu gestalten.

I. IST-Stand des Areals:

Im September 2010 wird der Klinikbetrieb eingestellt. Seitdem ist das Areal ungenutzt und der Zustand von Außenanlage und Gebäuden verschlechtert sich stetig, dies insbesondere auch durch regelmäßigen Vandalismus. Ansätze zur Fortnutzung des Areals im aktuellen Bestand haben sich nicht realisiert.

Bauplanungsrecht

Das ehemalige Krankenhausareal wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet -Krankenhausdargestellt. Die östlich des Krankenhausareals liegenden Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen dargestellt (siehe Anlage 1, Ausschnitt Flächennutzungsplan). Der Bebauungsplan (Nr. 13/1-1) bestimmt das Areal als Sondergebiet -Klinikgelände-, womit aktuell ausschließlich eine Nutzung für eine Klinik zulässig ist. Im südwestlichen Bereich des Areals wurden PKW-Stellplätze ausgewiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.11.2016 einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans (siehe Anlage 2, Aufstellungsbeschluss B-Plan) gefasst. Damit soll das Krankenhausareal (siehe Anlage 3, Flächen Kaufangebot), einschließlich der unmittelbar angrenzenden östlichen Flächen (siehe Anlage 4, Erweiterungsflächen Aufstellungsbeschluss), als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Bausubstanz

Das Angebot bezieht sich auf die Grundstücke: Flur 5, Flurstücke 68/1, 67, 66, 63/2, 86/1, 62 und 65/2 (siehe Anlage 3, Flächen Kaufangebot). Die Flurstücke 67/0 und 66/0 sind mit dem ehemaligen Schwesternwohnheim II, sowie Garagen und PKW-Stellplätze bebaut. Das angrenzende Flurstück 63/2 ist mit dem ehemaligen Schwesternwohnheim I, PKW-Stellplätzen, dem Behandlungstrakt und dem Bettenhaus bebaut. Der angebaute OP-Trakt liegt auf den (siehe 5, Übersichtsplan Flurstücken 86/1 und 62 Anlage ehem. Krankenhaus). Das Areal gliedert sich aktuell somit in drei Abschnitte. Den westlich des Bettenhauses gelegenen Abschnitt, der mit einigen flacheren Gebäuden und Parkplätzen bestückt und durch die südlich gelegene Seniorenresidenz geprägt ist. Als weiteren Abschnitt das zentrale Bettenhaus, das für die gesamte Kernstadt optisch prägend ist und als dritten Abschnitt den östlich des Bettenhauses gelegenen Bereich, der fast unbebaut ist.

Erschließung

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Verkehr, Internet) ist auf die Nutzung als Krankenhaus ausgelegt und in Teilen veraltet.

II. Ausblick:

Bauplanungsrecht

Mit dem Regierungspräsidium Kassel ist in eine Abstimmung über die bauplanungsrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten des Krankenhausareals und der angrenzenden Grundstücke einzutreten.

Bausubstanz

Das Kostenrisiko der Stadt ergibt sich maßgeblich aus den zu erwartenden Sanierungskosten. Um diese Kosten einschätzen zu können ist eine Begutachtung des Areals im Hinblick auf eine mögliche Schadstoffbelastung und die statische Qualität der vorhandenen Gebäude erforderlich. Auf der Basis dieser Gutachten können die Ermittlung der (Teil-)Abbruchkosten und ggf. die Einholung von Angeboten erfolgen.

Erschließung

Für zukünftige Nutzungsoptionen muss ein neues Infrastrukturkonzept erstellt werden.

Nutzungspotential

Gegenstück zum Kostenrisiko ist das stadtplanerische und wirtschaftliche Potential der Fläche. In einem offenen Diskurs sollte ermittelt werden, welche Funktion das Areal zukünftig für die Stadt und die unmittelbare Umgebung haben kann und soll. Erwägungsgründe bei der Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten sind: Bedarfe der Stadt; Anbindung des Areals an Umgebung; Abbruch oder Teil- Erhalt von Gebäuden; mögliche Partner bei Finanzierung und Nutzung.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

Kostenstelle: Sachkonto: Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:

Tatsächlich verfügbare Mittel:

d) Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt einen Moderationsprozess über die Frage der Annahme des Kaufangebots und das Potential des Krankenhausareals für die Stadt zu initiieren.

Hierzu soll ein geeignetes Stadtplanungsbüro hinzugezogen werden, das notwendige Voruntersuchungen anstellt und den sich anschließenden Bürgerdialog moderiert.

Der Prozess ist als mehrstufiges Verfahren auszugestalten. Über Zwischenergebnisse und sich daraus ableitende Folgeschritte ist im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung regelmäßig zu berichten.

Die Kosten des Moderationsprozesses sind im Falle eines tatsächlichen Erwerbs zusammen mit den sonstigen Erwerbskosten zu aktivieren, anderenfalls sind sie ergebniswirksam unter den baulichen Planungsleistungen auszuweisen. Es wird mit Kosten in einer Größenordnung von etwa 25.000,00 € gerechnet.

Anlage(n):

- 1. 200820_VL_Kaufangebot Krankenhausareal_Anlage 1_Auszug Flächennutzungsplan
- 2. 200820_VL_Kaufangebot Krankenhausareal_Anlage 2_Aufstellungsbeschluss B-Plan
- 3. 200820_VL_Kaufangebot Krankenhausareal_Anlage 3_Flächen Kaufangebot
- 4. 200820_VL_Kaufangebot Krankenhausareal_Anlage 4_Erweiterungsflächen Aufstellungsbeschluss
- 5. 200820_VL_Kaufangebot Krankenhausareal_Anlage 5_Übersichtsplan ehem. Krankenhaus