

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-138/2020 40. Ergänzung

Fachbereich: Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
BPUS	13.05.2024
HAFI	21.05.2024
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2024

Entwicklung ehemaliges Klinikareal an der Melsunger Straße

**Hier: Städtebauliches Konzept, Mobilitätskonzept und Strukturierung
Investorenauswahlprozess**

a) Erläuterung:

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Zielfindungsworkshop zur Gesamtentwicklung des Klinikareals mit politischen Vertretern, Verwaltungsangehörigen und externen Experten der am 12. Dezember 2022 durchgeführt wurde, hat die folgenden Zielsetzungen im Konsens definiert:

- Angemessene bauliche Dichte und Höhenentwicklung (ca. 2-3 Geschosse + Dach)
- Durchmischung des Quartiers mit verschiedenen Zielgruppen sowie Bau- und Wohnformen (z. B. Familien, Senioren, junge Menschen, generationenübergreifende und gemeinschaftliche Gruppen)
- Abbildung einer klaren Quartiersmitte/ Quartiersplatz
- Das Bettenhaus soll erhalten werden und kann ggf. gestaffelt in Richtung Tal in seiner Höhenentwicklung abfallen
- Das Gebäude selber soll eine Kita aufnehmen und einen vielfältigen Nutzungsmix beinhalten (z.B. Hotel, Medizinische Einrichtungen, Fitnessstudio, Dienstleistung, Büro, soziale und kulturelle Nutzungen)
- Der öffentliche Raum des Quartiers soll in erster Linie dem Aufenthalt der Bewohnenden und Beschäftigten dienen und mit einer sparsamen Erschließung als autoarmes Quartier mit angepasstem Stellplatzschlüssel ausgestattet werden
- Sparsame Regenwasserrückhaltung soll mitgeplant werden
- Dach- und Fassadenbegrünung ist wünschenswert
- Eine Quartiersnahe Energieversorgung soll geprüft werden

Im Rahmen des Workshops wurde eine Fragestellung als Prüfauftrag mitgenommen. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die Parkplatzsituation im Norden des Areals. Dafür wurden im Rahmen des Mobilitätskonzepts Lösungswege untersucht und bewertet.

MOBILITÄTSKONZEPT

Das Mobilitätskonzept dient dazu, angepasst auf das Klinikareal sämtliche Mobilitätsanforderungen zu untersuchen und für die zukünftigen Bewohnenden und Beschäftigten ein integriertes und attraktives Mobilitätsangebot zu schaffen. So ist u.a. beabsichtigt, den Busverkehr und neue Mobilitätsformen (Car- und Bikesharing) zu stärken die auch den Bewohnenden der umliegenden Quartiere zugutekommen sollen. Auf dieser Basis soll der Stellplatzschlüssel für das Quartier angepasst werden, sodass ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist.

Für den ruhenden Verkehr sieht das Mobilitätskonzept für den südlichen Bereich eine Quartiersgarage unterhalb der Melsunger Straße vor, während im Norden des Klinik-Areals mehrere Varianten vorgeschlagen werden, die auf die Anregungen aus dem Workshop eingehen und den Stellplatzbedarf durch kostengünstiges Parken entlang der Erschließungsstraßen vorsehen. Damit können Stellplätze in direkter Nähe zu den Gebäuden geschaffen und das Ziel, den inneren Bereich des Quartiers weitgehend vom ruhenden Verkehr zu befreien, erreicht werden. (siehe insbesondere „Ansatz 2.3“ und „Ansatz 2.4“ der Erweiterung des Mobilitätskonzepts).

Beide Lösungsansätze sind im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sehr gut umsetzbar. Somit liegen die Eckpunkte des städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungskonzepts für das neue Quartier vor und stehen als notwendigen Grundlagen für die konkrete Umsetzungsplanung und den Investorenauswahlprozess zur Verfügung.

INVESTORENAUSWAHLPROZESS

Um eine kostengünstige und bestandsorientierte Entwicklung des ehemaligen Klinikareals zu erreichen, sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept den Erhalt der Bestandsgebäude „Bettenhaus mit Atriumanbau“ und „Schwesternwohnheim 2“ vor. Mit der 34. Ergänzung der Vorlage VL 138-2020 wurde die Verwaltung beauftragt, für die genannten Bestandsgebäude den vorliegenden strukturierten Investorenauswahlprozess zu erarbeiten.

Die Liegenschaften werden im Rahmen eines Konzeptauswahlverfahren öffentlich ausgeschrieben. Geplant ist die Vergabe nach Konzeptqualität mit Festpreis auf Basis gutachterlich erstellter Wertgutachten unter Einsatz transparenter Eignungs- und Zuschlagskriterien.

Zur Absicherung der städtischen Zielsetzungen werden wesentliche Inhalte des Konzepts als Bauverpflichtung in den Kaufvertrag übernommen. So besteht auf Basis der langfristigen kommunalen Kita-Bedarfsplanung z.B. die Notwendigkeit, im Rahmen der Entwicklung des Gesamtquartiers im Atriumanbau des Bettenhauses eine dreigruppige Kita vorzusehen. Aus diesen Gründen wird die Erstellung einer anmietbaren dreigruppigen Kita vertraglich gesichert (s.a. 3.1).

1. GRUNDSÄTZE DES VERFAHRENS

1.1 GLEICHBEHANDLUNGSGRUNDSATZ

Grundsatz des Verfahrens ist die Gleichbehandlung der Bieter, d.h.:

- Für alle Bieter gelten die gleichen Verfahrensgrundsätze und -inhalte
- Alle Bieter erhalten die gleichen Unterlagen
- Es gelten die gleichen Fristen für alle Bieter
- Rückfragen werden anonymisiert an alle Bieter geschickt
- Es gibt keine vorgeannten Bieter

2 VORPRÜFUNG

Die eingereichten Angebote werden zunächst durch die Stadtverwaltung auf formelle Rechtmäßigkeit geprüft. Als formell rechtmäßig sind Gebote anzuerkennen, die folgendes umfassen:

- Vorlage eines Konzeptes, welches Aussagen zur Entwicklungsidee, Aussagen zum Umgang mit der Bausubstanz, die plausible Herleitung der geplanten Nutzung, die wirtschaftliche Tragfähigkeit beinhaltet,
- Umgang mit den Außenanlagen, Flächenbedarf,
- Einreichen mindestens 2 vergleichbarer Referenzprojekte (Plandarstellung, Finanzierungsvolumen, Zeitraum, Ansprechpartner Kommune)
- Übersicht zur zeitlichen und finanziellen Umsetzung des Projektes
- Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der Konzeptidee / Vorlage eines verbindlichen Finanzierungsnachweises
- Formlose Erklärung, dass sich der Bieter mit den Bedingungen der Ausschreibung (bis zum Kaufvertrag) einverstanden erklärt.

Weitere Ausschreibungsbedingungen bis zum Abschluss Kaufvertrag:

- Abschließende Bearbeitung der Planung, Optimierung der Planung,
- bei Bauherrengemeinschaften, Genossenschaften abschließende Mitgliederstruktur
- Aktueller Nachweis über das Vorhandensein von Eigenmitteln über den Kaufpreis und die vertraglich festzusetzende Investitionsverpflichtung.

3. HERLEITUNG DER QUALITATIVEN VERGABEKRITERIEN:

Aus den Entwicklungszielsetzungen ergeben sich im Sinne eines effizienten Vergabeverfahrens folgende Schwerpunkte bzw. übergeordnete Vergabekriterien:

Schwerpunkt 1 – Nutzungs- / Sozialkonzept (50%)

- **Nur Bettenhaus: Schaffung vielfältiger Nutzungsmix** insbesondere in den Erdgeschosslagen (z.B. hoher Anteil Kita, Hotel, Medizinische Einrichtungen, Fitnessstudio, Dienstleistung, Büro, soziale und kulturelle Nutzungen)
- **Nur Schwesternwohnheim: Schaffung vielfältiger & gemeinschaftsorientierter Wohnungsmix** (z.B. hoher Anteil an gemeinschaftsorientierten & generationenübergreifenden Wohnkonzepten, Seniorenwohnen, preisgedämpfte & Sozialwohnungen)
- **Beitrag zur Beförderung guter Nachbarschaften / Mehrwert für das Quartier** (z.B. Gemeinschaftsräume, Coworking-Angebote)

Schwerpunkt 2 – Realisierbarkeit & Bauliche Umsetzung (30%)

- Sind vorgelegte Referenzen vergleichbar und belegen die wirtschaftliche und technische Fähigkeiten zur Umsetzung der Bauaufgabe
- Kann das Projekt glaubhaft finanziert und realisiert werden?

Schwerpunkt 3 – Städtebauliches & Architektonisches Konzept (20%)

- Städtebauliche Qualität und Freiraumgestaltung (z.B. Umgang mit dem Bestand, Qualität der Erschließung & Anordnung von Raum für Begegnungen, soziale Interaktionen)
- Umgang mit dem Gebäudebestand (Weitgehender Erhalt / Teilerhalt)
- Architektur- und Gestaltungsqualität?

4. BEWERTUNGSGREMIUM

Um eine kontinuierliche und vertrauliche Beratung zu ermöglichen, soll eine nicht öffentlich tagende Jury unter Vorsitz des Bürgermeisters die vorliegenden Konzepte auf Basis der o.g. qualitativen Kriterien prüfen und eine Vergabeempfehlung für die politischen Gremien erstellen. Die Jury ist neben dem Bürgermeister paritätisch jeweils mit 5 politischen Vertretern und 5 Vertretern der fachlich begleitenden Verwaltung aus Abteilung 2 (WST, Hochbau, Freiraum) besetzt.

Das Konzept wird im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung anhand einer kurzen Präsentation vorgestellt.

Im Downloadbereich ist das Mobilitätskonzept sowie die Erweiterung mit den verschiedenen Stellplatzvarianten unter Aktuelle Projekte // Entwicklung ehemaliges Klinikareal // 2023-07-12 Mobilitätskonzept bzw. 2024-01-17 Mobilitätskonzept (Ergänzung) zu finden.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

d) Beschlussvorschlag:

Das städtebauliche und verkehrliche Entwicklungskonzept für das Quartier und die Strukturierung des Investorenauswahlprozesses werden als Grundlage für die Entwicklung des Krankenhausareals und die Grundstücksvergabe beschlossen.