STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 289/2022

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 2
Az.: 220 wef

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	08.12.2022	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	13.12.2022	Ö	zur Beschlussfassung

Ehemalige Fachklinik Haardt
Umgang mit dem Gebäudebestand und Verortung von Räumlichkeiten für Verwaltung und Vereine

Antrag:

Die ehemalige Fachklinik Haardt, Mandelring 45, soll nach Freiwerden entwickelt und veräußert werden. Der Stadtrat beschließt nach Vorberatung:

a) über den Erhalt bzw. den Teilerhalt des Gebäudebestands

b) über den Standort für die geplanten öffentlichen Nutzungen als Räumlichkeiten für Ortsverwaltung und örtliche Vereine [1]

Begründung:

Hintergründe und Prozess

Das Anwesen war früher als Altenheim und dann durch eine orthopädische Fachklinik genutzt worden, die zum Ende des Jahres 2013 geschlossen worden war. Seit 2014 wurde das Gebäude für die Unterbringung von Asylsuchenden genutzt. Aktuell wird die ehemalige Fachklinik auf ungewisse Zeit erneut für die Unterbringung von ukrainischen Geflüchteten benötigt.

Am 28.01.2020 hatte der Stadtrat den Beschluss gefasst, ausgewählte gemeindliche Immobilien auf der Grundlage einer Konzeptvergabe zu entwickeln, darunter auch die ehemalige Fachklinik in Haardt. Ziel ist insbesondere die Schaffung von attraktiven Wohnflächen, wobei Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten zur Verfügung gestellt werden sollen. Am 19.08.20 hatte der Ortsbeirat Haardt 10 Eckpunkte zur Entwicklung der ehemaligen Fachklinik beschlossen. Neben der Wohnnutzung soll auch ein Dorfzentrum mit Räumlichkeiten für Vereine und Verwaltung im Gebäude untergebracht

[1] Dieser Beschluss betrifft eine Nutzung von Räumlichkeiten für Ortsverwaltung und örtliche Vereine wenn das Haus Siebenpfeiffer nicht mehr als Unterkunft für Geflüchtete benötigt wird. Unabhängig davon wird aktuell seitens der Verwaltung überprüft, ob einzelne Räume in der Fachklinik übergangsweise kurzfristig für Ortsverwaltung und Vereine in Anspruch genommen werden können.

werden. Der damit zusammenhängende Platzbedarf wurde wie folgt definiert (vgl. auch OBR-Protokoll vom 04.12.2019):

- Büro Ortsvorsteherin (20 m²)
- Büro Ortsverwaltung (30 m²)
- Sitzungsraum (40 m²)
- Archivraum (20 m²)
- Raum für Vereinsaktivitäten mit kleiner Küche (100 m²)
- Raum zur Vermietung an Haardter Bürger, Jugend (60 m²)

Gesamtbedarf (*inkl. Verkehrsräume, Toiletten*): 300 m²

Nach interner Prüfung und Abstimmung mit der ADD und dem Ministerium der Finanzen als Fördermittelgeber hat sich die Konzeptvergabe als falsche Verfahrensweise herausgestellt, da durch die geplante öffentliche Nutzung (Räumlichkeiten für Vereine und Verwaltung) die Voraussetzungen eines öffentlichen Bauauftrags erfüllt sind und daher das Verfahren unter das Vergaberecht fällt.

Während man bei der Konzeptvergabe hinsichtlich möglicher Entwicklungsszenarien freier gewesen wäre, müssen beim Vergabeprozess formale Strukturen zwingend eingehalten werden. Es wird eine klar definierte Aufgabenstellung benötigt. Vor einer Ausschreibung muss das Grundszenario in Bezug auf Teilabriss/Erhaltung geklärt sein, um eine Vergleichbarkeit der einzureichenden Konzepte zu gewährleisten (Gleichbehandlungs-/Transparenzgebot nach Vergaberecht).

Um nun die Grundlage für ein zukünftiges Vergabeverfahren zu schaffen, ist durch den Stadtrat ein Beschluss zu fassen, in welchem Umfang die Gebäude der ehemalige Fachklinik erhalten werden sollen und wo eine öffentliche Nutzung (Dorfzentrum) verortet werden soll.

Informationen zum Anwesen sowie zu den möglichen Alternativen bei den Faktoren „Gebäudeerhalt“ und „Unterbringung der öffentlichen Nutzungen“

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein 2-3 geschossiges freistehendes Gebäude. Das ursprüngliche Gebäude wurde um 1830 erbaut und danach bis in die 1950er Jahre vielfach verändert („Altbau“). Es ist senkrecht zur Straße positioniert. In den 90iger Jahren wurde ein hangseitiger Querriegel ergänzt, wobei der Ursprungsbau den architektonisch deutlich hochwertigeren Teil des Gebäudes darstellt. Das Anwesen ist Teil der Denkmalzone „Mandelring“.

Ein Komplettabriss (des Altbaus) wird im Ortsbeirat Haardt abgelehnt und wurde daher ausgeschlossen. Dies ist insbesondere durch die historische Bedeutung dieses Gebäudes begründet.

Um die Fragestellung Kompletterhalt / Teilerhalt / Ergänzungsbauten zu diskutieren und um die Entscheidung in den Gremien sowie das Vergabeverfahren vorzubereiten, wurde ein Runder Tisch eingeführt. Als Mitglieder berufen wurden je ein Vertreter / eine Vertreterin aller im Stadtrat bzw. im Ortsbeirat vertretenen Fraktionen sowie ein Vertreter der Partei „Die Linke“.

Es wurde ein Architekturbüro, die Werkgemeinschaft Landau, beauftragt eine Machbarkeitsstudie zu erstellen (vgl. Anlage 1), um eine fachlich fundierte Entscheidung treffen zu können. Diese Machbarkeitsstudie verifiziert den Umfang des erhaltenswerten Gebäudebestands und untersucht, wo die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung von Aspekten wie z.B. Belichtung, Barrierefreiheit, Lärmschutz und der Möglichkeit attraktive Grundrisse bei Wohnungen zu schaffen, untergebracht werden können und beleuchtet auch die Wirtschaftlichkeit der Varianten.

a) Beschluss über den Erhalt bzw. Teilerhalt des Gebäudes

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass die Bestandsbebauung der ehemaligen Fachklinik sinnvoll erhalten werden kann, auch wenn hinsichtlich der Wohnqualität Einschränkungen (z.B. hinsichtlich der Belichtung) hinzunehmen sind. Da beim Komplett-Erhalt im Vergleich zu den anderen Alternativen die größte Menge an vermarktbaren Flächen zur Verfügung steht, stellt diese Alternative die wirtschaftlichste Lösung dar.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie und durch die darauf aufbauenden Diskussionen, hat sich der Runde Tisch für einen Kompletterhalt des Anwesens ausgesprochen. Der Ortsgemeinderat hatte sich bereits in seinem Beschluss vom 19.08.20 für einen Kompletterhalt ausgesprochen. Die Verwaltung unterstützt diese Entscheidung.

b) Beschluss über den Standort für die geplanten öffentlichen Nutzungen als Räumlichkeiten für Ortsverwaltung und örtliche Vereine

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ebenfalls untersucht, wo die geplanten öffentlichen Nutzungen- wenn das Haus Siebenpfeiffer nicht mehr als Unterkunft für Geflüchtete benötigt wird - am sinnvollsten unterzubringen sind. Hier haben sich drei Alternativen herauskristallisiert:

- Alternative 1 (A1):Verortung der öffentlichen Nutzungen im Gebäudebestand, z.B. im Gewölbekeller oder im EG des Altbaus
- Alternative 2 (A2): Verortung der öffentlichen Nutzungen in einem Neubau im Park
- Alternative 3 (A3): Unterbringung der öffentlichen Nutzungen in einem alternativen Standort (Neubau) außerhalb Mandelring 45

Durch die Machbarkeitsstudie wird die Unterbringung der öffentlichen Nutzungen in einem Neubau im Park (A2) empfohlen. Wichtige Argumente hierfür sind die Möglichkeit des direkten und barrierefreien Zugangs sowie die im Vergleich zu A1 zu erwartenden geringeren Nutzungskonflikte. Dabei sollen hinsichtlich Positionierung und Architektur die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) formulierten Vorgaben berücksichtigt werden. Insbesondere wurden von der GDKE gefordert, dass das eingeschossige Gebäude an der süd-östlichen Ecke des Grundstücks positioniert werden und unter Ausnützen der topographischen Situation in den Hang eingegraben werden soll. Damit wäre eine ortsbildgerechte Gestaltung möglich. Einen Neubau im westlichen Teil des Anwesens in Richtung Waldrand zu positionieren erscheint im Übrigen nicht möglich, da auf Grund der topografischen Situation keine Barrierefreiheit hergestellt werden kann.

Im Rahmen der Diskussionen beim Runden Tisch wurde noch eine dritte Alternative diskutiert, nämlich die Unterbringung der öffentlichen Nutzungen in einem alternativen Standort (Neubau) außerhalb Mandelring 45. Allerdings ist bislang kein geeigneter Standort bekannt.

Beim 4. Treffen des Runden Tisches am 20.07.2022 ergab die Abfrage der Anwesenden Personen folgendes Ergebnis:

A1 3 Stimmen
A2 3 Stimmen
A3 1 Stimme

Es handelt sich hierbei allerdings nur ein Stimmungsbild, da einige Mitglieder des RT bei diesem Termin fehlten.

In der Sitzung des Ortsgemeinderats am 28.09.2022 wurde die Thematik vorberaten und die Abstimmung ergab folgendes Ergebnis:

A1 4 Stimmen
A2 5 Stimmen
A3 3 Stimmen

Die Ergebnisse der Abstimmungen zeigen, dass keine der Alternativen vom Runden Tisch oder dem Ortsgemeinderat eindeutig favorisiert wurde.

Zur Vorbereitung der Entscheidung des Stadtrats werden in Anlage 2 die o.g. drei Alternativen durch die Verwaltung im Hinblick auf die wesentlichen charakteristischen Faktoren möglichst neutral verbal argumentativ beschrieben. Die Kriterien werden nicht gewichtet. Die Ergebnisse werden nicht in eine Reihenfolge gebracht. Es ist davon auszugehen, dass die Entscheider den Kriterien eine unterschiedliche Bedeutung beimessen und diese daher verschieden gewichten. Die Beschreibung dient der Entscheidungsvorbereitung.

Die drei Alternativen werden anhand der nachfolgenden Kriterien in tabellarischer Form beschrieben

Architektur – können die Anforderungen an Größe, Zuschnitt, Belichtung etc. erfüllt werden? Entstehen attraktive Räumlichkeiten?

Barrierefreiheit – kann ein barrierefreier Zugang zu den öffentlichen Nutzungen hergestellt werden?

Parkplätze – können die notwendigen Parkplätze auf dem Grundstück zu untergebracht werden? Wird die Grünfläche in Anspruch genommen?

Denkmalpflege – inwieweit wird das bestehende Ortsbild (Denkmalzone) verändert?

Grünfläche – wird die Grünfläche durch Nutzungen (Parkplatz, Neubau Verwaltung / öffentliche Nutzung) in Anspruch genommen?

Wirtschaftlichkeit – welche Alternative hat die geringsten Herstellungskosten?

Nutzungskonflikte – inwieweit ermöglicht die Alternative eine Separierung der Wohn- von der öffentlichen Nutzung? Je größer die räumliche Trennung, desto weniger sind Konflikte zwischen den Nutzungen zu erwarten(Lärmschutz).

Zeitfaktor – Kann das Dorfgemeinschaftshaus in einem kalkulierbaren Zeitraum realisiert werden?

Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss des Stadtrats wird das Büro Stadtimpuls, dass den Entscheidungsprozess auch begleitet hat, einen Abschlussbericht zur Dokumentation des Verfahrens erstellen. Hier wird auch das Vergabeverfahren, z.B. durch die Erarbeitung von Wertungskriterien, vorbereitet. Wenn sich abzeichnet, dass die ehemalige Fachklinik nicht mehr für die Unterbringung von Geflüchteten benötigt wird, kann der Runde Tisch zur abschließenden Vorbereitung des Vergabeverfahrens erneut aktiviert werden.

Neustadt an der Weinstraße, 08.11.2022

Oberbürgermeister