

# Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|   |  |   |
|---|--|---|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>25.04.2019   | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung  | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:  |
| Dezernat III<br><br>Amt: Stadtplanungsamt   | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Dezernat I<br>Dezernat IV<br>Dezernat V<br><br><input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:  | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>   | <b>Vorlage-Nr. 2019/0031</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.   |
| <b>Produkt-Nr.:</b> 511020<br><b>Kostenstelle:</b> 061-001-1000<br><b>Kostenträger:</b> 5110-21 |  |   |
| <b>Investitionsnummer:</b><br><b>Sachkonto:</b> 6779300   |  |   |

**Betreff: Vorbereitung und Durchführung Realisierungswettbewerb und Konzeptvergabe  
Klinikareal Eberstadt**

**Vorlage vom: 16.04.2019**

## Beschlussvorschlag:

1. Der Durchführung eines Wettbewerbs als begrenzt offener Investoren- und Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb zur Entwicklung des Klinikgeländes in Eberstadt wird zugestimmt. Teilnehmen können nur Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Planungsbüros.
2. Dem Verfahren der Konzeptvergabe wird zugestimmt.
3. Der Beauftragung eines Planungsbüros mit dem Wettbewerbs- und Verfahrensmanagement wird zugestimmt.
4. An der von der Stadtverordnetenversammlung festgelegten Zielquote von 20 % mittlere Einkommen und 25 % geringe Einkommen im geförderten Wohnungsbau wird festgehalten. Die 20 % für mittlere Einkommen sind auf dem Areal zu errichten. Die 25 % Förderquote für geringe Einkommen werden an anderer Stelle im Stadtgebiet (ausgenommen Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf, „soziale Brennpunkte“ oder ehemalige Soziale-Stadt-Gebiete) realisiert.

5. Der Finanzierung der Vorbereitung und Umsetzung des Wettbewerbsverfahrens sowie Preisgelder über die Kostenstelle 061-001-1000 wird zugestimmt.

**Anlagen:**

**Datenschutzrelevante Anlage:**

**Folgekosten:**  Ja  Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

## **Begründung zur Magistratsvorlage vom 16.04.2019**

### **Anlass**

Das Klinikgelände in Eberstadt kann einer neuen Nutzung zugeführt werden, da das Teilklinikum Eberstadt an den Standort Grafenstraße der städtischen Kliniken in die Darmstädter Innenstadt verlagert wird. Das bebaute Klinikareal in Eberstadt weist eine Größe von 4,6 ha auf.

### **Historie**

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurden erste Gebäude als Provinzial- und Pflegeanstalt errichtet. Es handelt sich dabei um zwei größere Gebäudekomplexe und ein kleines Verwaltungsgebäude, die heute unter Denkmalschutz stehen. Nach einer kürzeren Zeit als Kriegs- und Gefangenenlazarett begann nach Kriegsende die Nutzung als Teilkrankenhaus in Eberstadt. Weitere Gebäudekomplexe für die Klinik wurden über mehrere Jahrzehnte errichtet. Heute ist das Areal geprägt von verschiedenen Baustilen, verteilt auf einem großzügig angelegten Gelände mit parkähnlichen Grünstrukturen und wertvollem Baumbestand.

### **Bestandsbebauung**

Die denkmalgeschützte Bausubstanz liegt als Blickfänger an der Heidelberger Landstraße. Auf der Grundstücksgrenze besteht noch die historische Toranlage, der ursprüngliche Eingang zu dem Gelände. Darüber hinaus befinden sich vier weitere Gebäudekomplexe mit Höhen von ein- bis sechs Geschossen auf dem Areal, die im Rahmen vergangener Klinikerverweiterungen entstanden sind. An die Nordwest-Ecke des Grundstücks anknüpfend steht ein Seniorenzentrum, das als solches bestehen bleiben soll und im Augenblick mit den Räumen der Psychosomatik baulich verbunden ist. Unterirdisch sind die Klinikgebäude mit mehreren Gängen, die auch versorgungstechnische Elemente für die Gebäude enthalten, verbunden.

### **Sonstige Rahmenbedingungen**

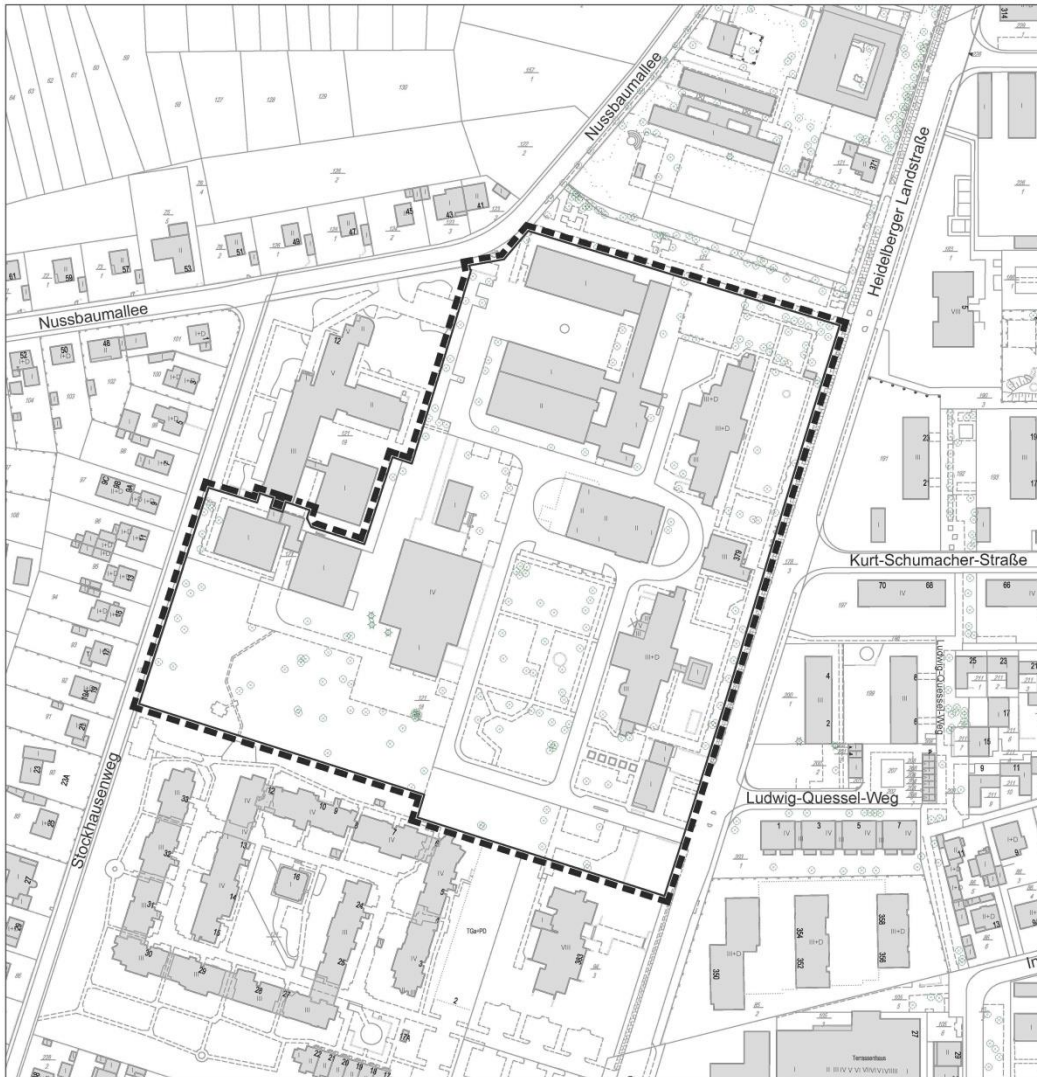
Das Gelände ist in vielerlei Hinsicht geprägt von seiner Lage am Stadtrand. Dies zeichnet sich zum einen an einem hohen vorhandenen Grünbestand ab. Die geringe Bebauungsdichte hat es ermöglicht, dass sich parkähnliche Strukturen mit teilweise sehr großformatigen erhaltenswerten Bäumen entwickeln konnten. Zur Heidelberger Landstraße hin wurde in der Vergangenheit eine ansehnliche Baumallee angelegt.

Zum anderen prägen die in den letzten 50 Jahren hinzugekommenen umliegenden Wohnnutzungen das Areal. Als Infrastruktureinrichtungen sind Grundschule, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Ärztinnen und Ärzte vorhanden. Die Versorgung ist als gut zu bezeichnen.

In den 1970er Jahren entstand am südlichen Stadtrand neben dem Klinikgelände eine für diese Zeit typische Großwohnsiedlung. Der Anteil an Bezugsberechtigten nach SGB ist dort überdurchschnittlich hoch.

### **Ziel:**

Das Klinikareal soll für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Dabei soll mit dem Anteil des geförderten Wohnungsbaus hinsichtlich der Menge und der qualitativen Gestaltung ein sensibler Umgang gefunden werden.



Ausschnitt aus der Stadtkarte · ohne Maßstab

**Zu 1.:**

Beabsichtigt ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs als Investoren- und Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Der Teilnahmewettbewerb dient dazu, die Eignungsvoraussetzungen der sich Bewerbenden zu ermitteln und die Zahl der Bietenden einzugrenzen. Anhand der Referenzen und der besonderen Eignungen werden Bewerberinnen/Bewerber ausgewählt und zur Abgabe eines Entwurfs mit Kaufangebot aufgefordert.

Da der Kreis der Teilnehmenden durch das beschriebene Verfahren beschränkt wird, handelt es sich um einen begrenzt offenen Wettbewerb. Es sollen fünf Bewerberinnen/Bewerber gesetzt werden und weitere fünfzehn im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs zur Teilnahme ausgewählt werden. Es werden ausschließlich Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Planungsbüros zur Teilnahme am Wettbewerb zugelassen.

**Zu 2.**

Um trotz steigender Immobilienpreise eine soziale Durchmischung im Quartier zu schaffen und gleichzeitig eine hohe bauliche Qualität sicherzustellen, soll das Instrument der sogenannten Konzeptvergabe angewendet werden. Die Stadt wird in einer Projektbeschreibung städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, soziale und ökologische Rahmenbedingungen vorgeben. Aus der Projektbeschreibung werden Bewertungskriterien abgeleitet und gewichtet. Alle eingereichten Konzepte der Bietenden werden anhand der Bewertungsmatrix geprüft und bewertet. Auf diese Weise sollen die in städtebaulicher, wohnungspolitischer und ökologischer Hinsicht besten Entwürfe ermittelt werden.

Zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes für das Grundstück soll die folgende Regelung getroffen werden:

Das Areal wird zunächst zu einem Festpreis angeboten, der vorab unter Mitwirkung der städtischen Bodenbewertungsstelle ermittelt wurde.

Um auch ein gutes wirtschaftliches Ergebnis für die Stadt zu erzielen, werden alle Teilnehmenden aufgefordert mit Abgabe ihres Entwurfs einen verschlossenen Umschlag mit einem individuellen Kaufpreisangebot abzugeben, Die Umschläge der drei Entwürfe mit der besten Bewertung werden nach Preisvergabe durch die Jury geöffnet. Anschließend entscheidet das individuelle Kaufpreisangebot über die endgültige Reihenfolge der Preisträger entsprechend einer in der Bewertungsmatrix festgelegten Gewichtung.

Mit der Konzeptvergabe wird ein Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem, zielgruppengerechtem und städtebaulich attraktivem Lebensraum vor dem Hintergrund einer möglichst schnellen Umsetzung in einem rechtssicheren Verfahren gewährleistet.

### **Zu 3.:**

Zur Durchführung des Wettbewerbs soll ein externes Büro mit dem Wettbewerbs- und Verfahrensmanagement beauftragt werden. Bestandteil des Verfahrens soll auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit sein. Es ist geplant – wie in anderen Verfahren bereits durchgeführt und bewährt – zwei Bürgerinnen/Bürger als Sachverständige ohne Stimmrecht in die Preisgerichtsjury aufzunehmen. Hierzu erfolgt ein separater öffentlicher Aufruf. Des Weiteren werden nach Abschluss des Wettbewerbs die Wettbewerbsbeiträge im Rahmen einer Ausstellung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

### **Zu 4.:**

Bei der Entwicklung des Standorts wird ein sensibler Umgang mit der sozialen Zusammensetzung des Quartiers beachtet. An der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtischen Zielsetzung von anteilig 20% Wohnen für mittlere Einkommen bei neuen Projekten wird auf dem Areal festgehalten. Besonderer Wert wird dabei auf gestalterische und innovative Wohnqualitäten gelegt.

Aufgrund der besonderen Lage wird an diesem Standort der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (Vorlage-Nr. 2017 / 0031), in dem 25 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für geringe Einkommen zu sichern sind, modifiziert umgesetzt.

Der Investor muss an anderer Stelle im Stadtgebiet den geforderten Anteil an Wohnen für geringe Einkommen in absoluter Größenordnung unterbringen oder eine Verlängerung von Belegungsrechten an anderer Stelle im Stadtgebiet in entsprechender Anzahl leisten. Die Verlagerung des Wohnraums für geringe Einkommen darf nicht in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, nicht in „Sozialen Brennpunkten“ und nicht in ehemaligen Soziale-Stadt-Gebieten erfolgen. Diese Forderung wird Bestandteil des Wettbewerbes und deren Erfüllung ist von Seiten des Investors nachzuweisen.

### **Inhaltliche Anforderungen**

Bei der Entwicklung der inhaltlichen Anforderungen oder Rahmenbedingungen für die Planungsaufgabe sollen Anregungen der Bürgerschaft berücksichtigt werden, die im Rahmen der Stadtteilforen abgegeben wurden. Auch die Inhalte des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.06.2014 (SV-Nr. 2014/0020) werden aufgenommen.

Bereits jetzt können für den Wettbewerb die folgenden Zielvorgaben genannt werden: In dem Plangebiet soll ein attraktives Wohnquartier entstehen. Die künftige Bebauung soll sich in das Umfeld einfügen, so dass kein neues Planungsrecht durch einen B- Plan geschaffen werden muss. In der zu erhaltenden denkmalgeschützten Bausubstanz sind auch andere, wohngebietsverträgliche Nutzungen denkbar. Der hochwertige Grünbestand soll erhalten

bleiben und in das neue Bebauungskonzept integriert werden. Das Areal soll zum Umfeld hin bezüglich Nutzung und Gestaltung geöffnet und verknüpft werden.

Erwartet wird ein, in gestalterischer Hinsicht hochwertiges und innovatives Konzept. Die Einbindung der grünen Freiräume soll intensiv thematisiert und das Areal zu einem naturbezogenen Wohnquartier entwickelt werden.

**Zu 5.:**

Die Mittel für die Vorbereitung und Umsetzung des Wettbewerbsverfahrens sowie die Preisgelder stehen im Haushalt des Stadtplanungsamtes unter allgemeinen Planungsmitteln zur Verfügung.

Darmstadt, 16.04.2019

Dezernat III  
i.V.

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch  
Oberbürgermeister

André Schellenberg  
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz  
Stadträtin