

Integriertes Handlungskonzept Altstadt Meckenheim (IHK)

Entwicklung der Flächen am Marktplatz
Vorstellung des aktuellen Planungsstandes

HCRE Health Care Real Estate GmbH:

- Jonas Rabe
- Toni Trautwein
- Matthias Klipp

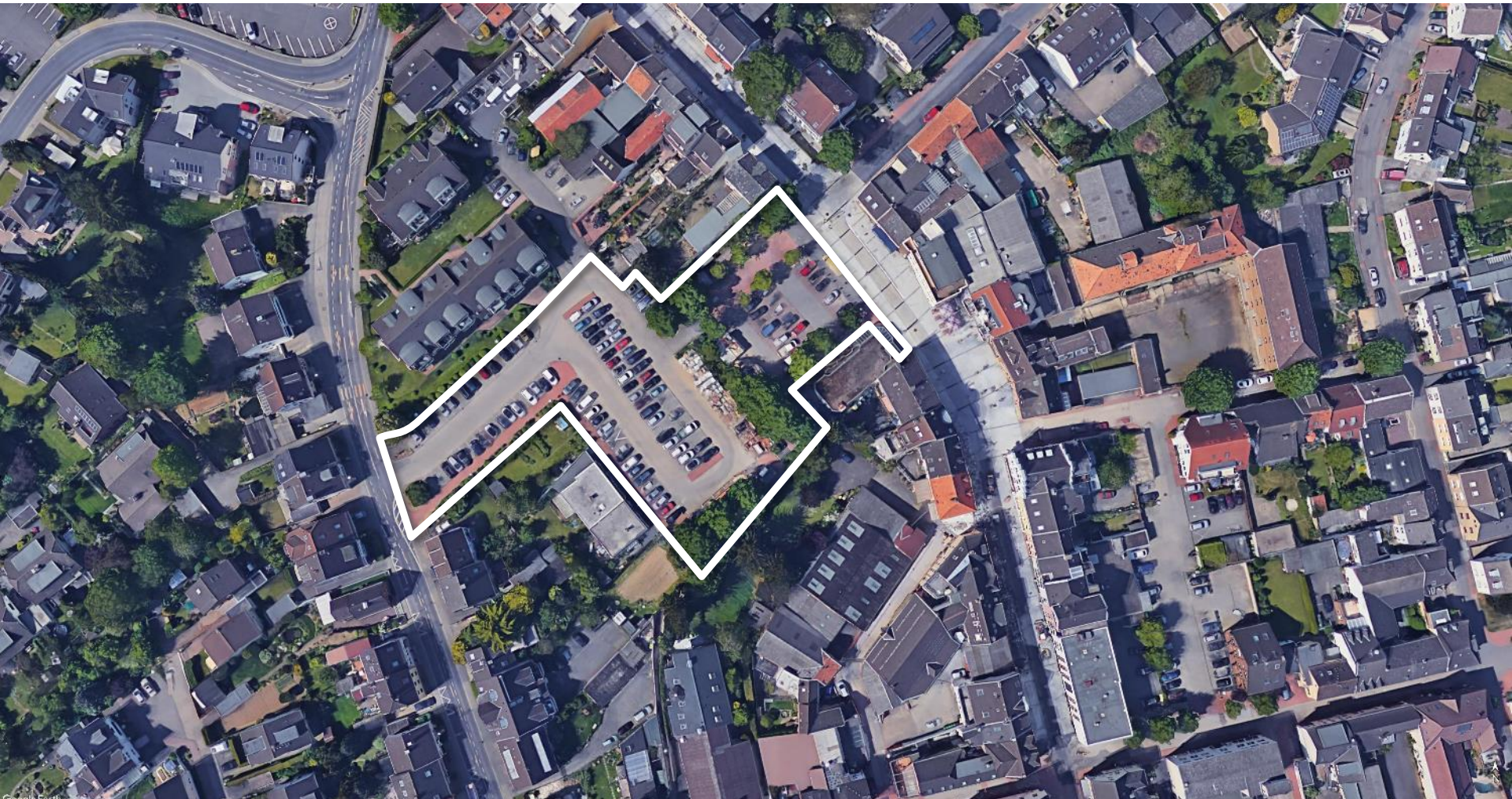
Feddersen Architekten:

- Jörg Fischer

Stadt Meckenheim:

- Hans Dieter Wirtz – Erster Beigeordneter
- Waltraud Leersch – Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung, Liegenschaften
- Marcus Witsch – Leiter des Fachbereichs Verkehr und Grünflächen
- Florian Wichert – Mitarbeiter des Fachbereichs Stadtplanung, Liegenschaften
- Dirk Schwindenhammer - Wirtschaftsförderer

Entwicklung der Flächen am Marktplatz Vorstellung des aktuellen Planungsstandes Luftbild



- Eingebettet in Bebauungsplanverfahren BPlan Nr. 120 – Hauptstraße West 1
- Zweistufig aufgebautes Bieterverfahren:
 - Vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb
 - Interessenbekundungsverfahren

Strukturiertes Bieterverfahren

- Beschluss: ASU 07.02.2019

Teilnahmewettbewerb (Stufe 1)

- Durchführung: 04.05.2019 bis 30.05.2019
- 8 Interessenten/Bewerber

Rahmenbedingungen und Wertungskriterien

- Beschluss: ASU 04.06.2019

Entwicklung der Flächen am Marktplatz Vorstellung des aktuellen Planungsstandes Verfahrensablauf I - Rahmenbedingungen



Grundstücksgröße

- ca. 5.720 m²

Bebauung und Nutzung

- Einzelhandel
- Wohnen und Dienstleistungen
- Gestaltung der Platzfläche am Marktplatz/Hauptstraße mind. 450m²

- Wertungskriterien und Punktevergabe
- „Vergabe nach dem besten Konzept“

Gesamtbewertung (bis zu 100 Punkte)

Referenzobjekte (bis zu 10 Punkte)

- Finanzierungsvolumen
- Inhaltliche Vergleichbarkeit

Nutzungskonzept und Städtebau (bis zu 70 Punkte)

- Städtebaulicher Wert
- Architektonischer Wert
- Nutzungskonzept

Kaufpreisgebot (bis zu 20 Punkte)

Entwicklung der Flächen am Marktplatz

Vorstellung des aktuellen Planungsstandes

Verfahrensablauf II

Interessenbekundungsverfahren (Stufe 2)

- Durchführung: 15.08.2019 bis 22.11.2019
- 6 Abstimmungsgespräche
- 5 Teilnahmebeiträge

Reduzierung des Teilnehmerfeldes / Engere Auswahl

- Beschluss: ASU 04.06.2020

Einberufung einer interfraktionellen Projektgruppe

- 2 Arbeitstermine während Sommerferien

Persönliche Vorstellung der Konzepte

- ASU 19.08.2020

Abstimmung und Entscheidung für Gewinnerentwurf

- Beschluss: ASU 03.09.2020 (mit Empfehlung für Rat)
- Beschluss: Rat 09.09.2020

Entwicklung der Flächen am Marktplatz

Vorstellung des aktuellen Planungsstandes

weitergehende Ausarbeitung

Vorstellung des angepassten Entwurfskonzeptes (insb. mit geänderter Anlieferungssituation)

- 10.03.2022 5. Sitzung ASV
- 15.03.2022 Bürgerinformationsveranstaltung

Weiterführung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)

- 19.05.2022 6. Sitzung ASV
- 22.06.2022 12. Sitzung Rat

[...] „Die Verwaltung wird beauftragt, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragene Kritikpunkte am Entwurf mit dem Investor zu erörtern und im Anschluss die politischen Gremien sowie die Öffentlichkeit über das Ergebnis zu informieren.“

Abstimmungstermin Verwaltung und Investor

- 28.07.2022

Entwicklung der Flächen am Marktplatz

Vorstellung des aktuellen Planungsstandes

weitergehende Ausarbeitung

Ausarbeitung der Entwurfsvarianten und weitere Abstimmung von Verwaltung und Investor

- Thema Parkplätze

Entscheidung: Schaffung weiterer Stellplatzflächen im Bereich Mühlenstraße/Adolf-Kolping-Straße

- Thema Verdichtung und Größe der Bebauung

Entscheidung: Keine Reduzierung der Gebäudehöhen bei den Häusern 1 und 2

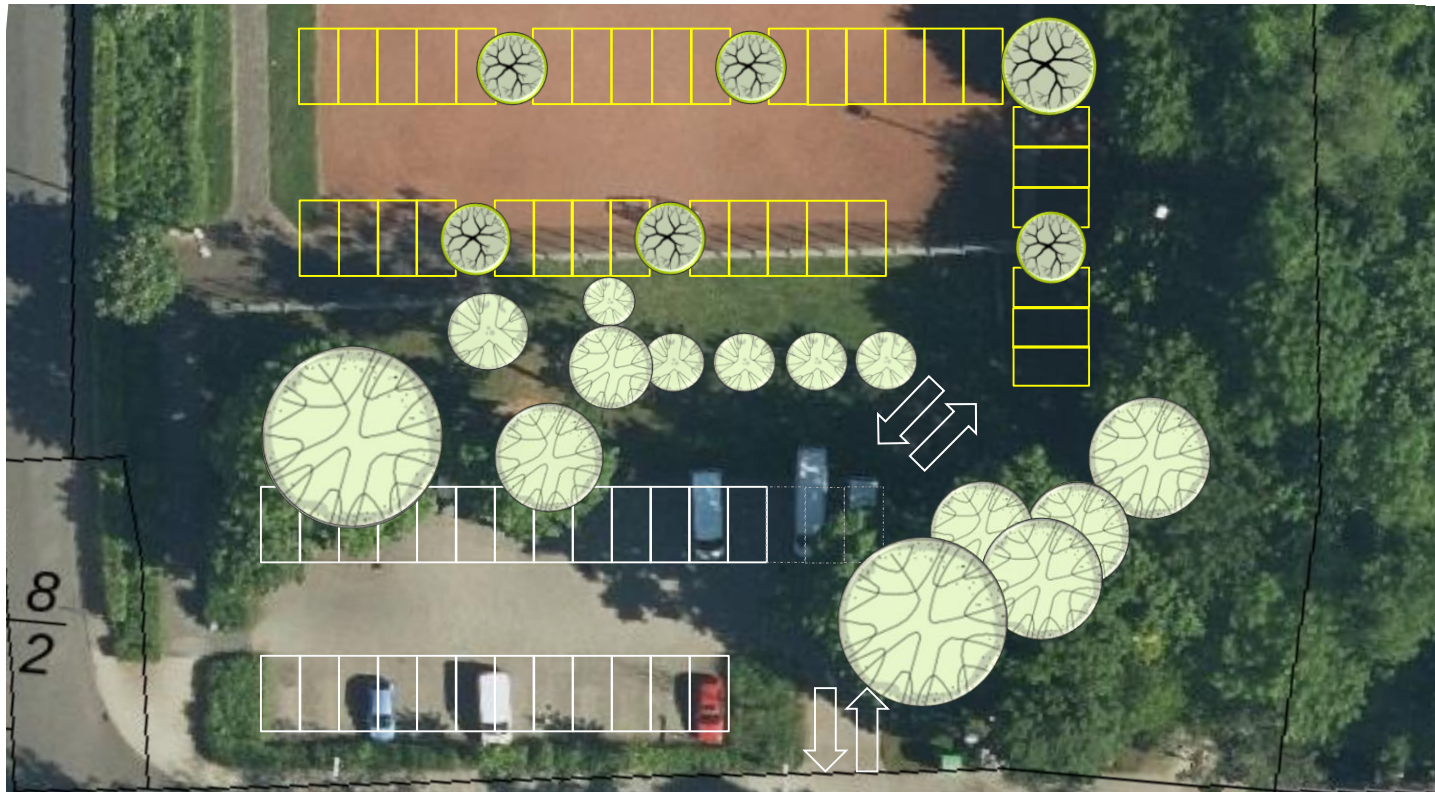
- Thema Nachhaltigkeit/energetisches Konzept/ökologisches Bauen

Entwicklung der Flächen am Marktplatz Vorstellung des aktuellen Planungsstandes weitergehende Ausarbeitung



Entwicklung der Flächen am Marktplatz Vorstellung des aktuellen Planungsstandes weitergehende Ausarbeitung

Variante unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes 60 Stellplätze:
25 Bestand + 35 Neu inkl. Pflanzbeete



Entwicklung der Flächen am Marktplatz

Vorstellung des aktuellen Planungsstandes

weitergehende Ausarbeitung

Stellplatzbilanzierung

Nutzung	Einheit	(MF/NF)	Berechnungsschlüssel	Stellplatzbedarf
Seniorenwohnungen	45 WE	Ca. 2.540 m ²	0,7/ WE (-30%)	31,5 Stpl. (22,0 Stpl.)
Verwaltung / amb. Pflegestation	Nutzfläche (ohne Sanitär)	210 m ²	1/40m ²	5,25 Stpl.
Wohngruppen	2*12 Betten	1.000 m ²	0,10/ Bett	2,4 Stpl.
Tagespflege	20 Betten	400 m ²	0,10/ Bett	2,0 Stpl.
Versorgungsküche/ Café/ Empfang	Nutzfläche (ohne Sanitär)	250 m ²	1/80m ²	3,13 Stpl.
Wäscherei	Nutzfläche	80 m ²	1/40m ²	2,0 Stpl.
Einzelhandel (Vollsortimenter)	Verkaufsnutzfläche	1.470 m ²	1/40m ²	36,75 Stpl.
Bäcker/Café (Vollsortimenter)	Verkaufsnutzfläche	180 m ²	1/40m ²	4,5 Stpl.
Café Haus 2 (Fremdvermietet)	Nutzfläche	110 m ²	1/8 SP	5,0 Stpl.
Büros Haus 2 (Fremdvermietet)	Nutzfläche	230 m ²	1/40m ²	5,75 Stpl.
Gesamt				98 Stpl. (89 Stpl.)
Wettbewerbsentwurf				102 Stpl.