

Öffentliche Bekanntmachung

Markterkundung nach § 28 VgV/ § 20 UVgO – Modelvorhaben „Nachnutzung von Krankenhausimmobilien in ländlichen Räumen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Land Niedersachsen hat das Ziel, Kommunen, die von einer Krankenhausschließung betroffen sind oder betroffen sein könnten, zu unterstützen. In einem Modellprojekt sollen exemplarisch in den drei Amtsbezirken Weser-Ems, Braunschweig und Leine-Weser Konzepte, Machbarkeitsstudien und Strategien für die Umnutzung von leerstehenden Krankenhäusern entwickelt werden. Die Ergebnisse sollen systematisch dokumentiert und anderen Kommunen zur Verfügung gestellt werden.

Für die gesamte Laufzeit des Modellvorhabens unter dem Arbeitstitel „Nachnutzung von Krankenhausimmobilien in ländlichen Räumen“ übernimmt das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems die Federführung für die anderen Ämter und koordiniert die Abstimmung mit der Niedersächsischen Staatskanzlei. Zur Sicherstellung eines einheitlichen Vergabeverfahrens übernimmt der Landkreis Emsland stellvertretend für alle beteiligten Kommunen die Rolle der Antragstellerin. Eine Lenkungsgruppe bestehend aus Ämtern für regionale Landesentwicklung, Kommunen und Auftragnehmer(n) wird eingerichtet.

Neben dem Landkreis Emsland beteiligen sich auch die Landkreise Diepholz und Goslar am Modellvorhaben.

Im Rahmen einer Markterkundung nach § 28 VgV / § 20 UVgO wenden wir uns an interessierte Unternehmen, um den Markt zu sondieren und die Ausschreibungsunterlagen praxisnah zu gestalten.

Wir würden uns freuen, wenn Sie sich die Zeit nehmen, den beigefügten Fragebogen zu beantworten.

Hintergrund/Ausgangslage

Die zunehmenden Schließungen und Standortverlagerungen in der niedersächsischen Krankenhauslandschaft machen es notwendig, dass das Land frühzeitig Instrumente bereitstellt, um die Umnutzung freierwerdender Klinikareale geordnet und raumverträglich zu gestalten. Krankenhausstandorte sind meist städtebaulich prägend, infrastrukturell gut eingebunden und tragen häufig über Jahrzehnte zur identitätsstiftenden Wirkung eines Ortes bei. Ihr Wegfall ohne Konzept birgt erhebliche Risiken – aber auch Chancen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die Konzentration von Krankenhausstandorten die Versorgungsqualität sowie die Wirtschaftlichkeit gesteigert werden kann, wobei sich teilräumliche Erreichbarkeiten verlängern können.

Bislang unberücksichtigt sind die wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen, die im Kontext des Reformprozesses Kommunen vor große Herausforderungen stellen. Mit dem Wegfall eines Klinikstandortes verliert eine Kommune nicht nur einen häufig bedeutenden Arbeitgeber und zentralen Frequenzbringer, sondern sieht sich zugleich mit einem großflächigen Leerstand konfrontiert. Dessen Bewältigung ist aufgrund rechtlicher, immobilienwirtschaftlicher und städtebaulicher Rahmenbedingungen – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der getrennten Zuständigkeiten zwischen Krankenhausplanung, Trägerschaft und kommunaler Bauleitplanung – besonders komplex und erfordert ein frühzeitig abgestimmtes, strategisches Vorgehen für die Nachnutzung ganzer Areale. Gleichzeitig zeigen gute Beispiele wie der ehemalige Klinikstandort Lengler, dass Schließungen auch Chancen eröffnen können: Hier wurden unterschiedliche Nachnutzungskonzepte entwickelt, von einer übergangsweisen Notunterkunft für Geflüchtete bis hin zu intensivpflegerischen Wohngruppen. Solche Entwicklungen unterstreichen, dass frühzeitige planerische Konzepte notwendig sind, um Standorte sozialräumlich sinnvoll weiterzuentwickeln, anstatt sie unkoordiniert dem Markt zu überlassen.

Ziel des Modellvorhabens ist die Entwicklung standortspezifischer Lösungsansätze, insbesondere im Hinblick auf bauliche Entwicklungsperspektiven, auch unter Berücksichtigung von Aspekten der Gesundheitsversorgung. Gleichzeitig besteht ein landesweites Interesse daran, aus den Vorhaben übertragbare Erkenntnisse für vergleichbare Standorte in Niedersachsen abzuleiten.

Die Auswahl der Modellkommunen erfolgte auf Grundlage einer Abfrage bei den Ämtern für regionale Landesentwicklung. Um im Rahmen des Modellvorhabens eine möglichst große Bandbreite an regionalen Standorttypen sowie Um- und Nachnutzungsszenarien abzubilden, wurden Auswahlkriterien wie Lage des Standortes, Größe der Kommune, Trägerschaft und bereits bestehende Nachnutzungsoptionen herangezogen.

Der Landkreis Emsland verfolgt mit der Beteiligung an dem Modellvorhaben sein Interesse an Entwicklungsperspektiven für die Nachnutzung des Krankenhausstandortes in der Gemeinde Thuine.

Der Landkreis Diepholz verfolgt seit mehreren Jahren eine umfassende Neuausrichtung seiner stationären Krankenhausstruktur. Kern dieser Strategie ist die Bündelung der bislang auf die Standorte Diepholz, Bassum und Sulingen verteilten medizinischen Leistungen in einem zentralen Krankenhausneubau in Twistringen-Borwede. Mit der Inbetriebnahme des Neubaus wird sich die Krankenhauslandschaft im Landkreis Diepholz grundlegend verändern. An allen drei bisherigen Standorten werden bereits Nachnutzungsoptionen diskutiert; aufgrund der jeweils unterschiedlichen Rahmenbedingungen – insbesondere hinsichtlich Lage und baulicher Struktur – erscheint eine standortübergreifende und vergleichende Analyse sinnvoll.

Im Landkreis Goslar wird seit mehreren Jahren über die Nachnutzung der bereits leerstehenden Harz-Klinik in der Stadt Clausthal-Zellerfeld beraten. Angesichts der peripheren Lage des Standorts sowie der bislang fehlenden tragfähigen Nachnutzungskonzepte besteht ein besonderer Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

Das Modellvorhaben erfolgt mit Fördermitteln für Modellprojekte der Regionalentwicklung, die zur Entwicklung und Erprobung regionalwirksamer Strategien, Prozesse und Maßnahmen bestimmt sind. Die Mittel dienen zur Finanzierung von exemplarischen Vorhaben, zur Identifizierung von

zukunftsweisenden strategischen Lösungsansätzen und zur Entwicklung und Erprobung (Operationalisierung) innovativer Strategien, Prozesse und Maßnahmen der Regionalentwicklung für die Praxis, der Begleitung der Vorhaben und der Ableitung aus ihnen übertragbarer Erkenntnisse.

Gegenstand der geplanten Studie

Leistungsgegenstand	Standortübergreifende und vergleichende Analyse zur Nachnutzung von Krankenhausimmobilien in ländlichen Räumen – Schwerpunkt • Landkreis Emsland Standort Gemeinde Thuine • Landkreis Diepholz Standorte Diepholz, Bassum und Sulingen • Landkreis Goslar Harz-Klinik in der Stadt Clausthal-Zellerfeld
Vertragsmodell	Dienstleistungsauftrag (gestaffelte Beauftragung) 1. Standortübergreifende und vergleichende Analyse 2. Nachnutzungskonzepte 3. Strategieentwicklung ... Verlängerungsoption
Laufzeit	2026-2029
Vergabeverfahren	Verhandlungsverfahren (ggf. EU-weit) mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Zweck der Markterkundung

Die Veränderung der Krankenhauslandschaft in Niedersachsen befindet sich in der Transformation. Bisher sind wirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen für die Kommunen im Hinblick auf die Nachnutzung noch nicht konkret untersucht worden.

Bekannt ist, dass gut geplante Nachnutzungskonzepte auch nach Schließung der Standorte Chancen eröffnen können.

Zum einen möchten wir prüfen, welche Unternehmen grundsätzlich in der Lage und bereit sind, eine standortübergreifende und vergleichende Analyse, eine Studie zu Nachnutzungskonzepten und eine Strategie zu entwickeln.

Zum anderen sollen Rückmeldungen der Marktteilnehmer in die Gestaltung der Vergabeunterlagen einfließen, insbesondere hinsichtlich Leistungsumfang, Auftragsvolumen, Kapazitäten und Projektrahmen sowie Anforderungen an Eignung, Erfahrung sowie Referenzen und Interdisziplinarität.

Verfahrensart – Hinweise zur Markterkundung

Dieses Verfahren ist eine Markterkundung (§ 28 VgV/ § 20 UVgO).

Es dient als Grundlage für die spätere Ausschreibung, ist jedoch unverbindlich und wettbewerbsneutral. Laut § 28 Abs. 1 VgV / § 20 Abs. 1 UVgO ist es öffentlichen Auftraggebern erlaubt, Markterkundungen zur Vorbereitung der Auftragsvergabe durchzuführen, z.B. um eine fundierte Leistungsbeschreibung zu erstellen und um über geplante Vergaben zu informieren.

Falls Erkenntnisse aus der Markterkundung in die Ausschreibungsunterlagen einfließen, werden diese allen Bietern zur Verfügung stehen, es soll kein unlauterer Vorteil für einzelne Marktteilnehmer entstehen.

Die Teilnahme an der Markterkundung schließt Unternehmen nicht von der späteren Teilnahme am Vergabeverfahren aus. Falls ein Unternehmen, das an der Markterkundung beteiligt war, später ein Angebot abgibt, kann es nach § 7 Abs. 2 VgV verpflichtet werden, nachzuweisen, dass kein unfairer Vorteil besteht.

Es handelt sich nicht um ein Vergabeverfahren im Sinne des Vergaberechts. Ein Anspruch auf Durchführung des Verfahrens oder auf Abschluss eines Vertrags besteht nicht.

Der Landkreis Emsland behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren ohne Nennung von Gründen jederzeit ganz oder teilweise aufzuheben oder zu ändern.

Die Teilnahme an der Markterkundung ist freiwillig und begründet keinen Anspruch auf Teilnahme am späteren Vergabeverfahren.

Alle Angaben werden vertraulich behandelt und dienen ausschließlich zur Vorbereitung der Ausschreibung.

Eine Vergütung für die Teilnahme an der Markterkundung erfolgt nicht.

Weiteres Verfahren

Der Landkreis Emsland wird die eingegangenen Rückmeldungen prüfen und auf dieser Grundlage über das weitere Vorgehen entscheiden.

Geplanter Verfahrensablauf:

Verfahrensphase	Zeitraum	Ziel
Markterkundung	KW 40-43 /2026	Bekanntmachung und Fragebogenrücklauf bis 23.10.2026
Teilnahmewettbewerb	ab KW 48 / 2026	Veröffentlichung (TED) / Frist Teilnahmeanträge
Angebotsphase/Verhandlungen/Zuschlag	noch offen	

Kontakt Daten:

Landkreis Emsland

Fachbereich Recht/ZVS

Ordeniederung 1

49716 Meppen

+49 5931 44-2633

ausschreibungen@emsland.de

Die Kommunikation während der Markterkundung erfolgt unter Verwendung elektronischer Mittel über die Vergabepattform Niedersachsen.

Die Rückgabe der Unterlagen zur Markterkundung kann über die Funktion „Teilnahmeantrag“ oder über das Kommunikationstool erfolgen.

Anlagen:

- Entwurf Leistungsbeschreibung
- Fragenkatalog