

Grundstücksvergabe Allgemeinmedizinisches Gesundheitszentrum

Ortsgemeinde Wallmerod
Exposé Konzeptvergabeverfahren

Bekanntmachungsversion Stand: 15.02.2022



Verfahrensausführende Stelle /
Ansprechpartner:

Ortsgemeinde Wallmerod
Herr Bürgermeister Ulf Ludwig
Gerichtsstraße 1
56414 Wallmerod



Wallmerod
Willkommen daheim.

Betreuendes Büro:

Stadtimpuls | Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung
Industriestraße 7b
76829 Landau

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

1. Ausgangssituation

1.1 Dorfportrait und Bedarf

Die Verbandsgemeinde Wallmerod ist Teil des Westerwaldkreises in Rheinland-Pfalz. Sie verfügt über 21 eigenständige Ortsgemeinden, darunter die gleichnamige Ortsgemeinde Wallmerod mit ca. 1.500 EinwohnerInnen. Diese ist gleichzeitig Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Eine günstige Verkehrsanbindung ist in Form der mitten durch den Ort verlaufenden B 8 gegeben, die nächstgelegenen Städte Montabaur und Limburg sind in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar. Insbesondere entlang der Straße B 8 sind innerhalb der Gemeindegrenzen sowohl Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants als auch Infrastruktureinrichtungen wie die Grundschule und dazugehörige sowie weitere Sportmöglichkeiten vorhanden. Zusätzlich verfügt Wallmerod über eine Kindertagesstätte sowie eine katholische und evangelische Kirchengemeinde.



Abbildung 1: Rathaus VG Wallmerod, Aufnahme VG Wallmerod 2021



Abbildung 2: Katholische Kirche Wallmerod, Aufnahme VG Wallmerod 2021

Der Bedarf zur Ergänzung des Angebots der medizinischen Versorgung wurde für die Verbandsgemeinden Westerburg und Wallmerod gemeinsam mit anderen Gesichtspunkten im Handlungskonzept „Lange Leben im Dorf“ im Mai 2015 abgefragt und analysiert (siehe Anlage 06). Als Schwerpunkt der Entwicklung auf Grundlage der Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen sollen so insbesondere erforderliche Angebote und Infrastrukturen als Antwort auf den Demografischen Wandel einer älter werdenden Bevölkerung angepasst werden.

Die Notwendigkeit einer Erweiterung der Möglichkeiten im Bereich Gesundheit, Beratung und Pflege ergibt sich zum einen aus der bereits jetzt geringen Anzahl der niedergelassenen ÄrztInnen je 1.000 Einwohner in der VG Wallmerod, welche deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegt. Zum anderen ist auch zukünftig aufgrund des hohen Altersdurchschnitt der Haus- und FachärztInnen und der daraus erfolgenden Nachfolgeproblematik mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. Das Handlungsfeld „Gesundheitsversorgung und Betreuung“ bedarf demnach, der durchgeführten Befragung und Analyse zufolge, einer Ergänzung des medizinischen Versorgungsangebots. Dies soll in Wallmerod mit dem Aufbau eines allgemeinmedizinischen Gesundheitszentrums geschehen.¹

¹ „Zukunftsinitiative Starke Kommune – Starkes Land »Lange Leben im Dorf« Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen für die Verbandsgemeinden Westerburg und Wallmerod (2015), unter <https://www.lebenimdorf.de/initiativen/lange-leben-im-dorf.html>, letzter Zugriff 11.01.22

1.2 Ziele der Ortsgemeinde

Aufgrund der vorangegangenen Analysen bildet somit als Hauptziel und Schwerpunkt der Gemeinde in dem v.g. Handlungsfeld die Bereitstellung eines Gebäudes inkl. der erforderlichen Stellplätze, welches überwiegend zur medizinischen Nutzung für mindestens vier allgemeinmedizinische ÄrztInnen (MVZ o.ä.) und weitere medizinische bzw. gesundheitsorientierte Dienstleistungen konzipiert wird. Darüber hinaus ist die Realisierung weiterer Gewerbeflächen und/oder Wohnnutzung möglich, diese soll auf dem zur Ausschreibung stehendem Grundstück/im zu konzipierenden Gebäude jedoch eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Neben der Ergänzung der Gesundheitsversorgung wird von der Gemeinde ebenso die Entwicklung eines Platzes angestrebt, welcher zukünftig einen zentralen, ansprechenden Ort des Dorfes darstellen soll und somit einen öffentlichen Kommunikationsraum in unmittelbarer Nähe zu den Gesundheitseinrichtungen sowie der angrenzenden Schule anbietet. Die fußläufige Zuwegung zur angrenzenden Schule muss dabei weiterhin gewährleistet werden.

Zusätzlich sind städtebauliche, architektonische und funktionale Aspekte zu beachten, die ein Einfügen der Bebauung in das Ortsbild ermöglichen, sowie die Grundsätze der Nachhaltigkeit und einer energieeffizienten Bauweise anzuwenden.

2. Konzept und Planungsanforderungen

2.1 Vergabegenstand und Kaufpreis, Verkehrswert

Das Grundstück in der Frankfurter Straße, in Besitz der Ortsgemeinde Wallmerod (vgl. Abb. 1, unten, gelb umrandet) soll verkauft und neu entwickelt werden. Ziel der Überplanung bildet die Umstrukturierung der Fläche sowie die Neuplanung und Realisierung eines allgemeinmedizinischen Gesundheitszentrums im Gemeindegebiet. Dabei handelt es sich um ein sowohl für die Orts- als auch Verbandsgemeinde sehr bedeutsames Projekt der Ortsinnenentwicklung, welches aus dem Handlungskonzept „Lange Leben im Dorf“ vom Mai 2015 resultiert.

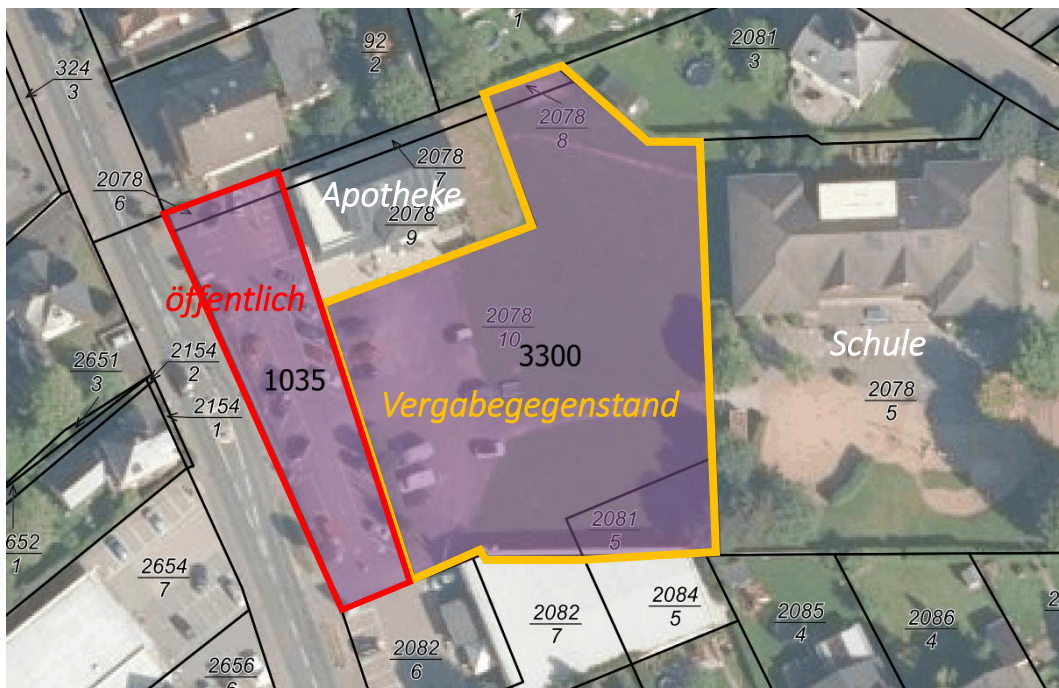


Abbildung 3: Katasterauszug Grundstücksfläche, eigene Darstellung 2021

Die Ausschreibung umfasst die folgenden Flurstücke (gelb), welche nicht einzeln veräußert, sondern bei der Vergabe als Einheit mit einer Fläche von ca. 3.300 m² betrachtet werden.

Flurstück Nr. 2078/10 (teilweise) ca. 3053m²

Flurstück Nr. 2078/8 ca. 39 m²

Flurstück Nr. 2081/5 ca. 247 m².

Der Festpreis ist seitens der Gemeinde Wallmerod mit 100 €/m² Grundstücksfläche festgelegt. Die Gemeinde Wallmerod bestätigt, dass der v.g. qm-Preis dem aktuellen Verkehrswert des Grundstücks entspricht. Damit ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von 330.000 €. Der in „rot“ gekennzeichnete, ca. 1035 m² große Bereich, verbleibt im Besitz der Ortsgemeinde, soll aber in die zu erstellende Konzeption einbezogen werden.

Alternativ zur oben beschriebenen vorgesehenen Grundstücksaufteilung bzgl. der öffentlichen und der zu verkaufenden Fläche kann hiervon auch abgewichen werden, wenn sich die Abweichung aus dem angebotenen Gesamtkonzept-Vorschlag begründen lässt und eine bessere städtebauliche und freiraumplanerische Lösung zu erwarten ist. Mit Abgabe der Konzeptbewerbung ist in diesem Falle eine konkrete Grundstücksaufteilung in „öffentlicher Grundstücksanteil“ und „Verkaufsgrundstücksanteil“ zeichnerisch und flächenbilanztechnisch, also rechnerisch, nachzuweisen. Dabei darf der neu vorgeschlagene Flächenanteil für die öffentliche Fläche in der Größe maximal um 10% abweichen im Vergleich zur vorgesehenen Aufteilung.

2.2 Standortanalyse/ Grundstück / Baurecht

Die Projektfläche (Flurst. Nrn. 2078/8, 2078/10 (teilweise), 2081/5) liegt am südlichen Orts-
eingang von Wallmerod und wird im Westen von der Frankfurter Str, (B 8) erschlossen. Im Nord-Osten verläuft die Molsberger Str. (L 315) als direkte Verbindung zur nächstgelegenen Ortsgemeinde Molsberg. Unterhalb verläuft die Stichstraße Am Sportplatz.



Abbildung 4: Luftbild Grundstücksfläche, eigene Darstellung 2021 (Quelle GoogleEarth)

Angrenzend an das Grundstück sind eine Apotheke und Physiotherapie, ein Haushaltwarengeschäft sowie die Grundschule am Eichberg vorhanden. Weiter in süd-östlicher Richtung befinden sich eine Turnhalle, ein Sport- und Tennisplatz sowie die Einrichtungen der Freiwilligen Feuerwehr Wallmerod. In unmittelbarer Umgebung sind weiterhin hauptsächlich Wohn- und Gewerbeflächen vorzufinden, darunter Einkaufsmöglichkeiten wie eine Bäckerei und Metzgerei, Drogerie (Rossmann), Bekleidungsgeschäft (K&K) und Supermarktfilialen (NORMA, REWE, ALDI SÜD) sowie Gewerbetriebe wie die Hermann Meudt Betonsteinwerk GmbH.



Abbildung 5: Ansicht Grundstücksfläche

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 3.300 m². Das Gelände ist eben und verfügt zur Frankfurter Str. hin zurzeit über einen versiegelten, öffentlichen Parkplatz, im rückwärtigen Bereich sind Grünflächen sowie ein unbefestigter Fußweg zur Grundschule vorhanden. Dieser Teilbereich ist unbebaut.

Das geplante Vorhaben muss sich gem. §34 BauGB in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen. Dabei darf die Bebauung maximal zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss aufweisen. Eine maximale Bruttogrundfläche des Gebäudes (GR) von 700 m² sowie eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.820 m² sind einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Eine Ablösung von Stellplätzen wird seitens der Gemeinde nicht in Aussicht gestellt.

2.3 Anforderung an die Nutzung/Funktion

Auf dem zu veräußernden Grundstück soll ein allgemeinmedizinisches Gesundheitszentrum geplant und errichtet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mindestens zwei allgemeinmedizinische ÄrztInnen angesiedelt werden. Darüber hinaus sind Flächen für mindestens zwei zusätzliche ÄrztInnen bereitzustellen. Eine ergänzende Nutzung mit weiteren Gewerbe- oder Wohnflächen kann ebenfalls vorgesehen, jedoch bei der Konzeptentwicklung eher zweitrangig betrachtet werden.

Die Bereitstellung von 16 öffentlichen Stellplätzen für bestehende Nutzungen soll weiterhin oberirdisch gewährleistet werden, neun davon in unmittelbarer Nähe zur Apotheke. Dies ist bei der Überplanung der in Abb. 1 rot gekennzeichneten öffentlichen Fläche zu beachten.

3. Verfahrensanforderungen der Konzeptvergabe

3.1 Einführung in die Konzeptvergabe

Das Konzeptvergabeverfahren ist eine Form der gemeindlichen Grundstücksveräußerung. Es dient dazu, Grundstücke verkaufen zu können und dabei nicht den Preis als alleiniges Kriterium oder auch gar nicht als Kriterium ansetzen zu müssen. In diesem Verfahren kann stattdessen die Qualität der Entwicklungs-idee der BewerberInnen den Ausschlag geben oder alleiniges Vergabekriterium sein. Dazu wird den BewerberInnen anhand von vorher festgelegten Kriterien dargelegt, welche Aspekte in besonderer Weise bei der Konzeptentwicklung zu berücksichtigen oder auch zwingend zu beachten sind.

Dabei ist in Zulassungs- und Zuschlagskriterien zu unterscheiden. Die Zulassungskriterien bilden die Mindestanforderungen an die Zulassung und müssen somit zwingend erfüllt werden, eine Nichtbeachtung / Nichteinhaltung führt zum Verfahrensausschluss. Demgegenüber bilden die Zuschlagskriterien die Grundlage für eine qualitative Bewertung der eingereichten Konzepte. Hier werden bspw. die städtebauliche und architektonische Qualität bewertet und entsprechend gewichtet. Der Preis spielt bei den Zuschlagskriterien keine Rolle ist als Festpreis gesetzt. Die so zustande kommenden Punkte werden von einem Bewertungsgremium vergeben und bilden die Grundlage für die Empfehlung des Gremiums für einen Grundstücksoptionsvergabebeschluss durch den Gemeinderat.

Die Bewerbungsphase des Konzeptvergabeverfahrens wird zweigeteilt in einem Vor- und Hauptverfahren ablaufen. Nach Veröffentlichung der Ausschreibung ist im Rahmen des Vorverfahrens zunächst eine Interessensbekundung einzureichen, welche bereits einen Nachweis ausgewählter Zulassungskriterien erfordert. Im Anschluss werden die BewerberInnen, welche die Kriterien erfüllt haben, zur Teilnahme am Hauptverfahren aufgefordert. Dieses bildet die eigentliche Bewerbungsphase, welche, unter Einbezug von einem Rückfragenkolloquium, nach der gesetzten Frist endet. Bis dahin müssen alle Unterlagen vollständig abgegeben sein. In einem anschließenden Termin erhalten die BewerberInnen Gelegenheit, dem Bewertungsgremium das eingereichte Konzept zu präsentieren. Danach wird das Bewertungsgremium einen Vorschlag für den darauf folgenden Gemeinderats-Beschluss zur Vergabe einer Grundstücksoption empfehlen (Anhandgabe). Somit wird das Grundstück erst verkauft, wenn die Architekturplanung / Bauantragsplanung abgeschlossen ist und die Baugenehmigung erteilt werden kann.

3.2 Inhaltliche Anforderungen an die Konzeptidee

Das zu entwickelnde Konzept soll Angaben und Beschreibungen zu Städtebau, zur Nutzung, zur Architektur, zu den Freianlagen, zu Verkehr und zu Aspekten der Umsetzung von Nachhaltigkeitsgrundsätzen beinhalten. Die Bewertung des eingereichten Konzeptes wird anhand festgesetzter Kriterien durchgeführt (siehe Kapitel 4 4.2 Zuschlagskriterien für die Bewertung des Konzeptes und Anlage 03 Kriterienliste). Schwerpunkt der Bewertung liegt dabei insbesondere auf dem angebotenen Nutzungskonzept in Bezug auf das Gesundheitszentrum sowie den städtebaulichen Aspekten.

3.3 Verfahren und Zeitplanung

Der Ablauf gliedert sich wie folgt (Der detaillierte Zeitplan ist der Anlage 04 zu entnehmen):

Stufe 1 Bekanntmachung und vorgeschaltete Interessensbekundung (Vorverfahren):

Veröffentlichung der Ausschreibung am 18.02.2022 und Einreichung einer Interessensbekundung mit Nachweis der Zulassungskriterien 4.1.a und b bis zum 07.03.2022

Nach Prüfung der Interessensbekundung, Mitteilung des Prüfergebnisses an die Bewerber und ggf. Aufforderung zur Teilnahme am Hauptverfahren bis zum 14.03.2022

Stufe 2 Kolloquium und Konzeptvergabe (Hauptverfahren):

Kolloquium mit Projektbeschreibung, Ortsbegehung und Rückfragemöglichkeit am 28.03.2022

Einreichung der Konzepte voraussichtlich ab 09.05.2022 bei der Ortsgemeindeverwaltung Wallmerod, Gerichtsstraße 1, 56414 Wallmerod, sowie digital per Mail an ortsgemeinde-wallmerod@t-online.de

Vorstellung der Konzepte vor einem Bewertungsgremium max. 20 min. Präsentation voraussichtlich ab 07.06.2022

Prüfung und Wertung der Konzepte an Hand von vorher definierten Zuschlagskriterien

Beschluss einer verbindlichen Grundstücksoption im Gemeinderat

Stufe 3 Anhandgabeverfahren, Grundstücksverkauf

Anhandgabeverfahren und Erarbeitung der Architektenplanung und des Bauantrags ab Juni 2022

Grundstücksverkauf nach Vorliegen der Baugenehmigung oder nach in Aussicht stehender Baugenehmigung

3.4 Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium setzt sich aus Fach-/SachpreisrichterInnen sowie einem sachverständigen Personenkreis zusammen. Die Punktevergabe nehmen dabei die Fach-/SachpreisrichterInnen vor, die Sachverständigen nehmen eine beratende Funktion ein.

Fach-/Sachpreisrichter:

Klaus Lütkefedder	Verbandsbürgermeister	<i>stimmberechtigt</i>
Ulf Ludwig	Ortsbürgermeister	<i>stimmberechtigt</i>
Reinhard Simon	baufachliche Beratung	<i>stimmberechtigt</i>
Chris Dehio	Beigeordneter	<i>stimmberechtigt</i>
Volker Höbel	Fraktionssprecher GfW	<i>stimmberechtigt</i>
Roland Weimer	Fraktionsprecher CDU	<i>stimmberechtigt</i>
Dr. Joachim Schmidt	medizinische Beratung	<i>stimmberechtigt</i>

Sachverständige:

Mario Steudter	Fachverwaltung	<i>beratend</i>
Edgar Deichmann	Leiter des Kreisbauamtes	<i>beratend</i>
Michael Kleemann	stadtimpuls	<i>beratend</i>

4. Zulassungs- und Zuschlagskriterien

4.1 Zulassungskriterien

Zwingende Voraussetzung für die Berücksichtigung eines/r BewerberIn oder einer BewerberInnengemeinschaft im weiteren Verfahren ist die Erfüllung der folgenden Zulassungskriterien. Die Nichteinhaltung oder Nichtvorlage bereits eines der genannten Kriterien zur Mindestanforderung an die Zulassung führt zum Verfahrensausschluss. Die Gemeinde behält sich im begründeten Einzelfall eine Nachforderung von Angaben / Unterlagen vor.

a) Projektreferenzen

Gefordert ist der Nachweis von mindestens einem innerhalb der letzten zehn Jahre realisierten Projekt auf einem mindestens 4.000 m² großen Grundstück im Bereich Gesundheitsinfrastruktur. Der Nachweis ist durch Eigenerklärung des/der BewerberIn oder der BewerberInnengemeinschaft zu führen. Referenzschreiben der jeweiligen AuftraggeberIn oder die Bestätigung der Referenzen durch diese werden nicht gefordert, können jedoch optional mit der Bewerbung vorgelegt werden. Die Gemeinde behält sich vor, Bescheinigungen von öffentlichen und privaten AuftraggeberInnen über die Ausführung der angegebenen Referenzprojekte anzufordern. BewerberInnen, bei denen im Zuge der Referenzprüfung festgestellt wird, dass die gemachten Angaben nicht korrekt sind, können vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden.

b) Bauinvestitionssumme

Den obigen Ausführungen entsprechend ist mindestens ein innerhalb der letzten zehn Jahre realisiertes Projekt mit einer Bauinvestitionssumme von 5 Mio. EUR (netto) nachzuweisen.

c) Mindestanforderungen an die Nutzung

Allgemeinmedizinische Versorgung

Für die zukünftige Nutzung des Gesundheitszentrums ist im Hauptverfahren ein geeigneter Nachweis für die Ansiedlung von mindestens zwei AllgemeinmedizinerInnen in Form einer schriftlichen Willensbekundung zur Niederlassung mindestens zweier ÄrztInnen beizufügen. Die Willensbekundung kann sich auch auf eine Gemeinschaftspraxis beziehen. Des Weiteren sollen Flächenplanungen vorgelegt werden, die eine Ergänzung des Konzepts mit mindestens zwei weiteren allgemeinmedizinischen Arztpraxen oder einer weiteren Gemeinschaftspraxis ermöglichen.

Im Rahmen des Vorverfahrens (Interessenbekundung) muss angegeben werden, ob diese Mindestvoraussetzung erfüllt werden kann. Die Vorlage der schriftlichen Willensbekundung bereits im Vorverfahren ist nicht erforderlich, aber möglich.

Städtebau

Das geplante Vorhaben muss sich gem. §34 BauGB in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen. Die vorgegebenen Kennwerte zu maximaler Bruttogrundfläche des Gebäudes von 700 m² sowie maximaler Bruttogeschossfläche von 1.820 m² und einer Geschoszahl von maximal zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss nach LBauO sind einzuhalten.

Freiflächen für die Allgemeinheit

Das Gesamtkonzept muss eine öffentlich nutzbare Freifläche in angemessener Größe mit entsprechender Aufenthaltsqualität nachweisen. Weiterhin ist eine fußläufige Wegeverbindung zur Schule für die Allgemeinheit einzuplanen. Die für die Allgemeinheit vorgesehenen Flächen werden bei Grundstücksverkauf durch entsprechende Nutzungs- und Wegerechte zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert.

Für das zu erarbeitende Gestaltungskonzept wird der Gemeinde ein Ankaufsrecht auf die Nutzungsrechte eingeräumt.

Stellplätze

16 oberirdische Stellplätze müssen für bestehende Nutzungen auf den öffentlichen Flächen bei der Gesamtkonzeption zusätzlich mitgeplant werden. Neun davon sind in unmittelbarer Nähe zur Apotheke zu errichten. Weiterhin sind die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nach den Vorschriften des §47 LBauO RLP nachzuweisen und im Konzept in geeigneter Form darzustellen. Maßgebend sind die mittleren Werte nach der geltenden Verwaltungsvorschrift.

Barrierefreiheit

Zur angemessenen Berücksichtigung der Barrierefreiheit sind im Zuge der Nutzungsplanung die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen gemäß § 51 LBauO RLP zu beachten. Somit sind Aussagen zur Ermöglichung der Barrierefreiheit der gesundheitlichen Einrichtungen und öffentlich zugänglichen Freiräumen zu treffen und die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben nachzuweisen.

d) Sonstige Mindestanforderungen

- Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach § 123 GWB und Abgabe von Eigen-
erklärungen in Bezug auf die Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB.
- Angabe der geschätzten Projektrealisierungskosten für die folgenden Kostenar-
ten:
 - Steuerungs-, Management- und Verfahrens-/städtebauliche Planungskosten
Gesamtentwicklung
 - Erschließung, sonstige Ordnungsmaßnahmen
 - Hochbau
 - Freianlagen.
- Nachweis einer grundsätzlichen Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank
über den Kaufpreis und die geschätzten Projektrealisierungskosten gem. der
oben genannten Kostenarten.
- Angaben zur Bewerbungsform (Einzelbewerbung/Bewerbung als BewerberIn-
nengemeinschaft): BewerberInnengemeinschaften haften gesamtschuldnerisch
und haben mit der Bewerbung eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklä-
rung abzugeben, in der alle Mitglieder aufgeführt sind und der bevollmächtigte
VertreterIn benannt ist, der die Mitglieder rechtsverbindlich vertritt. Mehrfachbe-
teiligungen einzelner Mitglieder einer BewerberInnengemeinschaft sind unzuläs-
sig und führen zur Nichtberücksichtigung sämtlicher betroffener BewerberInnen-
gemeinschaften im weiteren Verfahren.
- Angaben zur Rechtsform des/der BewerberIn oder der Mitglieder der Bewerbe-
rInnengemeinschaft. Bei juristischen Personen Vorlage des Handelsregisteraus-
zugs oder eines entsprechenden Nachweises nach dem Recht des Herkunfts-
staats des/der BewerberIn bzw. Mitglieds einer BewerberInnengemeinschaft.
- Erklärung des/der BewerberIn bzw. Mitglieds einer BewerberInnengemeinschaft,
ob und auf welche Art wirtschaftliche Verknüpfungen mit anderen Unternehmen
bestehen.
- Fristgerechter Eingang und Unterzeichnung der vollständigen Bewerbung ein-
schließlich aller geforderten Angaben, Erklärungen und Anlagen.

4.2 Zuschlagskriterien

Die Bewertung erfolgt anhand folgenden Oberkriterien und Gewichtungen:

- Konzeptqualität 80 %
- Projektreferenzen 5 %
- Projektumsetzung 10 %
- Eindruck und Bewerbungsausgestaltung 5 %

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen. Die genannten Unterkriterien werden jeweils mit Punkten von 0 bis 5 bewertet und mit der Gewichtung multipliziert. Die Wertung erfolgt dabei nach folgender Systematik:

- 5 Punkte = hervorragend vermittelt
- 4 Punkte = sehr gut vermittelt
- 3 Punkte = gut vermittelt
- 2 Punkte = vermittelt
- 1 Punkt = teilweise vermittelt
- 0 Punkte = nicht vermittelt

Auf diese Weise ist eine Punktzahl von maximal 500 Punkten erreichbar.

a) Angaben zur Konzeptidee (80 %)

Städtebau (15 %)

Gefordert werden Angaben und Beschreibungen sowie Planzeichnungen insb. eines Lageplans mit Dachaufsichten, der städtebaulichen Planung unter Einbindung und Anbindung der umliegenden Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen, insbesondere der Apotheke und Grundschule. Die Bebauungsstruktur soll einen qualitativen Mehrwert für das Quartier darstellen und zur Raumbildung beitragen. Die vorgegebenen städtebaulichen Kennwerte sind gemäß der Mindestanforderungen 4.1.c zu beachten.

Architektur (10 %)

Erwartet werden einerseits Angaben und Beschreibungen sowie Zeichnungen / Skizzen zu vorgesehenen Gebäudegestaltungsprinzipien sowie zur Materialwahl. Dabei ist auf eine maßstäbliche Gebäudekubatur und Dachform sowie bezüglich Materialien, Farben und Anordnungen auf eine angemessene, harmonische Fassadengestaltung zu achten. Andererseits sind Grundrissprinzipien beizusteuern, welche eine effiziente Raumaufteilung und Flächenzuweisung aufzeigen.

Nutzungskonzept – Gesundheitszentrum mit Schwerpunkt der Allgemeinmedizinischen Versorgung (20 %)

Hauptziel des Verfahrens ist die Errichtung eines allgemeinmedizinischen Gesundheitszentrums. Das Nutzungskonzept für das Gesundheitszentrum soll Raum für mindestens vier praktizierende allgemeinmedizinische ÄrztInnen bieten. Die Angaben und Beschreibungen sollen dabei vor allem auf die Ausgestaltung der geplanten Betriebsform eingehen. Gemeinschaftliche bzw. zentral organisierte Betriebsformen sind wünschenswert. Darüber hinaus soll dargestellt werden, welche Qualitäten Betriebsform und Räumlichkeiten für ÄrztInnen und PatientInnen bieten.

Nutzungskonzept – Ergänzend (10 %)

Ergänzend zum Nutzungskonzept für das Gesundheitszentrum können zusätzlich Angaben und Beschreibung zur Realisierung von zeitgemäßem, dorfgerechtem Wohnen und/oder Gewerbe mit in die Planung miteinbezogen und für die übrigen Flächen vorgesehen werden. Dabei sind insbesondere die Synergieeffekten mit dem Gesundheitszentrum zu berücksichtigen und darzustellen sowie die Gewährleistung der Barrierefreiheit zu sicherzustellen.

Freianlagen (10 %)

Bezüglich der öffentlichen und privaten Freianlagen sind Angaben und Beschreibung zur Platzgestaltung im Konzept auszuarbeiten, ein Konzept zur wesentlichen Grünflächengestaltung ist ebenso beizulegen. Mit der Gestaltung soll eine hohe Aufenthaltsqualität erzielt werden, welche auch den Eingangsbereich der Bebauung mit einbezieht und eine Verknüpfung mit dem Freiraum ermöglicht. Die konkrete Größe der öffentlichen Fläche und deren Zuschnitt ist als Teil des Konzeptes zu skizzieren. Auf die Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs zum öffentlichen Raum ist zu achten. Die Wegeverbindung zur Schule ist gestalterisch und funktional zu berücksichtigen.

Verkehr (10 %)

Angaben und Beschreibung zur Erschließung und Nahmobilität in Form einer integrierten Verkehrsplanung sollen ebenfalls im Konzept enthalten sein. In diesem Zusammenhang ist, unter Einbeziehung der vorhandenen öffentlichen Parkmöglichkeiten, ein Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erstellen, welches die erforderlichen Stellplätze nachweist sowie eine konfliktarme Verkehrssituation gewährleistet. Zusätzlich zur verkehrlichen Qualität soll hier ebenso eine hohe städtebauliche Qualität erzielt werden.

Nachhaltigkeitsprinzip (5 %)

Zum Nachweis der Einhaltung von Aspekten der Nachhaltigkeit sind Angaben und Beschreibung dem Konzept beizufügen, welche Ökologie, Klimaschutz sowie Energieeffizienz berücksichtigen. So ist zur Stärkung klimagerechter Mobilität eine Möglichkeit für Ladestationen vorzusehen sowie Fahrradabstellplätze zu integrieren. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Regenwassernutzung/-retention bspw. über Dachbegrünung oder Speicherelemente zu beachten. Energetische Standards sind einzuhalten, bauliche Maßnahmen zum Schutz für die Hitzemonate sind zu berücksichtigen. Bei der Verwendung der Baumaterialien ist auf die Benutzung von recycelten oder nachwachsenden Rohstoffen zu achten oder bei der Wahl sonstiger Baustoffe diese mit geringen Umwelteinwirkungen zu bevorzugen.

b) Projektreferenzen (5 %)

Zusätzlich zur Mindestanforderung gem. 4.1.a kann hier eine weitere Projektreferenz beigelegt werden, welche ebenfalls mit ähnlicher Größenordnung (mindestens 4.000m² Grundstücksgröße) im Bereich Gesundheitsinfrastruktur zu verorten und innerhalb der letzten zehn Jahre realisiert worden ist. Darüber hinaus ist an dieser Stelle eine Betreiberstruktur nachzuweisen. Bei Vorlage dieser weiteren Referenz ergibt sich hier die volle Punktevergabe. Sollte hier hingegen keine Referenz angebracht werden, erfolgt eine Bewertung dieses Unterkriteriums mit 0 Punkten.

c) Projektumsetzung (10 %)

Bezüglich der Projektumsetzung sind die geplanten Abläufe anzugeben und in einem Zeit- und Organisationsplan darzustellen. Insbesondere in Form von zentralen Meilensteinen für alle Leistungsphasen ist die reibungslose Abwicklung des Gesamtprojekts von Vergabe bis zur Baufertigstellung aufzuzeigen.

d) Eindruck und Bewerbungsausgestaltung (5 %)

Auf Vollständigkeit, Qualität und einen guten Gesamteindruck ist bei Bearbeitung der Bewerbung zu achten. Die Konzeptvorstellung in der Sitzung des Bewertungsgremiums fließt hier ebenfalls in die Bewertung des Unterkriteriums mit ein.

Für die Anwendung dieser Kriterien wird die diesem Dokument als Anlage 03 (Kriterienliste) beigelegte Matrix herangezogen.

4.3 Einzureichende Unterlagen – Interessensbekundung

Folgende Unterlagen sind zur Interessensbekundung einzureichen (siehe dazu Anlage 05: Formblätter für die Interessensbekundung):

- Teilnahmeantrag,
- Angaben und Erklärungen in Bezug auf eine BewerberInnengemeinschaft,
- Nachweis des Eintrags im Handelsregister oder entsprechender Nachweis / Angaben in Bezug auf verbundene Unternehmen,
- Eigenerklärung zu Ausschlussgründen nach §§ 123, 124 GWB,
- Eigenerklärung zur Bauinvestitionssumme,
- Referenzprojekte,
- Willensbekundung, dass eine Ansiedlung der geforderten zwei AllgemeinärztInnen in Aussicht gestellt werden kann.

4.4 Einzureichende Unterlagen – Hauptverfahren (Konzeptbewerbung)

Die einzureichenden Unterlagen zur Konzeptbewerbung setzen sich einerseits aus darstellenden Plandokumenten sowie andererseits aus einer diese unterstützenden und erläuternden textlichen Ausführung zusammen.

In der Darstellung der Konzeption in Plan und Text sollen mindestens erhalten sein:

- ein Grundrisskonzept im Maßstab 1:100,
- ein Städtebauliches Konzept im Maßstab 1:100,
- ein Nutzungskonzept im Maßstab 1:100 sowie
- ein Freiraumkonzept im Maßstab 1:100,
- ein Stellplatznachweis gem. Nutzungskonzept (§47 LBauO Mittelwert)
- ein Textteil mit max. 10 DIN A4 Seiten,
- je Projekt-Referenz max. 3 DIN A4 Seiten.

Zusätzlich sind die Formblätter gemäß folgender Themen ausgefüllt und unterschrieben beizulegen. Diese werden mit Aufforderung zur Teilnahme am Hauptverfahren zur Verfügung gestellt:

- Vollständigkeitserklärung,
- Projektrealisierungskosten und Finanzierungsbestätigung,
- Teilnahmeerklärung Sitzung Bewertungsgremium,
- Ankaufsrecht der Nutzungsrechte,
- Willensbekundung allgemeinmedizinischer ÄrztInnen.

5. Anlagen

Anlage 01: Katasterauszug

Anlage 02: Lageplan

Anlage 03: Kriterienliste

Anlage 04: Zeitplan

Anlage 05: Formblätter für die Interessensbekundung

Anlage 06: „Zukunftsinitiative Starke Kommune – Starkes Land »Lange Leben im Dorf«
Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen für die Verbandsgemeinden
Westerburg und Wallmerod (2015)