



Pflichtenheft Grundstück

für Bieter/Interessenten

Suche/Auswahl einer
geeigneten Entwicklungsfläche
für den geplanten
Klinikneubau im Lübbecker Land
der Mühlenkreiskliniken

24. Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	II
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	III
1. AUSGANGSSITUATION.....	1
2. ZIELSETZUNG DER GRUNDSTÜCKSSUCHE.....	2
2.1. Bewertungsmatrix	2
2.2. Bewertungsprozess.....	3
2.2.1. Meilensteine im Bewertungsprozess	3
2.2.2. Ausschlusskriterien.....	4
2.2.3. Anzahl der einreichbaren Grundstücksofferten	4
2.2.4. Nachforderung	5
2.2.5. Rückfragen seitens der Bieter/Kommunen.....	5
3. ANFORDERUNGEN AN DAS GRUNDSTÜCK	5
3.1. Grundstücksgröße und Zuschnitt.....	5
3.1.1. Mindestgrundstücksgröße i.V.m. Zuschnitt	5
3.1.2. Angemessenheit/Erweiterbarkeit	6
3.2. Planungsrechtliche Eckdaten	6
3.2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit	6
3.2.2. Einschränkende Faktoren.....	6
3.2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks	7
3.3. Grundstücksbeschaffenheit	7
3.3.1. Topografie und Bodenbeschaffenheit	7
3.3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren.....	8
3.4. Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	9
3.4.1. Einflussfaktoren des lokalen Umfeldes	9
3.4.2. Klinik als Lärmemittent.....	9

3.5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region	10
3.5.1. Medizinisch-strategische Analyse des Standortes	10
3.6. Öffentliche Erschließung	12
3.6.1. Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz	12
3.6.2. Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz.....	12
3.7. Beschaffungskosten.....	13
3.7.1. Einheitspreis pro Quadratmeter.....	13
3.7.2. Ausweisung von Bauneben-/Erschließungskosten	13
4. ANFORDERUNGEN AN DAS GRUNDSTÜCKSANGEBOT	13
4.1. Genereller Hinweis.....	13
4.2. Mindestens einzureichende Unterlagen.....	14
5. ANLAGEN	15
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	16
VERVIELFÄLTIGUNG, WEITERLEITUNG UND VERÖFFENTLICHUNG	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hauptkriterien zur Bewertung der Grundstücksofferten.....	2
Abbildung 2: Unterkriterien zur Bewertung der Grundstücksofferten (Auszug)	3
Abbildung 3: Bevölkerungsstruktur Kreis Minden-Lübbecke	11
auf Gemeindeebene	11

Abkürzungsverzeichnis

(alphabetisch sortiert)

AG	Auftraggeberin
AN	Auftragnehmer
AVK	Auguste-Viktoria-Klinik Bad Oeynhausen
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogeschossfläche
BOE	Krankenhaus Bad Oeynhausen
FFZ	Fahrtzeitzone (Verwendung in Bewertungsmatrix)
GOK	Geländeoberkante
GRZ/GFZ	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
i.V.m.	in Verbindung mit
JWK	Johannes Wesling Klinikum Minden
KHZG	Krankenhauszukunftsgesetz
MKK	Mühlenkreiskliniken
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RAH	Krankenhaus Rahden
SO	Sondergebiet nach Planzeichenverordnung
TG	Tiefgarage
TK	Tagesklinik
WA	Allgemeines Wohngebiet nach Planzeichenverordnung
ZsG	Zentrum für seelische Gesundheit

1. Ausgangssituation

Die Mühlenkreiskliniken vereint als Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) in der stationären Krankenhausversorgung die Klinikstandorte Minden, Rahden, Lübbecke und Bad Oeynhausen in einem Verbund. Dem Verbund sind zudem ein orthopädisches Fachkrankenhaus in Bad Oeynhausen, ein medizinisches Zentrum für Seelische Gesundheit, ein medizinisches Versorgungszentrum und eine Akademie für Gesundheitsberufe zugehörig. Gemeinsam stellen diese Einrichtungen mit insgesamt 1813 vollstationären Planbetten und 20 tagesklinischen Plätzen die Grund- und Regelversorgung für den gesamten Kreis Minden-Lübbecke sicher. Insgesamt werden an den fünf Klinikstandorten im Jahr etwa 250.000 Patient*innen, ambulant und stationär, versorgt.

Aufgrund der Strukturveränderungen im deutschen Krankenhauswesen sowie des verschärften regionalen, aber auch überregionalen Markt- und Wettbewerbsumfeldes haben Träger und Geschäftsleitung des Verbundes sich im Laufe dieses Jahres sehr intensiv mit der strategischen Weiterentwicklung des medizinischen Angebotes für den Kreis Minden-Lübbecke auseinandergesetzt. Im Rahmen dieser strategischen Überlegungen reifte der Entschluss, das vollstationäre medizinische Angebot der beiden Klinikstandorte Rahden und Lübbecke in einem Klinikneubau mit 450 Planbetten und 32 tagesklinischen Plätzen im Lübbecke Land zu bündeln, die beiden Klinikstandorte Bad Oeynhausen in einem dortigen Neubau mit weiteren 250 Planbetten ebenfalls zu zentralisieren und den Klinikstandort Minden mit 910 Planbetten beizubehalten.

Gesetztes Ziel ist, im Lübbecke Land ein zukunftsorientiertes strategisches, organisatorisches und bauliches Gesamtkonzept für die Mühlenkreiskliniken zu etablieren und an einem neuen Klinikstandort zugleich ein perspektivisches Entwicklungspotenzial zu generieren. Im Rahmen der Gesamtkonzeption für den geplanten Klinikneubau im Lübbecke Land, welches die bisherigen Standorte Rahden und Lübbecke vereinen wird, ist demnach ein neuer Standort zu finden, der die bestmögliche Versorgung im Kreis Minden-Lübbecke sichert und bereits auskömmliche Flächen für künftige Entwicklungen vorhält.

Die Besonderheiten bzw. Vorteile, die sich durch ein neues und bestmöglich geeignetes Grundstück im Kreis Minden-Lübbecke ergeben, sollen bei der anstehenden strategischen Standortentscheidung berücksichtigt werden. Somit erweist sich die Suche nach einem, für die neue Klinik im Lübbecke Land geeigneten Grundstück als mitbestimmender Faktor bei der Entscheidungsfindung und Zukunftsbildung der Kliniken.

2. Zielsetzung der Grundstückssuche

2.1. Bewertungsmatrix

Ohne bisher die strategischen, betriebsorganisatorischen, baulichen und wirtschaftlichen Aspekte des künftigen Krankenhauses im Detail zu kennen, können gleichwohl Standortparameter für das künftige „ideale“ Grundstück zum geplanten Klinikneubau im Lübbecker Land definiert werden.

Somit sind mit dem vorliegenden Pflichtenheft für die Auswahl/Suche nach einem geeigneten Grundstück die Anforderungen zusammengestellt, die die bestmöglichen Bedingungen eines neuen Klinikstandorts im Lübbecker Land erwarten lassen. Im Ergebnis soll die vorliegende formlose Grundstückssuche eine Bandbreite von möglichen Grundstücksoptionen aufzeigen, die anhand von im Vorfeld festgelegten Eignungskriterien und einer dazu entwickelten Bewertungsmatrix in einem einstufigen Bewertungsverfahren analysiert werden und die geeignetsten Grundstücke sodann in die finale Standortverhandlungen/-entscheidung einfließen können.

Die Bewertungsmatrix setzt sich aus sieben Hauptkriterien und deren Gewichtung zusammen. Jedes Hauptkriterium ist sodann noch in zueinander gewichtete Unterkriterien – differenziert nach den unter Ziffer 3 benannten Anforderungen an das Grundstück – gegliedert:

	Eignungskriterium	100%
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	20,0%
2.	Planungsrechtliche Eckdaten	12,5%
3.	Grundstücksbeschaffenheit	12,5%
4.	Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	15,0%
5.	Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region	20,0%
6.	Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz	10,0%
7.	Beschaffungskosten	10,0%

Abbildung 1: Hauptkriterien zur Bewertung der Grundstücksofferten

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente			
	Eignungskriterium	100%	
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	20,0%	100%
1.1.	Mindestgrundstücksgröße 10ha, ideale Größe 16ha > in Verbindung mit Flächenzuschnitt zur Realisierung eines kompakten/wirtschaftlichen Baukörpers		60%
1.1.1	sehr gut	oder	100%
1.1.2	gut	oder	80%
1.1.3	befriedigend	oder	60%
1.1.4	ausreichend	oder	40%
1.1.5	mangelhaft	oder	20%
1.1.6	unbefriedigend	oder	0%

1.1.0	unbefriedigend	oder	40%	0%
1.2.	Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung > unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten der Baukubatur (Wirtschaftlichkeit im Sinne der Betriebskosten Außenanlagen)		40%	
1.2.1	sehr gut	oder		100%
1.2.2	gut	oder		80%
1.2.3	befriedigend	oder		60%
1.2.4	ausreichend	oder		40%
1.2.5	mangelhaft	oder		20%
1.2.6	unbefriedigend	oder		0%

Abbildung 2: Unterkriterien zur Bewertung der Grundstücksofferten (Auszug)

Die Bewertung der Hauptkriterien 1-6 erfolgt vorwiegend im „Schulnotensystem“, mit den allgemein bekannten sechs Notenabstufungen und jeweils auch im Vergleich zu den anderen vorliegenden Grundstücksofferten (im Sinne von besser/schlechter geeignet als...): eine sehr gute Bewertung ergibt hierbei eine 100%ige Erfüllung der Anforderungen, eine unbefriedigende Bewertung führt zu einer 0%igen Erfüllung; dazwischen wird immer eine Entscheidung per Festlegung auf eine ganze Schulnote erfolgen. Ergänzend hierzu kann, bei festgestellten Abweichungen in der Eignung, die keine Rechtfertigung der Differenz einer ganzen Schulnote erkennen lassen, eine 5%ige Zu- und Abschlagskomponente angewendet werden. Bei den Unterkriterien 2.3, 5.1 und 5.2 wird dem Schulnotenwertungs-system eine Differenzierung in messbaren Zahlenwerten beige-stellt. Für die Bewertung des Hauptkriteriums 7 sind die mit der Offerte benannten Grundstückspreise sowie Kaufneben-/Erschließungskosten – jeweils als Einheitspreis pro Quadratmeter – maßgeblich und werden in einen direkten linearen Bezug zu den anderen Grundstücksofferten gebracht (es wird die Relation der Angebote zum insg. niedrigsten angebotenen Einheitspreis pro Quadratmeter ermittelt).

2.2. Bewertungsprozess

Mit dem Bewertungsprozess zu den eingehenden Grundstücksofferten wird – unter Berücksichtigung der nachstehend beschriebenen Anforderungen an das Grundstück – das Ziel verfolgt, die präferierten bzw. bestgeeigneten Grundstücke zu selektieren. Zu den vorselektierten Grundstücken werden sodann Verhandlungen mit den anbietenden Kommunen geführt.

2.2.1. Meilensteine im Bewertungsprozess

Nachstehende Meilensteine sind im Bewertungsprozess vorgesehen:

- Unterlagenversand zur Offertenabfrage 02.02.2022
- Frist für Rückfragen zu den Unterlagen 02.03.2022
- Einreichen der Grundstücksofferten 12.04.2022

- Nachlieferungsfrist nach Vollständigkeitsprüfung 29.04.2022
- Auswertung der eingegangenen Offerten bis 20.05.2022
- Erstbefassung Verwaltungsrat 25.05.2022
- Beschlussfassung Verwaltungsrat 15.06.2022
- Beschlussfassung Kreistag 20.06.2022

Eine nachträgliche Änderung der Meilensteine zur Anpassung bleibt ausdrücklich vorbehalten, die beteiligten bzw. zur Offertenabgabe aufgeforderten Kommunen werden dann entsprechend informiert.

2.2.2. Ausschlusskriterien

Sollte die eingereichte Grundstücksofferte die nachfolgend benannten Bedingungen nicht erfüllen, so wird die Grundstücksofferte in der Gesamtheit nicht gewertet, sondern vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen:

- Nachweis der Mindestgrundstücksgröße von 10 ha (Kriterium 1.1.)
- Keine oberirdischen Hochspannungsleitungen auf dem vorgeschlagenen Grundstück (Kriterium 2.2.)
- Einwohnermindestanteil unter 60% innerhalb der 20-Minuten-Fahrtzeitzone (Kriterium 5.1.) – anhand softwaregestützter Ermittlung aufseiten der Offertenprüfung mittels „Maptitude“

HINWEIS: Im Rahmen des hier vorliegenden Pflichtenheftes zur Grundstückssuche wird zunächst kein Grundstücksanteil definiert, für den mindestens in Form von Eigentumsnachweisen oder sonstigen Absichtserklärungen (Letter of Intent – LOI) eine Verfügbarkeit des angebotenen Grundstücks gegeben sein soll. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf verwiesen, dass die nach Auswertung präferierten Grundstücksofferten bis zum **31.08.2022** die Verfügbarkeit von mindestens 50% der Mindestgrundstücksgröße 10 ha nachzuweisen haben. Andernfalls verliert die entsprechende Grundstücksofferte den Status als „präferiert“ und die in der Bewertung nachfolgende Offerte rückt nach (**rückwirkendes Ausschlusskriterium**).

2.2.3. Anzahl der einreichbaren Grundstücksofferten

Es ist ausdrücklich zulässig, dass durch die Kommunen der Region auch mehrere geeignete Grundstücksofferten eingereicht werden. Mehr als vier Offerten pro Kommune können jedoch nicht berücksichtigt werden. Sollten mehr als vier Offerten eingereicht werden, wird der Offertengeber aufgefordert, selbständig eine Rangfolge festzulegen.

2.2.4. Nachforderung

Nach Abgabefrist 12.04.2022 der Grundstücksofferten werden die eingereichten Unterlagen zunächst auf Vollständigkeit bzw. Bewertbarkeit geprüft. Es bleibt den Mühlenkreiskliniken vorbehalten, ob Unterlagen nachgefordert werden und ggf. eine neue Zeitschiene festgelegt wird oder ob die Bewertung ausschließlich auf Grundlage der eingereichten Daten/Informationen erfolgt.

2.2.5. Rückfragen seitens der Bieter/Kommunen

Sollten sich Rück-/Verständnisfragen zu den vorliegenden Unterlagen ergeben, so werden diese durch die Mühlenkreiskliniken beantwortet. Rückfragen sind schriftlich und ausschließlich per E-Mail bis zum

02.03.2022, 12:00 Uhr

an die im Versandschreiben benannte Mailadresse zu senden.

Alle ggf. erforderlichen Ergänzungen zu dem hier vorliegenden Pflichtenheft bzw. Antworten, die sich aufgrund solcher Rückfragen ergeben, werden anonymisiert in einem Fragen-/Antwortenkatalog allen Kommunen in gleicher Weise zugänglich gemacht und werden Bestandteil der vorliegenden Offertenanfrage.

3. Anforderungen an das Grundstück

3.1. Grundstücksgröße und Zuschnitt

3.1.1. Mindestgrundstücksgröße i.V.m. Zuschnitt

Für das künftige Grundstück des Klinikneubaus wurde auf Basis einer überschlägigen Ermittlung der SOLL-Nutzflächen für die beabsichtigte Campuserweiterung und der daraus resultierenden Bruttogeschossfläche eine Mindestgrundstücksgröße von 10 ha festgelegt – bei Unterschreitung dieser Mindestgröße wird die Grundstücksofferte von der Gesamtbewertung ausgeschlossen (> Ziffer 2.2.2.). Um weitere langfristige Entwicklungsoptionen für den Standort sowie die Etablierung von ergänzenden kliniknahen/standortunterstützenden Drittnutzungen (wie z.B. Kindertagesstätte/-garten, Gesundheitskaufhaus, Ärztehaus/MVZ, Patienten-/Besucherhotel, Medizinische Physiotherapie) zu ermöglichen, wird aktuell eine direkt anschließende Erweiterungsfläche von 6 ha mit Vorkaufsrecht angedacht, die mit der Offerte anzubieten ist.

Der Zuschnitt des Grundstücks (Mindestgrundstücksfläche einschließlich Erweiterungsfläche) soll hierbei eine für eine wirtschaftliche Bebauung

geeignete Geometrie aufweisen. Weitestgehend geradlinige Grenzverläufe ohne schmal zulaufende Grundstücksformen bzw. ohne spitz zulaufende Grundstücksecken werden bevorzugt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass für einen Planungsspielraum der künftigen Architekten mindestens eine fünfgeschossige Bebauung (oberirdisch) zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports sowie ggf. die Realisierung einer Tiefgarage oder eines mehrgeschossigen Parkhauses (ggf. mit Erweiterungsoptionen) auf dem Grundstück möglich sein sollten.

3.1.2. Angemessenheit/Erweiterbarkeit

Das Grundstück soll grundsätzlich ein angemessenes Verhältnis der Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung aufweisen. Grundstücksoptionen, die die zuvor benannte Zielgrundstücksgröße von 16 ha (10 ha + 6 ha) ha weit übersteigen, sind aus wirtschaftlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Betriebskosten für die Außenanlagen zu vermeiden. Grundstücksofferten, die mehr als 16 ha ausweisen, müssen eine Teilbarkeit der Gesamtgrundstücksfläche mit z.B. Vorkaufsrechtsoptionen darstellen.

3.2. Planungsrechtliche Eckdaten

3.2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit

Eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes muss gegeben sein. Ist das Grundstück nicht in einer Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und/oder Bebauungsplan) oder in der Regionalplanung erfasst, so muss Planungsrecht zumindest geschaffen werden können.

Die Kommune muss sich verpflichten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen in einem kurzfristigen Verfahren zu schaffen und zielführend zu unterstützen.

Das Grundstück muss planungsrechtlich mindestens eine Bebauung mit noch zu definierender Geschossanzahl (jedoch mit mindestens fünf oberirdischen – zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports- und zwei unterirdischen Geschossen) und eine geschlossene, verdichtete Bauweise zulassen – entweder über Vorgaben der Bauleitpläne oder bei deren nicht Vorhandensein mindestens über die vorhandene Bebauung im direkten und näheren Umfeld.

3.2.2. Einschränkende Faktoren

Für das Grundstück bzw. für die künftige Bebauung sollten keine beschränkenden Faktoren – wie Gestaltungssatzungen, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten, städtische Entwicklungskonzepte oder Ähnliches – vorliegen.

Das Grundstück sollte frei sein von Nutzungsrechten durch Dritte, von unterirdischen Leitungsrechten/-trassen, Windrädern oder Windparks sowie Natur-, Wasser- oder denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen. Sollten einschränkende Faktoren wie oben beschrieben bestehen, so sind die für eine Klinikrealisierung erforderlichen Maßnahmen zu beschreiben und monetär zu bewerten. Sind Hochspannungsleitungen auf dem Grundstück vorhanden, so führt dies zum Ausschluss der Offerte in der Gesamtbewertung (> Ziffer 2.2.2.).

Sollte sich das Grundstück in einem nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kommune noch zu entwickelnden Gebiet befinden sind reine Wohngebiete, produzierende Gewerbe, Industrieanlagen und landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld für die zukünftige Ansiedlung auszuschließen.

Die Höhe und Nutzungsart der umgebenden Bebauung muss grundsätzlich eine Landemöglichkeit von Hubschraubern (nach EU-Konformität) erlauben, wenn höhere bauliche Anlagen im näheren Umfeld vorhanden sind (Gebäude, Hochspannungsleitungen, Windenergieanlagen). Darüber hinaus ist eine Aussage zu treffen, ob sich die Lage des Grundstücks in einem Gebiet häufig auftretender lokaler Nebelbildung befindet, die die Nutzbarkeit des Heliports einschränken könnte.

3.2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks

Für den Erwerb des Grundstücks dürfen keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien bestehen.

Bereits im Verfahren sollte das Eigentum am Grundstück oder die Veräußerungsbereitschaft der heutigen Eigentümer per Vorvertrag, aber mindestens per letter of intent (LOI) nachgewiesen werden. Je höher der Anteil an bereits gesicherter Verfügbarkeit ist, desto höher fällt die Bewertung innerhalb dieses Kriteriums aus (vgl. Bewertungsmatrix).

Bzgl. eines diesbezüglichen „rückwirkenden Ausschlusskriteriums“ wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2.2 verwiesen.

3.3. Grundstücksbeschaffenheit

3.3.1. Topografie und Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück sollte möglichst eben sein. Eine ein- bzw. mehrgeschossige Hangbebauung in der Größenordnung des geplanten Klinikneubaus wird als unwirtschaftlich und bautechnisch dauerhaft problembelastet eingestuft. Ferner sollte der Baugrund eine mehrgeschossige Bauweise – sowohl mindestens fünf Ebenen (zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports) überirdisch als

auch zwei Ebenen unterirdisch – ermöglichen und idealerweise aus nichtbindigem, tragfähigem Material bestehen.

Eine bereits erfolgte Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Tragfähigkeit und den Grundwasserhaushalt zum Grundstück unterstützt die Bewertbarkeit des Grundstücks. Sollten diesbezüglich noch keine Unterlagen vorliegen, wird eine belastbare Aussage zum Baugrund – ggf. durch Kenntnisse aus dem näheren Umfeld oder durch entsprechende Voranfragen bei Behörden bzw. durch die Einbindung eines Bodengutachters für eine Ersteinschätzung (nicht zwingend mit vor Ort durchgeführten Sondierungen) – erwartet. Hier sollten insbesondere Aussagen zu den Aspekten der Eignung des anstehenden Bodens für eine mehrgeschossige Bebauung im Hinblick auf die Tragfähigkeit und ggf. erforderlichen Bodenaustausch getroffen werden sowie eine intensive Auseinandersetzung mit den hydrogeologischen Gegebenheiten des Baugrundes in Bezug auf Grundwasserhöchststände (100-jähriges Hochwasser, Schichtenwasser etc.) unter Einbeziehung der Hochwasserereignisse nahegelegener Gewässer erfolgen.

3.3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren

Kenntnisse über Schadstoff- und Kampfmittelfreiheit, archäologische Funde oder vergleichbare kostenbeeinflussende Faktoren sollten möglichst bereits zum jetzigen Zeitpunkt bekannt sein.

Auch eine detaillierte Ausweisung von Lärmemissionen (Verkehr Straße/Schiene, Flugverkehr, Industrie, Produktion, Gewerbe etc.), deren Konsequenzen und hieraus resultierenden Einschränkungen für einen Klinikneubau von besonderer Kostenbedeutung sein können und Beeinträchtigungen für das Wohlbefinden der Patienten nach sich ziehen können, sollte erfolgen. Sollten sich Lärmemittenten im direkten Umfeld befinden, so sind Visualisierungen der Schallausbreitung auf dem Grundstück (als Schaubilder) vorzulegen.

Ggf. vorhandene Verkehrslärmprobleme – bedingt durch eine z.B. sehr günstige Anbindung des Grundstücks an Hauptverkehrsadern der Region – sollten je nach Situation architektonisch und baukonstruktiv sowie mit Geschwindigkeitsbeschränkungen gelöst sein. Entsprechende Konzepte sollten vorgelegt werden.

Das Grundstück sollte nicht bebaut sein, um einerseits keine Rückbaukosten und andererseits keine Grunderwerbssteuer auf Haus und Grund zu generieren.

3.4. Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung

3.4.1. Einflussfaktoren des lokalen Umfeldes

Das Grundstück sollte aus Attraktivitätsgründen für Mitarbeiter und Patienten die Anbindung an ein städtisches oder gemeindenahes Umfeld ermöglichen, damit Erreichbarkeiten, soziales Umfeld, Aufenthalts- und Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergarten/ KiTa, sowie weitere Einrichtungen gegeben sind. Hier steht die durch Personen wahrnehmbare bzw. erlebbare Attraktivität der Grundstückslage im Fokus. Es geht nicht um pauschale/messbare Nähe oder Abstand zu einem Zentrum, sondern vielmehr um die im Schulnotensystem fallspezifische Gesamtbewertung einer Grundstückslage, die sich in Summe aus diversen Merkmalen zusammensetzt: Zum einen der räumliche Bezug zum verdichteten/besiedelten Umfeld sowie der daraus resultierenden sozialen Annehmlichkeiten und zum anderen auch mögliche Hindernisse/Störfaktoren, die sich aus dem Umfeld ergeben und auf die künftige Klinik einwirken können bzw. als belastend durch Mitarbeiter/Patienten aufgefasst werden könnten. Dieser Bewertung ergänzend werden die Bodenrichtwerte des Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS-NRW) zugrunde gelegt. Die generelle Erreichbarkeit des Grundstücks durch z.B. ÖPNV ist hierbei nicht Bestandteil dieses Kriteriums, sondern wird mit den Anforderungen unter Ziffer 3.6 erfasst.

Die unmittelbare Umgebung sollte unbelastet von Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetrieben und Industrieansiedlungen etc. sein. Als Nachweis hierzu dienen entweder vorhandene Flächennutzungspläne bzw. städtische Entwicklungskonzepte und/oder die Beschreibung von emissionsgebundenen Bebauungen und Nutzungen von Nachbargrundstücken im Umkreis von ca. 5 km.

Nassräume und großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nähe sind aufgrund der erhöhten Luftfeuchtigkeit und damit verbundenen Belastung durch Ungeziefer zu vermeiden.

3.4.2. Klinik als Lärmemittent

Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Kliniknutzung auf dem Grundstück auch selbst die eines Lärmemittent sein kann (Parken, Hubschrauberlandeaktivitäten, betriebstechnische Anlagen, Anlieferverkehr, Martinshorn). Hier wird bei der Grundstücksauswahl darauf geachtet, dass das emittierende Element in ausgewogenem Einklang mit der Kliniknutzung und dem Grundstücksumfeld steht: Es wird bewertet, ob das Grundstück den Sachverhalt Klinik als Lärmemittent beherrschbar macht und ob die Lage der Klinik (mit Lärmproduzenten wie u.a. zusätzlicher Straßenverkehr, Martinshorn,

Hubschrauber) im lokalen Umfeld akzeptabel ist bzw. inwieweit man durch umsetzbare bauliche Maßnahmen diese Akzeptanz herstellen könnte. Dieses Kriterium wird nicht gleichgesetzt mit einem räumlichen Abstand zu einem Zentrum.

3.5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region

Unter Berücksichtigung medizinisch-strategischer Aspekte werden zur Standortbestimmung die Kommunen in der Region Lübbecker Land herausgearbeitet. Hierzu findet die Software Maptitude Verwendung. Die abgestimmte Datengrundlage wird in die Software Maptitude eingespielt und das Programm errechnet automatisch ausgewählten Parameter (bspw. Einwohner, Patienten etc.) innerhalb einer definierten Fahrtzeitzone (FZZ). Die Fahrtzeitzone in der Software Maptitude unterscheidet sich von anderen Softwarelösungen dadurch, dass die Verkehrssituation nicht berücksichtigt wird. Dies ist auch folgerichtig, da der Verkehr bedingt durch Baustellensituationen, Wochentage, Uhrzeiten und Witterungsbedingungen etc. stark variiert. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Berechnungssoftware Maptitude ein Algorithmus zugrunde liegt, der als Geschäftsgeheimnis des Unternehmens Dritten nicht zur Kenntnis gebracht wird. Die Ergebnisse der Berechnung sind jederzeit mit der Software reproduzierbar und der Berechnungsvorgang selbst kann nicht manipuliert werden.

Darüber hinaus werden jeweils die aktuellen Daten der statistischen Landesämter zu den Bevölkerungszahlen genutzt.

3.5.1. Medizinisch-strategische Analyse des Standortes

Folgende Parameter werden bei den Berechnungen berücksichtigt:

- Bevölkerungsdichte und -strukturen
- Einzugsgebiet an vorhandenen bzw. neuen Patientenströmen
- Erreichbarkeit - Wohnortnähe
- Flächendeckende Versorgung nach Versorgungsauftrag
- regionaler Wettbewerb, mit negativen oder positiven Einflüssen auf die medizinisch-strategische Ausrichtung

Grafik erstellt mit Maptitude Landkarten Software (by Caliper Corporation)

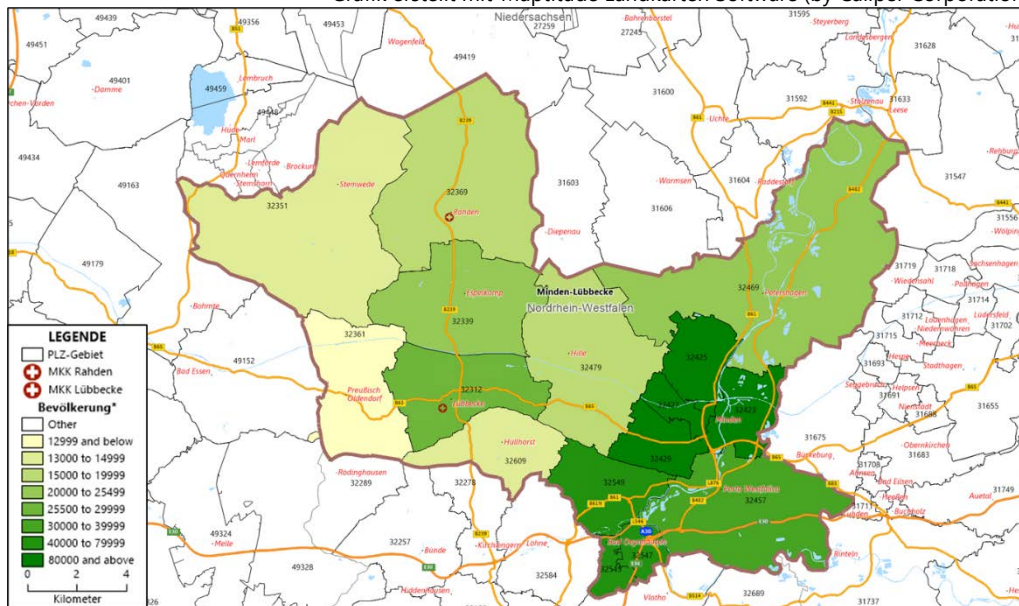


Abbildung 3: Bevölkerungsstruktur Kreis Minden-Lübbecke auf Gemeindeebene

Erläuterung der softwaregestützten Berechnungsergebnisse:

- Die Patienteneinzugsgebiete der offerierten Standorte geben Hinweise auf die derzeitige **Erreichbarkeit für die Bevölkerung**. Die wohnortnahe Versorgung wird hierbei unter krankenhauplanerischen Gesichtspunkten über die Erreichbarkeit der 20-Min-FZZ festgestellt und bewertet.
- Ferner wird auf kommunaler Ebene ermittelt, woher bisherige **Fallzahlen** entspringen und wo gegebenenfalls Fallzahlverluste auftreten können. Eine entscheidende Rolle hierbei spielt die Bevölkerungsdichte einzelner Kommunen, die mithilfe aktueller statistischer Datenbanken ermittelt wird.

Um die strategische Ausrichtung des Leistungsangebotes so vorteilhaft wie möglich zu gestalten, werden bisherige Leistungen auf Gesamthausebene, mit denen der regionalen Wettbewerber verglichen und in Bezug zu eventuell auftretenden Verlusten oder potenziellen Stärken durch die Standortverlagerung gestellt.

- Im Rahmen der Analyse zum Einwohneranteil innerhalb der 20-Min-FZZ gilt die Unterschreitung von 60% als Ausschlusskriterium (> Ziffer 2.2.2.).

3.6. Öffentliche Erschließung

3.6.1. Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region

Für das Grundstück muss eine grundsätzlich gute Erreichbarkeit über Hauptverkehrswege – möglichst keine Zuwegung durch kleinteilig strukturierte Wohngebiete – gegeben sein und sollte sich im Einzugsgebiet von überregionalen Straßen befinden.

Überdies wird ein vorhandenes Bahn- oder Busverbindungssystem im möglichst fußläufig erreichbaren Umfeld zum Grundstück positiv bewertet – hierzu sind Umlanungen innerhalb vorhandener Bahn-/Busliniennetze (Umlenkung der Fahrtstrecken, Einbindung/Errichtung neuer Haltestellen) zwar generell vorstellbar, verursachen jedoch weitere bzw. vermeidbare Erschließungskosten.

Bei diesem Kriterium wird in Summe das vorhandene bzw. potenziell erreichbare sowie gut realisierbare Gesamtkonzept der öffentlichen Erreichbarkeit bewertet (z.B. auch als Kombination von Bahn- und Busverbindungen oder auch Anbindung an Fahrradwegnetze): Es gilt nicht nur den ÖPNV für Mitarbeiter/Besucher/Patienten sicherzustellen, sondern auch die Anfahrt für Ver-/Entsorgung sowie Notfälle/Liegendkranken Transporte und z.B. Patienten, die nicht mit der Bahn fahren wollen/können. Fokus liegt hier sicherlich auf einer Erreichbarkeit mit ÖPNV, aber eine alleinige Betrachtung dieses Aspektes ist nicht zielführend und nicht attraktiv bzw. zukunftsweisend für einen Klinikstandort.

3.6.2. Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz

Das Grundstück sollte in einem Gebiet liegen, das grundsätzlich an das technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser-/Abwasserleitungen, Energieversorgung durch Fernwärme, Gas, Strom und Kommunikationsanlagen) angeschlossen ist oder ein Anschluss mit wirtschaftlich und technisch niedrigem Aufwand realisierbar ist. Überdies ist eine bereits vorhandene Erschließung bis zur Grundstücksgrenze von Vorteil.

Ein voll- oder teilerschlossenes Grundstück ist zu vermeiden, da der Rück-/Umbau vorhandener und höchstwahrscheinlich nicht zweckdienlich verorteter Leitungsführungen weitere bzw. vermeidbare Erschließungskosten mit sich bringt. In diesem Zusammenhang werden bestehende Dienstbarkeiten zu vorhandenen Leitungsführungen auf dem Grundstück über Ziffer 3.2.2 erfasst.

3.7. Beschaffungskosten

3.7.1. Einheitspreis pro Quadratmeter

Für das Grundstück ist der Einheitspreis pro Quadratmeter anzugeben.

Die Bewertung des Preises erfolgt – linear interpoliert – in Bezug zum niedrigsten Preis. Die Höhe der Beschaffungskosten kann durch bestimmte Faktoren begünstigend beeinflusst werden. So bedingt zum Beispiel zwangsläufig eine Lage im direkten städtischen Umfeld einen höheren Beschaffungswert als eine Lage in dünn besiedelten Gebieten – die Lage im direkten städtischen Umfeld birgt jedoch erhebliche Vorteile, die bereits über vorgenannte Eignungskriterien erfasst und demnach bewertet sind.

3.7.2. Ausweisung von Bauneben-/Erschließungskosten

Für das Grundstück sind, wenn nicht in den Beschaffungskosten inkludiert, die Bauneben-/ bzw. Erschließungskosten ebenfalls detailliert nach Direkt- und Optionserwerb auszuweisen.

4. Anforderungen an das Grundstücksangebot

4.1. Genereller Hinweis

Die eingereichten Grundstücksoptionen/-offerten werden entsprechend der bekannt gemachten Bewertungsmatrix auf Ihre Eignung gemäß den benannten Anforderungen unter Ziffer 3 dieses Pflichtenheftes im Hinblick auf die potenzielle Errichtung eines Klinikgebäudes auf dem Grundstück überprüft. Hierzu wird mit der Bewertung „sehr gut“ immer von der erwarteten bestmöglichen Eignung – dabei stets im Vergleich der Angebote zueinander – ausgegangen. Um eine Eignungsprüfung vorzunehmen, sollten mit dem Grundstücksangebot alle erforderlichen Unterlagen eingereicht werden, die für die Bewertung gemäß Matrix berücksichtigt werden müssen. Dies sollten insbesondere die mit Ziffer 4.2 benannten Daten/Unterlagen sein. Hilfe bei der Beschaffung von Unterlagen kann durch die Kreisplanungsstelle, dort unter der Telefonnummer 0571 / 807-25381, geleistet werden.

Die Vorlage der Bewerbungsunterlagen soll in Papierform und digital an die im Anschreiben bekannt gegebene Kommunikations-E-Mail erfolgen.

4.2. Mindestens einzureichende Unterlagen

Die nachbenannten Unterlagen sollten/können zudem um **konzeptionelle Überlegungen** ergänzt werden, wie die Anforderungen aus Ziffer 3 dieses Pflichtenheftes erfüllt werden können.

- Lageplan im Maßstab 1:1000 (z. B. als Flur-/Liegenschaftskarte)
 - » mit Darstellung des genauen Grenzverlaufs zum Grundstück
 - » mit Angabe zum Höhenverlauf auf dem Grundstück
 - » mit Ausweisung der Grundstücksgröße sowie Angaben zur Erweiterbarkeit bzw. Teilbarkeit der Grundstücksfläche
- Grundstücksangaben
 - » Eigentümerverzeichnis
 - » Nachweis zur Größe des Grundstücks (z.B. als Katasterauszug)
 - » Verzeichnis eingetragener Baulasten
 - » Angaben zur Verfügbarkeit des Grundstücks
- Planungsrechtliche Grundlagen mit grundstücksbezogenen Auszügen zu
 - » Regionalplan
 - » Flächennutzungsplan
 - » Bebauungsplan – falls vorhanden
 - » Bebauungspläne benachbarter Gebiete – falls vorhanden
 - » Satzungen gemäß §34 und 35 BauGB – falls vorhanden
 - » Landschaftsplan – falls vorhanden
 - » Erklärung der Gemeinde, dass ein Bebauungsplan zu Gunsten des künftigen Klinikgebäudes in einem kurzfristigen Verfahren aufgestellt werden kann und zielführend unterstützt wird
 - » Darstellung der aktuellen Nutzung der Grundstücke sowie der Biotopstrukturen (Waldgebiete, Biotope sowie schützenswerte Fauna und Flora, Schutzgebiete, auch Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete)
 - » Nachweis der Lage des Grundstücks innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. Angaben der Entfernung zum nächstgelegenen Ortsteil bzw. Stadtzentrum

- Kartenauszug im Maßstab (1:10.000)
 - » mit Darstellung/Angabe der Nutzungen im näheren Umfeld – inkl. Ausweisung von Art und möglichst Höhe etwaiger Lärmquellen
 - » mit Darstellung des zuführenden Straßen-/Wegenetzes
 - » mit Darstellung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung (Nah-/Fernverkehr)
 - » mit Darstellung konzeptioneller Überlegungen zur Optimierung der öffentl. Erschließung – z.B. Verlegungen oder klinikeigene Zufahrten im Straßen-/Wegenetz und Optionen von Bus-/Bahnhaltstellen im ÖPNV)
- Leitungsführungspläne/-angaben der öffentlichen Erschließung
 - » Mit Darstellung von Art und Lage der Wasser/Abwasserleitungen, der Energieversorgung und Kommunikationsanlagen
- Falls Lärmemittenten vorhanden: Visualisierung der Schallausbreitung auf dem angebotenen Grundstück (als Schaubilder)
- falls vorhanden: bereits erfolgte Baugrunduntersuchung
 - » Aussagen zu Tragfähigkeit, Grundwasserhaushalt, Altlastenkontamination und archäologischen Funden für das Grundstück oder für Teilflächen des Grundstücks
 - » Alternativ: belastbare Aussage zum Baugrund – ggf. durch Kenntnisse aus dem näheren Umfeld oder durch entsprechende Voranfragen bei Behörden
 - » Ergebnis zur Anfrage „Luftbildauswertung für das Grundstück (Kampfmittel)“
- Fotodokumentation des Grundstücks und der nachbarschaftlichen Situation

5. Anlagen

- Eignungsmatrix zur Bewertung der Grundstücksoptionen

Haftungsausschluss

Künftige Ereignisse sind ungewiss, ihre Vorhersage beruht notwendigerweise auf Einschätzungen. Die Prognosen in diesem Bericht sind somit keine Tatsachenbehauptungen, sondern Meinungsäußerungen. Die ENDERA Krankenhausberatung GmbH haftet daher nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf in diesem Bericht erstellte Prognosen gestützt werden.

Wir unterstellen, dass die uns vom Mandanten zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen vollständig sind sowie deren Inhalt korrekt ist und dass vorgelegte Kopien unverändert und gänzlich den Inhalt der Originale wiedergeben. Die ENDERA Krankenhausberatung GmbH übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verarbeiteten Informationen.

Vervielfältigung, Weiterleitung und Veröffentlichung

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung ohne eine schriftliche Zustimmung der ENDERA Krankenhausberatung GmbH ist unzulässig. Die Vervielfältigung und Weiterleitung dieses Berichts jeder Art (elektronisch oder in Papierform) ist nur gestattet an Beschäftigte und Organe des Auftraggebers oder des Krankenhausträgers sowie an Behörden im Rahmen von Fördermittel- oder sonstigen Genehmigungsverfahren. Die darüberhinausgehende Vervielfältigung und Weiterleitung sowie die Veröffentlichung des Berichts ist nur nach vorheriger Zustimmung der ENDERA Krankenhausberatung GmbH möglich.

Gleiches gilt für die Vervielfältigung, Weiterleitung und Veröffentlichung von Auszügen aus diesem Bericht.



ENDERA 
Krankenhausberatung

ENDERA Krankenhausberatung GmbH
Wilhelmstr. 26
D – 53721 Siegburg
fon: 0 22 41. 127 39 70
fax: 0 22 41. 127 39 7 99
info@endera-gruppe.de
www.endera-gruppe.de