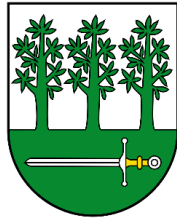


Gemeinde Nordwalde



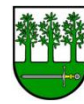
Exposé zur offenen Konzeptvergabe



„Ärztehaus am Krankenhausweg“ – Auswahlverfahren zur Vergabe eines Grundstücks zum Bau eines Ärztehauses

Gemeinde Nordwalde
Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 2
48356 Nordwalde

April 2026



1. Inhalt

1. Inhalt.....	S. 02
2. Ausgangslage.....	S. 03
3. Beschreibung des Planbereich.....	S. 05
3.1 Aktuelle Gestaltung ehemaliger ZOB.....	S. 07
3.2 Aktuelle Gestaltung Bereich Heimatmuseum und Freifläche.....	S. 07
3.3 Umgebung.....	S. 08
3.4 Darstellung der Flurstücke.....	S. 09
3.5 Erfordernisse aus der Bauleitplanung	S. 10
3.5.1 Kennzahlen und Bezugshöhe.....	S. 11
3.5.2 Dachgestaltung.....	S. 11
3.5.3 Einfriedungen.....	S. 11
3.5.4 Fassadenbegrünung.....	S. 11
3.5.5 Vorgaben aus der klimaangepassten Bauleitplanung.....	S. 12
3.5.6 Stellplätze.....	S. 12
3.5.7 Werbeanlagen.....	S. 12
3.5.8 Technische Anlagen.....	S. 12
3.6 Erschließung.....	S. 13
3.7 Wärmeversorgung.....	S. 13
3.8 Kaufpreis.....	S. 13
3.9 Weitere Kosten.....	S. 14
3.10 Kampfmittel.....	S. 14
4. Besondere Anforderungen an den Praxisbetrieb.....	S. 14
4.1 Hygiene.....	S. 16
4.2 Bauliche Anforderungen.....	S. 17
4.3 Gesetzliche & Qualitätsanforderungen.....	S. 18
5. Bewerbungsverfahren.....	S. 18
5.1 Bewerbungsunterlagen.....	S. 19
5.2 Beurteilungskriterien.....	S. 20
5.3 Zeitplan und Verfahrensablauf.....	S. 21
6. Allgemeine Vertragsinformationen.....	S. 22
6.1 Kaufpreisfälligkeit.....	S. 22
6.2 Bau- und Nutzungsbeschränkung, Bauverpflichtung.....	S. 22
6.3 Weiterveräußerung.....	S. 22
6.4 Gewährleistung.....	S. 22
7. Impressum.....	S. 23
8. Anlagen.....	S. 24
9. Quellen.....	S. 25

2. Ausgangslage:

Die Gemeinde Nordwalde liegt im nördlichen Münsterland und ist dem Kreis Steinfurt zugehörig. Aufgrund der Nähe zum stetig wachsenden Oberzentrum Münster verzeichnet die Gemeinde Nordwalde seit Jahren einen entsprechenden Bevölkerungszuwachs. Zentralplanerisch als Grundzentrum eingestuft hat die Gemeinde Nordwalde derzeit ca. 10.000 Einwohner.

Als Kommune im ländlichen Raum verfügt die Gemeinde über eine ausgeprägte Wald-, und Wiesenstruktur mit sich angliedernden Ackerflächen, Hecken, Gräben und Gräften, wie sie für die Münsterländer Parklandschaft typisch sind.



Abb. 1: Nordwalder Kulturlandschaft: Brüggemannsbach

Diese Bereiche werden durch gut ausgebaute Rad- und Fußwege erschlossen und sind fester Bestandteil der Nordwalder Naherholung. Weitere lokale Besonderheiten und Anziehungspunkte sind unter anderem der „Artenschutzurm“, die „Kräuterfrau“ und der „Dritte Ort Kulturinsel Bispinghof“. Der Nordwalder Bispinghof stellt zudem die historische Keimzelle der Gemeinde Nordwalde dar, die im Jahr 1151 erstmals urkundlich erwähnt wurde.

Der Ortskern der Gemeinde, die sich siedlungsgeschichtlich als Straßendorf bezeichnen lässt, liegt im Bereich der katholischen St. Dyonisius Kirche und dem neuen Bürgerzentrum. Im Umfeld der St. Dyonisius Kirche und des Bürgerzentrum lassen sich kleinere inhabergeführte Geschäfte (Fleischerei, Bäckerei, Dekoartikel und Buchladen), (Imbiss-)

Restaurants, ein Fitnesscenter, Cafés und ein Hotel finden. Größere Leerstände, bedingt durch den stark voranschreitenden Strukturwandel im Einzelhandel, sind in diesem Bereich des Nordwalder Ortskerns nicht zu finden.

Im Übergangsbereich zwischen Kirchplatz und Rathausplatz liegt der kleine Amillyplatz. Namensgeber des Platzes ist die französische Partnerstadt Amilly.



Abb. 2: Kirchplatz Gemeinde Nordwalde

Dem Amillyplatz schließt sich der größere Rathausplatz an. Mit dem Neubau des Bürgerzentrums erfolgte eine Aufwertung des Bereichs, insbesondere des Rathaus- und Amillyplatz, durch Mittel der Städtebauförderung. Dieser gut frequentierte Bereich lädt somit im Zusammenspiel mit dem Kirchplatz zum Verweilen im Ortskern ein.

Die positive Entwicklung der Einwohnerzahl in den letzten Jahren und die aktuelle moderne städtebauliche Entwicklung sowie die idyllische landschaftliche Umgebung machen die Gemeinde Nordwalde zu einem attraktiven Standort im Umland der Stadt Münster.

Gleichzeitig steht die Gemeinde vor der Aufgabe, sich den vielfältigen Herausforderungen einer alternden Gesellschaft anzunehmen.

Hierdurch ergibt sich die Notwendigkeit für die Gemeinde Nordwalde eine entsprechende Ausstattung an Infrastruktur, im Sinne der Daseinsgrundversorgung, bereit zu halten und weiter zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund ist die städtebauliche Konzeptvergabe „Ärztehaus am Krankenhausweg“ zu sehen. Vertiefende Ausführungen und Angaben zum Plangebiet folgen im anschließenden **Kapitel 3 - Beschreibung des Plangebiets**.

3. Beschreibung des Plangebiets:

In unmittelbarer Nähe zum beschriebenen Ortskern befindet sich das Gelände des ehemaligen Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB), das alte Heimatmuseum und eine asphaltierte Freifläche. Dieser Bereich soll ebenfalls in den nächsten Jahren städtebaulich aufgewertet werden. Unter Beteiligung der Bürgerschaft wird hierfür ein neues integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) im Jahr 2026/27 erstellt, um auch in Zukunft finanzielle Mittel für die städtebauliche Entwicklung zu generieren.

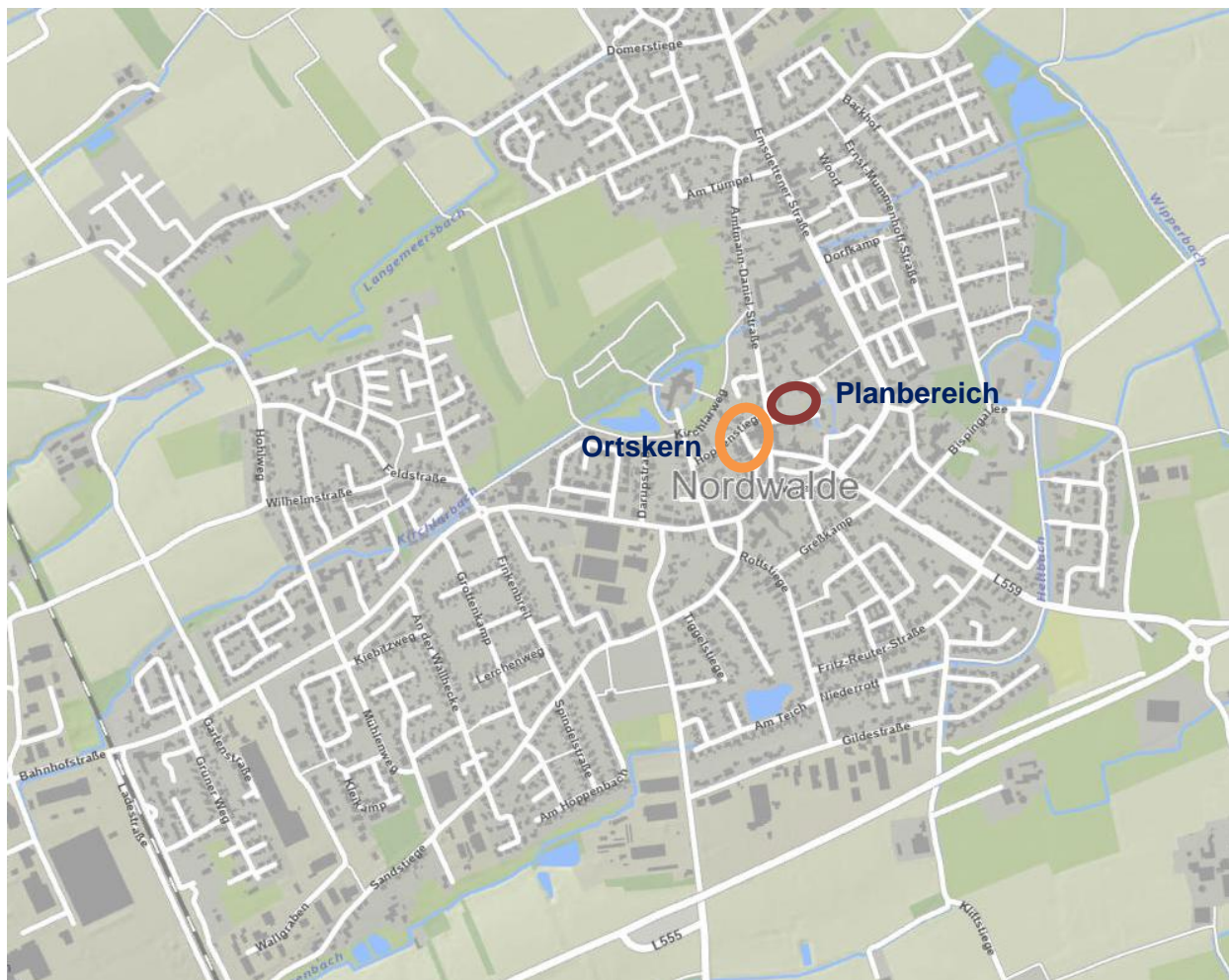


Abb. 3: Lage des Planbereichs im Nordwalder Gemeindegebiet

Eine konzeptionelle Entwurfsvariante für die Gestaltung des ZOBs sowie dem angrenzenden Bereich um das alte Heimatmuseum wurde im Jahr 2024 vom Rat der Gemeinde Nordwalde verabschiedet. Der Entwurf sieht sowohl die Entwicklung öffentlicher Flächen (damals unter dem Arbeitstitel „Bürgerpark“ oder auch „Treuenbrietzen-Platz“ bekannt) als auch einen Teilbereich für einen privaten Investor vor.

Der private Bereich ist dabei nicht Teil der angestrebten Städtebauförderung, wird jedoch im Kontext der Gesamtentwicklung des Areals betrachtet. Diese Gesamtentwicklung ist bei der

Konzepterstellung zu berücksichtigen und gegebenenfalls auf die Ergebnisse des zu erstellenden ISEKs anzupassen, um hier eine stimmige städtebauliche Struktur zu schaffen. Die Gestaltung der öffentlichen Flächen soll sich nach dem derzeit vorliegenden Ratsbeschluss wie folgt darstellen:

Der Parkplatz „Schulgasse“ am Heimatmuseum soll erhalten bleiben und ggfs. durch zwei Ladesäulen für E-Fahrzeuge ergänzt werden. Sofern eine Sanierung / Neugestaltung des Parkplatzes als erforderlich betrachtet wird, könnte hier eine Herrichtung mit Rasengittersteinen erfolgen. So könnte die Fläche entsiegelt werden, um somit den aktuellen Anforderungen der Städtebauförderung (Klimafolgenanpassung) zu entsprechen.

Die derzeitige Einmündung der „Schulgasse“ in die „Amtmann-Daniel-Straße“ ist sehr unübersichtlich. Hier wird eine Änderung der Verkehrssituation im Einmündungsbereich durch Schaffen einer „echten“ Kreuzungssituation angestrebt. Hierfür soll die Zuwegung zum Parkplatz und den Anliegern in Höhe der „Hoppenstiege“ verlegt werden.



Abb. 4: Bereich ehemaliger ZOB / Einmündung „Schulgasse“ / „Amtmann-Daniel-Straße“

Die ursprüngliche Verkehrsfläche der „Schulgasse“ würde dann in Ergänzung der Fläche des ehemaligen ZOB zur Aufwertung des öffentlichen Freiraums dienen. Denkbar wären hier z. B. eine kleine Fläche für die angrenzende Gastronomie oder eine kleine Bühne für Veranstaltungen.

Weitere Ideen zur städtebaulichen Gestaltung sollen im Zuge der Erstellung des neuen ISEK gesammelt werden.

3.1 Aktuelle Gestaltung Bereich ehemaliger ZOB:

Im Bereich des ehemaligen ZOB ist im Jahr 2025 ein kleiner „Pop-Up Platz“ entstanden. Die ehemaligen Fahrbuchten für den Linienbusbetrieb wurden mit Sitz- und Pflanzmöbeln aufgewertet. Die zu den Fahrbuchten gehörenden Bürgersteige wurden entsiegelt und durch Wildblumenbeete ersetzt. Das Nordwalder Jugendparlament hat in Eigenleistung die ausgedienten Wartehäuschen und die Fassade des alten Heimatmuseums durch ein Landschafts- Graffiti optisch aufgewertet.



Abb. 5: Bereich ehemaliger ZOB

Bedingt durch die hohe Frequentierung des am ehemaligen ZOB angrenzenden Parkplatzes und des zur Erneuerung anstehenden Abschnitts der Amtmann-Daniel-Straße, sind im Bereich des ehemaligen ZOBs weitere Parkplätze entstanden. Eine weitere Nutzung beider Bereiche erfolgt nur während der Kirmeszeit Anfang Oktober.

Sofern zukünftig eine angepasste Verlegung der lokalen Kirmes nicht in Frage kommt, wird die Fläche auch weiterhin für ein großes Fahrgeschäft benötigt. Bei der Konzepterstellung ist somit die Kirmes weiter zu berücksichtigen.

3.2 Aktuelle Gestaltung Bereich Heimatmuseum und Freifläche:

Das Gebäude des ehemaligen Heimatmuseums wird derzeit geräumt. Die schlechte Bausubstanz hat einen Umzug der Exponate erforderlich gemacht. Das Gebäude soll alsbald abgerissen werden. Der Nordwalder Heimatverein hat bereits einen neuen Standort gefunden, sodass an dieser Stelle kein Ersatzneubau geplant ist und die freiwerdende Fläche nutzbar wird.



Abb. 6: Bereich Heimatmuseum

Die sich vor dem Haupteingang des ehemaligen Heimatmuseums befindliche Asphalt- und Schotterfläche dient als informelle Erweiterung des angrenzenden Parkplatzes. Lediglich für den Kirmesbetrieb ist die Fläche als Karussellstellplatz derzeit von Bedeutung.

Im weiteren Verlauf des Parkplatzes schließt sich im östlichen Bereich das katholische Pfarramt der Kirchengemeinde mit der umgebenen Gräfte an. Die weiteren Teile der Umgebung sind durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Die zum Plangebiet zugehörigen Flächen (ZOB, ehemaliges Heimatmuseum und Freifläche) befinden sich alle im Besitz der Gemeinde Nordwalde. Die zeitnahe Verfügbarkeit der für den privaten Investor angedachten Fläche ist somit gegeben.

3.3 Umgebung:

In unmittelbarer Nähe des Planbereichs befinden sich im Norden ein großes Seniorenzentrum, die Kardinal-von-Galen Gesamtschule und der dorthin verlagerte Busbahnhof. Eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV über diese oder die zentrale Haltestelle im Ortskern ist somit gegeben. Im Westen schließen sich eine weitere Einrichtung für Wohnen im Alter sowie ein Seniorenzentrum für Ordensschwwestern an.

Formen des betreuten Wohnens sowie eine KiTa befinden sich ebenfalls fußläufig in östlicher Richtung. Im Süden grenzt der bereits beschriebene Ortskern an.

3.4 Darstellung der Flurstücke:

Die Abbildungen 7 und 8 zeigen die betreffenden und anliegenden Flurstücke, eine Luftaufnahme des Planbereichs sowie die Lage der privat zu entwickelnden Fläche im Plangebiet in der derzeit vom Rat beschlossenen Entwurfsvariante. Diese Fläche ist auf Grundlage des vorgestellten Konzepts nachträglich anpassbar.



Abb. 7: Darstellung Flurstücke Bereich Investor



Abb. 8: Luftbild Bereich Investor

Die Flächengröße beträgt nach derzeitigem gültigem Ratsbeschluss vom 30.06.2023 ca. 780 qm. Bei einem überzeugenden Konzeptvorschlag ist eine weitere Erhöhung der Grundstücksfläche sowie eine Änderung der Gebäudestellung (Grundstücksschnitt und

Ausrichtung) ausdrücklich möglich. Etwaige Flächenabweichungen können im Nachgang durch einen erneuten Ratsbeschluss bestätigt werden.

3.5. Erfordernisse aus der Bauleitplanung:

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Fläche ein Sondergebiet fest und kann für dieses Projekt keine Anwendung finden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, für die Umsetzung des Vorhabens einen entsprechenden Bebauungsplan, wahrscheinlich als Vorhaben und Erschließungsplan, aufzustellen und abzuschließen. Die Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind dabei mit anzupassen. Ein Rechtsanspruch auf den erforderlichen Bebauungsplan besteht ausdrücklich nicht. Gleichzeitig wird in diesem Zusammenhang jedwede Haftung der Gemeinde Nordwalde abgelehnt.

Abbildung 9 gibt einen Überblick über die geltenden Bebauungspläne im Umfeld des Planbereichs.

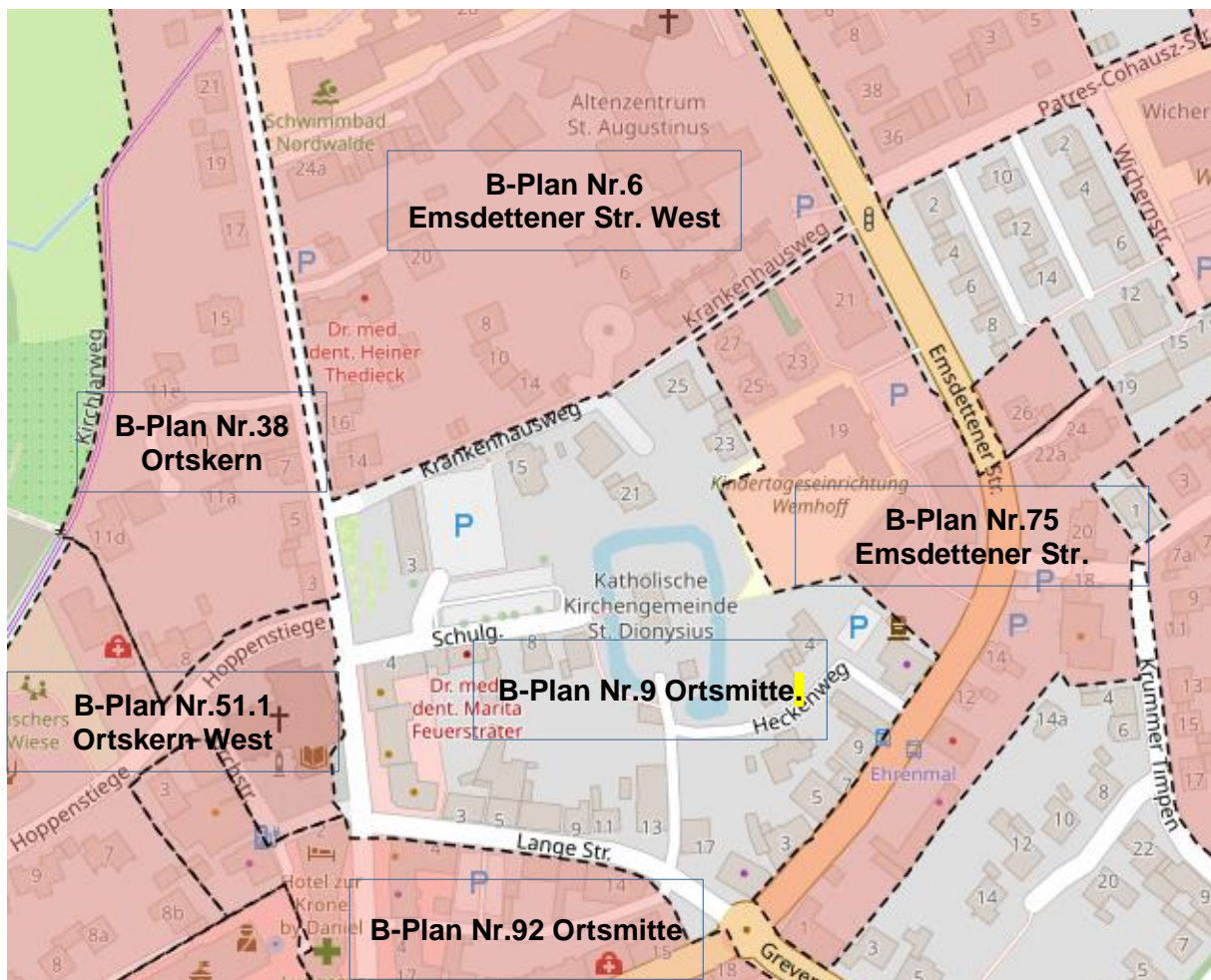


Abb.9: Übersicht der umgebenen Bebauungspläne des Planbereichs

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Nordwalde sind die nachfolgenden Vorgaben zwingend zu beachten.



3.5.1 Kennzahlen und Bezugshöhe:

Für das Grundstück sind die folgenden Kennzahlen zu beachten:

Grundflächenzahl: 0,6

Zahl der Vollgeschosse: Max. III Vollgeschosse. Bei einer Ausführung mit Satteldach muss das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Bei Flachdachvarianten muss das 3. Vollgeschoss so ausgeführt werden, dass die Außenwände allseitig um jeweils 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Einseitige Vorsprünge auf maximal 5,0 m Breite sind dabei möglich.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,50 m ab OKFF. Bezugspunkt OKFF ist die bestehende Geländehöhe diese darf max. um 0,5 m erhöht sein.

3.5.2 Dachgestaltung:

Zulässige Dachformen sind Satteldach oder Flachdach. Bei der gesamten Gebäudegestaltung soll eine städtebauliche Wertigkeit entstehen, insbesondere durch Wahrung einer aufgelockerten Gestaltung. In den Baugebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden, zum Beispiel für Belichtungszwecke.

Ausgeschlossen werden Dacheindeckungen in dunklen Farben (schwarz, schiefergrau, anthrazit; Festsetzung zur Vermeidung des Aufheizens der Dächer und Fassaden).

3.5.3 Einfriedungen:

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur durch mindestens einreihige Hecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten, zulässig.

3.5.4 Fassadenbegrünung:

Mindestens (20 Prozent) der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen gemäß einer Gehölz- und Pflanzliste. Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.



3.5.5 Weitere Vorgaben aus der klimaangepassten Bauleitplanung:

Auf dem Baugrundstück ist eine angemessene Regenwasserrückhalteanlage zu errichten. Bei der Bemessung des Mindestfassungsvermögens ist ein 100-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, wobei ein Mindestanteil (nach Berechnung H_{q100}) zur Speicherung immer gedrosselt freilaufen muss. Die Details zur Einleitung sowie zur Regenwasserrückhalteanlage erfolgen auf Basis der vorliegenden Konzeptvorstellung. Entscheidend ist hier der individuelle Grad der Versiegelung.

Bei einer baulichen Konzeption mit Flachdach ist dies als Gründach mit einer PV-Nutzung zu errichten. Weitere Informationen sind aus der Anlage Nr. 03 „Checkliste klimaneutrale Bauleitplanung“ zu entnehmen.

3.5.6 Stellplätze:

Pro geschaffene Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Investorengelände vorzuhalten. Die Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahltabelle zur StellplatzVO NRW vom 01.07.2022) gibt unter Punkt 2.3 die folgenden Stellplatzanforderungen vor:

Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen) 1 Stellplatz / 30 m² NF, jedoch mindestens 3 Stellplätze, davon sind 75 % als Besucherstellplätze auszuweisen, davon Anteil Stellplätze für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3 %, mindestens jedoch 1 Stellplatz.

Fahrradabstellplätze: 1 Stellplatz / 30 m² NF, jedoch mindestens 3 Stellplätze.

Die Stellplätze können auch in einer Tiefgarage vorgesehen werden.

3.5.7 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Traufkante nicht überragen. Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 1,0 m über die Gebäudefront hinausragen und müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m aufweisen.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei ausgeführt werden. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind unzulässig.

3.5.8 Technische Anlagen:

Technische Anlagen, wie z. B. erforderliche Komponenten einer Lüftungsanlage, sind baulich so zu gestalten, dass sie sich in die städtebauliche Gestaltung einfügen und nicht erkennbar sind.

3.6 Erschließung:

Das Plangebiet inklusive der Investorenfläche ist bereits öffentlich erschlossen. Die Abgrenzung und bauliche Anpassung an das Umfeld / den vorhandenen Parkplatz sowie dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Bereich des ehemaligen ZOBs (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Parkflächen, Grünflächen, Straßenentwässerung und -beleuchtung, Verkehrsschilder, Straßenbegleitgrün) sind im Investorenkonzept darzustellen. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Investor.

3.7 Wärmeversorgung

Es ist keine netzgebundene Wärmeversorgung im Planbereich vorgesehen. Die Wärmeversorgung erfolgt individuell.

3.8 Kaufpreis

Der Mindestkaufpreis für das Grundstück beträgt 300 Euro/m². Der Kaufpreis orientiert sich dabei an den aktuellen Bodenrichtwerten, wie sie für die Gemeinde Nordwalde im amtlichen Informationsportal „BORIS-NRW“ angegeben sind (vgl. Abb. 10). Im Kaufpreis enthalten sind die endgültigen Beiträge für die Ersterschließung sowie die Kanalanschlussbeiträge (Regen- und Schutzwasserkanalanschlussbeitrag, Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem BauGB).

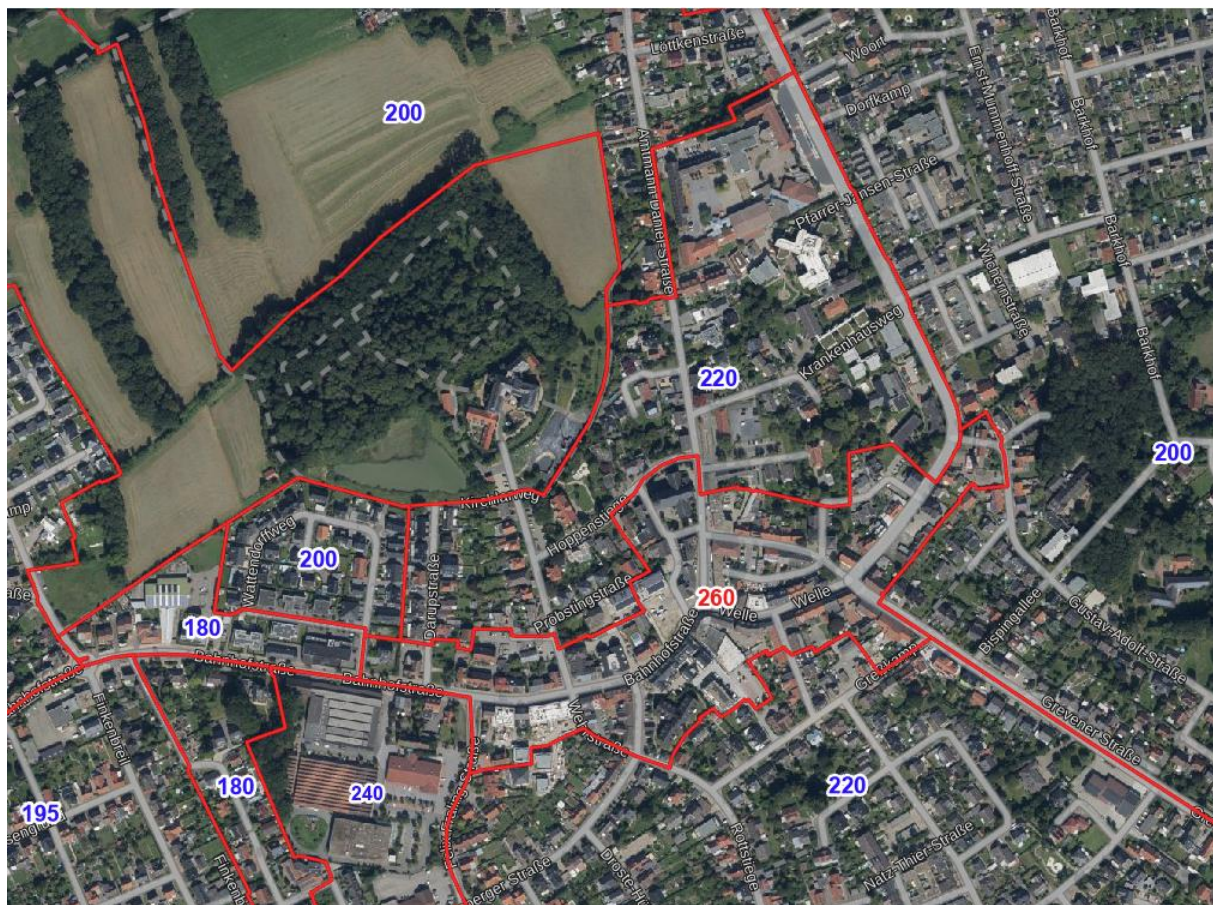


Abb. 10: Bodenrichtwerte der Gemeinde Nordwalde, Quelle: BORIS-NRW (2026)



3.9 Weitere Kosten

Im Kaufpreis nicht enthalten sind folgende Beiträge und Kosten:

- Wasseranschlussbeitrag,
- Teilung und Vermessung,
- Erstmalige Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen des Regen- und Schmutzwasserkanals und deren Kontrollschächte,
- Anschluss des Grundstücks an die Wasser- und Stromversorgung sowie die Telekommunikation.

Die Notarkosten und die anfallenden Kosten für die Abwicklung des Kaufvertrags gehen zu Lasten des Käufers.

Derzeit befindet sich im Plangebiet noch das abgängige Heimatmuseum. Zur besseren Koordinierung der Baumaßnahme wird das Gebäude vor dem Verkauf nicht abgerissen. So hat der Investor die Möglichkeit zeitnah und aus einer Hand den Rückbau zu realisieren.

Der Rückbau und die hiermit verbundenen Kosten fallen zu Lasten des Käufers.

3.10 Kampfmittel

Nach Stellungnahme der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe vom 27.10.2017 sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

4. Besondere Anforderungen an medizinische Einrichtungen, Labore und an den Praxisbetrieb

Der Neubau ärztlicher Einrichtungen stellt verschiedene Anforderungen an die zu schaffenden Räumlichkeiten. Neben den baurechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben, die es zu beachten gilt, sind auch bauliche Hygienemaßnahmen erforderlich. Die zu treffenden Maßnahmen sind bei der Konzepterstellung zu berücksichtigen und darzustellen.

Aufgrund der verlangten Referenzen wird eine Bekanntheit des Sachverhalts jedoch vorausgesetzt. Die dargestellten Anforderungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dienen als Hinweis zur sorgfältigen Prüfung der erforderlichen Maßnahmen für einen aktuellen Praxisbetrieb.

Für das zu erstellende Konzept wurden im Vorfeld von zwei potenziellen Mietern Flächenbedarfe für eine Hausarzt- und Zahnarztpraxis angegeben. Exemplarisch werden die Anforderungen hierfür wie folgt dargestellt:



4.1 Hygiene

Hygienerechtliche Anforderungen in baulicher Hinsicht finden sich vor allem im Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz - IfSG) und in der Verordnung über das Betreiben und Benutzen von Medizinprodukten (Medizinprodukte-Betreiberverordnung - MPBetreibV).

Hierzu gibt es entsprechende medizinisch-wissenschaftliche Fachbeiträge und Empfehlungen von der Kommission für Krankenhaushygiene und Infektionsprävention (KRINKO), des Robert Koch-Instituts (RKI) oder der zum RKI zugeordneten Kommission Antiinfektiva, Resistenz und Therapie (ART). Insbesondere wird hier auf die folgenden Punkte eingegangen:

- Händehygiene in Einrichtungen des Gesundheitswesens
- Anforderungen an die Hygiene bei der Reinigung und Desinfektion von Flächen
- Anforderungen der Hygiene an abwasserführende Systeme in medizinischen Einrichtungen
- Infektionsprävention im Rahmen der Pflege und Behandlung von Patienten mit übertragbaren Krankheiten

Für die räumliche Ausstattung und Gestaltung bedeutet dies:

- **Handwaschbecken:** In Behandlungs-, Labor- und Sterilisationsräumen, mit Ellenbogen- oder Sensorbedienung, Seifen-, Desinfektions- und Einmalhandtuchspender.
- **Oberflächen:** Fugenlos, leicht zu reinigen und desinfizierbar (Wände, Böden, Arbeitsflächen, Schränke).
- **Sterilisationsraum:** Trennung von rein/unrein, ausreichend Platz, ggf. Lüftungsanlage bei fehlendem Fenster.
- **OP-Bereich:** Getrennte Ein-/Ausgänge (rein/unrein), Händedesinfektion vor dem OP, spezielle Böden und Beleuchtung.
- **Röntgenräume:** Einhaltung der baulichen Strahlenschutzvorschriften.



4.2 Bauliche Anforderungen

Für das Vorhandensein und die Nutzung von Medizinprodukten gelten bauliche Anforderungen an den Aufbereitungsort / Lagerort. Die Verordnung über das Betreiben und Benutzen von Medizinprodukten (Medizinprodukte-Betreiberverordnung - MPBetreibV) regelt das Errichten, Betreiben und Anwenden von Medizinprodukten und richtet sich an Betreibende und Benutzende.

Diese Anforderungen gelten ebenfalls bei der Aufbereitung von Medizinprodukten, insbesondere bei der Einhaltung der Hygiene. Entsprechende Empfehlung werden bei der KRINKO und beim RKI bereitgehalten (siehe Bundesgesundheitsblatt 2012, S. 1244-1310).

Barrierefreiheit: Neu gebaute Arztpraxen müssen barrierefrei sein. Dafür sind u. a. Rampen oder Treppenlifte für gehbehinderte Menschen bzw. Patienten mit Rollator oder Rollstuhl nötig. Seh- und Hörbehinderte brauchen spezielle Hilfen zur Orientierung und Information.

Behandlungsräume müssen mindestens eine Handwasch-Armatur haben, die sich per Ellenbogen bedienen lässt. Auch die Mittel zum Reinigen, Pflegen und Desinfizieren müssen ohne Handberührung benutzt werden können. Für Handtücher zum einmaligen Gebrauch muss ein Spender vorhanden sein.

Für die Sommermonate könnte ein Sonnenschutz- bzw. Klimaanlage erforderlich sein, um die Temperatur in den Praxisräumen unter 26 Grad zu halten.

Sofern Operationsräume vorhanden sind, brauchen diese spezielle Bodenbeläge und Beleuchtung. Ein Umkleieraum mit Händewasch- und -desinfektionsmöglichkeit für das OP-Team muss angeschlossen sein. Die reine Seite (Eingang) und die unreine Seite (Ausgang) müssen eindeutig getrennt sein.

Der Sterilisationsraum muss den Richtlinien des RKI entsprechen. Reine und unreine Seite müssen getrennt sein. Der Sterilisationsraum muss groß genug sein, dass sich eine Person frei bewegen kann. Sollte der Raum über kein Fenster verfügen, ist eine Lüftungs- und unter Umständen auch eine Klimaanlage nötig.

Einrichtungen für Mitarbeitende:

Einen Pausenraum braucht die Praxis bei mehr als 10 Mitarbeitern. Behandlungs-, Labor- oder Sterilisationsräume eignen sich dafür nicht, ein Büroraum schon. Für Schwangere müssen Liegemöglichkeiten angeboten werden.

Toiletten müssen spätestens bei mehr als 9 Mitarbeitern nach Geschlechtern getrennt werden. Für Patienten müssen eigene, ggf. barrierefreie Toiletten eingerichtet werden.



Der Eingangsbereich ist auch ein Fluchtweg, hier ist ein Feuerlöscher zu platzieren. Der Anmeldebereich muss die Anforderungen an Bildschirmarbeitsplätze erfüllen. Patienten und Dritte sollten keinen Einblick in sensible Daten bekommen. Das Wartezimmer sollte akustisch von der Anmeldung getrennt sein.

Wie viele Toiletten nötig sind, hängt von der Mitarbeiterzahl ab. Bei weniger als 10 Mitarbeitern braucht die Praxis mindestens 1 Toilette und 1 Handwaschgelegenheit.

4.3 Gesetzliche & Qualitätsanforderungen

Je nach in der Konzeptdarstellung erwogenen Nutzung könnten sich noch die folgenden Anforderungen ergeben

- **Strahlenschutz:** Spezifische Anforderungen für Röntgenbereiche (z.B. Mammografie).
- **Qualitätsmanagement (QM):** Gesetzlich vorgeschrieben (nach § 135a SGB V).
- **Hygieneplan:** Betriebsspezifischer Plan ist erforderlich, auch zur Prävention luftübertragbarer Infektionen.
- **Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) & TRBA 250:** Technische Regeln für biologische Arbeitsstoffe und Gefahrstoffe beachten.

5. Bewertungsverfahren:

Mithilfe des Verfahrens sollen Investoren gefunden werden, die im Plangebiet ein Ärztehaus mit einer Haus- und Facharztpraxis (gerne Zahnarzt) errichten und anschließend vermieten. Wünschenswert wären in der Konzepterstellung weitere ergänzende gesundheitliche Dienstleistungen oder Nutzungen (Synergieeffekt Ärztehaus).

Sofern auch eine wohnliche Nutzung im Konzept angedacht ist, wäre hier geförderter Wohnraum („Sozialer Wohnungsbau“) zu begrüßen.

Das vorgegebene Grundstück wird in einem Bestgebotsverfahren vermarktet. Die Vergabe des öffentlichen Grundstücks nach Konzeptqualität ist ein zentrales Instrument zur Sicherung der kommunalen Infrastruktur. Zielsetzungen der Gemeinde Nordwalde ist hierbei die Sicherung der Daseinsvorsorge unter besonderer Berücksichtigung des Demographischen Wandels und des sich verstärkenden Fachkräftemangels.



Dieser Konzeptvergabe liegen sowohl Qualitätskriterien als auch die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes als Bewertungsgrundlage vor.

Die Bewertung des Konzeptes erfolgt daher nach der in der Bewertungsmatrix (siehe Anlage 06) beschriebenen prozentualen Gewichtung der einzelnen Teilbereiche.

Vorgenommen wird die Bewertung durch ein Gremium, bestehend aus Mitarbeitenden der Verwaltung sowie der im Rat der Gemeinde Nordwalde vertretenden Fraktionen in der bewährten Verteilung der Vertreter: CDU (2), Bündnis 90 / Die Grünen (1), SPD (1), UWG (1) und FDP (1).

Auf dieser Grundlage wird die Grundstücksvergabe politisch beschlossen. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt anschließend vorbehaltlich einer Einigung auf den Kaufvertrag.

Das eingereichte Konzept wird im Falle des Zuschlags eine Anlage zum Kaufvertrag und ist somit für den Investor verbindlich. Eine Kostenerstattung für die eingereichten Entwürfe erfolgt nicht.

5.1. Bewerbungsunterlagen

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt ausschließlich an Investoren. Auch die Vergabe an Privatinvestoren, die sich mit einem Architekturbüro zusammen bewerben, ist möglich. Die fachlichen Referenzen können auch durch das beteiligte Architekturbüro erbracht werden.

Zur Teilnahme müssen interessierte Investoren ihre fachlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen nachweisen und die folgenden Bewerbungsunterlagen sowohl analog (jeweils 1 x) als auch digital (per Upload oder auf einem USB-Stick) form- und fristgerecht einreichen.

Hierbei wird der folgende Inhalt gefordert:

1. Kurzvorstellung des Investors

- Form, Organisation und Struktur, Eigentümer bzw. Gesellschafter, Größe, sofern vorhanden Philosophie / Leitbild der Unternehmung

2. Bonität

- Handelsregisterauszug des Investors (falls vorhanden)
- Formlose, auf Projektvolumen bezogene Bonitätsbescheinigung der Hausbank



3. Konzept zur beabsichtigten Realisierung des Gebäudes. Das Konzept besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Lageplan (Maßstab 1:200), 1 x pro Gebäude (sofern mehrere geplant sind)
- Grundrisse aller Geschosse (Maßstab 1:100), 1 x pro Gebäude (sofern mehrere geplant sind)
- Gebäude- und Fassadenansichten (Maßstab 1:100), 4 x pro Gebäude, von allen Seiten
- Textliche Beschreibung des Vorhabens mit Erläuterung der Leitideen des Konzepts. Sofern vorhanden, Nutzungskonzept bzw. Plan zur Verteilung der frei finanzierten Wohnungen (max. drei DIN-A4-Seiten), 1 x pro Konzept

4. Die Angaben zur Grundstücksbebauung sind im Formblatt (siehe Anlage 5) zu entnehmen und einzutragen:

- Kaufpreisgebot
- Dachform
- Kennzahlen zur Flächennutzung und Flächengröße

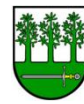
5.2. Beurteilungskriterien

Grundlage für die Bewertung ist die in Anlage 6 beigefügte Bewertungsmatrix. Dabei werden die im Folgenden aufgeführten qualitativen Kriterien mit 80 % gewichtet. Diese sollten durch die Bewerber deshalb im vorgelegten Konzept besonders berücksichtigt werden.

- Städtebau und Architektur
- Nutzungskonzept
- Ökologie, Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen

Die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes wird mithilfe des Gebots auf den Kaufpreis bewertet und in der Bewertung mit 20 % gewichtet. Die Bewertung der Angebote erfolgt auf Grundlage des in der Bewertungsmatrix angegebenen Rechenwegs.

Die Einhaltung der Vorgaben unter Punkt 3.5 und folgende sind Grundvoraussetzungen für die Bewertung.



5.3. Zeitplanung und Verfahrensablauf

Ausschreibung: **Nach Verabschiedung im HFA 21.04.2026 (22.04.2026)**

Abgabefrist: **Mittwoch 29.07.2026, 12:00 Uhr**

Abgabestelle: Gemeinde Nordwalde
Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 2
48356 Nordwalde

Mit der Aufschrift: „**Konzeptvergabe Ärztehaus am Krankenhausweg**“

Nachforderungszeitraum: Bei Bedarf bis voraussichtlich **14.08.2026, 12:00 Uhr**

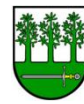
Auswahlverfahren: **Bewertungsgremium KW 34 / 35**

Konzeptvergabe: **Nichtöffentliche Sondersitzung Rat am Do. 03.09.2026**

Alle interessierten Investoren werden gebeten, **sich bis zum 08.05.2026** (14 Tage nach Veröffentlichung) bei der Gemeinde Nordwalde unverbindlich per E-Mail (konzept-aerztehaus@nordwalde.de) zur Verfahrensteilnahme anzumelden.

Alle Rückfragen sind schriftlich bis spätestens **Mittwoch, den 15.07.2026** (zwei Wochen vor Abgabefrist) an die o.g. E-Mail-Adresse zu stellen.

Die Fragen und Antworten werden dann allen angemeldeten Teilnehmern zur Verfügung gestellt.



6. Allgemeine Vertragskonditionen:

6.1. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist fällig binnen 4 Wochen nach Rechtskraft des erforderlichen Bebauungsplans.

6.2. Bau- und Nutzungsbeschränkung, Bauverpflichtung

Das Bauvorhaben muss binnen zwei Jahren begonnen werden und ist innerhalb von vier Jahren zu beenden (jeweils nach Vertragsschluss).

6.3. Weiterveräußerung

Die Weiterveräußerung des Grundstücks ist vor Erfüllung der Bauverpflichtung ausgeschlossen.

6.4. Gewährleistung

Das hier vorliegende Exposé stellt **kein vertragliches Angebot** dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit **keine Gewähr übernommen** werden.

Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und **begründen keinen Rechtsanspruch**. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Verkaufssache können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Gemeinde Nordwalde für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Exposé. Die Gemeinde behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben in dieser Ausschreibung ausdrücklich vor.

Diese Grundstücksvergabe ist freibleibend und stellt kein Verfahren nach VOL, VOB oder VgV dar. Aus diesem Exposé oder der Abgabe einer Bewerbung kann zudem keinerlei Anspruch auf Verkauf des Baugrundstückes mit den in der Ausschreibung genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden.



7. Impressum:



Gemeinde
Nordwalde

Gemeinde Nordwalde

Der Bürgermeister

Bahnhofstraße 2

48356 Nordwalde

Bearbeitung:

Daniel Matlik

Fachbereich IV – Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit

Ihre Ansprechpartner:

Herr Hordt, Bürgermeister Gemeinde Nordwalde

hordt@nordwalde.de (02573) 929 - 119

Herr Klaus, Leiter Fachbereich IV – Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit

klaus@nordwalde.de (02573) 929 - 128

Herr Matlik Fachbereich IV – Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit

matlik@nordwalde.de (02573) 929 - 139

Nordwalde, April 2026



8. Anlagen:

1. Lageplan (als .pdf und als .dwg)
2. Bedingungen Bauturbo
3. Checkliste Klimaangepasste Bauleitplanung
4. Musterkaufvertrag
5. Formblatt
6. Bewertungsmatrix
7. Teilnahmeantrag



9. Quellen:

Zur baulichen Ausstattung von Arztpraxen –

Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags – Fachbereich WD 8 (2025)

Kooperative Baulandentwicklung Nordwalde; Ausschreibung der Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung –

Gemeinde Nordwalde / NRW Urban (2024)

Informationen zur Vergabe eines Grundstücks zum Bau eines Ärztehauses im Baugebiet Bachtobel –

Gemeinde Kressbronn a. B. (2022)

„Planungswettbewerbe und Konzeptvergaben im Stadtumbau“

Bundestransferstelle Stadtumbau (2020)

„Arbeitshilfe: Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten - Verfahren und Praxisbeispiele“ – Hrsg.: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017)

Internetquelle:

Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt BORIS-NRW, abgerufen am 19.01.2026 unter: <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Forschungsbericht: Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe. Endbericht zum Forschungsprojekt – Hrsg.: BBSR, Bonn, abgerufen am 20.01.2026 <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/Endbericht.html?nn=1847524>

Arbeitshilfe: Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität – Hrsg.: Architekten und Stadtplanerkammer Hessen, abgerufen am 20.01.2026 https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Vergabe_und_Wettbewerb/Informationen_zu_Vergabeverfahren/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf

Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) (2022), abgerufen am 30.01.2026 https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_show_pdf?p_id=36406