

Konzeptvergabe „Ärztehaus am Krankenhausweg“

Gemeinde Nordwalde



Bieterfragen mit Stand 08.07.2026

1. Gibt es bereits belastbare Mietinteressenten, LOIs oder Vorvereinbarungen für Hausarzt- und Facharztflächen, oder handelt es sich bislang nur um unverbindliche Bedarfsbekundungen? Besteht darüber hinaus die Möglichkeit, mit den potenziellen Mietern bzw. Nutzern in Kontakt zu treten, um die Flächenanforderungen, Nutzungswünsche und einen möglichen späteren Mietpreis bzw. ein realistisches Mietniveau näher abzufragen? Dieser Punkt ist für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Projekts von zentraler Bedeutung.

Belastbare Mietinteressenten:

Grundlage für die Erstellung des Exposés ist die Schließung einer Hausarztpraxis gegen Ende des letzten Jahres und der sich hieraus ergebende Bedarf neue Räumlichkeiten für Nachfolgeoptionen bereitzustellen. Die Verwaltung, insbesondere der Bürgermeister, legt hohen Wert auf die Sicherung und den Ausbau der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Nordwalde. Speziell die medizinische Versorgung vor Ort soll weiter erhalten bleiben und gestärkt werden.

Im Vorfeld der Exposé Erstellung erfolgten zwei Gesprächsrunden mit potentiellen Praxisbetreibern, die ebenfalls ein Interesse an der Sicherung des gesundheitlichen Angebots angezeigt haben und hierzu Räumlichkeiten benötigen, die derzeit nicht in der Gemeinde Nordwalde zu finden sind. Als ergänzender Hinweis sei erwähnt, dass die Hausarztpraxis sich personell deutlich vergrößert hat. Dadurch ist hier ein Wechsel der Praxisräume in absehbarer Zeit erforderlich.

Ein weiterer Aspekt dieser Gespräche ist beispielsweise auch das im Exposé dargestellte Raumprogramm, welches die konkreten Anforderungen der potentiellen Ankermieter aufzeigt.

Möglichkeit der Kontaktaufnahme:

Eine Kontaktherstellung ist in der jetzigen Phase der Konzeptvergabe nicht vorgesehen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen Bieterdiskriminierung zu sehen. So könnte sich der Fall ergeben, dass persönliche Bekanntschaften bestehen und andere Bieter hierdurch einen Nachteil haben.

Nach Beendigung der Konzeptvergabe soll jedoch der Kontakt zu den potentiellen Ankermietern hergestellt werden, um gegebenenfalls Details, wie z.B. die angefragten Flächenanforderungen oder Nutzungswünsche, für eine Kooperation zu besprechen. Hierzu gehört auch der folgende Punkt.

Mietpreis bzw. ein realistisches Mietniveau:

Die Erfahrung etwaige Referenzprojekte (daher die Nachfrage in der Bieterabfrage) sollen bei der Ermittlung eines zukünftigen Mietpreises bzw. eines realistischen Mietniveau als Grundlage herangezogen werden können. Sollten diese nicht vorliegen, besteht hierdurch, auch im Hinblick auf eine Bieterdiskriminierung, kein Nachteil (nicht Teil der Bewertungsmatrix). Die Wichtigkeit der Wirtschaftlichkeit des Projekts wurde auch beim aufgerufenen Kaufpreis berücksichtigt (siehe Ausführungen zu Frage 13).

2. Bitte stellen Sie den im Exposé genannten Musterkaufvertrag zur Verfügung. Ohne Vertragsmuster können Rücktrittsrechte, Sicherheiten, Sanktionen, Änderungsmöglichkeiten des Konzepts und das Fristenregime nicht belastbar geprüft werden.

Der Musterkaufvertrag wird zeitnah auf der Homepage der Gemeinde Nordwalde unter dem Reiter „Konzeptvergabe Ärztehaus“ eingestellt und zum Download zur Verfügung gestellt. Zeitgleich wird der Musterkaufvertrag allen bei uns angemeldeten Interessenten der Konzeptvergabe per Mail zugestellt. Derzeit werden noch Details mit dem beauftragten Notar geklärt und geprüft.

Der Musterkaufvertrag enthält ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass der erforderliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird oder wenn aus dem Grund des fehlenden bzw. nicht zustande gekommenen Bebauungsplan die Baugenehmigung nicht erteilt wird.

Auch zu den weiteren nachgefragten Punkten wird der Musterkaufvertrag Regelungen enthalten.

Der Mustervertrag enthält auch Regelungen zum Rückbau des Heimatmuseums. Insbesondere sieht der Musterkaufvertrag eine Kostenobergrenze für den Investor für den Rückbau vor. Die genaue Höhe wird derzeit noch eruiert. Diese Regelung soll dem Investor Sicherheit bei der Wirtschaftlichkeit des Projekts geben. (siehe auch Antwort zur Frage Nr. 8)

3. Welche konkrete Grundstücksfläche, Abgrenzung und Geometrie ist verbindliche Angebotsgrundlage? Das Exposé nennt ca. 780 m², weist aber zugleich auf mögliche Änderungen von Fläche, Zuschnitt und Ausrichtung hin.

Der derzeitige Ratsbeschluss vom 20.06.2023 (nicht wie fälschlich dargestellt vom 30.06.2023) legt derzeit die Fläche in der im Exposé (Seite 9) fest. Die Festlegung der Fläche als sog. „Investorenfläche“ ist aus der damals angedachten Flächenaufteilung des ehemaligen

ZOB und des ehemaligen Heimatmuseums geschuldet (siehe integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Nordwalde von 2012). Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung (2023) sollte die Realisierung eines Bürgerparks sowie einer multifunktionalen Fläche für Vereine (Entwicklungsvariante C) erfolgen.

Durch eine Novellierung der Städtebauförderung im Jahr 2024 und das Erfordernis das veraltete ISEK zu erneuern, um weiterhin Fördermittel für die Gemeinde Nordwalde zu generieren, ließ sich dieses Vorhaben nicht mehr im Rahmen des alten ISEKs umsetzen. Dies war ein weiterer Grund für die Verwaltung das Gelände eigenständig zu entwickeln.

Wie im Exposé dargestellt, geht es in der Konzeptphase primär einen ersten Entwurf darzustellen, der bei entsprechender Qualität das Potential zur Flächenerweiterung hat. Die Lokalpolitik hat in der Workshopphase stets betont, bei einem hochwertigen überzeugenden Konzept weitere Zugeständnisse bei der Flächeninanspruchnahme zu stellen. Gleiches gilt für die Ausrichtung der Fläche. Mit dieser Öffnung sollen nicht von vorn herein hochwertige Konzepte ausgeschlossen werden, deren Variante bislang noch nicht präsent war. Ziel bei der Vergabe ist ein städtebaulich hochwertiges und den Ort aufwertendes Gebäude.

4. Wie sind die qualitativen Punktestufen 2 / 1 / 0 der Bewertungsmatrix im Einzelnen auszulegen? Gibt es hierzu eine interne Bewertungs- oder Auslegungshilfe?

Die vorliegende Bewertungsmatrix wurde in enger Anlehnung an gängige Verfahren für Grundstückvergaben, wie sie z.B. bei NRW. Urban erfolgen, erstellt. Die qualitativen Punktestufen in der Bewertungssystematik sind ausschließlich für die interne Bewertung im Rahmen des Bewertungsgremiums gedacht. Deswegen wurden diese nicht in der öffentlich einsehbaren Anlage dargestellt.

Generell lässt sich jedoch sagen, dass die Qualität des Konzeptes im jeweiligen Kriterium der Bewertungssystematik zur Bewertung herangezogen wird.

Beim Kaufpreis wird ein Preisspiegel auf Basis der eingegangenen Angebote erstellt und zur Bewertung herangezogen. Die hierbei zu Grunde liegende mathematische Formel wurde bereits bei vorherigen Konzeptvergaben in Nordwalde erfolgreich genutzt und ist somit erprobt und zuverlässig.

5. Welcher planungsrechtliche Pfad ist konkret vorgesehen (Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan), und wer trägt die Kosten und Risiken für

Fachgutachten, Planungsleistungen und etwaige Änderungen des Flächennutzungsplans?

Planungsrechtliches Vorgehen:

Favorisiert wird die Umsetzung durch einem Vorhaben- und Erschließungsplan). Sollte sich jedoch aus bislang nicht ersichtlichen Gründen ein Angebotsplan als die bessere Option anbieten, so soll diese Variante nicht von vorn herein ausgeschlossen werden.

Kosten und Risiken für Fachgutachten, Planungsleistungen:

Zur nach außen sichtbaren Wahrung der Planungshoheit des Rates verbleiben auch die Kosten für das Bauleitplanverfahren bei der Gemeinde Nordwalde. Hier erfolgte indirekt eine Einpreisung der Entwicklungskosten in der Mindestkaufpreisforderung. (siehe auch Antwort zur Frage Nr. 13)

Änderungen des Flächennutzungsplans:

Angestrebt wird eine Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, so dass dann die Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Berichtigung erfolgen kann. Alternativ erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur vorgesehenen Bauleitplanung.

6. Welcher Höhenbezug ist für das Projekt verbindlich: bestehendes Gelände / OKFF gemäß Exposé oder Oberkante Fahrbahnmitte / OKRF gemäß den weiteren Anlagen?

Entsprechend den Angaben unter Punkt 3.5.1 im Exposé gelten die Höhenangaben des bestehenden Geländes. Das Gelände fällt jedoch nach Südosten ab.

7. Wie ist die Regenwasserrückhaltung verbindlich zu dimensionieren und nachzuweisen (Bemessungsregen, Rückhaltevolumen, Drosselabfluss, Einleitparameter)?

Die Bemessung der Regenwasserrückhaltung ist konzeptspezifisch. Die Berechnungen zur Bemessung erfolgen nach dem wahrscheinlich ohnehin zu erbringenden Überflutungsnachweis. Aufgrund der geographischen Höhensituation in Nordwalde fließt anfallendes Regenwasser nur sehr langsam Richtung Emsdetten ab. Ebenso sorgt der Lehmboden dafür, dass Regenwasser faktisch nicht versickert. Daher fordert die Gemeinde seit rund 15 Jahren und inzwischen auch über die klimaneutrale Bauleitplanung eine Regenwasserrückhaltung für ein 100-jähriges Regenereignis. Als Basis der Berechnung sind die aktuellen Kostra-Daten und als Drosselabfluss 5 l/s anzunehmen. Aus der Berechnung ergibt sich das erforderliche Volumen.

8. Welche belastbaren Informationen liegen zum Rückbau des Heimatmuseums vor (Bausubstanz, Schadstoffe, Entsorgungswege, Abbruchgrenzen, ggf. Gutachten)?

Der historische Lageplan soll die damalige Gebäudesituation darstellen. Von den Gebäuden ist heute nur noch das „Schulgebäude“ als Räumlichkeit für das Heimatmuseum erhalten.



Bezüglich des Rückbaus des ehemaligen Heimatmuseums liegen die folgenden Informationen vor:

Kampfmittel:

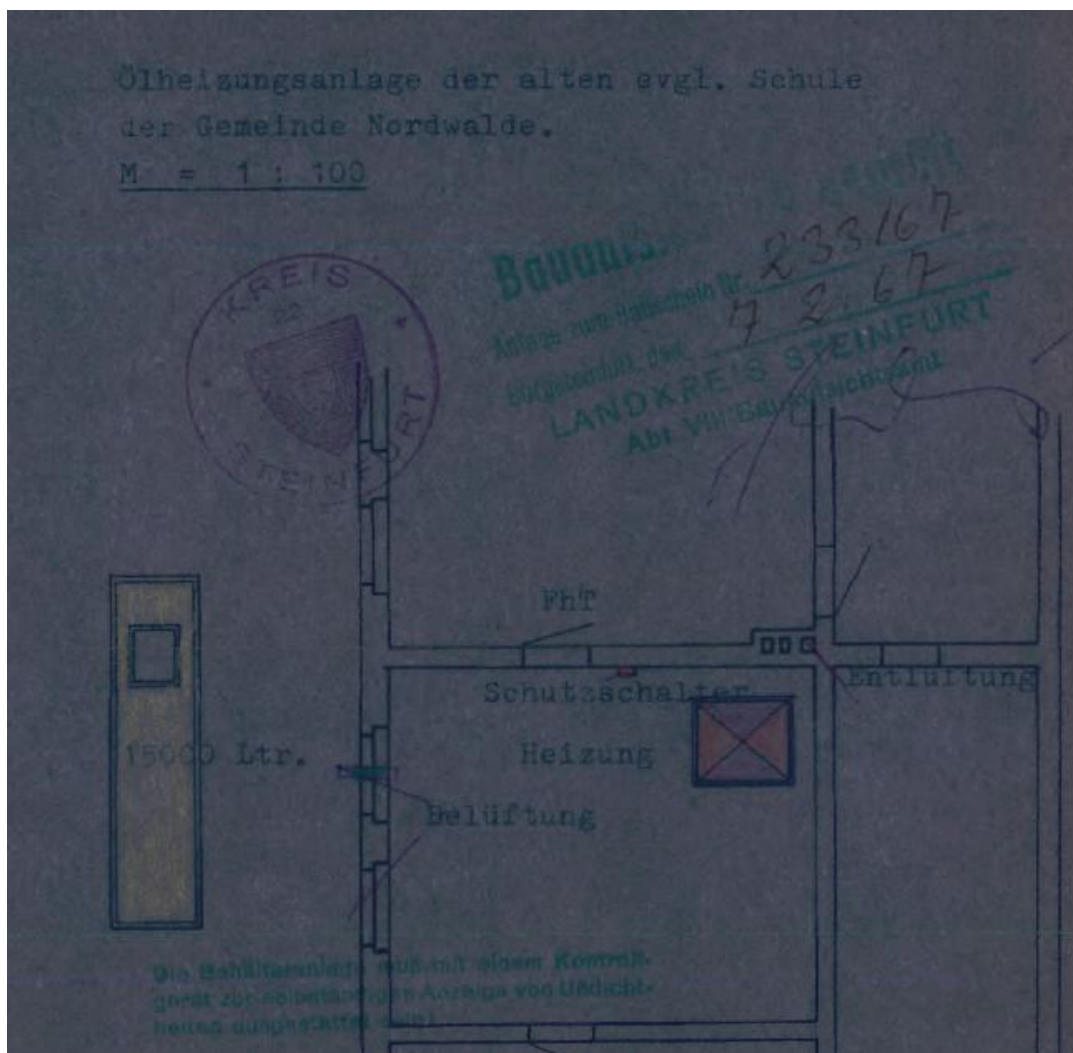
Nach Stellungnahme der Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe vom 27.10.2017 sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt

Mögliche Altlasten:

Das Schulgebäude wurde in den 1930er Jahren gebaut, so dass Baustoffe wie Asbest ausgeschlossen werden können. Auch die spätere Nutzung als Heimatmuseum hat keine unmittelbaren Altlasten erzeugt.

Aus dem Jahr 1970 liegt ein Schlussabnahmeschein vor, der auf eine Ölheizung in der alten Volksschule hinweist:

„Als Anlage erhalten Sie die Nachtragsunterlagen - 3-fach - für den Einbau eines kellergeschweißten Schalentanks mit einem Fassungsvermögen von 10.000 ltr. Fabr. "JOOS". Der im Erdreich liegende 10.000 ltr. Tank wird hiermit außer Betrieb gesetzt. Der Tank verbleibt im Erdreich. Er wird geleert, vom Ölschlamm gereinigt und mit Sand verfüllt. Die Holztüren sind gegen feuerhemmende Türen ausgewechselt und mit einer öldichten Schwelle versehen worden.“



Die vorrangegangene Abbildung zeigt in diesem Bereich einen 15.000 Litertank Abschließend konnte die Dimensionierung leider nicht geklärt werden.

Ermittlung der Abrisskosten:

Aktuell erfolgt von der Verwaltung eine Kostenermittlung zum Abriss des Heimatmuseums. Ziel ist es, die Kosten für den Investor auf einen festgelegten Betrag zu deckeln/begrenzen, damit

dies in der Budgetplanung berücksichtigt werden kann. Die Kostenteilung stellt sich dabei wie folgt dar: Ergänzen. (siehe auch Antwort zur Frage Nr. 2)

9. Wie werden geförderter Wohnraum und ergänzende Dienstleistungsnutzungen in der Bewertung berücksichtigt?

Eine gesonderte Berücksichtigung von gefördertem Wohnraum und ergänzende Dienstleistungsnutzungen sind in der Bewertung nicht explizit enthalten. Gleichwohl können die Bereiche „Wohnen“ und „Dienstleistungen“ Teil der Konzepterstellung sein.

Geförderter Wohnraum:

Im Vorfeld hat sich die Verwaltung beim Kreis Steinfurt erkundigt, inwiefern in diesem und den nächsten Jahren Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen wird. Die Aussagen hierzu zeichnen ein negatives Bild einer Verfügbarkeit. Da die Gemeinde ein großes Interesse zur raschen Umsetzung des Projektes hat, wurde somit dieser Faktor nicht mit berücksichtigt. So soll zudem verhindert werden, dass sich der Investor in eine zeitliche und finanzielle Abhängigkeit begibt.

10. Ist es im laufenden Verfahren zulässig, dass sich die investorensseitige Beteiligung bzw. die finale Investorenkonstellation nach der Interessensbekundung oder im weiteren Verlauf der Angebotsbearbeitung noch verändert, sofern die planerische und architektonische Begleitung durch Varwick & Partner mbB - Architekten unverändert bestehen bleibt? Falls ja: Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form wäre eine solche Änderung mitzuteilen, und unter welchen Voraussetzungen bliebe die Teilnahme am Verfahren aufrechterhalten?

Eine Änderung der Projektbeteiligten innerhalb eines Konzeptteams ist vor Abgabefrist generell möglich, sofern,

- die neuen Projektmitglieder die im Teilnahmeantrag dargestellten Befähigungen besitzen und diese nachweisen können,
- das eingereichte und bewertete Konzept nicht inhaltlich verändert wird,
- dass gegen die neue Projektbeteiligung keiner der zwingenden Ausschlusskriterien nach § 123 GWB vorliegt
- dass gegen die neue Projektbeteiligung in den letzten zwei Jahren keine der folgenden Strafverfahren
 - o gem. § 21 Abs. 1 Satz 1 oder 2 Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz oder,
 - o gem. § 21 Abs. 1 Arbeitnehmerentsendegesetz oder,

- gem. § 19 Abs. 1 Mindestlohngesetz mit einer Freiheitsstrafe von mehr als drei Monaten oder einer Geldstrafe von mehr als 90 Tagessätzen oder einer Geldbuße von mehr als 2.500 Euro

durchgeführt wurden.

Ebenfalls ist eine erneute Darstellung der Bietergemeinschaft und deren wirtschaftliche und inhaltliche Verknüpfung einzureichen.

Die Inhalte orientieren sich damit an den Bedingungen des Teilnahmeantrags (Anlage 04).

Eine Änderung der Projektbeteiligten nach Ablauf der Abgabefrist ist nicht möglich.

11. Welche Vorgaben gelten im Konfliktfall vorrangig: Exposé, Bedingungen Bauturbo oder klimaangepasste Bauleitplanung?

Die Bedingungen des Bauturbos sind nur als ergänzende Informationen zu verstehen, die die Bedeutung einzelner Vorgaben aus dem Exposé und der Checkliste zur klimaneutralen Bauleitplanung unterstreichen sollen.

12. Wie verbindlich ist das exemplarisch dargestellte medizinische Raumprogramm, und welche Flexibilität wird bei Zuschnitt und Teilbarkeit akzeptiert?

Das exemplarisch dargestellte medizinische Raumprogramm ist das Ergebnis zweier Gesprächsrunden mit potentiellen Praxisbetreibern. Das Raumprogramm sollte somit für einen Investor den konkreten Bedarf, auf Grundlage dieser Gespräche, darstellen.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird empfohlen, das Raumprogramm im Wesentlichen anzuwenden.

Eine Flexibilität bei Zuschnitt und Teilbarkeit der Räumlichkeiten wird selbstverständlich akzeptiert, da das Exposé nicht den Anspruch hat, die Konzeptersteller in ihrem kreativen Wirken einzuschränken.

13. Wie ist der Mindestkaufpreis von 300 €/m² im Verhältnis zum BORIS-Bodenrichtwert und zum noch zu schaffenden Planungsrecht aus Sicht der Gemeinde begründet?

Der angegebene Mindestkaufpreis von 300 €/m² ist auf Beschluss der lokalen Politik im Rahmen zweier Workshops zur Exposé Erstellung festgesetzt worden. Das nähere Umfeld

des Planungsraums wird mit 260 €/m² bzw. von 220 €/m² bei Boris-NRW angegeben. Letzteres ist für den derzeitigen Planungsraum angegeben.

Erkundungen zur Preisermittlung im Vorfeld der Exposé Erstellung gaben eine mögliche Reichweite von bis zu 360 von €/m² an. Dies wird vor allem mit der zentralen Lage („städtebauliches Filetstück“) innerhalb des Ortskerns begründet.

In der Mindestkaufpreisforderung ist zudem die Einpreisung der Kosten für die erforderliche Bauleitplanung erfolgt (siehe auch Antwort zur Frage Nr. 5).

Für die Entwicklung der Fläche wurden mögliche Fördermittel geprüft und in den kommunalen Netzwerken abgefragt. Hier war die übereinstimmende Auffassung, dass sich die Fläche ohne weitere Fördermittel entwickeln lässt, da die Lage für potentielle Investoren sehr attraktiv ist. Auch hier wurde, unabhängig der Darstellung des Bodenrichtwerts bei BORIS-NRW, Quadratmeterpreise deutlich über 300 €/m² als legitime Preisgrundlage erachtet.

Lokalpolitik und Verwaltung waren sich bei der Preiskalkulation einig, dass auf die Erzielung dieses Maximalpreises zu Gunsten einer positiven städtebaulichen Gesamtentwicklung in diesem Bereich verzichtet werden soll. So ist auch die Bewertungsmatrix gestaltet worden, wo der Kaufpreis lediglich 20% der Gesamtbewertung ausmacht. Die dortige Gewichtung der städtebaulichen Elemente spielen eine wichtige Rolle bei der Konzeptbewertung.

Dem Investor soll somit die finanzielle Möglichkeit gegeben werden, die städtebauliche Gestaltung umsetzen zu können. Diese positive Gestaltung würde zudem die Option einer raschen und damit kostensparenden Umsetzung des Projekts ermöglichen.

14. Wie lauten die Abmaße der Fahrgeschäfte zur Berücksichtigung des Kirmesbetriebs bei der Konzepterstellung?

Im Planungsbereich befinden sich während der Kirmeszeit (in der Regel Anfang Oktober) der Autoscooter im Bereich der jetzigen Schotterfläche vor dem alten Heimatmuseum sowie der „Flying Star“ („Schmetterling“) im Bereich des Parkplatzes. Die beiden Fahrgeschäfte haben die folgenden Abmaße:

Autoscooter: 30 x 16 m

Flying Star: 20 x 20 m

Generell ist eine Neuordnung der Fahrgeschäfte in diesem Bereich notwendig und von Seiten der Verwaltung auch angedacht. Der Autoscooter soll nach jetzigem Stand auch weiterhin insgesamt auf dem Gelände seinen Stellplatz behalten.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung des Kirmesbetriebs nicht Teil der Bewertungsmatrix ist, das Thema Kirmes in der Gemeinde Nordwalde jedoch von großer Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger ist.