

Anliegerversammlung Konzeptvergabe „Ärztehaus am Krankenhausweg“ Gemeinde Nordwalde

**Protokoll der Veranstaltung am Donnerstag, 07. Mai 2026,
18:30 bis 19:30 Uhr Bürgerzentrum Nordwalde**

Teilnehmer der Verwaltung:

Oliver Hordt (Bürgermeister Gemeinde Nordwalde)
Marcus Klaus (Fachbereichsleiter Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit)

Protokoll:

Daniel Matlik (FB IV Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit)

1. Begrüßung

BM Oliver Hordt begrüßt die Teilnehmenden und erläutert kurz den Hintergrund zur angestrebten Ansiedlung eines Ärztehauses auf dem Gelände des ehemaligen ZOB / Heimatmuseums. Ausschlaggebend ist die Schließung einer Hausarztpraxis und den sich hieraus ergeben möglichen Verlust eines Kassensitzes in der Gemeinde Nordwalde. Die langfristige Sicherung der ärztlichen Versorgung in der Gemeinde Nordwalde ist ein wichtiges Anliegen der Verwaltung.

Im Vorfeld der Konzepterstellung erfolgten von Seiten des Bürgermeisters und der Verwaltung zahlreiche Gespräche für eine entsprechende Bedarfsermittlung. Hieraus ergaben sich die im Konzept aufgeführten räumlichen Bemessungen der Praxisräume. Diese sind für die Konzeptersteller jedoch nicht verbindlich, sondern dienen lediglich als Bezugsgrößen.

Herr Hordt betont ausdrücklich, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keinerlei Pläne oder Projektskizzen zum Projekt vorliegen. Es ist sein persönliches Anliegen, alle Beteiligten frühzeitig zum Projektstand zu informieren. Im Sinne dieser Transparenz hat die Verwaltung in einem ersten Schritt die unmittelbar betroffenen Anlieger zur Info-Veranstaltung eingeladen.

2. Erläuterung der planerischen Ausgangssituation

Herr Klaus erläutert kurz die planerischen Grundlagen für den Bereich ehemaliger ZOB / altes Heimatmuseum. So ist der Bereich derzeit als Sondergebiet „Reithalle“ festgesetzt. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass im Zuge einer Projektumsetzung ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen ist. Als Option wäre in diesem Fall ein sog. Vorhabenbezogener Bebauungsplan die bevorzugte Variante. Zeitgleich müsste die rechtskräftige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans ergibt sich durch die Konzeptvergabe jedoch nicht. Ebenso wenig erfolgt keinerlei Haftung durch die Gemeinde Nordwalde.

Damit sich das Projekt harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt, wurden die städtebaulichen Erfordernisse als Kriterien für die Konzepterstellung eingearbeitet.

3. Vorstellung Exposé und Konzeptvergabe

Herr Matlik stellt die Herangehensweise zur Konzepterstellung kurz vor. Der bewährte Vergabeprozess der Grundstücke im Windmühlenfeld diene hier als Vorbild.

Ausgangslage der zukünftigen Geländegestaltung ist ein Ratsbeschluss vom 30.06.2023. Hier wurde die sog. „Entwurfsvariante C“, mit einer Investorenfläche von ca. 780 m², vom Gemeinderat beschlossen.

Eine Auswahl der städtebaulichen Vorgaben gestalten sich wie folgt im Exposé:

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 fallseitig 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: 11,50 m ab OKFF. Bezugspunkt OKFF Geländehöhe (max. um 0,5 m erhöht)

Zulässige Dachformen: Satteldach oder Flachdach.
Ausgeschlossen werden Dacheindeckungen in dunklen Farben (schwarz, schiefergrau, anthrazit; Festsetzung zur Vermeidung des Aufheizens der Dächer und Fassaden)

Fassadenbegrünung: Min. 20% von Haupt- und Nebengebäuden
Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen gemäß einer Gehölz- und Pflanzliste. Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.

Weitere Vorgaben ergeben sich aus der klimaangepassten Bauleitplanung.

Bewertungsmatrix:

Grundlage für die Vergabe des Grundstücks ist eine Bewertungsmatrix. Zielsetzung bei der Erstellung war eine möglichst hochwertige städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Vor diesem Hintergrund wird der Faktor „Kaufpreis“ mit lediglich 20% bewertet.

Die Bewertungsmatrix setzt sich wie folgt zusammen:

Kriterium	
Beschreibung	Prozentuale Gewichtung
Architektonisch hochwertige Fassadengestaltung von allen Gebäudeseiten (z.B. Materialien, Farbwahl, Gliederung), Einfügen in das städtische Umfeld	17,5%
Hochwertige Gestaltung der Außenanlagen (z.B. Vorgartenzone und Innenhöfe, Trennung zum öffentlichen Raum, Anordnung und Einhausung Müllentsorgung und Abstellanlagen für Fahrräder)	10,0%
Grundrissqualität mit bes. Blick auf Barrierefreiheit, sowie Spektrum von Praxisraumgrößen und Variabilität der Grundrisse	10,0%
Parkraumgestaltung im Hinblick auf die Anordnung der erforderlichen Stellplätze (Zuwegung, Begrünung, Nachhaltigkeit, Einfügung ins Umfeld)	7,5%
Konzept der Anordnung der Baukörper auf dem Baufeld (Ausrichtung, Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds etc.)	7,5%
Begrünungskonzept (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, geringer Versiegelungsgrad, Regenrückhaltung)	10,0%
Energiekonzept (z.B. Photovoltaik, Mieterstrom, Solarthermie) und Energetischer Standard (hoher energetischer Standard wird positiv in der Bewertung berücksichtigt)	10,0%
Konzept der umweltfreundlichen, schadstoffarmen Bauweise (z.B. Verwendung von naturbelassenen Materialien und Baustoffen, Cradle to Cradle)	7,5%
Kaufpreis	20,0%
	100,0%

4. Gesprächsrunde mit den Anliegern

Im Gespräch mit den Anwohnenden ergeben sich im Wesentlichen die folgenden Punkte:

Vermeidung eines „Tunneleffektes“ im vorderen Bereich des Krankenhausweges:

Von den Anliegenden wird die Befürchtung geäußert, dass durch eine direkte Bebauung im Bereich der jetzigen Steinmauer im Zusammenwirken mit einer entsprechenden Gebäudehöhe im vorderen Bereich des Krankenhausweges sich ein „Tunneleffekt“ ergeben könnte. Dies könnte insbesondere in der dunklen Jahreszeit als Angstraum wahrgenommen werden. Ggfs. könnte das Gebäude zur Vermeidung des Tunneleffekts ein wenig weiter als durch die Abstandflächen erforderlich vom Krankenhausweg abrücken.

Projekt Bürgerpark:

Ein Anlieger erkundigt sich nach der Umsetzung eines angedachten Bürgerparks an dieser Stelle. Diese Variante war Teil des alten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. In der Erstellung des neuen ISEK soll ermittelt werden, ob die im geltenden Ratsbeschluss

vorgesehenen Flächen weiterhin zu einem Bürgerpark aufgewertet bzw. umgenutzt werden. Die entsprechenden Flächen wurden in der Präsentation erläutert.

Zusätzliche Versiegelung der Fläche durch den Baukörper:

Der für den Investor vorgesehene Bereich sowie das Umfeld ist derzeit durch eine Schotter- bzw. Asphaltfläche gekennzeichnet. Hier besteht bereits ein hoher Versiegelungsgrad. Durch eine Bebauung des Bereichs ergibt sich somit keine Neuversiegelungen. Mit den direkten Vorgaben aus der „Klimaangepassten Bauleitplanung“ ergeben sich neben einer Regenwasserrückhaltung weitere Aspekte, die das Gelände diesbezüglich aufwerten werden. Hinzu kommen gestalterische Elemente für das direkte Umfeld, die in der Konzepterarbeitung ebenfalls eingefordert werden.

Zugänglichkeit zum Grundstück Krankenhausweg 17:

Es wird von den Bewohnern des Grundstücks darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit derzeit über den Bereich der Schotterfläche des ehemaligen Heimatmuseums erfolgt. Die jetzige Entwurfsvariante würde bei einer eventuellen Komplettbebauung das Grundstück somit unerreichbar machen. Hier wäre eine Wegeführung zu berücksichtigen, die eine entsprechende Erreichbarkeit für die Bewohner und Anlieger gewährleistet.

Gebäudehöhe und technische Anlagen:

Es ergibt sich die Nachfrage einer konkreten Gebäudehöhe. Die in der Konzeptvergabe hierzu erstellten Vorgaben leiten sich aus den umgebenen Bebauungsplänen (Schwerpunkt Bebauungsplan Nr. 92 Ortsmitte) ab. Dies gilt ebenfalls für die technischen Anlagen.

Im Exposé beträgt die zulässige Gebäudehöhe 11,50 m ab OKFF. Bezugspunkt ist die bestehende Geländehöhe. Aufgrund des dortigen Gefälles kann diese OKFF max. um 0,5 m über dem Bestandsgelände liegen.

Flächenzuschnitt und Flächengröße:

Bei einem überzeugenden Konzeptvorschlag ist eine weitere Vergrößerung der Grundstücksfläche sowie eine Änderung der Gebäudestellung (Grundstücksschnitt und Ausrichtung) ausdrücklich möglich. Etwaige Flächenabweichungen können im Nachgang durch einen erneuten Ratsbeschluss bestätigt werden.

Parkraum:

Für den benötigten Parkraum für ein Ärztehaus sind verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten denkbar. Alle für das Projekt nachzuweisende Stellplätze sind vom Investor auf seinem Grundstück unterzubringen.

Pro geschaffene Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Investorengelände vorzuhalten.

Die Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle 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.

Transparenz und Durchführung der Konzeptvergabe:

Zur Durchführung der Konzeptvergabe erfolgte im Vorfeld eine entsprechende Recherche der Verwaltung sowie Erkundigungen, wie z.B. bei der Kommunalagentur NRW, dem Netzwerk Stadtentwicklung NRW sowie NRW Urban. Vorbild des gewählten Vergabe Prozesses ist die Grundstücksvergabe für das Baugebiet „Windmühlenfeld“.

ERGÄNZUNG ZUM PROTOKOLL:

Auf Hinweis der Anlieger (Anliegerschreiben vom 26.6.2026) wird der folgende Punkt nachträglich im Protokoll ergänzt:

Bedenken / Auswirkungen der verkehrlichen Anbindung des Geländes über den Krankenhausweg:

Von Seiten der Anlieger wird zu Bedenken gegeben, dass der Krankenhausweg vor allem von Kindern (Schulweg zur Wichern Grundschule), Familien mit Kleinkindern (Weg zu den anliegenden KiTas) sowie älteren Menschen (Altenwohnheim / betreutes Wohnen) intensiv genutzt wird. Sollte in der Konzepterarbeitung dies vorgesehen sein, bestehen von Seiten der Anwohner hier Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit.

5. Ausblick und Zeitschiene:

Das Projekt wird ebenfalls auf dem „Tag der Städtebauförderung am Samstag, den 09.05.2026 auf dem Amillyplatz den Besuchern vorgestellt.

Zeitschiene:

Ausschreibung:	Nach Verabschiedung im HFA 21.04.2026 (22.04.2026)
Abgabefrist:	Mittwoch 29.07.2026, 12:00 Uhr
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

Eine weitere Anliegerversammlung soll erfolgen, wenn das Projekt durch die Investorenauswahl konkretisiert wird. Bis dahin besteht weiterhin die Möglichkeit, Anregungen

/ Anmerkungen zum Projekt der Verwaltung mitzuteilen. Ein stetiger Austausch zwischen Anliegern und Verwaltung wird von allen Beteiligten als wünschenswert erachtet.

Hinweis: Weitere Angaben zur Konzeptvergabe finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Nordwalde unter:

<https://www.nordwalde.de/gemeinde-wirtschaft-politik/die-gemeinde-nordwalde/konzeptvergabe-aerztehaus/>

Nordwalde, den 18.05.2026 / Ergänzung

Daniel Ahtz