

Exposé zum Auswahlverfahren

zur Suche von Investor/in, Architekt/in & Betreiber/in

Pflege-Wohngemeinschaft(en) in Ottmarsbocholt
Ecke Kirchstraße / Davertweg



Abb.: Übersicht des Planungsareals
(Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld, bearbeitet)

Inhalt

Anlass und Ziel des Verfahrens	3
VERFAHREN	4
1. Auftraggeberin und Verfahrensbetreuung	4
2. Verfahrensart	5
3. Teilnahme am Verfahren und Ablauf	5
4. Kommunikation / Fragen	7
5. Aufwandsentschädigung	7
6. Unterlagen für die Bewerber/innengemeinschaft im Rahmen der Interessenbekundung	7
7. Voraussichtlich einzureichende Leistungen im Rahmen der Konzeptvergabe	8
8. Abgabe der geforderten Leistungen	9
9. Prüfung und Bewertung	9
10. Auswahlgremium	10
11. Abschluss des Verfahrens und weiteres Vorgehen	11
12. Kaufpreis	12
13. Datenschutzhinweis	12
14. Voraussichtlicher Zeitplan	13
AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSAUFGABE	14
1. Planungsaufgabe	14
2. Planungsareal	15
3. Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
4. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	17
5. Städtebauliche und architektonische Zielsetzungen	19
6. Pflegerische Ausgangslage	20
7. Anforderungen an das Nutzungskonzept	22
8. Raumbedarf einer Pflege-Wohngemeinschaft als Orientierungsrahmen	23
Impressum	24

Anlass und Ziel des Verfahrens

Für die Folgenutzung des rund 1.800 m² großen kommunalen Grundstückes „Ecke Kirchstraße / Davertweg“ im Ortsteil Ottmarsbocholt der Gemeinde Senden wird ein zweiphasiges Auswahlverfahren zur Suche einer Arbeitsgemeinschaft aus Investor/in, Architekt/in und Betreiber/in durchgeführt.

Die Gemeinde Senden möchte, dass hier eine / mehrere anbieterverantwortete Pflege-Wohngemeinschaft(en) entstehen. Dazu soll die Fläche auch veräußert werden. Das Grundstück ist zwischenzeitlich frei von jeglicher Bebauung.

Neben der/den anbieterverantworteten Pflege-Wohngemeinschaft(en) wünscht sich die Gemeinde Senden, dass zusätzlich Vorschläge hinsichtlich weiterer, ergänzender Senioren-(pflege)angebote in der Entwurfskonzeption durch die Bewerber/innengemeinschaft unterbreitet werden (siehe hierzu ausführliche Erläuterungen auf Seite 22).



Abb.: Luftbild des Planungsareals
(Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld, bearbeitet)

Die Fläche befindet sich im Herzen des Sendener Ortsteils Ottmarsbocholt, direkt gegenüber der katholischen Kirche St. Urban.

Ziel ist es, eine geeignete Bewerber/innengemeinschaft aus Investor/in, Architekt/in und Betreiber/in für die Investition mit einem städtebaulich-verträglichen und architektonisch-qualitätsvollen Konzept sowie einer schlüssigen, pflegerischen Betriebskonzeption zu finden, die diese Fläche von der Gemeinde Senden erwirbt und zeitnah ihr Bebauungskonzept umsetzt.

Ziel der geforderten verbindlichen Zusammenarbeit von Investor/in, Architekt/in und Betreiber/in zur konkreten baulichen Umsetzung ist ein konstruktives Zusammenspiel und eine grundsätzliche Akzeptanz aller Beteiligten.

VERFAHREN

1. Auftraggeberin und Verfahrensbetreuung

Auftraggeberin des Verfahrens ist die Gemeinde Senden, vertreten durch den Bürgermeister Sebastian Täger.

Ansprechperson der Gemeinde Senden

Kerstin Ueding
Münsterstraße 30
48308 Senden
Telefon (0 25 97) 699 - 323
k.ueding@senden-westfalen.de

Durchführung und Begleitung

Das Auswahlverfahren wird betreut durch das Büro

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld
Telefon (0 25 41) 94 08 - 0
Telefax (0 25 41) 94 08 - 100
stadtplaner@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

Ansprechperson: Sonja Pack-Hast
sonja.pack@wolterspartner.de

2. Verfahrensart

Es handelt sich um ein zweiphasiges Auswahlverfahren:

Phase 1: Interessenbekundungsverfahren

Phase 2: Konzeptvergabeverfahren mit Einladung der interessierten Teilnehmer/innen

Die Absicht zur Durchführung des Verfahrens wird öffentlich bekannt gemacht.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Mit dem Auswahlverfahren soll eine Bewerber/innengemeinschaft – bestehend aus Investor/in, Architekt/in und Betreiber/in – gefunden werden, die für die beschriebene Planungsaufgabe geeignet ist.

Aus der Abgabe eines Angebots lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Auftraggeberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen diese oder von ihr beauftragte Dritte geltend gemacht werden, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten.

Insbesondere behält sich die Gemeinde Senden vor, das Verfahren im Falle wichtiger Gründe zu ändern, zu modifizieren oder aufzuheben, wenn keine, nicht ausreichende bzw. nicht ausreichend belastbare ausschreibungskonforme Beiträge eingehen.

3. Teilnahme am Verfahren und Ablauf

Phase 1 = Interessenbekundung (Veröffentlichung)

Die Veröffentlichung am 17.06.2024 leitet das Auswahlverfahren ein. Sodann beginnt die Phase der Interessenbekundung. Sie wird über die Vergabepattform Vergabemarktplatz NRW sowie über die Internetseite der Gemeinde Senden bekannt gemacht. Das in dem Rahmen auszufüllende Formblatt kann über die Homepage der Gemeinde abgerufen werden:

www.senden-westfalen.de/pflege-wg

Interessierte werden gebeten

- die unterschriebene Interessenbekundung (Formblatt) und
- die geforderten Referenzen

bis zum 05.07.2024, **23.30 Uhr** an das verfahrensbetreuende Büro per E-Mail zu senden an: sonja.pack@wolterspartner.de

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Bewerber/innengemeinschaft – bestehend aus Investor/in, Architekt/in und Betreiber/in, die für die beschriebene Planungsaufgabe geeignet sind.

Eine Eignung soll durch entsprechende Referenzen nachgewiesen werden:

- Beschreibung der Unternehmensstruktur (je Projektpartner/in; jeweils max. 1 Seite DIN A4) inkl. Benennung vergleichbarer, realisierter Projekte
- Referenzen vergleichbarer, realisierter Projekte
 - bei bereits erfolgter Zusammenarbeit der Projektpartner/innen:
max. 3 Referenzen (realisiert oder in Realisierung befindliche Projekte aus den vergangenen 10 Jahren), je Referenz max. 2 Seiten DIN A3 in graphischer und textlicher Form
 - bei bisher noch nicht erfolgter Zusammenarbeit der Projektpartner/innen:
max. 2 Referenzen je Projektpartner/in (realisiert oder in Realisierung befindliche Projekte aus den vergangenen 10 Jahren), je Referenz max. 2 Seiten DIN A3 in graphischer und textlicher Form

Im Anschluss erfolgt durch die Gemeinde Senden die Auswahl von maximal 10 Teilnehmenden. Die Teilnehmer/innen werden nach einer im Vorfeld festgelegten Bewertungsmatrix ausgewählt (siehe Anlage). Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Falls weniger als zwei Interessenbekundungen eingehen, behält sich die Gemeinde vor, das Verfahren aufzuheben.

Phase 2 = Konzeptvergabe

Das Konzeptvergabeverfahren beginnt mit dem Versand der Einladungen an die ausgewählten Teilnehmenden. Ebenso werden weitere Unterlagen zur Bearbeitung der Aufgabenstellung übergeben (Kartengrundlagen etc.). Die Teilnehmer/innen werden gebeten, ihre Teilnahme zu bestätigen (per E-Mail an sonja.pack@wolterspartner.de). Nachrücker/innen werden innerhalb von zwei Wochen informiert.

Die Teilnehmer/innen haben acht Wochen Zeit, ein Konzept für die Pflege-Wohngemeinschaft(en) gemäß der in der Aufgabenbeschreibung formulierten Leistungen zu erarbeiten.

Die Lösungsvorschläge sind voraussichtlich bis zum 05.11.2024 um 16:00 Uhr an das verfahrensbetreuende Büro zu senden. Nach Eingang der Arbeiten erfolgt eine Vorprüfung durch das verfahrensbetreuende Büro und die Verwaltung der Gemeinde Senden nach formellen und inhaltlichen Gesichtspunkten. Die Ergebnisse werden in einem Vorprüfbericht festgehalten, der dem Auswahlgremium im Rahmen der Auswahlgremiumssitzung als Grundlage der Entscheidung dient.

4. Kommunikation / Fragen

Fragen können während der gesamten Laufzeit des Verfahrens an das verfahrensbetreuende Büro per E-Mail an sonja.pack@wolterspartner.de gestellt werden. Die eingegangenen Fragen und deren Beantwortung werden in anonymisierter Form allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt. Die Beantwortung der Fragen wird Bestandteil der Ausschreibung.

5. Aufwandsentschädigung

Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt durch den/die Architekt/innen in Zusammenarbeit mit dem/der Investor/in und des/der Betreiber/in.

Es handelt sich hierbei um eine vergütungspflichtige Leistung gemäß Leistungsphase 2, Vorentwurf, die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) durch den/die jeweiligen Investor/in als Auftraggeber/in des/der Architekten/in zu entgelten ist.

6. Unterlagen für die Bewerber/innengemeinschaft im Rahmen der Interessenbekundung

Folgende digitale Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

- Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Haus Davert“ (PDF)
- Landeseinheitlicher Rahmenprüfkatalog zur Qualitätssicherung von Wohn- und Betreuungsangeboten nach § 14 des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) – Teil 3 Anbieterverantwortete Wohngemeinschaften (PDF)
- Formblatt: Teilnahme an der Interessenbekundung

7. Voraussichtlich einzureichende Leistungen im Rahmen der Konzeptvergabe

Im Rahmen der Konzeptvergabe sind voraussichtlich folgende Planungsleistungen einzureichen:

- Lageplan 1:200 (Gesamtlageplan mit Dachaufsichten, Angabe der Geschossigkeiten und Darstellung der Freianlagen mit Zuwege, Eingänge, Pkw- und Fahrrad-Stellplätze, privaten und gemeinschaftlichen Flächen etc.)
- Grundrisse aller Geschosse der Gebäude mit Kennzeichnung der einzelnen Pflege-Wohngemeinschaft(en) und weiterer Nutzungen, 1:200
- Je Gebäude ein Längs- und ein Querschnitt mit Angaben der wesentlichen Höhen, 1:200
- Nord-, Ost-, Süd- und West-Ansichten mit Angaben der wesentlichen Höhen, 1:200
- 1 Fassadendetail M 1: 50 (skizzenhafte Darstellung eines Fassadenausschnittes, der für die Arbeit typische Gestaltungs- und Materialmerkmale wiedergibt sowie Aussagen zur energetischen Betrachtung trifft. Die Materialien sind textlich zu beschreiben.
- maximal 1 Visualisierung als Vogelperspektive (Darstellung ist frei wählbar)
- Berechnung: siehe Formblatt
 - Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Flächenangabe zum entwurfsabhängigen Raumprogramm
 - Berechnung der erforderlichen Stellplätze und räumlicher Nachweis im Vorprüfplan
- Erläuterungsbericht max. 10 Seiten DIN A4, mit Erläuterung von folgenden Aspekten:
 - Städtebauliche Einbindung und Erschließung
 - Architektonisches Konzept und Adressbildung
 - Freiraumkonzept
 - Nutzungs- und Raumprogramm
 - Betriebskonzept
 - Personalkonzept
 - Kostenaufschlüsselung für einzelnen WG-Platz (Höhe des Eigenanteils)
 - Aussagen zur Umsetzung des Projektes und voraussichtlichen Zeitplanung
- Verfassererklärung (Formblatt)
- Ein Satz Präsentationspläne (max. 2 Pläne A0, Hochformat) gerollt
- Ein Satz Vorprüfpläne (max. 2 Pläne A0, Hochformat) gefaltet
- Datenträger (USB-Stick) mit digitalen Daten

Um eine Einheitlichkeit zu gewährleisten, werden die Blattformate mit DIN A0 im Hochformat, maximal zwei Blätter, festgelegt.

Jede Bewerber/innengemeinschaft darf nur einen Entwurfsbeitrag einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden nicht berücksichtigt und von der Bewertung ausgeschlossen. Videos sind grundsätzlich von jeder Bewertung ausgeschlossen.

8. Abgabe der geforderten Leistungen

Phase 1: Interessenbekundung

Die Unterlagen zur Interessenbekundung sind bis zum 05.07.2024 um 23:30 Uhr an das verfahrensbetreuende Büro WoltersPartner per E-Mail zu senden an:

sonja.pack@wolterspartner.de

Eine Abgabe per Post ist nicht vorgesehen.

Phase 2: Konzeptvergabe

Die aufgeführten Leistungsbestandteile sind voraussichtlich bis zum 05.11.2024, 17:00 Uhr abzugeben bei

WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15

48653 Coesfeld

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt:

- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn Planunterlagen bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben werden,
- das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn der Beitrag bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.

Die Bewerber/innengemeinschaft sorgt dafür, dass sie den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-)Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

9. Prüfung und Bewertung

Formal werden der fristgerechte Eingang sowie die Vollständigkeit der angeforderten Unterlagen geprüft.

Inhaltlich werden folgende Kriterien und Gewichtungen bei der Beurteilung der eingereichten Arbeiten zu Grunde gelegt:

Städtebau, Architektur und Freiraumkonzept

- Städtebauliche Einfügung und Denkmalverträglichkeit
- Architektonische Gestaltung und Adressbildung
- Qualität der Freiflächenzuordnung und -gestaltung
- Erschließungssituation des Grundstücks Davertweg 4
- Ökologische und energetische Qualitäten

Raumprogramm und Betriebskonzept

- Wohn- / Gebrauchs- / Nutzungsqualität
- Zielgruppenkonformität
- 7 Prüfkriterien gemäß Landeseinheitlichem Rahmenprüfkatalog zur Qualitätssicherung von Wohn- und Betreuungsangeboten nach § 14 des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) – Teil 3 Anbieterverantwortete Wohngemeinschaften (s. Downloadbereich):
 1. Qualitätsmanagement
 2. Personelle Ausstattung
 3. Wohnqualität
 4. Hauswirtschaftliche Versorgung
 5. Gemeinschaftsleben und Alltagsgestaltung / WG-Abläufe
 6. Pflege und soziale Betreuung
 7. Kundeninformation, Beratung, Mitwirkung und MitbestimmungDie sieben Prüfkriterien werden seitens der Gemeinde Senden um einen achten Punkt ergänzt:
 8. Kostenkalkulation für WG-Platz (Höhe des Eigenanteils)

Umsetzung

- Beschreibung der Umsetzung
- Zeitplanung

10. Auswahlgremium

Die Auswahl der Bewerber/innengemeinschaften erfolgt auf Vorschlag eines Auswahlgremiums durch den Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Senden.

Das Auswahlgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder

1. Sebastian Träger, Bürgermeister, Gemeinde Senden
2. Holger Bothur, Beigeordneter, Gemeinde Senden
3. Kerstin Ueding, FB Planen, Bauen & Umwelt, Leitung SG Bauverwaltung, Gemeinde Senden
4. Sandra Maaß, Vorsitz Bau- und Planungsausschuss
5. Wolfgang Dropmann, Vorsitz Sozialausschuss
6. Patrick Alfs, Vorsitz Bezirksausschuss Ottmarsbocholt
7. Christian Vogdt, CDU, Gemeinde Senden
8. Philipp Scholz, Bündnis 90 / Die Grünen, Gemeinde Senden
9. Ludger Janning, SPD, Gemeinde Senden
10. Andreas Jülich, UWG, Gemeinde Senden
11. Andreas Becker, FDP, Gemeinde Senden
12. Christoph Ellermann, Architekt / Stadtplaner, Lüdinghausen
13. Jörg Verwohlt, Architekt, Emsdetten

Berater/innen ohne Stimmrecht

14. Carsten Busche, Leitung FB Planen, Bauen & Umwelt, Gemeinde Senden
15. Klaus Mende, FB Planen, Bauen & Umwelt, Leitung SG Technischer Dienst, Gemeinde Senden
16. Rahel Epping, Leitung FB Ordnung & Soziales, Gemeinde Senden
17. Wilhelm Eilers, Vertretung des Inklusionsbeirates Gemeinde Senden
18. N. N., Vertretung des Kreises Coesfeld (Bereich Heimaufsicht)
19. Kathrin Baumann, Vertretung des LWL (Bereich Denkmalschutz)
20. N. N., Sachverstand zu Pflegebetreiberkonzepten

Vorprüfung

21. Sonja Pack-Hast, WoltersPartner GmbH, Coesfeld
22. Theresa Growe, WoltersPartner GmbH, Coesfeld

11. Abschluss des Verfahrens und weiteres Vorgehen

Das Ergebnis der Sitzung des Auswahlgremiums (Empfehlung) wird allen Teilnehmer/innen kurzfristig mitgeteilt. Die Entscheidung über den Beschluss zur beabsichtigten Grundstücksvergabe obliegt der Gemeinde Senden. Die Gemeinde Senden behält sich zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens vor, das Verfahren zu beenden.

Die Ergebnisse des Verfahrens werden nach Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Senden unter Zuladung des Bezirksausschusses Ottmarsbocholt öffentlich bekannt gemacht.

Nach Durchführung der Konzeptvergabe wird das Grundstück dem/der erfolgreichen Bieter/in anhand gegeben, damit diese/r für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und der im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten klärt.

Die Anhandgabe erfolgt für einen definierten Zeitraum (voraussichtlich 6 Monate), in dem das Grundstück der Gemeinde Senden keinem anderen Interessenten angeboten wird. Werden wesentliche Bestandteile des Konzeptes seitens des/der Investor/in verändert, kann die Gemeinde Senden als Grundstücksverkäuferin ihre Zustimmung zur Grundstücksvergabe zurückziehen.

Mit dem Erwerb des Grundstücks sind formale Vorgaben zu erfüllen (z. B. planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben). Darüber hinaus werden die vom Bietenden erfüllten Angebotsbedingungen Bestandteil des späteren Kaufvertrags und je nach Eignung durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Der endgültige Verkauf erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist.

12. Kaufpreis

Auf nachfolgend aufgelistete vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger/in und der Gemeinde Senden wird hingewiesen:

- Der Kaufpreis beträgt 170,00 €/m² (für das 1.800 qm große Grundstück entsprechend 306.000,00 €) inklusiv Vermessung sowie Erschließung, zuzüglich Kostenersatz für die Kanalhausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze (ein Hausanschluss ist mittig zur Kirchstraße vorhanden; bei Änderung oder zusätzlich gewünschten Anschlüssen sind die tatsächlich entstandenen Kosten zu erstatten)
- Sofern auf dem Grundstück ein Konzept vorgesehen wird, welches ein Angebot von mindestens 8 Plätzen in einer Tagespflege beinhaltet, gewährt die Gemeinde Senden einen Preisnachlass in Form einer Kaufpreisminderung von 20,00 €/qm.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.
- Einzelheiten werden im Kaufvertrag und ggf. in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

13. Datenschutzhinweis

Gemäß Art. 13 DSGVO teilen wir Ihnen mit, dass die von uns im Rahmen der Durchführung des Wettbewerbes erhobenen personenbezogenen Daten (Namen, Funktion, Ort) für folgende Zwecke verwendet werden:

- Weitergabe an den/die Auftraggeber/in (u. a. zur Veröffentlichung auf dessen Homepage)
- Veröffentlichungen (Verfahrensankündigungen und Ergebnisse) in Fachmedien
- Veröffentlichungen (Verfahrensankündigungen und Ergebnisse) auf der Homepage von WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Weitere Daten werden ausschließlich zur internen Prüfung der Teilnahmevoraussetzungen bzw. zur Kommunikation im Verfahren verwendet.

Eine Einverständniserklärung wird dem Formblatt zur Interessenbekundung beigegeben.

14. Voraussichtlicher Zeitplan

<u>Phase 1:</u>	<u>Interessenbekundung</u>
17.06.2024	Beginn des Verfahrens durch Veröffentlichung der Interessenbekundung
05.07.2024, 23:30 Uhr	Abgabefrist der Interessenbekundung
01.08.2024	Feststellung / ggf. Auslosung der Teilnehmer/innen
<u>Phase 2:</u>	<u>Konzeptvergabe</u>
27.08.2024	Einladung und Versand der Planunterlagen an die Teilnehmenden
10.09.2024	ggf. Benachrichtigung der Nachrücker/innen
05.11.2024, 17:00 Uhr	Abgabe der geforderten Leistungen
Dez. 2024 /Jan. 2025	Sitzung des Auswahlgremiums
Dez. 2024 /Jan. 2025	Entscheidung durch Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Senden unter Zuladung des Bezirksausschusses Ottmarsbocholt

AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSAUFGABE

1. Planungsaufgabe

Die Gemeinde Senden erstreckt sich im Kreis Coesfeld (Nordrhein-Westfalen), vor den Toren der Stadt Münster, auf einer Gemeindefläche von rund 109 km². Sie gliedert sich in vier Ortsteile – Bösensell, Ottmarsbocholt, Senden und Venne – mit insgesamt rund 21.450 Einwohner/innen (davon rund 3.800 Einwohner/innen im Ortsteil Ottmarsbocholt).

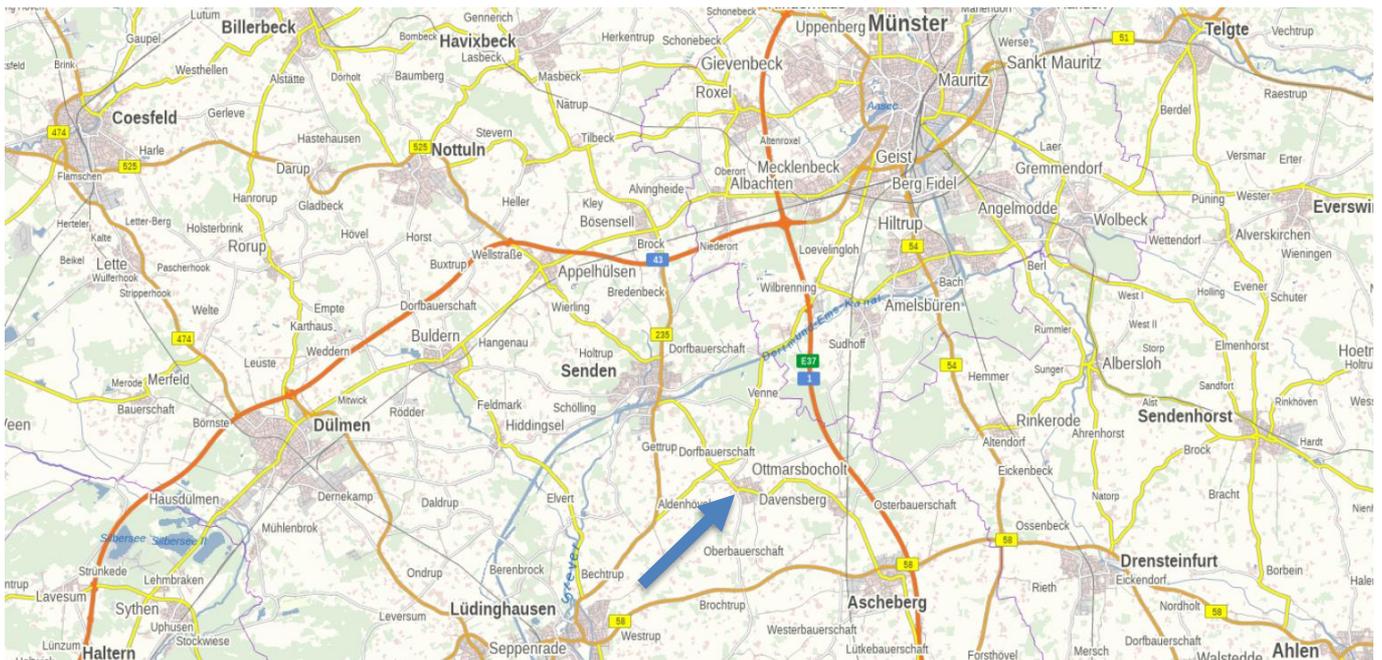


Abb.: Verortung des Ortsteiles Ottmarsbocholt der Gemeinde Senden
(Quelle: TIM-online [<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>])

Im Hinblick auf zukünftige demographische Entwicklungen der Bevölkerung lobt die Gemeinde Senden die vorliegende Ausschreibung „Pflege-Wohngemeinschaft(en) in Ottmarsbocholt Ecke Kirchstraße / Davertweg“ aus.

Die Gemeinde Senden erwartet von den Bewerber/innengemeinschaften – bestehend aus Investor/in, Architekt/in und Betreiber/in – Entwurfsvorschläge für eine oder mehrere Pflege-Wohngemeinschaft(en) mit insgesamt mindestens 12 und höchstens 24 Plätzen – Versorgung bis Pflegegrad 5 – als ein Bebauungskonzept für die gesamte verfügbare Fläche Ecke Kirchstraße / Davertweg.

Die Gemeinde Senden verspricht sich eine qualitätsvolle Architektur, die dem Wohnumfeld angepasst ist und sich gestalterisch in die Umgebung einfügt.

Sowohl bei dem Gebäudeensemble als auch den Freiflächen ist eine barrierefreie sowie seniorengerechte Ausgestaltung zu berücksichtigen. Standplätze für Abfallbehälter, Rollatoren etc. sind in dem Gesamtkonzept einzuplanen.

Nach Möglichkeit sind zusätzliche (nach der zurzeit gültigen BauO NRW nicht erforderliche) Stellplätze vorzusehen.

Die Realisierbarkeit – in baulicher, zu vermarktender sowie betrieblicher Hinsicht – ist zu gewährleisten.

2. Planungsareal

Die zu überplanende Fläche umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 1001, Flur 17 der Gemarkung Ottmarsbocholt in der Gemeinde Senden. Dabei handelt es sich um eine Gesamtgröße von ca. 1.800 m².

Das zentral im Ortskern liegende Planungsgrundstück im Sendener Ortsteil Ottmarsbocholt wird im Norden durch den Davertweg, im Osten durch das Gebäudeensemble des Sozialwerks St. Georg e. V., im Süden durch eine direkt angrenzende Wohnbebauung sowie im Westen durch die Kirchstraße und der dem Planungsgrundstück gegenüberliegenden katholischen Kirche St. Urban abgegrenzt.

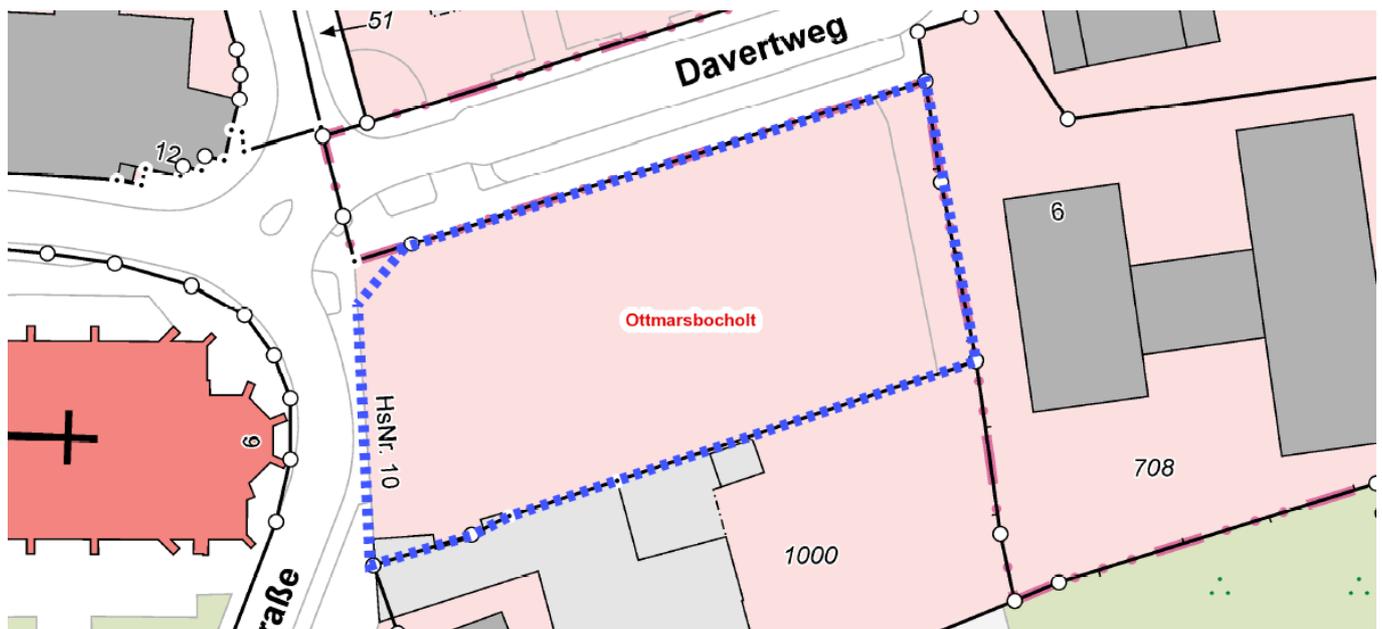


Abb.: Abgrenzung Planungsareal, maßstabslos
(Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld, bearbeitet)

Bei der Überplanung des Areals wurden die Bestandsgebäude bereits abgebrochen. Die nordwestliche Ecke des Grundstückes (siehe Planabgrenzung oben) steht nicht zur Verfügung, um ggf. die Straßenführung optimieren zu können.



Abb.: Situationsfoto des Planungsgrundstücks (Kirchstraße, Blick von Süden)
(Quelle: Gemeinde Senden 2024)



Abb.: Blick von Norden auf das Planungsgrundstück Ecke Kirchstraße / Davertweg
(Quelle: Gemeinde Senden 2024)

3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die katholische Kirche St. Urban wurde am 23.01.1987 in die Denkmalliste der Gemeinde Senden eingetragen. Die dreischiffige neugotische Backstein-Hallenkirche von 4 Jochen Länge mit Chorjoch und 5/8-Chorschluss wurde von 1886 bis 1889 nach Plänen von August Hanemann im neugotischen Stil errichtet. Hierbei wurde der an der Westseite befindliche dreigeschossige spätgotische Turm aus Werkstein (datiert 1481) mit sehr hohem, spitzem Schieferhelm übernommen. Die Kirche zählt zu den qualitativsten Kirchenneubauten des späten 19. Jahrhunderts im Münsterland. Sie bildet von jeher den städtebaulichen Mittelpunkt und das geistige Zentrum des Ortes. Der hohe Turmhelm ist eine Landmarke von auffälliger Wirkung.

Die auf dem Planungsgebiet ehemals aufstehende, mit geneigten Dächern versehene Gebäude fassen den Kirchplatz in östlicher Richtung. Ausweislich des Urkatasters hat die Besetzung dieser Position eine lange Tradition, sie ist ferner typisch für die historische Situierung von Kirchplätzen im Münsterland.

Aus denkmalfachlicher Sicht müssen im Rahmen von Neuplanungen in der engeren Umgebung der katholischen Kirche St. Urban deren Auswirkungen auf das geschützte Erscheinungsbild der Kirche überprüft werden – eine Auseinandersetzung mit der Raumwirkung des Baudenkmals ist vonnöten. Ferner muss die in nördlicher und östlicher Richtung noch heute signifikante Geschlossenheit des Kirchplatzes bei einer Überplanung des Wettbewerbsareals aus denkmalfachlicher Sicht erhalten bzw. tradiert werden.

4. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Haus Davert“, dessen Vorgaben grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Abweichungen sind in städtebaulich und architektonisch gut begründeten Ausnahmen möglich.

Es wird auf Folgendes hingewiesen: Falls Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen werden, wird im Zuschlagsfall ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan erforderlich. Der zeitliche Aufwand für ein Änderungsverfahren beträgt je nach Umfang der Änderungspunkte bis zu 12 Monate.

Das Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuches lastenfrei.

Für das Plangebiet bestehen gemäß Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Haus Davert“ folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet
- a = abweichende Bauweise
- mindestens II und höchstens III Vollgeschosse
- GRZ 0,6 (Grundflächenzahl)
- GFZ 1,2 (Geschossflächenzahl)
- TH mind. 6,50 m – max. 7,50 m (Traufhöhe)
- FH max. 12,50 m (Firsthöhe)
- GD (geneigtes Dach; Pultdächer unzulässig)
- das mittig eingezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist tatsächlich am östlichen Grundstücksrand verortet (eingetragene Erschließungsbauast zugunsten Davertweg 4, siehe hierzu auch Seite 19); die Lage kann jedoch auf dem Grundstück noch verändert werden, sofern die Kosten für die Verlegung der Leitungen übernommen werden
- Baugrenzen und weitere Festsetzungen

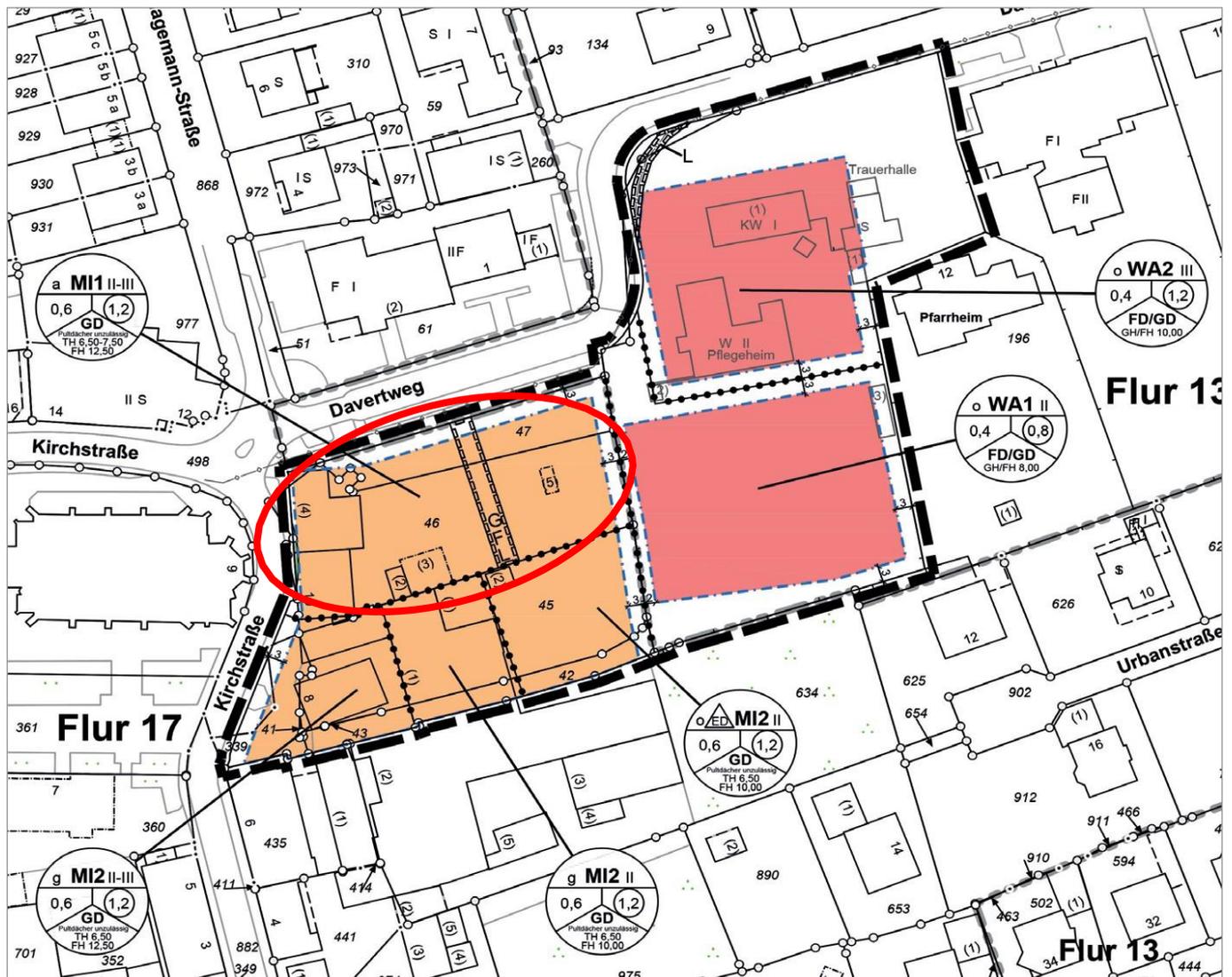


Abb.: Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Haus Davert“
(Quelle: Gemeinde Senden 2017)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Davertweg 4

Berücksichtigt werden muss, dass auf der Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des südlich angrenzenden Grundstückes Davertweg 4 (Flurstück 45 im Bebauungsplan, jetzt neu Flurstück 1000) vorzusehen ist.

Die Lage der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

Derzeit ist dieses Recht – als eingetragene Erschließungsbaulast – tatsächlich am östlichen Grundstücksrand verortet. Auch die Lage der Erschließungsbaulast kann verändert werden. Zwischenzeitlich wurden jedoch tatsächlich Leitungen durch das Planungsgrundstück gelegt (siehe nächste Abbildung). Eine potentielle Verlegung wäre immer noch möglich, müsste jedoch zu Lasten des Käufers / der Käuferin gehen.

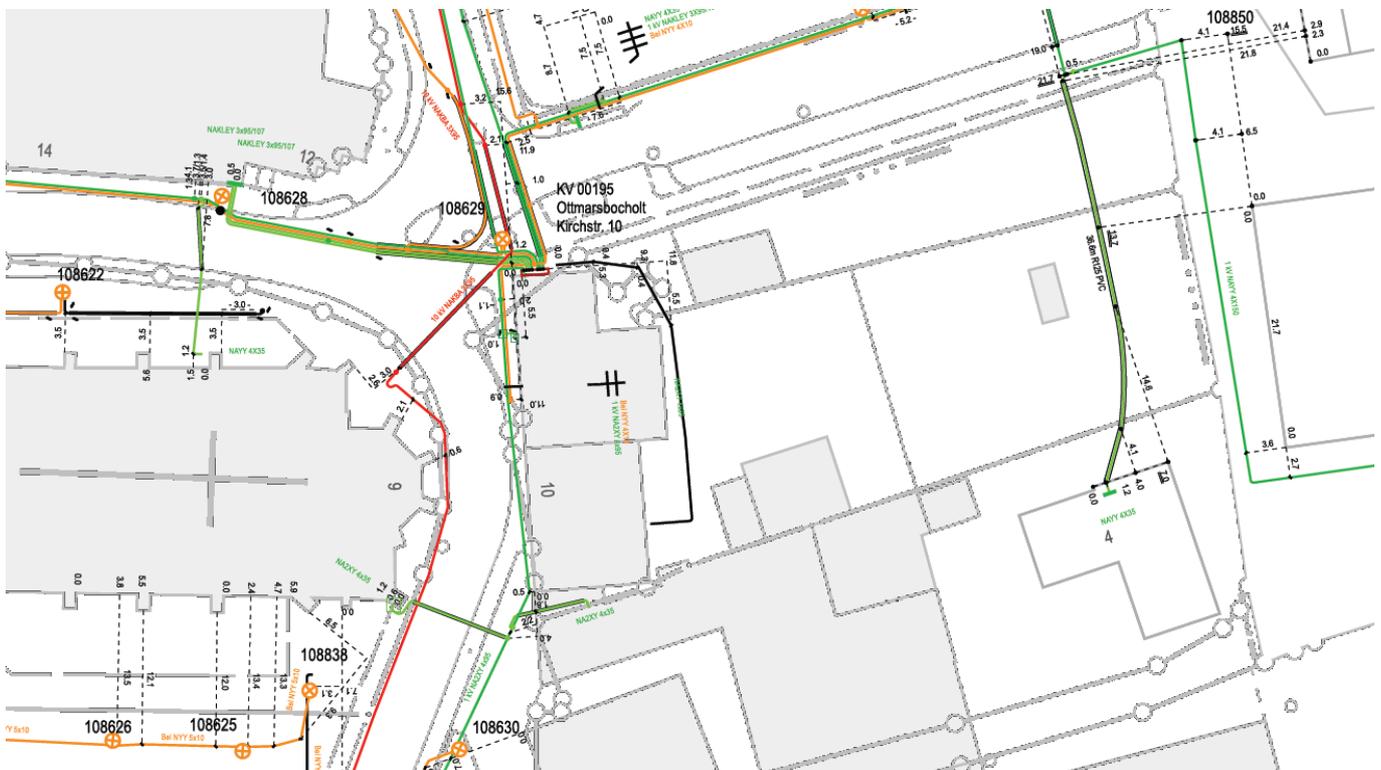


Abb.: tatsächlicher Leitungsverlauf östlich am Grundstücksrand für das Grundstück Davertweg 4 (Quelle: Gelsenwasser 2024)

5. Städtebauliche und architektonische Zielsetzungen

Planerische Zielsetzung ist es, dass auf dieser Fläche ein Baukonzept für eine / mehrere anbieterverantwortete Pflege-Wohngemeinschaft(en) sowie ggf. ergänzende Senioren(pflege)-angebote umgesetzt werden sollen. Dieses soll sich städtebaulich-harmonisch in das unmittelbare Umfeld der unter Denkmalschutz stehenden Kirche St. Urban einfügen.

Zwingend zu berücksichtigen ist, dass die Gebäude in der Straßenfront der Kirchstraße so gestellt werden, dass der Gehweg auf 1,80 m barrierefrei erweitert werden kann.

Die Gemeinde Senden kann sich eine giebelständige Gebäudeausrichtung der Neubebauung auf dem Planungsgrundstück in Richtung Kirchstraße / Kirche St. Urban vorstellen. Mittelfristig wird angestrebt, weitere, in der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem zu überplanenden Areal liegende Grundstücke zu entwickeln; eine konkrete Konzeption liegt noch nicht vor. Für das direkte Nachbargrundstück Kirchstraße Nr. 8 liegt ein Bauantrag für ein giebelständiges Mehrfamilienhaus vor.

6. Pflegerische Ausgangslage

Um professionelle Pflege in Anspruch zu nehmen, bestehen verschiedene Möglichkeiten. Die wohl bekannteste Form ist das Altenheim (vollstationäre Pflegeeinrichtung) sowie die häusliche Pflege. Darüber hinaus gibt es unter anderem auch sogenannte Pflege-Wohngemeinschaften. Darin leben mehrere, zum Teil auch pflegebedürftige Menschen zusammen. Jede/r Bewohner/in hat sein/ihr eigenes Zimmer, das er/sie sich nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen einrichten kann. Daneben gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume wie beispielsweise eine Küche und ein Wohnzimmer, die von allen Bewohnern/innen genutzt werden können. Pflegebedürftige und ältere Menschen leben somit nicht allein und können den Alltag besser bewältigen, indem sie Betreuungs- und Unterstützungsangebote gemeinsam nutzen. Diese Pflege-Wohngemeinschaften können sowohl anbieterverantwortet als auch selbstverantwortet geführt werden.

Bei der selbstverantworteten Pflege-Wohngemeinschaft regeln die Bewohner/innen oder ihre Angehörigen alle Angelegenheiten selber (z. B. wer zieht ein?). Es kommen ausschließlich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Tragen. Die Heimaufsicht ist hier nicht zuständig und kann daher auch nicht tätig werden, wenn es Fragen oder Beschwerden zu einer Pflege-Wohngemeinschaft gibt.

Anbieterverantwortete Pflege-Wohngemeinschaften werden vielerorts durch Träger von Pflege- und Betreuungsdiensten sowie von Kommunen, Bürgervereinen oder Einzelpersonen gegründet und geleitet. Dieses Modell zeichnet sich dadurch aus, dass der Träger der Pflege-Wohngemeinschaft Entscheidungen und Maßnahmen in verschiedenen Angelegenheiten selbst trifft. So entscheidet er beispielsweise darüber, wer in die Wohngemeinschaft einzieht und wie die gemeinschaftlich genutzten Räume gestaltet sind (hier gewünschtes Modell). Bei anbieterverantworteten Wohngemeinschaften sind neben den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches auch die besonderen Vorschriften des jeweiligen Bundeslandes (hier: Wohn- und Teilhabegesetz sowie die entsprechende Durchführungsverordnung) anwendbar. Das bedeutet, dass der Betrieb der jeweiligen Pflege-Wohngemeinschaft zum Beispiel Anforderungen an das Personal sowie die Wohnqualität und auch Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte der Bewohner/innen zu beachten hat. Ob der Betrieb die gesetzlichen Vorschriften des jeweiligen Landes tatsächlich einhält, wird von der Heimaufsicht (hier Kreis Coesfeld) überwacht und geprüft.

Aktuelle Pflegeeinrichtungssituation in der Gemeinde Senden

In der Gemeinde Senden ist derzeit – mit dem Altenheim St. Johannes gGmbH, Münsterstraße 10 – eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 99 Plätzen sowie eine weitere Einrichtung - Schwester Maria Euthymia, Am alten Sportplatz 1 - 3 – mit 69 Pflegeplätzen vorhanden. Somit stehen im Ortsteil Senden 168 vollstationäre Pflegeplätze zur Verfügung. In der Einrichtung Schwester Maria Euthymia stehen 9 Pflegeplätze in selbstverantworteten Wohngruppen bereit.

Im Ortsteil Ottmarsbocholt (ebenfalls am Davertweg, direkt angrenzend neben dem Plangebiet dieses Auswahlverfahrens) existieren 2 x 8 Plätze in einer adäquat-stationären Wohn-Pflegegemeinschaft vom Sozialwerk St. Georg. Somit gibt es im Ortsteil Senden 9 Pflegeplätze in selbstverantworteten Wohngemeinschaften und im Ortsteil Ottmarsbocholt 16 Pflegeplätze in adäquat-stationären Wohngemeinschaften. Insgesamt stehen in der Gemeinde Senden dann also 184 Pflegeplätze stationär oder adäquat als 24-Stundenangebot zur Verfügung.

Untersuchungen haben gezeigt, dass unter Berücksichtigung des demografischen Wandels mittelfristig Pflegeplätze fehlen werden. Es wird zunehmend deutlich, dass es eine der wichtigsten Aufgaben der Gemeinde ist, hier entsprechend Vorsorge zu treffen, damit es den Sendener Bürgerinnen und Bürgern ermöglicht werden kann, ihren Lebensabend in Senden situationsgerecht erleben zu können. Es soll gewährleistet werden, dass älter werdende Menschen verschiedene Formen der Wohnangebote bis hin zu den Pflegeangeboten und Pflegeplätzen nutzen können, ohne ihr vertrautes Umfeld verlassen zu müssen. In einer interkommunalen Arbeitsgruppe des Kreises Coesfeld wünschten sich die Kommunen „innovative Wohnformen“ mit dezentralen kleinen Strukturen.

Der Kreis Coesfeld geht in seiner aktuellen Pflegebedarfsplanung von 32 fehlenden 24-Stunden-Pflegeplätzen in der Gemeinde Senden für das Jahr 2030 aus. Der Bedarf von 216 Pflegeplätzen in der Gemeinde Senden im Jahr 2030 teilt sich folgendermaßen auf die Ortsteile auf: 157 in Senden, 35 in Ottmarsbocholt und 24 in Bösensell.

Im Ortsteil Ottmarsbocholt entsteht somit mittelfristig ein Bedarf von 19 (= 35 – 16) 24-Stunden-Pflegeplätzen.

Durch die Realisierung dieser Planaufgabe könnte die Bedarfslücke in Ottmarsbocholt geschlossen werden. Der Standort Kirchstraße / Davertweg wird als sehr geeignet angesehen; zum einen wegen seiner zentralen Lage im Ortskern und zum anderen, weil er durch die Nähe zum Gebäudekomplex vom Sozialwerk St. Georg Synergieeffekte zulassen könnte. In der direkten Nachbarschaft (Davertweg 6) betreibt das Sozialwerk St. Georg das „Haus Davert“, eine stationäre Außenwohngruppe für Menschen mit geistiger Behinderung, Lernbehinderung oder psychischer Erkrankung / Behinderung. Daneben (Davertweg 8) wurde ein neues Gebäude vom Sozialwerk St. Georg errichtet mit Seniorenwohnungen sowie den oben bereits erwähnten Pflege-Wohngemeinschaften.

7. Anforderungen an das Nutzungskonzept

Die Vorgaben des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) sowie die dazugehörige Durchführungsverordnung (WTG DVO) sind einzuhalten.

Die wichtigsten Vorgaben sind nachfolgend aufgelistet (Auszug):

- pro Wohngemeinschaft max. 12 Nutzer/innen (§ 26 Abs. 6 WTG)
- pro Gebäude max. 24 Nutzer/innen (§ 26 Abs. 6 WTG)
- Aufteilungsmöglichkeiten demnach z. B. 2 x 12 oder 3 x 8 oder 4 x 6 oder anders
- jede(r) Nutzer/in bekommt ein Einzelzimmer (§ 27 Abs. 1 WTG)
- Betreuung in der Wohngemeinschaft muss durch verantwortliche Fachkraft sichergestellt werden (§ 28 Abs. 1 WTG)
- zuständige Behörde (hier Kreis Coesfeld) überwacht die Leistungsanbieter in anbietersverantworteten Wohngemeinschaften mindestens durch eine Regelprüfung im Jahr und anlassbezogenen Prüfungen = Heimaufsicht (§ 30 Abs. 2 und 3 WTG)
- für angepasste Innentemperatur in Individual- und Gemeinschaftsbereichen muss gesorgt werden (§ 25 Abs. 2 WTG DVO)
- pro zwei Zimmer mind. ein Tandembad mit WC (§ 26 Abs. 1 WTG DVO)
Hinweis: Abweichend von den gesetzlichen Vorgaben ist eine Nasszelle je Nutzer/in, d. h. ein eigenes Bad mit WC, zu berücksichtigen.
- pro Zimmer mind. 14 m² (ohne Bad) (§ 26 Abs. 2 WTG DVO)
- Zugang zu den Zimmern muss unmittelbar von den Verkehrsflächen oder Gemeinschaftsräumen möglich sein, keine Durchgangszimmer (§ 26 Abs. 3 WTG DVO)
- Zimmer müssen über baulich-technische Voraussetzungen für Radio, TV, Telefon & Internet verfügen (§ 26 Abs. 4 Satz 1 WTG DVO)
- Fenster und Fassaden sind so zu gestalten, dass auch bei Bettlägerigkeit Blickbezüge nach draußen möglich sind (z. B. bodentiefe Fenster) (§ 26 Abs. 4 Satz 2 WTG DVO)
- für konkrete Pflege- oder Betreuungsbedarfe müssen technische Voraussetzungen zur Inbetriebnahme einer Notrufanlage vorgehalten werden (§ 26 Abs. 4 Satz 3 WTG DVO)
- pro Wohngemeinschaft mind. ein Raum für gemeinschaftliche Nutzung vorsehen; Mindestgröße 3 m² pro Nutzer/in (§ 27 Abs. 1 Satz 1 und 2 WTG DVO)
falls die Küche in den Gemeinschaftsraum integriert wird (Wohnküche), muss dieser Raum entsprechend größer sein (§ 27 Abs. 1 Satz 3 WTG DVO)
- ein Dienstzimmer ist zusätzlich vorzuhalten, um Nutzer/innen nicht in deren Lebensgestaltung einzuschränken (§ 27 Abs. 1 Satz 4 und 5 WTG DVO)
- Wohngemeinschaft muss über mind. eine Küche / Wohnküche mit entsprechender Küchenausstattung verfügen (§ 27 Abs. 3 WTG DVO)

Die Gemeinde Senden kann sich, neben der/den geforderten Pflege- Wohngemeinschaft(en), ergänzende Senioren(pflege)angebote – wie z. B. Wohnangebote, Tagespflege, Hospiz, Café o. ä. – vorstellen, da eine großzügige Grundstücksfläche verfügbar ist und gegenseitige Synergien eine Bereicherung im Alltag der künftigen Bewohner/innen der Pflege-Wohngemeinschaft(en) darstellen. Insbesondere die Tagespflegeeinrichtung wird sehr begrüßt.

Die konkrete Ausgestaltung der ergänzenden Angebote (u. a. Flächengröße, Verortung, Nutzungsart) ist durch die Bewerber/innengemeinschaft entwurfsabhängig zu definieren.

Im Sinne der Schaffung von uneingeschränkten Zugangsmöglichkeiten für differenzierte soziale Bevölkerungsmilieus wird das Berücksichtigen verschiedener sozialer Komponenten von der Gemeinde Senden begrüßt und unterstützt, z. B. Schaffung von Pflegeplätzen für finanzschwache Senior/innen als mögliche zukünftige Bewohner/innen der Pflege-Wohngemeinschaft(en), öffentlich gefördertes Wohnungsangebot, etc..

8. Raumbedarf einer Pflege-Wohngemeinschaft als Orientierungsrahmen

Als grober Orientierungsrahmen wird nachfolgend eine beispielhafte Konzeption einer Pflege-Wohngemeinschaft erläutert – diese Ausführungen sind nicht als zwingende Vorgabe zu verstehen, sondern entsprechend der individuellen Konzeption von der Bewerber/innengemeinschaft zu formulieren und im Entwurf abzubilden.

Ungeachtet der nachfolgenden Ausformulierung gelten bei Unklarheiten die gesetzlichen Vorgaben des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG).

Eine Pflege-Wohngemeinschaft bietet Raum für max. 12 Pflegeplätze. Diese Pflegeplätze sind jeweils als einzelne Nutzer/innen-Appartements auszubilden, die aus einem Einzelzimmer inkl. Vorbereich Nasszelle sowie einer Nasszelle bestehen. Dabei ist jedes Nutzer/innen-Appartement unmittelbar von der Verkehrsfläche bzw. der Gemeinschaftsfläche erreichbar anzuordnen. Die Größe der Nutzer/innen-Appartements bleibt der Entwurfskonzeption der Bewerber/innengemeinschaft überlassen. Freisitze / Balkone sind entwurfskonzeptionell vorzuschlagen – ob separat je Nutzer/innen-Appartement zugeordnet oder als gemeinschaftlich nutzbare Fläche ausgebildet, bleibt der Bewerber/innengemeinschaft überlassen.

Raum für gemeinschaftliche Nutzung sowie eine Küche / Wohnküche sind entsprechend der anzubietenden Plätze in der Pflege-Wohngemeinschaft zu berücksichtigen – ca. 5 m² / Nutzer/in dient hierfür als Orientierungswert.

Zudem wird ein Dienstzimmer sowie ein Personal-WC für das Fachpersonal in entsprechender Größe und räumlich sinnvoller Anordnung begrüßt.

Auch die Ausstattung mit einem Pflegebad, einem reinen Pflegearbeitsraum, einem unreinen Pflegearbeitsraum wird befürwortet; ebenfalls in entsprechender Größe und räumlich sinnvollen Bezügen je nach Entwurfskonzeption vorzusehen.

Notwendige Räumlichkeiten für Wäsche (rein bzw. unrein) sind je nach Entwurfskonzeption und Betriebskonzept vorzuschlagen.

Hauswirtschafts- und Putzmittelraum sowie ein Abstell- / Lagerraum für die Küche sind zu berücksichtigen.

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Senden
Der Bürgermeister
Münsterstraße 30
48308 Senden
www.senden-westfalen.de

Bearbeitung im Auftrag der Gemeinde Senden

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld
Telefon (0 25 41) 94 08 - 0
info@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

Senden / Coesfeld im Juni 2024