

Grundstücksvergabeverfahren | Gemeinde Bollschweil
Entwicklung Wohngebiet General-von-Holzing-Straße

AUSLOBUNG SONDERGEBIET



20. Mai 2021

Ausloberin

Gemeinde Bollschweil
vertreten durch Herrn Bürgermeister Josef Schweizer
Hexentalstraße 56 | 79283 Bollschweil

Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Luftbild Titelseite: LUBW, Stand 09.12.2020

AZ: 1562_2021-05-20_Konzeptvergabe_Grundstück Sondergebiet.docx

AUSLOBUNG

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN		4
1	Anlass, Zweck und Gegenstand	4
2	Ausloberin	5
3	Verfahrensbetreuung	5
4	Art und Verfahren	5
5	Unterlagen	5
6	Vertraulichkeit	6
7	Auswahlphase	6
8	Vergabephase	11
9	Bewertungsgremium	13
10	Ablauf Projektpräsentation	14
11	Verhandlungsverfahren, verbindliches Angebot	14
12	Auswahl Betreiber Tagespflege	15
13	Auflösung von Teams	15
14	Rückabwicklung	15
15	Abschluss des Verfahrens	15
16	Termine Auswahl- und Vergabeverfahren	16
17	Modalitäten der Abgabe	16
18	Weiterer Ablauf	16
TEIL B: BESCHREIBUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN		18
1	Allgemeine Angaben, Lage im Raum	18
2	Bürgerbeteiligungsverfahren	18
3	Städtebaulicher Wettbewerb	19
4	Bestandssituation	20
5	Baugebiet und Grundstück	21
6	Städtebauliche Anforderungen	25
7	Planungs- und Baurecht	25
8	Erschließung	26
9	Boden- / Altlasten	26
10	Kampfmittel	26
11	Leitungsbestand	26
12	Energieversorgung	27
13	Tagespflege	29
14	Pflegegruppe	34

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1 Anlass, Zweck und Gegenstand

Die Gemeinde Bollschweil beschäftigte sich seit Jahren mit der Frage, ob und in welchem Umfang ein Neubaugebiet ausgewiesen werden sollte. Überlagert wurde diese Fragestellung nunmehr von der demografischen Entwicklung.

Im Rahmen verschiedener Workshops wurde unter hohem Engagement der Bürgerschaft eine Studie zum Leben und Wohnen im Alter in Bollschweil erarbeitet. Ein wesentliches Ergebnis war, dass ein künftiges Baugebiet nicht nur ein Angebot für Familien, sondern auch für die alternde Wohnbevölkerung bieten muss.

Die künftige Bebauungsstruktur sollte sich daher nicht nur an der bisher prägenden Einfamilienhausstruktur orientieren, sondern auch verdichtete Wohnformen umfassen. Dies bedeutet, dass in dem Planungsgebiet auch Geschosswohnungsbauten zu realisieren sind, deren Einfügung durch ihre Proportion, Masse und Gestalt im Kontext der eher ländlichen Bebauung ausgelotet werden müssen. Der Balance zwischen einer der umgebenden Baustruktur angepassten aufgelockerten Bebauung mit entsprechenden Grundstücksgrößen und Gebäudehöhen einerseits und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum und geringem Flächenverbrauch andererseits ist somit in einem Plankonzept Rechnung zu tragen. Daher beinhaltet das Baugebiet eine Vielzahl an möglichen Bebauungstypologien.

Um städtebaulich und architektonisch eine qualitätsvolle Lösung für die bauliche Gestaltung des Baugebietes zu finden, wurde deshalb 2019 ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf des Karlsruher Architekturbüros Grünenwald + Heyl als Sieger und als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans hervorging. Ziel der Planung für das Baugebiet ist eine nachhaltige Erweiterung der Gemeinde Bollschweil unter dem Aspekt, für alle Altersgruppen ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu möglichst bezahlbaren Kosten zu entwickeln. Auf Basis dieses städtebaulichen Entwurfs wurde der Bebauungsplan „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“ entwickelt (Planungsstand Offenlage, Fassung vom 20.01.2021).

Konzeptvergabe

Die Fläche befindet sich komplett im Eigentum der Gemeinde, sodass die Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden sollen, um eine bestmögliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs auf der Ebene der einzelnen Parzelle erreichen zu können. Insbesondere das angestrebte Angebot für „Wohnen im Alter“ soll nun auch in der baulichen Umsetzung auf Grundriss- bzw. Wohnungsebene gesichert werden. Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass es mehr als einen Bewerber für den Kauf eines jeweiligen Grundstücks gibt, müssen für die Vergabe der Grundstücke Vergabekriterien festgelegt werden, die in dieser Auslobung aufgestellt und erläutert werden.

Die Rahmenbedingungen sind in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

AUSLOBUNG

2 Ausloberin

Gemeinde Bollschweil
vertreten durch Herrn Bürgermeister Josef Schweizer
Hexentalstraße 56 | 79283 Bollschweil

3 Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg
Telefon 0761 / 120 21 – 0 | Fax: 0761 / 120 21 - 20
E-Mail: wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

4 Art und Verfahren

- Für die Vergabe der Grundstücke ist ein Konzeptvergabeverfahren mit Konzept und Kaufpreisangebot vorgesehen.
- Das Verfahren wird 2-phasig mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase durchgeführt.
- Es ist eine Begrenzung der Teilnehmerzahl auf maximal etwa 5 Bewerber je Grundstück vorgesehen. Die Ausloberin behält sich daher vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, zu begrenzen. Sofern mehr als etwa 5 Bewerbungen je Grundstück vorliegen, erfolgt die Auswahl der Teilnehmer durch ein Auswahlgremium. Grundlage der Auswahl ist die Qualität der durch den Bewerber gemäß Ziffer 7.3.1 bzw. 7.3.2 benannten Referenzprojekte.
- Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- Die vollständigen Vergabeunterlagen können beim Verfahrensbetreuer (Architekturbüro Thiele, wettbewerb@architekturbuero-thiele.de) formlos angefordert werden.
- Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt ausschließlich digital, die Interessenten erhalten einen Link zum Download der Unterlagen.
- Die Kommunikation erfolgt ausschließlich schriftlich per E-Mail, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt. Anfragen sind per E-Mail an den Verfahrensbetreuer (wettbewerb@architekturbuero-thiele.de) zu richten.

5 Unterlagen

Die Unterlagen zur Konzeptvergabe bestehen aus den Auslobungsbedingungen mit Beschreibung der Rahmenbedingungen und den folgenden Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Bebauungsplan

Anlage 4: Formulare Teilnahmeerklärung

Anlage 5: Beurteilungs- und Vergabekriterien

Anlage 6: Nahwärmeversorgungsvertrag

Modellgrundlage (Ausgabe an ausgewählte Teilnehmer nach Abschluss Auswahlphase)

Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Vergabeverfahrens erfolgen.

Vollständigkeit / Unklarheiten

Es wird gebeten, die Unterlagen nach Erhalt auf Vollständigkeit und etwaige Unklarheiten zu prüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Bewerbers unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bewerber die Ausloberin unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

6 Vertraulichkeit

Die Auslobungsunterlagen und alle weiteren Informationen, die die Bieter im Rahmen des Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

7 Auswahlphase

Die gemeindeeigenen Bauplätze werden öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Bollschweil und auf der Homepage der Gemeinde Bollschweil ausgeschrieben. Innerhalb einer Frist von sieben Wochen können sich Interessenten anhand der zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen bei der Gemeinde um einen Bauplatz bewerben. Für die Bewerbung erforderliche, zusätzliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung abzugeben. Mögliche Nachteile einer unvollständigen Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

Hinweis: für das „Sondergebiet“ ist als bindende Vorgabe die Integration einer Tagespflege mit einer Fläche und einer Kleinpflegruppe vorgeben. Mit der Bewerbung zur Teilnahme verpflichten sich die Bewerber verbindlich, das geforderte Raumprogramm nachzuweisen. Die Nicht-Bestätigung bzw. der fehlende Nachweis im Rahmen der Konzeptvorstellung führt zum Ausschluss vom Bewerbungs- und Vergabeverfahren.

7.1 Teilnahmeberechtigung

Es können sowohl Einzelinvestoren als auch Investorenkonsortien Bewerbungen zur Teilnahme abgeben. Konsortien müssen bei Abgabe der Bewerbung durch einen gemeinsamen Vertreter benannt werden und zum Erwerb des Grundstücks eine Rechtsform annehmen, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Teilnahmeberechtigt sind Teams unter der Federführung eines Investors (Investoren, Bauträger oder Wohnungsbauunternehmen) zusammen mit Architekten. Teilnahmeberechtigt sind die Teams, denen natürliche und juristische Personen angehören, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Teammitgliedern können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

7.2 Auswahl der Teilnehmer

7.2.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

7.2.2 Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies mit einer formlosen Bewerbung zur Teilnahme und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind, sowie mit der von der Ausloberin vorgegebenen Teilnahmeerklärung gemäß Anlage 4. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Zulassungskriterium:

- Fristgerechte Abgabe einer formlosen Bewerbung mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung
- Nachweis der geforderten Qualifikationen für Investor und Architekt
- Nachweis der geforderten Referenzprojekte

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die Bewerbung zur Teilnahme am Vergabeverfahren mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung sowie alle geforderten Nachweise fristgerecht per E-Mail entweder bei der Gemeinde Bollschweil (gemeinde@bollschweil.de) oder der Verfahrensbetreuung (wettbewerb@architektur-buero-thiele.de) eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

7.2.3 Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch Nachweise, Erklärungen und Referenzen in Form von Referenzprojekten, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien nach Ziffer 7.3.1 und 7.3.2 genügen.

7.3 Auswahlkriterien

7.3.1 Angaben und Nachweise Investor

Nr.	Anforderung	
A	Geschäftliche Lage	
A1	Allgemeine Angaben zum Unternehmen (z. B. Name, Anschrift, Ansprechpartner)	
A2	Angaben zur Unternehmensstruktur	
A3	Auszug aus dem Berufsregister (z. B. Handelsregister, Handwerksrolle usw.) seines Sitzes oder Wohnortes, nicht älter als der Stichtag 31.12.2019	
B	Technische Leistungsfähigkeit	
B1	durch den Investor realisiertes Referenzprojekt mit folgenden Mindestkriterien: – Wohnungsbau – Schwerpunkt „seniorengerechtes Wohnen“ – Angabe BGF (mindestens 500 m²) – Fertigstellung (Bezug) nach dem 1.1.2015 bis zum 31.03.2021 geforderte Nachweise: – Projektbezeichnung – Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner) – Erstellungskosten (KG 300 / 400 / 500) – Projektpräsentation / Zeichnungen / Abbildungen des realisierten Projekts mit stichwortartiger Erläuterung	Maximal 2 Projekte
C	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	
C1	Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut	
C2	Angabe des Umsatzes der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (jeweils für 2018, 2019, 2020)	

Die o. g. Angaben und Nachweise sind per E-Mail entweder bei der Gemeinde (gemeinde@bollschweil.de) oder der Verfahrensbetreuung (wettbewerb@architekturbuero-thiele.de) als Eigenerklärung einzureichen.

Hinweis: Fehlende Angaben führen zum Ausschluss vom Verfahren. Die Ausloberin behält sich vor Unterlagen nachzufordern.

7.3.2 Nachweise und Auswahlkriterien Architekt*in

Allgemeine Anforderungen

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

- **Architekt*in**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Nr.	Referenz	
A	Hochbauprojekt	
A1	Referenzprojekt: „Neubau oder Umbau/Sanierung Gebäude mit Wohnnutzung – Schwerpunkt „seniorengerechtes Wohnen“ <ul style="list-style-type: none"> • Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 1 bis 8, mindestens 4 aufeinanderfolgende Leistungsphasen • Baukosten KG 300 und 400: mindestens 750 TEUR brutto • Angabe BGF (mindestens 500 m²) • Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2015 bis zum 31.03.2021 • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner) 	maximal 1 Projekt

A2	Referenzprojekt: „Neubau oder Umbau/Sanierung Gebäude mit Wohnnutzung - allgemein <ul style="list-style-type: none"> • Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 1 bis 8, mindestens 4 aufeinanderfolgende Leistungsphasen • Baukosten KG 300 und 400: mindestens 750 TEUR brutto • Angabe BGF (mindestens 500 m²) • Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2015 bis zum 31.03.2021 Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	maximal 1 Projekt
A3	Referenzprojekt: „Tagespflege“ Nachweis eines Projektes mit einer der geplanten Tagespflege vergleichbaren Einrichtung. Gennat werden kann auch das Referenzprojekt A1 oder A2.	maximal 1 Projekt
B	Wettbewerbserfolg / Auszeichnung	
B1	Referenzprojekt „Wettbewerbserfolg Hochbau“ <ul style="list-style-type: none"> • allgemeines Projekt • Wettbewerbsergebnis: Preise <u>und</u> Anerkennungen • Zeitraum: nach 1.1.2015 bis zum 31.03.2021 	maximal 1 Projekt
B2	Referenzprojekt „ausgezeichnetes, realisiertes Projekt“ <ul style="list-style-type: none"> • Benennung der Art der Auszeichnung (Nachweis durch Eigenerklärung, Urkunde oder Internetveröffentlichung) • allgemeines Projekt • Zeitraum: nach 1.1.2015 bis zum 31.03.2021 	maximal 1 Projekt

Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das Projekt alle geforderten Kriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden.

Die Darstellung des Referenzprojekts hat auf einem Projektblatt im DIN A4-Format (Querformat) zu erfolgen. Auf dem Projektblatt sind die vollständigen Angaben zu allen o. g. Kriterien sowie zu Bauherrn/Auftraggeber zu vermerken. Mit der Einreichung des Referenzprojekts per E-Mail bei der Gemeinde oder der Verfahrensbetreuung wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

Qualifiziert sind die Teams, die die Angaben und Nachweise gemäß Pkt. 7.3.1 („Investor“) und 7.3.2 („Architekt“) eingereicht und die mindestens 1 (Investor) bzw. 2 (Architekt) realisierte Referenzprojekte nachweisen können.

Sofern mehr als etwa 5 Bewerbungen je Grundstück vorliegen, erfolgt die Auswahl der Teilnehmer durch ein Auswahlgremium. Grundlage der Auswahl ist die Qualität der durch den Bewerber gemäß Ziffer 7.3.1 bzw. 7.3.2 benannten Referenzprojekte.

8 Vergabephase

8.1 Leistungen / einzureichende Unterlagen

Durch die Teilnehmer ist ein Planungskonzept sowie ein Kaufpreisangebot einzureichen. Alle Unterlagen sind in einfacher Ausfertigung in Papierform einzureichen. Zusätzlich dazu sind die Unterlagen für die Dokumentation des Verfahrens und für die Vorprüfung digital auf einem USB-Stick einzureichen (Modalitäten der Abgabe siehe Pkt. 16.). Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

8.1.1 Planungskonzept

Erwartet wird eine aussage- und beurteilungsfähige Darstellung der geplanten Gebäude und des Nutzungskonzepts, sodass eine Beurteilung des Vorhabens entsprechend den Kriterien nach Ziffer 8.2 möglich ist.

Empfohlen wird die Vorlage folgender Planungsunterlagen

- Lageplan im Maßstab M 1:500
- Ausarbeitung Gebäudekonzept mit Grundrissen (genordet), Ansichten und Schnitten im Maßstab M 1:200
- Nachweis der >Tagespflegeeinrichtung
- Erläuterungsbericht mit Aussagen zu den geplanten Nutzungen.
- Die Einreichung eines Modells M 1:250 ist obligatorisch
- Die Einreichung weitergehende Plandarstellungen oder Visualisierungen ist den Bewerbern freigestellt

8.1.2 Kaufpreisangebot

Verbindliches schriftliches Kaufpreisangebot mit Benennung der aus Sicht des Erwerbers notwendigen Rahmenbedingungen.

8.2 Beurteilungs- und Vergabekriterien

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Planungskonzepte und Kaufpreisangebote die folgenden Kriterien und deren Wichtigung anwenden:

Beurteilungs- und Vergabekriterien	Wichtigkeit
1. Architektur / Städtebau	10,0
1.1. Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzepts	
1.2. Qualität des Freianlagenkonzept	
1.3. Qualität des Nutzungskonzepts und Funktionalität	
1.4. Angemessenheit des Gestaltungs- und Materialkonzepts	
1.5. Weiterentwicklungsfähigkeit des Planungs- und Nutzungskonzepts	

2. Baurecht	2,5
2.1. Einhaltung Vorgaben Bebauungsplan und Planungsgebiet: Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der Abstandsflächen, baurechtliche und technische Realisierbarkeit	
3. Energetisches Konzept	5,0
3.1. Mindeststandard ENEC	
3.2. KfW 70-Standard	
3.3. KfW 55-Standard	
3.4. KfW 40-Standard	
3.5. Passivhaus-Standard	
4. Tagespflege – bindende Vorgabe	15,0
4.1. Betreiberkonzept	
4.2. Einhaltung Nutzungsvorgaben gemäß Anforderungsprofil	
4.3. Kosten (> Abweichung von Mietpreisvorgabe 9 EUR / m ² Nutzfläche)	
5. Kleinpflegruppe – bindende Vorgabe	15,0
5.1. Betreiberkonzept	
5.2. Einhaltung Nutzungsvorgaben gemäß Anforderungsprofil	
5.3. Kosten > Mietpreis	
6. Sonstige Nutzungen	5,0
6.1. Sonderräume für gemeinschaftliche Nutzungen	
7. Wohnungs-/Nutzungsstruktur	22,5
7.1. Ausdifferenzierung Wohnungsmix	
7.2. Angebot inklusive Wohnnutzungen	
7.3. Angebot für Wohngruppen	
7.4. Angebot für Wohnen für Ältere	
7.5. Verhältnis Miete zu Eigentum	
8. Kosten Wohnraum	10,0
8.1. Eigentumspreis (kalkulierter Preis EUR / m ² Wohnfläche)	
8.2. Normaler Mietpreis (EUR / m ² Wohnfläche)	
9. Bewerbung	7,5
9.1. Gesamteindruck der Bewerbung	
10. Kaufpreis	7,5
10.1. Kaufpreishöhe	

Die Einzelkriterien und deren Gewichtung, nach denen die Angebote beurteilt werden, sind in als Anlage 5 Bewertungs- und Vergabekriterien beigefügt. Die Projektpräsentation, die im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums vorgestellt werden soll, sollte sich an der Gliederung der Auflistung orientieren.

Die Nachweise und Erklärungen sind, soweit nicht aus den eingereichten Planunterlagen ersichtlich, im Sinne einer Eigenerklärung formlos einzureichen. Mit der Einreichung werden die Angaben als verbindlich anerkannt.

Hinweis: wie aus den o. g. Beurteilungs- und Vergabekriterien ersichtlich, erfolgt die Gewichtung des Kaufpreises mit lediglich 7,5 %. Dies ergibt sich unmittelbar aus den besonderen Anforderungen hinsichtlich des geforderten Nachweises der Tagespflegeeinrichtung und der Kleinpflegegruppe und der gewünschten Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes

8.3 Bodenrichtwert – Mindestgebot

Als Bodenrichtwert wurde ein Betrag von mind. 500 EUR / m² Grundstücksfläche ermittelt. Dieser Betrag stellt das Mindestgebot je m² Grundstücksfläche dar, zu dem das Grundstück veräußert werden soll. Das Grundstück ist unbebaut. Für den Grundstücksflächenanteil, der auf die Tagespflege entfällt, wird ein reduzierter Kaufpreis Höhe von 300 EUR / m² Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Maßgebend ist hierbei das Verhältnis der Gesamtnutzfläche der übrigen Nutzungen im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche der Tagespflege (hier Raumprogramm gesamt von ca. 330 m² zzgl. Verkehrsfläche).

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Grunderwerbskosten inkl. Erschließungskosten

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- Kosten Nahwärmeanschluss
- Kosten der Umsetzung der Aufschüttung / Bodenbelastung
- Nebenkosten für Notar, Grunderwerbssteuer, etc.

9 Bewertungsgremium

9.1 Mitglieder Bewertungsgremium

- Herr Bürgermeisterin Josef Schweizer
- NN - Vertreter*in Gemeinderat
- Herr Dr. Ing. Fred Gresens, Architekt
- NN - Vertreter*in Agenda 21
- NN - Vertreter*in Bürgerinitiative Baugebiet Bollschweil (BIBB)

9.2 Vorprüfung

- Architekturbüro Thiele, Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Freiburg

10 Ablauf Projektpräsentation

Die Bewerber sollen ihr Konzept im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums selbst vorstellen. Die Projektpräsentation sollte sich an der Gliederung der Beurteilungs- und Vergabekriterien unter Pkt. 8.2 orientieren.

Folgender Ablauf für die Präsentation ist je Teilnehmer vorgesehen:

Präsentation jedes Teilnehmers, inkl. Begrüßung	insgesamt 30 Minuten
unterteilt in	
· Vorstellung Konzept	max. 20 Minuten
· Erläuterung Angebot	max. 10 Minuten
Rückfragen	10 Minuten
Interne Nachbetrachtung / Abstimmung / Diskussion	10 Minuten

Die genaue Terminplanung wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Um einen Vergleich und eine Vorprüfung der einzelnen Beiträge zu ermöglichen, sind die Projektunterlagen inkl. der Präsentation in einfacher Ausfertigung in Papierform sowie zusätzlich digital auf einem USB-Stick vorab bei der Gemeinde oder der Verfahrensbetreuung einzureichen.

Der Abgabetermin ist in Ziffer 16 benannt.

11 Verhandlungsverfahren, verbindliches Angebot

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Ausloberin das punktbeste Team zu Verhandlungen auffordern. Als Grundlage für die Verhandlungen erhalten die Bieter rechtzeitig vor den Vergabegesprächen den Entwurf eines Grundstückskauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.

Die Ausloberin behält sich vor, die Verhandlungen in aufeinanderfolgenden Phasen durchzuführen. Weiterhin behält sich die Ausloberin vor, im Zuge der Verhandlungen von dem Bieter überarbeitete Angebote einzufordern. Diese müssen zunächst nicht zwingend in notariell beurkundeter Form vorgelegt werden. Die Ausloberin behält sich allerdings vor, von dem Bieter, mit dem sie verhandelt, zu jedem Zeitpunkt der Verhandlungen die Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zu verlangen. Grundlage dieses überarbeiteten Angebotes werden jeweils Entwürfe des Grundstückskauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags sein.

Im Rahmen der Verhandlungen behält sich die Ausloberin vor, eine konkretisierte Planung zu verlangen.

AUSLOBUNG

Die Ausloberin behält sich außerdem vor, eine inhaltlich unbedingte Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes, das eine vergleichbare Sicherheit wie sie eine deutsche Großbank bietet, zu fordern.

12 Auswahl Betreiber Tagespflege

Der künftige Betreiber der Tagespflege steht noch nicht fest. Es ist daher vorgesehen, diesen nach Abschluss der Vergabephase im Zuge des nachfolgenden Verhandlungsverfahrens zusammen mit den möglichen Investoren zu bestimmen. Grundlage der Verhandlungen mit dem Betreiber ist das Angebot des Investors gemäß Vergabematrix Ziffer 8.2 Punkt 4.

Der Abschluss des Grundstückskaufvertrages ist an den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Betreiber der Tagespflege gebunden.

13 Auflösung von Teams

Löst sich ein Team aus Investor/Bauträger und Architekt vor, während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Partner des Teams fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bietern die Verhandlungen fortzuführen.

14 Rückabwicklung

Falls im Zuge der Verhandlungen das Grundstück nicht zum Mindestpreis an einen Verfahrensteilnehmer veräußert oder kein Einvernehmen zum Planungskonzept erzielt werden kann, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investoren, zunächst mit den Nachrückern (nach Punkterangfolge) und ggf. auch außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

Das Grundstückskaufgeschäft wird unter Erstattung des gezahlten Kaufpreises rückgängig gemacht, sofern die Realisierung des Planungskonzeptes nicht bis zum 31.12.2022 begonnen ist und zu diesem Zeitpunkt auch nicht zu erwarten ist.

15 Abschluss des Verfahrens

Die Gemeinde Bollschweil beabsichtigt, einem der durch das Bewertungsgremium empfohlenen Bieter das Grundstück zu veräußern. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Gemeinderats sowie die genehmigungsrechtlichen Fragestellungen.

Das Planungskonzept ist zusammen mit der Vereinbarung zum Betrieb der Tagespflege Bestandteil des Kaufvertrags.

16 Termine Auswahl- und Vergabeverfahren

Gemeinderatssitzung Bestätigung Auslobung	Mittwoch, 21. April 2021
Bekanntmachung über Amtsblatt	Donnerstag, 20. Mai 2021
Rückfragen zum Auswahlverfahren (schriftlich per E-Mail) bis	Donnerstag, 1. Juli 2021
Ende Bewerbungsfrist Auswahlverfahren	Donnerstag, 8. Juli 2021
Information Teilnehmer / Ausgabe Unterlagen (dxf-Dateien)	Freitag, 16. Juli 2021
Rückfragenbeantwortung zum Planungskonzept bis	Montag, 16. August 2021
<u>Abgabe Planungskonzept/Kaufpreisangebot</u>	Freitag, 1. Oktober 2021
<u>Abgabe Modell</u>	Freitag, 8. Oktober 2021
Sitzung Bewertungsgremium:	44. KW 2021 (Termin wird noch bekanntgegeben)
Vergabeverhandlungen:	46. KW 2021 (Termin wird noch bekanntgegeben)

17 Modalitäten der Abgabe

Abgabeort:

Die Unterlagen können entweder bei

- bei der Gemeinde Bollschweil, Hexentalstraße 56, 79283 Bollschweil
- oder beim Verfahrensbetreuer
- Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg,

abgegeben werden.

Kennwort:

Wettbewerb „Konzeptvergabe Sondergebiet - Wohngebiet General-von-Holzinger-Straße“

Modalitäten:

- der Beitrag kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- der Beitrag kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

Hinweis:

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

18 Weiterer Ablauf

- Fortführung Bebauungsplanverfahren – soweit erforderlich
Hinweis: Inwieweit das Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird, obliegt allein dem Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil.
Die Teilnehmer des Investorenwettbewerbs können gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen.

AUSLOBUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil bei Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung des Investorenwettbewerbs unterworfen ist.

- Soweit erforderlich, Überarbeitung des Planungskonzepts und Abgabe eines verbindlichen (aber noch nicht notariellen) Kaufpreisangebots auf der Basis des Entwurfs des Grundstückskauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.
- Verhandlungen Betreiber Tagespflege
- Beschlussfassung des Gemeinderats
- Abschluss Verhandlungen / Ausarbeitung Endfassung Kaufvertrag / Durchführungsvertrag
- Projektrealisierung

Die Ausloberin, Gemeinde Bollschweil

Mai 2021

gez. Herr Bürgermeister Josef Schweizer

TEIL B: BESCHREIBUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

1 Allgemeine Angaben, Lage im Raum

Bollschweil ist eine beliebte Wohngemeinde südlich von Freiburg mit insgesamt etwa 2.300 Einwohnern. Bollschweil mit dem Ortsteil St. Ulrich liegt in etwa 10 km Entfernung zum Stadtzentrum von Freiburg im Hexental und ist über die L 122 von Freiburg aus erreichbar. Im Süden liegt die Thermal-Kurstadt Bad Krozingen.

Die Gemeinde Bollschweil zeichnet sich durch ein sehr starkes bürgerschaftliches Engagement aus. Dies zeigt sich neben der regen Beteiligung am Workshopverfahren „Wohnen und Leben im Alter in Bollschweil - Bedarfe und Erwartungen“ (Katholische Hochschule Freiburg) z. B. auch an dem ersten genossenschaftlich geführten Gasthaus Deutschlands, dem „bolando“. Das Gasthaus wurde im Jahr 2010 eröffnet und hat sich seitdem, verbunden mit einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, als Mittelpunkt des Gemeindelebens entwickelt.

2 Bürgerbeteiligungsverfahren

Im Rahmen eines umfangreichen Bürgerbeteiligungsverfahrens, welches im Zeitraum von 2017 bis 2018 durchgeführt wurde, hat sich die Gemeinde Bollschweil verstärkt mit der Frage beschäftigt, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, um die Gemeinde auch für eine alternde Bevölkerung attraktiv zu machen. Im Ergebnis von Bürgerbeteiligungs- und Workshopverfahren hat der Gemeinderat festgelegt, dass das neue Baugebiet an der General-von-Holzinger-Straße ein ausdifferenziertes Wohnangebot bieten soll, das einer speziellen Philosophie und Ausrichtung folgt. Hierzu wurde nach dem Grundstückserwerb im Jahr 2016 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Im Zuge der weiteren Diskussion wurde Anfang 2018 festgelegt, für die weitere Entwicklung des Baugebietes ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsverfahrens werden wie folgt erläutert:

Zielgruppen:

Hinsichtlich der Zielgruppen lag der Fokus der Diskussion auf den Senioren. Einigkeit herrschte darin, dass für die Senioren ein adäquates Angebot hinsichtlich altersgerechten Wohnraums, Pflege, Gesundheit, Gemeinschaft und Nahversorgung geschaffen werden soll. Aber auch die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für Familien wurde diskutiert. Zwischen den beiden Gruppen sollen Synergien hinsichtlich der gemeinschaftlichen Nutzung von sozialen Einrichtungen und dem Zusammenlegen der Generationen geschaffen werden.

Bebauungsstruktur und Verdichtung:

Eine einheitliche Empfehlung hinsichtlich Bebauungsstruktur und Verdichtung gaben die 5 Arbeitsgruppen nicht ab. Hier muss die Balance zwischen einer der umgebenden Baustruktur angepassten aufgelockerten

AUSLOBUNG

Bebauung mit entsprechenden Grundstücksgrößen und Gebäudehöhen einerseits und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum und geringem Flächenverbrauch andererseits geschaffen werden.

Energie und Mobilität:

Ein anderes sehr wichtiges Thema war die Fokussierung auf alternative, regenerative Energien. Die Gemeinde soll hierbei eine Vorbildfunktion einnehmen, indem sie in erneuerbare Energien investiert. Das betrifft zum einen die Gestaltung des Wohnraums, zum Beispiel die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern, aber auch die Mobilität. Ziel sollte es sein, Autos so wenig wie möglich zu nutzen und E-Mobilität, Radwege oder Fußwege für die Fortbewegung zu nutzen. Deshalb sollen auch die Fuß- und Radwege noch besser ausgebaut werden, um dieses Ziel zu erreichen. In diesen Themen waren sich alle einig.

Neben PV und Wärmepumpen sollen zukünftig auch Holz und Pellets als natürlicher Rohstoff eine größere Rolle spielen und die Eisspeicherheizung wurde als Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien erwähnt.

Wirkung und Chancen für Bollschweil:

Auf die Auswirkung der Neubebauung für Bollschweil als Ganzes wurde oft verwiesen. Viele Workshop-Teilnehmer sahen darin einen Motor für die weitere Entwicklung des Ortes und die Stärkung der Gemeinschaft, der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur.

3 Städtebaulicher Wettbewerb

Um städtebaulich und architektonisch eine qualitätsvolle Lösung für die bauliche Gestaltung des Baugebietes zu finden, wurde deshalb 2019 ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf des Karlsruher Architekturbüros Grünenwald + Heyl als Sieger und als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans hervorging. Ziel der Planung für das Baugebiet ist eine nachhaltige Erweiterung der Gemeinde Bollschweil unter dem Aspekt, für alle Altersgruppen ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu möglichst bezahlbaren Kosten zu entwickeln.

„Der Entwurf generiert die richtige Maßstäblichkeit und schafft robuste Siedlungsstrukturen für die zukünftig notwendigen Flexibilitäten „neuen Wohnens“. Der gewünschte integrative Charakter des neuen Wohngebietes wird durch die Wahl unterschiedlicher Bau- und Gebäudetypologien in den jeweiligen Baufeldern unterstützt und gefördert. Der den Gebäuden zugeordnete Freiraum und die öffentlichen Grünräume versprechen hohe Nutzungs- und Erlebnisqualitäten im direkten Wohnumfeld.“

Entsprechend der Formulierung des Preisgerichts setzt der Entwurf von Grünenwald + Heyl den Dimensionierung von Einzel- und Doppelhäusern im Süden, in größere Geschosswohnungsbaukörper entlang der General-von-Holzling-Straße adäquat und angemessen um.

Der Wettbewerbsbeitrag konnte mit nur geringen Modifikationen in den städtebaulichen Entwurf und nachfolgend in den Bebauungsplan überführt werden.

4 Bestandssituation



Blick über Planungsgebiet von Osten



Blick über Planungsgebiet von Südosten

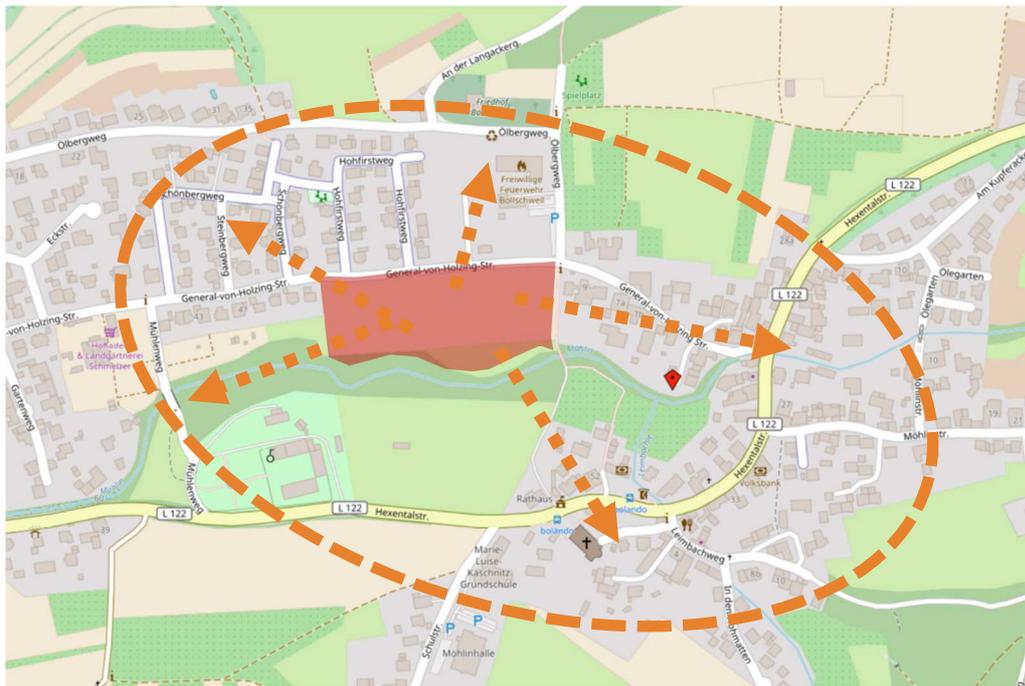


Blick über Planungsgebiet von Westen



Blick von Osten über General-von-Holzling-Straße

5 Baugebiet und Grundstück



Lage Planungsgebiet | Quelle Gemeinde Bollschweil

Das neue Wohngebiet mit einer Fläche von etwa 2 ha liegt in zentraler Lage zwischen dem Bachlauf der Möhlin und der General-von-Holzling-Straße, nordwestlich des Ortskerns von Bollschweil. Die Anbindung an die Ortsmitte mit Rathaus, Grundschule und Möhlinhalle und den örtlichen Versorgungsmöglichkeiten an der Hauptstraße erfolgt über einen Fußweg in Verlängerung des Ölbergweges, mit dem PKW über die General-von-Holzling-Straße.

Nördlich des Wettbewerbsgebiets schließt sich ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken an.

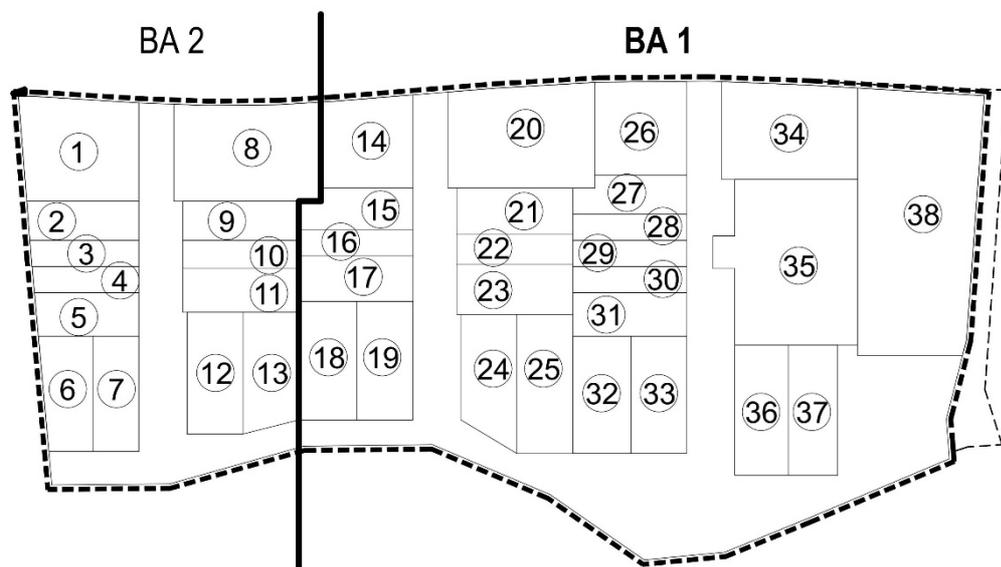
Von der General-von-Holzling-Straße fällt das Gelände in Richtung Möhlin um etwa 4 bis 5 m. Die Querneigung von Ost nach West beträgt ebenfalls etwa 4 bis 5 m. Die genaue Höhenlage der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus dem Lageplan lt. Anlage 1.

5.1 Bebauungstypologien / Parzellierung

Das Baugebiet gliedert sich in vier unterschiedliche Bauformen bzw. Typologien. Im Osten befindet sich das Baufeld für die Sondernutzung, hier sollen eine Tagespflege, inklusive Wohnformen und Wohngruppen errichtet werden. Im Norden entlang der General-von-Holzinger-Straße, sowie nach Westen und Osten zum Sonderbaufeld sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Mittig befinden sich in Nord-Süd-Achse die Reihenhausparzellen, nach Süden in Richtung Möhlin werden Grundstücke für Doppelhaushälften ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat eine abschnittsweise Umsetzung des Baugebietes beschlossen, sodass im Rahmen des Vergabeverfahrens nur die im weiteren gekennzeichneten Grundstücke des 1. Bauabschnitts Bestandteil des Vergabeverfahrens sind.

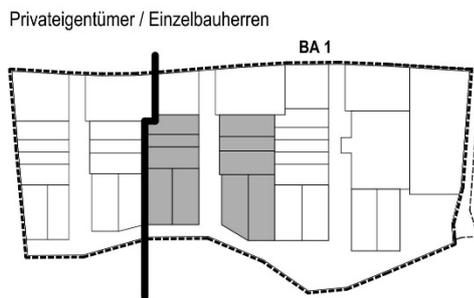
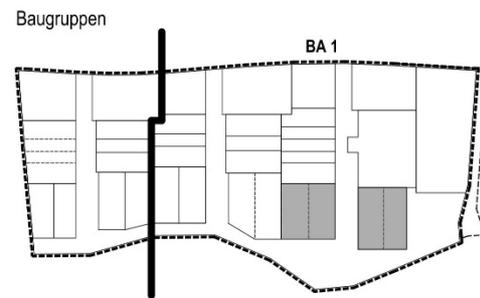
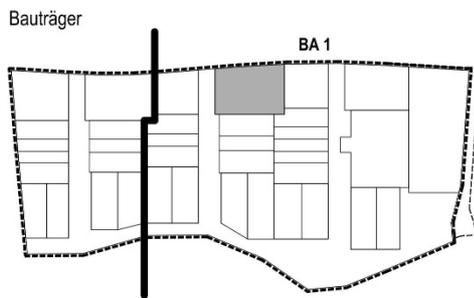
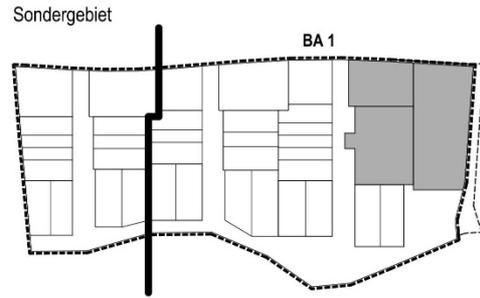
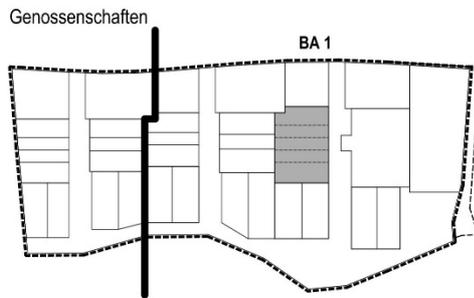
Parzellenstruktur mit Nummerierung:



Hinweis: die obige Plandarstellung beinhaltet eine vorläufige Parzellierung. Je nach Typologie ist vorgesehen, einzelne Grundstücke zu einer Parzelle zusammen zu fassen.

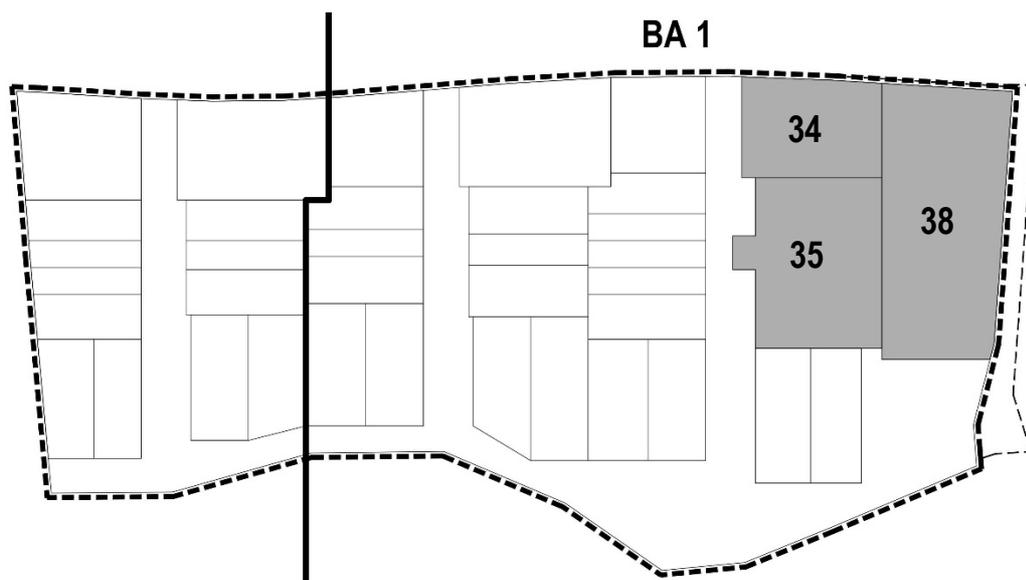
5.2 Bewerbergruppen

Unter den Bewerbern wird zwischen fünf Bewerbergruppen unterschieden und jeweils auf die Gruppe, bzw. den für die Gruppe vorgesehenen Grundstücke abgestimmte Vergabekriterien aufgestellt. Die Grundstücksinteressenten werden in Privateigentümer bzw. Einzelbauherren, Baugruppen, Bauträger, Genossenschaften sowie in Mischformen speziell für das Sondergebiet unterschieden.



5.3 Parzellen Sondergebiet

Die Sondergebietsgrundstücke liegen im Nordosten des Planungsgebiets an der General-von-Holzling-Straße und somit bewusst möglichst ortskernnah am Fußweg zum Rathaus, sowie gegenüber dem Kindergarten. In diesem Baukörper sollen neben der klassischen Wohnnutzung und seniorengerechtem Wohnen eine Tagespflege, eine Kleinpflegegruppe und Sonderräume zur gemeinschaftlichen Nutzung realisiert werden. Die Vergabe dieser Grundstücke soll insbesondere durch die Vorlage eines Vorentwurfs des geplanten Vorhabens und nach dessen Erfüllen der aufgestellten Kriterien, die im ausgeschriebenen Wettbewerb und dem daraus resultierenden städtebaulichen Entwurf formuliert wurden, festgelegt werden.



Übersicht Grundstücke und Verkaufspreise (siehe auch Pkt. 8.3 Bodenrichtwert / Mindestgebot)

Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Größe	Mindest-Verkaufspreis inkl. Erschließungskosten
34	1304/55	676 m ²	*)
35	1304/56	1.100 m ²	*)
38	1304/59	1.620 m ²	*)

*) s. Pkt. 8.3 (Mindest-Verkaufspreis abhängig Grundstücksflächenanteil Tagespflege)

Bei den o. g. Angaben handelt es sich um ca.-Angaben, die anhand der Planunterlagen ermittelt wurden. Im Rahmen der Vermessung der Grundstücke können sich die Werte daher noch ändern.

6 Städtebauliche Anforderungen

Allein durch das vielfältige Nutzungsangebot, an diese Sonderbebauung, insbesondere durch einen Pflegebereich kommt diesen Grundstücken bzw. dessen Bebauung eine Sonderrolle innerhalb des Planungsgebiets zu. Neben der Sondernutzung soll auch durch die exponierte Lage an der General-von-Holzling-Straße eine adäquate städtebauliche, sowie architektonische Gestaltung des Baukörpers gefunden werden, der sich in den baulichen Kontext einfügt und dem Ortsbildcharakter zuträglich ist. Mit der Ausformulierung des Baukörpers sollte somit eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sichergestellt werden.

Der Bürgerinitiative Baugebiet Bollschweil (BIBB) ist die Ausgestaltung der Bebauung auf den Parzellen direkt an der General-von-Holzling-Straße und damit auch auf dem Sonderbaugrundstück besonders wichtig. Bei der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs bzw. der Vorgaben des Bebauungsplans wird gerade für diesen Bereich befürchtet, dass die durch die Baufenster angelegte Baukörpergröße die Bauvolumen gegenüber der Nachbarbebauung zu wuchtig erscheinen könnten. Zu lange Baukörper, die sich z. B. auch aus den Nutzungsvorgaben der Tagespflege ergeben oder zu hohe Baukörper, können dazu führen, dass die Neubauten entlang der Straße das neu entwickelte Gebiet im Süden zu sehr als „in sich geschlossenes Quartier“ von der Umgebung abgrenzen.

Zudem könne durch zu lange und überdimensioniert erscheinende Baukörper den gegenüberliegenden Nachbarn die Sicht verbaut werden. Es wird befürchtet, dass durch einen „urbanen“ Charakter dieser Bebauung der Ortsbildcharakter an dieser Stelle verloren gehen könnte und damit der Wohnwert beziehungsweise die Lebensqualität geschwächt wird.

Daraus abzuleiten ist also die besondere Anforderung an die städtebauliche, sowie architektonische Ausgestaltung des Sonderbaukörpers

Den Bearbeitern ist daher unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziffer 7 eine Abweichung von den Vorgaben des Bebauungsplans im Sinne einer städtebaulich optimierten Baumassenverteilung explizit freigestellt.

7 Planungs- und Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“ der Gemeinde Bollschweil in der Fassung von 20.01.2021.

Die Offenlage wurde im Zeitraum Februar – März 2021 durchgeführt.

Für das Grundstück ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt, alle weiteren Festsetzungen können dem zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans (Anlage 3) entnommen werden. Der Bebauungsplan soll im Ergebnis des Grundstücksvergabeverfahrens angepasst werden

Abweichung Bebauungsplanvorgaben

Im Hinblick auf die oben formulierten Bedenken ist seitens der Bewerber eine kritische Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Bebauungsplans wünschenswert. Abweichungen von den Festsetzungen sind unter der Voraussetzung möglich, dass sich eine Verbesserung des städtebaulichen Einfügens ergibt, aber die grundsätzlichen Parameter hinsichtlich der Grundstücksausnutzung (z. B. Baulinie und Baugrenzen, GRZ, Höhenentwicklung) beibehalten werden. Denkbar ist z. B. eine Veränderung der Geometrie der Baufenster.

Mit dieser „Öffnung“ soll für die Bewerber ein Gestaltungsspielraum geschaffen werden, um über die Gliederung der Baukörper sowohl in der Kubatur als auch in der Fassadengestaltung ein Gebäudeensemble zu schaffen, das sich in den baulichen Kontext sowie ortsbildverträglich einfügt.

Für die Planungen können die Grundstücke zusammengefasst werden. Nicht (mehr) möglich ist eine Veränderung des Grundstückszuschnitts insgesamt. Die Abstandsflächen nach LBO sind einzuhalten.

8 Erschließung

Die Grundstücke sind über die General-von-Holzling-Straße sowie künftig über Wohnstichstraßen nach Süden hin erschlossen. Über die Stichstraßen erfolgt die Anbindung der Tiefgaragenzufahrten.

Der Lageplan, aus dem sich die Höhenangaben für die Gebäudeplanung ergeben, ist in der Anlage 1 beigefügt.

9 Boden- / Altlasten

Gemäß Voruntersuchung solum Büro für Boden und Geologie vom 13. Januar 2013 sind im Planungsgebiet geogene bzw. siedlungsbedingt deutlich erhöhte Vorsorgewerte für Blei (Auensedimente der Möhlin / Altbergbau) vorhanden. In 1 bis 2 m Tiefe finden sich erhöhte Werte (Bodenbelastung Z2 bis Z3), darunter ist keine Belastung zu verzeichnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers (Tiefe ca. 2,5 m) ist nicht festzustellen.

Erforderliche Maßnahmen: Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial

- bei Wohnbebauung mindestens 0,35 m
- Bei Nutzpflanzen mindestens 0,6 m

10 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab keine Anhaltspunkte. Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

11 Leitungsbestand

Auf dem Baugrundstück sind keine Leitungen vorhanden.

12 Energieversorgung

Es ist vorgesehen, das Baugebiet an das Nahwärmenetz anzuschließen, sodass die Vergabe der Grundstücke an die Bereitschaft zum Anschluss gekoppelt ist.

Hierfür wurde von der Fa. Biotherm-SWL für die Erweiterung des mit Holzhackschnitzel befeuerten, bestehenden Wärmenetzes ein verbindliches Angebot eingeholt. Im Hinblick auf etwaige Bedenken, wurde das Angebot im Auftrag der Gemeinde Bollschweil unabhängig von der Endura Kommunal hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu typischen Alternativen für Einzelheizlösungen geprüft.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

- *einmalige Kosten für Hausanschluss*

<i>Einfamilienhaus (EFH):</i>	<i>8.900 € (netto)</i>
<i>Doppelhaushälfte/Reihenhaus:</i>	<i>8.300 € (netto)</i>
<i>Mehrfamilienhaus bis 50 kW:</i>	<i>10.900 € (netto)</i>
<i>Mehrfamilienhaus ab 50 kW:</i>	<i>14.250 € (netto)</i>

- *Grundpreis:*

<i>Einfamilienhaus (EFH):</i>	<i>45,63 € / Monat (netto)</i>
<i>Doppelhaushälfte/Reihenhaus:</i>	<i>45,63 € / Monat (netto)</i>
<i>Mehrfamilienhaus bis 50 kW:</i>	<i>91,26 € / Monat (netto)</i>
<i>Mehrfamilienhaus ab 50 kW:</i>	<i>136,89 € / Monat (netto)</i>

- *Arbeitspreis:* *71,77 € / MWh (netto)*

Das Fazit der Wirtschaftlichkeitsprüfung von Endura Kommunal lautet:

Um einen Kostenvergleich der Nahwärmeversorgung mit anderen Heizungsvarianten durchführen zu können ist es notwendig nicht nur die Verbrauchskosten zu betrachten, sondern sämtliche Kosten der Heizanlage (Investitionskosten, Wartungskosten, Schornsteinfeger, etc.) sind mit einzubeziehen.

Der Vergleich der Vollkosten zeigt, dass die Nahwärmeversorgung gegenüber den meisten Heizungsvarianten günstiger ist. Für Einfamilienhäuser ist die Luft/Wasser Wärmepumpe die günstigste Variante. Bezieht man Preissteigerungen mit ein, wird die Nahwärmeversorgung zukünftig die günstigste Variante sein. Für Mehrfamilienhäuser zeigt sich bereits jetzt die Nahwärmeversorgung als kostengünstigste Variante.

Die Vollkosten, die sich aus Baukostenzuschuss und dem Wärmetarif ergeben, sind für die Bauherren als niedrig einzuordnen. Der Vergleich zeigt, dass die Versorgung durch Nahwärme günstiger (MFH) bzw. vergleichbar wie alternative dezentrale Heizungsvarianten ist.

Die im Angebot von Biotherm-SWL aufgerufenen Baukostenzuschüsse für Gebäude im Neubaugebiet „Südl. der General-von-Holzinger-Straße“ sind marktübliche Preise, die den Leistungsumfang nachvollziehbar widerspiegeln.

Aus ökologischer Sicht ist eine Nahwärmeversorgung auf Basis von regionalen Holzhackschnitzeln die ökologischste Wärmeversorgung.

Ein weiterer Vorteil der Nahwärmeversorgung im Neubau ist die Platzersparnis durch den geringen Platzbedarf der Hausübergabestation. Es steht somit mehr Nutzfläche anderweitig zur Verfügung. Auch kann beim Hausbau ggf. auf ein Kamin verzichtet werden. Beides führt indirekt zu Kostenvorteilen.

Der Anschluss des Neubaugebietes „Südl. der General-von-Holzinger-Straße“ ist zu empfehlen. Die Nahwärmeversorgung stellt eine nachhaltige und ökologische Wärmeversorgung dar. Für die Bauherren ergibt sich durch die Nahwärmeversorgung unter Einbeziehung aller Kostenbestandteile keine wirtschaftliche Benachteiligung gegenüber alternativen dezentralen Heizungsvarianten.

13 Tagespflege

13.1 Räumliche Anforderung/Architektur

Die Räumlichkeiten der Tagespflegeeinrichtung müssen sich an den Bedürfnissen älterer, pflegebedürftiger Menschen und Menschen mit Behinderung ausrichten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf:

- Wohnlichkeit
- Raumangebot
- Sicherheit
- Möglichkeiten der (räumlichen und jahreszeitlichen) Orientierung
- einen angemessen großen Gemeinschaftsraum
- ausreichende Rückzugsmöglichkeiten (Ruheräume, Liegesessel)
- sanitäre Anlagen (Waschbecken, Dusche, separates WC)
- Möglichkeiten zur Erbringung von Heilmitteln bzw. Therapien

13.2 Zusammenfassung der räumlichen Anforderungen

- Die Tagespflegegäste sind in der Regel noch relativ mobil, also nicht bettlägerig, vielfach jedoch gehbehindert (Gehhilfen/Rollstühle) und mit steigender Tendenz altersverwirrt.
- Die Gäste bedürfen im Wesentlichen einer sozialen Betreuung, daneben allerdings auch bis zu einem gewissen Grad einer körperlichen Pflege. Der Tagesablauf wird bestimmt durch gemeinsame Mahlzeiten mit den dazugehörigen Vor- und Nachbereitungstätigkeiten, Beschäftigungsangeboten verschiedener Art (Unterhalten, Musikhören, Vorlesen usw.), Ruhe- und Erholungspausen, pflegerischen Angeboten, therapeutischen Übungen in der Gruppe oder als Einzeltherapie, Ankunft und Abholen der Besucher(innen).
- All diese Aktivitäten sollen in den Räumen der Tagespflege möglich sein. Das Raumprogramm muss demnach umfassend sein, wenn die Tagespflege als eigenständige Einrichtung betrieben werden soll.
- Der Standort für die Tagespflege muss entsprechend dem örtlichen Bedarf sorgfältig ausgewählt werden. Er sollte von dem anzusprechenden Nutzerkreis gut erreichbar sein. Die Anfahrzeiten müssen für die Tagesgäste erträglich sein. Man kalkuliert ca. 30 Minuten ein, wobei es durchaus sein kann, dass auf Grund der Verkehrsdichte mehr Zeit benötigt wird. Bei der Wahl der Route kann man so vorgehen, dass Gäste, die eine Autofahrt als Erlebnis schätzen, zuerst abgeholt werden. Für die Fahrzeuge, die nicht immer als Behindertentransporter (rollstuhlgerichtet) ausgelegt sein müssen, haben sich jedoch Standheizung und Klimaanlage als Grundausstattung bewährt.

13.3 Raumprogramm

Eingangsbereich	ca. 50 m ²
Aufenthaltsbereich (Verbindung mit Küchenbereich)	ca. 75 m ²
Wohnzimmer und Therapie	ca. 70 m ²
Küche und Vorrat	ca. 25 m ²
Ruhe- und Behandlungsraum	ca. 45 m ²
Badezimmer / Duschbad / Toiletten (barrierefrei)	ca. 20 m ²
Personal- und Besucher-WC	ca. 5 m ²
Putzmittel-/Ausgussraum oder Hauswirtschaftsraum	ca. 8 m ²
Abstellraum	ca. 8 m ²
Büro- / Besprechungsraum / Umkleideraum	ca. 20 m ²
+ individuelle Erschließungsfläche (Verkehrsfläche)	
Raumprogramm gesamt (ohne VF)	ca. 330 m²

Ermittlung der Flächenwerte entsprechen bei 15 bis 18 Tagespflegegästen einer Fläche von ca. 19 bis 23 m² je Person.

13.4 Grundstück und Außenanlagen

Die Tagespflege liegt vorzugsweise als separate Nutzungseinheit im Erdgeschoss. Die Besonderheit der Erschließung – barrierefreier Zugang für Senioren mit Handicaps, sowie Vorfahrt für den Fahrdienst – ist entsprechend sicher zu gestalten. Der Zugang für Fußgänger sollte vom Fahrweg deutlich getrennt sein. Bei Ankunft des Fahrdienstes und der Gäste morgens bzw. bei der Abfahrt spät nachmittags, herrscht vielfach ein reges Treiben, da Hilfen beim Aussteigen und eine Begleitung der Gäste erforderlich werden. Wichtig sind ausreichend große Bewegungsflächen, eine gute Beleuchtung, die Vermeidung von Stufen und- wenn nötig, Orientierungshilfen mit eindeutigen Hinweisschildern. Der Eingang sollte durch ein Vordach wettergeschützt sein. Bei einer Erdgeschosslage können die Außenanlagen so gestaltet werden, dass das Raumprogramm, bzw. der Aktionsradius der Tagesgäste, durch eine Gartennutzung sinnvoll ergänzt ist. Bewegungsübungen an der frischen Luft, Spaziergänge und Kaffeestunden im Garten, die ansonsten oftmals nicht angeboten werden können, finden so überhaupt erst statt. Es kann auch Bestandteil des therapeutischen Konzeptes sein, die Tagespflege-Besucher(innen) an der Gartenpflege zu beteiligen. Hier sind es weniger die Hochbeete, die sitzend bepflanzt werden, als vielmehr der zur Verfügung gestellte Aktionsraum und die Ressourcen, die eine gewohnte Beschäftigung ermöglichen. Gartenbänke, ein Wasseranschluss und der Geräteschuppen sollten deshalb nicht fehlen. Im Hinblick auf das Klientel, dazu gehören insbesondere auch Menschen mit einer Demenz, sollte der Garten durch entsprechende Anpflanzungen nach außen geschützt werden.

13.5 Eingangsbereich

Bei einer ebenerdigen Erschließung gestaltet sich der Zugang problemlos. Der Eingang sollte windgeschützt gelegen sein und die Eingangstür wegen der leichteren Benutzbarkeit offengehalten werden können. Im Windfang sollte eine Schmutzfänger Matte eingelassen werden. Wegen der Gleichzeitigkeit der Benutzung bei Ankunft und Abfahrt, sollte unbedingt genügend Platz für Personen mit Handicaps (Gehwagen/Rollatoren, Rollstühle) vorbehalten werden. Eine Lage im Obergeschoss erfordert selbstverständlich eine barrierefreie Erschließung über einen Aufzug. In der Tageseinrichtung ist im Eingangsbereich zunächst eine Garderobe vorzusehen. Von Vorteil sind einzelne, abschließbare Schränke für jeden Gast so können Verwechslungen vermieden werden. Zusätzlich ist eine offene Garderobe, z.B. für regennasse Kleidung und Schuhe sinnvoll, außerdem ein großer Spiegel mit Konsole, Hutablage, Schirm- und Stockständer, Abstellmöglichkeit für Rollstühle und Gehhilfen. Vor der Garderobe muss genügend Bewegungsfläche zum An- und Ausziehen vorgesehen werden. Auch sollte eine Sitzmöglichkeit eingeplant werden. Wenn die Fläche im Eingangsbereich es erlaubt, ist eine Sitzecke mit Sesseln attraktiv. Möglichst mit direktem Blick auf den Vorplatz, da hier die Zeit vor dem „abgeholt werden“ erfahrungsgemäß gern verbracht wird. Im Eingangsbereich sollten außerdem Informations- und Orientierungshilfen wie Schwarzes Brett, Uhr, evtl. Kalender, jahreszeitlich bezogene Dekorationen, Fotos usw. vorhanden sein.

Aufenthaltsbereich: Er bildet den Kernpunkt der Tagespflege, in dem Tagespflegegäste, Besucher und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die meiste Zeit ihres Aufenthaltes in der Tagespflege verbringen. Hier wird, ähnlich wie bei einer großen Familienwohnung, gemeinschaftlich zusammengesessen, gespeist oder erzählt und hier findet ein Großteil der angebotenen Aktivitäten oder Therapien statt. Der Aufenthaltsbereich ist zu gliedern. Ausreichende Bewegungsflächen und Raumabtrennungen für unterschiedliche Kleingruppen sollten möglich sein. Wegen des i. d. R. knapp bemessenen Personalschlüssels empfiehlt es sich, die Räume ineinander übergehend zu planen, so dass sie einen gemeinsamen Aufenthalt Aller ermöglichen, die Betreuung für die Mitarbeiter überschaubar bleibt und dennoch verschiedene Aufenthaltsbereiche entstehen. Der Anschein eines weitläufigen Saals ist zu vermeiden, da solch ein Raum Wohnlichkeit erfahrungsgemäß vermissen lässt. Die Anzahl der Personen, die die Aufenthaltsräume nutzen, schwankt. An manchen Tagen kommen weniger, an anderen Tagen weit mehr Gäste, als die Platzzahl dies ausweist. Der Aufenthaltsbereich gliedert sich regelmäßig in einen Essbereich und einen wohnlichen Bereich, der auch als Ruhezone dienen kann. Bei der Gliederung des Aufenthaltsbereichs in ein größeres Wohn-/Esszimmer neben der einsehbaren Küche oder eine Wohnküche und in ein Wohnzimmer, das auch als Gruppen-/Rückzugsraum genutzt werden kann sind vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten denkbar.

13.6 Wohnzimmer und Therapie

Das geräumige Wohnzimmer bietet zunächst bequeme Armlehnstühle an mehreren kleinen Tischen an, die miteinander zu einer größeren Runde kombiniert werden. Sinnvoll für Veranstaltungen mit Angehörigen sind des Weiteren zusätzliche Stühle, die als Stapelstühle im Abstellraum aufbewahrt werden können. Diese Stühle sind auch für Stuhlgymnastik geeigneter als die Armlehnstühle. Hinzu kommen Geschirrschrank, Anrichte,

Regalwand für Beschäftigungs- und Therapiematerial, sowie Projektionsmöglichkeit (Beamer, Dia Leinwand und Vorrichtung). Allgemeine Bewegungsangebote und die so genannte Aktivierung der Besucher gehören zu den normalen Aktivitäten in der Tagespflege. Spezielle Krankengymnastik kann als Gruppenangebot bzw. als Einzelmaßnahme im Wochenplan je nach Konzeption berücksichtigt werden. Wenn der Aufenthaltsbereich groß genug ist, erübrigt sich ein separater Therapieraum. Gegebenenfalls kann auch der Ruheraum mitbenutzt werden.

13.7 **Wohnzimmer**

Zur Ausstattung des Wohnzimmers gehören gemeinhin Sessel und Sofas, eine Schrankwand für Bücher und Spiele, eine Musikanlage, evtl. auch ein Fernsehgerät (wobei die Notwendigkeit hierfür nicht unbedingt besteht). Der Raum sollte gemütliche Gesprächs- und Spielrunden und auch Entspannung ermöglichen. Der Raum wird auch als Ruhezone, z.B. nach dem Essen genutzt; deshalb sollten die Sessel in eine Liegeposition verstellbar sein und Sofas möglichst als Dreisitzer (Mittagsschläfchen) vorgesehen werden.

13.8 **Küche und Vorrat**

Die Küche ist in Verbindung mit dem Essplatz zu planen. Sie sollte leicht zugänglich und möglichst einsehbar sein, damit die Tagespflege Gäste bei dort stattfindenden, hauswirtschaftlichen Aktivitäten aktivierend einbezogen werden können. Da das kommunikative Element eine wichtige Rolle im Konzept der Tagespflege spielt, sollten die Arbeitsflächen frei im Raum positioniert werden. Die Hauswirtschaftskraft kann so in den Raum blicken und die Kommunikation bei ihrer Tätigkeit fortführen. Zur Ausstattung gehören Tisch und Stühle, Arbeitsflächen zum gemeinsamen Vor- und Nachbereiten der Mahlzeiten. Eine auf Rollstuhlnutzer ausgerichtete Ausstattung ist oftmals nicht möglich und auch nicht unbedingt notwendig, da i. d. R. auch zu Hause Kompromisse gefunden werden müssen. Zur Ausstattung gehören eine Geschirrspülmaschine neben der normalen Spüle, ein normaler Herd bzw. ein etwas größeres Kochfeld, ein Backofen (mit heraus fahrbarem) Wagen, 1-2 Kühlschränke mit Tiefkühlfach (bei Belieferung mit Tiefkühlkost zusätzlich Tiefkühl- und Auftaumöglichkeiten/Mikrowelle), außerdem Arbeits- und Stellflächen für Küchenmaschinen, Schubladen, Stauraum für Geschirr, Töpfe, Küchenutensilien, Vorräte sowie ein Handwaschbecken und Abfallbehälter.

13.9 **Ruhe- und Behandlungsraum**

Auf die Frage, was notwendig sei, Betten oder Ruhesessel, kann eine Notwendigkeit von beidem festgestellt werden. Es gibt einige Tagespflegegäste (ca. 30%), die die Mittagrube im Bett liegend verbringen müssen, und andere, die mit Ruhesesseln gut zurechtkommen. Für die erste Gruppe sollte es ein oder zwei separate Räume geben. Anstelle von Betten können auch Klappliegen oder Schrankbetten sinnvoll sein. Notwendig sind Kleiderhaken, kleine Ablagetische, einige Stühle, evtl. auch ein Einbauschränk. Wichtig ist, dass es in diesem Raum auch die Möglichkeit für medizinische Behandlungen oder Notfälle gibt. Ruheräume können, wenn sie

AUSLOBUNG

nicht als solche benötigt werden, auch für andere Zwecke dienen. Beispielhaft zu nennen wäre die Rückzugsmöglichkeit bei Einzel- oder Gruppentherapien, Gesprächen zwischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern oder Gesprächen mit Angehörigen.

Badezimmer/ Duschbad: Das Vorhalten eines Badezimmers in der Einrichtung ist sinnvoll und notwendig. Auch können Situationen auftreten, wo sich jemand waschen und umkleiden möchte oder muss (z.B. bei Inkontinenz). Ob das Bad eine nicht freizustellende normale Badewanne mit Badewannenlifter oder aber eine dreiseitig freistehende Spezialwanne benötigt, hängt vom Platz und den finanziellen Ressourcen ab. In der Regel sind WC und schwellenfreie Dusche als Grundausstattung für die Gäste mit Handicaps ausreichend und gut geeignet. Das Badezimmer ist zugleich Wasch- und Umkleideraum: So sind ein oder mehrere unterfahrbare und gut beleuchtete Waschtische mit heruntergezogenem Spiegel, Ablagen und Handtuchhalter zu berücksichtigen und Stellflächen zu planen. Benötigt wird beispielsweise ein Wäscheschrank, in dem auch Pflegeartikel aufbewahrt werden können (Handtücher, evtl. auch Platz für Ersatzwäsche der Gäste), eine Sitzgelegenheit mit Ablagemöglichkeit für Kleidung und genügend Bewegungsfläche für einen Gehwagen oder erforderliche Hilfsggeräte.

13.10 Toiletten

Für die Tagespflegegäste sind je zwei Damen- und Herren-WCs mit Vorraum und 1 WC für Rollstuhlnutzer vorzusehen. Werden sowohl die Damen als auch Herren-WCs nach Kriterien des barrierefreien Bauens etwas geräumiger gestaltet, so ist dies vorteilhaft.

Personal und Besucher WC: Für Personal und Besucher sind zusätzliche Toiletten erforderlich (nach Geschlechtern getrennt)

13.11 Putzmittel-/Ausgussraum oder Hauswirtschaftsraum

Zur Ausstattung gehören ein Ausgussbecken und zugehörige Arbeits- und Stellflächen/Schränke für die Aufbewahrung von Putzgeräten, Eimern und Putzmitteln. Als Hauswirtschaftsraum kommen weitere Ausstattungen hinzu: Spülbecken, Wäschetrockner und Waschmaschine mit hohem Sockel, sowie Stauraum für Bügelbrett, Staubsauger und Werkzeuge bzw. Kleinteile.

Abstellraum: Für Hilfsggeräte, Rollstühle, Gymnastik- und Therapiematerialien, Decken, Sitzkissen, Gartenmöbel usw.

13.12 Büro- /Besprechungsraum/Umkleideraum

Hier werden Verwaltungs- und Pflegearbeiten erledigt und Gespräche mit Mitarbeiter und Angehörigen geführt. Neben dem obligatorischen Schreib- und Arbeitstisch mit technischen Anschlüssen für Telefon und PC sind Regale und Schränke für die Dokumentation, für Akten und für Medikamente erforderlich. Für Besprechungen sind zusätzliche Sitzgelegenheiten und ein Ablagetisch zweckmäßig. Ebenfalls braucht es einen kleinen Raum, der als Umkleidemöglichkeit für das Personal genutzt werden kann. Ebenfalls einen abgetrennten Bereich für eine ungestörte Pause.

13.13 Außenanlagen

Eine Tagespflege muss in allen Bundesländern einen barrierefreien oder-armen Zugang zu einem geschützten Außengelände haben. Die Größe dieses Gartens bestimmt natürlich die Möglichkeiten und Optionen für die Tagespflege. Der „beschützende“ Garten Bereich schließt an die Räume der Tagespflege an und ist direkt aus dem Gebäude barrierefrei begehbar. Der Garten wird speziell für Menschen mit Demenz gestaltet. Hochbeete laden zum Fühlen, Riechen und Schmecken ein. Unterschiedliche Bodengestaltungen fördern die Beweglichkeit und den Gleichgewichtssinn. Der Garten bietet den Gästen die Möglichkeit sich (geschützt) frei zu bewegen und beeinflusst so positiv den Stressabbau und wirkt bei innerer Ruhelosigkeit entgegen.

14 Pflegegruppe

Die Pflegegruppe soll als eine anbietergestützte Pflege-Wohngemeinschaft realisiert werden. In Pflegewohngemeinschaften leben pflegebedürftige Menschen in familienähnlicher Umgebung zusammen.

Insgesamt soll die Pflege-WG Platz für max. 12 Bewohner bieten und folgende Anforderungen erfüllen:

- Fläche: Das Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz - WTPG sieht eine Mindestfläche von 25m² pro Mieter vor, das Kuratorium Deutsche Altenhilfe empfiehlt 35 m²nicht zu unterschreiten
- Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2
- Barrierefreier Garten/Terrasse, etc.
- Alles auf einer Etage sinnvoll
- Sanitäre Anlagen in ausreichendem Maß
- Mitarbeiterumkleiden und Duschen
- Hauswirtschaftsraum/Küche
- Berücksichtigung Konzept für Flucht- und Rettungswege, Brandschutzkonzept