

MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

NEUBAU EINES PFLEGEHEIMS

AUSLOBUNG



MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

NEUBAU EINES PFLEGEHEIMS OFFENBURG

Ausloberinnen

Vinzentiushaus Offenburg GmbH

vertreten durch Dirk Döbele, Geschäftsführer
Prädikaturstraße 3
77652 Offenburg

in Zusammenarbeit mit

Stadt Offenburg

vertreten durch den Fachbereich 3 – Stadtplanung und Baurecht, Daniel Ebneht
Wilhelmstr. 12
77654 Offenburg

Verfahrensbetreuung

Stadt Offenburg
Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Sabine Maier-Hochbaum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Wilhelmstr. 12
77654 Offenburg

Telefon: 0781 / 82 - 2407

Email: sabine.maier-hochbaum@offenburg.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutz-ordnung 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

Teil A: Auslobungsbedingungen

1	ALLGEMEINES.....	3
2	AUSLOBERIN.....	3
3	ANLASS UND ZWECK DES VERFAHRENS.....	3
4	VERFAHRENSART	3
5	TEILNEHMER DES VERFAHRENS.....	3
6	ANONYMITÄT	4
7	LEISTUNGEN	4
8	UNTERLAGEN	5
9	GREMIEN, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER	6
10	ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER BEITRÄGE	7
11	BINDENDE VORGABEN.....	7
12	BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	7
13	AUFWANDENTSCHÄDIGUNG.....	8
14	BEAUFTRAGUNG UND VERHANDLUNGSGESPRÄCHE	8
15	URHEBERRECHT	8
16	ABSCHLUSS DES VERFAHRENS.....	8
17	TERMINE	8
18	MODALITÄTEN DER ABGABE	9

Teil B: Planungsaufgabe

1	AUSGANGSPUNKT	10
2	PLANUNGSGEBIET	10
3	BESTANDSSITUATION	12
4	PLANUNGS UND BAURECHT	16
5	AUFGABENSTELLUNG	17
6	PLANUNGSHINWEISE	20

Teil A: Auslobungsbedingungen

1 ALLGEMEINES

Die Durchführung der Mehrfachbeauftragung erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31. Januar 2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27. März 2021.

Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Verfahren Beteiligten verbindlich.

2 AUSLOBERIN

Vinzentiushaus Offenburg GmbH
vertreten durch Dirk Döbele, Geschäftsführer

in Zusammenarbeit mit

Stadt Offenburg
vertreten durch den Fachbereich 3 – Stadtplanung und Baurecht,
Daniel Ebneith

3 ANLASS UND ZWECK DES VERFAHRENS

Die Vinzentiushaus Offenburg GmbH beabsichtigt in der Oststadt Offenburgs, östlich des Waldbachfriedhofs, in der Straße Am Feuerbach ein Pflegeheim zu errichten. Im Vorfeld soll das Bestandsgebäude eines katholischen Gemeindezentrums abgerissen werden.

Zur Erlangung der bestmöglichen funktionalen und gestalterischen Lösung für den Neubau hat sich die Vinzentiushaus Offenburg GmbH zusammen mit der Stadt Offenburg zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung entschieden.

4 VERFAHRENSART

- Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung durchgeführt.
- Die Teilnehmerzahl ist auf drei Architekturbüros / Arbeitsgemeinschaften begrenzt.
- Die Mehrfachbeauftragung wird im einphasigen Verfahren durchgeführt und besteht ausschließlich aus einem Realisierungsteil.
- Die Vergabe eines Planungsauftrags wird nicht zugesagt.

5 TEILNEHMENDE DES VERFAHRENS

Eingeladene Teilnehmende des Verfahrens sind folgende Architekturbüros:

- Baurmann Dürr Architekten, Karlsruhe
- Werkgruppe Lahr Architektenpartnerschaft mbB, Lahr
- Architekten ARGE Kirchner & Ringwald, Offenburg

Es wird empfohlen für die Bearbeitung der Freiraumplanung ein Landschaftsarchitektur-Büro einzubeziehen.

6 ANONYMITÄT

Das Verfahren ist nicht anonym. Es ist vorgesehen, die Beiträge durch die Verfasser im Rahmen der Jurysitzung vorstellen zu lassen.

7 LEISTUNGEN

Jedes teilnehmende Büro darf nur eine Arbeit einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmenden sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

Eine farbige Darstellung ist zugelassen. Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben (Prüfpläne haben inhaltlich den Präsentationsplänen zu entsprechen, erläuternde Darstellungen können auf den Prüfplänen ergänzt oder separat beigefügt werden, z. B. Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten, Darstellung von Abstandsflächen, etc.). Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

Als Planformat ist DIN A0 Hochformat vorgegeben. Zulässig sind max. vier Pläne.

Für die Dokumentation sind die Unterlagen zusätzlich digital (anonymisiert!) im PDF- und im JPG-Format (jeweils Originalgröße und DIN A3-Format, jeweils Auflösung 250 dpi) und als dxf-Datei mit strukturierter Ebenengliederung auf einem USB-Stick einzureichen.

Hinweis: im Hinblick auf das seit 26.4.2019 in Kraft getretene Geschäftsgeheimnisgesetz wird darauf hingewiesen, dass die dxf-Dateien ausschließlich im Rahmen der Vorprüfung verwendet werden. Die Daten werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

Folgende Planungsleistungen werden gefordert:

- Lageplan, M 1:500 (genordet) mit folgender Darstellung
 - städtebaulicher Gesamtzusammenhang,
 - Bebauungsstruktur mit Angaben der Dachform, der Geschossigkeit sowie der Gebäudehöhen,
 - Freiflächengestaltung und Grünstruktur,
 - Gestaltung von Verkehrsflächen und Freibereichen einschließlich Zu- und Ausfahrten,
 - Darstellung der erforderlichen Stellplätze und Carports/Garagen,
 - Ausdehnung von unterirdischen Baukörpern,
 - Nebenanlagen (bspw. Mülleinhausungen und Fahrradunterstände),
 - Grundstücksgrenzen,
 - Abstandsflächen nach LBO (nur auf Plansatz Vorprüfung erforderlich)Im Lageplan ist das gesamte Planungsgebiet darzustellen.
- Grundrisse, M 1:200, für alle Geschosse, im EG mit Darstellung der Freibereiche; Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm sind unmittelbar in die Grundrisse einzutragen.
- Schnitte, M 1:200, frei wählbar, mit Darstellung der angrenzenden Nachbarbebauung (geplant und vorhanden), einschl. geplantem und bestehendem Geländeverlauf.

- Ansichten, M 1:200, mit Darstellung der angrenzenden Nachbarbebauung (geplant und vorhanden), einschl. geplantem und bestehendem Gelände- verlauf.
- Vertiefung, M 1:50, als Fassadenschnitt und Grundrissausschnitt inkl. An- gaben zur Materialität und Konstruktion
- Skizzenhafte und schematische Darstellungen z.B. Perspektiven zur Dar- stellung der Baukörperdimensionierung im Verhältnis zur umgebenden Nachbarschaft oder der räumlichen Qualitäten auf den Plänen; die ergän- zenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form, z.B. als Piktogramme, Handskizzen o.Ä., zulässig; Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!
- Textliche Erläuterung zum Planungskonzept.
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt wer- den, an denen es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Flächenberechnung nach DIN 277 in Gegenüberstellung mit dem in Teil B, Punkt 5.2 des Auslobungstexts beschriebenem Raumprogramm

Zu den grundstücksspezifischen Unterlagen werden folgende zusätzliche Leistungen werden gefordert

- Modell Maßstab 1:500 ohne Umgebungsbebauung, Einsatzplatte wird an die Teilnehmenden versandt
- Verfassererklärung
Die Teilnehmenden haben in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag die beige- fügte, schriftliche Erklärung zweifach abzugeben; diese ist Bestandteil der Auslobung.
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Datenträger (CD oder USB-Stick)
 - Präsentationspläne im pdf-Format
 - Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung für die anschließende Dokumentation im jpg-oder tif-Format.
 - Erläuterungstext für die Vorprüfung im pdf-Format
 - Flächenberechnungen im Excel-Format

8 UNTERLAGEN

Die Auslobungsunterlagen bestehen aus:

- den Auslobungsbedingungen - Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Planungsaufgabe – Teil B der Auslobung
- den Anlagen – Teil C der Auslobung
 - Anlage 01: Luftbild
 - Anlage 02: Katasterplan
 - Anlage 03: Höhenplan
 - Anlage 04: Bestandspläne „Kath. Gemeindezentrum Am Feuerbach“
 - Anlage 05: Geplante Entwicklung „Kita Am Waldbach“, Stand Januar 2022

- Anlage 06: Bebauungsplan „Brachfeld“ (Baulinienplan, Gestaltungsplan, örtliche Bauvorschriften)
- Anlage 07: Neubau Pflegeheim Vinzentiushaus Offenburg GmbH: Betriebskonzept vom 8. Februar 2022
- Anlage 08: Raumprogramm
- Anlage 09: Geotechnisches Gutachten (GeoSolutions Consulting)
- Anlage 10: Formular Verfassererklärung
- Anlage 11: Modellgrundlage
- Anlage 12: Tabelle zur Gegenüberstellung des geforderten und des im Entwurf erbrachten Raumprogramm (auszufüllen)

9 GREMIEN, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER

Die Ausloberin hat das Bewertungsgremium wie folgt bestimmt und hat sie vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

9.1 Stimmberechtigtes Bewertungsgremium

- Dirk Knop, Aufsichtsratsvorsitzender Vinzentiushaus Offenburg GmbH
- Matthias Bürkle, Dekan, Katholisches Dekanat Offenburg-Kinzigtal
- Dirk Döbele, Geschäftsführer Vinzentiushaus Offenburg GmbH
- Oliver Martini, Baubürgermeister, Stadtplaner, Stadt Offenburg
- Daniel Ebneith, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht, Stadtplaner, Stadt Offenburg
- Ludwig Harter, Harter + Kanzler & Partner Freie Architekten, Architekt, Freiburg
- Dea Ecker, Ecker Architekten, Architektin, Heidelberg, Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Offenburg
- Gemeinderät*in Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen
- Gemeinderät*in Fraktion CDU
- Gemeinderät*in Fraktion SPD
- Gemeinderät*in Fraktion Freie Wähler

9.2 Stimmberechtigtes Bewertungsgremium - Vertretung

- Hans-Peter Kopp, Bürgermeister, Stadt Offenburg
- Leon Feuerlein, Stadtplaner, Stadt Offenburg
- Mitarbeiter/in Fachbereich 5 (Hochbau, Grünflächen und Umwelt) mit hochbaulicher Expertise
- Markus Doll, Leitung Verrechnungsstelle für Kath. Kirchengemeinden Offenburg, Offenburg
- Gemeinderät*in Fraktion FDP
- Gemeinderät*in Fraktion AfD

9.3 Sachverständige/ Gäste

Die Ausloberinnen behalten sich vor Sachverständige/Gäste zu benennen.

9.4 Vorprüfung

- Hubert Huber, Technischer Betriebsleiter, Vinzentiushaus Offenburg GmbH
- Dr. Monika Roth, Unternehmensentwicklung, Vinzentiushaus Offenburg GmbH
- Sabine Hochbaum-Maier, Dipl.-Ing., Stadt Offenburg

Die Ausloberinnen behalten sich vor weitere Vorprüfer/-innen zu benennen.

10 ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER BEITRÄGE

Das Bewertungsgremium lässt alle Beiträge zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen

11 BINDENDE VORGABEN

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

- Teil A: fristgerechte Abgabe
- Teil B: keine bindenden Vorgaben

12 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Folgende Kriterien werden angewendet (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar).

- Städtebauliche Konzeption
- Architektur
- Funktionalität der Nutzungen
- Erschließung, Parkierung
- Qualität der Freiräume

13 AUFWANDENTSCHÄDIGUNG

Die Ausloberinnen stellen für die Bearbeitung insgesamt einen Betrag von 60.000 EUR netto zur Verfügung.

Jedes teilnehmende Büro erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 20.000 EUR netto. Die Auszahlung ist an die Abgabe einer prüffähigen Arbeit gebunden.

14 BEAUFTRAGUNG

Es ist keine Weiterbeauftragung vorgesehen.

15 URHEBERRECHT

Die Nutzung der Planungsbeiträge und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

Alle eingegangenen Beiträge werden Eigentum der Ausloberinnen und dürfen zum Zwecke der Dokumentation veröffentlicht werden.

16 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS

Die Ausloberinnen teilt den Teilnehmenden das Verfahrensergebnis unverzüglich mit. Ob die Arbeiten öffentlich ausgestellt werden ist noch nicht festgelegt.

Sofern eine Ausstellung stattfindet, werden der Termin, Ort und Öffnungszeiten noch rechtzeitig bekanntgegeben.

Die Unterlagen werden Eigentum der Ausloberinnen.

Nachprüfung

Teilnehmer an der Mehrfachbeauftragung können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Protokolls bei der Ausloberin eingehen.

17 TERMINE

Vorbesprechung der Wettbewerbsaufgabe Marienhaus (Prädikaturstraße 3, 77652 Offenburg)	18.03.2022
Ausgabe Auslobungsunterlagen (Versand per E-Mail)	12.04.2022
Ausgabe der Modellgrundlage (Versand per Post)	12.04.2022
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	19.04.2022
Rückfragenbeantwortung bis	25.04.2022
Abgabe der Arbeiten (Submissionstermin)	13.06.2022, 16:00 Uhr
Abgabe Modell (Submissionstermin)	20.06.2022, 16:00 Uhr
Sitzung Bewertungsgremium Marienhaus (Prädikaturstraße 3, 77652 Offenburg)	05.07.2022

Es ist vorgesehen, dass die teilnehmenden Büros Ihre Arbeiten am Tag der Sitzung des Bewertungsgremiums in einem Kurzvortrag (max. 15 min) anhand einer Powerpoint-Präsentation erläutern. Das Bewertungsgremium hat anschließend die Möglichkeit Rückfragen zum Verständnis zu stellen.

18 MODALITÄTEN DER ABGABE

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

Stadt Offenburg
Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg

Kennwort:

Mehrfachbeauftragung „Neubau Pflegeheim Am Feuerbach“

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Die Ausloberinnen

Vinzentiushaus Offenburg GmbH
vertreten durch die
Geschäftsführung,
Dirk Döbele

Stadt Offenburg
vertreten durch den Fachbereich 3
- Stadtplanung und Baurecht -
Daniel Ebneht

Teil B: Planungsaufgabe

1 AUSGANGSPUNKT

Die Vinzentiushaus Offenburg GmbH ist eine gemeinnützige GmbH und Mitglied im Caritasverband der Erzdiözese Freiburg, deren Angebote auf die Versorgungssicherheit von Seniorinnen und Senioren im Raum Offenburg ausgerichtet sind. Neben u.a. einer Sozialstation, Tagespflegeeinrichtungen und Seniorenwohngruppen betreibt die Vinzentiushaus Offenburg GmbH bereits heute zwei stationäre Pflegeeinrichtungen in Offenburg, das Marienhaus in der Altstadt und das Vinzentiushaus in der Grimmelshausenstraße in der Oststadt.

Bedingt durch die demographische Entwicklung steigt aktuell der Bedarf an Plätzen in der stationären Pflege. Darüber hinaus wurde in der Verordnung des Sozialministeriums „zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs“ (Landesheimbauverordnung) vom 18. April 2011 geregelt, dass schrittweise in Pflegeheimen nur noch Unterbringungen in Einzelzimmern für die Bewohnerinnen und Bewohner angeboten werden darf. Dies bedeutet, dass neben einer generellen Erhöhung der Bettenzahl auch Um- und Neubaumaßnahmen erforderlich werden, um den Bedarf und die gesetzlichen Anforderungen an Pflegebetten abzudecken.

In diesem Gesamtzusammenhang strebt die Vinzentiushaus Offenburg GmbH den Neubau eines Pflegeheims mit 52 Plätzen in der Oststadt Offenburgs an.

Als Standort für das Pflegeheim wurde das Grundstück des Gemeindezentrums der katholischen Kirchengemeinde Dreifaltigkeit in der Straße „Am Feuerbach“ in der Oststadt Offenburgs ausgewählt. Der Betrieb des Gemeindezentrums soll aufgrund einer sinkenden Nachfragesituation – unabhängig von dem hier neu geplanten Bauvorhaben – eingestellt werden.

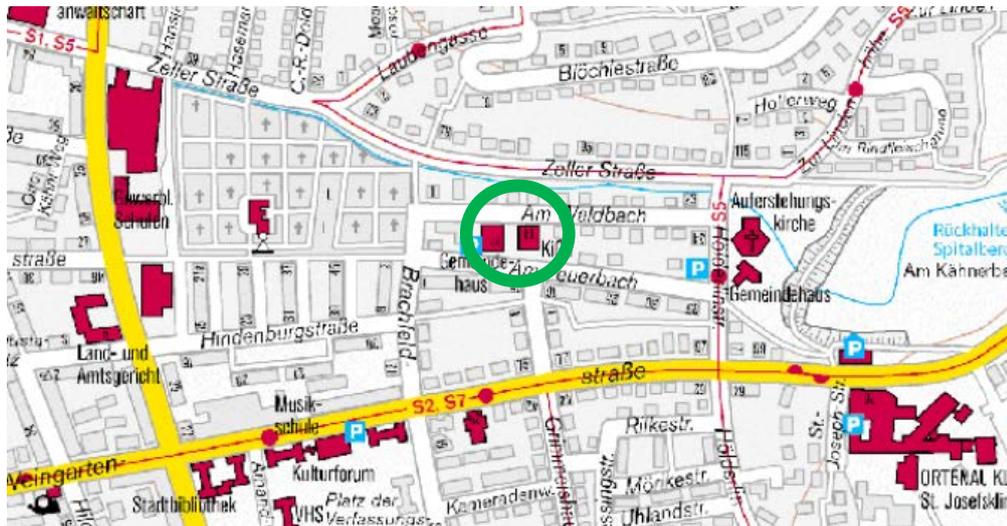
Die Stadt Offenburg unterstützt die Vinzentiushaus Offenburg GmbH in ihrem wichtigen Beitrag zu einer funktionierenden sozialen Infrastruktur in Offenburg. Gemeinsam streben die Stadt Offenburg und Vinzentiushaus Offenburg GmbH eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung für das geplante Pflegeheim in der Offenburger Oststadt an.

2 PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich östlich des Waldbachfriedhofs in der Oststadt Offenburgs in zentrumsnaher Lage. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt fußläufig ca. 1,4 km. Die Waldbachniederung als Gebiet zur Feierabendholung ist fußläufig nur 500 m vom geplanten Standort des Pflegeheims entfernt.

Zu überplanen ist das neu ausparzellierte Flurstück 4000/4 mit einer Fläche von 3.258 m². Das Grundstück wird im Norden über die Straße Am Waldbach, im Süden über die Straße Am Feuerbach erschlossen.

Mehrfachbeauftragung: Neubau eines Pflegeheims



Lage des Planungsgebiets in OG-Bühl; Quelle OSIRIS Stadt Offenburg

Die Schaffung von harmonischen Übergängen zu den benachbarten FIST.-Nrn. 4000 (Kath. Kindergarten Am Waldbach) und 4000/3 (Seniorenwohnanlage Am Waldbach) ist ebenfalls zu berücksichtigen. Die Nutzungen dieser beiden Grundstücke sind jedoch als eigenständig zu erachten.



Abgrenzung des Planungsgebiets; Quelle Stadt Offenburg

Ein geotechnisches Gutachten (GeoSolutions Consulting, Appenweier, 12/2021) zur Baugrunderkundung und Gründungsbeurteilung einschließlich Aussagen zur Hydrogeologie wurde erstellt und ist der Auslobung als Anlage 09 beigelegt. Kenntnisse über mögliche Schadstoffbelastungen sind nicht vorhanden.

3 BESTANDSSITUATION

3.1 Baugrundstück



Das FIST.-Nr. 4000/4, auf welchem perspektivisch das hier gegenständliche Pflegeheim errichtet werden soll, ist aktuell in der Örtlichkeit mit einem Gemeindezentrum der katholischen Heilige-Dreifaltigkeit-Gemeinde bebaut. Es handelt sich hierbei um ein 1973 errichtetes Gebäude mit einem Voll- und einem Attikageschoss mit Flachdach und Grundfläche von 874 m², die in einem rechteckigen Grundrissstempel organisiert wird. Trotz seiner im quartiersweiten Vergleich als erheblich herausstechenden Grundfläche ordnet sich das Gebäude aufgrund seiner geringen Bauhöhe in seine Umgebung ein.

Das Gebäude wurde zeitweise als Prüffall für das Landesdenkmalamt bezüglich einer ggf. erforderlichen Feststellung einer Denkmaleigenschaft geführt. Hier wurde jedoch im Herbst 2021 ein Negativtestat ausgestellt.

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt heute vollständig über die Straße Am Feuerbach, wenngleich fußläufige Zuwegungen auch von der Straße Am Waldbach aus bestehen. An der Straße Am Feuerbach ist zudem ein Parkplatz mit insgesamt 37 Stellplätzen angelegt, dessen Kapazität deutlich über den regelmäßigen Bedarf des Gemeindezentrums hinausgeht und der zumeist auch von Dritten (z.B. Anwohnenden, Eltern von Kindern in der benachbarten Kindertagesstätte) kurzzeitig oder auch in längeren Zeiträumen genutzt wird. Baurechtlich erforderliche Stellplätze für externe Nutzungen sind auf dem Grundstück jedoch nicht nachgewiesen.

Entlang der Grundstücksgrenze zu der Straße Am Feuerbach sind auf der Stellplatzanlage sieben Baumstandorte (Platanen) vorhanden. Auf dem Grundstück bestehen drei Baumstandorte in unmittelbarem Kontext zum Bestandsgebäude, an dessen Nord- und Südfassade Beete mit niederwüchsigen Gehölzen und immergrünen Bodendeckern angelegt sind. Darüber hinaus

sind die Freiflächen ohne weitere Gehölzstandorte mit Rasen begrünt oder versiegelt. Im Norden und Süden des Grundstücks bestehen Sichtbeziehung ins Rebland und in die Vorbergzone des Schwarzwalds.

Zur Ermöglichung der Errichtung des geplanten Pflegeheims ist der vollständige Rückbau des Gemeindezentrums vorgesehen. Auch die auf dem Grundstück vorhandenen Nebenanlagen einschließlich aller überdachten und nicht überdachten Stellplätze müssen nicht erhalten werden und stehen zur Disposition. Eine Orientierung an der bisherigen Baustruktur ist grundsätzlich nicht erforderlich.

3.3 Direkt angrenzende Bebauung

Am Waldbach 12, westlich des geplanten Pflegeheims, wurde bereits 2009 eine Seniorenwohnanlage errichtet. Neben Seniorenwohngemeinschaften im Erdgeschoss können hier barrierefreie Wohnungen mit zuzüglich buchbaren Service- und Pflegeleistungen angemietet werden. Das Gebäude verfügt auf einer Grundfläche von 778 m² über max. vier Geschosse, die an den Seiten teils auf drei Geschosse abgestaffelt werden und wurde mit Flachdach ausgeführt. Neben der Abstufung der Gebäudehöhe dienen Versätze an den Fassaden und ein Farbkonzept der besseren gestalterischen Einordnung der gegenüber der überwiegenden Zahl der Umgebungsgebäude deutlich erhöhten Baumasse des Gebäudes.

Östlich des geplanten Pflegeheims befindet sich die zur gleichen Bauzeit errichtete Kindertagesstätte Am Waldbach, die von der katholischen Kirchengemeinde Heilige Dreifaltigkeit betrieben wird. An dem eingeschossigen Flachdachgebäude mit einer Grundfläche von 534 m² wurde seit seiner Errichtung mehrfach Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Aktuell werden hier ca. 80 Kinder von ein bis sechs Jahren betreut. Aufgrund fehlender räumlicher Kapazitäten im Bestandsgebäude der Kindertagesstätte wurden in den vergangenen Jahren einzelne Gruppen in das benachbarte und minder genutzte Gebäude des Gemeindezentrums ausgelagert. Zur Kompensation dieser nun verlorengehenden räumlichen Möglichkeiten und im Hinblick auf die weiterhin steigende Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Klein- und Kindergartenkinder ist eine Erweiterung der Kindertagesstätte parallel zum Abriss des Gemeindezentrums vorgesehen. Das Gebäude der Kindertagesstätte im Bestand ist in der Fotodokumentation unter Punkt 3.5 dargestellt, aktuelle Entwürfe zur Erweiterung der Kindertagesstätte sind unter Ziffer 05 in den Anlagen zur Auslobung einsehbar.

Festzuhalten ist, dass die bestehende Bebauung im Plangebiet in Verbindung mit der Seniorenwohnanlage und Kindertagesstätte in ihrer städtebaulichen Körnung bereits heute eine insulare Situation im Kontext der Umgebungsbebauung ausbildet, wobei die Höhenentwicklung von Westen nach Osten sukzessive abgestaffelt wird. Die Zäsur in der Baustruktur ist insbesondere bedingt durch die anderweitige Nutzung, hier durch Einrichtung der sozialen Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist von Wohnbebauung geprägt. Südlich der Straße Am Feuerbach wurden in den 1960er Jahren zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach errichtet, die heute noch – in Relation zu dem seitdem vergangenen Zeitraum – ein sehr homogenes Erscheinungsbild aufweisen. Nördlich der Straße Am Waldbach besteht eine durch freistehende Punkthäuser mit ein bis drei Nutzungseinheiten geprägte, aufgelockerte Bebauung.

3.4 Das Quartier

Das gesamte Quartier zwischen Moltkestraße im Westen, Weingartenstraße im Süden, Hölderlinstraße im Osten und Zeller Straße im Norden ist von Wohnbebauung geprägt. Mit Ausnahme der bis zu viergeschossigen Zeilen- und Blockrandbebauung für Geschosswohnungsbau westlich der Brachfeldstraße und südlich der Friedensstraße handelt es sich in der Baustruktur zu meist um Ein- oder Zweifamilienhäuser, die entweder als Reihenhäuserzeilen oder freistehende Punkthäuser errichtet worden sind. Die absolute Mehrheit der Gebäude wurde nach 1945 errichtet, insbesondere in der Straße Am Waldbach nördlich des Plangebiets befinden sich jedoch einige Gebäude, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet worden sind.

Ungefähr 100 m westlich des Plangebiets befindet sich der 1871 eingeseignete Waldbach-Friedhof. Die flächenhaft unter Denkmalschutz stehende Anlage umfasst u.a. auch einen alten jüdischen Friedhof und besitzt den Charakter eines Arboretums. Das Areal ist auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ausgehend vom geplanten Standort des Pflegeheims erreichbar. Das Gebäude der gewerblich-technischen Schule Offenburg an der Moltkestraße weist hingegen keinerlei städtebauliche Bezüge zum Plangebiet mehr auf.

3.5 Fotodokumentation



Schrägluftbild / Ansicht von Süden, Quelle: Stadt Offenburg

Mehrfachbeauftragung: Neubau eines Pflegeheims



Luftbild mit Fotostandorten; Quelle OSIRIS Stadt Offenburg



01



02



03



04



05



06

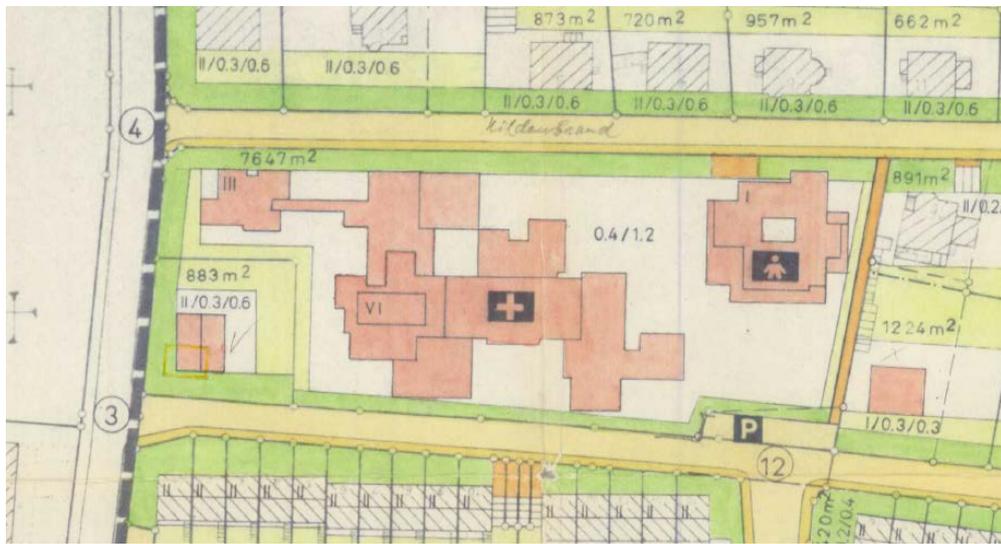
Fotografien, Quelle: Stadt Offenburg

4 PLANUNGS- UND BAURECHT

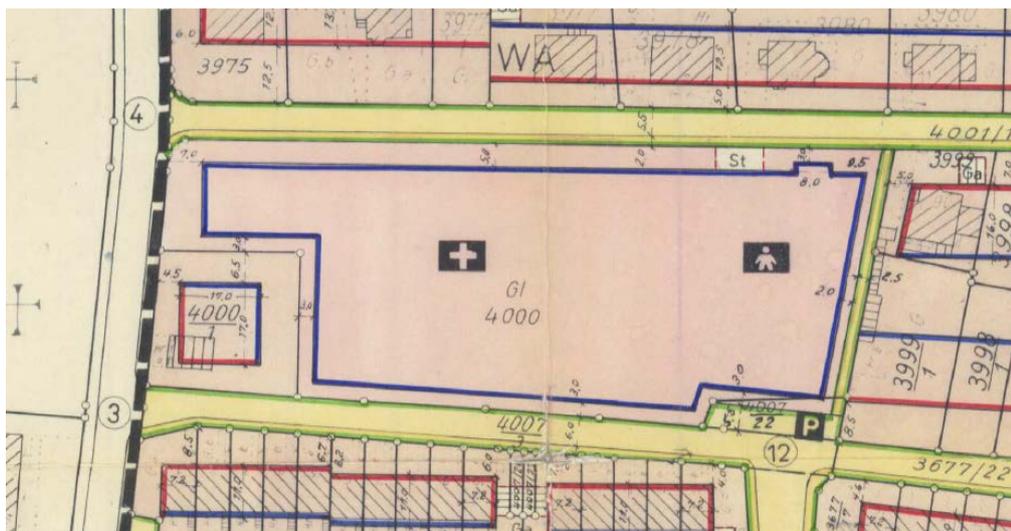
Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (BauGB, LBO, GEG, BauNVO 1968 etc.) sind einzuhalten.

Das Bauvorhaben soll innerhalb des Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brachfeld“ errichtet werden. Der Bebauungsplan gliedert sich auf in einen Baulinienplan (Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche und Art der baulichen Nutzung), einen Gestaltungsplan (bestehende und geplante Gebäude, Maß der baulichen Nutzung, Grün- und Freiflächen) und einen Textteil einschließlich örtlicher Bauvorschriften.

Gestaltungsplan:



Baulinienplan:



Die drei Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brachfeld“ liegt der Auslobung unter Ziffer 06 in der Anlage bei.

In einem früheren Baugenehmigungsverfahren zu einem angrenzenden Objekt wurde auf das Grundstück FIST.-Nr. 4000/4 anteilig eine Geschossfläche von 186 m² übertragen. Bei der Ermittlung der für das Pflegeheim maximal möglichen Geschossfläche ist somit ein Abzug von 186 m² vorzunehmen. Eine

Befreiung von der GRZ/GFZ sowie den festgesetzten Gebäudehöhen ist nicht beabsichtigt.

5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 Anforderungen des Pflegeheims

Geplant ist, nach Abriss des bestehenden kath. Gemeindezentrums, die Errichtung eines Pflegeheims mit 52 stationären Betreuungsplätzen.

Das Pflegekonzept des geplanten Seniorenheims folgt dem pflegetheoretischen Ansatz von Dorothea Orem, welcher systemisch mit den drei Oberbegriffen Selbstpflege, Selbstpflegedefizit und Pflegesystem operiert. Ziel der praktischen Umsetzung ist es dabei, die vorhandenen Ressourcen der betreuten Person zu nutzen und zu fördern. Selbstständigkeit soll so lange als möglich erhalten und unterstützt werden, weshalb pflegerische Tätigkeiten nur bei einem Selbstpflegedefizit durch eine Pflegekraft kompensiert werden. Dependenzpflege tritt in Kraft, wenn die Person aufgrund Alter und Krankheit nicht mehr in der Lage ist, die pflegerischen Maßnahmen vollumfänglich eigenständig durchzuführen. Der Fokus der Pflege liegt auf der Anleitung und nicht auf der Übernahme. Schulungen und Begleitung seitens des Qualitätsmanagements und der Pflegeleitungen dienen der Qualitätssicherung. Der Fokus dabei liegt auf der Einschätzung der Selbstpflegedefizite und der Ableitung entsprechender pflegerischer Maßnahmen. Ein geeignetes Medium stellt die Pflegevisite dar, welche neben den pflegerischen Aspekten auch den theoretischen Anteil abdeckt. Konzeptkern ist die Unterbringung in Kleingruppen.

Die Pflegeplätze sind in vier Gruppen mit je 13 Plätzen zu organisieren, die neben einem Einzelzimmer mit Bad für jede Bewohner*in pro Gruppe folgende weitere Räumlichkeiten umfassen sollen:

- ein Aufenthaltsbereich und eine Wohnküche
- zwei Wäscheräume (rein und unrein)
- ein Hauswirtschaftsraum
- ein Dienstzimmer und Personaltoiletten
- eine vollständig barrierefreie Nasszelle

Grundsätzlich soll die Ausführung der vier Pflegegruppen einheitlich erfolgen.

Darüber hinaus sind für das Pflegeheim in einfacher Ausführung insbesondere folgende Räumlichkeiten vorzusehen:

- Terrasse / Balkon
- ein weiterer Aufenthaltsraum für z.B. interne Geburtstagsfeiern u. Gottesdienste der Bewohnenden
- ein großzügiges Pflegebad
- ein Raum für Friseurtermine
- ein Personalraum
- Technikräume
- Büro- und Besprechungsräume (Heimleitung)

Ein detailliertes, durch die Vinzentiushaus Offenburg GmbH erstelltes Betriebskonzept, in welchem weiterführende Aussagen zu Organisation, Pflege und Hauswirtschaft sowie den damit verbundenen Räumlichkeiten getroffen wird, ist der Auslobung in Anlage 07 beigelegt. In der Flächenberechnung ist

Mehrfachbeauftragung: Neubau eines Pflegeheims

die Einhaltung des vorgegebenen Raumprogramms nachzuweisen. Begründete Abweichungen sind entsprechend auszuweisen.

5.2 Raumprogramm

Raumbezeichnung	Anzahl	Größe min.	Größe max.	Mittel Gesamtfläche
Räume pro Wohngruppe bzw. Etage - insgesamt 52 Pflegeplätze				
Bewohnerzimmer in Ost-West Ausrichtung mit Bad 1,20 m Radius, Achtung: mind. 1,5 m Wenderadius im Zimmerflur vor Sanitärzelle, Sanitärzellen - Schiebetür nicht innerhalb der Zellen laufend	12	22,0 m ²	23,0 m ²	270,0 m ²
Bewohnerzimmer in Ost-West Ausrichtung mit Bad 1,50 m Radius, Achtung: mind. 1,5 m Wenderadius im Zimmerflur vor Sanitärzelle, Sanitärzellen - Schiebetür nicht innerhalb der Zellen laufend	1	24,0 m ²	25,0 m ²	24,5 m ²
Gemeinschaftsraum mit Küchenbereich incl. Flur- und Durchgangsflächen	1	140,0 m ²	150,0 m ²	145,0 m ²
Hauswirtschaftsraum - an Küchenbereich angrenzend	1	24,0 m ²	26,0 m ²	25,0 m ²
Balkon / Terrasse	1	36,0 m ²	45,0 m ²	40,5 m ²
Abstellplatz Lifter	1	4,0 m ²	6,0 m ²	5,0 m ²
Dienstzimmer verglast, an Gemeinschaftsraum angrenzend	1	16,0 m ²	18,0 m ²	17,0 m ²
Arbeitsraum rein	1	24,0 m ²	26,0 m ²	25,0 m ²
Arbeitsraum unrein - 2 Längsseiten mit mind. 5,00 m	1	13,0 m ²	15,0 m ²	14,0 m ²
WC Personal, Damen und Herren	1	6,0 m ²	8,0 m ²	7,0 m ²
Elektroraum 1	1	6,0 m ²	8,0 m ²	7,0 m ²
Elektroraum 2	1	4,0 m ²	6,0 m ²	5,0 m ²
Treppenhaus 1 - incl. Bettenaufzug	1	22,0 m ²	28,0 m ²	25,0 m ²
Treppenhaus 2 - incl. Bettenaufzug	1	22,0 m ²	28,0 m ²	25,0 m ²
Foyer / Zugang Wohngruppen	1	20,0 m ²	40,0 m ²	30,0 m ²
Flur- / Verkehrsflächen - die Flurbreite muss so gewählt werden, dass eine Einfahrt mit den Betten in die Bewohnerzimmer möglich ist	1	80,0 m ²	120,0 m ²	100,0 m ²
Flächenbedarf pro Etage / Wohngruppe				765,0 m²
Weitere Räume, je einmal für das gesamte Objekt				
Büro Empfang	1	18,0 m ²	22,0 m ²	20,0 m ²
Begegnungsraum - auch für Gottesdienste incl. Abstellraum	1	60,0 m ²	75,0 m ²	67,5 m ²
WC-Anlagen einschließlich WC behindertengerecht	1	8,0 m ²	10,0 m ²	9,0 m ²
Personal - Aufenthaltsraum	1	26,0 m ²	34,0 m ²	30,0 m ²
Pflege- + Fussbad	1	32,0 m ²	38,0 m ²	35,0 m ²
Frisör	1	22,0 m ²	24,0 m ²	23,0 m ²
Ruheraum Personal / Übernachtung Angehörige mit Bad	1	16,0 m ²	18,0 m ²	17,0 m ²
Weitere Räume				201,5 m²
Nutzungen - auch möglich im KG				
Bürofläche	1	60,0 m ²	70,0 m ²	65,0 m ²
Besprechungsraum für Personal	1	50,0 m ²	70,0 m ²	60,0 m ²
Umkleieräume und sanitäre Anlagen für Personal, Gesamtanzahl Spinde = 60	3	26,0 m ²	30,0 m ²	84,0 m ²
Büro Haustechnik	1	18,0 m ²	22,0 m ²	20,0 m ²
Werkstatt - Lager Haustechnik	2	28,0 m ²	34,0 m ²	62,0 m ²
Möbellager	3	26,0 m ²	30,0 m ²	84,0 m ²

Mehrfachbeauftragung: Neubau eines Pflegeheims

Waschküche mit Reinigungswagenbahnhof	1	28,0 m ²	32,0 m ²	30,0 m ²
Bügelzimmer	1	30,0 m ²	40,0 m ²	35,0 m ²
Lager Reinigungsmittel / Hygieneartikel	1	20,0 m ²	25,0 m ²	22,5 m ²
Lager Dekomaterial / Geschirr	1	20,0 m ²	25,0 m ²	22,5 m ²
Lager Lebensmittel	1	20,0 m ²	25,0 m ²	22,5 m ²
Lager Getränke - Voll- und Leergut	1	25,0 m ²	30,0 m ²	27,5 m ²
Heizraum für Fernwärme und Trinkwassererwärmung	1	28,0 m ²	30,0 m ²	29,0 m ²
Räume für Elektro, Schwach, Starkstrom, Telefonie und Alarmserver	4	12,0 m ²	14,0 m ²	52,0 m ²
WC-Anlagen KG für Büros und Haustechnik - incl. 1 WC behindertengerecht	1	30,0 m ²	34,0 m ²	32,0 m ²
Raum für Batteriespeicher / Notstromgerät	1	18,0 m ²	22,0 m ²	20,0 m ²
Nutzungen				668,0 m²
Weiter zu berücksichtigende Punkte				
Müllport	1	28,0 m ²	32,0 m ²	30,0 m ²
Anlieferzone mit Laderampe				
20 überdachte Fahrradstellplätze				
7 PKW - Stellplätze, mit Schranke oder Tor				
Klima- und Lüftungsanlagen auf Flachdächern				

Das Raumprogramm ist der nochmals in Anlage 08 zur Auslobung dargestellt. Seine Einhaltung ist in den textlichen Erläuterungen zum abzugebenden Entwurf in der in Anlage 12 beigelegten Tabelle dazulegen.

5.3 Städtebau und Freiraum

Ausgehend von der beschriebenen städtebaulichen Struktur im Quartier und den Vorgaben durch das Raumprogramm sind folgende Anforderungen an den geplanten Neubau zu berücksichtigen:

Die Trias der drei Gebäude Betreutes Wohnen - Gemeindezentrum - Kita staffelt sich bis dato angenehm ab. Das Bestandsgebäude des Gemeindezentrums fügt aufgrund seiner geringen Höhenentwicklung sich dabei trotz seines die angrenzende Wohnbebauung weit übersteigenden Grundrissstempels harmonisch in den städtebaulichen Gesamtkontext ein.

Die zentrale Herausforderung für die städtebauliche Einordnung des an diesem Standort geplanten Pflegeheims ist die harmonische Integration einer wesentlich größeren Baumasse in den bestehenden Bebauungszusammenhang. Das neue Gebäude soll weiterhin als vermittelndes Element im Ensemble der Sonderbauten für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ausbilden und ein Miteinander im Quartier architektonisch befördern.

Gleichzeitig müssen die innenräumlichen Qualitäten des Pflegeheims für seine Bewohner*innen und die funktionalen Anforderungen von Pflege sowie Haus- und Gebäudewirtschaft in die Planung integriert werden. Das ambitionierte, nicht reduzierbare Raumprogramm ist zu erfüllen.

Eine hohe Bedeutung hat zudem das Herausbilden von Freiräumen mit Qualitäten für die in ihrer Mobilität zumeist deutlich eingeschränkten Bewohner*innen. Synergien zu der westlich angrenzenden Seniorenwohnanlage sind dabei genauso wünschenswert wie eine Kommunikation der privaten Grünflächen mit den bestehenden Grünstrukturen im Stadtquartier. Eine Einfriedung des Geländes ist möglich, jedoch nicht in jedem Fall erforderlich. Seitens der Bauherrschaft besteht Offenheit für verschiedene Elemente der Freiraumgestaltung (japanischer Garten, essbare Früchte, Offenheit für die Öffentlichkeit)

unter Beachtung der für die Bewohner*innen erforderlichen Barrierefreiheit. Der Erhalt der straßenbildprägenden Baumreihe entlang Am Feuerbach (Platanen) ist in diesem Zusammenhang anzustreben.

Folgende weitere Aspekte sind zu berücksichtigen:

- Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit muss in der Kulisse des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brachfeld“ darstellbar sein.
- Bezüglich der Dachkonstruktion des Gebäudes bestehen keine Vorgaben.
- Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Inhalte der Landesbauordnung Baden-Württemberg u.a. zur Erforderlichkeit von Abstandsflächen und Brandwänden beachtlich sind.
- Das Pflegeheim ist barrierefrei zu errichten (§ 39 Abs. 2 LBO).

5.4 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Das geplante Pflegeheim liegt zwischen den Wohnstraßen Am Feuerbach und Am Waldbach, über die das Grundstück zu erschließen ist. Beide Straßen weisen eine geringe Verkehrsbelastung auf, bei welcher nur zu den Zeiten des Hol- und Bringverkehrs an der benachbarten Kindertagesstätte kurzzeitige Spitzen auftreten.

Auf dem Grundstück sollen sieben oberirdische, durch eine Schranke oder ein Tor abgeschlossene Stellplätze angelegt werden. Obwohl dieses Angebot bereits über den Bedarf nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV) hinausgeht, können im Betrieb des Pflegeheims additiv sechs oberirdische Stellplätze bei der Seniorenwohnanlage Am Waldbach 12 sowie Kapazitäten deren Tiefgarage genutzt werden, da hier in der Örtlichkeit ein nicht genutztes Angebot besteht. Die Errichtung einer Tiefgarage für das Pflegeheim ist nicht vorgesehen.

Entsprechend den Anforderungen des Raumprogramms sind Fahrradstellplätze für Beschäftigte und Besuchende in ausreichender Zahl vorzuhalten.

Der Lieferverkehr für das neue Pflegeheim soll nahezu ausschließlich über eine vorgesehene Anlieferzone auf dem Gelände abgewickelt werden. Dabei ist bei der Dimensionierung vom Höchstmaß eines LKWs mit 7,5 t auszugehen. Über diese Anlieferzone wird zukünftig auch die Anlieferung der Mahlzeiten für die Seniorenwohngemeinschaft Am Waldbach 12 organisiert werden.

In der Planung soll insbesondere auf eine für die Nachbarschaft verträgliche Organisation der Anlieferung am Gebäude des Pflegeheims Rücksicht genommen werden.

6 PLANUNGSHINWEISE

6.1 Barrierefreiheit

Barrierefreies Bauen soll als integrativer Bestandteil des Entwurfsprozesses verstanden werden. Für Menschen mit Mobilitäts- oder Sinnesbehinderungen, unterschiedlichen funktionalen oder kognitiven Einschränkungen sollen sämtliche Funktionsbereiche ohne besondere Erschwernisse und Umwege sowie grundsätzlich ohne fremde Hilfe nutzbar sein. Bei der Bemessung der Wege und Aufstellflächen sind die Bewegungsräume eines Rollstuhlfahrers zu berücksichtigen.

Treppenlifte oder Hebebühnen sind nicht erwünscht. Art und Zahl der erforderlichen (Betten-)Aufzüge sind im Raumprogramm beschrieben.

6.2 Energetische Aspekte und Nachhaltigkeit

Die Bauherrschaft misst dem energieeffizienten Bauen auch vor dem Hintergrund der Zukunftsfähigkeit des Gebäudes (Klimaneutralität des Gebäudebestands) und dem aktiven Klimaschutz eine sehr hohe Bedeutung bei. Mit dem Bauvorhaben soll u.a. deutlich gemacht werden, dass energetisch hocheffiziente Gebäude auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen errichtet werden können und sich aufgrund niedrigerer Betriebskosten (z.B. CO₂-Steuer) kurzfristig amortisieren.

Der Effizienzgebäudestandard 40 (EG40) wird für den Neubau als Mindeststandard vorgegeben. Weitere verbindliche Vorgaben sind in der Energieleitlinie der Stadt Offenburg unter <https://www.offenburg-klimaschutz.de/energieleitlinie.html>, v.a. in der Anlage B, enthalten.

Die Stadt Offenburg hat sich zum Ziel gesetzt, mögliche Potentiale zur Nutzung erneuerbarer Energien weitestgehend auszuschöpfen. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik) ist zu berücksichtigen. Ein möglicher Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Offenburg ist aktuell für die Wärmeversorgung vorgesehen.

Die Möglichkeit einer Kombination extensiver Dachbegrünung und der Anbringung einer PV-Anlage sind zu prüfen, letztere ist in jedem Fall vorzusehen. Das Niederschlagswasser soll zurückgehalten und möglichst vollständig im Plangebiet versickert werden. Die rechnerischen Nachweise sind nicht Teil der Planungsaufgabe.

Die Verwendung umweltgerecht gewonnener und recyclebarer Baustoffe ist wünschenswert. Holz als Baustoff wird aufgrund der aktuell hieraus im Heimbau resultierenden, nochmals gesteigerten Anforderungen an den Brandschutz sehr kritisch eingeschätzt.

6.3 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sollte als Kriterium für die Auftragsvergabe eine wichtige Grundlage der Aufgabenbearbeitung sein. Aufgrund des moderaten Finanzrahmens für das Projekt würde sich die Ausloberin bei Kostenvergleichsberechnungen an den Mittelwerten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) orientieren.

Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sollte als Kriterium für die Planungsaufgabe eine wichtige Grundlage darstellen. Da die Kosten für das Gesamtprojekt über den Investitionskostenanteil im Pflegesatz refinanziert werden müssen, ist der Finanzrahmen von etwa 10,5 Mio. € brutto einzuhalten.