



PARTNERSCHAFTLICH – KOMPETENT – VERNETZT

# DIE ENDERA-GRUPPE

Zentralklinikum Landkreis Diepholz - Grundstücksbewertung

Auszug für die auf Rang 1 – 3 platzierten Grundstücksofferten

# AGENDA

## DAS NEUE ZENTRAKLINIKUM DER KLINIKEN DES LANDKREISES DIEPHOLZ

Gewichtungsmatrix der Grundstücksbewertung

**01**

### PROJEKTPLANUNG

Zeitachse und Auswahlkriterien

**02**

### GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

Übersicht der eingereichten Optionen

**03**

### BEWERTUNGSERGEBNIS

der eingereichten Grundstücksofferten

**04**

### EINZELBETRACHTUNG

Fokussierung auf Besonderheiten

**05**

### FAZIT ZUR BEWERTUNG

Weiteres Vorgehen

**06**

### RÜCKFRAGEN & ANTWORTEN

Infoveranstaltung 15.06.2020

# AGENDA

## DAS NEUE ZENTRAKLINIKUM DER KLINIEN DES LANDKREISES DIEPHOLZ

Gewichtungsmatrix der Grundstücksbewertung

**01**

### PROJEKTPLANUNG

Zeitachse und Auswahlkriterien

**02**

### GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

Übersicht der eingereichten Optionen

**03**

### BEWERTUNGSERGEBNIS

der eingereichten Grundstücksofferten

**04**

### EINZELBETRACHTUNG

Fokussierung auf Besonderheiten

**05**

### FAZIT ZUR BEWERTUNG

Weiteres Vorgehen

**06**

### RÜCKFRAGEN & ANTWORTEN

Infoveranstaltung 15.06.2020

# PROJEKTPLANUNG

## ZEITACHSE ZUR GRUNDSTÜCKSSUCHE FÜR DAS ZENTRAKLINIKUM DIEPHOLZ



# PROJEKTPLANUNG

## AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	100%	
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	10%	100%
1.1.	Mindestgrundstücksgröße 6ha, ideale Größe 9ha - in Verbindung mit Flächenzuschnitt zur Realisierung eines kompakten/wirtschaftlichen Baukörpers		60%
1.2.	Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung - unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten der Baukubatur (Wirtschaftlichkeit im Sinne der Betriebskosten Außenanlagen)		40%
2.	Bauplanungsrechtliche Eckdaten	15%	100%
3.	Grundstücksbeschaffenheit	15%	100%
4.	Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	15%	100%
5.	Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung im Landkreis	25%	100%
6.	öffentliche Erschließung: Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz sowie an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz im Landkreis	10%	100%
7.	Beschaffungskosten	10%	100%

## HAUPT- UND UNTERKRITERIEN

- Vorgestellte Bewertungsmatrix
  - im Kreisausschuss 20.12.2019
  - und in Infoveranstaltung für Bürgermeister/-in 16.01.2020
- 7 Hauptkriterien (100%) – mit jeweils 2-3 Unterkriterien
- 40% (Hauptkriterien 1-3) zur Beplanbarkeit
- 50% (Hauptkriterien 4-6) zur Erreichbarkeit und Attraktivität
- 10% (Hauptkriterium 7) zu Kosten rund ums Grundstück

# PROJEKTPLANUNG

## AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	100%	
2.	<b>Bauplanungsrechtliche Eckdaten</b>	15%	100%
2.1.	<b>Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks</b> - u.a. durch Vorhandensein und Inhalt von Bauleitplänen bzw. mindestens Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile		40%
2.2.	<b>Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit</b> - u.a. durch Satzungen, Baulasten oder Ähnlichem; auch: Realisierbarkeit Heliport, Leitungsrechte, Hochspannung, Denkmalschutz, Windräder, Windparks, etc.		30%
2.3.	<b>Verfügbarkeit des Grundstücks (Sicherung per Eigentumsnachweis oder LOI):</b> keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks - bezogen auf 9ha		30%
3.	<b>Grundstücksbeschaffenheit</b>	15%	100%
3.1.	<b>Topografie und Bodenbeschaffenheit</b> - u.a. Informationen/Kenntnisse zu Geländeverlauf und Baugrund		60%
3.2.	<b>Kostenbeeinflussende Faktoren</b> - u.a. Schadstoff-/Kampfmittelfreiheit, archäologische Funde, Bestandsbauten		40%

## UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- Versand Bewertungsmatrix und Pflichtenheft an Gemeinden mit Aufforderung zur Offertenabgabe
- Erläuterung der abgefragten Anforderungen an das Grundstück über Pflichtenheft
- Vorgabe der einzureichenden Unterlagen zu den Kriterien über Pflichtenheft – differenziert nach Standard- und Sonderthemen

# PROJEKTPLANUNG

## AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	100%	
4.	<b>Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>
4.1.	Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren des regionalen Umfeldes (Radius 5km) - u.a. Vermeidung von benachbarten Lärm-/Geruchs-/Schadstoffemissionen		80%
4.2.	Ist die Wirkung der Klinik als Lärmemittent ggü. angrenzender Bebauung und Nutzung im Grundstücksumfeld planerisch beherrschbar		10%
4.3.	Räumliche Nähe zum Zentrum für seelische Gesundheit, Klinik Bassum		10%
5.	<b>Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung im Landkreis</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>
5.1.	Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung		30%
5.2.	Abdeckung größtmöglicher Fläche im Landkreis Diepholz innerhalb der 30-Minuten- Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung		30%
5.3.	Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung		40%

## UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- Informationsabfrage bei regional ansässigen Fachexperten zu regionalen Besonderheiten als Bewertungsbasis, z.B. zu 4.1
- Softwaregestützte Ermittlung der Fahrtzeitzone (FZZ) zur Bewertung von Kriterium 5

5.1.	Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils in 30-Min-FZZ	30%	
5.1.1.	75% iger und größerer Anteil Einwohner in 30-Min-		100%
5.1.2.	70% iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ		80%
5.1.3.	65% iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ		60%
5.1.4.	60% iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ		40%
5.1.5.	55% iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ		20%
5.1.6.	Geringerer Anteil als 55% Einwohner in 30-Min-FZ		0%

# PROJEKTPLANUNG

## AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	100%	
6.	öffentliche Erschließung: Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz sowie an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz im Landkreis	10%	100%
6.1.	Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz im Landkreis Diepholz - u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Konstellationen		60%
6.2.	Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz - u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Leitungsführungen		40%
7.	Beschaffungskosten	10%	100%
7.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit		80%
7.2.	Baunebenkosten/ Erschließungskosten Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit		20%

## UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- Wertungssystem „Schulnoten“  
für Unterkriterien 1-4 + 6

6.1.	Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz im Landkreis Diepholz	60%	
6.1.1.	sehr gut		100%
6.1.2.	gut		80%
6.1.3.	befriedigend		60%
6.1.4.	ausreichend		40%
6.1.5.	mangelhaft		20%
6.1.6.	unbefriedigend		0%

- Lineare Interpolation  
in Bezug zum niedrigsten Preis  
für Unterkriterium 7

# AGENDA

## DAS NEUE ZENTRAKLINIKUM DER KLINIKEN DES LANDKREISES DIEPHOLZ

Gewichtungsmatrix der Grundstücksbewertung

01

### PROJEKTPLANUNG

Zeitachse und Auswahlkriterien

02

### GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

Übersicht der eingereichten Optionen

03

### BEWERTUNGSERGEBNIS

der eingereichten Grundstücksofferten

04

### EINZELBETRACHTUNG

Fokussierung auf Besonderheiten

05

### FAZIT ZUR BEWERTUNG

Weiteres Vorgehen

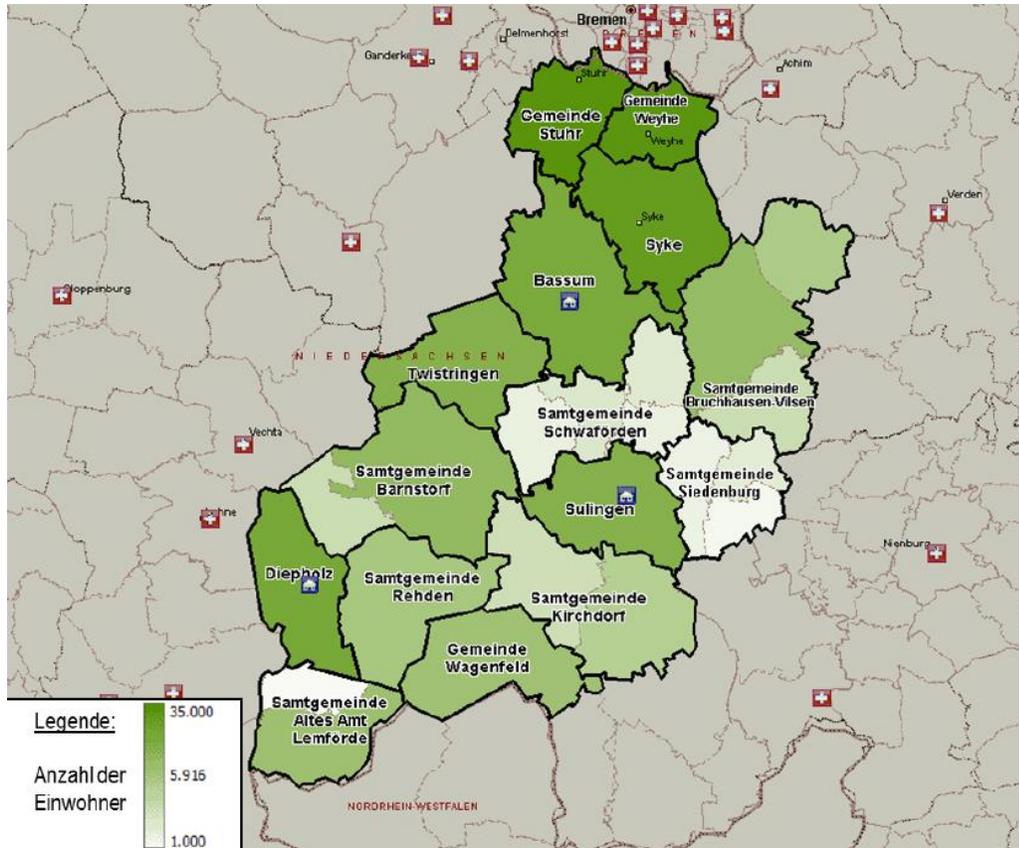
06

### RÜCKFRAGEN & ANTWORTEN

Infoveranstaltung 15.06.2020

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

## ÜBERSICHT DER EINGEREICHTEN GRUNDSTÜCKSOPTIONEN

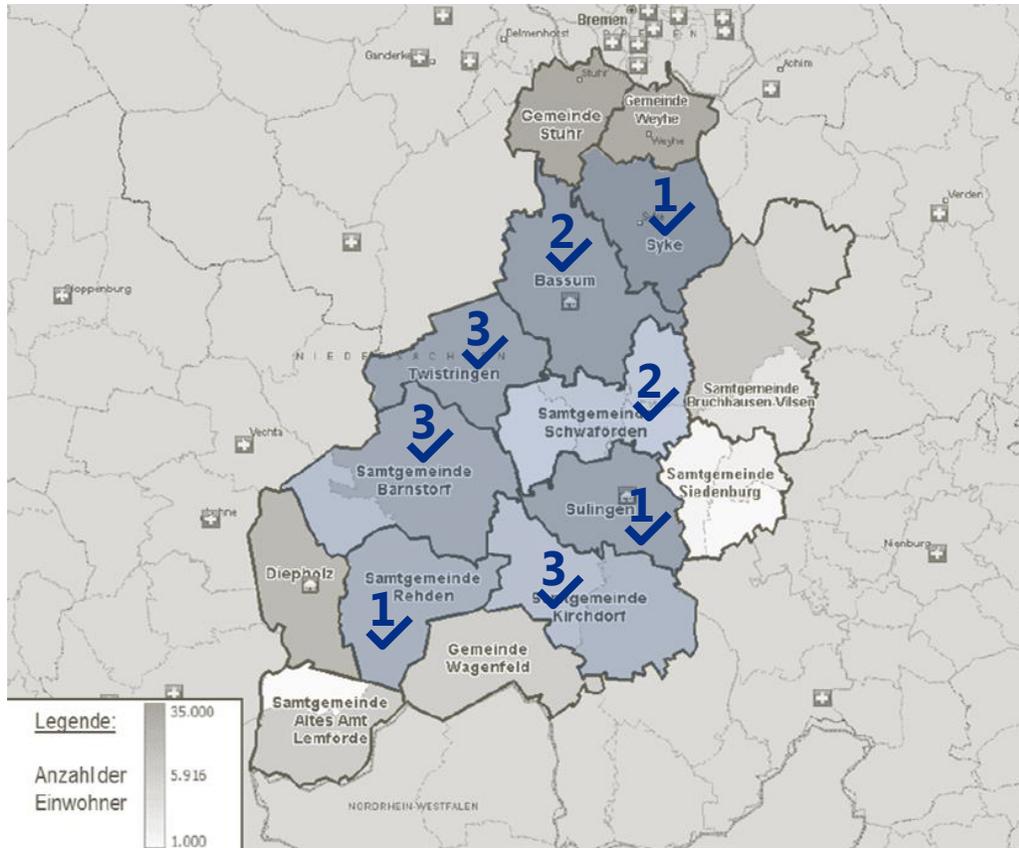


## ZENTRAALKLINIK IM LANDKREIS DIEPHOLZ

- 15 Gemeinden im Landkreis wurden zur Abgabe einer Grundstücksofferte aufgefordert
- Versand der Offertenanfragen, bestehend aus
  - Pflichtenheft und
  - Bewertungsmatrix
- Frist zur Abgabe der Offerten
  - 06.03.2020 für „Standardthemen“
  - 23.03.2020 für „Sonderthemen“  
(hier: Nachweise/LOI zum Grundstückseigentum bzw. -erwerb und Kampfmittelauswertung)

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

## ÜBERSICHT DER EINGEREICHTEN GRUNDSTÜCKSOPTIONEN

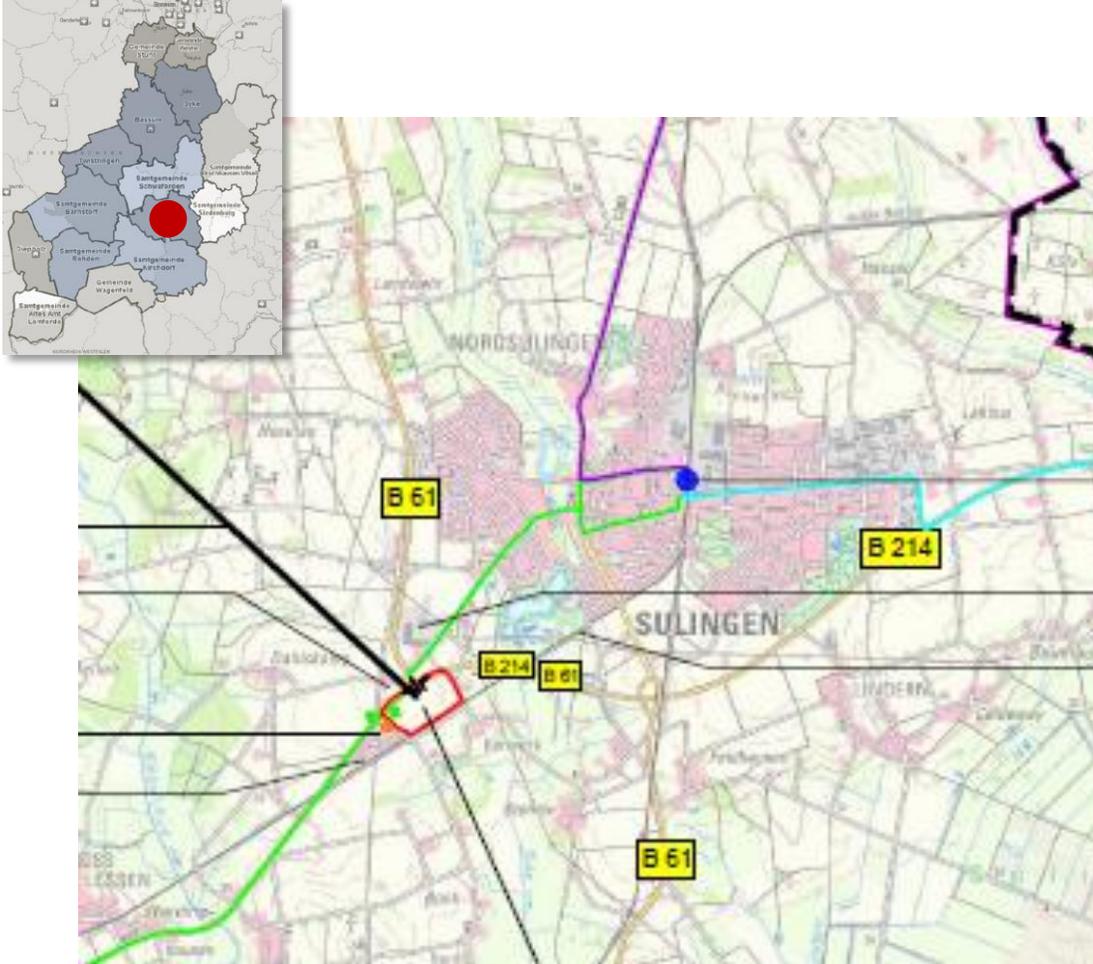


## SEHR REGE VERFAHRENSBETEILIGUNG

- 8 Gemeinden bekundeten Interesse
- mit 16 eingereichten Grundstücksofferten
  - SG Barnstorf: **3** Offerten
  - Bassum: **2** Offerten
  - SG Kirchdorf: **3** Offerten
  - SG Rehden: **1** Offerte
  - SG Schwaförden: **2** Offerten
  - Sulingen: **1** Offerte
  - Syke: **1** Offerte
  - Twistringen: **3** Offerten
  - *Wagenfeld: Absage*

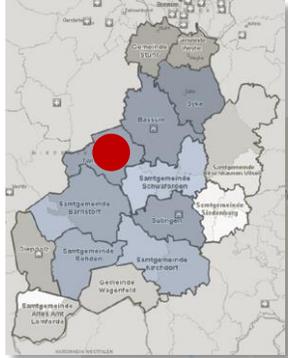
# SULINGEN-1 | SULINGEN

OPTION 12 DER EINGEREICHTEN GRUNDSTÜCKSOFFERTEN



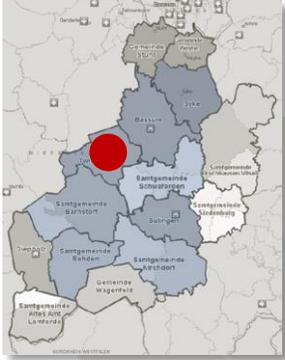
# TWISTRINGEN-1 | MÖRSEN

OPTION 14 DER EINGEREICHTEN GRUNDSTÜCKSOFFERTEN



# TWISTRINGEN-3 | BORWEDE

OPTION 16 DER EINGEREICHTEN GRUNDSTÜCKSOFFERTEN



# AGENDA

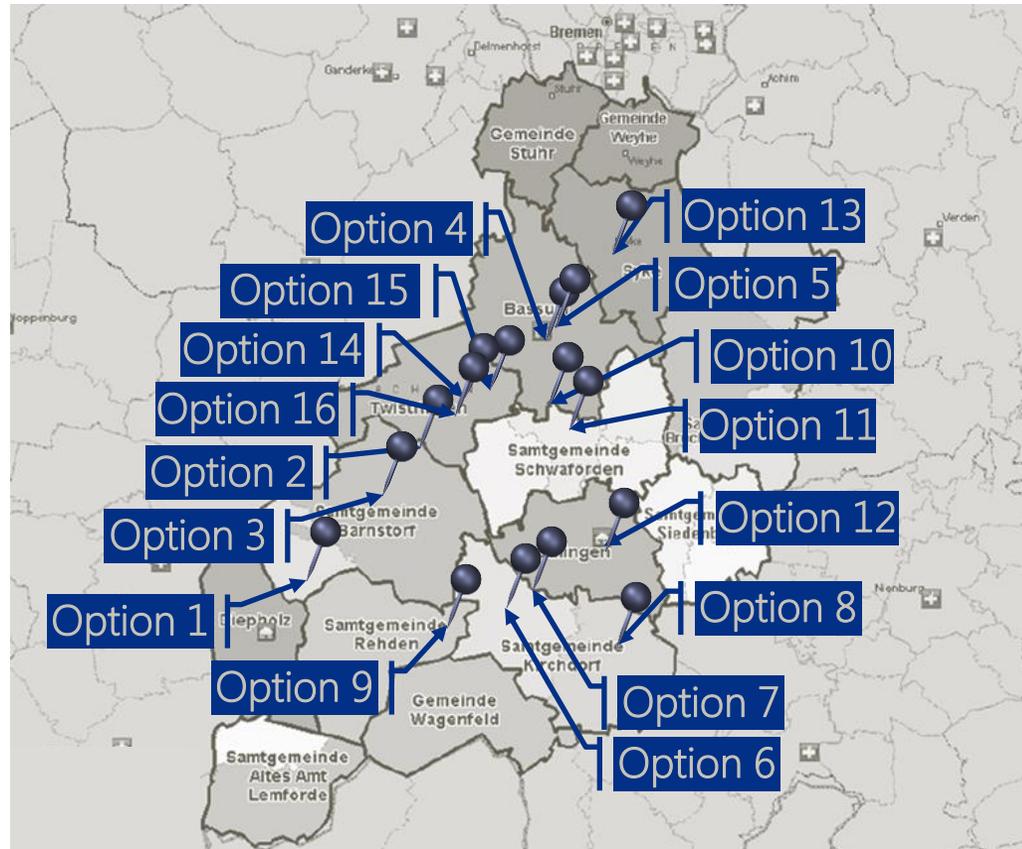
## DAS NEUE ZENTRAKLINIKUM DER KLINIKEN DES LANDKREISES DIEPHOLZ

Gewichtungsmatrix der Grundstücksbewertung

- 01** **PROJEKTPLANUNG**  
Zeitachse und Auswahlkriterien
- 02** **GRUNDSTÜCKSOFFERTEN**  
Übersicht der eingereichten Optionen
- 03** **BEWERTUNGSERGEBNIS**  
der eingereichten Grundstücksofferten
- 04** **EINZELBETRACHTUNG**  
Fokussierung auf Besonderheiten
- 05** **FAZIT ZUR BEWERTUNG**  
Weiteres Vorgehen
- 06** **RÜCKFRAGEN & ANTWORTEN**  
Inforeveranstaltung 15.06.2020

# BEWERTUNGSERGEBNIS

der eingereichten Grundstücksofferten – hier **Gesamtübersicht**



## SEHR ENGAGIERTE OFFERTENERSTELLUNG

- Termingerechter Eingang sowohl der Offerten als auch der angefragten Nachlieferungen
  - Einhaltung der vorgegebenen Strukturen – maßgeblich für den Bewertungsprozess, insb. bei der unerwarteten Fülle der Beteiligung
  - Sehr **aktive und umfangreiche Ausarbeitung** der Offerten durch alle teilnehmenden Gemeinden
  - Jeweils **intensive Auseinandersetzung** mit den abgefragten Themenpunkten, auch unter Einbindung von überregionalen Behörden
- **VIELEN DANK AN ALLE BETEILIGTEN!**

# BEWERTUNGSERGEBNIS

HERANGEHENSWEISE DER FACHLICHEN BEWERTUNG

## ABLAUF DER BEWERTUNG

- **Vollständigkeitsprüfung** und Feststellung von **Nachlieferungsbedarfen** durch ANDREE CONSULT
- Detaillierte **Analyse und Bewertung** der eingegangenen Offertenunterlagen
- **Einbindung von Fachexpertisen** des Landkreises zur Klärung regionaler Besonderheiten
- **Berücksichtigung der rücklaufenden Informationen** durch die eingebundenen Fachexpertisen in unsere Bewertung der Grundstücksofferten
- Feststellung von weiteren **Nachlieferungsbedarfen**
- **Finalisierung** der Offertenbewertung

## REGIONALE FACHEXPERTISEN

- Eingebundene Fachdienste des Landkreises zur **informativen Klärung regionaler Besonderheiten**
  - Planungsaufsicht/ Immissionsschutz
  - Bundes-Immissionsschutz
  - Umwelt und Straße
  - Abfall und Bodenschutz
  - Straße und Planfeststellung
  - Denkmalschutz und Baudenkmale
  - Kreisentwicklung, Team Regionalentwicklung
  - Untere Wasserbehörde
  - Bauaufsicht, Baulasten
  - Naturschutz

# BEWERTUNGSERGEBNIS

## HERANGEHENSWEISE DER FACHLICHEN BEWERTUNG

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				STANDORT	STANDORT
Eignungskriterium	100%			24,9%	20,6%
<b>1. Grundstücksgröße und Zuschnitt</b>	<b>10%</b>	100%		<b>9%</b>	<b>9%</b>
1.1. Mindestgrundstücksgröße 6ha, ideale Größe 9ha - in Verbindung mit Flächenzuschnitt zur Realisierung eines kompakten/wirtschaftlichen Baukörpers		60%		60%	57%
1.1.1. sehr gut		100%		100%	95%
1.1.2. gut		80%			
1.1.3. befriedigend		60%			
1.1.4. ausreichend		40%			
1.1.5. mangelhaft		20%			
1.1.6. unbefriedigend		0%			
<b>1.2. Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung - unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten der Baukubatur (Wirtschaftlichkeit im Sinne der Betriebskosten Außenanlagen)</b>		40%		<b>32%</b>	<b>34%</b>
1.2.1. sehr gut		100%			
1.2.2. gut		80%		80%	85%
1.2.3. befriedigend		60%			
1.2.4. ausreichend		40%			
1.2.5. mangelhaft		20%			
1.2.6. unbefriedigend		0%			

## SYSTEMATIK ZUR OFFERTENBEWERTUNG

- (1) Bewertung in 20%-Schritten als „Schulnotenprinzip“
  - 100% für sehr gut bis 0% für unbefriedigend
- (2) Im Bedarfsfall zzgl. 5%ige Zu-/Abschlagskomponente
  - Anwendung erfolgt, wenn im direkten Vergleich zwischen den Offerten ein Unterschied besteht, aber eine Abstufung über eine gesamte Schulnote nicht gerechtfertigt ist

# BEWERTUNGSERGEBNIS

der eingereichten Grundstücksofferten – hier **Rang 3-1 (1/3)**

		Rang		3	2	1
				Option 12	Option 14	Option 16
im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Sulingen-1	Twistingen-1_Mörsen	Twistingen-3_Borwede
<b>Eignungskriterium</b>		<b>100%</b>		<b>69,5%</b>	<b>70,8%</b>	<b>73,1%</b>
<b>1.</b>	<b>Grundstücksgröße und Zuschnitt</b>	<b>10%</b>	100%	<b>9%</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>
1.1.	Mindestgrundstücksgröße 6ha, ideale Größe 9ha - in Verbindung mit Flächenzuschnitt zur Realisierung eines kompakten/wirtschaftlichen Baukörpers		60%	48%	45%	51%
1.2.	Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung - unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten der Baukubatur (Wirtschaftlichkeit im Sinne der Betriebskosten Außenanlagen)		40%	40%	18%	40%
<b>2.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Eckdaten</b>	<b>15%</b>	100%	<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>
2.1.	Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks - u.a. durch Vorhandensein und Inhalt von Bauleitplänen bzw. mindestens Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile		40%	38%	40%	40%
2.2.	Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit - u.a. durch Satzungen, Baulasten oder Ähnlichem; auch: Realisierbarkeit Heliport, Leitungsrechte, Hochspannung, Denkmalschutz, Windräder, Windparks, etc.		30%	24%	24%	24%
2.3.	Verfügbarkeit des Grundstücks (Sicherung per Eigentumsnachweis oder LOI): keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks - bezogen auf 9ha		30%	30%	30%	30%

# BEWERTUNGSERGEBNIS

der eingereichten Grundstücksofferten – hier **Rang 3-1 (2/3)**

		Rang		3	2	1
				Option 12	Option 14	Option 16
im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Sulingen-1	Twistringen-1_Mörsen	Twistringen-3_Borwede
<b>Eignungskriterium</b>		<b>100%</b>		<b>69,5%</b>	<b>70,8%</b>	<b>73,1%</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschaffenheit</b>	<b>15%</b>	100%	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>
3.1.	Topografie und Bodenbeschaffenheit - u.a. Informationen/Kenntnisse zu Geländeverlauf und Baugrund		60%	21%	33%	33%
3.2.	Kostenbeeinflussende Faktoren - u.a. Schadstoff-/Kampfmittelfreiheit, archäologische Funde, Bestandsbauten,		40%	30%	30%	34%
<b>4.</b>	<b>Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung</b>	<b>15%</b>	100%	<b>8%</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>
4.1.	Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren des regionalen Umfeldes (Radius 5km) - u.a. Vermeidung von benachbarten Lärm-/Geruchs-/Schadstoffemissionen		80%	44%	60%	60%
4.2.	Ist die Wirkung der Klinik als Lärmemittent ggü. angrenzender Bebauung und Nutzung im Grundstücksumfeld planerisch beherrschbar		10%	8%	8%	9%
4.3.	Räumliche Nähe zum Zentrum für seelische Gesundheit, Klinik Bassum		10%	4%	8%	6%

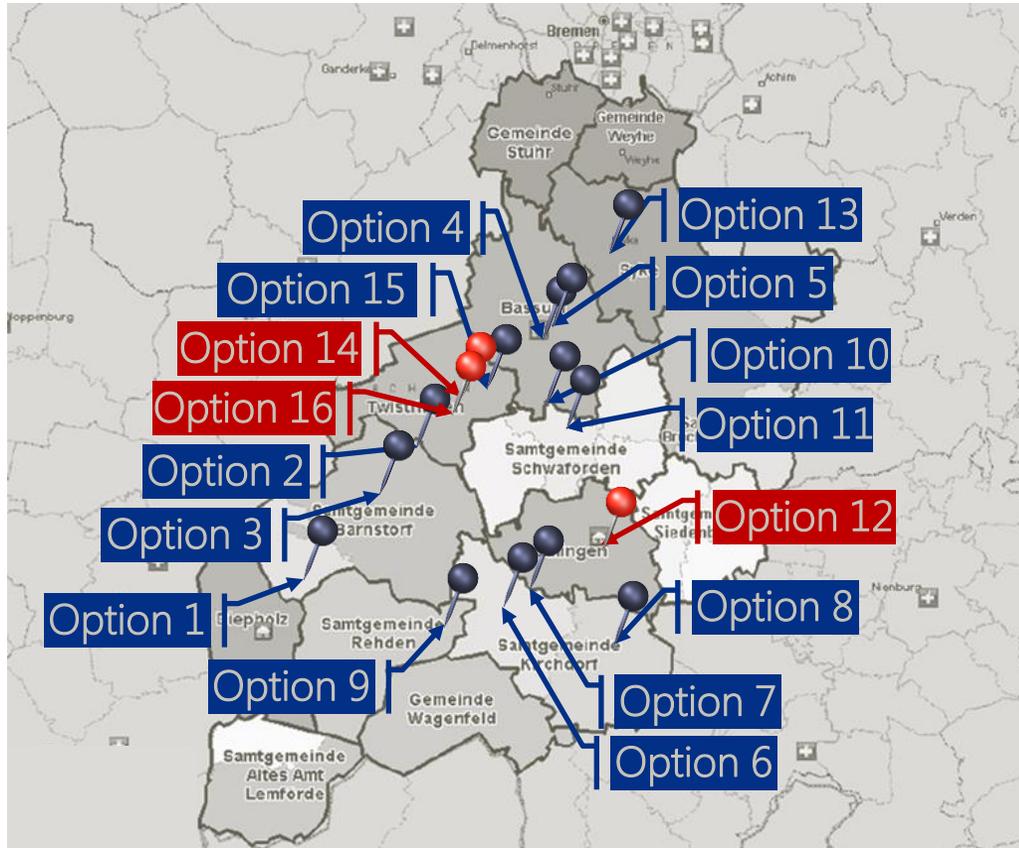
# BEWERTUNGSERGEBNIS

der eingereichten Grundstücksofferten – hier **Rang 3-1 (3/3)**

		Rang		3	2	1
				Option 12	Option 14	Option 16
im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Sulingen-1	Twistringen-1_Mörsen	Twistringen-3_Borwede
<b>Eignungskriterium</b>		<b>100%</b>		<b>69,5%</b>	<b>70,8%</b>	<b>73,1%</b>
<b>5.</b>	<b>Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung im Landkreis</b>	<b>25%</b>	100%	<b>15%</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>
5.1.	Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung		30%	0%	24%	24%
5.2.	Abdeckung größtmöglicher Fläche im Landkreis Diepholz innerhalb der 30-Minuten- Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung		30%	18%	18%	18%
5.3.	Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung		40%	40%	40%	40%
<b>6.</b>	<b>öffentliche Erschließung: Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz sowie an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz im Landkreis</b>	<b>10%</b>	100%	<b>6%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>
6.1.	Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz im Landkreis Diepholz - u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Konstellationen		60%	33%	51%	48%
6.2.	Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz - u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Leitungsführungen		40%	30%	30%	26%
<b>7.</b>	<b>Beschaffungskosten</b>	<b>10%</b>	100%	<b>10%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>
7.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit		80%	80%	3%	3%
7.2.	Baunebenkosten/ Erschließungskosten Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit		20%	20%	6%	5%

# BEWERTUNGSERGEBNIS

der eingereichten Grundstücksofferten – hier **Gesamtübersicht**



## ÜBERSICHTSKARTE DER OFFERTEN

- Lage der Offertenoptionen im Landkreis
- Für Randlagen im Landkreis ergibt sich ein niedriges Gesamtergebnis durch geringere Erreichbarkeit des Grundstücks (Kriterien 4-6)
- Bestplatzierungen ergeben sich für Optionen in zentraler Lage und zugleich in Verbindung mit hoher Einwohnerzahl
  - Beplanbarkeit (Kriterien 1-3) ausschlaggebend
  - Optionen 12+14+16 belegen **Rang 3-1**

# AGENDA

## DAS NEUE ZENTRAKLINIKUM DER KLINIKEN DES LANDKREISES DIEPHOLZ

Gewichtungsmatrix der Grundstücksbewertung

- 01** **PROJEKTPLANUNG**  
Zeitachse und Auswahlkriterien
- 02** **GRUNDSTÜCKSOFFERTEN**  
Übersicht der eingereichten Optionen
- 03** **BEWERTUNGSERGEBNIS**  
der eingereichten Grundstücksofferten
- 04** **EINZELBETRACHTUNG**  
Fokussierung auf Besonderheiten
- 05** **FAZIT ZUR BEWERTUNG**  
Weiteres Vorgehen
- 06** **RÜCKFRAGEN & ANTWORTEN**  
Inforeveranstaltung 15.06.2020

# INZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 1 [10%] GRUNDSTÜCKSGRÖÖE UND ZUSCHNITT

### 1.1 [60%] MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖÖE 6HA, IDEALE GRÖÖE 9HA – IN VERBINDUNG MIT FLÄCHENZUSCHNITT ZUR REALISIERUNG EINES KOMPAKTEN/WIRTSCHAFTLICHEN BAUKÖRPERS

#### [48%] Sulingen

- 13,9ha in rechteckigem Zuschnitt mit leicht gewölbten Grenzlinien – kompakter Baukörper realisierbar, Fläche jedoch weit über der idealen Grundstücksgröße von 9ha [gut 80%]

#### [45%] Twistringens-Mörsen

- 9,7ha in näherungsweise quadratischem Grundstückszuschnitt – durch Flächeneinschnitt/Bebauung an Grundstücksecke und einer gebogen zulaufenden Spitze ist Bebaubarkeit leicht eingeschränkt [gut 75%]

#### [51%] Twistringens-Borwede

- 11,5ha in nahezu rechteckigem Grundstückszuschnitt (leichtes Parallelogramm) mit geraden Grenzlinien – kompakter Baukörper gut realisierbar [gut 85%]

➤ **FAZIT:** Nahezu ideale Grundstücksgeometrie in Twistringens-Borwede

# INZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 1 [10%] GRUNDSTÜCKSGRÖßE UND ZUSCHNITT

### 1.2 [40%] ANGEMESSENHEIT/VERHÄLTNIS GRUNDSTÜCKSGRÖßE – ZUR POTENZIELLEN ÜBERBAUUNG, UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN DER BAUKUBATUR

#### [40%] Sulingen

- Grundstücksgröße ist individuell anpassbar, damit sind flexible Erweiterungsmöglichkeiten gegeben [sehr gut 100%]

#### [18%] Twistringens-Mörsen

- Teilbarkeit ist möglich, jedoch ist durch Lage innerhalb umgebender Bebauungen bei nur geringfügig über idealer Grundstücksgröße keine Erweiterungsoption erkennbar [ausreichend 45%]

#### [40%] Twistringens-Borwede

- Teilbarkeit ist möglich, Erweiterungsoptionen auf Baufeld sind nach Bedarf vorhanden und damit flexible Erweiterungsmöglichkeiten gegeben [sehr gut 100%]

➤ **FAZIT:** Ideale Flexibilität in Bezug auf die Grundstücksgröße in Sulingen und Twistringens-Borwede

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [15%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

### 2.1 [40%] GRUNDSÄTZLICHE BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS – VORHANDENSEIN/INHALT VON BAULEITPLÄNEN / MIND. LAGE INNERHALB DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE

#### [38%] Sulingen

- Bauleitplanverfahren  
Sondergebiet ist bereits eingeleitet,  
Beschlussfassung Februar 2020, kein Zeitrahmen  
benannt [sehr gut 95%]

#### [40%] Twistringens-Mörsen

- Bauleitplanverfahren  
Sondergebiet ist bereits eingeleitet,  
Beschlussfassung Februar 2020, Zeitrahmen  
benannt [sehr gut 100%]

#### [40%] Twistringens-Borwede

- Bauleitplanverfahren  
Sondergebiet ist bereits eingeleitet,  
Beschlussfassung Februar 2020, Zeitrahmen  
benannt [sehr gut 100%]

➤ **FAZIT:** Konkreter Zeitrahmen für Bauleitplanverfahren mit Verfahrensschritten in Twistringens

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [15%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

### 2.2 [30%] EINSCHRÄNKENDE FAKTOREN DER BEBAUBARKEIT – SATZUNGEN, BAULASTEN ODER ÄHNLICHEM; REALISIERBARKEIT HELIPORT; LEITUNGSRECHTE, HOCHSPANNUNG, WINDRÄDER ETC.

#### [24%] Sulingen

- Keine Einschränkenden Faktoren erkennbar – mögliches Risikopotenzial jedoch nicht abschließend bewertbar [gut 80%]

#### [24%] Twistringens-Mörsen

- Keine Einschränkenden Faktoren erkennbar – mögliches Risikopotenzial jedoch nicht abschließend bewertbar [gut 80%]

#### [24%] Twistringens-Borwede

- Keine Einschränkenden Faktoren erkennbar – mögliches Risikopotenzial jedoch nicht abschließend bewertbar [gut 80%]

➤ **FAZIT:** Alle drei Grundstücksoptionen sind aufgrund dieser Standortparameter gleichrangig zu bewerten

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [15%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

### 2.3 [30%] VERFÜGBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS – SICHERUNG PER EIGENTUMSNACHWEIS/LOI: KEINE AUSSCHLUSSKRITERIEN FÜR DEN ERWERB DES GRUNDSTÜCKS - BEZOGEN AUF 9HA

#### [30%] Sulingen

- 100% im Eigentum der Stadt, Verfügbarkeit des Grundstücks gesichert  
[sehr gut 100%]

#### [30%] Twistringens-Mörsen

- 100% über vertragliche Kaufangebote gesichert  
[sehr gut 100%]

#### [30%] Twistringens-Borwede

- 100% über LOI für ideale Grundstücksgröße von 9ha gesichert, über Erweiterungsflächen kann verhandelt werden  
[sehr gut 100%]

➤ **FAZIT:** Verfügbarkeit der Grundstücke ist bei allen drei Grundstücksoptionen zu 100% gegeben

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 3 [15%] GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT

### 3.1 [60%] TOPOGRAFIE UND BODENBESCHAFFENHEIT –

U.A. INFORMATIONEN/KENNTNISSE ZU GELÄNDEVERLAUF UND BAUGRUND

#### [21%] Sulingen

- ca. 1-2 m Gefälle
- teilweise Bodenaustausch erforderlich
- Grundwasserhorizont ca. 2,5-4 m u. GOK, Stau- und Schichtenwasser vorhanden [ausreichend 35%]

#### [33%] Twistringens-Mörsen

- ca. 2,5 m Gefälle
- teilweise Bodenaustausch erforderlich
- kein Grundwasserhorizont festgestellt, jedoch Stau- und Schichtenwasser vorhanden [befriedigend 55%]

#### [33%] Twistringens-Borwede

- ca. 2 m Gefälle
- teilweise Bodenaustausch erforderlich
- kein Grundwasserhorizont festgestellt, jedoch Stau- und Schichtenwasser vorhanden [befriedigend 55%]

➤ **FAZIT:** In Twistringens wurde kein Grundwasserhorizont bis zu einer Tiefe von 9 m festgestellt

# INZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 3 [15%] GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT

### 3.2 [40%] KOSTENBEEINFLUSSENDE FAKTOREN –

U.A. SCHADSTOFF-/KAMPFMITTELFREIHEIT, ARCHÄOLOGISCHE FUNDE, BESTANDSBAUTEN

#### [30%] Sulingen

- Prospektion Bodendenkmale ist durchzuführen/ abzuschließen
- Kampfmittelbelastung nicht zu erwarten
- Lärm: angrenzendes Gewerbegebiet, Gutachten erforderlich [gut 75%]

#### [30%] Twistringens-Mörsen

- Prospektion Bodendenkmale ist durchzuführen/ abzuschließen
- Kampfmittelbelastung nicht zu erwarten
- Lärm: angr. Wohngebiet, umliegendes Misch-/ Dorfgebiet, Gutachten erforderlich [gut 75%]

#### [34%] Twistringens-Borwede

- Prospektion Bodendenkmale ist durchzuführen/ abzuschließen
- Kampfmittelbelastung nicht zu erwarten
- Lärm: keine schalltechnische Vorbelastung vorhanden [gut 85%]

➤ **FAZIT:** Der Standort Twistringens-Borwede ist keiner schalltechnischen Vorbelastung durch Gewerbe ausgesetzt

# INZELBETRACHTUNG

ZU KRITERIUM 4 [15%] REGIONALITÄT, WOHNORTNÄHE, ANBINDUNG

## 4.1 [80%] REGIONALITÄT, EINFLUSS-/STÖRFAKTOREN DES REGIONALEN UMFELDES – (RADIUS 5KM), U.A. VERMEIDUNG VON BENACHBARTEN LÄRM-/GERUCHS-/SCHADSTOFFEMISSIONEN

### [44%] Sulingen

- Bahntrasse 200m (2x/Woche), direkt an B61 + B214 gelegen
- Höhere schalltechnische Belastung für Klinik durch Gewerbe
- Keine Geruchsimmissionen
- Geringere Mitarbeiterattraktivität (BRW) [befriedigend 55%]

### [60%] Twistringens-Mörsen

- Direkt an B51 gelegen
- Etwas geringere schalltechn. Belastung für Klinik durch Gewerbe
- Gutachterl. Untersuchung zu Geruchsimmissionen erforderlich
- Höhere Mitarbeiterattraktivität (BRW) [gut 75%]

### [60%] Twistringens-Borwede

- Bahntrasse 270m, direkt an B51 gelegen
- Keine schalltechn. Belastung für Klinik durch Gewerbe
- Gutachterl. Untersuchung zu Geruchsimmissionen erf.
- Höhere Mitarbeiterattraktivität (BRW) [gut 75%]

➤ **FAZIT:** Die höhere Attraktivität für Mitarbeiter der Standorte in Twistringens ist an den Bodenrichtwerten erkennbar

# INZELBETRACHTUNG

ZU KRITERIUM 4 [15%] REGIONALITÄT, WOHNORTNÄHE, ANBINDUNG

## 4.2 [10%] WIRKUNG DER KLINIK ALS LÄRMEMITTENT (PLANERISCH BEHERRSCHBAR) – GGÜ. ANGRENZENDER BEBAUUNG UND NUTZUNG IM GRUNDSTÜCKSUMFELD

### [8%] Sulingen

- Direkt angrenzend  
Wohngebiet, Mischgebiet  
und Gewerbe
- Wohngebiet eher kritisch  
[gut 80%]

### [8%] Twistringens-Mörsen

- Direkt angrenzend  
Wohngebiet und  
Gewerbe
- Wohngebiet eher kritisch  
[gut 80%]

### [9%] Twistringens-Borwede

- Direkt angrenzend eine  
Wohnbebauung, sonst  
nur Landwirtschaft
- Eher unkritisch, da  
Einigung mit nur einem  
Hauseigentümer besser  
realisierbar [gut 85%]

➤ **FAZIT:** Nur eine schutzwürdige Bebauung in Twistringens-Borwede

# INZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 4 [15%] REGIONALITÄT, WOHNORTNÄHE, ANBINDUNG

### 4.3 [10%] RÄUMLICHE NÄHE ZUM ZENTRUM FÜR SEELISCHE GESUNDHEIT – ENTFERNUNGSKILOMETER/ERREICHBARKEIT ZUR KLINIK BASSUM

#### [4%] Sulingen

- 22,0 km [ausreichend 40%]

#### [8%] Twistringen-Mörsen

- 9,5 km [gut 80%]

#### [6%] Twistringen-Borwede

- 11,1 km [befriedigend 60%]

				Option 12		Option 14		Option 16	
				Sulingen-1	Bemerkung	Twistringen-1_Mörsen	Bemerkung	Twistringen-3_Borwede	Bemerkung
<b>4.3.</b>	<b>Räumliche Nähe zum Zentrum für seelische Gesundheit, Klinik Bassum</b>	<b>10%</b>		<b>4%</b>		<b>8%</b>		<b>6%</b>	
4.3.1.	sehr gut (bis 5 km Erreichbarkeit untereinander)		100%		22 km		9,5 km		11,1 km
4.3.2.	gut (bis 10km Erreichbarkeit untereinander)		80%			80%			
4.3.3.	befriedigend (bis 20km Erreichbarkeit untereinander)		60%					60%	
4.3.4.	ausreichend (bis 30 km Erreichbarkeit untereinander)		40%	40%					
4.3.5.	mangelhaft (bis 40km Erreichbarkeit untereinander)		20%						
4.3.6.	unbefriedigend (mehr als 40km Erreichbarkeit untereinander)		0%						

➤ **FAZIT:** Kürzeste Entfernung zum ZsG in Bassum vom Standort Twistringen-Mörsen

# INZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 5 [25%] EINZUGSGEBIET, PATIENTENWANDERUNG, ABDECKUNG IM LANDKREIS

### 5.1 [30%] WOHNORTNÄHE: ANALYSE DES EINWOHNERANTEILS – INNERHALB DER 30-MINUTEN-FAHRTZEITZONE (30-MIN-FZZ) ANHAND SOFTWAREGESTÜTZTER ERMITTLUNG

#### [0%] Sulingen

- 44% < 55%-Anteil [0%]  
Einwohner in 30-Min-FFZ

#### [24%] Twistringens-Mörsen

- 71%  $\hat{=}$  70%-Anteil [80%]  
Einwohner in 30-Min-FFZ

#### [24%] Twistringens-Borwede

- 72%  $\hat{=}$  70%-Anteil [80%]  
Einwohner in 30-Min-FFZ

				Option 12		Option 14		Option 16	
				Sulingen-1	Bemerkung	Twistringens-1_Mörsen	Bemerkung	Twistringens-3_Borwede	Bemerkung
5.1.	Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung	30%		0%		24%		24%	
5.1.1.	75% iger und größerer Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ		100%		0,44		0,71		0,72
5.1.2.	70% iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ		80%			80%			
5.1.3.	65% iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ		60%						
5.1.4.	60% iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ		40%						
5.1.5.	55% iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ		20%						
5.1.6.	Geringerer Anteil als 55% Einwohner in 30-Min-FZZ		0%	0%					

➤ **FAZIT:** Größter Einwohneranteil für die Standorte in Twistringens

# INZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 5 [25%] EINZUGSGEBIET, PATIENTENWANDERUNG, ABDECKUNG IM LANDKREIS

### 5.2 [30%] ABDECKUNG GRÖßTMÖGLICHER FLÄCHE IM LANDKREIS DIEPHOLZ – INNERHALB DER 30-MINUTEN- FAHRTZEITZONE (30-MIN-FZZ) ANHAND SOFTWAREGESTÜTZTER ERMITTLUNG

#### [18%] Sulingen

- 70% der Fläche wird im LK abgedeckt [befriedigend 60%]

#### [18%] Twistringen-Mörsen

- 72% der Fläche wird im LK abgedeckt [befriedigend 60%]

#### [18%] Twistringen-Borwede

- 73% der Fläche wird im LK abgedeckt [befriedigend 60%]

				Option 12		Option 14		Option 16	
				Sulingen-1	Bemerkung	Twistringen-1_Mörsen	Bemerkung	Twistringen-3_Borwede	Bemerkung
5.2.	Abdeckung größtmöglicher Fläche im Landkreis Diepholz innerhalb der 30-Minuten- Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung	30%		18%		18%		18%	
5.2.1.	sehr gut (mehr als 80% der Fläche wird abgedeckt)		100%		0,70		0,72		0,73
5.2.2.	gut (mehr als 75% der Fläche wird abgedeckt)		80%						
5.2.3.	befriedigend (mehr als 70% der Fläche wird abgedeckt)		60%	60%					
5.2.4.	ausreichend (mehr als 65% der Fläche wird abgedeckt)		40%						
5.2.5.	mangelhaft (mindestens 60% der Fläche wird abgedeckt)		20%						
5.2.6.	unbefriedigend (weniger als 60% der Fläche wird abgedeckt)		0%						

➤ **FAZIT:** Alle drei Grundstücksoptionen sind im Ergebnis nahezu gleich zu bewerten

# INZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 5 [25%] EINZUGSGEBIET, PATIENTENWANDERUNG, ABDECKUNG IM LANDKREIS

### 5.3 [40%] WOHNORTNÄHE: ANALYSE DES PATIENTENANTEILS – INNERHALB DER 30-MINUTEN-FAHRTZEITZONE (30-MIN-FZZ) ANHAND SOFTWAREGESTÜTZTER ERMITTLUNG

#### [40%] Sulingen

- 65%  $\hat{=}$  65%-Anteil [100%]  
Patienten in 30-Min-FFZ

#### [40%] Twistringen-Mörsen

- 72% > 65%-Anteil [100%]  
Patienten in 30-Min-FFZ

#### [40%] Twistringen-Borwede

- 72% > 65%-Anteil [100%]  
Patienten in 30-Min-FFZ

				Option 12		Option 14		Option 16	
				Sulingen-1	Bemerkung	Twistringen-1_Mörsen	Bemerkung	Twistringen-3_Borwede	Bemerkung
5.3.	Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung	40%		40%		40%		40%	
5.3.1.	65% iger und größerer Anteil Patienten in 30-Min-FZZ		100%	100%	0,65	100%	0,72	100%	0,72
5.3.2.	60-64% iger Anteil Patienten in 30-Min-FZZ		80%						
5.3.3.	56-59% iger Anteil Patienten in 30-Min-FZZ		60%						
5.3.4.	51-55% iger Anteil Patienten in 30-Min-FZZ		40%						
5.3.5.	45-50% iger Anteil Patienten in 30-Min-FZZ		20%						
5.3.6.	44% iger und geringerer Anteil Patienten in 30-Min-FZZ		0%						

➤ **FAZIT:** Alle drei Grundstücksoptionen sind im Ergebnis nahezu gleich zu bewerten

# INZELBETRACHTUNG

ZU KRITERIUM 6 [10%] ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG: MEDIEN, ÖPNV, STRAßEN

## 6.1 [60%] ANBINDUNG AN ÖPNV- UND STRAßEN-/WEGENETZ IM LANDKREIS DIEPHOLZ – U. A. ART UND LAGE VORHANDENER BZW. REALISIERBARER KONSTELLATIONEN

### [33%] Sulingen

- Direkte Busanbindung
- Keine direkte Anbindung an Regionalverkehr/-bahnhof, zeitintensive Anbindung an Bhf. Bassum
- Direkt an B61 + B214 gelegen [befriedigend 55%]

### [51%] Twistringens-Mörsen

- Direkte Busanbindung
- Regionalbahnhof ca. 1 km entfernt (Fahrraddistanz), gute Anbindung
- Direkt an B51 gelegen [gut 85%]

### [48%] Twistringens-Borwede

- Direkte Busanbindung kann eingerichtet werden
- Regionalbahnhof 2,7 km entfernt
- Direkt an B51 gelegen [gut 80%]

➤ **FAZIT:** Geringe Entfernung (in Fahrraddistanz) zum Bahnhof in Twistringens-Mörsen gibt den Ausschlag

# INZELBETRACHTUNG

ZU KRITERIUM 6 [10%] ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG: MEDIEN, ÖPNV, STRAßEN

## 6.2 [40%] ANBINDUNG AN DAS VER-/ENTSORGUNGSNETZ –

U.A. ART UND LAGE VORHANDENER BZW. REALISIERBARER LEITUNGSFÜHRUNGEN

### [30%] Sulingen

- Voll erschlossen
- Diverse nichtöffentliche Erschließungen auf dem Baufeld für geplantes Gewerbe, Rückbau erforderlich [gut 75%]

### [30%] Twistringens-Mörsen

- Grundstück ist nicht erschlossen, jedoch mögl.
- Versorgungsleitungen liegen jedoch im angrenzenden/umgebenden Straßenraum an
- recht hoher Aufwand Kanalanschluss [gut 75%]

### [26%] Twistringens-Borwede

- Grundstück ist nicht erschlossen, jedoch mögl.
- Versorgungsleitungen liegen jedoch in „greifbarer“ Nähe an
- Recht hoher Aufwand für Gas- und Entwässerungsandienung [befriedigend 60%]

➤ **FAZIT:** Erschließungsrückbau in Sulingen wird mit Erschließungsaufwand in Twistringens-Mörsen gleichgesetzt

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 7 [10%] BESCHAFFUNGSKOSTEN

### 7.1 [80%] EINHEITSPREIS PRO QUADRATMETER

#### WIRTSCHAFTLICHKEIT

#### [80%] Sulingen

- 1,00 €/ m<sup>2</sup> (günstigster Preis) [Interpolation]

#### [3%] Twistringens-Mörsen

- 25,00 €/ m<sup>2</sup> [Interpolation]

#### [3%] Twistringens-Borwede

- 25,00 €/ m<sup>2</sup> [Interpolation]

➤ **FAZIT:** Niedrigste Beschaffungskosten für Grundstück in Sulingen

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 7 [10%] BESCHAFFUNGSKOSTEN

### 7.2 [20%] BAUNESENKOSTEN/ ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

#### EINHEITSPREIS PRO QUADRATMETER - WIRTSCHAFTLICHKEIT

##### [20%] Sulingen

- Keine Erschließungskosten, jedoch Kosten für Rückbau vorh. Infrastruktur auf dem Baufeld
- Annahme: 8,00 €/ m<sup>2</sup>  
(nach BKI für Kostengruppe 200)  
[Interpolation]

##### [6%] Twistringens-Mörsen

- Erschließungsaufwand mittel-hoch, insbes. Kanalanschluss
- Annahme: 26,00 €/ m<sup>2</sup>  
(nach BKI für Kostengruppe 200)  
[Interpolation]

##### [5%] Twistringens-Borwede

- Erschließungsaufwand hoch, insbes. Anschlüsse Kanal und Gas
- Annahme: 32,00 €/ m<sup>2</sup>  
(nach BKI für Kostengruppe 200)  
[Interpolation]

➤ **FAZIT:** Niedrigste Aufwendungen für Baunebenkosten bei Grundstück in Sulingen

# AGENDA

## DAS NEUE ZENTRAKLINIKUM DER KLINIKEN DES LANDKREISES DIEPHOLZ

Gewichtungsmatrix der Grundstücksbewertung

- 01** **PROJEKTPLANUNG**  
Zeitachse und Auswahlkriterien
- 02** **GRUNDSTÜCKSOFFERTEN**  
Übersicht der eingereichten Optionen
- 03** **BEWERTUNGSERGEBNIS**  
der eingereichten Grundstücksofferten
- 04** **EINZELBETRACHTUNG**  
Fokussierung auf Besonderheiten
- 05** **FAZIT ZUR BEWERTUNG**  
Weiteres Vorgehen
- 06** **RÜCKFRAGEN & ANTWORTEN**  
Inforeveranstaltung 15.06.2020

# FAZIT ZUR GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG

GESAMTBEWERTUNGSERGEBNIS DER RÄNGE 1-3



**[69,5%]** Sulingen

- Günstigster Kaufpreis hebt Defizite in Erreichbarkeit (Hauptkriterien 4-6) auf



**[70,8%]** Twistringen-Mörsen

- Minderung ggü. Rang 1 durch eingeschränkte Erweiterbarkeit gegeben



**[73,1%]** Twistringen-Borwede

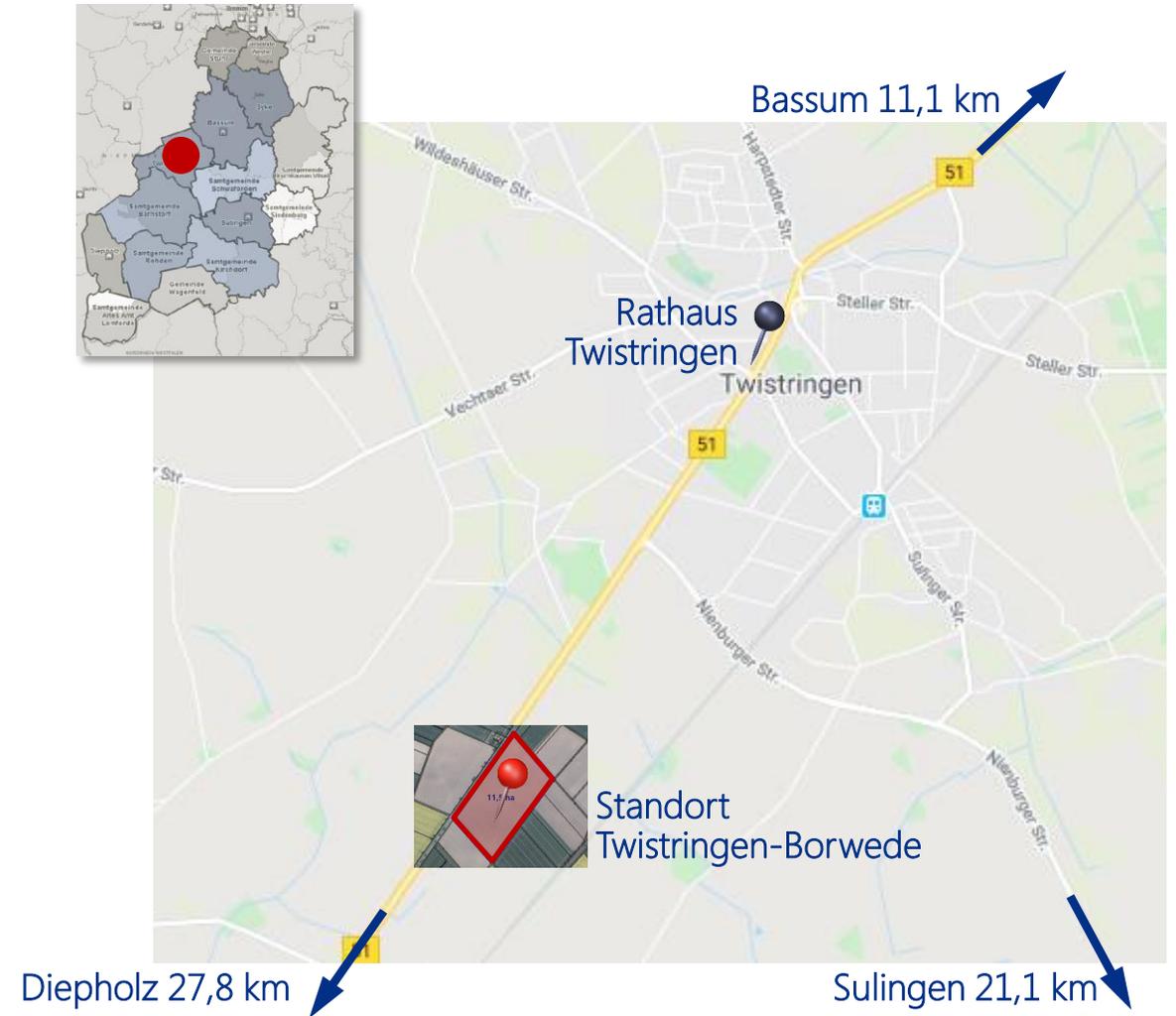
- Durchweg gute Bewertung  $\hat{=}$  bestes Ergebnis im Vergleich zu allen Offerten

# FAZIT ZUR GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG

WEITERES VORGEHEN

## VORSCHLAG ZUM KLINIKSTANDORT

- Nach Auswertung der Grundstücksofferten anhand der vorgestellten und abgestimmten **Auswahl-/Bewertungsmatrix** ergibt sich als Standort für das neue Zentralklinikum eine Bestplatzierung für die **Stadt Twistringen – Standort Borwede**
- **Beschlussfassung** zur Grundstücksauswahl
- **Konkretisierung der Planung** mit der Stadt Twistringen



# AGENDA

## DAS NEUE ZENTRAKLINIKUM DER KLINIKEN DES LANDKREISES DIEPHOLZ

Gewichtungsmatrix der Grundstücksbewertung

01

### PROJEKTPLANUNG

Zeitachse und Auswahlkriterien

02

### GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

Übersicht der eingereichten Optionen

03

### BEWERTUNGSERGEBNIS

der eingereichten Grundstücksofferten

04

### EINZELBETRACHTUNG

Fokussierung auf Besonderheiten

05

### FAZIT ZUR BEWERTUNG

Weiteres Vorgehen

06

### RÜCKFRAGEN & ANTWORTEN

Infoveranstaltung 15.06.2020

# RÜCKFRAGEN & ANTWORTEN

## ZU KRITERIUM 7 [10%] BESCHAFFUNGSKOSTEN

		Rang		3	2	1
				Option 12	Option 14	Option 16
im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Sulingen-1	Twistring-1_Mörsen	Twistring-3_Borwede
<b>7.</b>	<b>Beschaffungskosten</b>	10%	100%	10%	1%	1%
7.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit	80%		80%	3%	3%
7.1.1.	niedrigster Preis pro Quadratmeter		100%	100%	4%	4%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-Preis)		IntPol	100%	2500%	2500%
	(Eingabe der absoluten Werte)		Wert	1,0	25,0	25,0
<b>7.2.</b>	<b>Baunebenkosten/ Erschließungskosten</b>	20%		20%	6%	5%
7.2.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit					
7.2.1.	niedrigster Preis pro Quadratmeter		100%	100%	31%	25%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-Preis)		IntPol	100%	325%	400%
	(Eingabe der absoluten Werte)		Wert	8,0	26,0	32,0

## BEWERTUNGSSYSTEM INTERPOLATION

- (2) Das niedrigste Angebot erhält die volle Punktzahl [100%]  
⇒ 50% für ein doppelt so hohes
- (3) Das Unterkriterium 7.1 geht mit 80% ins Hauptkriterium 7 ein:  
 $80\% * 100\% = 80\%$   
Das Unterkriterium 7.2 geht mit 20% ins Hauptkriterium 7 ein:  
 $20\% * 100\% = 20\%$
- (4) Das Hauptkriterium 7 umfasst sodann 10% der Gesamtbewertung:  $(80\% + 20\%) * 10\%$

(1) Gemäß vorgestellter Bewertungsmatrix wird die Relation der Angebote zum insg. niedrigsten angebotenen Einheitspreis pro Quadratmeter ermittelt

# RÜCKFRAGEN & ANTWORTEN

## ZU KRITERIUM 7 [10%] BESCHAFFUNGSKOSTEN

			Rang		3	2	1
					Option 12	Option 14	Option 16
im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente					Sulingen-1	Twistringen-1_Mörsen	Twistringen-3_Borwede
<b>7.</b>	<b>Beschaffungskosten</b>	<b>10%</b>	100%		<b>10%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>
7.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit		80%		80%	3%	3%
7.1.1.	niedrigster Preis pro Quadratmeter		100%		100%	4%	4%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-Preis)		IntPol		100%	2500%	2500%
	(Eingabe der absoluten Werte)		Wert		1,0	25,0	25,0
<b>7.2.</b>	<b>Baunebenkosten/ Erschließungskosten</b>	<b>20%</b>			<b>20%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>
7.2.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit				100%	31%	25%
	niedrigster Preis pro Quadratmeter		100%		100%	325%	400%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-Preis)		IntPol		100%	325%	400%
	(Eingabe der absoluten Werte)		Wert		8,0	26,0	32,0

## RECHENBEISPIEL ZUM BEWERTUNGSSYSTEM

- (6) Kriterium 7.1: Offerte Twistringen-Borwede ist 25fach höher als Sulingen:  $1\text{€} * 100\% / 25\text{€} = 4\%$ , demnach  $80\% * 4\% * 100 = 3,2\%$
- (7) Kriterium 7.2: Offerte Twistringen-Borwede ist 4fach höher als Sulingen:  $8\text{€} * 100\% / 32\text{€} = 25\%$ , demnach  $20\% * 25\% * 100 = 5\%$
- (8) Offerte Twistringen-Borwede erhält im Kriterium 7 demnach  $(3,2\% + 5\%) * 10\% = 0,82\%$  (1%)

(5) Offerte Sulingen beinhaltet das niedrigste Angebot für Kriterium 7.1 und 7.2 und erhält hier je die volle Punktzahl [100%] – entspricht 10% in Kriterium 7

## **VERVIELFÄLTIGUNG, WEITERLEITUNG UND VERÖFFENTLICHUNG**

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung ohne eine schriftliche Zustimmung der ANDREE CONSULT GmbH ist unzulässig. Die Vervielfältigung und Weiterleitung dieses Berichts jeder Art (elektronisch oder in Papierform) ist nur gestattet an Beschäftigte und Organe des Auftraggebers oder des Krankenhausträgers sowie an Behörden im Rahmen von Fördermittel- oder sonstigen Genehmigungsverfahren. Die darüber hinausgehende Vervielfältigung und Weiterleitung sowie die Veröffentlichung des Berichts ist nur nach vorheriger Zustimmung der ANDREE CONSULT GmbH möglich.

Gleiches gilt für die Vervielfältigung, Weiterleitung und Veröffentlichung von Auszügen aus diesem Bericht.

## **PRÄSENTATIONSUNTERLAGE**

Die Inhalte werden durch den mündlichen Vortrag von ANDREE CONSULT ergänzt und erläutert. Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir dies zu berücksichtigen.



## KONTAKT

---

ENDERA-Gruppe GmbH  
Wilhelmstraße 26  
53721 Siegburg

Tel.: 0 22 41 / 12 73 97 0  
Fax: 0 22 41 / 12 73 97 99  
[info@endera-gruppe.de](mailto:info@endera-gruppe.de)