



# Management Summary

für die

„Auswahl eines geeigneten  
Grundstücks für ein Zentralklinikum  
im Landkreis Diepholz“

5. Juni 2020



## Inhaltsverzeichnis

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>I</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>II</b>
<b>1. AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PROJEKTPLANUNG .....</b>	<b>1</b>
2.1. Zeitachse.....	1
2.2. Bewertungsmatrix .....	2
<b>3. GRUNDSTÜCKSOFFERTEN.....</b>	<b>3</b>
<b>4. BEWERTUNG .....</b>	<b>3</b>
4.1. Bewertungsprozess .....	3
4.2. Bewertungsergebnis .....	6

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hauptkriterien zur Bewertung der Grundstücksoptionen .....	2
Abbildung 2: Anzahl der eingereichten Grundstücksofferten je Gemeinde .....	3
Abbildung 3: Nummerierung der Grundstücksofferten alphabetisch .....	4
Abbildung 4: Darstellung der Bestplatzierungen (Rang 1–3) .....	5
Abbildung 5: Lage und Grundstück Twistringens-Borwede .....	6
Abbildung 6: Lage und Grundstück Twistringens-Mörsen .....	6
Abbildung 7: Lage und Grundstück Sulingen .....	6
Abbildung 8: Bewertungsergebnis gem. Hauptkriterien Rang 1–3.....	7



## Abkürzungsverzeichnis

(alphabetisch sortiert)

AG	Auftraggeberin
AN	Auftragnehmer
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogeschossfläche
FFZ	Fahrtzeitzone
GOK	Geländeoberkante
GRZ/GFZ	Maß der baulichen Nutzung: Grund-/Geschossflächenzahl
i.V.m.	in Verbindung mit
KLK Diepholz	Kliniken Landkreis Diepholz
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SO	Sondergebiet nach Planzeichenverordnung
TG	Tiefgarage
WA	Allgemeines Wohngebiet nach Planzeichenverordnung

## 1. Ausgangssituation

Die Klinikverbund Landkreis Diepholz gGmbH vereint in der stationären Krankenhausversorgung die Klinikstandorte Bassum, Diepholz und Sulingen in einem Verbund. Gemeinsam stellen diese Einrichtungen mit insgesamt 553 vollstationären Betten die Grund- und Regelversorgung für den gesamten Landkreis Diepholz sicher.

Aufgrund der Strukturveränderungen im deutschen Krankenhauswesen haben sich der Träger und Geschäftsleitung des Verbundes sehr intensiv mit der strategischen Weiterentwicklung des medizinischen Angebotes für den Landkreis Diepholz auseinandergesetzt. Im Rahmen dieser strategischen Überlegungen reifte der Entschluss, das vollstationäre medizinische Angebot in einem Zentralklinikum zu bündeln, für das es ein geeignetes Grundstück zu finden gilt.

## 2. Projektplanung

### 2.1. Zeitachse

Mit der Kreistagssitzung vom 02.12.2019 und der Kreisausschusssitzung vom 20.12.2019 wurde der Beschluss über die Aufforderungen an die Gemeinden im LK-Diepholz, Grundstücksofferten für den neuen Klinikstandort einzureichen, gefasst und das Verfahren begonnen. Die Termine/Meilensteine für das Verfahren zur Grundstückssuche stellen sich wie folgt dar:

- Kreistagssitzung mit Grundsatzbeschluss Zentralklinikum 02.12.2019
- Kreisausschusssitzung, Beschluss über die Aufforderungen an die Gemeinden im LK-Diepholz, Grundstücksofferten für den neuen Klinikstandort einzureichen. 20.12.2019
- Infoveranstaltung für Bürgermeister/-in 16.01.2020
- Kreistagssitzung, Beschluss über Pflichtenheft 24.01.2020
- Aufforderung zur Offertenabgabe an Gemeinden 27.01.2020
- Abgabe Offerten „Standard/Spezialthemen“ 06.03./23.03.2020
- Offertenprüfung und Beschlussvorlage 04.06.2020
- Infoveranstaltungen für Abgeordnete/Fraktionen 08.06./15.06.2020
- Kreisausschuss/Kreistag Beschlussvorlage 19.06.2020
- Kreisausschuss/Kreistag Beschlussfassung 22.06.2020



## 2.2. Bewertungsmatrix

Die Anforderungen an das Grundstück wurden im „Pflichtenheft Grundstück“ vom 24. Januar 2020 definiert. Die im Vorfeld festgelegten Eignungskriterien wurden in einer eigens für das Verfahren entwickelten Bewertungsmatrix verankert.

Die Bewertungsmatrix setzt sich aus sieben Hauptkriterien und deren Gewichtung zusammen. Jedes Hauptkriterium ist sodann noch in zueinander gewichtete Unterkriterien gegliedert:

Eignungskriterium		100%	
1.	<b>Grundstücksgröße und Zuschnitt</b>	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.	<b>Bauplanungsrechtliche Eckdaten</b>	15%	100%
3.	<b>Grundstücksbeschaffenheit</b>	15%	100%
4.	<b>Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung</b>	15%	100%
5.	<b>Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung im Landkreis</b>	25%	100%
6.	<b>öffentliche Erschließung: Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz sowie an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz im Landkreis</b>	10%	100%
7.	<b>Beschaffungskosten</b>	10%	100%

Abbildung 1: Hauptkriterien zur Bewertung der Grundstücksoptionen

Hierbei entfallen 40 % (Hauptkriterien 1-3) auf die Beplanbarkeit des Grundstücks, 50 % (Hauptkriterien 4-6) auf die Erreichbarkeit des Grundstücks und 10 % (Hauptkriterium 7) auf die Kosten rund ums Grundstück.

Im Einzelnen wird an dieser Stelle auf das „Pflichtenheft Grundstück“ vom 24. Januar 2020 verwiesen.

### 3. Grundstücksofferten

Mit Schreiben vom 27.01.2020 wurden die 15 Gemeinden im Landkreis zur Abgabe einer Grundstücksofferte gebeten. Den Gemeinden wurde jeweils sowohl das Pflichtenheft, mit dem die Anforderungen an die Grundstücksofferte definiert sind, als auch die Bewertungsmatrix zur Kenntnis gebracht. Das Pflichtenheft beschreibt zum einen „Standardthemen“ mit einer Vorlagefrist zum 06.03.2020, zum anderen „Spezialthemen“ mit der Vorlagefrist 23.03.2020.

Im Zuge einer sehr regen Verfahrensbeteiligung haben 8 Gemeinden ihr Interesse am Wettbewerb bekundet. Insgesamt wurden 16 Grundstücksofferten eingereicht, die sich im Landkreis wie folgt verteilen:

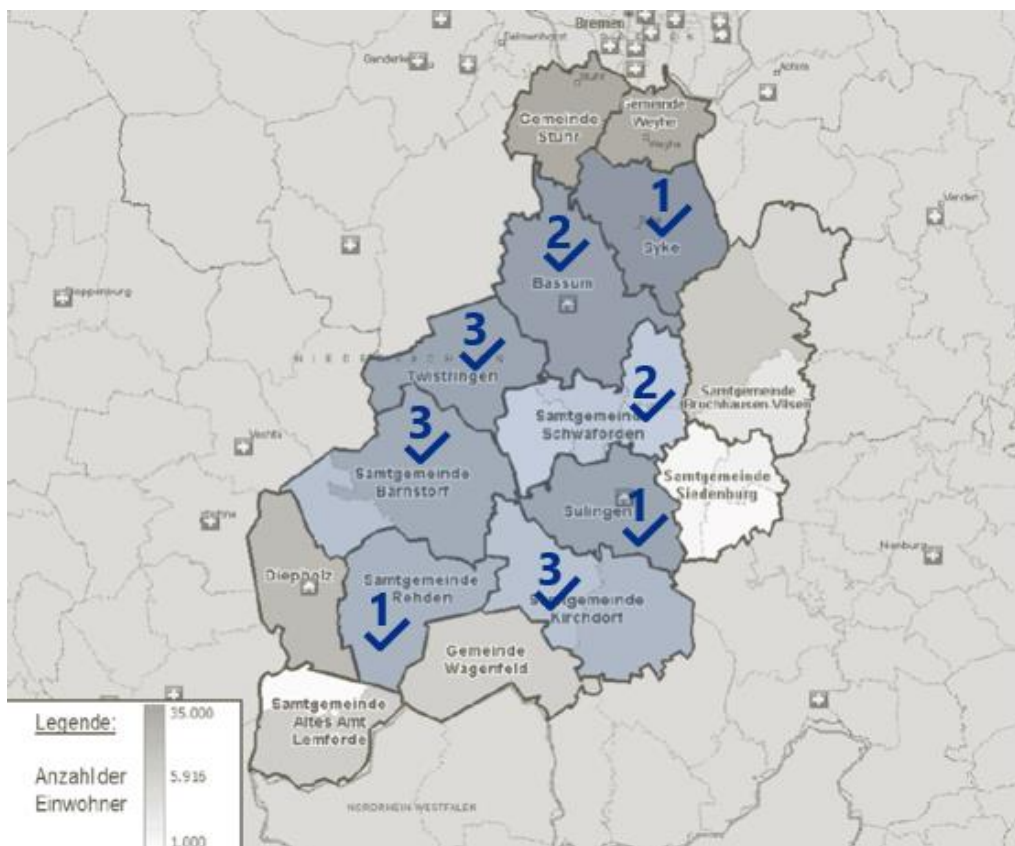


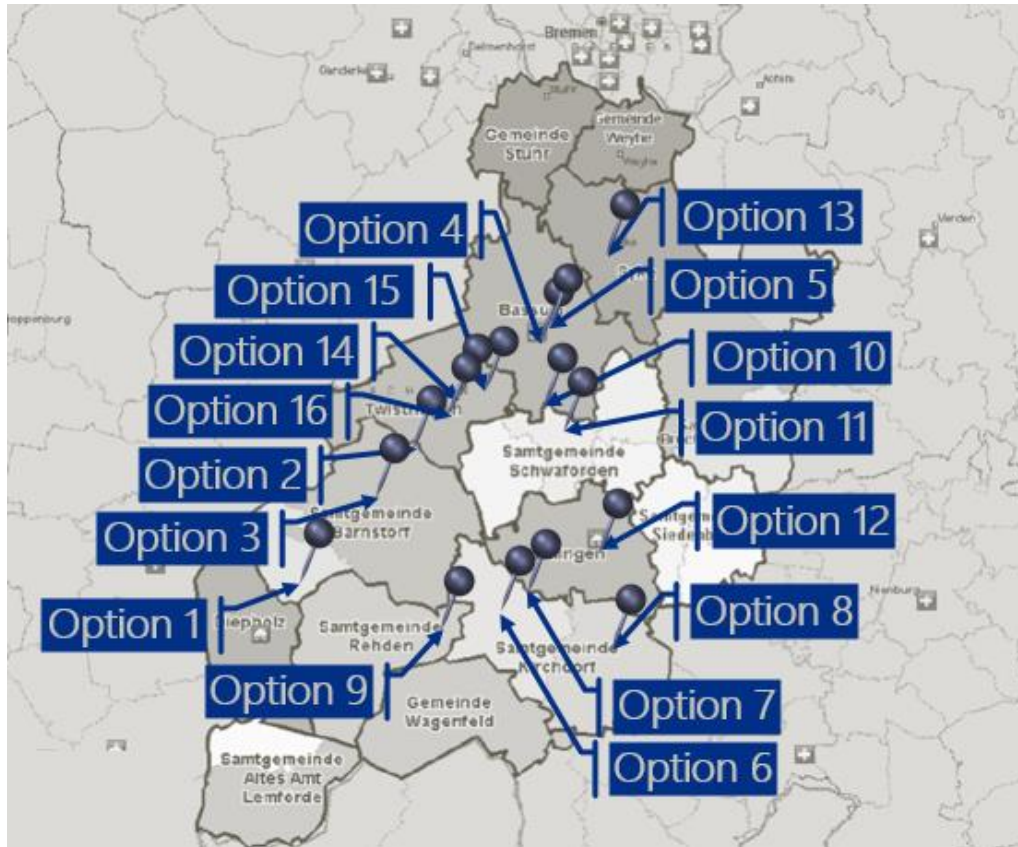
Abbildung 2: Anzahl der eingereichten Grundstücksofferten je Gemeinde

### 4. Bewertung

#### 4.1. Bewertungsprozess

Insgesamt betrachtet muss festgestellt werden, dass die Ausarbeitung der Offerten durch die teilnehmenden Gemeinden sehr engagiert erfolgt ist, vorgegebene Strukturen und Abgabetermine eingehalten wurden und die umfangreichen Ausarbeitungen eine intensive Auseinandersetzung mit dem Anforderungsprofil erkennen lassen. Die nachfolgende

Abbildung stellt die Nummerierung der eingegangenen Grundstücksofferten in alphabetischer Reihenfolge innerhalb des Landkreises dar:



**Abbildung 3: Nummerierung der Grundstücksofferten alphabetisch**

Zunächst wurden die Grundstücksofferten einer Vollständigkeitsprüfung unterzogen und der Nachlieferungsbedarf mit Schreiben vom 27.03.2020 festgestellt und angefordert. Die mit Fristsetzung 19.04.2020 nachzureichenden Erläuterungsbedarfe wurden dem Auswertungsprozess unterzogen. Ergänzender Nachreichungs- und Erläuterungsbedarf geringen Umfangs wurde mit Schreiben vom 12.05.2020 und Fristsetzung für die Abgabe zum 19.05.2020 angezeigt und die Rückläufer in der Auswertung berücksichtigt.

Zur Klärung regionaler Besonderheiten wurden diverse Fachexperten des Landkreises eingebunden. Die rücklaufenden Informationen und Fachexpertisen wurden durch ANDREE CONSULT einer Bewertung unterzogen und im Gesamtergebnis der Auswertungsmatrix berücksichtigt.

In den weiteren Beratungen werden die einzelnen Bewertungen und konkreten Einflussfaktoren vorgestellt.

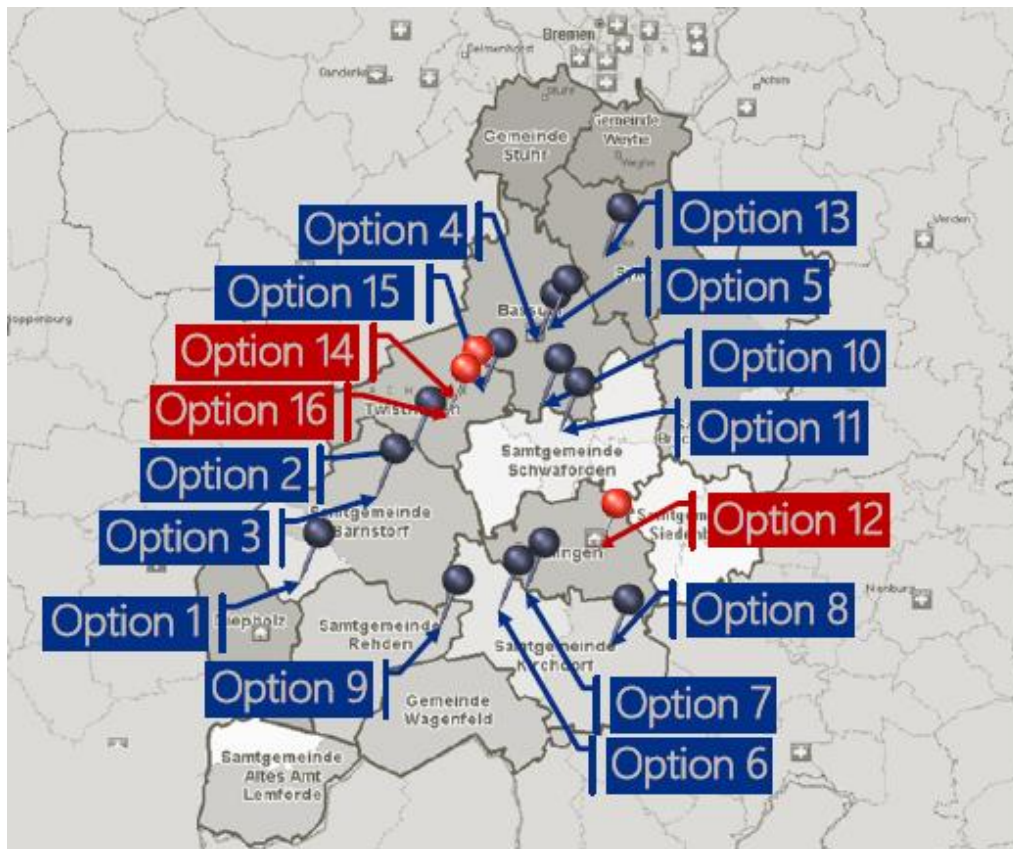


Abbildung 4: Darstellung der Bestplatzierungen (Rang 1–3)



## 4.2. Bewertungsergebnis

Das Gesamtbewertungsergebnis für Rang 1–3 stellt sich wie folgt dar:

### Rang 1 [73,1 %] Twistringen-Borwede



Abbildung 5: Lage und Grundstück Twistringen-Borwede

### Rang 2 [70,8 %] Twistringen-Mörsen

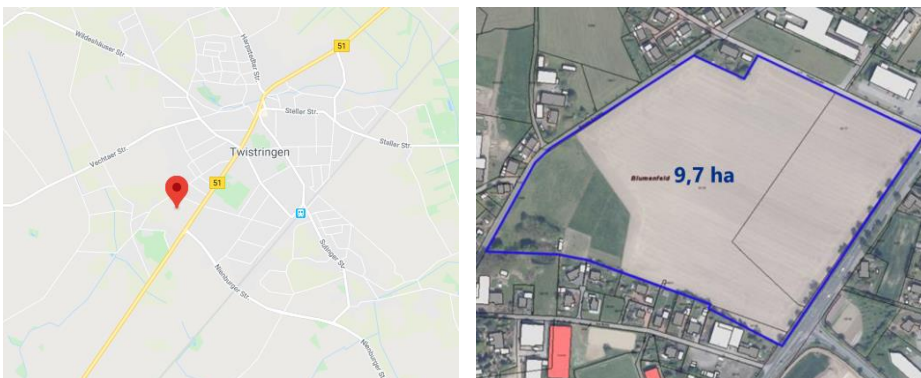


Abbildung 6: Lage und Grundstück Twistringen-Mörsen

### Rang 3 [69,5 %] Sulingen



Abbildung 7: Lage und Grundstück Sulingen



Das Bewertungsergebnis gemäß den Hauptkriterien 1-7 für Rang 1–3 stellt sich wie folgt dar:

			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 Bonwede
<b>Eignungskriterium</b>	<b>100%</b>			<b>69,5%</b>	<b>70,8%</b>	<b>73,1%</b>
1. Grundstücksgröße und Zuschnitt	10%	100%		9%	6%	9%
2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten	15%	100%		14%	14%	14%
3. Grundstücksbeschaffenheit	15%	100%		8%	9%	10%
4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	15%	100%		8%	11%	11%
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung im Landkreis	25%	100%		15%	21%	21%
6. öffentliche Erschließung: Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz sowie an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz im Landkreis	10%	100%		6%	8%	7%
7. Beschaffungskosten	10%	100%		10%	1%	1%

Abbildung 8: Bewertungsergebnis gem. Hauptkriterien Rang 1–3



ANDREE CONSULT 

Beratung im Gesundheitswesen

**ENDERA-GRUPPE**

ANDREE CONSULT GmbH  
Wilhelmstr. 26  
D - 53721 Siegburg  
fon: 0 22 41. 127 39 7-0  
fax: 0 22 41. 127 37 7-99  
[info@andreeconsult.de](mailto:info@andreeconsult.de)  
[www.andreeconsult.de](http://www.andreeconsult.de)