

Dipl.-Ing. Wassili Meyer-Buck, Stadtplaner

Handlungsempfehlung zum Vorgehen

Roadmap Pflegeheim



28.5.2024

Inhalt

1. Aufgabenstellung.....	2
2. Übergeordnete Entwicklungsschritte	2
3. Prozessstruktur für die konkrete Standort- bzw. Grundstücksfindung	6
4. Projektstrukturplan zur Standortentscheidung	9
5. Projektsteuerung	10
6. Aufgabenbausteine für die Angebotseinholung	12

Roadmap Pflegeheim - Handlungsempfehlung zum Vorgehen

Die Betriebserlaubnis des bestehenden Pflegeheims in der Ortsmitte Langenargen wurde bis August 2024 verlängert und steht unter der Voraussetzung einer konkreten (Neubau-)Planung damit der Betrieb befristet fortgeführt werden kann. Die Gemeinde ist deshalb bestrebt, die Planungen für einen Ersatzneubau unverzüglich auf den Weg zu bringen, weil das bestehende Gebäude den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Pflegebetrieb nicht mehr gerecht wird.

1. Aufgabenstellung

Im Folgenden sollen der strategische Entwicklungsprozess und die nächsten konkreten Handlungsschritte im Sinne einer „Roadmap“ skizziert werden. Wichtigstes Etappenziel ist die Auswahl eines geeigneten Standorts, um das neue Pflegeheim zügig und mit möglichst geringen „Hürden“ umsetzen zu können. Die Standortentscheidung soll bis zum 4. Quartal 2024 erreicht sein, um nicht zuletzt auch der Heimaufsicht zu signalisieren, dass die Planung vorangetrieben wird. Der Fokus der Prozessstrukturierung liegt deshalb auf dieser ersten Phase bis zum Herbst 2024. Die Handlungsempfehlung ist wie folgt aufgebaut:

- Eingangs wird der Gesamtprozess bis zur Umsetzung erläutert, um die verschiedenen Abhängigkeiten darzustellen.
- Anschließend werden die erforderliche Prozessstruktur und ein entsprechender Ablaufplan für die Standortauswahl einschließlich der notwendigen Projektsteuerung/Organigramm dargestellt.
- Am Ende der Aufstellung findet sich eine Definition der Arbeitspakete, die die Grundlage für die Angebotseinholung bei externen Fachbüros bilden kann.

2. Übergeordnete Entwicklungsschritte

Der Ortsentwicklungsbeirat (OEB) hat das Potential des Standorts am Auffangparkplatz klar bestätigt. Die weitere Umsetzung sollte sich deshalb in erster Priorität auf diesen Standort konzentrieren. Erst wenn sich dort unüberwindbare Hürden auftun, sollte auf das Grundstück am Strandbad ausgewichen werden – auch weil das Volumen des geplanten Pflegeheims dort in die kleinteiligere Struktur der bestehenden Wohnbebauung städtebaulich schwieriger zu integrieren sein dürfte als am Auffangparkplatz. Grundsätzlich steht als dritte Option auch das Grundstück am Mühlweg zur Verfügung. Die zusätzliche Komponente des privaten Eigentums erschwert allerdings die Umsetzung, da die Abhängigkeiten dadurch deutlich erhöht werden, sodass dieser Standort nur nachrangig in Anspruch genommen werden sollte.

Für den favorisierten Standort am Auffangparkplatz wird eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Flächen empfohlen, damit diejenige mit den geringsten Restriktionen für eine zügige Umsetzung des Vorhabens identifiziert werden kann. Eine städtebauliche Einbindung des neuen Pflegeheims ist unerlässlich, damit die Erweiterung des Ortsrandes harmonisch gelingt und das neue Gebäude nicht als isolierter Fremdkörper „vor den Toren Langenargens“ wahrgenommen wird.

Wenn das Pflegeheim - wie angestrebt - am Auffangparkplatz realisiert wird, wird dessen bauliches Volumen dort eine besondere Präsenz entfalten, die eine sehr sorgsame Einbettung in den landschaftlichen und städtebaulichen Kontext erfordert und als architektonische „Landmarke“ der Ortseingangssituation Langenargens gerecht werden muss. Die Hochbauplanung erfordert deshalb eine besondere und bewusste Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen „Körnung“ und architektonischen Gliederung des Baukörpers, mit den Beziehungen zwischen Gebäude und Freiräumen (insb. EG-Zonen), mit der

Roadmap Pflegeheim - Handlungsempfehlung zum Vorgehen

Gebäudegestaltung und dessen Materialität sowie anderen Aspekten – bis hin zu scheinbar banalen Anforderungen wie notwendige Nebenanlagen, Stellplätze etc. Ein breit gefächertes konkurrierendes Entwurfsverfahren (z.B. in Form eines Realisierungswettbewerbes), das eine hohe freiraumplanerische, städtebauliche und architektonische Qualität garantieren kann, sollte deshalb zwingender Bestandteil der Umsetzung sein.

Für die Umsetzung sind folgende Entwicklungsschritte anzugehen:

- Standortuntersuchung am „Auffangparkplatz“
- Rolle des Stiftungsrates bzw. der Gemeinde im Zuge der Bauaufgabe und Art der bauvertraglichen Umsetzung
- Lösen der umweltfachlichen Belange
- Vorlaufende Markterkundung und anschließendes Vergabeverfahren zur Grundstücksvergabe an Vorhabenträger durchführen
- Qualitätvolle Hochbauplanung über ein konkurrierendes Entwurfsverfahren mit arrondierender städtebaulicher und freiräumlicher Einbindung („Ideenteil“)
- Schaffung von Planungsrecht für den Neubau des Pflegeheims
- Umsetzung Pflegeheim

Im Übrigen ist die städtebauliche Einbindung und Arrondierung der Ortslage (Umsetzung Rahmenplan aus dem „Ideenteil“) über weitere Planverfahren und ergänzende Maßnahmen zu gewährleisten, auf die an dieser Stelle aber nicht weiter eingegangen wird.

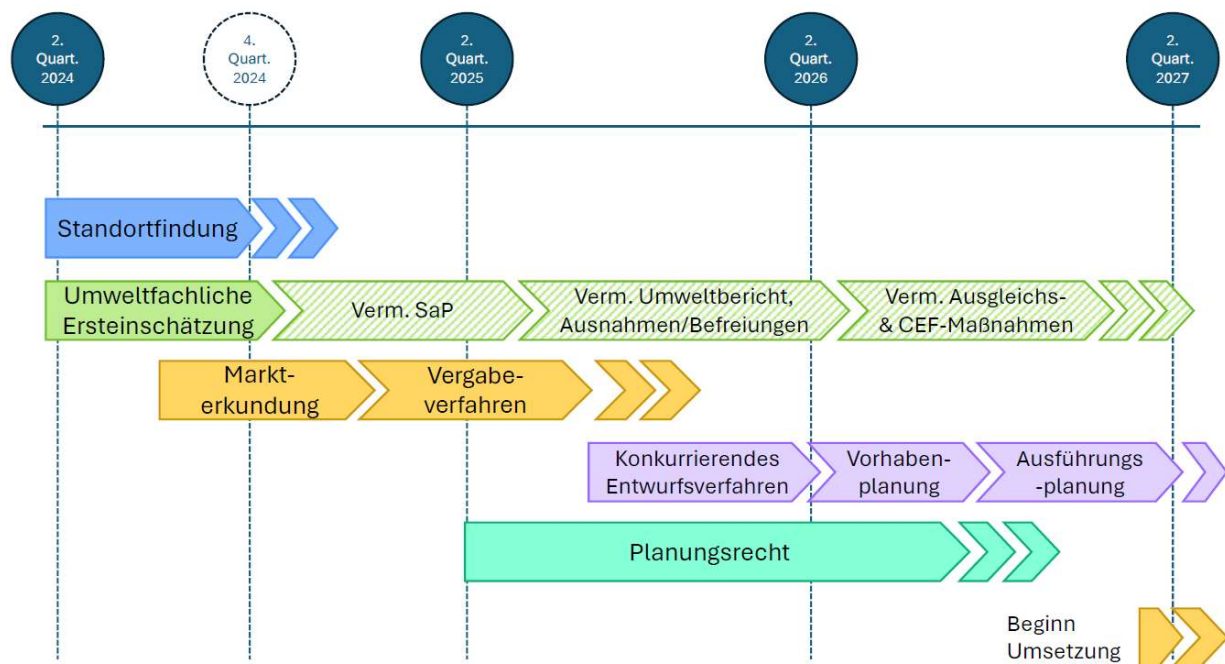


Abb. 1: Zeitbedarf und zeitliche Verzahnung der einzelnen Entwicklungsschritte¹⁾

¹⁾ Die Darstellung der Entwicklungsschritte hat nicht den Anspruch auf umfassende Vollständigkeit, sondern stellt nur die herausragendsten Bausteine der Entwicklung dar. Insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung, aber auch im Zuge der Umsetzung sind weitere Untersuchungen (z.B. zu Bodenbeschaffenheit, Entwässerung o.ä.) erforderlich.

Die einzelnen Entwicklungsschritte greifen mit verschiedenen Abhängigkeiten ineinander bzw. können für eine schnellere Umsetzung verzahnt und in Teilen parallel umgesetzt werden. Es ist deshalb ratsam, den Projektverlauf begleitend zu steuern und ggf. zu justieren.

a) *Standortuntersuchung am „Auffangparkplatz“*

Für die Grundstücksfindung soll die Fläche mit den geringsten Restriktionen am Auffangparkplatz ermittelt werden. Dafür werden alle geeigneten Flächen im Umfeld des Auffangparkplatzes in einer „Suchkulisse“ ermittelt und einer vergleichenden Untersuchung („Flächencheck“) hinsichtlich verschiedener Kriterien (Flächengröße, Eigentumsstruktur, umweltfachliche Restriktionen, erford. Verlagerungsmaßnahmen, etc.) unterzogen. Als Ergebnis der vergleichenden Untersuchung soll anhand einer Matrix die Fläche identifiziert werden, die die größten Umsetzungschancen aufweist.

b) *Rolle des Stiftungsrates bzw. der Gemeinde im Zuge der Bauaufgabe und Art der bauvertraglichen Umsetzung*

Dieser Entwicklungsschritt dient der Klärung der Frage, welche Nutzungen zukünftig abgebildet werden sollen bzw. optional vielleicht angeboten werden können und inwieweit die Stiftung sich aktiv oder passiv – auch vor dem Hintergrund ihres Stiftungszwecks - daran beteiligen möchte. Auf die entsprechende Handlungsempfehlung von Prof. Dr. Schraml sei an dieser Stelle verwiesen.

Parallel zur Grundstücks- und Flächenfindung stellen sich deshalb am Anfang des Prozesses auch die Fragen zum Verhältnis von Bauherrschaft, baulicher Umsetzung und späterem Betrieb. Hier sind verschiedene Konstellationen denkbar, die jeweils bestimmte Vor- und Nachteile bzw. Chancen und Risiken haben, und deshalb frühzeitig festgelegt werden sollten. Das Grundsatzpapier „*Vorgehensweise Ausschreibung und Vergabe bei der Planung und Realisierung eines neuen Pflegeheims*“ der Wolfrum GmbH&Co. KG beschreibt dazu die verschiedenen Möglichkeiten, die im Zusammenhang mit den Fragen der Bauherrschaft und des Betriebs weiter diskutiert werden müssen.

c) *Lösen der umweltfachlichen Belange*

Bei der Umsetzung des neuen Pflegeheims zeichnet sich das Lösen der umweltfachlichen Belange als zentrale Herausforderungen ab. Ausgehend von den bisherigen Erkenntnissen aus den Steckbriefen zum FNP und den Sondierungsgesprächen mit der UNB ist von einer z.T. erheblichen Betroffenheit der Schutzgüter Flora und Fauna (Streuobstbestände, die möglicherweise auch für Avifauna und Fledermäuse bedeutsam sind) auszugehen. Für den Eingriff in die Schutzgüter sind Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sowie die erforderlichen Ausnahmeanträge erforderlich. Einzelne Flächen sind als FFH- Flachlandmähwiese (Erhaltungszustand B und C) kartiert, für die bei einer Überplanung eine Ausnahme zu beantragen und ein entsprechender Ausgleich zu schaffen wäre. Diese Aspekte bilden für den Neubau des Pflegeheims vermutlich den größten zeitkritischen Rahmen (s. Abb. 1), weil entsprechende Gutachten erforderlich sind, die wegen des Artenschutzes von der jährlichen Vegetationsperiode abhängig sind. Deshalb ist ein frühzeitiger bzw. unmittelbarer Einstieg in die Untersuchungen mit einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (Ersteinschätzung) dringend zu empfehlen.

Zusätzlich sind frühzeitige Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz zu berücksichtigen, um rechtzeitig in die Flächensuche und -bereitstellung (z.B. Kündigung der Pachtverträge bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken) einsteigen zu können. Dies gilt insbesondere bei einem anzunehmenden Verlust der avifaunistisch bedeutsamen Streuobstwiesen und der FFH-Mähwiesen.

d) *Vorlaufende Markterkundung und anschließendes Vergabeverfahren zur Grundstücksvergabe an Vorhabenträger durchführen*

Für den Fall, dass die Gemeinde Langenargen als potenzielle Grundstückseigentümerin die Umsetzung des Pflegeheims über einen privatwirtschaftlichen Vorhabenträger plant, ist für die Grundstücksvergabe ein Vergabeverfahren durchzuführen. Bei solchen Vergabeverfahren können

die Schwerpunkte unterschiedlich gesetzt werden. Grob gesagt bewegen sich die verschiedenen Gewichtungen zwischen den Polen „Preismaximierung“ (Bieterverfahren) einerseits und „Qualitätsmaximierung“ (Konzeptvergabe) andererseits. Mischformen und Bindungen, die z.B. im Nachgang eine bauliche Qualität sichern, sind denkbar. Beim Bieterverfahren wird der Preis als alleiniges Vergabekriterium festgelegt, wodurch den Bewerbern große Freiheit bei der inhaltlichen und baulichen Ausgestaltung zugestanden wird. Soll die inhaltliche Nutzung und die bauliche Qualität das wesentliche Zuschlagskriterium darstellen, empfiehlt sich eine Konzeptvergabe, bei der Preis in seiner Wertigkeit zurücktritt bzw. im Vorfeld für alle Bewerber als Festpreis vorgegeben wird.

Mittels einer – dem eigentlichen Vergabeverfahren - vorlaufenden Markterkundung sollte das angestrebte Konzept auf Realisierbarkeit und Marktgängigkeit überprüft werden. Mit einer offen gestalteten Erkundung können zudem Ideen für bisher nicht erkannte ergänzende Nutzungen/Aspekte generiert werden. An dieser Stelle sei auf die Handlungsempfehlungen von Herrn Prof. Dr. Schraml verwiesen.

e) Qualitätvolle Hochbauplanung über ein konkurrierendes Entwurfsverfahren mit arrondierender städtebaulicher und freiräumlicher Einbindung („Ideenteil“)

Die Lage am Auffangparkplatz bildet den nördlichen Ortseingang nach Langenargen und ist deshalb in seiner baulichen Wirkung sehr prägnant. Dazu kommt, dass ein Pflegeheim mit 90 Plätzen und ggf. weiteren Nutzungen ein entsprechend großes Gebäude erfordert. Das Gebäude sollte deshalb eine hohe architektonische Qualität besitzen, weil es zukünftig als „Landmarke“ wahrgenommen werden wird. Damit sich das Gebäude gut in den Übergang zur freien Landschaft und in die bestehende Ortslage einfügt, sollte außerdem die freiräumliche und städtebauliche Anbindung im Kontext des Hochbauplanung mit entwickelt werden. Um die Aspekte Hochbau und räumliche Einbindung in einem Verfahren zu kombinieren, empfiehlt es sich, einen Realisierungswettbewerb für den Hochbau mit einem städtebaulichen/freiräumlichen Ideenteil zu kombinieren. Der Ideenteil dient zukünftig als Rahmenplan für die weitere Entwicklung des Ortsbereichs und kann sukzessive umgesetzt werden.

f) Schaffung von Planungsrecht für den Neubau des Pflegeheims

Der Flächennutzungsplan des GVV EKL sieht für den Standort bereits Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vor, die ggf. im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren angepasst werden müssten. Für große Teile der „Suchkulisse“ sieht der Bebauungsplan „Zwischen Friedhofstraße und Friedrichshafener Straße“ (in Kraft seit 15.01.2010) verschiedene Sondergebiet vor. Für die Realisierung des Pflegeheims an diesem Standort müsste über einen (vorzugsweise Vorhabenbezogenen) Bebauungsplan Planungsrecht neu geschaffen oder das bestehende Planungsrecht angepasst werden. Dies gilt auch für das Grundstück 1174, für das der Bebauungsplan zwar bereits als Nutzungsart „öffentliche Gemeinbedarfsfläche“ und einen Baubereich vorsieht (und damit eigentlich gute planungsrechtliche Voraussetzungen bietet). Da die Kubatur des neuen Pflegeheims mit den Festsetzungen (2 Vollgeschosse, max. Grundfläche von 700 m² etc.) nicht vereinbar sein wird, ist allerdings auch hier eine Anpassung des Bebauungsplans notwendig. In der nachfolgenden Prozessstruktur ist die Dimensionierung der Bauaufgabe deshalb eine zentrale erste Aufgabe, weil davon weitere Weichenstellungen wie Grundstückszuschnitt, Planungsrecht, Ausgleichsbedarf etc. abhängen.

3. Prozessstruktur für die konkrete Standort- bzw. Grundstücksfindung

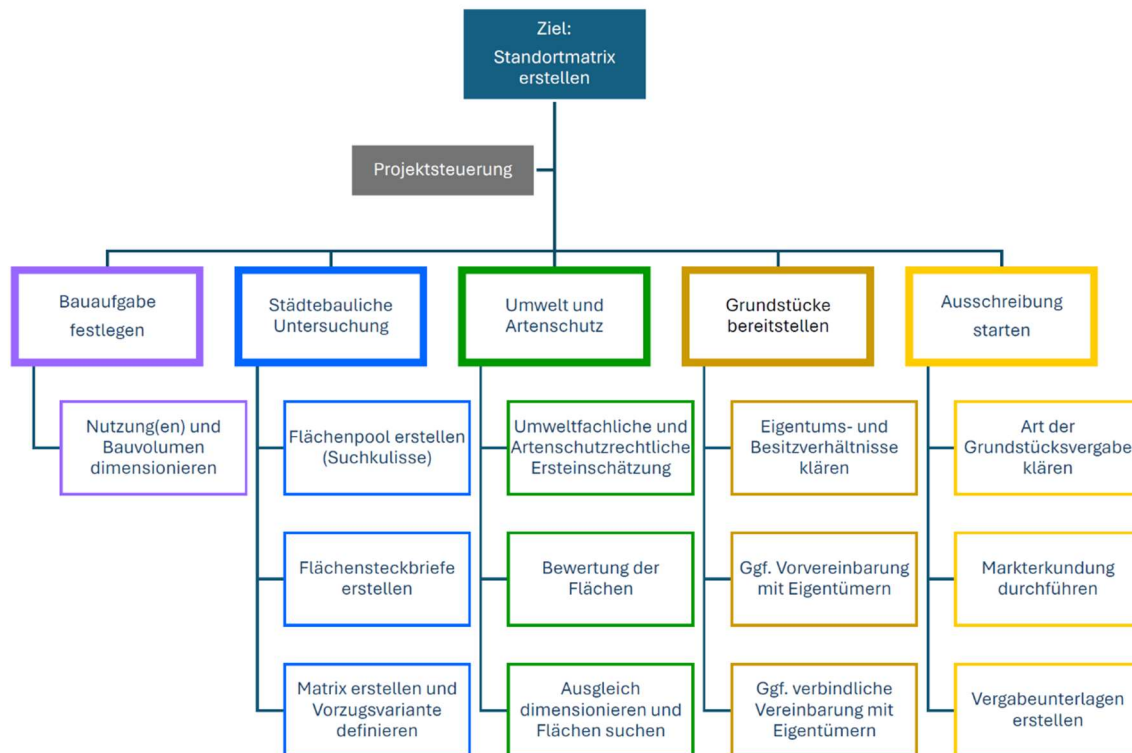


Abb. 2: Prozessstruktur zur Standortfindung

a) *Baufaufgabe festlegen*

Um die notwendigen Grundstücksgrößen und Flächenzuschnitte ermitteln zu können, ist ein grobes Raumprogramm für das Pflegeheim (90 Plätze) und ggf. ergänzende Nutzungen (ambulante und Kurzzeitpflege, etc.) zu definieren. Der Nutzungskatalog sollte mit dem GEK 2040 abgeglichen werden, um ggf. Synergienutzungen mit abbilden zu können. Aus dem GEK sind folgende Maßnahmen u.U. baulich relevant:

- Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum („Wohnen, Arbeiten & Nahversorgung“)
- Schaffung von Begegnungsstätten („Bildung, Soziales und Kultur“)
- Integration von Seniorinnen und Senioren („Bildung, Soziales und Kultur“)

Anhand von Referenzprojekten ist aus den geplanten Nutzungen für das Gebäude ein erster „Fußabdruck“ abzuleiten, um die Grundfläche, Gebäudekubatur und notwendige Grundstücksfläche bestimmen zu können. Als ganz überschlägiger „Daumenwert“ dürfte ein dreigeschossiges Gebäude mit ca. 1.800 m² Grundfläche und eine Grundstücksfläche (inkl. Freibereiche) von grob geschätzten 5.000 m² notwendig sein. Weitere ergänzende Nutzungen sind dabei nicht berücksichtigt.

b) *Städtebauliche Untersuchung*

Anhand des Fußabdrucks des neuen Pflegeheims sollen passende Flächen im Umfeld des Auffangparkplatzes identifiziert werden. Dazu sollte der Fußabdruck jeweils auf den potenziellen Grundstücken abgebildet werden. Ziel sollte es sein, eine „Suchkulisse“ mit etwa 3-5 Grundstücksalternativen zu erhalten.

Roadmap Pflegeheim - Handlungsempfehlung zum Vorgehen

Jede Grundstücksalternative erhält einen Steckbrief, in den die nachfolgend zu ermittelnden Informationen (Bewertung Artenschutz, Ausgleichsbedarf, Eigentümer, Planungsrecht etc.) zusammenfassend gesammelt werden.

Abschließend sollen die Steckbriefe zu einer Bewertungsmatrix zusammengeführt und gegeneinander abgewogen werden, um so zu einer Vorzugsvariante hinsichtlich der Umsetzbarkeit des Pflegeheimneubaus zu kommen.

c) Umwelt- und Artenschutz

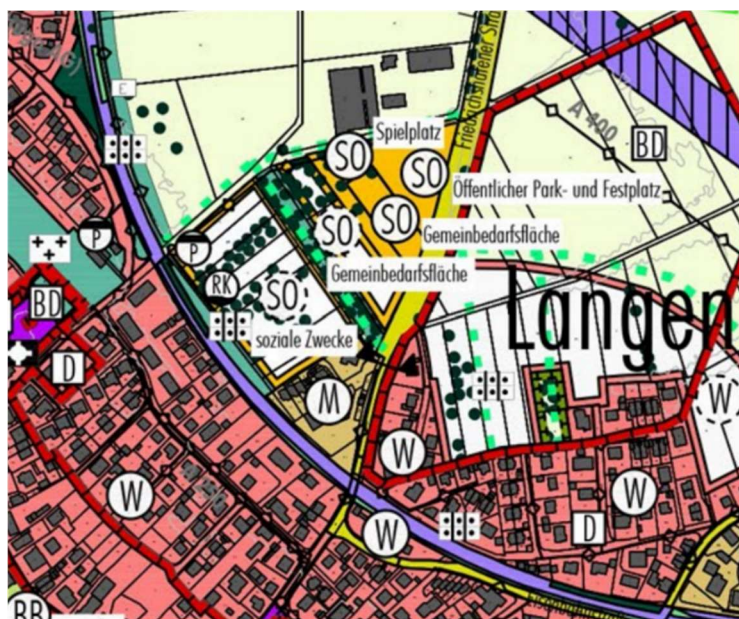


Abb. 3: Auszug FNP

Aufbauend auf den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes (FNP) ist der Bereich nördlich der Bahn und westlich der Friedrichshafener Straße tiefergehend zu untersuchen. Der FNP stellt dort in Ergänzung zu den bestehenden Sonderbauflächen (Zweckbestimmung Spiel, Sport und Parken) zwei weitere geplante Sonderbauflächen für soziale Zwecke (S2_L) bzw. Gemeinbedarf (S3_L) zur Verfügung. Die Steckbriefe im Umweltbericht zum FNP (dort S. 94 – S. 97) geben erste Hinweise zur naturschutzfachlichen Einschätzung und zum zu erwartenden Konfliktpotenzial. Die

Eingriffserheblichkeit wird insgesamt als mittel-hoch (S2_L) bzw. gering (S3_L) bewertet.



Abb. 4: Vorschlag zum Untersuchungsbereich artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (---)

Die Aussagen aus dem Umweltbericht zum FNP sollten durch eine detailliertere Ersterfassung (artenschutzrechtliche Potenzialanalyse) vertieft werden. Mit angefordert werden sollten in diesem frühen Stadium auch Vorschläge für Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (soweit erforderlich), um die Voraussetzungen und den Aufwand für ggf. notwendigen Ausgleich, Befreiungen oder Ausnahmen abschätzen zu können. Der etwas größere Umgriff der Untersuchung schafft einen zusammenhängenden Überblick und kann später einerseits Teil der Alternativenprüfung sein, die

z.B. bei Befreiungsanträgen oder im Bebauungsplanverfahren erforderlich wird, sowie andererseits Grundlagenenerhebung für den städtebaulichen Ideenteil des konkurrierenden Entwurfsverfahrens sein. Für den (noch zu ermittelnden) Vorzugsstandort wäre damit ein

Roadmap Pflegeheim - Handlungsempfehlung zum Vorgehen

obligatorischer Verfahrensschritt im Vorfeld einer weitergehenden Umweltprüfung (z.B. saP) frühzeitig abgeschlossen.

Wichtig ist, dass im Zuge der umweltfachlichen Ersteinschätzung auch die Frage von möglichen Ausgleichflächen (Beschaffenheit und Größe) geklärt und entsprechende Grundstücke identifiziert werden (s.a. nachfolgender Abschnitt zu den Grundstücksfragen)

d) *Grundstücksverfügbarkeit*

Für jeden Steckbrief ist die Frage des Eigentums zu klären. Einfach zu bewerten ist dies bei kommunalen Flächen – wenngleich bestehende Pachtverhältnisse in diesem Zuge geklärt und Kündigungsfristen (2 Jahre bei landwirtschaftlichen Pachtverträgen) zu berücksichtigen sind. Möglicherweise trifft die städtebauliche Untersuchung aber auch auf private Flächen, die für den Neubau des Pflegeheims gut geeignet wären. Hier sollten mit den Eigentümern Sondierungsgespräche geführt werden, ob eine Bereitstellung des Grundstücks für diesen Zweck infrage kommt und die wesentlichen Eckdaten einer späteren vertraglichen Regelung geklärt werden. Diese Erkenntnisse sollten in einer Absichtserklärung (Letter of Intent) so verschriftlicht werden, dass sie ohne große Veränderungen in eine vertragliche verbindliche Regelung überführt werden können. Die Klärung der notwendigen Grundstücksfragen sollten nicht nur für das eigentliche Baugrundstück, sondern auch für potenziell notwendige Ausgleichsflächen (FFH-Mähwiesen- Ausgleich und/oder CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

e) *Ausschreibung des Grundstücks*

Für den Fall, dass ein kommunales Grundstück für den Bau des Pflegeheims zur Verfügung gestellt werden soll, ist ein Vergabeverfahren durchzuführen. Die Zeit der Standortsuche kann und sollte im Sinne einer zügigen Umsetzung genutzt werden, um die Ausschreibung und die Vergabeunterlagen vorzubereiten. Dies beinhaltet auch eine mögliche vorlaufende Markterkundung, um die Marktgängigkeit des angestrebten Konzepts zu verifizieren. Nach der Standortentscheidung kann dann das Vergabeverfahren ohne größeren Zeitverlust gestartet werden.

Falls tatsächlich ein privates Grundstück für den Bau des Pflegeheims besser geeignet sein sollte, müsste auch hierzu geklärt werden, welche vertraglichen Regelungen und Verfahrensschritte notwendig werden. Die Spanne des Aufwandes für die Kommune kann von einer recht einfachen Begleitung der direkten Gespräche zwischen Eigentümer und Investor bis hin zu der Möglichkeit des Zwischenerwerbs über den Grundstücksfond des Landes Baden-Württemberg reichen.

4. Projektstrukturplan zur Standortentscheidung

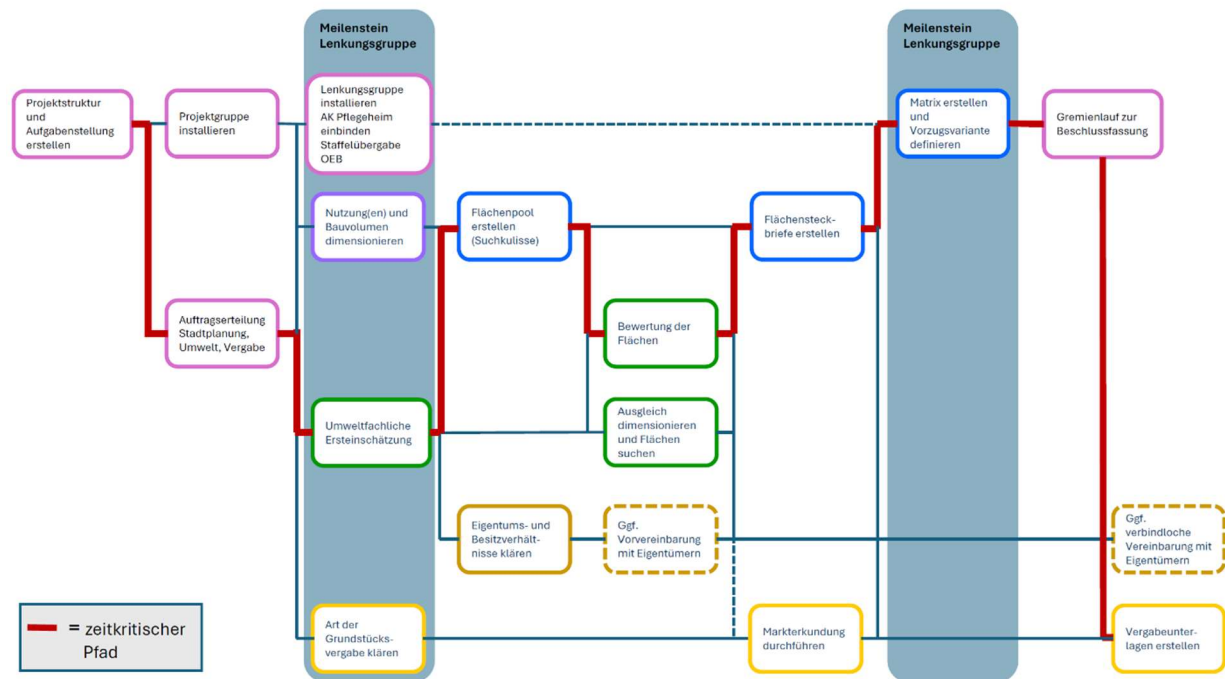


Abb. 5: Ablaufplan mit zeitkritischem Pfad

Aus den in Abb. 2 dargestellten Arbeitspaketen ergibt sich der obige dargestellte Ablaufplan bis zur Standortentscheidung, bei dem die Abhängigkeiten in der Reihenfolge der Erledigung berücksichtigt sind. Hieraus ist ersichtlich, welche Aufgaben parallel erledigt werden können bzw. müssen und welche Aufgaben von anderen vorher zu erledigenden Aufgaben abhängig sind. Der zeitkritische Pfad wurde anhand des zeitlichen Aufwandes jeder einzelnen Aufgabe abgeschätzt. Bei parallelen Aufgaben ist dabei diejenige Aufgabe zeitkritisch, die die längste Dauer hat, bis mit den Erkenntnissen weitergearbeitet werden kann. So ist z.B. die umweltfachliche Ersteinschätzung (artenschutzrechtliche Potenzialanalyse) zeitkritisch, weil sie im Vergleich der parallelen Aufgaben den größten Aufwand hat und von Ortsbegehungen und ggf. Vegetationsperioden abhängig ist.

5. Projektsteuerung

a) Projektstruktur und Aufgabenstellung

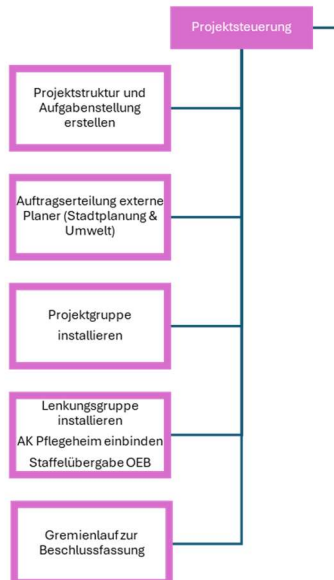


Abb. 6: Aufgaben der Projektsteuerung

In den Ablaufplan in Abb. 5 sind die entsprechenden Aufgaben der Projektsteuerung bereits eingebaut. Mit den vorliegenden Handlungsempfehlungen können die Aufgabenstellungen für eine Angebotseinholung bei den externen Fachbüros mit geringem Aufwand formuliert werden (vgl. Ziffer 6).

Für den Prozess werden drei externe Expertisen empfohlen:

- Planungsbüro mit Erfahrung in der Stadtentwicklung, Stadtplanung und Planungsrecht
- Fachplanungsbüro Umwelt und Artenschutz mit Erfahrungen in der artenschutzfachlichen Potenzialanalyse, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Ausnahmen und Befreiungen nach dem BNatSchG
- Juristische Beratung mit Erfahrung zu Vergabeverfahren und Grundstücksverkehren im Zusammenhang mit Baulandentwicklungen (im Weiteren ist diese Aufgabe nicht weiter ausgeführt)

b) Installation einer Lenkungsgruppe

Aus Verwaltung und Gemeinderat hat sich bereits ein Arbeitskreis Pflegeheim gebildet. Dieser sollte im Planungsprozess weiter eingebunden werden. Aufgabe der Lenkungsgruppe ist es, die Standortsuche für das Pflegeheim strategisch zu begleiten und den gemeinderätliche Gremienlauf vorzubereiten.

Um die Aufgabenstellung durch die bisherigen Erkenntnisse durchgängig zu vermitteln, wird eine „Staffelübergabe“ durch den Ortsentwicklungsbeirat empfohlen. Hier können im gemeinsamen Austausch die wesentlichen Aspekte weiter herausgearbeitet und Fragen beantwortet werden. Es ist sinnvoll, den Ortsentwicklungsbeirat in die Lenkungsgruppe einzubinden, damit er diese mit unabhängigem Fachwissen bei Entscheidungsfragen unterstützen kann.

c) Projekt-„Lotsen“

Sofern gewünscht, bietet es sich an, dass der Kommune und dem Stiftungsrat Personen mit einer besonderen fachlichen Expertise bei diesem komplexen Projekt beratend zur Seite stehen. Denkbar wäre eine Person, die die inhaltlich-fachlichen Fragen rund um Betrieb und vertragliche Regelungen im Kontext der Nutzung und des Stiftungsrates abdeckt und eine Person, die bei den Fragestellungen der Flächenentwicklung und den bauplanungsrechtlichen Aspekten unterstützt.

Die Lotsen übernehmen selbst keine Planungs- oder Projektleitung, sondern begleitet den Prozess in der engeren Umsetzung, um bei Bedarf weitere Handlungsempfehlungen zu Projektstruktur und -ablauf auf Arbeitsebene zu geben sowie für Fragen zur Verfügung zu stehen.

Roadmap Pflegeheim - Handlungsempfehlung zum Vorgehen

d) Bildung der Projektgruppe

Die internen und externen Planungsbeteiligten sollten in einer Projektgruppe zusammengeführt werden, in der der Prozess querschnittsbezogen mit den Fachdisziplinen vorangetrieben wird. Die Projektgruppe setzt die Abstimmung mit den übergeordneten Behörden (Scoping-Termin) und ggf. weiteren Trägern öffentlicher Belange fort.

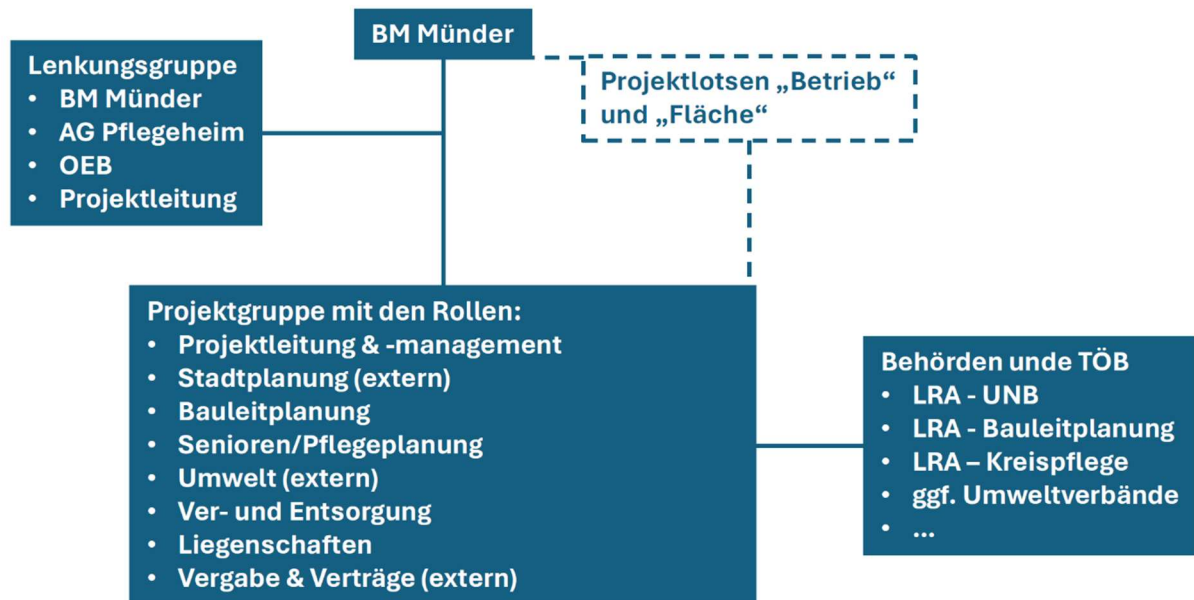


Abb. 7: Organigramm

Um die Gemeinde Langenargen nicht zu stark mit der Aufgabe der Prozesssteuerung zu belasten, sollte das Planungsbüro auch die Projektleitung für den Gesamtprozess bis zur Standortentscheidung übernehmen, proaktiv tätig sein und einzelne Teilaspekte mit den Fachleuten und Behörden selbstständig klären. Wichtig ist, dass es bei der Gemeinde eine zentrale Person gibt, die alle Rückfragen von außen sammelt, intern verteilt und eine koordinierte Antwort auf die gestellten Fragen geben kann. Diese Person ist gleichzeitig auch die Schnittstelle zur Rathauspitze sowie zwischen den internen und externen Projektbeteiligten. Für die Aufgabe sind die entsprechenden zeitlichen Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

6. Aufgabenbausteine für die Angebotseinholung

Abgeleitet aus der obigen Projektstruktur wird die Beauftragung von externen Fachdisziplinen Stadtplanung und Umwelt empfohlen. Die nachfolgend formulierten Aufgabenstellungen können zusammen mit dieser Handlungsempfehlung für eine Angebotseinholung verwendet werden:

a) *Stadtplanung und federführende Projektleitung*

(1) *Stadtplanung*

Zur baulichen Dimensionierung der geplanten Nutzung „Pflegeheim“ und ggf. ergänzender Nutzungen ist ein Baumassenkonzept zu erstellen und die Bauaufgabe hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zu formulieren. Abgeleitet aus der Bauaufgabe sind die Rahmenbedingungen für eine geeignete Grundstückssuche zu benennen (Größe, überbaubare Fläche, Erschließung, etc.).

Passend zur Bauaufgabe sind 3-5 geeignete Flächen im Bereich des „Auffangparkplatzes“ (vgl. Abb. 3 und 4) im Sinne einer Suchkulisse zu ermitteln. Die Flächen sind parzellenscharf zu definieren und in einer räumlichen Übersicht zu kartieren.

Für die städtebauliche Bewertung der einzelnen Flächen aus der Suchkulisse ist eine Untersuchungsmappe („Steckbriefe“) aufzubereiten, in der die zu erhebenden Grundlagen abzubilden sind. Diese Grundlagenerhebung – die insbesondere Aussagen zu Art, Größe, Lage, Eigentum, Topographie, technische und verkehrliche Erschließung, existierendes Planungsrecht, vorhabenkritische Restriktionen (wie z.B. aus den Bereichen Umwelt und Artenschutz), ggf. angrenzende ortsspezifische Typologien etc. enthält – erfolgt durch das Planungsbüro bzw. die jeweiligen Fachdisziplinen gemäß Aufgabenverteilung. Insgesamt sind aus der Zusammenstellung der Daten 3-5 geeignete Steckbriefe (max. 2 DIN A4 je Standort) zu erstellen, mit einer planerischen Vorüberlegung (skizzenhafte, überschlägige Betrachtung des Bauvolumens/Typologie) zu versehen und eine mögliche Grundstücksausnutzung für die potenziellen Standorte zu bilanzieren.

Die Steckbriefe sind in einer Bewertungsmatrix hinsichtlich geeigneter Kriterien wie Anforderungen an die Nutzung, Größe, Umsetzbarkeit, Verfügbarkeit, Restriktionen, etc. gegeneinander abzuwägen und untereinander zu priorisieren. Ziel der Matrix ist es, das geeignetste Grundstück für eine zügige Realisierung des Pflegeheims zu identifizieren.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind entsprechend zu dokumentieren und in einer Präsentation für die gemeinderätlichen Gremien und die Lenkungsgruppe zusammenzufassen.

(2) *Projektleitung*

Die Fachdisziplin der Stadtplanung umfasst die Kernaufgaben für den Prozess der Standortfindung. Deshalb sollte bei ihr auch die Projektleitung angesiedelt sein. Aufgabe der Projektleitung ist die Durchführung, das Management und die Koordination des Projektprozesses gemäß dieser Handlungsempfehlung über den gesamten Bearbeitungszeitraum bis zur gemeinderätlichen Standortentscheidung. Dazu zählt auch die federführende Abstimmung und Synchronisierung der einzelnen Ergebnisse aus den internen und externen Bearbeitungen und die Einbindung und Abstimmung mit den zu beteiligenden Behörden und ggf. weiteren TÖB. Die Projektleitung ist auch verantwortlich

für die Vorbereitung, Durchführung und Protokollierung der Projektbesprechungen und der Lenkungsgruppensitzungen sowie den steten Informationsaustausch.

b) *Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Biotoptypenkartierung und Beurteilung der Suchkulisse aus naturschutzfachlicher Sicht*

Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich zunächst auf den in Abb. 4 dargestellten Bereich. Im weiteren Verlauf ist es grundsätzlich möglich, dass weitere Untersuchungsflächen einzubeziehen sind. Diese sind dann mit einer Auftragsergänzung zu hinterlegen.

(1) *Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Relevanzprüfung)*

Im Rahmen der Standortsuche für das neu zu bauende Pflegeheim ist zu prüfen, ob durch die potenzielle Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ist zu beurteilen, ob und für welche streng geschützten und artenschutzrechtlich relevanten Arten die überplanten Flächen Lebensraum bieten. Es sind insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Übersichtsbegehung zur Ermittlung der Habitatstrukturen
- Relevanzprüfung bzgl. der möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG auf Grundlage der Übersichtsbegehung und ausführlicher Datenrecherche, unter Berücksichtigung grundlegender Vermeidungsmaßnahmen
- Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf
- Dokumentation der Relevanzprüfung in Text und ggf. Karte
- Fazit und vorläufige artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Begehungen erfolgt eine erste Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit für das Vorhaben unter Berücksichtigung des Eingriffs. Falls bestimmte Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können, sind im weiteren Verfahren (nach der Standortentscheidung) ggf. weitergehende Untersuchungen erforderlich und separat im Nachgang zu beauftragen.

(2) *Biotoptypen*

Der Untersuchungsraum ist u.a. stark geprägt durch FFH-Mähwiesen und Streuobstbestände. Um den mit einem potenziellen Eingriff in diese Biotope verbundene Restriktionen bzw. Ausgleichserfordernis mit in die Standortwertung einfließen zu lassen, ist die Suchkulisse auf diese naturschutzfachlichen Belange hin zu untersuchen. Neben der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung sind die relevanten Biotoptypen in die Abwägung der Standortmatrix einzustellen und ein zu erwartender (Flächen-) ausgleich zu dimensionieren.

Die Biotoptypen sind durch Geländebegehungen zu erheben, zu kartieren und zu bewerten. Zu erfassen sind die Biotoptypen inkl. FFH-Lebensraumtypen, §30-/§33-Biotope und andere bewertungsrelevante Strukturen gem. LUBW. Die Biotopkartierung und anschließende Bewertung sind Grundlage für eine potenzielle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Zuge der Steckbrieferstellung. Die Leistung umfasst die Prüfung und Darlegung des Umfanges der Betroffenheit sowie Vorschläge für Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und für Ausgleichsmaßnahmen.

(3) Arten- und Naturschutzfachliche Bewertung

In die städtebauliche Standortmatrix mit 3-5 potenziellen Standorten soll eine qualitative Bewertung aus arten- und naturschutzfachlicher aufgenommen werden, die Aussagen zu einer möglichen Überwindbarkeit der vorliegenden Restriktionen enthält. Die Einschätzung soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Regierungspräsidium und (sofern sinnvoll) auch mit den Naturschutzverbänden vorgenommen werden. Die Leistung umfasst eine argumentativ schriftliche Bewertung und eine Einschätzung zur voraussichtlichen grundsätzlichen Eignung des jeweiligen potenziellen Standorts für eine Umsetzung des geplanten Bauvorhabens.

Wassili Meyer-Buck, Karlsruhe

Impressum

Wassili Meyer-Buck
Dipl.-Ing. Univ., Stadtplaner
Fachlisten Architektenkammer Baden-Württemberg:
- Gestaltungsbeirat, Preisrichter
- Ortsentwicklungsbeirat

Im Grün 4
76199 Karlsruhe
w.meyerbuck@gmail.com

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschließlich dem internen Gebrauch. Jegliche Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind ausschließlich mit schriftlicher Einwilligung des Urhebers zulässig. Soweit Fotos, Grafiken, Abbildungen u.a., für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch erteilt worden sind, zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet werden, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Im Falle einer Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Dokuments, ganz oder in Teilen, schriftlich, elektronisch oder in sonstiger Weise, trifft denjenigen die uneingeschränkte Haftung gegenüber den Inhabern der Rechte. Zudem ist er verpflichtet, den Urheber von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang freizustellen einschließlich der notwendigen Kosten der Abwehr derartiger Ansprüche Dritter durch den Urheber.

Für städtebauliche Planungen gilt:

Die Angaben zu Flächen und städtebaulichen Kennzahlen beruhen auf nachrichtlich übermittelten Grundstücksdaten und sind vorbehaltlich weiterer Prüfungen der Grundstücksgrenzen und Abstimmungen mit zuständigen Behörden zu verstehen. Eine Haftung für die genannten Angaben wird ausgeschlossen. Ggf. angegebene Flächenwerte stellen grobe städtebauliche Kennzahlen dar und sind nicht mit der BGF (Brutto-Grundfläche) nach DIN oder der GF (Geschoßfläche) nach BauNVO gleichzusetzen. Eine differenzierte Ermittlung der Gebäudeflächen nach DIN 277 in BGF (R) / BGF (S) ist nur im Rahmen einer konkreten Objektplanung möglich.