



Das neue Zentralklinikum der Kliniken des Landkreises Lörrach - Gewichtungsmatrix der Grundstücksbewertung -

Matrix-Finalisierung

mit Einarbeitung der Nachforderungen und der Ergebnisse aus den „Baugrundgutachten“



Kreistag | 05. April 2017

„ ... die Grundstücksfrage“

1. Projektplanung (Zeitachse 2017)
2. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche + Verfahren Grundstückssuche
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
4. Ergebnis der Bewertungsmatrix
5. Betrachtung bisher bekannter Kosten zum Grundstück
6. Fazit

Bildquelle: <http://www.klinloe.de>

„ ... die Grundstücksfrage“

1. Projektplanung (Zeitachse 2017)
2. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche + Verfahren Grundstückssuche
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
4. Ergebnis der Bewertungsmatrix
5. Betrachtung bisher bekannter Kosten zum Grundstück
6. Fazit

Bildquelle: <http://www.klinloe.de>

ZKL Lörrach – „...Grundstücksfrage“

Projektplanung und Ausblick



„ ... die Grundstücksfrage“

1. Projektplanung (Zeitachse 2017)
- 2. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche + Verfahren Grundstückssuche**
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
4. Ergebnis der Bewertungsmatrix
5. Betrachtung bisher bekannter Kosten zum Grundstück
6. Fazit

Bildquelle: <http://www.klinloe.de>

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Übersicht der Planungsparameter – Flächenansätze

Nutzer/ Nutzungen am künftigen Klinikcampus

- (1) Zentralisierte Kliniken** Landkreis Lörrach (LÖ+SH+RF) + „Eli“: ca. **81.000 m²BGF**
 - ⇒ 81.000 m²BGF Klinik (~653 Betten + 18 TK-Plätze)
- (2) Psychiatrische Fachklinik** (100 Betten + 20 TK-Plätze): 5.000 m²NF / **10.000 m²BGF**
- (3) Ärztehaus + Strahlentherapie/Onkologie:** 5.030 m²NF / **10.000 m²BGF**
 - ⇒ 2x 500 m²NF Praxen (Radiologie + Dialyse) + 6x 250 m²NF Praxen
 - ⇒ 2.530 m²NF Nutzer LÖ-Röntgenstr. (Strahlentherapie, Gastroenterologie, Ergotherapie)
- (4) Sonstiges:** 2.150 m²NF / **3.500 m²BGF**
 - ⇒ 400 m²NF (NN, z.B. Gesundheitskaufhaus/ Apotheke) + 1000 m²NF (KiGa/KiTa)
 - ⇒ 30x 25 (750) m²NF (Wohnen/Appartements)
- (5) Hubschrauberlandeplatz, Parken und Verkehrserschließung**
 - ⇒ Vorhaltung von 870 Stellplätze / Hubschrauberlandeplatz (26m x 26m)/ Infrastrukturelle Erschließung am Klinikcampus (Rettungsfahrzeuge, Ver-/Entsorgung/ Patienten+Besucher)

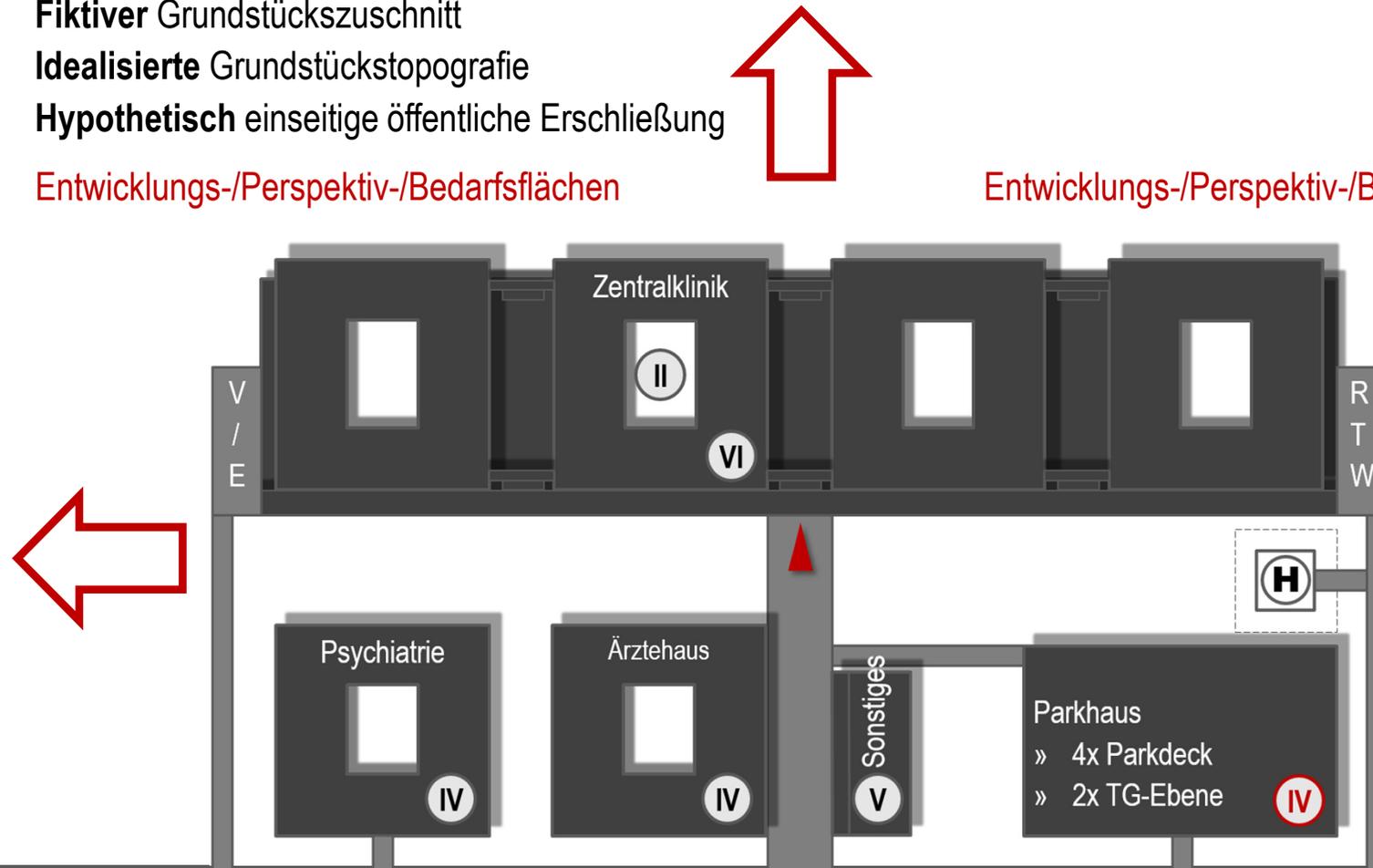
ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Visualisierung einer Realisierungsoption (Grundstücksgröße 7ha)

- » **Fiktiver** Grundstückszuschnitt
- » **Idealisierte** Grundstückstopografie
- » **Hypothetisch** einseitige öffentliche Erschließung

Entwicklungs-/Perspektiv-/Bedarfsflächen

Entwicklungs-/Perspektiv-/Bedarfsflächen



ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Grundstückssuche und Bewertung

A: Grundstücksexpertisen

- Grundstückssuche – per Anschreiben durch die Kliniken des LK LÖ an die Gemeinden – am 27.10.2016 initiiert
- Eingang von 3 Grundstücksofferten am 23.11.2016
- **3 Angebote gehen in einem ersten Prüf- und Bewertungsverfahren an die „Bewertungskommission Grundstückssuche Zentralklinikum“ des Landkreises Lörrach**

B: Grundstückskommission des Landkreises

- Fachexpertise aus den Bereichen ...

Dezernate: **I:** Finanzen, Zentrales Beteiligungsmanagement & Bildung, **II:** Recht, Ordnung & Gesundheit, **III:** Mobilität, Umwelt & Strukturpolitik, **IV:** Ländlicher Raum

Fachbereiche: Waldwirtschaft, Bauamt, Umwelt, Planung & Bau, Landwirtschaft & Naturschutz, Straßen

- **Erste Grobeinschätzungen ist bis zum 09.01.2017 erfolgt und Information der Gemeindevertreter hierzu**

C: Bewertungsmatrix der Kliniken des Landkreises Lörrach

- Festsetzung von Eignungskriterien zur Grundstücksauswahl für ein Zentralklinikum mit Gewichtung
- **Erster Gewichtungsvorschlag unter Zugrundlegung der Einschätzungen der Bewertungskommission**

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

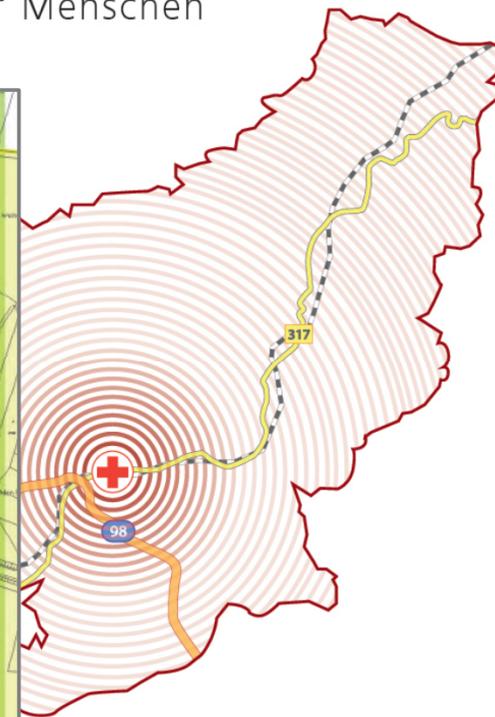
Grundstücksexpertise Lörrach

zu A: Grundstücksofferte

- aus Lörrach: 9,7ha

Das neue Zentralklinikum in Lörrach

Ein Klinikum im Zentrum der Menschen



h – Stand 20. November 2016



Lörrach

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“ Grundstücksexpertise Rheinfelden

zu A: Grundstücksofferte

- aus Rheinfelden: 10ha

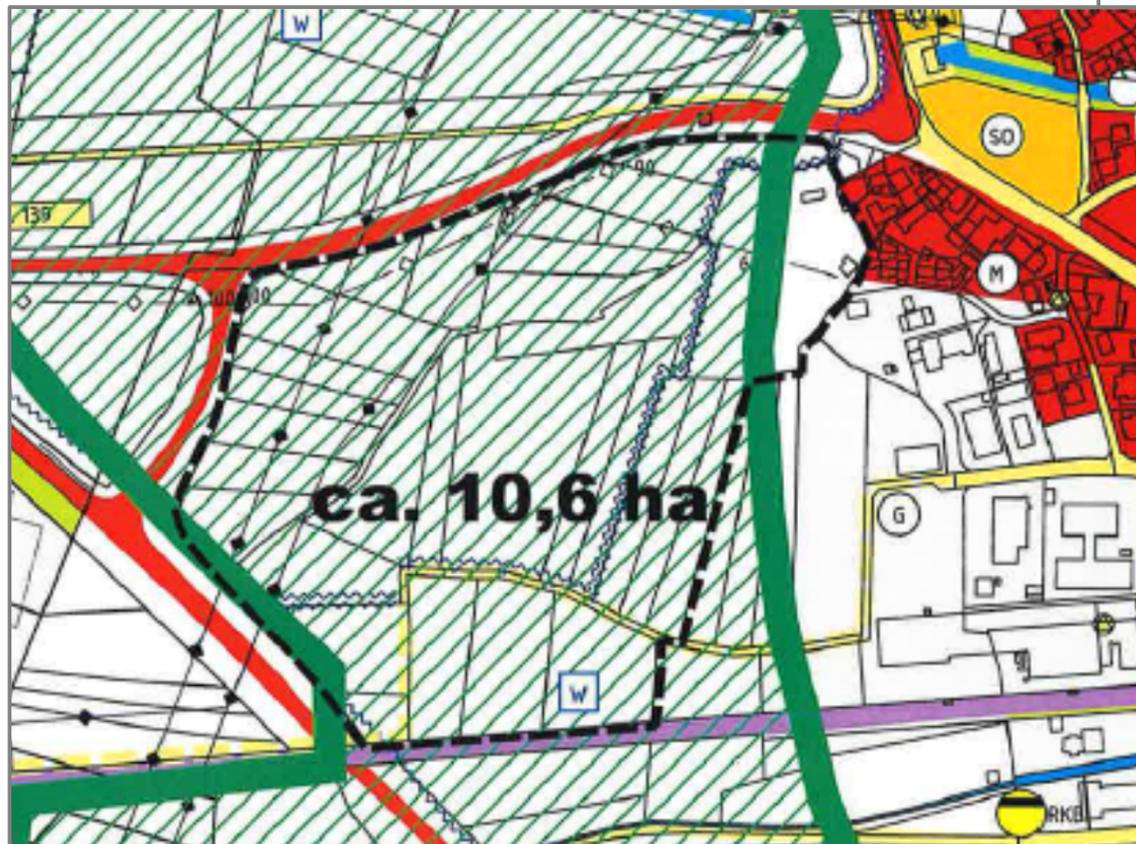


ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Grundstücksexpertise Schopfheim

zu A: Grundstücksofferte

- aus **Schopfheim**: 10,3ha (spätere Korrektur der ha-Angabe seitens SH ist hierzu erfolgt)



Der Bürgermeister der Stadt Schopfheim

stadt schopfheim
traditionsbewusst in die zukunft



Grundstücksofferte

für den Standort eines neuen Zentralklinikum des
Landkreis Lörrach in Schopfheim



Drift: Postfach 1160, D-79641 Schopfheim · Hausanschrift: Hauptstraße 29-31, D-79650 Schopfheim
schopfheim.de · www.schopfheim.de · Telefon +49 7622 396-101/-102 · Telefax +49 7622 396-201



ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bekanntmachungen zur Grundstückssuche

Kreistag

- 21.01.2017 Klausurtagung des Kreistags zu: „Flächen, Kosten, Planungsparameter, Grundstück(smatrix)“

Bürgerinformations-/Mitarbeiterveranstaltungen

- 24.01.2017 19:30 Uhr Bürgerinformationsgespräch in Lörrach
- 06.02.2017 19:30 Uhr Bürgerinformationsgespräch in Schopfheim
- 07.02.2017 19:30 Uhr Bürgerinformationsgespräch in Rheinfeldern
- 21.02.2017 Mitarbeiterinformationsveranstaltung im St. Elisabeth Krankenhaus Lörrach
- Diverse Presseinformationen

Daten-Nachforderungen

- 08.03.2017 Zwischentestat Baugrund
- Ende 03-2017: finales Gutachten „Baugrund“

Kreistag

- 22.03.2017 Kreistag, nicht öffentliche Sitzung – Information zum Sachstand „Matrix“
- **05.04.2017** Kreistagssitzung, Stichwort: „Tendenzentscheidung“

„ ... die Grundstücksfrage“

1. Projektplanung (Zeitachse 2017)
2. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche + Verfahren Grundstückssuche
- 3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix**
4. Ergebnis der Bewertungsmatrix
5. Betrachtung bisher bekannter Kosten zum Grundstück
6. Fazit

Bildquelle: <http://www.klinloe.de>

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – die Hauptkriterien und deren Gewichtung

1: Grundstücksgröße und Zuschnitt (7,5%)

- Hierin enthalten das „Mindestkriterium“ der vorgegebenen Größe von 7 ha

2: Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

- Einbeziehung der bauplanungsrechtlichen Aspekte, hier erarbeitet durch die einberufene Bewertungskommission Grundstückssuche Zentralklinikum des Landkreises Lörrach.

3: Grundstücksbeschaffenheit (17,5%)

- Hier enthalten die Fragestellungen/Klärungen im Hinblick auf ein möglichst planbares Baukostenniveau ohne Berücksichtigung „besonderer“ Aufwendungen die sich aus den Baugrundgegebenheiten ergeben!

4: Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld (27,5%)

- Der bedeutsamste Aspekt im Hinblick auf die Gewichtung. Hier fließen die Informationen bzgl. der Erreichbarkeit für Einwohner und Patienten im Landkreis und der regionalen Anbindung für die Mitarbeiter des ZKL ein.

5: Öffentliche Erschließung (15,0%)

- Hier gilt es die Anbindung der Grundstücke an die öffentliche Erschließung, per „status quo“ zu betrachten.

6: Beschaffungskosten (12,5%)

- Für alle drei Grundstücke liegen qm-Preise als Erwerbskosten vor, die einer Bewertung unterzogen wurden. Daten zu weiteren Kosten für das Herrichten und Erschließen des Grundstücks im Sinne eines „baureifen Grundstücks“ wurden zur Gewährleistung einer seriösen Vergleichbarkeit nachgefordert und sind ergänzt.

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – die Unterkriterien und das Gewichtungsprinzip

1: Grundstücksgröße und Zuschnitt (7,5%)

- 1.1 Grundstücksgröße mind. 70.000 m² (7 ha),
Grundstückszuschnitt mit weitestgehend rechteckiger Form (20%)

Mindestkriterium: 7 ha (weniger = Ausschlussgrund „rote Karte“/ 0%)
(mehr Fläche = **keine** über die Kriterienerfüllung hinausgehende Gewichtung)

- 1.2 Zusammenhängendes Grundstück sollte eine kompakte/wirtschaftliche Bauweise ermöglichen (80%)

1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt		7,5%	100%	
1.1.	Grundstücksgröße mind. 70.000 m² (7 ha) Grundstückszuschnitt mit weitestgehend rechteckiger Form			20%	
1.1.1.	sehr gut	oder			100%
1.1.2.	gut	oder			80%
1.1.3.	befriedigend	oder			60%
1.1.4.	ausreichend	oder			40%
1.1.5.	mangelhaft	oder			20%
1.1.6.	unbefriedigend	oder			0%
1.2.	Zusammenhängendes Grundstück sollte eine kompakte/wirtschaftliche Bauweise ermöglichen			80%	

-> im Bedarfsfall: 5%ige Zu- und Abschlagskomponente anwendbar!

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – die Unterkriterien und das Gewichtungsprinzip

2: Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

- 2.1 Kein Vorliegen von Ausschlusskriterien, die die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens verhindern oder einem Änderungsverfahren entgegenstehen (35%)

Mindestkriterium: keine Ausschlusskriterien (wenn doch = Ausschlussgrund „rote Karte“/ 0%)

- 2.2 Baurecht nach den einschlägigen Vorschriften des BauGB vorhanden oder innerhalb angemessener Zeit erzielbar (35%) - *kohärent zu 2.1*
- 2.3 Planungsrechtliche Realisierbarkeit einer, ober- (sechs-geschossigen) und unterirdischen verdichteten Bauweise (10%) - *kohärent zu 2.1*
- 2.4 Keine entgegenstehenden Aspekte der Raumordnung bzw. Zulässigkeit von entsprechenden Ausnahmen (5%) - *kohärent zu 2.1*
- 2.5 Möglichst keine bzw. nur geringe Einschränkungen durch Gestaltungssatzungen, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten bzw. Nutzungsrechte durch Dritte, städtische Entwicklungskonzepte oder Ähnliches (5%)
- 2.6 Keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks (5%)
- 2.7 Möglichst keine Leitungsrechte/-trassenführungen und keine Natur- oder denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen (5%)

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – die Unterkriterien und das Gewichtungsprinzip

3: Grundstücksbeschaffenheit (17,5%)

- 3.1 Möglichst ebene Grundstückstopografie, ohne Hanglage (25%)
- 3.2 Idealerweise nichtbindiger, tragfähiger Baugrund – kein felsiger Untergrund, Bewertung bzgl. Grundwasserspiegel (40%)

Mindestkriterium: Baugrundtragfähigkeit erforderlich (wenn nicht = Ausschlussgrund „rote Karte“/ 0%)

- 3.3 Möglichst keine vorhandenen Bebauungen auf dem Grundstück (10%)
- 3.4 Baugrundbewertung (-untersuchung ist im weiteren Fortgang dann vorzulegen) - im Hinblick auf mögl. Altlastenkontaminationen, Kampfmittel + Archaeolog. Untersuchungen (25%)

Mindestkriterium: Baugrundbewertung (im weiteren Verfahrensverlauf zu den benannten Aspekten erforderlich (je nach Ergebnis auch hier die Möglichkeit, dass die Inhalte der Baugrundbewertung zum Ausschlussgrund werden = „rote Karte“/ 0%)

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – die Unterkriterien und das Gewichtungsprinzip

4: Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld (27,5%)

- 4.1 Keine Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieansiedlungen in unmittelbarer Umgebung (15%)
- 4.2 Möglichst keine für die vorgesehene Nutzung überhöhten Lärmemissionswerte durch Verkehr (20%)
- 4.3 Gute Erreichbarkeit für den größtmöglichen Einwohner- und Mitarbeiteranteil im Landkreis Lörrach (60%)
 - > Einwohner (Gewichtung 50% ... der benannten 60% dieses Unterkriteriums)
 - Betrachtung der Erreichbarkeit des Grundstücks für Einwohner des Landkreises Lörrach innerhalb einer Fahrzeitzone von 15 (35%), 30 (10%) oder 45 (5%) Minuten
 - > Mitarbeiter (Gewichtung 10% ... der benannten 60% dieses Unterkriteriums)
 - Betrachtung der Erreichbarkeit des Grundstücks für Mitarbeiter des künftigen ZKL, auf Grundlage der Wohnorte (im oder außerhalb des Landkreises Lörrach) innerhalb einer Fahrzeitzone von 15 (6%), 30 (3%) oder 45 (1%) Minuten
- 4.4 Keine Feuchtbiotope, Gewässer oder großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft (5%)

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – die Unterkriterien und das Gewichtungsprinzip

5: Öffentliche Erschließung (15%)

- 5.1 Vorhandene bzw. gut realisierbare Anbindungen an das ÖPNV- und Straßen-/ Wegenetz des Grundstücks (30%)
- 5.2 Lage im Einzugsgebiet der Autobahn A98 sowie der Bundesstraße B317 (30%)
- 5.3 Lage möglichst in fußläufig erreichbarer Nähe zur S-Bahntrasse – idealerweise bereits mit vorhandener Haltestelle (20%)
- 5.4 Lage in einem Gebiet, das grundsätzlich an das technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser-/ Abwasserleitungen, Energieversorgung durch Fernwärme, Gas, Strom und Kommunikationsanlagen) angeschlossen ist (10%)
- 5.5 Möglichst eine bereits vorhandene technische Erschließung bis zur Grundstücksgrenze (Erschließung nach BauGB), aber keine Leitungsführung auf dem Grundstück (10%)

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – die Unterkriterien und das Gewichtungsprinzip

6: Beschaffungskosten (12,5%)

- 6.1 Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit (70%)
- 6.2 Baunebenkosten/ Erschließungskosten - Einheitspreis pro Quadratmeter – Wirtschaftlichkeit (30%)

„ ... die Grundstücksfrage“

1. Projektplanung (Zeitachse 2017)
2. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche + Verfahren Grundstückssuche
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
- 4. Ergebnis der Bewertungsmatrix**
5. Betrachtung bisher bekannter Kosten zum Grundstück
6. Fazit

Bildquelle: <http://www.klinloe.de>

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 1. Grundstücksgröße und Zuschnitt

1. Grundstücksgröße und Zuschnitt (7,5%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt		7,5%	100%		7,5%	7,5%	7,5%
1.1.	Grundstücksgröße mind. 70.000 m ² (7 ha) Grundstückszuschnitt mit weitestgehend rechteckiger Form			20%		20%	20%	20%
1.1.1.	sehr gut	oder		100%		100%	100%	100%
1.1.2.	gut	oder		80%				
1.1.3.	befriedigend	oder		60%				
1.1.4.	ausreichend	oder		40%				
1.1.5.	mangelhaft	oder		20%				
1.1.6.	unbefriedigend	oder		0%				
1.2.	Zusammenhängendes Grundstück sollte eine kompakte/wirtschaftliche Bauweise ermöglichen			80%		80%	80%	80%
1.2.1.	sehr gut	oder		100%		100%	100%	100%
1.2.2.	gut	oder		80%				
1.2.3.	befriedigend	oder		60%				
1.2.4.	ausreichend	oder		40%				
1.2.5.	mangelhaft	oder		20%				
1.2.6.	unbefriedigend	oder		0%				

FAZIT

- Alle drei Standorte **erfüllen das Grundstücksgrößen-Mindestkriterium** (LÖ: 9,7 ha, RF: 10,0 ha, SH: 10,3 ha).
- Alle drei Standorte weisen **zusammenhängende Grundstücke** zur Ermöglichung einer kompakten und somit wirtschaftlichen Bauweise aus.
- **Volle Punktzahl** für alle Grundstücke in allen Unterkriterien, somit **7,5% von 7,5 möglichen %-Punkten** erreicht.

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

2.	Bauplanungsrechtliche Eckdaten		20,0%	100%		19,6%	18,2%	11,4%
2.1.	Kein Vorliegen von Ausschlusskriterien, die die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens verhindern oder einem Änderungsverfahren entgegenstehen			35%		35%	30%	19%
2.1.1.	sehr gut	oder		100%		100%		
2.1.2.	gut	oder		80%			85%	
2.1.3.	befriedigend	oder		60%				55%
2.2.	Baurecht nach den einschlägigen Vorschriften des BauGB vorhanden oder innerhalb angemessener Zeit erzielbar			35%		33%	33%	19%
2.2.1.	sehr gut	oder		100%		95%	95%	
2.2.2.	gut	oder		80%				
2.2.3.	befriedigend	oder		60%				55%
2.3.	Planungsrechtliche Realisierbarkeit einer, ober- (sechs-geschossigen) und unterirdischen verdichteten Bauweise			10%		10%	10%	6%
2.3.1.	sehr gut	oder		100%		100%	100%	
2.3.2.	gut	oder		80%				
2.3.3.	befriedigend	oder		60%				55%
2.4.	Keine entgegenstehenden Aspekte der Raumordnung bzw. Zulässigkeit von entsprechenden Ausnahmen			5%		5%	5%	3%
2.4.1.	sehr gut	oder		100%		100%	100%	
2.4.2.	gut	oder		80%				
2.4.3.	befriedigend	oder		60%				55%

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
2.	Bauplanungsrechtliche Eckdaten		20,0%	100%	19,6%	18,2%	11,4%
2.1.	Kein Vorliegen von Ausschlusskriterien, die die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens verhindern oder einem Änderungsverfahren entgegenstehen			35%	35%	30%	19%
2.1.1.	sehr gut	oder		100%	100%		
2.1.2.	gut	oder		80%		85%	
2.1.3.	befriedigend	oder		60%			55%

ZU 2.1:

LÖ: Randzone Grünzäsur, Änderung Flächennutzungsplan mit Zeitkorridor 12-18 Mon., Erstellung B-Plan (jenseits "Entenbad-Ost"), Kostenübernahme im Kontext Wildtierkorridor (lt. Regionalplan) zugesagt - gleichwohl nur Fläche außerhalb des Grundstücks hiervon betroffen

RF: Vereinbarkeit mit Sonderlandeplatz (zum Klinikstandort) ist zu prüfen - KH-Flugbetrieb erhält keine Priorität - individuelle Koordinierungsmaßnahmen, Änderung Flächennutzungsplan mit Zeitkorridor 12-18 Mon., Erstellung B-Plan mit Zeitkorridor 18 Mon.

SH: Lage innerhalb regionaler Grünzäsur, Änderung Regionalplan erforderlich; Dauer Prüfverfahren: mind. 18 Monate - da keine Verfahrensparellität wegen Grünzäsur mögl.; Aufhebung des verwehrten Baurechts durch Lage in Wasserschutzgebietszone II

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

ZU 2.2-2.4:

Bauplanungsrechtliche Eckdaten		20,0%	100%			19,6%	18,2%	11,4%
Kein Vorliegen von Ausschlusskriterien, die die Einleitung eines Bauplanverfahrens verhindern oder einem Änderungsverfahren			35%			35%	30%	10%

HINWEIS:
Bewertung der Punkte 2.2 - 2.4 greift jeweils mit der Grundsatzbewertung unter 2.1 ineinander!

2.2. Baurecht nach den einschlägigen Vorschriften des BauGB vorhanden oder innerhalb angemessener Zeit erzielbar			35%			33%	33%	19%
2.2.1. sehr gut	oder		100%			95%	95%	
2.2.2. gut	oder		80%					
2.2.3. befriedigend	oder		60%					55%
2.3. Planungsrechtliche Realisierbarkeit einer, ober- (sechs-geschossigen) und unterirdischen verdichteten Bauweise			10%			10%	10%	6%
2.3.1. sehr gut	oder		100%			100%	100%	
2.3.2. gut	oder		80%					
2.3.3. befriedigend	oder		60%					55%
2.4. Keine entgegenstehenden Aspekte der Raumordnung bzw. Zulässigkeit von entsprechenden Ausnahmen			5%			5%	5%	3%
2.4.1. sehr gut	oder		100%			100%	100%	
2.4.2. gut	oder		80%					
2.4.3. befriedigend	oder		60%					55%

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

2.	Bauplanungsrechtliche Eckdaten		20,0%	100%		19,6%	18,2%	11,4%
2.5.	Möglichst keine bzw. nur geringe Einschränkungen durch Gestaltungs-satzungen, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten bzw. Nutz-ungsrechte durch Dritte, städtische Entwicklungskonzepte o.Ä.			5%		5%	5%	5%
2.5.1.	sehr gut	oder			100%	100%	100%	100%
2.6.	Keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks			5%		5%	4%	3%
2.6.1.	sehr gut	oder			100%	95%		
2.6.2.	gut	oder			80%		80%	
2.6.3.	befriedigend	oder			60%			65%

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
2.	Bauplanungsrechtliche Eckdaten		20,0%	100%	19,6%	18,2%	11,4%
2.5.	Möglichst keine bzw. nur geringe Einschränkungen durch Gestaltungs-satzungen, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten bzw. Nutz-ungsrechte durch Dritte, städtische Entwicklungskonzepte o.Ä.			5%	5%	5%	5%
2.5.1.	sehr gut	oder		100%	100%	100%	100%
2.6.	Keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks			5%	4%	3%	
2.6.1.	sehr gut	oder		100%	95%		
2.6.2.	gut	oder		80%	80%		
2.6.3.	befriedigend	oder		60%		65%	

ZU 2.5:

LÖ: Bestätigung ist erfolgt
 RF: Bestätigung ist erfolgt
 SH: Bestätigung ist erfolgt

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
2.	Bauplanungsrechtliche Eckdaten		20,0%	100%	19,6%	18,2%	11,4%
2.5.	Möglichst keine bzw. nur geringe Einschränkungen durch Gestaltungs-satzungen, eingetragene Baualten, Grunddienstbarkeiten bzw. Nutzungsrechte durch Dritte, städtische Entwicklungskonzepte o.Ä.			5%	5%	5%	5%
2.5.1.	sehr gut	oder		100%	100%	100%	100%
2.6.	Keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks			5%	5%	4%	3%
2.6.1.	sehr gut	oder		100%	95%		
2.6.2.	gut	oder		80%		80%	
2.6.3.	befriedigend	oder		60%			65%

ZU 2.6.:

LÖ: 71% in städtischem Besitz, mit weiteren 22% (dann: 93%) privaten Eigentümern wurde vorverhandelt, schriftl. Verkaufszusagen liegen vor, 7% verbleiben aktuell unbesprochen
RF: Umlegungsverfahren in Aussicht, betrifft gleichwohl alle Standorte, kein Schriftstück zur Verkaufsbereitschaft, keine Zustimmungserklärung vorliegend
SH: Nachweisführung zum Eigentum derzeit für 60% der Gesamtfläche

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

2.7.	Möglichst keine Leitungsrechte/-trassenführungen und keine Natur-, oder denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen			5%			5%	4%	2%
2.7.1.	sehr gut	oder		100%			95%		
2.7.2.	gut	oder		80%				80%	
2.7.3.	befriedigend	oder		60%					
2.7.4.	ausreichend	oder		40%					40%

ZU 2.7.:

LÖ: Hochspannungsleitung entlang der L 138 (Randlage zu einer 380kV-Leitung, eine weitere 20kV-Leitung soll mit Straßenverlegung umverlegt werden, Kosten werden von Stadt LÖ übernommen und sind im Grundstückspreis enthalten; Artenschutz ggf. neuerlich mit Gutachten zu prüfen (keine Hinweise), Regelung Wildtierkorridor zu prüfen (ggf. Kosten für Dritte, nicht ZKL-spezifisch)

RF: Artenschutz als aufwändig seitens Naturschutz bewertet

SH: 2 Hochspannungsleitungen kreuzen das Grundstück, Leitungsumverlegung erzeugt Kosten und/oder Sperrflächen (30-40m Breite bei Freileitung, 6-12m Breite bei Erdleitung) auf dem Grundstück, die dann von Bebauung freizuhalten sind; artenreiches Grundstück; Archäolog. Kulturdenkmal (Schutzumfang noch ungeklärt). Es besteht Unsicherheit bzgl. der Gesamtheit der Bebaubarkeit im Zusammenspiel des Punktes 2.7 (Sperrflächen, Schutzzone um Denkmal, artenreiches Grundstück)

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 3. Grundstücksbeschaffenheit

3. Grundstücksbeschaffenheit (17,5%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

3.	Grundstücksbeschaffenheit		17,5%	100%		15,4%	14,0%	14,1%
3.1.	Möglichst ebene Grundstückstopografie, ohne Hanglage			25%		25%	25%	25%
3.1.1.	sehr gut	oder			100%	100%	00%	100%
3.2.	Idealerweiser nichtbindiger, tragfähiger Baugrund – kein felsiger Untergrund, Bewertung bzgl. Grundwasserspiegel			40%		34%	26%	32%
3.2.2.	gut	oder			80%	85%		80%
3.2.3.	befriedigend	oder			60%		65%	
3.3.	Möglichst keine vorhandenen Bebauungen auf dem Grundstück			10%		10%	10%	10%
3.3.1.	sehr gut	oder			100%	100%	100%	100%
3.4.	Baugrundbewertung (-untersuchung ist im weiteren Fortgang dann vorzulegen) - im Hinblick auf mögl. Altlastenkontaminationen, Kampfmittel + Archaeolog. Untersuchungen			25%		19%	19%	14%
3.4.2.	gut	oder			80%	75%	75%	
3.4.3.	befriedigend	oder			60%			55%

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 3. Grundstücksbeschaffenheit

3. Grundstücksbeschaffenheit (17,5%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
3.	Grundstücksbeschaffenheit		17,5%	100%	15,4%	14,0%	14,1%
3.1.	Möglichst ebene Grundstückstopografie, ohne Hanglage			25%	25%	25%	25%
3.1.1.	sehr gut	oder		100%	100%	00%	100%
3.2.	(idealerweise nichtbindiger, tragfähiger Baugrund – kein felsiger Untergrund, Bewertung bzgl. Grundwasserspiegel)			40%	34%	26%	32%
3.2.2.	gut	oder		80%	85%		80%
3.2.3.	befriedigend	oder		60%		65%	
3.3.	Möglichst keine vorhandenen Bebauungen auf dem Grundstück			10%	10%	10%	10%
3.3.1.	sehr gut	oder		100%	100%	100%	100%
3.4.	Baugrundbewertung (-untersuchung ist im weiteren Fortgang dann vorzulegen) - im Hinblick auf mögl. Altlastenkontaminationen, Kampfmittel + Archaeolog. Untersuchungen			25%	19%	19%	14%
3.4.2.	gut	oder		80%	75%	75%	
3.4.3.	befriedigend	oder		60%			55%

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 3. Grundstücksbeschaffenheit

Themenbereich	Themenbereich	Themenbereich
<p>Parallelbewertung der drei Grundstücke anhand der vorgelegten Bodengrundgutachten ist erfolgt zu den Themenbereichen:</p> <p>Anzahl Rammkernbohrungen/ Bohrlochrammsondierungen</p> <p>Bemessungswasserstand, Höhe</p> <p>heutige Nutzung</p> <p>Bodenschichtenaufbau, Tragfähigkeit</p> <p>Erfordernis von Bodenverbesserungsmaßnahmen</p> <p>Erfordernis Wannenausführungen</p> <p>Bauwasserhaltung im Baubetrieb</p> <p>ggf. weitere erforderliche Baugrunderkundungsmaßnahmen</p> <p>Boden-/Grundwasserverunreinigungen, pH-Werte (Stichwort: Betonaggressivität)</p> <p>Archäologie</p> <p>Kampfmittelfreiheit</p> <p>Erdbebenzone</p>	<p>Stichtexten kann auf Basis von Bohrungen bis 10m Tiefe, Lochbohrbohrungen in einer 10m x 10m Gitterweite...</p> <p>10-40cm: Mittelschicht/Deckenschicht - Anzahl: 10-12, 10-15, 10-18, 10-20, 10-25, 10-30, 10-35, 10-40, 10-45, 10-50, 10-55, 10-60, 10-65, 10-70, 10-75, 10-80, 10-85, 10-90, 10-95, 10-100, 10-105, 10-110, 10-115, 10-120, 10-125, 10-130, 10-135, 10-140, 10-145, 10-150, 10-155, 10-160, 10-165, 10-170, 10-175, 10-180, 10-185, 10-190, 10-195, 10-200, 10-205, 10-210, 10-215, 10-220, 10-225, 10-230, 10-235, 10-240, 10-245, 10-250, 10-255, 10-260, 10-265, 10-270, 10-275, 10-280, 10-285, 10-290, 10-295, 10-300, 10-305, 10-310, 10-315, 10-320, 10-325, 10-330, 10-335, 10-340, 10-345, 10-350, 10-355, 10-360, 10-365, 10-370, 10-375, 10-380, 10-385, 10-390, 10-395, 10-400, 10-405, 10-410, 10-415, 10-420, 10-425, 10-430, 10-435, 10-440, 10-445, 10-450, 10-455, 10-460, 10-465, 10-470, 10-475, 10-480, 10-485, 10-490, 10-495, 10-500, 10-505, 10-510, 10-515, 10-520, 10-525, 10-530, 10-535, 10-540, 10-545, 10-550, 10-555, 10-560, 10-565, 10-570, 10-575, 10-580, 10-585, 10-590, 10-595, 10-600, 10-605, 10-610, 10-615, 10-620, 10-625, 10-630, 10-635, 10-640, 10-645, 10-650, 10-655, 10-660, 10-665, 10-670, 10-675, 10-680, 10-685, 10-690, 10-695, 10-700, 10-705, 10-710, 10-715, 10-720, 10-725, 10-730, 10-735, 10-740, 10-745, 10-750, 10-755, 10-760, 10-765, 10-770, 10-775, 10-780, 10-785, 10-790, 10-795, 10-800, 10-805, 10-810, 10-815, 10-820, 10-825, 10-830, 10-835, 10-840, 10-845, 10-850, 10-855, 10-860, 10-865, 10-870, 10-875, 10-880, 10-885, 10-890, 10-895, 10-900, 10-905, 10-910, 10-915, 10-920, 10-925, 10-930, 10-935, 10-940, 10-945, 10-950, 10-955, 10-960, 10-965, 10-970, 10-975, 10-980, 10-985, 10-990, 10-995, 10-1000, 10-1005, 10-1010, 10-1015, 10-1020, 10-1025, 10-1030, 10-1035, 10-1040, 10-1045, 10-1050, 10-1055, 10-1060, 10-1065, 10-1070, 10-1075, 10-1080, 10-1085, 10-1090, 10-1095, 10-1100, 10-1105, 10-1110, 10-1115, 10-1120, 10-1125, 10-1130, 10-1135, 10-1140, 10-1145, 10-1150, 10-1155, 10-1160, 10-1165, 10-1170, 10-1175, 10-1180, 10-1185, 10-1190, 10-1195, 10-1200, 10-1205, 10-1210, 10-1215, 10-1220, 10-1225, 10-1230, 10-1235, 10-1240, 10-1245, 10-1250, 10-1255, 10-1260, 10-1265, 10-1270, 10-1275, 10-1280, 10-1285, 10-1290, 10-1295, 10-1300, 10-1305, 10-1310, 10-1315, 10-1320, 10-1325, 10-1330, 10-1335, 10-1340, 10-1345, 10-1350, 10-1355, 10-1360, 10-1365, 10-1370, 10-1375, 10-1380, 10-1385, 10-1390, 10-1395, 10-1400, 10-1405, 10-1410, 10-1415, 10-1420, 10-1425, 10-1430, 10-1435, 10-1440, 10-1445, 10-1450, 10-1455, 10-1460, 10-1465, 10-1470, 10-1475, 10-1480, 10-1485, 10-1490, 10-1495, 10-1500, 10-1505, 10-1510, 10-1515, 10-1520, 10-1525, 10-1530, 10-1535, 10-1540, 10-1545, 10-1550, 10-1555, 10-1560, 10-1565, 10-1570, 10-1575, 10-1580, 10-1585, 10-1590, 10-1595, 10-1600, 10-1605, 10-1610, 10-1615, 10-1620, 10-1625, 10-1630, 10-1635, 10-1640, 10-1645, 10-1650, 10-1655, 10-1660, 10-1665, 10-1670, 10-1675, 10-1680, 10-1685, 10-1690, 10-1695, 10-1700, 10-1705, 10-1710, 10-1715, 10-1720, 10-1725, 10-1730, 10-1735, 10-1740, 10-1745, 10-1750, 10-1755, 10-1760, 10-1765, 10-1770, 10-1775, 10-1780, 10-1785, 10-1790, 10-1795, 10-1800, 10-1805, 10-1810, 10-1815, 10-1820, 10-1825, 10-1830, 10-1835, 10-1840, 10-1845, 10-1850, 10-1855, 10-1860, 10-1865, 10-1870, 10-1875, 10-1880, 10-1885, 10-1890, 10-1895, 10-1900, 10-1905, 10-1910, 10-1915, 10-1920, 10-1925, 10-1930, 10-1935, 10-1940, 10-1945, 10-1950, 10-1955, 10-1960, 10-1965, 10-1970, 10-1975, 10-1980, 10-1985, 10-1990, 10-1995, 10-2000, 10-2005, 10-2010, 10-2015, 10-2020, 10-2025, 10-2030, 10-2035, 10-2040, 10-2045, 10-2050, 10-2055, 10-2060, 10-2065, 10-2070, 10-2075, 10-2080, 10-2085, 10-2090, 10-2095, 10-2100, 10-2105, 10-2110, 10-2115, 10-2120, 10-2125, 10-2130, 10-2135, 10-2140, 10-2145, 10-2150, 10-2155, 10-2160, 10-2165, 10-2170, 10-2175, 10-2180, 10-2185, 10-2190, 10-2195, 10-2200, 10-2205, 10-2210, 10-2215, 10-2220, 10-2225, 10-2230, 10-2235, 10-2240, 10-2245, 10-2250, 10-2255, 10-2260, 10-2265, 10-2270, 10-2275, 10-2280, 10-2285, 10-2290, 10-2295, 10-2300, 10-2305, 10-2310, 10-2315, 10-2320, 10-2325, 10-2330, 10-2335, 10-2340, 10-2345, 10-2350, 10-2355, 10-2360, 10-2365, 10-2370, 10-2375, 10-2380, 10-2385, 10-2390, 10-2395, 10-2400, 10-2405, 10-2410, 10-2415, 10-2420, 10-2425, 10-2430, 10-2435, 10-2440, 10-2445, 10-2450, 10-2455, 10-2460, 10-2465, 10-2470, 10-2475, 10-2480, 10-2485, 10-2490, 10-2495, 10-2500, 10-2505, 10-2510, 10-2515, 10-2520, 10-2525, 10-2530, 10-2535, 10-2540, 10-2545, 10-2550, 10-2555, 10-2560, 10-2565, 10-2570, 10-2575, 10-2580, 10-2585, 10-2590, 10-2595, 10-2600, 10-2605, 10-2610, 10-2615, 10-2620, 10-2625, 10-2630, 10-2635, 10-2640, 10-2645, 10-2650, 10-2655, 10-2660, 10-2665, 10-2670, 10-2675, 10-2680, 10-2685, 10-2690, 10-2695, 10-2700, 10-2705, 10-2710, 10-2715, 10-2720, 10-2725, 10-2730, 10-2735, 10-2740, 10-2745, 10-2750, 10-2755, 10-2760, 10-2765, 10-2770, 10-2775, 10-2780, 10-2785, 10-2790, 10-2795, 10-2800, 10-2805, 10-2810, 10-2815, 10-2820, 10-2825, 10-2830, 10-2835, 10-2840, 10-2845, 10-2850, 10-2855, 10-2860, 10-2865, 10-2870, 10-2875, 10-2880, 10-2885, 10-2890, 10-2895, 10-2900, 10-2905, 10-2910, 10-2915, 10-2920, 10-2925, 10-2930, 10-2935, 10-2940, 10-2945, 10-2950, 10-2955, 10-2960, 10-2965, 10-2970, 10-2975, 10-2980, 10-2985, 10-2990, 10-2995, 10-3000, 10-3005, 10-3010, 10-3015, 10-3020, 10-3025, 10-3030, 10-3035, 10-3040, 10-3045, 10-3050, 10-3055, 10-3060, 10-3065, 10-3070, 10-3075, 10-3080, 10-3085, 10-3090, 10-3095, 10-3100, 10-3105, 10-3110, 10-3115, 10-3120, 10-3125, 10-3130, 10-3135, 10-3140, 10-3145, 10-3150, 10-3155, 10-3160, 10-3165, 10-3170, 10-3175, 10-3180, 10-3185, 10-3190, 10-3195, 10-3200, 10-3205, 10-3210, 10-3215, 10-3220, 10-3225, 10-3230, 10-3235, 10-3240, 10-3245, 10-3250, 10-3255, 10-3260, 10-3265, 10-3270, 10-3275, 10-3280, 10-3285, 10-3290, 10-3295, 10-3300, 10-3305, 10-3310, 10-3315, 10-3320, 10-3325, 10-3330, 10-3335, 10-3340, 10-3345, 10-3350, 10-3355, 10-3360, 10-3365, 10-3370, 10-3375, 10-3380, 10-3385, 10-3390, 10-3395, 10-3400, 10-3405, 10-3410, 10-3415, 10-3420, 10-3425, 10-3430, 10-3435, 10-3440, 10-3445, 10-3450, 10-3455, 10-3460, 10-3465, 10-3470, 10-3475, 10-3480, 10-3485, 10-3490, 10-3495, 10-3500, 10-3505, 10-3510, 10-3515, 10-3520, 10-3525, 10-3530, 10-3535, 10-3540, 10-3545, 10-3550, 10-3555, 10-3560, 10-3565, 10-3570, 10-3575, 10-3580, 10-3585, 10-3590, 10-3595, 10-3600, 10-3605, 10-3610, 10-3615, 10-3620, 10-3625, 10-3630, 10-3635, 10-3640, 10-3645, 10-3650, 10-3655, 10-3660, 10-3665, 10-3670, 10-3675, 10-3680, 10-3685, 10-3690, 10-3695, 10-3700, 10-3705, 10-3710, 10-3715, 10-3720, 10-3725, 10-3730, 10-3735, 10-3740, 10-3745, 10-3750, 10-3755, 10-3760, 10-3765, 10-3770, 10-3775, 10-3780, 10-3785, 10-3790, 10-3795, 10-3800, 10-3805, 10-3810, 10-3815, 10-3820, 10-3825, 10-3830, 10-3835, 10-3840, 10-3845, 10-3850, 10-3855, 10-3860, 10-3865, 10-3870, 10-3875, 10-3880, 10-3885, 10-3890, 10-3895, 10-3900, 10-3905, 10-3910, 10-3915, 10-3920, 10-3925, 10-3930, 10-3935, 10-3940, 10-3945, 10-3950, 10-3955, 10-3960, 10-3965, 10-3970, 10-3975, 10-3980, 10-3985, 10-3990, 10-3995, 10-4000, 10-4005, 10-4010, 10-4015, 10-4020, 10-4025, 10-4030, 10-4035, 10-4040, 10-4045, 10-4050, 10-4055, 10-4060, 10-4065, 10-4070, 10-4075, 10-4080, 10-4085, 10-4090, 10-4095, 10-4100, 10-4105, 10-4110, 10-4115, 10-4120, 10-4125, 10-4130, 10-4135, 10-4140, 10-4145, 10-4150, 10-4155, 10-4160, 10-4165, 10-4170, 10-4175, 10-4180, 10-4185, 10-4190, 10-4195, 10-4200, 10-4205, 10-4210, 10-4215, 10-4220, 10-4225, 10-4230, 10-4235, 10-4240, 10-4245, 10-4250, 10-4255, 10-4260, 10-4265, 10-4270, 10-4275, 10-4280, 10-4285, 10-4290, 10-4295, 10-4300, 10-4305, 10-4310, 10-4315, 10-4320, 10-4325, 10-4330, 10-4335, 10-4340, 10-4345, 10-4350, 10-4355, 10-4360, 10-4365, 10-4370, 10-4375, 10-4380, 10-4385, 10-4390, 10-4395, 10-4400, 10-4405, 10-4410, 10-4415, 10-4420, 10-4425, 10-4430, 10-4435, 10-4440, 10-4445, 10-4450, 10-4455, 10-4460, 10-4465, 10-4470, 10-4475, 10-4480, 10-4485, 10-4490, 10-4495, 10-4500, 10-4505, 10-4510, 10-4515, 10-4520, 10-4525, 10-4530, 10-4535, 10-4540, 10-4545, 10-4550, 10-4555, 10-4560, 10-4565, 10-4570, 10-4575, 10-4580, 10-4585, 10-4590, 10-4595, 10-4600, 10-4605, 10-4610, 10-4615, 10-4620, 10-4625, 10-4630, 10-4635, 10-4640, 10-4645, 10-4650, 10-4655, 10-4660, 10-4665, 10-4670, 10-4675, 10-4680, 10-4685, 10-4690, 10-4695, 10-4700, 10-4705, 10-4710, 10-4715, 10-4720, 10-4725, 10-4730, 10-4735, 10-4740, 10-4745, 10-4750, 10-4755, 10-4760, 10-4765, 10-4770, 10-4775, 10-4780, 10-4785, 10-4790, 10-4795, 10-4800, 10-4805, 10-4810, 10-4815, 10-4820, 10-4825, 10-4830, 10-4835, 10-4840, 10-4845, 10-4850, 10-4855, 10-4860, 10-4865, 10-4870, 10-4875, 10-4880, 10-4885, 10-4890, 10-4895, 10-4900, 10-4905, 10-4910, 10-4915, 10-4920, 10-4925, 10-4930, 10-4935, 10-4940, 10-4945, 10-4950, 10-4955, 10-4960, 10-4965, 10-4970, 10-4975, 10-4980, 10-4985, 10-4990, 10-4995, 10-5000, 10-5005, 10-5010, 10-5015, 10-5020, 10-5025, 10-5030, 10-5035, 10-5040, 10-5045, 10-5050, 10-5055, 10-5060, 10-5065, 10-5070, 10-5075, 10-5080, 10-5085, 10-5090, 10-5095, 10-5100, 10-5105, 10-5110, 10-5115, 10-5120, 10-5125, 10-5130, 10-5135, 10-5140, 10-5145, 10-5150, 10-5155, 10-5160, 10-5165, 10-5170, 10-5175, 10-5180, 10-5185, 10-5190, 10-5195, 10-5200, 10-5205, 10-5210, 10-5215, 10-5220, 10-5225, 10-5230, 10-5235, 10-5240, 10-5245, 10-5250, 10-5255, 10-5260, 10-5265, 10-5270, 10-5275, 10-5280, 10-5285, 10-5290, 10-5295, 10-5300, 10-5305, 10-5310, 10-5315, 10-5320, 10-5325, 10-5330, 10-5335, 10-5340, 10-5345, 10-5350, 10-5355, 10-5360, 10-5365, 10-5370, 10-5375, 10-5380, 10-5385, 10-5390, 10-5395, 10-5400, 10-5405, 10-5410, 10-5415, 10-5420, 10-5425, 10-5430, 10-5435, 10-5440, 10-5445, 10-5450, 10-5455, 10-5460, 10-5465, 10-5470, 10-5475, 10-5480, 10-5485, 10-5490, 10-5495, 10-5500, 10-5505, 10-5510, 10-5515, 10-5520, 10-5525, 10-5530, 10-5535, 10-5540, 10-5545, 10-5550, 10-5555, 10-5560, 10-5565, 10-5570, 10-5575, 10-5580, 10-5585, 10-5590, 10-5595, 10-5600, 10-5605, 10-5610, 10-5615, 10-5620, 10-5625, 10-5630, 10-5635, 10-5640, 10-5645, 10-5650, 10-5655, 10-5660, 10-5665, 10-5670, 10-5675, 10-5680, 10-5685, 10-5690, 10-5695, 10-5700, 10-5705, 10-5710, 10-5715, 10-5720, 10-5725, 10-5730, 10-5735, 10-5740, 10-5745, 10-5750, 10-5755, 10-5760, 10-5765, 10-5770, 10-5775, 10-5780, 10-5785, 10-5790, 10-5795, 10-5800, 10-5805, 10-5810, 10-5815, 10-5820, 10-5825, 10-5830, 10-5835, 10-5840, 10-5845, 10-5850, 10-5855, 10-5860, 10-5865, 10-5870, 10-5875, 10-5880, 10-5885, 10-5890, 10-5895, 10-5900, 10-5905, 10-5910, 10-5915, 10-5920, 10-5925, 10-5930, 10-5935, 10-5940, 10-5945, 10-5950, 10-5955, 10-5960, 10-5965, 10-5970, 10-5975, 10-5980, 10-5985, 10-5990, 10-5995, 10-6000, 10-6005, 10-6010, 10-6015, 10-6020, 10-6025, 10-6030, 10-6035, 10-6040, 10-6045, 10-6050, 10-6055, 10-6060, 10-6065, 10-6070, 10-6075, 10-6080, 10-6085, 10-6090, 10-6095, 10-6100, 10-6105, 10-6110, 10-6115, 10-6120, 10-6125, 10-6130, 10-6135, 10-6140, 10-6145, 10-6150, 10-6155, 10-6160, 10-6165, 10-6170, 10-6175, 10-6180, 10-6185, 10-6190, 10-6195, 10-6200, 10-6205, 10-6210, 10-6215, 10-6220, 10-6225, 10-6230, 10-6235, 10-6240, 10-6245, 10-6250, 10-6255, 10-6260, 10-6265, 10-6270, 10-6275, 10-6280, 10-6285, 10-6290, 10-6295, 10-6300, 10-6305, 10-6310, 10-6315, 10-6320, 10-6325, 10-6330, 10-6335, 10-6340, 10-6345, 10-6350, 10-6355, 10-6360, 10-6365, 10-6370, 10-6375, 10-6380, 10-6385, 10-6390, 10-6395, 10-6400, 10-6405, 10-6410, 10-6415, 10-6420, 10-6425, 10-6430, 10-6435, 10-6440, 10-6445, 10-6450, 10-6455, 10-6460, 10-6465, 10-6470, 10-6475, 10-6480, 10-6485, 10-6490, 10-6495, 10-6500, 10-6505, 10-6510, 10-6515, 10-6520, 10-6525, 10-6530, 10-6535, 10-6540, 10-6545, 10-6550, 10-6555, 10-6560, 10-6565, 10-6570, 10-6575, 10-6580, 10-6585, 10-6590, 10-6595, 10-6600, 10-6605, 10-6610, 10-6615, 10-6620, 10-6625, 10-6630, 10-6635, 10-6640, 10-6645, 10-6650, 10-6655, 10-6660, 10-6665, 10-6670, 10-6675, 10-6680, 10-6685, 10-6690, 10-6695, 10-6700, 10-6705, 10-6710, 10-6715, 10-6720, 10-6725</p>	

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 3. Grundstücksbeschaffenheit

3. Grundstücksbeschaffenheit (17,5%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
3.	Grundstücksbeschaffenheit		17,5%	100%	15,4%	14,0%	14,1%
3.1.	Möglichst ebene Grundstückstopografie, ohne Hanglage			100%	25%	25%	25%
3.1.1.	sehr gut	oder		100%	100%	100%	100%
3.2.	Idealerweiser nichtbindiger, tragfähiger Baugrund – kein felsiger Untergrund, Bewertung bzgl. Grundwasserspiegel		40%		34%	26%	32%
3.2.2.	gut	oder		80%	85%		80%
3.2.3.	befriedigend	oder		60%		65%	
3.3.	Möglichst keine vorhandenen Bebauungen auf dem Grundstück			100%	10%	10%	10%
3.3.1.	sehr gut	oder		100%	100%	100%	100%
3.4.	Baugrundbewertung (-untersuchung ist im weiteren Fortgang dann vorzulegen) - im Hinblick auf mögl. Altlastenkontaminationen, Kampfmittel + Archaeolog. Untersuchungen		25%		19%	19%	14%
3.4.2.	gut	oder		80%	75%	75%	
3.4.3.	befriedigend	oder		60%			55%

ZU 3.2 + 3.4:

LÖ: Vorlage Baugrundgutachten erfolgt, Querverweis Detailbewertung zu ...

RF: Vorlage Baugrundgutachten erfolgt, Querverweis Detailbewertung zu ...

SH: Vorlage Baugrundgutachten erfolgt, Querverweis Detailbewertung zu ...

Hinweis: Erdbebenrisiko wird als Kostenrisiko gesondert bewertet!

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe ...

4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städt. Umfeld (27,5%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

4.	Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld		27,5%	100%		26,7%	17,5%	24,9%
4.1.	Keine Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieanstaltungen in unmittelbarer Umgebung			15%		13%	14%	15%
4.1.1.	sehr gut	oder			100%		95%	100%
4.1.2.	gut	oder			80%	85%		
4.2.	Möglichst keine für die vorgesehene Nutzung überhöhten Lärmemissionswerte durch Verkehr			20%		19%	12%	19%
4.2.1.	sehr gut	oder			100%	95%		95%
4.2.3.	befriedigend	oder			60%		60%	
4.3.	Gute Erreichbarkeit für den größtmöglichen Einwohner- und Mitarbeiteranteil im Landkreis Lörrach			60%		60%	34%	52%
4.3.1.	Erreichbarkeit innerhalb von 15 Minuten - Einwohner				35%	35%	14%	28%
4.3.2.	Erreichbarkeit innerhalb von 30 Minuten - Einwohner				10%	10%	9%	10%
4.3.3.	Erreichbarkeit innerhalb von 45 Minuten - Einwohner				5%	5%	5%	5%
4.3.1.	Erreichbarkeit innerhalb von 15 Minuten - Mitarbeiter				6%	6%	1%	6%
4.3.2.	Erreichbarkeit innerhalb von 30 Minuten - Mitarbeiter				3%	3%	3%	3%
4.3.3.	Erreichbarkeit innerhalb von 45 Minuten - Mitarbeiter				1%	1%	1%	1%
4.4.	Keine Feuchtbiotope, Gewässer oder großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft			5%		5%	4%	4%
4.4.1.	sehr gut	oder			100%	95%		
4.4.2.	gut	oder			80%		75%	85%

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe ...

4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städt. Umfeld (27,5%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

4.	Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld		27,5%	100%		26,7%	17,5%	24,9%
4.1.	Keine Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieanstaltungen in unmittelbarer Umgebung			15%		13%	14%	15%
4.1.1.	sehr gut	oder			100%		95%	100%
4.1.2.	gut	oder			80%	85%		
4.2.	Möglichst keine für die vorgesehene Nutzung überhöhten Lärmemissionswerte durch Verkehr			20%		19%	12%	19%
4.2.1.	sehr gut	oder			100%	95%		95%
4.2.3.	befriedigend	oder			60%		60%	
4.3.	Gute Erreichbarkeit für den größtmöglichen Einwohner- und Mitarbeiteranteil im Landkreis Lörrach			60%		60%	34%	52%
4.3.1.	Erreichbarkeit innerhalb von 15 Minuten - Einwohner				35%	35%	14%	28%
4.3.2.	Erreichbarkeit innerhalb von 30 Minuten - Einwohner			50%	10%	10%	9%	10%

ZU 4.1:

LÖ: Gewerbe in unmittelbarer Nachbarschaft, von daher: vorhanden, aber Emissionen bekannt
RF: Nachbarschaft in Teilbereichen bekannt, hier: Kläranlage in Nähe (bei Erwerb wird eine Abdeckung auf städt. Kosten vorgenommen - Verbleib eines Restrisikos bzgl. der techn. Machbarkeit)unterstellt - Restliche Flächen sind Entwicklungsfläche, von daher: heute schon bekannte Emissionen
SH: keine Emissionen bekannt, ggf. Landwirtschaft (bleibt unberücksichtigt)

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe ...

4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städt. Umfeld (27,5%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

4.	Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld		27,5%	100%		26,7%	17,5%	24,9%
4.1.	Keine Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieanstaltungen in unmittelbarer Umgebung			100%		13%	14%	15%
4.1.1.	sehr gut	oder		100%			95%	100%
4.1.2.	gut	oder		90%		95%		
4.2.	Möglichst keine für die vorgesehene Nutzung überhöhten Lärmemissionswerte durch Verkehr			20%		19%	12%	19%
4.2.1.	sehr gut	oder		100%		95%		95%
4.2.3.	befriedigend	oder		60%			60%	
4.3.	Gute Erreichbarkeit für den größtmöglichen Einwohner- und Mitarbeiteranteil im Landkreis Lörrach			60%		60%	34%	52%
4.3.1.	Erreichbarkeit innerhalb von 15 Minuten - Einwohner			35%		35%	14%	28%
4.3.2.	Erreichbarkeit innerhalb von 30 Minuten - Einwohner			50%	10%	10%	9%	10%

ZU 4.2:

LÖ: Lage an S-Bahn, B 317 und L 138

RF: Lage zwischen der (2-gleisigen, überregionalen-, nicht elektrifizierten) Bahnlinie und der B 34 führt zur "mittleren" Bewertungsqualität; Datengrundlage - ZKL vorliegend - B-Plan RF-Süd weist Überschreitungen der Immissionswerte aus; eine Verbesserung ggü. dem Stand 2012 (bei überschrittenen Werten) nicht feststellbar - Sachstand heute: ggf. Reflektion durch Schallschutzwand

SH: Lage an S-Bahn, B 317 und L 139

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe ...

4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städt. Umfeld

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

4.	Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld		27,5%	100%		26,7%	17,5%	24,9%
4.3.	Gute Erreichbarkeit für den größtmöglichen Einwohner- und Mitarbeiteranteil im Landkreis Lörrach			60%		60%	34%	52%
4.3.1.	Erreichbarkeit innerhalb von 15 Minuten - Einwohner			50%	35%	35%	14%	28%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zur größten niedrigsten QM-Preis) oder (Eingabe der absoluten Werte)				Wert	59,1	23,9	46,9
4.3.2.	Erreichbarkeit innerhalb von 30 Minuten - Einwohner				10%	10%	9%	10%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zur größten niedrigsten QM-Preis) oder (Eingabe der absoluten Werte)			50%	Wert	96,4	93,7	100,0
4.3.3.	Erreichbarkeit innerhalb von 45 Minuten - Einwohner				5%	5%	5%	5%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zur größten niedrigsten QM-Preis) oder (Eingabe der absoluten Werte)				Wert	100,0	97,5	100,0
4.3.1.	Erreichbarkeit innerhalb von 15 Minuten - Mitarbeiter			10%	6%	6%	1%	6%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zur größten niedrigsten QM-Preis) oder (Eingabe der absoluten Werte)				Wert	77,4	18,1	73,9
4.3.2.	Erreichbarkeit innerhalb von 30 Minuten - Mitarbeiter				3%	3%	3%	3%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zur größten niedrigsten QM-Preis) oder (Eingabe der absoluten Werte)			10%	Wert	93,6	90,2	93,3
4.3.3.	Erreichbarkeit innerhalb von 45 Minuten - Mitarbeiter				1%	1%	1%	1%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zur größten niedrigsten QM-Preis) oder (Eingabe der absoluten Werte)				Wert	94,9	94,9	94,9

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe ...

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städt. Umfeld (27,5%)

4.	Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld			27,5%	100%			26,7%	17,5%	24,9%
4.1.	Keine Geruchs-, Schadstoff- und Lärmmissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieansiedlungen in unmittelbarer Umgebung				100%			13%	14%	15%
4.1.1.	sehr gut	oder			100%			95%	100%	
4.1.2.	gut	oder			80%			85%		
4.2.	Möglichst keine für die vorgesehene Nutzung überhöhten Lärmemissionswerte durch Verkehr				100%			19%	12%	19%
4.2.1.	sehr gut	oder			100%			95%	95%	
4.2.3.	befriedigend	oder			60%			60%	60%	
ZU 4.4:	HINWEIS: keine Feuchtbiotope an allen drei Standorten: LÖ: "Entenbad" (kleines Stechmückenaufkommen) RF: Rheinnähe unmittelbar (hohes Stechmückenaufkommen) SH: Feuchtwiese (mittleres Stechmückenaufkommen)									
4.3.3.	Erreichbarkeit innerhalb von 45 Minuten - Mitarbeiter							1%	1%	1%
4.4.	Keine Feuchtbiotope, Gewässer oder großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft				5%			5%	4%	4%
4.4.1.	sehr gut	oder			100%			95%		
4.4.2.	gut	oder			80%				75%	85%

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 5. Öffentliche Erschließung

5. Öffentliche Erschließung (15%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
-----------	-----------	-----------

5. Öffentliche Erschließung			15,0%	100%		11,3%	11,3%	12,2%
5.1.	Vorhandene bzw. gut realisierbare Anbindungen an das ÖV (ÖPNV + SPNV) und Straßen-/ Wegenetz des Grundstücks			30%		24%	29%	29%
5.1.1.	sehr gut	oder			100%		95%	95%
5.1.2.	gut	oder			80%	80%		
5.2.	Lage im Einzugsgebiet der Autobahn A98 sowie der Bundesstraße B317			30%		29%	23%	24%
5.2.1.	sehr gut	oder			100%	95%		
5.2.2.	gut	oder			80%		75%	80%
5.3.	Lage möglichst in fußläufig erreichbarer Nähe zur S-Bahntrasse in geeigneter Bedienung – idealerweise bereits mit vorhandener Haltestelle			20%		5%	8%	12%
5.3.3.	befriedigend	oder			60%			60%
5.3.4.	ausreichend	oder			40%		40%	
5.3.5.	mangelhaft	oder			20%	25%		
5.4.	Lage in einem Gebiet, mit grundsätzlichem Anschluss an das technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser-/Abwasserleitungen, Energieversorgung durch Fernwärme, Gas, Strom und Kommunikationsanlagen)			10%		8%	8%	8%
5.4.2.	gut	oder			80%	80%	80%	80%
5.5.	Möglichst eine bereits vorhandene technische Erschließung bis zur Grundstücksgrenze (Erschließung nach BauGB), aber keine Leitungsführung auf dem Grundstück			10%		10%	9%	9%
5.5.1.	sehr gut	oder			100%	100%		
5.5.2.	gut	oder			80%		85%	85%

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 5. Öffentliche Erschließung

5. Öffentliche Erschließung (15%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
5.	Öffentliche Erschließung		15,0%	100%	11,3%	11,3%	12,2%
5.1.	Vorhandene bzw. gut realisierbare Anbindungen an das ÖV (ÖPNV + SPNV) und Straßen-/ Wegenetz des Grundstücks			30%	24%	29%	29%
5.1.1.	sehr gut	oder		100%		95%	95%
5.1.2.	gut	oder		80%	80%		
5.2.	Lage im Einzugsgebiet der Autobahn A58 sowie der Bundesstraße B317			30%	23%	23%	24%
5.2.1.	sehr gut	oder		100%	95%		
5.2.2.	gut	oder		80%		75%	80%

ZU 5.1:

LÖ: Anbindung Straßen-/Wegenetz vorhanden, Fachplanung "Straße" ist zu erstellen (Zeitfenster 1 Jahr), SPNV-Anbindung aktuell nicht gegeben und Realisierung aktuell nicht greifbar

RF: Anbindung Straßen-/Wegenetz vorhanden, Fachplanung "Straße" ist zu erstellen, ÖV-Anbindung in 150m Entfernung; Einfluss Taktung unklar

SH: Anbindung Straßen-/Wegenetz vorhanden, Fachplanung "Straße" ist zu erstellen, ÖV-Anbindung gegeben; Einfluss Taktung unklar

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 5. Öffentliche Erschließung

5. Öffentliche Erschließung (15%)

					Option LÖ	Option RF	Option SH
5.	Öffentliche Erschließung		15,0%	100%	11,3%	11,3%	12,2%
5.1.	Verhandene bzw. gut realisierbare Anbindungen an das ÖV (ÖPNV + SPNV) und Straßen/Wegenetz des Grundstücks			30%	24%	20%	20%
5.1.1.	sehr gut	oder		100%		95%	95%
5.1.2.	gut	oder		80%	80%		
5.2.	Lage im Einzugsgebiet der Autobahn A98 sowie der Bundesstraße B317			30%	29%	23%	24%
5.2.1.	sehr gut	oder		100%	95%		
5.2.2.	gut	oder		80%		75%	80%

ZU 5.2.:

LÖ: gegeben, zwar nicht unmittelbar, aber in guter Erreichbarkeit

RF: gegeben - aber zur B 34; gleichwohl ist die B 34 nicht die Haupteerschließungsstraße im Landkreis, das ist die B 317

SH: gegeben - zur B 317; Entfernung zur A 98 führt zur guten Bewertung

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 5. Öffentliche Erschließung

5. Öffentliche Erschließung (15%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
5.	Öffentliche Erschließung		15,0%	100%	11,3%	11,3%	12,2%
5.3.	Lage möglichst in fußläufig erreichbarer Nähe zur S-Bahntrasse in geeigneter Bedienung – idealerweise bereits mit vorhandener Haltestelle			20%	5%	8%	12%
5.3.3.	befriedigend	oder		60%			60%
5.3.4.	ausreichend	oder		40%		40%	
5.3.5.	mangelhaft	oder		20%	25%		
5.4.	Lage in einem Gebiet, mit grundsätzlichem Anschluss an das technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser-/Abwasserleitungen, Energieversorgung durch Fernwärme, Gas, Strom und			10%	8%	8%	8%

ZU 5.3:

LÖ: keine fußläufige Erreichbarkeit derzeit gegeben, da keine Haltestelle vorhanden; S-Bahntrasse tangiert das Grundstück; ob Haltestelle künftig realisierbar ist derzeit nicht feststellbar (voraussichtlich nicht im Rahmen des Zeitfensters der ZKL-Realisierung) ... Unterbreitung einer Alternative: Einrichtung eines Bus-Pendelverkehrsdienstes

RF: kein S-Bahnhalt gegeben, gleichwohl Bahnlinie vorhanden, aktuell nur in 1h-Taktung; Bahnlinie entspricht nicht der Wegenutzung durch die stärksten Bevölkerungsströme im Landkreis und ist nur per Umstieg in Basel an weitere Bahnlinien angebunden

SH: S-Bahnerreichbarkeit gegeben, aber aktuelle Situation aufgrund von Taktung und durch das ZKL zu erwartendem Personenaufkommen perspektivisch neu zu planen

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 5. Öffentliche Erschließung

5. Öffentliche Erschließung (15%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
5.	Öffentliche Erschließung		15,0%	100%	11,3%	11,3%	12,2%
5.2.	Lage möglichst in vollständig erreichbarer Nähe zur S-Bahntrasse in geeigneter Bebauung – idealerweise bereits mit vorhandenem Halteplatz			20%	5%	8%	12%
5.3.3.	befriedigend	oder		60%			60%
5.3.4.	ausreichend	oder		40%		40%	
5.3.5.	mangelhaft	oder		20%	25%		
5.4.	Lage in einem Gebiet, mit grundsätzlichem Anschluss an das technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser-/Abwasserleitungen, Energieversorgung durch Fernwärme, Gas, Strom und Kommunikationsanlagen)			10%	8%	8%	8%
5.4.2.	gut	oder		80%	80%	80%	80%
5.5.	Möglichst eine bereits vorhandene technische Erschließung bis zur Grundstücksgrenze (Erschließung nach BauGB), aber keine Leitungsführung auf dem Grundstück			10%	10%	0%	0%
5.5.1.	sehr gut	oder		100%	100%		

ZU 5.4.:

LÖ: Detaillierte Untersuchung der Thematik "Abwasserbeseitigung" führt zur Feststellung künftiger Herausforderungen am Standort LÖ

RF: Detaillierte Untersuchung der Thematik "Abwasserbeseitigung" führt zur Feststellung künftiger Herausforderungen am Standort RF

SH: Neue Klärstufe soll "unabhängig vom ZKL" errichtet werden

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 5. Öffentliche Erschließung

5. Öffentliche Erschließung (15%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
5.	Öffentliche Erschließung		15,0%	100%	11,3%	11,3%	12,2%
5.3.	Lage möglichst in fußläufig erreichbarer Nähe zur S-Bahntrasse in geeigneter Richtung – Idealerweise bereits mit vorhandener Infrastruktur			20%	5%	8%	12%
5.3.3.	befriedigend	oder		60%			60%
5.3.4.	ausreichend	oder		40%		40%	
5.3.5.	mangelhaft	oder		20%	25%		
5.4.	Lage in einem Gebiet, mit grundsätzlichen Anschluss an das technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser-/Abwasserleitungen, Energieversorgung durch Fernwärme, Gas, Strom und Kommunikationsanlagen)			10%	8%	8%	8%
5.4.2.	gut	oder		80%	80%	80%	80%
5.5.	Möglichst eine bereits vorhandene technische Erschließung bis zur Grundstücksgrenze (Erschließung nach BauGB), aber keine Leitungsführung auf dem Grundstück			10%	10%	9%	9%
5.5.1.	sehr gut	oder		100%	100%		
5.5.2.	gut	oder		80%		85%	85%

ZU 5.5:

LÖ: Techn. Erschließung bis direkt an die Grundstücksgrenze vorhanden

RF: Techn. Erschließung zumindest bis in die Nähe der Grundstücksgrenze vorhanden

SH: Techn. Erschließung zumindest bis in die Nähe der Grundstücksgrenze vorhanden

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 6. Beschaffungskosten

6. Beschaffungskosten (12,5%)

				Option LÖ	Option RF	Option SH	
6.	Beschaffungskosten		12,5%	100%	5,8%	7,0%	8,8%
6.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit			70%	16%	26%	70%
6.1.1.	niedrigster Preis pro Quadratmeter			100%	23%	38%	100%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-Preis)	oder		IntPol			
	(Eingabe der absoluten Werte)			Wert	130,0	80,0	30,0
6.2.	Baunebenkosten/ Erschließungskosten			30%	30%	30%	0%
	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit						
6.2.1.	niedrigster Preis pro Quadratmeter			100%	100%	100%	0%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-Preis)	oder		IntPol			
	(Eingabe der absoluten Werte)			Wert	0,0	0,0	29,0

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 6. Beschaffungskosten

6. Beschaffungskosten (12,5%)

						Option LÖ	Option RF	Option SH
6.	Beschaffungskosten		12,5%	100%		5,8%	7,0%	8,8%
6.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit			70%		16%	26%	70%
6.1.1.	niedrigster Preis pro Quadratmeter				100%	23%	38%	100%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-Preis)	oder			IntPol			
	(Eingabe der absoluten Werte)				Wert	130,0	80,0	30,0
6.2.	Baunebenkosten/ Erschließungskosten			30%		30%	30%	0%
	Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit							
6.2.1.	niedrigster Preis pro Quadratmeter				100%	100%	100%	0%
	interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-Preis)	oder			IntPol			
	(Eingabe der absoluten Werte)				Wert	0,0	0,0	29,0

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix-NEU – 6. Beschaffungskosten

6. Beschaffungskosten (12,5%)

Option LÖ	Option RF	Option SH
5,8%	7,0%	8,8%

6.	Beschaffungskosten	12,5%	100%	5,8%	7,0%	8,8%
----	--------------------	-------	------	------	------	------

- **Hinweis:**
Die abgefragten **Nebenkosten zu den Beschaffungskosten „Grundstück“** wurden seitens **Lörrach und Rheinfeld** als „inkludiert“ in den **Erwerbskosten** ausgewiesen!
- **Erläuterung zum Schopfheimer Kostenansatz der Nebenkosten (NK) der Beschaffungskosten „Grundstück“:**
5,281 Mio. € NK bei 103.000m² (10,3ha) Grundstücksfläche, entspricht 51,27 €/m² Grundstück

Berechnung beim Erwerb einer Grundstücksfläche von **70.000m² (7ha)**:

Planungskosten Bauleitplanung	0,100 Mio.€
Kosten Grunderwerb 7ha, (70.000m ² * 30,-€/m ² = 2.100.000 €)	2,100 Mio. €
<i>(ohne Grunderwerbssteuer – diese ist sep. in Kostenblatt ausgewiesen)</i>	
Erschließungskosten	0,250 Mio. €
Vermessungskosten	0,050 Mio. €
Kanalbeiträge	0,974 Mio. €
Wasserversorgung	0,657 Mio. €
	4,131 Mio. €

- **Das entspricht einem m²-Preis, voll erschlossen und baureif von: 59,01 €/m²,
davon: 30,00 €/m² für das Grundstück und 29,01m² für die ErwerbsNebenkosten „Grundstück“**

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – Sachstand zum 05.04.2017

ERGEBNIS - Sachstand 05.04.2017

			Option LÖ	Option RF	Option SH
	Eignungskriterium	100,0%	86,2%	75,5%	78,9%
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
2.	Bauplanungsrechtliche Eckdaten	20,0%	19,6%	18,2%	11,4%
3.	Grundstücksbeschaffenheit	17,5%	15,4%	14,0%	14,1%
4.	Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld	27,5%	26,7%	17,5%	24,9%
5.	Öffentliche Erschließung	15,0%	11,3%	11,3%	12,2%
6.	Beschaffungskosten	12,5%	5,8%	7,0%	8,8%

HINWEIS:

Etwaige %-uale Abweichungen bei der Addition ergeben sich im Nachkommabereich aufgrund von Rundungsthematiken!

„ ... die Grundstücksfrage“

1. Projektplanung (Zeitachse 2017)
2. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche + Verfahren Grundstückssuche
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
4. Ergebnis der Bewertungsmatrix
- 5. Betrachtung bisher bekannter Kosten zum Grundstück**
6. Fazit

Bildquelle: <http://www.klinloe.de>

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

Betrachtung bisher bekannter Kosten

	Option LÖ	Option RF	Option SH	
	Grundstücksgröße, 7ha: 70.000			
Erwerbskosten Grundstück, 7ha	9.100.000 €	5.600.000 €	4.130.700 €	Erwerbskosten Grundstückserwerb + Nebenkosten! LÖ: 130,-€, alles inkl., RF: 80,-€, alles inkl., SH: 30+29,01=59,01€
Grunderwerbssteuer, jeweils 5%	455.000 €	280.000 €	105.000 €	(70.000m² x Kaufpreis Grunderwerb x 5%)
Verlegung Freileitungen	0 €	0 €	(1.785.000 €)	LÖ: 380kV - außerhalb des Grundstücks, 20kV - Kostenübernahme durch Stadt zugesagt (400.000,-€) RF: nicht erforderlich SH: 1,5 Mio seitens SH benannt, jedoch Nettopreisangabe (Fortschreibung aus AR-Sitzung vom 17.03.2017: Kosten hierfür werden von Schopfheim getragen!)
Kläranlagen/ Klärstufen-Thematik	0 €	0 €	0 €	SH: Abwasserinfrastrukturkosten - aktualisiert: Laut Schreiben von Herrn Bürgermeister Nitz vom 07.03.2017 fallen keine zusätzlichen Kosten an (Hinweis: ursprünglich hierfür angesetzt: 3 Mio.€ - Kostenangabe für Errichtung neuer Kläranlage)
Zusatzmaßnahmen "Erdbebenzone"	2,0 - 3,0 Mio. €	2,0 - 3,0 Mio. €	0 €	LÖ: Erdbebenzone 3; RF: Erdbebenzone 3; SH: Erdbebenzone 2
Zusatzmaßnahmen "Wannenausführung"	1.000.000 €	0 €	1.000.000 €	LÖ: erforderlich; RF: kein Bedarf; SH: erforderlich
Trinkwasserschutzmaßnahmen per Sicherungsmaßnahmen	0 €	500.000 €	500.000 €	LÖ: nicht erforderlich; RF: Zone IIIa; SH: vermutlich Zone III
Schallschutzmaßnahmen (Außenhülle)	0 €	750.000 €	0 €	LÖ: nicht erforderlich RF: nach heutiger Einschätzung erforderlich SH: nicht erforderlich
Weiteres aus dem Bodengutachten, hier: ggf. Bodenaustausch	JA	0 €	JA	LÖ: Kostenrisiko Erfordernis Bodenaustausch - anteilig RF: keine Aussagen SH: Kostenrisiko Erfordernis Bodenaustausch - anteilig
Altlastenentsorgung - Bodenbelastungen ...	JA	0 €	JA	LÖ: Kostenrisiko Bodenbelastung; RF: keine Aussagen; SH: Kostenrisiko Bodenbelastung
Hochwasserschutz	0 €	0 €	1.500.000 €	LÖ: zwar Dammsicherung und ggf. Weiteres erforderlich, aber Kostenübernahmen zugesagt (bis zu einer Betragsdeckelung - Verhandlungsraum anstehender/erforderlicher Maßnahmen ist hier zu prüfen) RF: nicht erforderlich
				onsmaßnahmen (Dammsicherung wg. Überschwemmungsthematik) , keine Kostenübernahme

12,55 - 13,55 Mio.€	9,13 - 10,13 Mio.€	7,235 Mio.€
------------------------	-----------------------	-------------

„ ... die Grundstücksfrage“

1. Projektplanung (Zeitachse 2017)
2. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche + Verfahren Grundstückssuche
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
4. Ergebnis der Bewertungsmatrix
5. Betrachtung bisher bekannter Kosten zum Grundstück
- 6. Fazit**

Bildquelle: <http://www.klinloe.de>

ZKL Lörrach – ... „die Grundstücksfrage“

FAZIT ... Sachstand zum 05.04.2017

FAZIT

- Die Grundstücksofferte der **Stadt Lörrach** erzielt im Rahmen der Auswertung der Gewichtungsmatrix im Rahmen der Grundstückssuche für ein Zentralklinikum über alle angeführten Kriterien ein Gesamtergebnis von **86,2%**.
- Die Grundstücksofferte der **Stadt Rheinfelden** erzielt im Rahmen der Auswertung der Gewichtungsmatrix im Rahmen der Grundstückssuche für ein Zentralklinikum über alle angeführten Kriterien ein Gesamtergebnis von **75,5%**.
- Die Grundstücksofferte der **Stadt Schopfheim** erzielt im Rahmen der Auswertung der Gewichtungsmatrix im Rahmen der Grundstückssuche für ein Zentralklinikum über alle angeführten Kriterien ein Gesamtergebnis von **78,9%**.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

ANDREE CONSULT GmbH
Wilhelmstraße 26
53721 Siegburg

E-Mail: info@andreeconsult.de
Tel.: 0 22 41 / 1 27 39 7 – 0
Fax: 0 22 41 / 1 27 39 7 – 99
Internet: www.andreeconsult.de