



Eignungskriterien zur Grundstücksauswahl für ein
Zentralklinikum im Landkreis Lörrach

KREISTAG - 05.04.2017

- Bewertung der Grundstücksoptionen (nach Prozenten) -

wenn 0%-Bewertung in "rot" - dann Zwangsausschluss, weil keine Realisierungsoption gegen!

		Option LÖ	Option RF	Option SH	Anmerkungen	
-> im Bedarfsfall: 5%ige Zu- und Abschlagskomponente anwendbar!						
Eignungskriterium		100,0%		86,2%	75,5%	78,9%
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	7,5%	100%	7,5%	7,5%	7,5%
1.1.	Grundstücksgröße mind. 70.000 m² (7 ha) Grundstückszuschnitt mit weitestgehend rechteckiger Form		20%	20%	20%	
1.1.1.	sehr gut	oder	100%	100%	100%	LÖ: 9,7 ha RF: 10,0 ha SH: 10,3 ha
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%	
1.2.1.	sehr gut	oder	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%			
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%		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 Verfahrensparrallelität wegen Grünzäsur mögl.; Aufhebung des verwehrt Baurechts durch Lage in Wasserschutzgebietszone II
2.1.2.	gut	oder	80%		85%	
2.1.3.	befriedigend	oder	60%		55%	
2.1.4.	ausreichend	oder	40%			
2.1.5.	mangelhaft	oder	20%			
2.1.6.	unbefriedigend	oder	0%			
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%	HINWEIS: Bewertung der Punkte 2.2 - 2.4 greift jeweils mit der Grundsatzbewertung unter 2.1 ineinander!
2.2.2.	gut	oder	80%			
2.2.3.	befriedigend	oder	60%		55%	
2.2.4.	ausreichend	oder	40%			
2.2.5.	mangelhaft	oder	20%			
2.2.6.	unbefriedigend	oder	0%			



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%	
2.3.4.	ausreichend	oder		40%					
2.3.5.	mangelhaft	oder		20%					
2.3.6.	unbefriedigend	oder		0%					
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%	
2.4.4.	ausreichend	oder		40%					
2.4.5.	mangelhaft	oder		20%					
2.4.6.	unbefriedigend	oder		0%					
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%	LÖ: Bestätigung ist erfolgt
2.5.2.	gut	oder		80%					RF: Bestätigung ist erfolgt
2.5.3.	befriedigend	oder		60%					SH: Bestätigung ist erfolgt
2.5.4.	ausreichend	oder		40%					
2.5.5.	mangelhaft	oder		20%					
2.5.6.	unbefriedigend	oder		0%					
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%			LÖ: 71% in städtischem Besitz, mit weiteren 22% (dann: 93%) privaten Eigentümern wurde vorverhandelt, schriftl. Verkaufszusagen liegen vor, 7% verbleiben aktuell unbesprochen
2.6.2.	gut	oder		80%			80%		RF: Umlegungsverfahren in Aussicht, betrifft gleichwohl alle Standorte, kein Schriftstück zur Verkaufsbereitschaft, keine Zustimmungserklärung vorliegend
2.6.3.	befriedigend	oder		60%				65%	SH: Nachweisführung zum Eigentum derzeit für 60% der Gesamtfläche
2.6.4.	ausreichend	oder		40%					
2.6.5.	mangelhaft	oder		20%					
2.6.6.	unbefriedigend	oder		0%					
2.7.	Möglichst keine Leitungsrechte/-trassenführungen und keine Natur-, oder denkmalrechtlich Beschränkungen			5%		5%	4%	2%	
2.7.1.	sehr gut	oder		100%		95%			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)
2.7.2.	gut	oder		80%			80%		RF: Artenschutz als aufwändig seitens Naturschutz bewertet
2.7.3.	befriedigend	oder		60%					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)
2.7.4.	ausreichend	oder		40%				40%	
2.7.5.	mangelhaft	oder		20%					
2.7.6.	unbefriedigend	oder		0%					



3.	Grundstücksbeschaffenheit		17,5%	100%		15,4%	14,0%	14,1%	
3.1.	Möglichst ebene Grundstücktopografie, ohne Hanglage			25%		25%	25%	25%	
3.1.1.	sehr gut	oder			100%	100%	100%	100%	
3.1.2.	gut	oder			80%				
3.1.3.	befriedigend	oder			60%				
3.1.4.	ausreichend	oder			40%				
3.1.5.	mangelhaft	oder			20%				
3.1.6.	unbefriedigend	oder			0%				
3.2.	Idealerweiser nichtbindiger, tragfähiger Baugrund – kein felsiger Untergrund, Bewertung bzgl. Grundwasserspiegel			40%		34%	26%	32%	
3.2.1.	sehr gut	oder			100%				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!
3.2.2.	gut	oder			80%	85%	80%		
3.2.3.	befriedigend	oder			60%		65%		
3.2.4.	ausreichend	oder			40%				
3.2.5.	mangelhaft	oder			20%				
3.3.	Möglichst keine vorhandenen Bebauungen auf dem Grundstück			10%		10%	10%	10%	
3.3.1.	sehr gut	oder			100%	100%	100%	100%	
3.3.2.	gut	oder			80%				
3.3.3.	befriedigend	oder			60%				
3.3.4.	ausreichend	oder			40%				
3.3.5.	mangelhaft	oder			20%				
3.3.6.	unbefriedigend	oder			0%				
3.4.	Baugrundbewertung (-untersuchung ist im weiteren Fortgang dann vorzulegen) - im Hinblick auf mögl. Altlastenkontaminationen, Kampfmittel + Archaelog. Untersuchungen			25%		19%	19%	14%	
3.4.1.	sehr gut	oder			100%				LÖ: Vorlage Baugrundgutachten erfolgt, Querverweis Detailbewertung zu ... RF: Vorlage Baugrundgutachten erfolgt, Querverweis Detailbewertung zu ... SH: Vorlage Baugrundgutachten erfolgt, Querverweis Detailbewertung zu ...
3.4.2.	gut	oder			80%	75%	75%		
3.4.3.	befriedigend	oder			60%			55%	
3.4.4.	ausreichend	oder			40%				
3.4.5.	mangelhaft	oder			20%				
3.4.6.	unbefriedigend	oder			0%				

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 Industriensiedlungen in unmittelbarer Umgebung			15%		13%	14%	15%	
4.1.1.	sehr gut	oder			100%		95%	100%	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)
4.1.2.	gut	oder			80%	85%			
4.1.3.	befriedigend	oder			60%				
4.1.4.	ausreichend	oder			40%				
4.1.5.	mangelhaft	oder			20%				
4.1.6.	unbefriedigend	oder			0%				
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%	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
4.2.2.	gut	oder			80%				
4.2.3.	befriedigend	oder			60%		60%		
4.2.4.	ausreichend	oder			40%				
4.2.5.	mangelhaft	oder			20%				
4.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				
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%	EINWOHNER Einwohner - Patientenaufkommen - Mitarbeiterfahrwege ... Auswertung seitens KLK Lörrach
	interpolierter Wert (linear im Bezug zur größten niedrigsten QM-Preis) (Eingabe der absoluten Werte)	oder			IntPol				
					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) (Eingabe der absoluten Werte)	oder			IntPol				
				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) (Eingabe der absoluten Werte)	oder			IntPol				
					Wert	100,0	97,5	100,0	
4.3.1.	Erreichbarkeit innerhalb von 15 Minuten - Mitarbeiter				6%	6%	1%	6%	MITARBEITER Einwohner - Patientenaufkommen - Mitarbeiterfahrwege ... Auswertung seitens KLK Lörrach
	interpolierter Wert (linear im Bezug zur größten niedrigsten QM-Preis) (Eingabe der absoluten Werte)	oder			IntPol				
					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) (Eingabe der absoluten Werte)	oder			IntPol				
					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) (Eingabe der absoluten Werte)	oder			IntPol				
					Wert	94,9	94,9	94,9	
4.4.	Keine Feuchtbiotope, Gewässer oder großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft			5%		5%	4%	4%	
4.4.1.	sehr gut	oder			100%	95%			HINWEIS: keine Feuchtbiotope an allen drei Standorten: LÖ: "Entenbad" (kleines Stechmückenaufkommen) RF: Rheinnähe unmittelbar (hohes Stechmückenaufkommen) SH: Feuchtwiese (mittleres Stechmückenaufkommen)
4.4.2.	gut	oder			80%		75%	85%	
4.4.3.	befriedigend	oder			60%				
4.4.4.	ausreichend	oder			40%				
4.4.5.	mangelhaft	oder			20%				
4.4.6.	unbefriedigend	oder			0%				

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%	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
5.1.2.	gut	oder			80%	80%			
5.1.3.	befriedigend	oder			60%				
5.1.4.	ausreichend	oder			40%				
5.1.5.	mangelhaft	oder			20%				
5.1.6.	unbefriedigend	oder			0%				
5.2.	Lage im Einzugsgebiet der Autobahn A98 sowie der Bundesstraße B317			30%		29%	23%	24%	
5.2.1.	sehr gut	oder			100%	95%			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
5.2.2.	gut	oder			80%	75%	80%		
5.2.3.	befriedigend	oder			60%				
5.2.4.	ausreichend	oder			40%				
5.2.5.	mangelhaft	oder			20%				
5.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				
5.3.	Lage möglichst in fußläufig erreichbarer Nähe zur S-Bahntrasse in geeigneter Bedienung – idealerweise bereits mit vorhandener Haltestelle			20%		5%	8%	12%	
5.3.1.	sehr gut	oder			100%				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
5.3.2.	gut	oder			80%				
5.3.3.	befriedigend	oder			60%			60%	
5.3.4.	ausreichend	oder			40%	40%			
5.3.5.	mangelhaft	oder			20%	25%			
5.3.6.	unbefriedigend	oder			0%				
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%	
5.4.1.	sehr gut	oder			100%				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
5.4.2.	gut	oder			80%	80%	80%	80%	
5.4.3.	befriedigend	oder			60%				
5.4.4.	ausreichend	oder			40%				
5.4.5.	mangelhaft	oder			20%				
5.4.6.	unbefriedigend	oder			0%				
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%			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
5.5.2.	gut	oder			80%	85%	85%		
5.5.3.	befriedigend	oder			60%				
5.5.4.	ausreichend	oder			40%				
5.5.5.	mangelhaft	oder			20%				
5.5.6.	unbefriedigend	oder			0%				

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%	LÖ: Kostenübernahme für baureifes Grundstück
	interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-Preis)	oder			IntPol				RF: Ausweisung von Einzelkosten
	(Eingabe der absoluten Werte)				Wert	0,0	0,0	29,0	SH: umfangreiche Aufgliederung von Nebenkosten "Grundstück"