

Das neue Zentralklinikum der Kliniken des Landkreises Lörrach

- Gewichtungsmatrix der Grundstücksbewertung -

Herleitung, Sachstand, Kriterienkatalog und erste Bewertung

KLINIKEN DES LANDKREISES LÖRRACH

Klausurtagung der Kreistagsmitglieder | 21. Januar 2017 – ***Bürgerinformation LÖRRACH 24.01.2017 - SCHOPFHEIM 06.02.2017 - RHEINFELDEN 07.02.2017***

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

ANDREE CONSULT

ZKL Lörrach
Themenschwerpunkte



Bildquelle: http://www.klinloe.de

„ … die Grundstücksfrage“

1. **Bedarfsermittlung Grundstücksfläche**
2. Verfahren zur Grundstückssuche
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
4. Bewertung zu den Grundstücksvorschläge
5. Fazit aus den Bewertungen – weiteres Vorgehen

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**

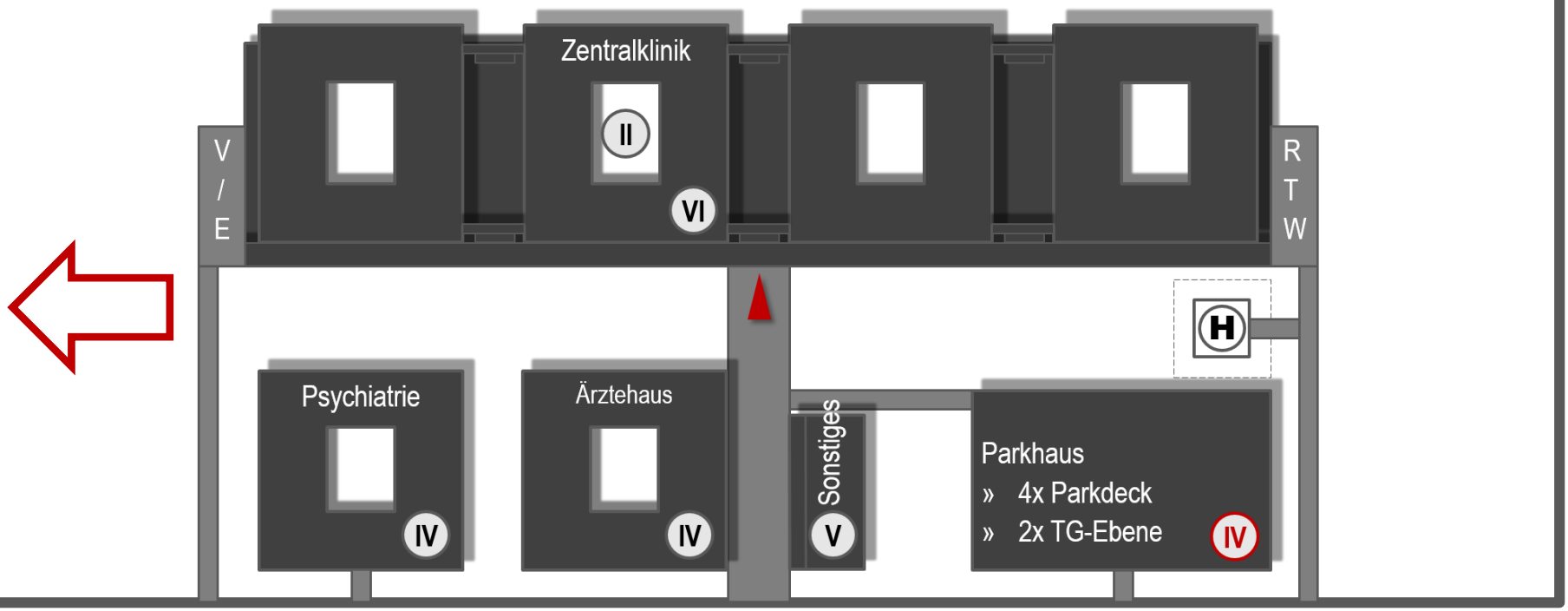
⇨ Vorhaltung von 870 Stellplätze / Hubschrauberlandeplatz (26m x 26m)/ Infrastrukturelle Erschließung am Klinikcampus (Rettungsfahrzeuge, Ver-/Entsorgung/ Patienten+Besucher)

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
Themenschwerpunkte



Bildquelle: http://www.klinloe.de

„ … die Grundstücksfrage“

1. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche
2. **Verfahren zur Grundstückssuche**
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
4. Bewertung zu den Grundstücksvorschläge
5. Fazit aus den Bewertungen – weiteres Vorgehen

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**

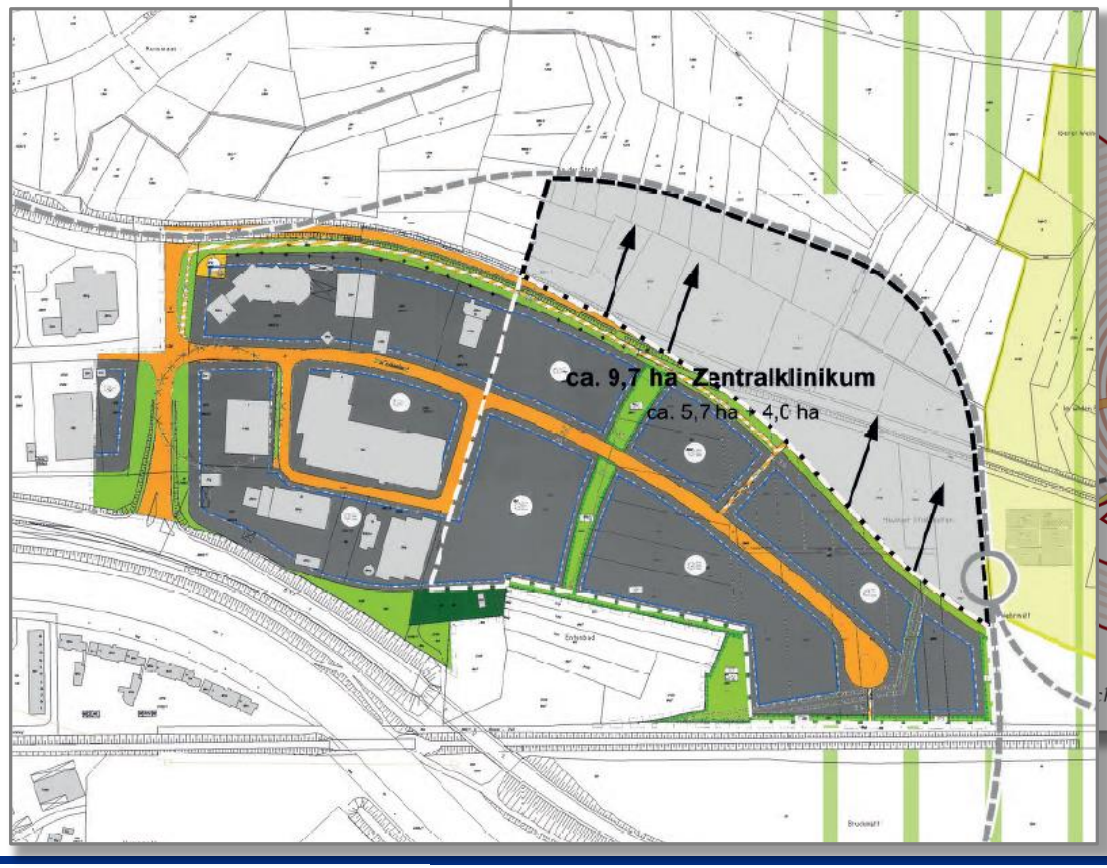
C: Bewertungsmatrix der Kliniken des Landkreises Lörrach

- 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

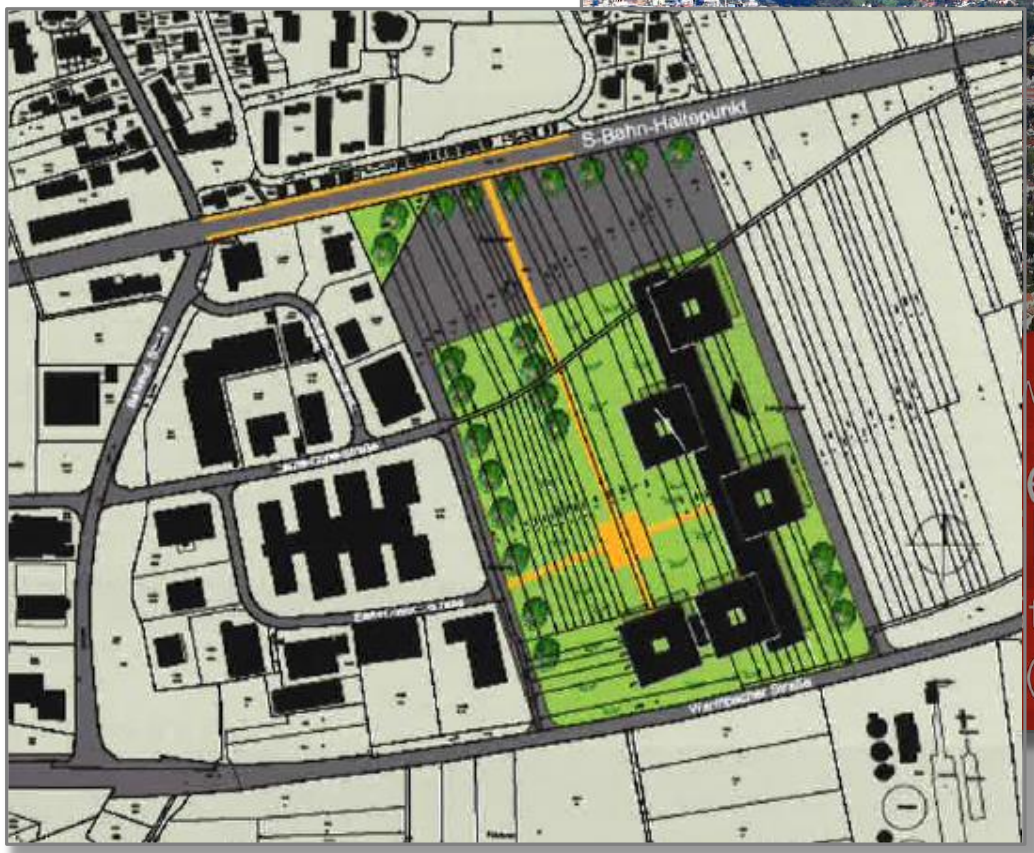




ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Grundstücksexpertise Rheinfelden

zu A: Grundstücksofferte

- aus **Rheinfelden**: 10ha

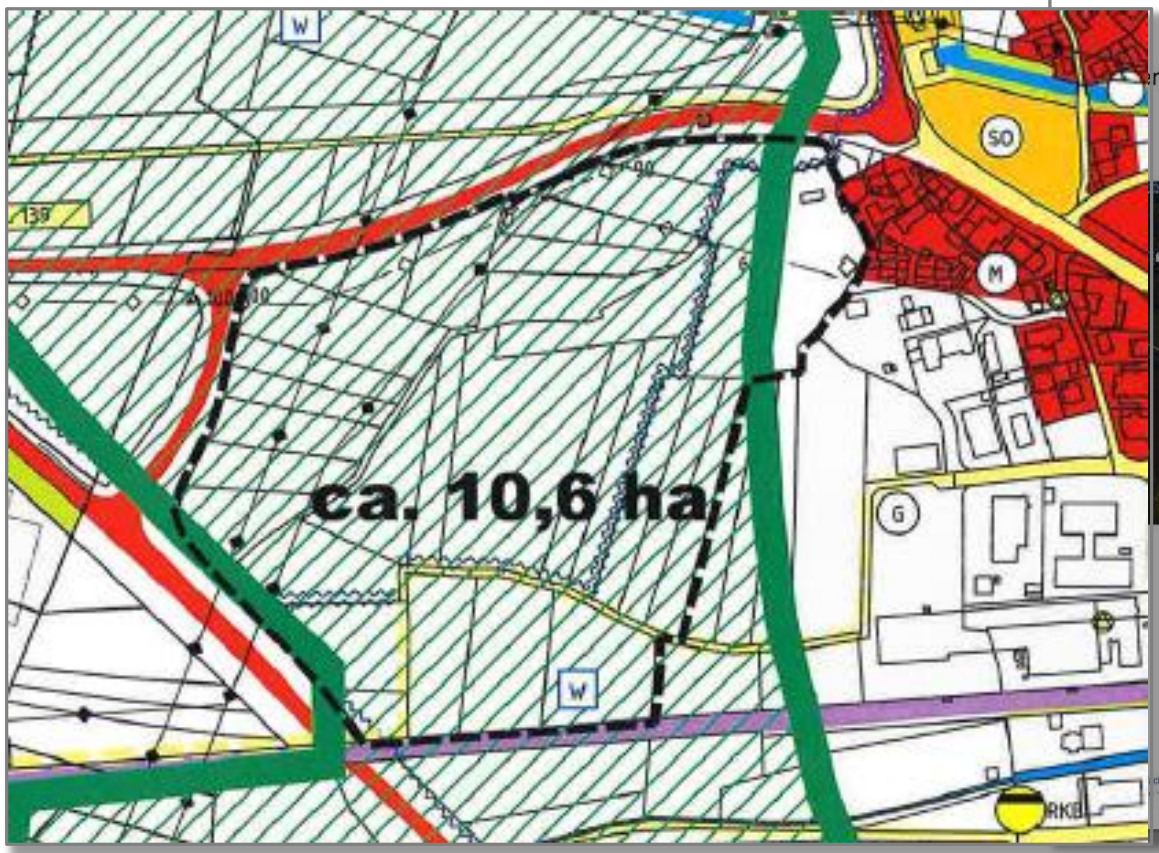




ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Grundstücksexpertise Schopfheim

zu A: Grundstücksofferte

- aus **Schopfheim**: 10,6ha





ZKL Lörrach
Themenschwerpunkte



Bildquelle: http://www.klinloe.de

„ … die Grundstücksfrage“

1. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche
2. Verfahren zur Grundstückssuche
3. **Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix**
4. Bewertung zu den Grundstücksvorschläge
5. Fazit aus den Bewertungen – weiteres Vorgehen

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – die Hauptkriterien und deren

HINWEIS: Modifizierte Textpassagen ggü. den veröffentlichten Kriterien sind gekennzeichnet: ~~durchgestrichen~~ oder per **Fettdruck**

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 ersten 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%)

- Aktuell liegen für alle drei Grundstücke qm-Preise als Ausgangsbasis vor, die einer Bewertung unterzogen wurden. Daten zu weiteren Kosten für das Herrichten und Erschließen des Grundstücks sind in weiteren Schritten noch abzufragen um eine seriöse Vergleichbarkeit im weiteren Verfahrensverlauf zu gewährleisten.

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 rechtwinkliger 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 rechtwinkliger 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 unterirrischen 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%) - *kohärent zu 2.1*
- 2.6 Keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks ~~oder die Erteilung einer Baugenehmigung~~ (5%)
- 2.7 Möglichst keine Leitungsrechte/-trassenführungen und keine Natur-, ~~Trinkwasser~~ denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen (5%)

Prüf-/Arbeitsauftrag an die Bewertungskommission Grundstückssuche ZKL des Landkreises Lörrach

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – die Unterkriterien und das Gewichtungsprinzip

3: Grundstücksbeschaffenheit (17,5%)

- 3.1 Möglichst ebene Grundstückstopografie, ohne Hanglage (25%)
- 3.2 Idealerweiser nichtbindiger, tragfähiger Baugrund – kein felsiger Untergrund, Bewertung bzgl. Grundwasser~~haushalt~~**spiegel** (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 (kann in der Folge noch 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 ~~Straßenv~~**V**erkehr (20%)
- 4.3 Gute Erreichbarkeit für den größtmöglichen Einwohner- **und Mitarbeiter**anteil 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 Nachbarsch

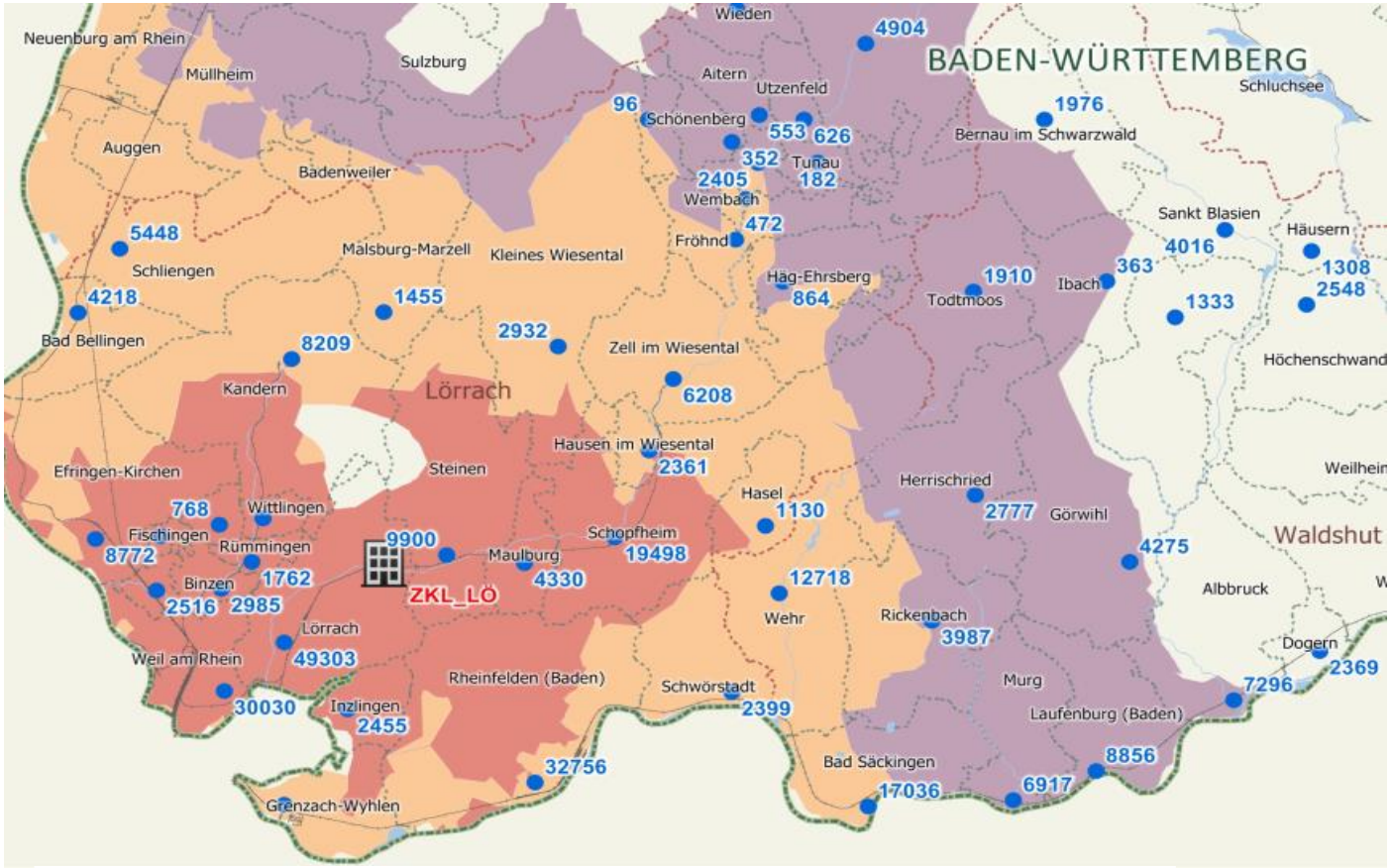
Prüf-/Arbeitsauftrag an die Kliniken des Landkreises Lörrach speziell zum Punkt 4.3

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

AUSWERTUNG EINWOHNER UND PATIENTEN IM ZKL EINZUGSGEBIET

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

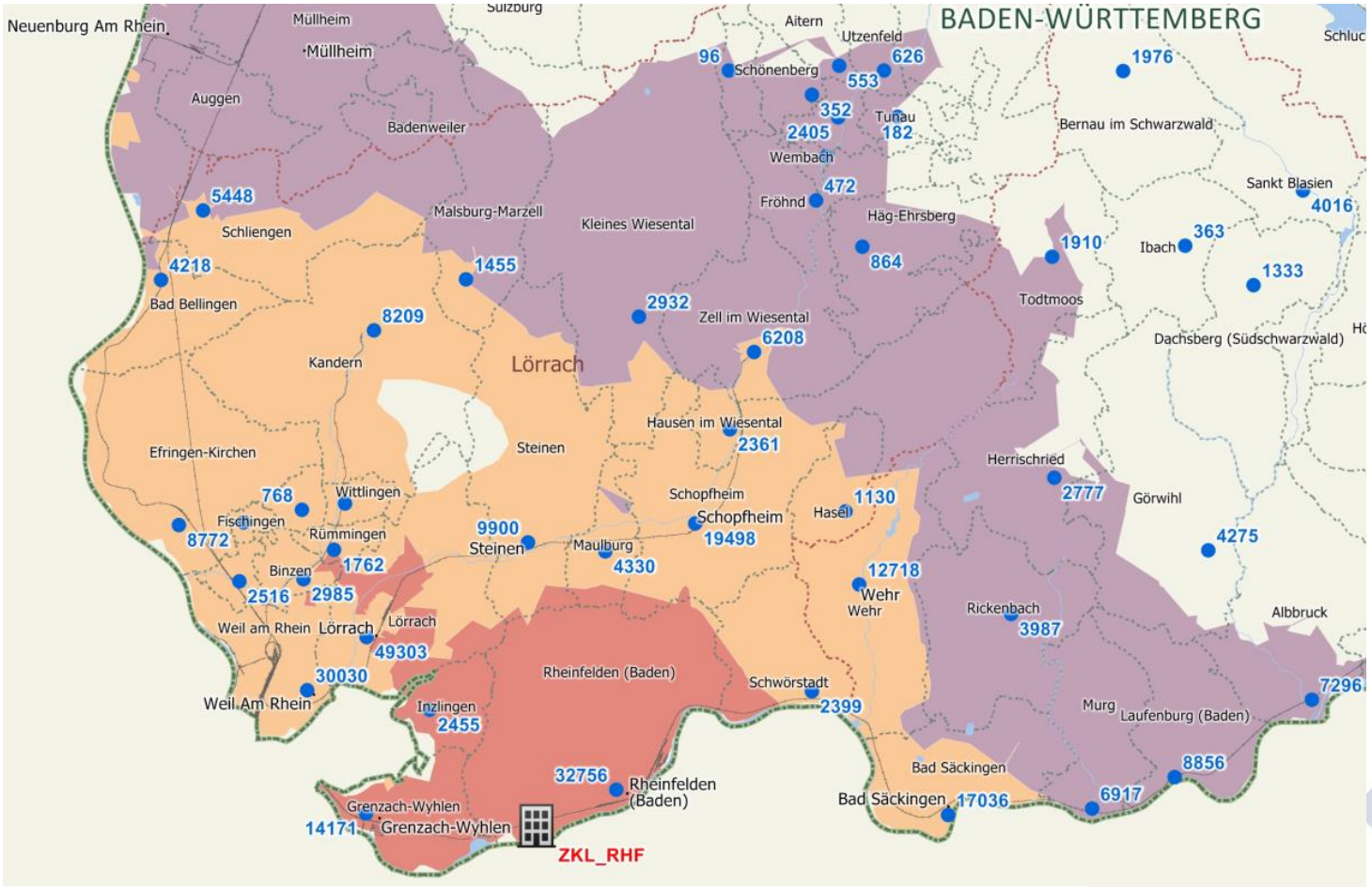
ZKL IN LÖRRACH (0-45 MIN) - EINWOHNER



Bezeichnung	Fahrzeit 0-15 Minuten	Fahrzeit 15-30 Minuten	Fahrzeit 30-45 Minuten
Einwohner	134.043	114.257	44.543
Einwohner		248.300	44.543
Einwohner			292.843

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

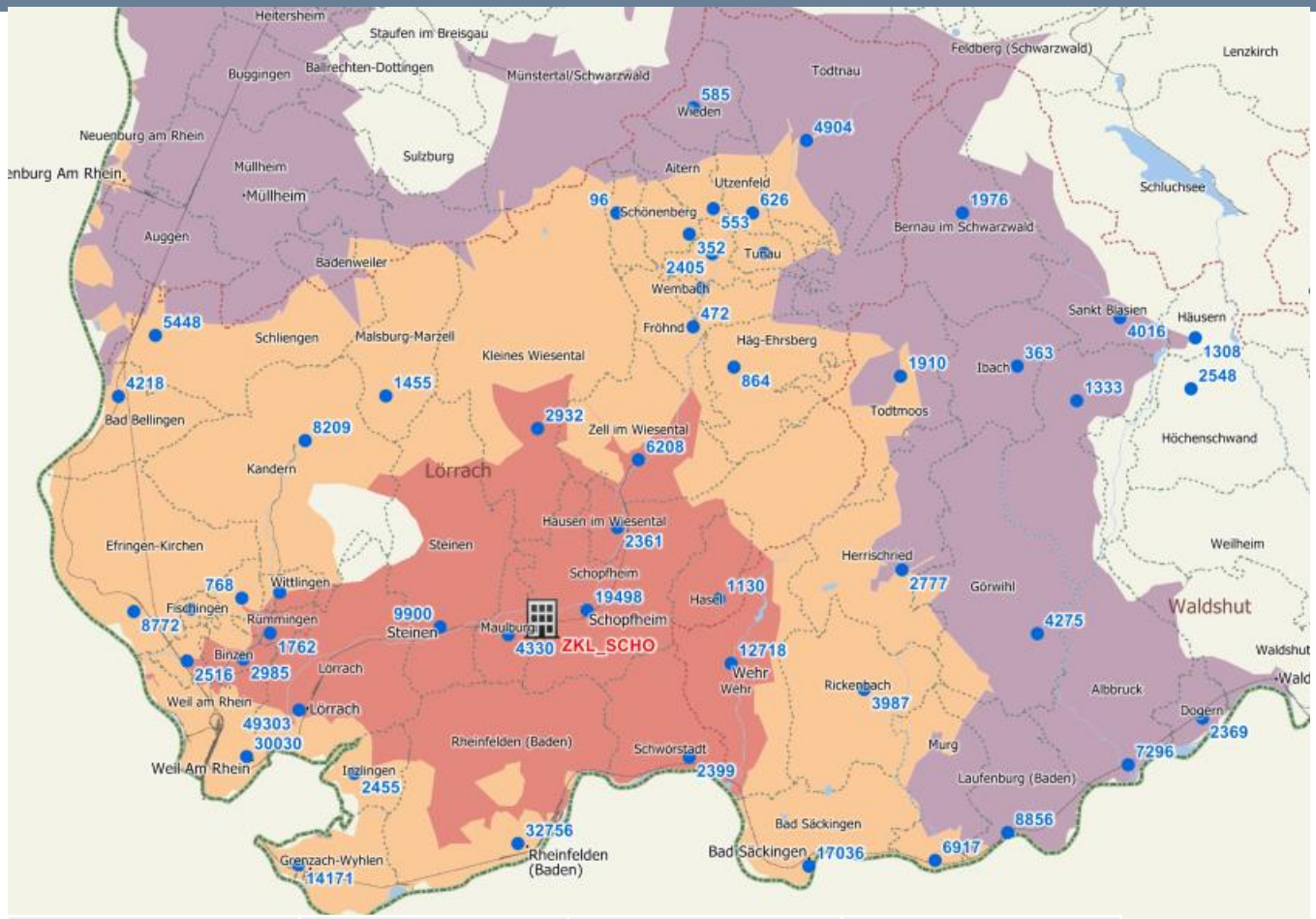
ZKL IN RHEINFELDEN (0-45 MIN) - EINWOHNER



Bezeichnung	Fahrzeit 0-15 Minuten	Fahrzeit 15-30 Minuten	Fahrzeit 30-45 Minuten
Einwohner	54.129	188.023	42.751
Einwohner		242.152	42.751
Einwohner			284.903

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

ZKL IN SCHOPFHEIM(0-45 MIN) - EINWOHNER



Bezeichnung	Fahrzeit 0-15 Minuten	Fahrzeit 15-30 Minuten	Fahrzeit 30-45 Minuten
Einwohner	119.020	152.448	31.069
Einwohner		271.468	31.069
Einwohner			302.537

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

ZUSAMMENFASSUNG (1/3)

Die Erreichbarkeit für die drei Grundstücksangebote stellt sich wie folgt dar:

Innerhalb von **15** Minuten:

Standort	Patienten (IST)	Einwohner
Lörrach	23.647	134.043 (davon 0 aus LK WT)
Rheinfelden	7.940	54.129 (davon 0 aus LK WT)
Schopfheim	18.383	119.020 (davon 12.718 aus LK WT)

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

ZUSAMMENFASSUNG (2/3)

Die Erreichbarkeit für die drei Grundstücksangebote stellt sich wie folgt dar:

Innerhalb von **30** Minuten:

Standort	Patienten (IST)	Einwohner
Lörrach	30.655	248.300 (davon 29.754 aus LK WT)
Rheinfelden	29.805	242.152 (davon 29.754 aus LK WT)
Schopfheim	31.432	271.468 (davon 42.568 aus LK WT)

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

ZUSAMMENFASSUNG (3/3)

Die Erreichbarkeit für die drei Grundstücksangebote stellt sich wie folgt dar:

Innerhalb von **45** Minuten:

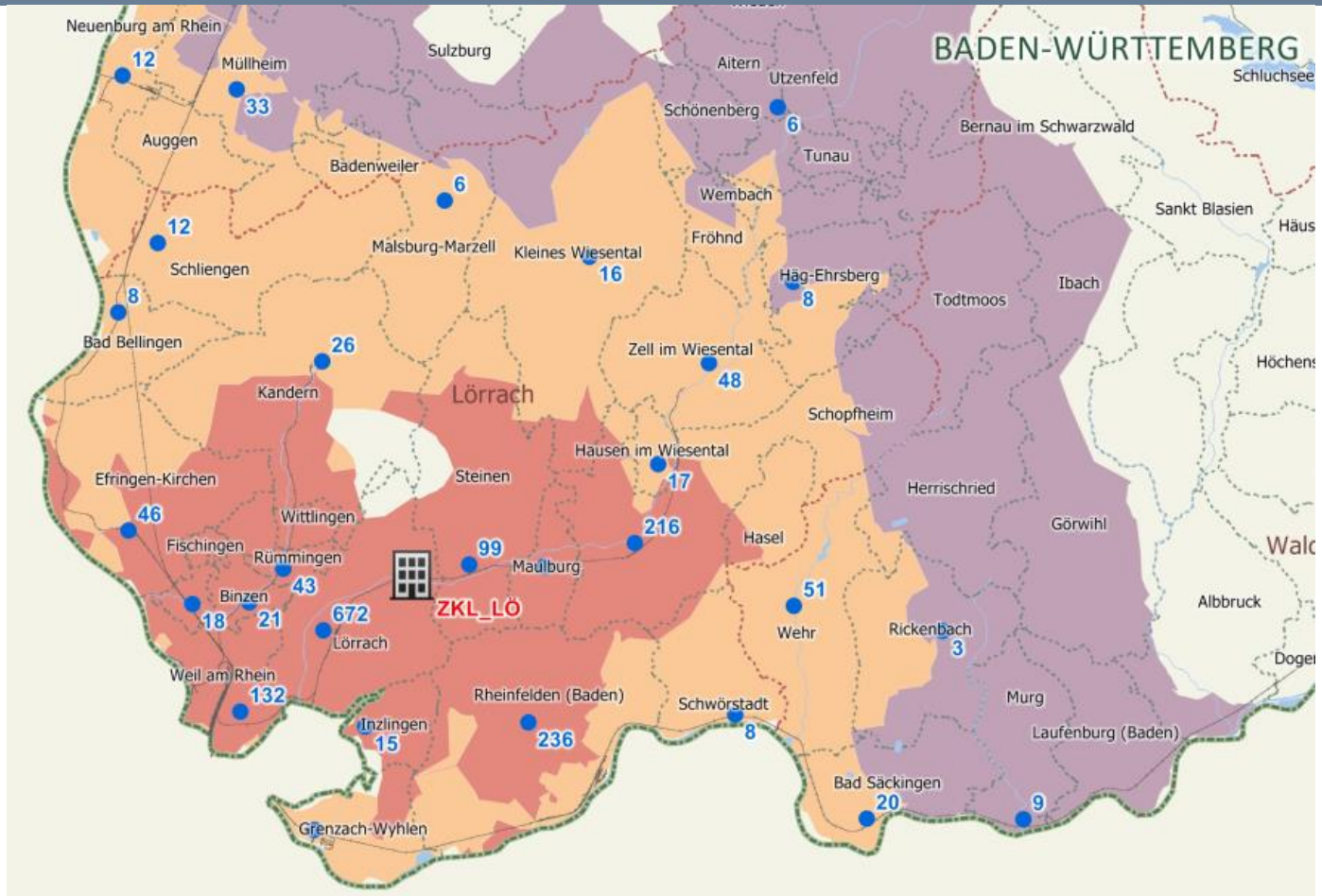
Standort	Patienten (IST)	Einwohner
Lörrach	32.308	292.843 (davon 66.135 aus LK WT)
Rheinfelden	31.864	284.903 (davon 63.866 aus LK WT)
Schopfheim	32.364	302.537 (davon 75.829 aus LK WT)

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

AUSWERTUNG MITARBEITER

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

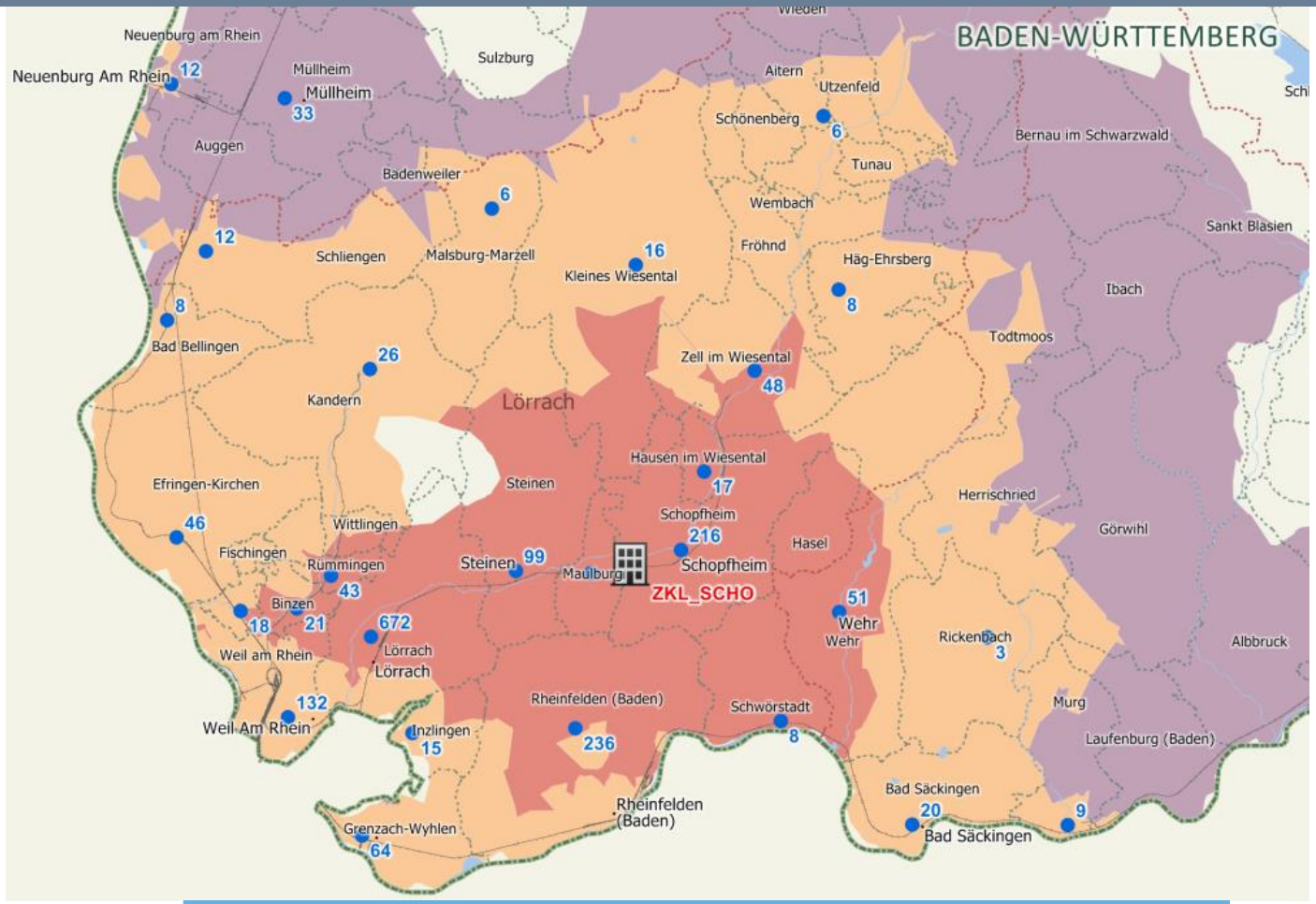
ZKL IN LÖRRACH (0-45MIN)- MITARBEITER



Attribute	0 To 15 Min	15 To 30 Min	30 To 45 Min
Mitarbeiter Anzahl	1.532	321	26

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

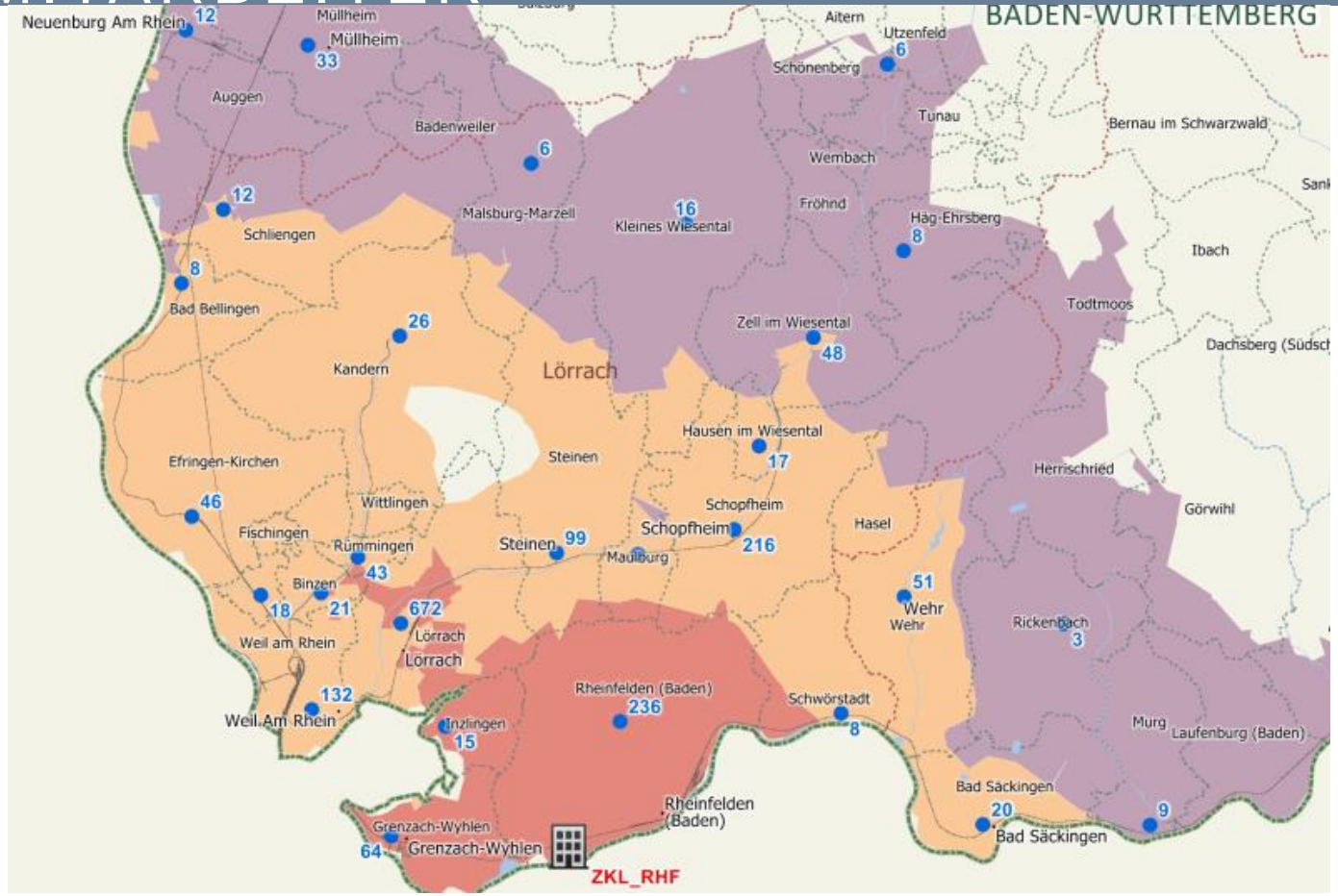
ZKL IN SCHOPFHEIM(0-45 MIN) - MITARBEITER



Attribute	0 To 15 Min	15 To 30 Min	30 To 45 Min
Mitarbeiter Anzahl	1.463	383	33

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

ZKL IN RHEINFELDEN (0-45 MIN) - MITARBEITER



Attribute	0 To 15 Min	15 To 30 Min	30 To 45 Min
Mitarbeiter Anzahl	358	1.428	93

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – die Unterkriterien und das Gewichtungsprinzip

5: Öffentliche Erschließung (15%)

- 5.1 Vorhandene bzw. gut realisierbare Anbindungen an das **ÖV (**ÖPNV **+ SPNV)** und Straßen-/ Wegenetz ~~im Landkreis Lörrach~~ **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 **in geeigneter Bedienung** – 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 (100%)

ZKL Lörrach
Themenschwerpunkte



Bildquelle: http://www.klinloe.de

„ … die Grundstücksfrage“

1. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche
2. Verfahren zur Grundstückssuche
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
4. **Bewertung zu den Grundstücksvorschläge**
5. Fazit aus den Bewertungen – weiteres Vorgehen

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – 1. Grundstücksgröße und Zuschnitt

1: Grundstücksgröße und Zuschnitt (7,5%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
1.	**Grundstücksgröße und Zuschnitt**		**7,5%**	*100%*					
1.1.	**Grundstücksgröße mind. 70.000 m² (7 ha) Grundstückszuschnitt mit weitestgehend rechtwinkliger 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: 10,6 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 – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2: Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
2.	**Bauplanungsrechtliche Eckdaten**		**20,0%**	*100%*					
2.1.	**Kein Vorliegen von Ausschlusskriterien, die die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens verhindern oder einem Änderungsverfahren entgegenstehen**			**35%**			**35%**	**35%**	**0%**
2.2.1.	sehr gut	oder			100%		100%	100%	
2.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				0%
2.2.	**Baurecht nach den einschlägigen Vorschriften des BauGB vorhanden oder innerhalb angemessener Zeit erzielbar**			**35%**			**33%**	**33%**	**0%**
2.1.1.	sehr gut	oder			100%		95%	95%	
2.1.6.	unbefriedigend	oder			0%				0%
2.3.	**Planungsrechtliche Realisierbarkeit einer, ober- (sechs-geschossigen) und unteririschen verdichteten Bauweise**			**10%**			**10%**	**10%**	**0%**
2.2.1.	sehr gut	oder			100%		100%	100%	
2.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				0%
2.4.	**Keine entgegenstehenden Aspekte der Raumordnung bzw. Zulässigkeit von entsprechenden Ausnahmen**			**5%**			**5%**	**5%**	**5%**
2.2.1.	sehr gut	oder			100%		100%	100%	100%
2.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				(0%)
2.5.	**Möglichst keine bzw. nur geringe Einschränkungen durch Gestaltungssatzungen, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten bzw. Nutzungsrechte durch Dritte, städtische Entwicklungskonzepte oder Ähnliches**			**5%**			**5%**	**5%**	**5%**
2.2.1.	sehr gut	oder			100%		100%	100%	100%
2.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				(0%)

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2: Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
2.	**Bauplanungsrechtliche Eckdaten**		**20,0%**	*100%*					
2.1.	**Kein Vorliegen von Ausschlusskriterien, die die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens verhindern oder einem Änderungsverfahren entgegenstehen**			**35%**			**35%**	**35%**	**0%**
2.2.1.	sehr gut	oder			100%		100%	100%	
2.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				0%
2.2.	**Baurecht nach den einschlägigen Vorschriften des BauGB vorhanden oder innerhalb angemessener Zeit erzielbar**			**35%**			**33%**	**33%**	**0%**
2.1.1.	sehr gut								
2.1.6.	unbefriedigend								
2.3.	**Planungsrechtliche Realisierbarke… unteririschen verdichteten Bauwe…**								
2.2.1.	sehr gut								
2.2.6.	unbefriedigend								
2.4.	**Keine entgegenstehenden Aspekt… entsprechenden Ausnahmen**								
2.2.1.	sehr gut								
2.2.6.	unbefriedigend								
2.5.	**Möglichst keine bzw. nur geringe Gestaltungssatzungen, eingetrage… …durch Dritte, städ…**								
		oder			100%		100%	100%	100%
		oder			0%				(0%)

LÖ: Randzone Grünzäsur, Änderung Flächennutzungsplan mit Zeitkorridor 12-18 Mon., Erstellung B-Plan (jenseits "Entenbad-Ost"), ggf. Kosten wg. Wildtierkorridor (lt. Regionalplan), außerhalb des Grundstücks

RF: Vereinbarkeit mit Sonderlandeplatz (zum Klinikstandort) ist zu prüfen, Änderung Flächennutzungplan mit Zeitkorridor 12 Mon., Erstellung B-Plan mit Zeitkorridor 18 Mon.

SH: Lage innerhalb regionaler Grünzäsur, Änderung Regionalplan erforderlich; weiterhin verwehrtes Baurecht durch Lage in …schutzgebietszone II, demnach behördl. **"rote Karte"**

Schopfheim ist nach derzeitigem Stand wegen der bestehenden Wasserschutzzone mit einem Ausschlusskriterium belegt, wenn das ausstehende hydrogeologische Gutachten nicht einen anderen Nachweis erbringt.

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2: Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
2.	**Bauplanungsrechtliche Eckdaten**		**20,0%**	65%					
2.6.	**Keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks**			5%			4%	5%	4%
2.2.1.	sehr gut	oder			100%			95%	
2.2.2.	gut	oder			80%		85%		85%
2.2.3.	befriedigend	oder			60%				
2.2.4.	ausreichend	oder			40%				
2.2.5.	mangelhaft	oder			20%				
2.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				

LÖ: Abschlag wg. nicht 100%igem Eigentum (=70 %) der öffentl. Hand am Grundstück, 70% gleichwohl hoher Wert, daher gute Bewertung und zzgl. +5%

RF: Abschlag wg. nicht 100%igem Eigentum (=80 %) der öffentl. Hand am Grundstück = -5%

SH: keine getätigte %-Angabe, daher noch per Nachweis zu belegen ... Ansatz LÖ wird hier unterstellt/übertragen!

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

2: Bauplanungsrechtliche Eckdaten (20,0%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
2.	**Bauplanungsrechtliche Eckdaten**		**20,0%**	65%					
2.7.	**Möglichst keine Leitungsrechte/-trassenführungen und keine Natur-, oder denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen**			5%			5%	4%	3%
2.2.1.	sehr gut	oder			100%		95%		
2.2.2.	gut	oder			80%			80%	
2.2.3.	befriedigend	oder			60%				60%
2.2.4.	ausreichend								
2.2.5.	mangelhaft								
2.2.6.	unbefriedigend								

LÖ: Hochspannungsleitung entlang der L 138, Artenschutz neuerlich mit Gutachten zu prüfen (keine Hinweise), Regelung Wildtierkorridor zu prüfen (ggf. Kosten für Dritte, nicht ZKL-spezifisch), macht in Summe geringfügigen Abschlag = -5%

RF: Artenschutz als aufwändiger mit ggf. Flächenverlust (!) seitens Naturschutz bewertet

SH: 2 Hochspannungsleitungen kreuzen das Grundstück; Artenreiches Grundstück

FAZIT

- **Ausschlusskriterium** für das Grundstück Schopfheim aufgrund der Wasserschutzgebietszone II und der somit erteilten **„roten Karte“**.
- Im Ergebnis werden von **möglichen 20%-Punkten** wie folgt erreicht:
  Lörrach: 19,5%, Rheinfelden: 19,4% und **Schopfheim 3,5%**

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 3. Grundstücksbeschaffenheit

3: Grundstücksbeschaffenheit (17,5%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
3.	**Grundstücksbeschaffenheit**		**17,5%**	*100%*					
3.1.	**Möglichst ebene Grundstücktopografie, ohne Hanglage**			**25%**			**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%**			**38%**	**30%**	**32%**
3.2.1.	sehr gut	oder			100%		95%		
3.2.2.	gut	oder			80%			75%	80%
3.2.3.	befriedigend	oder			60%				
3.2.4.	ausreichend	oder			40%				
3.2.5.	mangelhaft								
3.2.6.	unbefriedigend								

LÖ: geringfügige Teile des Grundstücks liegen im Überschwemmungsgebiet; es liegen zwar keine direkten, gleichwohl benachbarte Baugrund-Bewertungen (mitteldichter Terrassenschotter - über gesamte Talbreite vorhanden) vor, da aber nur Teilgebiet = -5%

RF: Rheinnähe unmittelbar gegeben, keine Baugrund-Bewertungen vorliegend (zu befürchten: Schwemmsand, etc. …): Risiko, da keine Datenlage vorhanden, daher gute Bewertung mit Abschlag = -5%

SH: kein Baugrundgutachten, Schilderung aus analogem Umfeld

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 3. Grundstücksbeschaffenheit

3: Grundstücksbeschaffenheit (17,5%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
3.	**Grundstücksbeschaffenheit**		**17,5%**	*100%*					
3.3.	**Möglichst keine vorhandenen Bebauungen auf dem Grundstück**			**10%**			**10%**	**10%**	**10%**
3.2.1.	sehr gut	oder			100%		100%	100%	100%
3.4.	**Baugrundbewertung (-untersuchung ist im weiteren Fortgang dann vorzulegen) - im Hinblick auf mögl. Altlastenkontaminationen, Kampfmittel + Archaelog. Untersuchungen**			**25%**			**20%**	**20%**	**20%**
3.2.1.	sehr gut	oder			100%				
3.2.2.	gut	oder			80%		80%	80%	80%
3.2.3.	befriedigend								
3.2.4.	ausreichend								
3.2.5.	mangelhaft								
3.2.6.	unbefriedigend								

LÖ: keine Gutachtenvorlage, aber auch keine im Umfeld bekannten Beeinträchtigungen

RF: keine Gutachtenvorlage, aber auch keine im Umfeld bekannten Beeinträchtigungen

SH: keine Gutachtenvorlage, aber auch keine im Umfeld bekannten Beeinträchtigungen

FAZIT

- **Grundstücksbeschaffenheit entspricht** in allen drei Offerten **der künftigen Nutzung** für ein Zentralklinikum
- Keine detaillierten Auskünfte bzgl. des Baugrunds führen zur reduzierten Gewichtung im Einzelfall
- Im Ergebnis werden von **möglichen 17,5%-Punkten** wie folgt erreicht:
  Lörrach: 16,3%, Rheinfelden: 14,9% und **Schopfheim 15,2%**

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 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%*					
4.1.	**Keine Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieansiedlungen in unmittelbarer Umgebung**			**15%**			**13%**	**11%**	**15%**
4.1.1.	sehr gut	oder			100%				100%
4.1.2.	gut	oder			80%		85%	75%	
4.1.3.	befriedigend	oder			60%				
4.1.4.	ausreichend	oder			40%				
4.1.5.	mangelhaft	oder			20%				
4.1.6.	unbefriedigend	oder			0%				

LÖ: Gewerbe in unmittelbarer Nachbarschaft, von daher: vorhanden, aber Emissionen bekannt, Zuschlag =+5%

RF: Nachbarschaft in Teilbereichen bekannt, hier: Kläranlage in Nähe (unterstellt - i.S. einer positiven Bewertung: Kläranlage IST abgedeckt, Nachweispflicht im Rahmen der weiteren Prüfung erforderlich!) … Rest: Entwicklungsfläche, von daher: vorhanden, aber Emissionen weitestgehend heute bekannt, Abschlag =-5%

SH: keine Emissionen bekannt, ggf. Landwirtschaft (bleibt unberücksichtigt)

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – 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%*					
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%
4.2.2.	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%				

LÖ: Lage an S-Bahn, B 317 und L 138 führt zu Abschlag = -5%

RF: Lage zwischen der (2-gleisigen, überregionalen-, nicht elektrifizierten) Bahnlinie und der B 34 kann nur zur "mittleren" Bewertungsqualität führen

SH: Lage an S-Bahn, B 317 und L 139 führt zu Abschlag = -5%

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 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%*					
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%
	(Eingabe der absoluten Werte)				*Wert*		*59,1*	*23,9*	*46,9*
4.3.2.	Erreichbarkeit innerhalb von **30** Minuten - Einwohner				10%		10%	9%	10%
	(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%
	(Eingabe der absoluten Werte)				*Wert*		*100,0*	*97,5*	*100,0*
4.3.1.	Erreichbarkeit innerhalb von **15** Minuten - Mitarbeiter				6%		6%	1%	6%
	(Eingabe der absoluten Werte)				*Wert*		*77,4*	*18,1*	*73,9*
4.3.2.	Erreichbarkeit innerhalb von **30** Minuten - Mitarbeiter				3%		3%	3%	3%
	(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%
	(Eingabe der absoluten Werte)				*Wert*		*94,9*	*94,9*	*94,9*

Erläuterung zur Berechnung: … nächste Seite!

FAZIT

- **Zwischenbewertung zum Punkt 4.3:**
  Erreichbarkeit der unterstellten ZKL-Standorte in Bezug auf die Bevölkerung (und Mitarbeiter) im Landkreis
- Im Ergebnis werden von **möglichen 60,0%-Punkten des Unterkriteriums** wie folgt erreicht:
  Lörrach: 60%, Rheinfelden: 34% und **Schopfheim 52%**

KLINIKEN DES
LANDKREISES LÖRRACH

ZUSAMMENFASSUNG (1/3)

Die Erreichbarkeit für die drei Grundstücksangebote stellt sich wie folgt dar:

Innerhalb von **15** Minuten:

Standort	Patienten (IST)	Einwohner
Lörrach	23.647	134.043 (davon 0 aus LK WT)
Rheinfelden	7.940	54.129 (davon 0 aus LK WT)
Schopfheim	18.383	119.020 (davon 12.718 aus LK WT)

INFO

- **Datenbasis:**
  Statistisches Bundesamt – Gemeindeverzeichnis, Erscheinungsdatum 09/2016
- z.B. Berechnungsansatz LÖ – Erreichbarkeit in 15 Min.:
  134.043 (Einwohner LÖ) / 226.708 (Einwohner LK LÖ gem. Gemeindeverzeichnis) * 100 = 59,1 %

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“

Bewertungsmatrix – 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%*					
4.4.	**Keine Feuchtbiotope, Gewässer oder großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft**			**5%**			**5%**	**4%**	**4%**
4.3.1.	sehr gut	oder			100%		95%		
4.3.2.	gut	oder			80%			75%	85%
4.3.3.	befriedigend	oder			60%				
4.3.4.	ausreichend								
4.3.5.	mangelhaft								
4.3.6.	unbefriedigend								

LÖ: keine Biotope,
nur "Tümpel Entenbad" (kleines Stechmückenaufkommen)

RF: keine Biotope,
Rheinnähe unmittelbar (hohes Stechmückenaufkommen)

SH: keine Biotope,
Feuchtwiese (mittleres Stechmückenaufkommen)

FAZIT

- **Lage, Regionalität, Wohnortnähe und Anbindung an ein städtisches Umfeld wurden als wesentlicher Faktor für die Versorgung im Landkreis bewertet und diesem Kriterium besondere Gewichtung zugeteilt**
- Im Ergebnis werden von **möglichen 27,5%-Punkten** wie folgt erreicht:
  Lörrach: 26,7%, Rheinfelden: 16,7% und **Schopfheim 24,9%**

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 5. Öffentliche Erschließung

5: Öffentliche Erschließung (15%)

Erläuterungen durch das Landratsamt Lörrach

Verkehr: Herausforderungen Standort Lörrach

- „Zwischenlösung“ Verlegung L138
- Sicherstellung Leistungsfähigkeit Knotenpunkte L138 erforderlich
- Sicherstellung Leistungsfähigkeit Knotenpunkt B317 erforderlich
- *„Gesamtprojekt“ L 138 mit Querung Bahnlinie, neuem Anschluss an B317 und neuem Verlauf nach Steinen: Keine Realisierung 2025, danach unabschätzbar*
- Kein bestehender direkter SPNV-Anschluss
- S-Bahn: Neue Fahrplangestaltung einschließlich neuer Infrastruktur (Gleise und Fahrbehälter) erforderlich

Verkehr: Herausforderungen Standort Rheinfelden

- Sicherstellung Leistungsfähigkeit Knotenpunkt B34
- SPNV: Nur eingeschränkt bedient (Regionalbahn, Takt, Fahrbehälter)
- *S-Bahn: Abhängigkeit vom Projekt „Elektrifizierung der Hochrheinstrecke“*

- (Prüfauftrag Flugverkehr: Verträglichkeit privater Landeplatz in 1 km Nähe)

Verkehr: Herausforderungen Standort Schopfheim

- Sicherstellung Leistungsfähigkeit Knotenpunkt L139
- S-Bahn: Neue Fahrplangestaltung einschließlich neuer Infrastruktur (Gleise und Fahrbehälter) erforderlich

Vergleich Bewertung Verkehr *Stand 20.01.2017*

Ort	Leistung Straßennetz	Leistung Öffentl. Verkehr	Flugverkehr
Lörrach	Zwischen-lösung Gesamt-projekt	Kein Schienen-verkehr	
Rheinfelden			PRÜFAUF-TRAG
Schopfheim			

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 5. Öffentliche Erschließung

5: Öffentliche Erschließung (15%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
5.	**Öffentliche Erschließung**		**15,0%**	*100%*					
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%		
5.1.3.	befriedigend	oder			60%				
5.1.4.	ausreichend	oder			40%				
5.1.5.	mangelhaft	oder			20%				
5.1.6.	unbefriedigend	oder			0%				

-> Textbaustein angepasst!

Vorhandene bzw. gut realisier
Straßen-/ Wegenetz des Grun

LÖ: Anbindung Straßen-/Wegenetz vorhanden, Fachplanung "Straße" ist zu erstellen (Zeitfenster 1 Jahr, muss beachtet werden), 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, daher = -5%

SH: Anbindung Straßen-/Wegenetz vorhanden, anteilige Überlastung bekannt, durch Verkehrsgutachten zu verifizieren, ÖV-Anbindung gegeben; Einfluss Taktung unklar, daher = -5%

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 5. Öffentliche Erschließung

5: Öffentliche Erschließung (15%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
5.	**Öffentliche Erschließung**		**15,0%**	*100%*					
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%
5.2.3.	befriedigend	oder			60%				
5.2.4.	ausreichend	oder			40%				
5.2.5.	mangelhaft	oder			20%				
5.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				

* Das Kriterium berücksichtigt die B317 als vorrangige Verkehrsader - als Bundesstraße - im Landkreis, die B34 wurde aufgrund der Lage in der Randzone des Landkreises nicht benannt.

LÖ: gegeben, zwar nicht unmittelbar, aber in guter Erreichbarkeit, Abschlag =-5%

RF: gegeben - aber zur B 34; gleichwohl ist die B 34 nicht die Haupterschließungsstraße im Landkreis, das ist die B 317, demzufolge = -5% auf gute Bewertung

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

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 5. Öffentliche Erschließung

5: Öffentliche Erschließung (15%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
5.	**Öffentliche Erschließung**		**15,0%**	*100%*					
5.3.	**Lage möglichst in fußläufig erreichbarer Nähe zur S-Bahntrasse in geeigneter Bedienung – idealerweise bereits mit vorhandener Haltestelle**			**20%**			**4%**	**8%**	**12%**
5.2.1.	sehr gut	oder			100%				
5.2.2.	gut	oder			80%				
5.2.3.	befriedigend	oder			60%				60%
5.2.4.	ausreichend	oder			40%			40%	
5.2.5.	mangelhaft	oder			20%		20%		
5.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				

-> Textbaustein angepasst!

Lage möglichst in fußläufig erreichbarer Nähe zur S-Bahntrasse – idealerweise bereits mit vorhandener Haltestelle

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 5. Öffentliche Erschließung

5: Öffentliche Erschließung (15%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
5.	**Öffentliche Erschließung**		**15,0%**	*100%*					
5.3.	**Lage möglichst in fußläufig erreichbarer Nähe zur S-Bahntrasse in geeigneter Bedienung – idealerweise bereits mit vorhandener Haltestelle**			**20%**			**4%**	**8%**	**12%**
5.2.1.	sehr gut	oder			100%				
5.2.2.	gut	oder			80%				
5.2.3.	befriedigend	oder			60%				60%
5.2.4.	ausreichend	oder			40%			40%	
5.2.5.	mangelhaft								
5.2.6.	unbefriedigend								

-> Textbaustein angepasst!

Lage möglichst in fußläufig erre
idealerweise bereits mit vorhand

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)

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 "nicht stemmbar", daher nur "mittlere Bewertung"

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 5. Öffentliche Erschließung

5: Öffentliche Erschließung (15%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
5.	**Öffentliche Erschließung**		**15,0%**	*100%*					
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%**			**10%**	**10%**	**6%**
5.2.1.	sehr gut	oder			100%		100%	100%	
5.2.2.	gut	oder			80%				
5.2.3.	befriedigend	oder			60%				60%
5.2.4.	ausreichend	oder			40%				
5.2.5.	mangelhaft	oder			20%				
5.2.6.	unbefriedigend	oder			0%				

SH: Kläranlage ist für ZKL neu zu errichten (wenn auch ggf. keine Errichtungskosten für das ZKL, dann aber Folge-/Unterhaltskosten zu erwarten)

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 5. Öffentliche Erschließung

5: Öffentliche Erschließung (15%)

							Option LÖ	Option RF	Option SH
5.	**Öffentliche Erschließung**		**15,0%**	*100%*					
5.5.	**Möglichst eine bereits vorhandene technische Erschließung bis zur Grundstücksgrenze (Erschließung nach BauGB), aber keine Leitungsführung auf dem Grundstück**			10%			10%	9%	9%
5.2.1.	sehr gut	oder			100%		100%		
5.2.2.	gut	oder			80%			85%	85%
5.2.3.	befriedigend	oder			60%				
5.2.4.	ausreichend	oder			40%				
5.2.5.	mangelhaft	oder			20%				
5.2.6.	unbefriedigend								

LÖ: Techn. Erschließung bis direkt an die Grundstücksgrenze vorhanden

RF: Techn. Erschließung zumindest bis in die Nähe der Grundstücksgrenze vorhanden, daher = +5%

SH: Techn. Erschließung zumindest bis in die Nähe der Grundstücksgrenze vorhanden, daher = +5%

FAZIT

- Öffentliche Erschließung stellt für Grundstücke mit dem hier angezeigten künftigen Nutzungspotential für ein Zentralklinikum eine große Aufgabe dar, die auch hier den LK LÖ/ die Gemeinden vor große Aufgaben stellt.
- Im Ergebnis werden von **möglichen 15%-Punkten** wie folgt erreicht:
  Lörrach: 11,5%, Rheinfelden: 11,6% und **Schopfheim 11,9%**

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – 5. Öffentliche Erschließung

6: Beschaffungskosten (12,5%)

							Option **LÖ**	Option **RF**	Option **SH**
6.	**Beschaffungskosten**		**12,5%**	*100%*					
6.1.	**Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit**			**100%**			**23%**	**38%**	**100%**
6.1.1.	niedrigster Preis pro Quadratmeter				100%		23%	38%	0%
	(Eingabe der absoluten Werte)				*Wert*		*130,0*	*80,0*	*30,0*

FAZIT

- Die Beschaffungskosten für ein für das ZKL geeignetes Grundstück geben aktuell zunächst nur die Grundstückskosten wieder, sämtliche Grundstücksnebenkosten usw. fließen „noch“ nicht in die Bewertung ein.
- Im Ergebnis werden von **möglichen 12,5%-Punkten** wie folgt erreicht:
  Lörrach: 2,9%, Rheinfelden: 4,7% und **Schopfheim 12,5%**

ZKL Lörrach
Themenschwerpunkte



Bildquelle: http://www.klinloe.de

„ … die Grundstücksfrage“

1. Bedarfsermittlung Grundstücksfläche
2. Verfahren zur Grundstückssuche
3. Vorstellung Gewichtungs-/Bewertungsmatrix
4. Bewertung zu den Grundstücksvorschläge
5. **Fazit aus den Bewertungen – weiteres Vorgehen**

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – … weitere Aufgaben

HINWEIS:
Getroffene Aussagen des Fazit erfolgen auf Basis der vorgenommenen Erstbewertung im Vorfeld der Klausurtagung des Kreistags!

			Option LÖ	Option RF	Option SH
	Eignungskriterium	100,0%			
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
2.	Bauplanungsrechtliche Eckdaten	20,0%	19,5%	19,4%	3,5%*
3.	Grundstücksbeschaffenheit	17,5%	16,3%	14,9%	15,2%
4.	Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld	27,5%	26,7%	16,7%	24,9%
5.	Öffentliche Erschließung	15,0%	11,5%	11,6%	11,9%
6.	Beschaffungskosten	12,5%	2,9%	4,7%	12,5%

FAZIT

* Schopfheim ist nach derzeitigem Stand wegen der bestehenden Wasserschutzzone mit einem Ausschlusskriterium belegt, wenn das ausstehende hydrogeologische Gutachten nicht einen anderen Nachweis erbringt.

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – … weitere Aufgaben

HINWEIS:
Getroffene Aussagen des Fazit erfolgen auf Basis der vorgenommenen Erstbewertung im Vorfeld der Klausurtagung des Kreistags!

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

  84,3%.

- 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

  74,7%.

- 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

  75,5%.

  (Hinweis: … auf die aktuell vorhandene Ausschlussthematik ist erfolgt!)

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – … weitere Aufgaben

… weitere Aufgaben

- Empfehlung zur Nachforderung eines **Boden-/Baugrundgutachtens** zur weiteren Differenzierung der Aussagenqualität und der vorgenommenen Gewichtung einzelner Wertungskriterien

- **Aufschlüsselung der Grundstücksnebenkosten**, anteilig übernommener Kosten im Rahmen der Grundstücksbeschaffung, sowie der Kosten für Herrichten und Erschließen des künftigen ZKL-Grundstücks – zur Sicherstellung einer seriösen Vergleichbarkeit der Grundstücksofferten

- **Einholung von Detailauskünften** zu den spezifischen Standorten (z.B.):
  - Rheinfelden: Aussagen zur im Grundstücksumfeld befindlichen Kläranlage (mit/ohne Abdeckung)
  - Rheinfelden: Prüfauftrag Flugverkehr – Verträglichkeit mit priv. Landeplatz
  - *(Schopfheim: Aufklärung des Eigentumsanteil der Gemeinde am vorgeschlagenen Grundstück).*
  - Weiteres folgt …

ZKL Lörrach – … „die Grundstücksfrage“
Bewertungsmatrix – … weitere Aufgaben

… weitere Aufgaben

- Informationen, Hinweise und Erkenntnisse aus den **Bürgergesprächen** und **Mitarbeiterversammlungen** werden in die Bewertung mit einfließen.

- **Die Gewichtungsmatrix ist ein lernendes System!**

- **Termine:**
  - **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 Rheinfelden**
  - 21.02.2017 Mitarbeiterinformationsveranstaltung im Eli



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**