

Mit der Bewertung der Grundstücksofferten von Lörrach, Rheinfeldern und Schopfheim für ein Zentralklinikum befasste sich der Kreistag in einer Klausurtagung am vergangenen Samstag.

Die Städte Lörrach, Rheinfeldern und Schopfheim haben sich mit Grundstücken um das Zentralklinikum beworben. Lörrach bietet ein an der B 317 gelegenes Areal unter dem Titel „Kombilösung Entenbad“ an, Rheinfeldern ein Gelände im Gewerbegebiet Herten, das an B 34 und A 98 liegt. Schopfheim möchte das Zentralklinikum auf ein Gebiet in Gündenhausen holen, das an der B 317 gelegen ist. Wo das Zentralklinikum, das 2025 seinen Betrieb aufnehmen soll, letzten Endes gebaut wird, entscheidet der Kreistag als Träger. Im Zuge der Entscheidungsfindung befasste sich das Gremium in einer Klausurtagung am vergangenen Samstag mit der Bewertung der Grundstücke. Eine Tendenzentscheidung soll nach weiteren Prüfungen und Bürgerinformationsgesprächen im März fallen; von deren Ergebnis hängt das weitere Prozedere bis zur endgültigen Entscheidung ab.

Bewertungsmatrix als Orientierungshilfe

Als Orientierungshilfe für die Kreisräte haben die Verantwortlichen von Landkreis und Kreiskliniken unter Betreuung der auf Krankenhäuser spezialisierten Beratungsfirma Andree Consult eine Matrix erstellt. Die darin enthaltenen Hauptkriterien fließen prozentual gewichtet in die Bewertung der Grundstücke ein: Grundstücksgröße und -zuschnitt (7,5%), bauplanungsrechtlichen Eckdaten (20%), Grundstücksbeschaffenheit (17,5%), Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld (27,5%), öffentliche Erschließung (15%) und Beschaffungskosten (12,5%). Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird dabei jeweils der Ist-Stand betrachtet.

Objektive Prüfung durch Arbeitsgruppen

„Wir haben uns der Bewertung objektiv angenähert und wollen einen offenen Diskussionsprozess“, eröffnete Landrätin Marion Dammann die Sitzung. So betonte auch Sabine Bommel von Andree Consult, dass die Kriterien der Matrix und ihre Gewichtung bereits vor Bekanntwerden der eingereichten Grundstücke definiert gewesen seien. Im Vorfeld der Klausurtagung hatte zunächst eine Arbeitsgruppe aus Verantwortlichen des Landratsamtes die Grundstücke einer sorgfältigen Prüfung und Bewertung unterzogen. Hierbei ging es um die Verantwortungsbereiche des Landratsamtes wie Natur- und Wasserschutz sowie baurechtliche und verkehrstechnische Kriterien. Diese Ergebnisse flossen in die Untersuchungen einer Arbeitsgruppe auf Seiten der Kreiskliniken ein, die die Grundstücke im Hinblick auf die Anforderungen eines Krankenhauses überprüfte.

Wie setzen sich die Hauptbewertungskriterien im Einzelnen zusammen?

Das Kriterium der Grundstücksgröße und seines Zuschnittes wird mit 7,5 Prozentpunkten angesetzt. Das Grundstück muss mindestens 7 Hektar groß sein und über einen weitestgehend rechtwinkligen Grundstückszuschnitt verfügen. Eine kleinere Fläche würde als Ausschlusskriterium gewertet, das entsprechend Grundstück erhielte eine „rote Karte“ und würde im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt. Um eine kompakte und damit wirtschaftliche Bauweise zu ermöglichen, soll die Fläche zusammenhängend sein.

Das zweite Hauptkriterium geht mit 20 Prozent in die Gesamtbewertung ein und betrachtet bauplanungsrechtliche Eckdaten. Dazu gehört, dass keine Ausschlusskriterien vorliegen, die die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens verhindern oder einem Änderungsverfahren

entgegenstehen. Lagen jedoch Ausschlusskriterien vor, würde auch dies die „rote Karte“ für das entsprechende Grundstück bedeuten. Darüber hinaus muss Baurecht entweder bereits vorhanden oder innerhalb einer angemessenen Zeit erzielbar sein. Das Grundstück muss die planungsrechtliche Realisierbarkeit einer voraussichtlich sechsgeschossigen überirdischen und einer unterirdisch verdichteten Bauweise ermöglichen. Es dürfen keine Aspekte der Raumordnung entgegenstehen, bzw. es müssen Ausnahmen zulässig sein. Einschränkungen durch Gestaltungssatzungen, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten, bzw. Nutzungsrechte durch Dritte, städtische Entwicklungskonzepte oder Ähnliches sollen möglichst nicht oder nur in geringem Maße vorhanden sein. Es dürfen keine Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstückes vorliegen, ebenso soll es möglichst keine Leitungsrechte, bzw. Trassenführungen und keine natur- oder denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen geben.

Die Grundstücksbeschaffenheit wird als drittes Hauptkriterium mit 17,5 Prozent bewertet. Es wird eine möglichst ebene Grundstückstopographie ohne Hanglage gefordert. Der Baugrund soll idealerweise nichtbindig und tragfähig, jedoch ohne Felsen sein. Auch Aspekte des Grundwasserspiegels fließen mit ein. Ein nicht tragfähiger Baugrund würde als Ausschlusskriterium mit einer „roten Karte“ bewertet. Das Grundstück sollte möglichst un bebaut und der Baugrund im Hinblick auf mögliche Altlastenkontaminationen, Kampfmittel und unter archäologischen Gesichtspunkten bewertet sein.

Das vierte Hauptkriterium, die Lage, Regionalität, Wohnortnähe und Anbindung an städtisches Umfeld wird als wesentlicher Faktor für die Gesundheitsversorgung im Landkreis mit 27,5 Prozentpunkten besonders stark berücksichtigt. Dabei werden mögliche Emissionen von Gerüchen, Schadstoffen oder Lärm sowie die Nähe zu Feuchtbiotopen, Gewässern oder großflächigen Waldgebieten betrachtet. Mit einer besonders hohen Gewichtung fließt die Erreichbarkeit für Einwohner und Mitarbeiter in die Bewertung ein.

Für das Kriterium der öffentlichen Erschließung werden 15 Prozent angesetzt. Es wird eine vorhandene oder gut realisierbare Anbindung bis 2025 an das Öffentliche Verkehrs- und Straßennetz betrachtet. Außerdem wird die Lage des Grundstücks im Hinblick auf die A 98 und die B 317 sowie auf die möglichst fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahntrasse mit hinreichender Bedienung, idealerweise mit bereits vorhandener Haltestelle, bewertet. Das Grundstück sollte in einem Gebiet liegen, das grundsätzlich an das technische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist; diese Erschließung sollte möglichst bereits bis zur Grundstücksgrenze, nicht aber darüber hinaus reichen.

Das Kriterium der Beschaffungskosten wird mit 12,5 Prozentpunkten in der Bewertungsmatrix berücksichtigt. Hier wird der Einheitspreis pro Quadratmeter betrachtet. Die Beschaffungskosten wirken sich auf die Wirtschaftlichkeit des Zentralklinikums aus.

Lörrach, Rheinfeldern, Schopfheim: Pro und Kontra

Alle drei Grundstücksangebote erfüllen die Mindestgröße von sieben Hektar. Lörrach kann darüber hinaus vor allem durch seine gute Erreichbarkeit für sehr viele Einwohner und Mitarbeiter punkten und erzielt auch bei der Grundstücksbeschaffenheit einen guten Wert. Wegen des Fehlens einer S-Bahn-Anbindung und deren fraglicher Realisierbarkeit bis 2025 muss das Grundstück im Entenbad jedoch Abschlüsse hinnehmen. Abschlüsse für Lörrach gibt es auch bei den Beschaffungskosten.

Das Grundstück in Rheinfeldern erzielt Punkte bei der öffentlichen Erschließung, bleibt aber vor allem bei der Erreichbarkeit für Einwohner und Mitarbeiter und auch bei der Grundstücksbeschaffenheit zurück. Auch bei den Beschaffungskosten muss das Grundstück in Herten Abschlüsse hinnehmen.

Das Angebot aus Schopfheim zeichnet sich durch einen Kostenvorteil bei den Beschaffungskosten aus. Auch ist das Grundstück für eine relativ hohe Anzahl der Einwohner des Landkreises und der Mitarbeiter der Kreiskliniken gut erreichbar und punktet bei der öffentlichen Erschließung. Ein Ausschlusskriterium kann jedoch derzeit nicht ausgeschlossen werden: Das Grundstück liegt wesentlich in der Wasserschutzzone II und damit in einem Gebiet, in dem aus Gründen des Trinkwasserschutzes laut einer seit Anfang der Neunziger Jahre geltenden Rechtsverordnung nicht gebaut werden darf.

Zu diesem Punkt äußerte sich Schopfheims Bürgermeister Christoph Nitz in der Klausurtagung des Kreistages mit einigen Vergleichsbeispielen. Darüber hinaus berichtete er von einem seit Jahren laufenden hydrogeologischen Gutachten zur Beobachtung der Grundwasserströme, das der Trinkwasserversorgungsverband Dinkelberg in Auftrag gegeben habe und dessen Fertigstellung demnächst zu erwarten sei. Das Gutachten komme zu dem Schluss, dass sich die Grundwasserströme verändert hätten. Eine entsprechende Anpassung der Wasserschutzzone II sei notwendig und würde dazu führen, dass das angebotene Grundstück außerhalb liegen würde. Er beantragte, die „rote Karte“ für Schopfheim im Entscheidungsverfahren zurückzunehmen.

Seitens des Landratsamtes sagte man eine Prüfung der Vergleichsbeispiele zu und bat um einen Entwurf des Gutachtens. „Wir werden uns mit Herrn Nitz zusammensetzen und prüfen, ob der Ausschlussgrund für Schopfheim beseitigt werden kann“, sagte Landrätin Dammann. „Dabei spielt aber auch die zeitliche Dimension eine Rolle, denn wir können den Prozess deswegen nicht stoppen“, so Dammann weiter. Ein Verfahren zur Änderung einer Trinkwasserschutzverordnung dauere einige Jahre.

Ein weiterer Knackpunkt ist, dass das Grundstück in Gündenhäusern in einer Grünzäsur liegt. Eine Änderung des Regionalplanes im Zuge eines Prüfverfahrens durch den Regionalverband wäre zwar grundsätzlich möglich, würde aufgrund der Dauer des Verfahrens jedoch auch zu Abschlügen in der Bewertung führen.

Fazit und weiteres Prozedere

Vorbehaltlich der weiteren Klärungen liegt das Lörracher Grundstück in der Bewertungsmatrix derzeit vorne. Ihm folgen Rheinfeldern und Schopfheim mit nahezu gleichen Bewertungen. Allerdings ist Schopfheim nach derzeitigem Stand wegen der bestehenden Wasserschutzzone mit einem Ausschlusskriterium belegt, sofern das ausstehende hydrogeologische Gutachten nicht einen anderen Nachweis erbringt.

Als Aufgabe resultierte aus der Kreistagssitzung die Nachforderung von Boden-, bzw. Baugrundgutachten, die Aufschlüsselung von Grundstücksnebenkosten zur Sicherstellung einer seriösen Vergleichbarkeit der Grundstücksofferten und die Einholung einzelner Detailauskünfte - neben der Klärung des Ausschlusskriteriums für Schopfheim. Die Verantwortlichen der Städte erhalten eine Aufstellung der nachzureichenden Informationen in schriftlicher Form.

Im Sinne der Fortführung einer transparenten Kommunikation an die Bürger und um Fragen beantworten und Anregungen in den Prozess der Entscheidungsfindung für ein Grundstück aufnehmen zu können, laden die Verantwortlichen von Landkreis und Kreiskliniken zu Bürgerinformationsgesprächen ein. Diese finden zu folgenden Terminen jeweils um 19.30 Uhr statt: Dienstag, 24. Januar, im Landratsamt Lörrach; Montag, 06. Februar, in der Stadthalle Schopfheim; Dienstag, 07. Februar im Bürgersaal des Rathauses Rheinfeldern. Eine Mitarbeiterinformationsveranstaltung für die Mitarbeiter der Kreiskliniken und des St. Elisabethen-Krankenhauses findet am 21. Februar im St. Elisabethen-Krankenhaus statt.

Im weiteren Prozedere werden die Kreisräte die Ergebnisse der Mitarbeiter - und Bürgerinformationen sowie die weiteren Ausführungen der sich bewerbenden Städte in ihren Entscheidungsprozess einbeziehen.

Termine Bürgerinformationsgespräche

Dienstag, 24.01., 19.30 Uhr: Landratsamt Lörrach

Montag, 06.02., 19.30 Uhr: Stadthalle Schopfheim

Dienstag, 07.02., 19.30 Uhr: Rathaus/Bürgersaal Rheinfelden

KONTAKT

Marion Steger

Leiterin Marketing & PR

Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH
Spitalstr. 25
79539 Lörrach

Tel.: 07621 416 8341

Mobil: 0172 6750 630

Fax: 07621 416 8823

steger.marion@klinloe.de