

Nr.: 009/2017

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	02.02.2017
■ Fachbereich		
■ Verfasser/-in	Willi, Alexander	
■ Telefon	07621 410-1000	

Beratungsfolge	Status	Datum
Kreistag	nicht öffentlich	22.03.2017
Kreistag	öffentlich	05.04.2017

Tagesordnungspunkt

Grundstücksauswahl für ein Zentralklinikum im Landkreis Lörrach

Beschlussvorschlag

I.

Beschlussvorschlag für den Fall, dass das Bauverbot für das Grundstück in Schopfheim nicht entfallen kann:

1. Dem Kreistag des Landkreises Lörrach wurden im Rahmen der Konzeption „Lörracher Weg 2.0 – Optimierung der Medizinischen Versorgung“ drei Grundstücke für die Errichtung eines Zentralklinikums auf einem neuen Grundstück unter Einbindung des St. Elisabethen Krankenhauses und des Zentrums für Psychiatrie (ZfP) angeboten. Im Rahmen des Bewertungsprozesses wird eine Weiterverfolgung des Angebots in der Stadt Schopfheim am Standort Gündenhausen ausgeschlossen.
2. Der Kreistag beauftragt die Vorsitzende des Aufsichtsrats der Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH und den Geschäftsführer der GmbH die weiterführenden Verhandlungen mit der Stadt Lörrach bezüglich des Standortes ‚Kombilösung Entenbad‘ aufzunehmen. Sollten Hinderungs- oder Ausschlussgründe für diesen Standort bekannt werden, sind Verhandlungen mit der Stadt Rheinfelden in Bezug auf den Standort ‚Gewerbegebiet Herten‘ aufzunehmen. Die Ergebnisse werden dem Kreistag zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.

II.

Alternativer Beschlussvorschlag für den Fall, dass das Bauverbot nach der Rechtsverordnung vom 23.06.1992 für das Grundstück in Schopfheim entfallen kann:

1. Dem Kreistag des Landkreises Lörrach wurden im Rahmen der Konzeption „Lörracher Weg 2.0 – Optimierung der Medizinischen Versorgung“ drei Grundstücke für die Errichtung eines

Zentralklinikums auf einem neuen Grundstück unter Einbindung des St. Elisabethen Krankenhauses und des Zentrums für Psychiatrie (ZfP) angeboten. Er spricht sich für eine Weiterverfolgung des Angebots in der Stadt Lörrach am Standort ‚Kombilösung Entenbad‘ aus. Der Kreistag beauftragt die Vorsitzende des Aufsichtsrats der Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH und den Geschäftsführer der GmbH die weiterführenden Verhandlungen mit der Stadt Lörrach aufzunehmen. Die Ergebnisse werden dem Kreistag zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.

2. Sollten Hinderungs- oder Ausschlussgründe für diesen Standort bekannt werden, ist eine neue Standortentscheidung zwischen dem Standort „Gewerbegebiet Herten“ in der Stadt Rheinfelden und dem Standort „Güнденhausen“ in der Stadt Schopfheim zu fassen.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & zentrales Management
Produktgruppe	41.10	Krankenhäuser
Produkt(e)	41.10.01	Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		Nachhaltige Sicherung einer guten medizinischen Versorgungsqualität im LK.
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Abschluss der Bau- und Zielplanung durch entspr. Beschlussfassung zum Grundstück und zum Finanzierungskonzept.
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		Grundstücksentscheidung liegt vor

Begründung

■ Sachverhalt

Ausgangslage:

In seiner Sitzung vom 19. Oktober 2016 (Vorlage Nr. 197/2016) hat der Kreistag Lörrach einstimmig auf der Basis der Konzeption ‚Lörracher Weg 2.0 – Optimierung der Medizinischen Versorgung‘ die Grundsatzentscheidung für die Errichtung eines Zentralklinikums auf einem neuen Grundstück unter Einbindung des St. Elisabethen-Krankenhauses und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Kooperation mit dem Zentrum für Psychiatrie Emmendingen getroffen.

Gleichzeitig sind die Landrätin und der Geschäftsführer der Kliniken GmbH beauftragt worden, die Grundstücksauswahl vorzubereiten. Im Rahmen der durchgeführten Bedarfsermittlungen für ein Zentralklinikum im Landkreis Lörrach kam es nach erfolgter Kapazitätsplanung zur Festsetzung eines Raum- und Funktionsprogrammes, welches den Nutzflächenbedarf zur Abwicklung des künftigen Krankenhauses abbildet.

Dabei sind folgende Aspekte bzw. Bedarfe berücksichtigt worden:

- zentralisierte Kliniken des Landkreises Lörrach (653 Betten/ 18 tagesklinische Einheiten),
- psychiatrische Fachklinik (100 Betten/ 20 tagesklinische Einheiten),
- Ärztehaus (mit insgesamt 8 Praxen) und angegliederte Praxeneinheit, die dem heutigen Flächenbedarf des MVZ Lörrach entspricht,
- weitere Nutzeinheiten (wie: Gesundheitskaufhaus, Apotheke, Kindergarten und Kindertagesstätte und Personalwohneinheiten/ Appartements)
- Flächenbedarfe für Parken, Verkehrserschließung und ebenerdigen Hubschrauberlandeplatz.

Für alle Nutzeinheiten wurden Bruttogeschossflächen ermittelt.

Im Ergebnis und unter Berücksichtigung der weiteren Vorhaltung von Entwicklungs-/ Perspektiv- und Bedarfsflächen wurde dann eine erforderliche Grundstücksflächen von 7ha als künftige Grundstücksgröße für einen Klinikcampus im Landkreis Lörrach festgeschrieben. Das Verfahren der Grundstückssuche wurde dann per Anschreiben vom 27.10.2016 an alle Städte und Gemeinden des Landkreises durch die Kliniken des Landkreises Lörrach initiiert und die definierten Voraussetzungen für ein Grundstück und die Anforderungen an eine Offerte explizit benannt (siehe Anlage 1). Als Angebotsfrist für den Eingang der Offerten wurde der 20.11.2016 benannt. Die Städte Lörrach, Rheinfelden und Schopfheim haben daraufhin fristgerecht folgende Offerten abgegeben:

- Lörrach: ‚Kombilösung Entenbad‘
- Rheinfelden: Gelände im ‚Gewerbegebiet Herten‘
- Schopfheim: Gebiet ‚Gündenhausen‘

Die Unterlagen der drei vorgenannten Offerten sind dem Kreistag im Vorfeld der Klausurtagung vom 21. Januar 2017 zur Verfügung gestellt worden und sind dieser Vorlage als Anlagen 6 bis 11 beigelegt.

Vergleich der eingegangenen Grundstücksangebote / Erstellung einer Bewertungsmatrix als Entscheidungs-Orientierungshilfe:

Um eine Hilfestellung für die schwierige Grundstücksentscheidung zu geben, ist eine Bewertungsmatrix erstellt worden. Hierzu wurde in einem verfahrensbegleitenden Prozess seit Jahresmitte 2015 die Frage eines Zentralklinikumsneubau auf einem Gesundheitscampus – auf einem theoretisch verfügbaren Grundstück im Landkreis - in den Gremien des Krankenhauses umfangreich diskutiert. Dabei wurden Aspekte der Aufgabenerfüllung, die ein solches

Grundstück künftig auf sich vereinen soll, in einem internen Dokument im Sinne eines Pflichtenheftes zusammen getragen. Die vordringlichen Aspekte aus diesem Prozess wurden sodann als Hauptkriterien klassifiziert und finden sich heute als die wesentlichen sechs Aspekte in der als Anlage 2 beigefügten Bewertungsmatrix wieder.

Hierbei handelt es sich um die Aspekte:

1. Grundstücksgröße und Zuschnitt
2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten
3. Grundstücksbeschaffenheit
4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld
5. Öffentliche Erschließung
6. Beschaffungskosten.

Parallel wurde eine Hierarchie definiert, nach welcher die vorgenannten Kriterien hinsichtlich ihrer Bedeutsamkeit klassifiziert wurden. Demzufolge ergab sich folgende Rangfolge der Hauptkriterien, mit Begründung:

A. 27,5% - Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld (siehe Punkt 4 der Matrix)

Ein Zentralklinikumsneubau muss sich an den Bedarfen der Bevölkerung im Landkreis orientieren, weshalb die Erreichbarkeit das am stärksten gewichtete Kriterium ist.

B. 20,0% - Bauplanungsrechtliche Eckdaten (siehe Punkt 2 der Matrix)

Die Sicherstellung des Bauplanungsrechts ist die Kenngröße im Projekt die eine Realisierung verzögern oder gar verhindern kann. Demzufolge handelt es sich dabei um das zweitwichtigste Kriterium.

C. 17,5% - Grundstücksbeschaffenheit (siehe Punkt 3 der Matrix)

Hierin enthalten sind Fragestellungen im Hinblick auf ein möglichst planbares Baukostenniveau. Mit einer Erstbewertung der Grundstücksbeschaffenheit gilt es dem Kostenrisiko bei einem solchen Großprojekt entgegenzuwirken.

D. 15,0% - Öffentliche Erschließung (siehe Punkt 5 der Matrix)

Das Kriterium der öffentlichen Erschließung soll den Aspekt der Sicherstellung der Erreichbarkeit bewerten. Hierbei war es wichtig, den heutigen „Status quo“ zu betrachten, d.h. die Ausgangssituation der guten An- und Bedienung des Grundstücks durch den ÖV. Zukunftsoptionen – etwa durch kostenintensive und noch ungewisse Infrastrukturmaßnahmen – sind nicht in die Bewertung eingeflossen.

E. 12,5% - Beschaffungskosten (siehe Punkt 6 der Matrix)

Die Bewertung der Investition in die Grundstückskosten als Einheitspreis pro Quadratmeter, aber auch der weiteren Baunebenkosten galt es hier zu fassen.

F. 7,5% - Grundstücksgröße und Zuschnitt (siehe Punkt 1 der Matrix)

Grundstücksgröße und Zuschnitt von mind. 7ha waren Mindestvoraussetzung gem. Projektentwicklung und Perspektive. Demzufolge wäre jedes kleinere Grundstück auszuschließen gewesen. Hier war davon auszugehen, dass diese Hürde von allen Offertengebern genommen würde, was zur niedrigsten Bewertung innerhalb der Kriterienhierarchie geführt hat.

Jedes Hauptkriterium hat Unterkriterien, die die Fragestellungen noch weiter unter dieser Überschrift klassifizieren. Außerdem sind Mindestkriterien definiert worden. Unter Mindestkriterien sind Sachverhalte zu verstehen, deren Nichterfüllung zum gänzlichen Ausschluss (sogenannte ‚rote Karte‘) führen. Folgende Mindestkriterien sind festgelegt worden:

- Grundstücksgröße von 7ha,
- Bauplanungsrecht,
- kein Ausschluss der Bebaubarkeit aufgrund der Grundstücksbeschaffenheit des Bau-/Bodengrunds.

Die Wertung der Kriterien selbst unterliegt dem Schulnotenprinzip, hierbei werden in 20%-Wertungsschritten die Bewertungen von „sehr gut“ (entspricht 100%) bis „unbefriedigend“ (entspricht 0%) ausgesprochen. Eine weitere Feindifferenzierung kann über 5%ige Zu- und Abschläge in jedem Bewertungspunkt gegeben werden.

Darlegung eines Zwischenstandes in der Klausurtagung des Kreistags vom 21.01.2017

Um die angebotenen Grundstücke aus fachrechtlicher bzw. behördlicher Sicht beurteilen zu können, hat zunächst eine Arbeitsgruppe aus Verantwortlichen des Landratsamtes die Grundstücke einer sorgfältigen Prüfung und Bewertung unterzogen. Hierbei ging es um die Verantwortungsbereiche des Landratsamtes, wie insbesondere den Natur- und Wasserschutz, sowie baurechtliche und verkehrstechnische Kriterien. Die Ergebnisse flossen in die Untersuchungen einer Arbeitsgruppe auf Seiten der Kreiskliniken ein, die die Grundstücke im Hinblick auf die Anforderungen eines Krankenhauses prüfte. Mithilfe der auf Krankenhäuser spezialisierten Beratungsfirma Andree Consult wurde sodann eine wertende Bepunktung der drei Grundstücksofferten im Rahmen der vorgenannten Matrix vorgenommen. Das Zwischenergebnis dieser Einschätzung ist dem Kreistag in seiner Klausurtagung vom 21.01.2017 bekannt gegeben worden. Als Aufgabe resultierte aus der Kreistagssitzung die Nachforderung von Boden-, bzw. Baugrundgutachten, die Aufschlüsselung von Grundstücksofferten und die Einholung verschiedener unterschiedlicher Detailauskünfte. Diese Informations-Nachforderungen waren Voraussetzung dafür, die drei Offerten sachgerecht miteinander vergleichen zu können. Die Mitglieder des Kreistags sind sowohl über die Nachforderungen an die drei Offertengeber, als auch über deren Antworten unterrichtet worden (siehe Anlagen 7, 8 und 9).

Grundstücksofferte Schopfheim: Problematik Trinkwasserschutz

Ein weiteres wichtiges Ergebnis des in der vorgenannten Klausurtagung vorgestellten Zwischenstandes war der Umstand, dass das von der Stadt Schopfheim angebotene Grundstück nach derzeitigem Stand wesentlich in der Wasserschutzzone II und damit in einem Gebiet liegt, in dem aus Gründen des Trinkwasserschutzes laut einer seit Anfang der Neunziger Jahre geltenden Rechtsverordnung nicht gebaut werden darf. Solange die Thematik weiterhin gegeben ist, muss dies zu einem zwingenden Ausschluss dieses Grundstücks wegen fehlender Baugenehmigungsfähigkeit führen. Von Seiten der Stadt Schopfheim ist jedoch darauf hingewiesen worden, dass ein aktuelles hydrogeologisches Gutachten zur Beobachtung der Grundwasserströme, das der Trinkwasserversorgungsverband Dinkelberg in Auftrag gegeben hat, zu dem Schluss kommt, dass das Grundstück aufgrund neuer Erkenntnisse nicht mehr der Zone II zugehörig eingestuft werden müsse.

Die fachliche Entscheidung darüber, ob das Grundstück in Schopfheim weiterhin der Wasserschutzzone II zuzuordnen ist, trifft das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB). Aus Sicht des LGRB (siehe Anlagen 3 und 4: Gesprächsvermerk und Vermerk über die Rechtslage) besteht eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der Ergebnisse des Gutachtens. Um eine klare und ausreichend abgesicherte Aussage bezüglich der Veränderung der Lage und Größe der Zone II zu machen, müssen nach Einschätzung des LGRB mindestens zwei Rammkernbohrungen vom geplanten Klinikstandort in Richtung der Brunnen abgeteuft und bestimmte Messungen vorgenommen werden. Herr Bürgermeister Nitz hat angekündigt, die Bohrungen bzw. Untersuchungen unverzüglich in Auftrag zu geben. Zur Kreistagssitzung am 22.03.2017 werden die Ergebnisse vermutlich noch nicht vorliegen, möglicherweise jedoch zur Sitzung am 05.04.2017.

Thematik Rettungszeiten

In einer derzeit laufenden online-Petition wird argumentiert, dass die Rettungszeit das ausschlaggebende Kriterium für den Standort des Zentralklinikums sein sollte. Hierzu ist zu sagen, dass laut Vorgaben des Landesrettungsdienstgesetzes 95 % aller Einsätze innerhalb von 15 Minuten erfolgen müssen. Die Rettungsmaßnahmen beginnen mit dem Eintreffen des Notarztes am Notfallort. Die Standorte der Notfallrettung bzw. der Notärzte ergeben sich aufgrund der vorgenannten Vorgaben. Um diese Vorgaben zu erfüllen, werden daher die Notarztstandorte auch weiterhin vorgehalten werden. Die Organisation der Notfallregelung ist somit unabhängig von der Standortfrage des Klinikums zu sehen.

Ergebnis der aktualisierten Bewertungsmatrix:

Als Anlage 2a und 2b, auf die hiermit verwiesen wird, ist die auf Basis der von den Offertengebern nachgeforderten Informationen aktualisierte Bewertungsmatrix beigefügt. In blauer Schrift ist (sowohl im Bewertungsteil als auch im Begründungstext) markiert worden, welche Änderungen sich seit dem in der Klausurtagung vom 21. Januar 2017 vorgestellten Zwischenergebnis auf der Basis der aktualisierten Erkenntnisse ergeben haben.

Dabei ist zu beachten, dass

- ungewiss ist, wie lange es dauert, die Trinkwasserschutzproblematik zu klären bzw. festzustellen, ob das bestehende Bauverbot für das Grundstück in Schopfheim entfallen kann,
- die Ergebnisse der erst am 08. März 2017 vorliegenden Zwischentestate für die Bodengutachten das Ergebnis der Matrix gegebenenfalls hinsichtlich der Punkte 3.2 und 3.4 noch in Nuancen verändern könnten.

Für den Fall, dass sich bis zur Kreistagsentscheidung herausgestellt haben sollte, dass die Trinkwasserschutz-Problematik für das Grundstück in Schopfheim weiterhin besteht, empfiehlt die Verwaltung, den Standort Schopfheim auszuschließen (siehe Beschlussvorschlag I.). Der vorgenannte Beschlussvorschlag basiert darauf, dass das aktualisierte Ergebnis der Bewertungsmatrix folgenden Punktestand ausweist:

Lörrach:	87,1 %
Rheinfelden:	76,4 %
Schopfheim:	(71,3 %, aber Ausschluss wegen Bauverbot)

Für den Fall, dass bis zur Kreistagsentscheidung die Trinkwasserschutz-Problematik für das Grundstück in Schopfheim gelöst sein sollte, empfiehlt die Verwaltung den Beschlussvorschlag II. Der vorgenannte Beschlussvorschlag basiert darauf, dass das aktualisierte Ergebnis der Bewertungsmatrix folgenden Punktestand aufweist:

Lörrach:	87,1 %
Rheinfelden:	76,4 %
Schopfheim:	79,6 %

Fazit / Ergebnis der Bewertungsmatrix:

Die Bewertungsmatrix kommt zum Ergebnis, dass gem. der ursprünglich benannten Bewertungskriterien im Kontext der Suche eines geeigneten Standortes, an dem sich das künftige Zentralklinikum im Landkreis Lörrach entwickelt, das Grundstück in Lörrach sich als das geeignetste im Sinne der Matrix darstellt. Das Grundstück kann eine Gesamtbewertungszahl von 87,1 Prozentpunkten auf sich vereinen.

Die Bewertungsmatrix hat versucht, die objektiv messbaren und subjektiv seitens der Kreiskliniken relevanten Aspekte in einer Wertungsvorlage zu vereinen. Hierbei war es oberstes Ziel, das Verfahren in jedem Verfahrensschritt transparent durchzuführen und die vorgenommenen Bewertungen nachvollziehbar aufzustellen. Aus diesem Grund sind auch an allen drei möglichen Standorten Bürgerversammlungen durchgeführt worden. Den politischen Entscheidungsträgern, hier den Kreisräten, kann die Bewertungsmatrix gleichwohl nur als Orientierungshilfe im Gesamtprozess dienen. Jeder Kreisrat bzw. jede Kreisrätin muss die Standortentscheidung für sich selbst vornehmen.

Marion Dammann
Landrätin

Armin Müller
Geschäftsführer Kliniken GmbH

■ **Anlagen:**

- Anlage 1: Grundstücksparameter
- Anlage 2a und 2b: Ergebnis Bewertungsmatrix (mit und ohne ‚rote Karte‘ für den Standort Schopfheim)
- Anlage 3: Gesprächsvermerk vom 01.03.2017 zum Thema Trinkwasserschutzgebiet in Schopfheim
- Anlage 4: Vermerk über die Rechtslage hinsichtlich des Themas Trinkwasserschutzgebiet in Schopfheim
- Anlage 5: Übersicht über Faktoren, die die Baukosten beeinflussen können.
- Anlage 6: Anschreiben der Stadt Lörrach vom 21.11.2016 und Exposé der Stadt Lörrach
- Anlage 7: Schreiben der Stadt Lörrach vom 19.12.2016
- Anlage 8: Schreiben der Stadt Lörrach vom 16. Januar 2017 mit Anlagen:
 - L-138 Machbarkeitsstudie
 - L-138 Protokoll Abstimmung Stadt Lörrach RP Freiburg
 - Artenschutzrechtliche Potentialanalyse / Auszug Faunistische Planungsraumanalyse betreffend Wildtierkorridor
 - Erreichbarkeit im Notfall mit Rettungswagen
 - Grundstücksparameter

- Anlage 9: Anschreiben der Stadt Rheinfeldern vom 14.11.2016 und Bewerbungsbroschüre
- Anlage 10: Schreiben der Stadt Rheinfeldern vom 17.01.2017 mit Anlage:
Neues Zentralklinikum am Standort Rheinfeldern (Baden) im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Krankenhausplanung (2.0); Ergänzende Argumentation zum Standort in Rheinfeldern (Baden), Ortsteil Herten
- Anlage 11: Anschreiben der Stadt Schopfheim vom 18.11.2016 und Grundstücksofferte
- Anlage 12: Übersicht über die mit Versand vom 13.02.2017 übermittelten Unterlagen
- Anlage 13: Übersicht über die mit Versand vom 27.02.2017 übermittelten Unterlagen
- Anlage 14: Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt vom 24.02.2017 zur Standortbewerbung für ein Zentralklinikum im Landkreis Lörrach; Beantwortung des Erläuterungsbedarfs zur Grundstücksauswahl
- Anlage 15: Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Jörg Lutz vom 24.02.2017 bezüglich Erläuterungsbedarf zur Grundstücksauswahl – Ihr Schreiben vom 21.02.2017