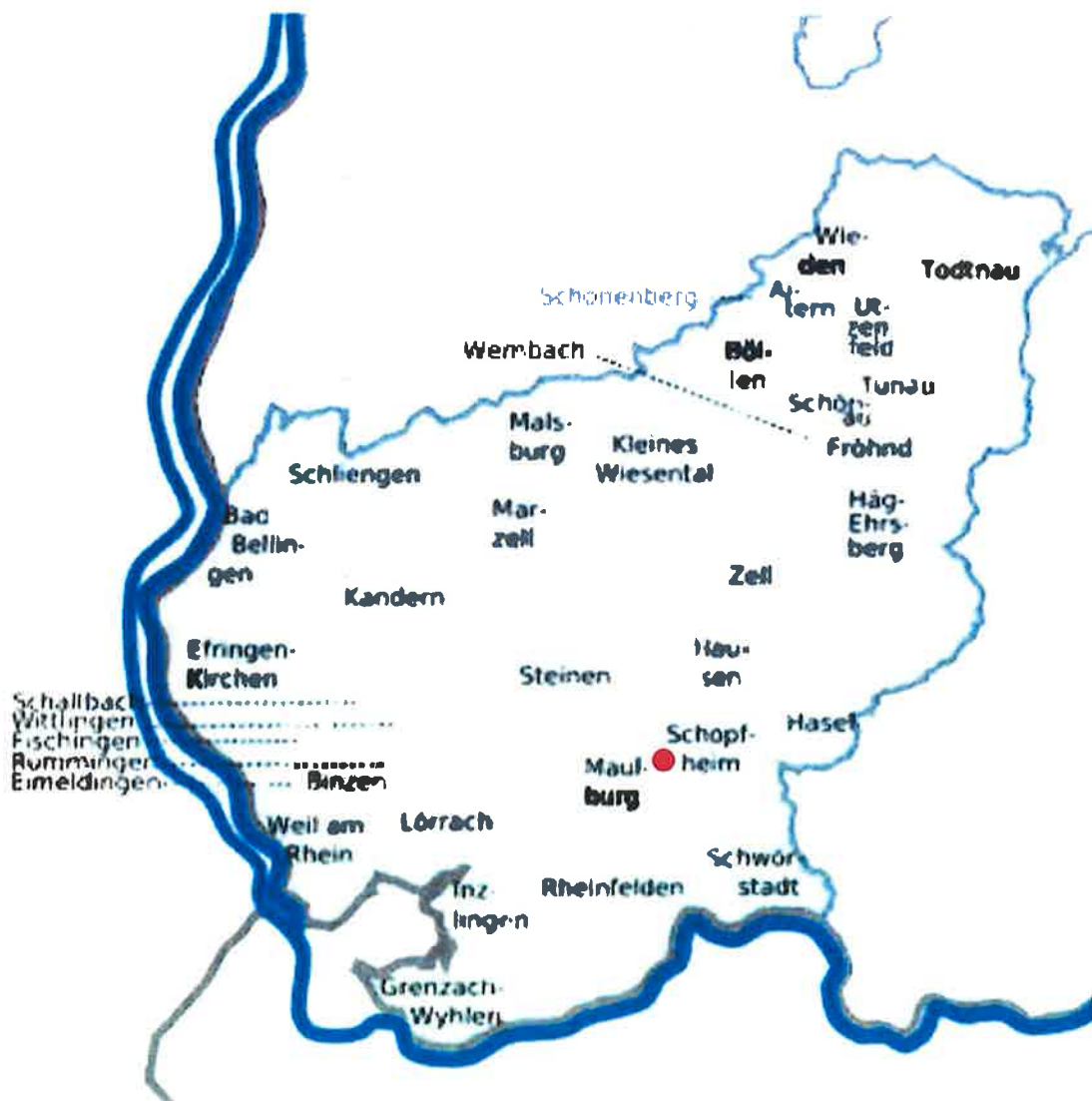


Der Bürgermeister der Stadt Schopfheim



Grundstücksofferte für den Standort eines neuen Zentralklinikum des Landkreis Lörrach in Schopfheim





● Möglicher Standort Zentralklinikum





1. Vorbemerkung

Seit mehr als 18 Monaten wird über die Zukunft der Kliniken des Landkreises Lörrach öffentlich diskutiert.

Nunmehr hat der Kreistag des Landkreises Lörrach am 19.10.2016 beschlossen, ein Zentralklinikum im Landkreis neu zu errichten.

Inzwischen liegt der Stadt Schopfheim ein Schreiben der Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH vor. Eine entsprechende Grundstücksofferte ist den Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH bis zum 20.11.2016 vorzulegen.

Im Hinblick darauf hat die Stadt Schopfheim mögliche Standortflächen geprüft und festgestellt, dass westlich an das Gewerbegebiet „Im Lus VII“ anschließend eine zusammenhängende unbebaute Grundstücksfläche von ca. 10,6 ha (Standortfläche Zentralklinikum) geeignet ist, das Projekt dort zu realisieren (vgl. **Anlage 1**: Übersichtsplan, **Anlage 2**: Lageplan [M. 1:1000], **Anlage 3.1 und 3.2**: Luftbilder). Die vorhandene und vom Standort aus fußläufig erreichbare Regio-S-Bahn-Haltestelle „Schopfheim West“ gewährleistet dabei eine herausragende Anbindung des Zentralklinikums an den ÖPNV.

Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim hat bereits in der Sitzung vom 17.10.2016 die Abschlüsse von Ankaufsrechtsverträgen über Grundstücke zum Zweck der Realisierung eines Zentralklinikums in Schopfheim einstimmig genehmigt.

Am 14.11.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Schopfheim einstimmig die Bewerbung der Stadt Schopfheim für den vorgenannten Standort des neu geplanten Zentralklinikums des Landkreises Lörrach beschlossen.





Für den Standort (Grundstücksfläche für das zukünftige Zentralklinikum [vgl. **Anlage 4** – dort gelb hinterlegt gekennzeichnet]) spricht insbesondere:

- zentrale Lage innerhalb des Landkreises Lörrach;
- optimale Anbindung an das Straßennetz;
- fußläufig direkt erreichbare Regio-S-Bahn-Haltestelle „Schopfheim-West“ und
- gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. optimaler Anschluss an den ÖPNV;
- niedrige Grunderwerbskosten;
- optimale Entwicklungsperspektiven.

Mit dem Verbandsdirektor des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist abgeklärt, dass die im Landesentwicklungsplan und somit auch im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel für die Grundstücksfläche (Standortfläche) ausgewiesene Regionale Grünzäsur (vgl. **Anlage 5**) der Realisierung eines Zentralklinikums nicht im Wege steht und für diesen Zweck problemlos entfallen wird.

Zwar befindet sich die Grundstücksfläche in der Wasserschutzzone II bzw. III des Tiefbrunnens Herzenau I, II und Müschelen (vgl. **Anlage 4**). Aber auf Grund bestehender Befreiungsmöglichkeiten nach § 8 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Lörrach zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Grundwasserfassungen des Zweckverbandes „Wasserversorgung Dinkelberg“ von 1992, steht hierdurch einer Realisierung des Vorhabens auch in den Schutzzonen II und III nichts entgegen.

Der Standort ist hochwassersicher.





Die Verwaltung steht mit den betroffenen Grundstückseigentümern der Grundstücksfläche in entsprechenden Grunderwerbsverhandlungen. Dabei wird zur Sicherung dieser Flächen ein Ankaufsrecht (Kaufangebot) zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern und der Stadt Schopfheim vereinbart.

Der Kauf der Grundstücke wird erst wirksam, wenn das zuständige Gremium (Kreistag) über die Standortfrage definitiv (für Schopfheim) entschieden hat.

Im Ankaufsrechtsvertrag ist vorgesehen, dass der Landkreis Lörrach bzw. die Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH oder eine mehrheitlich vom Landkreis Lörrach getragene andere Gesellschaft als Dritter in das Ankaufsrecht eintreten kann.

Inzwischen hat die Stadt Schopfheim bereits über einen Großteil der Grundstückspartellen innerhalb der Standortfläche entsprechende Ankaufsrechtsverträge abgeschlossen. Weitere Notartermine sind vereinbart.

Für den Erwerb der gesamten Standortfläche wird mit einem Finanzierungsbedarf in Höhe von ca. 3,3 Mio EUR (einschließlich der Nebenkosten) gerechnet.

2. Grundstücksparameter

2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

- Grundstücksfläche (Standortfläche) ca. 10,6 ha zum Kaufpreis in Höhe von 30,00 EUR/qm.
- vgl. parzellenscharfen Lageplan (vgl. **Anlage 2, Anlage 4**).

2.2 Bauplanungsrechtliche Eckdaten

- Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel (F-Plan) weist für die Grundstücksfläche eine landwirtschaftliche Nutzung aus (vgl. **Anlage 5** [Auszug aus dem F-Plan]). Durch eine An-





passung des F-Planes wird die planungsrechtliche Grundlage in angemessener Zeit geschaffen.

- Durch eine Bauleitplanung kann ein für das entsprechende Zentralklinikum erforderliches Baurecht geschaffen werden. Nutzungskonflikte beispielsweise hinsichtlich einer bestehenden Bebauung sind nicht gegeben und auch nicht zu erwarten (unbebaute Grundstücksfläche).
- Eine sechsgeschossige Bebauungsmöglichkeit ist auf der Grundstücksfläche auf Grund ihrer Größe problemlos realisierbar;
Die vorgegebene Höhenbegrenzung für Klinikbauten kann eingehalten werden.
- Entgegenstehende Aspekte hinsichtlich der Bebauung mit einem entsprechenden Zentralklinikum, insbesondere die der Raumordnung und der Bebauung innerhalb der Wasserschutzzonen II und III, bestehen nicht (vgl. obige Ausführungen).
- Die Grundstücksfläche wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt; entsprechende Pachtverhältnisse können vertragsgemäß zu gegebener Zeit aufgelöst werden.
- Baulasten bestehen keine.
- Da sich im nördlichen Randbereich der Grundstücksfläche der Verbandssammler des Abwasserverbandes „Mittleres Wiesental“ befindet, besteht die Anschlussmöglichkeit der Standortfläche an den Verbandssammler (Abwasserleitung); die Schmutzwasserableitung ist damit gesichert.
Im nordöstlichen Bereich der Grundstücksfläche führt eine verbandseigene Schmutzwasser-Zuleitung zum Verbandssammler durch drei Parzellen (vgl. **Anlage 6**).





- Die Niederschlagswassereinbringung hinsichtlich des auf der Grundstücksfläche anfallenden Oberflächenwassers kann über die Vorflut gewährleistet werden.
- Die Frischwasserversorgung des Standortes ist gewährleistet über die im südwestlichen Randbereich der Standortfläche verlaufende Hauptwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Dinkelberg (vgl. **Anlage 7**) als auch über den Anschluss über die Leitung in der angrenzenden Hohe-Flum-Straße. D.h. es bestehen zwei voneinander unabhängige Anschlussmöglichkeiten für das Zentralklinikum.
- Ausschlusskriterien hinsichtlich eines Grundstücksflächenerwerbes oder einer Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung sind nicht bekannt.
- Im westlichen Grundstücksflächenbereich befinden sich zwei 20-KV-Freileitungen der Energiedienst Netze GmbH (vgl. **Anlage 5**), deren ggf. gewünschte unterirdische Verlegung lt. Mitteilung der ED Netze GmbH vom 08.11.2016 technisch unproblematisch möglich ist. Ebenso können für das Zentralklinikum zwei unabhängig voneinander bestehende Stromanschlüsse hergestellt werden. Ein Hubschrauberlandeplatz kann ebenso problemlos an einer anderen Stelle der Grundstücksfläche realisiert werden.
- Natur- oder denkmalschutzrechtliche Beschränkungen bestehen nicht.

2.3. Grundstücksbeschaffenheit

- Die unbebaute Grundstücksfläche weist eine ebene Tallage auf (vgl. **Anlage 2** und **Anlage 9.1 bis 9.5**). Ein Bodengutachten ist nicht vorhanden. Auf Grund der Tallage wird im Untergrund vornehmlich Wiesenschotter (kein Fels) erwartet. In unmittelbarer Standortnähe wurden vor kurzer Zeit Bodenabtragungen im Zuge von Baumaßnahmen durchgeführt. Dabei hat sich als Bodenbeschaffenheit unter





einer ca. 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht eine ca. 0,5 m bis 1 m starke Decklehmschicht gezeigt. Unter dieser Decklehmschicht folgen (würm)eiszeitliche Schotterablagerungen der Wiese (Wiesentalschotter bestehend aus Kies, Sand, Steine bis in eine Tiefe von ca. 22 m, wo dann der Bundsandstein erreicht wird). Daher ist damit zu rechnen, dass am Standort entsprechende Bodenbedingungen vorherrschen werden.

- Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Lörrach besteht kein Altlastenverdacht.
- Der Standort befindet sich nach der Erdbebenzonenkarte B-W innerhalb der Erdbebenzone II (westlich von der Gemeinde Steinen schließt sich die Erdbebenzone III an). Als **Anlage 8** ist ein Auszug aus der Erdbebenzonenkarte B-W beigefügt).

2.4. Lage, Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung an städtisches Umfeld sowie öffentliche Erschließung

- Zentrale Lage innerhalb des Landkreises Lörrach;
- Hinsichtlich der Lage der Grundstücksfläche wird auf die als **Anlage 1 bis 3** angeschlossenen Pläne (Übersichtsplan, Lageplan, Luftbilder), verwiesen. Des weiteren wird auf die als **Anlagen 9.1 bis 9.6** beigefügten aktuellen Bildaufnahmen hingewiesen;
- Bei dem Standort handelt es sich um eine bestehende zusammenhängende unbebaute Fläche, direkt an der Landstraße Maulburg - Schopfheim (L 139) und in unmittelbarer Nähe zur B 317 gelegen.
- Optimale Anbindung an das Straßennetz mit kreuzungsfreiem Anschluss an die B 317;





- Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. optimaler Anschluss an den ÖPNV;
- Die bestehende Regio-S-Bahn-Haltestelle „Schopfheim-West“ befindet sich direkt neben dem Standort und ist problemlos fußläufig zu erreichen (vgl. **Anlage 9.6**);
- Geruchs-, Schadstoff- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft sind nicht gegeben.
- Chemie- oder Industrieansiedlungen sind nicht ansässig. Östlich an die Grundstücksfläche angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet „Im Lus-VII“ mit Gewerbebetrieben (kein Industriegebiet).
- Keine für die vorgesehene Nutzung überhöhten Lärmemissionswerte;
- Feuchtbiotope oder Waldflächen in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht vorhanden;
- Die Grundstücksfläche ist hochwassersicher.
- Herausragende Pluspunkte des Standortes sind:
 - sehr günstiger Kaufpreis;
 - die zentrale Lage innerhalb des Landkreises Lörrach;
 - die Einhaltung der Hilfsfristen ab Standort bis Landkreisgrenze;
 - die optimale Erreichbarkeit unter Berücksichtigung aller Einwohner des Landkreises ebenso hinsichtlich der Patientenströme aus dem angrenzenden Landkreis Waldshut-Tiengen (insbesondere aus Wehr und Bad Säckingen);
 - die sehr gute verkehrsmäßige Anbindung an die L 139, B 317, B 518 und somit auch an die A 98;





- die Regio-S-Bahn-Haltestelle gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit durch den ÖPNV;
- der kreuzungsfreie Anschluss an die B 317; zudem kann die B 317 vierspurig ausgebaut werden (Planungsfreigabe im aktuellen Bundesverkehrswegeplan); die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird dadurch weiter gesteigert;
- die in allen Belangen optimale Erschließung;
- das Entwicklungspotential: Allein durch die Größe der Grundstücksfläche können auch ausreichend Kapazitäten vorgehalten werden in Bezug auf z. B. bauliche Erweiterungen, Parkplatzflächen als auch Grüneinbindungen.

3. Sonstiges

- Die Kosten für die Freimachung von Rechten werden - wenn überhaupt - lediglich im Einzelfall und nur in sehr geringer Höhe anfallen.
- Herrichtungskosten und die Erschließungskosten können derzeit nicht verifiziert werden (planungsbezogen). Die Anbindung an die jeweiligen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung) ist - wie oben dargelegt – technisch problemlos leistbar.
- Mehrere Gemeinden haben der Stadt Schopfheim bereits ihre Unterstützung in der Ansiedlung des Zentralklinikums signalisiert oder mitgeteilt.
- Schopfheim ist eine wachsende Stadt. In Schopfheim sind ausreichende Entwicklungsflächen für Wohnraum, insbesondere in den Stadtteilen Langenau, Wiechs (**standortnahe Wohnungsschwerpunkte**), Fahrnau sowie in der Kernstadt vorhanden. In den Stadtteilen erfolgt die Bebauung vornehmlich mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, in der Kernstadt durch Geschosswohnungsbau. Für Wohnungssuchende besteht die Möglichkeit, arbeitsstättennah zu wohnen.





- Seit Mitte 2013 sind in Schopfheim im Bereich der standortnahen Wohnungsschwerpunkte insgesamt sechs Bebauungspläne rechtskräftig geworden, mit denen Neubauf Flächen und eine entsprechende Anzahl von insgesamt 443 Wohneinheiten (WE) generiert werden (davon noch 182 WE realisierbar).
- Weitere Bebauungspläne sind im Bereich der standortnahen Wohnungsschwerpunkte in Aufstellung bzw. in Vorbereitung, mit denen Neubauf Flächen und eine entsprechende Anzahl von insgesamt etwa 268 WE realisiert werden können.
- Weitere ca. 350 WE können kurz- bzw. mittelfristig innerorts zur Verfügung gestellt werden.

Demnach stehen insgesamt ca. **800 Wohneinheiten** kurz- bis mittelfristig zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Standortnähe vorhanden (Lebensmittel- und Discountermärkte im Gebiet Auf der Gäns matt und im Stadtgebiet).

- Es wird auf die Stellungnahme des Krankenhausfördervereins hingewiesen (vgl. **Anlage 10**, welcher ein Zentralklinikum an diesem Standort befürwortet).

Abschließend möchte ich betonen, dass durch die Grundstücksgröße eine kostengünstige Baugestaltung ermöglicht wird, da die maximale Anzahl von 6 Etagen nicht unbedingt ausgenutzt werden muss. Insbesondere die Ausgestaltung der Leistungsabteilungen ist leichter und damit zukunftsgerecht planbar. Ebenso hat die Bauhöhe wesentlichen Einfluss auf die Kosten innerbetrieblicher Transporte, da die Wartezeiten an





Fahrstühlen entfallen. OP-Räume können an der Nordseite des Gebäudes mit Tageslichteinfall realisiert werden.

Des Weiteren kann im Hinblick auf die zunehmenden, schwindenden Ärzteniederlassungen – insbesondere mit Fachärzten – im Mittleren und Oberen Wiesental – ein zusätzlicher Standortvorteil für das Schopfheimer Grundstück angeführt werden:

Die bestehende Gesetzeslage erlaubt, dass Facharztpraxen in die medizinischen Versorgungszentren (Polikliniken) und damit in Krankenhäusern aufgenommen werden können. Dieser Trend verschärft sich, weil die Bezahlung der Facharztpraxen zunehmend schlechter, die Anforderungen an die Ausstattung dieser Praxen aber zunehmend größer wird.

Zu berücksichtigen ist dabei auch die Einschreibungsquote von ca. 80 % Frauen im Studiengebiet Medizin und die Tatsache, dass Facharztpraxen fast nicht verkaufbar sind. Ein weiterer Indikator dafür, dass dieser Trend sich in den nächsten Jahren nochmals verschärfen und zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Zentralklinikums Ausmaße erreichen wird, die die Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum gefährden wird.

Bei der Standortwahl ist dieser Trend unbedingt zu beachten. Platz ist für solche Gebäude wäre gegeben direkt im Anschluss an die akutversorgenden Gebäudeteile und Parkplätze. Auch diese Konzeption gilt es zu berücksichtigen bei der Auswahl des Standortes und der Grundstücksgröße für ein zukunftsgerichtetes Kreisklinikum.

Unter den dargelegten Vorzügen des Schopfheimer Standortes würden diese Überlegungen zu einer Kostenreduktion im Gesundheitswesen führen und würden zweifellos einen positiven Effekt auf die notwendige und ausreichende Versorgung der Bevölkerung des gesamten Landkreises bedeuten.





Die Stadt Schopfheim geht davon aus, dass die Verantwortlichen in der Standortfrage eine faire, nachvollziehbar offene, sachorientierte und zum Vorteil und Wohle aller Einwohner des Landkreises Lörrach auf die Zukunft ausgerichtete und nachhaltige Entscheidung treffen werden.

Schopfheim, den 18. November 2016



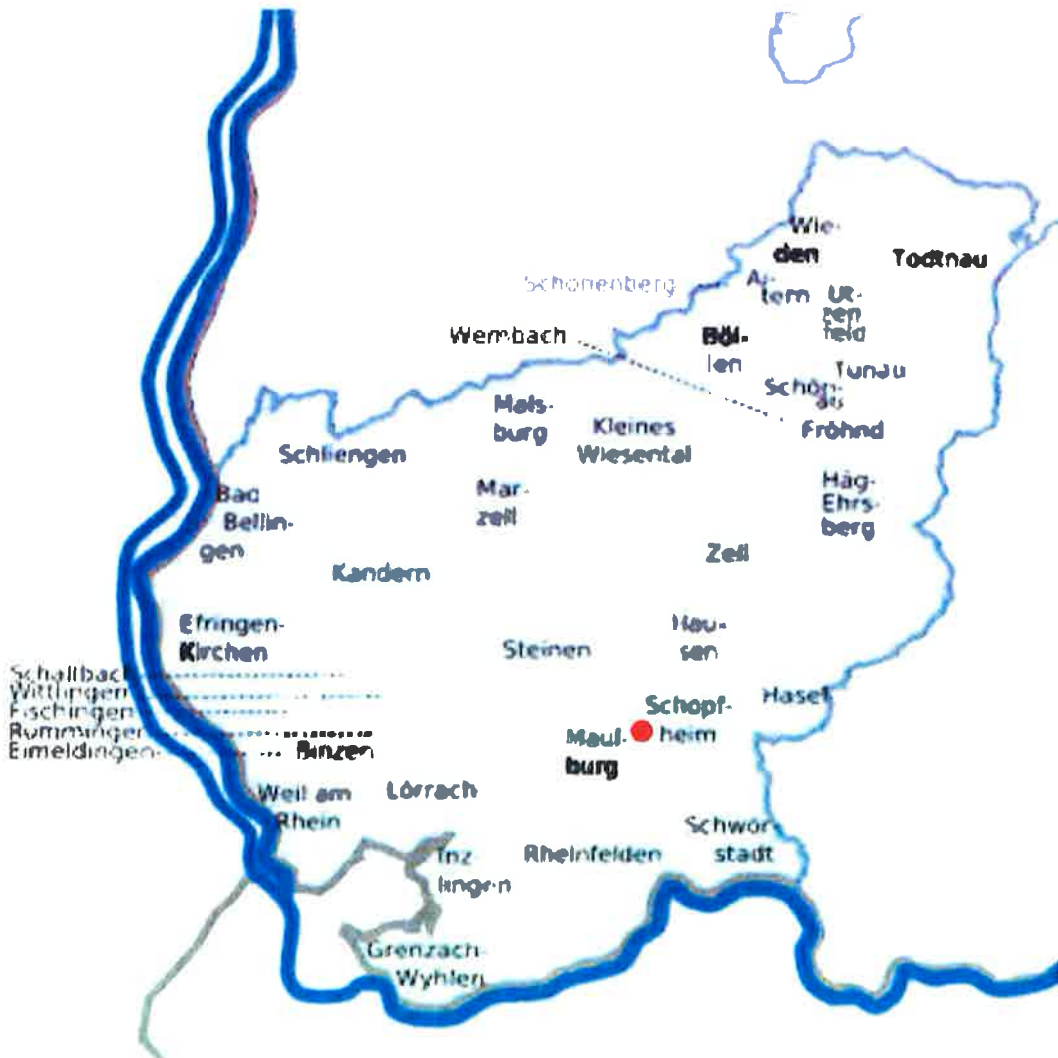
Christof Nitz
Bürgermeister

4. Anlagen zur Grundstücksofferte

- Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)
- Anlage 2: Lageplan (M. 1:1000)
- Anlage 3.1 und 3.2: Luftbilder
- Anlage 4: Lageplan Wasserschutzzone II und III (unmaßstäblich)
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (M. 1:5.000)
- Anlage 6: Lageplan Verbandssammler (M. 1:2.000)
- Anlage 7: Lageplan Wasserleitung (M. 1:1.000)
- Anlage 8: Auszug aus der Erdbebenzonenkarte B-W (unmaßstäblich)
- Anlage 9.1 bis 9.6: Aktuelle Bildaufnahmen vom Standort
- Anlage 10: Stellungnahme des Krankenhausfördervereins

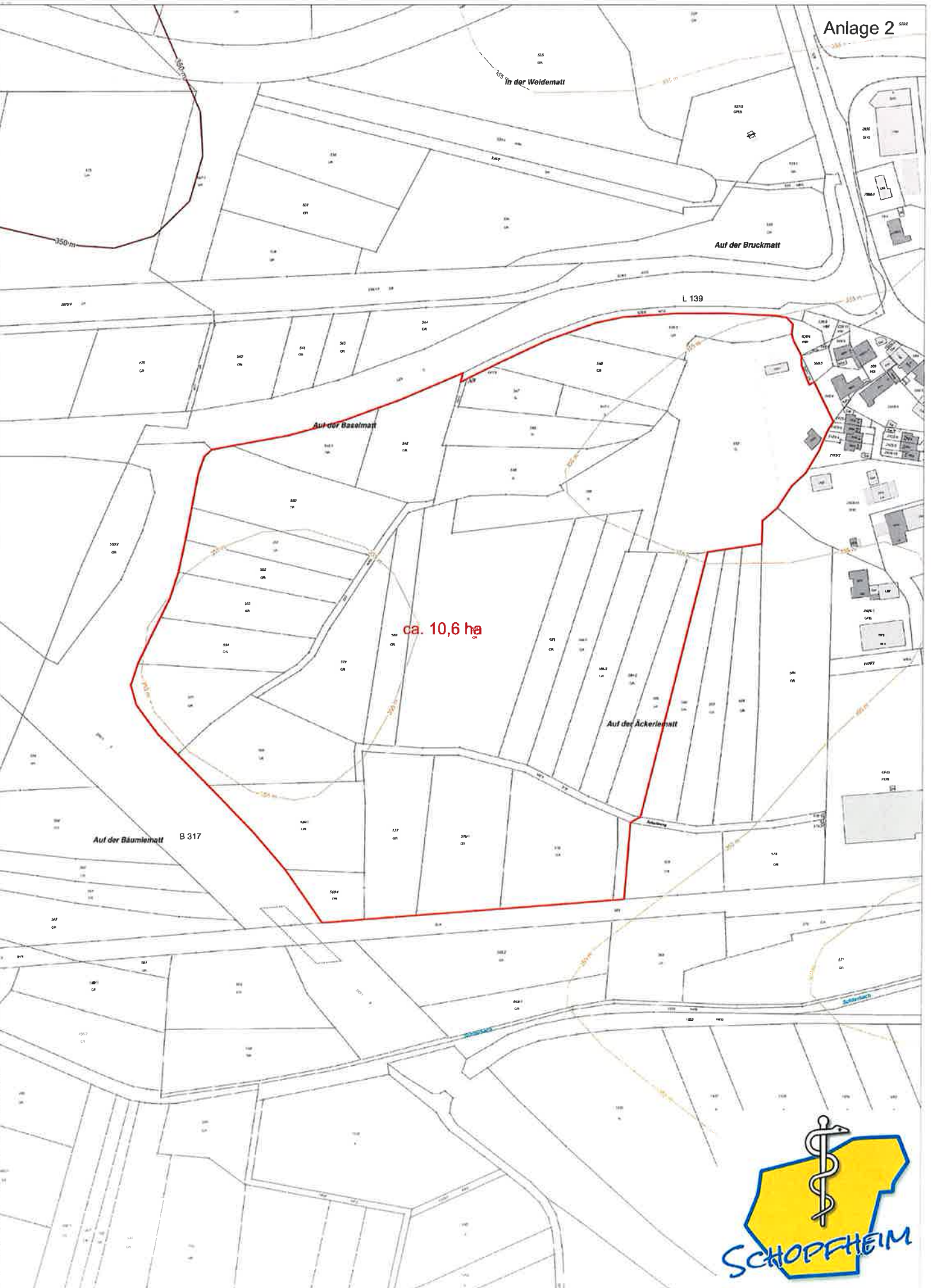


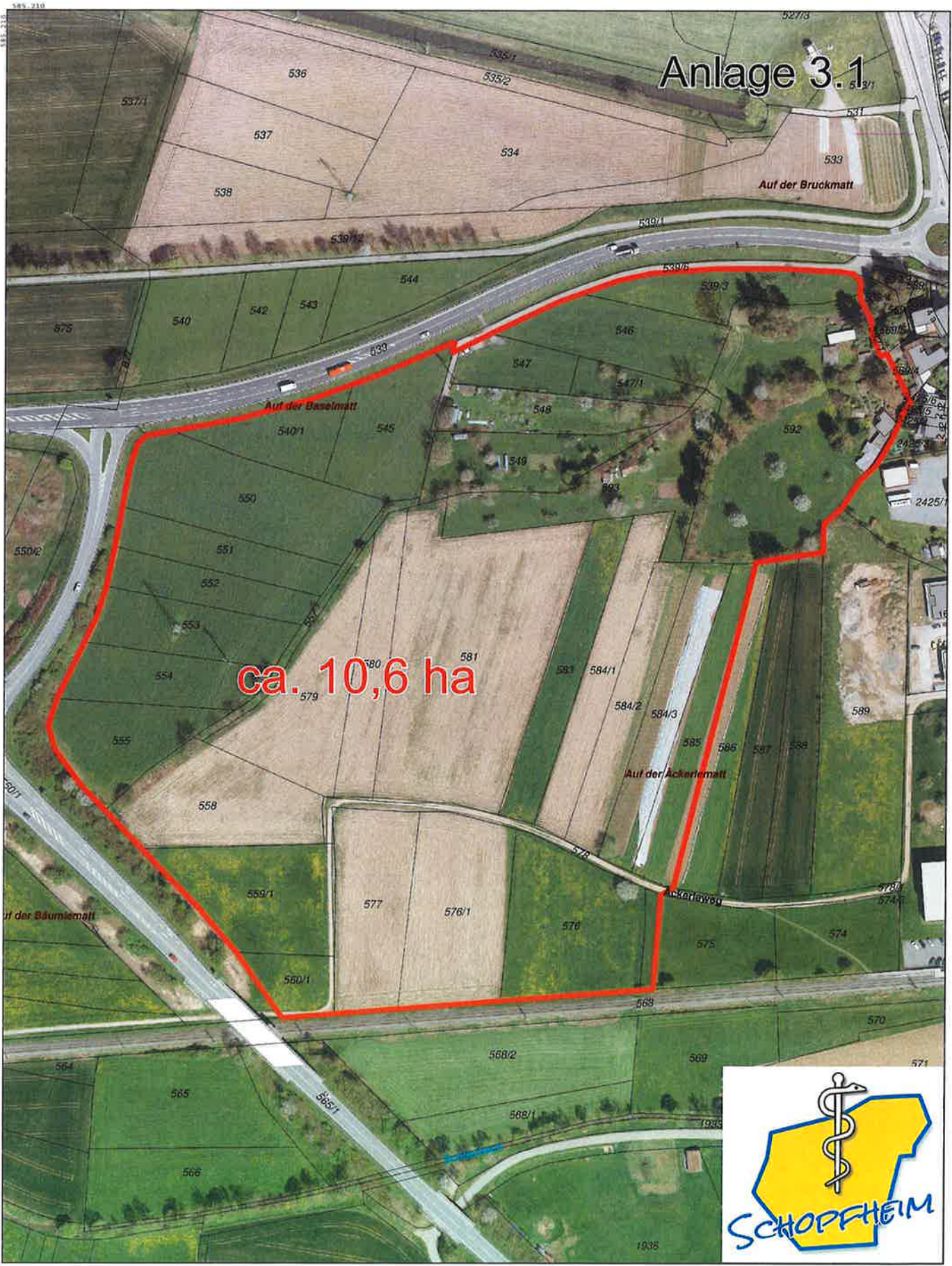
Übersichtslageplan - ANLAGE 1



● Möglicher Standort Zentralklinikum








Anlage 3.1


ca. 10,6 ha

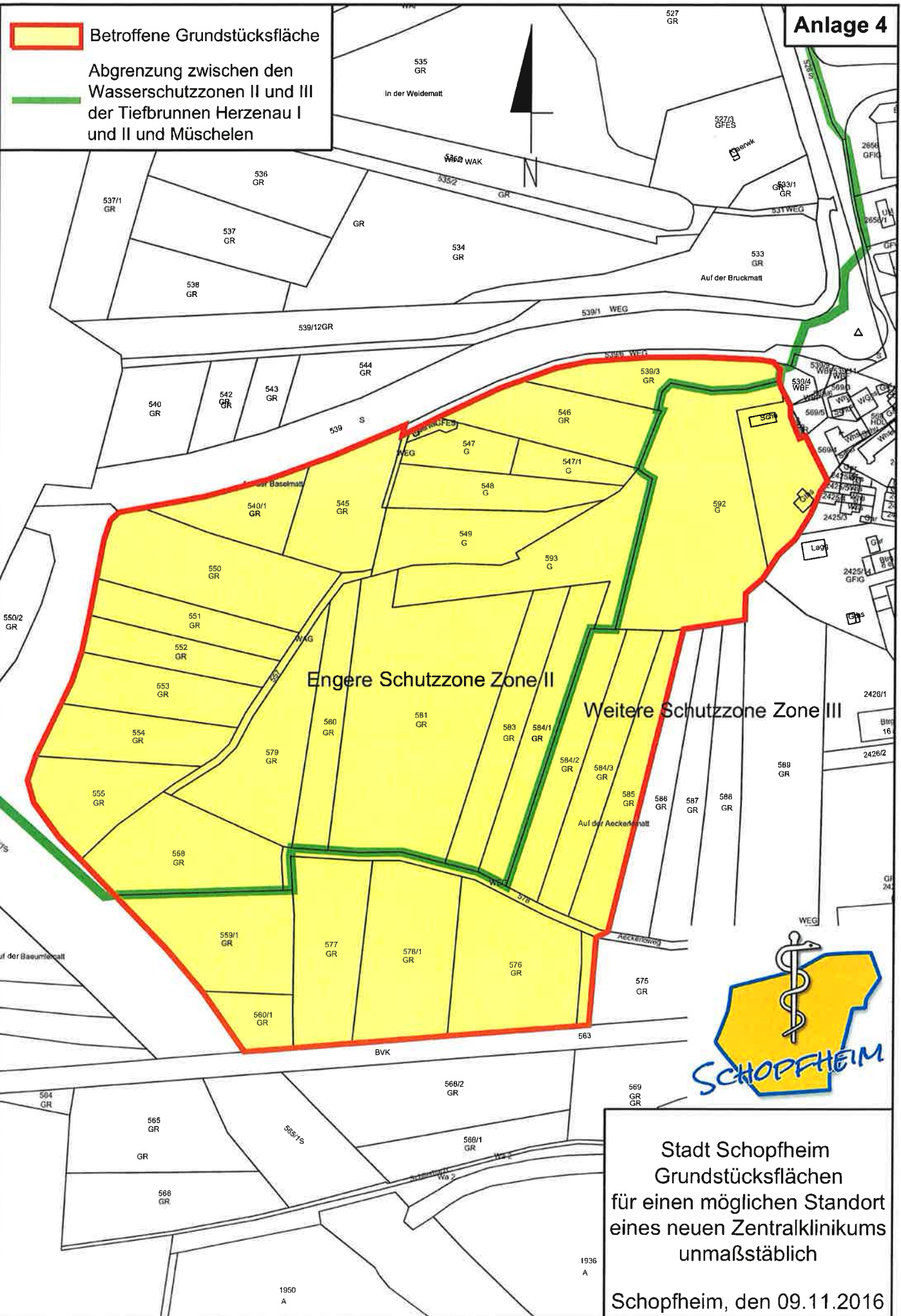


Anlage 3.2



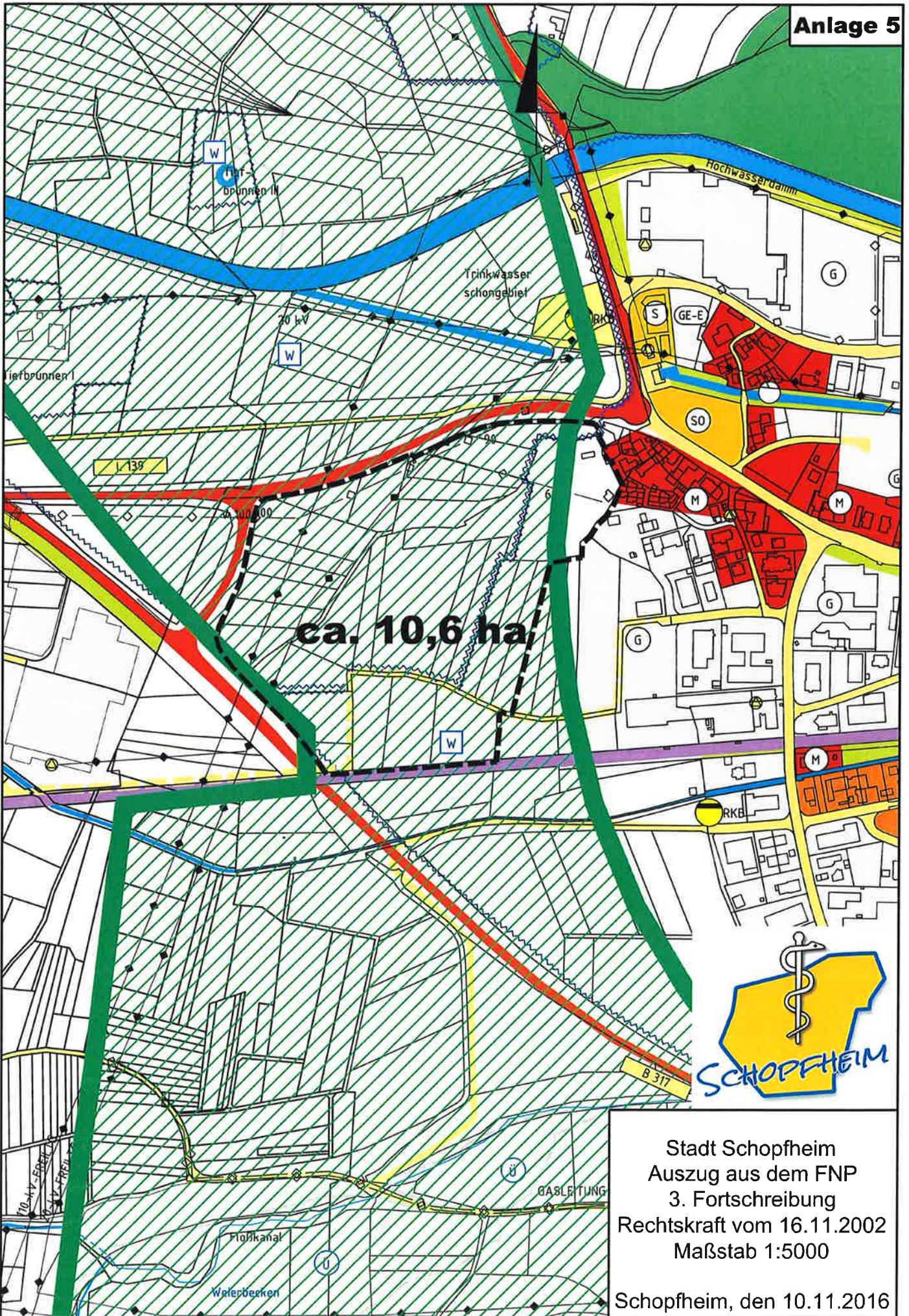
 Betroffene Grundstücksfläche

 Abgrenzung zwischen den
Wasserschutzzonen II und III
der Tiefbrunnen Herzenau I
und II und Müschelen



Stadt Schopfheim
Grundstücksflächen
für einen möglichen Standort
eines neuen Zentralklinikums
unmaßstäblich

Schopfheim, den 09.11.2016

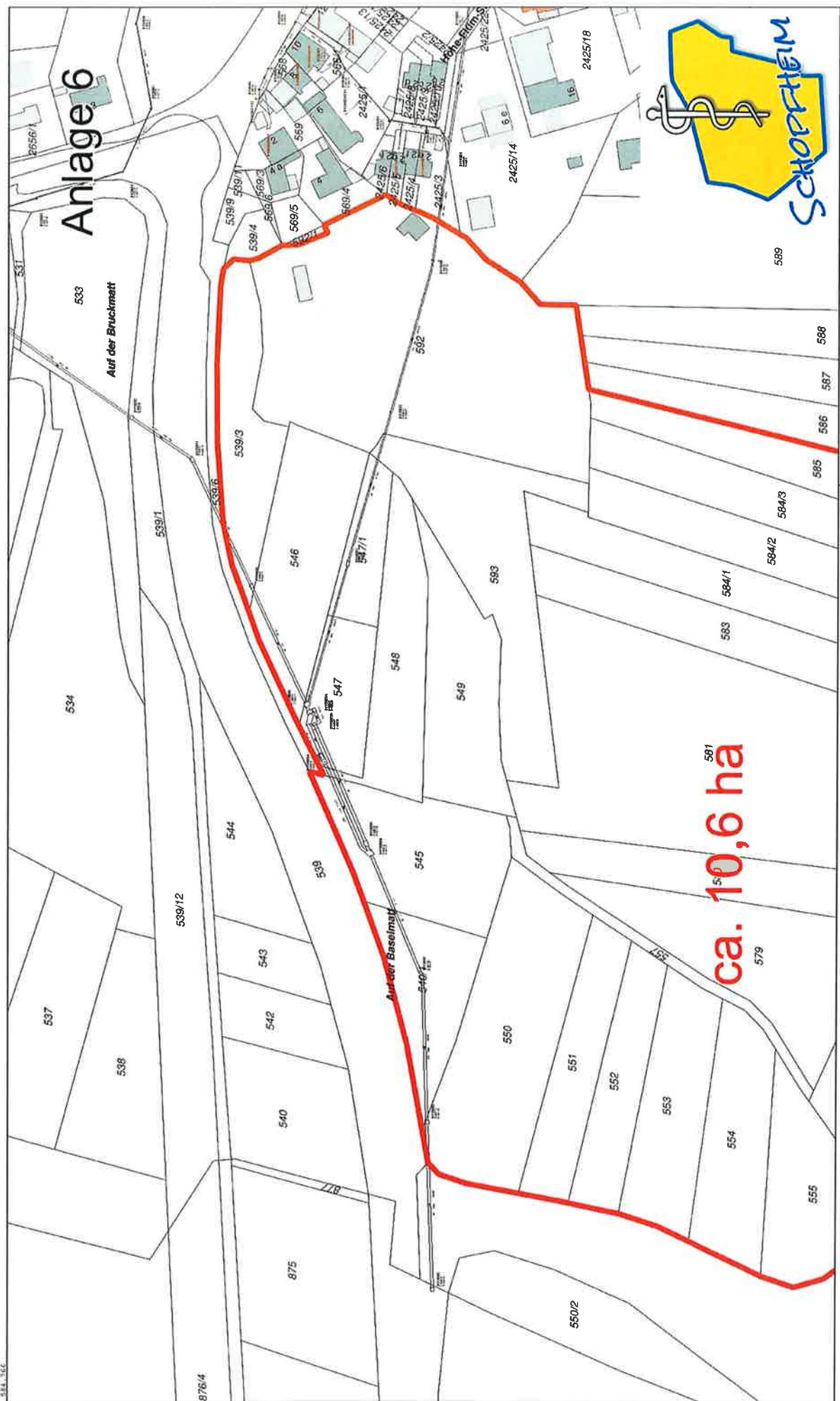


ca. 10,6 ha

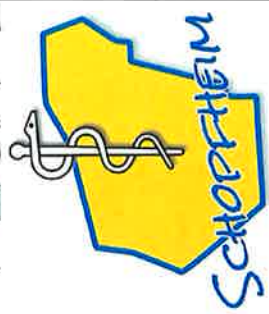


Stadt Schopfheim
Auszug aus dem FNP
3. Fortschreibung
Rechtskraft vom 16.11.2002
Maßstab 1:5000

Schopfheim, den 10.11.2016



Anlage 6

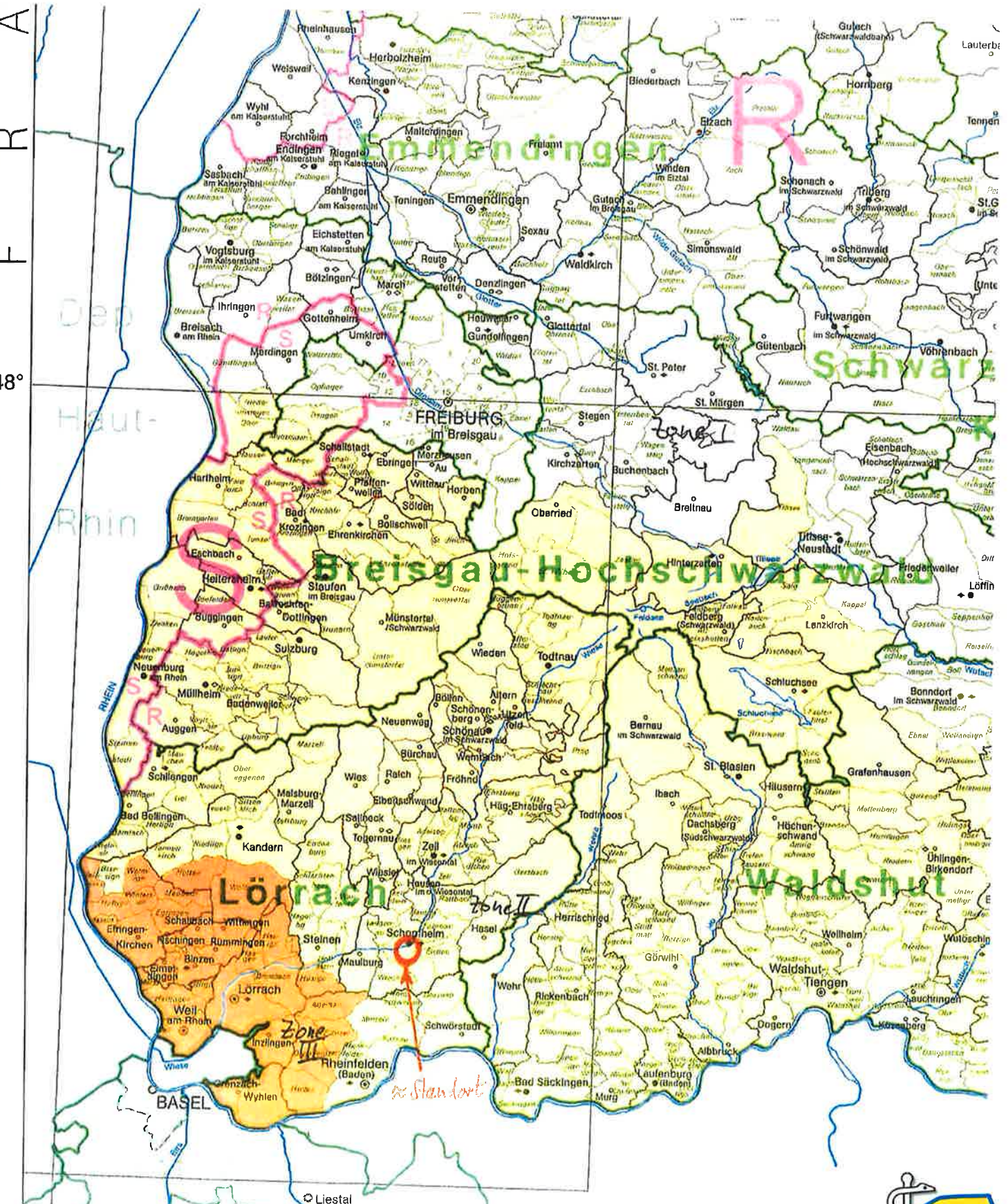


ca. 10,6 ha

Verbandssammler

1:2.000




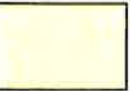

Auszug aus der Erdbebenzonenkarte B-W



Legende:




Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg bezieht sich auf DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten", herausgegeben vom DIN Deutsches Institut für Normung e.V.; Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

Die Erdbebenzonen beruhen auf der Berechnung der Erdbebengefährdung auf dem Niveau einer Nicht-Überschreitenswahrscheinlichkeit von 90 % innerhalb von 50 Jahren für nachfolgend angegebene Intensitätswerte (EMS-Skala):

-  **Gebiet außerhalb von Erdbebenzonen**
Gebiet sehr geringer seismischer Gefährdung, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 6 nicht erreicht wird
-  **Erdbebenzone 0**
Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis $< 6,5$ zu erwarten sind
-  **Erdbebenzone 1**
Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6,5 bis < 7 zu erwarten sind
-  **Erdbebenzone 2**
Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7 bis $< 7,5$ zu erwarten sind
-  **Erdbebenzone 3**
Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind

Die Gefährdung innerhalb jeder Erdbebenzone wird als einheitlich angenommen, abgesehen von Variationen, die sich durch unterschiedliche Untergrundbedingungen ergeben.

Dazu werden folgende geologische Untergrundklassen unterschieden:

-  **Untergrundklasse R**
Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund
-  **Untergrundklasse T**
Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S oder Gebiet relativ flachgründiger Sedimentbecken
-  **Untergrundklasse S**
Gebiet tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung

Grenzlinie zwischen geologischen Untergrundklassen

Für die Ausweisung der geologischen Untergrundklassen werden die Schichten ab einer Tiefe von ca. 20 m erfasst. Schichten in geringerer Tiefe werden mit so genannten Baugrundklassen separat berücksichtigt und sind nicht Gegenstand dieser Karte.



Anlage 9.1



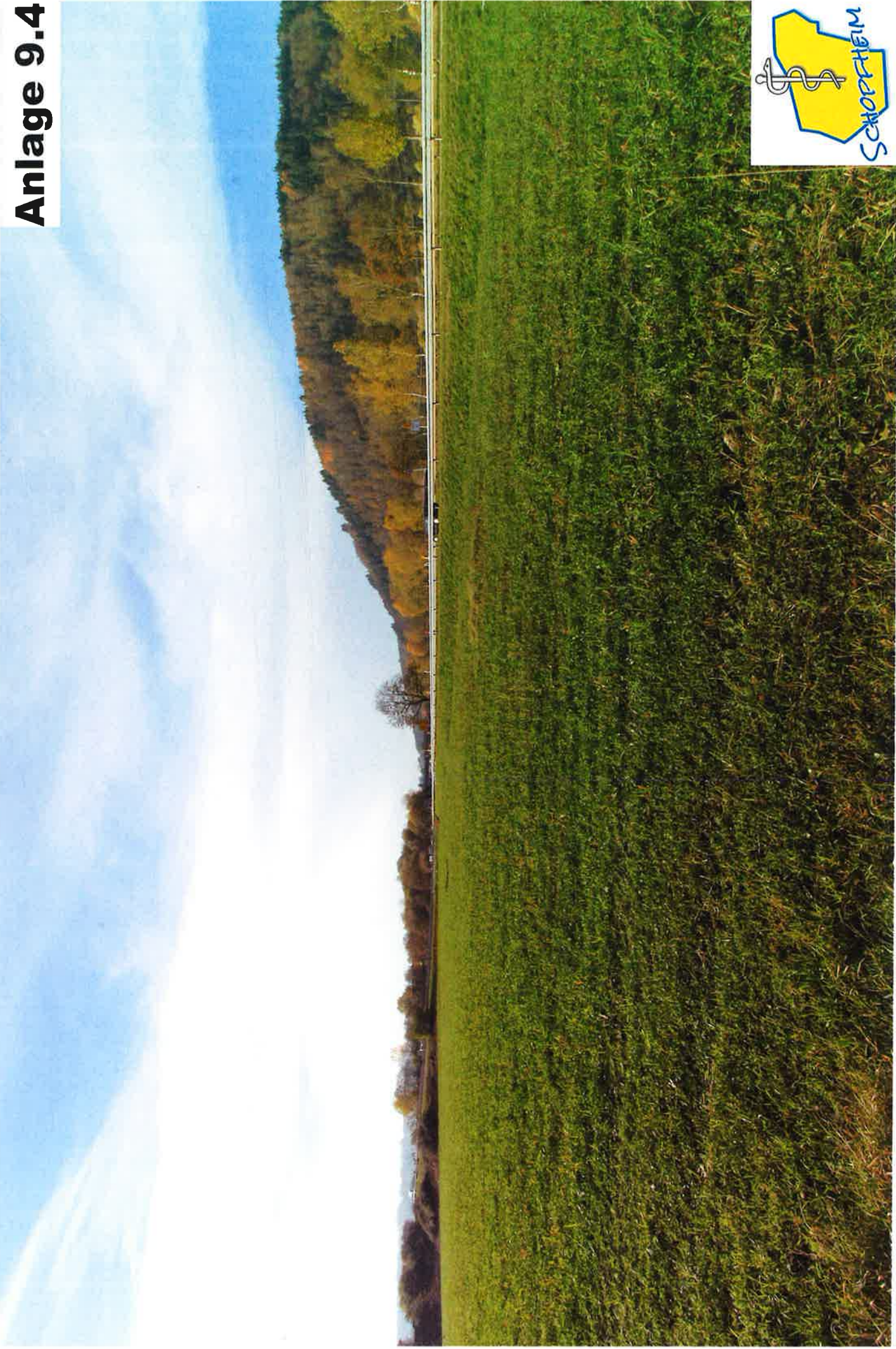
Anlage 9.2



Anlage 9.3



Anlage 9.4



Anlage 9.5



Anlage 9.6



Anlage 10

Krankenhausförderverein Schopfheim:

Zentralklinikum: Ist jetzt endlich Schopfheim an der Reihe ?

Für die Bevölkerung im Oberen-, Kleinen- und Mittleren Wiesental ist es von großer Bedeutung, dass das Mittelzentrum Schopfheim gefordert wird. Es muss ein Neuanfang her. In diesem Sinne plädiert der Krankenhausförderverein Schopfheim an die Landrätin und alle Kreistagsfraktionen, ihrem vielfach geäußerten Bekenntnis zu Förderung des ländlichen Raums, Taten folgen zu lassen. Als nächstmöglichen Beweis hierfür bietet sich die Standortwahl für das beschlossene Zentralklinikum an.

Schopfheim liegt im geographischen Zentrum des Landkreises und ist von fast allen Gemeinden aus innerhalb von 25 Minuten erreichbar, was auch für die westlichen Gemeinden unseres Nachbarkreises WT, wie Bad Säckingen und Wehr gilt. Nach unserer Kenntnis kann kein anderer Ort diesen Erreichbarkeitsvorteil bieten. Wenn es Bürgermeister Christof Nitz gelingt, dem Landkreis ein attraktives Grundstück für das Zentralklinikum anbieten zu können, bitten wir die Landrätin und die Kreisräte, unseren oben angeführten Argumenten zu folgen und Schopfheim den Zuschlag zu geben.