

Der Bürgermeister der Stadt Schopfheim



Kliniken des Landkreises
Lörrach GmbH
z.Hd. Herrn Armin Müller
Spitalstraße 25
79539 Lörrach



23. Februar 2017

Erläuterungsbedarf zur Grundstücksauswahl

Sehr geehrter Herr Müller,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 30.01.2017 und beantworten Ihre Fragen zur Grundstücksmatrix wie folgt.

Grundstücksmatrix

Zu Nr. 2.1.1

Nach derzeitigem Kenntnisstand, ist durch den Neubau des Klinikums die **Trinkwassergewinnung** des Zweckverbandes nicht gefährdet. Als Anlage liegt der Stellungnahme die hydrogeologische Vorerkundung im Rahmen des Neubaus des Trinkwasserbrunnens im Bereich Herzenau als **Anlage 1** bei. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau überprüft derzeit dieses Gutachten.

Zur Nr. 2.1.2

Die Stadt Schopfheim hat mit Schreiben vom 07.02.2017 das Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 46.2 Luftverkehr – (Genehmigungsbehörde) um Bestätigung gebeten, wonach grundsätzlich die Erteilung einer Flugerlaubnis für den Hubschrauber/Rettungsdienst am Standort nach heutigem Kenntnisstand nichts im Wege steht. Wir haben dazu dem Schreiben u. a. ein Luftbild mit der Lage der im Randbereich vorhandenen beiden Stromüberlandleitungen (mit Einzeichnung des Schutzstreifenbereichs) beigelegt. Am 10.02.2017 hat mit Vertretern des RP Freiburg eine Ortsbesichtigung des Standorts zur Einschätzung der örtlichen Situation stattgefunden. Nach der Mitteilung des RP Freiburg am Ortstermin wurde dabei die grundsätzliche Geeignetheit bestätigt (sogar ohne Verlegung der Stromfreileitungen). Somit ist die Luftmobilität per Hubschrauber am Standort aus luftrechtlicher Sicht grundsätzlich gegeben. Auf die als **Anlage 2** beigelegte Stellungnahme vom 13.02.2017 wird verwiesen.

Ebenfalls mit Schreiben vom 07.02.2017 hat die Stadt Schopfheim bei der DRF Stiftung Luftrettung gGmbH in Filderstadt sowie bei der Schweizerischen Rettungsflugwacht REGA Basel um Bestätigung hinsichtlich der Geeignetheit des Standortes für einen Hubschrauberlandeplatz gebeten und dessen Anflugmöglichkeit angefragt.

Eine erste Stellungnahme zu unserer Anfrage bei der REGA Basel vom 09.02.2017 liegt uns vor. Demnach wird bestätigt, dass sich aus den zugesandten Unterlagen keine Ausschlusskriterien für die Erstellung eines Hubschrauberlandeplatzes im vorgesehenen Areal (Standort) ersichtlich sind. Eine verbindliche Aussage kann jedoch erst bei genauer Beurteilung vor Ort und genauer Erfassung der Hindernisdaten in Bezug auf die gesetzliche Regelung abgegeben werden. Wir haben Ihnen als **Anlage 3** die entsprechende Stellungnahme beigelegt.

Eine Stellungnahme der DRF Stiftung Luftrettung gGmbH in Filderstadt liegt uns bislang noch nicht vor.

Zur Nr. 2.1.3

Die Stadt Schopfheim verpflichtet sich bei einer Standortentscheidung pro Schopfheim zur Kostenübernahme hinsichtlich eines Verfahrens zur Änderung der Regionalen Grünzäsur.

Zur Nr. 2.5

Die Stadt Schopfheim bestätigt, dass hinsichtlich der Grundstücksofferte der Stadt Schopfheim keine Einschränkungen durch

- Gestaltungssatzungen;
- Baulasten (es sind keine Baulasten eingetragen; siehe auch Ziffer 2.2 unserer Grundstücksofferte);
- Nutzungsrechte (die Grundstücke sind im Wesentlichen zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet, welche vertragsgemäß zu gegebener Zeit grds. in einem Zeitraum von drei Jahren aufgelöst/beendet werden können; siehe auch Ziffer 2.2 unserer Grundstücksofferte);
- Städtische Entwicklungskonzepte sind für den Bereich des Standortes keine vorhanden.

Innerhalb der Standortfläche, jedoch lediglich im nördlichen Randbereich, befindet sich der Verbandssammler nebst Steuerkabel. Zu Lasten der davon betroffenen Grundstücke ist im Grundbuch eine entsprechende Dienstbarkeit für den Abwasserverband „Mittleres Wiesental“ eingetragen. Es wird auf Ziffer 2.2 sowie der Anlage 6 der Grundstücksofferte hingewiesen.

Innerhalb der Standortfläche, jedoch lediglich im südwestlichen Randbereich, befindet sich eine Hauptfrischwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Dinkelberg. Zu Lasten der davon betroffenen Grundstücke ist im Grundbuch eine entsprechende Dienstbarkeit für den Zweckverband eingetragen. Es wird auf Ziffer 2.2 sowie der Anlage 7 der Grundstücksofferte hingewiesen.

Die dinglich durch Dienstbarkeit zu Gunsten der ED Netze GmbH gesicherten und sich im westlichen Randbereich befindliche 20 kV-Doppelstromüberlandleitung sowie 110 kV Stromüberlandleitung der ED Netze GmbH können bei Bedarf ober- als auch unterirdisch in einem Realisierungszeitraum von etwa 1,5 Jahren an den Rand des Standortes erfolgen. Die Kosten trägt der Antragssteller; diese betragen für die unterirdische Verlegung nach der Kostenschätzung der ED Netze GmbH vom 03.02.2017 für die 110 kV Stromleitung etwa netto 970.000 EUR und hinsichtlich der 20 kV-Doppelstromleitung etwa netto 450.000 EUR (siehe auch Ausführungen zu Nr. 2.7.1

bis 2.7.3). Es ist noch zu prüfen, ob überhaupt eine Verlegung dieser Stromüberlandleitungen erforderlich ist. Im Verlegungsfalle trägt die Stadt Schopfheim diese Kosten.

Zur Nr. 2.6.1 und 2.6.2

Zu diesem Punkt erhalten Sie als **Anlage 4** ein Muster eines Ankaufsrechtsvertrags, wie er bislang mit einigen Grundstückseigentümern der Standortfläche (auf Gemarkung Wiechs) abgeschlossen wurde.

Hinsichtlich des betagten Eigentümers der Grundstücke Flst. Nr. 539/3, 546 und 592 mit insgesamt 15.829 qm Fläche läuft gerade noch ein Betreuungsverfahren. Der potentielle Betreuer hat mitgeteilt, dass er nach Abschluss des Betreuungsverfahrens die Flächen entsprechend veräußern wird.

Das sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindliche Grundstück Flst. Nr. 540/1 mit einer Fläche von 1.960 qm wird als Ausgleichsfläche für eine Straßenbaumaßnahme (vermutlich A 98) benötigt und deshalb wurde über dieses Grundstück noch kein Ankaufsrecht abgeschlossen. Die Stadt Schopfheim kann jedoch für dieses Grundstück geeignete Ersatzflächen anbieten.

Unter Berücksichtigung dieser Grundstücke ist derzeit knapp 60 % der Standortfläche (insgesamt ca. 10,3 ha) gesichert. Bei einer erforderlichen Mindestfläche von 7 ha entspricht dies einer Quote von 88 %.

Als **Anlage 5** erhalten Sie zur Übersicht einen Lageplan, in dem die gesicherten Flächen grün dargestellt sind.

Einige Eigentümer der bislang noch nicht gesicherten Grundstücksflächen haben ihre Entscheidung über die Veräußerung von der konkreten Standortentscheidung des Kreistages pro Schopfheim abhängig gemacht. Teilweise werden von einigen Grundstückseigentümern zu hohe Preisforderungen oder die Veräußerung nur gegen Tauschland geltend gemacht. Insgesamt können wir von positiven Haltungen der Grundstückseigentümer ausgehen. In der jetzigen Situation erwarten die Eigentümer eine Entscheidung pro Schopfheim und sind dann Verkauf bereit.

Zur Nr. 2.7.1

Zu diesem Punkt haben wir als **Anlage 6** ein Luftbild, in der der Verlauf der 20 kV-Doppelstromfreileitung als auch die 110 kV Stromfreileitung (nebst dessen Schutzstreifen nebst möglicher unterirdischer Verlegetrassen als **Anlage 7**) eingezeichnet sind, beigefügt.

Zur Nr. 2.7.2

Die 20 kV-Doppelstromfreileitung als auch die 110 kV Stromfreileitung befinden sich im westlichen Randbereich des Standortes. Diese können auch bei der Ansiedlung eines Zentralklinikums verbleiben, wenn die darunter befindlichen Flächen als Stellplatzflächen/Ausgleichsflächen/Außenanlagenflächen genutzt werden. Die aktuellen Grenzwerte für ein elektrisches und magnetisches Feld nach der 26. BImSchV sind eingehalten und nach Mitteilung der ED Netze GmbH vom 07.02.2017 sogar unterschritten.

Der Abstand von der Stromfreileitung bzw. dessen Schutzstreifenbereichs zu einer Bebauung ergibt sich aus der DIN VDE.

Auf Grund der Lage der Stromfreileitung auf der Standortfläche (Randbereich) ist zumindest hinsichtlich der 110 kV-Stromfreileitung eine Verlegung (voraussichtliche Kosten für eine Verlegung siehe Ausführungen zu Ziffer 2.5) nicht erforderlich.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zu Nr. 2.5 und 2.7.3 beschriebenen Ausführungen verwiesen.

Zu Nr. 2.7.3

Es wird auf die zu Nr. 2.5 und Nr. 2.7.2 beschriebenen Ausführungen und auf die bei Nr. 2.7.1 erwähnten **Anlagen 6** und **7** verwiesen.

Zur Nr. 3.2.1

Mit der Ausführung des hier angeforderten **Bau- und Bodengrundgutachten** wurde das Büro BGU und die Geoingenieure Mannsbart am 10.02.2017 per Mail beauftragt. Die Beauftragung liegt als **Anlage 8** bei. Ein Zwischentestat werden wir bis zum 08.03.2017 an das Klinikum weitergeben. Nach Fertigstellung des Gutachtens werden wir dieses fristgerecht bis zum 31.03.2017 nachreichen.

Zu Nr. 3.4.1

Mit der Ausführung des hier angeforderten **Bau- und Bodengrundgutachten** wurde das Büro BGU und die Geoingenieure Mannsbart am 10.02.2017 per Mail beauftragt.

Im Histe-Verzeichnis ist die Grundstücksfläche nicht als **Altlastverdachtsfläche** bekannt, ein Lageplanauszug liegt der Stellungnahme als **Anlage 9** bei.

Die **archäologischen Vorkommnisse** wurden beim Regierungspräsidium Freiburg abgefragt, das Ergebnis der Anfrage liegt der Stellungnahme als **Anlage 10** bei. Die Überprüfung der **Kampfmittelbelastung** wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Stuttgart angefragt, ein Ergebnis liegt zu Zeit noch nicht vor, wir werden dieses sofort nach Erhalt nachreichen. Die Beauftragung liegt der Stellungnahme als **Anlage 11** bei.

In den Archivunterlagen sind die Bombardements auf Schopfheim im 2. Weltkrieg detailliert dokumentiert. Die Standortfläche des geplanten Kreisklinikums ist hiervon nicht betroffen.

Zur Nr. 5.4.1

Die vorhandene Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Wiesental ist von den Einwohnerequivalenzen ausreichend.

Derzeit klärt das Ingenieurbüro Weber im Auftrag des Abwasserverbandes ab, ob eine vierte Reinigungsstufe auf der Kläranlage notwendig ist oder eine Vorbehandlung auf dem Gelände des Zentralklinikums erfolgen muss. Als **Anlage 12** liegt der Stellungnahme ein Schreiben des Abwasserzweckverbandes bei. Der Verwaltungsrat des Abwasserzweckverbandes tagt am 02.03.2017. Den entsprechenden Beschluss hinsichtlich der 4. Reinigungsstufe reichen wir Ihnen nach.

Zur Nr. 5.4.2

Eine Aussage zu diesem Punkt ist derzeit nicht möglich, da diese vom Ergebnis von Nr. 5.4.1 abhängig ist.

Unterpunkt zu 6 – sowie zu Ziffer 6 zu Ihrem Schreiben vom 21.02.2017

Der Einheitspreis pro Quadratmeter (Bauland voll erschlossen) beträgt ca. 51,27 EUR/qm bei einer Fläche von ca. 10,3 ha.

Mit folgenden **geschätzten** Kosten wird gerechnet:

- Planungskosten für die Bauleitplanung: EUR	0,100 Mio.
- Kosten für den Grunderwerb: EUR (inkl. Grunderwerbsteuer)	3,250 Mio.
- Erschließungskosten bis Grundstücksgrenze:	
a) Kanal, Wasser, öffentliche Zuwegung: EUR	0,00
Im Standortbereich befinden sich bereits die städt. Frischwasserleitung als auch der Verbands-sammler des Abwasserverbandes „Mittleres Wiesental“	
b) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Grunderwerb und 5-Jahrespflege): EUR	0,250 Mio.
- Vermessungskosten (inkl. Geländeaufnahmen): EUR	0,050 Mio.
- Kanalbeiträge nach dem KAG (bei VI Vollgeschossen)* EUR	0,974 Mio.
- Wasserversorgungsbeitrag nach dem KAG (bei VI Vollgeschossen)* EUR (inkl. gesetzl. Mwst.)	<u>0,657 Mio.</u>
Gesamt: EUR	ca. 5,281 Mio.

* Bei der Berechnung der KAG-Anschlussbeiträge Frischwasser und Abwasser wurde die komplette Standortfläche zugrunde gelegt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass neben der Vollgeschossezahl insbesondere die bauplanungsrechtliche Festsetzungen die veranlagbare Grundstücksfläche und somit die Beitragshöhe bestimmen.

- Kosten für die Verlegung der Wassergewinnungsleitung, Wasserzuleitung und des Steuerungskabels werden auf Grund der gegebenen Randlage im Standortbereich nicht anfallen. Ebenso werden für eine Straßenverlegung (Standort grenzt unmittelbar an die Landstraße Maulburg- Schopfheim [L 139]) sowie für Hochwasserschutzmaßnahmen (Standort ist HQ-100-hochwassersicher) keine Kosten anfallen.
- Die Gesamtkosten zur Erzielung eines baureifen Grundstücks werden nach unserer Kostenschätzung voraussichtlich 5,281 Mio. EUR, mithin ca. 51,27 EUR/qm, betragen. Diese trägt der Grundstückserwerber, also der Betreiber der Klinik oder der Landkreis Lörrach.

- Die Kosten für die Freimachung von Rechten Dritter sind im Wesentlichen im Einzelfall bestehende und in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundpfandrechte. Es wird mit Kosten in Höhe von etwa 10.000 EUR gerechnet (sind in den o. g. Kosten für den Grunderwerb enthalten).
- Die Höhe der Kosten für den Stromanschluss als auch der Baukostenzuschuss richten sich gemäß der Mitteilung der ED Netze GmbH vom 03.02.2017 nach der Lage der Übergabestation (Anschlusslänge der Kabel vom geplanten Doppelkabel zur Kundenstation) und nach der Leistungsanfrage für das Zentralklinikum (BKZ derzeit 54,96 EUR/kW). Diese Kosten trägt in der Regel der Anschlussnehmer.
- Hinsichtlich der Ausweisung von Notargebühren verweisen wir auf die als **Anlage 13** angeschlossene Mitteilung des Notars Herrn Klein, Notariat Schopfheim, vom 02.02.2017. Nach dieser Mitteilung fallen keine Notargebühren an, wenn der Landkreis Lörrach die Grundstücksflächen erwirbt.
Bei einem Erwerb z. B. durch eine GmbH werden Notargebühren anfallen, deren Kosten derzeit nicht verifiziert werden können. Wir gehen in diesem Fall von geschätzt 30.000 EUR aus (sind nicht in den o. g. Kosten für den Grunderwerb enthalten).
Bezüglich der Ausweisung von Grundbuchamtsgebühren hat uns das Grundbuchamt Schopfheim, Frau Janzen (Ratschreiberin) am 09.02.2017 mitgeteilt, dass mit Grundbuchgebühren in Höhe von etwa 20.000 EUR gerechnet wird (sind nicht in den o. g. Kosten für den Grunderwerb enthalten), falls nicht der Landkreis die Grundstücksflächen erwirbt (Landkreis als Gebietskörperschaft gemäß § 2 GNotKG gebührenbefreit).

Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 21.02.2017 – Erläuterungsbedarf zur Grundstücksauswahl

Stellungnahme zu Hauptkriterium 5. (öffentliche Erschließung)

Grundsätzlich kann eine Haupterschließung des Grundstücks Kreisklinikum von der L 139 aus realisiert werden. Eine Alternative wäre die verkehrsmäßige Anbindung an den Kreisel L139 Eingang Gündenhausen. Diese wäre noch zu prüfen. Eine von einem Ing.-Büro erstellte zeichnerische Darstellung liegt Ihnen im März 2017 vor.

Eine zweite zusätzliche Erschließung wäre auch über die Straße Gündenhausen/Hoheflum-Straße durch das Gewerbegebiet „Im Lus VII“ möglich. In diesem Bereich wird derzeit der P+R-Parkplatz der Regio-S-Bahnhaltestelle realisiert.

Somit wäre das Grundstück von 2 Seiten verkehrsmäßig erschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

Christof Nitz
Bürgermeister

