



Suche/Auswahl eines Grundstücks für eine Klinik-Neustruktur in der Region Mittelbaden des Klinikums Mittelbaden

13. April 2022

Fortschreibung 17. Mai 2022



Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	III
1. AUSGANGSSITUATION.....	1
2. ZEITPLAN UND VERFAHRENSABLAUF.....	2
3. DURCHFÜHRUNG DER GRUNDSTÜCKSSUCHE.....	4
3.1. Bewertungsmatrix und Pflichtenheft	4
3.2. Einzureichende Unterlagen.....	7
3.3. Eingereichte Grundstücksoptionen.....	9
3.3.1. Option 1: Rastatt, Südlicher Stadteingang	9
3.3.2. Option 2: Rastatt, Am Münchfeldsee	10
3.3.3. Option 3: Baden-Baden, Sandweier, Weiher	10
3.3.4. Option 4: Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand.....	10
3.3.5. Option 5: Baden-Baden, Balg	11
3.4. Bewertungsprozess.....	11
4. BEWERTUNGSERGEBNIS.....	12
4.1. Grundstücksgröße und Zuschnitt.....	12
4.1.1. Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit Zuschnitt	12
4.1.2. Angemessenheit der Grundstücksgröße, Erweiterbarkeit, Teilbarkeit.....	16
4.2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten	18
4.2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks.....	18
4.2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit.....	22
4.2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks (Sicherung durch Eigentumsnachweis oder LOI):.....	24
4.3. Grundstücksbeschaffenheit	26
4.3.1. Topografie und Bodenbeschaffenheit	26



4.3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren.....	28
4.3.3. Flächenrecycling, Flächenkonversion	31
4.4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	32
4.4.1. Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren.....	32
4.4.2. Wirkung der Klinik als Lärmemittent	34
4.5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Flächenabdeckung.....	36
4.5.1. Wohnortnähe – Analyse des Einwohneranteils	40
4.5.2. Abdeckung größtmöglicher Fläche	40
4.5.3. Wohnortnähe	40
4.6. Öffentliche Erschließung:.....	41
4.6.1. Anbindung an ÖPNV-	41
4.6.2. Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz.....	47
4.7. Beschaffungskosten.....	49
4.7.1. Kaufpreis Einheitspreis pro Quadratmeter	49
4.7.2. Baunebenkosten/Erschließungskosten	50
4.8. Gesamtergebnis	52
4.8.1. Gesamtergebnis Haupt- und Unterkriterien.....	52
4.8.2. Gesamtergebnis Hauptkriterien.....	52
4.8.3. Ranking.....	52
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	53
VERVIELFÄLTIGUNG, WEITERLEITUNG UND VERÖFFENTLICHUNG.....	53
ANLAGE 1.....	54
ANLAGE 2.....	55



Abkürzungsverzeichnis

(alphabetisch sortiert)

AG	Auftraggeberin
AN	Auftragnehmer
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogeschossfläche
FFZ	Fahrtzeitzone
GOK	Geländeoberkante
GRZ/GFZ	Maß der baulichen Nutzung: Grund-/Geschossflächenzahl
GW	Grundwasser
i. V. m.	in Verbindung mit
KMB	Klinikum Mittelbaden
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PFC	per- und polyfluorierte Chemikalien
RVMO	Regionalverband Mittlerer Oberrhein
SO	Sondergebiet nach Planzeichenverordnung
TG	Tiefgarage
WA	Allgemeines Wohngebiet nach Planzeichenverordnung

1. Ausgangssituation

Die Klinikum Mittelbaden gGmbH ist ein Zusammenschluss der Gesundheitseinrichtungen des Landkreises Rastatt und des Stadtkreises Baden-Baden. Die Klinikum Mittelbaden gGmbH vereint aktuell die Klinikstandorte Rastatt, Baden-Baden Balg und Bühl in einem Verbund. Im Krankenhausplan sind für die Klinikum Mittelbaden gGmbH insgesamt 890 Betten eingetragen, mit denen die Grund-, Regel- und Zentralversorgung für die Region Mittelbaden sichergestellt wird. Insgesamt wurden im Jahr 2019 in den Klinikstandorten etwa 39.000 Patienten behandelt.

Aufgrund der Strukturveränderungen im deutschen Krankenhauswesen sowie des verschärften regionalen, aber auch überregionalen Markt- und Wettbewerbsumfeldes haben Träger und Geschäftsleitung des Verbundes sich in den letzten Jahren sehr intensiv mit der strategischen Weiterentwicklung des medizinischen Angebotes für die Region auseinandergesetzt. Im Rahmen dieser Überlegungen wurde der Entschluss erwogen, das vollstationäre medizinische Angebot aller bisherigen Klinikstandorte in einem neuen zentralen Klinikum zu bündeln.

Gesetztes Ziel ist, ein zukunftsorientiertes strategisches, organisatorisches und bauliches Gesamtkonzept für das zentrale Klinikum zu etablieren. Im Rahmen der Gesamtkonzeption eines neuen Klinikums, welches alle bisherigen Standorte vereint, ist ein neuer Standort zu finden, der die bestmögliche Versorgung in der Region Mittelbaden sichert.

Die Besonderheiten bzw. Vorteile, die sich durch ein neues und bestmöglich geeignetes Grundstück in der Region Mittelbaden ergeben, sollen bei der anstehenden strategischen Standortentscheidung berücksichtigt werden. Somit erweist sich die Suche nach einem für das neue Klinikum geeigneten Grundstück als mitbestimmender Faktor für die Zukunftsbildung des Klinikums Mittelbaden.

2. Zeitplan und Verfahrensablauf

Die Beschlussfassungen für die 1-Standort-Lösung eines zentralen Klinikums sind in der Aufsichtsratssitzung des Klinikums Mittelbaden am 10.02.2021, in der Gemeinderatssitzung der Stadt Baden-Baden am 22.02.2021 und in der Kreistagssitzung des Landkreises Rastatt am 23.02.2021 erfolgt. Im Zuge der vorgenannten Sitzungen wurden bereits die Kriterien für die Bewertung der einzureichenden Grundstücksofferten, die im Detail unter Ziffer 3 dieses Berichts näher erläutert werden, vorgestellt, diskutiert und vorabgestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung des Klinikums Mittelbaden am 24.02.2021, in der Gemeinderatssitzung der Stadt Baden-Baden am 26.04.2021 und in der Kreistagssitzung des Landkreises Rastatt am 18.05.2021 erfolgten die abschließenden Abstimmungen über die Bewertungskriterien und die Verabschiedung der Bewertungsmatrix. In diesen Sitzungen wurde zudem beschlossen, einen Beirat zu bilden, der aus jeweils 3 Vertretern des Landkreises Rastatt und des Stadtkreises Baden-Baden sowie dem Landrat des Landkreises Rastatt als Beiratsvorsitzenden bestehen sollte. Diesem Beirat wurde als zentrale Aufgabenstellung die Erarbeitung eines Bewertungsvorschlags übertragen. Der Beirat wurde im August 2021 gebildet und ist beginnend mit der Auftaktveranstaltung am 29.09.2021 in den Bewertungsprozess eingebunden. Das Gremium besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Vorsitz des Beirats
 - Herr Landrat Dr. Christian Dusch (ab 01.12.2021)
Landrat des Landkreises Rastatt
 - Herr Kreisrat Hartwig Rihm (bis 30.11.2021)
Ehrenamtlicher Stellvertreter des Landrats
- Landkreis Rastatt
 - Frau Kreisrätin Brigitte Schäuble
Ehemalige Erste Bürgermeisterin der Stadt Gaggenau
 - Herr Kreisrat Hubert Schnurr
Oberbürgermeister der Stadt Bühl/AR-Mitglied KMB
 - Herr Kreisrat Michael Pfeiffer
Erster Bürgermeister der Stadt Gaggenau

■ Stadtkreis Baden-Baden

- Herr Prof. Dr.-Ing. Hans-Peter Tietz
Bis 2016 Universitätsprofessor und Lehrstuhlinhaber für Ver- und Entsorgungssysteme an der TU Dortmund, Fakultät Raumplanung
- Herr Markus de Rossi
Gründer und Geschäftsführer der owamed GmbH, Unternehmensberatung für das Gesundheitswesen.
Gründer und Geschäftsführer der convestus GmbH, Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft für das Gesundheitswesen.
- Herr Dipl.-Ing. Gerhard Kloé
Inhaber eines Ingenieurbüros, Vorsitzender des Stadtfeuerwehrverbands Baden-Baden

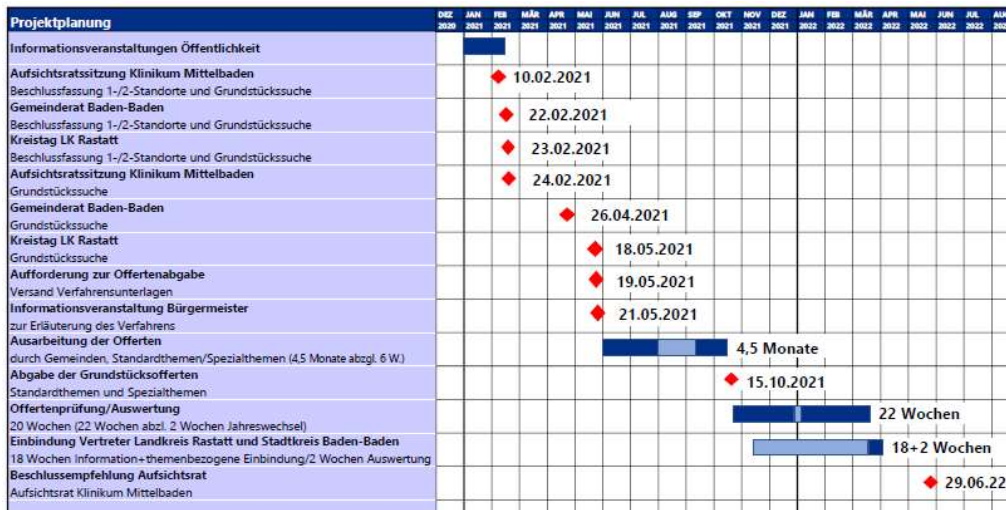
Die Aufforderungen zur Offertenabgabe an die Kommunen einschließlich des Pflichtenhefts (Anlage 2) mit Bewertungskriterien wurden am 19.05.2021 versendet; die Frist für den Eingang der Grundstücksofferten wurde mit dem 15.10.2021 festgelegt.

Alle Kommunen in der Region Mittelbaden wurden zu einer Informationsveranstaltung über das Auswahlverfahren eingeladen. Den interessierten Ober-/Bürgermeistern/innen wurde im Rahmen dieser Informationsveranstaltung am 21.05.2021 das Grundstücksauswahlverfahren vorgestellt und Fragen zum Verfahren beantwortet.

Die Grundstücksofferten wurden termingerecht bis zum 15.10.2021 durch die Kommunen eingereicht und durch den Beirat der Bewertung unterzogen. Mit der Beiratssitzung am 31.03.2022 wurde das Bewertungsergebnis einvernehmlich beschlossen.

Die Beschlussempfehlung durch den Aufsichtsrat des Klinikums Mittelbaden an die Gesellschafter ist für den 29.06.2022 geplant. Im Nachgang sind die Gesellschaftergremien aufgerufen, eine verbindliche Entscheidung zu treffen. Der Kreistag des Landkreises Rastatt tagt planmäßig am 19.07.2022 und der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden tagt planmäßig am 25.7.2022.

Die nachfolgend aufgeführte Abbildung stellt den Verfahrensablauf dar:



3. Durchführung der Grundstückssuche

3.1. Bewertungsmatrix und Pflichtenheft

Die von den Gesellschaftern beschlossene Bewertungsmatrix setzt sich aus sieben Hauptkriterien und deren Gewichtung zusammen. Jedes Hauptkriterium ist sodann noch in zueinander gewichtete Unterkriterien gegliedert:

Eignungskriterium	100%		
1. Grundstückgröße und Zuschnitt	12,5%	100%	
2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten	12,5%	100%	
3. Grundstücksbeschaffenheit	10,0%	100%	
4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%	
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der	30,0%	100%	
6. Öffentliche Erschließung ...	15,0%	100%	
7. Beschaffungskosten	10,0%	100%	

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

Eignungskriterium		100%	
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	100%
1.1.	Mindestgrundstücksgröße ...		60%
1.2.	Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße ...		40%
2.	Bauplanungsrechtliche Eckdaten	12,5%	100%
2.1.	Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks ...		30%
2.2.	Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit ...		30%
2.3.	Verfügbarkeit des Grundstücks ...		40%
3.	Grundstücksbeschaffenheit	10,0%	100%
3.1.	Topografie und Bodenbeschaffenheit ...		50%
3.2.	Kostenbeeinflussende Faktoren ...		30%
3.3.	Flächenrecycling, Flächenkonversion ...		20%
4.	Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%
4.1.	Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren ...		80%
4.2.	Wirkung der Klinik als Lärmemittent ...		20%
5.	Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der	30,0%	100%
5.1.	Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils ...		30%
5.2.	Abdeckung größtmöglicher Fläche ...		30%
5.3.	Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils ...		40%
6.	Öffentliche Erschließung ...	15,0%	100%
6.1.	Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz ...		70%
6.2.	Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz ...		30%
7.	Beschaffungskosten	10,0%	100%
7.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter ...		80%
7.2.	Baunebenkosten/ Erschließungskosten ...		20%

Die Bewertung der Hauptkriterien 1-6 erfolgt im „Schulnotensystem“, mit den allgemein bekannten sechs Notenabstufungen und jeweils auch im Vergleich zu den anderen vorliegenden Grundstücksofferten (im Sinne von besser/schlechter geeignet als...): Eine sehr gute Bewertung ergibt hierbei eine 100%ige Erfüllung der Anforderungen, eine unbefriedigende Bewertung führt zu einer 0%igen Erfüllung; dazwischen muss immer eine Entscheidung per Festlegung auf eine ganze Schulnote erfolgen. Ergänzend hierzu darf, bei festgestellten Abweichungen in der Eignung, die keine Rechtfertigung der Differenz einer ganzen Schulnote erkennen lassen, die 5%ige Zu- und Abschlagskomponente angewendet werden. Bei den Unterkriterien 2.3, 5.1, 5.2 und 5.3 wird dem Schulnotenwertungssystem eine Differenzierung in messbaren Zahlenwerten beigestellt. Für die Bewertung des Hauptkriteriums 7 sind die mit der Offerte benannten Grundstückspreise sowie Kaufneben-/Erschließungskosten – jeweils als Einheitspreis pro Quadratmeter – maßgeblich und werden in einen direkten linearen Bezug zu den anderen Grundstücksofferten gebracht (es wird die Relation der Angebote zum insgesamt niedrigsten angebotenen Einheitspreis pro Quadratmeter ermittelt).

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

Eignungskriterium		100%	
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	100%
1.1.	Mindestgrundstücksgröße ...		60%
1.1.	sehr gut	oder	100%
1.1.	gut	oder	80%
1.1.	befriedigend	oder	60%
1.1.	ausreichend	oder	40%
1.1.	mangelhaft	oder	20%
1.1.	unbefriedigend	oder	0%

Der Verfahrensablauf, die formalen Anforderungen an die Offerten und die Erläuterungen zu den Haupt- und Unterkriterien wurden in einem Pflichtenheft abgebildet und den Kommunen zur Verfügung gestellt. Diese Erläuterungen sind unter Ziffer 4: Bewertungsergebnis aufgeführt.

3.2. Einzureichende Unterlagen

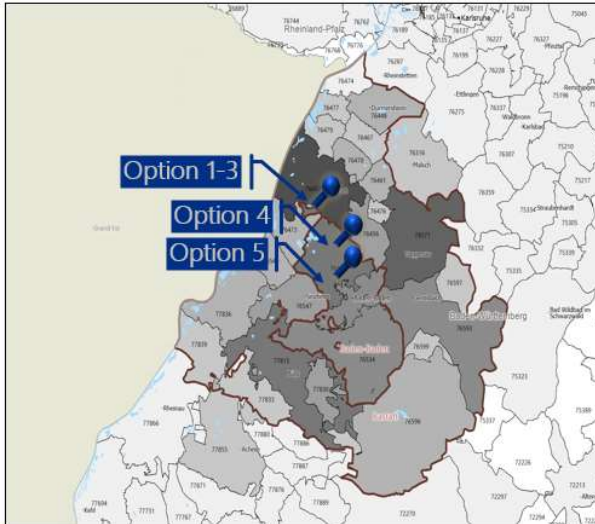
Mit den Grundstücksofferten waren folgende Unterlagen einzureichen:

- Lageplan im Maßstab 1:1000 (z. B. als Flur-/Liegenschaftskarte)
 - » mit Darstellung des genauen Grenzverlaufs zum Grundstück
 - » mit Angabe zum Höhenverlauf auf dem Grundstück
 - » mit Ausweisung der Grundstücksgröße sowie Angaben zur Erweiterbarkeit bzw. Teilbarkeit der Grundstücksfläche
- Grundbuchauszug
 - » als Nachweis zur Größe des Grundstücks
 - » als Eigentumsnachweis
 - » als Nachweis von eingetragenen Baulasten
- Vorvertrag oder mindestens LOI (letter of intend) in Ergänzung zum Grundbuchauszug
 - » als Nachweis zur Verfügbarkeit des Grundstücks
- falls bereits vorhanden: Vermessungs-/Katasterdaten
- Auszug aus den Bauleitplänen (Bebauungs- und/oder Flächennutzungsplan)
 - » als Nachweis zu Art und Maß der baulichen Nutzung
 - » Anlagen der Bauleitpläne (Satzungen, Beschreibungen etc.)
 - » Aufstellungsbeschluss (als Vorbefassung) oder mindestens Erklärung des zuständigen Bauplanungsamtes, dass ein Bebauungsplan zugunsten des künftigen Klinikgebäudes in einem kurzfristigen Verfahren (Zeitfenster per Terminplan mit allen erforderlichen Gremienbeschlüssen aufzuzeigen) aufgestellt werden kann und zielführend unterstützt wird
 - » falls vorhanden: Bebauungspläne benachbarter Grundstücke/Gebiete
 - » mit Darstellung von Waldgebieten, Biotopen sowie schützenswerter Fauna und Flora
- Nachweis der Lage des Grundstücks in Konformität mit dem Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg
- Auszug aus Regionalkarten (Maßstab 1:50.000)

- » mit Darstellung/Angabe der Nutzungen im näheren Umfeld – inkl. Ausweisung von Art und möglichst Höhe etwaiger Lärmquellen
- » mit Darstellung des zuführenden Straßen-/Wegenetzes
- » mit Darstellung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung (Nah-/Fernverkehr)
- » mit Darstellung konzeptioneller Überlegungen zur Optimierung der öffentlichen Erschließung – z. B. Verlegungen oder klinikeigene Zufahrten im Straßen-/Wegenetz und Optionen von Bus-/Bahnhaltstellen im ÖPNV)
- Leitungsführungspläne/-angaben der öffentlichen Erschließung
 - » mit Darstellung von Art und Lage der Wasser-/Abwasserleitungen, der Energieversorgung und Kommunikationsanlagen
- falls vorhanden: bereits erfolgte Baugrunduntersuchung
 - » Aussagen zu Tragfähigkeit, Grundwasserhaushalt, Altlastenkontamination und archäologischen Funden für das Grundstück oder für Teilflächen des Grundstücks
 - » alternativ: belastbare Aussage zum Baugrund – ggf. durch Kenntnisse aus dem näheren Umfeld oder durch entsprechende Voranfragen bei Behörden
 - » Ergebnis zur Anfrage „Luftbildauswertung für das Grundstück (Kampfmittel)“
- Fotodokumentation des Grundstücks und der nachbarschaftlichen Situation

3.3. Eingereichte Grundstücksoptionen

Es wurden 5 Grundstücksoptionen termingerecht eingereicht.



- Option 1: Rastatt, Südlicher Stadteingang
- Option 2: Rastatt, Am Münchfeldsee
- Option 3: Baden-Baden, Sandweier, Weiher
- Option 4: Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand
- Option 5: Baden-Baden, Balg

3.3.1. Option 1: Rastatt, Südlicher Stadteingang



3.3.5. Option 5: Baden-Baden, Balg



3.4. Bewertungsprozess

Nachstehende Meilensteine lagen dem Bewertungsprozess zugrunde:

- | | | |
|---|--|------------|
| ■ | Unterlagenversand zur Offertenabfrage | 19.05.2021 |
| ■ | Frist für Rückfragen zu den Unterlagen | 25.06.2021 |
| ■ | Einreichen der Grundstücksofferten | 15.10.2021 |
| ■ | Präsentation durch Offertengeber | 21.10.2021 |
| ■ | Prüfung/Bewertung der eingegangenen Offerten bis | 31.03.2022 |
| ■ | Beschlussempfehlung Aufsichtsrat KMB | 29.06.2022 |

Den Bewerbern wurde mit dem Termin am 21.10.2021 die Möglichkeit gegeben, ihre Grundstücksofferten in einem persönlichen Präsentationstermin vor dem Beirat vorzustellen.

Die eingereichten Grundstücksoptionen/-offerten wurden im Nachgang zunächst auf Vollständigkeit geprüft. Erforderliche Nachlieferungs- und Erläuterungsbedarfe wurden zunächst nicht festgestellt. Vielmehr ließen die Grundstücksofferten die Einhaltung der mit dem Pflichtenheft vorgegebenen Strukturen und eine intensive Auseinandersetzung mit den abgefragten Themenbereichen erkennen.

Im weiteren Prüfprozess haben sich für den Beirat zusätzliche Erläuterungsbedarfe ergeben, die den Kommunen mit Schreiben vom 10.01.2022 übermittelt wurden. Die Beantwortung der jeweiligen Fragestellungen erfolgte termingerecht bis zum 08.02.2022.

Beginnend mit der Auftaktveranstaltung am 29.09.2021 war der Beirat in den Bewertungsprozess eingebunden. Ausgangspunkt der Abstimmungen war

jeweils der durch die ENDERA Krankenhausberatung erarbeitete Bewertungsvorschlag.

Im Rahmen der abschließenden Beiratssitzung am 31.03.2022 wurde jeder Bewertungsvorschlag kritisch hinterfragt und insbesondere die Abstufungen der Bewertung im Quervergleich der Grundstücksoptionen intensiv geprüft. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass bei allen Bewertungen der Grundstücksoptionen hinsichtlich der Haupt- und Unterkriterien ein Konsens erreicht wurde.

4. Bewertungsergebnis

4.1. Grundstücksgröße und Zuschnitt

4.1.1. Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit Zuschnitt

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Für das künftige Grundstück des Klinikums wurde auf Basis einer überschlägigen Ermittlung der SOLL-Nutzflächen und der daraus resultierenden Bruttogeschossfläche sowie für die Etablierung von ergänzenden kliniknahen/standortunterstützenden Drittnutzungen (wie z. B. Kindertagesstätte/-garten, Gesundheitskaufhaus, Ärztehaus, Medizinische Physiotherapie) eine Mindestgrundstücksgröße von **6,8 ha** festgelegt. Bei der Bemessung der Mindestgrundstücksgröße wurde als Richtwert eine Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO von **GFZ 2,40** und eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO von **GRZ 0,8** zugrunde gelegt. Die für die Bemessung der Mindestgrundstücksgröße maßgebende Bruttogeschossfläche beläuft sich auf rd. **160.800 m²** BGF. Eine Unterschreitung der angegebenen Mindestgrundstücksgröße von 6,8 ha ist zulässig, wenn durch eine höhere GFZ das beabsichtigte Bauvolumen mit 160.800 m² BGF auf dem offerierten Grundstück als baurechtlich genehmigungsfähig nachgewiesen bzw. die Genehmigungsfähigkeit dem Grunde nach plausibel in Aussicht gestellt wird (z. B. durch eine Erklärung der Genehmigungsbehörde).

Die lediglich als Richtwerte zugrunde gelegte Geschossflächenzahl (GFZ) von GFZ 2,40 und die Grundflächenzahl (GRZ) von GRZ 0,8 werden ebenfalls in der Wertung berücksichtigt. Wird die GFZ 2,40 mit einer Offerte überschritten, erfolgt eine positive Bezuschlagung der Bewertung. Wird die GRZ 0,8 mit einer Offerte unterschritten, erfolgt ebenfalls eine positive Bezuschlagung der Bewertung, sofern die Realisierung der mit der geplanten Baumassenrealisierung einhergehenden bebauten und versiegelten Flächen realistisch erscheint. Damit soll dem Planungsgrundsatz des flächenschonenden Bauens und der Versiegelungsvermeidung sachgerecht Rechnung getragen werden.

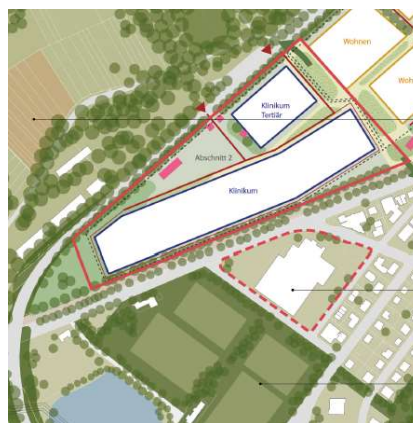
Um weitere langfristige Entwicklungspotenziale für den Standort zu ermöglichen, wird aktuell eine direkt an die Mindestgrundstücksfläche

angrenzende **Erweiterungsfläche von zus. 1 ha** (Basis: GFZ 2,40, GRZ 0,8) zum Direktankauf angedacht, die mit der Offerte anzubieten ist.

Der Zuschnitt des Grundstücks (Mindestgrundstücksfläche einschließlich Erweiterungsfläche) soll hierbei eine für eine wirtschaftliche Bebauung **geeignete Geometrie** aufweisen. Weitestgehend geradlinige Grenzverläufe ohne schmal zulaufende Grundstücksformen bzw. ohne spitz zulaufende Grundstücksecken werden bevorzugt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine mindestens sechsgeschossige Bebauung (oberirdisch) zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports sowie ggf. die Realisierung einer Tiefgarage oder eines mehrgeschossigen Parkhauses (ggf. mit Erweiterungsoptionen) auf dem Grundstück möglich sein sollen.

4.1.1.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)



8,4 ha + 2,1 ha optionale Erweiterungsfläche ⇒ Größenvorgabe erfüllt

GFZ/GRZ-Zuschlag 5 % gewährt

dreieckige und flache Grundstücksgeometrie, daher recht starke Einschränkung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten

Bewertung: ausreichend 40 %

4.1.1.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)



7,9 ha + 2,1 ha optionale Erweiterungsfläche ⇒ Größenvorgabe erfüllt

GFZ/GRZ-Zuschlag 5 % gewährt

trapezförmige Grundstücksgeometrie mit Einschnitt, gute städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten

Bewertung: gut 80 %

4.1.1.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)



5,56 ha + 1 ha optionale Erweiterungsfläche ⇒ Größenvorgabe erfüllt

GFZ/GRZ-Zuschlag 5 % gewährt

Kernfläche trapezförmig mit geschnittenen Ecken und Rundung, Grundstücksfläche insgesamt polygonal, befriedigende städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten

Bewertung: befriedigend 60 %

4.1.1.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)



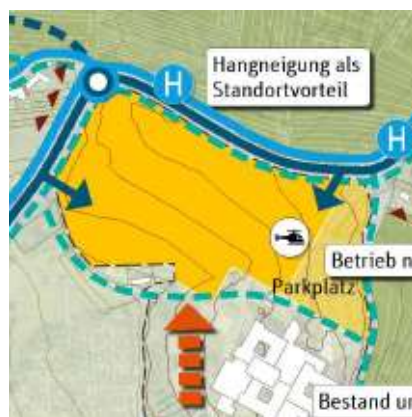
6,23 ha + 1,0 ha optionale Erweiterungsfläche ⇒ Größenvorgabe erfüllt

GFZ/GRZ-Zuschlag 5 % gewährt

nahezu rechteckige Grundstücksgeometrie mit Einschnitt, gute städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten

Bewertung: gut 80 %

4.1.1.5. Baden-Baden, Balg (5)



4,67 ha + 1,0 ha optionale Erweiterungsfläche ⇒ Größenvorgabe erfüllt

GFZ/GRZ-Zuschlag 5 % gewährt

Kernfläche in rechteckiger Grundstücksgeometrie, Gesamtfläche polygonal, gute städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten

Bewertung: gut 80 %

4.1.1.6. Fazit

Alle Grundstücksoptionen erfüllen, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen (GFZ) die Größenvorgaben. Es bestehen gute städtebauliche Entwicklungsoptionen aufgrund der Grundstücksgeometrien bei den Offerten 2, 4 und 5, die eine Variantenvielfalt bei den Wettbewerbsentwürfen im Planerauswahlverfahren erwarten lassen.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
1.1 Mindestgrundstücksgröße ...		60%		24%	48%	36%	48%	48%
1.1. sehr gut	oder	100%						
1.1. gut	oder	80%			80%		80%	80%
1.1. befriedigend	oder	60%				60%		
1.1. ausreichend	oder	40%		40%				
1.1. mangelhaft	oder	20%						
1.1. unbefriedigend	oder	0%						

4.1.2. Angemessenheit der Grundstücksgröße, Erweiterbarkeit, Teilbarkeit

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Das Grundstück soll grundsätzlich ein angemessenes Verhältnis der Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung aufweisen. Grundstücksoptionen, die die zuvor benannte Zielgrundstücksgröße von $(6,8 + 1,0 =) 7,8$ ha weit übersteigen, sind aus wirtschaftlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Betriebskosten für die Außenanlagen zu vermeiden. Grundstücksofferten, die mehr als 7,8 ha ausweisen, müssen eine Teilbarkeit der Gesamtgrundstücksfläche mit z. B. Vorkaufsrechtsoptionen darstellen.

4.1.2.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

Die Möglichkeit der Erweiterbarkeit und Teilbarkeit der Grundstücke in Abhängigkeit des Flächenbedarfs wurde bestätigt.

Bewertung: gut 80 %

4.1.2.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

Die Möglichkeit der Erweiterbarkeit und Teilbarkeit der Grundstücke in Abhängigkeit des Flächenbedarfs wurde bestätigt.

Bewertung: gut 80 %

4.1.2.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

Die Möglichkeit der Erweiterbarkeit und Teilbarkeit der Grundstücke in Abhängigkeit des Flächenbedarfs wurde bestätigt.

Bewertung: gut 80 %

4.1.2.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Die Möglichkeit der Erweiterbarkeit und Teilbarkeit der Grundstücke in Abhängigkeit des Flächenbedarfs wurde bestätigt.

Bewertung: gut 80 %

4.1.2.5. Baden-Baden, Balg (5)

Die Möglichkeit der Erweiterbarkeit und Teilbarkeit der Grundstücke in Abhängigkeit des Flächenbedarfs wurde bestätigt.

Bewertung: gut 80 %

4.1.2.6. Fazit

Alle Grundstücksoptionen erfüllen die Anforderungen an die Erweiterbarkeit und Teilbarkeit in Abhängigkeit des Flächenbedarfs.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
1.2 Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße ...		40%		32%	32%	32%	32%	32%
1.2 sehr gut	oder	100%						
1.2 gut	oder	80%		80%	80%	80%	80%	80%
1.2 befriedigend	oder	60%						
1.2 ausreichend	oder	40%						
1.2 mangelhaft	oder	20%						
1.2 unbefriedigend	oder	0%						

4.1.2.7. Gesamtergebnis Kriterium 1 (1.1 und 1.2)

Die besten Bewertungen für das Kriterium 1 in Bezug auf die Grundstücksgeometrie und die Anpassung der Grundstücksgröße an den Flächenbedarf erhalten im Ergebnis die Offerten 2, 4 und 5.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
1. Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	100%		7%	10%	9%	10%	10%
1.1 Mindestgrundstücksgröße ...		60%		24%	48%	36%	48%	48%
1.2 Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße ...		40%		32%	32%	32%	32%	32%

4.2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

4.2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks

– u. a. durch Vorhandensein/Inhalt/Aufstellung von Bauleitplänen, Einhaltung Zentrale-Orte-Konzept (LEP)

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes muss gegeben sein. Ist das Grundstück nicht in einer Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und/oder Bebauungsplan) erfasst, so muss **Planungsrecht zumindest geschaffen werden können**.

Fallbeispiel: Ein eingereichter Grundstücksvorschlag im Gemeindeeigentum zu einem Gelände ohne Bebauungsplan kann ergänzt werden durch einen Aufstellungsbeschluss (als Vorbefassung) oder mindestens eine Erklärung des zuständigen Bauplanungsamtes, dass ein Bebauungsplan zugunsten des künftigen Klinikgebäudes in einem kurzfristigen Verfahren (Zeitfenster ist per Terminplan mit allen erforderlichen Gremienbeschlüssen aufzuzeigen) aufgestellt werden kann und zielführend unterstützt wird.

Das Grundstück muss planungsrechtlich mindestens eine Bebauung mit zu definierender Geschossanzahl (jedoch mit mindestens sechs oberirdischen – zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports – und zwei unterirdischen Geschossen) und eine geschlossene, verdichtete Bauweise zulassen – entweder über Vorgaben der Bauleitpläne oder bei deren Nichtvorhandensein mindestens über die vorhandene Bebauung im direkten und näheren Umfeld.

Zudem sollte die Lage des Grundstücks in Konformität mit **dem Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg** stehen. Weiterführende Informationen sind dazu unter folgendem Link nachzulesen: <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/landes-und-regionalplanung/raeumliche-struktur-des-landes>.

4.2.1.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)



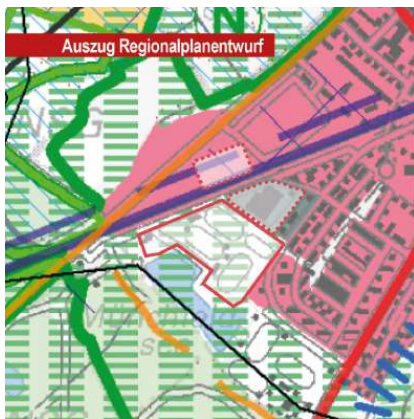
Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines B-Planverfahrens ist getroffen.

Zentrale-Orte-Konzept wird eingehalten.

Fläche ist im Regionalplan als „Siedlungsfläche/-erweiterung“ ausgewiesen.

Bewertung: gut 80 %

4.2.1.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)



Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines B-Planverfahrens ist getroffen.

Zentrale-Orte-Konzept wird eingehalten.

Fläche ist im Regionalplan als „Regionaler Grünzug/schutzbedürftiger Bereich Erholung“ ausgewiesen. Antrag auf Regionalplanänderung in „Gebiet Siedlungserweiterung“ ist erfolgt, RVMO: „über Ergebnis wird Gremium entscheiden“, zusätzlich erfolgten ergänzende Erläuterungen, die eine Umsetzungswahrscheinlichkeit erkennen lassen.

Bewertung: befriedigend 65 %

4.2.1.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)



Erklärung zum Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines B-Planverfahrens liegt vor.

Zentrale-Orte-Konzept wird eingehalten.

FNP- und Regionalplanänderung erforderlich. FNP: Ausgewiesen als Ausgleichsfläche + Forstfläche. Regionalplan: Ausgewiesen als „Regionaler Grünzug, Wildtierkorridor“: Es bestehen laut RVMO „erhebliche raumordnerische Konflikte“.

Lage im HQextrem/HQ100

Bewertung: mangelhaft 15 %

4.2.1.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)



Erklärung zum Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines B-Planverfahrens liegt vor.

Zentrale-Orte-Konzept wird eingehalten.

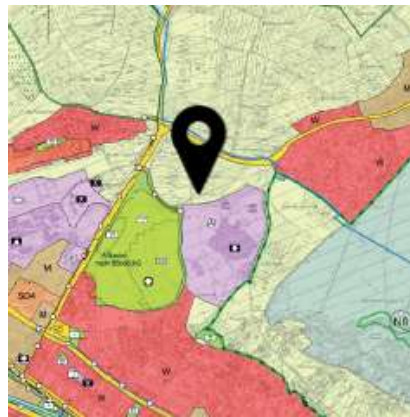
Regionalplan: Ausgewiesen als „Siedlungserweiterung“, FNP-Änderung erforderlich, aktuell Ausweisung als Gewerbegebiet, angrenzend bestehendes Gewerbegebiet.

Verzicht auf Nacharbeit des Gewerbes aus Lärmschutzgründen laut Schallschutzgutachten erforderlich.

Grundstück liegt in Wasserschutzgebiet Förch, Zone IIIa.

Bewertung: ausreichend 45 %

4.2.1.5. Baden-Baden, Balg (5)



Erklärung zum Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines B-Planverfahrens liegt vor.

Zentrale-Orte-Konzept wird eingehalten.

FN- u. Regionalplanänderung erforderlich. FN: Ausgewiesen als „Landwirtschaft“ u. „Fläche für Gemeinbedarf“. Regionalplan: Ausgewiesen als „Grünzäsur“ auf der gesamten Baufläche, südlich u. westlich davon verläuft ein regionaler Grünzug.

Bewertung: ausreichend 40 %

4.2.1.6. Fazit

Über die besten Voraussetzungen beim Kriterium der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks in genehmigungsrechtlicher Hinsicht verfügt die Option 1, da diese Fläche im Regionalplan bereits als "Siedlungsfläche/-erweiterung" ausgewiesen ist.

Kritisch eingestuft ist die Option 3 aufgrund der beschriebenen erheblichen raumordnerischen Konflikte.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

Optionsnummer				Südlicher	Am Münch-	Sandweier,	Hauen-	Balg
				Stadteingang	feldsee	Weiber	eberstein, W.	
				1	2	3	4	5
2.1	Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks ...		30%	24%	20%	5%	14%	12%
2.1.	sehr gut	oder	100%					
2.1.	gut	oder	80%	80%				
2.1.	befriedigend	oder	60%		65%			
2.1.	ausreichend	oder	40%				45%	40%
2.1.	mangelhaft	oder	20%			15%		
2.1.	unbefriedigend	oder	0%					

4.2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit

– u. a. durch Satzungen, Baulasten oder Ähnlichem; auch: Realisierbarkeit Heliport, Leitungsrechte, Hochspannung, Denkmalschutz etc.

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Für das Grundstück bzw. für die künftige Bebauung sollten **keine beschränkenden Faktoren – wie Gestaltungssatzungen, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten, städtische Entwicklungskonzepte oder Ähnliches** – vorliegen.

Das Grundstück sollte **frei sein von Nutzungsrechten durch Dritte, von Leitungsrechten/-trassen, Hochspannungsleitungen, Windrädern oder Windparks sowie Natur-, Trinkwasser- oder denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen**. Sollten einschränkende Faktoren wie oben beschrieben bestehen, so sind die für eine Klinikrealisierung erforderlichen Maßnahmen zu beschreiben und monetär zu bewerten.

Sollte sich das Grundstück in einem noch zu entwickelnden Gebiet befinden (Bauerwartungsland), sind reine Wohngebiete, produzierende Gewerbe, Industrieanlagen und landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld für die zukünftige Ansiedlung auszuschließen.

Die Höhe und Nutzungsart der umgebenden Bebauung muss grundsätzlich eine **Landemöglichkeit von Hubschraubern** (nach EU-Konformität) erlauben. Darüber hinaus ist eine Aussage zu treffen, ob sich die Lage des Grundstücks in einem Gebiet häufig auftretender lokaler Nebelbildung befindet, die die Nutzbarkeit des Heliports einschränken könnte.

4.2.2.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

Hochspannungsfreileitung/Mast in 200 m Entfernung zum Baufeld.

Dachlandeplatz möglich.

Verlegung eines bestehenden Abwasserkanals erforderlich.

Keine Denkmäler vorhanden.

Bewertung: ausreichend 45 %

4.2.2.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

Hochspannungsfreileitung/Mast in 115 m Entfernung zum Baufeld.

Dachlandeplatz möglich.

Keine Denkmäler vorhanden.

Bewertung: befriedigend 60 %

4.2.2.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

Hochspannungsfreileitung im nördlichen Baufeld in 30 m Entfernung zum Baufeld.

Dachlandeplatz ggf. möglich. Kritisch wird die Nähe zur B3 gesehen.

Ausweisung als Ausgleichsfläche für Natur + Forst erfordern zus. Maßnahmen.

Verlegung eines Rohrgrabens erforderlich.

Keine Denkmäler vorhanden.

Bewertung: mangelhaft 20 %

4.2.2.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Keine Hochspannungsfreileitung in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Dachlandeplatz möglich.

Keine Denkmäler vorhanden.

Bewertung: gut 80 %

4.2.2.5. Baden-Baden, Balg (5)

Keine Hochspannungsfreileitung in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Dachlandeplatz möglich.

Keine Denkmäler vorhanden.

Bewertung: gut 80 %

4.2.2.6. Fazit

Mit gut in Kriterium 2.2 werden die Optionen 4 und 5 bewertet, da diese Grundstücke über keine einschränkenden Faktoren der Bebaubarkeit verfügen

Kritisch eingestuft ist die Option 3 aufgrund der im Norden direkt angrenzenden Hochspannungsfreileitung und des bestehenden Wildtierkorridors im Süden, da hierdurch ein städtebaulich einschränkendes planerisches Spannungsverhältnis geschaffen ist und zudem die Genehmigung eines dachgebundenen Heliports durch die Nähe zur B3 kritisch gesehen wird.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit ...			30%	14%	18%	6%	24%	24%
2.2. sehr gut	oder		100%					
2.2. gut	oder		80%				80%	80%
2.2. befriedigend	oder		60%		60%			
2.2. ausreichend	oder		40%	45%				
2.2. mangelhaft	oder		20%			20%		
2.2. unbefriedigend	oder		0%					

4.2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks (Sicherung durch Eigentumsnachweis oder LOI):

keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks – bezogen auf 6,8 ha

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Für den Erwerb des Grundstücks dürfen keine gesetzlichen, sonstigen rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien bestehen.

Bereits im Verfahren sind das Eigentum am Grundstück oder die Veräußerungsbereitschaft der heutigen Eigentümer per Vorvertrag, aber mindestens per letter of intent (LOI) nachzuweisen. Für mindestens 50 % der Mindestgrundstücksgröße von 6,8 ha ist über Eigentumsnachweis und/oder Vorvertrag und/oder LOI die Verfügbarkeit des Grundstücks nachzuweisen.

Erfolgt dieser Nachweis nicht zu einem 50%igen Anteil, so wird das zum Ausschluss der Offerte in der Gesamtbewertung führen, da hierdurch eine Verfügbarkeit des Grundstücks in angemessenen Nutzungszeitraum nicht gegeben ist.

4.2.3.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

100 % der Grundstücksfläche ist über einen LOI mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gesichert.

Bewertung: sehr gut 100 %

4.2.3.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

99 % der Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

Ein asiatisches Restaurant mit ca. 1000 m² Grundstücksfläche befindet sich auf dem offerierten Grundstück in Privatbesitz. Dieses Privatgrundstück stört die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und sollte daher erworben werden.

Bewertung: sehr gut 95 %

4.2.3.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

100 % der Grundstücksfläche befinden sich im Eigentum der Stadt.

Bewertung: sehr gut 100 %

4.2.3.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Zur Eigentumssicherung ist ggf. eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erforderlich. Es handelt sich um eine kleinteilige Parzellierung.

Anmerkung: Im Zuge der Rückfragen der Kommunen erfolgte die Festlegung, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hinsichtlich der Eigentumssicherung einem LOI im Wesentlichen gleichzusetzen ist. Der 5%ige Abzug trägt dem mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einhergehenden Terminrisiko Rechnung.

Bewertung: sehr gut 95 %

4.2.3.5. Baden-Baden, Balg (5)

Zur Eigentumssicherung ist ggf. eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erforderlich. Es handelt sich um eine kleinteilige Parzellierung. Einzelne Parzellen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Anmerkung: Im Zuge der Rückfragen der Kommunen erfolgte die Festlegung, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hinsichtlich der Eigentumssicherung einem LOI im Wesentlichen gleichzusetzen ist. Der 5%ige Abzug trägt dem mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einhergehenden Terminrisiko Rechnung.

Bewertung: sehr gut 95 %

4.2.3.6. Fazit

Alle Grundstücksoptionen wurden, teilweise unter Anwendung der 5%igen Zu- und Abschlagskomponente, mit sehr gut bewertet.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks ...			40%	40%	38%	40%	38%	38%
2.2. sehr gut - 90% über Eigentum oder LOI gesichert	oder		100%	100%	95%	100%	95%	95%
2.2. gut - 80% über Eigentum oder LOI gesichert	oder		80%					
2.2. befriedigend - 70% über Eigentum oder LOI gesichert	oder		60%					
2.2. ausreichend - 60% über Eigentum oder LOI gesichert	oder		40%					
2.2. mangelhaft - 50% über Eigentum oder LOI gesichert	oder		20%					
2.2. unbefriedigend - weniger als 50% (Ausschlusskriterium)	oder		0%					

4.2.3.7. Gesamtergebnis Kriterium 2 (2.1 bis 2.3)

Im Ergebnis ergibt sich für das Kriterium 2 in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Eckdaten die besten Bewertungen für die Offerte 1.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten		12,5%	100%	10%	9%	6%	9%	9%
2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks ...			30%	24%	20%	5%	14%	12%
2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit ...			30%	14%	18%	6%	24%	24%
2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks ...			40%	40%	38%	40%	38%	38%

4.3. Grundstücksbeschaffenheit

4.3.1. Topografie und Bodenbeschaffenheit

– u. a. Informationen/Kenntnisse zu Geländeverlauf und Baugrund

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Das Grundstück **sollte möglichst eben sein. Eine ein- bzw. mehrgeschossige Hangbebauung in der Größenordnung des geplanten Klinikums wird als unwirtschaftlich und bautechnisch dauerhaft problembelastet eingestuft.** Ferner sollte der Baugrund eine mehrgeschossige Bauweise – sowohl mindestens sechs Ebenen über- (zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports) als auch zwei Ebenen unterirdisch – ermöglichen und idealerweise aus nichtbindigem, tragfähigem Material bestehen.

Eine bereits erfolgte Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die **Tragfähigkeit** und den **Grundwasserhaushalt** zum Grundstück unterstützt die Bewertbarkeit des Grundstücks. Sollten diesbezüglich noch keine Unterlagen vorliegen, wird eine belastbare Aussage zum Baugrund – ggf. durch Kenntnisse aus dem näheren Umfeld oder durch entsprechende Voranfragen bei Behörden – erwartet. Hier sollten insbesondere Aussagen zu den Aspekten der Eignung des anstehenden Bodens für eine mehrgeschossige Bebauung im Hinblick auf die Tragfähigkeit und ggf. erforderlichen Bodenaustausch getroffen werden sowie eine intensive Auseinandersetzung mit den hydrogeologischen Gegebenheiten des Baugrundes in Bezug auf Grundwasserhöchststände (100-jähriges Hochwasser, Schichtenwasser etc.) unter Einbeziehung der Hochwasserereignisse des Rheins und seiner Nebenflüsse erfolgen.

4.3.1.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

Das Gelände ist weitgehend eben, Gefälle ca. 1,7 m, planerisch gut beherrschbar.

Hinweis auf vorhandene Auffüllungen (nicht quantifizierbar), die evtl. nicht tragfähig sind ⇒ Bodenaustausch erforderlich. Tragfähigkeit des Bodens ist grundsätzlich gegeben.

GW-Stand -6,5 m unter GOK

Bewertung: befriedigend 60 %

4.3.1.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

Das Gelände ist eben.

Tragfähigkeit des Bodens ist grundsätzlich gegeben.

GW-Höchststand entspricht GOK.

Auffüllungen ggf. im Bereich der Gründung u. nicht bebauter Bereiche (Verkehrswege, Freianlagen) auf Straßenniveau erforderlich, da die GOK ca. 6 m unter Straßenniveau liegt.

Bewertung: ausreichend 45 %

4.3.1.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

Hochwasserschutzmaßnahmen werden erforderlich, Auffüllung bis zu 2 Geschosse erforderlich.

Entfernung/Ertüchtigung der bindigen Deckschicht (2 m stark) erforderlich, da nicht tragfähig.

Setzungsverhalten des Baukörpers auf massiven Auffüllungen wird als kritisch eingestuft, aufwändige und kostenintensive Bauweise, Gewährleistungsproblematik in der Bauausführung.

Bewertung: mangelhaft 20 %

4.3.1.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Das Gelände ist eben.

HGW-Stand 2-4 m unter GOK. 1 UG außerhalb des HGW ist durch Anhebung Oberkante EG möglich.

Tragfähigkeit des Bodens ist grundsätzlich gegeben.

Bewertung: befriedigend 55 %

4.3.1.5. Baden-Baden, Balg (5)

Starke Hanglage, 16 m (Nord-Süd) bis 25 m (Ost-West) Gefälle, starke Hanglage steht im Konflikt zu klassischem Schichtenmodell einer Klinik.

Inhomogener Baugrund ⇒ aufwändige Gründung.

Kein GW, aber drückendes Schichtenwasser.

Bewertung: mangelhaft 20 %

4.3.1.6. Fazit

Im Ergebnis ergeben sich für das Kriterium 3.1 in Bezug auf die Topografie und Bodenbeschaffenheit die besten Bewertungen für die Offerten 1 und 4. Die Optionen 3 (Hochwasserschutzmaßnahmen) und 5 (starke Hanglage) sind mangelbehaftet.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

Optionsnummer				Südlicher Stadteingang 1	Am Münch- feldsee 2	Sandweier, Weiher 3	Hauen- eberstein, W. 4	Balg 5
3.1 Topografie und Bodenbeschaffenheit ...			50%	30%	23%	10%	28%	10%
3.1.1 sehr gut	oder		100%					
3.1.1 gut	oder		80%					
3.1.1 befriedigend	oder		60%	60%			55%	
3.1.1 ausreichend	oder		40%		45%			
3.1.1 mangelhaft	oder		20%			20%		20%
3.1.1 unbefriedigend	oder		0%					

4.3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren

- u. a. **Schadstoff-/Kampfmittelfreiheit, archäologische Funde, Bestandsbauten, Lärm**

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Kenntnisse über **Schadstoff- und Kampfmittelfreiheit, archäologische Funde oder vergleichbare kostenbeeinflussende Faktoren** sollten möglichst bereits zum jetzigen Zeitpunkt bekannt sein.

Zu evtl. Altlastenkontaminationen aus dem **PFC-Skandal Mitte der 2000er Jahre** und in diesem Kontext stehende erforderlich werdende Boden-sanierungsmaßnahmen ist eine Aussage zu treffen.

Auch eine detaillierte Ausweisung von **Lärmemissionen** (Verkehr Straße/Schiene, Flugverkehr, Industrie, Produktion, Gewerbe etc.), deren Konsequenzen und hieraus resultierenden Einschränkungen für einen Klinikumsneubau von besonderer Kostenbedeutung sein können und Beeinträchtigungen für das Wohlbefinden der Patienten nach sich ziehen können, sollte erfolgen.

Verkehrslärmprobleme – bedingt durch eine ggf. sehr günstige Anbindung des Grundstücks an Hauptverkehrsadern der Region Mittelbaden – sollten je nach Situation architektonisch und baukonstruktiv sowie mit Geschwindigkeitsbeschränkungen gelöst sein. Die Lage des Grundstücks innerhalb eines Radius von 5 km bezogen auf den Standort des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden (BADEN-AIRPARK) ist generell zu vermeiden.

Das Grundstück sollte nicht bebaut sein, um einerseits keine Rückbaukosten und andererseits keine Grunderwerbssteuer auf Haus und Grund zu generieren.

Das Klinikum Mittelbaden behält sich den Ausschluss von Grundstücksangeboten vor, deren kostenbeeinflussende Faktoren zu exorbitant hohen Kosten führen. Die Bemessung dieser Kostengrenze orientiert sich an dem Mittel der Schätzkosten für erforderliche Schutz- und Sanierungsmaßnahmen der eingereichten Grundstücksofferten und ist mit der Abweichung +300 % festgelegt.

4.3.2.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

Gelände liegt im Bombenabwurfgebiet, ein Blindgängerverdachtspunkt ist angegeben.

Bei 2/3 des Bodens wird eine Z2-Belastung u. >Z2, tw. Gefahrstoffe vermutet, vorhandene teerhaltige Schwarzdecken/Schotterauffüllungen, hohe Entsorgungskosten.

Lärm 60-62 dB(A) tags/nachts Klinik, 64-70 dB(A) tags/nachts tertiär ⇒ Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

PFC-Belastung im GW.

Bewertung: mangelhaft 20 %

4.3.2.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

Gelände liegt im Bombenabwurfgebiet, Blindgängerverdachtspunkte sind angegeben.

Ggf. geringe Kontamination durch Aschenplatznutzung.

Lärm ca. 59-63 dB(A) tags/nachts Klinik, etwas geringer mit 57-60 dB(A) tags/nachts Tertiärnutzung ⇒ Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

PFC-Belastung im GW.

Bewertung: befriedigend 55 %

4.3.2.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

Es besteht der Verdacht auf Kampfmittel.

Lärm 55-65 dB(A) tags, 50-60 dB(A) nachts ⇒ Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

PFC-Belastung im Boden und im GW.

Bewertung: befriedigend 55 %

4.3.2.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Es besteht der Verdacht auf Kampfmittel.

Verdacht auf archäologische Kulturdenkmäler.

Restriktion Lärm Gewerbegebiet erforderlich (Risiko Umsetzbarkeit), Einstufung lt. Gutachten kritisch, Lärm 55-65 dB(A) tags, 55-65 dB(A) nachts ⇒ Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bewertung: ausreichend 45 %

4.3.2.5. Baden-Baden, Balg (5)

Es besteht kein Verdacht auf Kampfmittel.

Es werden keine Schadstoffe vermutet.

Lärmbelastung vom Straßenraum gut beherrschbar, 50-60 dB(A) tags, 40-50 dB(A) nachts.

Bewertung: gut 80 %

4.3.2.6. Fazit

Bei Option 5 wurden in Kriterium 3.2 keine wesentlichen kostenbeeinflussenden Faktoren festgestellt. Die Option 1 (Kontaminationen) ist mangelbehaftet.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren ...			30%	6%	17%	17%	14%	24%
3.2. sehr gut	oder		100%					
3.2. gut	oder		80%					80%
3.2. befriedigend	oder		60%		55%	55%		
3.2. ausreichend	oder		40%				45%	
3.2. mangelhaft	oder		20%	20%				
3.2. unbefriedigend	oder		0%					

4.3.3. Flächenrecycling, Flächenkonversion Minimierung Landschaftsverbrauch

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Brachliegende Flächen, die mit der Errichtung des Klinikums einer **städtebaulichen Wiedernutzbarmachung** zugeführt werden, sind erwünscht. Erforderliche Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind zu beschreiben und mit einer Kostenschätzung zu versehen.

4.3.3.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

Es handelt sich um ein ehemaliges Kasernengelände, brachliegend.

Bewertung: gut 80 %

4.3.3.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

Es handelt sich um eine Sportanlage/Grünfläche.

Bewertung: ausreichend 40 %

4.3.3.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

Das Grundstück ist als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und Ersatzaufforstungsfläche im FNP festgesetzt.

Bewertung: mangelhaft 20 %

4.3.3.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Das Grundstück wird ackerbaulich genutzt.

Bewertung: ausreichend 35 %

4.3.3.5. Baden-Baden, Balg (5)

Es handelt sich überwiegend um eine Grünfläche mit Parkplatz, kleinere Bestandsbauten sind vorhanden.

5 % Zuschlag für Minimierung Flächenverbrauch durch mögliche Teilnutzung bestehendes Klinikgelände.

Bewertung: ausreichend 45 %

4.3.3.6. Fazit

Die Bestbewertung erhält in Kriterium 3.3 die Option 1. Die Option 3 (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und Ersatzaufforstungsfläche) wurde mit mangelhaft bewertet.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
3.3 Flächenrecycling, Flächenkonversion ...			20%	16%	8%	4%	7%	9%
3.2.1 sehr gut	oder		100%					
3.2.2 gut	oder		80%	80%				
3.2.3 befriedigend	oder		60%					
3.2.4 ausreichend	oder		40%		40%		35%	45%
3.2.5 mangelhaft	oder		20%			20%		
3.2.6 unbefriedigend	oder		0%					

4.3.3.7. Gesamtergebnis Kriterium 3 (3.1 bis 3.3)

Im Ergebnis ergeben sich für das Kriterium 3 in Bezug auf die Grundstücksbeschaffenheit die besten Bewertungen für die Offerten 1, 2 und 4.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
3. Grundstücksbeschaffenheit		10,0%	100%	5%	5%	3%	5%	4%
3.1 Topografie und Bodenbeschaffenheit ...			50%	30%	23%	10%	28%	10%
3.2 Kostenbeeinflussende Faktoren ...			30%	6%	17%	17%	14%	24%
3.3 Flächenrecycling, Flächenkonversion ...			20%	16%	8%	4%	7%	9%

4.4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung

4.4.1. Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren des regionalen Umfeldes (Radius 5 km) – Attraktivität des Umfelds

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Das Grundstück sollte aus **Attraktivitätsgründen für Mitarbeiter und Patienten** die Anbindung an ein städtisches oder gemeindenahes Umfeld ermöglichen, damit Erreichbarkeiten, soziales Umfeld, Aufenthalts- und Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergarten/ KiTa sowie weitere Einrichtungen gegeben sind. **Hier steht die durch Personen**

wahrnehmbare bzw. erlebbare Attraktivität der Grundstückslage im Fokus.

Es geht nicht um pauschale/messbare Nähe oder Abstand zu einem Zentrum, sondern vielmehr um die im Schulnotensystem fallspezifische Gesamtbeurteilung einer Grundstückslage, die sich in Summe aus diversen Merkmalen zusammensetzt: Zum einen der räumliche Bezug zum verdichteten/besiedelten Umfeld sowie der daraus resultierenden sozialen Annehmlichkeiten und zum anderen auch mögliche Hindernisse/Störfaktoren, die sich aus dem Umfeld ergeben und auf die künftige Klinik einwirken können bzw. als belastend durch Mitarbeiter/Patienten aufgefasst werden könnten. **Diese Bewertung ergänzend werden die Bodenrichtwerte des Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) zugrunde gelegt.** Die generelle Erreichbarkeit des Grundstücks durch z. B. ÖPNV ist hierbei nicht Bestandteil dieses Kriteriums, sondern wird mit den Anforderungen unter Ziffer 4.6.1 erfasst. Die unmittelbare Umgebung sollte unbelastet von Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieansiedlungen etc. sein. Als Nachweis hierzu dienen entweder vorhandene Flächennutzungspläne bzw. städtische Entwicklungskonzepte und/oder die Beschreibung von emissionsgebundenen Bebauungen und Nutzungen von Nachbargrundstücken im Umkreis von ca. 5 km.

Ferner sollten Nassräume und großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nähe aufgrund der erhöhten Luftfeuchtigkeit und damit verbundenen Belastung durch Ungeziefer vermieden werden.

4.4.1.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

BRW $(280+280)/2=280$

Lineare Interpolation: BRW 205 40 %, BRW 360 100 %. Auf-/Abrundung auf Schulnote zzgl. 5%iger Zu-/Abschlagskomponente \Rightarrow rechnerisch 69 %

Bewertung: befriedigend 65 %

4.4.1.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

BRW $(280+310)/2=295$

Lineare Interpolation: BRW 205 40 %, BRW 360 100 %. Auf-/Abrundung auf Schulnote zzgl. 5%iger Zu-/Abschlagskomponente \Rightarrow rechnerisch 74 %

Bewertung: gut 75 %

4.4.1.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

Keine Bodenrichtwerte vorliegend, daher ersatzweise BRW 295 aus Münchfeldsee $\times 0,95$ (Abminderung da weiter im Außenbereich) = 280

Lineare Interpolation: BRW 205 40 %, BRW 360 100 %. Auf-/Abrundung auf Schulnote zzgl. 5%iger Zu-/Abschlagskomponente ⇒ rechnerisch 69 %

Bewertung: befriedigend 65 %

4.4.1.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Keine Bodenrichtwerte vorliegend, Werte im nächsten Umfeld: $(80+330)/2=205$

Lineare Interpolation: BRW 205 40 %, BRW 360 100 %. Auf-/Abrundung auf Schulnote zzgl. 5%iger Zu-/Abschlagskomponente ⇒ rechnerisch 40 %

Bewertung: ausreichend 40 %

4.4.1.5. Baden-Baden, Balg (5)

9 Bodenrichtwerte angrenzender Bebauung gemittelt = 360 (rechnerisch 359)

Lineare Interpolation: BRW 205 40 %, BRW 360 100 %. Auf-/Abrundung auf Schulnote zzgl. 5%iger Zu-/Abschlagskomponente ⇒ rechnerisch 100 %

Bewertung: sehr gut 100 %

4.4.1.6. Fazit

Die Bestbewertung in Bezug auf die Attraktivität des Umfelds entfällt auf die Option 5.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

Optionsnummer				Südlicher Stadteingang 1	Am Münch- feldsee 2	Sandweier, Weiher 3	Hauen- eberstein, W. 4	Balg 5
4.1 Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren ...			80%	52%	60%	52%	32%	80%
4.1. sehr gut	oder		100%					100%
4.1. gut	oder		80%		75%			
4.1. befriedigend	oder		60%	65%		65%		
4.1. ausreichend	oder		40%				40%	
4.1. mangelhaft	oder		20%					
4.1. unbefriedigend	oder		0%					

4.4.2. Wirkung der Klinik als Lärmemittent

ggü. angrenzender Bebauung und Nutzungen im Grundstücksumfeld planerisch beherrschbar?

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Kliniknutzung auf dem Grundstück auch **selbst die eines Lärmemittenten sein kann** (Parken, Hubschrauberlandeaktivitäten, betriebstechnische Anlagen, Anlieferverkehr, Martinshorn). Hier wird bei der Grundstücksauswahl darauf geachtet, dass das **emittierende Element in ausgewogenem Einklang mit der Kliniknutzung und dem Grundstücksumfeld**

umfeld steht: Es wird bewertet, ob das Grundstück den Sachverhalt Klinik als Lärmemittent beherrschbar macht und ob die Lage der Klinik (mit Lärmproduzenten wie u. a. zusätzlicher Straßenverkehr, Martinshorn, Hubschrauber) im regionalen Umfeld akzeptabel ist bzw. inwieweit man durch umsetzbare bauliche Maßnahmen diese Akzeptanz herstellen könnte. Dieses Kriterium wird nicht gleichgesetzt mit einem räumlichen Abstand zu einem Zentrum.

4.4.2.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

Angrenzendes Gewerbe und Wohnen (Trennung durch Bahntrasse und Straße), Bahntrasse, Landstraßen.

Schutzwürdig: angrenzendes Wohnen

Bewertung: gut 75 %

4.4.2.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

Angrenzendes Gewerbe und Wohnen, Bahntrasse, Landstraßen.

Schutzwürdig: angrenzendes Wohnen

Bewertung: befriedigend 65 %

4.4.2.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

Angrenzend Bundesstraße, Kreisstraße, Wohnen (150 m)

Empfehlung lt. Schallgutachten: „Orientierung nach Innen“ aufgrund Lärmemissionen.

Schutzwürdig: Wildtierkorridor direkt angrenzend (kritisch) und Wohnen.

Bewertung: ausreichend 35 %

4.4.2.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Lage am Rand des Gewerbegebiets, Wohnen (450 m).

Schutzwürdig: Wohnen

Bewertung: gut 80 %

4.4.2.5. Baden-Baden, Balg (5)

Bereits bestehendes Klinikum mit Heliport.

Schutzwürdig: angrenzendes Wohnen

Bewertung: gut 80 %

4.4.2.6. Fazit

Im Ergebnis entfallen die Bestbewertungen in Kriterium 4.2 auf die Optionen 4 und 5.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
4.2 Wirkung der Klinik als Lärmemittent ...		20%		15%	13%	7%	16%	16%
4.2 sehr gut	oder	100%						
4.2 gut	oder	80%		75%			80%	80%
4.2 befriedigend	oder	60%			65%			
4.2 ausreichend	oder	40%				35%		
4.2 mangelhaft	oder	20%						
4.2 unbefriedigend	oder	0%						

4.4.2.7. Gesamtergebnis Kriterium 4 (4.1 und 4.2)

Im Ergebnis ergibt sich für das Kriterium 4 in Bezug auf die Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung die beste Bewertung für die Option 5.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%		7%	7%	6%	5%	10%
4.1 Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren ...		80%		52%	60%	52%	32%	80%
4.2 Wirkung der Klinik als Lärmemittent ...		20%		15%	13%	7%	16%	16%

4.5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Flächenabdeckung

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Unter Berücksichtigung medizinisch-strategischer Aspekte werden zur Standortbestimmung die Gemeinden in der Region Mittelbaden herausgearbeitet. Hierzu findet die Software Maptitude Verwendung. Die abgestimmte Datengrundlage wird in die Software Maptitude eingespielt und das Programm errechnet automatisch ausgewählte Parameter (bspw. Einwohner, Patienten etc.) innerhalb einer definierten Fahrtzeitzone (FZZ). Die Fahrtzeitzone in der Software Maptitude unterscheidet sich von anderen Softwarelösungen dadurch, dass die Verkehrssituation nicht berücksichtigt wird. Dies ist auch folgerichtig, da der Verkehr bedingt durch Baustellensituationen, Wochentage, Uhrzeiten und Witterungsbedingungen etc. stark variiert. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Berechnungssoftware Maptitude ein Algorithmus zugrunde liegt, der als Geschäftsgeheimnis des Unternehmens Dritten nicht zur Kenntnis gebracht wird. Die Ergebnisse der Berechnung sind jederzeit mit der Software

reproduzierbar und der Berechnungsvorgang selbst kann nicht manipuliert werden.

Darüber hinaus werden jeweils die aktuellen Daten der statistischen Landesämter zu den Bevölkerungszahlen genutzt.

Medizinisch-strategische Analyse des Standorts

Folgende Parameter werden bei den Berechnungen berücksichtigt:

- Erreichbarkeit – Wohnortnähe
- Flächendeckende Versorgung – Abdeckung größtmöglicher Fläche im Landkreis
- Wettbewerbsumfeld

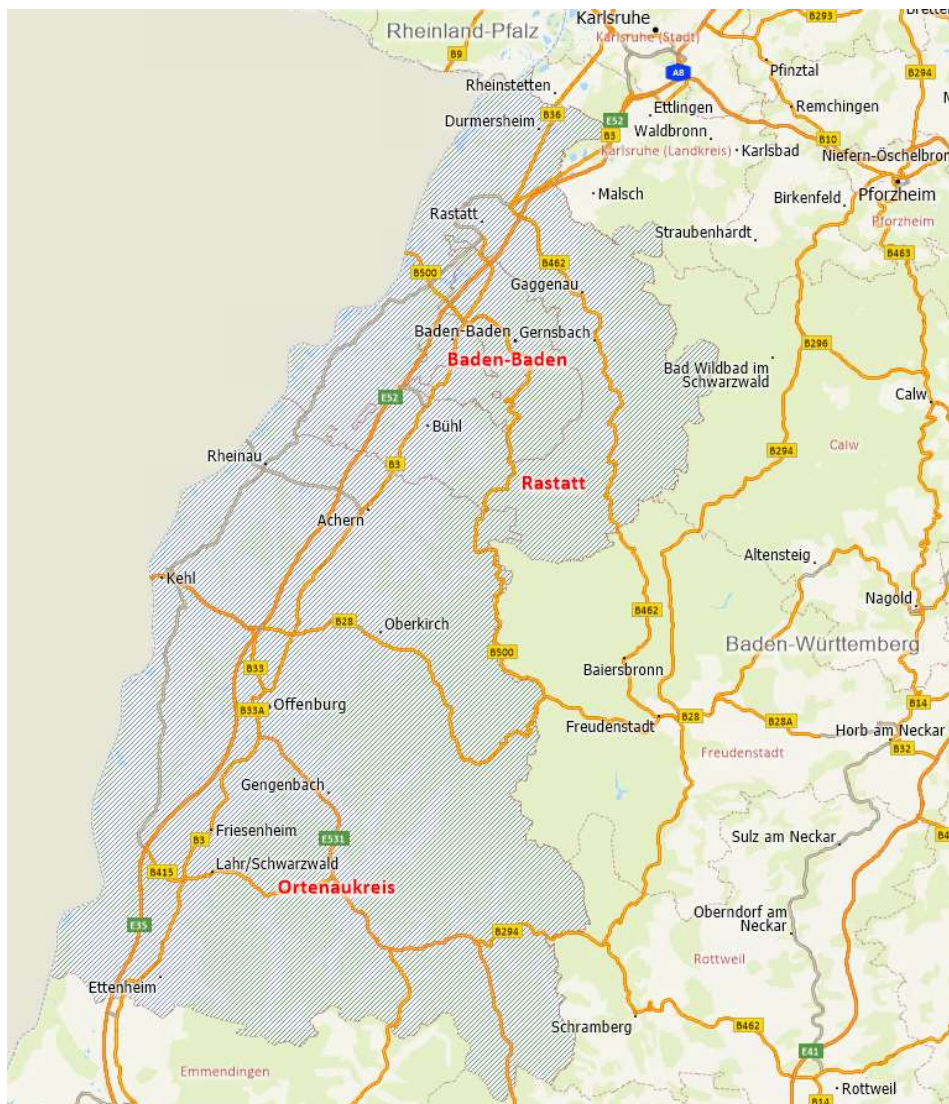


Abbildung: Ausschnitt der Region Mittelbaden inkl. Ortenaukreis

- Die Patienteneinzugsgebiete der offerierten Standorte geben Hinweise auf die derzeitige **Erreichbarkeit für die Bevölkerung**. Die wohnortnahe Versorgung wird hierbei unter krankenhauserplanerischen Gesichtspunkten über die Erreichbarkeit der 30-Min-FZZ festgestellt und bewertet.
- Neben der Erreichbarkeit für Einwohner und Patienten soll der zukünftige Standort ebenfalls die **größtmögliche Fläche** in der Region Mittelbaden abdecken.
- Ferner wird auf Gemeindeebene ermittelt, woher bisherige **Fallzahlen** entspringen und wo gegebenenfalls Fallzahlverluste auftreten können. Eine entscheidende Rolle hierbei spielt die Bevölkerungsdichte einzelner Gemeinden, die mithilfe aktueller statistischer Datenbanken ermittelt wird.

Um die strategische Ausrichtung des Leistungsangebotes so vorteilhaft wie möglich zu gestalten, werden bisherige Leistungen auf Gesamthausebene, mit denen der umliegenden Wettbewerber verglichen und in Bezug zu eventuell auftretenden Verlusten durch die Standortverlagerung gestellt.

Bewertung anhand softwaregestützter Ermittlung

Die Region Mittelbaden wird definiert durch

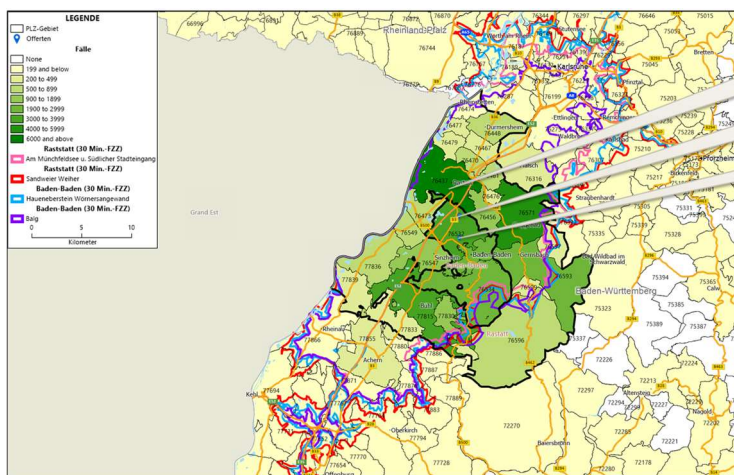
- Stadtkreis Baden-Baden
- Landkreis Rastatt

Definition Region Mittelbaden:	Bevölkerung	Fläche in km ²
- Stadtkreis Baden-Baden	55.449	140
- Landkreis Rastatt	232.091	738

Postleitzahlen des Stadtkreises Baden-Baden und des Landkreises Raststatt*	Name	Fläche in km ² **	Bevölkerung**
76474	Au am Rhein	13,29	3.416
76477	Elchesheim-Illingen	10,13	3.289
76479	Steinmauern	12,42	3.158
76437	Raststatt	58,98	50.165
76448	Durmersheim	25,97	12.112
76467	Bietigheim	13,9	6.485
76470	Ötigheim	10,98	4.971
76461	Muggensturm	11,56	6.222
76456	Kuppenheim	18,08	8.372
76476	Bischweier	4,6	3.022
76571	Gaggenau	65,01	29.932
76597	Loffenau	17,06	2.540
76593	Gernsbach	82,03	14.147
76596	Forbach	131,86	4.619
76599	Weisenbach	9,07	2.528
77830	Bühlertal	17,67	8.132
77815	Bühl	73,18	28.889
77833	Ottersweier	29,21	6.434
77839	Lichtenau	27,62	5.037
77836	Rheinmünster	42,5	6.968
76547	Sinzheim	28,5	11.340
76549	Hügelsheim	14,91	5.083
76473	Iffezheim	19,91	5.230
76532	Baden-Baden	140,19	55.449
76530	Baden-Baden		
76534	Baden-Baden		
Gesamt		879	287.540

*Definition Region Mittelbaden

**Stand 31.12.2020



- Standort Offerte 1 (Südl. Stadteingang, 2 (Am Münchfeldsee) und 3 (Sandweier, Weiher)
- Standort Offerte 4 (Haueneberstein, Wörnersangewand)
- Standort Offerte 5 (Balg)

■ Dargestellt sind die fünf Offerten jeweils mit einer 30-Minuten-Fahrtzeitzone.

Nr.	Name	Einwohner*		Fläche in km ² *		Fälle**	
		30 Min.-FZZ	in %	30 Min.-FZZ	in %	30 Min.-FZZ	in %
1	Raststatt - Standort "Südl. Stadteingang"	287.540	100,0%	879	100,0%	34.999	90,4%
2	Raststatt - Am Münchfeldsee	287.540	100,0%	879	100,0%	34.999	90,4%
3	Baden-Baden - Sandweier Weiher	287.540	100,0%	879	100,0%	34.999	90,4%
4	Baden-Baden Haueneberstein Wörnersangewand	287.540	100,0%	879	100,0%	34.999	90,4%
5	Baden-Baden Balg	287.540	100,0%	879	100,0%	34.999	90,4%

* Stand 31.12.2020, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

** Daten des Hauses § 21 KHEntg 2019 aller Klinikstandorte, über die 30 Minuten Fahrzeitzone hinaus

Definition Region Mittelbaden:	Bevölkerung	Fläche in km ²
- Stadtkreis Baden-Baden	55.449	140
- Landkreis Raststatt	232.091	738

Gesamt	
879	Fläche in km ²
287.540	Bevölkerung
38.703	Fälle

Die Auswertung mithilfe der Software Maptitude (by Caliper Corporation) ergibt, dass die **Standorte aller fünf Offerten – rein geografisch betrachtet – nahezu identisch in der Abbildung der 30-Minuten-Fahrtzeitzone sind** und sich somit zu den erfragten Eignungskriterien Einzugsgebiet, Patientenwanderung und Abdeckung der Region nicht unterscheiden.

4.5.1. Wohnortnähe – Analyse des Einwohneranteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung

4.5.1.1. Fazit

Die Bewertung aller 5 Optionen in Kriterium 5.1 erfolgt mit sehr gut 100 %.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
5.1 Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils ...			30%	30%	30%	30%	30%	30%
5.1.92%iger und größerer Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ	oder		100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.1.90-91%iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ	oder		80%					
5.1.88-89%iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ	oder		60%					
5.1.86-87%iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ	oder		40%					
5.1.84-85%iger Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ	oder		20%					
5.1.83%iger und geringerer Anteil Einwohner in 30-Min-FZZ	oder		0%					

4.5.2. Abdeckung größtmöglicher Fläche in der in der Region innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung

4.5.2.1. Fazit

Die Bewertung aller 5 Optionen in Kriterium 5.2 erfolgt mit sehr gut 100 %.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
5.2 Abdeckung größtmöglicher Fläche ...			30%	30%	30%	30%	30%	30%
5.2. sehr gut (mehr als 95% der Fläche wird abgedeckt)	oder		100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.2. gut (mehr als 90% der Fläche wird abgedeckt)	oder		80%					
5.2. befriedigend (mehr als 85% der Fläche wird abgedeckt)	oder		60%					
5.2. ausreichend (mehr als 80% der Fläche wird abgedeckt)	oder		40%					
5.2. mangelhaft (mindestens 75% der Fläche wird abgedeckt)	oder		20%					
5.2. unbefriedigend (weniger als 75% der Fläche wird abgedeckt)	oder		0%					

4.5.3. Wohnortnähe Analyse des Patientenanteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung

4.5.3.1. Fazit

Die Bewertung aller 5 Optionen in Kriterium 5.3 erfolgt mit gut 80 %.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

Optionsnummer				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- einstein, W.	Balg
				1	2	3	4	5
5.3 Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils ...		40%		32%	32%	32%	32%	32%
5.3.92%iger und größerer Anteil Patienten in 30-Min-FZZ	oder	100%						
5.3.90-91%iger Anteil Patienten in 30-Min-FZZ	oder	80%		80%	80%	80%	80%	80%
5.3.88-89%iger Anteil Patienten in 30-Min-FZZ	oder	60%						
5.3.86-87%iger Anteil Patienten in 30-Min-FZZ	oder	40%						
5.3.84-85%iger Anteil Patienten in 30-Min-FZZ	oder	20%						
5.3.83%iger und geringerer Anteil Patienten in 30-Min-FZZ	oder	0%						

4.5.3.2. Gesamtergebnis Kriterium 5 (5.1 und 5.3)

Die Bewertungen aller 5 Optionen in Kriterium 5, Einzugsgebiet, Patientenwanderung und Abdeckung in der Region unterscheiden sich nicht.

Dies liegt darin begründet, dass die zur Ermittlung verwendete Software Maptitude als Ausgangslage für die Berechnung der 30-Minuten-Fahrtzeitzone die Lage der Grundstücke heranzieht. Alle 5 Standorte liegen so dicht beieinander, dass bei der 30-Minuten-Fahrtzeitzone im Außenbereich die gleichen Postleitzahlgebiete tangiert werden. Infolgedessen ergeben die Berechnungen bei allen fünf Offerten die identischen Werte für die genannten Kriterien.

Ergänzend hierzu ist die Vorgabe zu berücksichtigen, dass die Lage der Grundstücke in Konformität mit dem Zentrale Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg stehen sollte und sich somit ausschließlich die zentralen Orte Rastatt und Baden-Baden an dem Auswahlverfahren beteiligt haben.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

Optionsnummer				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- einstein, W.	Balg
				1	2	3	4	5
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der	30,0%	100%		28%	28%	28%	28%	28%
5.1 Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils ...		30%		30%	30%	30%	30%	30%
5.2 Abdeckung größtmöglicher Fläche ...		30%		30%	30%	30%	30%	30%
5.3 Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils ...		40%		32%	32%	32%	32%	32%

4.6. Öffentliche Erschließung:

Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz

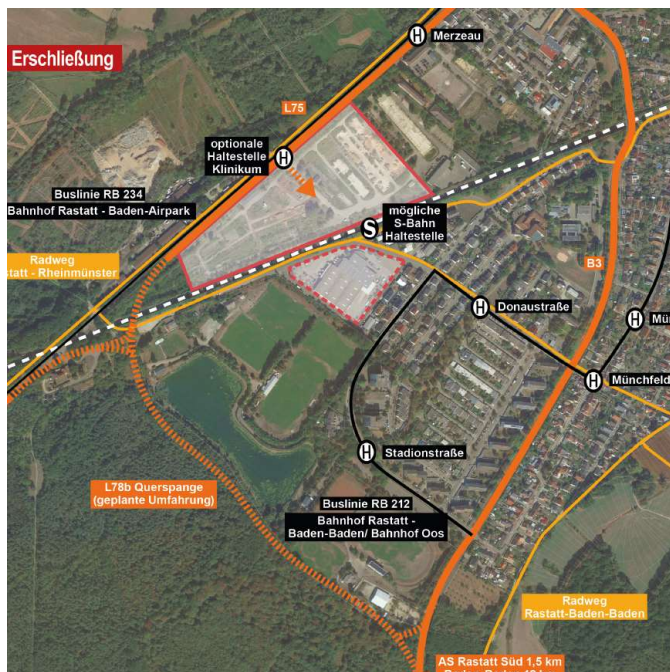
4.6.1. Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region – u. a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Konstellationen

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Für das Grundstück muss eine grundsätzlich **gute Erreichbarkeit über Hauptverkehrswege** – möglichst **keine Zuwegung durch kleinteilige Wohngebiete** – gegeben sein und sollte sich im Einzugsgebiet von Bundesstraße(n) befinden.

Überdies wird ein vorhandenes **Bahn- oder Busverbindungssystem** im möglichst fußläufig erreichbaren Umfeld zum Grundstück positiv bewertet – hierzu sind Umplanungen innerhalb vorhandener Bahn-/Busliniennetze (Umlenkung der Fahrtstrecken, Einbindung/Errichtung neuer Haltestellen) zwar generell vorstellbar, verursachen jedoch weitere bzw. vermeidbare Erschließungskosten.

Bei diesem Kriterium wird in **Summe das vorhandene bzw. potenziell erreichbare sowie gut realisierbare Gesamtkonzept** der öffentlichen Erreichbarkeit bewertet (z. B. auch als Kombination von Bahn- und Busverbindungen oder auch Anbindung an Fahrradwegnetze): Es gilt nicht nur den ÖPNV für Mitarbeiter/Besucher/Patienten sicherzustellen, sondern auch die Anfahrt für Ver-/Entsorgung sowie Notfälle/Liegendkranken Transporte und z. B. Patienten, die nicht mit der Bahn fahren wollen/können. Der Fokus liegt hier sicherlich auf einer Erreichbarkeit mit ÖPNV, aber eine alleinige Betrachtung dieses Aspektes ist nicht zielführend und nicht attraktiv bzw. zukunftsweisend für einen Klinikstandort.

4.6.1.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)



Optionale Bushaltestelle und mögliche S-Bahn-Haltestelle dargestellt.

Querspange L78b soll realisiert werden (lt. Landtag von Baden-Württemberg, Drucksache 17/972 in Planung, Baubeginn 2025).

Gute Straßenerschließung.

Bewertung: gut 85 %

4.6.1.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)



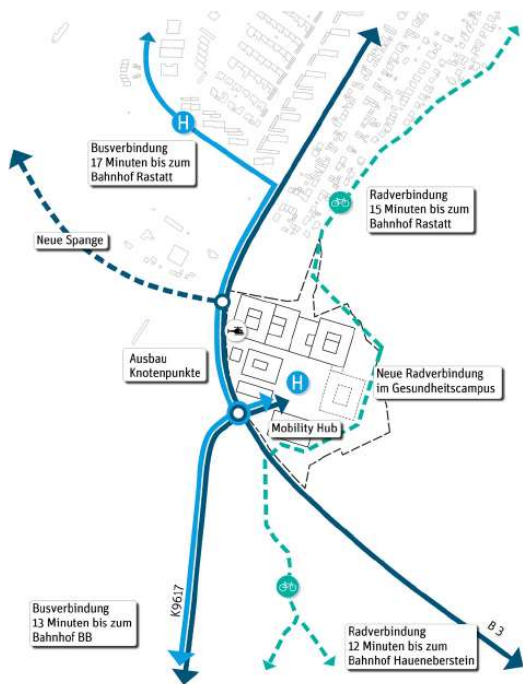
Optionale Bushaltestelle und mögliche S-Bahn Haltestelle dargestellt.

Querspange L78b soll realisiert werden (lt. Landtag von Baden-Württemberg, Drucksache 17/972 in Planung, Baubeginn 2025).

Gute Straßenerschließung.

Bewertung: gut 85 %

4.6.1.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)



Optionale Bushaltestelle dargestellt.

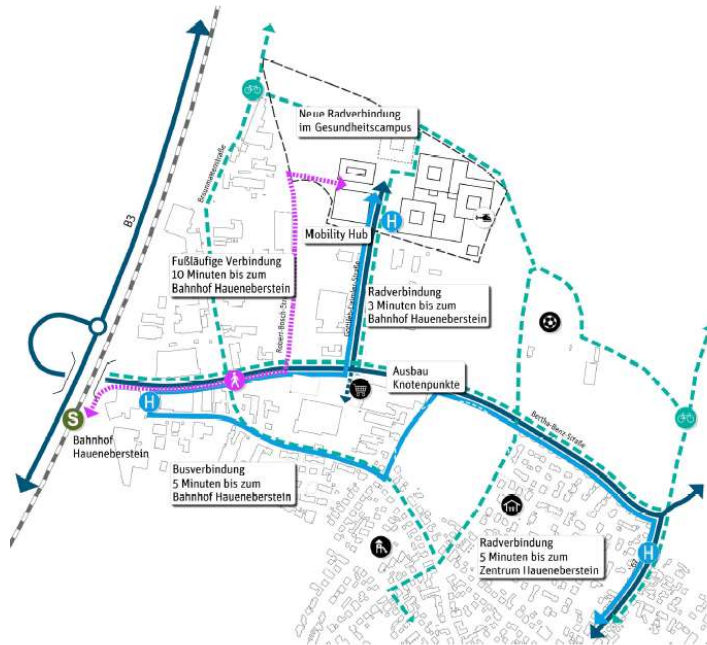
Keine S-Bahn-Haltestelle.

Querspange L78b soll realisiert werden (lt. Landtag von Baden-Württemberg, Drucksache 17/972 in Planung, Baubeginn 2025).

Gute Straßenerschließung.

Bewertung: befriedigend 65 %

4.6.1.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)



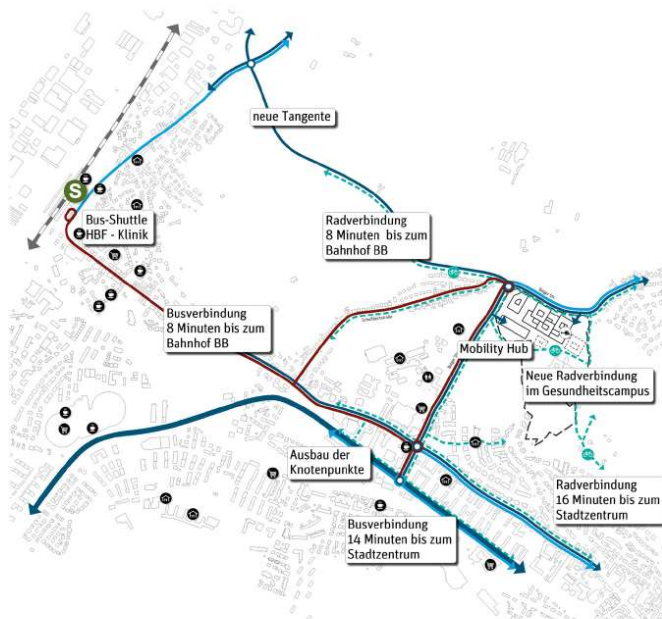
Optionale Bushaltestelle dargestellt.

S-Bahn-Haltestelle in Fahrraddistanz.

Gute Straßenerschließung.

Bewertung: gut 80 %

4.6.1.5. Baden-Baden, Balg (5)



Bushaltestelle vorhanden.

S-Bahn-Haltestelle Bahnhof ggf. über Bus-Shuttle erschließen.

Eher ungünstigere Straßenerschließung.

Bewertung: befriedigend 60 %

4.6.1.6. Fazit

Die besten Bewertungen in Kriterium 6.1 entfallen auf die Optionen 1 und 2, da die Realisierbarkeit von Bus- und S-Bahn-Haltestelle am Grundstück aufgezeigt wird.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

Optionsnummer				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
6.1/Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz ...			70%	1	2	3	4	5
6.1. sehr gut	oder		100%	60%	60%	46%	56%	42%
6.1. gut	oder		80%	85%	85%		80%	
6.1. befriedigend	oder		60%			65%		60%
6.1. ausreichend	oder		40%					
6.1. mangelhaft	oder		20%					
6.1. unbefriedigend	oder		0%					

4.6.2. Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz

– u. a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Leitungsführungen

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Das Grundstück sollte in einem Gebiet liegen, das grundsätzlich an das **technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser/Abwasserleitungen, Energieversorgung durch Fernwärme, Gas, Strom und Kommunikationsanlagen)** angeschlossen ist oder ein Anschluss mit wirtschaftlich und technisch niedrigem Aufwand realisierbar ist. Überdies ist eine bereits vorhandene Erschließung bis zur Grundstücksgrenze von Vorteil.

Ein voll- oder teilerschlossenes Grundstück ist zu vermeiden, da der Rück-/ Umbau vorhandener und höchstwahrscheinlich nicht zweckdienlich verorteter Leitungsführungen weitere bzw. vermeidbare Erschließungskosten mit sich bringt.

4.6.2.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

Rückbau Abwasserkanal erforderlich.

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im angrenzenden Straßenraum.

Grundstück liegt im Glasfaserausbaubereich der Telekom.

Erschließung mit mittlerem Aufwand machbar.

Bewertung: gut 75 %

4.6.2.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im angrenzenden Straßenraum.

Grundstück liegt im Glasfaserausbaubereich der Telekom.

Erschließung mit niedrig-mittlerem Aufwand machbar.

Bewertung: gut 85 %

4.6.2.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

Anbindung an das Ver- u. Entsorgungsnetz ist nicht vorhanden.

Erschließung mit sehr hohem Aufwand machbar.

Bewertung: mangelhaft 20 %

4.6.2.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Regen- und Schmutzwasserentwässerung stehen am Grundstück an.

In direkter Nachbarschaft zu Gewerbegebiet mit Ver-/Entsorgung, über Sticleitungen Anbindung möglich.

Erschließung mit mittel-hohem Aufwand machbar.

Bestätigung Machbarkeit der Stadt liegt vor.

Bewertung: gut 75 %

4.6.2.5. Baden-Baden, Balg (5)

Regen- und Schmutzwasserentwässerung stehen am Grundstück an.

In direkter Nachbarschaft zu Klinikum mit Ver-/Entsorgung, über Sticleitungen Anbindung möglich.

Erschließung mit mittel-hohem Aufwand machbar.

Bestätigung Machbarkeit der Stadt liegt vor.

Bewertung: gut 75 %

4.6.2.6. Fazit

Über die besten Voraussetzungen in Bezug auf die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz verfügt die Option 2.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
6.2 Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz ...		30%		23%	26%	6%	23%	23%
6.2 sehr gut	oder	100%						
6.2 gut	oder	80%		75%	85%		75%	75%
6.2 befriedigend	oder	60%						
6.2 ausreichend	oder	40%						
6.2 mangelhaft	oder	20%				20%		
6.2 unbefriedigend	oder	0%						

4.6.2.7. Gesamtergebnis Kriterium 6 (6.1 und 6.2)

Über die besten Voraussetzungen in Bezug auf das Kriterium 6, Öffentliche Erschließung verfügt die Option 2.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
6. Öffentliche Erschließung ...	15,0%	100%		12%	13%	8%	12%	10%
6.1 Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz ...		70%		60%	60%	46%	56%	42%
6.2 Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz ...		30%		23%	26%	6%	23%	23%

4.7. Beschaffungskosten

4.7.1. Kaufpreis Einheitspreis pro Quadratmeter – Wirtschaftlichkeit

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Für das Grundstück ist der **Einheitspreis pro Quadratmeter** anzugeben.

Die Bewertung des Preises erfolgt – linear interpoliert – im Bezug zum niedrigsten Preis. Die Höhe der Beschaffungskosten kann durch bestimmte Faktoren begünstigend beeinflusst werden. So bedingt zum Beispiel zwangsläufig eine Lage im direkten städtischen Umfeld einen höheren Beschaffungswert als eine Lage in dünn besiedelten Gebieten – die Lage im direkten städtischen Umfeld birgt jedoch erhebliche Vorteile, die bereits über vorgenannte Eignungskriterien erfasst und demnach bewertet sind.

Anmerkung zur Interpolation: Niedrigster Preis erhält 100%, doppelter Preis des niedrigsten Preises erhält 50%, dreifacher Preis des niedrigsten Preises erhält 33%.

4.7.1.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

150,00 €/m²

Bewertung: 80 % von 80 %

4.7.1.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

150,00 €/m²

Bewertung: 80 % von 80 %

4.7.1.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

220,00 €/m²

Bewertung: 55 % von 80 %

4.7.1.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

180,00 €/m²

Bewertung: 67 % von 80 %

4.7.1.5. Baden-Baden, Balg (5)

250,00 €/m²

Bewertung: 48 % von 80 %

4.7.1.6. Fazit

Die niedrigsten Beschaffungskosten gemäß des Kriterium 7.1 wurden bei den Optionen 1 und 2 festgestellt.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg	
Optionsnummer				1	2	3	4	5	
7.1 Einheitspreis pro Quadratmeter ...			80%	80%	80%	55%	67%	48%	
7.1.1.1 niedrigster Preis pro Quadratmeter			100%	100%	100%	68%	83%	60%	
Interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM- (Eingabe der absoluten Werte)		oder	IntPol	Wert	150,0	150,0	220,0	180,0	250,0

Anmerkung: Eventuelle Kosten für Dekontaminationen/Entsorgungen etc. zur Herrichtung eines lastenfreien Grundstücks sind im Zuge der Kaufpreisverhandlungen zu thematisieren.

4.7.2. Baunebenkosten/Erschließungskosten – Einheitspreis pro Quadratmeter, Wirtschaftlichkeit

Kriterienbeschreibung aus dem Pflichtenheft: Für das Grundstück sind, wenn nicht in den Beschaffungskosten inkludiert, die **Bauneben-/ bzw. Erschließungskosten** ebenfalls detailliert nach Direkt- und Optionserwerb auszuweisen.

4.7.2.1. Rastatt, Südlicher Stadteingang (1)

Aufwand mittel: 22,00 €/m²

Bewertung: 14 % von 20 %

4.7.2.2. Rastatt, Am Münchfeldsee (2)

Aufwand niedrig-mittel: 15,00 €/m²

Bewertung: 20 % von 20 %

4.7.2.3. Baden-Baden, Sandweier, Weiher (3)

Aufwand hoch: 50,00 €/m²

Bewertung: 6 % von 20 %

4.7.2.4. Baden-Baden, Haueneberstein, Wörnersangewand (4)

Aufwand mittel-hoch: 36,00 €/m²

Bewertung: 8 % von 20 %

4.7.2.5. Baden-Baden, Balg (5)

Aufwand mittel-hoch: 36,00 €/m²

Bewertung: 8 % von 20 %

4.7.2.6. Fazit

Im Ergebnis wurden die niedrigsten Bauneben-/Erschließungskosten bei der Option 2 festgestellt.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
7.2 Baunebenkosten/ Erschließungskosten ...		20%		14%	20%	6%	8%	8%
7.2.1 niedrigster Preis pro Quadratmeter			100%	68%	100%	30%	42%	42%
Interpolierter Wert (linear im Bezug zum niedrigsten QM-	oder		IntPol					
(Eingabe der absoluten Werte)			Wert	22,0	15,0	50,0	36,0	36,0

4.7.2.7. Gesamtergebnis Kriterium 7 (7.1 und 7.2)

Im Ergebnis wurden die niedrigsten Beschaffungskosten gemäß Kriterium 7 bei der Option 2 festgestellt.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
7. Beschaffungskosten	10,0%	100%		9%	10%	6%	8%	6%
7.1 Einheitspreis pro Quadratmeter ...		80%		80%	80%	55%	67%	48%
7.2 Baunebenkosten/ Erschließungskosten ...		20%		14%	20%	6%	8%	8%

4.8. Gesamtergebnis

4.8.1. Gesamtergebnis Haupt- und Unterkriterien

Das Gesamtergebnis der Haupt- und Unterkriterien stellt sich wie folgt dar:

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
Eignungskriterium	100%			77,9%	81,8%	65,1%	75,9%	76,1%
1. Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	100%		7%	10%	9%	10%	10%
1.1. Mindestgrundstücksgröße ...		60%		24%	48%	36%	48%	48%
1.2. Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße ...		40%		32%	32%	32%	32%	32%
2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten	12,5%	100%		10%	9%	6%	9%	9%
2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks ...		30%		24%	20%	5%	14%	12%
2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit ...		30%		14%	18%	6%	24%	24%
2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks ...		40%		40%	38%	40%	38%	38%
3. Grundstücksbeschaffenheit	10,0%	100%		5%	5%	3%	5%	4%
3.1. Topografie und Bodenbeschaffenheit ...		50%		30%	23%	10%	28%	10%
3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren ...		30%		6%	17%	17%	14%	24%
3.3. Flächenrecycling, Flächenkonversion ...		20%		16%	8%	4%	7%	9%
4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%		7%	7%	6%	5%	10%
4.1. Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren ...		80%		52%	60%	52%	32%	80%
4.2. Wirkung der Klinik als Lärmemittell ...		20%		15%	13%	7%	16%	16%
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der	30,0%	100%		28%	28%	28%	28%	28%
5.1. Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils ...		30%		30%	30%	30%	30%	30%
5.2. Abdeckung größtmöglicher Fläche ...		30%		30%	30%	30%	30%	30%
5.3. Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils ...		40%		32%	32%	32%	32%	32%
6. Öffentliche Erschließung ...	15,0%	100%		12%	13%	8%	12%	10%
6.1. Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz ...		70%		60%	60%	46%	56%	42%
6.2. Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz ...		30%		23%	26%	6%	23%	23%
7. Beschaffungskosten	10,0%	100%		9%	10%	6%	8%	6%
7.1. Einheitspreis pro Quadratmeter ...		80%		80%	80%	55%	67%	48%
7.2. Baunebenkosten/ Erschließungskosten ...		20%		14%	20%	6%	8%	8%

Anmerkung: Abbildung ist vergrößert als Anlage 1 beigefügt.

4.8.2. Gesamtergebnis Hauptkriterien

Das Gesamtergebnis der Hauptkriterien stellt sich wie folgt dar:

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
Eignungskriterium	100%			77,9%	81,8%	65,1%	75,9%	76,1%
1. Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	100%		7%	10%	9%	10%	10%
2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten	12,5%	100%		10%	9%	6%	9%	9%
3. Grundstücksbeschaffenheit	10,0%	100%		5%	5%	3%	5%	4%
4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%		7%	7%	6%	5%	10%
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der	30,0%	100%		28%	28%	28%	28%	28%
6. Öffentliche Erschließung ...	15,0%	100%		12%	13%	8%	12%	10%
7. Beschaffungskosten	10,0%	100%		9%	10%	6%	8%	6%

4.8.3. Ranking

Aufgrund der Bewertungsergebnisse ergibt sich folgendes Ranking:

Ranking		
1	81,8%	Rastatt: Am Münchfeldsee
2	77,9%	Rastatt: Südlicher Stadteingang
3	76,1%	Baden-Baden: Balg
4	75,9%	Baden-Baden: Haueneberstein, Wörnersangewand
5	65,1%	Baden-Baden: Sandweier, Weiher

Haftungsausschluss

Künftige Ereignisse sind ungewiss, ihre Vorhersage beruht notwendigerweise auf Einschätzungen. Die Prognosen in diesem Bericht sind somit keine Tatsachenbehauptungen, sondern Meinungsäußerungen. Die ENDERA Krankenhausberatung GmbH haftet daher nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf in diesem Bericht erstellte Prognosen gestützt werden.

Wir unterstellen, dass die uns vom Mandanten zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen vollständig sind sowie deren Inhalt korrekt ist und dass vorgelegte Kopien unverändert und gänzlich den Inhalt der Originale wiedergeben. Die ENDERA Krankenhausberatung GmbH übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verarbeiteten Informationen.

Vervielfältigung, Weiterleitung und Veröffentlichung

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung ohne eine schriftliche Zustimmung der ENDERA Krankenhausberatung GmbH ist unzulässig. Die Vervielfältigung und Weiterleitung dieses Berichts jeder Art (elektronisch oder in Papierform) ist nur gestattet an Beschäftigte und Organe des Auftraggebers oder des Krankenhausträgers sowie an Behörden im Rahmen von Fördermittel- oder sonstigen Genehmigungsverfahren. Die darüber hinausgehende Vervielfältigung und Weiterleitung sowie die Veröffentlichung des Berichts ist nur nach vorheriger Zustimmung der ENDERA Krankenhausberatung GmbH möglich.

Gleiches gilt für die Vervielfältigung, Weiterleitung und Veröffentlichung von Auszügen aus diesem Bericht.

Anlage 1

Gesamtergebnis Haupt- und Unterkriterien

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente

				Südlicher Stadteingang	Am Münch- feldsee	Sandweier, Weiher	Hauen- eberstein, W.	Balg
Optionsnummer				1	2	3	4	5
Eignungskriterium	100%			77,9%	81,8%	65,1%	75,9%	76,1%
1. Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	100%		7%	10%	9%	10%	10%
1.1. Mindestgrundstücksgröße ...		60%		24%	48%	36%	48%	48%
1.2. Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße ...		40%		32%	32%	32%	32%	32%
2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten	12,5%	100%		10%	9%	6%	9%	9%
2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks ...		30%		24%	20%	5%	14%	12%
2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit ...		30%		14%	18%	6%	24%	24%
2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks ...		40%		40%	38%	40%	38%	38%
3. Grundstücksbeschaffenheit	10,0%	100%		5%	5%	3%	5%	4%
3.1. Topografie und Bodenbeschaffenheit ...		50%		30%	23%	10%	28%	10%
3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren ...		30%		6%	17%	17%	14%	24%
3.3. Flächenrecycling, Flächenkonversion ...		20%		16%	8%	4%	7%	9%
4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%		7%	7%	6%	5%	10%
4.1. Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren ...		80%		52%	60%	52%	32%	80%
4.2. Wirkung der Klinik als Lärmemittent ...		20%		15%	13%	7%	16%	16%
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der	30,0%	100%		28%	28%	28%	28%	28%
5.1. Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils ...		30%		30%	30%	30%	30%	30%
5.2. Abdeckung größtmöglicher Fläche ...		30%		30%	30%	30%	30%	30%
5.3. Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils ...		40%		32%	32%	32%	32%	32%
6. Öffentliche Erschließung ...	15,0%	100%		12%	13%	8%	12%	10%
6.1. Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz ...		70%		60%	60%	46%	56%	42%
6.2. Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz ...		30%		23%	26%	6%	23%	23%
7. Beschaffungskosten	10,0%	100%		9%	10%	6%	8%	6%
7.1. Einheitspreis pro Quadratmeter ...		80%		80%	80%	55%	67%	48%
7.2. Baunebenkosten/ Erschließungskosten ...		20%		14%	20%	6%	8%	8%

Anlage 2

Pflichtenheft



Pflichtenheft Grundstück

für Bieter/Interessenten

„Suche/Auswahl für eine Klinik-
Neustruktur in der
Region Mittelbaden
des Klinikum Mittelbaden“

19. Mai 2021

Fortschreibung zum 28.05.2021



Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	II
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	III
1. AUSGANGSSITUATION.....	1
2. ZIELSETZUNG DER GRUNDSTÜCKSSUCHE	1
2.1. Bewertungsmatrix.....	1
2.2. Bewertungsprozess.....	3
3. ANFORDERUNGEN AN DAS GRUNDSTÜCK.....	4
3.1. Grundstücksgröße und Zuschnitt	4
3.1.1. Mindestgrundstücksgröße i.V.m. Zuschnitt.....	4
3.2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten	5
3.3. Grundstücksbeschaffenheit.....	7
3.4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	8
3.5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region	10
3.6. Öffentliche Erschließung	12
3.7. Beschaffungskosten	13
4. ANFORDERUNGEN AN DAS GRUNDSTÜCKSANGEBOT	14
4.1. Wesentliche Themen mit Vorlagefrist 15.10.2021	14
5. ANLAGEN	16
VERVIELFÄLTIGUNG, WEITERLEITUNG UND VERÖFFENTLICHUNG	17



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hauptkriterien Bewertung Grundstücksoptionen.....	2
Abbildung 2: Unterkriterien Bewertung Grundstücksoptionen (Auszug)	2
Abbildung 3: Ausschnitt der Region Mittelbaden inkl. Ortenaukreis	11

Abkürzungsverzeichnis

(alphabetisch sortiert)

AG	Auftraggeberin
AN	Auftragnehmer
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogeschossfläche
FFZ	Fahrtzeitzone
GOK	Geländeoberkante
GRZ/GFZ	Maß der baulichen Nutzung: Grund-/Geschossflächenzahl
i.V.m.	in Verbindung mit
KMB	Klinikum Mittelbaden
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PFC	per- und polyfluorierte Chemikalien
SO	Sondergebiet nach Planzeichenverordnung
TG	Tiefgarage
WA	Allgemeines Wohngebiet nach Planzeichenverordnung

1. Ausgangssituation

Die Klinikum Mittelbaden gGmbH ist ein Zusammenschluss der Gesundheitseinrichtungen des Landkreises Rastatt und des Stadtkreises Baden-Baden. Das Klinikum Mittelbaden gGmbH vereint aktuell die Klinikstandorte Rastatt, Baden-Baden Balg und Bühl in einem Verbund. Gemeinsam stellen diese Einrichtungen mit insgesamt ca. 890 Planbetten die Grund-, Regel- und Zentralversorgung für die Region Mittelbaden sicher. Insgesamt wurden im Jahr 2019 in den Klinikstandorten etwa 39.000 Patienten behandelt.

Aufgrund der Strukturveränderungen im deutschen Krankenhauswesen sowie des verschärften regionalen, aber auch überregionalen Markt- und Wettbewerbsumfeldes haben Träger und Geschäftsleitung des Verbundes sich in den letzten Jahren sehr intensiv mit der strategischen Weiterentwicklung des medizinischen Angebotes für die Region auseinandergesetzt. Im Rahmen dieser Überlegungen wurde der Entschluss erwogen, das vollstationäre medizinische Angebot aller bisherigen Klinikstandorte in einem neuen zentralen Klinikum mit ca. 666 Betten zu bündeln.

Gesetztes Ziel ist, ein zukunftsorientiertes strategisches, organisatorisches und bauliches Gesamtkonzept für das zentrale Klinikum zu etablieren. Im Rahmen der Gesamtkonzeption eines neuen Klinikums, welches alle bisherigen Standorte vereint, ist perspektivisch ein neuer Standort zu finden, der die bestmögliche Versorgung in der Region Mittelbaden sichert.

Die Besonderheiten bzw. Vorteile, die sich durch ein neues und bestmöglich geeignetes Grundstück in der Region Mittelbaden ergeben, sollen bei der anstehenden strategischen Standortentscheidung berücksichtigt werden. Somit erweist sich die Suche nach einem, für das neue Klinikum geeigneten Grundstück als mitbestimmender Faktor bei der Entscheidungsfindung und Zukunftsbildung des Klinikum Mittelbaden.

2. Zielsetzung der Grundstückssuche

2.1. Bewertungsmatrix

Ohne bisher die strategischen, betriebsorganisatorischen, baulichen und wirtschaftlichen Aspekte eines künftigen zentralen Klinikums im Detail zu kennen, können gleichwohl Standortparameter für das künftige „ideale“ Grundstück des Klinikneubaus definiert werden.

Somit sind mit dem vorliegenden Pflichtenheft für die Auswahl/Suche nach einem geeigneten Grundstück die Anforderungen zusammengestellt, die die bestmöglichen Bedingungen eines neuen Klinikstandorts in der Region Mittelbaden erwarten lassen. Im Ergebnis soll die vorliegende formlose

Grundstückssuche eine Bandbreite von möglichen Grundstücksoptionen aufzeigen, die anhand von im Vorfeld festgelegten Eignungskriterien und einer dazu entwickelten Bewertungsmatrix in einem Bewertungsverfahren analysiert werden und das geeignetste Grundstück sodann in die finale Standortentscheidung einfließen kann.

Die Bewertungsmatrix setzt sich aus sieben Hauptkriterien und deren Gewichtung zusammen. Jedes Hauptkriterium ist sodann noch in zueinander gewichtete Unterkriterien – differenziert nach den unter Ziffer 3 benannten Anforderungen an das Grundstück – gegliedert:

Eignungskriterium	100%
1. Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%
2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten	12,5%
3. Grundstücksbeschaffenheit	10,0%
4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region	30,0%
6. Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz	15,0%
7. Beschaffungskosten	10,0%

Abbildung 1: Hauptkriterien zur Bewertung der Grundstücksoptionen

Eignungskriterien zur Grundstücksauswahl für ein Zentralklinikum des Klinikum Mittelbaden - Bewertung der Grundstücksoptionen (nach Prozenten) - im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente			
Eignungskriterium	100%	100%	
1. Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	100%	
1.1. Mindestgrundstücksgröße bei GFZ-Richtwert 2,40, GRZ-Richtwert (0,6+0,2) 0,8: 6,8ha - in Verbindung mit Flächenzuschnitt zur Realisierung eines kompakten/wirtschaftlichen Baukörpers		60%	
1.1.1. sehr gut			100%
1.1.2. gut			80%
1.1.3. befriedigend			60%
1.1.4. ausreichend			40%
1.1.5. mangelhaft			20%
1.1.6. unbefriedigend			0%
1.2. Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung - unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten der Baukubatur (Wirtschaftlichkeit im Sinne der Betriebskosten Außenanlagen)		40%	
1.2.1. sehr gut			100%
1.2.2. gut			80%
1.2.3. befriedigend			60%
1.2.4. ausreichend			40%
1.2.5. mangelhaft			20%
1.2.6. unbefriedigend			0%

Abbildung 2: Unterkriterien zur Bewertung der Grundstücksoptionen (Auszug)

Die Bewertung der Hauptkriterien 1-6 erfolgt im „Schulnotensystem“, mit den allgemein bekannten sechs Notenabstufungen und jeweils auch im Vergleich zu den anderen vorliegenden Grundstücksofferten (im Sinne von besser/schlechter geeignet als...): eine sehr gute Bewertung ergibt hierbei eine 100%ige Erfüllung der Anforderungen, eine unbefriedigende Bewertung führt zu einer 0%igen Erfüllung; dazwischen muss immer eine Entscheidung per Festlegung auf eine



ganze Schulnote erfolgen. Ergänzend hierzu darf, bei festgestellten Abweichungen in der Eignung, die keine Rechtfertigung der Differenz einer ganzen Schulnote erkennen lassen, die 5%-ige Zu- und Abschlagskomponente angewendet werden. Bei den Unterkriterien 2.3, 5.1, 5.2 und 5.3 wird dem Schulnotenwertungssystem eine Differenzierung in messbaren Zahlenwerten beigestellt. Für die Bewertung des Hauptkriteriums 7 sind die mit der Offerte benannten Grundstückspreise sowie Kaufneben-/Erschließungskosten – jeweils als Einheitspreis pro Quadratmeter – maßgeblich und werden in einen direkten linearen Bezug zu den anderen Grundstücksofferten gebracht (es wird die Relation der Angebote zum insg. niedrigsten angebotenen Einheitspreis pro Quadratmeter ermittelt).

2.2. Bewertungsprozess

2.2.1. Nachstehende Meilensteine sind im Bewertungsprozess vorgesehen:

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| ■ | Unterlagenversand zur Offertenabfrage | 19.05.2021 |
| ■ | Frist für Rückfragen zu den Unterlagen | 25.06.2021 |
| ■ | Einreichen der Grundstücksofferten | 15.10.2021 |
| ■ | Präsentation durch Offertengeber
(noch zu terminieren) | voraussichtlich 11/2021 |
| ■ | Prüfung der eingegangenen Offerten bis | 28.01.2022 |
| ■ | Aufstellen der Beschlussvorlagen | Febr./März 2022 |
| ■ | Beschlussfassung der Gremien LK, GR, AR | Apr./Mai 2022 |

Eine nachträgliche Änderung der Meilensteine zur Anpassung bleibt ausdrücklich vorbehalten, die Gemeinden der Region werden dann entsprechend informiert.

2.2.2. Ausschlusskriterien:

Sollte die eingereichte Grundstücksofferte nicht eine Mindestgrundstücksgröße von 6,8 ha nachweisen (Kriterium 1.1.) und/oder das vorgeschlagene Grundstück nicht mindestens zu 50% über einen Eigentumsnachweis oder eine Absichtserklärung (Letter of Intent) verfügbar sein, so wird die Grundstücksofferte in der Gesamtheit nicht gewertet, sondern vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen.

2.2.3. Anzahl der einreichbaren Grundstücksofferten:

Es ist ausdrücklich zulässig, dass durch die Gemeinden der Region auch mehrere geeignete Grundstücksofferten eingereicht werden.



2.2.4. Nachforderung:

Nach Abgabefrist 15.10.2021 der Grundstücksofferten werden die eingereichten Unterlagen zunächst auf Vollständigkeit bzw. Bewertbarkeit geprüft. Es bleibt dem Klinikum Mittelbaden vorbehalten, ob Unterlagen nachgefordert werden und ggf. eine neue Zeitschiene festgelegt wird oder ob die Bewertung ausschließlich auf Grundlage der eingereichten Daten/Informationen erfolgt.

2.2.4. Rückfragen seitens der Bieter/Gemeinden:

Sollten sich Rück-/Verständnisfragen zu den vorliegenden Unterlagen ergeben, so werden diese durch das Klinikum Mittelbaden beantwortet. Rückfragen sind schriftlich und ausschließlich per E-Mail bis zum

25.06.2021, 12:00 Uhr

an die im Versandschreiben benannte Mailadresse zu senden.

Alle ggf. erforderlichen Ergänzungen zu dem hier vorliegenden Pflichtenheft bzw. Antworten, die sich aufgrund solcher Rückfragen ergeben, werden anonymisiert in einem Fragen-/Antwortenkatalog allen Gemeinden in gleicher Weise zugänglich gemacht und werden Bestandteil der vorliegenden Offertenanfrage.

3. Anforderungen an das Grundstück

3.1. Grundstücksgröße und Zuschnitt

3.1.1. Mindestgrundstücksgröße i.V.m. Zuschnitt

Für das künftige Grundstück des Klinikums wurde auf Basis einer überschlägigen Ermittlung der SOLL-Nutzflächen und der daraus resultierenden Bruttogeschossfläche sowie für die Etablierung von ergänzenden kliniknahen/standortunterstützenden Drittnutzungen (wie z.B. Kindertagesstätte/-garten, Gesundheitskaufhaus, Ärztehaus, Medizinische Physiotherapie) eine Mindestgrundstücksgröße von **6,8 ha** festgelegt. Bei der Bemessung der Mindestgrundstücksgröße wurde als Richtwert eine Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO von **GFZ 2,40** und eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO von **GRZ 0,8** zugrunde gelegt. Die für die Bemessung der Mindestgrundstücksgröße maßgebende Bruttogeschossfläche beläuft sich auf rd. **160.800 m² BGF**. Eine Unterschreitung der angegebenen Mindestgrundstücksgröße von 6,8 ha ist zulässig, wenn durch eine höhere GFZ das beabsichtigte Bauvolumen mit 160.800 m² BGF auf dem offerierten Grundstück als baurechtlich genehmigungsfähig



nachgewiesen bzw. die Genehmigungsfähigkeit dem Grunde nach plausibel in Aussicht gestellt wird (z. B. durch eine Erklärung der Genehmigungsbehörde).

Die lediglich als Richtwerte zugrunde gelegte Geschossflächenzahl (GFZ) von GFZ 2,40 und die Grundflächenzahl (GRZ) von GRZ 0,8 werden ebenfalls in der Wertung berücksichtigt. Wird die GFZ 2,40 mit einer Offerte überschritten, erfolgt eine positive Bezuschlagung der Bewertung. Wird die GRZ 0,8 mit einer Offerte unterschritten, erfolgt ebenfalls eine positive Bezuschlagung der Bewertung, sofern die Realisierung der mit der geplanten Baumassenrealisierung einhergehenden bebauten und versiegelten Flächen realistisch erscheint. Damit soll dem Planungsgrundsatz des flächenschonenden Bauens und der Versiegelungsvermeidung sachgerecht Rechnung getragen werden.

Um weitere langfristige Entwicklungspotenziale für den Standort zu ermöglichen, wird aktuell eine direkt an die Mindestgrundstücksfläche angrenzende **Erweiterungsfläche von zus. 1 ha** (Basis: GFZ 2,40, GRZ 0,8) zum Direktankauf angedacht, die mit der Offerte anzubieten ist.

Der Zuschnitt des Grundstücks (Mindestgrundstücksfläche einschließlich Erweiterungsfläche) soll hierbei eine für eine wirtschaftliche Bebauung geeignete Geometrie aufweisen. Weitestgehend geradlinige Grenzverläufe ohne schmal zulaufende Grundstücksformen bzw. ohne spitz zulaufende Grundstücksecken werden bevorzugt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine mindestens sechsgeschossige Bebauung (oberirdisch) zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports sowie ggf. die Realisierung einer Tiefgarage oder eines mehrgeschossigen Parkhauses (ggf. mit Erweiterungsoptionen) auf dem Grundstück möglich sein sollen.

3.1.2. Angemessenheit/Erweiterbarkeit

Das Grundstück soll grundsätzlich ein angemessenes Verhältnis der Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung aufweisen. Grundstücksoptionen, die die zuvor benannte Zielgrundstücksgröße von $(6,8 + 1,0 =) 7,8$ ha weit übersteigen, sind aus wirtschaftlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Betriebskosten für die Außenanlagen zu vermeiden. Grundstücksofferten, die mehr als 7,8 ha ausweisen, müssen eine Teilbarkeit der Gesamtgrundstücksfläche mit z.B. Vorkaufsrechtsoptionen darstellen.

3.2. Bauplanungsrechtliche Eckdaten

3.2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit

Eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes muss gegeben sein. Ist das Grundstück nicht in einer Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und/oder Bebauungsplan) erfasst, so muss Planungsrecht zumindest geschaffen werden können.



Fallbeispiel: ein eingereicherter Grundstücksvorschlag im Gemeindeeigentum zu einem Gelände ohne Bebauungsplan kann ergänzt werden durch einen Aufstellungsbeschluss (als Vorbefassung) oder mindestens eine Erklärung des zuständigen Bauplanungsamtes, dass ein Bebauungsplan zu Gunsten des künftigen Klinikgebäudes in einem kurzfristigen Verfahren (Zeitfenster ist per Terminplan mit allen erforderlichen Gremienbeschlüssen aufzuzeigen) aufgestellt werden kann und zielführend unterstützt wird.

Das Grundstück muss planungsrechtlich mindestens eine Bebauung mit noch zu definierender Geschossanzahl (jedoch mit mindestens sechs oberirdischen - zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports- und zwei unterirdischen Geschossen) und eine geschlossene, verdichtete Bauweise zulassen – entweder über Vorgaben der Bauleitpläne oder bei deren nicht Vorhandensein mindestens über die vorhandene Bebauung im direkten und näheren Umfeld.

Zudem sollte die Lage des Grundstücks in Konformität mit dem Zentrale Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg stehen. Weiterführende Informationen sind unter folgendem Link nachzulesen: <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/landes-und-regionalplanung/raeumliche-struktur-des-landes>.

3.2.2. Einschränkende Faktoren

Für das Grundstück bzw. für die künftige Bebauung sollten keine beschränkenden Faktoren – wie Gestaltungssatzungen, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten, städtische Entwicklungskonzepte oder Ähnliches – vorliegen.

Das Grundstück sollte frei sein von Nutzungsrechten durch Dritte, von Leitungsrechten/ -trassen, Hochspannungsleitungen, Windrädern oder Windparks sowie Natur-, Trinkwasser- oder denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen. Sollten einschränkende Faktoren wie oben beschrieben bestehen, so sind die für eine Klinikrealisierung erforderlichen Maßnahmen zu beschreiben und monetär zu bewerten.

Sollte sich das Grundstück in einem noch zu entwickelnden Gebiet befinden (Bauerwartungsland) sind reine Wohngebiete, produzierende Gewerbe, Industrieanlagen und landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld für die zukünftige Ansiedlung auszuschließen.

Die Höhe und Nutzungsart der umgebenden Bebauung muss grundsätzlich eine Landemöglichkeit von Hubschraubern (nach EU-Konformität) erlauben. Darüber hinaus ist eine Aussage zu treffen, ob sich die Lage des Grundstücks in einem Gebiet häufig auftretender lokaler Nebelbildung befindet, die die Nutzbarkeit des Heliports einschränken könnte.



3.2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks

Für den Erwerb des Grundstücks dürfen keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien bestehen.

Bereits im Verfahren sind das Eigentum am Grundstück oder die Veräußerungsbereitschaft der heutigen Eigentümer per Vorvertrag aber mindestens per letter of intent (LOI) nachzuweisen. Für mindestens 50% der Mindestgrundstücksgröße von 6,8 ha ist über Eigentumsnachweis und/oder Vorvertrag und/oder LOI die Verfügbarkeit des Grundstücks nachzuweisen.

Erfolgt dieser Nachweis nicht zu einem 50%igen Anteil, so wird das zum Ausschluss der Offerte in der Gesamtbewertung führen, da hierdurch eine Verfügbarkeit des Grundstücks in angemessenen Nutzungszeitraum nicht gegeben ist.

3.3. Grundstücksbeschaffenheit

3.3.1. Topografie und Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück sollte möglichst eben sein. Eine ein- bzw. mehrgeschossige Hangbebauung in der Größenordnung des geplanten Klinikums wird als unwirtschaftlich und bautechnisch dauerhaft problembelastet eingestuft. Ferner sollte der Baugrund eine mehrgeschossige Bauweise – sowohl mindestens sechs Ebenen über- (zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports) als auch zwei Ebenen unterirdisch – ermöglichen und idealerweise aus nichtbindigem, tragfähigem Material bestehen.

Eine bereits erfolgte Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Tragfähigkeit und den Grundwasserhaushalt zum Grundstück unterstützt die Bewertbarkeit des Grundstücks. Sollten diesbezüglich noch keine Unterlagen vorliegen, wird eine belastbare Aussage zum Baugrund - ggf. durch Kenntnisse aus dem näheren Umfeld oder durch entsprechende Voranfragen bei Behörden – erwartet. Hier sollten insbesondere Aussagen zu den Aspekten der Eignung des anstehenden Bodens für eine mehrgeschossige Bebauung im Hinblick auf die Tragfähigkeit und ggf. erforderlichen Bodenaustausch getroffen werden sowie eine intensive Auseinandersetzung mit den hydrogeologischen Gegebenheiten des Baugrundes in Bezug auf Grundwasserhöchststände (100-jähriges Hochwasser, Schichtenwasser etc.) unter Einbeziehung der Hochwasserereignisse des Rheins und seiner Nebenflüsse erfolgen.



3.3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren

Kenntnisse über Schadstoff- und Kampfmittelfreiheit, archäologische Funde oder vergleichbare kostenbeeinflussende Faktoren sollten möglichst bereits zum jetzigen Zeitpunkt bekannt sein.

Zu evtl. Altlastenkontaminationen aus dem PFC-Skandal Mitte der 2000er Jahre und in diesem Kontext stehende erforderliche werdende Bodensanierungsmaßnahmen ist eine Aussage zu treffen.

Auch eine detaillierte Ausweisung von Lärmemissionen (Verkehr Straße/Schiene, Flugverkehr, Industrie, Produktion, Gewerbe etc.), deren Konsequenzen und hieraus resultierenden Einschränkungen für einen Klinikumsneubau von besonderer Kostenbedeutung sein können und Beeinträchtigungen für das Wohlbefinden der Patienten nach sich ziehen können, sollte erfolgen.

Verkehrslärmprobleme – bedingt durch eine ggf. sehr günstige Anbindung des Grundstücks an Hauptverkehrsadern der Region Mittelbaden – sollten je nach Situation architektonisch und baukonstruktiv sowie mit Geschwindigkeitsbeschränkungen gelöst sein. Die Lage des Grundstücks innerhalb eines Radius von 5 km bezogen auf den Standort des Regionalflughafens Karlsruhe/ Baden-Baden, BADEN-AIRPARK ist generell zu vermeiden.

Das Grundstück sollte nicht bebaut sein, um einerseits keine Rückbaukosten und andererseits keine Grunderwerbssteuer auf Haus und Grund zu generieren.

Das Klinikum Mittelbaden behält sich den Ausschluss von Grundstücksangeboten vor, deren kostenbeeinflussende Faktoren zu exorbitant hohen Kosten führen. Die Bemessung dieser Kostengrenze orientiert sich an dem Mittel der Schätzkosten für erforderliche Schutz- und Sanierungsmaßnahmen der eingereichten Grundstücksofferten und ist mit der Abweichung +300% festgelegt.

3.3.3. Flächenrecycling, Flächenkonversion

Brach liegende Flächen, die mit der Errichtung des Klinikums einer städtebaulichen Wiedernutzbarmachung zugeführt werden, sind erwünscht. Erforderliche Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind zu beschreiben und mit einer Kostenschätzung zu versehen.

3.4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung

3.4.1. Regionalität, Einflussfaktoren des regionalen Umfeldes

Das Grundstück sollte aus Attraktivitätsgründen für Mitarbeiter und Patienten die Anbindung an ein städtisches oder gemeindenahes Umfeld ermöglichen, damit Erreichbarkeiten, soziales Umfeld, Aufenthalts- und



Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergarten/ KiTa, sowie weitere Einrichtungen gegeben sind. Hier steht die durch Personen wahrnehmbare bzw. erlebbare Attraktivität der Grundstückslage im Fokus. Es geht nicht um pauschale/messbare Nähe oder Abstand zu einem Zentrum, sondern vielmehr um die im Schulnotensystem fall-spezifische Gesamtbewertung einer Grundstückslage, die sich in Summe aus diversen Merkmalen zusammensetzt: Zum einen der räumliche Bezug zum verdichteten/besiedelten Umfeld sowie der daraus resultierenden sozialen Annehmlichkeiten und zum anderen auch mögliche Hindernisse/Störfaktoren, die sich aus dem Umfeld ergeben und auf die künftige Klinik einwirken können bzw. als belastend durch Mitarbeiter/Patienten aufgefasst werden könnten. Dieser Bewertung ergänzend werden die Bodenrichtwerte des Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) zugrunde gelegt. Die generelle Erreichbarkeit des Grundstücks durch z.B. ÖPNV ist hierbei nicht Bestandteil dieses Kriteriums, sondern wird mit den Anforderungen unter Ziffer 3.6 erfasst. Die unmittelbare Umgebung sollte unbelastet von Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetrieben und Industrieansiedlungen etc. sein. Als Nachweis hierzu dienen entweder vorhandene Flächennutzungspläne bzw. städtische Entwicklungskonzepte und/oder die Beschreibung von emissionsgebundenen Bebauungen und Nutzungen von Nachbargrundstücken im Umkreis von ca. 5 km.

Ferner sollten Nassräume und großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nähe auf Grund der erhöhten Luftfeuchtigkeit und damit verbundenen Belastung durch Ungeziefer vermieden werden.

3.4.2. Klinik als Lärmemittent

Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Kliniknutzung auf dem Grundstück auch selbst die eines Lärmemittent sein kann (Parken, Hubschrauberlandeaktivitäten, betriebstechnische Anlagen, Anlieferverkehr, Martinshorn). Hier wird bei der Grundstücksauswahl darauf geachtet, dass das emittierende Element in ausgewogenem Einklang mit der Kliniknutzung und dem Grundstücksumfeld steht: Es wird bewertet, ob das Grundstück den Sachverhalt Klinik als Lärmemittent beherrschbar macht und ob die Lage der Klinik (mit Lärmproduzenten wie u.a. zusätzlicher Straßenverkehr, Martinshorn, Hubschrauber) im regionalen Umfeld akzeptabel ist bzw. inwieweit man durch umsetzbare bauliche Maßnahmen diese Akzeptanz herstellen könnte. Dieses Kriterium wird nicht gleichgesetzt mit einem räumlichen Abstand zu einem Zentrum.



3.5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region

Unter Berücksichtigung medizinisch-strategischer Aspekte werden zur Standortbestimmung die Gemeinden in der Region Mittelbaden herausgearbeitet. Hierzu findet die Software Maptitude Verwendung. Die abgestimmte Datengrundlage wird in die Software Maptitude eingespielt und das Programm errechnet automatisch ausgewählten Parameter (bspw. Einwohner, Patienten etc.) innerhalb einer definierten Fahrtzeitzone (FZZ). Die Fahrtzeitzone in der Software Maptitude unterscheidet sich von anderen Softwarelösungen dadurch, dass die Verkehrssituation nicht berücksichtigt wird. Dies ist auch folgerichtig, da der Verkehr bedingt durch Baustellensituationen, Wochentage, Uhrzeiten und Witterungsbedingungen etc. stark variiert. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Berechnungssoftware Maptitude ein Algorithmus zugrunde liegt, der als Geschäftsgeheimnis des Unternehmens Dritten nicht zur Kenntnis gebracht wird. Die Ergebnisse der Berechnung sind jederzeit mit der Software reproduzierbar und der Berechnungsvorgang selbst kann nicht manipuliert werden.

Darüber hinaus werden jeweils die aktuellen Daten der statistischen Landesämter zu den Bevölkerungszahlen genutzt.

3.5.1 Medizinisch-strategische Analyse des Standortes

Folgende Parameter werden bei den Berechnungen berücksichtigt:

- Erreichbarkeit - Wohnortnähe
- Flächendeckende Versorgung
– Abdeckung größtmöglicher Fläche im Landkreis
- Wettbewerbsumfeld
- Bevölkerungsdichte

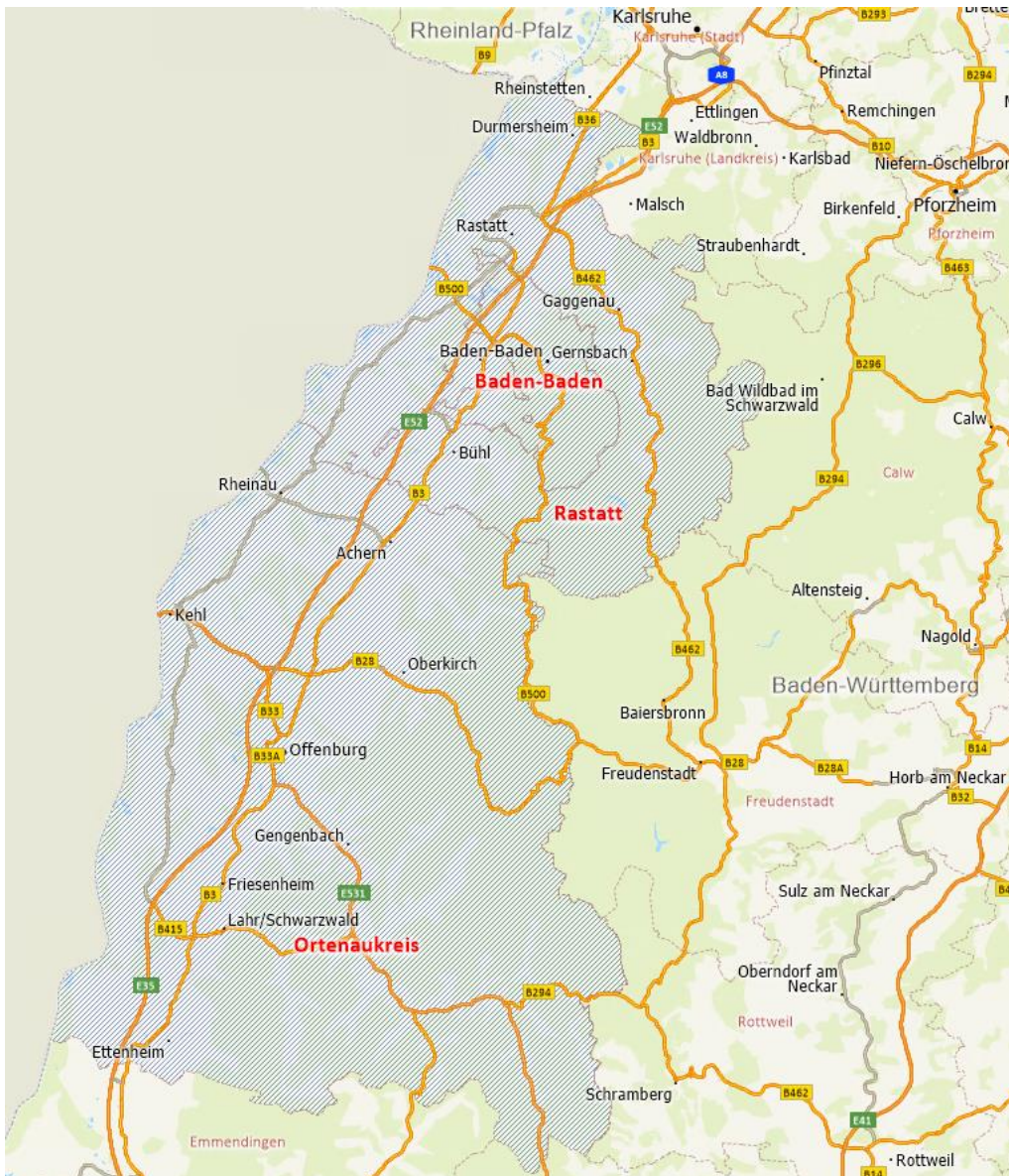


Abbildung 3: Ausschnitt der Region Mittelbaden inkl. Ortenaukreis

- Die Patienteneinzugsgebiete der offerierten Standorte geben Hinweise auf die derzeitige **Erreichbarkeit für die Bevölkerung**. Die wohnortnahe Versorgung wird hierbei unter krankenhauserischen Gesichtspunkten über die Erreichbarkeit der 30-Min-FZZ festgestellt und bewertet.
- Neben der Erreichbarkeit für Einwohner und Patienten soll der zukünftige Standort ebenfalls die **größtmögliche Fläche** in der Region Mittelbaden abdecken.
- Ferner wird auf Gemeindeebene ermittelt, woher bisherige **Fallzahlen** entspringen und wo gegebenenfalls Fallzahlverluste auftreten können. Eine entscheidende Rolle hierbei spielt die Bevölkerungsdichte



einzelner Gemeinden, die mithilfe aktueller statistischer Datenbanken ermittelt wird.

Um die strategische Ausrichtung des Leistungsangebotes so vorteilhaft wie möglich zu gestalten, werden bisherige Leistungen auf Gesamthausebene, mit denen der umliegenden Wettbewerber verglichen und in Bezug zu eventuell auftretenden Verlusten durch die Standortverlagerung gestellt.

3.6. Öffentliche Erschließung

3.6.1. Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region

Für das Grundstück muss eine grundsätzlich gute Erreichbarkeit über Hauptverkehrswege – möglichst keine Zuwegung durch kleinteilige Wohngebiete – gegeben sein und sollte sich im Einzugsgebiet von Bundesstraße(n) befinden.

Überdies wird ein vorhandenes Bahn- oder Busverbindungssystem im möglichst fußläufig erreichbaren Umfeld zum Grundstück positiv bewertet – hierzu sind Umplanungen innerhalb vorhandener Bahn-/Busliniennetze (Umlenkung der Fahrtstrecken, Einbindung/Errichtung neuer Haltestellen) zwar generell vorstellbar, verursachen jedoch weitere bzw. vermeidbare Erschließungskosten.

Bei diesem Kriterium wird in Summe das vorhandene bzw. potenziell erreichbare sowie gut realisierbare Gesamtkonzept der öffentlichen Erreichbarkeit bewertet (z.B. auch als Kombination von Bahn- und Busverbindungen oder auch Anbindung an Fahrradwegnetze): Es gilt nicht nur den ÖPNV für Mitarbeiter/Besucher/Patienten sicherzustellen, sondern auch die Anfahrt für Ver-/Entsorgung sowie Notfälle/Liegendkrankentransporte und z.B. Patienten, die nicht mit der Bahn fahren wollen/können. Fokus liegt hier sicherlich auf einer Erreichbarkeit mit ÖPNV, aber eine alleinige Betrachtung dieses Aspektes ist nicht zielführend und nicht attraktiv bzw. zukunftsweisend für einen Klinikstandort.

3.6.2. Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz

Das Grundstück sollte in einem Gebiet liegen, das grundsätzlich an das technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser/Abwasserleitungen, Energieversorgung durch Fernwärme, Gas, Strom und Kommunikationsanlagen) angeschlossen ist oder ein Anschluss mit wirtschaftlich und technisch niedrigem Aufwand realisierbar ist. Überdies ist eine bereits vorhandene Erschließung bis zur Grundstücksgrenze von Vorteil.

Ein voll- oder teilerschlossenes Grundstück ist zu vermeiden, da der Rück-/Umbau vorhandener und höchstwahrscheinlich nicht zweckdienlich verorteter Leitungsführungen weitere bzw. vermeidbare Erschließungskosten mit sich bringt.



In diesem Zusammenhang werden bestehende Dienstbarkeiten zu vorhandenen Leitungsführungen auf dem Grundstück über Ziffer 3.2.2 erfasst.

3.7. Beschaffungskosten

3.7.1. Einheitspreis pro Quadratmeter

Für das Grundstück ist der Einheitspreis pro Quadratmeter anzugeben.

Die Bewertung des Preises erfolgt – linear interpoliert – im Bezug zum niedrigsten Preis. Die Höhe der Beschaffungskosten kann durch bestimmte Faktoren begünstigend beeinflusst werden. So bedingt zum Beispiel zwangsläufig eine Lage im direkten städtischen Umfeld einen höheren Beschaffungswert als eine Lage in dünn besiedelten Gebieten – die Lage im direkten städtischen Umfeld birgt jedoch erhebliche Vorteile, die bereits über vorgenannte Eignungskriterien erfasst und demnach bewertet sind.

3.7.2 Ausweisung von Baunebenkosten/ Erschließungskosten

Für das Grundstück sind, wenn nicht in den Beschaffungskosten inkludiert, die Bauneben-/ bzw. Erschließungskosten ebenfalls detailliert nach Direkt- und Optionserwerb auszuweisen.



4. Anforderungen an das Grundstücksangebot

Den Bewerbern wird die Möglichkeit gegeben, ihre Grundstücksofferten in einem persönlichen Präsentationstermin vor dem Gremium des Klinikum Mittelbaden vorzustellen. Hierbei sollen ca. 40 Minuten auf die Vorstellung entfallen und 15 Minuten für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen. Die Vorstellungstermine sind vorgesehen im November 2021; diese bedürfen jedoch noch der abschließenden Festlegung.

Die eingereichten Grundstücksoptionen/-offerten werden im Nachgang entsprechend der zuvor bekannt gemachten Bewertungsmatrix auf Ihre Eignung gemäß den benannten Anforderungen unter Ziffer 3 dieses Pflichtenheftes im Hinblick auf die potenzielle Errichtung eines Klinikgebäudes auf dem Grundstück überprüft. Hierzu wird mit der Bewertung „sehr gut“ immer von der erwarteten bestmöglichen Eignung ausgegangen. Um eine Eignungsprüfung vorzunehmen, sollten mit dem Grundstücksangebot alle erforderlichen Unterlagen eingereicht werden, die für die Bewertung gemäß Matrix berücksichtigt werden müssen. Dies sollten insbesondere die mit Ziffer 4.1 benannten Daten/Unterlagen sein. Die Vorlage der Bewerbungsunterlagen soll in Papierform und digital an die bekannt gegebene Kommunikations-E-Mail erfolgen.

Die nachbenannten Unterlagen sollten/können zudem um **konzeptionelle Überlegungen** ergänzt werden, wie die Anforderungen aus Ziffer 3 dieses Pflichtenheftes erfüllt werden können.

4.1. Wesentliche Themen mit Vorlagefrist 15.10.2021

- Lageplan im Maßstab 1:1000 (z. B. als Flur-/Liegenschaftskarte)
 - mit Darstellung des genauen Grenzverlaufs zum Grundstück
 - mit Angabe zum Höhenverlauf auf dem Grundstück
 - mit Ausweisung der Grundstücksgröße sowie Angaben zur Erweiterbarkeit bzw. Teilbarkeit der Grundstücksfläche
- Grundbuchauszug
 - als Nachweis zur Größe des Grundstücks
 - als Eigentumsnachweis
 - als Nachweis von eingetragenen Baulasten
- Vorvertrag oder mindestens LOI in Ergänzung zum Grundbuchauszug
 - als Nachweis zur Verfügbarkeit des Grundstücks
- falls bereits vorhanden: Vermessungs-/Katasterdaten



- Auszug aus den Bauleitplänen (Bebauungs- und/oder Flächennutzungsplan)
 - als Nachweis zu Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Anlagen der Bauleitpläne (Satzungen, Beschreibungen etc.)
 - Aufstellungsbeschluss (als Vorbefassung) oder mindestens Erklärung des zuständigen Bauplanungsamtes, dass ein Bebauungsplan zu Gunsten des künftigen Klinikgebäudes in einem kurzfristigen Verfahren (Zeitfenster per Terminplan mit allen erforderlichen Gremienbeschlüssen aufzuzeigen) aufgestellt werden kann und zielführend unterstützt wird
 - falls vorhanden: Bebauungspläne benachbarter Grundstücke/Gebiete
 - mit Darstellung von Waldgebieten, Biotopen sowie schützenswerter Fauna und Flora
- Nachweis der Lage des Grundstücks in Konformität mit dem Zentrale Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg
- Auszug aus Regionalkarten (Maßstab 1:50.000)
 - mit Darstellung/Angabe der Nutzungen im näheren Umfeld – inkl. Ausweisung von Art und möglichst Höhe etwaiger Lärmquellen
 - mit Darstellung des zuführenden Straßen-/Wegenetzes
 - mit Darstellung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung (Nah-/Fernverkehr)
 - mit Darstellung konzeptioneller Überlegungen zur Optimierung der öffentl. Erschließung – z.B. Verlegungen oder klinikeigene Zufahrten im Straßen-/Wegenetz und Optionen von Bus-/Bahnhaltstellen im ÖPNV)
- Leitungsführungspläne/-angaben der öffentlichen Erschließung
 - Mit Darstellung von Art und Lage der Wasser/Abwasserleitungen, der Energieversorgung und Kommunikationsanlagen
- falls vorhanden: bereits erfolgte Baugrunduntersuchung
 - Aussagen zu Tragfähigkeit, Grundwasserhaushalt, Altlastenkontamination und archäologischen Funden für das Grundstück oder für Teilflächen des Grundstücks



- Alternativ: belastbare Aussage zum Baugrund – ggf. durch Kenntnisse aus dem näheren Umfeld oder durch entsprechende Voranfragen bei Behörden
- Ergebnis zur Anfrage „Luftbildauswertung für das Grundstück (Kampfmittel)“
- Fotodokumentation des Grundstücks und der nachbarschaftlichen Situation

5. Anlagen

- Eignungsmatrix zur Bewertung der Grundstücksoptionen



Vervielfältigung, Weiterleitung und Veröffentlichung

Dieses Pflichtenheft Grundstück ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung ohne eine schriftliche Zustimmung der ANDREE CONSULT GmbH ist unzulässig. Die Vervielfältigung und Weiterleitung des Pflichtenheftes jeder Art (elektronisch oder in Papierform) ist nur gestattet an Beschäftigte und Organe der Auftraggeberin oder des Krankenhausträgers sowie an Behörden im Rahmen von Fördermittel- oder sonstigen Genehmigungsverfahren. Die darüberhinausgehende Vervielfältigung und Weiterleitung sowie die Veröffentlichung des Pflichtenheftes ist nur nach vorheriger Zustimmung der ANDREE CONSULT GmbH möglich.

Gleiches gilt für die Vervielfältigung, Weiterleitung und Veröffentlichung von Auszügen aus diesem Pflichtenheft.



ANDREE CONSULT 


Beratung im Gesundheitswesen

ENDERA-GRUPPE

ANDREE CONSULT GmbH
Wilhelmstr. 26
D - 53721 Siegburg
fon: 0 22 41. 127 39 7-0
fax: 0 22 41. 127 37 7-99
info@andreeconsult.de

www.andreeconsult.de



ENDERA  ENDERA Krankenhausberatung GmbH
Krankenhausberatung Wilhelmstr. 26
D – 53721 Siegburg
fon: 0 22 41. 127 39 70
fax: 0 22 41. 127 39 7 99
info@endera-gruppe.de
www.endera-gruppe.de