



PARTNERSCHAFTLICH – KOMPETENT – VERNETZT

# DIE ENDERA-GRUPPE

Kliniken Ostalb – Grundstückssuche

19.02.2024

# AGENDA



**01**

## **PROJEKTPLANUNG**

Zeitachse und Auswahlkriterien

**02**

## **GRUNDSTÜCKSOFFERTEN**

Übersicht der eingereichten Optionen

**03**

## **BEWERTUNGSPROZESS**

der eingereichten Grundstücksofferten

**04**

## **EINZELBETRACHTUNG**

auch im horizontalen Vergleich der  
Grundstücke

**05**

## **BEWERTUNGSERGEBNIS**

Zusammenfassung



**01**

## **PROJEKTPLANUNG**

Zeitachse und Auswahlkriterien

**02**

## **GRUNDSTÜCKSOFFERTEN**

Übersicht der eingereichten Optionen

**03**

## **BEWERTUNGSPROZESS**

der eingereichten Grundstücksofferten

**04**

## **EINZELBETRACHTUNG**

auch im horizontalen Vergleich der  
Grundstücke

**05**

## **BEWERTUNGSERGEBNIS**

Zusammenfassung

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

## MEILENSTEINE IM BEWERTUNGSPROZESS





**01** **PROJEKTPLANUNG**  
Zeitachse und Auswahlkriterien

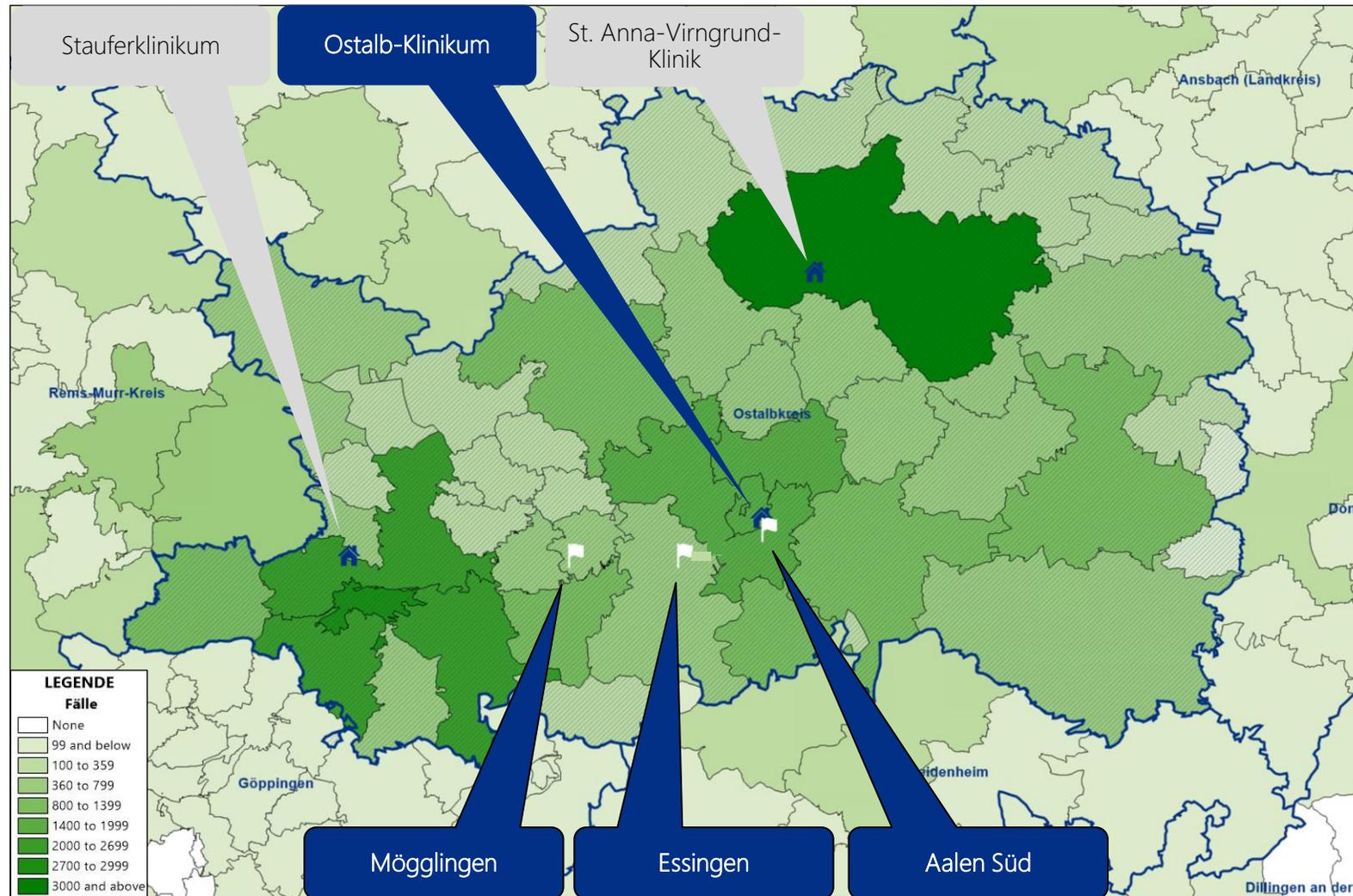
**02** **GRUNDSTÜCKSOFFERTEN**  
Übersicht der eingereichten Optionen

**03** **BEWERTUNGSPROZESS**  
der eingereichten Grundstücksofferten

**04** **EINZELBETRACHTUNG**  
auch im horizontalen Vergleich der  
Grundstücke

**05** **BEWERTUNGSERGEBNIS**  
Zusammenfassung

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN



- 1 Offerte aus Essingen
- 1 Offerte aus Mögglingen
- 3 Offerten aus Aalen, davon 1 zurückgezogen

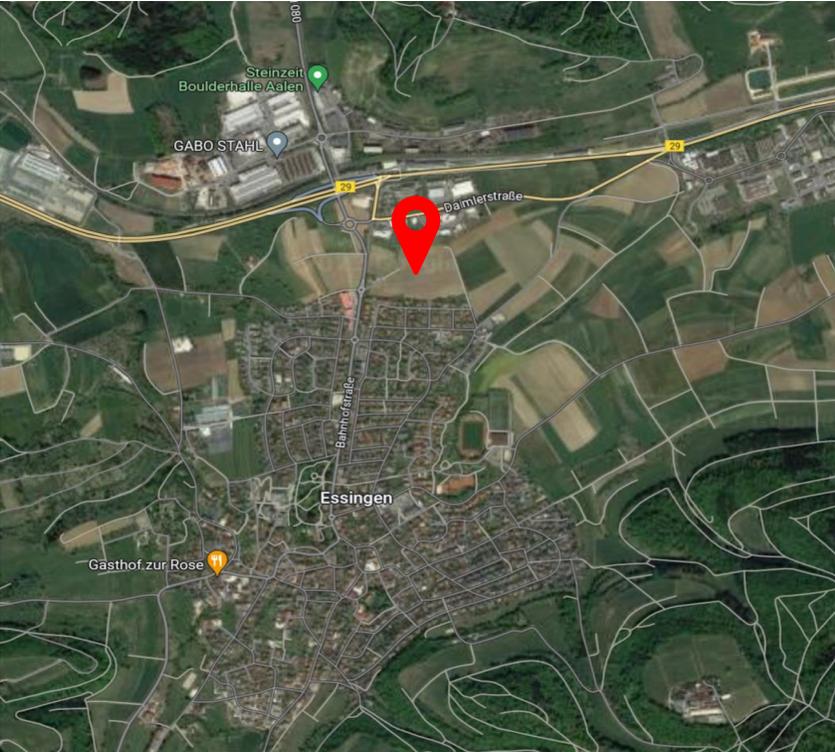
Fazit:

4 Offerten in der Wertung

- 2 unbebaute Grundstücke (Essingen u. Mögglingen)
- 2 bebaute Grundstücke (Aalen), Rückbauten/Verlagerungen erforderlich ⇒ Risiken, Kosten

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

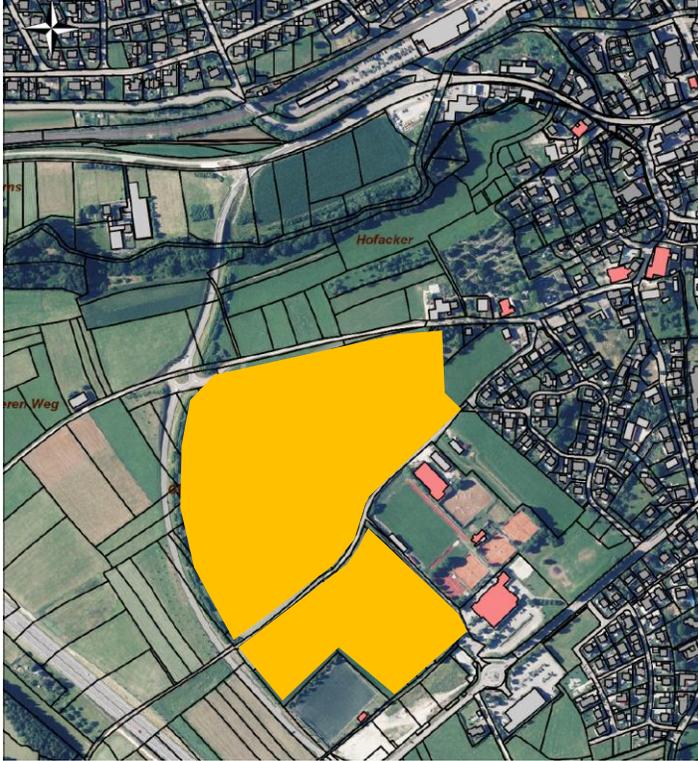
## ESSINGEN



8,9 ha + 2,4 ha Erweiterungsfläche

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

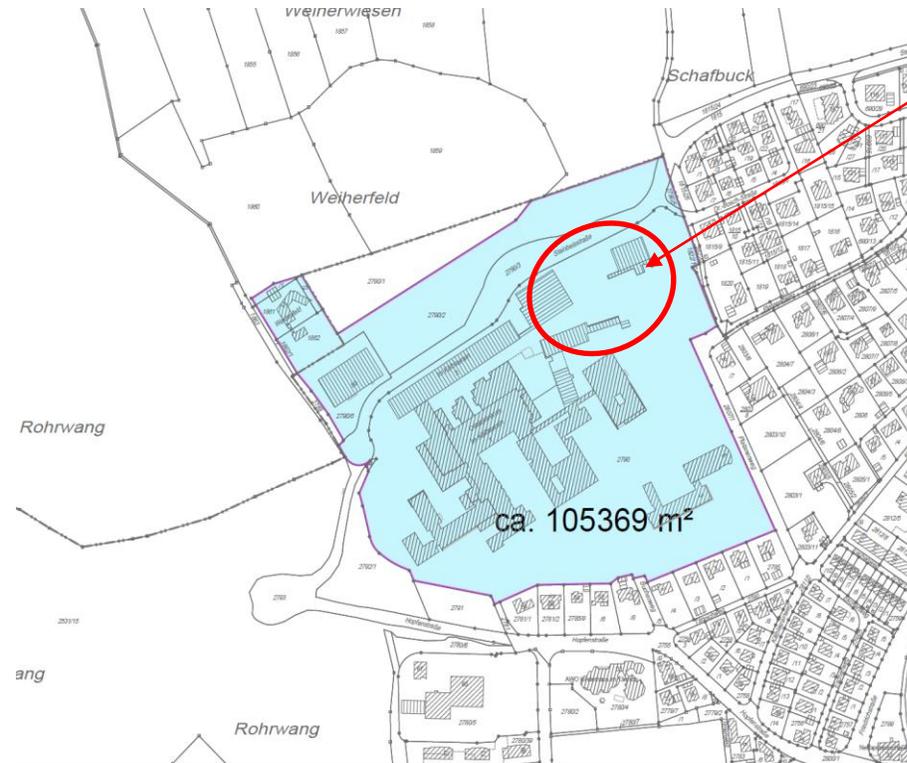
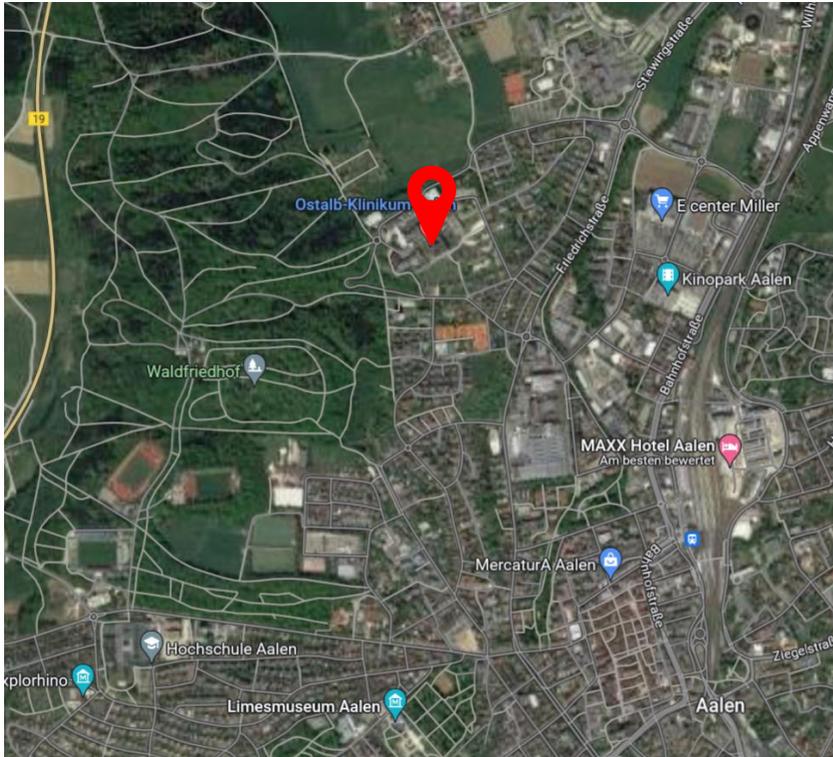
## MÖGGLINGEN



9,9 ha + 3,7 ha Erweiterungsfläche

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

## AALEN, IM KÄLBLESRAIN

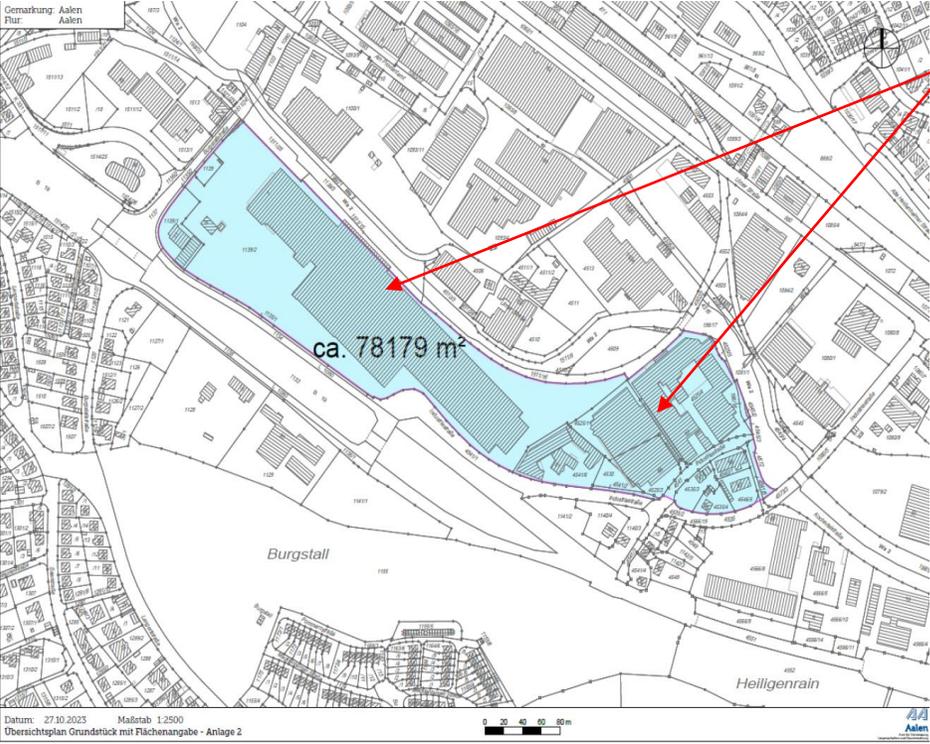
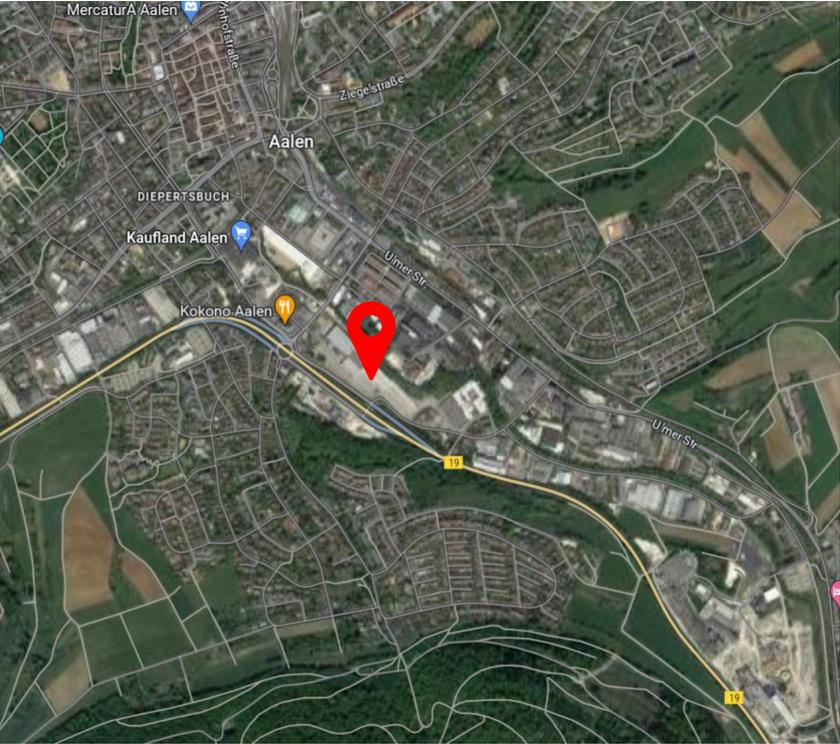


Offerierte Fläche für  
Neubau, tw. bebaut,  
max. 1,7 ha

10,5 ha Gesamtareal inkl. Erweiterungsfläche

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

## AALEN SÜD



Offerierte Fläche für  
Neubau, bebaut

7,8 ha Gesamtareal



01

## PROJEKTPLANUNG

Zeitachse und Auswahlkriterien

02

## GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

Übersicht der eingereichten Optionen

03

## BEWERTUNGSPROZESS

der eingereichten Grundstücksofferten

04

## EINZELBETRACHTUNG

auch im horizontalen Vergleich der  
Grundstücke

05

## BEWERTUNGSERGEBNIS

Zusammenfassung

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

## WEITERE VORGEHENSWEISE IM BEWERTUNGSPROZESS

Eignungskriterien zur Grundstücksauswahl für einen geplanten Neubau eines Regionalversorgers im Ostalbkreis der Kliniken Ostalb			
- Bewertung der Grundstücksoptionen (nach Prozenten) -			
	im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente		
Eignungskriterium		100%	
1. Grundstücksgröße und Zuschnitt		12,5%	100%
2. Planungsrechtliche Eckdaten		12,5%	100%
3. Grundstücksbeschaffenheit		10,0%	100%
4. Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung		10,0%	100%
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region		22,5%	100%
6. Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz		22,5%	100%
7. Beschaffungskosten		10,0%	100%

<ul style="list-style-type: none"> <li>Wertungssystem „Schulnoten“ für Unterkriterien 1-4, 6</li> <li>Lineare Interpolation bei Kriterien 5 und 7</li> </ul>	2.2.1.	sehr gut	100%
	2.2.2.	gut	80%
	2.2.3.	befriedigend	60%
	2.2.4.	ausreichend	40%
	2.2.5.	mangelhaft	20%
	2.2.6.	ungenügend	0%

### HAUPT- UND UNTERKRITERIEN

- 7 Hauptkriterien (100%)
  - mit jeweils 2-3 Unterkriterien
- davon entfallen:
  - 35% (Hauptkriterien 1-3) zur **Befplanbarkeit**
  - 55% (Hauptkriterien 4-6) zu **Erreichbarkeit und Attraktivität**
  - 10% (Hauptkriterium 7) zu **Kosten „rund ums Grundstück“**
  - im Bedarfsfall: zzgl. 5%iger Zu- und Abschlagskomponente

# GRUNDSTÜCKSSUCHE

## BEWERTUNGSKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	100%	
6.	<b>Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz</b>	22,5%	100%
6.1.	<b>Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region - u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Konstellationen</b>		70%
6.2.	<b>Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz - u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Leitungsführungen</b>		30%
7.	<b>Beschaffungskosten</b>	10,0%	100%
7.1.	<b>Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit</b>		80%
7.2.	<b>Baunebenkosten/ Erschließungskosten Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit</b>		20%



Eignungskriterium	100%	
1. Grundstückgröße und Zuschnitt	12,5%	100%
1.1. Mindestgrundstücksgröße x ha, ideale Größe y ha > in Verbindung mit Flächenzuschnitt zur Realisierung eines kompakten/wirtschaftlichen Baukörpers		60%
1.2. Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung > unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten der Baukubatur (Wirtschaftlichkeit im Sinne der Betriebskosten Außenanlagen)		40%
2. Planungsrechtliche Eckdaten	12,5%	100%
2.1. Grundstückliche Bebaubarkeit des Grundstücks > durch Vorhandensein/Inhalt/Aufstellung von Bauleitplänen		30%
2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit > u.a. durch Satzungen, Baulasten/Grunddienstbarkeiten (z.B. unterirdische Leitungsrechte) oder Ähnlichem; auch: Realisierbarkeit Heliport		30%
2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks (Sicherung per Eigentumsnachweis oder LOI): keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks > bezogen auf x ha		40%
3. Grundstückbeschaffenheit	10,0%	100%
3.1. Topografie und Bodenbeschaffenheit > u.a. Informationen/Kenntnisse zu Geländeverlauf und Baugrund		60%
3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren > u.a. Schadstoff-/Kampfmittelfreiheit, archaische Funde, Bestandsbauten		40%
4. Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%
4.1. Einfluss-/Störfaktoren des lokalen Umfeldes (Radius 50m) > Attraktivität des Umfeldes, Nähe zu Stadtzentren sowie Vermeidung von benachbarten Lärm-/Geruchs-/Schadstoffemissionen		80%
4.2. Ist die Wirkung der Klinik als Lärmemittler ggü. angrenzender Bebauung und Nutzung im Grundstücksumfeld planerisch beherrschbar?		20%
5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region	22,5%	100%
5.1. Wohnortnähe - Analyse des Einwohneranteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung		40%
5.2. Wohnortnähe - Analyse des Patientenanteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung		60%
6. Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz	22,5%	100%
6.1. Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region > u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Konstellationen		70%
6.2. Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz > u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Leitungsführungen		30%
7. Beschaffungskosten	10,0%	100%
7.1. Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit		80%
7.2. Baunebenkosten/ Erschließungskosten Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit		20%

16.03.2023

19.02.2024 

# GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

## VORGEHENSWEISE IM BEWERTUNGSPROZESS

- Integration der nachgelieferten Ergänzungsbedarfe in den Bewertungsprozess
- Einbindung der Fachexperten des Landkreises bei regionalen Besonderheiten oder offenen Fragestellungen
- Finalisierung der Offertenbewertungen und
  - Übernahme von Rang 1 (Grundstückssuche, unbebautes Grundstück) in den
  - Bewertungsprozess ALT vs. NEU



01

## PROJEKTPLANUNG

Zeitachse und Auswahlkriterien

02

## GRUNDSTÜCKSOFFERTEN

Übersicht der eingereichten Optionen

03

## BEWERTUNGSPROZESS

der eingereichten Grundstücksofferten

04

## **EINZELBETRACHTUNG**

auch im horizontalen Vergleich der  
Grundstücke

05

## BEWERTUNGSERGEBNIS

Zusammenfassung

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 1 [12,5%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

Eignungskriterium		100%	
1.	<b>Grundstücksgröße und Zuschnitt</b>	12,5%	100%
1.1.	<b>Mindestgrundstücksgröße 8 ha, ideale Größe 10 ha &gt; in Verbindung mit Flächenzuschnitt zur Realisierung eines kompakten/wirtschaftlichen Baukörpers</b>		60%
1.2.	<b>Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung &gt; unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten der Baukubatur (Wirtschaftlichkeit im Sinne der Betriebskosten Außenanlagen)</b>		40%

### UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- 1. Grundstücksgröße und Zuschnitt
- 1.1 Mindestgrundstücksgröße (60%)
- 1.2 Angemessenheit (40%)

- 1.1 Mindestgrundstücksgröße und Zuschnitt

Bei der Bemessung der Mindestgrundstücksgröße wurden als Richtwerte GFZ 2,40 zugrunde gelegt. Der Grundstückszuschnitt soll eine wirtschaftliche Bebauung bei geeigneter Geometrie aufweisen.

- 1.2 Angemessenheit

Angemessenes Verhältnis von Grundstücksgröße zu potenzieller Überbauung ist erwünscht (wirtschaftliche Aspekte).

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 1 [12,5%] GRUNDSTÜCKSGRÖSSE UND ZUSCHNITT

### 1.1 [60%] MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE 8 HA [GFZ 2,40] – IN VERBINDUNG MIT FLÄCHENZUSCHNITT ZUR REALISIERUNG EINES KOMPAKTEN/WIRTSCHAFTLICHEN BAUKÖRPERS



- **8,9 ha + 2,9 ha** mögliche Erweiterungsfläche westlich, direkt angrenzend => **Flächenvorgaben erfüllt**
- Polygonaler Grundstückszuschnitt mit weitestgehend geraden Grenzverläufen => **gute städtebauliche Entwicklungsoptionen**, kompakte Bebauung möglich

gut 80%



- **9,9 ha + 3,7 ha** mögliche Erweiterungsfläche süd-östlich, direkt angrenzend jenseits Wirtschaftsweg => **Flächenvorgaben erfüllt**
- Polygonaler Grundstückszuschnitt mit teils geraden und gebogenen Grenzverläufen => **gute städtebauliche Entwicklungsoptionen**, kompakte Bebauung möglich.

gut 80%

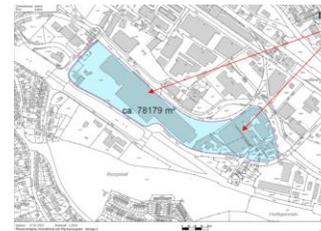
# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 1 [12,5%] GRUNDSTÜCKSGRÖSSE UND ZUSCHNITT

### 1.1 [60%] MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE 8 HA [GFZ 2,40] – IN VERBINDUNG MIT FLÄCHENZUSCHNITT ZUR REALISIERUNG EINES KOMPAKTEN/WIRTSCHAFTLICHEN BAUKÖRPERS



- 10,54 ha inkl. Steinbeisstraße, durch Rückbau Parkhaus, Heizzentrale und Pathologie werden an nicht bebauter Fläche max. rd. 1,7 ha frei.
- **Erhebliche Einschränkung** hinsichtlich optimierter städtebaulicher Entwicklungs-optionen sowie der Realisierung optimierter Klinikabläufe durch **Erhalt von Bauteilen und weiterlaufendem Klinikbetrieb**.
- Gesamtgrundstück **erfüllt jedoch die Flächenvorgaben** mit guter Grundstücksgeometrie.  
befriedigend 60%



- 7,8 ha Gesamtareal => **Flächenvorgabe** bei GFZ 2,4 von 8 ha + 2 ha = 10 ha **nicht erfüllt**, lediglich bei höherer GFZ.
- Polygonaler Grundstückszuschnitt, Hauptfläche in **flacher rechteckiger Geometrie mit Rundung und Einschnitt und Versprung ostwärts**.
- **Erhebliche Einschränkung** hinsichtlich optimierter städtebaulicher Entwicklungsoptionen sowie der Realisierung optimierter Klinikabläufe durch i. W. flach-rechteckige Grundstücksgeometrie. **mangelhaft 20%**

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 1 [12,5%] GRUNDSTÜCKSGRÖSSE UND ZUSCHNITT

### 1.2 [40%] ANGEMESSENHEIT GRUNDSTÜCKSGRÖSSE – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN DER BAUKUBATUR



- Planungsrechtliche Sicherung der möglichen **Erweiterungsfläche, direkt angrenzend** an Mindestgrundstücksfläche.

gut 80%



- Mögliche **Erweiterungsfläche süd-östlich, direkt angrenzend** jenseits Wirtschaftsweg. Hauptfläche verfügt jedoch schon über 9,9 ha, daher **Erweiterungsfläche eher nicht erforderlich**.

gut 80%

# EINZELBETRACHTUNG

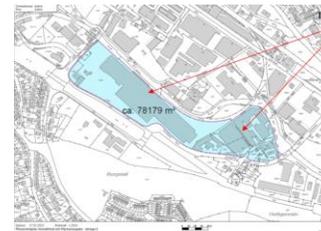
## ZU KRITERIUM 1 [12,5%] GRUNDSTÜCKSGRÖSSE UND ZUSCHNITT

### 1.2 [40%] ANGEMESSENHEIT GRUNDSTÜCKSGRÖSSE – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN DER BAUKUBATUR



- Das Gesamtareal mit 10,54 ha ist für die geplante Bebauung **grundsätzlich angemessen**. Die vorhandenen und zu erhaltenden Bestandsstrukturen **schränken jedoch perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten** ein.

ausreichend 40%



- Eine **Erweiterbarkeit** der offerierten 7,8 ha wurde **nicht aufgezeigt**, lediglich ist "ein Erwerb der benachbarten Flurstücke vorstellbar."

mangelhaft 20%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 1 [12,5%] GRUNDSTÜCKSGRÖSSE UND ZUSCHNITT

### 1 GESAMTERGEBNIS KRITERIUM 1 – 1.1 UND 1.2

#### FAZIT

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

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Essingen	Mögglingen	Aalen OAK	Aalen Süd
	Optionsnummer			1	2	3	4
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	100%	10,0%	10,0%	6,5%	2,5%
1.1.	Mindestgrundstücksgröße ...		60%	48%	48%	36%	12%
1.2.	Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße ...		40%	32%	32%	16%	8%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [12,5%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

Eignungskriterium		100%	
2.	Planungsrechtliche Eckdaten	12,5%	100%
2.1.	Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks > durch Vorhandensein/Inhalt/Aufstellung von Bauleitplänen		30%
2.2.	Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit > u.a. durch Satzungen, Baulasten/Grunddienstbarkeiten (z.B. unterirdische Leitungsrechte) oder Ähnlichem; auch: Realisierbarkeit Heliport		30%
2.3.	Verfügbarkeit des Grundstücks (Sicherung per Eigentumsnachweis oder LOI): keine gesetzlichen, sonstige rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstücks > bezogen auf 8 ha		40%

### UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- **2. BAUPLANUNGSRECHTL. ECKDATEN**
  - 2.1 Bebaubarkeit (30%)
  - 2.2 Einschränkende Faktoren (30%)
  - 2.3 Verfügbarkeit des Grundstücks (40%)

- 2.1 Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks

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.

Das Grundstück muss planungsrechtlich mindestens eine Bebauung mit mindestens sechs oberirdischen – zzgl. einer Technikzentrale und zzgl. eines Heliports – und zwei unterirdischen Geschossen und eine geschlossene, verdichtete Bauweise zulassen.

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [12,5%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

- 2.2 Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit

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.  
Die Höhe und Nutzungsart der umgebenden Bebauung muss **grundsätzlich eine Landemöglichkeit von Hubschraubern** (nach EU-Konformität) **erlauben**.

- 2.3 Verfügbarkeit des Grundstücks

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 8 ha ist über Eigentumsnachweis und/oder Vorvertrag und/oder LOI die Verfügbarkeit des Grundstücks nachzuweisen. **Weniger als 50%** führen zum **Ausschluss der Offerte aus der Gesamtbewertung**.

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [12,5%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

### 2.1 [30%] GRUNDSÄTZLICHE BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS – U.A. DURCH VORHANDEN-SEIN/INHALT/AUFSTELLUNG VON BAULEITPLÄNEN



- RP: Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie Erholung. Östl. angr. regionaler Grünzug (in Fortschreibung des RP beseitigt, noch keine Rechtskraft). Konflikt: Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Sicherung einer Grünzäsur zwischen Aalen und Essingen kann lt. Prüfung LRA überwunden werden. Ein Zielabweichungsverfahren wird erforderlich.
- FNP: Landwirtschaftliche Fläche und Streifen landschaftpflegerischer Maßnahmen.
- B-Plan: Aufstellungsbeschluss am 31.10.2023 zu Sondergebiet Klinikum getroffen.

gut 75%



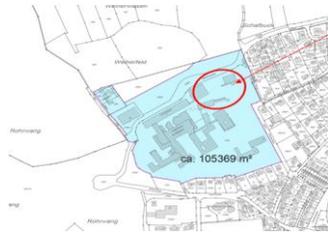
- RP: Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz.
- FNP: Landwirtschaftliche Fläche.
- B-Plan: Zusicherung zur Unterstützung eines B-Planverfahrens. Noch kein Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat erfolgt.

gut 80%

# INZELBETRACHTUNG

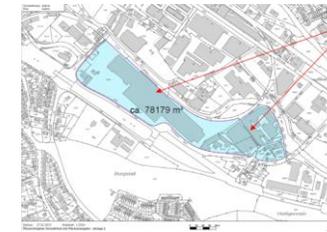
## ZU KRITERIUM 2 [12,5%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

### 2.1 [30%] GRUNDSÄTZLICHE BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS – U.A. DURCH VORHANDEN-SEIN/INHALT/AUFSTELLUNG VON BAULEITPLÄNEN



- RP: Siedlung
- FNP: Gemeinbedarf (Klinik), Parken, **Wald rd. 1 ha (Umwandlung erforderlich)**, landschaftspflegerische Maßnahmen.
- B-Plan: Sondergebiet Klinik für das Areal südlich der Steinbeisstraße vorhanden (03-04, von 1967), ggf. Anpassung erforderlich. Nördliches Parkhaus (03-04/3 von 2017), zus. Schwesternschule (03-03/1). Nördl. Steinbeisstraße Waldfläche, private Grünfläche, Verkehrsgrün (78-04/2 von 2005). B-Planverfahren nördlich Steinbeisstraße erforderlich. Eine **Realisierung von mindestens 6 oberirdischen Geschossen zzgl. Technikzentrale und Heliport ist genehmigungsrechtlich risikobehaftet.**

gut 75%



- RP: **Gewerbe**
- FNP: Gewerbe. Angrenzend an Kocher landschaftspflegerische Maßnahmen
- B-Plan: Zusicherung zur Unterstützung eines B-Planverfahrens

gut 85%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [12,5%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

### 2.2 [30%] EINSCHRÄNKENDE FAKTOREN DER BEBAUBARKEIT

– U. A. DURCH SATZUNGEN, BAULASTEN ODER ÄHNLICHEM; AUCH: REALISIERBARKEIT HELIPORT...



- **keine**, lt. Bestätigung der Gemeinde Essingen
- Genehmigung eines **Heliports erscheint wahrscheinlich**: Hochspannungsfreileitung in 300m Entfernung, sonst keine baulichen Zwänge erkennbar.
- Fahr- und Trepplasten eingetragen, werden aufgehoben.

gut 80%



- Genehmigung eines **Heliports erscheint dem RPS wahrscheinlich**: Flutlichtbeleuchtung benachbarter Sportanlage direkt angrenzend, Interaktion mit dem Verkehrslandeplatz Heubach erforderlich, sonst keine baulichen Zwänge erkennbar.
- Fahr- und Trepplasten eingetragen, werden aufgehoben.

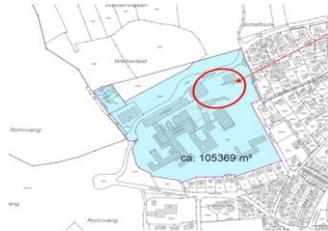
gut 80%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [12,5%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

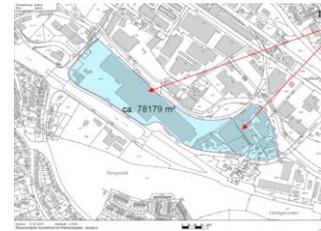
### 2.2 [30%] EINSCHRÄNKENDE FAKTOREN DER BEBAUBARKEIT

– U. A. DURCH SATZUNGEN, BAULASTEN ODER ÄHNLICHEM; AUCH: REALISIERBARKEIT HELIPORT...



- Heliport dachgebunden vorhanden (Funktionserhalt erforderlich), sollte im Zuge einer Neubauplanung möglichst nicht näher an der Wohnbebauung verortet werden. Neben Einschränkungen durch Bestandsstrukturen keine weiteren baulichen Zwänge erkennbar.

gut 80%



- "I live TOWER"-Gebäude (10 Geschosshöhen + Antennen) jenseits der Burgstallstraße/am Burgstallkreisel => Beschränkung An-/Abflugsektoren (4,5°-Winkel).
- Plangebiet liegt tw. im HQExtrem-Gebiet gem. Hochwassergefahrenkarte. Nordwestlicher Bereich in HQ50 u. HQ100 => Bauverbot => Kompensation durch Retentionsraumausgleich.

ausreichend 40%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [12,5%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

### 2.3 [40%] VERFÜGBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS (SICHERUNG DURCH EIGENTUMSNACHWEIS ODER LOI)



- **Mindestnachweise erbracht.**  
31.10.2023 Beschluss über Veränderungssperre, Einleitung eines Umlegungsverfahrens, Grunderwerbsgespräche dauern an, Gemeindeeigentum + LOI's im Umlegungsbereich **11,1 ha**.

sehr gut 100%



- Mindestnachweise erbracht, Grunderwerbsgespräche dauern an, Gemeindeeigentum + LOI's über **5,9 ha**.

befriedigend 60%

# EINZELBETRACHTUNG

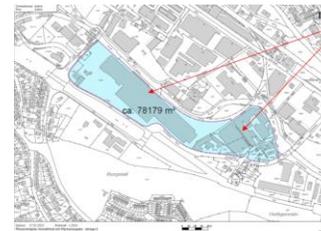
## ZU KRITERIUM 2 [12,5%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

### 2.3 [40%] VERFÜGBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS (SICHERUNG DURCH EIGENTUMSNACHWEIS ODER LOI)



- Flächen befinden sich nahezu vollständig im Eigentum der Stadt Aalen und dem Landkreis.

sehr gut 100%



- Kein LOI/Verfügbarkeitsnachweis vorliegend. Hinweis auf Verhandlung durch Kliniken mit Eigentümer, Mindestnachweis nicht erbracht.

unbefriedigend 0%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 2 [12,5%] BAUPLANUNGSRECHTLICHE ECKDATEN

### 2 GESAMTERGEBNIS KRITERIUM 2 – 2.1 BIS 2.3

#### FAZIT

Im Ergebnis ergeben sich für das Kriterium 2 in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Eckdaten die besten Bewertungen für die Optionen 1 und 3.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Essingen	Mögglingen	Aalen OAK	Aalen Süd
Optionsnummer				1	2	3	4
2.	Planungsrechtliche Eckdaten	12,5%	100%	10,8%	9,0%	10,8%	4,7%
2.1.	Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks ...		30%	23%	24%	23%	26%
2.2.	Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit ...		30%	24%	24%	24%	12%
2.3.	Verfügbarkeit des Grundstücks ...		40%	40%	24%	40%	0%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 3 [10%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

Eignungskriterium		100%	
3.	Grundstücksbeschaffenheit	10,0%	100%
3.1.	Topografie und Bodenbeschaffenheit > u.a. Informationen/Kenntnisse zu Geländeverlauf und Baugrund		60%
3.2.	Kostenbeeinflussende Faktoren > u.a. Schadstoff-/Kampfmittelfreiheit, archäologische Funde, Bestandsbauten		40%

### UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- 3. Grundstücksbeschaffenheit
- 3.1 Topografie und Bodenbeschaffenheit (60%)
- 3.2 Kostenbeeinflussende Faktoren (40%)

- 3.1 Topografie und Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück sollte möglichst **eben** sein. 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.

Aussagen zu den Aspekten Tragfähigkeit, ggf. erforderlicher Bodenaustausch und Hydrogeologie werden erwartet.

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 3 [10%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

- 3.2 Kostenbeeinflussende Faktoren

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

Eine **detaillierte Ausweisung von Lärmemissionen** (Verkehr Straße/Schiene, Flugverkehr, Industrie, Produktion, Gewerbe etc.), Konsequenzen und hieraus resultierenden Einschränkungen für einen Klinikumsneubau sollten erfolgen.

**Verkehrslärmprobleme** sollten je nach Situation bereits gelöst sein.

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

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 3 [10%] GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT

### 3.1 [60%] TOPOGRAFIE UND BODENBESCHAFFENHEIT – U.A. INFORMATIONEN/KENNTNISSE ZU GELÄNDEVERLAUF UND BAUGRUND



- In Nord-Süd-Richtung ansteigend von 477 bis 493 müNN, dh 16 m.  
Hauptfläche lediglich Höhendifferenz von (493-487=) 6m, planerisch gut beherrschbar.
- Sande und Schotterterrassen über Tonschichten, von Pfahlgründung auszugehen. Stauwasserbildung => Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich.

gut 75%



- In Nord-Süd-Richtung ansteigend von 425 bis 435 müNN, dh 10 m. Hauptfläche lediglich Höhendifferenz von (435-430=) 5m, planerisch gut beherrschbar.
- Gem. geologischer Karte BW mit Aalen, Option 3 vergleichbarer Boden: Opalinuston, schwach feinsandig => ggf. Pfahlgründung, Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich.

gut 75%

# EINZELBETRACHTUNG

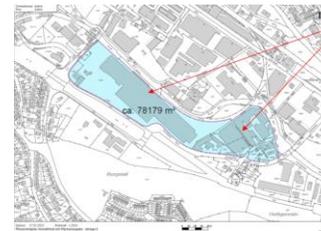
## ZU KRITERIUM 3 [10%] GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT

### 3.1 [60%] TOPOGRAFIE UND BODENBESCHAFFENHEIT – U.A. INFORMATIONEN/KENNTNISSE ZU GELÄNDEVERLAUF UND BAUGRUND



- Klinikareal mit teils **problematischer Topografie**, nördlich der Steinbeisstraße ca. **9m steil abfallend**, nordöstlich rd. 5m Höhendifferenz, westlich und südl. Richtung Wohnbebauung in Randbereichen ca. 7m abfallend.
- **Opalinuston**, schwach feinsandig => ggf. **Pfahlgründung**, Abdichtung gegen **drückendes Wasser** erforderlich.

befriedigend 60%



- Weitestgehend **ebenes Gelände**.
- Talfüllung: **Auelehm und Flusskies**, ggf. **Abschlammassen, Hangschutt**.
- **Höchste Anforderungen an Abdichtungsmaßnahmen/Hochwasserschutz**, direkt am Kocher gelegen.

ausreichend 40%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 3 [10%] GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT

### 3.2 [40%] KOSTENBEEINFLUSSENDE FAKTOREN – U.A. SCHADSTOFF-/KAMPFMITTELFREIHEIT, ARCHÄOLOGISCHE FUNDE, BESTANDSBAUTEN, LÄRM



- Geogene Schwermetalle.
- Kampfmittelbelastung vrs. nicht gegeben (nur 1 Einschlag BHF Essingen), **keine Bestandsbauten**.
- Keine weiteren Hinweise auf archäologische Funde und Kontaminationen.

gut 80%



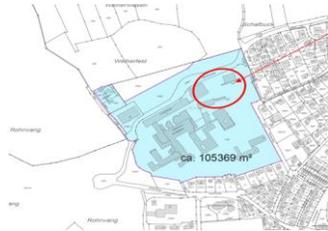
- Geogene Schwermetalle können nicht ausgeschlossen werden.
- Kampfmittelbelastung vrs. nicht gegeben, **keine Bestandsbauten**.
- Keine weiteren Hinweise auf archäologische Funde und Kontaminationen.

gut 80%

# EINZELBETRACHTUNG

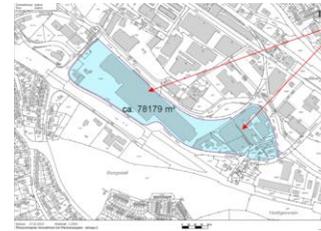
## ZU KRITERIUM 3 [10%] GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT

### 3.2 [40%] KOSTENBEEINFLUSSENDE FAKTOREN – U.A. SCHADSTOFF-/KAMPFMITTELFREIHEIT, ARCHÄOLOGISCHE FUNDE, BESTANDSBAUTEN, LÄRM



- Geogene Schwermetalle können nicht ausgeschlossen werden.
- Vorhandene Bestandsbebauungen führen zu Kosten für Rückbau, Verlagerungen, technischen Umschlussmaßnahmen, Schutzmaßnahmen, Interimsmaßnahmen für z. B. temporäre Unterbringung etc. sowie darüber hinaus zu unvorhersehbaren Termin- u. Kostenrisiken.
- Keine weiteren Hinweise auf archäologische Funde und Kontaminationen.

mangelhaft 20%



- Einzelne Bombenrichter in direkter Nachbarschaft dokumentiert. Plangebiet liegt tw. im HQExtrem-Gebiet gem. Hochwassergefahrenkarte. Nordwestlicher Bereich in HQ50 u. HQ100 => Bauverbot => Kompensation durch Retentionsraumausgleich.
- Diverse Altlasten (Arsen, Quecksilber, PAK => bis DKIII) sind dokumentiert. Im Zuge Rückbau der Bestandsgebäude Neubewertung der Auflagen der Altlastenbehörde. Risiko der Gefährdung des Grundwassers => umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Schutz- und Arbeitsschutzmaßnahmen.
- Keine Hinweise auf archäologische Funde.

mangelhaft 20%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 3 [10%] GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT

### 3 GESAMTERGEBNIS KRITERIUM 3 – 3.1 BIS 3.2

#### FAZIT

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

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Essingen	Mögglingen	Aalen OAK	Aalen Süd
	Optionsnummer			1	2	3	4
3.	Grundstücksbeschaffenheit	10,0%	100%	7,7%	7,7%	4,4%	3,2%
3.1.	Topografie und Bodenbeschaffenheit ...		60%	45%	45%	36%	24%
3.2.	Kostenbeeinflussende Faktoren ...		40%	32%	32%	8%	8%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 4 [10%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	100%	
4.	<b>Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung</b>	<b>10,0%</b>	<b>100%</b>
4.1.	<b>Einfluss-/Störfaktoren des lokalen Umfeldes (Radius 5km)</b> > <b>Attraktivität des Umfelds, Nähe zu Stadtzentren sowie Vermeidung von benachbarten Lärm-/Geruchs-/Schadstoffemissionen</b>		<b>80%</b>
4.2.	<b>Ist die Wirkung der Klinik als Lärmemittent ggü. angrenzender Bebauung und Nutzung im Grundstücksumfeld planerisch beherrschbar?</b>		<b>20%</b>

### UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- 4. Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung
- 4.1 Regionalität, Einfluss-/ Störfaktoren d. Umfelds (80%)
- 4.2 Lärmemittent? (20%)

- 4.1 Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren des regionalen Umfelds

Das Grundstück sollte aus **Attraktivitätsgründen** für Mitarbeiter und Patienten die Anbindung an ein **städtisches oder gemeindenahes Umfeld** ermöglichen. Hier steht die durch Personen wahrnehmbare bzw. erlebbare **Attraktivität der Grundstückslage** im Fokus. Ergänzend können die **Bodenrichtwerte** des Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) zugrunde gelegt werden Die unmittelbare Umgebung sollte **unbelastet von Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen** durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieansiedlungen etc. sein.

- 4.2 Ist die Wirkung der Klinik als Lärmemittent planerisch beherrschbar?

Es wird bewertet, ob das Grundstück den **Sachverhalt Klinik als Lärmemittent beherrschbar** macht und ob die Lage der Klinik im regionalen Umfeld akzeptabel ist bzw. inwieweit man durch umsetzbare bauliche Maßnahmen diese Akzeptanz herstellen könnte.

# INZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 4 [10%] REGIONALITÄT, WOHNORTNÄHE, ANBINDUNG

### 4.1 [80%] REGIONALITÄT, EINFLUSS-/STÖRFAKTOREN DES REGIONALEN UMFELDES (RADIUS 5 KM) – ATTRAKTIVITÄT DES UMFELDS



- Entfernung zur Ortsmitte Essingen 1,5 km, nach Aalen Zentrum 5,9 km.
- Direkte Nachbarschaft Landwirtschaft (Ackerbau) und Gewerbegebiet Stockert, nördl. der B29 Industriegebiete Sauerbach, Streichhoffeld u. östl. GW Dauerwang.
- Tag-Abend-Nacht-**Lärmindex** Pegelwerte von 55 – 60 dB(A), Nacht Pegelwerte von 45 – 50 dB(A) => **planerisch beherrschbar**

befriedigend 65%



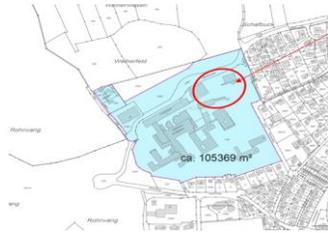
- Entfernung zur Ortsmitte ca. 850m, zum Bahnhof ca. 1,7 km, nach Aalen Zentrum rd. 13 km, nach Schwäbisch Gmünd ca. 13,7 km.
- In direkter Nachbarschaft zur Hauptgrundstücksfläche (Friedhofstraße 16) **ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Vollerwerbsbetrieb mit 19 Milchkühen, Bestandsschutz) und damit ggf. einhergehender Geruchs-/ Aerosolbelastung).**
- **Störfaktor Lärm deutlich geringer als Option 1**, jedoch keine konkreten Angaben vorliegend.

befriedigend 60%

# EINZELBETRACHTUNG

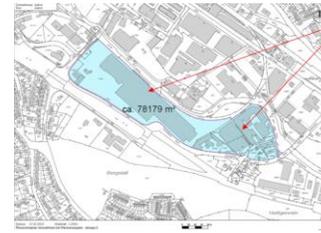
## ZU KRITERIUM 4 [10%] REGIONALITÄT, WOHNORTNÄHE, ANBINDUNG

### 4.1 [80%] REGIONALITÄT, EINFLUSS-/STÖRFAKTOREN DES REGIONALEN UMFELDES (RADIUS 5 KM) – ATTRAKTIVITÄT DES UMFELDES



- Entfernung zur Stadtmitte ca. 2,4 km, zum BHF ca. 2,3 km.
- Direkte Nachbarschaft Wohnbebauung, Kindergarten, Jobcenter etc. Nordwärts in rd. 340m Entfernung Pferde- und vermutete Rinderhaltung und damit ggf. einhergehender **Geruchs- und Aerosolbelastung**. Durch weitere Entfernung ggü. Option 2 und langjährigem Klinikbetrieb **wird nicht von einer relevanten Belastung ausgegangen**.
- Geringer Störfaktor Lärm.

gut 80%



- Entfernung zur Stadtmitte ca. 1,3 km, zum BHF ca. 1,5 km.
- Direkte Nachbarschaft **Gewerbegebiet, Recycling, Frischbetonwerk, B19**.
- Hoher Störfaktor Lärm.

ausreichend 40%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 4 [10%] REGIONALITÄT, WOHNORTNÄHE, ANBINDUNG

### 4.2 [20%] WIRKUNG DER KLINIK ALS LÄRMEMITTENT GGÜ. ANGRENZENDER BEBAUUNG UND NUTZUNGEN IM GRUNDSTÜCKSUMFELD PLANERISCH BEHERRSCHBAR?



- Vorteil: **angrenzende Gewerbegebiete** und Industriegebiete jenseits der B29.
- Nachteil: **Wohngebiet südlich in ca. 70m Entfernung.**

befriedigend 65%



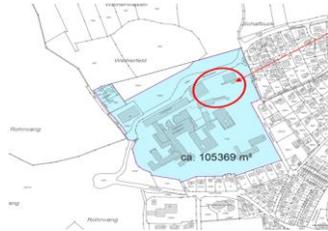
- Vorteil: **Angrenzendes Gewerbegebiet südlich** angrenzend an Erweiterungsfläche
- Nachteil: **Wohngebiet süd-östlich in ca. 50m Entfernung** sowie nord-östlich in Planung/vor Beginn Realisierung nördlich der Friedhofstraße in rd. 80m Entfernung.
- **5% Abzug ggü. Option 1 wg. geringerer Distanz zur Wohnbebauung.**

befriedigend 60%

# EINZELBETRACHTUNG

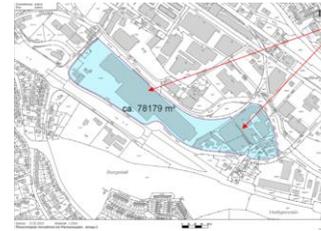
## ZU KRITERIUM 4 [10%] REGIONALITÄT, WOHNORTNÄHE, ANBINDUNG

### 4.2 [20%] WIRKUNG DER KLINIK ALS LÄRMEMITTENT GGÜ. ANGRENZENDER BEBAUUNG UND NUTZUNGEN IM GRUNDSTÜCKSUMFELD PLANERISCH BEHERRSCHBAR?



- Vorteil: **Bestehende Klinik** ist als Lärmemittent akzeptiert
- Nachteil: Durch Neubau Reduzierung Abstand zur Wohnbebauung.

gut 80%



- Vorteil: **Direkte Lage an der B19** sowie Gewerbe direkt angrenzend. Recycling-Betrieb jenseits der B19.

sehr gut 100%

# EINZELBETRACHTUNG

ZU KRITERIUM 4 [10%] REGIONALITÄT, WOHNORTNÄHE, ANBINDUNG

## 4 GESAMTERGEBNIS KRITERIUM 4 – 4.1 UND 4.2

### FAZIT

Im Ergebnis ergibt sich für das Kriterium 4 in Bezug auf die Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung die beste Bewertung für die Option 3.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Essingen	Mögglingen	Aalen OAK	Aalen Süd
	Optionsnummer			1	2	3	4
4.	Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%	6,5%	6,0%	8,0%	5,2%
4.1.	Einfluss-/Störfaktoren des lokalen Umfeldes ...		80%	52%	48%	64%	32%
4.2.	Wirkung der Klinik als Lärmemittent ...		20%	13%	12%	16%	20%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 5 [22,5%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	100%	
5.	<b>Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region</b>	22,5%	100%
5.1.	<b>Wohnortnähe – Analyse des Einwohneranteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung</b>		40%
5.2.	<b>Wohnortnähe – Analyse des Patientenanteils innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitzone (30-Min-FZZ) anhand softwaregestützter Ermittlung</b>		60%

### UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- 5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung i. d. Region
- 5.1 Wohnortnähe Einwohner (40%)
- 5.2 Wohnortnähe Patientenanteil (60%) – jeweils 30-Min.-Fahrtzeitzone

- 5.0 Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region

Unter Berücksichtigung medizinisch-strategischer Aspekte werden zur Standortbestimmung die Gemeinden im Ostalbkreis herausgearbeitet. Die abgestimmte Datengrundlage wird in die Software Maptitude eingespielt und das Programm errechnet automatisch die ausgewählten Parameter (bspw. Einwohner, Patienten etc.) innerhalb einer definierten Fahrtzeitzone (FZZ). Darüber hinaus werden jeweils die aktuellen Daten der statistischen Landesämter zu den Bevölkerungszahlen genutzt.

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 5 [22,5%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

- 5.0 Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region – Fortsetzung

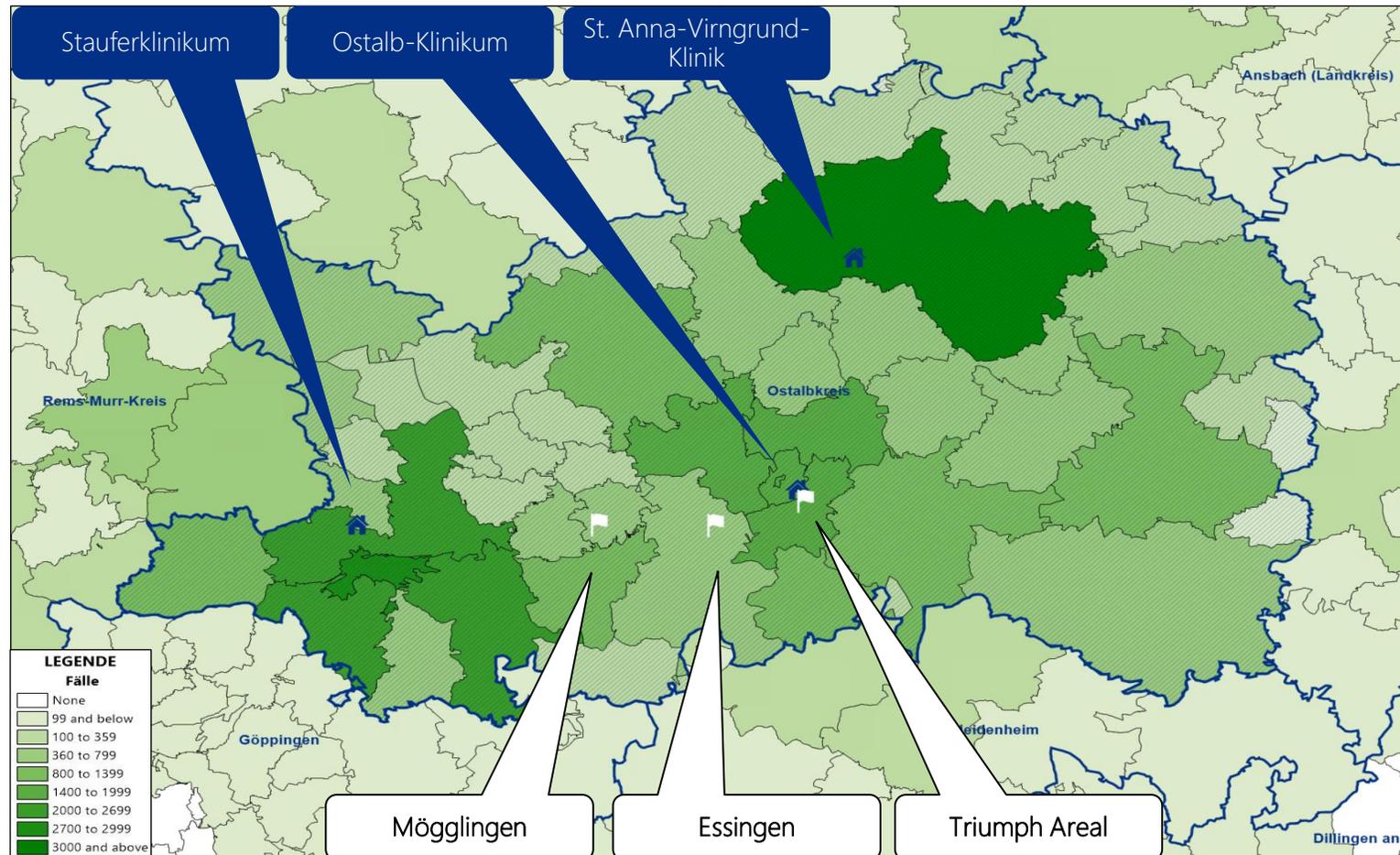
Weitere Parameter:

Die Patienteneinzugsgebiete der offerierten Standorte geben Hinweise auf die derzeitige **Erreichbarkeit für die Bevölkerung**. Die wohnortnahe Versorgung wird hierbei unter krankenhauplanerischen Gesichtspunkten über die Erreichbarkeit der 30-Min.-FZZ festgestellt und bewertet.

Ferner wird auf Gemeindeebene ermittelt, woher bisherige **Fallzahlen** entspringen und wo gegebenenfalls Fallzahlverluste auftreten können. Eine entscheidende Rolle hierbei spielt die Bevölkerungsdichte.

# EINZELBETRACHTUNG

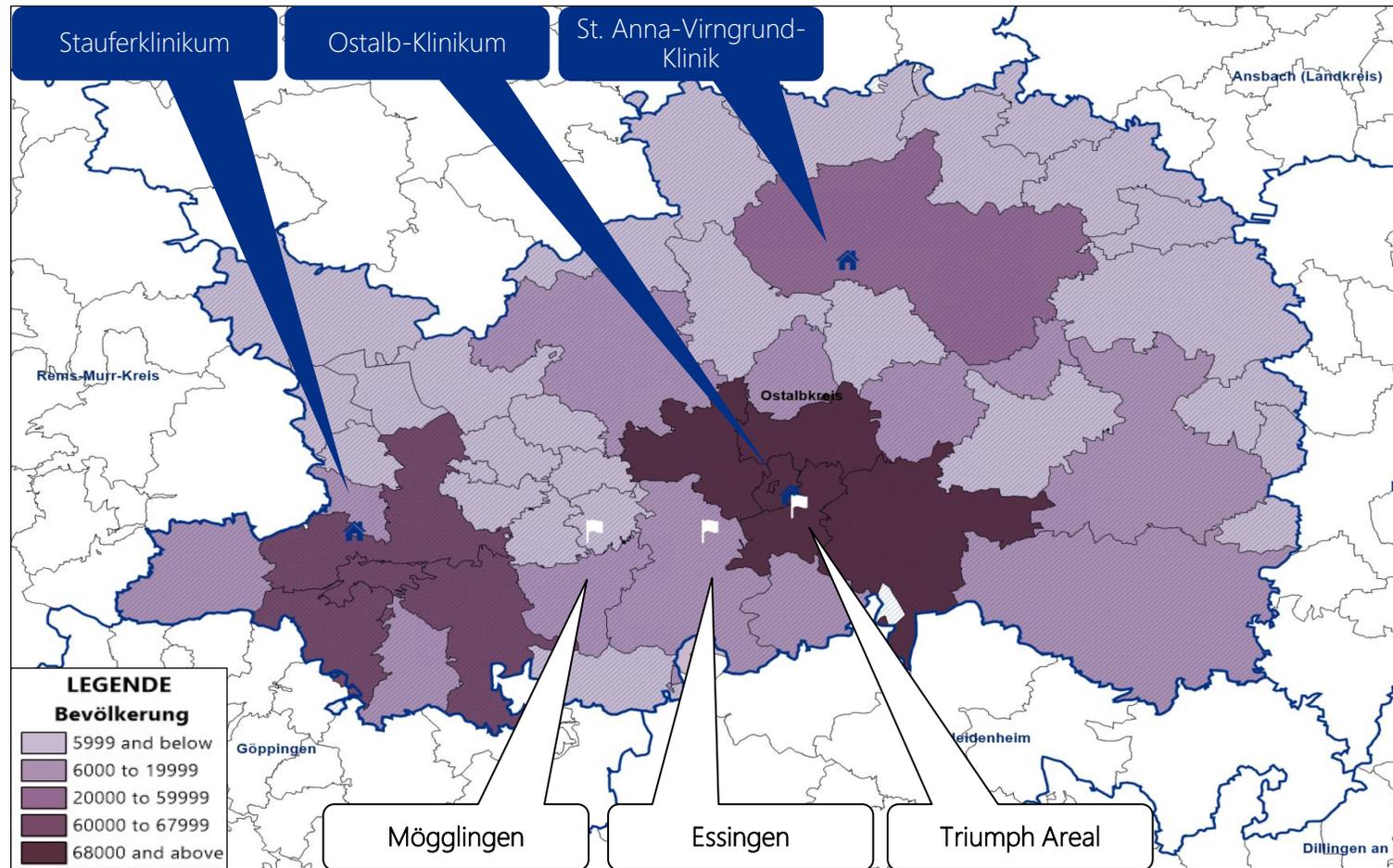
ZU KRITERIUM 5 [22,5%] EINZUGSGEBIET, PATIENTENWANDERUNG,  
ABDECKUNG IN DER REGION



- Dargestellt ist das Patienteneinzugsgebiet 2022 der drei Kliniken des Ostalbkreises.
- Insgesamt hatten die Kliniken Ostalb im Jahr 2022 ein Fallvolumen von 40.432.

# EINZELBETRACHTUNG

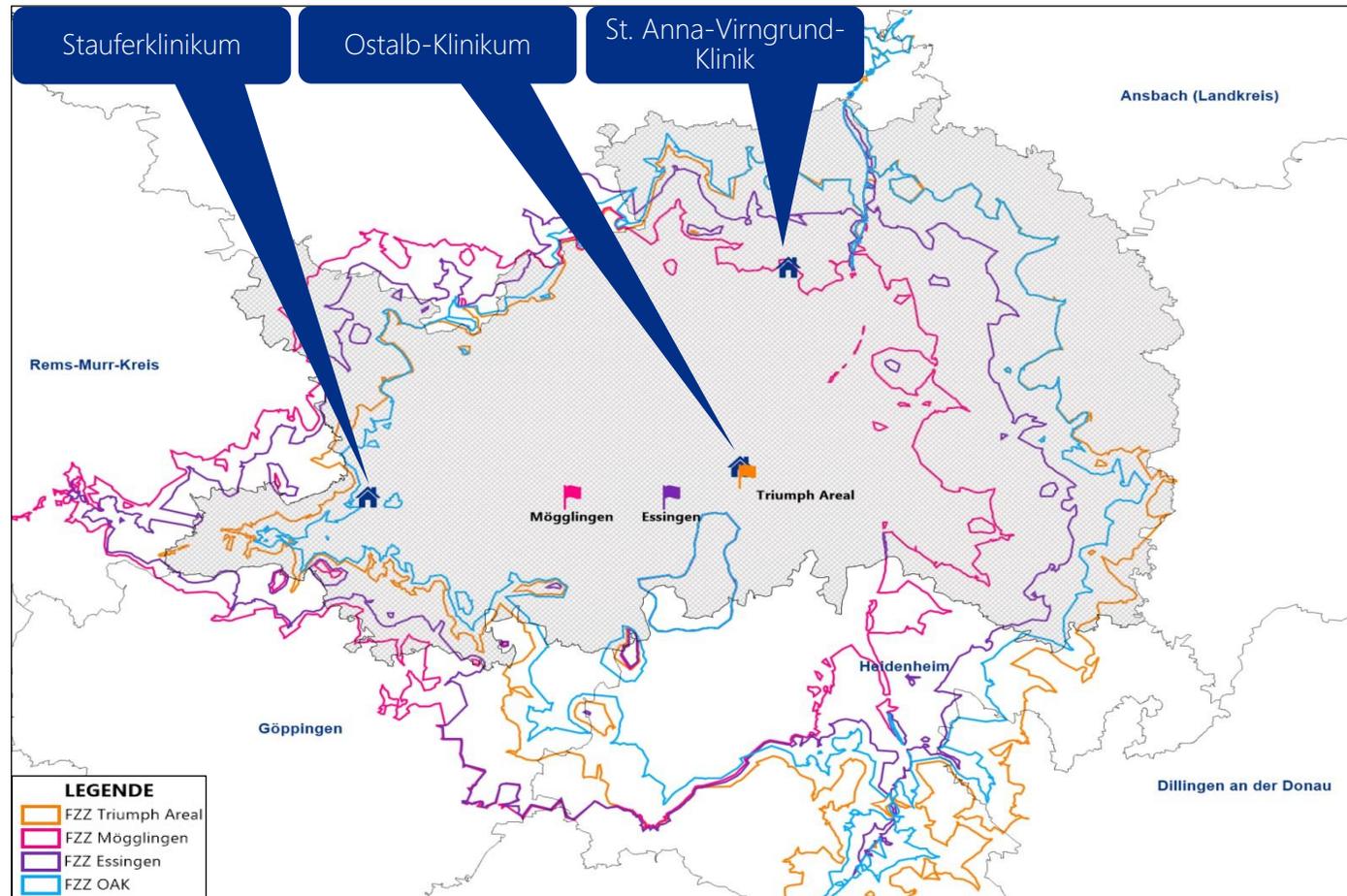
ZU KRITERIUM 5 [22,5%] EINZUGSGEBIET, PATIENTENWANDERUNG,  
ABDECKUNG IN DER REGION



- Dargestellt ist die Bevölkerungsanzahl je Gemeinden des Ostalbkreises.
- Im Ostalbkreis wohnen 319.631 Frauen und Männer (Stand 31.12.2022).

# EINZELBETRACHTUNG

ZU KRITERIUM 5 [22,5%] EINZUGSGEBIET, PATIENTENWANDERUNG, ABDECKUNG IN DER REGION



- Anhand der 30-Minuten-Fahrzeitzone werden die eingeschlossene Patientenzahl und die Bevölkerung der Standorte analysiert.
- Die vier Fahrzeitzonen unterscheiden sich nur geringfügig.

# EINZELBETRACHTUNG

ZU KRITERIUM 5 [22,5%] EINZUGSGEBIET, PATIENTENWANDERUNG,  
ABDECKUNG IN DER REGION

Nr.	Name	Patientenanteil		Einwohneranteil	
		30 Min.-FZZ	in %	30 Min.-FZZ	in %
1	Essingen	35.861	88,7%	281.443	88,1%
2	Aalen Triumph	35.993	89,0%	277.740	86,9%
3	Mögglingen	35.180	87,0%	264.286	82,7%
4	Aalen Bestand	35.175	87,0%	249.782	78,1%

Die Offerten schließen in den jeweiligen 30-Minuten-Fahrzeitzone

- 87,0 bis 89,0% der **Gesamtfälle** aus dem Jahr 2022
- und 78,1 bis 88,1% der **Einwohner** des Ostalbkreises ein
- Die fünf verschiedenen Fahrzeitzone der Offerten unterscheiden sich im Hinblick auf die Kriterien Einwohner und Patientenabwanderung nur gering.
- Die wohnortnahe Versorgung wird für die Bewohner des Ostalbkreises durch alle vier Standorte gewährleistet.

# EINZELBETRACHTUNG

ZU KRITERIUM 5 [22,5%] EINZUGSGEBIET, PATIENTENWANDERUNG, ABDECKUNG IN DER REGION

## 5 GESAMTERGEBNIS KRITERIUM 5 – 5.1 BIS 5.3

### FAZIT

Über die besten Voraussetzungen in Bezug auf das Kriterium 5, Einzugsgebiet, Patientenwanderung verfügen die Optionen 1 und 4.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Essingen	Mögglingen	Aalen OAK	Aalen Süd
Optionsnummer				1	2	3	4
5.	Einzugsgebiet, Patientenwanderung ...	22,5%	100%	19,9%	19,2%	18,8%	19,9%
5.1.	Wohnortnähe – Analyse des Einwohneranteils ...		40%	35%	33%	31%	35%
5.2.	Wohnortnähe – Analyse des Patientenanteils ...		60%	53%	52%	52%	53%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 6 [22,5%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

Eignungskriterium		100%	
6.	<b>Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz</b>	22,5%	100%
6.1.	<b>Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region - u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Konstellationen</b>		70%
6.2.	<b>Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz - u.a. Art und Lage vorhandener bzw. realisierbarer Leitungsführungen</b>		30%

### UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- 6. Öffentliche Erschließung
- 6.1 Anbindung ÖPNV und Straßen/Wegenetz (70%)
- 6.2 Anbindung an Ver-/Entsorgungsnetz (30%)

- 6.1 Anbindung an ÖPNV und Straßen-/Wegenetz in der Region

Für das Grundstück muss eine grundsätzlich gute Erreichbarkeit über Hauptverkehrswege gegeben sein und sollte sich im Einzugsgebiet von Bundesstraße(n) befinden. Ein vorhandenes Bahn- oder Busverbindungssystem im möglichst fußläufig erreichbaren Umfeld zum Grundstück wird positiv bewertet. Bei diesem Kriterium wird in Summe das vorhandene bzw. potenziell erreichbare sowie gut realisierbare Gesamtkonzept der öffentlichen Erreichbarkeit bewertet.

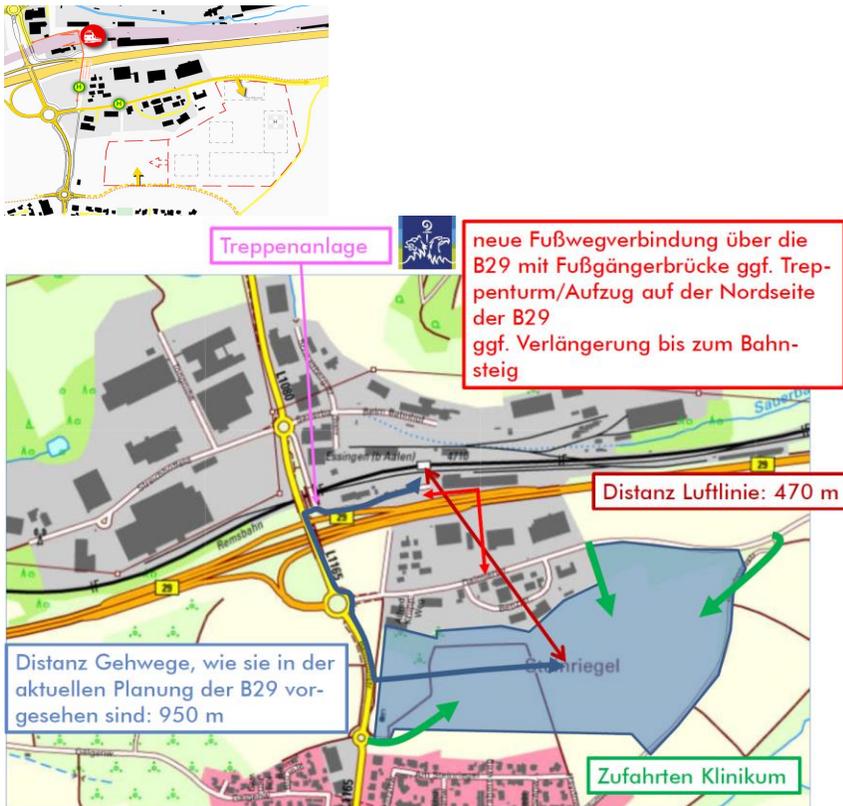
- 6.2 Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz

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.

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 6 [22,5%] ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

### 6.1 [70%] ANBINDUNG AN ÖPNV-UND STRASSEN-/WEGENETZ IN DER REGION – U. A. ART UND LAGE VORHANDENER BZW. REALISIERBARER KONSTELLATIONEN



- Straße: Sehr gute Anbindung an die B29 über Daimlerstraße.
- Bus: **Busanbindung** an Strecke Aalen-Essingen im 20-Minuten-Takt werktags. Zus. **Regionalbuslinie** nach Mögglingen u. Heubach mit unregelmäßigem Takt, ausbaufähig.
- Schiene: **Nördlich B29 BHF Essingen, aktuell nicht in Betrieb, ggf. reaktivierbar. Realisierung Bahnhof lt. Fachbereich LRA bis 2032 möglich.** Fußweg BHF-Klinikum ca. 800m, bei Realisierung Fußgängerbrücke B29 kürzer.
- **Bewertung der perspektivischen Optimierung Bahnhof Essingen besser als Option 3**

gut 80%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 6 [22,5%] ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

### 6.1 [70%] ANBINDUNG AN ÖPNV-UND STRASSEN-/WEGENETZ IN DER REGION – U. A. ART UND LAGE VORHANDENER BZW. REALISIERBARER KONSTELLATIONEN



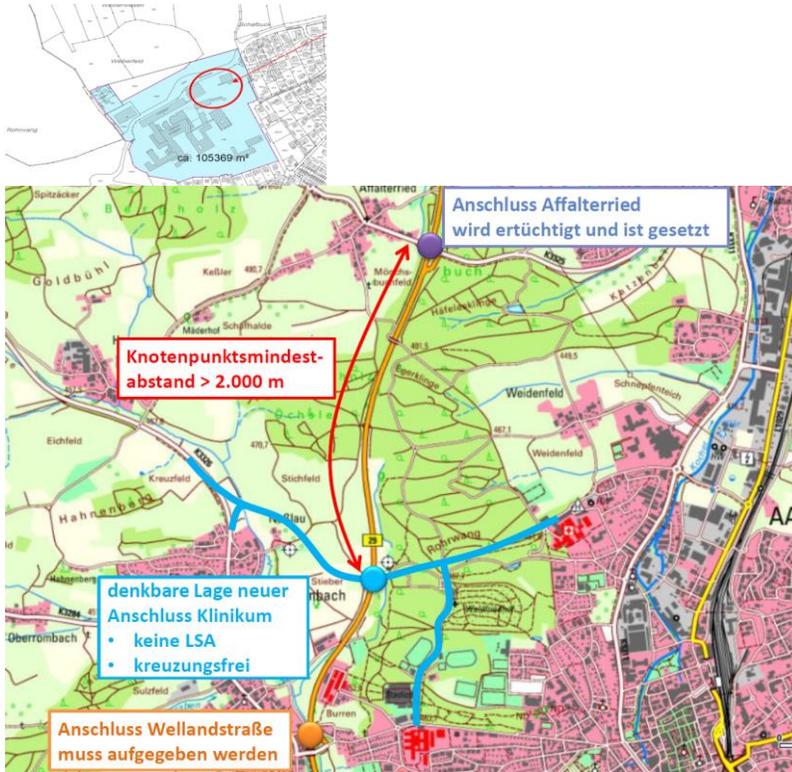
- Straße: Sehr gute Anbindung an die B29.
- Bus: Zentraler Bushaltepunkt Mögglinger BHF (1,7 km), "Anbindung Klinik müsste geprüft werden", erscheint gut realisierbar.
- Schiene: Am **Mögglinger Bahnhof** hält tagsüber im Halbstundentakt der **Metropolexpress MEX 13** Stuttgart-Crailsheim.

gut 80%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 6 [22,5%] ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

### 6.1 [70%] ANBINDUNG AN ÖPNV-UND STRASSEN-/WEGENETZ IN DER REGION – U. A. ART UND LAGE VORHANDENER BZW. REALISIERBARER KONSTELLATIONEN

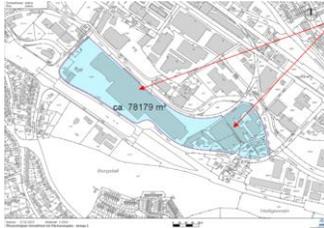


- Straße: Straßenanbindung an K3311 über Hopfenstraße ca. 850m, an B29 weniger gut als Option 1 u. 2. Angedachte Direktanbindung Klinikum an B29 (Westumgehung Aalen) mit der Durchschneidung des Forstgebiets "Rohrwang" als intaktes Habitat wird genehmigungsrechtlich kritisch gesehen. Die Genehmigung der Körperschaftsforstdirektion Freiburg ist erforderlich. Genehmigungsdauer nicht absehbar.
- Bewertung der perspektivischen Optimierung schlechter als Option 1. Bereits jetzt hohes Verkehrsaufkommen (Notfallversorgung), bei Realisierung Neubau noch höhere Belastung.
- Bus: Busverbindung Klinikum zum Zentralen Busbahnhof Aalen/Hauptbahnhof (ca. 10 Minuten gem. bewegt) ca. 2,3 km, tagsüber im Halbstundentakt i. d. Wo.
- Schiene: Aalen/Hauptbahnhof ca. 10 Minuten mit dem Bus.
- Insgesamt schlechtere Straßenanbindung ggü. Option 2.  
befriedigend 65%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 6 [22,5%] ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

### 6.1 [70%] ANBINDUNG AN ÖPNV-UND STRASSEN-/WEGENETZ IN DER REGION – U. A. ART UND LAGE VORHANDENER BZW. REALISIERBARER KONSTELLATIONEN



- Straße: Straßenanbindung an B19 in unmittelbarer Nähe.
- Bus: Durch "gesetzten" Bahnhof Aalen-West kann Busanbindung optimiert werden. Aktuelle Busanbindung "nicht optimal" lt. Offerte.
- Schiene: Entfernung HBF rd. 1,4 km mit dem PKW

gut 80%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 6 [22,5%] ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

### 6.2 [30%] ANBINDUNG AN DAS VER-/ENTSORGUNGSNETZ – U. A. ART UND LAGE VORHANDENER BZW. REALISIERBARER LEITUNGSFÜHRUNGEN



- Im Gewerbegebiet Stockert alle Medien vorhanden. Ggf. aufwändiger die Anbindung an die Regen- und Schmutzwasser-entwässerung, ggf. tw. Ertüchtigung der Infrastruktur erforderlich.

befriedigend 60%



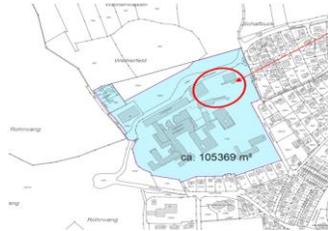
- Das Grundstück tw. umschließend bzw. angrenzend ist die technische Infrastruktur vorhanden, mit hoher Wahrscheinlichkeit ist eine umfangreiche Ertüchtigung für einen Klinikneubau erforderlich.

befriedigend 60%

# EINZELBETRACHTUNG

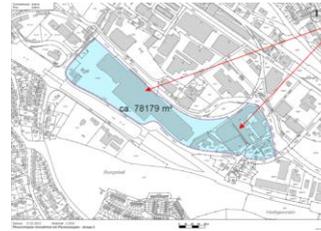
## ZU KRITERIUM 6 [22,5%] ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

### 6.2 [30%] ANBINDUNG AN DAS VER-/ENTSORGUNGSNETZ – U. A. ART UND LAGE VORHANDENER BZW. REALISIERBARER LEITUNGSFÜHRUNGEN



- Technische Infrastruktur für Klinikbetrieb vorhanden. Ggf. Ertüchtigungen der Abwasserentsorgung etc. erforderlich aufgrund erhöhter Bedarfe.

gut 80%



- Technische Infrastruktur für Gewerbe vorhanden. Ggf. Ertüchtigungen der Abwasserentsorgung etc. erforderlich aufgrund erhöhter Bedarfe.

gut 80%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 6 [22,5%] ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

### 6 GESAMTERGEBNIS KRITERIUM 6 – 6.1 UND 6.2

#### FAZIT

Über die besten Voraussetzungen in Bezug auf das Kriterium 6, Öffentliche Erschließung verfügt die Option 4.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Essingen	Mögglingen	Aalen OAK	Aalen Süd
Optionsnummer				1	2	3	4
6.	Öffentliche Erschließung ...	22,5%	100%	16,7%	16,7%	15,6%	18,0%
6.1.	Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz ...		70%	56%	56%	46%	56%
6.2.	Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz ...		30%	18%	18%	24%	24%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 7 [10%] AUSWAHLKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	100%	
7.	Beschaffungskosten	10,0%	100%
7.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter – Wirtschaftlichkeit		80%
7.2.	Baunebenkosten/Erschließungskosten Einheitspreis pro Quadratmeter – Wirtschaftlichkeit		20%

### UNTERKRITERIEN UND DEREN GEWICHTUNG

- 7. Beschaffungskosten
- 7.1 Einheitspreis/m<sup>2</sup> (80%)
- 7.2 Baunebenkosten/  
Erschließungskosten (20%)

- 7.1 Einheitspreis pro Quadratmeter

Die Bewertung des Preises erfolgt – linear interpoliert – im Bezug zum niedrigsten Preis.

- 7.2 Baunebenkosten/Erschließungskosten

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

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 7 [10%] BESCHAFFUNGSKOSTEN

### 7.1 [80%] EINHEITSPREIS PRO QUADRATMETER – WIRTSCHAFTLICHKEIT



- 37,5 €/m<sup>2</sup> (durch Kommune geschätzter Preis)

sehr gut 100%



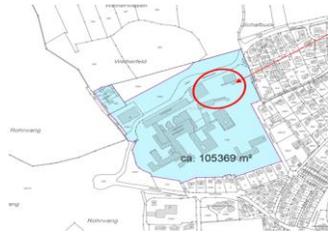
- 43,0 €/m<sup>2</sup> (durch Kommune geschätzter Preis)

gut 87%

# EINZELBETRACHTUNG

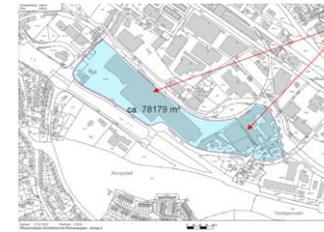
## ZU KRITERIUM 7 [10%] BESCHAFFUNGSKOSTEN

### 7.1 [80%] EINHEITSPREIS PRO QUADRATMETER – WIRTSCHAFTLICHKEIT



- Grunderwerb:  
1,50 € Grünfläche, 44,00 € Steinbeisstraße, 217,00 € Kupferschmid-Villa  
=> 1.127.873 €
- Abbruchmaßnahmen zur Baufeldfreimachung lt. Offerte: Pathologie, Heizhaus, Bauteil 3, 6, 7, Casino  
=> 10.400.000 € (Angabe Büro Isin)
- Gesamt (Grunderwerb+Abbruch): 11.527.873 € => 11.527.873 €/100.000 m<sup>2</sup>  
= 115,3 €/m<sup>2</sup>

ausreichend 33%



- 140 €/m<sup>2</sup> Erwerb ggf. zzgl. Rückbaukosten,
- durch Kontaminationen nicht ohne Rückbaukonzept zur Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes sowie des Arbeitsschutzes kalkulierbar!

mangelhaft 27%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 7 [10%] BESCHAFFUNGSKOSTEN

### 7.2 [20%] BAUNEKENKOSTEN/ERSCHLIESSUNGSKOSTEN



- Mittel-hoch (35 €)



- Mittel-hoch (35 €)

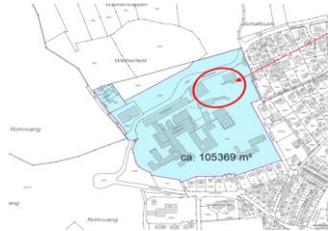
ausreichend – mangelhaft 29%

ausreichend – mangelhaft 29%

# EINZELBETRACHTUNG

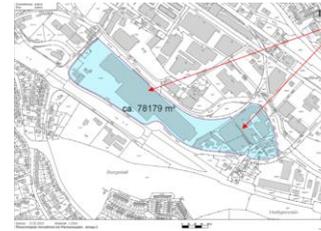
## ZU KRITERIUM 7 [10%] BESCHAFFUNGSKOSTEN

### 7.2 [20%] BAUNEKENKOSTEN/ERSCHLIESSUNGSKOSTEN



- Niedrig (10 €)
- Kostenübernahme Verlegung Steinbeisstraße durch Stadt Aalen,
- Kosten der Anbindung an B29 nicht bekannt und damit nicht berücksichtigt. Kostenträger ungeklärt.

sehr gut 100%



- Niedrig-mittel (17,5 €)

befriedigend 57%

# EINZELBETRACHTUNG

## ZU KRITERIUM 7 [10%] BESCHAFFUNGSKOSTEN

### 7 GESAMTERGEBNIS KRITERIUM 7 – 7.1 UND 7.2

#### FAZIT

Im Ergebnis wurden die niedrigsten Beschaffungskosten gemäß Kriterium 7 bei der Option 1 festgestellt.

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente					Essingen	Möggingen	Aalen OAK	Aalen Süd
Optionsnummer					1	2	3	4
7.	Beschaffungskosten	10,0%	100%		8,6%	7,5%	4,6%	3,3%
7.1.	Einheitspreis pro Quadratmeter ...		80%		80%	70%	26%	21%
7.2.	Baunebenkosten/Erschließungskosten ...		20%		6%	6%	20%	11%



**01**

## **PROJEKTPLANUNG**

Zeitachse und Auswahlkriterien

**02**

## **GRUNDSTÜCKSOFFERTEN**

Übersicht der eingereichten Optionen

**03**

## **BEWERTUNGSPROZESS**

der eingereichten Grundstücksofferten

**04**

## **EINZELBETRACHTUNG**

auch im horizontalen Vergleich der  
Grundstücke

**05**

## **BEWERTUNGSERGEBNIS**

Zusammenfassung

# BEWERTUNGSERGEBNIS

## HAUPT- UND UNTERKRITERIEN

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

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente				Essingen	Mögglingen	Aalen OAK	Aalen Süd
Optionsnummer				1	2	3	4
Eignungskriterium / Gesamtergebnis	100%			80,1%	76,1%	68,7%	56,7%
<b>1. Grundstücksgröße und Zuschnitt</b>	<b>12,5%</b>	100%		<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>6,5%</b>	<b>2,5%</b>
1.1. Mindestgrundstücksgröße ...		60%		48%	48%	36%	12%
1.2. Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße ...		40%		32%	32%	16%	8%
<b>2. Planungsrechtliche Eckdaten</b>	<b>12,5%</b>	100%		<b>10,8%</b>	<b>9,0%</b>	<b>10,8%</b>	<b>4,7%</b>
2.1. Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks ...		30%		23%	24%	23%	26%
2.2. Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit ...		30%		24%	24%	24%	12%
2.3. Verfügbarkeit des Grundstücks ...		40%		40%	24%	40%	0%
<b>3. Grundstücksbeschaffenheit</b>	<b>10,0%</b>	100%		<b>7,7%</b>	<b>7,7%</b>	<b>4,4%</b>	<b>3,2%</b>
3.1. Topografie und Bodenbeschaffenheit ...		60%		45%	45%	36%	24%
3.2. Kostenbeeinflussende Faktoren ...		40%		32%	32%	8%	8%
<b>4. Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung</b>	<b>10,0%</b>	100%		<b>6,5%</b>	<b>6,0%</b>	<b>8,0%</b>	<b>5,2%</b>
4.1. Einfluss-/Störfaktoren des lokalen Umfeldes ...		80%		52%	48%	64%	32%
4.2. Wirkung der Klinik als Lärmemittent ...		20%		13%	12%	16%	20%
<b>5. Einzugsgebiet, Patientenwanderung ...</b>	<b>22,5%</b>	100%		<b>19,9%</b>	<b>19,2%</b>	<b>18,8%</b>	<b>19,9%</b>
5.1. Wohnortnähe – Analyse des Einwohneranteils ...		40%		35%	33%	31%	35%
5.2. Wohnortnähe – Analyse des Patientenanteils ...		60%		53%	52%	52%	53%
<b>6. Öffentliche Erschließung ...</b>	<b>22,5%</b>	100%		<b>16,7%</b>	<b>16,7%</b>	<b>15,6%</b>	<b>18,0%</b>
6.1. Anbindung an ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz ...		70%		56%	56%	46%	56%
6.2. Anbindung an das Ver-/Entsorgungsnetz ...		30%		18%	18%	24%	24%
<b>7. Beschaffungskosten</b>	<b>10,0%</b>	100%		<b>8,6%</b>	<b>7,5%</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,3%</b>
7.1. Einheitspreis pro Quadratmeter ...		80%		80%	70%	26%	21%
7.2. Baunebenkosten/Erschließungskosten ...		20%		6%	6%	20%	11%



# BEWERTUNGSERGEBNIS

## HAUPTKRITERIEN

Das Gesamtergebnis der Hauptkriterien stellt sich wie folgt dar:

im Bedarfsfall: zzgl. 5%ige Zu- und Abschlagskomponente					Essingen	Mögglingen	Aalen OAK	Aalen Süd
Optionsnummer					1	2	3	4
<b>Eignungskriterium / Gesamtergebnis</b>		100%			<b>80,1%</b>	<b>76,1%</b>	<b>68,7%</b>	<b>56,7%</b>
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	100%		10,0%	10,0%	6,5%	2,5%
2.	Planungsrechtliche Eckdaten	12,5%	100%		10,8%	9,0%	10,8%	4,7%
3.	Grundstücksbeschaffenheit	10,0%	100%		7,7%	7,7%	4,4%	3,2%
4.	Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%		6,5%	6,0%	8,0%	5,2%
5.	Einzugsgebiet, Patientenwanderung ...	22,5%	100%		19,9%	19,2%	18,8%	19,9%
6.	Öffentliche Erschließung ...	22,5%	100%		16,7%	16,7%	15,6%	18,0%
7.	Beschaffungskosten	10,0%	100%		8,6%	7,5%	4,6%	3,3%

# BEWERTUNGSERGEBNIS

## RANKING

Aufgrund der Bewertungsergebnisse ergibt sich folgendes **Ranking**:

Ranking		
1	80,1%	Essingen
2	76,1%	Mögglingen
3	68,7%	Aalen OAK
4	56,7%	Aalen Süd

- Übernahme von Rang 1, Essingen in den Bewertungsprozess ALT vs. NEU

## **VERVIELFÄLTIGUNG, WEITERLEITUNG UND VERÖFFENTLICHUNG**

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung ohne eine schriftliche Zustimmung der ENDERA-Gruppe 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-Gruppe GmbH möglich.

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

## **PRÄSENTATIONSUNTERLAGE**

Die Inhalte werden durch den mündlichen Vortrag von ENDERA-Gruppe GmbH ergänzt und erläutert. Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir dies zu berücksichtigen.



## KONTAKT

---

ENDERA-Gruppe GmbH  
Wilhelmstraße 26  
53721 Siegburg

Tel.: 0 22 41 / 12 73 97 0  
Fax: 0 22 41 / 12 73 97 99  
[info@endera-gruppe.de](mailto:info@endera-gruppe.de)