



PARTNERSCHAFTLICH – KOMPETENT – VERNETZT

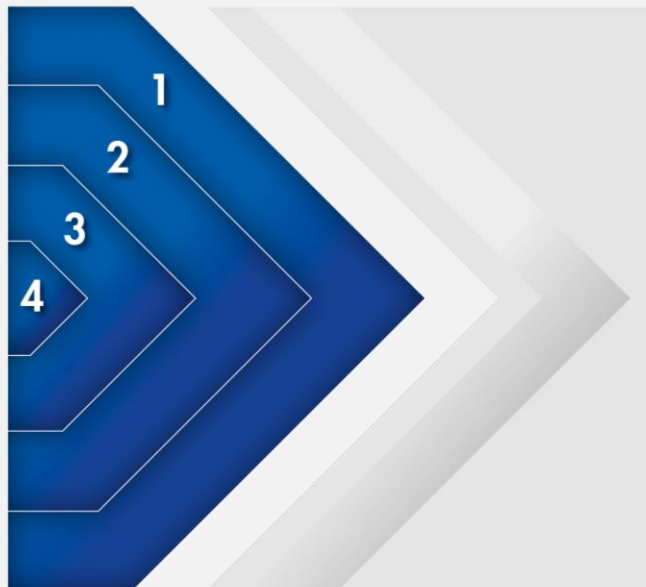
DIE ENDERA-GRUPPE

Kliniken Ostalb - Grundstückssuche

18.09.2023

UNSERE KOMPETENZEN

SCHLÜSSELN SICH IN VIER BERATUNGSFELDER AUF:



- 1 | STRATEGIE & SANIERUNG
- 2 | BETRIEBSORGANISATION & PROZESSE
- 3 | BAULICHE ZIEL- & MASTERPLANUNG
- 4 | FINANZEN & FINANZORGANISATION

ENDERA MANAGEMENTBERATUNG

- Die ENDERA Managementberatung GmbH hat sich seit über 20 Jahren deutschlandweit auf strategische und wirtschaftliche Fragestellungen von Krankenhäusern spezialisiert.
- Kompetenzen:
 1. Erstellung von medizinisch-strategischen Zielplanungen und Sanierungskonzepten
 2. Optimierung der Betriebsorganisation
 3. Erarbeitung baulicher Ziel- und Masterplanungen
 4. Erstellung von Finanz- und Finanzierungsplanungen, Beratung zur Liquiditätssicherung und bei der Organisation der Finanzbuchhaltung

AGENDA

01

GRUNDSTÜCKSSUCHE

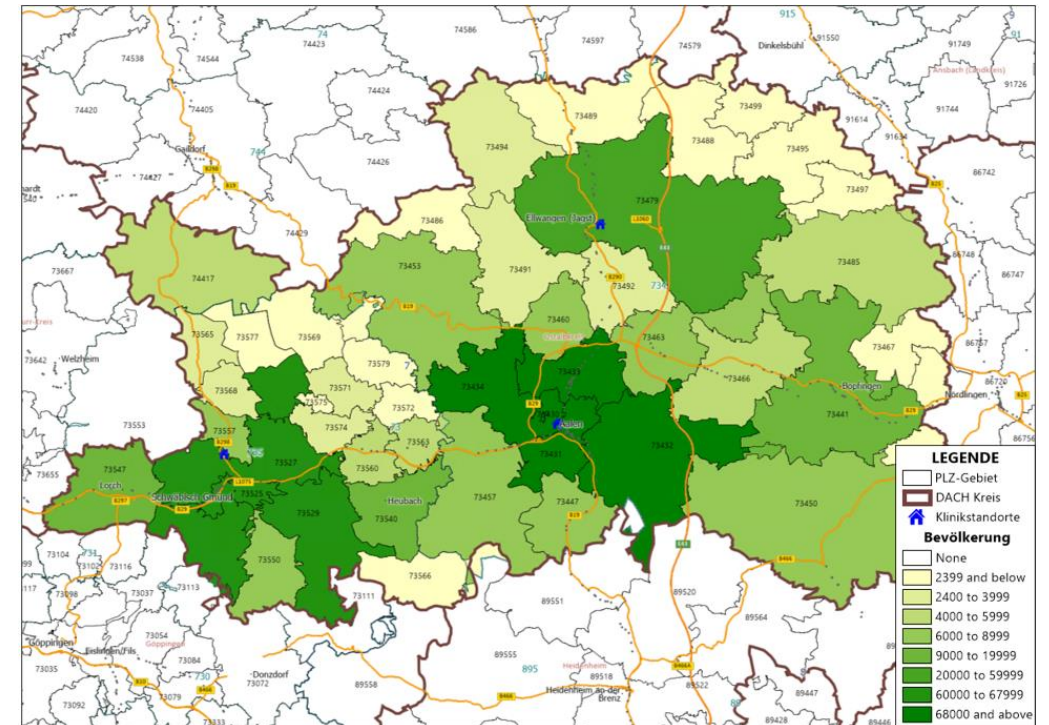
Bewertungskriterien, Bewertungsgewichtung



GRUNDSTÜCKSSUCHE

AUFGABENSTELLUNG

- **Suche/Auswahl eines geeigneten Grundstücks** für den geplanten Klinikneubau als Regionalversorger im Ostalbkreis der Kliniken Ostalb
 - anhand im Vorfeld festgelegter Kriterien
 - mit Erläuterungsbericht
 - mit zu definierender Grundstücksgröße
 - für einen Klinikneubau mit Entwicklungspotenzial
 - und der Ansiedelung eines Hauses der Gesundheit u. weiterer Tertiärversorger im Sinne einer Campusbildung
- **Aufforderung an die Kommunen zur Abgabe von Grundstücksofferten**
- **Bewertungsprozess** mit Experten des Landkreises
- **Gremienbeschlüsse**



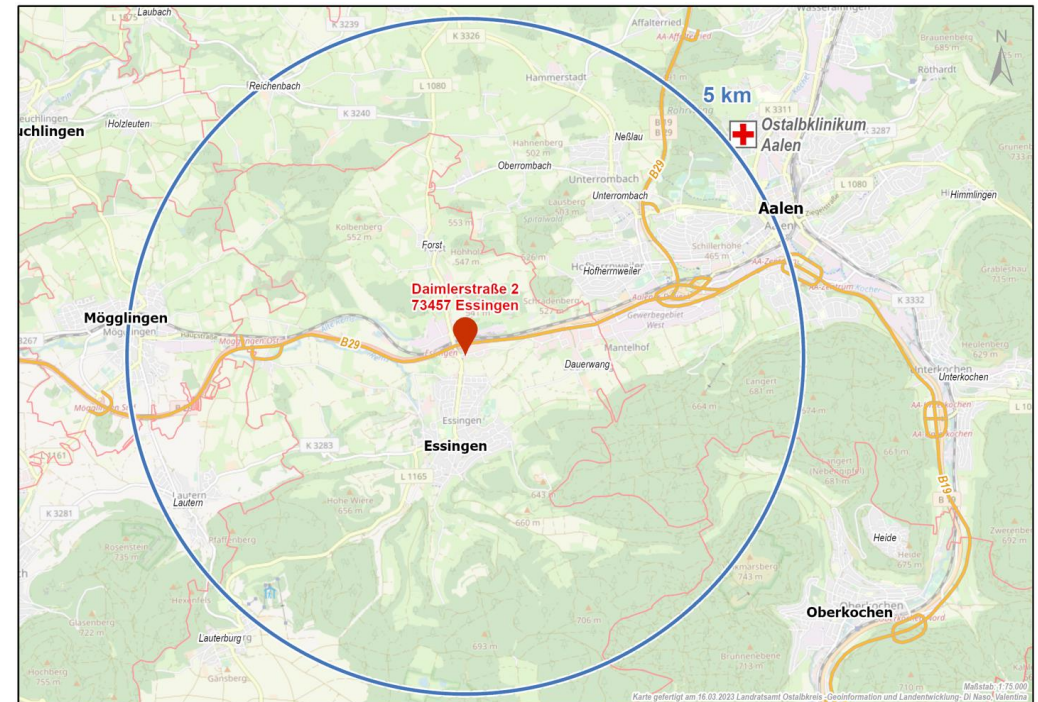
GRUNDSTÜCKSSUCHE

BEWERTUNGSKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

REGIONALE EINGRENZUNG

Durch das **Institute for Health Care Business GmbH**, Essen, Prof. Dr. Boris Augurzky wurden im Auftrag der Kliniken Ostalb im Vorfeld Untersuchungen in Bezug auf die **Erreichbarkeit für Patienten und Einwohner innerhalb der 30-Min.-FZZ im Landkreis Ostalb** durchgeführt. Die **besten Ergebnisse wurden innerhalb eines 5-km-Radius um Essingen** erreicht. Infolgedessen wurde durch die Kliniken Ostalb dieser regionale Bereich als **Vorgabe** für einen zukünftigen Klinikstandort festgelegt.

Karte gefertigt am 16.03.2023 Landratsamt Ostalbkreis-
Geoinformation und Landentwicklung-Di Naso, Valentina)



GRUNDSTÜCKSSUCHE

BEWERTUNGSKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

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"> Wertungssystem „Schulnoten“ für Unterkriterien 1-4, 6 Lineare Interpolation bei Kriterien 5 und 7 	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

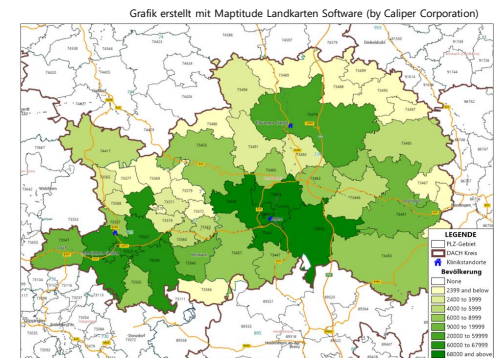
BEWERTUNGSKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	<i>100%</i>	
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	12,5%	<i>100%</i>
1.1.	Mindestgrundstücksgröße 8 ha, ideale Größe 10 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%	<i>100%</i>
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%

GRUNDSTÜCKSSUCHE

BEWERTUNGSKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

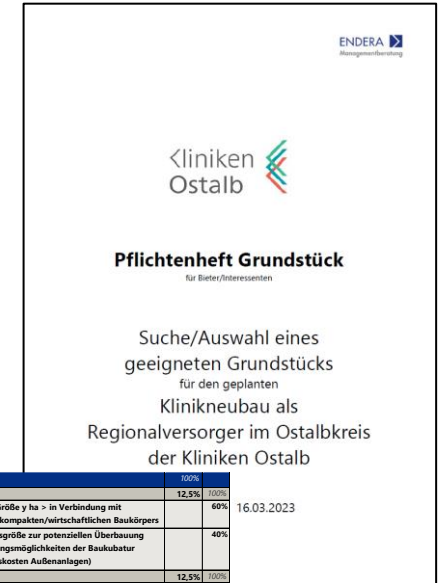
	Eignungskriterium	100%	
3.	Grundstücksbeschaffenheit	10,0%	100%
3.1.	Topografie und Bodenbeschaffenheit > u.a. Informationen/Kenntnisse zu Geländeverlauf und Baugrund		60%
3.2.	Kostenbeeinflussende Faktoren > u.a. Schadstoff-/Kampfmittelfreiheit, archäologische Funde, Bestandsbauten		40%
4.	Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%
4.1.	Einfluss-/Störfaktoren des lokalen Umfeldes (Radius 5km) > Attraktivität des Umfelds, Nähe zu Stadtzentren sowie Vermeidung von benachbarten Lärm-/Geruchs-/Schadstoffemissionen		80%
4.2.	Ist die Wirkung der Klinik als Lärmemittent 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%



GRUNDSTÜCKSSUCHE

BEWERTUNGSKRITERIEN UND BEWERTUNGSGEWICHTUNG

	Eignungskriterium	100%	
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%



Eignungskriterium	100%	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. Grundtätliche 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. 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, archaische Funde, Bestandsbauten		40%
4. Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	10,0%	100%
4.1. Einfluss-/Störfaktoren des lokalen Umfeldes (Radius 5km) > 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

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