

Gesundheitspark Hochrhein: Richtungsweisende Entscheidungen für die städtebauliche Entwicklung

In seiner Sitzung am 09.12.2020 wird der Kreistag des Landkreises Waldshut über wichtige Entwicklungsschritte für den Gesundheitspark Hochrhein entscheiden. Dazu gehört die sogenannte Masterplanung für die weitere Nutzung der Fläche durch verschiedene Dienstleistungsanbieter. Auf dem Grundstück in Albbruck (südlich der B34 am Rhein gegenüber dem Baugebiet Eichhölzle) wird bis 2028 das neue Zentralklinikum entstehen. Neben diesem Herzstück sollen verschiedene weitere medizinische und medizin-nahe Dienstleistungsangebote angesiedelt werden. Dazu braucht es eine vertiefte Masterplanung, in der die städtebaulichen Rahmenbedingungen aufgearbeitet und die unterschiedliche Flächennutzung des Gesundheitsparks geplant werden können. Mit der Durchführung der Planung wurde das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, beauftragt.

Ziel ist es, frühzeitig die erforderlichen Fachdisziplinen und Experten zu den Themen Verkehr, Verkehrslärm Boden sowie Umweltschutz einzubinden, um eine gute Grundlage für das anschließende Bauleitplanverfahren zu schaffen.

Rückblick

Am 19.05.2020 fand in Albbruck ein gemeinsamer Auftaktermin zur städtebaulichen Masterplanung mit allen Planungsbeteiligten – u. a. dem Klinikum Hochrhein, der Gemeinde Albbruck, dem Landkreis sowie den beteiligten Fachplanern – statt.

Zur Beteiligung und Abstimmung der Planungen mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange (Regierungspräsidium, Fachbehörden des Landkreises, etc.) fand am 22.09.2020 in Albbruck ein Erörterungstermin gemeinsam mit den Fachgutachtern statt.

Auf dieser Grundlage sowie Planungshinweisen der Fachgutachter hat das Büro Baldauf mehrere mögliche städtebauliche Szenarien erarbeitet. Mit deren Inhalten hat sich der Kreistag an einer Klausurtagung am 04.11.2020 vertieft befasst.

Die Szenarien

Grundlegende Elemente aller Szenarien der Masterplanung sind

- das Klinikum als Herzstück des Gesundheitsparks,
- ein Parkhaus als abschirmendes Element zur B 34,
- eine Parkallee parallel zur B 34,
- eine zentrale Plaza, an welche sich weitere medizinische und sonstige Nutzungen anschließen werden sowie
- Erweiterungsflächen für das Klinikum.

Die vier im Rahmen der Klausurtagung vertieft betrachteten Szenarien unterscheiden sich im Wesentlichen hinsichtlich des geplanten Standortes des Klinikums auf dem Grundstück. Zwei Szenarien bilden den Standort des Klinikums in westlicher Ausrichtung auf dem Grundstück ab, zwei weitere Szenarien legen den Standort des Klinikums in östlicher Ausrichtung zu Grunde.

Die westliche Ausrichtung des Klinikums auf dem Grundstück bietet insgesamt deutlich bessere Rahmenbedingungen (bessere Möglichkeiten zur Ausgestaltung der Erweiterungsflächen sowie vorteilhaftere Einflugschneise für Helikopter).

Im Rahmen der Kreistagsklausur hat sich eine eindeutige Tendenz zu den Szenarien mit dem Standort des Klinikums in westlicher Ausrichtung auf dem Grundstück ergeben. Insofern sollen diese nun weiterentwickelt und bei den weiteren Prozessschritten zu Grunde gelegt werden.

Inhaltliche Ausgestaltung der Fläche/Mögliche Nutzer und Investoren

Im Rahmen des Gesundheitsparks Hochrhein soll um das Klinikum herum ein vielseitiges und attraktives Angebot für die Bevölkerung geschaffen werden

Neben der Masterplanung, welche die städtebaulichen Rahmenbedingungen aufarbeitet, soll nun auch die inhaltliche Ausgestaltung der Fläche erfolgen. Ziel ist es, die konkreten Nutzungen (u. a. Rettungswache, Ärztehaus, Apotheke, Sanitätshaus; sonstige u. a. Parkhaus, Personalwohnen, Kita) zu definieren und deren Anordnung auf der Fläche im Rahmen eines Nutzungsmasterplans festzulegen.

Der Landkreis beabsichtigt derzeit, Interessenten / Investoren die Flächen, die der Landkreis nicht selbst bebaut, z.B. im Rahmen der Erbbaupacht zu überlassen. Die Flächen sollen nicht verkauft werden, damit die Entscheidung über die inhaltliche Ausrichtung der Nutzungen beim Landkreis verbleibt.

Demnächst soll – vorab eines Vergabeverfahrens – ein sogenanntes öffentliches Interessensbekundungsverfahren durchgeführt werden, mit dem Ziel sowohl zukünftige Nutzer als auch Investoren zu ermitteln.

Projektentwicklung

Der Kreistag wird in seiner Sitzung am 09.12.2020 eine grundlegende Projekt-Entscheidung zur Projektentwicklung treffen.

Auf Grundlage verschiedener Gutachten mit Fokus auf wirtschaftliche, vergaberechtliche sowie immobilientechnische Rahmenbedingungen empfiehlt der Planungs- und Bauausschusses dem Kreistag eine Gesamtvergabe in Form eines Partnering-Verfahrens.

Im Vorfeld fand auf Grundlage der verschiedenen Gutachten ein Abwägungsprozess der Vor- und Nachteile unterschiedlicher Vergabemodelle – losweise Vergabe sowie verschiedene Formen der Paketvergabe – statt.

Das Partnering-Verfahren zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass Planungs- und Bauleistungen aus einer Hand erfolgen und baufachliche Expertise somit frühzeitig in die Planungsphase einbezogen ist.

Es handelt sich dabei um ein mehrstufiges Verfahren beginnend mit einem Teilnahmewettbewerb, einem sich daran anschließenden Angebots- und Verhandlungsverfahren sowie einer Planungsphase zur Erarbeitung der Projektinhalte in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Entscheidende Faktoren sind u. a. die frühe Einbindung von baufachlichem Know-How der Realisierungspartner, die gemeinsame Erarbeitung der Projektinhalte bzw. die Planungsoptimierung in der Planungsphase sowie der daraus resultierende frühe Zeitpunkt der Kosten- und Terminalsicherheit vor der Bauvergabe.

Nächste Schritte

1. Vorbereitung europaweite Ausschreibung:
Um zügig die weiteren Schritte angehen zu können, soll die Kanzlei Menold Bezler, Stuttgart, mit der Konzeption sowie der Vorbereitung der Durchführung einer europaweiten Ausschreibung beauftragt werden. Menold Bezler sind Experten für die Durchführung von Vergabeverfahren und begleiten das Ausschreibungsverfahren aus juristischer Sicht. Im Vertrag inbegriffen sind Leistungen des Beratungsunternehmens Drees & Sommer als Kooperationspartner.
2. Austausch mit Sozialministerium: Im Bezug auf die Projektplanungen ist der Landkreis in engem Kontakt mit dem Sozialministerium. Aktuell fand ein weiteres Gespräch mit Vertretern des Sozialministeriums sowie des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg statt, bei welchem der aktuelle Planungsstand vorgestellt sowie förderrechtliche Themen besprochen wurden. Die Vertreter des Ministeriums sowie des Landesbetriebs Vermögen und Bau befürworteten das geplante Vorgehen. Eine schriftliche Beantragung zur Aufnahme des Projekts in das Jahreskrankenhausbauprogramm verbunden mit der Bitte um eine positive Bescheidung einer ersten Planungskostenrate bis Jahresende 2020 ist erfolgt.
3. Das Verfahren der Flächennutzungsplanung soll bis Ende 2021 abgeschlossen sein und anschließend in ein Bebauungsplanverfahren münden. Der Baustart des Zentralklinikums ist für 2024 geplant.