



Standortgutachten für eine Zentralklinik

Landkreis Friesland und Stadt Wilhelmshaven

EY Real Estate GmbH

Version 3.2 / 17.08.2026



The better the question. The better the answer. The better the world works.

Die vorliegenden Datenerhebungen, Einschätzungen und Bewertungen wurden ausschließlich für das Vergleichende Standortgutachten zum 14.08.2026 vorgenommen. Der Hauptbearbeitungszeitraum war vom 29.05.2026 bis 31.07.2026 mit Nachlauf bis 17.08.2026. Für die Richtigkeit der Daten und Annahmen für eine anderweitige Verwendung übernimmt der Gutachter keine Verantwortung und Haftung.

Das Gutachten wurde anhand der seitens der Auftraggeber bereitgestellten Wertungskriterien bearbeitet – Sachverhalte, die nicht im Zusammenhang mit den Kriterien standen, wurden nicht untersucht. Sofern dem Gutachter Sachverhalte, bekannt wurden, die für das Gutachten nicht wertungsrelevant waren, jedoch für den Neubau des Zentralklinikums am Vorzugsstandort relevant sein könnten, wurden diese dokumentiert.

Konzepte zu Medizinstrategie, Betriebsorganisation und Logistik sowie ein Raum- und Funktionsprogramm lagen im Bearbeitungszeitraum nicht vor. Alle gebäudebezogenen und campusbezogenen Aussagen und Berechnungen sind damit als vorläufig zu betrachten.

Die enthaltenen Skizzen und Konzepte dienen im Gutachten der Ermittlung von Flächen und Kosten. Ihnen liegt aufgabenkonform keine Planungsleistung zugrunde.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgte für alle Standorte nach einer einheitlichen Methodik auf Basis von überschlägigen Kostenkennwerten.

Die Reihenfolge der Darstellung der Standorte entspricht der Abfolge aus den Ortsbegehungen und hat keine Bedeutung im Sinne einer Wertigkeit.

Die beiden Auftraggeber sind gleichrangig - die Reihenfolge in Aufzählungen hat keine Bedeutung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern überwiegend die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung und dient ausschließlich der besseren Lesbarkeit.

Inhalt

1. Zusammenfassung
2. Ausgangslage, Zielsetzung und Rahmenbedingungen
3. Methodik und Bewertungsmodell
4. Beschreibung der Standortalternativen
5. Bewertung der Standorteignung (Teil A)
6. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Teil B)
7. Gesamtbewertung, Sensitivität und Empfehlung
8. Chancen, Risiken und weiterführende fachliche Hinweise



KAPITEL 1

Zusammenfassung

Zusammenfassung

Zielsetzung

- Bündelung der stationären Gesundheitsversorgung in Friesland und Wilhelmshaven durch ein gemeinsames Zentralklinikum.
- Vergleichende Bewertung von **sechs potenziellen Standorten** anhand eines transparenten Bewertungsmodells.
- Bewertung in den Kategorien **Standorteignung** (Teil A) und **Wirtschaftlichkeit** (Teil B) - jeweils gleich gewichtet.

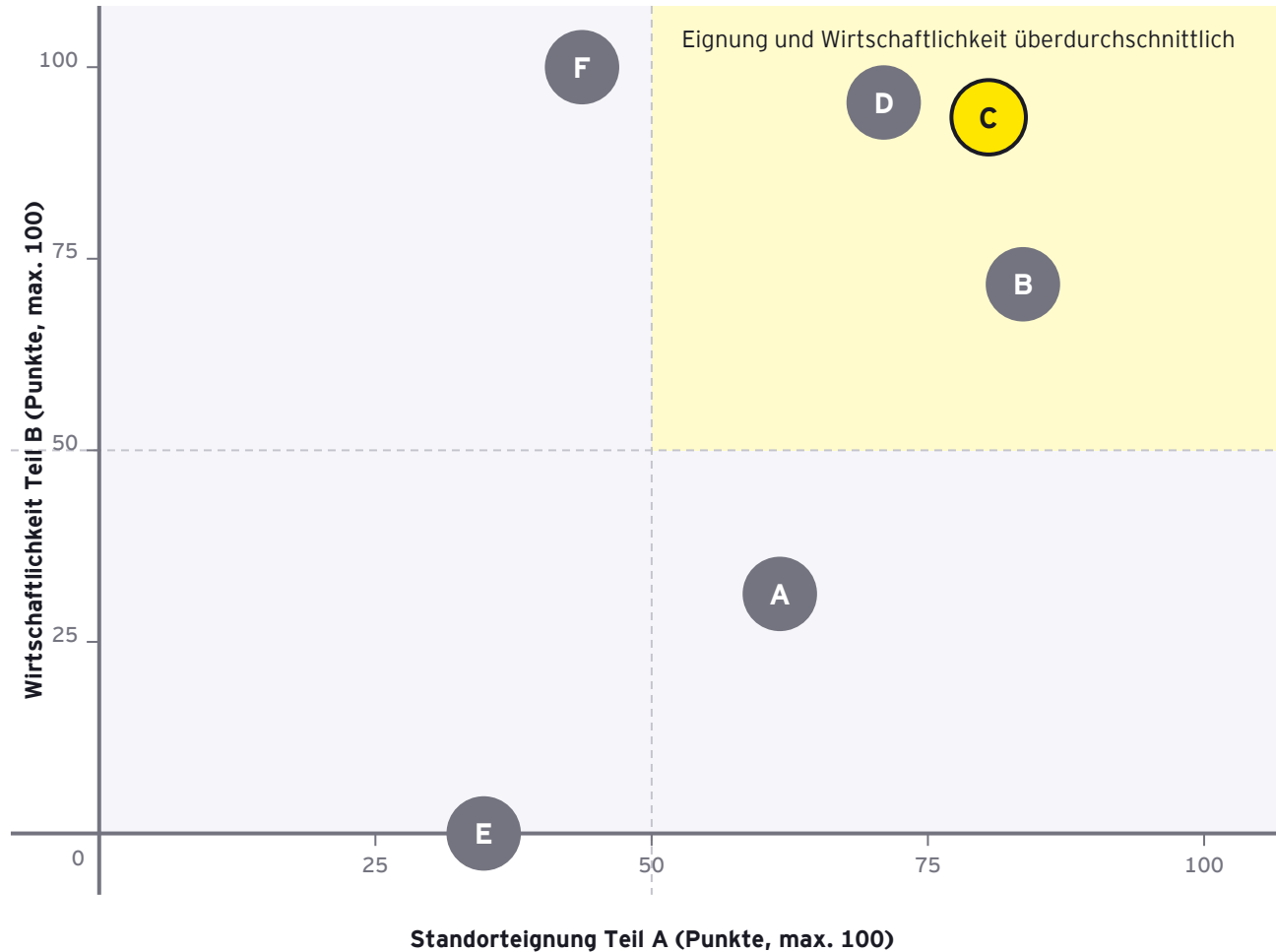
Ergebnis

- **Standort C (Wilhelmshavener Kreuz Ost)** erzielt die höchste Gesamtbewertung und wird **als Vorzugsstandort empfohlen**.
- Die Standorte B, D und F sind prinzipiell geeignet, A und E weisen im Vergleich deutliche Defizite auf.
- Konkretisierung der **Grundstücks- und Genehmigungsfragen** sowie **Durchführung vertiefender technischer, wirtschaftlicher und baulicher Untersuchungen** als Grundlage der weiteren Projektentwicklung werden empfohlen.

	Standort A Zetel-Blauhand	Standort B Sande Süd 2	Standort C Wilhelmshavener Kreuz Ost	Standort D Hooksieler Landstraße	Standort E Sanderbusch	Standort F Klinikum Wilhelmshaven
Standorteignung (Teil A)	61,60	83,60	80,50	71,00	34,80	43,70
Wirtschaftlichkeit (Teil B)	30,67	71,35	93,29	95,23	0,00	100,00
Gesamtsumme	92,27	154,95	173,79	166,23	34,80	143,70
Rang	5	3	1	2	6	4

 Standort C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) überzeugt durch die beste Erreichbarkeit, hohe Zukunftsfähigkeit und eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzungsperspektive. Weiteres Optimierungspotential ist vorhanden.

Zusammenfassung



Standorte nach Gesamtbewertung

C Wilhelmshavener Kreuz Ost

Teil A 80,50 · Teil B 93,29 · Gesamt 173,79 · Rang 1

D Hooksierter Landstraße

Teil A 71,00 · Teil B 95,23 · Gesamt 166,23 · Rang 2

B Sande Süd 2

Teil A 83,60 · Teil B 71,35 · Gesamt 154,95 · Rang 3

F Klinikum Wilhelmshaven

Teil A 43,70 · Teil B 100,00 · Gesamt 143,70 · Rang 4

A Zetel-Blauhand

Teil A 61,60 · Teil B 30,67 · Gesamt 92,27 · Rang 5

E Sanderbusch

Teil A 34,80 · Teil B 0,00 · Gesamt 34,80 · Rang 6

Lesehilfe

Standort C erreicht in beiden Dimensionen sehr gute Werte. D und B sind jeweils in einer Dimension stark, bleiben in der Summe aber zurück; F punktet vor allem wirtschaftlich. A und E bleiben jeweils in der Gesamtpunktzahl unter 100 bzw. 50 von 200 Punkten. Teil A und Teil B gehen gleichgewichtet in die Gesamtsumme (max. 200 Punkte) ein.



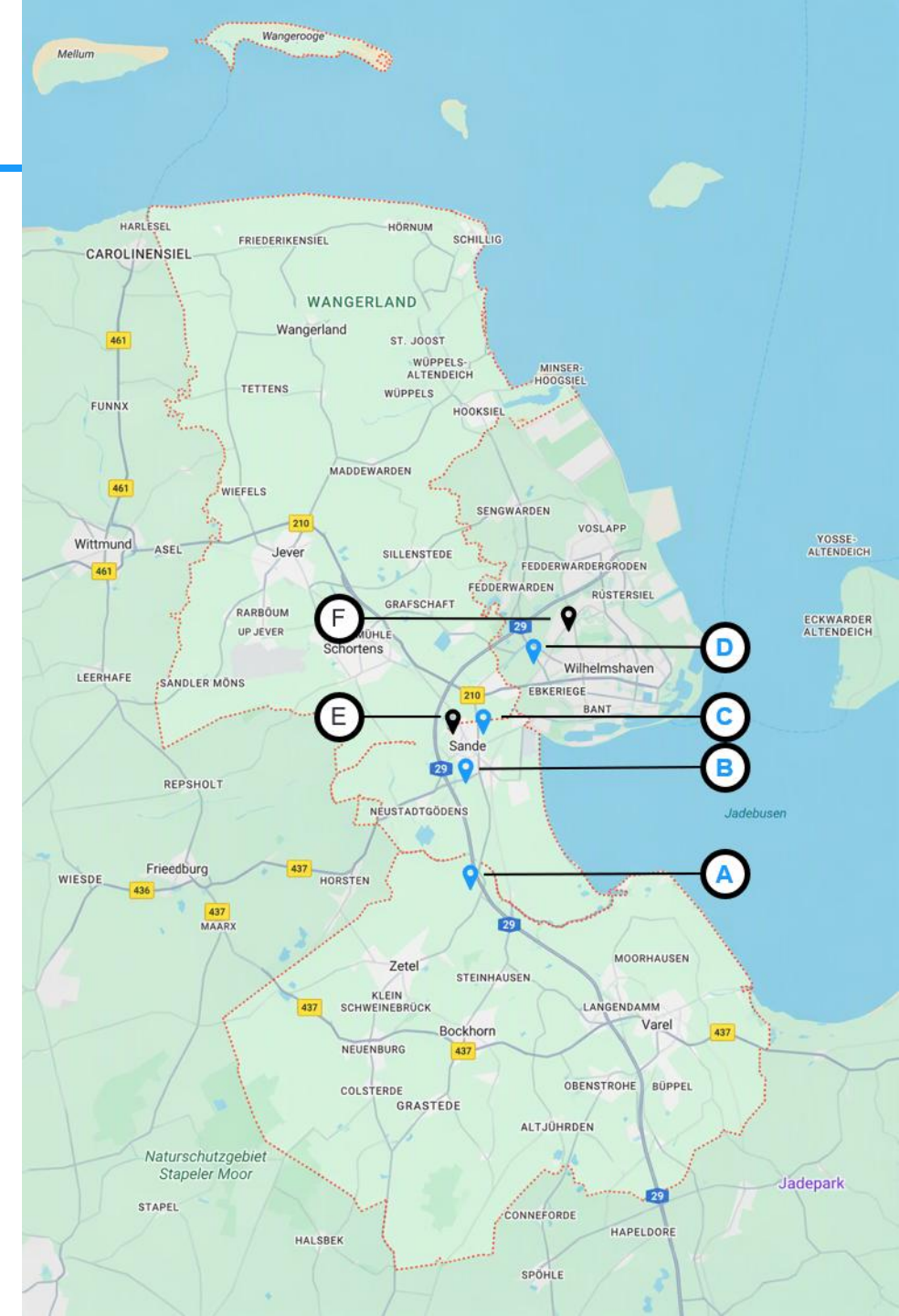
KAPITEL 2

Ausgangslage, Zielsetzung und Rahmenbedingungen

Ausgangslage

- Beschluss zur Errichtung eines gemeinsamen Zentralklinikums zur langfristigen Sicherung der stationären Gesundheitsversorgung in Friesland und Wilhelmshaven.
- Sechs Standorte: vier Entwicklungsflächen sowie die Bestandsstandorte Sanderbusch und Wilhelmshaven (inkl. Erweiterungsfläche).
- Bewertung anhand eines abgestimmten Kriterienrasters zu Standorteignung und Wirtschaftlichkeit (BV WHV 18/2026 und FRI V 1277/2026).
- Bewertung ausschließlich auf Grundlage der aktuell bestehenden Rahmenbedingungen ohne Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen oder geplanter Ergänzungen.

ID	Standort	Gebietskörperschaft	Typ
A	Zetel-Blauhand	LK Friesland, Zetel	Alternativstandort
B	Sande Süd 2	LK Friesland, Sande	Alternativstandort
C	Wilhelmshavener Kreuz Ost	LK Friesland, Sande	Alternativstandort
D	Hooksieler Landstraße	Stadt Wilhelmshaven	Alternativstandort
E	Sanderbusch	LK Friesland, Sande	Bestandsstandort
F	Klinikum Wilhelmshaven	Stadt Wilhelmshaven	Bestandsstandort



Zielsetzung des Gutachtens und Datengrundlage

Zielsetzung

- Analyse der benannten Standorte mit dem Ziel einer Empfehlung für einen Vorzugsstandort als Grundlage für weitere Beschlussfassungen.
- Aufzeigen von Chancen und Risiken am Vorzugsstandort, die ggf. über die definierten Kriterien hinausgehen.
- Handlungsempfehlungen für Untersuchungsbedarfe und das weitere Projektvorgehen.

Datengrundlage

- Das Gutachten basiert auf folgenden Grundlagen:
 - seitens der Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen bis zum Stichtag 06.08.2026
 - wöchentliche Regeltermine mit den Auftraggebern
 - Ortsbegehungen am 22./23.06.2026
 - Workshop zur Verteilung der Flächen auf die Nutzungen am 22.06.2026
 - öffentlich verfügbare Informationen
 - fachliche Ausarbeitungen des Gutachters
- Die Erstellung des Gutachtens erfolgt im Zeitraum vom 29.05.2026 bis 17.08.2026.



KAPITEL 3

Methodik und Bewertungsmodell

Gesamtvorgehen und Bewertungsansatz

Gesamtvorgehen

Vergleichende Bewertung von sechs Standortalternativen auf Basis eines gemeinsam mit den Auftraggebern festgelegten Bewertungsmodells:

- Der zweiteilige Bewertungsansatz besteht aus Standorteignung (Teil A) und Wirtschaftlichkeit (Teil B) mit gleicher Gewichtung.
- Für beide Bewertungsteile können jeweils maximal 100 Punkte erreicht werden.
- Die Gesamtempfehlung ergibt sich aus der Zusammenführung der Ergebnisse aus Teil A und Teil B.
- Grundlage der Bewertung sind standortspezifische Analysen, ein abgestimmtes Flächenprogramm sowie überschlägige Konzeptstudien für alle sechs Standorte.
- Diese Konzeptstudien dienen ausschließlich der Vergleichbarkeit der Standorte und stellen keine Planung dar.
- Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit erfolgte über ein detailliertes Rechenmodell und Kostenkennwerte. Dabei stand die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Vordergrund.

Bewertungsansatz

Standorteignung (Teil A)

- Gewichteter Scoring Ansatz mit fest definierten Kriterien und Messgrößen: Die Standorte werden je Kriterium anhand ihrer Messwerte in eine Rangfolge gebracht und entsprechend mit Punkten bewertet.
- Folgende Punktstufen werden in jedem Kriterium differenziert: Rang 1-100 %, Rang 2-80 %, Rang 3-60 %, Rang 4-40 %, Rang 5-20 % und Rang 6-0 % der jeweils erreichbaren Punktzahl.
- Bei identischen Messwerten erhalten die Standorte dieselbe Punktstufe. Die nachfolgende Punktstufe wird nicht vergeben.

Wirtschaftlichkeit (Teil B)

- Relatives Scoring Verfahren auf Basis der wirtschaftlichen Gesamtergebnisse der Standorte: Der wirtschaftlich günstigste Standort erhält 100 Punkte, der wirtschaftlich ungünstigste Standort 0 Punkte. Alle weiteren Standorte werden entsprechend ihrer Position dazwischen auf der Punkteskala von 0-100 eingeordnet.
- Die Bewertung erfolgt ausschließlich im Vergleich der untersuchten Standortalternativen.



KAPITEL 4

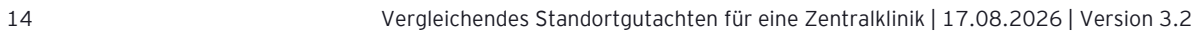
Beschreibung der Standortalternativen

Beschreibung der Standortalternativen

- Sechs Standorte: vier Entwicklungsflächen (A-D) sowie die Bestandsstandorte Sanderbusch (E) und Klinikum Wilhelmshaven inkl. Erweiterungsfläche (F).
- Standorte A bis D sind überwiegend unbebaute Freiflächen und müssten erschlossen und entwickelt werden.
- Die Standorte A (Zetel-Blauhand), B (Sande Süd 2), C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) und E (Sanderbusch) liegen im Landkreis Friesland; die Standorte D (Hooksieler Landstraße) und F (Klinikum Wilhelmshaven) befinden sich im Gebiet der Stadt Wilhelmshaven.
- Standorte E (Sanderbusch) und F (Klinikum Wilhelmshaven) verfügen bereits über Krankenhausinfrastruktur und bestehende Nutzungen.
- Die Standorte unterscheiden sich hinsichtlich Flächengröße, Eigentumsverhältnissen, planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und vorhandenen Restriktionen (z.B. Leitungen, Bestandsgebäude, Denkmalschutz).

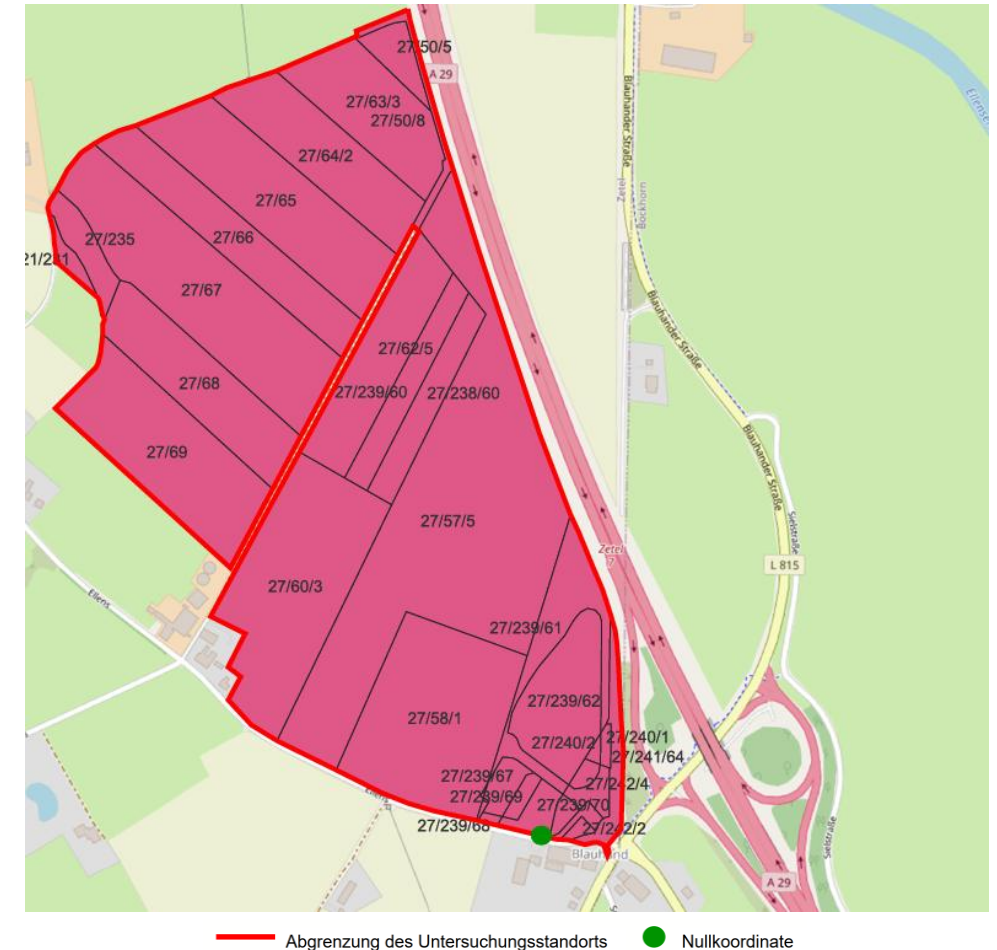
Standort	Adresse	Fläche	Flurstücke	Eigentümer
A Zetel-Blauhand	Ellens, 26340 Zetel	522.203 m²	33	7
B Sande Süd 2	Kreisstraße K 99, 26452 Sande	595.506 m²	37	10
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	Oldenburger Damm, 26452 Sande	337.154 m²	15	2
D Hooksieler Landstraße	Hooksieler Landstraße, 26389 Wilhelmshaven	349.152 m²	18	2
E Sanderbusch	Am Gut Sanderbusch 1, 26452 Sande	121.492 m²	3	2
F Klinikum Wilhelmshaven	Friedrich-Paffrath-Straße 100, 26389 Wilhelmshaven	211.504 m²	8	1

A photograph showing a fenced-in field with tall grass and a power line tower in the background under a clear blue sky. The fence is made of metal posts and wire. The field is overgrown with tall grass and some weeds. In the background, there is a power line tower and a clear blue sky.



Standort A Zetel-Blauhand

- **Lage und Umfeld:** Standort A liegt im Ortsteil Ellens der Gemeinde Zetel, unmittelbar an der Anschlussstelle Zetel der A 29. Das Umfeld ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.
- **Flächenzuschnitt und Eigentumsverhältnisse:** Rund 522.000 m² große Fläche mit 33 Flurstücken durchschnitten von einem untergeordneten Fahrweg. Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum und verteilen sich auf sieben Eigentümer. Für Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rund 255.000 m² bestehen Grundbuchvermerke über die Anordnung einer Zwangsversteigerung. Zudem sind für einzelne Flurstücke Hofvermerke gemäß der Höfeordnung eingetragen.
- **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:** Vorhandener Bebauungsplan mit den Nutzungen Autohof und Logistik.
- **Entwicklungs- und Erschließungserfordernisse:** Der Standort ist derzeit unbebaut, wurde jedoch für eine derzeit ruhende Baumaßnahme vorbereitet. Erste Erdarbeiten aus einer früheren Projektentwicklung sind bereits erfolgt. Er müsste für die Nutzung als Zentralklinikum planungsrechtlich angepasst, erschlossen und bebaut werden. Zu berücksichtigen sind eine Hochspannungsleitung sowie eine Gasleitung, die das Grundstück queren.

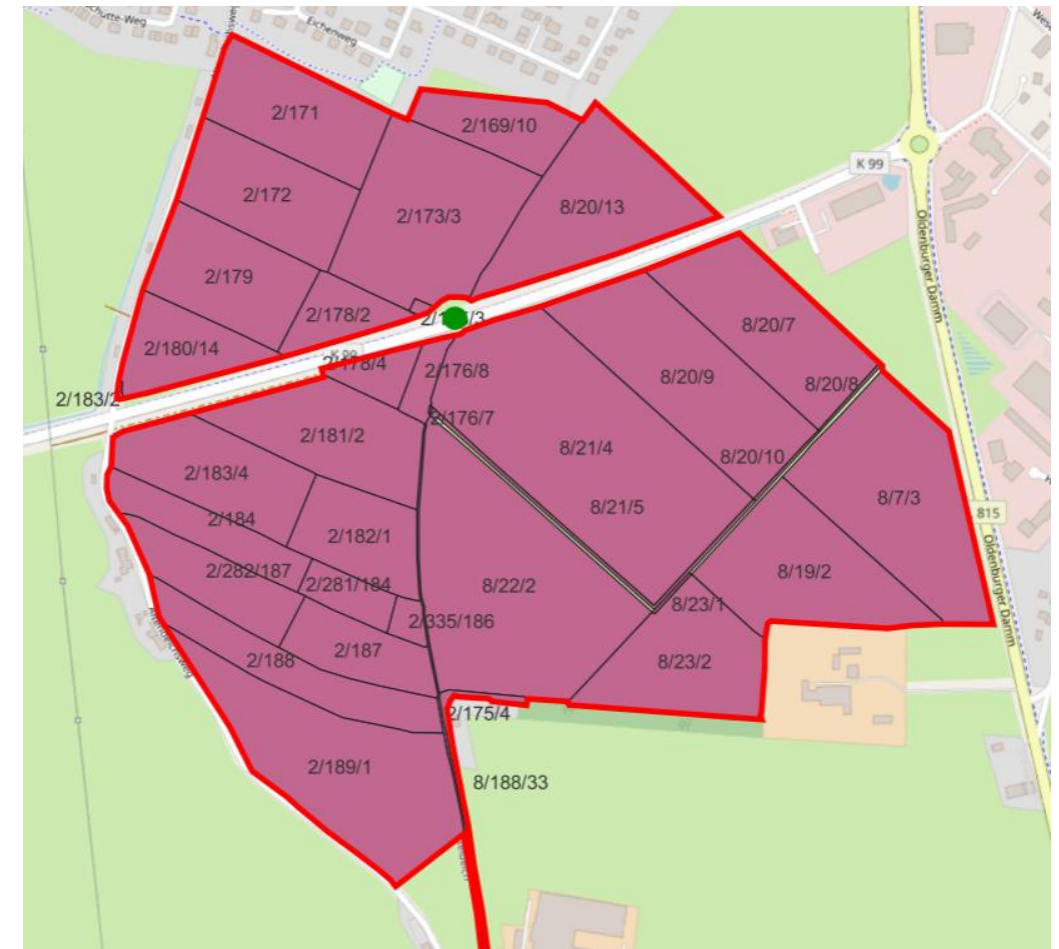


Standort B Sande Süd 2



Standort B Sande Süd 2

- **Lage und Umfeld:** Standort B befindet sich südlich der Ortslage Sande beidseits der K 99 mit naher Anbindung an die A 29. Das Umfeld ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.
- **Flächenzuschnitt und Eigentumsverhältnisse:** Gesamtfläche von ca. 595.500 m² auf 37 Flurstücken. Die Flächen verteilen sich auf zehn Eigentümer, wobei ein Eigentümer rund 50 % der Gesamtfläche hält. Etwa 99 % der Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Zudem sind für einzelne Flurstücke Hofvermerke gemäß der Höfeordnung eingetragen.
- **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:** Im Flächennutzungsplan sind unterschiedliche Nutzungen dargestellt, darunter Landwirtschafts-, Wohnbau-, Gewerbe- und Grünflächen sowie Gewässer und Rad- und Fußwegeverbindungen.
- **Entwicklungs- und Erschließungserfordernisse:** Der Standort ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Für eine Klinikentwicklung wären Planungsrecht und Erschließung sowie die Baumaßnahme selbst erforderlich. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie historische Deich- und Grabenstrukturen sind dabei zu berücksichtigen.



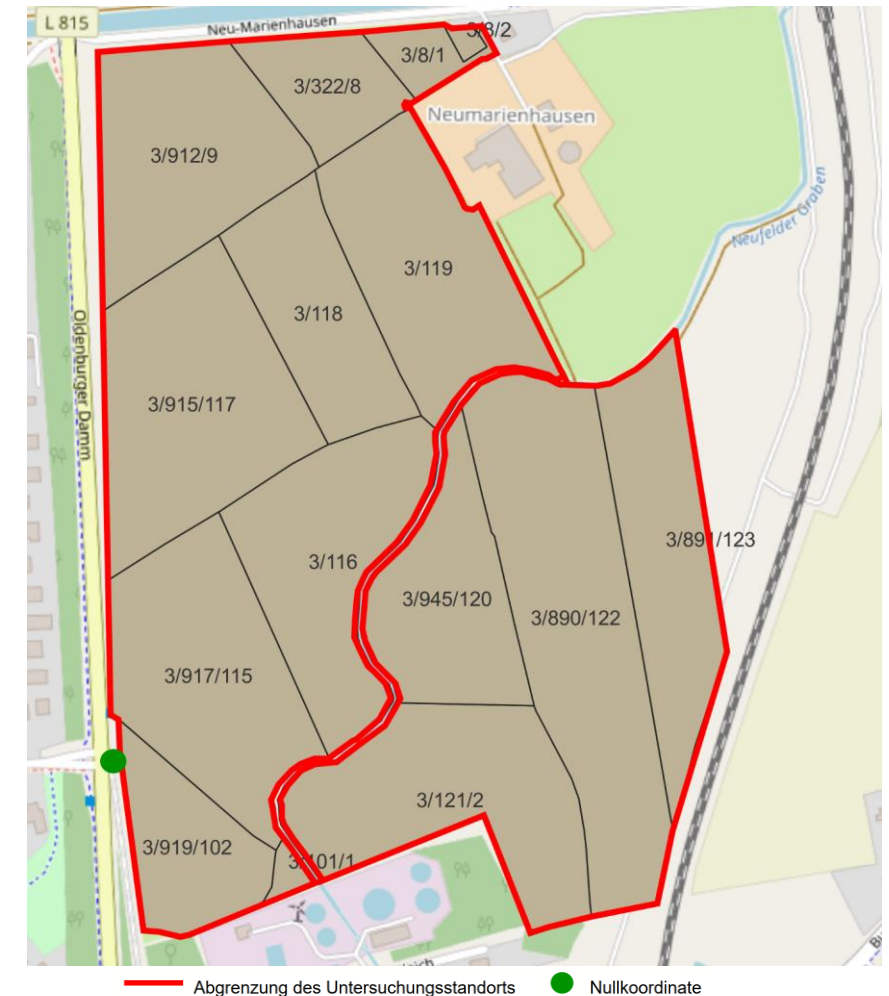
— Abgrenzung des Untersuchungsstandorts ● Nullkoordinate

Standort C Wilhelmshavener Kreuz Ost



Standort C Wilhelmshavener Kreuz Ost

- **Lage und Umfeld:** Standort C liegt in der Gemeinde Sande zwischen Oldenburger Damm und Ems Jade Kanal. Das Umfeld ist durch die Ortsnähe, die Bahnlinie, ein Gewerbegebiet (Kläranlage) sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt. Ein Funkmast steht in unmittelbarer Nähe zur Nullkoordinate.
- **Flächenzuschnitt und Eigentumsverhältnisse:** Rund 337.000 m² große Fläche mit 15 Flurstücken. Insgesamt sind zwei Eigentümer beteiligt. Etwa 99 % der Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Niedersachsen.
- **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:** Der überwiegende Teil des Standorts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
- **Entwicklungs- und Erschließungserfordernisse:** Der Standort ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Über beziehungsweise entlang des Grundstücks verlaufen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen, darunter eine Gas-Hochdruckleitung und eine Mineralölfernleitung. Für eine Klinikentwicklung wären Planungsrecht und Erschließung sowie die Baumaßnahme selbst erforderlich. Vorhandene Gräben, Leitungen und der Funkmast sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

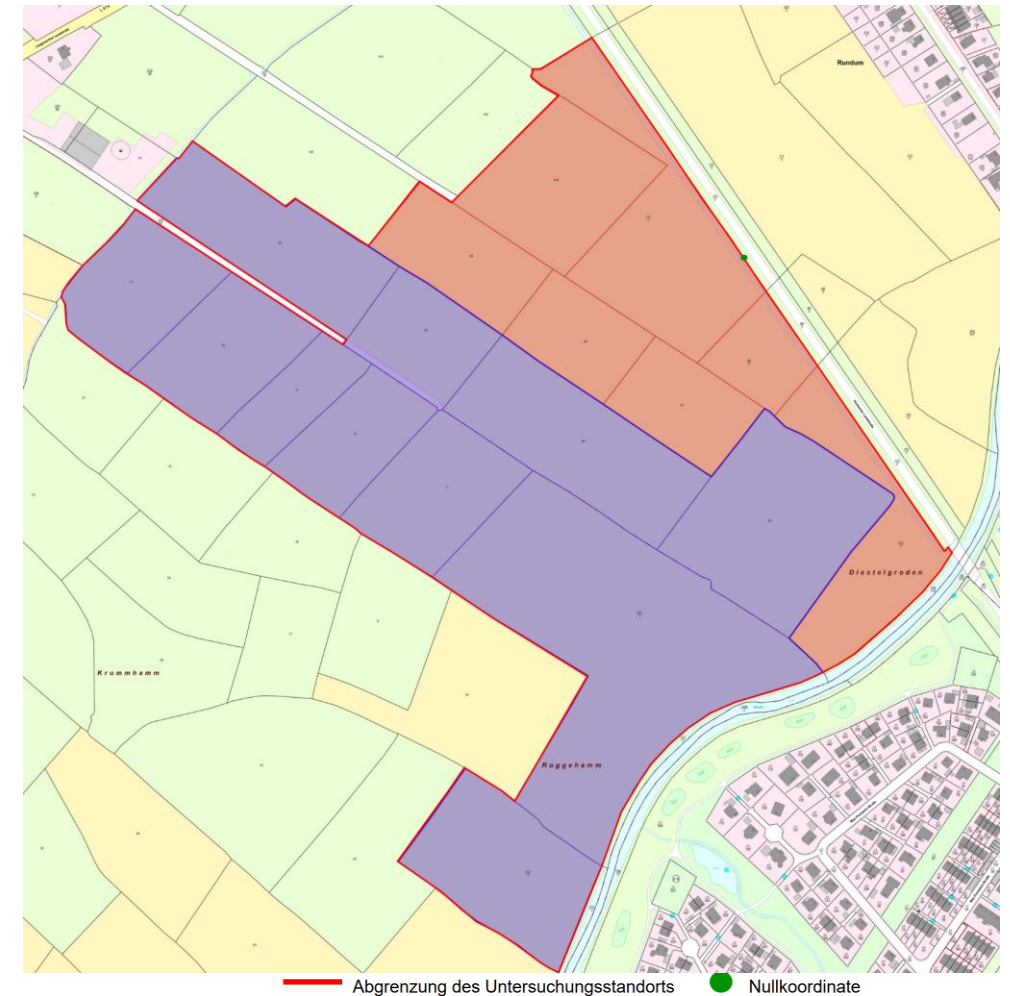


Standort D Hooksieler Landstraße



Standort D Hooksieler Landstraße

- **Lage und Umfeld:** Standort D befindet sich im Westen der Stadt Wilhelmshaven an der Hooksieler Landstraße. Das Umfeld ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.
- **Flächenzuschnitt und Eigentumsverhältnisse:** Rund 349.000 m² große Fläche mit 18 Flurstücken. Rund 31 % der Fläche befinden sich im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven und rund 69 % in privater Hand. Für Teile der privaten Flächen ist ein Hofvermerk gemäß der Höfeordnung im Grundbuch eingetragen.
- **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:** Der Standort ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück wird von mehreren Richtfunktrassen gequert, liegt im Einflugsektor des JadeWeserAirport sowie innerhalb eines luftverkehrsrechtlichen Lärmschutzbereichs.
- **Entwicklungs- und Erschließungserfordernisse:** Der Standort ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für eine Klinikentwicklung wären Planungsrecht und Erschließung sowie die Baumaßnahme selbst erforderlich. Vorhandene Gewässerstrukturen und Restriktionen sind zu berücksichtigen.



Standort E Sanderbusch



Standort E Sanderbusch

- **Lage und Umfeld:** Standort E ist der bestehende Krankenhausstandort in der Gemeinde Sande. Das Umfeld ist ländlich geprägt und wird durch die historische Gutsanlage sowie die umgebende Parkanlage bestimmt.
- **Flächenzuschnitt und Eigentumsverhältnisse:** Rund 121.500 m² große Fläche mit drei Flurstücken. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im Eigentum des Landkreises Friesland.
- **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:** Der Standort ist im Flächennutzungsplan bereits als Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke dargestellt. Auf dem Grundstück befinden sich zudem Bereiche mit naturschutzfachlichen und infrastrukturellen Restriktionen.
- **Entwicklungs- und Erschließungserfordernisse:** Der Standort verfügt bereits über eine bestehende Krankenhausnutzung. Die Weiterentwicklung wird insbesondere durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand (Ensembleschutz) sowie die Aufrechterhaltung des laufenden Klinikbetriebs geprägt. Der ADAC Luftrettungsstandort mit Hangar ist bereits vorhanden.

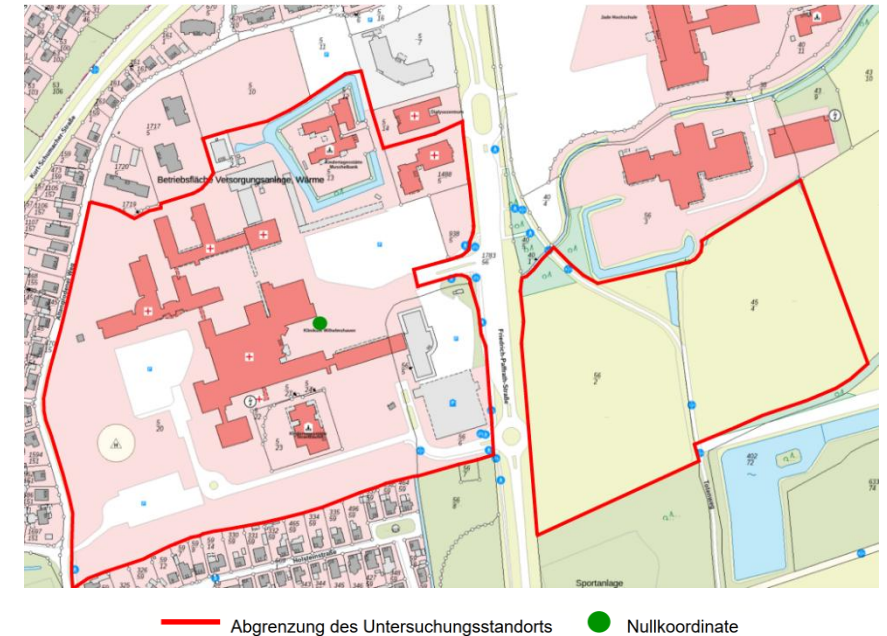


Standort F Klinikum Wilhelmshaven



Standort F Klinikum Wilhelmshaven

- **Lage und Umfeld:** Standort F ist der bestehende Klinikstandort im Stadtgebiet Wilhelmshaven mit zusätzlichen Entwicklungsflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung, soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Grünflächen geprägt.
- **Flächenzuschnitt und Eigentumsverhältnisse:** Rund 211.500 m² große Fläche mit acht Flurstücken. Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven.
- **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:** Der Standort ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke ausgewiesen. Ein B-Plan ist vorhanden.
- **Entwicklungs- und Erschließungserfordernisse:** Der Standort verfügt über umfangreiche Bestandsgebäude mit unterschiedlichen Baujahren. Für ein Zentralklinikum wären umfangreiche Ergänzungen und Ersatzneubauten erforderlich. Als Besonderheit sind eine vorhandene Baugrube sowie eine vorbereitete Geothermianlage aus einem früheren Bauvorhaben zu nennen.





KAPITEL 5

Bewertung der Standorteignung (Teil A)

Teil A - Vorgehen

- Vergleichende Bewertung aller Standorte je Kriterium des Teil A anhand des festgelegten Bewertungsansatzes.
- Bewertung auf Grundlage verfügbarer Fachinformationen, Planunterlagen und Untersuchungen.
- Bewertung auf Basis messbarer Kennzahlen und Ableitung einer Rangfolge je Kriterium.
- Sofern Unterkriterien vorhanden, keine separate Punktevergabe auf der Hauptebene.
- Grau markiert: identische Messwerte für alle Standorte → Kriterium wurde berücksichtigt, wirkt jedoch nicht differenzierend.

ID	Kriterium	Punkte (max)
2.1	Erreichbarkeit	45,00
2.1.1	Erreichbarkeit der Bevölkerung (% der Personen) Basisversorgung in 30 Minuten	18,00
2.1.2	Erreichbarkeit der Bevölkerung (% der Personen) Basisversorgung in 40 Minuten	4,50
2.1.3	Erreichbarkeit der Bevölkerung (% der Personen) Basisversorgung in 15 Minuten	9,00
2.1.4	Anteil nicht versorgter Personen gem. Krankenhausgesetz	4,50
2.1.5	Erreichbarkeit für Beschäftigte (Wohnortnähe)	4,50
2.1.6	Erreichbarkeit für Kooperationspartner	4,50
2.2	Zeit bis Baustart (inkl. Bauleitplanung) in Jahren	5,00
2.3	Erweiterbarkeit des Standorts	15,00
2.3.1	Erweiterbarkeit für weitere med. Ergänzungsfunktionen	6,75
2.3.2	Erweiterbarkeit für Kooperationspartner	4,50
2.3.3	Sicherheit / Zivilschutz	3,75
2.4	Nachhaltigkeit und Flächenversiegelung	10,00
2.4.1	Flächenversiegelung	5,50
2.4.2	Klimawandelanpassung (Hitzeinseln, Zwischenspeicherung von Regenwasser)	2,50
2.4.3	Energieautarkie / Erzeugung EE auf eigenem Gelände / Wärme / Kühlung	2,00
2.5	Immissionen / Emissionen	5,00
2.6	Beeinträchtigungen von Natur- und Artenschutz (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)	5,00
2.7	Anbindung, Verkehrserschließung	15,00
2.7.1	Entfernung Hauptverkehrsstraße	6,00
2.7.2	Entfernung Haltestelle	4,50
2.7.3	Entfernung SPNV / ZOB	4,50

2.1.1 Erreichbarkeit der Bevölkerung (% der Personen) Basisversorgung in 30 Minuten

*ohne Insel Wangerooge

Bewertungsziel

- Bewertung des Anteils der Bevölkerung, der den Standort innerhalb von 30 Minuten Fahrzeit erreichen kann.
- Abbildung der zentralen Versorgungsreichweite eines Zentralklinikums im Regel- und Notfallbetrieb.

Messgröße

- Anteil der Bevölkerung (FRI/WHV) in Prozent, der den jeweiligen Standort innerhalb von 30 Minuten Pkw-Fahrzeit erreichen kann.
- Grundlage: Wohnquartiere mit ca. 500 Haushalten und die Nullkoordinaten jeden Standorts.

Ergebnis

- Alle sechs Standorte erreichen eine hohe Versorgungsabdeckung von mindestens 98 % der Bevölkerung.
- Die Standorte B (Sande Süd), C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) und D (Hooksieler Landstraße) haben mit 100 % die höchste Erreichbarkeit und belegen gemeinsam Rang 1.

Standort	Anteil*	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	99,40 %	4	7,20
B Sande Süd 2	100,00 %	1	18,00
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	100,00 %	1	18,00
D Hooksieler Landstraße	100,00 %	1	18,00
E Sanderbusch	98,48 %	5	3,60
F Klinikum Wilhelmshaven	98,08 %	6	0,00

2.1.2 Erreichbarkeit der Bevölkerung (% der Personen) Basisversorgung in 40 Minuten

*ohne Insel Wangerooge

Bewertungsziel

- Bewertung, welcher Anteil der Bevölkerung den Standort innerhalb von 40 Minuten Fahrzeit für spezialisierte Versorgungsangebote erreichen kann.
- Betrachtung des erweiterten Einzugsbereichs eines Zentralklinikums als Ergänzung der 30 Minuten Erreichbarkeit der Basisversorgung.

Messgröße

- Anteil der Bevölkerung (FRI/WHV) in Prozent, der den jeweiligen Standort innerhalb von 40 Minuten Pkw-Fahrzeit erreichen kann.
- Grundlage: Wohnquartiere mit ca. 500 Haushalten und die Nullkoordinaten jeden Standorts.

Ergebnis

- Die Festlandbevölkerung des Untersuchungsgebiets erreicht alle sechs Standorte innerhalb von 40 Minuten.
- Es ergeben sich keine Unterschiede zwischen den Standorten, sodass das Kriterium keine differenzierende Wirkung auf das Gesamtergebnis hat.

Standort	Anteil*	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	100,00 %	1	4,50
B Sande Süd 2	100,00 %	1	4,50
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	100,00 %	1	4,50
D Hooksier Landstraße	100,00 %	1	4,50
E Sanderbusch	100,00 %	1	4,50
F Klinikum Wilhelmshaven	100,00 %	1	4,50

2.1.3 Erreichbarkeit der Bevölkerung (% der Personen) Basisversorgung in 15 Minuten

*ohne Insel Wangerooge

Bewertungsziel

- Bewertung, welcher Anteil der Bevölkerung den Standort innerhalb von 15 Minuten Fahrzeit erreichen kann.
- Bewertung der kurzfristige Erreichbarkeit eines Zentralklinikums (Orientierung am Rettungsdienstgesetz)

Messgröße

- Anteil der Bevölkerung (FRI/WHV) in Prozent, der den jeweiligen Standort innerhalb von 15 Minuten Pkw-Fahrzeit erreichen kann.
- Grundlage: Wohnquartiere mit ca. 500 Haushalten und die Nullkoordinaten jeden Standorts.

Ergebnis

- Im Vergleich zur 30- und 40-Minuten-Erreichbarkeit zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Standorten.
- Standort C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) erreicht mit 72,51 % den höchsten Wert und belegt Rang 1. Standort E (Sanderbusch) weist mit 36,74 % die geringste Erreichbarkeit innerhalb von 15 Minuten auf.

Standort	Anteil*	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	60,56 %	4	3,60
B Sande Süd 2	72,13 %	2	7,20
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	72,51 %	1	9,00
D Hooksier Landstraße	64,68 %	3	5,40
E Sanderbusch	36,74 %	6	0,00
F Klinikum Wilhelmshaven	49,94 %	5	1,80

2.1.4 Anteil nicht versorgter Personen gemäß Krankenhausgesetz

* Insel Wangerooge

Bewertungsziel

- Bewertung, in welchem Umfang durch die Standortwahl Versorgungslücken für die Bevölkerung entstehen oder bestehen bleiben.
- Betrachtung des Beitrags eines Standorts zur Sicherstellung einer flächendeckenden Versorgung.

Messgröße

- Anteil der Einwohner (FRI inkl. Insel/WHV), der auch unter Berücksichtigung umliegender Krankenhäuser nicht innerhalb von 30 bzw. 40 Minuten ein Krankenhaus der Basisversorgung erreicht.
- Grundlage: Wohnquartiere mit ca. 500 Haushalten, umliegende Krankenhäuser und die Nullkoordinaten.

Ergebnis

- Bei einer Fahrzeitgrenze von 40 Minuten besteht auf dem Festland keine Versorgungslücke. Bei 30 Minuten Fahrzeitgrenze verbleiben zusätzlich zur Insel Wangerooge für den Standort E (Sanderbusch) 600 Einwohner im Bereich der Postleitzahl 26424 Wangerland, für die eine Fahrzeit von 31 min ermittelt wurde.

Standort	Anteil nicht versorgter Personen (30/40 Min.)	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	0,60 %* / 0,60 %*	1	4,50
B Sande Süd 2	0,60 %* / 0,60 %*	1	4,50
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	0,60 %* / 0,60 %*	1	4,50
D Hooksier Landstraße	0,60 %* / 0,60 %*	1	4,50
E Sanderbusch	0,94 % / 0,60 %*	6	0,00
F Klinikum Wilhelmshaven	0,60 %* / 0,60 %*	1	4,50

2.1.5 Erreichbarkeit für Beschäftigte

Bewertungsziel

- Bewertung der Erreichbarkeit des künftigen Klinikstandorts für die Beschäftigten.
- Berücksichtigung der Standortwahl auf die Personalbindung.

Messgröße

- Median der zu erwartenden Pendelzeit der Beschäftigten zum jeweiligen Standort auf Basis von Pkw-Fahrzeiten.
- Datengrundlage: heutiger Personalbestand.

Ergebnis

- Die Unterschiede zwischen den Standorten sind insgesamt moderat und bewegen sich innerhalb eines Korridors von rund sechs Minuten.
- Standort D (Hooksieler Landstraße) weist mit einer medianen Pendelzeit von ca. 11 Minuten die beste Erreichbarkeit für Beschäftigte auf. Standort E (Sanderbusch) erreicht mit ca. 16 Minuten den niedrigsten Rang.

Standort	Median Pendelzeit	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	ca. 15 min	4	1,80
B Sande Süd 2	ca. 13 min	3	2,70
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	ca. 12 min	2	3,60
D Hooksieler Landstraße	ca. 11 min	1	4,50
E Sanderbusch	ca. 16 min	6	0,00
F Klinikum Wilhelmshaven	ca. 15 min	4	1,80

2.1.6 Erreichbarkeit für Kooperationspartner

Bewertungsziel

- Bewertung der Einbindung der Standorte in das regionale Versorgungsnetzwerk aus niedergelassenen Ärzten, MVZ, Pflegeeinrichtungen, Reha Einrichtungen und weiteren medizinischen Akteuren.
- Betrachtung der Voraussetzungen für Kooperationen und gemeinsame Versorgungsstrukturen.

Messgröße

- Median der Fahrzeiten von/zu den berücksichtigten Kooperationspartnern auf Basis von Pkw-Fahrzeiten.
- Datengrundlage: Kooperationspartner innerhalb einer Fahrzeitgrenze von 30 Minuten um den jeweiligen Standort

Ergebnis

- Die Unterschiede zwischen den Standorten sind insgesamt moderat und bewegen sich innerhalb eines Korridors von rund fünf Minuten.
- Standorte C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) und D (Hooksieler Landstraße) verfügen über die günstigsten Voraussetzungen für eine regionale Vernetzung.

Standort	Median Fahrzeit	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	ca. 16 min	4	1,80
B Sande Süd 2	ca. 13 min	3	2,70
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	ca. 12 min	1	4,50
D Hooksieler Landstraße	ca. 12 min	1	4,50
E Sanderbusch	ca. 16 min	4	1,80
F Klinikum Wilhelmshaven	ca. 16 min	4	1,80

2.2 Zeit bis Baustart

Bewertungsziel

- Bewertung, ab wann auf dem jeweiligen Standort mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.
- Berücksichtigung von grundstücksbezogenen und gebäudebezogenen Voraussetzungen bis zum Baubeginn.

Messgröße

- Zeit bis zum Baustart in Halbjahresschritten.

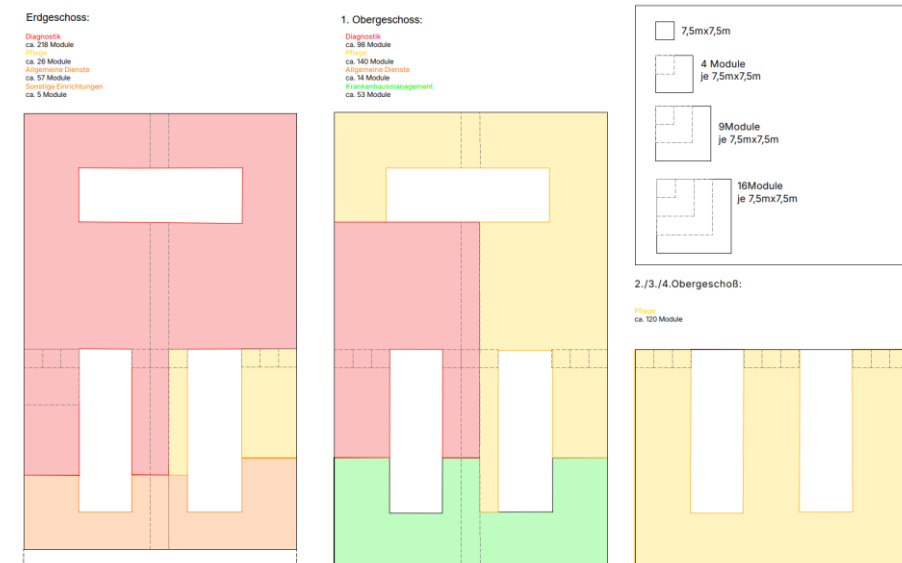
Ergebnis

- Die Analyse zeigt, dass die gebäudebezogenen Konzeptions- und Planungsprozesse den zeitlichen Ablauf maßgeblich bestimmen.
- Der Gutachter geht von 3,5 Jahren Vorlaufzeit vor Baubeginn aus. Vorbereitende Maßnahmen sind hierbei zu vernachlässigen, da sie auch keinen positiven Einfluss auf die Fertigstellung des Haupthauses hätten. Es ergeben sich keine Unterschiede zwischen den Standorten, sodass das Kriterium keine differenzierende Wirkung auf das Gesamtergebnis hat.

Standort	Halbjahres-schritte	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	7	1	5,00
B Sande Süd 2	7	1	5,00
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	7	1	5,00
D Hooksier Landstraße	7	1	5,00
E Sanderbusch	7	1	5,00
F Klinikum Wilhelmshaven	7	1	5,00

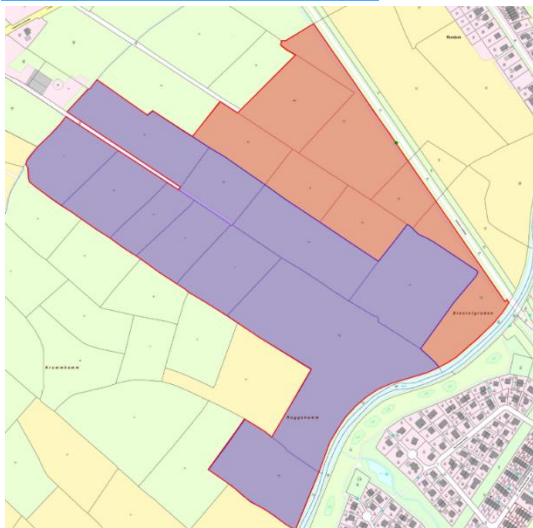
Ausgangslage

- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt noch kein Medizinkonzept, Logistikkonzept und Raum- und Funktionsprogramm vor.
- Um Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit vornehmen zu können, wurden behelfsweise folgende Schritte unternommen:
 - In einem Workshop mit der erweiterten Arbeitsgruppe der Auftraggeber und dem Gutachter wurden die Gesamtzielgrößen heruntergebrochen auf die unterschiedlichen medizinischen Fachbereiche und weitere Nutzungen (MVZ, Schule, etc.). Zudem wurden erste Ideen zur Differenzierung auf unterschiedliche Gebäude besprochen.
 - Auf dieser Grundlage hat der Gutachter Gebäude konfiguriert und Campuslayouts für die Standorte entwickelt. Die im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven befindliche Kernfläche des Standorts D war maßgeblich für die Campusentwicklung für die Standorte B-D (vergleichbar in Bezug auf Zufahrt und Platzangebot). Für den Standort A wurde der Campus wegen der besonderen Zufahrtssituation und des Bauverbots im Leitungsbereich angepasst, ebenso für die Bestandsstandorte E und F.
- Diese Campuslayouts und Gebäudekonzepte sind als Flächenwerte in die Berechnungen der Wirtschaftlichkeit eingegangen.
- Sie sind auch Grundlage für mehrere Kriterien in Teil A, z.B. Erweiterbarkeit.



Campuslayout für Kernfläche Standort D (verwendet für Standorte B-D)

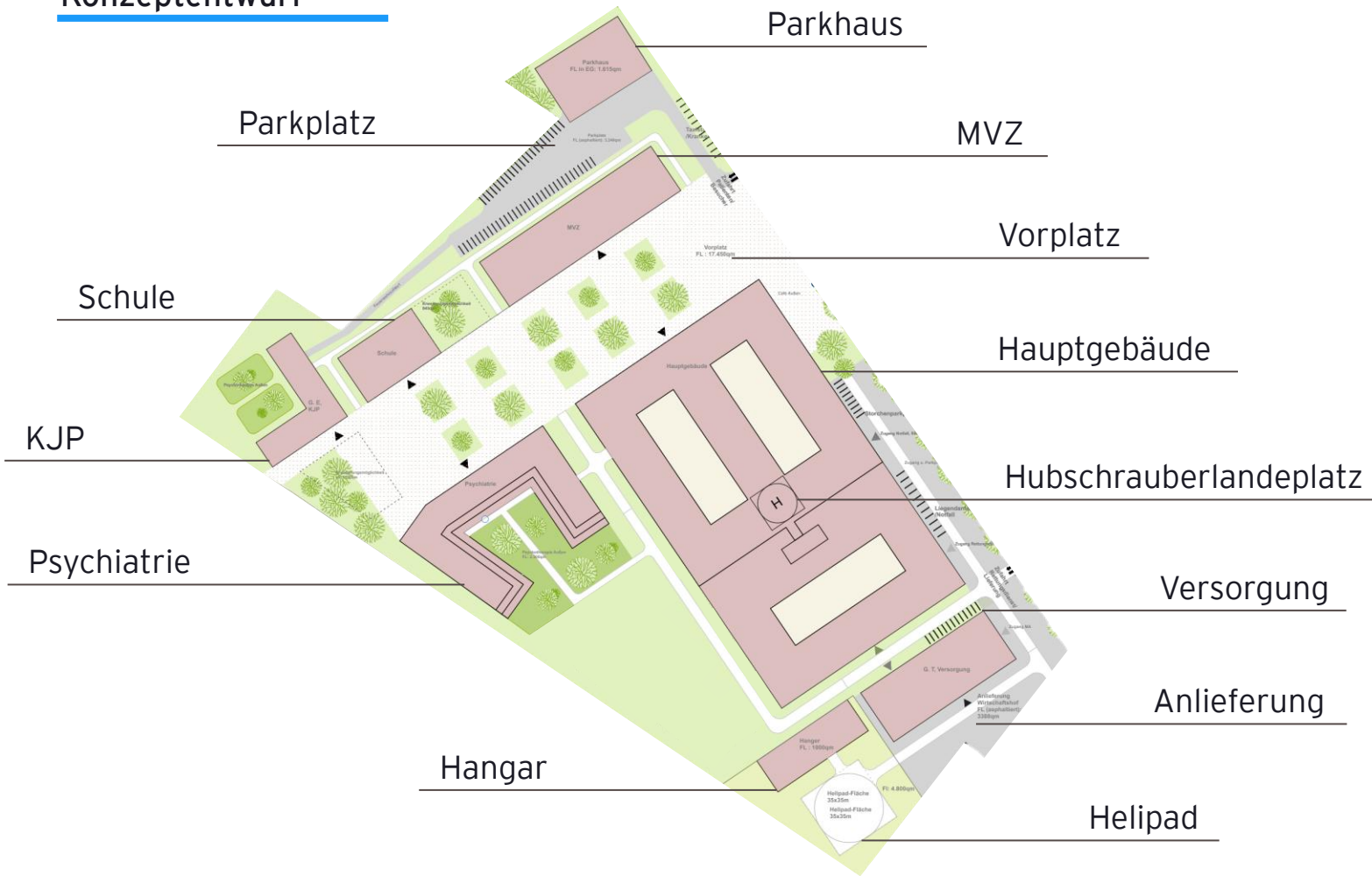
Standortabgrenzung



Visualisierung

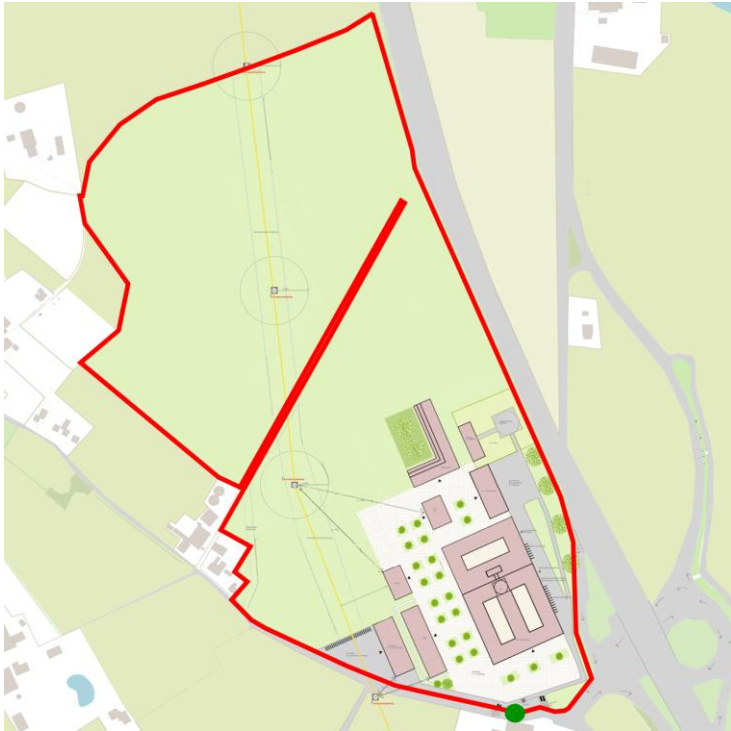


Konzeptentwurf



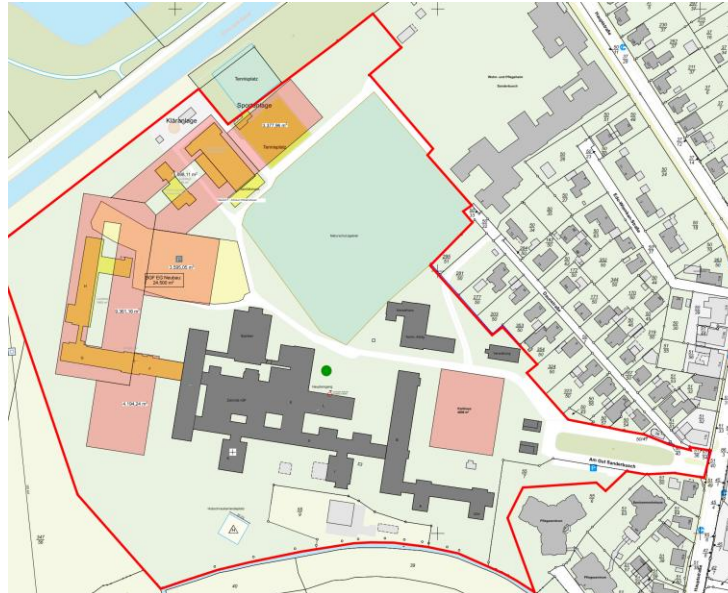
Mustergebäudestruktur adaptiert auf die Standorte A, E und F

Standort A (Zetel-Blauhand)



Überformung des Mustercampus aufgrund der Zufahrt im Süden und der begrenzenden Hochspannungsleitung

Standort E (Sanderbusch)

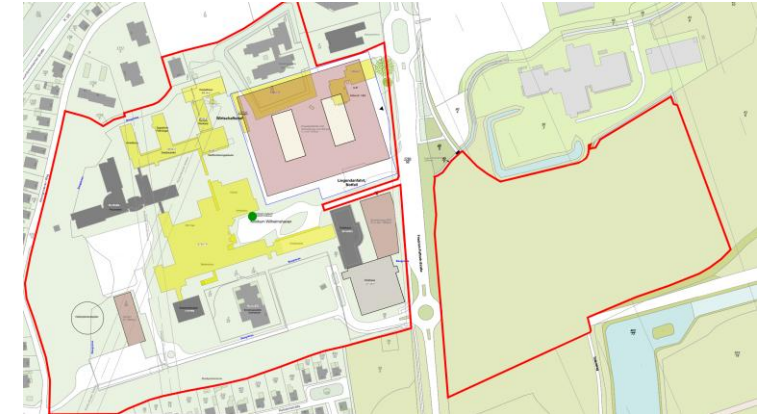


Abbruch von Nebengebäuden sowie der Gebäude F, G, H für Neubau (Hauptnutzungen)

Bestandsgebäude für MVZ, KJP, Psychiatrie, Schule sowie Helikopter-Infrastruktur

Parkhaus am Eingang des Areals

Standort F (Klinikum WHV)



Abbruch der KJP und Erweiterung der bisherigen Baugrube

Nutzung des Bestands für Schule, KJP, Psychiatrie, Strahlentherapie., Parken, Verwaltung und Teile des MVZ

2.3 Erweiterbarkeit des Standorts

Bewertungsziel

- Bewertung des langfristigen Entwicklungspotenzials der Standorte für zukünftige Nutzungsanforderungen.
- Teilkriterien: Erweiterbarkeit für medizinische Ergänzungsfunktionen, für Kooperationspartner sowie für Sicherheit und Zivilschutz

Messgröße

- Potenziell verfügbare Erweiterungsfläche auf dem Grundstück in Quadratmetern nach Abzug der bis dato beanspruchten Flächen, Schutzbereiche und einer Pauschale für Abstandflächen (5%).
- Standort E (Sanderbusch): Ermittlung von konkreten, potenziellen Flächen als Gebäudeerweiterung (wegen dichter Bebauung).

Standort	Erweiterungsfläche	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	267.000 m²	2	12,00
B Sande Süd 2	485.000 m²	1	15,00
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	240.000 m²	4	6,00
D Hooksier Landstraße	249.000 m²	3	9,00
E Sanderbusch	4.000 m²*	6	0,00
F Klinikum Wilhelmshaven	75.000 m²	5	3,00

Ergebnis

- Die Nutzungsarten gemäß Teilkriterien konnten nicht differenziert werden und wurden daher einheitlich bewertet. Ausnahme bilden die Flächen am Standort E (Sanderbusch), die aufgrund ihrer Nähe zum Bestand und Einschränkungen ungeeignet scheinen für Sicherheit- und Zivilschutz-Nutzungen. Dies wurde in der Bewertung berücksichtigt.

*ungeeignet für Sicherheit und Zivilschutz (Krit. 2.3.3)

2.4.1 Flächenversiegelung

Bewertungsziel

- Bewertung der ökologischen Auswirkungen durch die Neuinanspruchnahme und Versiegelung von Flächen.
- Das Kriterium berücksichtigt den dauerhaften Eingriff in Natur und Umwelt durch die Standortentwicklung.

Messgröße

- Neu versiegelte Fläche in Quadratmetern.

Ergebnis

- Die Bestandsstandorte E (Sanderbusch) und F (Klinikum Wilhelmshaven) weisen die geringste Neuversiegelung auf, da vorhandene Flächen und Infrastruktur genutzt bzw. ersetzt werden können.

Standort	Flächenversiegelung	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	94.000 m ²	6	0,00
B Sande Süd 2	67.000 m ²	3	3,30
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	67.000 m ²	3	3,30
D Hooksier Landstraße	67.000 m ²	3	3,30
E Sanderbusch	14.000 m ²	1	5,50
F Klinikum Wilhelmshaven	22.000 m ²	2	4,40

2.4.2 Klimawandelanpassung

Bewertungsziel

- Bewertung der Fähigkeit eines Standorts, Auswirkungen des Klimawandels wie Starkregenereignissen und Hitzeentwicklung zu begegnen.
- Betrachtung potenzieller Flächen für Regenwasserrückhalt und klimatische Ausgleichsfunktionen.

Messgröße

- Verfügbare Retentions- und Grünflächen in Quadratmetern.

Ergebnis

- Die größten Retentions- und Grünflächen weisen die Standorte B (Sande Süd 2) und A (Zetel-Blauhand) auf.
- Standort B erreicht die höchste Bewertung mit rund 528.000 m² Retentions- und Grünfläche. Standort E (Sanderbusch) weist hierfür die geringsten Flächenpotenziale auf.

Standort	Retentions- u. Grünfläche	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	428.000 m ²	2	2,00
B Sande Süd 2	528.000 m ²	1	2,50
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	270.000 m ²	4	1,00
D Hooksier Landstraße	282.000 m ²	3	1,50
E Sanderbusch	71.000 m ²	6	0,00
F Klinikum Wilhelmshaven	162.000 m ²	5	0,50

2.4.3 Energieversorgung

Bewertungsziel

- Bewertung der Möglichkeiten zur nachhaltigen und möglichst autarken Energieversorgung der Standorte.
- Betrachtung der Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien für den Klinikbetrieb.

Messgröße

- Jährlich erzeugbare Energiemenge aus Photovoltaik in MWh pro Jahr.

Ergebnis

- Die höchsten Photovoltaikpotenziale weist Standort A (Zetel-Blauhand) auf.
- Die Bestandsstandorte E (Sanderbusch) und F (Klinikum Wilhelmshaven) erreichen die niedrigsten Erträge.
- Unberücksichtigt bleiben in der Betrachtung die unbebauten Erweiterungsflächen, da diese bereits für bauliche Nutzungen im Kriterium 2.3 Erweiterbarkeit betrachtet wurden.
- Geothermie ist generell möglich, es lagen jedoch keine Kennwerte zu möglichen Erträgen vor, daher wurde die Betrachtung ausgeklammert.

Standort	Ertrag [MWh/a]	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	3.300	1	2,00
B Sande Süd 2	3.200	2	1,60
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	3.200	2	1,60
D Hooksier Landstraße	3.100	4	0,80
E Sanderbusch	2.700	5	0,40
F Klinikum Wilhelmshaven	2.500	6	0,00

2.5 Immissionen und Emissionen

Bewertungsziel

- Bewertung der Umweltbelastungen, die auf die jeweiligen Standorte einwirken und den Klinikbetrieb beeinflussen können.
- Betrachtet werden insbesondere Fluglärm, Industrielärm, Straßenverkehrslärm, Luftschadstoffe und Geruchseinwirkungen.

Messgröße

- Anzahl der festgestellten Belastungen bzw. Überschreitungen relevanter Grenzwerte am Standort.

Ergebnis

- Die geringsten Immissionsbelastungen weist der Standort F (Klinikum Wilhelmshaven) auf, da dort keine relevanten Belastungen kartiert wurden.

Standort	Wertung Betroffenheit	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	2,0 Punkte	3	3,0
B Sande Süd 2	2,0 Punkte	3	3,0
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	1,0 Punkte	2	4,0
D Hooksier Landstraße	2,0 Punkte	3	3,0
E Sanderbusch	2,0 Punkte	3	3,0
F Klinikum Wilhelmshaven	0 Punkte	1	5,0

2.6 Beeinträchtigungen von Natur- und Artenschutz

Bewertungsziel

- Bewertung der Auswirkungen einer Standortentwicklung auf Natur, Umwelt sowie geschützte Arten und Lebensräume.
- Berücksichtigt werden Schutzgebiete, Lebensraumbedeutung, Biotopqualität sowie naturschutzfachliche Einschätzungen der zuständigen Behörden.

Messgröße

- Grad der naturschutzfachlichen Betroffenheit auf Basis eines Punktesystems aus fünf Prüffeldern.

Ergebnis

- Standort C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) weist die geringste naturschutzfachliche Betroffenheit auf und erreicht die höchste Bewertung.
- Standort F (Klinikum Wilhelmshaven inkl. der inkludierten Erweiterungsfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite) weist aufgrund geschützter Arten, Landschaftsschutzgebieten und wertvoller Lebensräume die höchste Betroffenheit auf und erzielt die niedrigste Bewertung.

Standort	Wertung Betroffenheit	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	2,0 Punkte	2	4,00
B Sande Süd 2	2,0 Punkte	2	4,00
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	1,0 Punkte	1	5,00
D Hooksier Landstraße	3,0 Punkte	5	1,00
E Sanderbusch	2,5 Punkte	4	2,00
F Klinikum Wilhelmshaven	5,0 Punkte	6	0,00

2.7.1 Entfernung Hauptverkehrsstraße

Bewertungsziel

- Bewertung der Anbindung der Standorte an das übergeordnete Straßennetz.
- Eine kurze Entfernung zur nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße verbessert die Erreichbarkeit für Patienten, Mitarbeitende sowie den Rettungs- und Lieferverkehr.

Messgröße

- Entfernung zur nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße (Grundstückszugang).

Ergebnis

- Alle Standorte sind sehr gut angebunden.
- Die Standorte B -D und F liegen direkt am Hauptverkehrsstraßennetz, die Standorte A und E liegen in geringfügiger, aber wertungsrelevanter Entfernung.

Standort	Entfernung	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	ca. 90 m	5	1,20
B Sande Süd 2	0 m	1	6,00
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	0 m	1	6,00
D Hooksier Landstraße	0 m	1	6,00
E Sanderbusch	ca. 350 m	6	0,00
F Klinikum Wilhelmshaven	0 m	1	6,00

2.7.2 Entfernung Haltestelle

Bewertungsziel

- Bewertung der Anbindung der Standorte an den öffentlichen Personennahverkehr.
- Eine gute ÖPNV Erreichbarkeit verbessert die Erreichbarkeit für Beschäftigte, Patienten und Besucher ohne Pkw.

Messgröße

- Wegezeit von der Nullkoordinate zum nächstgelegenen ÖPNV-Knoten (mind. 2 Linien) zu Fuß.

Ergebnis

- Die Standorte A (Zetel-Blauhand), F (Klinikum Wilhelmshaven) und E (Sanderbusch) verfügen über die beste Anbindung an den ÖPNV und erreichen die höchste Bewertung.
- Die Standorte B (Sande Süd 2) und D (Hooksieler Landstraße) weisen die längsten Wegezeiten zum nächstgelegenen ÖPNV-Knoten auf und erzielen die niedrigsten Bewertungen.

Standort	Entfernung	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	ca. 3 min	1	4,50
B Sande Süd 2	ca. 17 min	5	0,90
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	ca. 15 min	4	1,80
D Hooksieler Landstraße	ca. 18 min	6	0,00
E Sanderbusch	ca. 3 min	1	4,50
F Klinikum Wilhelmshaven	ca. 3 min	1	4,50

2.7.3 Entfernung SPNV / ZOB

Bewertungsziel

- Bewertung der Anbindung der Standorte an den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV).
- Eine gute Anbindung an den SPNV verbessert die Erreichbarkeit für Beschäftigte, Patienten und Besucher aus dem gesamten Einzugsgebiet.

Messgröße

- Wegezeit von der Nullkoordinate zum nächstgelegenen Bahnhof (Schiene) - überwindbar zu Fuß oder in Kombination mit dem Bus.

Ergebnis

- Die Standorte A (Zetel-Blauhand) und E (Sanderbusch) weisen die günstigste Anbindung an den SPNV auf.
- Die Standorte F (Klinikum Wilhelmshaven) und D (Hooksieler Landstraße) erreichen in diesem Kriterium die niedrigsten Bewertungen.

Standort	Entfernung	Rang	Wertungspunkte
A Zetel-Blauhand	ca. 8 min	1	4,50
B Sande Süd 2	ca. 17 min	3	2,70
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	ca. 17 min	3	2,70
D Hooksieler Landstraße	ca. 26 min	6	0,00
E Sanderbusch	ca. 8 min	1	4,50
F Klinikum Wilhelmshaven	ca. 20 min	5	0,90



KAPITEL 6

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Teil B)

Teil B - Vorgehen

- Vergleichende Kostenbetrachtung der monetären Positionen (Kriterien 2.8-2.21) in einem so genannten Cashflow-Modell (Developerkalkulation), um zeitliche Implikationen (Preissteigerungen) zu berücksichtigen.
- Kostenermittlung anhand der Flächen aus den Konzeptstudien sowie Kostenkennwerten z.B. aus einschlägiger Fachliteratur.
- Unterstellte Förderquote: 90% für förderfähige Nutzungen.
- Ergebnisgröße: Investitionsbedarf nach Förderung ohne Zwischenwertung für einzelne Kriterien.
- Relatives Scoring:
 - günstigster Standort: 100 Punkte
 - ungünstigster Standort: 0 Punkte
 - alle anderen Standorte: Punktzahl gemäß Investitionsbedarf im Verhältnis zu den beiden o.g. Grenzwerten
- Kriterium 2.13 und 2.14 auf dem gegenwärtigen Informationsstand monetär nicht beurteilbar und daher im Teil B ausgeklammert (weiterführende Einschätzungen dazu bei den Risiken).

ID	Kriterium
2.8	Beschaffungskosten Grundstück inkl. Nebenkosten
2.9	Kosten der Bauleitplanung
2.10	Kompensationskosten, auch für Übernahme bestehender Verpflichtungen
2.11	Planungskosten Gebäude inkl. Anpassung bestehender Planungen
2.12	Baukosten Gebäude und Außenanlagen inkl. Umsetzungszeiten
2.13	Gebäudespezifische Betriebskosten, v. a. unter medizinisch-pflegerischen Aspekten
2.14	Wege- und Fahrbeziehungen auf dem Grundstück für Patienten, Bedienstete und Lieferanten
2.15	Kosten für Provisorien und Zwischenlösungen
2.16	Kosten der Gründung, insbesondere Tiefgründung, und Kampfmittelbeseitigung
2.17	Erschließungskosten, z.B. Strom, Gas, Digitalinfrastruktur, Vorflut, Abwasser/Kläranlage
2.18	Kosten der Übernahme bestehender Strukturen oder baulicher Anlagen
2.19	Förderfähigkeit, insbesondere Eigenanteil bzw. nicht förderfähige Kosten
2.20	Grundstücksausstattung, z.B. Parkhaus, Zäune inkl. Umbaukosten
2.21	Hubschrauberlandeplatz und Hubschrauberhangar

2.8 Beschaffungskosten Grundstück inkl. Nebenkosten

- Grundstückswert, frei von Pacht, Gebäudewerten o.ä.
- Erwerbsnebenkosten und transaktionsbezogene Aufwendungen (insgesamt 8,0 % des Grundstückswertes).
- Grundstückswerte über vergleichswertorientierte Methodik auf Basis plausibilisierter Bodenrichtwerte.
- Grundstücke im wirtschaftlichen Eigentum der Auftraggeber/Kliniken (an Standorten D, E, F) gehen mit 0 €/m² in die Berechnung ein.
- Nicht förderfähig.

Standort	Grundstücksfläche [m ²]	Bodenwert [EUR]	Nebenkosten [EUR]	Beschaffungskosten gerundet [EUR]	Beschaffungskosten [EUR/m ²]
A Zetel-Blauhand	522.203	12.171.224	973.698	13.100.000	25,1
B Sande Süd 2	595.506	5.960.203	476.816	6.440.000	10,8
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	337.154	1.348.616	107.889	1.460.000	4,3
D Hooksierter Landstraße	349.152 (Eigentum WHV: 109.974)	956.712	76.537	1.030.000	4,3
E Sanderbusch	121.492	6.074.600	485.968	0	0
F Klinikum Wilhelmshaven	211.504	9.571.582	765.727	0	0

2.9 Kosten der Bauleitplanung

- Kosten im Zusammenhang mit der Erlangung des erforderlichen Planungsrechts.
 - Basis: Standortflächen, Honorarordnungen, Fachliteratur
- Arithmetische Mittelwerte je Standort gehen in die Berechnung ein.
- Nicht förderfähig.

Standort	FNP + B-Plan Kosten min	FNP + B-Plan Kosten max	Grün- ordnungsplan	sonstige Fachgutachten / Beiträge min	sonstige Fachgutachten / Beiträge max	Verwaltungs- kosten	Kosten Bauleit- planung min	Kosten Bauleit- planung max
A Zetel-Blauhand	234.603	319.490	130.551	100.000	250.000	370.764	840.000	1.070.000
B Sande Süd 2	249.375	341.193	148.877	100.000	250.000	422.809	920.000	1.160.000
C Wilhelms- havener Kreuz Ost	193.715	259.420	84.289	100.000	250.000	239.379	620.000	830.000
D Hooksierter Landstraße	196.580	263.628	87.363	100.000	250.000	248.111	630.000	850.000
E Sanderbusch	Keine Bauleitplanung erforderlich (§34 BauGB)							
F Klinikum Wilhelmshaven	124.124	157.181	19.801	100.000	250.000	56.235	300.000	480.000

2.10 Kompensationskosten

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft.
 - Neuversiegelung x Werteinheit x Kostenansatz
 - tatsächlicher Kostenansatz ist individuell auf Grundlage der erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln
 - Annahme Werteinheit: 2
 - Annahme Kostenansatz: 7,50 EUR/m²
- (Eine Differenzierung über die Betroffenheit ist bereits in Teil A in die Punktwertung eingeflossen - mit Blick auf die zu bebauenden Flächen sind im Teil B einheitliche Annahmen vertretbar.)

Weitere Kompensationskosten:

- Bei Nutzungsaufgabe der Bestandsstandorte vor 2037/2040:
 - ➔ Zahlungen für beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gemäß Grundbuch fällig (bis zu 364.335 € p.a.)
- Nicht förderfähig.

ID	Standort	Kompensation Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
A	Zetel-Blauhand	1.405.860 €
B	Sande Süd 2	1.008.960 €
C	Wilhelmshavener Kreuz Ost	1.008.960 €
D	Hooksieler Landstraße	1.008.960 €
E	Sanderbusch	205.860 €
F	Klinikum Wilhelmshaven	326.160 €

Planungskosten (2.11) und Baukosten (2.12 / 2.15-2.18 / 2.20 / 2.21)

- Planungskosten:
 - ➔ Verstanden als Baunebenkosten inkl. Projektsteuerung, Gutachter, Versicherungen, Gebühren, etc.
 - abgeleitet aus den Baukosten
 - Ansatz ca. 30%
 - Zuschlag für Bauen im Bestand ca. 5%
- Flächen- und Gebäudestruktur gemäß Workshopergebnis.
- Baukosten für Gebäude und Außenanlagen überwiegend anhand des BKI Baukostenindex (Standardliteratur) mit gemitteltem Regionalfaktor für Friesland und Wilhelmshaven ermittelt.
 - Differenziert nach Nutzungsart
 - Differenziert nach Neubau u. Sanierung
 - Preissteigerung 3% p. a
- Altlasten sind nicht bekannt/erwartet; Ansatz für Kampfmittelbeseitigung für in Anspruch genommene Flächen.

Besonderheiten Standorte E (Sanderbusch) und F (Klinikum Wilhelmshaven):

- Umfangreicher Rückgriff auf Bestandsflächen zur Reduktion der Neubaukosten.
- Rückbau Bestand nur berücksichtigt insofern erforderlich, um Neubauten zu errichten.
- Kosten für Provisorien und Zwischenlösungen ca. 30 Mio. EUR pauschal und unindexiert (< 10% der Baukosten):
 - Baufeldräumung
 - Umverlegung von Leitungen
 - Umverlegung von Fahr- und Gehwegen
 - Änderungen am Wegeleitsystem
 - Staubschutzmaßnahmen
 - Erhöhte Reinigungskosten
 - Maßnahmen zur Einhaltung der Hygiene
 - Mehrfache Baustelleneinrichtungs- und Logistikflächen
 - Herrichten von Außenanlagen und Wegen
 - Einschränkungen für den Betrieb

Planungskosten und Baukosten (Forts.)

Berücksichtigte Gebäudestruktur am Standort E (Sanderbusch):

- Abbruch der Gebäudeteile F (teilweise), G, H sowie Rettungsdienst und Sportanlagen
- Neubau Hauptgebäude mit medizinischen Kernfunktionen
- Sanierung und Weiternutzung des Bestands A-, B-, D-, E-, F-Flügel für Psychiatrie, KJP, Allgemeine Dienste, Krankenhausmanagement, Schulung und medizinisches Versorgungszentrum
- Neubau Parkhaus
- Unveränderte Weiternutzung von Hangar und Landeplatz für Helikopter

Berücksichtigte Gebäudestruktur am Standort F (Klinikum Wilhelmshaven):

- Sanierung eines Teilbereichs des Bestandsgebäudes zur zukünftigen Unterbringung der Kinder- und Jugendpsychiatrie
- Abbruch der bestehenden Kinder- und Jugendpsychiatrie zur Erweiterung des Baufelds für den Neubau
- Neubau Hauptgebäude mit medizinischen, versorgungstechnischen und logistischen Kernfunktionen
- Weiternutzung und Sanierung der Psychiatrie
- Weiternutzung und Sanierung des Medizinischen Versorgungszentrums
- Erweiterung des Medizinischen Versorgungszentrums zur Abbildung des vollständigen Flächenprogramms
- Weiternutzung und Sanierung Strahlentherapie
- Weiternutzung Parkhaus
- Neubau Hangar für Helikopter

2.19 Förderfähigkeit

- Differenzierte Ermittlung der förderfähigen Anteile in der Gesamtkalkulation.
- Annahme, dass MVZ (inkl. Strahlentherapie), Parkhaus, Helikopter-Infrastruktur nicht förderfähig sind.
- Annahme, dass Provisorien und Zwischenlösungen nicht förderfähig sind.
 - ➔ Fördersatz ist stärkster Kostentreiber für den selbst aufzubringenden Kostenbeitrag, nicht jedoch für die Standortauswahl.
- Die Möglichkeit und die Höhe einer Förderung ist mit den Fördermittelgebern entsprechend der Förderregularien abzustimmen und zu verhandeln. Erst mit dem Förderbescheid ist die Höhe der Förderung verbindlich. Inwieweit bisherige Förderungen zum Zeitpunkt der Fördergespräche noch gegenzurechnen sind, kann gegenwärtig nicht ermittelt werden und ist nicht in die Berechnung eingeflossen.
- Die Höhe des Deckungsbeitrags aus Fördermitteln wurde für die förderfähigen Gebäude mit 90% angenommen worden und ist in der Sensitivitätsanalyse nochmals betrachtet worden.

Kostenart	förderfähig
2.8 Grundstück inkl. Nebenkosten	nein
2.9 Bauleitplanung	nein
2.10 Kompensation	nein
2.11 Planungskosten Gebäude + Außenanlagen (Sanierung/Neubau)	teilweise
2.12 Baukosten Gebäude + Außenanlagen (Sanierung/Neubau)	teilweise
2.15 Provisorien / Zwischenlösungen	nein
2.16 Gründung (Baugrund)	ja
2.16 Altlastensanierung	ja
2.16 Kampfmittelbeseitigung	ja
2.17 Erschließung (Ver-/Entsorgung)	ja
2.18 Übernahme / Rückbau Bestand	nein
2.20 Grundstücksausstattung (Parken/Zaun)	nein
2.21 Hubschrauber (Platz + Hangar) abzgl. Refinanzierung	nein

Ergebnis der Berechnung

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird für das berechnete Szenario am Standort F (Klinikum Wilhelmshaven) die geringste Investition nach Förderung benötigt. Damit erreicht dieser Bestandsstandort die volle Punktzahl, dicht gefolgt von D (Hooksieler Landstraße) und Standort C (Wilhelmshavener Kreuz Ost).

Der Bestandsstandort E (Sanderbusch) lässt dagegen den höchsten Investitionsbedarf nach Förderung erwarten.

Standort A (Zetel-Blauhand) fällt wegen der deutlich höheren Beschaffungskosten für das Grundstück und den Einschränkungen in Bezug auf das Campuslayout gegenüber den anderen Entwicklungsstandorten in der Bewertung ab.

Standort	CAPEX (ohne Baukostensteigerung) [EUR brutto]	Summe Invest [EUR brutto]	Summe Fördermittel [EUR brutto]	Investitionsbedarf nach Förderung [EUR brutto]	Teil B Wertungs- punkte
A Zetel-Blauhand	653.220.000 €	770.070.000 €	-588.840.000 €	181.230.000 €	30,67
B Sande Süd 2	633.150.000 €	747.630.000 €	-576.480.000 €	171.160.000 €	71,35
C Wilhelmshavener Kreuz Ost	627.240.000 €	741.650.000 €	-575.930.000 €	165.730.000 €	93,29
D Hooksieler Landstraße	626.520.000 €	740.910.000 €	-575.660.000 €	165.250.000 €	95,23
E Sanderbusch	612.400.000 €	742.010.000 €	-553.190.000 €	188.820.000 €	0,00
F Klinikum Wilhelmshaven	587.530.000 €	693.280.000 €	-529.200.000 €	164.070.000 €	100,00



KAPITEL 7

Gesamtbewertung, Sensitivität und Empfehlung

Ergebnis Standorteignung (Teil A) und Wirtschaftlichkeit (Teil B)

Standorteignung

Kriterium	Standort A Zetel-Blauhand	Standort B Sande Süd 2	Standort C Wilhelmshavener Kreuz Ost	Standort D Hooksieler Landstraße	Standort E Sanderbusch	Standort F Klinikum Wilhelmshaven
2.1 Erreichbarkeit	23,40	39,60	44,10	41,40	9,90	14,40
2.2 Zeit bis Baustart	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
2.3 Erweiterbarkeit des Standorts	12,00	15,00	6,00	9,00	0,00	3,00
2.4 Nachhaltigkeit und Flächenversiegelung	4,00	7,40	5,90	5,60	5,90	4,90
2.5 Immissionen / Emissionen	3,00	3,00	4,00	3,00	3,00	5,00
2.6 Beeinträchtigung Natur- und Artenschutz	4,00	4,00	5,00	1,00	2,00	0,00
2.7 Anbindung, Verkehrserschließung	10,20	9,60	10,50	6,00	9,00	11,40
Summe Standorteignung (Teil A)	61,60	83,60	80,50	71,00	34,80	43,70

Wirtschaftlichkeit

Kennzahl	Standort A Zetel-Blauhand	Standort B Sande Süd 2	Standort C Wilhelmshavener Kreuz Ost	Standort D Hooksieler Landstraße	Standort E Sanderbusch	Standort F Klinikum Wilhelmshaven
Investitionsbedarf nach Förderung [€]	181.230.000	171.160.000	165.730.000	165.250.000	188.820.000	164.070.000
Summe Wirtschaftlichkeit (Teil B)	30,67	71,35	93,29	95,23	0,00	100,00

Gesamtergebnis

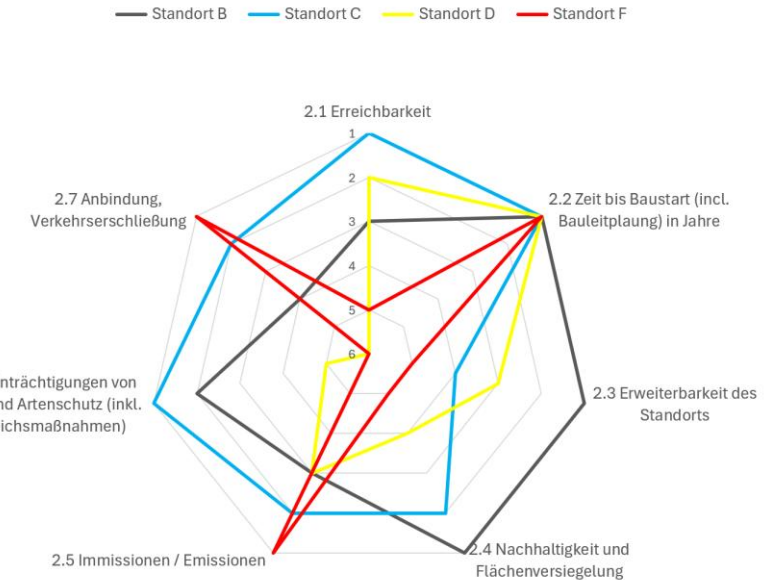
	Standort A Zetel-Blauhand	Standort B Sande Süd 2	Standort C Wilhelmshavener Kreuz Ost	Standort D Hooksieler Landstraße	Standort E Sanderbusch	Standort F Klinikum Wilhelmshaven
Standorteignung (Teil A)	61,60	83,60	80,50	71,00	34,80	43,70
Wirtschaftlichkeit (Teil B)	30,67	71,35	93,29	95,23	0,00	100,00
Gesamtsumme	92,27	154,95	173,79	166,23	34,80	143,70
Rang	5	3	1	2	6	4

- Beide Teile gehen gleichgewichtet mit je max. 100 Punkten ein (max. 200 Punkte gesamt).
- Die Gesamtbewertung ermöglicht einen standortübergreifenden Vergleich der untersuchten Alternativen anhand einheitlicher Bewertungsmaßstäbe.
- Standort C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) erreicht mit 173,79 Punkten die höchste Gesamtbewertung und belegt Rang 1.
- Standort D (Hooksieler Landstraße) erzielt die zweithöchste Gesamtbewertung mit 166,23 Punkten und belegt Rang 2.

Sensitivitätsanalyse I

Standorteignung (Teil A)

- Durch die festgelegten Messgrößen und Standortabgrenzungen besteht nur ein begrenzter Spielraum für die Veränderlichkeit der Ergebnisse.
- Für die Auswertung der Kriterien hat der Gutachter unvoreingenommen auf Daten von anerkannten Drittanbietern (OpenStreetMap, EU-Kommission etc.) zurückgegriffen. Hier kann es bei der Verwendung anderer Datenquellen oder Abrufzeitpunkte zu geringfügigen Abweichungen kommen, die aufgrund der Segmentierung der Punkteverteilung im Teil A keinen Einfluss auf das Gesamtergebnis haben.
- 16 von 18 Teilkriterien tragen zur Differenzierung der Standorte bei, lediglich zwei Kriterien führen zu identischen Bewertungen.
- Standort B (Sande Süd 2) erreicht mit 83,60 Punkten die höchste Bewertung, dicht gefolgt von Standort C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) mit 80,50 Punkten.
- Die Standorte B (Sande Süd 2) und C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) erzielen die meisten Spitzenplatzierungen (9 bzw. 8) und belegen in keinem Kriterium den letzten Rang.
- Durch einen leichten Eintrag von Lärmimmissionen (Kriterium 2.5) und Natur- und Artenschutz an den Randbereichen der Erweiterungsflächen des Standorts D (Hooksieler Landstraße) verliert dieser Standort Plätze und Wertungspunkte.
- Insbesondere für den Standort F (Klinikum Wilhelmshaven) sind große Ausschläge in den Platzierungen zu verzeichnen.



Sensitivitätsanalyse II

Wirtschaftlichkeit (Teil B)

- Die Wirtschaftlichkeitsbewertung basiert auf standortspezifischen Kostenannahmen und wurde hinsichtlich möglicher Kostenänderungen überprüft.
- Trotz unterschiedlicher Auswirkungen einzelner Kostentreiber bleiben die wirtschaftlichen Vorteile der Standorte F, D und C erkennbar.
- Bei einer Preissteigerung von 4% erreichen die Standorte C, D, und F fast die gleichen Wertungspunkte im Teil B, bei 5% liegen die Standort D und C ca. 3-4 Punkte vor Standort F.
- Das Baukostenniveau spielt im Modell erst ab +20% eine Rolle - dann liegt die Spitzengruppe (D-C-F) in einem 2-Punkte-Korridor.
- Preisänderungen bei den Grundstückskosten verändern das Ergebnis für die Spitzengruppe nicht.
- Die größten Einflussfaktoren auf die Investitionssumme nach Förderung sind diejenigen Baukosten für ungefördernte Teilmaßnahmen wie Parkhaus, MVZ oder Provisorien und Zwischenlösungen, wohingegen geringere Sanierungskosten praktisch keinen Einfluss auf das Gesamtpunkteergebnis haben. Bei einer deutlichen Reduktion der angenommenen Kosten für Provisorien und Zwischenlösungen (Krit. 2.15) ausschließlich am Standort F auf ca. 18 Mio. € (< 4,5% der Gesamtkosten) wären die Standorte C und F bei sonst unveränderten Werten nahezu punktgleich in der Gesamtwertung.

Parameter	Bandbreite (Basis)	Invest n. Förderung (Mio. €) - Standort F	Wirkung auf Rangfolge im Teil B
Fördersatz	50 %-90 % (90 %)	399 - 164	Stärkster Hebel auf die Investitionssumme; F durchgängig Rang 1; gefolgt von D und C
Baukosten-/ Planungskostensteigerung p.a.	1,0 %-5,0 % (3,0 %)	150 - 179	Kostensteigerungen verschlechtern das Ergebnis von F gegenüber D und C
Baukostenniveau	-20 %-+20 % (±0 %)	139 - 190	Weitgehend stabil; D und C rücken bei +20 % vor F
Grundstückskosten	-20 %-+20 % (±0 %)	164 - 164	Kein Einfluss auf Spitzengruppe

Fazit: Die Ergebnisse des Teil B sind robust. Die Standorte F, D und C bleiben auch bei veränderten Annahmen in der Spitzengruppe.

Empfehlung und weiteres Vorgehen



Empfehlung: Errichtung des gemeinsamen Zentralklinikums am Standort C Wilhelmshavener Kreuz Ost.

- Standort C erzielt sowohl in der Standorteignung (Teil A) als auch in der Wirtschaftlichkeit (Teil B) überdurchschnittliche Ergebnisse.
- Die Flächen befinden sich nahezu vollständig im Eigentum des Landes Niedersachsen, was Vorteile hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und Grunderwerb erwarten lässt.

Weiteres Vorgehen

- Information der Geschäftsführungen beider Kliniken über die Ergebnisse und das empfohlene weitere Vorgehen.
- Vorstellung der Ergebnisse in den zuständigen Ausschüssen und Gremien sowie Beschluss zur Weiterverfolgung des Standorts C.
- Aufnahme von Gesprächen mit dem Land Niedersachsen zum Flächenerwerb und Aufbau einer operativen Projektorganisation.

Standort C Wilhelmshavener Kreuz Ost





KAPITEL 8

Chancen, Risiken und weiterführende fachliche Hinweise

Chancen und Risiken des Standorts C Wilhelmshavener Kreuz Ost

Chancen

- **Anbindung ÖPNV:** Potenzial zur Verbesserung der Erreichbarkeit durch zusätzliche Busverbindungen und eine stärkere Anbindung der Haltestelle Rüstringer Straße.
- **Eigentümerstruktur:** Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im Eigentum des Landes Niedersachsen, was einen effizienten Grunderwerb begünstigen kann.
- **Flächenpotenzial:** Das Grundstück bietet ausreichend Reserven und ermöglicht eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung sowie potenzielle Kostenoptimierungen.
- **Betriebsorganisation:** Ein Neubau kann optimal auf die medizinische Strategie, moderne Betriebsabläufe, KRITIS Anforderungen und Digitalisierung ausgerichtet werden.
- **Zukunftsfähigkeit:** Störungsfreier Parallelbetrieb während der Umsetzung sowie weitreichende Flexibilität und Attraktivität.
- **Kosten und Realisierung:** Keine Einschränkungen durch Bestandsgebäude und dadurch günstige Voraussetzungen für eine gut planbare Umsetzung sowie die Optimierung von Bau- und Projektkosten.

Risiken

- **Räumliche Restriktionen:** Funkmast und Gas-Hochdruckleitung erfordern planerische Berücksichtigung, diese werden jedoch als lösbar eingeschätzt. Vorhandene Gräben sind ggf. umzuverlegen.
- **Baugrund:** Fehlende Baugrunduntersuchungen führen zu Unsicherheiten hinsichtlich Gründung und Wasserhaltung.
- **Geothermie:** Grundsätzlich möglich, jedoch weiterer Untersuchungsbedarf aufgrund der Nähe zum Jadebusen.
- **Ausstehende Betriebskonzepte:** Starker Einfluss auf alle gebäudebezogenen Parameter der Untersuchung, Standort kann grundsätzlich umfangreich Flächen aufnehmen, dies hat jedoch Kostenauswirkungen.
- **Bauzeit, Baukosten und Förderung:** Der gegenwärtig frühe Zeitpunkt im Projektablauf geht einher mit den für Großprojekte typischen Termin- und Kostenrisiken. Die Förderhöhe hat maßgeblichen Einfluss auf den selbst zu tragenden Investitionsbedarf. Gespräche mit etwaigen Fördermittelgebern sollten frühzeitig geführt werden, um dieses Risiko einzugrenzen, insbesondere in Bezug auf Abschläge wegen bisheriger Förderungen.

Teil B – Zurückgestellte Kriterien

▪ **Betriebskosten (2.13):**

Im Teil B wurde die monetäre Bewertung der Betriebskosten aus den dort dargelegten Gründen zurückgestellt. Qualitativ betrachtet werden für die Neubauvarianten A bis D vergleichbare Betriebskosten erwartet. Die Relation zu den Bestandsstandorten E und F ist gegenwärtig jedoch nicht ermittelbar, weil umfangreiche Faktoren Einfluss darauf haben und keine Daten vorliegen.

▪ **Wegelängen (2.14)**

Im Teil B wurde die monetäre Bewertung der Kosten aus Wegelängen aus den dort dargelegten Gründen zurückgestellt. Qualitativ lässt sich festhalten, dass die Wegebeziehungen an den Standorten B-D optimal und vergleichbar ausgestaltet werden können. Standort A hat aufgrund des ausgedehnten Campus geringfügige Nachteile. Am Standort F (Klinikum Wilhelmshaven) gelingen gut Wegebeziehungen durch den verhältnismäßig kompakten Neubaukörper, wohingegen die Wege am Standort E (Sanderbusch) durch den Ensembleschutz der Bestandsgebäude kaum verbesserbar sind. Damit ergibt sich aus gutachterlicher Sicht folgendes qualitatives Ranking in Bezug auf dieses Kriterium:

Rang 1: Standorte B-D (unbebaute Standorte)

Rang 4: Standort A (Zetel-Blauhand)

Rang 5: Standort F (Klinikum Wilhelmshaven)

Rang 6: Standort E (Sanderbusch)

Insofern schneidet der empfohlene Standort C (Wilhelmshavener Kreuz Ost) sehr gut ab.

Hinweise für die weitere Projektentwicklung und weiterer Untersuchungsbedarf

Hinweise

- **Grunderwerb:** Flächenerwerb mit dem Land Niedersachsen frühzeitig abstimmen und den tatsächlich benötigten Flächenumfang festlegen.
- **Fördermittel:** Erste Gespräche mit dem Fördermittelgeber hinsichtlich der Rahmenbedingungen führen.
- **Medizinstrategie und Betriebskonzept:** Gemeinsame Entwicklung des Raum- und Funktionsprogramms sowie der zukünftigen Betriebsorganisation.
- **Standortkonzept:** Die Flächenpotenziale des Standorts für kurze Wege, hohe Flächeneffizienz und wirtschaftliche Betriebsabläufe nutzen.
- **Technische Rahmenbedingungen:** Baugrund, Grundwasser, Funkmast und Gas-Hochdruckleitung frühzeitig vertiefend untersuchen und abstimmen.
- **Energieversorgung:** Nachhaltige Versorgungskonzepte einschließlich geothermischer Potenziale frühzeitig prüfen.
- **Projektorganisation:** Bestandsstandorte bis zum Umzug einbeziehen und eine leistungsfähige Governance- und Kommunikationsstruktur aufsetzen.

Untersuchungsbedarf

- **Medizinstrategie und Raumprogramm:** Konkretisierung der medizinischen Zielstruktur sowie des Raum- und Funktionsprogramms als Grundlage für die weitere Standort und Gebäudeplanung.
- **Betriebsorganisation und Logistik:** Vertiefte Analyse von Patienten-, Personal-, Material- und Logistikströmen zur Optimierung der Betriebsabläufe.
- **Baugrund und Hydrogeologie:** Weiterführende Untersuchungen zu Bodenverhältnissen, Gründung und Wasserhaltung.
- **Gas-Hochdruckleitung und Funkmast:** Klärung von Schutzabständen und frühzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Betreibern.
- **Energieversorgung:** Detaillierte Prüfung der Energieversorgung einschließlich der Potenziale für Geothermie.
- **Verkehr und Flächenentwicklung:** Konkretisierung der Anbindung, der Flächeninanspruchnahme sowie der langfristigen Entwicklungs- und Erweiterungsperspektiven.

Landkreis Friesland und Stadt Wilhelmshaven

Vergleichendes Standortgutachten für eine Zentralklinik

EY Real Estate GmbH

Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

www.ey.com

Katrin Thies
Partner

Tel. 0160-939 15664

Katrin.Thies@parthenon.ey.com

Katja Böttcher
Senior Manager

Tel. 0160-939 14706

Katja.Boettcher@parthenon.ey.com

Mit Unterstützung folgender Nachunternehmen:

- Bearbeitung der Erreichbarkeitsanalysen:

MEDIQON GmbH

Theaterstraße 3
30159 Hannover
www.mediqon.de

- Erarbeitung der Musterkonzepte:

dieGesundheitsimmobilie dGhi GmbH

Hamburger Straße 28 B
13591 Berlin
www.diegesundheitsimmobilie.de