

<b>ALB FILS KLINIKEN GmbH</b> Med. Geschäftsführer Dr. Ingo Hüttner (Vors.) Kfm. Geschäftsführer Wolfgang Schmid	<b>Empfehlung an den Kreistag</b>	<b>23.02.2018</b> <b>TOP Nr. 4</b>
ANLAGE 1 zur Beratungsunterlage 2018/042		

## **Nachnutzung Bestandsgebäude** **Klinik am Eichert durch mögliche Investoren**

### **I. Beschlussantrag**

Der Kreistag nimmt die Empfehlung des Aufsichtsrats zum Abriss des Bestandsgebäudes Klinik am Eichert zur Kenntnis und beschließt gemäß dem gültigen Städtebaulichen Konzept den Abriss der Altimmoblie.

### **II. Sachverhalt**

Auf Initiative der in Göppingen ansässigen IVW GmbH – Immobilienverwaltung Göppingen, eine Tochtergesellschaft der Werner Krauter GmbH, wurde eine mögliche Nachnutzung der Bestandsimmobilie der Klinik am Eichert nach Fertigstellung des Neubaus anhand einer Machbarkeitsstudie der CIP GmbH Architekten Ingenieure angeregt. Hierzu fand am 6. November 2017 auf Einladung der IVW GmbH eine Vorstellung der Machbarkeitsstudie gemeinsam mit Herrn Landrat Wolff, Kreiskämmerer Herrn Stolz, Herrn Schmid von der ALB FILS KLINIKEN GmbH, den Architekten der CIP GmbH und Vertretern der Kreissparkasse statt. Am 10. November 2017 wurde der Kreistag selbst in nichtöffentlicher Sitzung über die Absichten der IVW GmbH informiert, in der Folgezeit Oberbürgermeister und Baubürgermeister der Stadt Göppingen, sowie die Fraktionen des Göppinger Gemeinderates. Im Rahmen einer Information im Gemeinderat der Stadt Göppingen über eine mögliche Nachnutzung des Altbestandes am 14. Dezember 2017, zeigte sich überwiegend ein ablehnendes Meinungsbild.

Der Aufsichtsratsvorsitzende der ALB FILS KLINIKEN GmbH lud die Vertreter der Werner Krauter GmbH, der IVW GmbH und der CIP GmbH zur Aufsichtsratssitzung der ALB FILS KLINIKEN GmbH am 19. Dezember 2017 ein. Herr Krauter und dessen beauftragtes Architekturbüro stellten die Machbarkeitsstudie ausführlich vor.

Die folgenden Ausführungen sind im Wesentlichen der Kurzfassung zur Machbarkeitsstudie „Das Eichert“ der Werner Krauter GmbH entnommen (**Anlage 2**).

Die IVW GmbH möchte mit ihrer Initiative die bisherige Klinik am Eichert, die nach Fertigstellung des Neubaus zum Abriss vorgesehen ist, übernehmen, sanieren und neuen, vor allem gewerblichen Zwecken zuführen. In dem Komplex soll ein Innovationszentrum für Technologie und Bildung mit einem Kongress- und Tageszentrum sowie ein Kulturforum entstehen. Außerdem sind Flächen für ein Fitness- und Gesundheitszentrum vorgesehen, ebenso ein Vitalitätszentrum. Zudem sollen Flächen für Einzelhandel und Dienstleister geschaffen werden, die die Nahversorgung im Bereich Eichert/Bergfeld sicherstellen. Es soll kein Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt oder aus anderen Stadtteilen erfolgen, da die geplanten Nahversorger und Gewerbeeinheiten nicht im Wettbewerb zur Innenstadt stehen würden. Ein Hotel mit Café und Restaurant, Senioren-Wohnungen, Business-Appartements und Service-Appartements (vor allem für studentisches Wohnen), sowie Wohnungen für Familien sollen die künftige Nutzung des Klinikgebäudes mit rund 81.000 Quadratmeter Nutzfläche, verteilt auf zehn Vollgeschossen, abrunden. Eine Parkgarage mit 460 Stellplätzen bzw. 650 Stellplätzen (zweite Ausbaustufe), Vorrichtungen für E-Mobilität und Fahrradstellplätzen nimmt das mit der Nutzung des Gebäudes verbundene Fahrzeugaufkommen auf. Die IVW GmbH sieht durch die Weiternutzung des Klinikgebäudes auch die Busverbindungen zum Eichert als gesichert an. Wahrscheinlich ist eher, dass sich bei entsprechender Nachfrage das Busangebot noch verbessern wird, von dem dann auch die Besucher der neuen Klinik profitieren.

Nach Auffassung der IVW GmbH gibt es starke Argumente für den Erhalt der bisherigen Klinik am Eichert:

- Die Gesamtkosten des Abrisses (inklusive Herrichten der Fläche als Patientenpark) wurden von den Architekten der CIP GmbH auf ca. 35 bis 40 Mio. € berechnet.
- Es würden keine Steuergelder vernichtet.
- Die Fassade würde erneuert und begrünt, vorgesehen wäre eine CO<sub>2</sub>-neutrale Architektur zum Schutz der Umwelt.
- Es würden keine neuen Hochbauten und Verkehrswege benötigt.

- Das vorgesehene Nutzungskonzept der sanierten Klinik am Eichert umfasst Angebote, die kurz-, mittel- oder langfristig auch von der neuen Klinik genutzt werden können.
- Anstelle des Patientenparks soll eine Patienten-Piazza entstehen.
- Das Einzelhandels- und Gastronomieangebot käme den Patienten zu Gute.
- Das geplante Hotel böte Angehörigen eine kliniknahe Unterbringung.
- Es entstünden rund 450 neue Arbeitsplätze. Dadurch würden auch die Angebote des ÖPNV gestärkt.
- Das Parkraumangebot würde erweitert.
- Durch die geplanten Wohnungen könnte der Wohnraumnot im Filstal entgegengewirkt werden.

Nach ausführlicher Vorstellung und Beratung des Konzeptes beschloss der Aufsichtsrat, am Städtebaulichen Konzept umfänglich festzuhalten und dem Kreistag den Abriss der Bestandsimmobilie zu empfehlen.

**Begründung:**

- Das architektonische Erscheinungsbild wäre nicht akzeptabel.
- Ein Patientenpark ist für die Klinik am Eichert unerlässlich.
- Massive Einschränkungen von Kliniknutzungen sind zu befürchten.
- Erweiterungsmöglichkeiten für die Klinik wären stark eingeschränkt.
- Die Bestandsimmobilie wäre drei Geschosse höher als der Neubau (ca. 10 Meter).
- Einschränkungen beim Flugverkehr/Landeplatz für den Hubschrauber wären nicht vermeidbar.
- Fehlende Erschließungsmöglichkeiten des Altbaus bei einer großflächigen Nutzung als Wohn- und Gewerbeimmobilie.
- Konkurrierende Einrichtungen zur Klinik wären kritisch.
- Ein möglicher Weiterverkauf durch den Investor könnte nicht unterbunden werden.

Darüber hinaus fehlen derzeit die Genehmigungsgrundlagen für eine etwaige Umnutzung und ein möglicher Verkauf der Immobilie wäre zudem ausschreibungspflichtig.

### **III. Finanzielle Auswirkungen**

Bei einer Überlassung des Bestandsgebäudes könnten Abbruchkosten und Kosten für die Herrichtung des Grundstückes von ca. 12 Mio. EUR entfallen. Es bleibt aber ein „Kostenrisiko“ für mögliche Sonder- und Sanierungsmaßnahmen, die höchstwahrscheinlich ein Projektentwickler nicht übernehmen würde.