

# „Das Eichert“

Präsentation 19.12.2017



„Das Eichert“: Green Building mit Piazza, Flaniermeile und Wohnungen in CO2 neutralem Gebäude in Göppingen

Bild & Studie: CIP GmbH Architekten & Ingenieure Stuttgart

## Starke Argumente für den Erhalt der bisherigen Klinik am Eichert

Die Immobilien Verwaltung Württemberg (IVW) mit Sitz in Göppingen beabsichtigt, nach Fertigstellung und Bezug der neuen Klinik die bisherige Klinik am Eichert zu übernehmen, zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die wichtigsten Eckpunkte sind in dem Konzept zusammengefasst, über das die Mitglieder des Verwaltungsausschusses des Kreistages am 10. November 2017 informiert wurden. Als Investor möchte die IVW nochmals die Argumente hervorheben, die aus ihrer Sicht für den Kreistag von Bedeutung sind.

- Auf den Abriss der bisherigen Klinik am Eichert kann verzichtet werden. Der Landkreis spart das Geld für Abriss, die Deponierung und die Wiederherstellung des Geländes, sowie die damit verbundenen Architektenhonorare ein. Nach Berechnung der Architekten der IVW belaufen sich die Gesamtkosten des Abrisses auf ca. 35 bis 40 Mio. €
- Bei Erhalt der bisherigen Klinik am Eichert werden keine Steuergelder vernichtet.
- Durch den Erhalt der alten Klinik am Eichert werden die Baupläne für die neue Klinik nicht tangiert. Das erforderliche Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Göppingen

berührt den Baufortschritt an der neuen Klinik nicht.

- Die Fassade der bisherigen Klinik am Eichert wird rundherum erneuert und begrünt. Vorgesehen ist eine CO2-neutrale Architektur zum Schutz der Umwelt.
- Bei Weiternutzung der bisherigen Klinik am Eichert sind keine neuen Hochbauten erforderlich. Auch werden keine neuen Verkehrswege (Straßen), die Grünflächen in Anspruch nehmen, benötigt
- Das Nutzungskonzept der sanierten Klinik am Eichert umfasst Angebote, die kurz-, mittel- oder langfristig auch von der neuen Klinik genutzt werden können, z. B. Schulungs- und Tagungsräume. Weitere Synergien sind denkbar. Dadurch entfallen mögliche Erweiterungsbauten für die neue Klinik auf dem Gelände des bisher vorgesehenen Patienten-Parks.
- Anstelle des Patientenparks entsteht eine großzügige Patienten-Piazza zwischen der bisherigen und der neuen Klinik. Diese wird zum Eichertwald ins Grüne geöffnet und um eine Flaniermeile in die bisherige Klinik verlängert.
- Das geplante Einzelhandels- und Gastronomieangebot in der bisherigen Klinik

# „Das Eichert“



am Eichert kommt auch Patienten und Besuchern der neuen Klinik zu Gute.

- Das in der bisherigen Klinik am Eichert geplante Hotel bietet Angehörigen von Patienten bei Bedarf eine kliniknahe Unterbringung.
- Durch die Weiternutzung der bisherigen Klinik am Eichert entstehen rund 450 neue Arbeitsplätze. Dadurch werden auch die Angebote des ÖPNV gestärkt, die event. auch ausgebaut werden müssen. Das nutzt auch Patienten und Besuchern der neuen Klinik am Eichert.
- Durch die Schaffung von 450 Stellplätzen in der ersten Ausbaustufe und 200 weiteren Stellplätzen in der zweiten Ausbaustufe (u.a. im Untergeschoss der bisherigen Klinik) wird das Parkraumangebot der neuen Klinik am Eichert durch die Nutzer der bisherigen Klinik nicht eingeschränkt.
- Mit den in der bisherigen Klinik am Eichert geplanten Wohnungen will die IVW der Wohnraumnot im Filstal Rechnung tragen. Zudem sollen auch Studentenunterkünfte eingerichtet werden, wodurch Wohnangebote in Nähe der Hochschule entstehen.

## 12 Pluspunkte für die Stadt Göppingen

Mit Blick auf die Sitzung des Gemeinderates am 14. Dezember 2017 möchten wir, die Immobilienverwaltung & Projektentwicklung IVW GmbH, als Investor des Projektes „Das Eichert“ aus der Ihnen bereits zur Kenntnis gegebenen Konzeption für die neue Nutzung der bisherigen Klinik am Eichert 12 für die Stadt Göppingen wichtige Punkte hervorheben:

1. Bei einem Erhalt der bisherigen Klinik am Eichert können die bislang vorgesehenen Erweiterungsbauten für die neue Klinik am Eichert entfallen, da das geplante Raumprogramm in der bisherigen Klinik untergebracht werden kann.
2. Durch diese Lösung müssen auf dem Gesamtareal keine weiteren Flächen mehr überbaut werden. Die geplante Patienten-Piazza mit

der Verlängerung einer Flaniermeile in den bisherigen Klinikbau und der Öffnung hin zum Naherholungsgebiet Eichertwald ist damit eine Dauerlösung und wird nicht den bereits geplanten Erweiterungsbauten zum Opfer fallen wie der vorgesehene Patientenpark.

3. Die Pläne der IVW sehen die Einrichtung von Schulungs- und Tagungsräumen vor, die u.a. auch von der neuen Klinik am Eichert genutzt werden können.
4. Mit dem von der IVW vorgesehenen Kulturforum soll eine Veranstaltungsstätte geschaffen werden, die sowohl für öffentliche Veranstaltungen als auch für Versammlungen und Treffen von Vereinen, Parteien, Organisationen usw. zur Verfügung steht.
5. Mit den in dem Projekt geplanten Wohnungen will die IVW der Wohnraumnot im Filstal und insbesondere in der Stadt Göppingen Rechnung tragen und sowohl familiengerechte Wohnungen als auch Studentenunterkünfte sowie altersgerechte Wohnungen zu marktgerechten Preisen anbieten. Weitere Flächen stehen innovativen Unternehmen und Existenzgründern zur Verfügung.

6. Mit der Einrichtung eines Hotels will die IVW das Hotelangebot in der Stadt bzw. im Landkreis ausbauen. Nach Auffassung von Tourismus-Experten fehlen derzeit immer noch über 250 gut ausgestattete Gästezimmer im Landkreis.

7. Mit dem von der IVW geplanten Dienstleistungsbereich soll zum einen ein Nahversorgungsangebot im Bereich Eichert / Bergfeld geschaffen, zum anderen auch ein Angebot für Patienten der neuen Klinik am Eichert und ihren Angehörigen gemacht werden. Das Angebot umfasst Einzelhandel sowie gastronomische Betriebe (Restaurant, Café).

8. Mit der von der IVW geplanten Nutzung der ehemaligen Klinik werden im ersten Bauabschnitt mindestens 450 neue Arbeitsplätze geschaffen.

# „Das Eichert“



9. Die weitere Nutzung der bisherigen Klinik am Eichert wird sich positiv auf das bestehende Nahverkehrsangebot auswirken, das ggf. auch im Interesse der Patienten der Klinik und deren Angehörigen sogar ausgebaut werden könnte.

10. Durch die weitere Nutzung des bisherigen Klinikgebäudes werden in das Gebäude in zwei Ausbaustufen bis zu 650 Stellplätze für Fahrzeuge integriert. Eine Belastung der für den Klinikbetrieb zur Verfügung stehenden Stellplätze wird es durch das Projekt „Das Eichert“ nicht geben.

11. Durch den attraktiven Nutzungsmix im bisherigen Projekt „Das Eichert“ darf die Stadt mit Mehreinnahmen im Bereich Gebühren und Steuern rechnen.

12. Die angestrebte CO<sub>2</sub>-neutrale Architektur des Projektes „Das Eichert“ (Fassadenbegrünung etc.) bildet einen aktiven Beitrag zum Schutz der Umwelt.

## Information der IVW GmbH zur Planung „Das Eichert“

Die IVW GmbH Projektentwicklung in Göppingen, vertreten durch ihren Gesellschafter Johannes Krauter, hat in den vergangenen Monaten Ideen für eine Weiternutzung des bisherigen Klinikgebäudes nach Fertigstellung des Klinik-Neubaus (vorgesehen frühestens im Jahr 2022) entwickelt und die Stuttgarter CIP-Architekten & Ingenieure GmbH beauftragt, eine Umsetzung der Überlegungen zu prüfen.

Nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie wurde am 10. November 2017 der Verwaltungsausschuss des Kreistages in nichtöffentlicher Sitzung über die Pläne der Firma IVW informiert, in der Folgezeit Oberbürgermeister und Baubürgermeister der Stadt Göppingen, sowie die Fraktionen des Göppinger Gemeinderates.

Nach den Vorab-Informationen der politischen Entscheidungsträger möchte die IVW GmbH auch die Öffentlichkeit über die Pläne zum Erhalt des bisherigen Klinikbaus am Eichert informieren. Die transparente Darstellung des Vorhabens soll

zu einer Versachlichung der Diskussion beitragen. Zudem möchte die IVW GmbH die Bürger zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt in den beginnenden Entscheidungsprozess der politischen Gremien einbinden.

Die IVW GmbH will 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 einem Kulturforum entstehen. Außerdem sind Flächen für ein Fitness- und Gesundheitszentrum vorgesehen, ebenso für ein Vitalitätszentrum. Zudem sollen Flächen für Einzelhandel und Dienstleister geschaffen werden, die die Nahversorgung im Bereich Eichert/Bergfeld sicherstellen. Es wird kein Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt oder aus anderen Stadtteilen erfolgen, da die geplanten Nahversorger und Gewerbeeinheiten nicht im Wettbewerb zur Innenstadt stehen. 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, 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.

Der Erhalt des bisherigen Klinikgebäudes am Eichert spart dem Landkreis Abbruchkosten in Millionenhöhe und verhindert den Einsatz von Steuergeldern. Die IVW GmbH geht davon aus, dass für Abrissarbeiten und Deponiegebühren sowie für die Wiederherstellung des Geländes für den Landkreis Kosten in Höhe von 22 bis 30 Millionen Euro (Stand 2017) anfallen. Die Preise in dem Bereich steigen aktuell, so dass bei einem Abriss

# „Das Eichert“



nach 2022 mit noch höheren Kosten zu rechnen ist. Bei einem Erhalt des bisherigen Klinikgebäudes muss für den Abriss kein Steuergeld verwendet werden. Die Abbruchkosten und die Wiederherstellung der Fläche (Anlegen des Patient-parks) können vom Architekten laut HOAI § 52 voll angerechnet werden. Die Höhe des Honorars dürfte nach Schätzung der IVW bei 12 bis 15 Prozent der anrechenbaren Kosten liegen.

Die in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass die Gebäudesubstanz, insbesondere der Beton-Kern und die Statik, bestens ist. Die veraltete Haustechnik und die teilweise angerosteten Betonfassaden und Plattenaufhängungen müssen bei der Entkernung komplett entfernt werden. Diese Maßnahmen wiederum ermöglichen eine aufwändige Fassadenbegrünung, wodurch der Baukörper, der zu einem Teil hinter dem neuen Parkhaus steht, mit dem Eichert-Wald „verschwimmt“ und von der Stadt aus nicht mehr als zu groß wahrzunehmen ist. Hierin sieht der Investor einen Vorteil zur bisherigen Planung, die auf dem Gelände den Bau von mehrgeschossigen Erweiterungsbauten für die neue Klinik vorsieht. Diese würden von der Stadt aus deutlich sichtbarer sein.

Das verbindende Element zwischen bisheriger Klinik und Klinikneubau soll nach den Plänen der IVW GmbH eine große Piazza für Patienten und Besucher darstellen. Dieser neue Platz soll in das bisherige Klinikgebäude verlängert werden und sich in Richtung Eichert-Wald öffnen.

Die derzeitige Planung sieht auf dem Gelände der bisherigen Klinik einen Patienten-Park vor, der allerdings beim Bau der bislang geplanten drei Erweiterungsgebäude für die neue Klinik im nördlichen Bereich wieder deutlich verkleinert wird. Die Bebauung mit Reserveflächen im Bereich des anzulegenden Parks ist im Bebauungsplan bereits vorgesehen. Dort sind die Baugrenzen der Erweiterungsbauten auch eingezeichnet. Die auf dem Gelände geplanten Erweiterungsflächen für die Klinik, u.a. für den Schulbetrieb, können im bisherigen Klinikgebäude untergebracht werden. Die Ausweisung von Reserveflächen würde sich damit erübrigen.

Bei Erhalt des bisherigen Klinikgebäudes ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Diese hält die bisherige Planung für den Klinik-Neubau jedoch nicht auf, da erst für die Zeit nach 2022 eine Planänderung erforderlich wird. Im Rahmen dieser Planung und dieses Verfahrens würden Themen wie Ausgleichsflächen erörtert. Die IVW GmbH unterstreicht, dass bei einer Entscheidung für den Erhalt des bisherigen Klinikgebäudes der Neubau aus planungsrechtlicher Sicht nicht verzögert wird.

Durch den Erhalt der bisherigen Klinik sind keine neuen Wege und Straßen zum und auf dem Gelände erforderlich. Alle bestehenden Flächen können mit den vorhandenen Verkehrswegen angegliedert werden. Mit der Nutzung des bisherigen Klinikgebäudes entsteht kein Wettbewerb zur neuen Klinik. Vielmehr legt die IVW GmbH Wert darauf, dass sich die geplanten Einrichtungen ergänzen und Synergien genutzt werden, zum Beispiel bei den Schulungsräumen. Die IVW GmbH bietet an, dies in einem Vertrag mit einer Wettbewerbsklausel festzuschreiben. Mit ihrem Vorhaben will die IVW GmbH auch einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in der Stadt Göppingen leisten. Es besteht die Möglichkeit, hier Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu schaffen - auch für Mitarbeiter der benachbarten neuen Klinik.

Die Finanzierung des Projektes ist vom Investor gesichert, auch wenn zum jetzigen frühen Stadium noch keine Verträge abgeschlossen sind. Das Projekt wird derzeit ausschließlich durch den Vorstand der Kreissparkasse Göppingen begleitet, der bei der Präsentation des Projektes am 6. November 2017 ebenso zugegen war wie der Geschäftsführer der Sparkassen-Tochter FGI als potenzieller Vermarktungspartner. Ob und inwieweit Kreissparkasse und FGI mit Finanzierung und Vermarktung beauftragt werden, ist noch nicht entschieden.

## **Angesichts der vielen Vorteile**

die der Erhalt der bisherigen Klinik am Eichert mit sich bringt, appelliert Johannes Krauter, der Gesellschafter der IVW GmbH, an die politischen Entscheidungsträger, die Idee nicht ungeprüft vom Tisch zu wischen.



# „Das Eichert“



Mit Blick auf eine Stadtentwicklung, von der auch die nächsten Generationen einen Nutzen haben, sollen mutig die Weichen richtig gestellt werden. Dass überdies Millionen Euro an Steuergelder eingespart werden können, spricht zudem für das Projekt „Das Eichert“. Notwendige Planungsänderungen können durch sich auftuende neue Chancen den Bürgern sehr wohl vermittelt werden.

Die IVW GmbH geht deshalb davon aus, dass die Entscheidungsträger die Pläne auch im Hinblick auf die Einspar- und Synergiepotenziale prüfen. „Alles andere wäre ein falsches Signal an die Bürger“, so Johannes Krauter.

Kontakt:  
IVW GmbH  
Siemensstraße 2  
D-73037 Göppingen  
[info@ivw-gp.de](mailto:info@ivw-gp.de)