

Erneute Befassung mit dem Abbruch des Altbestandes

I. Beschlussantrag

Kenntnisnahme.

II. Sachverhalt

1. Bisherige Beschlüsse

Der Neubau der Klinik am Eichert wurde im November 2012 durch den Kreistag einstimmig beschlossen. Im Jahr 2014 wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Stadtplanungsamtes der Stadt Göppingen ein städtebauliches Konzept für den Klinikcampus am Eichert durch das Architekturbüro „Lehen drei“ aus Stuttgart erstellt. Ergebnis dieses Konzeptes war unter anderem der Abriss des Altbestandes der Klinik am Eichert. In der Baugenehmigung der Stadt Göppingen vom 29.03.2019 ist unter den Ziffern 49 und 50 festgehalten, dass der Abriss des Bestandsgebäudes spätestens 3 Jahre nach erstmaliger Patientenversorgung im Klinikneubau vorzunehmen ist:

49. Der Klinikaltbau ist spätestens 3 Jahre nach erstmaliger Patientenversorgung im Klinikneubau vollständig abzubauen, um die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes (GRZ) „Neubau Klinik“, Planbereich 16.17 einzuhalten.
Bis zu diesem Zeitpunkt wird die derzeitige Nutzung im Klinikaltbau durch die Baurechtsbehörde der Stadt Göppingen geduldet.
50. Die Klinik wird nur mit der widerruflichen und befristeten Befreiung von der nicht eingehaltenen Grundflächenzahl (GRZ) genehmigt. Der Widerruf der Befreiung erfolgt 3 Jahre nach erstmaliger Patientenversorgung im Klinikneubau. Deshalb ist es dann erforderlich, um bebauungsplankonforme Zustände wieder herzustellen, dass der Klinikaltbau abgebrochen wird.
Hinweis: Dieser Widerrufsvorbehalt wird als Bauvermerk in das Baulastenbuch eingetragen.

Im November und Dezember 2017 wurde der Landkreisverwaltung, Vertretern der Kreissparkasse und der AFK-Geschäftsführung erstmals eine Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Altimmoblie von der IVW GmbH (Alleingesellschafter: Johannes Krauter) vorgestellt, welche in der Sitzung am 23.02.2018 auch dem Kreistag öffentlich in Kurzform vorgelegt wurde (**Anlage 1**). Nach ausführlicher Beratung beschloss der Kreistag mit 2 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen, am gültigen städtebaulichen Konzept festzuhalten (Abriss des Altbestandes) und Herr LR Wolff wurde ermächtigt, das Angebot der IVW GmbH abzulehnen (**Anlage 2**).

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der KT-Sitzung:

TOP 3

Nachnutzung Altimmoblie Klinik am Eichert

Vorlage: 2018/042

Es erfolgt mit großer Mehrheit bei 2 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen folgender

Beschluss:

- 1) Der Kreistag nimmt die Empfehlung des Aufsichtsrats (Anlage 1) sowie die mündlichen Ausführungen zum Abriss des Bestandsgebäudes Klinik am Eichert zur Kenntnis und hält weiterhin am Städtebaulichen Konzept fest.
- 2) Der Kreistag ermächtigt Herrn Landrat Wolff, das Angebot (Anlage 2) an die ALB FILS KLINIKEN GmbH auf Nachnutzung der Altimmoblie Klinik am Eichert der IVW GmbH – Immobilienverwaltung Göppingen abzulehnen.

Da die Widerspruchsfrist für die Baugenehmigung am 30.04.2019 endete, hatte die Geschäftsführung des ALB FILS KLINIKUMs seinerzeit nach Rücksprache mit dem damaligen Baubürgermeister Herrn Renftle den vorgenannten Ziffern 49 und 50 der Baugenehmigung fristwährend widersprochen, damit dem AR und KT eine förmliche Beratung und Beschlussfassung ermöglicht werden konnte. In Abstimmung mit Herrn Landrat Wolff wurde damals festgelegt, dass ergänzend zum Beschluss der Sitzung des Aufsichtsrates am 19.12.2017 und der BU KT 2018/042, die Gremien nochmals konkret über den Abriss beschließen. Dies erfolgte in der Kreistagssitzung am 24. Mai 2019. Der Kreistag beschloss mit 2 Enthaltungen und 4 Gegenstimmen den Abriss des Bestandsgebäudes der Klinik am Eichert (**Anlage 3**) und bestätigte damit nochmals die Festlegungen des städtebaulichen Konzepts.

Im Mai 2020 wurden u.a. auf Veranlassung von Herrn Krauter erneut Gespräche mit Herrn OB a.D. Till, Herrn Landrat Wolff sowie der Geschäftsführung des AFK geführt. Herr Krauter und dessen beauftragter Architekt stellten eine überarbeitete „konzeptstudie eichert quartier“ für die Nachnutzung des Altbestandes vor. Hierüber wurde der Aufsichtsrat anschließend informiert. Da dieses Konzept für den Aufsichtsrat keine realistische Alternative zum Abriss darstellte, wurde dem Investor im Auftrag des Aufsichtsrates nach mehreren Gesprächen sowie einer Besichtigung des Altbestandes im Jahr 2021 eine Absage für sein Anliegen erteilt.

Im Dezember 2021 stellte die CDU-Kreistagsfraktion im Zuge der Haushaltsberatungen einen Antrag für einen Ideenwettbewerb zur Nachnutzung des Altbestandes. Der

Aufsichtsrat beschloss im März 2022 zunächst Herrn Prof. Hofrichter mit einem Gutachten zu beauftragen, welches aufzeigen sollte, ob eine Nachnutzung sinnvoll und nachhaltig ist und welche Maßnahmen hierzu erforderlich wären. Hierbei wurden auch wesentliche Bedarfe des ALB FILS KLINIKUMs und baurechtliche Anforderungen der Stadt Göppingen berücksichtigt. Das Gutachten wurde dem Kreistag im Juli 2022 vorgestellt (**Anlage 4**). Der geforderte Ideenwettbewerb wurde vom Kreistag jedoch mehrheitlich abgelehnt und der Abbruchbeschluss nochmals bekräftigt (**Anlage 5**).

2. Vertiefte Kostenschätzung Fa. Arcadis

Im Juni 2024 wurde dem Aufsichtsrat die „Vertiefte Kostenschätzung“ der Planungsfirma Arcadis für den Abriss des Altbestandes mit einer daraus resultierenden Kostenmehrung vorgestellt. Aufgrund der seit Mai 2023 gültigen neuen Vollzugshilfe LAGA M23 entstehen bei einem Abbruch höhere Anforderungen für die Entsorgung asbesthaltiger Abfallstoffe. Demnach belaufen sich die Kosten für den Abbruch des Altbestandes der Klinik (exkl. bereits abgeschlossener Abrisse von ehemaliger Kita und ehemaligen Personalwohngebäuden i.H.v. 2,8 Mio. €) gemäß der vertieften Kostenschätzung auf voraussichtlich 23,1 Mio. € (+/- 20%) sowie die Kosten für den Rückbau der abgängigen Anlagentechnik in der Energiezentrale auf 250 T €. Bislang wurden von der Fa. Arcadis für den Abriss des Klinik-Altbestandes rd. 17 Mio. € veranschlagt. Diese Kostenmehrung wurde dem ehemaligen Kreistag in der Sitzung am 19.07.2024 sowie dem neuen Kreistag in der konstituierenden Sitzung am 23.07.2024 präsentiert.

Leistungen Abbruch Klinik		Kosten Abbruch
Basis Kostenschätzung Arcadis vom 23.09.2021		13.500.000 €
Zusätzliche Kosten für Entsorgung Abbruchmaterial (gem. Kostenschätzung Arcadis vom 06.06.2024)		6.000.000 €
Zuschlag Preisänderungen (2021 -> 2025)	4%	800.000 €
Ingenieurleistungen (Planung, Bauleitung) Beweissicherung, Statik, Genehmigungen, artenschutzrechtliches Gutachten	8%	1.600.000 €
Entrümpelung Bestandsgebäude (0,60 € je 300.000m³ umbauter Raum)		180.000 €
Wiederherstellung Zwischenlager Posidonienchiefer		150.000 €
Unvorhergesehenes / Risiken	4%	900.000 €
SUMME Abbruch		23.130.000 €

(exkl. Kosten für Rückbau Energiezentrale 250 T€)

Ein Vertreter der Fa. Arcadis wird an der Sitzung des Kreistags am 22.11.2024 teilnehmen.

3. Anträge der Fraktionen

In Folge dieser neuen Informationen stellten die AfD-Kreistagsfraktion am 20.07.2024 und erneut die CDU-Fraktion am 14.09.2024 jeweils einen Antrag zum Thema Weiternutzung des Klinik-Altbestandes. Im Rahmen der Beratungen zum Haushalt 2025 stellten die Gruppe der FDP sowie Herr Einzelkreisrat Stähle (Die Linke) weitere Anträge (**Anlage 6**).

4. Argumente für den Abbruch aus Sicht des ALB FILS KLINIKUMs

a) Potentielle Makro-Erweiterungsfläche:

Die Fläche des Abrisses ist zwar langfristig als Patientenpark vorgesehen, ein Teil dieser Fläche soll jedoch optional für eine künftig notwendig werdende Makro-Erweiterung der Klinik zur Verfügung stehen. Diese Fläche wird von Experten dringend empfohlen und ist gängige Praxis bei städtebaulichen Konzepten bzw. Erschließungen von Krankenhausarealen. Sollte zukünftig eine Makro-Erweiterung notwendig werden, stünde bei einer Weiternutzung des Altbestandes hierfür keine Fläche zur Verfügung. Auf den verbleibenden Flächen des Campus wären damit keine weiteren Baumaßnahmen möglich. Ein etwaiges Vormietrecht eines potentiellen Investors für Flächen im Altbestand ist bei realistischer Betrachtung für eine künftige Makro-Erweiterung keine gangbare Option. Eine Nachnutzung des Altbestandes würde eine nachhaltige Weiterentwicklung des Standortes unausweichlich und dauerhaft blockieren.

b) Verkehrliche Anbindung:

Bei Weiternutzung des Altbestandes wären die Zuwegungen zum Bestand durch den Klinikneubau, das Ärztehaus sowie das Parkhaus deutlich eingeschränkt. Eine direkte Erreichbarkeit wäre lediglich über den Dr.-Paul-Goes-Weg möglich. Hierüber erfolgt allerdings auch

- die Zufahrt zum Wirtschaftshof des Neubaus,
- die Zuverlegung liegendkranker Patienten über den Südeingang (außer Notfälle),
- der Zugang für Mitarbeitende im Süden,

- die Verbindung zwischen Bildungszentrum, Institut für Fort- und Weiterbildung und Sozialpädiatrischem Zentrum zur Klinik, zum Ärztehaus und zum Parkhaus.

Von der Eichertstraße ist eine direkte Anbindung an den Altbau nicht möglich, da hier das Parkhaus sowie das Ärztehaus unmittelbar vor dem Altbestand stehen. Ebenfalls werden über die Eichertstraße das Gebäude des DRK-Kreisverbands sowie die Energiezentrale (künftige Logistikflächen der SERVICE GmbH) erreicht. Eine Zufahrt zum Altbestand über die vom Kreisverband des DRK dauerhaft genutzten Wege wird vom DRK-Kreisverband kategorisch abgelehnt, da hierüber die Abfahrt der Rettungswägen erfolgt, welche keinesfalls behindert werden darf. Zusätzlich bleibt offen, wie die notwendige Feuerwehrumfahrt und -aufstellfläche auf der Ostseite des Neubaus (zwischen Neu- und Altbau) bei einem Erhalt des Altbestands gewährleistet werden kann.

c) Fahrtweg Notarzfahrzeug:

Bei Weiternutzung des Altbestandes wäre neben der Zufahrt über den Dr.-Paul-Goes-Weg (potentielle Tiefgarage) mindestens eine weitere Zufahrt erforderlich. Die Zufahrt zum Haupteingang würde dann den Fahrtweg des Notarzfahrzeuges vom DRK-Gebäude zum sog. Rendez-vous-Platz des Neubaus (Abholstelle des Notarztes) bei jedem Notarzteinsatz kreuzen. Damit würde für das Notarzfahrzeug ein Umweg über die Eichertstraße erforderlich, mit merklichen Zeitverlusten bei der notärztlichen Hilfsfrist.

d) Attraktivitätsverlust für den Gesundheitscampus:

Der Erhalt des Altbestandes würde einen enormen Attraktivitätsverlust für das ALB FILS KLINIKUM bedeuten. Für 500 Mio. € wird dort ein einmaliger Gesundheitscampus mit Klinikneubau, Ärztehaus, Bildungszentrum, Personalwohnen, Kindertagesstätte und Parkhaus geschaffen. Sollte der massive Baukörper des Altbestandes stehen bleiben und weitergenutzt werden, wird der Campus deutlich an Attraktivität verlieren und die Sogwirkung des Neubaus – bei Patienten und Mitarbeitern – wäre gefährdet. Dieses Szenario darf nicht eintreten. Der Neubau muss zu einem Erfolgsgarant bei der stationären und ambulanten Versorgung der Bevölkerung des Landkreises und darüber hinaus werden und wirtschaftlich zu einer deutlichen Verbesserung führen. Dafür

wurde zwölf Jahre lang geplant und gebaut, enorme finanzielle Mittel von Land, Landkreis und AFK investiert und viele Ressourcen und Energie von allen Beteiligten aufgewandt. Diese einmalige Chance sollte daher nicht vertan werden.

e) Mitarbeiter- und Patientenpark:

Nach Abriss des Altbestandes ist diese Fläche als Mitarbeiter- und Patientenpark vorgesehen. Der Patientenpark ist ein wichtiges Attraktivitätsmerkmal für den Neubau, sowohl für Patienten und Besucher als auch für Mitarbeitende. Dieser bietet Beschäftigten, Besuchern, Angehörigen und Patienten eine attraktive Möglichkeit zur Erholung in unmittelbarer Nähe zur Klinik. Eine auf die o.g. Personengruppen zugeschnittene Außenanlage steigert die Mitarbeiterzufriedenheit und unterstützt die Genesung der Patienten nachhaltig. Hierzu wird auf das Konzept der „Heilenden Architektur“ verwiesen, welches auf einigen Studien basiert. Bei diesen Studien wurde eine angenehme Umgebung als positiver Einflussfaktor auf Beschäftigte, Patienten und Angehörige festgestellt. Ganz wesentlich trägt der Blick ins Grüne (und nicht auf eine Betonwand) zur Genesung der Patienten bei. Als Leuchtturmprojekte können hier u.a. das Agatharied Krankenhaus im oberbayerischen Landkreis Miesbach, der Neubau der Kinder- und Jugendklinik in Freiburg und realisierte Kunstobjekte im Robert-Bosch-Krankenhaus in Stuttgart genannt werden. Ein Mitarbeiter- und Patientenpark ist für den Gesundheitscampus am Eichert unerlässlich.

f) Räumliche Enge / Emissionen / unterschiedliche Höhenlagen:

Der Altbestand und der Neubau sind sehr nah nebeneinander gebaut, weil der Abriss im städtebaulichen Konzept und in der Baugenehmigung vorgesehen ist. Zwischen beiden Gebäuden liegt der Wirtschaftshof des Neubaus mit seinen unausweichlichen Emissionen. Der Abstand zwischen dem Altbestand und der Straße zum Wirtschaftshof beträgt an der engsten Stelle 21 Meter bzw. zwischen beiden Gebäuden 43 Meter und würde daher zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der Nachnutzungen im Altbestand führen. Hier ist rund um die Uhr mit einer ständigen Geräusch- und Geruchskulisse zu rechnen, welche für einen Investor und dessen Mieter ein stetiges Ärgernis darstellen würde. Auch die Klinik an sich mit 24/7-Betrieb und damit verbundenem Anfahren von Notarztwägen oder dem Landen des Rettungshubschraubers führt

unweigerlich zu einer ständigen Lärm- und Lichtbelastung. Überdies hätte ein Nicht-Abriss zur Folge, dass zwischen dem Bildungszentrum und dem Parkhaus unterschiedliche geographische Höhenlagen beständen. Die Wege wären damit nicht mehr barrierefrei gestaltbar, was Nachteile für Patienten des SPZ sowie Nutzer und Besucher des Bildungszentrums zur Folge hätte. Eine dauerhafte Erschließung des Altbaus wäre aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen nur durch aufwändige Stützmauerkonstruktionen möglich.



g) Massive Bebauung:

Die städtebauliche Ansicht bei einem Erhalt des Altbaus entwertet den Neubau enorm. Wäre bei der Erstellung des Städtebaulichen Konzepts des Neubaus (Büro „Lehen drei“) bereits die Forderung nach der Erhaltung des Altbestandes eine unverrückbare Prämisse gewesen, so wäre der Neubau sicher an anderer Stelle errichtet worden. Altbestand und Neubau ergeben nebeneinander kein stimmiges Erscheinungsbild, u.a. auch wegen den unterschiedlichen Ausrichtungen der beiden sehr großen Gebäude. Das mit der Stadt Göppingen abgestimmte städtebauliche Konzept hat einen Abriss des Altbestandes vorausgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine solch massive Bebauung kaum vertretbar.



Foto: Max Radloff

In der Baugenehmigung ist der Abriss innerhalb von 3 Jahren nach erstmaliger Patientenversorgung im Neubau schriftlich verankert. Bei einer Weiternutzung würde die Grundflächenzahl gem. Bebauungsplan deutlich überschritten.

h) Notwendige Parkflächen:

Für den Neubau des ALB FILS KLINIKUMs wurde von Dr. Karajan im Jahr 2015 ein Parkierungskonzept für den gesamten Campus erstellt. Aktuell reichen diese Parkflächen nicht mehr aus, weswegen der Aufsichtsrat der Erstellung eines weiteren Parkplatzes (80 Plätze) auf der Westseite des Neubaus zugestimmt hat. Wie ein gangbares Parkierungskonzept bei einer Weiternutzung aussehen könnte, ist derzeit noch unklar. Auf dem Campus am Eichert sind keine weiteren Flächen für Parkplätze verfügbar.

i) Einflugschneise Hubschrauber:

Der Hubschrauberlandeplatz ist aktuell nur unter den Voraussetzungen eines zeitnahen Abrisses des Altbestandes und eines geringfügig angepassten Anflug- und Abflugwinkels von der Luftfahrtbehörde beim Regierungspräsidium zur Nutzung freigegeben. Bei einem dauerhaften Erhalt des Bestandsgebäudes müssten in jedem Fall Anpassungen an den Dachaufbauten des Altbestandes vorgenommen werden, um die Einflugschneisen der Rettungshubschrauber nicht zu beeinträchtigen (u.a. Dachantennen, Technikaufbauten, ggf. auch Besprechungsraum 11. OG). Das Luftfahrttechnische Gutachten zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Betrieb eines Hubschrauberlandeplatzes vom Ingenieurbüro Schmeykal ging zum damaligen Zeitpunkt (2014) noch davon aus, dass bei einer dauerhaften Nutzung des Altbestandes 1 bis 3 Geschosse abgetragen werden müssten, um einen uneingeschränkten Betrieb des Hubschrauberlandeplatzes zu gewährleisten.

j) Schieferhügel:

Aktuell wird der Posidonienschiefer (Abbruchmaterial des Erdaushubes) auf einem gepachteten Grundstück des Christophsbads gelagert, bevor dieser nach Abbruch des Bestandsgebäudes wieder weitgehend in die Abrissgrube eingebracht wird. Bei einer Weiternutzung des Altbestandes muss der Schieferhügel separat entsorgt werden. Ob ein Verbleib auf dem Grundstück dennoch möglich wäre, ist mit dem Verpächter zu klären (bislang wurde dies ab-

gelehnt). Bei einer separaten Entsorgung wäre lt. Gutachten von Prof. Hofrichter (von 06/2022) mit Kosten i.H.v. ca. 8,9 Mio. € (inkl. Preissteigerung von 2022 bis 2025) zu rechnen.

k) Entkernung und Schadstoffsanierung generell erforderlich:

Aufgrund der Gebäudestruktur und der bekannten Asbestproblematik im Altbestand ist in jedem Fall die vollständige Entkernung und Schadstoffsanierung des Altbestandes notwendig. Neben dem Zeitbedarf hierfür sind die unter j) genannten Kosten für die Entsorgung des Posidionenschiefers sowie zusätzliche Kosten i.H.v. rd. 9,4 Mio. € für die vollständige Entkernung und Schadstoffsanierung vom ALB FILS KLINIKUM wirtschaftlich zu tragen. Es würde damit nur ein Teil der Abbruchkosten eingespart werden können.

l) Technische Medienversorgung:

Aktuell werden der Altbestand sowie der Neubau über die Energiezentrale des ALB FILS KLINIKUMS versorgt. Bei einem Verkauf und einer Weiternutzung des Altbestandes wäre völlig neu zu beurteilen, ob und wie die Versorgung mit Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser funktionieren kann. Die heutige Großanlagentechnik ist technisch überholt und zu erneuern.

m) Perspektive der Belegschaft – Auswirkungen Image:

Aus Sicht der Mitarbeitenden sollte die Frage des Abrisses zügig geklärt werden. In jedem Falle bringt die neuerliche Befassung mit dem Abriss Unruhe in die Belegschaft. Daneben besteht die Sorge, dass durch die wieder aufflammenden Diskussionen und Berichterstattungen in den Medien das Image des ALB FILS KLINIKUMS in Mitleidenschaft gezogen wird und der Erfolg der derzeitigen, langfristig angelegten Personalmarketingkampagne „Sei Teil von etwas Großem“ konterkariert wird. Der Neubau ist eines der modernsten Krankenhäuser Deutschlands und bietet eine einmalige Chance für die Akquise von neuen Mitarbeitenden, welche erfolgreich genutzt werden soll.

5. Offene Fragen bei Verkauf an einen Investor

a. Anlagentechnik abgängig:

Sollte ein Investor die bisherige Anlagentechnik weiternutzen wollen, ist mit hohen Instandhaltungskosten und Ausfallzeiten zu rechnen. Abgesehen davon

haben die technischen Anlagen größtenteils nur noch eine bedingte Betriebs-erlaubnis bis zur Stilllegung nach dem Umzug in den Neubau (z.B. Brandmel-deanlage, Trinkwasseranlage) und es gibt für die meisten Anlagen keine Er-satzteile mehr. Viele der technischen Anlagen sind also abgängig.

b. Hochhausrichtlinie:

Das Gebäude würde unter die Hochhausrichtlinie fallen. Eine Weiternutzung macht eine Nutzungsänderung unumgänglich. Bei der Nutzungsänderung des Gebäudes entfällt der Bestandsschutz. Das Gebäude wäre baurechtlich völlig neu zu bewerten (Brandschutz, energetische Situation, Schadstoffe, usw.) und erfordert ein neues Brandschutzkonzept.

c. Hebungerscheinungen:

Aufgrund der partiellen Austrocknung des Posidionenschiefers unter der Bo-denplatte des Altbestandes kam es in den letzten Jahren verstärkt zu He-bungerscheinungen, welche in den unteren Geschossen zu deutlichen Riss-bildungen geführt haben. Die Risiken und der weitere Verlauf sind schwer zu beurteilen.



6. Themen / Risiken bei Übernahme durch einen Investor

Bei Veräußerung des Altbestandes an einen Investor sind u.a. folgende Themen / Ri-siken zu klären:

- a. Eine Konkurrenzsituation zum ALB FILS KLINIKUM durch Nachnutzungen des Investors bzw. seiner Mieter ist vollständig auszuschließen.
- b. Weiterveräußerung des Klinikgebäudes an einen Dritten nur mit Zustimmung durch den Landkreis / das ALB FILS KLINIKUM / die Stadt Göppingen. Dieses

Risiko könnte mit einem Erbpachtvertrag vermieden werden. Dann würde das Grundstück weiterhin im Eigentum des AFK / des Landkreises verbleiben. Die Stadt Göppingen empfiehlt bei einem Beschluss zur Weiternutzung des Altbestandes, dies über einen Erbpachtvertrag zu regeln.

- c. Die Notwendigkeit eines umfassenden Umbaus mit Kernsanierung erfordert eine entsprechende Eigenkapitalbasis bzw. hohe Fremdfinanzierung. Dieser langfristige Invest (dreistelliger Millionenbetrag) birgt ein enormes wirtschaftliches Risiko. Das Risiko eines Ausfalls des Investors (Insolvenz / Überschuldung) hätten das AFK und der Landkreis zu tragen.

7. Zusätzliche Kosten bei Verzögerung des Abbruchs oder Nicht-Abbruch

Die Ausschreibung des Abbruchs ist für Februar 2025 geplant. Sollte bis dahin vom Kreistag nicht endgültig über den Abbruch beschlossen sein, müssen die Abbruchkosten fortgeschrieben werden (rd. 600 T€ p.a. – ca. 2,7 % lt. aktuellem Index). Nach Umzug in den Klinikneubau und der Räumung des Altbaus (vorauss. ab Oktober/November 2025) wären – bei einer Verzögerung des Abbruchs oder bei Nicht-Abbruch bis zum Verkauf des Altbestandes – zusätzliche Maßnahmen für einen Stillstands-Betrieb notwendig (zusätzliche Kosten i.H.v. ca. 300 T€ p.a.). Hierzu gehören u.a.:

- Gebäude- und Haftpflichtversicherung für diesen Risikoanteil (Altbau)
- Stellung Bauzaun und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr
- Integration in die vorhandene Objektsicherung
- Instandhaltungs- und Wartungskosten zum Substanzerhalt
- Ggf. müssten baurechtlich relevante Anlagen zur Gewährleistung der Sicherheit des „Hochhauses“ sowie teilweise Energie- und Grundversorgung weiter betrieben werden. Diese Themen sind noch zu bewerten.

Hinweis:

Die obigen Ausführungen basieren im Wesentlichen auf dem Gutachten von Prof. Hofrichter. Auf Nachfrage bestätigte Prof. Hofrichter dem ALB FILS KLINIKUM am 01.11.2024 schriftlich, „dass die Aussagen aus seinem Gutachten von 2022 auch heute noch uneingeschränkt Bestand haben. Die Argumente aus dem Jahr 2022 haben sich seitdem nicht geändert“. Der obige Sachverhalt befasst sich in erster Linie mit den Beeinträchtigungen und Risiken aus Sicht des ALB FILS KLINIKUMs. Aus

Sicht des AFK soll durch die Gremien im ersten Schritt ein Beschluss über die grundsätzliche Tragbarkeit eines Nicht-Abbruchs erfolgen und damit Klarheit darüber geschaffen werden, ob die im Sachverhalt und im Gutachten von Prof. Hofrichter genannten Risiken und Beeinträchtigungen für das ALB FILS KLINIKUM dauerhaft zumutbar sind. Sollte der Kreistag die Weiternutzung beschließen, soll in einem zweiten Schritt eine Chancen- und Risikobetrachtung für mögliche Nachnutzungen angestellt und in diesem Zuge auch grundlegend über die Anträge der Fraktionen beraten werden.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 11.11. hat Herr Krauter sein Konzept „das eichert“ vorgestellt und die Fragen des Aufsichtsrats hierzu beantwortet. In Vorbereitung auf die Sitzung wurde ihm ein Fragenkatalog zugesendet, welchen er zuvor schriftlich beantwortet hatte (**Anlage 7**).

Des Weiteren hat Herr OB Maier in der Aufsichtsratssitzung der AFK GmbH am 11.11. zur Perspektive aus städtischer Sicht (bzgl. Stadtplanung und Baurecht) Stellung genommen. Vorab haben Herr Landrat Wolff und Herr Schmid am 07.11. an der Gemeinderatssitzung der Stadt Göppingen teilgenommen, um zum aktuellen Stand des Klinikneubaus sowie zur Abbruchthematik zu berichten. Herr OB Maier wies in der Sitzung des Aufsichtsrats darauf hin, dass für die Stadt Göppingen die gültige Baugenehmigung sowie der Bebauungsplan Bestand haben. Erst wenn der Kreistag etwas anderes beschließen sollte, wird sich die Stadt Göppingen mit den Details und offenen Fragestellungen befassen.

Aus Sicht der Stadt Göppingen gibt es noch etliche zu klärende Fragen: Mehrere Beschlüsse, Auslegungen und Genehmigungsverfahren wären hierzu notwendig (Bebauungsplanänderung, Änderung der Baugenehmigung etc.).

Der Aufsichtsrat der AFK GmbH hat in seiner Sitzung am 11.11. folgende Beschlüsse gefasst und empfiehlt dem Kreistag (vorauss. am 10.12.2024) und der Gesellschafterversammlung gleichlautend zu beschließen:

- a) Abbruch des Klinik-Altbestandes und damit Festhalten am bisherigen Beschluss.
- b) Einstellung der Befassung mit Nachnutzungskonzepten.

- c) Beauftragung der Geschäftsführung, die weiteren Schritte für den Abbruch des Klinik-Altbestandes einzuleiten.

Der Kreistag befasst sich in seiner Sitzung am 22.11.2024 mit dem Abbruch und nimmt die Ausführungen zunächst zur Kenntnis. In einer der darauffolgenden Sitzungen (voraussichtlich am 10.12.2024) beschließt der Kreistag abschließend über den Abbruch.

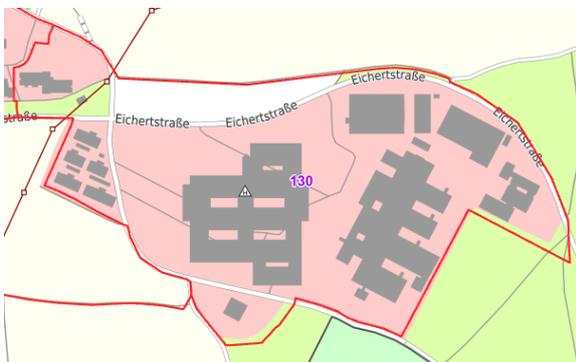
8. Finanzieller Effekt Abbruch vs. Nicht-Abbruch

Variante 1 – Abbruch gem. Beschlusslage:

Die vertiefte Kostenschätzung der mit der Planung beauftragten Fa. Arcadis beziffert die Abbruchkosten für das Klinikgebäude mit rd. 23,1 Mio. € (+/- 20 %) sowie die Kosten für den Rückbau der technischen Großanlagen in der Energiezentrale mit 250 T€ (da diese Kosten bei beiden Varianten anfallen, bleiben diese beim Vergleich unbeachtet). Nach Abbruch wird der Patientenpark errichtet. Die Kostenberechnung beläuft sich auf rd. 2,1 Mio. € (bleibt beim Vergleich ebenfalls unbeachtet). Die vorgenannten Beträge sind in der Neubau-Kostenprognose enthalten.

Variante 2 – Nicht-Abbruch: Bei einem Nicht-Abbruch würden für die Vollentkernung inkl. Schadstoffsanierung (es bleibt lediglich die Rohbauhülle stehen) Kosten i.H.v. rd. 9,4 Mio. € sowie für die Entsorgung des Schieferhügels ca. 8,9 Mio. € (inkl. Preissteigerung von 2022 bis 2025) anfallen. Damit entstehen in jedem Falle Kosten i.H.v. rd. 18,3 Mio. €.

Dem gegenüber steht der Erlös für den Verkauf des Grundstückes und des vollentkernten Gebäudes. Für Ersteres wird zu einer ersten Orientierung der Bodenrichtwert angesetzt. Dieser beträgt 130 €/qm.



Quelle: [BORIS-BW \(Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg\)](#)

Für die Bewertung des entkernten Gebäudes wäre ein Gutachter zu beauftragen. Ein weiteres denkbare Vorgehen wäre die Übergabe von Grundstück und Gebäude über einen Erbpachtvertrag.

Bei der folgenden Beispielrechnung ergibt sich bei einem Nicht-Abbruch eine Differenz zwischen Variante 1 und Variante 2 und damit eine Ersparnis für das ALB FILS KLINIKUM für den Kostenrahmen i.H.v. rd. 8 Mio. €. Sollte ein höherer Grundstückswert und ein nennenswerter Erlös für die „Rohbauhülle“ bei einem Investorenwettbewerb realisierbar sein, ergäbe sich für das AFK eine höhere Ersparnis.

Abbruch vs. Nicht-Abbruch (inkl. Preissteigerungen)



Variante 1: Abbruch	in Mio. €	Variante 2: Nicht-Abbruch	in Mio. €
Abbruchkosten ¹ (Risiko Kostenschätzung +/- 20 %)	23,1	Kosten für Schadstoffsanierung inkl. Vollentkernung („Rohbauhülle“)	9,4
(Kosten Patientenpark	2,1)	Kosten für Entsorgung „Schieferhügel“	8,9
		Verkauf Grundstück & Gebäude ² Grundstück (derzeitiger Bodenrichtwert 130€/qm) ³	3,2
		Gebäude („Rohbauhülle“) → Bewertung durch Gutachter.	noch offen
Kosten Abbruch für AFK	23,1	Kosten bei Nicht-Abbruch für AFK	15,1

¹ ohne Rückbau der Großanlagen-Technik Energiezentrale 300 T€, da alternativlos.

² Voraussetzungen für einen Verkauf sowie Verkaufspreis wären noch zu verhandeln.

³ Annahme: maximaler qm-Wert 50 % des Bodenrichtwertes im Bergfeld = 250 €/qm

III. Finanzielle Auswirkungen

Variante 1: Abbruch Altbestand: 23,1 Mio. €.

Diese Summe ist in der Neubau-Kostenprognose enthalten.

Variante 2: Kosten i.H.v. rd. 18,3 Mio. € abzüglich möglicher Erlöse für den Verkauf des Grundstücks. Bei Zugrundlegung des Bodenrichtwertes von 130 €/qm: 3,2 Mio. € und Gebäude (Erlös noch offen): < 15,1 Mio. €.

Alternativ Erbpachtzins (4 bis 5 % üblich) für die zu vereinbarende Erbpachtdauer.

Differenz zwischen Variante 1 und Variante 2: +/- 8 Mio. € abhängig vom Verkaufserlös des Grundstücks und der „Rohbauhülle“.