

Klinik am Eichert in Göppingen

Gutachten zur Abrissthematik / Nachnutzung Altbestand

Alb Fils Kliniken GmbH

Gutachter: Prof. Linus Hofrichter, Dipl.-Ing. Architekt BDA AKG

15.07.2022

Anlass

Beauftragung im April 2022

Ist eine Nachnutzung des bestehenden, alten Krankenhausgebäudes der Klinik am Eichert sinnvoll und nachhaltig?

Sind bei einer Weiternutzung des Altgebäudes in direkter Nachbarschaft zum Neubau Einschränkungen für den künftigen Klinikbetrieb zu erwarten?

Ausschlaggebend: Bedarfe der Alb Fils Kliniken ebenso wie die baurechtlichen Anforderungen

Chronologie

- 2012: Gutachten Altbestand. Sanierungsaufwand des bestehenden Gebäudes unverhältnismäßig hoch für die Weiternutzung als Klinik
→ Entscheidung für einen Neubau
- 2017: Begutachtung Planung Neubau
- 2022: Gutachten zur möglichen Nachnutzung

Ausgangslage

Gutachten über mögliche Nachnutzung des bestehenden, alten Krankenhausgebäudes (Inbetriebnahme 1979) ist nachvollziehbar und insbesondere in der heutigen Zeit im Sinne der Nachhaltigkeit (Stichwort: „Graue Energie“) von großer Bedeutung

→ Ist der Erhalt des alten Klinikgebäudes für andere (noch nicht näher bestimmte) Nachnutzungen sinnvoll?

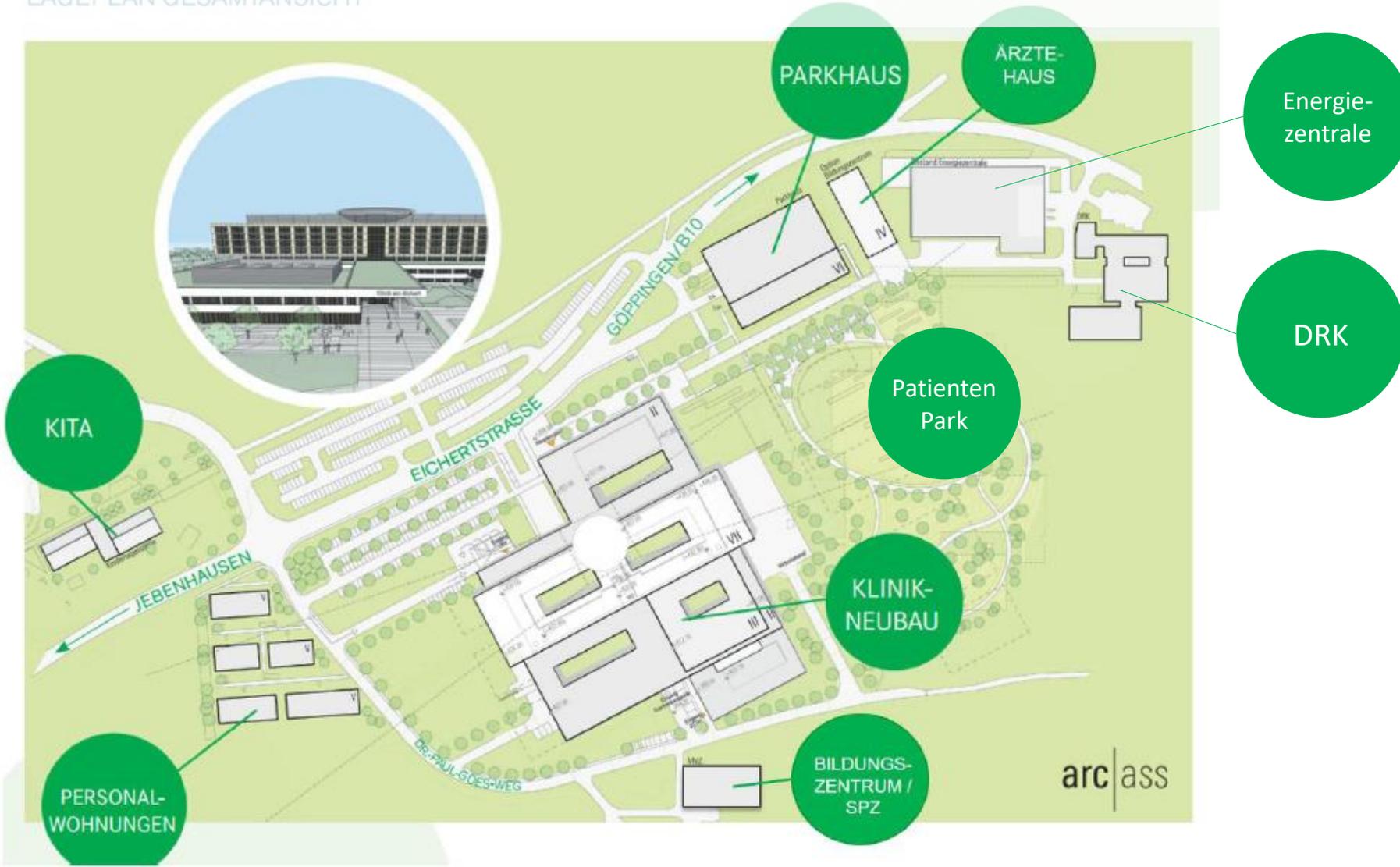
Kann ein Ideenwettbewerb zielführend sein?

Fragen an den Gutachter

1. Entfall der Erweiterungsfläche als Einschränkung für den zukünftigen Klinikbetrieb
2. Zuwegungen zum Altbestand ohne Störung der neuen Klinik, verkehrliche Anbindung an DRK Kreisverband
3. Einflugschneise Rettungshubschrauber
4. Verzicht auf Patientenpark
5. Städtebauliches Erscheinungsbild, Neubauten im Zusammenhang mit der Bestandsklinik
6. Veränderbarkeit des bestehenden Gebäudes (Teilabriss)
7. Zukunftsfähigkeit des Altbaus in Bezug auf Ökologie
8. Schadstoffsanierung bei Weiternutzung des Altbaus
9. Kostenbeurteilung des Abrisses des Krankenhausgebäudes und Verfüllung des Schiefer-Zwischenlagers (Posidonienschiefer)
10. Gegenseitige Störungen Klinik und Nachnutzung des Altbaus z.B. zu Wohnzwecken
11. Risiko einer Weiterveräußerung des Altbestands an einen Investor
12. Hebungerscheinungen im alten Krankenhausgebäude aufgrund des Posidonienschiefers
13. Baurechtliche Bedenken bei langfristiger, paralleler Nutzung des Altbaus und des Neubaus

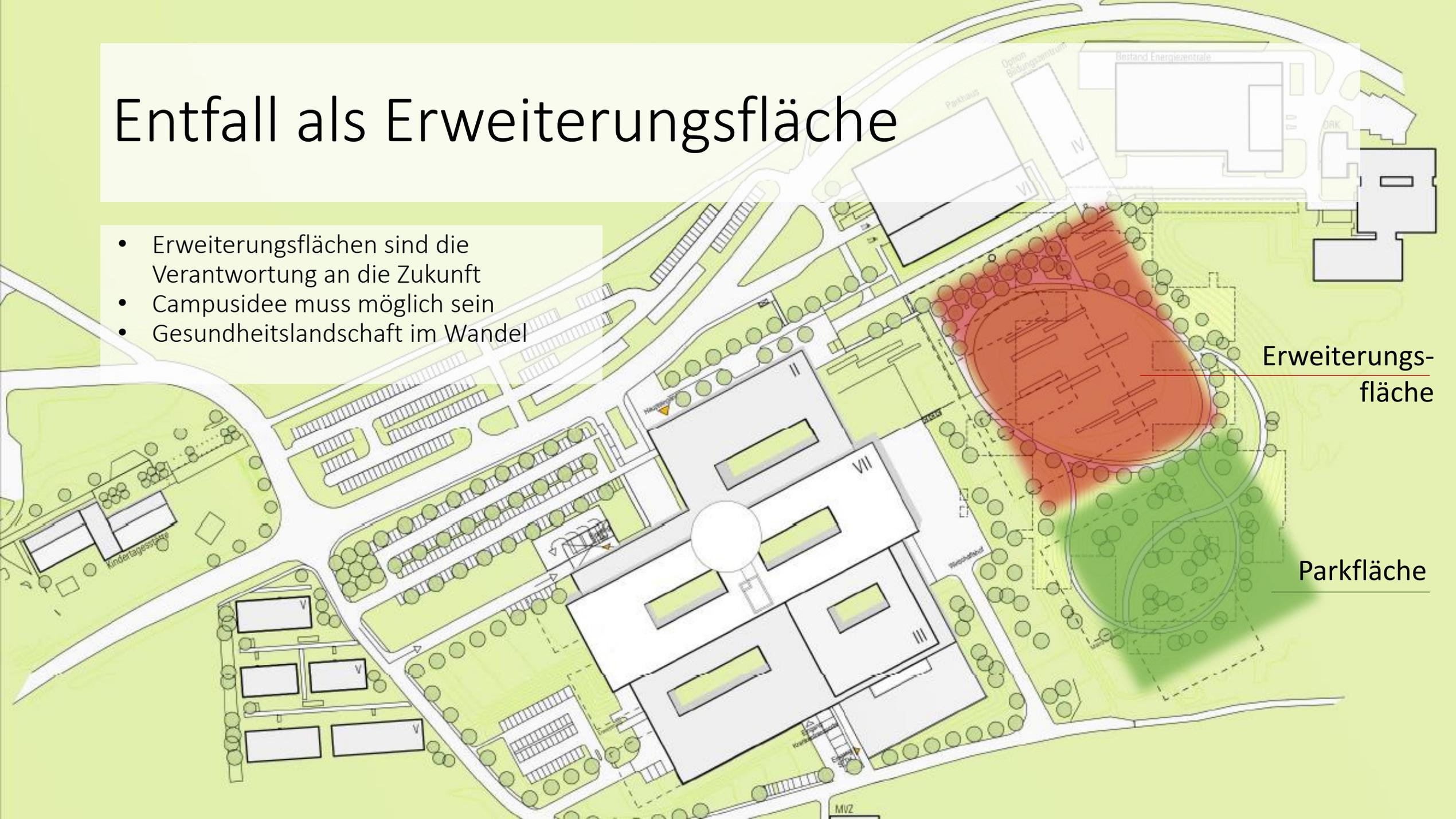
Lageplan Gesundheitscampus

LAGEPLAN GESAMTANSICHT



Entfall als Erweiterungsfläche

- Erweiterungsflächen sind die Verantwortung an die Zukunft
- Campusidee muss möglich sein
- Gesundheitslandschaft im Wandel

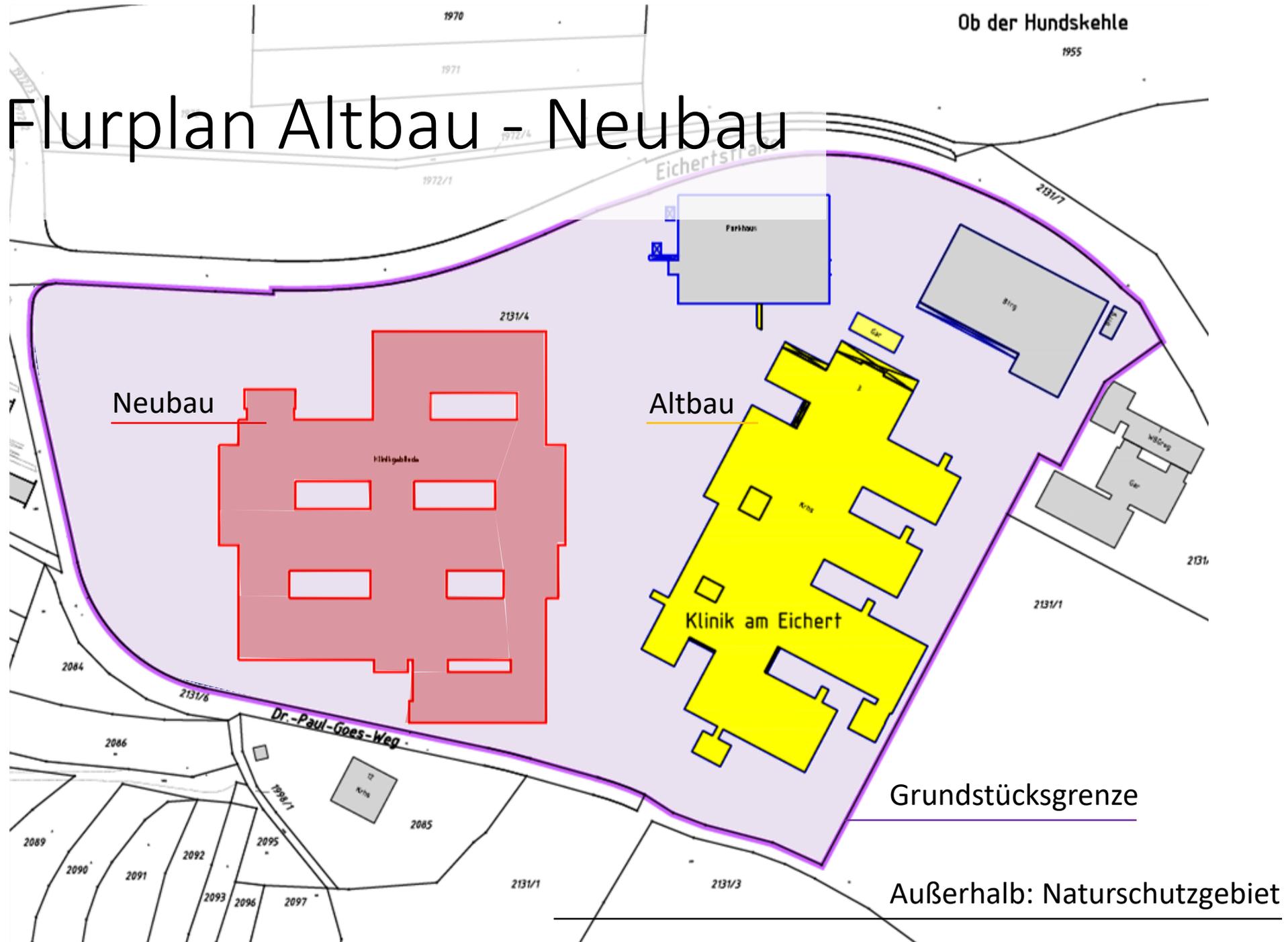


Klinikneubau

- Orthogonale Gebäudestellung
- Neuer städtebaulicher Gestaltungsplan
- Städtebauliche Setzung
- Dichte, Maßstab



Flurplan Altbau - Neubau



Zuwegung zum Altbestand

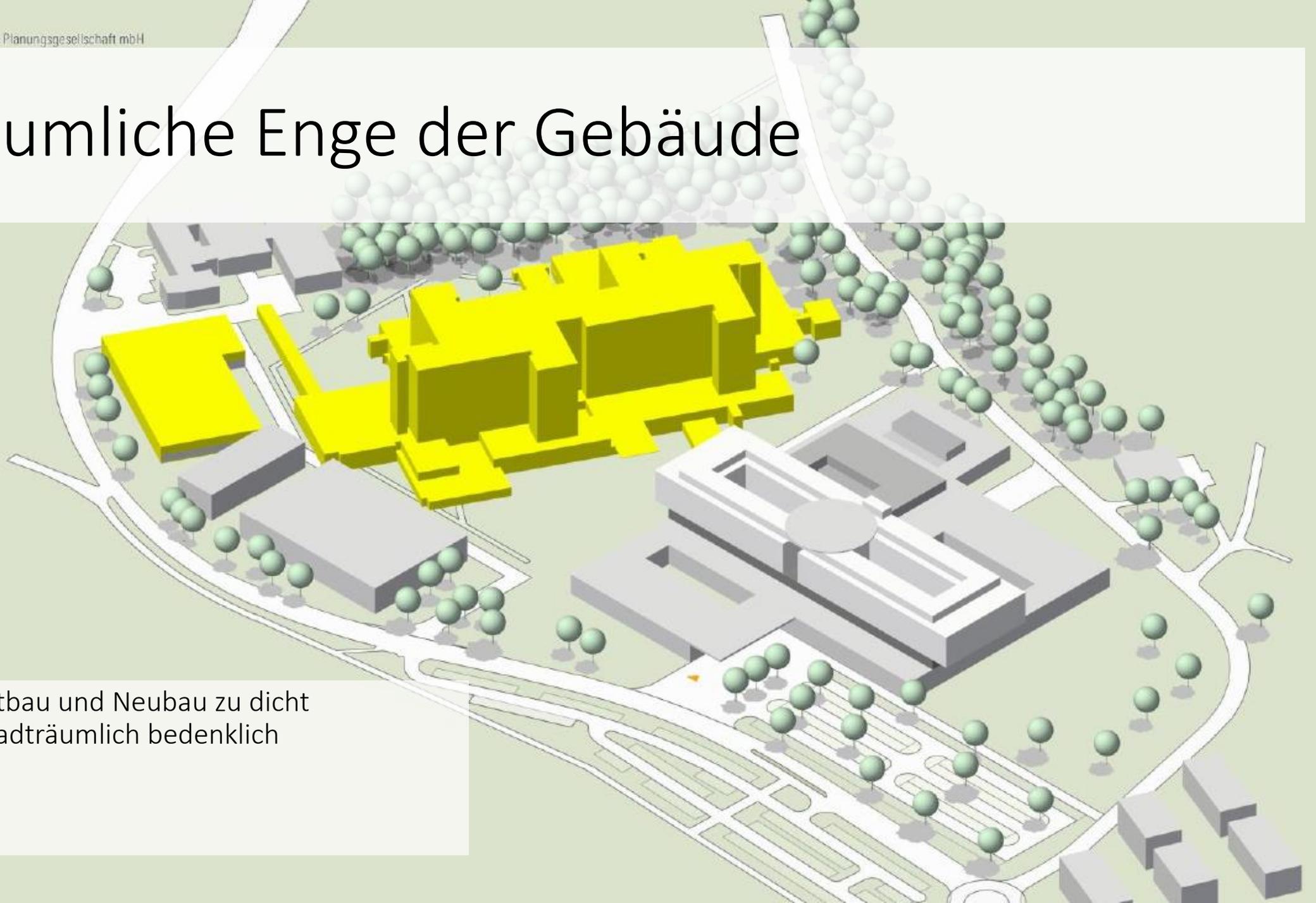
- Wirtschaftshof Neubau
- Haupteingang Altbau
- Prädestinierte Erweiterungsfläche
- Räumliche Enge

Zuwegung zum Altbestand



Räumliche Enge der Gebäude

- Altbau und Neubau zu dicht
- Stadträumlich bedenklich



Höhenversatz Altbau/Neubau





Posidonienschiefer

Zwischenlager Posidonienschiefer

- Text

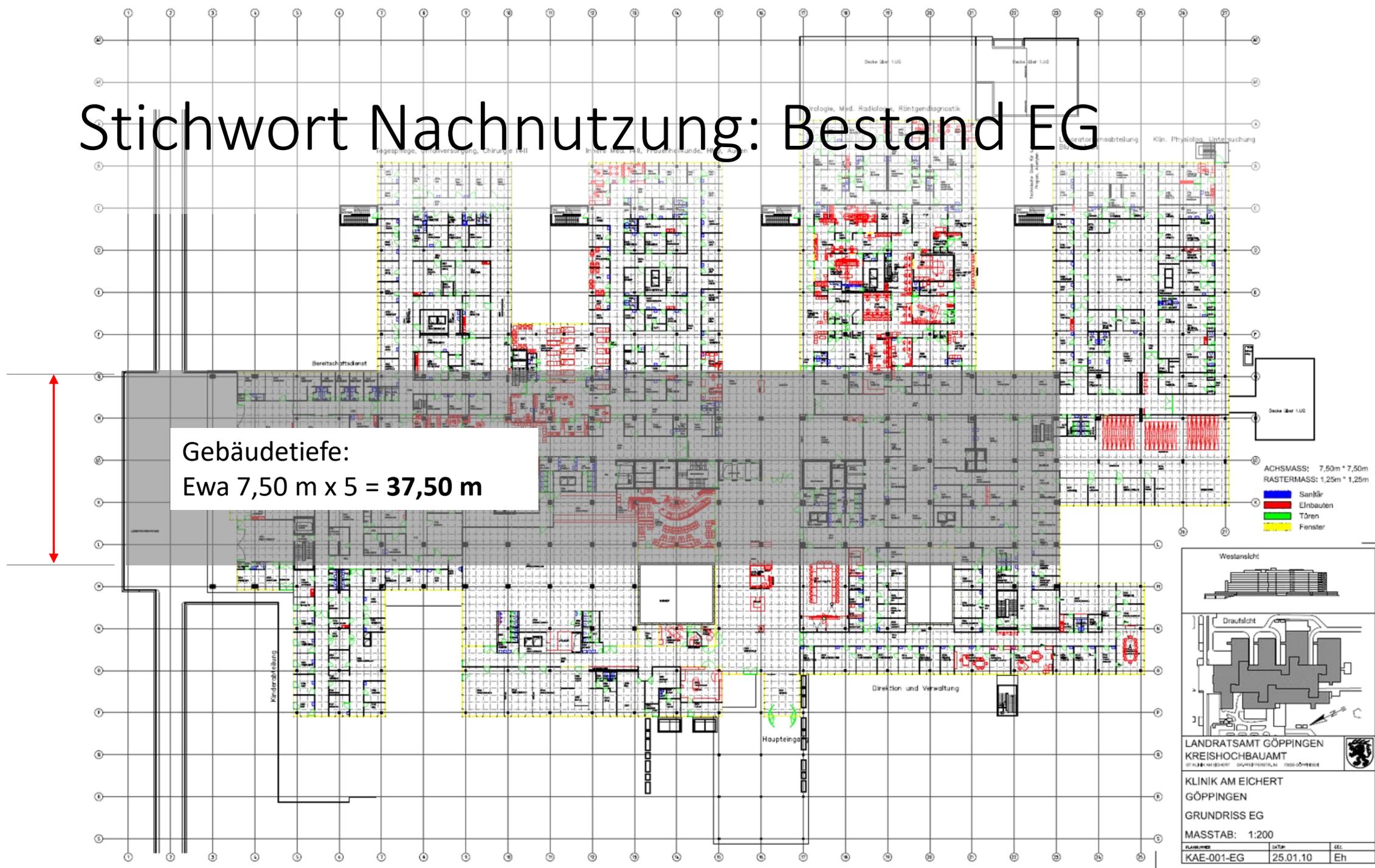
Schieferzwischenlager 56.000 m³

Städtebauliches Erscheinungsbild

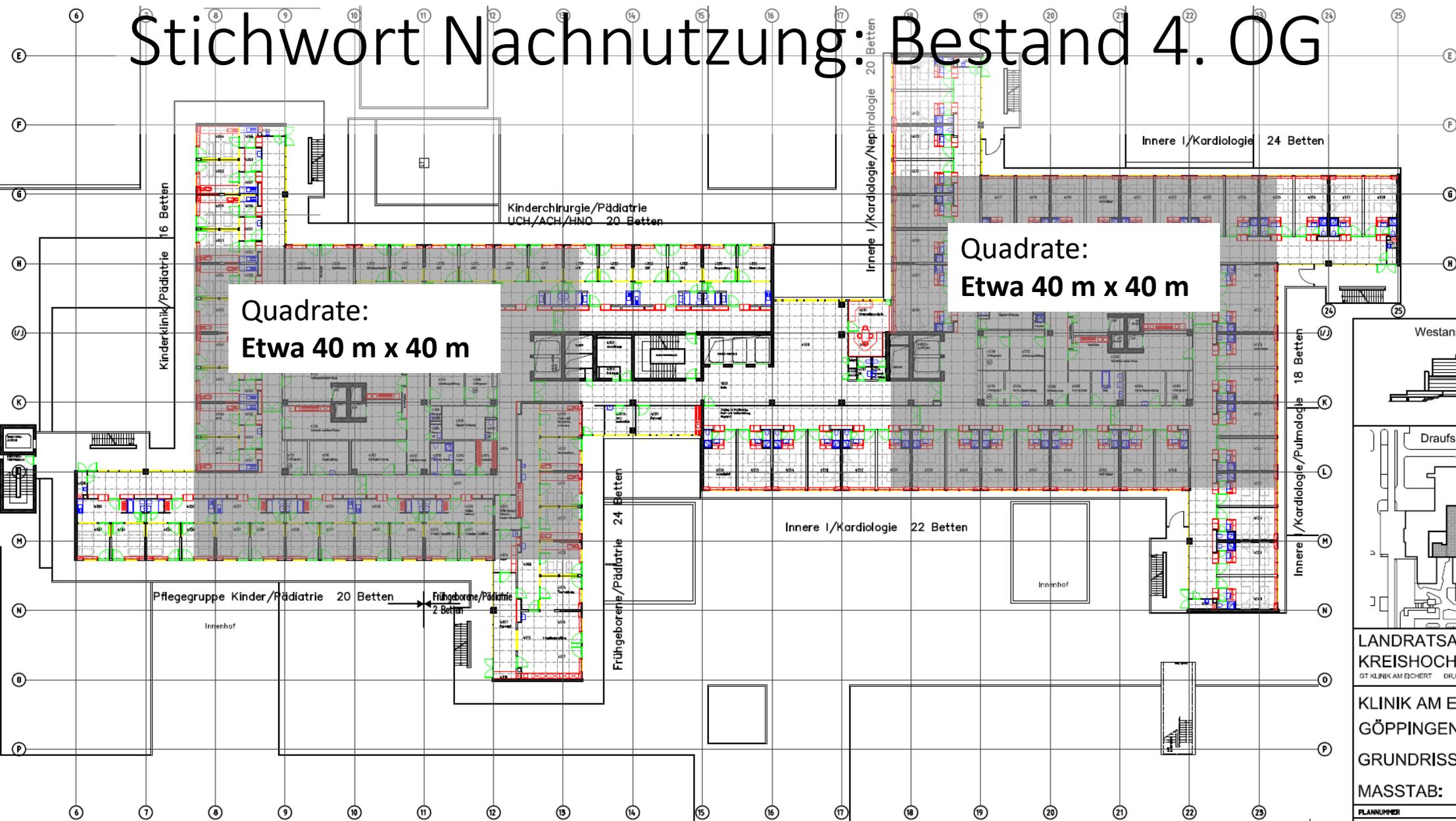


- Höhenentwicklung
- Maßstab
- Fernwirkung

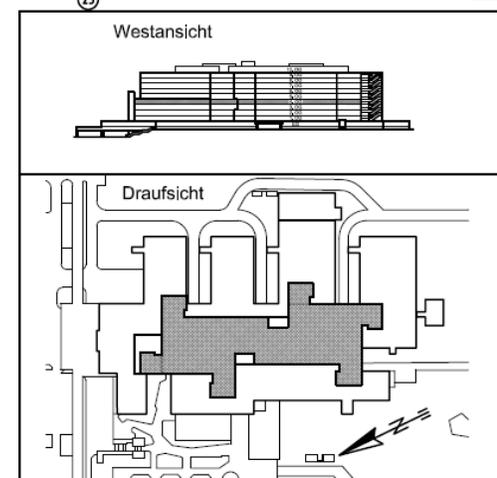
Stichwort Nachnutzung: Bestand EG



Stichwort Nachnutzung: Bestand 4. OG



- ACHSMASS: 7,50m * 7,50m
 RASTERMASS: 1,25m * 1,25m
- Sanitär
 - Einbauten
 - Türen
 - Fenster

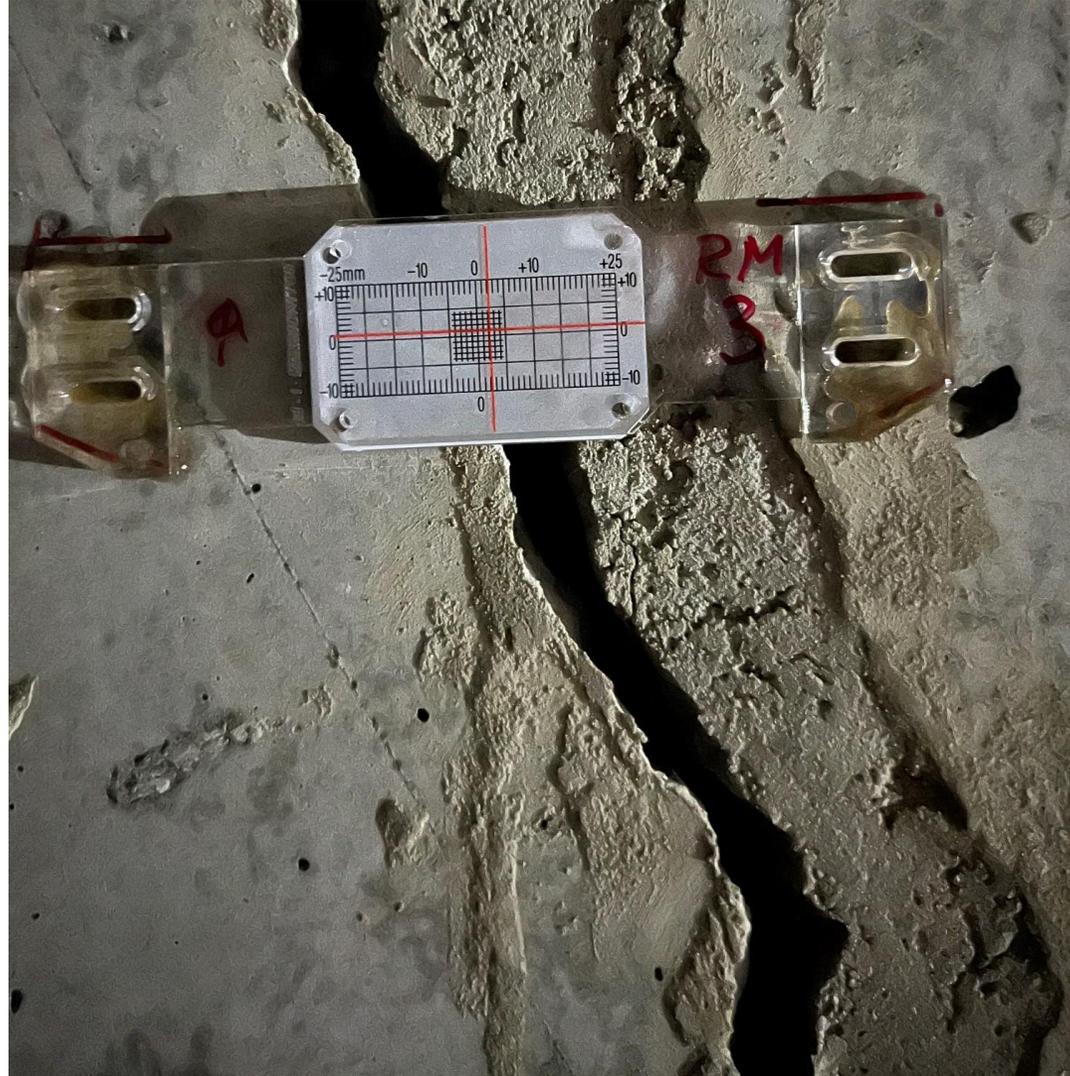


LANDRATSAMT GÖPPINGEN
 KREISHOCHBAUAMT
ST KLINIK AM EICHERT DR. PFEFFERSTR. 64 73035 GÖPPINGEN

KLINIK AM EICHERT
 GÖPPINGEN
 GRUNDRISS 4.OG
 MASSTAB: 1:200

PLANNUMMER	DATUM	GEZ.
KAE-006-4OG	20.06.08	Eh

Hebungerscheinungen



Hochhaus



Fassade Sanierungsbedarf
Energetische Situation
Hüllfläche



Kostenbeurteilung Abriss

Berechnung der Gesamtkosten

1. Entkernung und Schadstoffsanierung einschließlich Entsorgung	6.960.000 €
2. Maschinelles Rückbau der mineralischen Bausubstanz	2.846.000 €
3. Entsorgung aller mineralischen Bau- und Abbruchabfälle	3.900.000 €
4. Baugrubenverfüllung mit seitlich gelagertem Posidonienschiefer	760.000 €
5. Zuschlag für Gesetzesänderung und Baupreisindex bis 2025, 20 %	1.501.000 €
6. Nebenkosten, Planungsleistungen, Statik, Gutachten, 8 %	721.000 €
7. Unvorhersehbares und Risiken, 5 %	486.000 €
Gesamt (brutto)	17.174.000 €

Kostenvergleich Abriss vs. Nachnutzung

Bei einem Abriss des Altgebäudes fallen folgende Gesamtkosten an:

1. Zwischenlager Posidonienschiefer	500.000 €
2. Kompletter Rückbau	17.174.000 €
Summe	17.674.000 €

Bei einem Erhalt und einer Nachnutzung fallen folgende Gesamtkosten an:

1. Zwischenlager Posidonienschiefer	500.000 €
2. Entkernung und Schadstoffsanierung	6.960.000 €
3. Abtransport und Entsorgung Posidonienschiefer	7.300.000 €
Summe	14.760.000 €

Fazit: Bei Abriss Altgebäude müssen ca. 2.914.000 € mehr ausgegeben werden.

Der große Gewinn ist ein wertvolles Grundstück für künftige Erweiterungen.

Ergebnis

Empfehlung zum Abriss des Altgebäudes, weil die Einschränkungen und Kompromisse für den gesamten Gesundheitsstandort am Eichert bei Erhalt des alten Krankenhausgebäudes erheblich sind:

- Ökologischer Gedanke der Weiternutzung von gebundener („grauer“) Energie steht nicht im Einklang mit einem vernünftigen Umgang mit den Risiken der Weiternutzung
- Altgebäude beeinträchtigt den Klinikneubau und den gesamten Gesundheitscampus städtebaulich und funktional stark (Stichwort räumliche Enge, Höhenunterschied im Gelände, Unmaßstäblichkeit des Altbaus)
- Verkehrliche Erschließung der Gebäude und Klärung baurechtlicher Belange bergen größte Risiken
- Möglichkeiten der Nachnutzung: Hoher Aufwand bei der Gebäudesanierung inkl. Schadstoffsanierung im Zusammenhang mit unflexiblen Gebäude- und Raumstrukturen machen eine (anderweitige) Nachnutzung unwirtschaftlich (sowohl für Investor als auch für die städtische Hand) und werden dem Anspruch der Nachhaltigkeit nicht gerecht
- Grundstück sollte in städtischer Hand behalten werden, um die Möglichkeit zu haben, die Klinik auch in Zukunft weiter zu entwickeln → wertvolle Erweiterungsfläche für die Zukunft

Empfehlung

Stattdessen:

- Nach dem Abriss zur Verfügung stehende Freifläche teilweise dauerhaft als Patientenpark nutzen
- Teilbereiche baurechtlich durch eine Änderung des jetzt gültigen Bebauungsplans für eine spätere Bebauung sichern (GRZ, GFZ)