

Raum für Zukunft. Werte für morgen.

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Faktencheck

Alb-Fils Klinikum | Klinik am Eichert – Göppingen

Fr. Förster | Hr. Geigle | Hr. Geissler | Hr. Dr. Link | Hr. Pehl | Hr. Riedlßer | Hr. Sonnenwald

20.01.2026

AGENDA

01

**Vorstellung KE
Aufgabenstellung und Methodik**

02

Faktenpapiere

03

Interpretation und Bewertung

01

Vorstellung KE

Aufgabenstellung
und Methodik



Quelle: Krankenhaus in Göppingen: Widerstand gegen geplanten Klinik-Abbruch - Landkreis Göppingen

LBBW Immobilien

Geschäftsführung:
Marco Knopp (Sprecher), Alexander Sieber, Sabine Moser

**LBBW Immobilien
Development
GmbH**

Geschäftsführung:
Martin Fässle, Dr. Jan Röttgers, Michael Stapf



**LBBW Immobilien
Asset Management
GmbH**

Geschäftsführung:
Oliver Fauth, Frank Teupe



**LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung
GmbH**

Geschäftsführung:
Markus Lampe, Martin Riedliser



Die KE als Teil der kommunalen Familie



-  LBBW Immobilien GmbH
-  Gemeindetag Baden-Württemberg
-  Städtetag Baden-Württemberg
-  Landkreistag Baden-Württemberg
-  Sparkassenverband Baden-Württemberg

Die **KE** als **kommunales Kompetenzzentrum** für alle
Dienstleistungen rund um die Themen Stadtentwicklung,
städtebauliche Erneuerung, Bauland- und Grundstücksentwicklung für
Projekte jeder Größenordnung!

Methodik

Systematische Sichtung der Unterlagen

- Sichtung der rund 400 zur Verfügung gestellten Unterlagen rund um die Aufgabenstellung und weitere Recherche
- Analyse der Unterlagen und Sammlung der Fakten
- Kategorisierung der Fakten in Überthemen

Erstellung von Faktenpapieren

- Strukturierte Zusammenstellung der relevanten Fakten in einem sogenannten „Faktenpapier“ pro Überthema
- Inhalt der Faktenpapiere:
 - Wesentliche Daten
 - Randbedingungen

Bewertung der Faktenpapiere

- Bewertung und Gewichtung aller Fakten hinsichtlich der Tendenz Abbruch oder Erhalt des Altbaus
- Skalierbares und transparentes Bewertungssystem auf Basis der Expertise der KE
- Abschließende Gesamtbewertung des Sachverhalts




Handlungsempfehlung

- Formulierung einer Handlungsempfehlung der KE basierend auf den Faktenpapieren und der Einschätzung der KE



Die KE hat zu jeder Zeit eine neutrale und unvoreingenommene Haltung gegenüber dem Auftraggeber eingenommen.

Aufgrund der Neutralität vernachlässigte Fakten

-  Interessen des Landkreises als alleiniger Gesellschafter der Alb-Fils Klinik
-  Interessen der Alb-Fils Klinik als Nutzer des Neubaus
-  Anträge der Fraktionen aus vergangenen Kreistagssitzungen

Faktenpapiere



Stadtentwicklung

Darstellung der städtebaulichen Situation, Erschließung, Wechselwirkung Neu- und Altbau

Umweltbelange

Darstellung der umweltschutztechnischen Situation und der Konsequenzen beider Szenarien



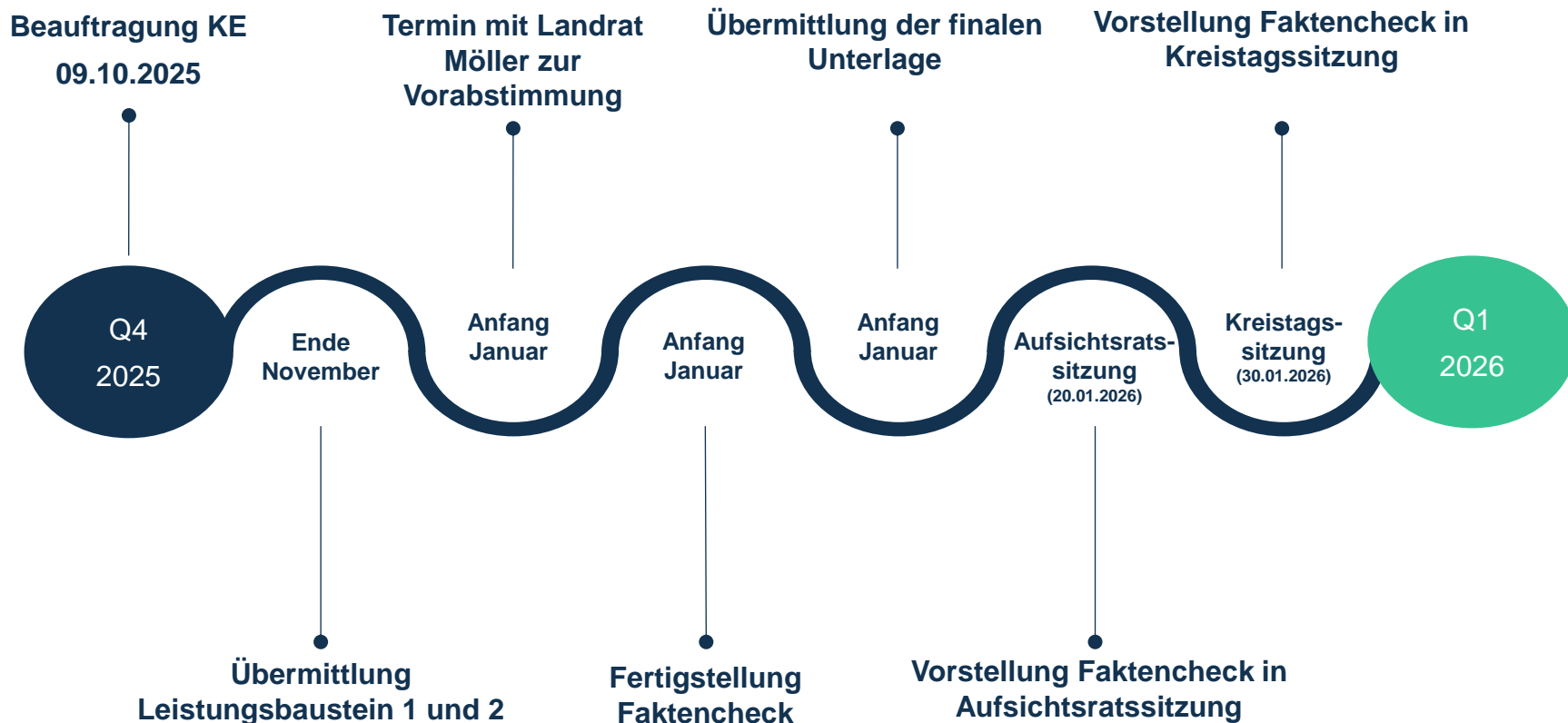
Bestandsgebäude

Darstellung des Gebäudezustands (Abbruch oder Erhalt), Drittverwertbarkeit Altbau

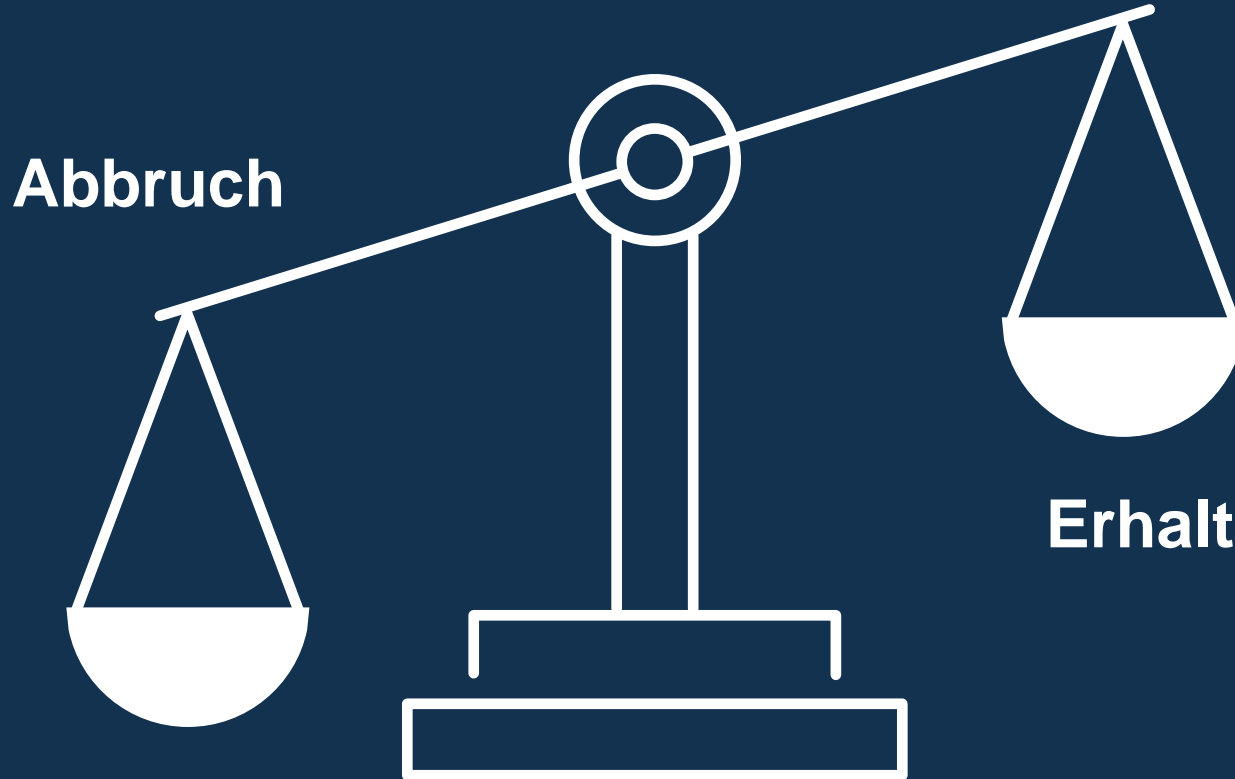
Wirtschaftlichkeit

Darstellung der wirtschaftlichen Konsequenzen der Szenarien, Umsetzbarkeit in der aktuellen Marktlage

Zeitplan



Handlungsempfehlung KE



02

Faktenpapiere



STADT- ENTWICKLUNG



STADTPLANUNG

- Allgemeine Strategien der Stadtplanung
- Stadtentwicklung Göppingen

STANDORT- ENTWICKLUNG

- Vorhandene Planungen und Konzepte
- Einschränkungen bei Erhalt des Altbaus

PLANUNGSRECHT

- Zulässige Nutzungen laut Bebauungsplan
- Relevante Bestimmungen aus der Baugenehmigung
- Änderung Bebauungsplan und FNP

Stadtentwicklung | Stadtplanung

Allgemeine Strategien der Stadtplanung

- | | |
|---|---|
| 1. Nachhaltige und klimaresiliente Stadt | + |
| 2. Integrierte und sozial gerechte Stadtentwicklung | - |
| 3. Funktionsfähige und nachhaltige Mobilität | o |
| 4. Urbane Lebensqualität und attraktive öffentliche Räume | - |
| 5. Wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit | o |
| 6. Digitale und smarte Stadt | o |
| 7. Resilienz und Krisenfestigkeit | o |

Stadtentwicklung Göppingen – Daten des statistischen Landesamtes

- Stabile Bevölkerungsentwicklung in den letzten 20 Jahren
- Moderates Wachstum der Stadt Göppingen bis 2045
- Attraktiver Wohnort für Familien, positive Wanderungsbilanz in diesen Altersgruppen
- Baugenehmigungen von ca. 130 Wohneinheiten in der Stadt Göppingen pro Jahr

Stadtentwicklung | Standortentwicklung

Abbruch

- Planungen und Konzepte vorhanden, unter anderem:
 - Planungsrecht
 - Parkierung
 - Erschließung
 - Ver-/Entsorgung
 - Patientengarten
- Grundstücksreserven sind nach Abbruch vorhanden
- Ausbau des Klinikstandorts durch Erweiterungsbauten möglich

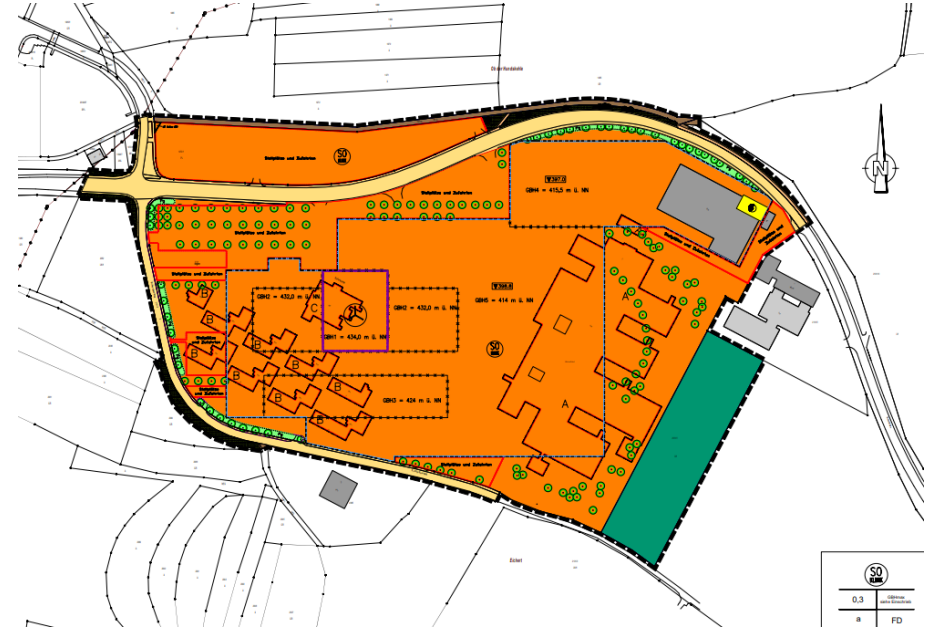
Erhalt

- Für den Fall eines Gebäudeerhalts ist kein städtebauliches Gesamtkonzept vorhanden
- Keine Erweiterung des Klinikgebäudes nach Osten möglich, Patientengarten nur eingeschränkt möglich → KO-Kriterium (s. Seite 44)
- Überschneidungen in der Erschließung der beiden Gebäude
- Zusätzliche Fahrzeugbewegungen: kein Erschließungs- u. Parkierungskonzepts vorhanden → KO-Kriterium (s. Seite 44)
- Höhere Anforderungen an ÖPNV
- Immissionen durch Neubau (Anlieferung Wirtschaftshof, Helikopter, Notfallfahrzeuge)
- Technische Versorgung (Fernwärme, Strom, Wasser) zu klären
- Nutzungsintensivierung im Quartier, Mehrwert z.B. durch weitere gesundheitsaffine Nutzungen, Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Kultur
- Änderung Bebauungsplanung und FNP
- Entsorgung Schieferhügel

Stadtentwicklung | Planungsrecht

Bebauungsplan

- Aktueller Bebauungsplan ist aus dem Jahr 2018.
- Gebiet ist als Sondergebiet Klinik ausgewiesen und dient vorwiegend der Unterbringung eines Klinikums sowie klinikaffiner Nutzungen und Versorgungseinrichtungen.
- Zulässige Nutzungen:
 - Klinikbetriebe, Ärzthäuser, sonstige medizinische Einrichtungen
 - Gebäude für stationäre Unterbringung von Patienten
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Gesundheitsversorgung dienen
 - Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung von Patienten



Stadtentwicklung | Planungsrecht

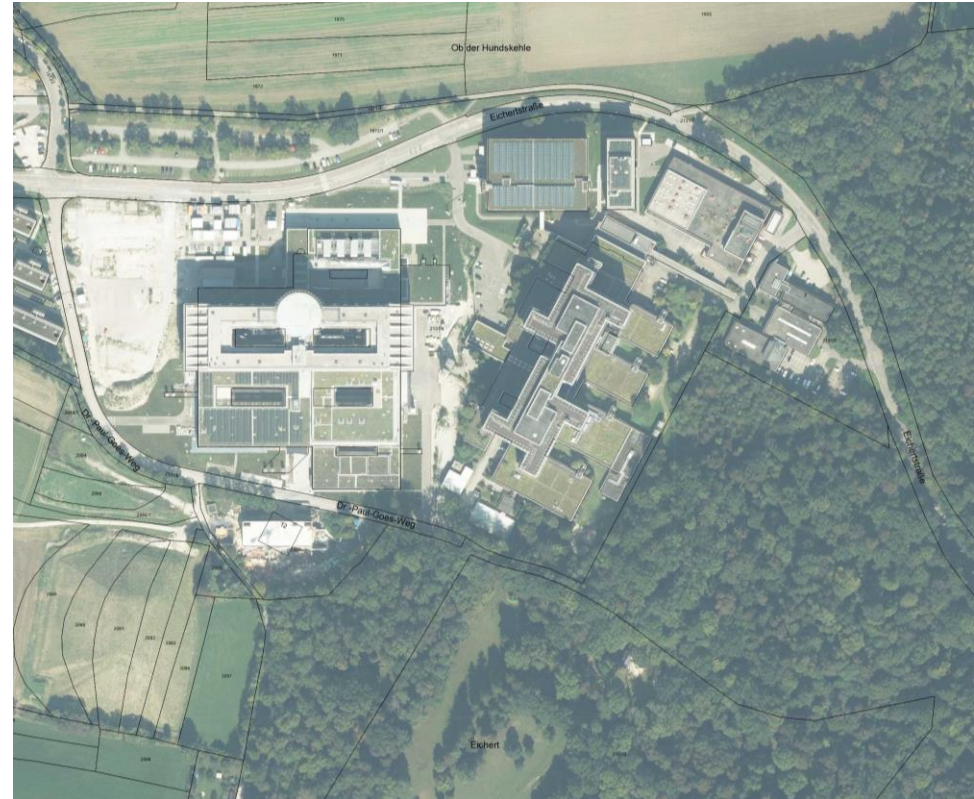
Relevante Bestimmungen aus der Baugenehmigung

- Erteilung der Baugenehmigung: 29.03.2019
- Altbau ist nach der Baugenehmigung spätestens drei Jahre nach erstmaliger Patientenversorgung vollständig abzurechen, andernfalls kann die im Bebauungsplan „Neubau Klinik“ festgesetzte GRZ nicht eingehalten werden.

Änderung Bebauungsplan bei Erhalt des Altbaus

- Bebauungsplan-Änderung mit Ausarbeitung der notwendigen Gutachten (Verkehr, Artenschutz, Lärm, Klima, Biotop, Waldschutzgebiet, Vogel-, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, Waldabstand etc.) und Abstimmung mit Fachbehörden

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Göppingen!



Stadtentwicklung | Bewertung

STADTENTWICKLUNG

	Abbruch ←—————→ Erhalt					
	AA	A	0	E	EE	Gewichtung
Stadtentwicklung Göppingen		x				
Allgemeine Strategien der Stadtplanung		x				
Planungstiefe, Standortkonzept		x				
Erschliessung, Parkierung	x					
Zufahrt des Notarztfahrzeugs		x				
Einflugschneise Helikopter		x				
Ver-/Entsorgung			x			
Einschränkung der ursprünglich vorgesehen Flächennutzung	x					
Ausbau des Klinikstandorts	x					
Gestalterisches Zusammenspiel			x			
Baugenehmigung des Neubaus		x				
Bebauungsplan			x			
Synergien Altbau / Neubau, Nutzungsintensivierung				x		



UMWELT- BELANGE



RESSOURCEN- SCHONUNG

- Graue Energie

RECYCLING

- Verwertungsquote der Massen

ARTENSCHUTZ

- Fledermausquartiere an der Fassade

Umweltbelange

Speicherung grauer Energien/Emissionen

- Graue Energie/Emissionen = Menge der aufgewendeten Primärenergie/CO₂-Emissionen zur Herstellung des Bauwerks
- Graue Energien/Emissionen geht beim Abbruch des Bauwerks irreversibel verloren.
- Stahlbeton aus Rohbau: ca. 16,24 Mio. KWh Primärenergie und 10.150 t CO₂-Emissionen (ohne Beachtung des 3. UG)

Verwertungsquote mineralischer Massen

- Aufgrund der asbesthaltigen Abstandhalter im Beton der Klinik können nur ca. 5,4 % der mineralischen Massen wiederverwertet werden
- Bei Asbestfreiheit werden bei vergleichbaren Projekten teilweise >90% des Abbruchbetons gebrochen und zu Recyclingmaterial verarbeitet, was Deponiekosten erspart
- Im Rohbau fest gebundener Asbest wäre für eine Nachnutzung kein grundsätzlicher Hinderungsgrund

Artenschutz: Fledermausquartiere

- Die identifizierten Brutquartiere der Fledermäuse sind vor Arbeiten des Fassadenrückbaus mit entsprechendem Vorlauf zu verschließen
- Notwendige Baumaßnahmen (bei Abbruch und Erhalt) sind unter ökologischer Bauaufsicht durchzuführen
→ Kontrolle der rückzubauenden Gebäudeteile, Freigabe zum Abbruch und Begleitung der Schaffung von Begleitmaßnahmen
- Der Rückbau der Fassade ist generell auf die Zeit zwischen September und April beschränkt, um die Brutzeit der als kritisch identifizierten Arten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Zweifarbfledermaus) nicht zu tangieren → Mögliche Einschränkung der Rückbauzeit

Umweltbelange | Bewertung

UMWELTBELANGE					
	Abbruch ←————→ Erhalt				
	AA	A	0	E	EE
Speicherung grauer Energien / Emissionen					x
Verwertungsquote mineralischer Massen				x	
Artenschutz: Fledermausquartiere			x		
Gewichtung					
<div></div>					
<div></div>					
<div></div>					



BESTANDS- GEBÄUDE



ERHEBUNG

- Aufbereitung der Grundrisse
- Berechnung BGF und BRI
- Einschätzung der inneren Erschließung und der Gebäudestruktur

ABBRUCH

- Plausibilisierung der Gutachten
- Plausibilisierung der Kostenberechnung Arcadis, Abgleich Kosten AFK
- Betrachtung Lias Schiefer

ERHALT

- Erarbeitung eines Nutzungskonzepts
- Berechnung der Gebäudekennzahlen
- Einschätzung zur Realisierbarkeit

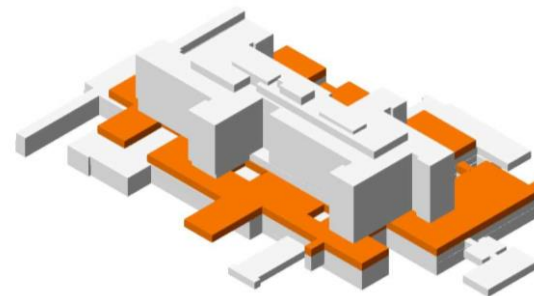
Bestandsgebäude | Bestandserhebung (CAD)

Erdgeschoss

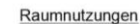


Raumnutzungen

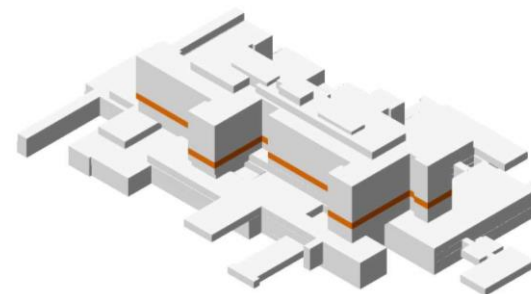
- Verkehrsflächen
Treppenhäuser / Aufzüge
- Verkehrsflächen Flure
- Behandlung / Verwaltung
- Krankenzimmer
- Küchenbereich / Kantine
- Sanitärräume
- Nebenräume / sonstiges
- Technik / sonstiges



3. Obergeschoss



- | | |
|---|--|
|  | Verkehrsflächen
Treppenhäuser / Aufzüge |
|  | Verkehrsflächen Flure |
|  | Behandlung / Verwaltung |
|  | Krankenzimmer |
|  | Küchenbereich / Kantine |
|  | Sanitärräume |
|  | Nebenräume / sonstiges |
|  | Technik / sonstiges |

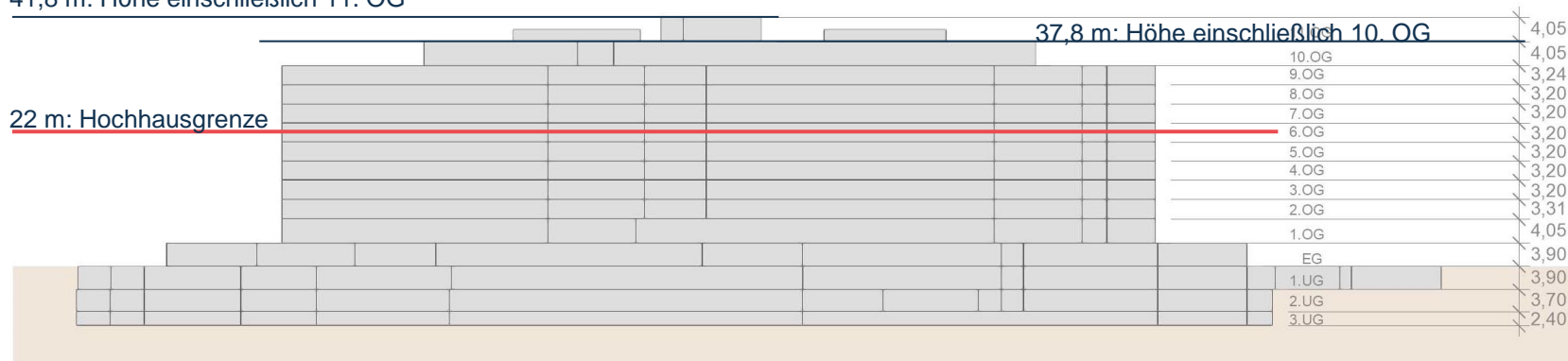


Bestandsgebäude | Bestandserhebung (CAD)

Gebäudestruktur

- **Tragstruktur:** Gebäude basiert auf einem quadratischen Stützenraster (7,50 × 7,50 m) mit Stützen (55 × 55 cm in Normalgeschossen, 70 × 70 cm in Untergeschossen) und zusätzlichen Betonscheiben an den Fassaden.
- **Gebäudehöhe:** Höhe aktuell 41,8 m, nach Rückbau des 11. OG's 37,8 m; Gebäudetiefen variieren zwischen 27,5 m und 70 m je nach Geschoss.
- **Erschließung:** zentrales Haupttreppenhaus plus sechs außenliegende Treppenhäuser

41,8 m: Höhe einschließlich 11. OG



Bestandsgebäude | Bestandserhebung

Berechnung Bruttogrundfläche und Volumenberechnung aus 3D-Massenmodell

	Volumen in m³	Höhenlage	Geschoss- höhe in m	BGF in m²	Nutzung
11.OG	1.201	438,45	4,05	297	Technik, Verwaltung
10.OG	6.780	434,40	4,05	1.674	Technik
9.OG	17.280	431,16	3,24	5.333	Krankenzimmer, Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
8.OG	17.067	427,96	3,20	5.333	Krankenzimmer, Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
7.OG	17.067	424,76	3,20	5.333	Krankenzimmer, Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
6.OG	17.067	421,56	3,20	5.333	Krankenzimmer, Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
5.OG	17.067	418,36	3,20	5.333	Krankenzimmer, Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
4.OG	17.067	415,16	3,20	5.333	Krankenzimmer, Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
3.OG	17.067	411,96	3,20	5.333	Krankenzimmer, Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
2.OG	18.482	408,65	3,31	5.584	Technik, Nebenräume
1.OG	22.967	404,60	4,05	5.671	Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
EG	54.932	400,70	3,90	14.085	Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
1.UG	67.594	396,80	3,90	17.332	Küche, Technik, Behandlung/Verwaltung, Nebenräume
2.UG	66.461	393,10	3,70	17.962	Technik, Nebenräume
3.UG	41.959	390,70	2,40	17.483	Technik, Nebenräume
Gesamt	400.058			117.421	

Bestandsgebäude | Abbruch

Gutachten Arcadis

- **Untersuchungen & Gutachten:** Arcadis führte orientierende Schadstoff- und Bausubstanzuntersuchungen durch, inkl. detaillierter Asbestanalyse; ergänzende Untersuchungen nach Klinik-Auszug sind noch erforderlich, um Planungs- und Kostensicherheit zu erhöhen (ist seitens AFK bekannt und eingeplant).
- **Rückbaukonzept:** Umfasst detaillierte Darstellung der Arbeitsschritte, Baustellenlogistik und Randbedingungen (z. B. Artenschutz, Hubschrauberbetrieb). Rückbau insgesamt sehr komplex wg. Höhe Gebäude, Hubschrauberbetrieb, sensiblem Umfeld (Restriktionen bei Staub, Lärm, Erschütterungen), beengten Verhältnissen. Rückbaukonzept Arcadis wird als plausibel bewertet.
- **Plausibilität mineralische Abbruchmasse:** Mineralische Entsorgungsmasse ca. 101.500 t, Rückbauvolumen ca. 300.000 m³ (Verhältnis 0,33) - ist im Vergleich zu ähnlichen Objekten aus Sicht KE plausibel.

Rückbau- und Entsorgungskosten gem. Kostenberechnung Arcadis

- **Rückbaukosten:** Laut Arcadis ca. 20,9 Mio. € brutto für Rückbau und Entsorgung, basierend auf einem BRI von 300.000 m³.
- **Kostenkennwert:** Rund 69,66 € brutto pro m³ BRI, mittleres Szenario mit möglicher Abweichung von ±10 %.
- **Bewertung & Zusatzkosten:** Wert ist plausibel angesichts Schadstoffbelastung und schwierigen Rahmenbedingungen (neue Klinik, Hubschrauberbetrieb, beengte Platzverhältnisse, Gebäudehöhe, etc.). Zusätzliche Kosten für weitere Leistungen und Unsicherheiten sind in Kostenberechnung Arcadis genannt und in der ergänzenden Kostenaufstellung von AFK berücksichtigt (s. S. 29).

Bestandsgebäude | Abbruch

Kostenberechnung von Arcadis beinhaltet NICHT:

- × Sämtliche Ingenieurdienstleistungen mit Ausnahme solcher zur Überwachung des Sanierungserfolgs (Freimessungen nach VDI 3492), von Emissionen (baubegleitende Lärm- und Erschütterungsmessungen) und zur Anpassung der Rückbaustatik durch das ausführende Unternehmen. D. h.: Große Teile der örtlichen Bauüberwachung durch ein Ing.-Büro sind nicht enthalten. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt.**
- × Artenschutzrechtliche Prüfungen, Planungen und Ausnahmegenehmigungen. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt.**
- × Ökologische und ggf. bodenkundliche Baubegleitung. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt (Pos. Ing.-Leistungen).**
- × Stilllegung radioaktiver Kontrollbereiche. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt (Pos. Ing.-Leistungen).**
- × Statik/Standsicherheitsnachweise von Nachbargebäuden. **Klarstellung Arcadis vom 12.01.26, nicht erforderlich**
- × Genehmigungen, etc. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt (Pos. Ing.-Leistungen).**
- × Besenreine Räumung des gesamten Gebäudes / Entrümpelung. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt.**
- × Medienfreistellung/Spartenumverlegung; Bauwasser- und Baustromanschlüsse für Rückbau. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt (Pos. Energiezentrale).**
- × Rückbau Parkhausanbindung. **Klarstellung Arcadis vom 12.01.26, Betriebskosten, nicht bei Abbruch zu berücksichtigen.**
- × Leistungen zur Beweissicherungen von öffentlichen Straßen, Straßen auf dem Klinik-Areal und Nachbargebäuden, insbesondere des Klinik-Neubaus. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt (Pos. UV)**
- × Bauvermessungsleistungen. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt (Pos. Ing.-Leistungen)**
- × Baubegleitende Analysen und Laboruntersuchungen. **In eigener Kostenberechnung AFK berücksichtigt (Pos. Ing.-Leistungen)**

Bestandsgebäude | Abbruch

Unsicherheitsfaktoren, die zu Mehrkosten führen könnten:

Klärung unmittelbar möglich/bereits geklärt

- **Artenschutz:** Genehmigung fehlt, Ersatzquartiere erforderlich
- **Statik:** Umfang statischer Stützmaßnahmen nur untergeordnet (Hinweis Arcadis 12.01.26);
- **Weiternutzung Abbruchgebäude:** Keine auch nur teilweise Weiternutzung des Gebäudes und/oder des Baufeldes während des gesamten Rückbaus (z. B. rechtzeitiger Umzug IT-Infrastruktur aus alter Klinik).
- **Baustelleneinrichtungsflächen sowie Bereitstellungsflächen für das Abbruchmaterial:** Müssen bauseits ausreichend dimensionierte am bzw. im direkten Umfeld zum Rückbauobjekt zur Verfügung gestellt werden. Abbruchgebäude muss direkt anfahrbar sein.

Klärung in der Ausführungsplanung

- **Schadstoffe:** Nacherkundung bisher nicht zugänglicher Bereiche und Verdichtung Untersuchungsrastraster im Zuge Ausführungsplanung ausstehend. Z. T. fehlende Mengenermittlung (u. a. Asbest) bzw. auf alter Datenbasis, zusätzliche Funde können Massen und Kosten erhöhen.
- **Materialentsorgung: Lias-Schiefer:** Ca. 2.000 t zur Entsorgung, erfordern neue Deklaration nach MantelV. Entsorgungsweg und Preis (derzeit 160,00 € netto/t) müssen aktualisiert werden.

Klärung erst in der Bauphase möglich:

- **Lärmschutz:** evtl. zusätzlich erforderliche Lärmschutz- und Erschütterungsschutzmaßnahmen erst in Bauphase weiter zu ermitteln und deswegen noch nicht berücksichtigt.
- **Rechtliche Risiken:** Änderungen bei Schadstoff-Einstufungen während Bauzeit möglich (z. B. Chlorparaffine in Fugendichtmassen).
- **Preisrisiken:** Mengen- und Preisverschiebungen bei Entsorgung möglich.
- **Ortbeton mit Asbest:** Aktueller Entsorgungspreis 72,20 €/t (netto) für 90.000 t → ca. 6,5 Mio. €. Preisänderungen möglich, da evtl. neue Abfallklasse (noch nicht etabliert). Unklar, ob sich Preis „nach oben“ oder „nach unten“ entwickelt.

→ Schwebende Sachverhalte führen evtl. zu Mehrkosten und sollten so weit wie möglich im Zuge der Ausführungsplanung geklärt werden

Bestandsgebäude | Abbruch

Kostenfortschreibung AFK auf Grundlage Kostenberechnung Arcadis

- **Kostenansatz:** AFK kalkuliert Rückbau und Entsorgung mit 83,64 €/m³ BRI brutto - inkl. Puffer. Es liegt das mittlere Szenario von Arcadis zugrunde (20,9 Mio. €; 69,66 €/m³ BRI – ohne Puffer). Arcadis hält Abweichung von +/- 10 % für möglich.
- **Risiko & Puffer AFK:** Eingestellter Puffer (ca. 409.000 € zzgl. Zuschlag für Preisänderung ca. 209.000 €) ist zu gering. Im Sinne konservativer Herangehensweise wird 10 % der Arcadis-Kosten als Puffer empfohlen (≈ 2,09 Mio. €). Wegen großem Bauvolumen können bereits kleine Abweichungen zu erheblichen Kostenänderungen führen („Massenrisiko“).
- **Empfehlung:** Offene Punkte (technische Erkundungen, Erkenntnislücken) vor Ausschreibung klären, um Planungs- und Kostensicherheit zu erhöhen. Ingenieurkosten sollten am oberen Ende der üblichen Bandbreite von 8-10% angesetzt werden (derzeit bei AFK: 7,8 %).

Leistungen	2025		Positionen Rückb. alte Klinik m. Nebenleistungen
	Kosten, netto	Kosten 17.10.205	
Abbruch Personalwohnungen, Tiefgarage, KiTa (bereits abgerechnet)		2.808.967,08 €	- €
Abbruch Klinik		25.091.032,92 €	
Rückbau (gem. Kostenschätzung Arcadis vom 23.09.2021)			
Rückbau (gem. Kostenschätzung Arcadis vom 06.06.2024)			
Zuschlag Preisänderungen (2021 -> 2025)	1%	17.560.575,00 €	20.897.084,25 €
Ingenieurleistungen (Planung, Bauleitung) Beweissicherung, Statik, Genehmigungen, artenschutzrechtliches Gutachten		1.620.760,96 €	1.620.760,96 €
Entrümpelung Bestandsgebäude			
(0,60 € je 300.000m² umbauter Raum)		180.000,00 €	180.000,00 €
Rückbau Technik in Energiezentrale		350.000,00 €	350.000,00 €
Artenschutzmaßnahmen (Nistkästen, Ersatzquartiere)		460.000,00 €	460.000,00 €
Ertüchtigung Aufzüge, Betriebskosten BMA, Fluchtwegbeleuchtung		75.000,00 €	75.000,00 €
Unterhaltskosten bis Übergabe		400.000,00 €	400.000,00 €
Bewachung Altbau		490.000,00 €	490.000,00 €
Unvorhergesehenes / Risiken		409.216,87 €	409.216,87 €
AFK Eigenleistungen (Umbudgetierung aus Neubau) 2026-2028		400.000,00 €	
SUMME Abbruch		28.300.000,00 €	25.091.032,92 €
Budget Rückbau		26.000.000,00 €	entspr. 83,64 €/m³ BRI
Differenz / Unterdeckung		-2.300.000,00 €	

Brutto-Summe AFK „Abbruch Klinik über alles“

Ing.-Kosten, entspr. 7,8 % der Rückbaukosten

Bestandsgebäude | Abbruch

Zeitplan Ablauf (Dezember 2025)

Entscheidung KT über Erhalt oder Rückbau Ende Januar 2026

← Ergänzung KE

Planungsphase und Ausschreibung ausführendes Unternehmen



Wesentliche Meilensteine: Herstellung Rohbaubsubstanz bis Juni 2028
Oberirdischer Abbruch bis März 2029

Zeitplan AFK: Für Nacherkundungen und Finalisierung der Planung vor Ausschreibung bzw. Beginn der "Vergabephase" verbleiben lediglich 3–4 Monate (Februar–Mai 2026). Hinweis Arcadis vom 12.01.26: Nacherkundungen betreffen nur Kleinbereiche, Zeitspanne lt. Gutachter ausreichend, insbes. Auch weil Ingenieurleistungen für örtliche Bauüberwachung von AFK bereits über VgV-Verfahren ausgeschrieben wurden und kurzfristig beauftragt werden können.

Einschätzung KE: Verbleibende Zeitspanne ist entsprechend den bereits getroffenen Vorbereitungen ausreichend.

Anmerkung: Die Dauer einer Projektentwicklung beim Erhalt ist derzeit nicht absehbar.

Bestandsgebäude | Abbruch

Sonderthema: Lias ε-Schiefer

• Schiefer – Rückbau / Gründung Erweiterungsbauten:

- Lias ε-Verfüllung in Abbruch-Baugrube schlecht verdichtbar → langfristige Setzungen lt. Henke & Partner. Denkbare Maßnahmen (KE): Pfahlgründung bis in „gewachsenen Untergrund“? Teilw. Ausräumung Lias für Fundamente? Ausräumen des Lias, Einbau von „Polster-Material“ zur Schaffung definierter Gründungssohle? Klärung derzeit nicht möglich.
- Reste 3. UG der alten Klinik können evtl. mit Erweiterungsbau kollidieren u. Inhomogenitäten im Baugrund darstellen. Falls Rückbau Bauwerksreste erforderlich, muss Schiefer evtl. teilw. ausgeräumt werden.

→ **Kosten- und Planungsunsicherheit erst in der Zukunft.**

• Schiefer – Erhalt / Hebung alte Klinik durch Sulfatbildung (Relevant für Investor bei Erhalt alte Klinik):

- Umfang der erforderlichen Maßnahmen zum Beenden der Hebung nicht final geklärt. Ing.-Büro RS Baugrund (2011): Einbau Zuganker? Befeuchtung? Weitere ingenieur-geologische Prüfungen bei Erhalt der alten Klinik notwendig.

→ **Kosten- und Planungsunsicherheit erst in der Zukunft**

• Schiefer – Entsorgung:

- Bei Erhalt der alten Klinik muss für den Schiefer auf dem Zwischenlager eine Lösung gefunden werden, da die Lagerfläche vom Christophsbad nur gepachtet ist.
 - Änderung der Genehmigung des Zwischenlagers und Kauf der Fläche? Vom Eigentümer bisher abgelehnt.
 - Externe Entsorgung auf einer Deponie? Es liegt keine Laboranalyse nach aktuellem Recht vor. Deswegen derzeit keine abfallwirtschaftliche Einstufung und Suche nach Entsorgungsweg möglich. Durch die Zwischenlagerung evtl. Verschlechterung der „Qualität“ des Materials? Den Entsorgungskosten nach „altem Recht“ à 160,00 € netto / t liegt AFK ein Einheitspreis der Fa. Leonhard Weiss aus 2019 zugrunde (fortgeschrieben entspr. Entsorgungspreisentwicklung). Bei 56.000 t ergeben sich entsprechend Entsorgungskosten à 8,96 Mio. € netto.
 - Verwertung des Schiefers in einer Erdbaumaßnahme in ähnlichem geologischem Milieu (Lärmschutzwall o.ä.)? Ist möglich, aber Stand heute nicht absehbar.
- Achtung: Das Entsorgungs-Thema ist auch bei Rückverfüllung des Schiefers in die Abbruch-Baugrube möglich! (s. links)

→ **Klärung sowie Kosten- und Planungsunsicherheit kurzfristig kaum möglich.**

Bestandsgebäude | Erhalt

Szenarien für eine Nachnutzung

- **Voraussetzung:** Rückbau auf Rohbauzustand, Entfernung der Fassade und der gemauerten Trennwände.
- **Potenzielle Nutzungen:**
 - gesundheitsaffine Nutzungen (Therapiezentrum, Ärztehaus), Gastronomie (bedingt), Tiefgarage theoretisch möglich, aber suboptimale Flächennutzung → durch Bebauungsplan abgedeckt
 - Wohnformen wie Angestellten-Wohnungen, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen, Hotel sind denkbar. Öffentliche Nutzungen (Schulen, Kitas) sind ebenfalls denkbar. Büro- und Kreativflächen (z. B. Coworking, Gründerzentrum) → durch Bebauungsplan nicht abgedeckt



Bestandsgebäude | Erhalt

Aspekte zur weiteren Klärung

- **Brandschutz und Fluchtwege:** maximale Fluchtwegelänge innerhalb einer Nutzungseinheit: 35 m
- **Hochhaus:** verschärfte Anforderungen, zweiter Rettungsweg nicht über Feuerwehroleiter, Sicherheitstuppenraum mit Schleuse, Balkone nicht als Fluchtwege
- **Gebäudetiefe:** unbelichtete innere Bereiche
- **Technische Umsetzbarkeit:** Statik, Gebäudetechnik, Schallschutz, Wärmeschutz, Ver-/Entsorgung etc.
- **Wirtschaftlichkeit:** unwirtschaftliche Grundrisse durch schlechtes Verhältnis Bruttogrundflächen / Nutzfläche bei Umnutzung
- **Marktgängigkeit** der möglichen Nutzungen, Interessenslage von möglichen Nutzern
- Abgleich mit der städtebaulichen Entwicklung des Standorts im gesamtstädtischen Kontext

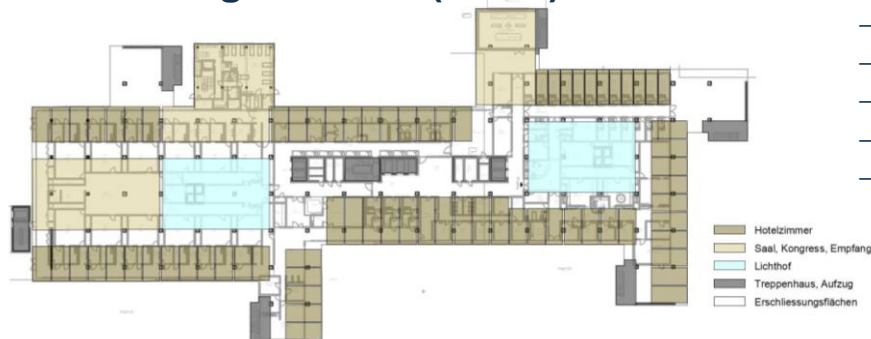
Beispielszenario für eine Umnutzung

- Erhalt bis einschließlich 10. Obergeschoss
- Rückbau des 11. Obergeschosses (Anflug Helikopter)
- Zwei Lichthöfe über alle Stockwerke (EG bis 10. OG)
- Tiefgarage ca. 250 Stellplätze je Stockwerk

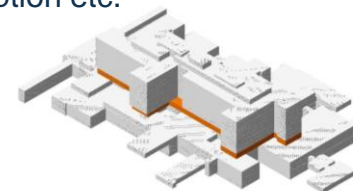
BGF gemäß CAD			Nachnutzung			Nutzfläche gemäß CAD		
11.OG			Abbruch					
10.OG	1.000 qm		Technik, Nebenräume					
9.OG	4.700 qm		Wohnnutzung (2 Lichthöfe)	43 WE		2.650 qm	Wohnfläche	
8.OG	4.700 qm		Wohnnutzung (2 Lichthöfe)	43 WE		2.650 qm	Wohnfläche	
7.OG	4.700 qm		Wohnnutzung (2 Lichthöfe)	43 WE		2.650 qm	Wohnfläche	
6.OG	4.700 qm		Wohnnutzung (2 Lichthöfe)	43 WE		2.650 qm	Wohnfläche	
5.OG	4.700 qm		Wohnnutzung (2 Lichthöfe)	43 WE		2.650 qm	Wohnfläche	
4.OG	4.700 qm		Wohnnutzung (2 Lichthöfe)	43 WE		2.650 qm	Wohnfläche	
3.OG	4.700 qm		Wohnnutzung (2 Lichthöfe)	43 WE		2.650 qm	Wohnfläche	
2.OG	5.050 qm		Wohnnutzung (2 Lichthöfe)	43 WE		2.650 qm	Wohnfläche	
1.OG	5.050 qm		Hotel (2 Lichthöfe)	74 ZI		1.850 qm	Nutzfläche	
			Speisesaal, Kongressräume, Rezeption etc.			1.000 qm	Nutzfläche	
EG	13.450 qm		Öffentliche Nutzungen (2 Lichthöfe)			8.000 qm	Nutzfläche	
1.UG	17.332 qm		Tiefgarage, Technik, Nebenräume					
2.UG	17.962 qm		Tiefgarage, Technik, Nebenräume					
3.UG	17.483 qm		Technik, Nebenräume					
Gesamt	110.230 qm					32.050 qm		

Bestandsgebäude | Erhalt

Nachnutzung für Hotel (1. OG)



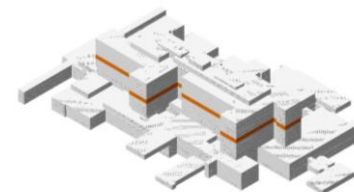
- 5.050 qm Bruttogrundfläche (BGF)
- 2.850 qm Nutzfläche
- 74 Hotelzimmer
- Speisesaal, Kongressräume, Rezeption etc.
- Zwei Lichthöfe zur Belichtung



Nachnutzung für Wohnen (Regelgeschoss 2. bis 10. OG)



- 4.700 qm Bruttogrundfläche (BGF)
- 2.650 qm Wohnfläche je Geschoss
- 43 Wohneinheiten (50–70 qm) je Geschoss (insgesamt 344)
- Zwei Lichthöfe zur Belichtung



Bestandsgebäude | Bewertung

BESTANDSGEBÄUDE

	Abbruch ← ————— → Erhalt					
	AA	A	0	E	EE	Gewichtung
Plausibilität des Rückbaugutachtens			x			
Unsicherheitsfaktoren im Rückbaugutachten			x			
Zeitplan eines potenziellen Rückbaus			x			
Gelagerter Lias ε Schiefer - Entsorgung			x			
Hebungserscheinungen unter alter Klinik wg. Lias ε Schiefer		x				
Baugrund Erweiterungsbauten auf Lias ε Schiefer-Verfüllung				x		
Funktionalität der Grundrisse nach Umnutzung	x					
Aufwand der Umnutzung	x					
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Nutzfläche	x					
Äußere Erschließung des Gebäudes	x					
Gebäudegröße		x				



WIRTSCHAFT- LICHKEIT



ABBRUCH

- Rückbaukosten inkl. Preissteigerung
- Ingenieurleistungen
- Weitere Kosten
- Unvorhergesehenes / Risiken

ERHALT

- Entsorgung ε -Schiefer
- Schadstoffsanierung
- Veräußerungserlöse

RISIKO- EINSCHÄTZUNG

- Allgemeine Risikoeinschätzung für die Szenarien (Abbruch und Erhalt)

Abbruch oder Erhalt

+ Abbruch

Kosten (brutto)

- Abbruch Gebäude - 28,53 Mio. €*
einschl. Ingenieurleistungen, UV 10% und sonst. Nebenleistungen

Erlöse

- Keine 0,00 Mio. €

* Entsorgung Lias ε-Schiefer (2.000 t) enthalten, Plausibilisierung und Anpassung der Kosten durch KE erfolgt.

Summe - 28,53 Mio. €



Aufwand für den Abbruch für das Alb-Fils Klinikum beträgt 28,53 Mio. €.

+ Erhalt Szenario 1

Kosten (brutto)

- Schadstoffsanierung und Entkernung bis auf Rohbau und Rückbau des 11. Stockwerks - 12,57 Mio. €
- Vollständige Entsorgung Lias ε-Schiefer* - 10,86 Mio. €

Erlöse

- Veräußerungserlöse (ca. 26.500 m² zu 120 €/m²) 3,18 Mio. €

* Worstcase Betrachtung: Wenn Lias ε-Schiefer vollständig (56.000 t) entsorgt werden muss.

Summe - 20,25 Mio. €



Aufwand für den Erhalt für das Alb-Fils Klinikum beträgt 20,25 Mio. €.

Erhalt | Szenario 2

Erläuterung

Aufgrund der hohen Anforderungen an Hochhausgebäude sowie des Bauvolumens, welches vom Markt nicht aufgenommen werden kann, hält die KE es für zweckmäßig, die oberen fünf Stockwerke zurückzubauen.

Ziel dieser Überlegung ist es, die Klinik in einen verkäuflichen und nutzbaren Zustand zu versetzen und das Investitionsvolumen des Bauträgers zu reduzieren. Das Risiko hinsichtlich der Vermarktbarkeit der dann entstehenden 215 Wohneinheiten besteht jedoch weiterhin in erheblichem Ausmaß.



Erhalt Szenario 2

Kosten (brutto)

- Schadstoffsanierung und Entkernung bis auf Rohbau und Rückbau des 11. bis 7. Stockwerks - 21,90 Mio. €
- Vollständige Entsorgung Lias ε-Schiefer* - 10,86 Mio. €

Erlöse

- Veräußerungserlöse (ca. 26.500 m² zu 120 €/m²) 3,18 Mio. €

* Worstcase Betrachtung: Wenn Lias ε-Schiefer vollständig (56.000 t) entsorgt werden muss.

Summe

- 29,56 Mio. €



Aufwand für den Erhalt für das Alb-Fils Klinikum beträgt 29,56 Mio. €.

Risikoeinschätzung

Allgemein

- Nachgelagerte Risiken (Insolvenz Investor, Hebung Boden, o.ä.) können zu Bauverzögerungen und einer Bauruine führen
- Reputationsrisiko für den Landkreis, Alb-Fils Klinikum und die Stadt Göppingen
- Keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Klinik und somit ggfs. keine Zukunftsfähigkeit gegeben
→ KO-Kriterium (s. Seite 44)
- Periphere Ortsrandlage und Vermarktung der Wohneinheiten nur über einen langen Zeitraum möglich (Verlust von Einnahmen seitens des Investors)
→ KO-Kriterium (s. Seite 44)
- Der Erhalt ist für das AFK um rund 8,28 Mio. € günstiger als der Abbruch. Allerdings kann diese Ersparnis nicht realisiert werden, wenn die Marktgängigkeit nicht gegeben ist.



Abschätzung der Zeitpläne

Abbruch

(Gesamtes Gebäude)



**Abschluss maschineller
Arbeiten:** Februar 2030

Erhalt Szenario 1

(Schadstoffsanierung und
Herstellung Rohbaubsubstanz
und Rückbau 11. Stockwerk)



**Abschluss maschineller
Arbeiten:** Juni 2028

**Abschluss Bauleitplanung
und Umbauphase durch
Investor:** Juni 2033

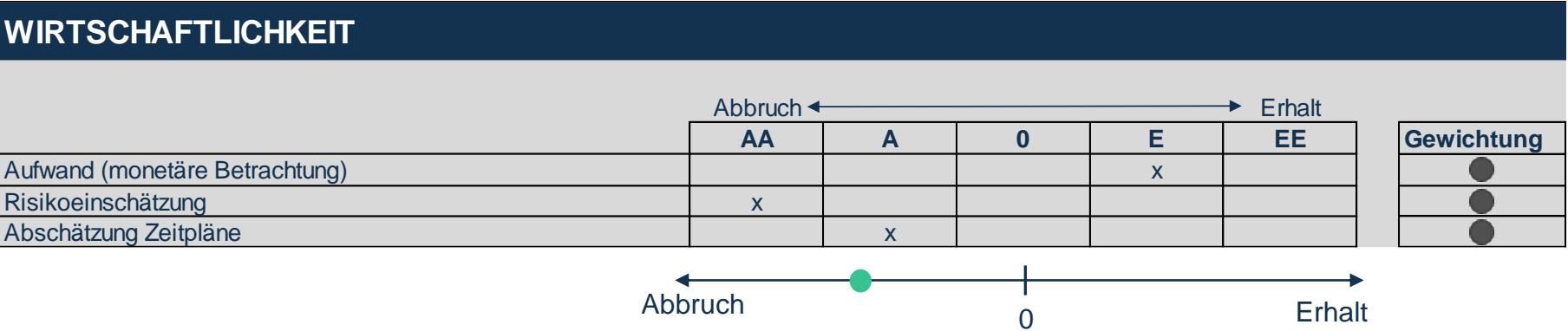
Erhalt Szenario 2

(Schadstoffsanierung und
Herstellung Rohbaubsubstanz
und Rückbau 11. bis 7.
Stockwerk)



**Abschluss maschineller
Arbeiten:** November 2028

**Abschluss Bauleitplanung
und Umbauphase durch
Investor:** Juni 2032



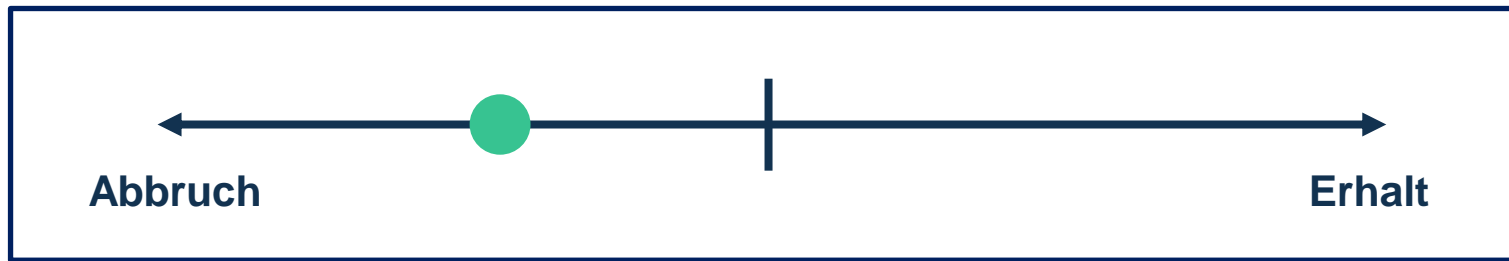
03

Interpretation und Bewertung



Gesamtüberblick	Abbruch	Erhalt
Stadtentwicklung		
Umweltbelange		
Bestandsgebäude		
Wirtschaftlichkeit		

Gesamtbewertung:



Interpretation und Bewertung

Unter Berücksichtigung der Aspekte Stadtentwicklung, Bestandsgebäude, Umweltbelange und Wirtschaftlichkeit kommt die KE in einer zusammenfassenden Betrachtung zu dem Ergebnis, dass ein Abbruch der bestehenden Klinik unter den genannten Themenfeldern - Stand heute - als sinnvoll zu bewerten ist.

Die KE hat versucht, aus einer externen Perspektive heraus eine möglichst neutrale und nachvollziehbare Bewertung vorzunehmen, ohne den Anspruch zu erheben, eine objektiv eindeutige Entscheidung zu liefern. Unabhängig von der beschriebenen Subjektivität sieht die KE mehrere schwerwiegende Gesichtspunkte, die Stand heute als **K.O.-Kriterien** zu bewerten sind und die aus unserer Sicht eine übergeordnete Bedeutung gegenüber einer rein tabellarischen oder rechnerischen Gewichtung einzelner Fakten haben. Die **Empfehlung zum Abbruch der bestehenden Klinik** ergibt sich aus Sicht der KE insbesondere aus folgenden, Stand heute, maßgeblichen Punkten:

- Es ist derzeit keine ausreichende Nachfrage des Marktes nach einem Bauvolumen in der Größenordnung der bestehenden Klinik in Göppingen absehbar. (siehe S. 39)
- Bei einem Erhalt der alten Klinik stehen Stand heute keine Reserveflächen für notwendige Erweiterungsbauten der neuen Klinik zur Verfügung. (siehe S. 14, 39)
- Für eine zusätzliche verkehrliche Erschließung der alten Klinik ist Stand heute kein tragfähiges und umsetzbares Konzept erkennbar. (siehe S. 14)

**Vielen Dank für
Ihr Vertrauen!**

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

