Das Eichert

Das Eichert

ALB FILS KLINIKUM GmbH
Aufsichtsrat
Eichertstraße 3
73035 Göppingen

Göppingen, den 7.11.2024

Das Eichert

Sehr geehrter Herr Landrat Wolff,
sehr geehrte Damen und Herren des AFK-Aufsichtsrats,
sehr geehrter Herr Dr. Hüttner,
sehr geehrter Herr Schmid,

besten Dank für Ihre Einladung vom 7.10.2024 zur Präsentation des Projekts „Das Eichert" am 11.11.2024.

Größtmögliche Transparenz ist uns wichtig. Anbei übersenden wir Ihnen deshalb im Vorab die ausführliche Beantwortung des von Ihnen entwickelten Fragekatalogs, der am 29.10.2024 bei uns eingegangen sind.

Wir freuen uns auf die Präsentation am 11.11.2024!

Mit freundlichem Gruß

Johannes Krauter

1. Allgemeine Informationen zum Projekt

a) Was ist der geplante Nutzungszweck und in welchem Verhältnis?

Das Eichert soll als vielfältiges Wohn- und Gewerbequartier entwickelt werden, das sowohl Wohn- als auch gewerbliche und soziale Nutzungen vereint. In dem Gebäude vorgesehen sind in einer Passage, die durch das Gebäude zum Eichertwald führt, Geschäfte zur Nahversorgung (Lebensmittel, Bäcker), ein Kinderhort, sowie Flächen für ein Café und ein Restaurant. Zudem sollen sich hier Rezeption und Lobby vom Hotel befinden, dessen Zimmer mit insgesamt 80 Betten im ersten Obergeschoss eingerichtet werden. Auf dieser Ebene sind zudem Konferenz- und Veranstaltungsräume, vorgesehen, ebenso Reha- und Fitnesseinrichtungen, Arztpraxen und Räume für ein Co-Working.

Mit Blick auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt sollen in den Obergeschossen Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen, sowie bereits möblierte Appartements, die auch ältere Menschen nutzen können, wenn sie Serviceleistungen zur Unterstützung im Alltag in Anspruch nehmen möchten. Auf dem Dach des Gebäudes sind ein Pool und eine Skybar geplant, von der man bei gutem Wetter eine Aussicht ins Filstal bis nach Stuttgart, sowie einen herrlichen Blick auf die drei Kaiserberge genießen kann. Die Einrichtungen sollen auch allen Nutzern des Gebäudes offenstehen.

Eine Parkgarage im Souterrain mit 460 Stellplätzen, Vorrichtungen für E-Mobilität und Fahrradstellplätzen nimmt das mit der Nutzung des Gebäudes verbundene Fahrzeugaufkommen auf. Bei Bedarf können noch weitere 260 Stellplätze für Klinik-Mitarbeiter geschaffen werden. Die Anbindung der Parkgarage erfolgt zum einen für die Wohnungsmieter über den Paul-Goes-Weg, der auch als Wirtschaftsweg für die neue Klinik genutzt wird, sowie über eine direkte Zufahrt von der Eichertstraße aus zwischen Ärztehaus und DRK-Zentrum. Diese soll in

erster Linie Tagesgästen und für die Anlieferung der Ladengeschäfte dienen. Die Umgebung des Gebäudes soll autofrei bleiben, zwischen neuer Klinik und dem Altbau soll es eine fußläufige und attraktive Patienten-Plaza geben.
Die in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass die Gebäudesubstanz, insbesondere das Tragwerk mit den Außenmauern und die Statik bei der Eichert-Klinik gut sind. Wir würden die alte Klinik komplett entkernen, inklusive aller Leitungen und der veralteten Haustechnik.

Optisch ordnet sich diese dann dem neuen Klinikgebäude unter, das am Eichert architektonisch dominiert. Mit dem Umbau der alten Klinik soll das Gebäude auch weitgehend energieautark werden, selbst den Pool auf dem Dach des Gebäudes wird mit selbstgewonnener Energie beheizt. Unter ökologischen Gesichtspunkten sollen alle Flachdächer am Gebäude gestaltet werden. Hier sind Terrassen mit großen Grünflächen auch als Wasserspeicher vorgesehen.

Der geplante Nutzungszweck ist breit gefächert und umfasst im Einzelnen:

- **Wohnen:** Geplant sind etwa 120 bis 150 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Art, darunter stilvolle Apartments für Singles und Paare sowie geräumigere Familienwohnungen. Diese sollen mit modernen, offenen Grundrissen und lichtdurchfluteten Räumen eine hohe Wohnqualität bieten. Zusätzlich sind spezielle "Cluster-Wohnungen" vorgesehen, die individuelle Wohnräume mit Gemeinschaftsflächen kombinieren, sowie Serviced Apartments mit zusätzlichem Betreuungsangebot. Die Grundriss-Wohnflächen je Wohnung gehen von 41 qm bis 145 qm. Hierfür werden die Ebenen 4 bis einschließlich 9, teilweise 10 und 11 benötigt. Einschließlich der Erschliessungsflächen handelt es sich hierbei um 2/3 der zur Verfügung stehenden Nutzflächen (ohne Funktions- und Erschliessungsflächen, bzw. Tiefgarage)

- **Gewerbe und Dienstleistungen:** Ein Teil des Quartiers wird als Gesundheits- und Konferenzzentrum genutzt, Fitnesscenter, ein Wellness- und Spa-Bereich sowie Event- und Konferenzräume. Hierbei handelt es sich um ca. 15 % der zur Verfügung stehenden Nutzflächen (ohne Funktions- und Erschliessungsflächen, bzw. Tiefgarage). Sollte darüber hinaus Bedarf sein an gewerblich ergänzenden Angeboten für die neue Klinik würden wir auch hierfür zusätzlich Gewerbeflächen zur Verfügung stellen.

- **Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen:** Cafés, Restaurants, ein Supermarkt, eine Kindertagesstätte sowie gemeinschaftliche Begegnungsflächen sollen zur Bildung einer lebendigen Nachbarschaft beitragen und soziale Synergien fördern. Die architektonische Einbindung dieser Flächen erfolgt teils in begrünten Innenhöfen und Terrassen Hierbei handelt es sich um ca. 15 % der zur Verfügung stehenden Nutzflächen (ohne Funktions- und Erschliessungsflächen, bzw. Tiefgarage)

b) Wie wird das Gebäude mit Strom, Wärme, Kälte, Wasser, Abwasser etc. erschlossen?

Zur Energie- und Infrastrukturversorgung wird das nachhaltige, ressourcenschonende Konzept eines Co2-neutrales Gebäude angestrebt.
Ziel der Energieversorgung für „Das Eichert" sind neben allen Umweltaspekten auch gesellschaftliche Elemente und Managementkompetenzen zu gleichen Teilen einschließt. Im Fachjargon spricht man von ESG (Environment, Social, Governance). Wir wollen das Gebäude nach ökologischen Gesichtspunkten ausrichten und nach Möglichkeit energetisch soweit es möglich ist, autark sein. Die damit verbundenen Vorgaben und Zielen planen wir von Anfang an in unsere Strategie der Energieversorgung ein:

- **Strom und Wärme:** Solarthermie und Photovoltaikanlagen erzeugen Strom und Wärme, ergänzt durch die Option, Energieträger (Gas zur Abdeckung von Spitzenlasten) zu nutzen. So lässt sich eine konstante und umweltfreundliche Versorgung sicherstellen. Der aktuelle Planungsstand geht davon aus, dass zusätzliche Wärmelieferungen (z.B. Fernwärme) nicht erforderlich sind

- **Kälte:** Eine zentrale Gebäudeklimatisierung ist nicht mehr vorgesehen. Nicht auf allen Flächen aber Lokal sollen über Wärmepumpen und Fußbodenheizungen auch Kühlung desselben über PV Strom möglich gemacht werden. Dies ist eine sehr umweltfreundliche Technologie zur Kühlung.

- **Wasser und Abwasser:** Ein neues, hygienisch einwandfreies Trinkwassernetz ist unverzichtbar. Moderne Filter- und Hygienesysteme stellen sicher, dass alle Wohnungen und Gewerberäume den Trinkwasserstandards entsprechen. Für die Abwasserentsorgung wird das Quartier an die bestehende kommunale Infrastruktur angeschlossen.

c) Welche Gesellschaften würden das Projekt umsetzen / investieren?
Grundsätzlich handelt es sich bei der Projektgesellschaft „Das Eichert" um eine separate vermögensverwaltende GmbH & Co KG. Eine vermögensverwaltende GmbH & Co. KG ist die spezielle Gesellschaftsform für das Eichert, die darauf abzielt, Assets wie Immobilien, Wertpapiere oder Unternehmensbeteiligungen, zu verwalten und zu erhalten. Der Zweck dieser Gesellschaftsform ist in erster Linie das langfristige Halten und die Verwaltung von Assets. Vermietung & Verpachtung wird über die IVW GmbH Göppingen realisiert. Beide Gesellschaften bleiben in unserem Eigentum.

d) Gibt es Vergleichsprojekte ähnlicher Art? Es gibt viele Beispiele der Revitalisierung und Umbau von alten Gewerbe- und Klinikgebäuden in

Wohnraum. Bekannt sind uns in näherer Umgebung beispielsweise die Projekte Klinik in Sindelfingen und das Ulmer Stadtregal wurde in Wohn- und Gewerbegebäude verwandelt. Das Projekt Klinik Sindelfingen wurde für die IBA27.de „Bestand als Ressource für die Entwicklung des Krankenhausareals Sindelfingen" Auf dem Krankenhausareal soll ein neues, urbanes Stadtquartier entwickelt werden mit dem bestehenden Gebäudebestand als Rohstofflager und sinnstiftender Basis, ganz im Sinn der IBA-Schlagworte „Energie und Stoffkreisläufe". Es gilt dabei grundsätzlich, weniger neu zu bauen und stattdessen bereits vorhandene, obsolet gewordene Bausubstanz entsprechend ihrer tatsächlichen Lebensdauer für neue Nutzungszyklen zu erschließen

e) Wie lange wäre die geplante Bauzeit?
Wir gehen von folgenden Zeiten (nach Erteilung der genehmigten Bebauungsplanänderung und Baugenehmigung) aus: Entkernung & Fassade 12 Monate, danach Innenausbau 36 Monate

f) Würde das Objekt wie vorhanden und besichtigt im unsanierten Zustand erworben? Ja. Der Erwerb des unsanierten Objekts ist vorgesehen. Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist die umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes. In wie weit Schadstoffentfernung, die durch die bisherigen Nutzer verursacht wurden erfolgt ist, wissen wir aktuell noch nicht. Auch dies wäre Gegenstand von vertraglichen Abstimmungen zwischen AFK und uns.

g) Welche konkreten Bedingungen sind durch das AFK und den Landkreis zu erfüllen? Wir haben keine Forderungs- oder Bedingungsliste. Aus unserer Sicht müssen die Schnittstellen im Einzelnen miteinander im Konsens abgestimmt, verhandelt und zum Gegenstand eines gemeinsamen Vertrags werden, der Grundlage und Wurzel für eine gute Nachbarschaft ist. Hierzu ist es zielführend, im Zustimmungsfall durch den Kreis die Interessenslagen der AFK und des Landkreises kennenlernen zu dürfen. Es gilt gemeinsam im Konsens die

Interessenslagen der AFK und des Landkreises sowie unsere Interessenslagen miteinander abzustimmen.

2. Genehmigungen und rechtliche Aspekte

a) Sind alle durch den Investor angedachten Nutzungen und Anpassungen am Gebäude genehmigungsfähig?
Ja.

b) Wie soll mit der Einstufung als Hochhaus umgegangen werden?
Gemeint ist vermutlich § 38 LBO - Hochhausrichtlinie. Es entspricht der allgemeinen Praxis in Baden Württemberg, dass alle am Bau Beteiligten (Bauherren, Entwurfsverfasser und Baurechtsbehörden) die zur Verfügung stehenden anerkannten Regeln der Technik anwenden. Bei der sogenannten „Muster-Hochhausrichtlinie" handelt es sich um die wichtigste Regel der Technik zum Hochhausbau und daher ist sie der maßgebliche Orientierungspunkt für Anforderungen, die – insbesondere über die Sonderbauvorschriften des § 38 LBO – heute an Hochhäuser gestellt werden. Diese sind in Baden-Württemberg nicht kodifiziert. Der Vorteil einer nicht kodifizierten anerkannten Regel der Technik liegt in den einfacheren baurechtlichen Verfahren bei nicht sicherheitsrelevanten Abweichungen im Einzelfall. Sämtliche einschlägigen Vorschriften werden selbstverständlich eingehalten.

c) Wie soll mit den Abweichungen vom Bebauungsplan umgegangen werden? Ein neuer Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Der aktuelle Bebauungsplan muss lediglich geändert werden. Bebauungsplanänderungen sind gängige und übliche Verfahren und nichts außergewöhnliches. Es ist in allen Gemeinden üblich, Bebauungspläne zu revidieren, wenn sich Gegebenheiten nach Jahren ändern. Der aktuelle Bebauungsplan kann mit Zustimmung der Stadt Göppingen den Erfordernissen der neuen Zeit angepasst werden. Es ist im

Interesse der Stadt Göppingen eine vom Landkreis beantragte Bebauungsplanänderung zügig voranzubringen.

3. Finanzen und Budget

a) Wie hoch ist das geschätzte Budget für das Projekt im Ganzen und pro m²? Insgesamt gehen wir derzeit bis zum Endfertigungszeitpunkt von ca. 110 Millionen € aus. Je nach Nutzung gibt es unterschiedlichste Quadratmeterpreise. Für Wohnflächennutzung in bester Ausstattung kann dies bis zu 2500 € bis 3000 € pro Quadratmeter sein, für Gewerbeeinheiten, deutlich darunter, da zum Beispiel Supermärkte ihren Innenausbau und Technik nach eigenem Schema komplett selbst machen. Im Hotelbau kann dies aber pro Quadratmeter auch deutlich teurer werden, wobei hier üblicherweise der Löwenanteil der Investitionen vom Hotelbetreiber übernommen wird. Auch Tiefgaragenflächen sind deutlich preiswerter zu realisieren.

b) Gibt es bereits eine Idee, wie das Bauvorhaben finanziert werden soll und welche Finanzpartner oder Investoren sich beteiligen?
Ja.

c) Soll das Gebäude nach Revitalisierung an einen Investor oder Immobilienfond übertragen werden?
Nein.

d) Ist das Realisieren des Bauvorhabens abhängig von Miet-/Nutzungszusagen Dritter?
Nein.

4. Design und Architektur

a) Wer ist künftig für das Design des Bauvorhabens verantwortlich?

Das Eichert verfolgt ein modernes, nachhaltiges Architekturkonzept. Der Entwurf betont offene Räume, helle Wohnflächen und grüne Elemente, um eine hohe Wohnqualitäten und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Nach einer Einigung mit dem Landkreis und auf Basis den Vorschriften des geänderten Bebauungsplans schließen wir einen neuen Vertrag mit einem der verschiedenen Architekturbüros, die sich bereits für die Genehmigungsplanung beworben haben. Diese Architekten sind dann auch zuständig für ansprechendes architektonisches Design und Umsetzung der von uns vorgegebenen Architektursprache.

Wir möchten darauf hinweisen, dass unser gut durchdachtes Architekturkonzept ein jedes Element harmonisch auf das andere abgestimmt ist und gemeinsam eine durchdachte, lebendige Architekturkomposition erschafft. Unser Architekturkonzept soll die Essenz des vorhandenen Raumes einfangen und sich durch jeden Winkel und jedes Material ausdrücken. Dieses Konzept folgt einem roten Faden, der sich in der Balance von Funktion, Ästhetik und Nachhaltigkeit widerspiegelt.

Die Fassade spricht in der von uns vorgegebenen Architektursprache von Modernität und Beständigkeit zugleich, fügt sich geschmeidig in die umgebende Landschaft oder Stadtlandschaft ein und wird selbst zum Teil davon. Das Konzept integriert die Natur auf eine Art, die sowohl subtil als auch bedeutungsvoll ist. Große Fensterflächen öffnen den Raum zur Außenwelt, lassen Tageslicht durch die Räume fluten und schaffen fließende Übergänge zwischen innen und außen. Grünflächen und bepflanzte Terrassen wirken wie lebendige Pinselstriche, die sich harmonisch in die Struktur einfügen sollen. Dies ist nicht nur visuell reizvoll, sondern sorgt auch für ein angenehmes Klima, verbessert die Luftqualität und schafft Rückzugsorte für Menschen. Auch die Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil des Konzeptes. Durchdachte Materialien – natürliche, recycelbare oder lokal gewonnene – erzählen von Verantwortung gegenüber der Umwelt und

zukünftigen Generationen. Technische Systeme wie energieeffiziente Heizungen, Belüftungsanlagen und Solarpaneele fügen sich im „Das Eichert" nahtlos in das Design ein und optimieren den Energieverbrauch, ohne die Ästhetik zu stören. Das gut durchdachtes Architekturkonzept verleiht der Architektur eine „Das Eichert – Seele" und schafft eine Umgebung, die weit mehr als nur ein Gebäude ist. Es wird zum Teil der Geschichte des Ortes „Das Eichert", soll Menschen zusammenbringen und schafft eine gute Beziehung zwischen Raum und Bewohner.

b) Gibt es besondere architektonische Merkmale, die das Projekt auszeichnen?

Aus den bereits vorgelegten Entwürfen ist die ansprechende Architektursprache bereits heute deutlich ersichtlich. Diese Entwürfe sprechen für sich selbst. Ergänzt wird diese Architektur natürlich durch architektonische Besonderheiten wie grüne Dächer, neue Fassade und großzügige Freiflächen geprägt. Die zentrale Piazza mit hoher Aufenthaltsqualität verbindet „Das Eichert" mit dem Klinikneubau, und eine Rooftop-Lounge mit 180°-Panoramablick über Göppingen hebt das Quartier als moderne Landmark hervor.

c) Werden für das Gebäude bestimmte Nachhaltigkeits- oder Energieeffizienzstandards angedacht?

Ja. Nachhaltigkeit steht im Fokus des Konzepts „Das Eichert". Unser Ziel ist, ein CO2 neutrales Gebäude zu schaffen. Insbesondere Photovoltaik sollen den CO_2-Fußabdruck minimieren und eine hohe Energieeffizienz gewährleisten. Für die nachgefragte DGNB – Zertifizierung gilt: Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (**DGNB**) ist eine Organisation, die im Juni 2007 gegründet wurde und das Ziel verfolgt, nachhaltiges Bauen voranzutreiben. Diese streben wir an.

Die nachgefragte LEED - Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) ist ein amerikanisches Zertifizierungssystem, welches bei diesem Projekt

teilweise nicht im Einklang mit deutschen Vorschriften und dem für Deutschland gültigen GEG (Gebäudeenergiegesetz) steht. (Messwerterhebung, LBO, usw…)

Unabhängig vom bunten Blumenstrauß aller verschiedenen Zertifikate und der Zertifizierungsmöglichkeiten zur zusätzlichen Imagebildung, ist unser Ziel, entsprechend dem deutschen Gebäudeenergiegesetz (**GEG**), (dieses fasste 2021 die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) sowie eine Vielzahl von Einzelvorschriften und Zertifizierungen zu einem Werk zusammen), eine **Energieeffizienzklasse A** bzw. A+ zu erreichen. Dies entspricht Energiebedarf bzw. Verbrauch von unter 50kW/h (m2a) bzw. von unter 30 kWh/(m2a).

5. Bauausführung und Qualitätssicherung

a) Wie soll mit den bisherigen Hebungen des Untergrundes umgegangen werden?

Aus heutiger Sicht handelt es sich hierbei um keine unlösbaren Problemfelder. Nach den bisherigen Erkenntnissen sind die Hebungen beherrschbar. Wir wollen im Zustimmungsfall durch eine Due Diligence diese Erkenntnissen nochmals verifizieren, da unsere Erhebungen aus dem Jahr 2017 bzw. 2016 stammen. Durch diese technische Due Diligence werden die Problemfelder nochmals genau beleuchtet. Hebungen und Senkungen können durch Verpressungen minimiert werden.

b) Kann bei den massiven Umbauten die Statik erhalten werden?

Ja. Der Erhalt der Statik ist Kern unseres Konzepts.

c) Wie soll mit der Sanierung der Gebäudeschadstoffe umgegangen werden?

Im Falle der Zustimmung durch den Kreistag führen wir eine technische Due Diligence durch, die alle Problemfelder nochmals genau beleuchtet. Eine umfangreiche Schadstoffsanierung ist unabdingbar, da das Gebäude aus den späten 1970er Jahren stammt. Altlasten müssen entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Gesetze grundsätzlich entsorgt werden.

6. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

a) Welche Maßnahmen zur Energieeinsparung sind geplant?

Das Eichert Quartier verfolgt ein ökologisches Konzept, das auf mehrere Energieeinsparungsmaßnahmen setzt, um den CO_2-Ausstoß zu minimieren. Dazu zählen entsprechend der Erfordernissen auch:

- **Intensive gedämmte Dachbegrünung:** Die begrünten Dächer dienen nicht nur der Wärmedämmung, sondern verbessern auch die Regenwasserspeicherung und tragen zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas bei.
- **Dämmung aller ungedämmten Aussenwände**
- **Revitalisierung der Fassade** um die Wärmedämmung auf Stand zu bringen.
- **Installation von Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen**
- **Optimierte Bauweise:** Durch die Revitalisierung des Bestandsgebäudes wird der Ressourcenverbrauch gesenkt. So werden beispielsweise langlebige Baumaterialien bevorzugt und energetisch optimierte Fenster und Fassadenelemente installiert.
- **Technische Anlagen:** Die Nutzung neue, energieeffiziente Heizungs- und Klimatechnik minimieren den Energieverbrauch

Wir dürfen noch auf folgendes hinweisen: Wir sehen eine ökonomische und ökologische Wertschätzung des gebauten Bestandes als größte

energieeinsparende Ressource. Das ökologische und auch das architektonische Potential der Wiederverwendung ist ohne Zweifel riesig.

b) Wird das Gebäude über erneuerbare Energien verfügen?

Ja. Die Planung sieht den Einsatz erneuerbarer Energien vor. Geplant sind Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, die sowohl Strom als auch Wärme erzeugen und zur Reduzierung des Energiebedarfs beitragen.

c) Wird das Bauvorhaben nach bestimmten Umweltstandards zertifiziert?

Siehe Antwort - gleiche Frage 4 c

d) Welche Maßnahmen werden ergriffen, um den CO_2-Fußabdruck des Projekts zu minimieren?

Das Projekt setzt auf die Wiederverwendung und Sanierung der bestehenden Bausubstanz, was einen erheblichen Beitrag zur CO_2-Reduktion leistet. Eine integrale Planung fördert das Aufdecken von Optimierungspotenzialen zur Minimierung des Co2 Fußabdrucks, in allen Gebäude-Lebenszyklusphasen, die dann kostenoptimiert realisiert werden. Damit steht die Qualitätssicherung des Projekts von Beginn an im Fokus. Weitere Maßnahmen umfassen auch:

- **Regenerative Energien** wie Solarenergie.
- **Materialwahl**: Verzicht auf umweltschädliche Materialien und bevorzugter Einsatz lokaler und nachhaltiger Ressourcen.
- **Regenwasserspeicherung** und Nutzung des Grauwassers
- **Vermeidung des Co2 schädlichen Abriss**
- **Co2 neutrale Verwendung der vorhandenen Betonkonstruktion**
- **Mobilitätskonzept:** Car- und Bike-Sharing-Angebote, Fuß- und Fahrradwege sowie die geplante Seilbahn minimieren den PKW-Verkehr im und um das Quartier

e) Durch welche Maßnahmen würde die überbaute Fläche durch Renaturierungsmaßnahmen ausgeglichen?

Wir überbauen und versiegeln keine Flächen. Es entsteht keine neu überbaute Fläche. Wir nutzen die vorhandene Bausubstanz und die dort enthaltene graue Energie. Das Projekt plant umfassende Renaturierungsmaßnahmen / Begrünungsmaßnahmen, darunter:

- **Grüne Dächer** und bepflanzte Innenhöfe, die ökologische Ausgleichsflächen schaffen.
- **Außenflächen mit Wasser- und Grünbereichen**, (auch Piazza) die nicht nur ökologischen, sondern auch sozialen Mehrwert bieten, da sie als Erholungsräume für die Bewohner dienen. Diese Maßnahmen tragen zur Biodiversität und zur Verbesserung der Luftqualität bei
- **Vermeidung** der jetzt geplanten Belassung der Kellergeschosse im Boden sowie der geplanten Deponie für ansonsten zu entsorgenden Schiefer Z1 ff Materialien.

7. Nutzung und Zielgruppe

a) Wer sind die Zielgruppen des Projekts?

Das Projekt richtet sich an eine breite Zielgruppe, darunter:

- **Mieter:** Familien, Singles und ältere Menschen, die eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung suchen.
- **Klinikpersonal:** Kann direkt neben seinem Arbeitsplatz wohnen.
- **Unternehmen:** Hotelunternehmen, Biomarktunternehmen, Cafebetreiber, Fitnesstudiobetreiber, Restaurantbetreiber, Rehabetreiber usw… Auch Geschäftskunden, die das Konferenzzentrum und die Co-Working-Spaces nutzen möchten.

- **Gesundheits- und Bildungsdienstleister:** Mediziner und Bildungseinrichtungen, die Synergien mit dem Gesundheitscluster und der AFK schaffen können
- **Patienetenangehörige** der AFK die dort auch übernachten können

b) Gibt es bereits mögliche Ankermieter und/oder Kauf- oder Mietinteressenten?

Ja. Es gibt potenzielle Mieter und Ankermieter. Hierzu gehört ein Hotelbetreiber, ein Fitnesseinrichtungsbetreiber, ein Rehabetreiber, sowie bereits jetzt über 200 namentlich bekannte konkrete Interessenten für Wohnungen, davon über 30 Mietinteressenten aus dem Mitarbeiterumfeld der AFK.
Weiterhin gehen wir davon aus, Unternehmen für die Konferenzräume und Co-Working-Spaces als Mieter zu gewinnen. Die Nähe zur neuen Klinik könnte für gesundheitliche und therapeutische Anbieter attraktiv sein, die als Synergie und ergänzendes Angebot zur AFK zu sehen sind. Insbesondere auch die potenziellen Hotelbetreiber sehen sehr große Synergien zur AFK. Die schaffen für Patientenangehörige die Möglichkeit in der Nähe des Patienten zu übernachten.

c) Wie kann eine soziale Brennpunktbildung in unmittelbarer Nachbarschaft des Klinikcampus vermieden werden?

Unser konsequentes Vermietungsmanagement schließt eine Brennpunktbildung aus. Anonymität wird ausgeschlossen. Gemeinschaftliche Einrichtungen und Begegnungsflächen wie Kitchenlounge, Cafés, Restaurants, Gemeinschaftsküchen und Freizeitflächen sorgen für soziale Gemeinschaft alle Bewohner. Gezielte Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen: Verschiedene Wohnungstypen und die Integration von Gewerbe sorgen für eine ausgewogene Durchmischung. Der wichtigste Aspekt ist Anonymität zu vermeiden, soziales Gemeinwesen stärken. Um Anonymität im Eichert zu begegnen, ist ein Zusammenspiel aus Architektur, gemeinschaftsfördernden Aktivitäten und digitaler Vernetzung wichtig. Eine wohnliche, menschenfreundliche Gestaltung und die Förderung sozialer Interaktion wird den Alltag der Bewohner bereichern und zu einer Gemeinschaft

führen, die durch Respekt, Wertschätzung und nachbarschaftliche Freundlichkeit geprägt ist. Wir schaffen eine Wohnanlage mit gemeinsamer Identität als familienfreundliche Anlage. Solch eine Identität stärkt das Gefühl der Zusammengehörigkeit und verbindet Menschen mit ähnlichen Interessen. Ein Hausmanager dient als Kontaktperson, der mit den Bewohnern regelmäßig kommuniziert und sie auch miteinander in Verbindung bringt. Der Eichert-Hausmanager kann neue Bewohner vorstellen und bei Problemen als Mediator fungieren.

8. Infrastruktur und Umgebung

a) Wie wirkt sich das Bauvorhaben auf die Umgebung aus?

Das neue Nutzungskonzept wird von seiner unmittelbaren Nutzung seiner Gesundheitseinrichtungen profitieren: Nicht nur Angebote aus den komplementären Gesundheitsbereich sondern auch neuer Wohnraum. Das Quartier wird durch ein nachhaltiges Mobilitätskonzept und die Nähe zur Natur positiv in die Umgebung eingebunden. Die zentrale Lage und die Einbindung in das Verkehrsnetz sollen eine Entlastung des Verkehrsaufkommens bewirken. Gemeinschaftsflächen und die Nähe zum Eichertwald tragen zur Steigerung der Lebensqualität bei.

b) Wie soll das Gebäude in die bestehende Bebauung eingebunden werden?

Eine durchdachte Fassadengestaltung mit natürlichen Holzelementen und begrünten Dachflächen wird das Gebäude harmonisch in die Landschaft einfügen. Bei rund 100 m Gebäudeabstand (N/W) und ca. 40 m Gebäudeabstand (S/W) sind unterschiedliche Gebäudehöhen im Geländeverlauf fast unmerklich. Ein zentrales Element ist die Piazza, die das Quartier mit der Klinik und dem Eichertwald verbindet. Dies fördert eine enge Verknüpfung zwischen Neubau und Bestand sowie eine natürliche Einbettung in die Umgebung

c) Wird die Verkehrsanbindung oder die öffentliche Infrastruktur verbessert?

Ja, Wir stellen den Raum für eine emissionsfreien Seilbahn, die das Stadtzentrum direkt mit dem Quartier verbindet (nur 1.100 Meter Luftlinie). Zudem gibt es eine verbesserte Fuß- und Fahrradweganbindung. Die Herstellung von Verkehrsinfrastruktur für die Bürger der Stadt ist wie in jeder Stadt kommunale Aufgabe. Diese wird um moderne Sharing-Angebote ergänzt, was die Mobilität der Bewohner und Besucher nachhaltig unterstützt

d) Wie ist die Erreichbarkeit des Gebäudes für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer geplant?

Das Quartier bietet gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer. Fußgänger und Radfahrer profitieren von neuen, sicheren Wegen, die das Quartier mit dem Stadtzentrum und dem Naherholungsgebiet verbinden. Autofahrer finden in der Tiefgarage mit etwa 460 Stellplätzen und mehreren E-Ladestationen ausreichend Parkmöglichkeiten.

e) Wie soll das neue Gebäude erschlossen werden (interne und externe Infrastruktur verkehrstechnische Erschließung mit Zufahrten Tiefgarage, Lieferverkehr, Feuerwehrzufahrt und Feuerwehraufstellfläche etc.)

Ziel ist es, das Umfeld des Gebäudes autofrei zu halten, denn zwischen neuer Klinik und Klinik-Altbau soll eine Patientenpiazza entstehen, die mit einer Passage durch das ganze Gebäude ihre Fortsetzung findet und einen ebenen Zugang in den Eichertwald bietet.

Wir gehen davon aus, dass die vorhandenen Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrzufahrten erhalten werden müssen. Die weiteren Planungen müssen diesbezüglich natürlich gemäß der von der Stadt zu genehmigenden Bebauungsplanänderung und Baugenehmigung erfolgen. Wir planen so, dass Rettungsfahrzeuge, Andienung der neuen Klinik, Versorgung, Entsorgung nicht beeinträchtigt werden.

f) Soll es zwei Zufahrten zum Gebäude geben (Anfahrt zum Haupteingang und Anfahrt zur Tiefgarage und wo genau sind diese vorgesehen?
Ja. Wir wollen auf der Ebene der heutigen Radiologie – sie liegt Richtung Süden oberirdisch – eine Parkgarage anlegen. Dort können wir ausreichend Stellplätze anbieten für die Bewohner des Hauses. Die Zufahrt erfolgt über den Paul-Goes-Weg, den die neue Klinik auch als Wirtschaftsweg für Versorgung und Entsorgung nutzen wird und der bis zu 5000 Fahrzeugbewegungen am Tag fassen kann. Eine zweite Zufahrt auf das Parkdeck soll es zwischen Ärztehaus und DRK direkt von der Eichertstraße hergeben. Die ist für die Tagesnutzer des Gebäudes gedacht, auch für die Anlieferer für die Ladengeschäfte.

g) Sind Maßnahmen geplant, um den deutlich erhöhten Verkehrsfluss am Eichert so zu regulieren, dass das AFK keine Nachteile erfährt? Ja. Wir planen so, dass Rettungsfahrzeuge, Andienung der neuen Klinik, Versorgung, Entsorgung nicht beeinträchtigt werden.

h) Mit wie vielen An- und Abfahrten von PKWs und LKWs ist durchschnittlich pro Tag zu rechnen? Wir rechnen insgesamt mit maximal 700 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Der Paul-Goes-Weg, ist für bis zu 5000 Fahrzeugbewegungen ausgelegt.

i) Wie wird eine Behinderung des Patienten-und Logistikbetriebs der Klinik verhindert? Wir planen so, dass Rettungsfahrzeuge, Andienung der neuen Klinik, Versorgung, Entsorgung nicht beeinträchtigt werden. Die finale 1:50 Planung diesbezüglich obliegen selbstverständlich den Bedingungen des geänderten Bebauungsplans und der Baugenehmigung.
Die ursprüngliche Planung einer statischen Nutzung der Straßen harmoniert natürlich nicht mit den Anforderungen an ein modernes Verkehrskonzept. Der Dr.-Paul-Goes-Weg beispielsweise ist nach den „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil Querschnitt" (kurz RAS-Q) dem Standard entsprechend RQ 9,5

(Breite der befestigten Fläche beträgt 6,5 Meter) ausgebaut. Dies entspricht nach RQ 9,5 einer Leistungsfähigkeit von bis zu 15.000 Fahrzeugen täglich, davon 300 Lkw pro Tag. Selbst wenn man an einen Rückbau auf RQ 7,5 denken sollte (entsprechend 2,75 Meter breite Fahrspuren) entspräche das immer noch einer Kapazität von bis zu 3000 Fahrzeugen pro Tag. Von diesen Frequenzen sind wir in der gemeinsamen Nutzung des „Weges" sehr weit entfernt.
Darüber hinaus bieten wir durch die Planung der Umgestaltung und Integration des Eichert in die Umgebung eine verbesserte Verbindung zwischen den wichtigen Bereichen wie dem Bildungszentrum, der Klinik und den Parkflächen. Mit der geplanten Durchgangspassage und den Fuß- und Radwegen wird die Erreichbarkeit erleichtert, ohne den Verkehr zu überlasten. Durch eine intelligente Verkehrsführung kann das Eichert sicherstellen, dass alle logistischen Anforderungen uneingeschränkt erfüllt werden, ohne zusätzliche Belastungen für den Klinik-Verkehr zu schaffen.

9. Risiken und Herausforderungen

a) Wie soll mit dem zukünftigen Hubschrauberverkehr umgegangen werden, wenn 11 Stockwerke dauerhaft vor Ort verbleiben? Die Genehmigung für den Hubschrauberlandeplatz liegt vor. Der Hubschrauberlandesplatz wurde auch mit dem danebenstehenden Gebäude genehmigt. Er ist, wie jetzt auch, erreichbar wenn das alte Klinikgebäude stehen bleibt.

b) Benötigt ein Überfliegen von Hubschraubern über Gebäuden mit der zu erwartenden Höhe eine Sondergenehmigung?
Siehe Frage 9 a.: Die Genehmigung für den Hubschrauberlandeplatz und Anflug liegt nach unserer Information aktuell auch mit dem nebenstehenden Gebäude vor. Der Hubschrauberlandesplatz wurde auch mit bzw. trotz dem

danebenstehenden Gebäude genehmigt. Er ist, wie jetzt auch, erreichbar wenn die alte Klinik stehen bleibt.

c) Ist eine Rückversicherung für das Umsetzungsrisiko vorgesehen?
Wir haben schon viele Vorhaben erfolgreich verwirklicht. In den vergangenen 30 Jahren wurde jede unserer Planungen realisiert. Die Finanzierung des Projekts steht auf sicheren Füßen und es muss niemand Angst haben, dass wir auf halben Weg stecken bleiben. Mit einer Bauruine werden wir unsere Heimatstadt Göppingen ganz sicher nicht belasten.

10. Kosten und Kaufmöglichkeiten

a) Sind die geplanten Quadratmeterpreise für mögliche Mieter ortsüblich?
Ja. Existenziell wichtig für eine Vollvermietung ist eine hohe Vermietungsquote. Die Mietpreise sind deshalb an das Niveau des lokalen Wohnmarkts angepasst, um eine hohe Vermietungsquote sicherzustellen. Die attraktiven Wohn- und Serviceangebote des Quartiers könnten eine moderate Preissteigerung im Vergleich zum lokalen Durchschnitt rechtfertigen

b) Ist vorgesehen, dass Teile des Gebäudes nach Sanierung veräußert werden?
Nein. Ein Verkauf ist nicht geplant.

c) Welchen Kaufpreis bieten Sie dem AFK für das Grundstück und das entkernte und schadstofffreie Klinikgebäude?
Wir gehen von einem realistischen Kaufpreis aus. Erst nach einer erfolgten technischen Due Diligence muss seitens des Verkäufers AFK klargestellt werden, welche Lasten vom Verkäufer übernommen werden und welche Lasten von uns

zu übernehmen sind. Erst nach der Offenlegung aller Lasten oder Wünsche der AFK kann über einen Kaufpreis verhandelt werden.

d) Ist aus Ihrer Sicht für die Nutzung des Klinik-Altbestandes ein Modell auf Basis des Erbbaurechts möglich?
Nein. Ein Erbbaurechtsmodell ist aus Refinanzierungsgründen nicht möglich.

11. Artenschutz

a) Welche Maßnahmen sind geplant, die Auflagen des Bebauungsplans zum Artenschutz zu erfüllen?
Wir planen selbstverständlich alle erforderlichen Auflagen der Genehmigungsbehörden sowie des geänderten Bebauungsplan einzuhalten.

12. Rechtliche Verbindungen

a) Sind rechtliche Verknüpfungen mit dem Eigentümer (AFK GmbH) oder dem Träger (Landkreis Göppingen) geplant?
Ja, aus unserer Sicht wird es zumindest eine rechtliche Verknüpfungen geben, den Kaufvertrag für die leere Immobilie. Eine gute und enge Zusammenarbeit mit dem Landkreis bzw. der AFK GmbH ist uns wichtig und entscheidend, um das Projekt im Einklang mit den Anforderungen des Klinikums und der Stadt Göppingen gemeinsam umzusetzen.

Zu Punkt 10 als Absätze e und f eingefügt

e. Ist eine Entkernung des Gebäudes durch das AFK vor einer Veräußerung erforderlich?

Wir gehen davon aus, dass das Gebäude durch uns nach erfolgtem Kauf entkernt wird. Das beinhaltet auch die fachgerechte Entsorgung belasteter Materialien. Inwieweit das Gebäude auch durch uns „entrümpelt" (Ausbau Mobiliar und Geräte) werden kann bzw. soll kann losgelöst von Kaufpreisverhandlungen für das Gebäude geregelt werden.

f. Was geschieht mit dem auf Fremdgelände provisorisch gelagerten Erdaushub der neuen Klinik, der zur Rekultivierung des Altbau-Geländes gedacht war?

Die Entsorgung des durch Posidonienschiefer ölhaltig belasteten Materials sehen wir vorranging beim AFK. Gerne bieten wir aber hier unsere Unterstützung an. Über Art und Umfang können wir uns unabhängig von Kaufpreisverhandlungen für das Gebäude vereinbaren.