

Eiermann Campus Zustand, Perspektiven

Oliver Sorg Dipl. Ing. Architekt. BDA

Architektenkammer
Baden-Württemberg
15.04.2015

Liebe Kolleginnen und liebe Kollegen,

ich darf heute über den Zustand und die Perspektiven des sogenannten Eiermann Campus berichten. Ich freue mich, dass das Thema auf so großes Interesse stößt. Unser Büro hat sich seit 2009 mit dem Campus beschäftigt. Wir kennen die Gebäude noch aus der Zeit als die IBM Mieter war. Wir kennen die lange Durststrecke des Projekts bis heute. Die Schwierigkeiten und die Risiken des Projekts sind uns sehr bewusst. Wir sehen aber auch die großen Chancen für das Areal. Wir plädieren daher für den Erhalt der Gebäude. Können uns die Gebäude heute noch begeistern? Begeistern sie die jüngeren Kollegen? Wenn ja, müssen wir uns dafür einsetzen, dass sie geschützt werden und nicht verfallen. Ich bin hier um zu erfahren, wie Sie darüber denken.

Ich würde gerne wissen, wer von ihnen den Eiermann Campus je besucht hat und bitte um die Handzeichen.

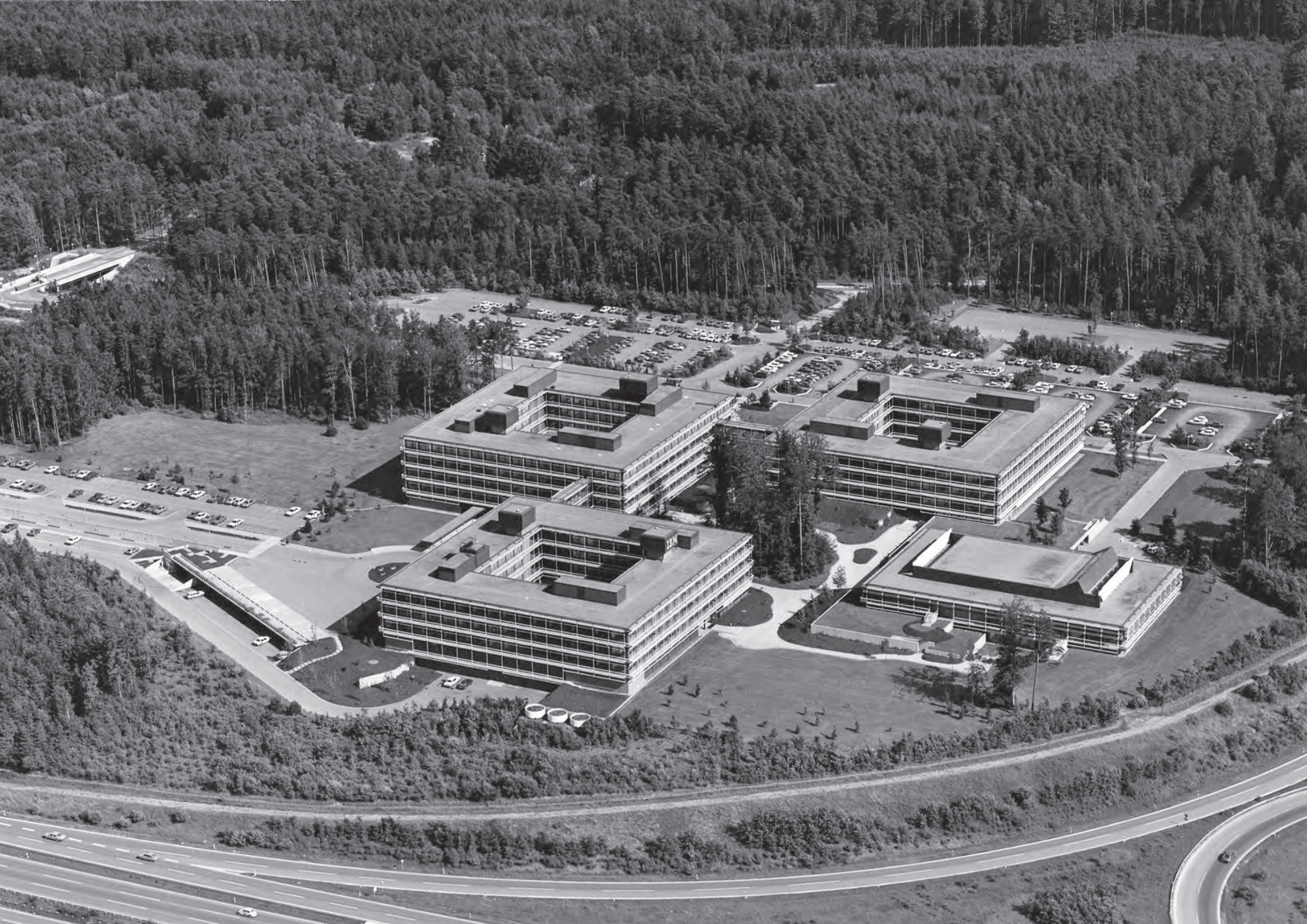
Es zeigt sich, dass nur wenige das Gebäude kennen. Deshalb zeige ich ihnen jetzt in schneller Folge ein paar Fotos.

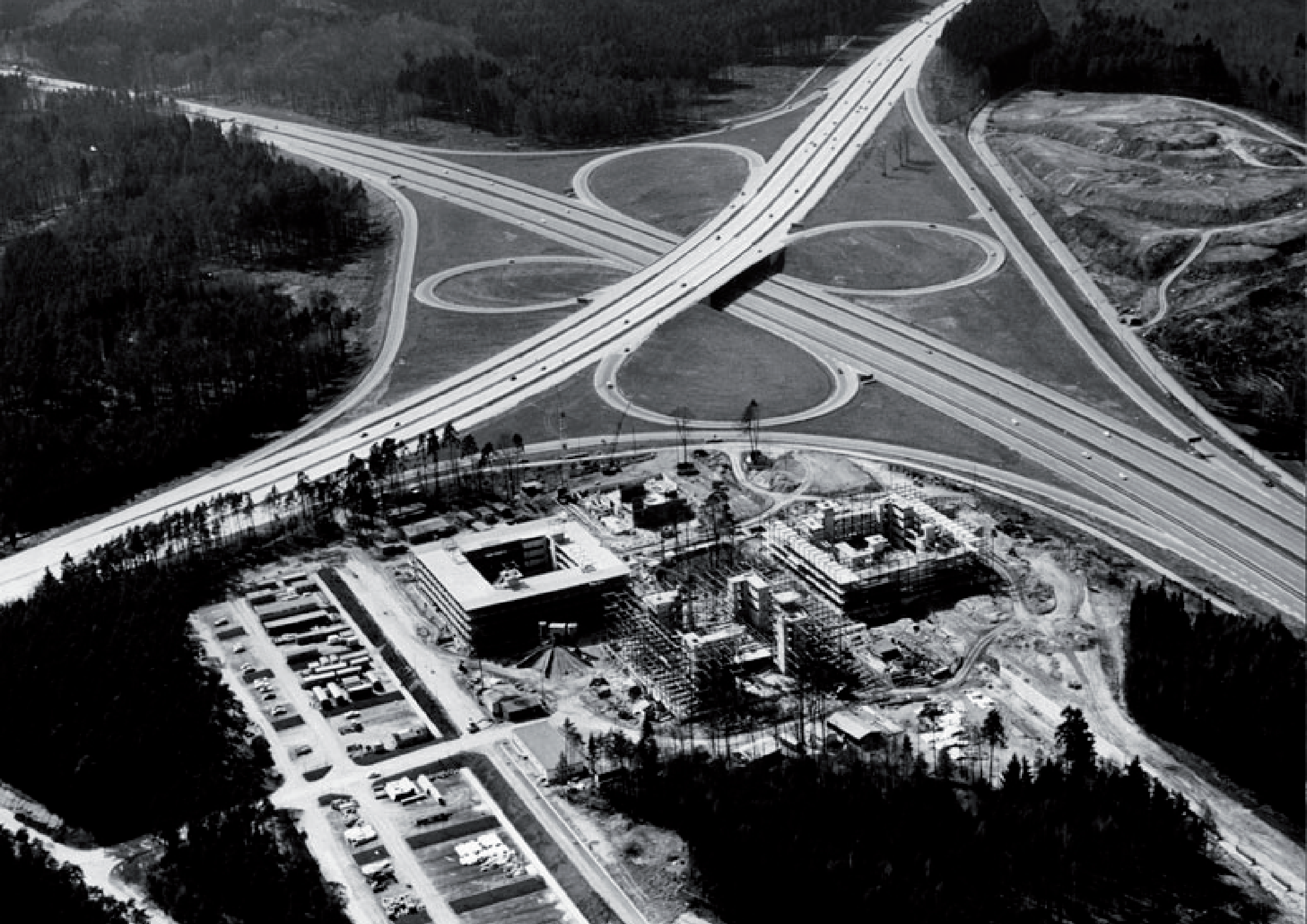


Eiermann Campus Zustand, Perspektiven

Architektenkammer
Baden-Württemberg
15.04.2015

Foto SFP





























Locker 2
Locker 1
Locker 09











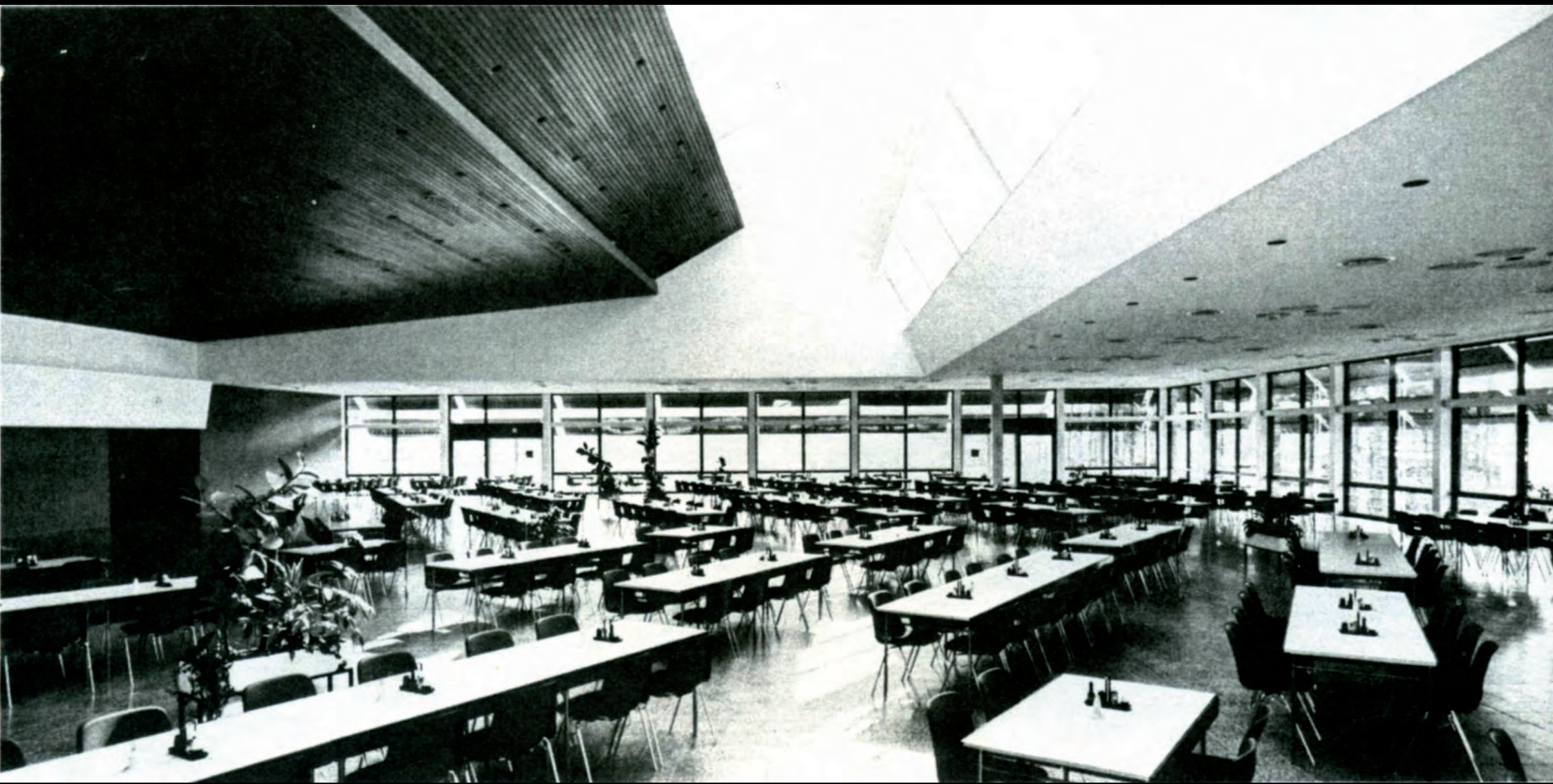




Foto 2011

Die Fotos geben nur eine grobe Vorstellung der Architektur. Das Beste ist original zu besichtigen, um dann zu erleben, wie sich die Großformen, die Freiflächen, die Details zu einer harmonischen Einheit verschmolzen sind. Die Architektur wirkt unaufgeregt und ist von zeitloser Schönheit.

Ich plädiere dafür, dass das Areal von der Allgemeinheit besichtigt werden kann. Dies ist momentan versicherungstechnisch und aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse jedoch nicht möglich.

Fotos 2011



2015



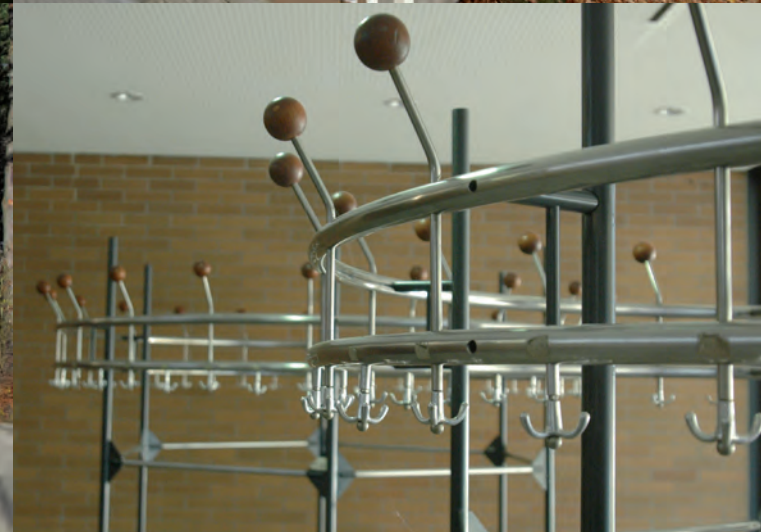
2015



Fotos 2011



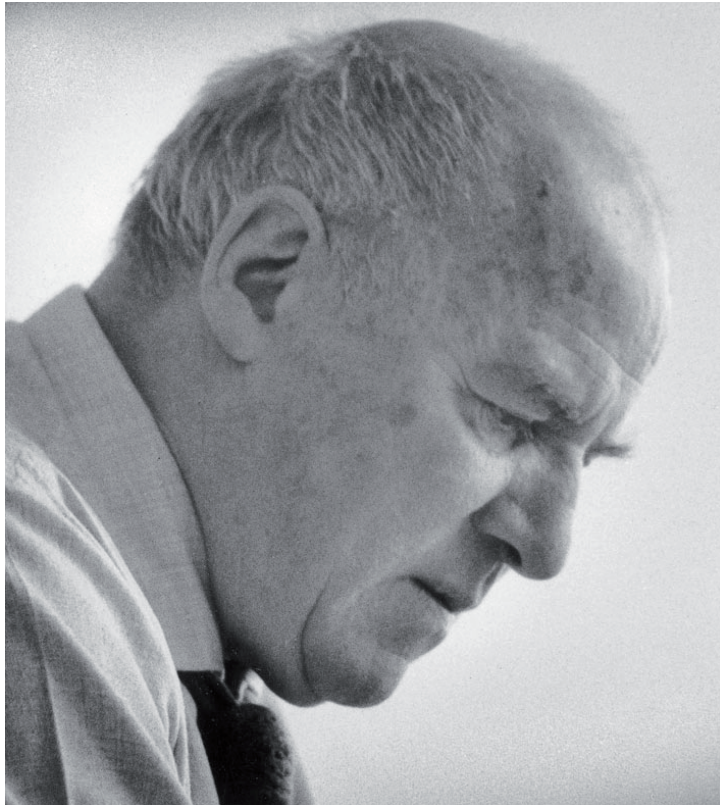
2015



Das sind bemerkenswerte Worte anlässlich des Richtfests der Neubauten für die IBM. Wo wird bei einem solchen Anlass, heute noch über architektonische Qualität gesprochen?

Der IBM Campus wurde posthum vollendet. Es ist eines der Meisterwerke Eiermanns. IBM ist die verwirklichte Essenz seiner Architektur. Es geht beim IBM Campus um die öffentliche Wertschätzung der Architektur und die Chancen für die Zukunft und vor allem um den Erhalt der Bausubstanz, bis zu dem Zeitpunkt wo ein Käufer gefunden wird. Sonst verlieren wir in Stuttgart vielleicht sehr bald eine architektonische Ikone.

Ich gebe ihnen einen kurzen Überblick über den aktuellen Projektstand und zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten.



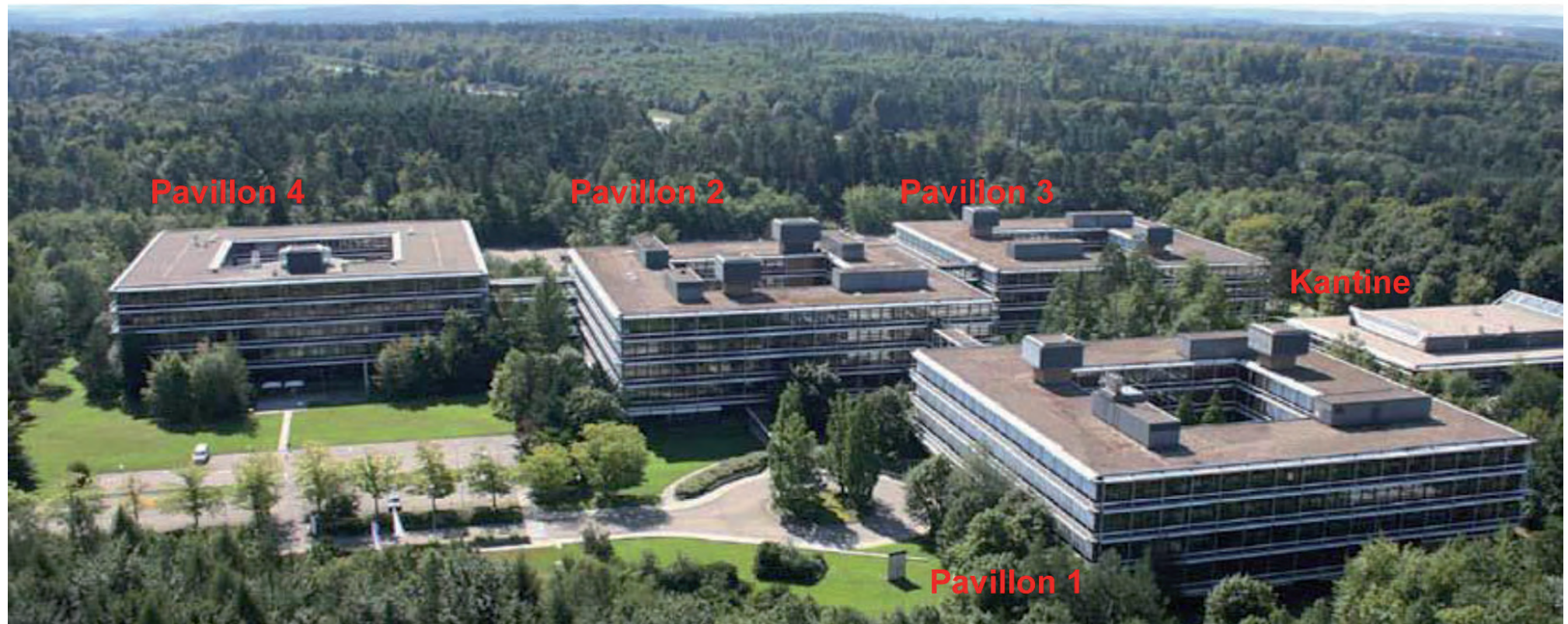
Beim Richtfest des Neubaus für die IBM in Stuttgart hatte Egon Eiermann formuliert: **....es ist viel wichtiger, von der Qualität zu sprechen. Die Qualität ist das einzige, worauf es ankommt. Das Detail in seiner Qualität ist das einzig Noble, was wir überhaupt kennen. Menge zu machen ist kein Problem. Qualität zu machen ist das einzige Problem überhaupt. Es gibt gar kein anderes. Wir haben deshalb in langer Arbeit versucht, Details zu erarbeiten, die qualitativ hochwertig sind und die unerhörte Anforderungen an die einzelnen Firmen stellen.**

Dieses hohe ethische Berufsprinzip hat er zeit seines Lebens verfolgt, und dieses Prinzip hat seine Vollendung in den beiden letzten, posthum vollendeten Bauten, der Olivetti-Zentrale in Frankfurt und der Hauptverwaltung der IBM in Stuttgart, erreicht.

Hier eine aktuelle Luftaufnahme mit den drei Bürogebäuden und dem Casino von Eiermann und dem später realisierten Pavillon von Kammerer Belz.

Die enorme Größe des Projekts und die abgelegene Lage des Areals sind eine große Herausforderung bei einer Nachnutzung und bei der Vermarktung.

Daten



- Grundstücksgröße: ca. 195 000 m²
- Bestand Pav. 1-5: ca. 55 000 m² BGF
- Parkierung: ca. 2200 Stellplätze
- Gültiges Planungsrecht B-Plan 1969
maximale Bebaubarkeit ca. 75 000 m² BGF

Chronologie

- 1967 -1972** Realisierung Pavillon 1-3, Kantine Architekten Egon Eiermann, Heinz Kuhlmann, Imre Biró, Lazlo Biró, Hans Peter Wieland. Landschaftsarchitekt Walter Rossow.
- 1983** Realisierung Pavillon 4 Architekten Kammerer, Belz, Kucher und Partner
- 2000** IBM verkauft an Einhundertzweite Hanseatische Grundstücks GmbH & Co. KG
- 2001** Kulturdenkmal, bezogen auf die Sachgesamtheit: Pavillon 1-5, Kantine und Außenanlage.
- 2007** Verkauf an CBRE Investors
- Ende 2009** Umzug IBM und Leerstand (ca. 55.000 m² Nutzfläche)

Juni 2011 Insolvenz der 6 Projektgesellschaften, die für den IBM Campus von CBRE Investors gegründet wurden.

März 2013 **Die Insolvenzverwalter stellen einen Abbruchantrag.**

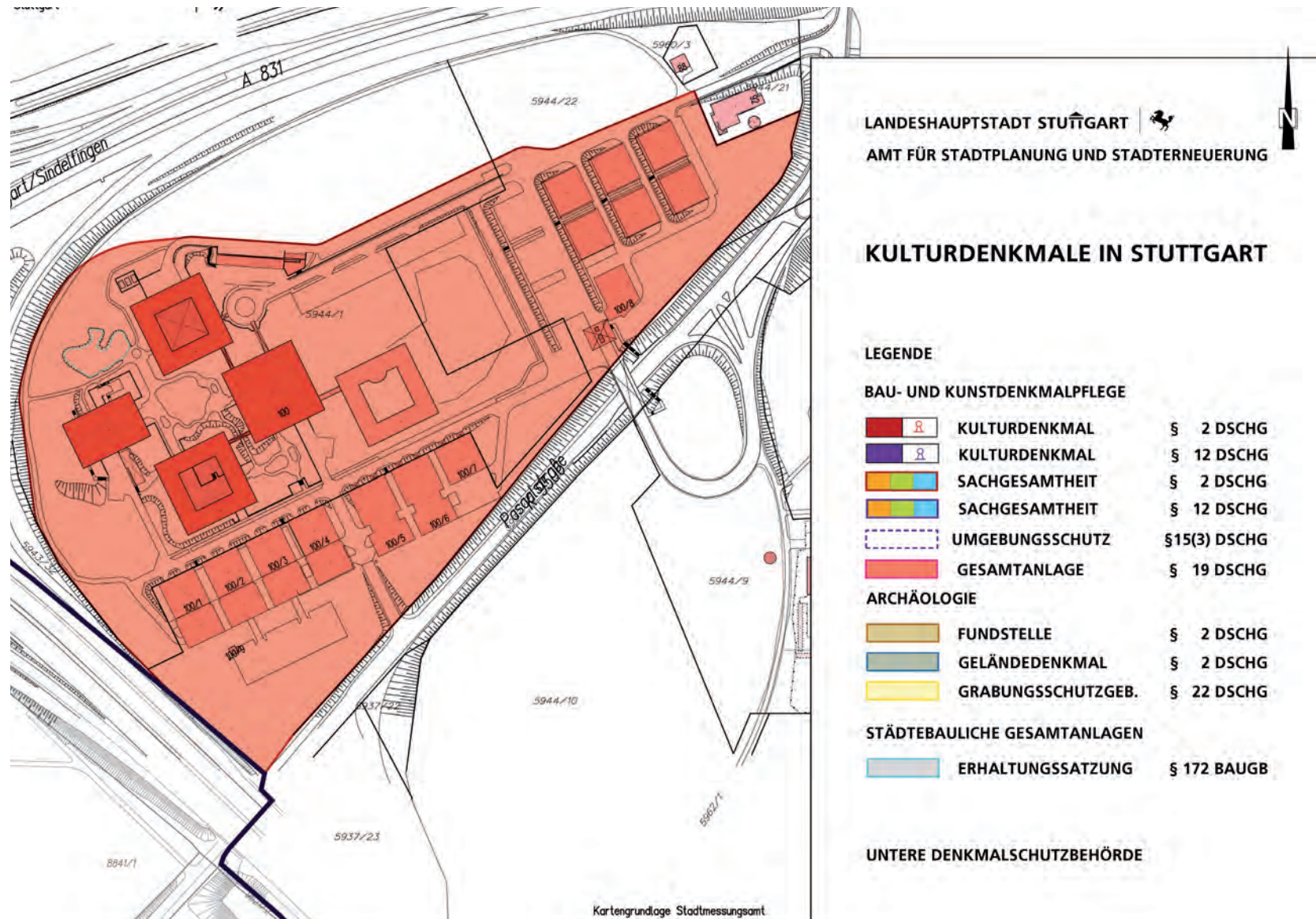
Juni 2013 Untersuchungen zum Erhalt des denkmalgeschützten IBM Campus unter
bis Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit im Auftrag der Stadt
September Stuttgart (DreSo/SFP).
2013 Kolloquium auf Initiative von OB Kuhn: OB Kuhn,
 BM Föll, BBM Hahn, Wirtschaftsförderung, Verwaltung, Denkmalschutz,
 Insolvenzverwalter, Vertreter Gemeinderat, Fraunhofer Gesellschaft,
 Eiermann Gesellschaft, Vertreter AKBW, BDA...
 Weitere Sitzungen: Gemeinderat LHS, UTA, Bezirksbeirat Vaihingen,
 Fachkolloquien, Städtebauausschuss.

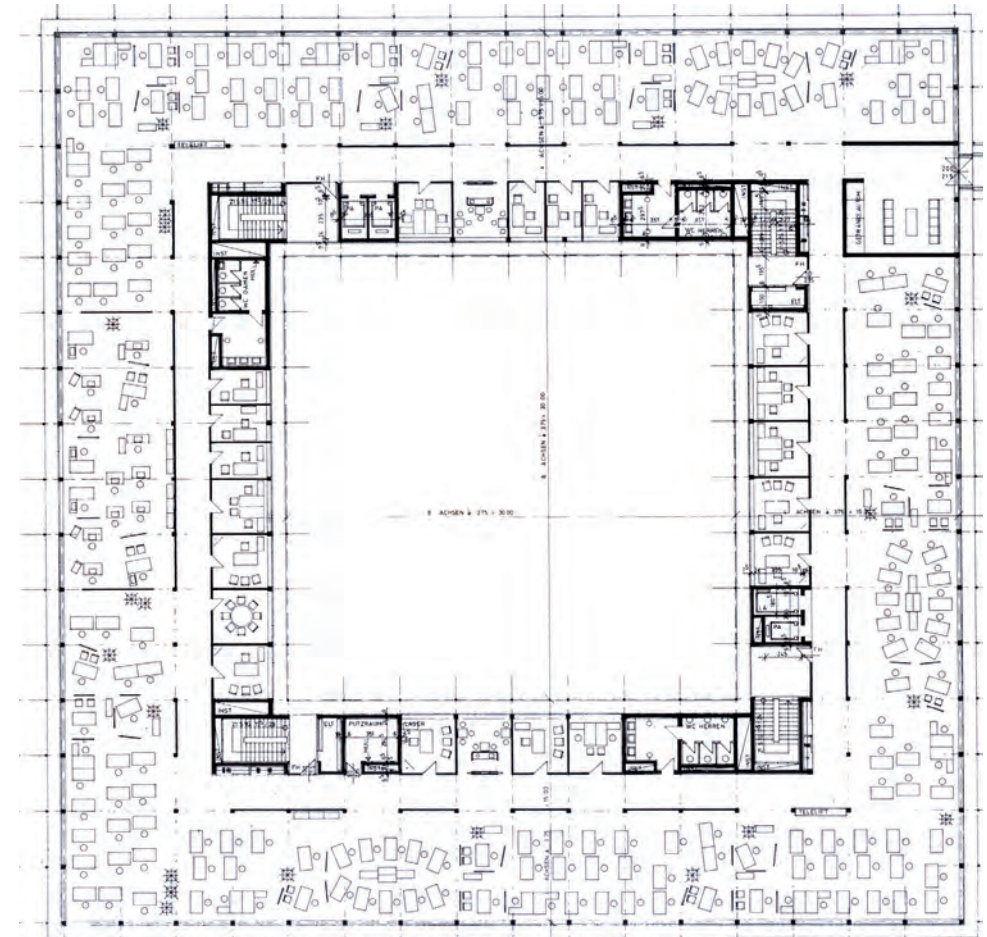
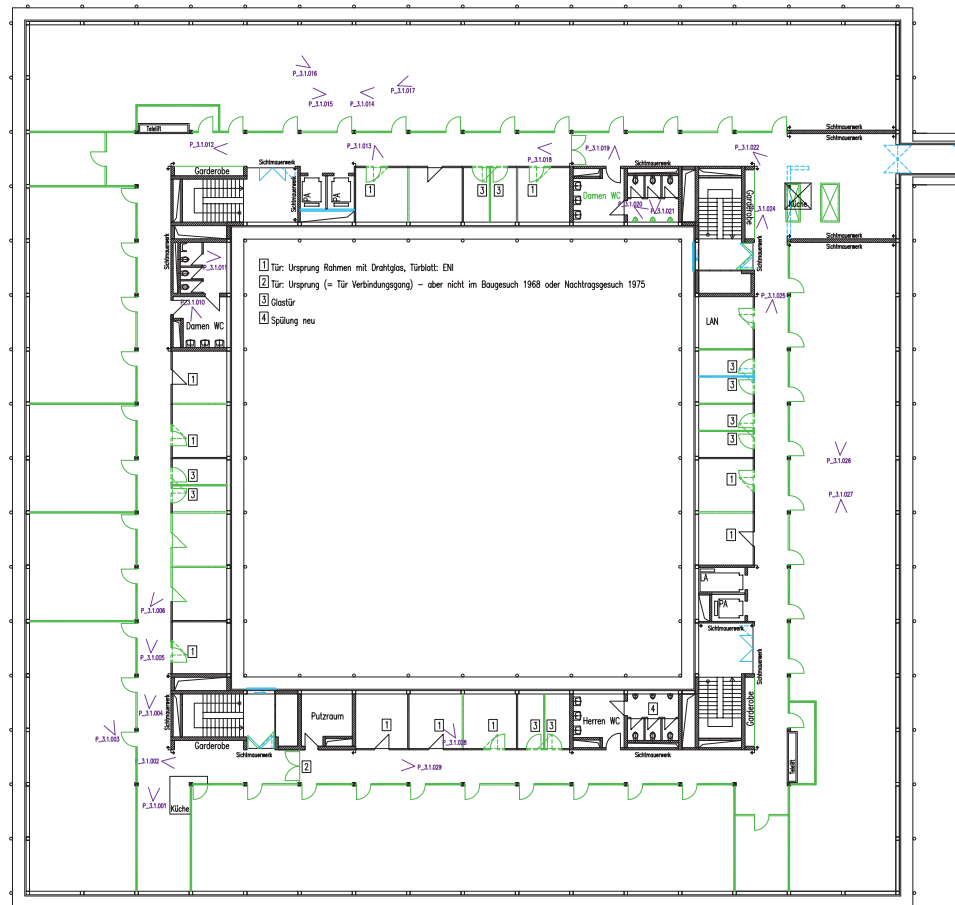
26.09.2013 Zielbeschluss durch den Gemeinderat zur Entwicklung des „Eiermann Campus“: Das Ziel ist der Erhalt der historischen Gebäude und Aussenanlagen.

Seither Die Insolvenzverwalter geben ihr Mandat an die 6 insolventen Projektgesellschaften zurück.
Bisher hat sich noch kein Käufer gefunden.

Sind die zu strikten Denkmalschutz Auflagen das große Hemmnis bei der Vermarktung?
Sie sind es nicht! Eiermann hat sehr flexible Grundrisse geplant, die heute noch die verschiedensten Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Die schützenswerten Elemente sind in der Hauptsache das Ensemble, die Freianlagen, die Fassaden, WC's und bestimmte Trennwände aus der Ursprungszeit.

Schutzgut: Hauptverwaltung der IBM Deutschland mit umgebenden Freiflächen, 20.11.2000





Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind sehr teuer. Eine ausschließliche Nutzung der Bestandsgebäude ist unwirtschaftlich. Daher hat sich bis jetzt noch kein Käufer gefunden.

Grobkostenschätzung 2013 DreSo / SFP

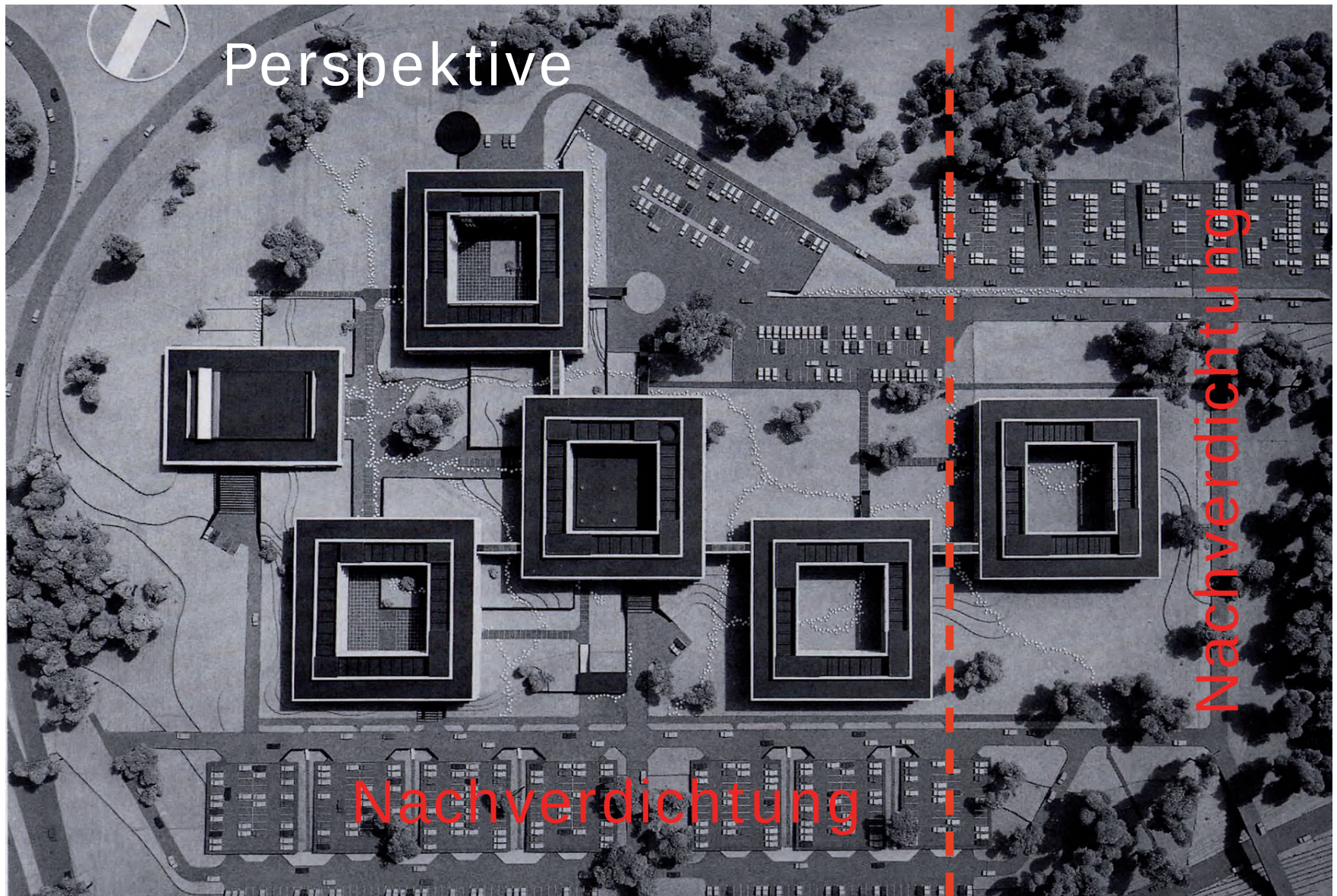
Sanierungsmassnahmen Bestand ca. 80-100 Mio. €

- Umbau der zentralen Technik in dezentrale Technik
- Erneuerung Trinkwasser- und Elektroleitungen etc.
- Brandschutzmassnahmen
- (Energetische) Sanierung Fassaden und Dächer
- Aussenanlagen
- Sonstiges

- Sind die Eiermann Gebäude in Kombination mit einer nachverdichteten Bebauung wirtschaftlich?
- Ist eine Nachverdichtung in Bezug auf das historische Ensemble verträglich?
- Wird durch eine Nutzungsvielfalt die Vermarktung erleichtert?
- Können zukunftsfähige Konzepte gefunden werden?

In verschiedenen städtebaulichen Planungsvarianten wurden Ansätze auf diese Fragestellung untersucht.

Das Modell zeigt den Bebauungsplanentwurf Eiermanns. Die Realisierung eines fünften Pavillons reicht nicht aus, um wirtschaftlich zu sein.



Modell Bebauungsplanentwurf von Egon Eiermann

Mit der Variante 9 wurde die wirtschaftliche Machbarkeit nachgewiesen. Gleichzeitig wurden die Belange des Denkmalschutzes nach einem Respektabstand von ca. 30 m zu den Bestandsgebäuden berücksichtigt. Der Wald auf dem Baufeld des nach B-Plan möglichen fünften Pavillons soll erhalten bleiben. Nachverdichtung zusätzlich 120 000 m² - 140 000 m² BGF.

Einhaltung der Waldgrenzen

Respektabstand

Einhaltung der Waldgrenzen

Zufahrt 1

Zufahrt 2

Parkhaus -420 PKW

östliches Quartier 62 030m²
GRZ ~0,55, GFZ ~2,15

westliches Quartier 58 270m²
GRZ ~0,41, GFZ ~1,82

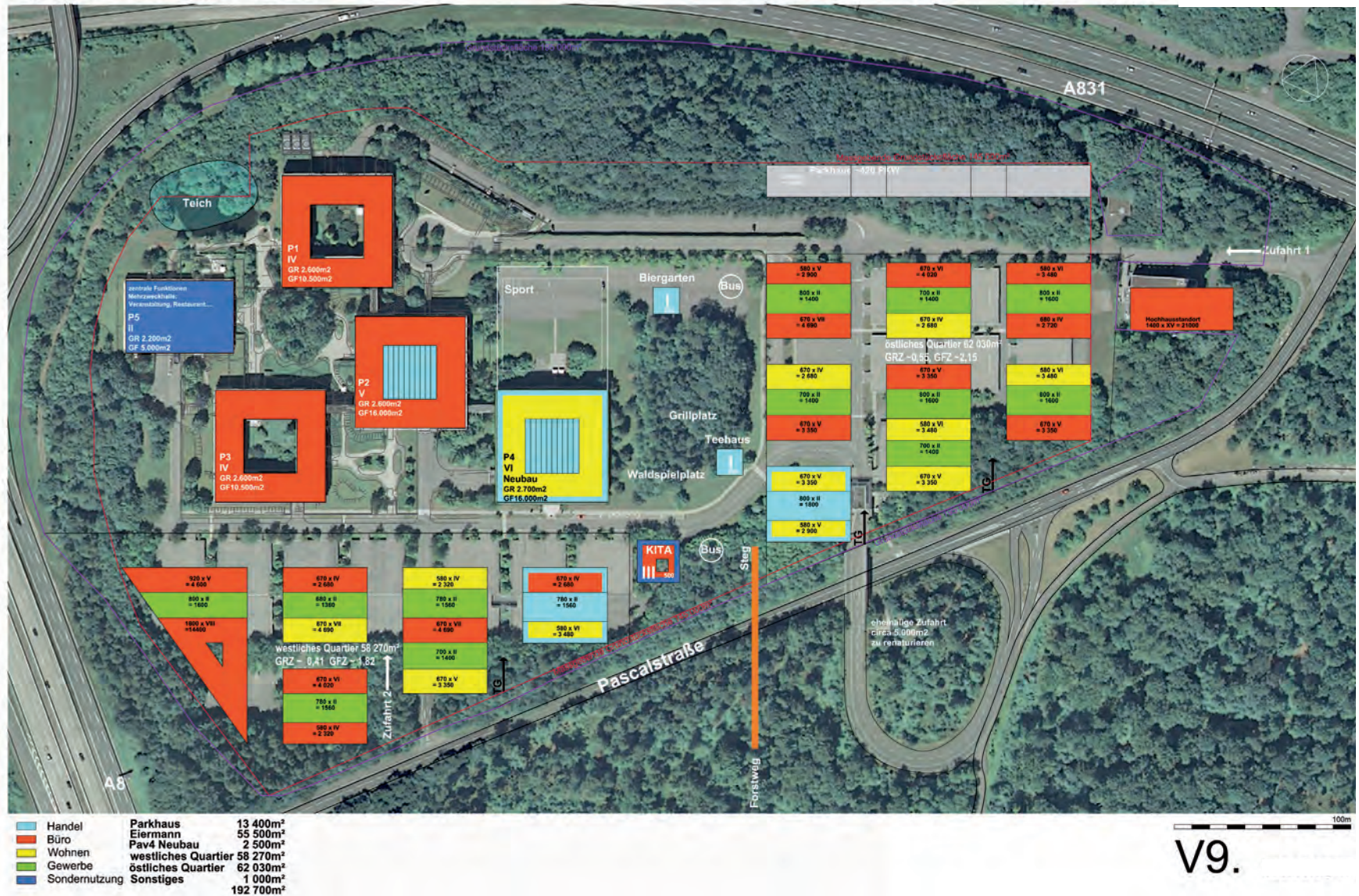
Parkhaus
Eiermann
Pav4 Neubau
westliches Quartier
östliches Quartier
Sonstiges

13 400m²
55 500m²
2 500m²
58 270m²
62 030m²
1 000m²
192 700m²

V9.

Der Vorschlag hybride Nutzung steht für eine lebendige Nutzungsmischung auf dem Gebäude und für Kleinteiligkeit. Der Gegensatz dazu wäre die reine gewerbliche Nutzung nur einer Firma, wie IBM. Der Entwicklungszeitraum dieses Quartiers könnte sich möglicherweise über viele Jahre erstrecken.

Rahmenplanung ehemaliger IBM Campus Hybride Nutzungseinheiten



Momentan herrscht der Stillstand, was die Planung betrifft.

Die Bestandsgebäude mittelfristig zu konservieren und zu sichern hat jetzt Priorität, sonst verfallen sie.

weiteres Vorgehen

(Stand September 2013)

- Weitere Abstimmungen bezüglich Umweltbelange sind dringend erforderlich
- Klärung alternative Mobilitätskonzepte
- Optimierung der erforderlichen Stellplätze zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit
- Bestandssicherung der historischen Gebäude während der Leerstandszeit
(sonst drohender Verfall der Gebäude)
- Schaffung neues Planungsrecht
- Vorbereitung von Architektenwettbewerben

Aktuell gibt es bereits Schäden durch Wassereintritt in Pavillon 3 und Vandalismus in verschiedenen Bereichen.

**Zustand:
Aktuelle Schäden durch
Wassereintritt + Vandalismus
2014/2015**

Es besteht hoher Handlungsbedarf die Gebäude zu schützen.

Die Eigentümer sind zum Erhalt des Denkmals gesetzlich verpflichtet. Sie sind jedoch insolvent. Die Gläubigerbanken sehen sich nicht verpflichtet in einen Erhalt zu investieren. Die Stadt ist nicht Eigentümer und hat keinen Handlungsspielraum.

Notwendig wäre jetzt eine Notabdichtung auf dem Dach von Pavillon 3.

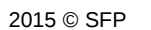


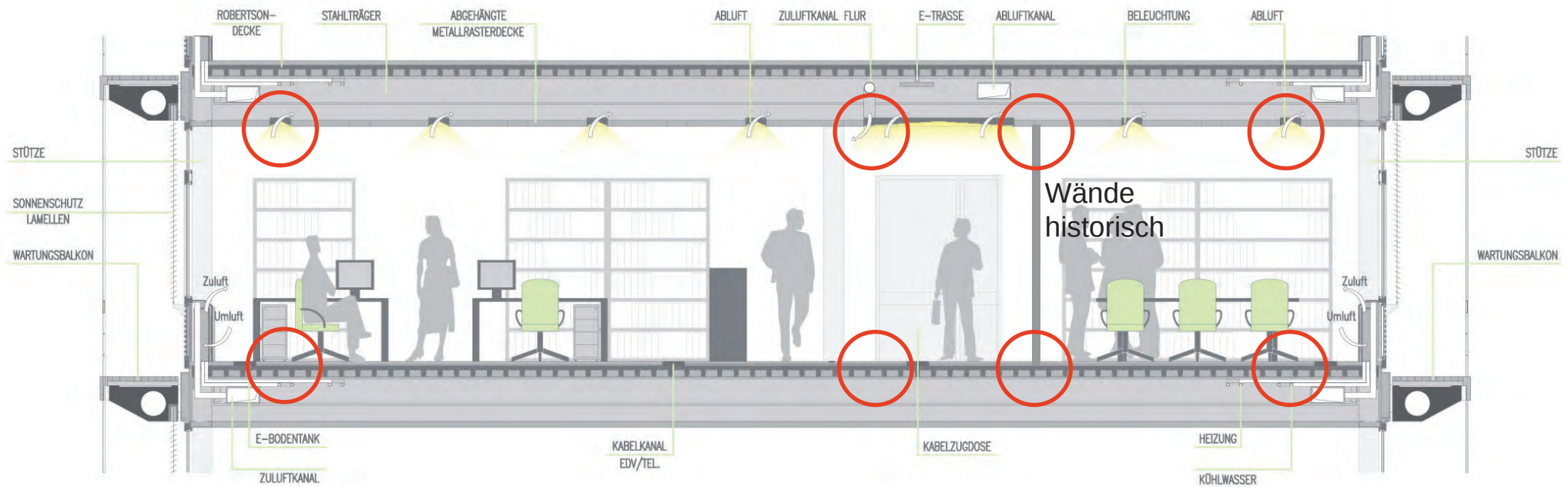
aktuelle Schäden durch
Wassereintritt + Vandalismus



engagierter Bürger leert die vollen Eimer







Schäden durch Wassereintritt

Ja, er wird es... vielleicht.

- Wenn seine architektonischen Qualitäten noch stärker wie bisher vermittelt und wertgeschätzt werden.
- Wenn an der Entwicklung des Areals konsequent weitergearbeitet wird.
- Zwischenzeitlich müssen Lösungen gefunden werden den drohenden Zerfall der Gebäude zu stoppen.

**Erwacht der Eiermann Campus
wieder aus seinem Dornröschenschlaf?**



Ehemaliger IBM Campus, Stuttgart Vaihingen

Vielleicht gibt es 2022 eine IBA bei der der Charme der Eiermann Gebäude in Kombination mit neuen, innovativen Häusern gezeigt wird.

Bauen+Wohnen[®]

B 1529 E

3 Institutsgebäude

Instituts universitaires
Departmental Buildings

Hochschulreform
Stahlbetonraumzellen
Mobile Leichtbau-Raumeinheiten
Aktualität/Konstruktionsblätter
Aktueller Wettbewerb

Studienreform ohne Ende?
Kantonsspital Aarau
System Casa-Nova
Hauptverwaltung IBM
Bildungszentrum Rems/Neckar



2022 IBA SFP

Building+Home Construction+Habitation

München / März 1973

SFP

Architekten GmbH

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit