

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Kreistag	15.07.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Vorstellung der Konzeption inkl. weiteres Vorgehen zu einer möglichen Nachnutzung der heutigen Helfenstein-Klinik (Machbarkeitsstudie)

I. Beschlussantrag

1. Der Kreistag nimmt die Machbarkeitsstudie (Anlage 1) des Büros Drees & Sommer SE, Stuttgart zur Kenntnis.
2. Der Kreistag stimmt einem noch durchzuführenden Bürgerdialog nach den Sommerferien zu.
3. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung, mit dem Büro Drees & Sommer SE, Stuttgart eine Folgebeauftragung aus inhaltlicher und zeitlicher Sicht abzustimmen und das Angebot für die Projektphase B „Projektkonkretisierung“ dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 03.12.2021 (BU 2021/232+233) wurde dem Büro Drees & Sommer SE, Stuttgart der Zuschlag zur Projektentwicklung erteilt.

Projekthintergrund:

In seiner Sitzung am 21. Mai 2021 hat der Kreistag des Landkreises Göppingen über das Zukunftskonzept der ALB FILS KLINIKEN entschieden. Der Beschluss folgt dem vom Aufsichtsrat der ALB FILS KLINIKEN eingebrachten Antrag – mit einer Ergänzung bei der Notfallversorgung.

Mit diesem Beschluss wird nun nach dem Bezug des Neubaus der Klinik am Eichert in Göppingen voraussichtlich im Jahr 2024 der stationäre Betrieb in der Helfenstein Klinik in Geislingen eingestellt.

Das Projekt zur Nachnutzung der Helfenstein-Klinik setzt auf diesem Beschluss auf. Projektauftrag bzw. -ziel für die erste Phase A „Projektinitiierung und -konzeption“, welche bis 30.06.2022 abgeschlossen wurde, ist:

Die Erarbeitung eines innovativen Nachnutzungskonzeptes für alle Immobilien der Helfenstein-Klinik zielt darauf ab,

- die Nutzung eines Teilbereichs durch die ALB FILS KLINIKEN,
- den Standort insgesamt mit weiteren Nutzungen und möglichst ohne Leerstand und
- die strukturelle Stabilität und Attraktivität des Standortes nachhaltig

zu gewährleisten.

Primär soll eine gesundheitsnahe Ergänzung im Vordergrund stehen. (Immobilien: Klinikgebäude, Verwaltungsgebäude mit Technik, Gemeinschaftsgebäude, Grünfläche / Parkfläche – ehemalige Kita an den Landkreis vermietet und Personalwohngebäude dauerhaft vermietet). Falls nicht möglich, erfolgen gemeinsame Überlegungen mit der Landkreis-Verwaltung zu alternativen Nutzungen – bspw. durch den Landkreis selbst.

Projektziel

Langfristige Sicherstellung einer nachhaltigen, möglichst ganzheitlichen und innovativen Nutzung der Immobilie als Gesundheitsstandort. Sicherstellung der Gesundheitsversorgung im oberen Filstal und Stabilisierung der Infrastruktur bzw. des Wirtschaftsstandortes Stadt Geislingen. Die Standortentwicklung soll der strukturellen Stabilität und der Attraktivität der Raumschaft Geislingen dienen. Hierfür sollen konkrete belastbare und realisierbare Handlungsempfehlungen, unter bestmöglicher Berücksichtigung der Interessen des Landkreises Göppingen, der Raumschaft oberes Filstal sowie der Stadt Geislingen, erfolgen.

[Auszug Ausschreibungstext, KT 15.10.2021, BU 2021/179., Projektskizze Seite 7.]

Die vorgelegte Machbarkeitsstudie orientiert sich an diesem Projektziel.

Struktur des Gesamtprojekts/Ablauforganisation:

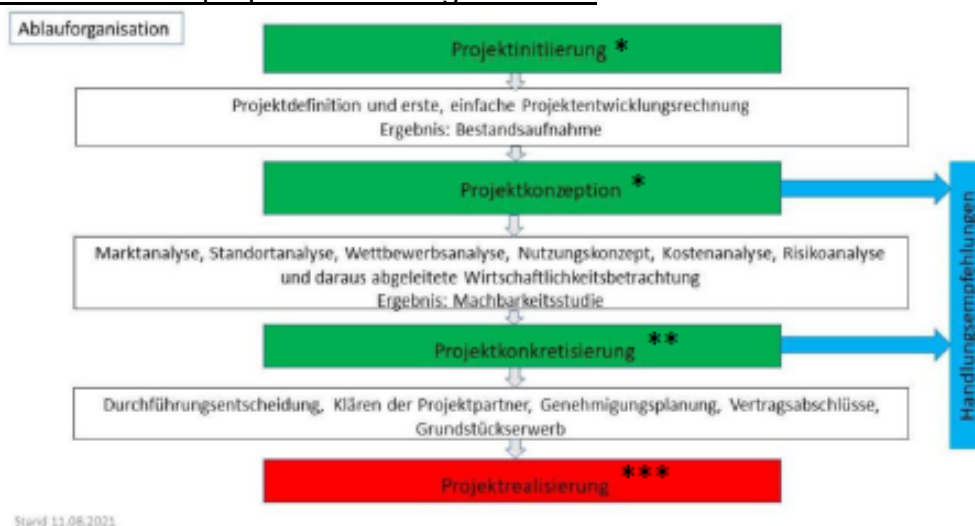


Abbildung: Ablauforganisation, Stand 11.08.2021 (* Projektphase A, ** Projektphase B, *** Projektphase C - Ergänzung durch Drees & Sommer)

Projektorganisation:

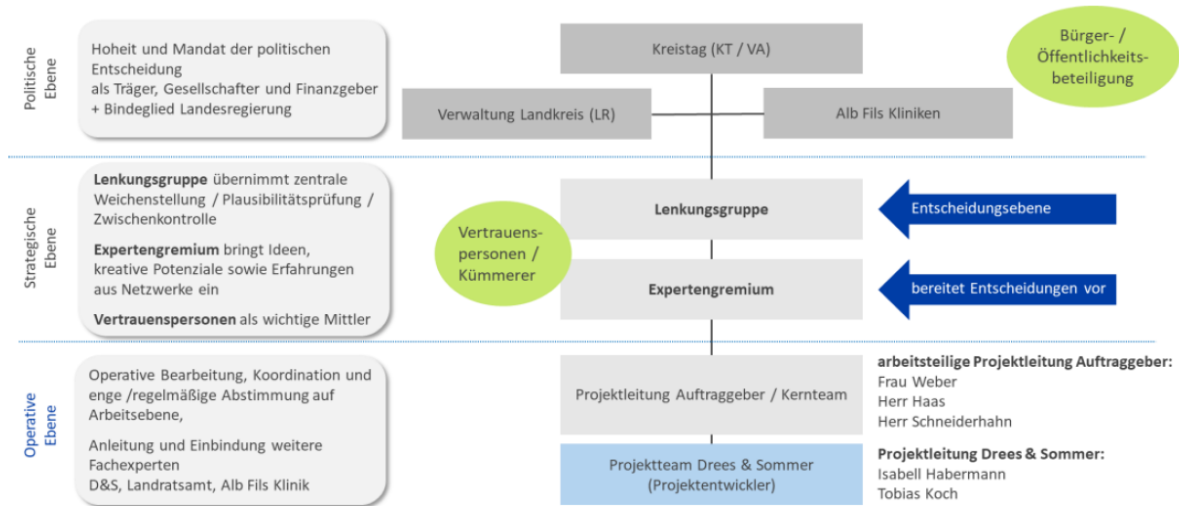


Abbildung: Projektorganigramm (Stand Januar 2022)

Es haben bisher folgende Sitzungs- bzw. Abstimmungstermine stattgefunden:

Operative Ebene:

- Kernteam: zweiwöchentlich
- Workshop zur Vertiefung verschiedenster Projektthemen (11.05.2022)

Strategische Ebene:

- Expertengremium: 3 Termine (02.02.2022, 13.04.2022, 30.05.2022)
- Lenkungsgruppe: 3 Termine (03.02.2022, 25.05.2022, 08.07.2022)

Politische Ebene:

- Aufsichtsrat AFK GmbH: 2 Termine (15.02.2022, 01.06.2022)
- Kreistag: 1 Termin (20.05.2022)

Öffentlichkeitsarbeit:

- 2 Pressemitteilungen nach den Sitzungen des Expertengremiums
- Öffentlicher Sachstandsbericht im Kreistag (20.05.2022)
- Ausblick: Bürgerdialog (geplant: Zeitraum 12.09. – 30.09.2022)

Mehrere Termine zu fachlich, inhaltlichen Themen:

- Begehung zur Ermittlung der Gebäudesubstanz
- Stärken-Schwächen, Chancen-Risiken Analyse
- Ansiedlung Hospizverein (31.01.2022, 11.05.2022, 12.05.2022, 19.05.2022)

Experten-Interviews:

- 12 Einzelinterviews mit Gesprächspartnern aus Politik, Wirtschaft, Innovation, Gesundheit und Immobilienwirtschaft

Best-Practice-Vorstellungen:

- Portzentrum Hohenstein (30.05.2022)
- Ausblick: Gesundheitscampus Bad Säckingen (Termin noch in Abstimmung)

Machbarkeitsstudie (Anlage 1):

Die Machbarkeitsstudie als „Projektinitiierung und -konzeption“ (Phase A) ist als Anlage 1 dieser Beratungsunterlage beigefügt und umfasst 197 Seiten. Die Projektleitung von Drees & Sommer SE, Stuttgart, Frau Habermann und Herr Koch werden in der Sitzung persönlich anwesend sein und die erstellte Machbarkeitsstudie mit Handlungsempfehlungen im Rahmen des Abschlusses der Projektphase A, „Projektinitiierung und -konzeption“ vorstellen. Ebenfalls werden die Vertreter von Drees & Sommer SE, Stuttgart eine Empfehlung zum Projektübergang in die Phase B, Projektkonkretisierung abgeben und einen Ausblick aus zeitlicher Sicht geben. Zugleich werden Empfehlungen zu den nächsten Schritten ausgesprochen.

Mit der Vorstellung der Machbarkeitsstudie mit ersten konkreten Handlungsempfehlungen ist damit der Abschluss der Phase A verbunden. Mit Blick auf das Gesamtprojekt ist ein Zwischenstand erreicht. Die Projektarbeit ist weiterhin voll im Gange. Die nun vorgestellte Machbarkeitsstudie stellt demnach im Gesamtprojekt einen wesentlichen Meilenstein dar.

Folgende Ausführungen in der Machbarkeitsstudie (Anlage 1) sind aus Sicht der Verwaltung von zentraler Bedeutung:

- **Ziffer 1, Fazit und Management Summary, Seite 4ff.**
- Ziffer 2.3/2.4, Ablauforganisation/Projektschwerpunkte, Seite 14ff.
- Ziffer 2.6, Best Practice, Seite 21ff.
- **Ziffer 3.3 + Anlage 8, Potenzielle Nutzungen, Seite 35ff. + 171**
- **Ziffer 5, Nutzungskonzeption für Szenario 1, Seite 42ff.**
(hier: **Ziffer 5.5, Darstellung der anvisierten Nutzungen im Hauptgebäude, Seite 55ff.**)
- Ziffer 5.7/5.8, Grobkostenschätzung/Wirtschaftlichkeitsberechnung, Seite 65ff.
- **Ziffer 6, Empfehlung/Schlussfolgerungen/Ausblick, Seite 74ff.**
- **Anlage 10, Terminpläne, Variante 3, Seite 192**

Nach der nun erstellten Machbarkeitsstudie („Projektinitiierung und -konzeption“, Phase A) muss sich aus Sicht der Verwaltung die Phase B, Projektkonkretisierung sowie Drees & Sommer SE, Stuttgart anschließen. Es muss jedoch den politischen Gremien sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben werden, sich mit der Machbarkeitsstudie zu beschäftigen und Änderungswünsche einzubringen, damit anschließend eine konkrete Konzeption zur nachhaltigen Nutzung des Gesundheitsstandortes Helfenstein-Klinik erreicht werden kann.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Vorstellung der Machbarkeitsstudie am 15.07.2022 im Kreistag als eine sog. „**Einbringung**“ der Konzeption zu sehen. Anschließend sollte sich nun ein Bürgerdialog (Ziel der Durchführung 12.09. – 30.09.2022) mit der Öffentlichkeit siehe Beschlussantrag 2 sowie eine Beratung innerhalb des Aufsichtsrats der AFK GmbH sowie der Fraktionen im Kreistag anschließen.

Parallel zur „Beratung“ im 3. und 4. Quartal 2022 wird an weiteren Verfahrensschritten gearbeitet (Vorstellung weiterer Best-Practice-Projekte, Abstimmung mit Land zur Fördermöglichkeit, Umsetzung zwingender Umbaumaßnahmen, Thematik „Hospiz“ etc.)

Als Zusammenführung der Ergebnisse aus den Beratungen könnte sich die Sitzung des Kreistags am 11.11.2022 anbieten. In dieser Sitzung könnten die Fraktionen Stellung zur Machbarkeitsstudie inkl. der Ergebnisse des Bürgerdialogs nehmen. Bis zur Sitzung z. B. am 13.12.2022 würden dann die Projektverantwortlichen eine finale Konzeption erarbeiten und den politischen Gremien zur „Verabschiedung“ vorlegen.

Die verabschiedete Konzeption stellt dann die Basis zur Nachnutzung des Gesundheitsstandorts Helfenstein-Klinik dar. Im Folgenden sind dann u.a. Akquise, Interessentenansprache, Umbaumaßnahmen, Vertragsverhandlungen, Vertragsabschlüsse etc. erforderlich. Mit dem 01.01.2024 setzt die AFK GmbH den zweiten Schritt für das finale Zielbild der Helfenstein-Klinik um; die Interimsphase endet zu diesem Zeitpunkt. Für das Nachnutzungsprojekt ist dies der Startzeitpunkt, um das Gebäude mit dann weiteren freiwerdenden Räumen sukzessive möglichst mit Angeboten aus dem Gesundheitssektor zu stärken und nachhaltig auszurichten.

Ausführungen zur Beschlussempfehlung 3:

Nach Finalisierung der Projektphase A („Projektinitiierung und -konzeption“) ist es aus Sicht der Verwaltung zwingend, dass sich die Phase B des Projekts (Projektkonkretisierung) anschließt. Drees & Sommer SE, Stuttgart hat hierzu im Bericht u.a. in Kapitel 6, Seite 70ff. (Anlage 1) Ausführungen gemacht. Aufbauend auf der Machbarkeitsstudie und den Ausführungen zur Projektphase B (Empfehlung zum weiteren Vorgehen) bittet die Verwaltung um Beauftragung zur Ausverhandlung eines Folgeauftrags aus zeitlicher und inhaltlicher Sicht mit dem Büro Drees & Sommer SE, Stuttgart. Eine Freigabe dieser Folgebeauftragung durch ein politisches Gremium könnte in der VA-Sitzung am 30.09., spätestens im Kreistag am 14.10. erfolgen. Aus vergaberechtlicher Sicht ist dies als unkritisch anzusehen; es erfolgte im Vorfeld der Sitzung hierzu eine vergaberechtliche Abstimmung mit dem beratenden Büro Menold Bezler, Stuttgart.

III. Handlungsalternative

Zu Beschlussantrag 2: Keine Durchführung eines Bürgerdialogs. Damit auch keine aktive Information und Dialog mit der Bürgerschaft (speziell im Oberen Filstal). Dies wird von der Verwaltung nicht empfohlen.

Zu Beschlussantrag 3:

Keine Beauftragung der Verwaltung zur Ausverhandlung einer Folgebeauftragung
Erfolgt keine Beauftragung der Verwaltung, so müsste sich grundsätzlich ein Neuausschreibungsverfahren anschließen. Zeitverschiebung unbekannt. Dies wird nicht empfohlen.

Alternativ muss die Landkreisverwaltung oder die AFK GmbH die weiteren Prozessschritte „Phase B“ (Projektkonkretisierung) ohne externe Untersetzung durchführen. Aufgrund beidseitig fehlender personeller Ressourcen wird dies ebenfalls nicht empfohlen.

Veränderte Ausverhandlung einer Folgebeauftragung: Der Kreistag teilt der Verwaltung mit, bei welchem Teilbereich der Empfehlung zum weiteren Vorgehen

der Projektphase B von Drees & Sommer SE, Stuttgart eine veränderte Beauftragung gewünscht wird.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Hintergrundinformation: Die Beauftragung von Drees & Sommer SE, Stuttgart erfolgte in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 03.12.2021, BU 2021/232+233. Das Volumen der aktuellen Beauftragung beträgt 148.365 € (netto). Jedoch hat das Büro Ihr Angebot auf Basis von Stundensätzen kalkuliert, welche je nach Arbeitsumfang und je nach erforderlichen Maßnahmen genau abgerechnet werden. Kenntnis über eine Überschreitung der o.g. Summe liegt der Verwaltung nicht vor.

Beschlussantrag 3: Zur Höhe des Beraterhonorars einer möglichen Folgebeauftragung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. Im Haushalt 2022 ist für eine Folgebeauftragung kein zusätzlicher Planansatz eingestellt; eine Deckung ist jedoch über Mehrerträge (siehe 1. Finanzzwischenbericht 2022) möglich.

Zusätzlich benötigte Mittel für das Haushaltsjahr 2023 sind im Haushaltsplan 2023 zu veranschlagen.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Zukunft der Gesundheitsvorsorge und -förderung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zukunft des Gesundheitswesens und des Tourismus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kundenorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.
Edgar Wolff
Landrat