



LANDKREIS
GÖPPINGEN

Lastenheft zur Erstellung einer baulichen Entwicklungs- und Machbarkeitsstudie Helfenstein-Klinik Geislingen (künftig: Gesundheitszentrum Helfenstein)

Ein Planungs- und Nutzungskonzept für Bestandsareal mit
gemischter Bebauung



1.1 Ausgangssituation

Die seit 1913 am Standort Geislingen in der Eybstrasse 16 bestehende Helfenstein-Klinik war seit über 100 Jahren ein ganz wesentlicher Bestandteil in der Gesundheitsversorgung der Region „Oberes Filstal“. Das Areal umfasst eine Fläche von ca. 30.000 m² und verfügt über mehrere Bestandsgebäude.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Gesundheitsbereich (politisch und personell) hat der Kreistag Göppingen in seiner Sitzung am 21. Mai 2021 über das Zukunftskonzept der ALB FILS KLINIKEN entschieden. Mit diesem Beschluss wurde zum 31. Dezember 2023 der stationäre Betrieb in der Helfenstein Klinik in Geislingen eingestellt. Dadurch wurden Flächen in der Größenordnung von ca. 10.000 m² freigesetzt.

Grundlage für diesen Beschluss war aber der ausdrückliche politische Wunsch trotz Entfall der Klinik eine starke ambulante Versorgung und eine sinnvolle Nachnutzung am Standort weiter zielgerichtet auszubauen. Begonnen wurde dies bereits im Jahr 2013 mit der Inbetriebnahme des Neubaus des Gesundheitszentrums. Dort sind insbesondere nachfolgende Fachdisziplinen angesiedelt:

- Kieferorthopädie
- Zahnärzte
- Neurologie – Psychiatrie
- Augenheilkunde
- Physiotherapie – Ergotherapie
- Zentrum für Allgemeinmedizin und Chirurgie – Orthopädie – Unfallchirurgie
- Kardiologie
- Gynäkologie
- Innere Medizin
- Pädiatrie
- Pneumologie
- Nephrologische Praxis/Dialysezentrum

Das Entwicklungsgebiet befindet sich in zentraler Lage und ist nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Geislingen entfernt. Die Gebäudestruktur bildet sich aktuell wie folgt ab:

- Ehem. Klinikgebäude
- Gesundheitszentrum (Neubau – voll vermietet)
- Verwaltungs- und Gemeinschaftsgebäude
- Wohngebäude
- Ehem. Kindertagesstätte

Weitere Daten zum Areal sind auf der Homepage des [Gesundheitszentrum Geislingen](https://gesundheitszentrum-geislingen.landkreis-goepplingen.de/startseite.html) erhältlich (<https://gesundheitszentrum-geislingen.landkreis-goepplingen.de/startseite.html>).

1.2 Veranlassung

Der Landkreis Göppingen als Träger der Krankenhauseinrichtung und die ALB FILS KLINIKEN GmbH als aktueller Eigentümer wünschen die Erstellung eines Planungs- und Nutzungskonzeptes für das historisch gewachsene Areal der ehem. Helfenstein-Klinik in Geislingen auf Basis eines tiefergehenden Redevelopment-Prozesses nach gif. Konzeptionelle Leitschnur sollte sein:

01 Ausgangs- lage	02 Entwicklungs- phasen + Fokusräume	03 Städtebauliche Prinzipien und Kennzahlen	04 Maßnahmen
--------------------------------	---	--	------------------------

1.3 Aufgabenstellung

Hauptaufgabe der Studie ist die Erstellung einer baulichen Entwicklungs- und Machbarkeitsstudie für die Umnutzung des Areals der ehem. Helfenstein-Klinik in der Eybstrasse in Geislingen an der Steige.

Um eine mögliche fundierte Planungsgrundlage zu schaffen, ist zunächst – aufbauend auf den bereits ermittelten Erkenntnissen von Drees & Sommer – eine vertiefte Untersuchung nach Potenziale einer möglichen Verdichtung und Reduzierung des Gesamtareals notwendig.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen und der zu erstellenden städtebaulichen Bestandsaufnahme und einer funktionalen Bedarfsanalyse, sollen verschiedene Umnutzungskonzepte oder alternativ eine bauliche Neukonzeption entwickelt, abgestimmt und durch eine Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit möglichen Trägermodellen und Förderszenarien dargestellt werden.

Ziel dieses Konzeptes soll es sein, das historische Areal als Initialprojekt und Entwicklungsimpuls für den Stadtteil Seebach/Katzenbachtal in Geislingen zu entwickeln, um so eine Aufwertung des Quartiers mit seinen strukturellen Defiziten zu ermöglichen.

Die Leitfrage der Studie „können *die Bestandsgebäude bestehen bleiben, bedarf es einer baulichen Veränderung oder ist ein Neubau zweckdienlicher?*“ setzt die kritische Auseinandersetzung mit der Identität des Ortes und die Überprüfung einer wirtschaftlich sinnvollen und zukunftsfähigen Nutzung des Areals. Eine Betrachtung aller Optionen für das Gesamtareal ist ausdrücklich gewünscht.

Die bisherigen Erkenntnisse der Standortentwicklung, der Marktansprache sowie des vorliegenden Grob-Businessplans durch die Projektentwicklungsgesellschaft Drees & Sommer sind mit in die Betrachtung zu beachten/integrieren (s. Anlage 1 und 2). Auch die Erkenntnisse aus der Expertise von der Firma OptiMedis AG sollen Berücksichtigung finden. Gerne kann der Kontakt zwischen unserem Projektentwickler Drees & Sommer sowie der Firma OptiMedis AG (aktueller Parallelprozess: Studienerstellung „medizinisch“) hergestellt werden.

Kernziele der Entwicklungs- und Machbarkeitsstudie müssen sein:

- **Städtebauliche Analyse**
(inkl. Abgleich zum Entwicklungskonzept der Stadt Geislingen)
- **Bauliche Nutzungsvarianten**
(inkl. Entwicklungsbaukasten und Optionen)
- **Kostenkalkulation/Wirtschaftlichkeit und Förderoptionen**
- **Empfehlung/Fazit aus städtebaulicher, aus wirtschaftlicher Sicht und aus der Sicht eines künftigen Eigentümers und Betreibers**

- Die bisherigen Erkenntnisse der Standortentwicklung, der Marktansprache sowie des vorliegenden Grob-Businessplans durch die Projektentwicklungsgesellschaft Drees & Sommer sind mit in die Betrachtung zu beachten/integrieren

1.4 Terminschiene/Rückfragen/Angebot

Die Bieter werden aufgefordert zunächst bis zum 15.01.2024 ein Indikatives Angebot für die Erstellung einer Entwicklungs- und Machbarkeitsstudie unter Berücksichtigung der o.g. Leistungen einzureichen. Die konzeptionelle Umsetzung der Studie soll dann nach Beauftragung frühestmöglich beginnen und die Studie bis spätestens 17. Mai 2024 vorgelegt werden.

Ansprechpartner für Rückfragen:

Sekretariat der Geschäftsführung

ALB FILS KLINIKEN GmbH

Eichertstraße 3

73035 Göppingen

Tel.: 07161.64-2401 / - 2411

Fax: 07161.64- 52401

E-Mail: michael.schneiderhan@af-k.de

Assistenz der Amtsleitung Fr. Scherle

Amt für Finanzen und Beteiligungen

Amtsleitung Jochen Haas

Landratsamt Göppingen

Lorcher Str. 6

73033 Göppingen

Tel.: 07161.202-3100 bzw. -3101

Fax: 07161.202-3190

E-Mail: J.Haas@lkgp.de

Das indikative Angebot ist wie folgt zu adressieren:

Landratsamt Göppingen
Herrn Amtsleiter Jochen Haas
Amtsleitung Finanzen und Beteiligungen
Lorcher Str. 6
73033 Göppingen

Anlage 1: Machbarkeitsstudie Drees & Sommer, Stand: Juli 2022

Anlage 2: Grob-Businessplan, Stand: Oktober 2023