

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Kreistag	19.04.2024	öffentlich	Beschlussfassung

**Gesundheitszentrum Helfenstein
- Aktueller Projektstand
- Vorstellung "Kurzexpertise OptiMedis AG"
- Weiteres Vorgehen/Zeitschiene/Mandatierung**

I. Beschlussantrag

1. Der Kreistag nimmt Kenntnis vom aktuellen Sachstand zum Nachnutzungsprojekt „Gesundheitszentrum Helfenstein“.
2. Der Kreistag nimmt Kenntnis von der Kurz-Expertise „Planung und Umsetzung eines Nachnutzungskonzepts der Helfenstein Klinik, Geislingen (Landkreis Göppingen)“ der OptiMedis AG.
3. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung, die Geschäftsführung der ALB FILS KLINIKEN GmbH, die OptiMedis sowie Drees & Sommer die Umsetzbarkeit der empfohlenen, vorgeschlagenen Angebote gemäß dem Zielbild „Gesundheitsregion Geislingen/Oberes Filstal“ zu prüfen und die erforderlichen Schritte hierfür einzuleiten (bei wesentlichen Entscheidungen ist der Kreistag je nach Erfordernis zu beteiligen bzw. eine Entscheidung herbeizuführen).
4. Der Kreistag stimmt der Mandatierung der OptiMedis AG, Hamburg zur Umsetzung der weiteren Prozessschritte gemäß den in der Anlage beigefügten Angeboten vom 27.10.2023 und fortgeschrieben vom 10.04.2024 vorerst bis 31.12.2025 zu. Die Mandatierung beinhaltet u.a. die Gestellung einer Projektleitung in Person Herrn Römpf.
5. Der Kreistag stimmt der anlass- und aufwandsbezogenen Beauftragung von Drees & Sommer SE, Stuttgart auf Stundenbasis gemäß dem in der Anlage beigefügten Angebot vom 10.04.2024 vorerst bis 31.12.2025 zu.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung**Aktueller Projektstand**

Die Verwaltung informierte den Kreistag sehr umfangreich zuletzt in den Sitzungen

am 05.12.2023 (BU 2023/250) sowie am 19.01.2024 (BU 2024/006) über den aktuellen Projektstand sowie die aktuellen Themen im Nachnutzungsprojekt „Gesundheitszentrum Helfenstein“. Es fand seit den o.g. Beratungen im Kreistag eine Projektlenkungsgruppe am 08.04.2024 statt. Die Präsentation dieser Projektlenkungsgruppe haben wir den Gremiumsmitgliedern dieser Beratungsunterlage als Anlage 1 beigefügt. Aus der Anlage 1 ist zudem der aktuelle Projektstand (z. B. auch eine Übersicht der aktuellen Interessenten) dargestellt.

Die Verwaltung arbeitet seit der letzten Kreistagsbefassung 19.01.2024 gemeinsam mit den ALB FILS KLINIKEN GmbH, dem Projektentwickler Drees & Sommer und der OptiMedis AG sehr zielorientiert am Projekterfolg weiter.

Dazu gehören weiterhin insbesondere,

- Interessentenakquise und -pflege (inkl. Interessentenbezogener Businesscases),
- die Fortentwicklung einer umsetzbaren Eigentümerstruktur (inkl. Erstellung eines Verkehrswertgutachtens),
- die Untersuchung möglicher finanzieller Beteiligungen des Landkreises am ambulanten „Gesundheitszentrum Helfenstein“ sowie
- die mögliche medizinische Weiterentwicklung durch die Erstellung der Kurz-Expertise der OptiMedis AG.

Zentraler Fokus lag seit Dezember 2023 uneingeschränkt auf der Erstellung der Kurz-Expertise durch OptiMedis AG sowie seit der Entscheidung des Kreistags am 19.01.2024 auf der Wiederaufnahme der Interessentenakquise und -pflege.

Vorstellung "Kurzexpertise OptiMedis AG"

Die OptiMedis AG, Hamburg erhielt durch Beschluss des Kreistags vom 05.12.2023 den Auftrag eine medizinische Kurz-Expertise zur „Planung und Umsetzung eines Nachnutzungskonzepts der Helfenstein-Klinik“, Geislingen; jetzt Gesundheitszentrum Helfenstein“ zu erstellen (vgl. BU 2023/250, Anlage 3, KT 05.12.2023).

Die Erstellung der Kurz-Expertise erfolgte im Zeitraum 20.12.2023 (Projektstart) bis 04.04.2024 (Abschlussstermin). Im Erstellungszeitraum fanden drei Abstimmungstermine als Jour-Fixe statt. Die Projektlenkungsgruppe befasste sich in ihrer Sitzung am 08.04.2024 mit den Ergebnissen der Kurz-Expertise.

Es erfolgt in der heutigen Sitzung eine öffentliche Information und Behandlung der Ergebnisse der Kurz-Expertise der OptiMedis AG. Frau Dr. Sturm sowie Herr Römpf sind in der Sitzung anwesend und werden die wesentlichen Erkenntnisse und Empfehlungen vorstellen. Die Kurz-Expertise ist als Anlage 2 dieser Beratungsunterlage beigefügt.

OptiMedis AG hat in Ihrer Expertise ein Zielbild „Gesundheitszentrum Helfenstein 3.0“ (siehe Seite 3 der Expertise) erarbeitet:

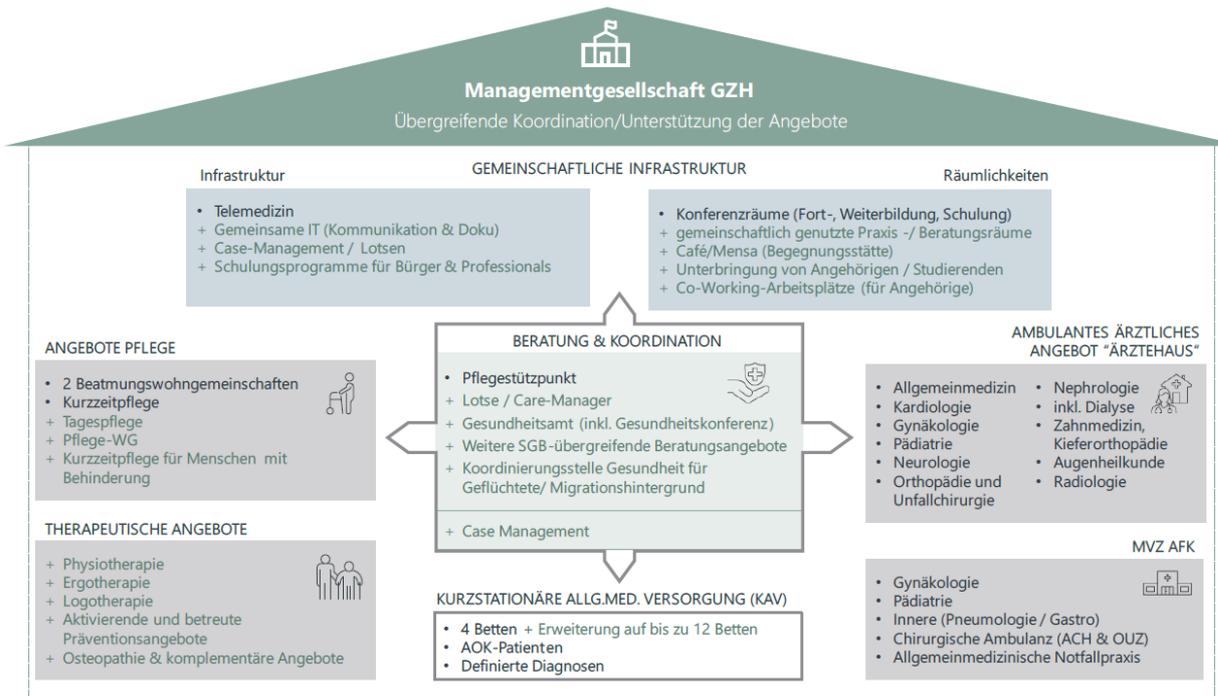


Abb. 1: Zielbild Gesundheitszentrum Helfenstein 3.0

Quelle: Eigene Darstellung

3

Die schwarzen Nennungen sind bereits entschieden, befinden sich in der Umsetzung oder wurden bereits realisiert bzw. die Dienstleistung wird Vorort bereits erbracht.

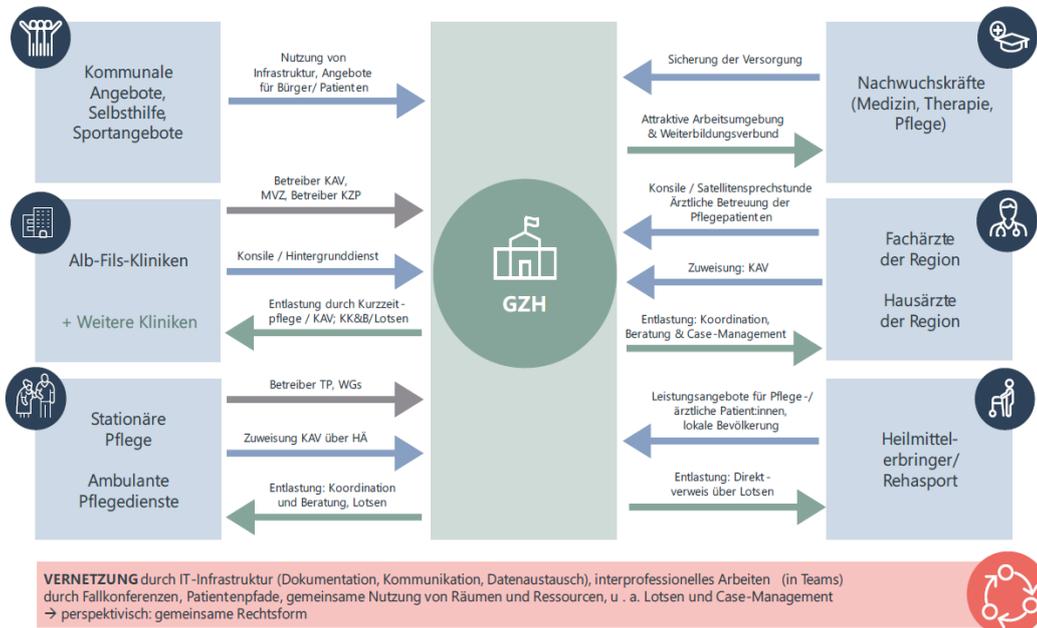


Abb. 2: Zielbild Gesundheitsregion Geislingen / Oberes Filstal

Quelle: Eigene Darstellung

10

Das o.g. Zielbild „Gesundheitsregion Geislingen/Oberes Filstal“ (siehe Seite 10 der

Expertise) soll die unterschiedlichsten Partner und Verflechtungen bzw. Verknüpfungen eines kohärenten und integrativen Ansatzes einer Gesundheitsregion/Gesundheitsstandorts am Gesundheitszentrum Helfenstein darstellen und verdeutlichen.

Hinweis auf wesentliche Ausführungen/Erkenntnisse in der Studie:

Wesentliche Seiten:

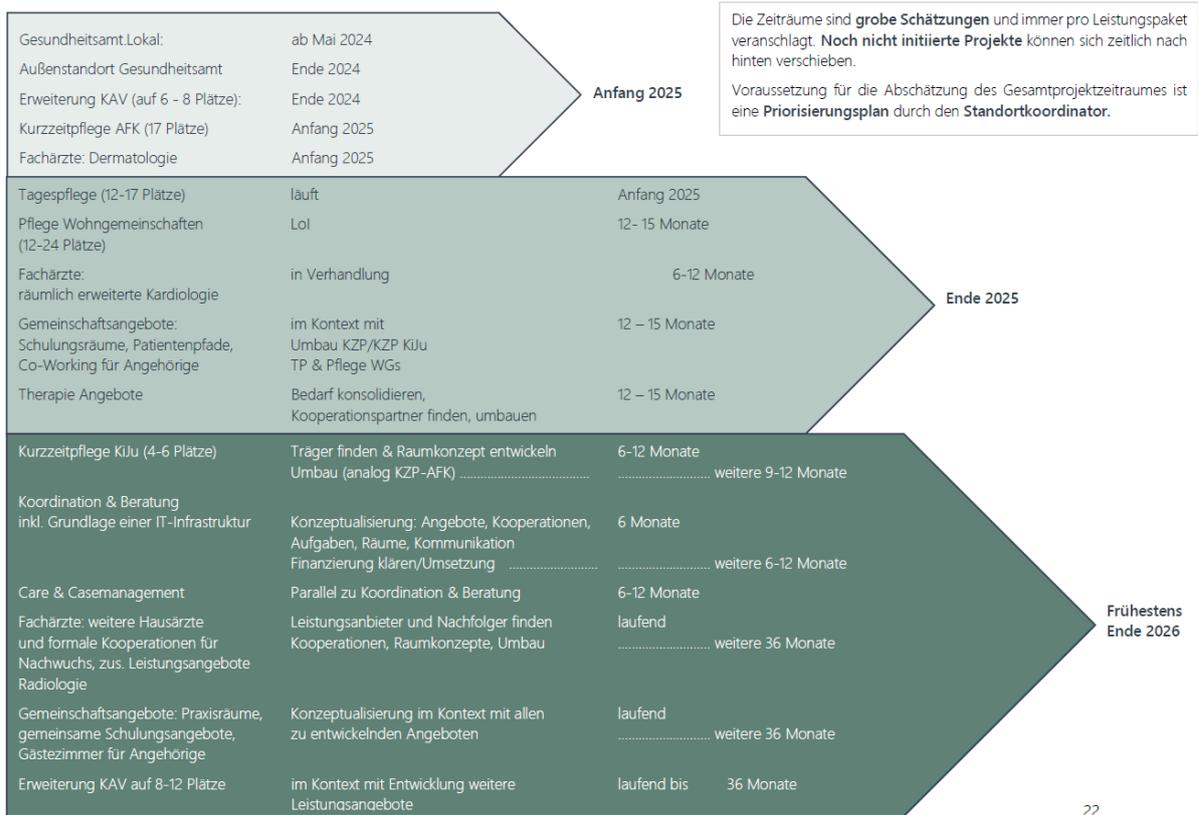
- S. 1ff. – Executive Summary und Handlungsempfehlungen
- S. 3 – Zielbild „Gesundheitszentrum Helfenstein 3.0“
- S. 4ff. – Vorgeschlagene Angebote
- S. 10 – Zielbild „Gesundheitsregion Geislingen/Oberes Filstal“
- S. 12ff. – Handlungsempfehlungen und Szenarien
- S. 19ff. – Realisierungsszenarien
- S. 22 – Zeitstrahl
- S. 62ff. – Ergänzende Allgemeine Informationen
- S. 63 – Schaubild „Finanzierungsoptionen“ (A1)
- S. 65ff. – Aktuelle Standortanalyse (medizinisch, A2)

Eine der wesentlichen Erkenntnisse der Kurz-Expertise bezogen auf die mittelfristige Auslastung des Gesundheitszentrums Helfenstein ist, dass bei Umsetzung aller Empfehlungen und Vorschläge (Status Quo Plus und Best Case) der OptiMedis AG eine Zielauslastung der Räumlichkeiten in der Liegenschaft von bis zu 60-70 % als machbar entwickelt wurde.

Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass ca. 30-40 % der Flächen mit keiner medizinischen Nutzung möglich erscheint und damit die Frage (siehe auch damaliger zurückgezogener Beschlussantrag KT 05.12.2023) erneut zu diskutieren wäre, ob diese Flächen für eine nicht klassische medizinische Nutzung (z. B. Gästezimmer für Angehörige oder Co-Working) freigegeben werden. Diese Entscheidung ist nicht Gegenstand der Behandlung im Kreistag am 19.04.2024.

Fazit zur Auslastung: Eine Zielauslastung von bis zu 60-70 % erscheint mittelfristig möglich. Eine > 80-90 %-Auslastung mit gesundheitsnahen Dienstleistungen ist Stand heute unrealistisch.

Zur Verdeutlichung eines mittelfristigen Ausblicks, hat die OptiMedis AG eine Zeitschiene erstellt (vgl. Seite 22 der Expertise).



Die vollständige Kurzexpertise „Planung und Umsetzung eines Nachnutzungskonzepts der Helfenstein Klinik, Geislingen (Landkreis Göppingen)“ ist der Anlage 2 beigelegt.

Es ist zudem geplant, den Beraterauftrag an OptiMedis AG, Hamburg für die nächsten ca. 18 Monate bis vorerst 31.12.2025 für die Realisierung der Umsetzung inkl. Installation einer Projektleitung durch Herrn Römpf zu verlängern.

Weiteres Vorgehen/Zeitschiene/Mandatierung

Die formale **Mandatierung von OptiMedis AG, Hamburg** sowie von Drees & Sommer, Stuttgart endete zum 31.03.2024. Mit beiden Beraterfirmen wurde vereinbart bis zur Kreistagssitzung inkl. Nachbereitung (Ende April 2024) die Mandatierung vorerst zu verlängern. Eine Verlängerung über den Zeitraum „April 2024“ hinaus obliegt dem Kreistag.

OptiMedis AG, Hamburg hat dem Landkreis am 27.10.2023 sowie am 10.04.2024 ein fortentwickeltes Angebot unterbereitet; vgl. Anlage 3. Über das Angebot vom 27.10.2023 wurde u.a. in der Projektlenkungsgruppe am 31.10.2023 sowie in der Kreistagssitzung am 05.12.2023 beraten. Aus diesem Angebot heraus wurde OptiMedis am 05.12.2023 mit einem ersten Maßnahmenpaket zur Erstellung einer Kurz-Expertise mandatiert. Die Verwaltung erhielt am 10.04.2024 ein fortentwickeltes Angebot (Anlage 3) mit einem neuen (erhöhten) Gesamtauftragsvolumen in Höhe von 371.951,73 € (brutto; bisher: 276.078,81 €) und einem Leistungszeitraum bis Ende 2025. Für das Jahr 2024 garantiert

OptiMedis einen wöchentlichen Ressourceneinsatz von 3,5 Beratertagen durch Herrn Römpf (ca. 2 Beratertage) sowie dem weiteren Team „OptiMedis“. Für das Jahr 2025 mit 3 Beratertagen pro Woche. Die Begründung des erhöhten Aufwands ist ebenfalls der Anlage 3 zu entnehmen.

Begründung für den deutlichen Mehraufwand aus Sicht OptiMedis:

„Im ursprünglichen Angebot hatten wir die personellen Ressourcen für das Kurzgutachten teilweise in das erste Quartal vorgezogen und mit schnell sinkenden Personalaufwand gerechnet (2,25 Tage/Woche). Mit dem Gutachten wurde jedoch klar, dass das Ziel eines ganzheitlichen Konzepts inklusive Einbeziehung der regionalen Strukturen eine Vielzahl von Themen beinhaltet (Ärzte, Pflege, Therapie, Vernetzung von Beratungsangeboten, Vernetzung aller Anbieter durch IT...), die verschiedene Expertisen aber v.a. auch personalintensive Abstimmungsprozesse verlangen. Um die komplexen Konzepte mit verschiedenen Akteuren zu entwickeln und auszuhandeln braucht es u.a. inhaltliches Verständnis von Abläufen und Rahmenbedingungen im komplexen Umfeld des Gesundheitssystems gepaart mit zielgruppenspezifischer und oft individueller Kommunikation, sowie ein Netzwerk. Zusätzlich werden nun auch Aufgaben, die bisher von Drees & Sommer übernommen worden sind durch die Projektleitung auch an uns übergehen, sodass auch hier mehr Aufwand zu erwarten ist.“

Den Kosten von OptiMedis ist gegenzurechnen, dass der Aufwand innerhalb der Landkreisverwaltung sowie der Beraterumfang von Drees & Sommer teilweise deutlich reduziert werden kann.

Zur Umsetzungsprüfung der Empfehlungen schlägt die Verwaltung vor, OptiMedis bis vorerst 31.12.2025 weiter zu beauftragen. In diesem Zusammenhang soll auch Herrn Römpf die Projektleitung für das Nachnutzungsprojekt „Gesundheitszentrum Helfenstein“ übertragen werden. Mit dieser Maßnahme könnte endlich eine verantwortlich, zuständige Person ausschließlich für dieses Projekt gewonnen werden.

In Abstimmung mit OptiMedis AG, Hamburg wird zudem vorgeschlagen, den bisherigen Projektentwickler **Drees & Sommer, Stuttgart** für alle liegenschaftsbezogenen Dienstleistungen (u.a. alle umbautechnischen Fragestellungen) bis vorerst ebenfalls 31.12.2025 anlass- und aufwandsbezogen zu mandatieren. Die OptiMedis AG teilte uns mit, dass die liegenschaftsbezogenen Leistungen durch sie nicht erbracht werden können. Drees & Sommer übersendete dem Landkreis ein indikatives, stundenbasiertes Angebot mit Datum 10.04.2024 einer anlass- und aufwandsbezogenen Begleitung der Liegenschafts- und Immobilienthemen in enger Abstimmung mit dem aktuellen Eigentümer, den ALB FILS KLINIKEN GmbH und OptiMedis.

Mit der Folgebeauftragung von Drees & Sommer entfällt dort die bisherige Rolle der „Projektsteuerung, Kernfunktion des Projektentwicklers und Federführung des Nachnutzungsprojekts“. Das indikative Angebot ist als Anlage 4 beigelegt.

Im Kontext der vorliegenden Ergebnisse (8-Punkteplan, eingeleitete Umsetzungsschritte, Marktwertermittlung, Businessplan, Kurzstudie OptiMedis) sind aus Sicht

von Drees & Sommer folgende liegenschafts- und immobilisenspezifische Aufgaben denkbar:

- Koordination und Steuerung des Bau- und Planungsprozesses (Planen und Bauen), sowie Betreuung des Bauherrn bei allen Fragen des Umbaus und Rückbaus und der zukünftigen Mieter (Mieterausbau)
- Fortschreibung und Vertiefung der vorliegenden Grobkosten sowie Darstellung der Wirtschaftlichkeit (Fortschreibung Businessplan)
- Abstimmung und Koordination von städtebaulichen und baurechtlichen Themen mit der Stadt Geislingen im Kontext der Nach-/Umnutzung der Liegenschaft (Hauptgebäude inklusive Nebengebäude)
- Unterstützung und Beratung bei der Mietergewinnung und Mieterbetreuung bei Bedarf und in Abstimmung mit dem bisherigen Eigentümer/OptiMedis (unter anderem fachliche Beratung zu Mietvertragsinhalten, ohne Rechtsberatung)
- Anlassbezogene Beratung und Konzeptentwicklung eines zukunftsorientierten Facility-Managements (unter anderem zur Optimierung der Betriebs-/Nebenkosten) und weitere Beratungs- und Implementierungsleistungen zur Durchführung von FM-Leistungen (unter anderem Ausschreibungen, Koordination etc.)
- Immobilienspezifische Beratung bei der Veränderung der Eigentümerstruktur (unter anderem Eigentümer-/Betreiberaufgaben, FM-Leistungen, Vermögen/Marktwert)
- Teilnahme und Mitwirkung an den Regel-JF-Terminen (Leitung und Organisation durch OptiMedis). Die Teilnahme an Gremienterminen (Lenkungsgruppe, Kreistag) findet anlassbezogen und nur in Abstimmung mit OptiMedis und dem Auftraggeber statt.

Kostenrahmen: Drees & Sommer bietet dem Landkreis aufgrund des zum Zeitpunkt des Angebots nicht abschließend definierbaren Leistungsumfangs an, die Leistungen nach tatsächlichem Aufwand zu berechnen. Dabei berechnet Drees & Sommer mit folgende Stunden-/Tagessätze:

	Stundensatz	Tagessatz
Projektleitung/Teil-Projektleitung/Experten	167,50 € netto	1.395,28 € netto
weitere Projektmitarbeiter	161,00 € netto	1.341,13 € netto

Nachrichtlich: In 2023 fielen Beraterkosten für Drees & Sommer als Projektentwickler in Höhe von ca. 250.000 € an.

Nach positiver Entscheidung durch den Kreistag wird OptiMedis gemäß dem Zielbild „Gesundheitsregion Geislingen“ in Abstimmung und gemeinsam mit der Landkreisverwaltung, den ALB FILS KLINIKEN GmbH sowie Drees & Sommer die

Umsetzungsmöglichkeiten prüfen und in Abstimmung mit allen Beteiligten die erforderlichen Maßnahmen ergreifen.

Über den Projektstand wird – wie bisher – die Projektleitungsgruppe sowie der Kreistag regelmäßig unterrichtet. Wesentliche (Projekt-)Entscheidungen bleiben den politischen Gremien (Landkreis und ALB FILS KLINIKEN GmbH) per Beschluss vorbehalten.

III. Handlungsalternative

Keine oder veränderte Vorgehensweise.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Im Haushaltsplan 2024 sind die anteiligen erforderlichen Mittel für die Beauftragung von OptiMedis sowie von Drees & Sommer veranschlagt (Ansatz: 300.000 €).

Ab Beauftragung **OptiMedis** würden monatliche Projektkosten in Höhe von ca. 22.600 € (brutto), also bei verbleibenden 8 Monaten ca. 180.800 € (brutto) abzüglich Rabatt 166.300 € (brutto) entstehen. Für das Jahr 2025 dann weitere ca. 205.700 €; insgesamt ca. 372.000 € (brutto, inkl. Rabattierung).

Die anfallenden Kosten für **Drees & Sommer** sind nur schwerlich zu konkretisieren, da stundenbasiert sowie anlass- und aufwandsbezogen.

Nachrichtliche Information:

Seit 2021 wurden für das Nachnutzungsprojekt HKG insgesamt ca. 730.000 € verausgabt bzw. beauftragt.

Davon:

- 480.000 € Projektausgaben (Drees & Sommer inkl. Marktansprache; davon 2023: ca. 250.000 €)
- 105.000 € Kosten für künftige Eigentümerstruktur (inkl. aktuelles Verkehrswertgutachten)
- 85.000 € Kurz-Expertise OptiMedis inkl. Abrechnungsmonat „April 2024“
- 35.000 € für die Auswahl einer „Projektleitung“
- 15.000 € Sonstiges (Bürgerdialog, Experten-Hearing etc.)
- 10.000 € Exposé/Homepage für Marktansprache

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"/>
Kundenorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mitarbeiterorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identifikation	<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"/>

gez.
Edgar Wolff
Landrat