

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Kreistag	08.11.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Gesundheitszentrum Helfenstein
- Aktueller Projektstand zur Umsetzung der Konzeption durch
"OptiMedis AG"
- Informationen zur Öffnung der Nutzungen
- Aktueller Stand der Interessenten und rechtliche Schranken
- Informationen zur Eigentümerstruktur/Eigentümersuche

I. Beschlussantrag

Der Kreistag nimmt die Ausführungen zum Status „Nachnutzung Gesundheitszentrum Helfenstein“, insbesondere

- a) zum aktuellen Stand der möglichen Belegung mit ca. 45 % (von ca. 12.000 m²) der durch die Beendigung der stationären Versorgung an der Helfenstein Klinik freigewordenen Flächen und der daraus zu erwartenden Defizite pro Jahr,
- b) zur Notwendigkeit der Öffnung der Nutzungsbindung auf gesundheitsbezogene Dienstleistungen,
- c) zur kommunalrechtlichen Einschätzung der Eigentümerstruktur und der sich daraus ergebenden Fragen für zukünftige Investitionen,
- d) zur Ausgestaltung eines Lastenhefts zur Eigentümersuche und
- e) der aktuellen Interessenten

zur Kenntnis.

Der Kreistag beauftragt die Eigentümerin ALB FILS KLINIKUM GmbH und das Projektteam,

- f) die städtebaulichen Rahmenbedingungen mit der Stadt Geislingen für die Suche nach einem neuen Eigentümer abzustimmen sowie
- g) ein Lastenheft zur Durchführung eines Bieterwettbewerbs für den Verkauf mit der Flurstücks-Nr. 958 zu erarbeiten und darin die wichtigsten Rahmenbedingungen bezüglich Gesundheitsnutzung, bauliche Veränderung und Einbeziehung des bestehenden Angebots festzulegen und
- h) dem Kreistag die Ergebnisse zur finalen Entscheidung vorzulegen.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

Aktueller Projektstand zur Umsetzung der Konzeption durch "OptiMedis AG"

Am 19.04.2024 hat die Firma OptiMedis im Kreistag (BU 2024/061) eine Kurzexpertise vorgestellt, welche die konzeptionellen Möglichkeiten der Weiterentwicklung des Gesundheitszentrums Helfenstein als Gesundheitsstandort darstellt und u.a. überprüft,

- inwiefern in der Region Oberes Filstal ein räumlicher Bedarf an gesundheitsbezogenen Dienstleistungen besteht,
- und ob dieser eine wirtschaftliche Auslastung der freiwerdenden Flächen des Klinikgebäudes mit ausschließlich gesundheitsbezogenen Dienstleistungen realisierbar macht.

Das Ergebnis dieser Kurzexpertise war unter anderem, dass eine Auslastung mit gesundheitsnahen Dienstleistungen im Idealfall zu 60 - 70% (von ca. 12.000 m²) möglich ist, dies aber einen hohen Finanzbedarf für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand erforderlich macht. Der Kreistag hat am 19.04.2024 einstimmig die Firma OptiMedis mit der Umsetzung ihres Konzeptes bis Ende 2025 beauftragt.

Die Firma OptiMedis berichtete zum Sachstand in der Lenkungsgruppe am 16.09.2024 von konkretisierten Mieterinteressen im Bereich von ca. 1.400 m² sowie dem Rückzug zweier großer Interessenten ebenfalls im Bereich von 1.500 m². Vermietungen in relevanter Größenordnung an Flächen sind demnach insbes. im Bereich der Pflege möglich und realistisch, allerdings mit hohem Investitionsbedarf in den Umbau der bisherigen Stationszimmer verbunden und nach wie vor durch rechtliche Unwägbarkeiten zum Beispiel der HeimbauVO gekennzeichnet.

Öffnung der Nutzungen

Der aktuelle Gesamtflächenbedarf für Gesundheitsnutzung (vermietet und reserviert) liegt derzeit im Bereich von 5.100 m² (circa 42 % von ca. 12.000 m²). Die Firma OptiMedis kommt momentan zu der Bewertung, dass unter den aktuellen kommunalrechtlichen Rahmenbedingungen eine gesundheitsbezogene Auslastung um ca. 50 % (von ca. 12.000 m²) realistisch ist und empfiehlt eine weitgefassete Öffnung für weitere, nicht-gesundheitsbezogene Nutzungen, um für einen zukünftigen Eigentümer attraktive Entwicklungsvoraussetzungen zu bieten.

Rechtliche Schranken einer künftigen Eigentümerstruktur durch den Landkreis und/oder durch die ALB FILS KLINIKUM GmbH

Durch das Landratsamt wurde bei der Rechtsanwaltskanzlei Dolde, Mayen & Partner eine Klärung der rechtlich zulässigen Varianten einer Eigentümerstruktur in Auftrag gegeben. Geprüft wurde, ob der Landkreis oder eine kreiseigene Gesellschaft überhaupt in die Sanierung und den Umbau der ehemaligen Helfenstein Klinik investieren darf, wenn der anschließende Geschäftszweck dieser Gesellschaft nicht der Betrieb einer Einrichtung der Wohlfahrtspflege, sondern die Vermietung von Flächen an Ärzte und gesundheitsnahe Dienstleister ist.

Das Ergebnis dieser Prüfung ist, dass die kommunalrechtlichen Schranken (§ 48

LkrO in Verbindung mit § 102, Absatz 1 GemO) eine Übernahme der Helfenstein Klinik zu diesem Zweck verbieten.

Dem von Drees & Sommer am 19.01.2024 im Kreistag vorgestellten Businessplan folgend, entspricht eine Auslastung von 40 bis 50 % (aus ca. 12.000 m²) dem Realcase-Szenario, d.h. es ist in der Konsequenz mit einem jährlichen Defizit von 700.000 €/p.a. zu rechnen. Hinzu kommt, dass der von den AFK GmbH im September 2023 eingereichte Förderantrag beim Krankenhausstrukturfonds II des Landes Baden-Württemberg am 25.07.2024 abschlägig beschieden wurde. In diesem Antrag wurde eine Beteiligung des Landes an den Umwandlungskosten i.H.v. rd. 39 Mio. € für u.a. Beratung und Konzeption, künftige bauliche Kosten zur Nachnutzung, gesellschaftsrechtliche Umwandlung etc. beantragt. Wenn diese allgemeinen Instandsetzungskosten ebenfalls in den Business Plan mit einberechnet werden, entstünde im Real-Case-Szenario ein jährliches Defizit von ca. 3,5 Mio. €.

In ihren Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vom 19.01.2024 und vom 08.04.2024 kommt Fa. Drees & Sommer zu dem Ergebnis, dass eine Auslastung im Bereich von 80-90 % (aus ca. 12.000 m²) notwendig ist (ohne Einberechnung der notwendigen Kernsanierung), um diese Kosten langfristig refinanzieren zu können. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Investitionstätigkeit wird gegenwärtig kein wirtschaftlicher Betrieb in Aussicht gestellt.

Für die Übernahme dieser Investitionen durch die bisherige Eigentümerin, die ALB FILS KLINIKUM GmbH (AFK GmbH) fehlt die rechtliche Grundlage (z.B. da Gemeinnützigkeit).

In Anbetracht dieser Situation kommt die Kanzlei Dolde, Mayen & Partner zu dem Ergebnis, dass eine „Übernahme des Grundstücks und der Gebäude der ehemaligen Helfenstein Klinik durch den Landkreis Göppingen oder eine kreiseigene Gesellschaft in keinem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit und zum Bedarf des Landkreises stehen“. Eine Übernahme durch den Landkreis oder eine kreiseigene Gesellschaft ist deshalb ausgeschlossen. Diese Einschätzung wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart am 26.08 2024 ebenfalls bestätigt.

Zur Rechtssicherheit empfiehlt die Kanzlei

- eine Lockerung der Nutzungsbeschränkung,
- die Entwicklung eines tragfähigen Gesamtnutzungskonzeptes sowie
- den Verkauf an einen neuen Eigentümer, evtl. mit Auflagen.

Aktueller Stand „Eigentümersuche“

Für die weitere Projektentwicklung bedeutet dies, dass bis auf weiteres die Marktansprache so wie die Konkretisierungsgespräche mit potenziellen Mietern ruhen, bis ein neuer Eigentümer gefunden ist, welcher u.a. die notwendigen Umbaumaßnahmen zur Vorbereitung der freigewordenen Nutzflächen übernimmt.

Für einen Bieterwettbewerb zur Suche eines neuen Eigentümers wird ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb empfohlen. Für die Eigentümersuche ist die Erstellung eines Lastenhefts notwendig.

Das *Lastenheft* beschreibt die Anforderungen des Auftraggebers an den potenziellen Interessenten für den Kauf des Areals. Neben einer Beschreibung der aktuellen Rahmenbedingungen rund um das zu verkaufende Flurstück (rechtliche, wirtschaftliche, städtebauliche, soziale Aspekte) können in diesem Lastenheft insbesondere die Hauptaufgaben und Anforderungen an die Nachnutzung definiert werden. In unserem Falle geht es insbesondere um die Fragen

- welche Nutzungsarten neben der gesundheitsbezogenen Nutzung (mit z. B. mind. 50 %) möglich sein sollen,
- ob und welche baulichen Eingriffe am Bestand vorgenommen werden dürfen und
- unter welchen städtebaulichen Rahmenbedingungen diese baulichen Eingriffe erfolgen können.
- wie bestehende Angebote in das zukünftige Gesamtnutzungskonzept integriert werden müssen.

Der Grad und die Qualität der Umsetzung dieser Anforderungen können bei der Bewertung der einzelnen Eigentümerangebote als Voraussetzung und/ -oder Zuschlagskriterium z.B. i S. eines Bonus gewertet werden.

Der Zielvorgabe „bestmöglicher Erhalt des Bestandsgebäudes“ käme dann ein erhebliches Gewicht als Zuschlags- und Auswahlkriterium zu und es könnte somit die Konzepterstellung durch die potenziellen Bieter im Sinne des Landkreises gesteuert werden.

Erwägt ein Bieter in seinem Nachnutzungskonzept einen Teil-/Abriss und Teil-/Neubau muss darin nachvollziehbar begründet und dargelegt werden, warum die Gebäudestruktur und der Gebäudebestand für eine wirtschaftliche Folgenutzung nicht sinnvoll und zweckmäßig ist und ein Teil-/Abbruch einzelner Gebäude oder Gebäudeteile und eine sinnvolle Ergänzung neuer Gebäude mit zeitgemäßer Bautechnik und Infrastruktur Voraussetzung für eine wirtschaftliche Folgenutzung sind.

Der Bieter kann dazu aufgefordert werden, ein aussagekräftiges Gesamtkonzept vorzulegen, welches den städtebaulichen Rahmenvorgaben der Stadt Geislingen entspricht und eine überzeugende Idee für die Potenziale der zukünftigen Gebäude und Flächen enthält. Sämtliche geplanten Abriss- und Umbaumaßnahmen müssen durch entsprechende Visualisierung unterstützt werden, um den Umfang und die Auswirkung der geplanten Maßnahmen zu verdeutlichen.

Weil die Baugenehmigung auf der Nutzung „Krankenhaus“ basiert, ist die Fläche für „Gemeinbedarf für gesundheitlichen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Eine Änderung muss in enger Abstimmung mit der Stadt Geislingen erfolgen. Daher soll die Stadt bei der Bewertung der im Bieterverfahren vorgelegten städtebaulichen Konzepte eng miteinbezogen werden. Auf diese Weise kann ein zusätzlich vorgeschalteter städtebaulicher Wettbewerb unterbleiben. Dennoch bietet das Verfahren die Chance auf zusätzliche Ideen, welche die Potenziale der Flächenentwicklung nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht betrachten.

Bereits im Juli 2023 wurden erste Gespräche mit der Stadt Geislingen geführt, diese wurden auf der Arbeitsebene unter Beisein des Bürgermeisters im September und Oktober 2024 fortgesetzt. Am 24.10.2024 wurde der Gemeinderat der Stadt Geislingen sowie Vertreter/-innen des Bürgerbündnisses Gesundheitsversorgung Oberes Filstal im Rahmen einer Informationsveranstaltung über den

- aktuellen Sachstand,
- die neuen Erkenntnisse bei der Eigentümerstruktur
- sowie die notwendigen nächsten Schritte.

informiert.

Experten für Immobilienentwicklung und die Rechtsanwaltskanzlei empfehlen dem Landkreis, dass sich diese Vorgaben im Lastenheft für mögliche Eigentümer auf ein, für die Zielerreichung notwendiges, Minimum beschränken, um überhaupt ein Interesse am Markt zu erzeugen.

Zwar kann das Ergebnis eines erfolglosen Eigentümerwettbewerbs zugleich als Markterkundung im Zusammenhang mit der Anwendung der Subsidiaritätsklausel nach § 48 LkrO in Verbindung mit § 102 Absatz 1 Nr. 3 GemO gewertet werden, d.h. der Landkreis bei Marktversagen doch als Eigentümer auftreten, allerdings ist er dann an dieselben Vorgaben des Eigentümerwettbewerbs gebunden, für die sich bei potenziellen Eigentümer kein wirtschaftliches Interesse gefunden hat. Eine Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme muss zudem weiterhin gegeben sein und wird rechtlich gefordert.

Für den Bieterwettbewerb zur Suche eines neuen Eigentümers tritt die AFK GmbH als Herrin des Verfahrens auf. Im Rahmen der städtebaulichen und nutzungsrechtlichen Frage ist eine enge Abstimmung mit der Stadt Geislingen vorgesehen.

Die Gremien der AFK GmbH (Aufsichtsrat und Beirat) befasst sich in ihren Sitzungen am 24.09.2024 sowie am 02.10.2024 mit dem Thema.

Geplantes weiteres Vorgehen:

- Information des Kreistages im November, Beauftragung der Erstellung des Lastenheftes als Rahmen für das Bieterverfahren
- Zeitnahe Aufnahme von Gesprächen mit der Stadt Geislingen zur Abstimmung des städtebaulichen Rahmens und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten
- Vorlage des mit der Stadt Geislingen abgestimmten Lastenheftes im Kreistag und Freigabe des Lastenheftes bzw. Beauftragung der Einleitung des Bieterverfahrens durch den Kreistag (bis spätestens Ende 1. Quartal 2025)

OptiMedis sowie die Geschäftsführung der AFK GmbH werden bei diesem Tagesordnungspunkt anwesend sein. Die Projektleitung Herr Römpf von OptiMedis wird nochmals kurz zu den dargestellten Punkten ausführen und diese erläutern.

III. Handlungsalternative

Aufgrund der kommunalrechtlichen Schranken ist eine andere Vorgehensweise als

eine neue Eigentümerlösung aktuell nicht darstellbar, da kein wirtschaftlicher Betrieb unter Berücksichtigung der Folgekosten von Sanierungsaufwendungen gegeben ist.

Eine Verlegung von Verwaltungseinheiten (Größenordnung: 40 bis 50 % oder ca. 5.000 – 6.000 m² der freigewordenen Fläche) ist grundsätzlich möglich (Vermietung durch AFK GmbH) und würde das Defizit des Standortes reduzieren. Da jedoch eine Kernsanierung des Klinikgebäudes unerlässlich ist (sh. Einschätzung Fa. Drees & Sommer), wäre der Business Case in jedem Fall weiterhin negativ und die Wirtschaftlichkeit (Voraussetzung für eine Übernahme von Investitionen) nicht gegeben. An der Tatsache, dass dennoch keine Investitionen in das Gebäude durch die AFK GmbH möglich sind, ändert dieses nichts.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Kosten für Bieterwettbewerb zur Eigentümersuche ca. 75.000 bis 150.000 Euro.
Diese Kosten trägt die Eigentümerin.

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

	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.
Edgar Wolff
Landrat