
HELFENSTEINKLINIK GEISLINGEN AN DER STEIGE
BÜRGERDIALOG AM 19.09.2022 IN BAD ÜBERKINGEN
DOKUMENTATION UND SYNOPSE VON DREES & SOMMER ANLAGE 2 – PRÄSENTATION DREES & SOMMER

ANLAGE 2

PRÄSENTATION DREES & SOMMER



PLANUNG UND ENTWICKLUNG EINER
NACHHALTIGEN NUTZUNG DER HEUTIGEN
HELFFENSTEIN KLINIK
VORSTELLUNG DER MACHBARKEITSSTUDIE
IM RAHMEN DES BÜRGERDIALOGS 19.09.2022

Tobias Koch, Isabell Habermann



AGENDA

- 01** Ausgangssituation der Helfenstein Klinik
- 02** Vorgehensweise und Beteiligungsprozess Machbarkeitsstudie (Phase A)
- 03** Kernergebnisse der Nutzungskonzeption Machbarkeitsstudie (Phase A)
- 04** Empfehlungen / 8-Punkte-Plan / Ausblick (Umsetzungsprozess Phase B)



AUSGANGSSITUATION DER HELFENSTEIN KLINIK

Ablauforganisation / Projektstruktur

Siehe Ausgangssituation Ausstellung



Projektkonzeption / Machbarkeitsstudie (Phase A):

Nutzungskonzept: Eingrenzung Nutzungen, potenzielle Zielgruppen, Leitplanken Betreiber-/Investoren-Modelle

- Machbarkeit: Markteinschätzung (Nachfrage), bautechnische Bewertung
- Erste Grobkostenermittlung/Finanzierung (Umbau Hauptgebäude)
- Handlungsempfehlung (8-Punkte-Plan) und Fahrplan für Projektkonkretisierung sowie Umsetzung



6 Monate (1. HJ 2022)

Projektkonkretisierung (Phase B):

- Gezielte Marktsprache und Vorbereitung Vertragsabschlüsse
- Durchführungsentscheidung (Gremien)
- Klären der Projektpartner (u.a. rechtliche Grundlagen, Eigentümer / Betreibermodell, Businessplan)
- Sondierung Behörden (insb. Stadt Geislingen), Bauleitplanung, Genehmigungsplanung, Vorbereitung planerische Maßnahmen, Umsetzung Umbau
- Gewinnung und Einführung Kümmerer/Projektleiter



mind. 18 Monate (ab 2. HJ 2022)



AUSGANGSSITUATION DER HELFENSTEIN KLINIK

Aufnahme von Anregungen, Hinweisen der Projektbeteiligten sowie Dokumentation

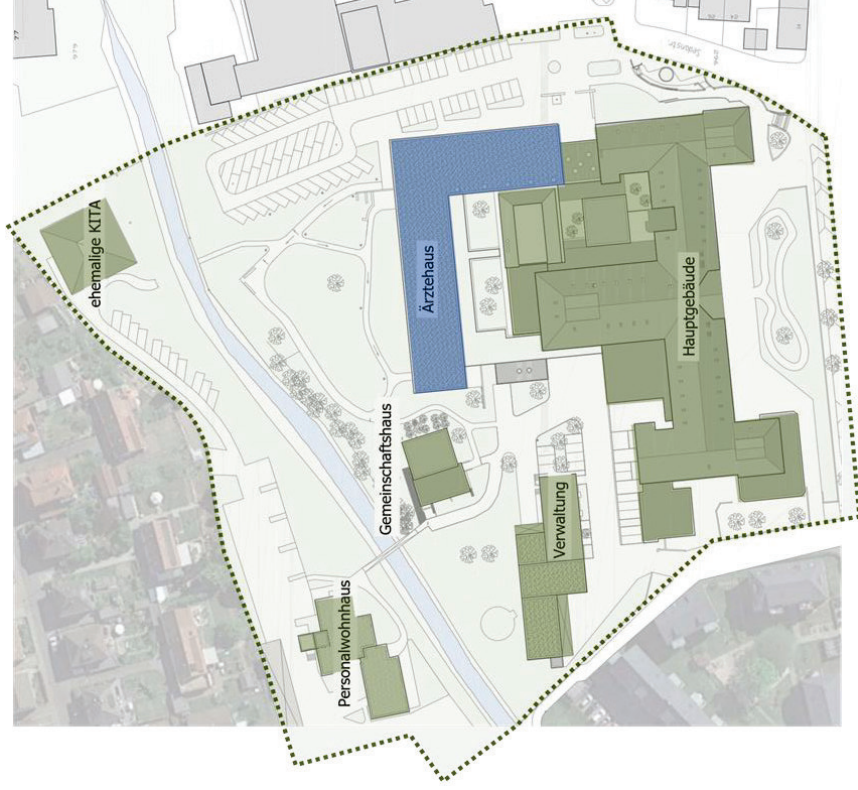
Siehe
Steckbriefe
Ausstellung

- Dokumentation der Bewertung übergeordneter und konkreter Nutzungen (**gesundheitsnahe sowie sonstige Nutzungen/Wohnnutzungen**) in Form von **Steckbriefen**.
- **Alle Anregungen** (u. a. Expertengremium, Experteninterviews, etc.) wurden aufgenommen und bewertet, so dass keine Anregungen / Ideen verloren gehen (Erkenntnisse und Hinweise aus Sitzungen wurden in Sitzungsprotokollen festgehalten)
- **Hinweise und Anregungen** sind u.a. in die Standort-/Marktanalyse, Nutzungskonzept sowie Empfehlungen eingeflossen und aufgenommen worden
- **Interessensbekundungen** von potenziellen Mietern (Ankermieter, kleinere Nutzungseinheiten), potenzielle Investoren sowie Suchrichtung für vertiefende Marktsprache und Konkretisierung liegen vor
- **Dokumentation:** Endbericht mit 82 Seiten inkl. Empfehlungen, Management-Summary zzgl. 9 thematische Anlagen (rd. 110 Seiten)
- Vorlage Sitzung **Kreistag** 15.07.2022
- Link: [Anlage HKG Nachnutzungskonzeption inkl Anlagen.pdf \(landkreis-goepingen.de\)](#)



AUSGANGSSITUATION DER HELFENSTEIN KLINIK

Nutzungen und Bestand



Siehe
tabellarische
Übersicht
Ausstellung

Gesundheitsversorgung

- Ambulante/teilstationäre Behandlungen (Hauptnutzung Gesundheit)
- Auslagerung von Behörden / Ämtern mit Gesundheitsbezug
- Pflegeheime, Altenheim, geriatrischer Hintergrund
- Spezialklinik / Fachklinik (private Trägerschaft)



Ergänzende gesundheitsnahe Nutzungen

- Hochschule HfWU (Ausbau Studienangebote „Therapie/Gesundheit/Pflege/Ernährung“)
- Betreutes Wohnen/Wohngruppe



Ergänzende Wohnnutzungen (insb. Nebengebäude)

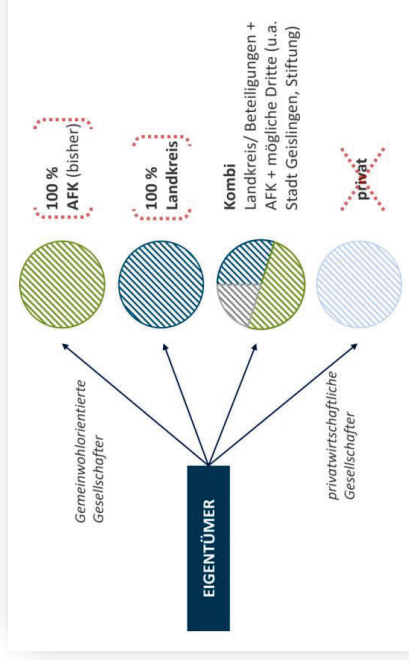
- Wohnheim, Neubau Mehrfamilienhaus (Miete/Eigentum)
- Zielgruppen: u.a. altersgerechtes/bezahlbares Wohnen





NACHNUTZUNGSKONZEPTION: EIGENTÜMER- UND BETREIBERMODELL

Eingrenzung relevanter Projektleitplanken für das Areal sowie Haupt- und Nebengebäude

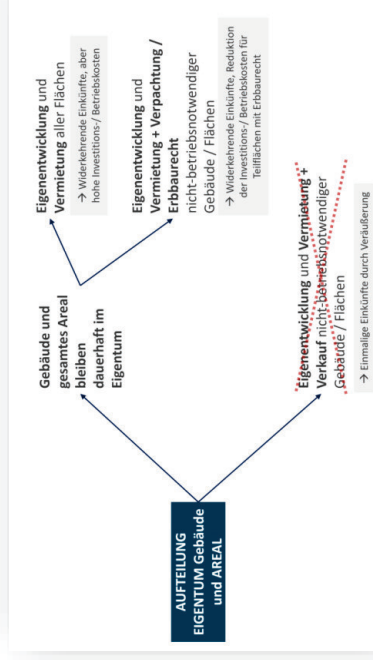


- **Konsens und klare Verständigung:** Fortführung Nachnutzung im Eigentum gemeinwohlorientierter Eigentümer / Gesellschafter sowie Erhaltung des Gesamtareals in einer Hand (keine Teil-/Veräußerung)

- **Kombi-Modell:** Landkreis Göppingen als Mehrheitsgesellschaft (Vorbehalt Risiko Auskreisung), AFK als Minderheitsgesellschaft, optional Einbeziehung weiterer Gesellschafter (u.a. Kommunen)

- Umfangreiche **Investitionen** für das **Hauptgebäude** (Umbaumaßnahmen, inklusive Mieterausbau) sind erforderlich um zusätzliche Flächeneinheiten (kleinteilige Nutzereinheiten, optional Ankermieter) zu herzurichten und vermarkten. Weitere Maßnahmen für Nebengebäude vorentwickelt.





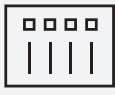



- Die finale Klärung des **Eigentumsmodells** und der **konkreten Gesellschafterstruktur** (Einbeziehung Rechtsberatung) stellt eine wichtige Grundlage und Voraussetzung für die Umsetzung und Ausgestaltung der Projektphase B (Umbau- und Investitionsplanung, Businessplan), Marktansprache und weitere Gespräche mit Interessenten und Investoren.





ÜBERBLICK: EMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN (8-PUNKTE-PLAN) Handlungsempfehlungen und Fahrplan für den weiteren Umsetzungsprozess (Phase B)

Siehe
8-Punkte-Plan
Ausstellung

 Begleitung Gremien und Öffentlichkeit	 Städtebauliche Entwicklungsplanung
 Marktsprache	 Akquisition von Fördermitteln
 Businessplan	 Planung und Umbau
 Unterrichtung und Einbringung Gremien	 Projekt- verantwortlicher/ Kümmerer

- Begleitung der Gremien und der Öffentlichkeit (s. Kapitel 6.1 Bericht Machbarkeitsstudie)
- Städtebauliche Entwicklungsplanung und Abstimmungen mit Stadt Geislingen (s. Kapitel 6.2)
- Organisation und Durchführung einer systematischen Marktsprache für die Gewinnung von Mietern und Ankernutzern (s. Kapitel 6.3)
- Akquisition von Fördermittel und Konzeption von Ansätzen für Pilotprojekt Fähigkeit (s. Kapitel 6.4)
- Aufstellung und Entwicklung eines Businessplans sowie Vorbereitung der Gründung einer Trägerstruktur bzw. Eigentümergesellschaft (s. Kapitel 6.5)
- Planung, Vorbereitung und Einleitung des Umbaus der Klinik sowie möglicher Rückbau der Nebengebäude (s. Kapitel 6.6)
- Unterrichtung und Einbringung in die Gremien und Varianten zur Terminierung des Kreistag-Beschlusses (s. Kapitel 6.7)
- Einführung eines Projektverantwortlichen/Projektleiter/Kümmerer (s. Kapitel 6.8)



AUSZUG EMPFEHLUNG: STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG & MARKTANSPRACHE

Handlungsfeld

Städtebauliche Entwicklungsplanung und Abstimmungen mit Stadt Geislingen
(s. Kapitel 6.2)



Handlungsempfehlungen

- Um die **städtebaulichen Zielvorstellungen** für die zukünftige Entwicklung des Klinik-Gebäudes mit Nutzungen und Planungen des erweiterten Umfelds **im östlichen Stadtgebietes** abzugleichen und rückzukoppeln, sollten im weiteren Umsetzungsprozess (2. Halbjahr 2022) **vertiefende Gespräche** zwischen dem LK Göppingen, der AFK sowie der Stadtverwaltung auf **politischer Spitzenebene sowie Fachebene** (Stadtplanung, Liegenschaften) eingeleitet und geführt werden.
- Für die Umsetzung und **Realisierung der Nachnutzung** des Klinikgebäudes sowie Nebengebäude werden **plan- und genehmigungsrechtliche Prozesse** (u.a. Bauleitplanung, Erschließung/Stellplätze, Baugenehmigung/ Brandschutz) einzuleiten und zu führen sein.
- Erkenntnisse und Eckpunkte aus der Marktansprache bzw. der **wohnungswirtschaftlichen Gesprächsrunde** sollte in den genehmigungs-/städtebaulichen **Sondierungsprozess** zwischen Eigentümer und Stadtverwaltung eingebracht werden.
- Im Rahmen des Nachnutzungskonzeptes (Hauptgebäude, Nebengebäude) wurde ein Bündel von **gesundheitsnahen sowie ergänzenden Nutzungen** identifiziert, bestimmt und voreingrenzt.
- Die **Marktfähigkeit** und der **Bedarf** dieser Nutzungen für den Standort und das Areal wurde über unterschiedliche Methoden und Quellen verifiziert und im Grundsatz **bestätigt**.
- Eine zentrale Zielsetzung des Umsetzungsprozesses (Phase B) wird darin bestehen **potenzielle Nutzer und Mieter** für die Nachnutzung anzusprechen, zu akquirieren und für die langfristige Nutzung, Mieter sowie potenzielle Investoren zu gewinnen. **Differenzierte Marktansprache** variierend nach **Nutzungsart** (u.a. Gesundheit, Bildung, Wohnen), **Zielgruppe** und **Größe** der Nutzungseinheiten.
- Der Prozess der Marktansprache wird sich über einen Zeitraum von mind. **12 bis 18 Monaten** bis Anfang 2024 erstrecken und wird stellt **kontinuierliche Daueraufgabe** für das FM der anvisierten Betreibergesellschaft dar.

Organisation und Durchführung einer systematischen Marktansprache für die Gewinnung von Mietern und Ankernutzern
(s. Kapitel 6.3)



ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &
SOMMER