

BESCHLUSSVORLAGE V0661/16 öffentlich	Referat	Referat III
	Amt	Stiftung Heilig-Geist-Spital
	Kostenstelle (UA)	
	Amtsleiter/in	Blaschke, Daniela
	Telefon	3 05-33 00
	Telefax	3 05-33 09
E-Mail	daniela.blaschke@ingolstadt.de	
Datum	21.09.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	04.10.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Konzeptionelle Weiterentwicklung für das Altenheim Heilig-Geist-Spital
(Referent: Herr Chase)

Antrag:

Der Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien beauftragt die Stiftungsverwaltung der Heilig-Geist-Spital-Stiftung, ein wirtschaftliches und bauliches Sanierungskonzept für das Altenheim Heilig-Geist-Spital einschließlich der Reduzierung der vollstationären Pflegeplätzen und Umwandlung der vollstationären Wohnheimplätze in ambulante Angebote / Wohnungen zu erarbeiten

gez.

Helmut Chase
Berufsm. Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Das Heilig-Geist-Spital in der Fechtgasse wurde im Jahr 1977 in Betrieb genommen. Ursprünglich war es rüstigen Senioren gewidmet, die in ihrer Lebensführung selbständig waren. Im Laufe der Jahre wurde das Spital der Nachfrage entsprechend umgewandelt. Heute leben im Schnitt 152 Pflegebedürftige und 34 rüstige Bewohnerinnen und Bewohner im Spital und erhalten eine stationäre Vollversorgung mit anerkannt hoher Qualität.

Der Stiftungssatzung entsprechend wurden die Erträge aus der Vermögensverwaltung der Stiftung dem Heim zur Verfügung gestellt, um die Heimentgelte niedrig zu halten und die Bewohnerinnen und Bewohner finanziell zu entlasten. Stellvertretend profitiert davon auch der örtliche bzw. überörtliche Sozialhilfeträger.

Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen für vollstationäre Pflegeeinrichtungen insgesamt und innerhalb der Stiftung selbst gewandelt:

Gemäß dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ hat die Pflegeversicherung die Leistungen für ambulant betreute Pflegebedürftige mit jeder Reform ausgebaut. Die Pflegeversicherung setzt deutliche finanzielle Anreize für eine Pflege zu Hause und unterstützt Personen, die sich für eine ambulante Versorgung in der eigenen Wohnung entschieden haben, mit höheren

Leistungsbeträgen als diejenigen mit gleichem Hilfebedarf in Pflegeeinrichtungen. Auch das zum Jahreswechsel 2017 in Kraft tretende Pflegestärkungsgesetz stärkt konsequent die ambulanten und teilstationären Leistungen, während die vollstationären Leistungen für gering Pflegebedürftige ohne dementielle Erkrankung beschnitten werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner im Spital werden derzeit ausschließlich vollstationär betreut und können nicht von den wachsenden ambulanten Leistungen der Pflegeversicherung profitieren.

Pflegeeinrichtungen werden sich künftig also verstärkt multimorbiden Menschen mit einem Hilfebedarf rund um die Uhr widmen, deren ambulante Versorgung nicht mehr möglich ist. Die Bedeutung der Pflegefachkräfte wird damit nochmals wachsen, hinsichtlich der pflegerischen Anforderungen, der Sicherung der Pflegequalität und im besonderen Maße auch der Aufnahmekapazitäten der Einrichtungen. Bereits heute fehlen bundesweit Pflegefachkräfte, offene Stellen können nicht besetzt werden. Dieser Fachkräftemangel wird sich in Zukunft aufgrund der demographischen Entwicklung weiter verstärken. Freie Pflegeplätze können trotz hoher Nachfrage nicht belegt werden, da nicht genügend Pflegefachkräfte zur Verfügung stehen. Dies trifft auch für die Stiftung Heilig-Geist-Spital, im Moment im Anna-Ponschab-Haus zu.

Die vollstationären Entgelte sind mit den Kostenträgern, d.h. mit den Pflegekassen und den Sozialhilfeträgern zu vereinbaren. Strikte Vorgaben zu den Leistungen und Kosten verhindern wirtschaftliche Spielräume, die hohen Personalkosten tarifgebundener öffentlicher Arbeitgeber belasten die Ergebnisse. Voraussetzung der bloßen Kostendeckung ist dabei eine Auslastung von 97,26 %, die aber aufgrund der veränderten Bewohnerstruktur und vor allen Dingen dem Mangel an Pflegefachkräften nicht mehr zu erreichen ist. Speziell für die Einrichtungen der Stiftung Heilig-Geist-Spital kommt hinzu, dass die Entgelte dem Stiftungszweck entsprechend zum Vorteil der Bewohnerinnen und Bewohner bewusst nicht kostendeckend vereinbart wurden, da die entstehenden Defizite über Jahrzehnte hinweg aus den Überschüssen der Stiftung gedeckt werden konnten.

Erträge aus der Vermögensverwaltung der Stiftung Heilig-Geist-Spital zur Ausschüttung an die Einrichtungen sind aber zunächst nicht mehr zu erwarten. Die Rücklagen der Heilig-Geist-Spital Stiftung Ingolstadt wurden in den letzten Jahren durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen der Immobilien Spitalstraße 3 (Technisches Rathaus) und Rathausplatz 9 und dem Bau des Anna-Ponschab-Hauses aufgezehrt. Dach und Tiefgarage Technisches Rathaus haben hohen Sanierungsbedarf, der die kommenden Wirtschaftsjahre belastet. Die Wirtschaftlichkeit der Stiftung und Ihrer Einrichtungen ist zwingend zu verbessern mit dem Ziel, wieder ein konsolidiertes, ausgeglichenes Jahresergebnis zu erreichen. Die Einrichtungen der Stiftung – das Heilig-Geist-Spital und das Anna-Ponschab-Haus - sind daher gezwungen, ihre Defizite zu verringern und ihre Entgelte den wirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen. Die Entwicklung der Jahresergebnisse bestätigt den Handlungsbedarf.

Auch das Altenheim Heilig-Geist-Spital entspricht in seinem Grundriß, der Gebäudetechnik und –ausstattung nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und zeigt nach 40 Betriebsjahren deutlichen Verschleiß. Betroffen sind in erster Linie die Naßzellen, die nicht

rollstuhlgerecht sind und aufgrund der mangelnden Fläche auch nicht nachgerüstet werden können, und altersbedingt dringend einer Erneuerung bedürfen. Im laufenden Betrieb sind derartige Maßnahmen jedoch nicht umzusetzen.

Die Stiftung Heilig-Geist-Spital steht damit vor der Aufgabe, ihre Betriebe den veränderten Rahmenbedingungen entsprechend neu auszurichten und zukunftssicher zu gestalten.

Richtschnur sind dabei folgende Überlegungen:

- Die Stiftung ist seit Jahrhunderten ein bedeutender Teil des Sozialgefüges in Ingolstadt. Sie bleibt ihrer Satzung und Tradition gemäß der Unterstützung der Ingolstädter Senioren gewidmet.
- Die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen ist zu stärken mit dem Ziel, sie unabhängig von Zuwendungen der Stiftung Heilig-Geist-Spital zu machen. Dazu ist es unumgänglich, die Erträge zu steigern und die Abhängigkeit von der Pflegefachpersonalausstattung zu reduzieren und damit personalbedingte Leerstände abzubauen anhand alternativer Angebote und Einnahmequellen.
- Die Angebote der Stiftung sind so auszurichten und diversifizieren, dass Senioren in unterschiedlichsten Lebenssituationen ihren Bedürfnissen entsprechend versorgt und gepflegt werden und ihr Zugang zu den Leistungen der Pflegeversicherung gesichert wird. Die hohe Nachfrage an Pflegeplätzen und die Bedarfsplanung der Stadt Ingolstadt bestätigen die Notwendigkeit vollstationärer Versorgung in Ergänzung zu ambulanten Möglichkeiten.
- Die Arbeitsplätze der Stiftung Heilig-Geist-Spital bleiben erhalten, die Interessen der Tarifbeschäftigten bleiben gewahrt und ihr Können, Fachlichkeit und Engagement der Stiftung erhalten.
- Das Gebäude des Altenheims Heilig-Geist-Spital hat ein großes Potential an Wohnflächen; bisher ungenutzte Dachflächen können aktiviert und gleichzeitig energetisch saniert werden. Die Nachfrage nach Wohnraum in Ingolstadt wird konstant hoch bleiben, von besonderer Bedeutung ist dabei die innerstädtische Lage des Heilig-Geist-Spitals. Trägt die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen nicht, könnten die Wohnungen flexibel anderen Interessenten vermittelt werden.
- Der Verkauf des Anna-Ponschab-Hauses an den KHZVI wird nicht weiterverfolgt. Mehrere Gründe sprechen dagegen: der Verkauf einer neuen Immobilie und Fortführung einer alten, sanierungsbedürftigen Einrichtung wäre nicht zukunftsorientiert, die Kapazitäten an Pflegeplätzen und Arbeitsplätzen im Anna-Ponschab-Haus werden als Puffer benötigt bei einer Umstrukturierung des Heilig-Geist-Spitals.

In Zusammenarbeit mit unserem Wirtschaftsprüfer entwickelte die Stiftung Heilig-Geist-Spital daraus ein Grundkonzept für die Weiterentwicklung des Heilig-Geist-Spitals, basierend auf folgenden Festlegungen:

- das Pflegeheim Anna-Ponschab-Haus bleibt im Eigentum und Trägerschaft der Stiftung und führt ihr Angebot mit 80 Pflegeplätzen unverändert fort
- das Altenheim Heilig-Geist-Spital gibt seine vollstationären Wohnheimplätze für rüstige Senioren auf und reduziert seine Pflegeplätze nach SGB XI,
- die dabei freigesetzten Mitarbeiter werden in das Anna-Ponschab-Haus versetzt, um dort durch Vollbelegung die Wirtschaftlichkeit wieder herzustellen und
- die im Heilig-Geist-Spital frei gewordenen Flächen (und soweit wirtschaftlich auch die derzeit ungenutzten Dachflächen) werden saniert und in neue, ambulante Wohnformen umgewandelt.

Erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für zwei mögliche Umbauvarianten im Heilig-Geist-Spital zeigen positive Ergebnisse. Untersucht wurden folgende Szenarien:

Variante 1: ohne Dachausbau

Fortführung der Pflegeplätze im EG, 1. Und 2. OG Süd

Umbau EG, 1. und 2. OG Nord des Heilig-Geist-Spitals und Schaffung von rund 60 Wohneinheiten (1- und 2-Zimmer-Appartements)

Finanzierungsbedarf: 4,3 Mio EUR

Variante 2: mit Dachausbau

Fortführung der Pflegeplätze im EG, 1. Und 2. OG Süd

Umbau EG, 1. Und 2. OG Nord des Heilig-Geist-Spitals plus Dachausbau und Schaffung von rund 85 Wohneinheiten (1- und 2-Zimmer-Appartements)

Finanzierungsbedarf: 7 Mio EUR

Dabei wurden in der Kalkulation berücksichtigt die erwarteten Renovierungskosten, Kosten für den Dachausbau, die Möblierung der Wohneinheiten, die Stellplatzablöse, die Finanzierungskosten, das Mietausfallwagnis, die Rücklagenbildung für nicht umlegbare Kosten des laufenden Betriebs der Vermietung und für künftige Reparaturen am Gebäude, die anteiligen Fixkosten für Erbpacht, Zinsen und Abschreibungswerten des Gebäudes Fechtgasse 1 und auf der Einnahmeseite eine Kaltmiete von 20 EUR/m² und einer monatlichen Nutzungspauschale im Bereich Betreutes Wohnen von 100 EUR entsprechen den Ingolstädter Vergleichsangeboten.

Bei beiden Varianten verbleiben nach dem Umbau 101 Pflegeplätze in der Immobilie Fechtgasse 1 (die stationären Rüstigenplätze werden zugunsten ambulanter Angebote aufgegeben), und 80 Pflegeplätze im Anna-Ponschab-Haus:

Angebot	Heilig-Geist-Spital		Anna-Ponschab-Haus	
	Aktuell	Nach Umbau	Aktuell	weiterhin
Pflege	118 EZ 17 DZ = 152 Pflegeplätze	101 EZ 0 DZ = 101 Pflegeplätze	64 EZ 8 DZ = 80 Pflegeplätze	64 EZ 8DZ = 80 Pflegeplätze
Rüstige/Wohnheim stationär	34 EZ	0	0	0
Wohneinheiten ambulant	0	60 ohne Dachausbau 85 mit Dachausbau	0	0
Summe	186 Plätze	175 bzw 200	80	80

Im Ergebnis verbessern beide Varianten die Wirtschaftlichkeit der Stiftung. Es errechnet sich eine sich eine Kapitalmehrung

- a) In Variante 1 ohne Dachausbau ab dem 8. Jahr nach Bezug: die Kapitalmehrung beträgt ab dem 8. – 30. Jahr nach Bezug 3,8 Mio €
- b) In Variante 2 mit Dachausbau amortisiert sich das Kapital unter Berücksichtigung des Wertzuwachses durch den Dachausbau von rund 3 Mio € ab dem 30. Jahr mit 1,4 TEUR.

Dieses Konzept wurde von dem von der Stiftungsverwaltung beauftragten Wirtschaftsprüfer begleitet, der diese Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit voll unterstützt. Unserer Einschätzung nach bietet das Heilig-Geist-Spital ein hohes Potential für eine bedarfsgerechte Neugestaltung der räumlichen und pflegerischen Angebote. Die aufgezeigten Änderungen ermöglichen es der Heilig-Geist-Spital Stiftung Ingolstadt auch in Zukunft, ihren Stiftungszweck zu erfüllen. Die Wirtschaftlichkeit wird durch die Vollauslastung des Pflegeheimes Anna-Ponschab-Haus und des Heilig-Geist-Spital gefördert. Für das gesamte Personal der Stiftung ist die Beschäftigung gesichert. Pflegeplätze bleiben in reduzierter Zahl erhalten, Rüstige bzw. gering unterstützungsbedürftige Senioren finden ein innerstädtisches Wohnangebot mit Anspruch auf ambulante Leistungen der Pflegeversicherung.

Diese internen Vorabüberlegungen bedürfen einer externen Expertise. Flankierend wurde ein in dieser Thematik erfahrenes Architekturbüro mit einer Machbarkeitsstudie einschl. Kostenschätzung beauftragt zur Feststellung, ob das Spitalgebäude künftig noch als Pflegeheim unter Beachtung der aktuellen Bauvorgaben nach dem PflWoQG zu betreiben ist, welche Umbauten/Modernisierungen es dazu bedürfte und ob es alternativ gänzlich oder in Teilen in eine ambulante Versorgungsform umgestaltet werden kann. Ergebnisse dazu wurden für Ende Oktober 2016 zugesichert.

Bestätigt diese Machbarkeitsstudie unsere interne Einschätzung ist der Planungsprozess schnellstmöglich voranzutreiben und ein tragfähiges Zukunftskonzept für die Einrichtungen der Stiftung Heilig-Geist-Spital – im Besonderen des Altenheims Heilig-Geist-Spital – zu formulieren und dem Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien zur Entscheidung vorzulegen. Der Finanzplan des Altenheimes weist für die Jahre 2017 bis 2020 jeweils 250.000 € zur Sanierung der Einrichtung aus, um die Handlungsfähigkeit zu gewährleisten.