

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0642/18/1</b> öffentlich	Referat	Referat III
	Amt	Stiftung Heilig-Geist-Spital
	Kostenstelle (UA)	
	Amtsleiter/in	Müller, Dirk
	Telefon	3 05-14 00
	Telefax	3 05-14 09
E-Mail	rechtsreferat@ingolstadt.de	
Datum	25.07.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	26.07.2018	Vorberatung	
Stadtrat	26.07.2018	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Zukünftige Herausforderungen und Neuausrichtung der Heilig-Geist-Spital-Stiftung Ingolstadt  
(Referent: Herr Müller)

### Antrag:

Der Stadtrat stimmt einer Neuausrichtung der Heilig-Geist-Spital-Stiftung unter folgenden Rahmenbedingungen zu:

1. Der Stiftungszweck „Betreuung und Versorgung pflegebedürftiger Menschen in Ingolstadt“ wird durch Weiterführung des Altenheims Heilig-Geist-Spital/Fechtgasse an einem neuen Innenstadt-(nahen)standort und der dortigen Errichtung eines zukunftsfähigen Mehrgenerationen-Seniorenzentrums mit mindestens 180 Plätzen langfristig sichergestellt.
2. Zur Umsetzung dieses Neubauprojekts sind Verhandlungen über einen erforderlichen Grunderwerb bis zur Entscheidungsreife aufzunehmen; die Ergebnisse sind den Gremien vorzustellen.
3. Zur Finanzierung dieses Neubaus – insbesondere zur Sicherstellung der erforderlichen Eigenkapitalausstattung – ist die Verwertung des Stiftungsvermögens Technisches Rathaus der Stadt Ingolstadt, Spitalsstraße 3, vorzunehmen und in neues Stiftungsvermögen umzuschichten.
4. Das Gebäudegrundstück Technisches Rathaus ist dabei vorrangig dem aktuellen Verwaltungsnutzer Stadt Ingolstadt zum Verkehrswert anzubieten; sollte die Stadt Ingolstadt ablehnen, ist ein Bieterverfahren durchzuführen.
5. Der Stadt Ingolstadt als Verwaltungsnutzer werden die im Pflegeheim Heilig-Geist-Spital, Fechtgasse 1, aktuell nicht genutzten Räumlichkeiten zur Anmietung angeboten. Alternativ werden die Heilig-Geist-Spital-Stiftung und die Stadt Ingolstadt eine Auflösung des Erbpachtvertrages Fechtgasse verhandeln. Die Ergebnisse dieser beiden Varianten sind den Gremien vorzustellen.

6. Die Rahmenbedingungen der Ziffern 2 bis 5, die eine wesentliche Voraussetzung für eine Entlastung und Stabilisierung der Heilig-Geist-Spital-Stiftung darstellen, sind bis November 2018 zu schaffen.
7. ***Für das Technische Rathaus ist eine Neueindeckung des Daches mit Stahltrapezblech noch bis Ende des Jahres 2018 umzusetzen. Entsprechende Projektgenehmigung wird zu Kosten von max. 400 TEUR erteilt. In Abänderung des Beschlusses V0046/17 v. 21.02.2017, Ziff. 2 trägt die Stadt Ingolstadt vollumfänglich die nachgewiesenen Kosten inkl. Baubetreuung dieser Instandhaltungsmaßnahme. Die zur Deckung notwendigen Haushaltsmittel werden dem Deckungsring 1 (Bauunterhalt) entnommen.***

gez.

Dirk Müller  
Berufsmäßiger Stadtrat



Das Technische Rathaus einschließlich Tiefgarage und das stiftungseigene Gebäude des Altenheim HGS in der Fechtgasse weisen altersbedingt erheblichen Instandhaltungsbedarf auf. Hinzu kommt, dass Letzteres weder die aktuellen baulichen Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung erfüllt noch in seinem Zuschnitt eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht. Angebote, die die Pflegeversicherung in den letzten Reformen geschaffen hat, können nicht abgebildet werden. In Verbindung mit dem allgemeinen Fachkräftemangel in der Pflege, der eine hohe Auslastung und damit kostendeckende Bewirtschaftung von Pflegeeinrichtungen erschwert, ist eine konzeptionelle Neuausrichtung der Stiftung zur kontinuierlichen Gewährleistung einer nachhaltigen Erfüllung des Stiftungszwecks sowie eine finanzielle Entlastung und wirtschaftliche Stabilisierung der Stiftung erforderlich.

## **2. Sanierung contra Neubau der Bestandsimmobilie HGS-Fechtgasse**

Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1977 und wurde in den Jahren 1999 (Umwandlung von Teilbereichen zur Pflege), 2001 (Einbau einer Großküche) und 2005 (Gewährleistung Brandschutz) modernisiert. Sämtliche Technik- und Sanitärbereiche sind heute zu 100% sanierungsbedürftig, die Bauphysik (Wärme- u. Schallschutz, Energieeffizienz) nach heutigen Anforderungen unzureichend, die Bausubstanz entspricht nicht den heutigen Bauvorschriften für Pflegeeinrichtungen. Lt. Architektenschätzung liegen die Kosten für eine Sanierung je Platz bei rd. 97.500 EUR (ohne Tiefgarage!); die Kosten für einen Neubau liegen bei rd. 125.000 EUR je Platz (zzgl. Abrisskosten!). Die Sanierungskosten lägen somit bereits bei 78% der Neubaukosten – die Wirtschaftlichkeitsgrenze ist bei 75% anzusetzen.

Hinzu kommt, dass eine zukunftsgerechte Konzeption mit wirtschaftlichem und effizientem Bauzuschnitt, flexibler Pflegeplatzanzahl und optimierten Arbeitsbedingungen mit attraktivem Arbeitsumfeld für das Pflegepersonal nur in einem Neubau umzusetzen sind.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass auf der Bestandsfläche Fechtgasse ausschließlich ein Abriss und Neubau im Vergleich zur Sanierung zu empfehlen wäre.

## **3. Neubau auf Bestandsfläche contra Neubau auf alternativem Standort**

Ein möglicher Neubau auf der Bestandsfläche Fechtgasse würde in jedem Fall folgende Probleme mit sich bringen:

- Sehr hohe Belastung für Bewohner und Personal bei Abriss und Neubau in Etappen bei quasi „laufendem Betrieb“
- Damit verbunden deutliche zeitliche Streckung des Projekts (Umsetzung nicht unter fünf Jahren!) mit weiterer Platzzahlreduzierung, Umsatzeinbußen und Mehrkosten
- Komplexe, schwierige und kostenintensive Bauabläufe durch hochverdichtetes, beengtes Baumfeld Fechtgasse-Neubaustraße-Oberer Graben

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile ist trotz der überragenden Innenstadtlage in der Fechtgasse aufgrund der Chancen für eine flexiblere und letztendlich wirtschaftlichere Pflegeeinrichtung und unter dem Gesichtspunkt der benötigten Kapitalausstattung (vgl. auch unter Ziff. 6) ein Neubau an alternativem Standort zu empfehlen.

Für einen zukunftsweisenden Neubau wird ein Quartierskonzept **„Mehrgenerationen-Seniorenzentrum HGS“** mit Verzahnung von ambulanter, teil- und vollstationärer Pflege einschließlich Kurzzeitpflege mit kombiniertem Wohnen und Kindertagesbetreuung vorgeschlagen:

Angebot	Definition	Anzahl	Zielgruppe	Grundlage
Pflegeheim (allg. Pflege)	Vollstat.	130	Senioren Pflegegrad 2 - 5	SGB XI
Kurzzeitpflege Fix plus x	Vollstat.	10	Senioren Pflegegrad 2 - 5	SGB XI
Altenheim	Vollstat.	20	Senioren ohne Pflegebedarf, Grundversorgung „all inclusive“	SGB XI
	Vollstat.	160		
barrierefreies Wohnen/Betreutes Wohnen	Ambulant		Senioren ohne Pflegebedarf Zusatzleistungen auf Bestellung	Mietrecht
Personalwohnung			Pflegekräfte	Mietrecht
Tagespflege	Teilstat.	10	Senioren Pflegegrad 2 - 5	SGB XI
Gewerbeinheit			Seniorenaffine Angebote (KG, Fußpflege, Friseur, Arzt)	Mietrecht
Großkinder- tagespflege			Mobile Familie	Mietrecht

#### 4. Standortalternativen für Neubau Seniorenzentrum

Bzgl. der Überlegung von alternativen Standorten für ein Seniorenzentrum sind grundsätzlich folgende Alternativen denkbar:

- Neubau im Außenbereich (Modell „Grüne Wiese“)
- Standort-Fusion mit bestehender, neuwertiger Einrichtung
- Interessenbekundung Dritter ggü. Stiftung für ein Innenstadtgrundstück
- Interessenbekundung Dritter ggü. Stiftung für ein innenstadtnahes Grundstück

Alternative 1 wird z. Zt. aufgrund seiner deutlichen „seniorenunfreundlichen“ Entfernung zur Innenstadt nicht weiter verfolgt. Alternative 2 kann nur situativ bei Vorliegen einer entsprechenden Betreiberanfrage weiter verfolgt werden. Alternativen 3 und 4 werden aktuell mittels öffentlichen Grundstücksgesuchen, aber auch auf Basis bereits vorhandener Interessenbekundungen geprüft.

Die Stiftung wird hier jeweils die Erfolgsaussichten prüfen, Verhandlungen (Gründerwerb oder Erbbau-Lösung) ggf. bis zur Unterschriftsreife führen und den Gremien zur Entscheidung vorstellen.

## 5. Neubauprojekt Seniorenzentrum – Finanzielle Ausgangslage

Der hohe Kapitaleinsatz der HGS für die Gebäudesanierung des Technischen Rathauses (zwischen 2009 und 6/2016 allein rd. 3 Mio. EUR) und für den Erwerb von Teileigentum für 80 Pflegeplätze im Anna-Ponschab-Haus mit einem Investitionsvolumen von rd. 10 Mio. EUR, davon Eigenkapital-Einsatz der HGS iHv. 3 Mio. EUR sowie die Betriebsverluste iHv. 1 Mio. EUR der Einrichtungen, hat die Geldanlagen der Stiftung abgeschmolzen. Kapitalerträge können seitdem nicht mehr erwirtschaftet werden. Die Liquidität der Stiftung ist ausgeschöpft, vorhandene Rücklagen wurden vollständig in die Immobilien der Stiftung investiert. Zukunftsinvestitionen wie o.g. Neubauprojekt können nur noch über Fremdkapital finanziert werden, wobei im Rahmen der Gesamtfinanzierung überlegt werden sollte, wie zumindest eine Eigenkapitalquote von bis zu 30% generiert werden könnte.

## 6. Richtungsentscheidung zur Immobilie Technisches Rathaus

Seit dem Umzug des ehemaligen HGS von der Spitalstraße 3 in die Fechtgasse im Jahre 1977 ist die Stadt Ingolstadt Mieterin und nutzt es als Verwaltungsgebäude unter der Bezeichnung „Technisches Rathaus“. Aktuell erhält die HGS von der Stadt Ingolstadt allein aus dieser Vermietung von Büro-, Kellerflächen und Tiefgaragenplätzen eine Jahresmiete von knapp 0,8 Mio. EUR. Aufgrund seines Alters (wiederaufgebaut nach Kriegszerstörung ca. im Jahre 1953) ist das Gebäude naturgemäß hinsichtlich seiner Unterhaltung risikobehaftet. Anstehende Maßnahmen, wie z.B. eine Komplettsanierung des Daches (kalkuliert mit ca. 2,5 Mio. EUR), eine Sanierung der Tiefgarage (kalkuliert mit ca. 1,0 Mio. EUR) oder eine teilweise Brandschutzertüchtigung von Decken im Ergebnis der Statikprüfungen (erste überschlägige Kalkulation: ca. 0,25 Mio. EUR), belegen einen sehr hohen Sanierungsbedarf im gesamten Gebäude, der wiederum die Rentabilität dieses Mietobjekts für die HGS gefährdet.

An dieser Stelle muss aus gegebenem Anlass noch einmal an den oben genannten Stiftungszweck erinnert werden: Die Verwaltung von Gewerbeimmobilien, ein aufwendiges Gebäudemanagement oder gar eine umfassende Sanierung von gewerblich genutzten Immobilien entspricht weder Stiftermotiven, noch einem Stifterwillen, ist somit nicht Kernkompetenz der Stiftung! Für die Erfüllung ihres Stiftungszwecks, der Betreuung pflegebedürftiger Menschen, benötigt die HGS daher keine Gewerbeimmobilien; stattdessen benötigt sie Kapital für ein zukünftiges „Herzstück“ der Stiftung: den Neubau eines Seniorenzentrums als Nachfolgeeinrichtung zum HGS in der Fechtgasse!

Stiftungsrechtlich gilt der Grundsatz der Kapitalerhaltung. Das bedeutet aber nicht, dass aus illiquiden Vermögenswerten einer Stiftung, z.B. Immobilien, keine Verkäufe getätigt werden dürfen, wenn Liquidität, wie im vorliegenden Falle, dringend benötigt wird. Stiftungsaufsicht und Finanzämter gestatten inzwischen die Umschichtung von Vermögen und die Ansammlung von Wertsteigerungen bei Immobilienverkäufen in einer entsprechenden Rücklage.

Aus dem vorhergesagten ergibt sich daher die Grundüberlegung der Verwertung des Technischen Rathauses und der Reinvestition des Verkaufserlöses in eine Senioren-Neubau-Immobilie. Mit dieser Vermögensumschichtung bleibt auch das sogenannte Grundstockvermögen erhalten, das selbstverständlich nicht angetastet werden darf.

Nach Vorliegen des bereits seit einigen Wochen beauftragten Verkehrswertgutachtens sollte die Stiftung daher zunächst mit der Stadt Ingolstadt in Kaufverhandlungen treten und es der Stadt vorrangig als aktueller Nutzer anbieten. Sollten beide Parteien sich nicht verständigen können, ist ein Bieterverfahren am freien Markt durchzuführen.

**Um kurzfristig die Gerüstkosten am Technischen Rathaus iHv. rd. 100 TEUR (Brutto) pro Jahr einsparen, den Schutz der Passanten hundertprozentig gewährleisten und damit das Gerüst wieder entfernen zu können, wurden alternativ zur originalen Vollsanierung des Daches kostengünstigere Maßnahmen einer Neueindeckung untersucht, die eine volle Funktionsfähigkeit mindestens für die verbleibende Laufzeit des Mietvertrages bis zum Jahre 2027 sicherstellen. Ein alternativer Dachaufbau auf Stahltrapezblech würde in diesem Zusammenhang alle vorgenannten Anforderungen erfüllen. Für dieses Vorgehen liegt eine Grobkostenschätzung iHv. ca 350 TEUR vor. Diese Instandhaltungsmaßnahme benötigt nur geringe Planungszeit und kann bei uneingeschränktem Verwaltungsbetrieb durchgeführt werden. Das Trapezblech kann auch in Farbe ziegelrot eingedeckt werden und unterscheidet sich von der Ferne kaum von der Optik eines ziegelgedeckten Daches. Bei optimalem Verlauf können die Arbeiten bis Endes des Jahres abgeschlossen und das Gerüst wieder abgebaut werden. Das Technische Rathaus erhielte damit auch seine für das Stadtbild prägende ansehnliche Gebäudeoptik wieder zurück!**

**Für diese reine Gebäudeunterhaltungsmaßnahme beantragt die Stiftung eine vollständige Kostenerstattung durch die Stadt Ingolstadt, da von der ursprünglich geplanten Nutzflächenerweiterung im Zuge der Dachsanierung mit Kostenteilung zwischen Stiftung und Stadt abgesehen werden soll. Die Stiftung hatte nach Zurückstellung der originalen Dachsanierung im März 2018 den Kostenanteil der Stadt iHv. 1,25 Mio EUR wieder zurückgezahlt; nunmehr könnte die Stadt diesen Zuschuss iHv. 400 TEUR wieder aufleben lassen. Die Stiftung wäre bzgl. dieser Unterhaltungsmaßnahme finanziell entlastet; der ursprüngliche Kostenanteil der Stadt würde sich um zwei Drittel reduzieren.**

## **7. Richtungsentscheidungen zur Immobile HGS – Fechtgasse**

Bei einer angenommenen Investitionssumme für einen Pflegeheim-Neubau von ca. 30 Mio. EUR benötigt die Stiftung weitere Liquidität. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Stiftung aus der Errichtung des Gebäudekomplexes Fechtgasse auf dem Erbbaugrundstück der Stadt Ingolstadt noch über die nächsten acht Jahre Kreditverpflichtungen von rund 2,3 Mio. EUR zu bedienen hat.

Aus einer vorzeitigen Auflösung des Erbbaurechtsvertrages könnte die Stiftung daher weitere Liquidität für ihr Vorhaben generieren. Würde die Stadt Ingolstadt den Erbpachtvertrag vorzeitig auflösen, würde der sogenannte „Heimfall“ ausgelöst, d.h. die Stadt müsste der HGS den Gebäudewert zum dokumentierten aktuellen Bilanzwert erstatten. Im Gegenzug würde sich die HGS in das nunmehr vollständig im Eigentum der Stadt Ingolstadt stehende Gebäude ab dem Auflösungszeitpunkt interimistisch einmieten, bis der Neubau-Standort bezugsfertig ist.

Alternativ wäre auch eine Zustiftung des Grundstücks Fechtgasse an die HGS denkbar. Diese erhöht zwar das eigentliche Stiftungsvermögen, bringt der HGS jedoch keine zusätzliche Liquidität zur Finanzierung des Neubau-Projekts ein und bindet als zweckgebundene Schenkung die Stiftung mit ihrem Neubau-Konzept an den bisherigen Standort Fechtgasse. Diese Neubau-Lösung wurde jedoch – wie bereits unter Ziff. 3 dargestellt – im Hinblick auf die unkalkulierbare Baukostenentwicklung und die Belastung der Bewohner als nicht empfehlenswert bewertet.

Mit einer Heimfalllösung würde sich zudem ein Nebeneffekt für die Stadt Ingolstadt ergeben, bereits schon vorhandene, nicht genutzte Räumlichkeiten in der Fechtgasse für dringend benötigte Verwaltungsnutzung zu belegen und dies sogar mietfrei! Stadt Ingolstadt und Stiftung sollten hinsichtlich beider Alternativen in Verhandlung treten und die Ergebnisse den Gremien zeitnah vorstellen.

## 8. Fazit: Zukünftige Herausforderungen und Neuausrichtung der Heilig-Geist-Spital-Stiftung

Das Heilig-Geist-Spital und ihre Stiftung sind auf das engste mit der Geschichte der Stadt Ingolstadt verbunden. Ihre Alten- und Pflegeeinrichtungen sind aus der sozialen Landschaft der Stadt nicht mehr wegzudenken. Vor fast 700 Jahren stellte Ludwig der Bayer im Rahmen einer Stiftungsgründung das "Gut Huntzperg" als Grundausrüstung den Bedürftigen zur Verfügung. Gut ein Jahrzehnt später folgte der Auftrag, das „Spital zu Ingolstadt“ zu bauen. Es war schließlich ein Mitglied des Rates der Stadt Ingolstadt – der Spitalpfleger – der zuerst die Oberleitung des Spitals innehatte. Daraus hat sich bis heute eine Erfolgsgeschichte entwickelt: Die HGS ist die traditionsreiche Stiftung der Stadt und heute Träger zweier Alten- und Pflegeeinrichtungen im Dienste der Ingolstädter Bürgerinnen und Bürger. Beide Häuser haben stolze Bewohnerinnen und Bewohner; die in beiden Häusern erbrachten Pflegeleistungen genießen einen exzellenten Ruf.

Auf diesem Ruf gilt es nunmehr, die Zukunft aufzubauen: Oben genannte Richtungsentscheidungen sollen den Weg zu einem finanziell tragfähigen und bei Stadtrat und Bürgerschaft akzeptierten Konzept zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Stiftung und ihrer Einrichtungen bereiten. Darüber hinaus müssen sich aber auch die Einrichtungen selbst den weiteren Herausforderungen einer wirtschaftlichen Betriebsführung vor dem Hintergrund einer zunehmend wettbewerblich geführten Pflegelandschaft stellen, z.B. im Bereich der Personalgewinnung und der zeitgemäßen Weiterentwicklung attraktiver Pflegekonzepte.