

BESCHLUSSVORLAGE V0133/19 öffentlich	Referat	Referat III
	Amt	Stiftung Heilig-Geist-Spital
	Kostenstelle (UA)	HGS
	Amtsleiter/in	Müller, Dirk
	Telefon	3 05-14 00
	Telefax	3 05-14 09
E-Mail	rechtsreferat@ingolstadt.de	
Datum	07.02.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	27.02.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Zukunft Heilig-Geist-Spital-Stiftung Ingolstadt: Standortvarianten für Ersatzneubau Fechtgasse

Antrag:

Der Stadtrat befindet über das Angebot eines Grundstücks als Standort für ein neues Seniorenzentrum als Ersatzneubau für das Pflegeheim in der Fechtgasse.

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger 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.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

A. Ausgangssituation

1. Stationäre Pflege: Versorgung in Ingolstadt und Bedarfsprognose für die Stadt

Auf der Grundlage des Pflegegutachtens der FHWS vom April 2017 stellte sich die Versorgungsstruktur in der vollstationären Pflege im ersten Quartal 2017 wie folgt dar:

Angebot	Zahl der Plätze	Am 01.03. belegt
a. Vollstationäre Dauerpflegeplätze (lt. Versorgungsvertrag)	1063	957
davon in beschützten Bereich (ohne eigenen Versorgungsvertrag)	77	49
davon eingestreuete Kurzzeitpflegeplätze	23	19
b. dauerhafte Kurzzeitpflegeplätze (nicht in a. enthalten)	5	1
c. Pflegeplätze in Gerontopsychiatrie (falls eigener Versorgungsvertrag)	72	71
d. Heimplätze im Wohnbereich (nicht SGB XI)	71	61
Gesamt (a.+b.+c.+d.)	1211	1090

Diese stationäre Versorgung wird aktuell durch 12 Einrichtungen sichergestellt. Auf Basis der Bevölkerungsprognose und der Pflegequote für Ingolstadt wird gemäß des Gutachtens der Bedarf im stationären Bereich deutlich von 957 (2017) auf 1.383 Plätze (2035) steigen. Zu den stationären Plätzen für Pflegebedürftige kommt noch eine Quote für sogenannte „Rüstige“, die nicht pflegebedürftig i.S.d. SGB XI sind. Bei der Berücksichtigung einer Auslastung von 97,5% und zwei Szenarien mit einer geringeren (15%) und einer höheren (20%) Quote für Rüstige ergibt sich ein kontinuierlich steigender Gesamtbedarf, der von 1.275 bis 1.330 Plätzen (2020) auf 1.631 bis 1.702 Plätze (2035) steigen wird (Zitiert nach Gutachten, Abschnitt 7, Ziffer 4, Seite 37).

Das bedeutet, dass die Stadt Ingolstadt aufgrund der Ergebnisse des vorgenannten Pflegegutachtens und weiterführender Prognosen mit ihrem Angebot an Vollzeitplätzen weiterhin unter starkem Druck steht, was aktuell durch die Verlegung des Danuvius – Hauses mit gleichzeitiger Schließung der vorherigen Plätze bei PROCURAND noch verschärft wird.

Altenpflege und Betreuung ist eine klassische kommunale Aufgabe aus dem Bereich der freiwilligen Selbstverwaltungsangelegenheiten (vergl. Art. 75 Abs. 3 S.2 BayVerf; Art. 57 Abs. 1 BayGO: ...öffentliche Einrichtungen zur Förderung und Aufrechterhaltung der Gesundheit“)... Es ist daher – unabhängig von vorhandenen Zuschussrichtlinien – nach allem Pflicht der Kommune, auf eine bedarfsgerechte Schaffung neuer und den Erhalt bestehender Pflegeplätze hinzuwirken.

2. Versorgungssituation im Heilig-Geist-Spital in der Fechtgasse

Bereits in der Stadtratssitzung vom 26.07.2018 (Vorlage V642/18/1) wurde dargelegt, dass das Altenheim in der Fechtgasse altersbedingt einen erheblichen Instandhaltungsbedarf aufweist. Hinzu kommt, dass es weder die aktuellen baulichen Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung nach den einschlägigen Bestimmungen des Pflegewohn- u. Qualitätsgesetzes erfüllt, noch in seinem Zuschnitt eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht. Pflegeangebote, die die Pflegeversicherung in den letzten Reformen geschaffen hat, können nicht abgebildet werden. Es ist insgesamt eine konzeptionelle Neugestaltung des Pflegeangebotes sowie nachfolgend auch eine Neuausrichtung der Stiftung zur kontinuierlichen Gewährleistung einer nachhaltigen Erfüllung des Stiftungszwecks erforderlich. Ein neues Quartierskonzept sollte möglichst eine breite Mischung aus ambulanten, teilstationären und vollstationären Angeboten für Senioren enthalten. Durch Angebote wie das „betreute Wohnen“, können Einnahmen generiert werden, die nicht an die engen Fachkräfteschlüssel des SGB XI gebunden sind. Ergänzend sollen Personalwohnungen und seniorenaffine Gewerbeeinheiten z.B. Friseur, Apotheke, Physiotherapie hinzukommen.

Grundlage jeder weiteren Diskussion und Entscheidung ist die Frage, an welchem Standort ein neues Quartierskonzept umgesetzt werden soll. Die Stiftung hat öffentlich zur Anmeldung bzw. Abgabe von entsprechenden Grundstücksangeboten aufgefordert. Von privater Seite ging bisher nur ein Grundstückangebot auf Erbpachtbasis ein. Weitere Angebote liegen nicht vor. Daher wurde geprüft, welche potentiellen städtischen Grundstücke für eine Bebauung in Frage kommen könnten.

B. Standortvarianten

1.0 Grundsätzliche Problematik bei allen Arbeiten am Standort Fechtgasse

Die zentrale Innenstadtlage des in Erbpacht genutzten Grundstücks in der Fechtgasse ist unstrittig, doch ein mögliche Sanierung bzw. Neubau muss folgende, grundsätzliche Problemlagen

bewältigen:

- Schwieriges, beengtes Bauumfeld
- Belastungen für Bewohner und Personal durch Umbau bzw. Sanierung, ggf. mehrfache Umzüge im laufenden Betrieb
- Realisierung zeitlich nur gestreckt in mehreren Bauabschnitten möglich
- In dieser Phase: Personalreduzierung, Umsatzeinbußen, erhebliche Mehrkosten

1.1 Sanierung HGS-Fechtgasse im laufenden Betrieb

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) ist 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 – ohne Ausstattung!). Die Sanierungskosten lägen somit bereits bei 78% der Neubaukosten – die Wirtschaftlichkeitsgrenze ist bei 75% anzusetzen.

Hinzu kommt, dass eine zukunftsgerichtete Konzeption mit wirtschaftlichem und effizientem Bauzuschnitt, flexibler Pflegeplatzanzahl und optimierten Arbeitsbedingungen mit attraktivem Arbeitsumfeld für das Pflegepersonal ausschließlich in einem Neubau umsetzbar ist.

1.2 Neubau auf Bestandsfläche Fechtgasse

1.2.1 Neubau in Abschnitten bei laufendem Betrieb

Bisherige Machbarkeitsstudien zur Fechtgasse gehen stets von einer Sanierung bei laufendem Betrieb aus. Oben genannte Problemlagen verschärfen sich entsprechend bei gestuftem Teilabriss und Neubau. Unabdingbare Voraussetzung wäre eine komplette Schließung jeweils eines Gebäudeteils, was verhindert, dass konzeptionell vollständig neu geplant werden kann, was aber notwendig ist. Man wäre durchgehend auf bestehende Versorgungsstrukturen weiter angewiesen, so dass laufende Kosten nicht reduziert werden können. Sämtliche konsultierten Fachleute aus dem Praxisbereich der Pflege raten von dieser Variante dringend ab!

1.2.2 Neubau unter Interimsnutzung des Matthäusstift (ab Sommer 2021)

Die Stiftung hat geprüft, ob die Bewohner während der Bauzeit in einer anderen Einrichtung untergebracht werden können. In Frage kommen Verhandlungen mit dem Eigentümer der Immobilie Matthäus-Stift des Diakonischen Werkes. Bei den Verhandlungen stellte sich heraus, dass der Eigentümer der Immobilie ausschließlich an einem Verkauf interessiert ist. Eine Interimsanmietung von der Diakonie scheidet ebenfalls aus: Stationäre Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe, dürfen seit dem 01.09.2011 den Betrieb aufnehmen, wenn die Anforderungen der Ausführungsverordnung zum Bayerischen Pflege und Wohnqualitätsgesetz (AVPfleWoqG) erfüllt sind. Die Verordnung räumt Übergangsfristen von 5 Jahren zur Angleichung an die baulichen Anforderungen ein, die in einem zweiten Schritt auf Antrag bis zu 25 Jahre verlängert werden konnten („Bestandsschutz“, aber Ausgangsantrag war spätestens 5 Jahre nach Inkrafttreten des AVPfleWoqG zu stellen). Im Fall eines Trägerwechsels, der mit dem Auszug der Bewohner und der Beschäftigten einhergeht, entfällt der Bestandsschutz (Ausschlussfrist!). Auch eine Anmietung für eine begrenzte Zeit wurde von der zuständigen Fachstelle für Pflege- und Behinderteneinrichtungen (FQA) ausgeschlossen und durch Nachfrage beim Staatsministerium für Gesundheit und Pflege bestätigt. Weitere Einrichtungen mit entsprechenden Kapazitäten stehen aktuell nicht zur Verfügung.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass bei einer sofortigen Schließung und Verlagerung der Pflegeplätze der Gebäudewert der Fechtgasse von rd. 4,2 Mio. EUR nicht mehr refinanziert würde. Es stellt sich daher wirtschaftlicher dar, das Gebäude bis zum Bezug einer neuen Immobilie weiter zu nutzen, da sonst der Gebäudewert nicht mehr refinanziert und die Stiftung somit zusätzlich belastet würde.

1.2.3 Neubau mit kompletter Schließung der Einrichtung

Aufgrund der anhaltend defizitären Betriebsführung der Fechtgasse aus bekannten Gründen, drängt sich auch die Überlegung auf, den vorhandenen Standort komplett zu schließen und in konzentrierter Form und straffem Zeitrahmen neu zu bebauen. Da eine Zwischennutzung anderer Standorte aber nicht möglich ist (vgl. unter 1.2.2), würde eine Schließung zunächst ein schrittweises Freiziehen innerhalb eines Zeitraumes von 4 Jahren (durchschnittliche Verweildauer der Bewohnerinnen und Bewohner in der Einrichtung) voraussetzen. Im voraussichtlichen Bauzeitraum von mindestens zwei Jahren würden die aktuell 138 Plätze gänzlich nicht mehr zur Verfügung stehen. Das Personal müsste abgebaut und mit Fertigstellung komplett wieder aufgebaut werden. Zudem könnte der Gebäuderestwert auch mit dieser Variante nur noch teilweise refinanziert werden und würde die Stiftung damit zusätzlich belasten

Zwischenfazit:

Nach Abwägung all dieser Gesichtspunkte wird ein Neubau an einem alternativen Standort angestrebt.

1.3 Potentielle weitere Standortalternativen

1.3.1. Privates Grundstücksangebot an der Stauffenbergstraße

Das private Grundstücksangebot in der Stauffenbergstraße punktet zwar mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer attraktiven Lage zwischen Klenzepark und Wohngebiet. Jedoch bestehen erhebliche Kostenrisiken für die Bebaubarkeit aufgrund von Altlasten und Bodendenkmälern.

1.3.2 Neubau Grundstück Haslangpark

Ein Vorschlag aus der Mitte des Stadtrates bringt im Zusammenhang mit dem Konzept „innenstadtnahes Seniorenzentrum im Grünen“ die Standortalternative eines Grundstücks am Haslangpark / Gerolfinger Straße ins Gespräch. Dabei sollte vor allem geprüft werden, ob die

Fläche als Zustiftung in das Grundstockvermögen der Stiftung eingelegt werden kann, um die Stiftung zumindest beim Grundstückserwerb finanziell zu entlasten. Mehrere rechtliche Prüfungen ergaben, dass eine Zustiftung nicht bzw. nicht ohne Wertausgleich für das Vermögen der Stadt möglich ist.

Ein Seniorenzentrum entspricht einer Standortnutzung als Gemeinbedarfsfläche. Somit besteht zumindest die Möglichkeit, dass die Stiftung mit der Stadt den Erwerb zum Verkehrswert unter Berücksichtigung eines den Gemeinbedarf berücksichtigenden Abschlags verhandeln kann.

Der Fort-Haslang-Park ist als Grünfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 189 A festgesetzt. Soweit die aus der Grünanlage ausscheidende Fläche im Zuge einer B-Plan Änderung Gemeinbedarfsfläche werden soll, ist jedoch zu klären, ob sich die aus dem abgeschlossenen Umlegungsverfahren hervorgegangene Verteilungsmasse wertmäßig ändert und im Wege eines Wertausgleichs zu berücksichtigen ist.

1.3.3 Neubau auf Grundstück Samhof

Für das Baugebiet Samhof ist der Bebauungsplan gerade in Aufstellung und eine Änderung einer Teilfläche von Wohngebiet in eine Gemeinbedarfsfläche ist möglich, die dann zum Verkehrswert an die Stiftung veräußert werden könnte. Jedoch sind Auswirkungen auf das erforderliche Umlegungsverfahren noch zu prüfen.

1.3.4 Neubau an der Jahnstraße – Grundstück ehemaliges Hallenbad Mitte

Der Investor für die geplante Errichtung der neuen Jugendherberge an diesem bestätigten Standort hat Anfang 2019 angezeigt, dass er das ausgeschriebene Vorhaben erst deutlich später umsetzen kann. Der die Stadt beratende Rechtsanwalt hat nunmehr aktuell darauf hingewiesen, dass für den wahrscheinlichen Fall einer mehrjährigen Verzögerung in der Umsetzung des o.g. Projektes dieses Grundstück nicht entsprechend vorgehalten werden darf und die Ausschreibung sogar komplett aufgehoben werden muss. Es ist damit ein neues Vergabeverfahren durchzuführen.

Die Stadt kann daher wieder frei über dieses Grundstück verfügen und es auch einer anderen Nutzung, insbesondere im Bereich des Gemeinbedarfs, zuführen. Das Grundstück erscheint aufgrund seiner Größe von ca. 7.000 m² und seiner altstadtnahen Lage sowie der sofortigen Bebaubarkeit als sehr gut geeignet für die Errichtung eines Seniorenzentrums. Es bietet sich daher an, dieses Grundstück der Stiftung zum Verkehrswert anzubieten. Die Stiftung präferiert in diesem Zusammenhang Grundeigentum und kein Erbbaurecht. Die Bebauung wäre in ihren Grundgedanken vergleichbar mit dem Vorhaben der Jugendherberge, wo neben dem Gebäude auch ein Parkdeck und der Stützpunkt der INKB städtebaulich einbezogen werden sollten. Die Erschließung für ein Seniorenzentrum erfordert neben den Parkplätzen die Berücksichtigung einer Vorfeldzone sowie einen fußläufigen Zugang zur Altstadt. Analog dem Planungskonzept bei der Jugendherberge könnte auf dem Parkdeck eine zusätzliche Freifläche angelegt werden. Ausgehend von einem Standort innerhalb des Altstadtrings bietet ein Neubau an der Jahnstraße eine ideale Verbindung von Künettegraben, kurzen Wegen in die Altstadt, hervorragender ÖPNV-Anbindung und attraktiver Nähe zur Donau. Gleichzeitig bedeutet dieser Standort sofortige Verfügbar- und Bebaubarkeit, was sich im Ergebnis kostengünstiger darstellt als vergleichbare Vorhaben in der Fechtgasse.

Fazit:

Dieser innenstadtnahe Standort erscheint als Ersatzstandort für die Fechtgasse sehr geeignet und könnte der Stiftung zum Verkehrswert angeboten werden.