Neubau eines Pflege- und Therapiezentrums

Anmeldung

zur Tagesordnung der Sitzung
des Werkausschusses (NüSt)
am 17.03.2005

- öffentlicher Teil -

I. 1. Bisheriger Planungs- und Informationsstand

Über das Neubauvorhaben und die jeweiligen Entscheidungsprozesse wurde bisher bereits im Werkausschuss am 13.03.2003, 09.10.2003, 25.03.2004, 13.05.2004 und 15.07.2004 berichtet. Der gegenwärtige Entscheidungs- und Informationsstand ist zusammenfassend folgender:

a) Das Fritz-Hintermayr-Haus schied als Standort wegen logistischer Probleme mit erheblichen finanziellen Folgerungen aus: Alleine die um anteilige Personal- und Sachkostenreduzierungen bereits bereinigten Einnahmenverluste während der Freimachung, des Neubaus und der Neubelegung errechneten sich auf überschlägig 5,3 Mio. Euro.

   Gegen die Grundstücke zwischen Fritz-Hintermayr-Haus/Sparkassenhaus und unterhalb der Feuerwache 2 sprachen städteplanerische/-bauliche Bedenken.

   Das als möglicher Standort vorübergehend in der Diskussion stehende „Grundstück Nanette-Liebermann-Haus“ (vgl. Stadtplanungsausschuss vom 25.09.2003) erwies sich insbesondere wegen den zeitlichen Verzögerungen durch die noch mehrjährige Nutzung dieses Gebäudes durch die Hochschule für Musik als unzweckmäßig.

   Zur Standortfrage fand schließlich am 16.04.2004 ein abschließendes Gespräch bei Herrn OBM unter Beteiligung der Fachreferate mit folgenden Ergebnissen statt:

   - Der Ersatzneubau soll auf dem Gelände der früheren Wäscherei und der früheren Aussegnungshalle entstehen.

   - Das Nanette-Liebermann-Haus wird nach dem Umzug der Hochschule für Musik in das Verwaltungsgebäude, Veilhofstraße 34, abgerissen. Das damit freiwerdende Grundstück wird als Gemeinbedarfsfläche dem NürnbergStift für aufgabenverträgliche Nutzungen zur Verfügung gestellt.

   - Das Areal des derzeitigen Fritz-Hintermayr-Hauses wird zum Verkauf für eine gelockerte Bebauung freigegeben. Aus den Grundstückserlösen wird eine bewohnerfreundliche Neugestaltung der innerhalb des Geländes Veilhofstraße 34 liegenden gesamten Grünflächen finanziert.

   Diese Standortlösungen wurden am 25.03.2004 in den Werkausschuss eingebracht und am 22.04.2004 vom Stadtplanungsausschuss einstimmig beschlossen (vgl. Beilage 1.2).

b) Bedarfslage

Nach dem von SenA 2003 in Auftrag gegebenen Gutachten von Modus/Prof. Pieper wird kurz- und mittelfristig der stationäre Pflegebedarf in der Stadt Nürnberg noch ausreichend abgedeckt sein, längerfristig hält Modus jedoch den weiteren Ausbau des Bestandes an Pflegeplätzen für notwendig.

Dessen ungeachtet wird sich die Platzkapazität bei NüSt durch die Neubaumaßnahme mit verringerter Bettenzahl und im Umfang der schrittweisen Umwandlung von Zweibett-Zimmern in Einbett-Zimmer spürbar reduzieren. Hinzu kommt der noch offene Entscheidungsprozess über den künftigen Bestand des August-Meier-Heimes.

c) Finanzierung

Nach dem Prognos-Gutachten beliefen sich die Kosten für eine Sanierung bzw. einen Neubau des Fritz-Hintermayr-Hauses jeweils in einer Größenordnung um die 10,4 Mio. Euro. Die Kosten - bezogen auf die im Vergleich zum Fritz-Hintermayr-Haus reduzierte Bausubstanz - wurden durch das Hochbauamt zunächst auf ca. 10 Mio. Euro, dann in Kenntnis eines „ersten“ Raumprogrammes auf 13,65 Mio. Euro und schließlich auf der Grundlage eines reduzierten Raumprogrammes mit dem dann möglichen Wegfall von 1 Geschossfläche auf unter 10 Mio. Euro geschätzt. Diese unterschiedlichen Größen machen die Abhängigkeiten solcher Kostenschätzungen von den zugrunde zu legenden Kostengruppen nach DIN 276 und dem Raumprogramm (vgl. auch Werkausschuss vom 15.07.2004) deutlich. Im Ergebnis legt NüSt besonderen Wert darauf, dass die Kostengröße von 10 Mio. Euro auch zu einem wesentlichen Entscheidungsparameter für den Architektenwettbewerb wird. Bezogen auf die Kostengruppe 1 (Abbruch, Spartenverlegung) konnten bereits erste Kostenreduzierungen zur ursprünglichen Kostenschätzung (vgl. Beilage 1.3) erreicht werden.

Beim gegenwärtigen Realisierungsstand ist leider noch keine zuverlässige Finanzierungsplanung möglich, jedoch hält NüSt überschlägig eine 40 %ige Eigenmittelfinanzierung aus entgeltfinanzierten Investitionskostenanteilen sowie Rückstellungen und eine 60 %ige Kreditfinanzierung für möglich.

Bei dieser Quotierung ist eine Finanzierung in den ersten Jahren aus „eigener Kraft“ realistisch, ggf. im Zuge von weiteren Konsolidierungen. Noch offen bleibt wie während der Planungs-/Bauphase die Investitionskostenanteile erwirtschaftet werden können (evtl. Lösung: Tilgungsstreckung) sowie was sind die Konsequenzen aus den Restriktionen seitens der Bezirke bei der Belegung von Einbett-Zimmern mit Sozialhilfeempfängern.

2. Zwischenzeitlicher Vollzugsstand

In einem ersten Schritt hat T den Abbruch des Wäschereigebäudes und der früheren Aussegnungshalle veranlasst. Mit den Abbrucharbeiten wurde am 13.09.2004 begonnen; sie sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Das gesamte Abbruchvolumen lag bei ca. 5.900 to.

Zu einem besonderen Ereignis entwickelte sich die Sprengung des 50 Meter hohen Kamins am 27.11.2004. Aus Sicherheitsgründen musste auf eine entsprechende Presseveröffentlichung im Vorfeld leider verzichtet werden. Dessen ungeachtet erfolgte nachgehend eine umfangreiche Berichterstattung durch die örtlichen Medien. Parallel zu den Abbrucharbeiten beauftragte die Bauverwaltung das Architekturbüro „Haushoch“ mit der Wettbewerbsvorprüfung/-begleitung für einen Architektenwettbewerb.

Auf die EU-weite Ausschreibung gingen über 700 Bewerbungen ein. Die Preisrichtervorbesprechung fand am 08.11.2004, das Colloquium am 13.12.2004 - jeweils unter Beteiligung der Fach- und Sachpreisrichter - statt.

Die Preisgerichtssitzung ist für den 03.03. und 04.03.2005 und die folgende 2-wöchige Ausstellung mit der offiziellen Eröffnung und Preisverleihung am 10.03.2005 jeweils im 1. Stock des Verwaltungsgebäudes des NürnbergStift, Veilhofstraße 34, vorgesehen.

Der weitere zeitliche Ablauf ist aus Beilage 1.4 ersichtlich. Das Vorhaben steht unter einem hohen Zeitdruck, da im Fritz-Hintermayr-Haus notwendige Sanierungen und sicherheitstechnische Aufrüstungen in nennenswertem Umfang nicht länger aufschiebbar sind. Für die der Entscheidung des Preisgerichtes folgenden Beauftragung eines Preisträgers mit den Architektenleistungen und für eventuell notwendige weitere Entscheidungsoptionen ist daher eine zusätzliche Sitzung des Werkausschusses für den 15.04.2005 erforderlich geworden. Die folgende, für den 02.06.2005 geplante Werkausschusssitzung wäre angesichts des straffen Zeitplanes zu spät.

3. Weiteres Vorgehen

Nach der Beschlussfassung des Werkausschusses zur Beauftragung eines Preisträgers mit den Architektenleistungen beabsichtigt das NürnbergStift, das Hochbauamt mit der Baubegleitung und einen Dritten mit der Projektsteuerung zu beauftragen. Aus dieser externen Projektsteuerung für die Neubaumaßnahme erwartet das NürnbergStift zum einen eine ständige kritische Begleitung auch der hauseigenen Handlungsabläufe, zum anderen eine konsequente Kosten- und Terminsteuerung für alle am Bauvorhaben Beteiligten. Bei dem bei einer Bausumme von 10 Mio. Euro vermutlichen Honoraraufwand um die 100.000 Euro ist ein formelles VOF-Verfahren entbehrlich. NüSt beabsichtigt, im Vorfeld der Beauftragung einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb unter entsprechender fachlicher Begleitung der Bauverwaltung durchzuführen. Für das NürnbergStift ist diese externe Projektsteuerung vermutlich mit keinen Mehraufwendungen verbunden, da sich im entsprechenden Umfang die Honorarleistungen von H (hier: insgesamt 211.000 Euro, vgl. Beilage 1.5) entsprechend reduzieren dürften. Die erwarteten beachtlichen Vorteile einer konsequenten Kosten- und Terminsteuerung kommen noch hinzu.

II. Beilagen

- Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 25.03.2004
- Kostenschätzung nach DIN 276 (alt) für den Neubau Pflege- und Therapiezentrum
- Zeitplan für den Wettbewerb Neubau Pflege- und Therapiezentrum
- Übersicht über die anfallenden Honorare für den Neubau Pflege- und Therapiezentrum

III. Beschlussvorschlag

Entfällt, da Bericht

IV. Herrn OBM

V. NüSt

Nürnberg, den
NürnbergStift

Prölß
1. Werkleiter