

---

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
<b>Werkausschuss NürnbergStift (NüSt)</b>	20.12.2018	öffentlich	Bericht

---

**Betreff:**

**Senioren-Wohnanlage St. Johannis; hier: Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 05.09.18**

**Anlagen:**

2\_01 Antrag\_Bündnis 90\_Die Grünen\_05092018

---

**Bericht:**

1. Ausgangslage

Wie im Werkausschuss am 16.11.2017, 12.07.2018 und zuletzt am 18.10.2018 berichtet, entspricht die städtische Seniorenwohnanlage St. Johannis nicht den geltenden gesetzlichen Anforderungen (PfleWoqG, AVPfleWoqG). Ferner ist sie nicht wirtschaftlich sinnvoll zu sanieren (Prüfergebnis Haid und Partner). Ein Abriss der bestehenden Gebäude und Neubau auf dem Gelände ist weder den Bewohnerinnen und Bewohnern noch den Mitarbeitenden im laufenden Betrieb zumutbar.

Um unter diesen Vorzeichen dennoch eine Weiterentwicklung der Seniorenwohnanlage St. Johannis zu ermöglichen, hat der Werkausschuss in seiner Sitzung am 18.10.2018 einstimmig den Verkauf der Seniorenwohnanlage begutachtet und dem Stadtrat den Entschluss zum Verkauf empfohlen. Käufer wird die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen. Eine „Zug-um-Zug-Lösung“ für die Bewohnerinnen und Bewohner ist nun möglich.

Folgende Bewohnerstruktur ist mit Stand vom 16.11.2018 gegeben:

- 106 Menschen im Pflegeheim
- 40 Seniorinnen und Senioren im Altenheim (von 72 Plätzen sind nur 40 belegt, Nachfrage stark rückläufig)
- 64 Mieterinnen und Mieter in Wohnappartements;

Die Fragen aus dem Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 05.09.2018 werden im Folgenden beantwortet.

2. Neuer Standort Großweidenmühlstraße

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern der städtischen Seniorenwohnanlage frühzeitig ein neues Domizil anbieten zu können, wurde die Frage des künftigen Standorts von Anfang an mit betrachtet. Die Standortsuche muss dabei unter der Maßgabe „Ortsnähe“ (Umkreis von 1 km) durchgeführt werden: Bestehende ehrenamtliche Strukturen sollten aufrechterhalten werden und die Bewohnerinnen und Bewohner nicht aus ihrem sozialen Umfeld gerissen werden. Die Prüfung der Fachdienststellen ergab, dass im Radius von 1 km nur das Grundstück in der Großweidenmühlstraße/ Ecke Brückenstraße in Frage kommt.

Das rund 6.600 m<sup>2</sup> große Grundstück, das sich im städtischen Besitz befindet, wird daher neuer Standort der Seniorenwohnanlage. Eine Machbarkeitsstudie ergab, dass die Errichtung eines Pflegeheims mit rund 100 Plätzen sowie die Realisierung weiterer rund 30 Wohneinheiten auf dem Grundstück möglich ist.

Die genannten 30 Wohneinheiten stehen aufgrund ihrer barrierefreien Gestaltung für ein betreutes Wohnangebot zur Verfügung. Denkbar ist auch ein Konzept für Senioren-WG's, das entwickelt werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit) soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes definiert werden. Daraus abgeleitet ergibt sich die konkrete Anzahl der möglichen Wohneinheiten. Im Vorfeld dieses Wettbewerbs für die Großweidenmühlstraße ist ein Partizipationsverfahren vorgesehen, um die Anliegen und Bedarfe zu erfragen und zu diskutieren. Diese Ergebnisse werden dann in die Aufgabenstellung einfließen, sodass über die Wettbewerbsbeiträge entsprechende Lösungen in der Jury diskutiert werden können.

Die Machbarkeitsstudie basiert auf einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Das heißt, dass 35 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Somit blieben 65 % oder rund 4.200 m<sup>2</sup> unbebaut und z.B. für größere Grünflächen und Baumbestand erhalten. Ohnehin ist die Beachtung der Baumschutzsatzung und der gesetzlichen Vorgaben bindend. Sollten aufgrund baukostenoptimierender und wohnungsoptimierender Planungen Baumfällungen notwendig werden, wird der notwendige Ausgleich bzw. Ersatz erfolgen.

Ferner gilt: Das Gartengrundstück ist heute für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Durch die Bebauung kann je nach Ergebnis des Realisierungswettbewerbs das Grundstück mit seiner Bebauung und den Grünflächen zugänglich gemacht werden. Darüber hinaus wird das Grundstück seitens der Obdachloseneinrichtung derzeit nur in geringem Umfang genutzt. Zwar gibt es noch einen Gärtner, der dort arbeitet, aber nur noch eine geringe Unterstützung von einigen wenigen Bewohnern der Einrichtung aufgrund deren gesundheitlichen Einschränkungen erhält. Deshalb wird schon längere Zeit über andere Beschäftigungsmöglichkeiten nachgedacht. Aus sozialpädagogischer Sicht ergibt sich bei entsprechenden Alternativen kein Nutzungsbedarf für den Garten.

Grundsätzlich wäre es möglich im Rahmen der Baumaßnahmen die bestehenden Container der Obdachlosenunterkunft zu ersetzen und Räume für beschäftigungstherapeutische Maßnahmen im Rahmen der Bebauung zu schaffen, die dann vom Sozialamt angemietet werden können.

Welche Konzepte für eine gemeinsame Nutzung der Grünanlagen durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnanlage sowie der Bewohner des Hauses für Männer gewünscht und sinnvoll sind, muss unter Beteiligung der Einrichtungsleitungen und Berücksichtigung der Bedarfe der Betroffenen eruiert werden.

### 3. Künftige Entwicklung am Standort Johannisstraße

Das rund 13.500 m<sup>2</sup> große Areal in der Johannisstraße soll künftig zur Wohnbebauung genutzt werden. Mit dem Käufer wbg Immobilien GmbH kann es im gesamtstädtischen Interesse weiterentwickelt werden.

Die hier durchgeführte Machbarkeitsstudie ergab, dass rund 180 Wohneinheiten errichtet werden können. Davon sollen 30 % den Kriterien der Einkommensorientierten Förderung (EOF) entsprechen, also ca. 54 Wohneinheiten.

In der Summe ergeben sich für den Stadtteil nach aktuellem Planungsstand rund 84 Wohnungen für weniger starke Einkommensgruppen (ca. 54 in St. Johannis, ca. 30 in der Großweidenmühle). Vergleich: bisher 64 in der Seniorenwohnanlage St. Johannis. Bis zur Fertigstellung der Wohnungen am Standort Johannisstraße entsteht allerdings eine zeitliche

Lücke für rund 34 Bewohner der Wohnappartements (gemessen am aktuellen Bewohnerstand, vgl. Punkt 2). Mögliche Abhilfemaßnahmen sind:

- Keine Neuvergabe von Mietverträgen in den Wohnappartements in der Seniorenwohnanlage St. Johannis bei freiwerdenden Wohnungen;
- Prüfung von Wohnungsangeboten der wbg, die einen großen Bestand in Johannis hat;

Außerdem zeigt die Situation im Altenheimbereich: Die derzeitige Nachfrage nach Plätzen im Altenheim sinkt deutlich (aktuell sind nur 40 von 72 belegt). Hier ist mit einem weiteren Rückgang und damit geringeren Bedarfszahlen zu rechnen. Diese Entwicklung ist auch in Einrichtungen anderer Träger spürbar.

Die Machbarkeitsstudie für das Areal an der Johannisstraße basiert auf einer Grundflächenzahl von 0,32, d.h. einer Überbauung von 32 % der Gesamtfläche. Wie auch in der Großweidenmühle ist die Beachtung der Baumschutzsatzung und der gesetzlichen Vorgaben bindend. Sofern Baumfällungen aufgrund baukostenoptimierender oder wohnungsoptimierender Planungen notwendig werden, erfolgt der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz.

Im Ergebnis können im Stadtteil St. Johannis auch künftig attraktive Wohnmöglichkeiten für unterschiedlichste Einkommensgruppen entstehen. Die Weiterentwicklung der Seniorenwohnanlage St. Johannis erfolgt im gesamtstädtischen Interesse und unter Berücksichtigung der Bedarfe älterer und pflegebedürftiger Menschen.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€ **Folgekosten** € pro Jahr

- dauerhaft  nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv € davon Sachkosten € pro Jahr

davon konsumtiv € davon Personalkosten € pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)  
 Ja  
 Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans  
 Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von                   Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)  
 Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

**2b. Abstimmung mit OrgA ist erfolgt** (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein  
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Besondere Berücksichtigung der Lebenssituation von älteren Menschen

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

- RA (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)  
 Ref. VI

