

## **August-Meier-Haus - Aktueller Sachstand und Meilensteine**

### Sachverhalt

#### **1. Historie**

Mit Beschluss des Werkausschusses vom Januar 2012 wurde die Verwaltung beauftragt eine Objektplanung zur Sanierung des August-Meier-Heimes zu vergeben. Zur Umsetzung dieses Beschlusses führte das NürnbergStift im Jahre 2014 einen Architektenwettbewerb durch. Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude des August-Meier-Heims (Baujahr 1939) wiesen schon damals einen sehr hohen Sanierungsstau auf. Mit dem Wettbewerbssieger h4a-Architekten wurden im IV. Quartal 2014 Nachverhandlungen durchgeführt, die zum Ergebnis hatten, dass eine Refinanzierbarkeit des Sanierungsvorhabens nicht gegeben ist.

In der Folge wurden alternative Möglichkeiten der weiteren baulichen Entwicklung der Pflegeeinrichtung geprüft, um einen Erhalt der stationären Pflegeplätze zu sichern. In seiner Sitzung vom 04.02.2016 beschloss der Werkausschuss des NürnbergStift schließlich einen Ersatzneubau für das August-Meier-Heim auf dem Gelände an der Regensburger Straße zu realisieren. Die Verwaltung wurde beauftragt, die entsprechenden Vorarbeiten vorzunehmen.

Mit Unterstützung von Partnerschaft Deutschland (inhouse-fähiges Unternehmen der öffentlichen Hand) wurde im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung festgestellt, dass die Beschaffung des Ersatzneubaus im Wege einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) klare Vorteile gegenüber einer konventionellen Beschaffung bietet. Daraufhin hat der Werkausschuss des NüSt mit Beschluss vom 27.07.2017 NüSt damit beauftragt, den Neubau des August-Meier-Hauses im ÖPP-Verfahren weiter zu verfolgen. Mit der weiteren wirtschaftlichen Beratung und insbesondere Projektsteuerung wurde Partnerschaften Deutschland beauftragt. In Abstimmung mit VMN und RpR wurde ferner externes Know-How im Bereich der juristischen Expertise und technische Beratung Ende 2017/ Anfang 2018 hinzugezogen.

#### **2. Meilensteine auf dem Weg zum neuen August-Meier-Haus**

Im weiteren Verlauf wurde intensiv an der Vorbereitung der europaweiten Ausschreibung des ÖPP-Projekts gearbeitet. Gesucht wurde ein Auftragnehmer, der Planung, Bau und Betrieb der neuen Pflegeeinrichtung übernehmen sollte sowie eine Langzeitfinanzierung mitbringen musste. Ab 2018 wurden detaillierte Leistungsbeschreibungen für das neue Gebäude, inkl. Außenanlagen, aber auch für das 25-jährige Gebäudemanagement erarbeitet.

Insbesondere musste aber das Konzept der Pflegeeinrichtung erarbeitet werden, das im Kern folgende Elemente umfasst:

- 158 stationäre Pflegeplätze
- 100% Einzelzimmer
- Pflegeoase für schwerstpflegebedürftige Menschen mit 10 Plätzen (in den 158 Plätzen enthalten)
- zusätzliche Tagespflege mit 16 Tages- und 4 Nachtplätzen
- Hausgemeinschaftsmodell mit je 11 – 15 Bewohnerinnen und Bewohnern
- u.a. Realisierung einer Cafeteria und öffentliche Veranstaltungen als Möglichkeiten der Teilhabe am Öffentlichen Leben und Öffnung ins Quartier

Es galt, die spezifischen Bedarfe der Pflege in bauliche Anforderungen zu übersetzen: So wurde z.B. ein Beleuchtungskonzept gefordert, das auf die künftigen Nutzer mit erhöhtem Orientierungsbedarf und teilweiser Sehbeeinträchtigung abgestimmt ist. Genaue Vorgaben u.a. zu den Küchenausstattungen, Kipp-Spiegeln in den Bewohnerbädern oder im Hinblick auf kontrastierende Farben wurden festgelegt.

Die Vergabe des ÖPP-Projektes August-Meier-Haus wurde als europaweites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gem. § 3 Nr. 3 EU-VOB/A durchgeführt.

Folgende Meilensteine kennzeichnen den Weg zum neuen August-Meier-Haus:

17.04.2018	EU-weite Veröffentlichung und Aufruf zur Interessensbekundung
30.11.2018	Frist für Einreichung eines ersten indikativen Angebotes
17.01.2019	Sitzung des Baukunstbeirats
29. und 30.01.2019	Aufklärungs- und Verhandlungsgespräche
03 bis 08.2019	Verhandlungsgespräch mit dem verbleibenden Bieter
06.09.2019	Frist für Einreichung eines verbindlichen Angebotes
24.10.2019	Einreichung des Genehmigungsantrages für ein kreditähnliches Rechtsgeschäft und der Einredeverzichtserklärung bei der Regierung von Mittelfranken
05.12.2019	Begutachtung der Beauftragung der Firma Georg Reisch GmbH & Co KG mit dem Neubau und Betrieb des August-Meier-Hauses im Werkausschuss NürnbergStift
18.12.2019	Beschluss des Nürnberger Stadtrates über die Beauftragung
20.12.2019	Antragstellung auf Gewährung einer Zuwendung gemäß der Richtlinie zur investiven Förderung von Pflegeplätzen (Pflege-soNahFöR)
23.12.2019	Beantragung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns
28.02.2020	Vertragsschluss mit der Firma Georg Reisch GmbH & Co KG
04 – 05.2020	Baufeldfreimachung und Kampfmittelsondierung (zugleich: erste Corona-Fälle im August-Meier-Haus)
15.06.2020	Fördermittelzusage in Höhe von 9,98 Mio. Euro des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit und Pflege
18.09.2020	Spatenstich
07.12.2020	Vertragsanpassung: Erhöhung des KfW-Energieeffizienz-Standards auf 40+ gemäß Beschluss im Werkausschuss vom 08.10.2020
07.06.2021	Behinderungsmeldung bzgl. Preisentwicklung und Verfügbarkeit von Holz, Stahl, Bitumen, Dämmstoffen und Zement
24.09.2021	Richtfest
05.10.2021	Jury-Sitzung zur Wettbewerbsauslobung „Gestaltung des Andachtsraums“ (Kooperation der Akademie der Bildenden Künste Nürnberg und der evangelischen Kirchengemeinde Nürnberg-Zerzabelshof)

29.03.2022	Risikomeldung bzgl. Lieferkettenproblematik und Bauzeitverlängerung aufgrund des Ukrainekrieges
05 – 10.2022	Abgabe der Eigenerklärungen beteiligter Personen oder Unternehmen hinsichtlich ihres Bezuges zu Russland (Verordnung EU 2022/576 des Rates)
22.07.2022	Beschluss über Vergabe von Aufträgen für loses Mobiliär im Werkausschuss
09.01.2023	Fertigstellungstermin, Abnahme und rechtlicher Übergang des Gebäudes auf NüSt, Übergabe der Schlussrechnung
20. - 24.03.2023	Einzug der Bewohnerinnen und Bewohner
17.04.2023	Nachbesserungsfrist
11.05.2023	Offizielle Eröffnung des neuen August-Meier-Hauses und Einweihungsfest

### 3. Vom Heim zum Haus: neue Konzepte für Bewohnende und Belegschaft

Die Umbenennung des Neubaus in „August-Meier-Haus“ und der bewusste Verzicht auf die Bezeichnung „Heim“ bringt zum Ausdruck, dass sich die neue Einrichtung ins Quartier öffnet und allen Bewohnerinnen und Bewohnern die Teilhabe am Leben in der Öffentlichkeit ermöglichen will.

Konzeptionell stehen drei Prinzipien im Mittelpunkt:

- Leben in Privatheit (Einzelzimmeransatz)
- Leben in Gemeinschaft (Hausgemeinschaftsansatz)
- Leben in der Öffentlichkeit (Quartiersansatz)

Ein starker Bezug zum sozialen Nahraum: durch Veranstaltungen und Beratungsangebote für Menschen aus dem nahen Stadtgebiet und z.B. eine öffentlich zugängliche Cafeteria wird Exklusion vermieden und die Öffnung ins Quartier umgesetzt.

Das Leben in der Hausgemeinschaft meint im Kern die Schaffung von Wohnmöglichkeiten in überschaubaren Gruppen von 11 bis maximal 15 Bewohnenden, die in einer möglichst normalen Wohnsituation ähnlich einer Großfamilie zusammenleben. Das Gemeinschaftsleben spielt sich im jeweiligen Wohn-/ Koch- und Essbereich ab. Terrassen oder Balkone stehen für jede Gruppe zur Verfügung.

Rückzugsmöglichkeiten und ein Leben in Privatheit bieten Einzelzimmer mit (überwiegend) eigener Nasszelle. In 42 Zimmern kann aufgrund kleiner Pantryküchen zudem die eigene Versorgung z.B. mit Heißgetränken oder kleinen Gerichten erfolgen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Betreuung und Unterstützung von Menschen mit Demenz in allen Lebenslagen. Daher wurde unter anderem ein gerontopsychiatrischer Wohnbereich im Erdgeschoss sowie eine Pflegeoase für schwerstpflege-bedürftige Menschen mit starken physischen und kognitiven Einschränkungen realisiert.

Weitere Besonderheiten sind Tiergestützte Angebote wie die Versorgung von Hasen und Hühnern. Auch ein spiritueller Raum – nutzbar als Andachtsraum oder „Raum der Stille“ – wurde umgesetzt. Die Planung orientierte sich insgesamt an den Bedürfnissen der Bewohnenden und ermöglicht ein würdevolles, möglichst selbstbestimmtes Leben im Alter.

Gleichzeitig schafft das neue Gebäude bestmögliche Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden der Pflege und Betreuung. Erleichterungen für den Pflegealltag ergeben sich z.B. aus den bewusst realisierten guten Sichtbeziehungen von Dienstzimmern aus in die Hausgemeinschaften hinein. Die räumliche Gestaltung der Bäder erleichtert die Unterstützung der Bewohnenden bei deren Hygiene. Extra breite Türen erleichtern den Transport von Betten und die Bewegungsfreiheit von mobilitätseingeschränkten Menschen. Großzügige und ansprechende

Räumlichkeiten schaffen Flächen für vielfältige Aktivierungsübungen mit den Bewohnern oder z.B. Mitarbeiter-Besprechungen. Ferner verkürzen Wäsche- und Müll-Abwurfsschächte Wege und sparen Zeit.

#### 4. Gesamtkosten

Die Baukosten des Neubauprojekts August-Meier-Haus gliedern sich gemäß Schlussrechnung über die vertraglichen Grundleistungen wie folgt:

<b>Kostengruppe</b> (gemäß DIN 276, netto)	<b>Betrag</b>
KG 200 – Herrichten und Erschließen	616.525 €
KG 300 – Bauwerk - Baukonstruktion	16.512.610 €
KG 400 – Bauwerk – technische Anlagen	5.846.000 €
KG 500 - Außenanlagen	1.026.000 €
KG 600 – Ausstattung durch den Bieter	0 €
KG 700 - Baunebenkosten	3.941.635 €
<b>Gesamtbaukosten (netto)</b>	<b>27.942.770 €</b>
zzgl. Umsatzsteuer 19 %	5.309.126 €
<b>Gesamtbaukosten (brutto)</b>	<b>33.251.896 €</b>
Bürgschafts- und Versicherungskosten (brutto)	53.824 €
Nebenkosten der Finanzierung (brutto, gem. Zinsfixing vom 28.07.2022)	260.524 €
Bauzeitzinsen (brutto, gem. Zinsfixing vom 26.07.2022)	410.908 €
<b>Summe der Gesamtinvestitionen (brutto)</b>	<b>33.977.152 €</b>

Hinzu kamen „geplante Nachträge“:

<b>geplante Nachträge</b>	<b>Betrag</b>
Erhöhung des KfW-Energieeffizienz-Standards auf 40+ (gem. Beschluss im Werkausschuss vom 08.10.2020)	1.083.091 €
Aushub und Entsorgung belasteter Boden (gem. Beschluss im Werkausschuss vom 22.04.2021)	649.661 €
<b>Summe geplante Nachträge</b>	<b>1.732.752 €</b>

Weitere (ungeplante) Nachträge, die aufgrund geänderter Nutzerwünsche erst im Laufe der Bauphase entstanden oder sich aus den vorher nicht ersichtlichen Gegebenheiten auf dem Baufeld ergaben, belaufen sich aktuell auf rund 800.000 €. Hierzu zählen eine Vielzahl von Einzelpositionen, z.B. Kosten für die Verbreiterung der Bewohnerzimmertüren (ca. 119.000 €), Verlegung von Wasserleitungen (rund 50.000 €), Wandverkleidung im Eingangsbereich (15.000 €) und die sogenannten Deso-Schleifen samt Ruf-Leitsystem (ca. 93.000 €). Letztere dienen der Sicherheit von an Demenz erkrankten Bewohnenden mit Weglauftendenz.

Die überwiegende Anzahl der Nachtragspositionen befindet sich derzeit noch in der Prüfung durch NüSt bzw. durch das städtische Vergabemanagement (VMN), so dass hier aktuell noch keine abschließende Kostenaufstellung möglich ist.

Entsprechend belaufen sich die Gesamtbaukosten des Hauses vorläufig auf 36,5 Mio. €.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten mit losem Mobiliar war nicht Bestandteil des Auftrages der Firma Reisch GmbH. Die Möblierung von 158 Bewohnerzimmern erfolgte separat durch NüSt, das die Beschaffung von Pflegebetten, Matratzen, Nachttischen, Sofas, Kleiderschränke etc. in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Dienststellen vorgenommen hat. Die Gesamtvergabesumme hierfür betrug 1.043.941,50 Euro brutto, aufgeteilt in 6 Lose. Der Werkausschuss hat die Vergabe entsprechend am 22.07.2022 beschlossen.

Weitere Anschaffungen - z.B. von Vorhängen oder Büromöbeln sind erfolgt - so dass sich die aktuelle Summe auf rund 1.167.000 € Ausstattungskosten für das neue August-Meier-Haus belaufen.

Für den Betrieb des Gebäudes ist eine jährliche Betriebsvergütung fällig, die durch Anbindung an den Tarifindex für die Gesamtwirtschaft bzw. Baupreisindex wertgesichert ist. Die Vertragslaufzeit beträgt 25 Jahre. Zum Leistungskatalog gehören u.a. das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement (Aufgaben der Instandhaltung, Inspektion und Wartung).

<b>Jährliche Betriebsvergütung (brutto)</b>	<b>546.136 €</b>
Betriebsvergütung über 25 Jahre (ohne Indexierung)	13.653.400 €

NüSt ist es gelungen, einen sehr hohen Anteil an Fördermitteln für die Realisierung des Projekts einzuwerben. So reduzieren sich die Gesamtkosten um die zugesagten Fördermittel des Landesamtes für Pflege im Rahmen der PflegeSoNah-Förderung in Höhe von 9.980.000 €. Die Tagespflege im neuen August-Meier-Haus wird ferner unterstützt durch die Fritz und Dr. Edith Rieder-Stiftung mit einer Spende von 1.000.000 €. Zudem konnte durch die Erhöhung des Energiestandards auf das KfW 40+ Haus ein Tilgungszuschuss in Höhe von 4.740.000 € realisiert werden.

Insgesamt ergibt sich nach aktuellem Stand (10.02.2023) die folgende Kostenübersicht:

<b>Kosten und Fördermittel</b>	<b>Betrag</b>
Gesamtinvestition der vertraglichen Grundleistung	33.977.152 €
geplante Nachträge	1.732.752 €
Voraussichtliche ungeplante Nachträge (ca.)	800.000 €
Ausstattung / Mobiliar (vorauss.)	1.167.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	
<b>Bau, Finanzierung und Ausstattung (vorauss.)</b>	<b>37.676.904 €</b>
<b>Abzüglich Fördermittel un dz</b>	
Fördermittel PflegeSoNah	9.980.000 €
Fritz und Dr. Edith Rieder-Stiftung	1.000.000 €
KfW-Tilgungszuschuss	4.740.000 €
<b>Voraussichtliche Gesamtkosten für NüSt</b>	<b>21.956.904 €</b>

## 5. Nachhaltigkeit

Mit dem August-Meier-Haus entstand ein Neubau, der auch in Sachen Nachhaltigkeit punkten kann:

- mit einer Fassade aus Lärchenholz als nachwachsenden Rohstoff
- hoher Energieeffizienz-Standard, mit eigener Photovoltaik-Anlage und Geothermie und damit Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen
- mit extensiv begrünten Dachflächen
- der Vorrüstung für E-Ladesäulen
- naturnahen Außenanlagen mit Teich und Blühflächen
- Schaffung von Ersatzquartieren/ künstlichen Baumhöhlen für Fledermäuse und eigens für NüSt angefertigte Fassaden-integrierte Fledermaus-Nistkästen, die Brutplätze sichern
- Ersatzaufforstung von zwei Teilflächen zu 12.000 m<sup>2</sup> und 1.532 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Lindelburg im Landkreis Nürnberger Land.

Ferner wurden schon bei der Planung bestmöglich auf umweltfachliche Anforderungen reagiert: Um den wertvollen Eichenbestand möglichst umfassend zu erhalten, wurde die Lage des Baukörpers im Baufeld optimiert.

## **6. Ausblick: Einzug der Bewohnerinnen und Bewohnern**

Wie der Übersicht der Meilensteine zu entnehmen ist, steht der Einzug der Bewohnerinnen und Bewohner unmittelbar bevor. Von 138 Bewohnenden des Bestandsgebäudes (Stand 10.02.2023) werden 137 Bewohnerinnen und Bewohner in den Neubau umziehen. Eine Bewohnerin wird künftig in einer anderen Einrichtung wohnen.

Für den Umzug aller Pflegebereiche und Bewohnerzimmer sind fünf Tage der Kalenderwoche 12/2023 eingeplant. Diese kurze Zeitspanne ist notwendig, da ein Doppelbetrieb im alten und zugleich im neuen Haus nicht zu stemmen ist. Zudem sollte die Eingewöhnung der Bewohnerinnen und Bewohnern möglichst reibungslos gestaltet werden und schnell in den „Normalbetrieb“ übergehen.

Das neue August-Meier-Haus mit insgesamt 158 stationären Plätzen hat entsprechend noch Kapazitäten für zusätzliche 21 Aufnahmen. Es existiert bereits eine Warteliste mit aktuell 24 Interessenten. Die Neu-Aufnahmen werden sukzessive erfolgen.

Durchschnittlich (über alle fünf Pflegegrade hinweg gerechnet) kostet ein Pflegeplatz im Einzelzimmer im Bestandsgebäude August-Meier-Heim, inkl. Pflegeleistungen, Unterkunft, Verpflegung, Investitionskosten, Ausbildungszuschlag und -umlage aktuell 4.104,44 €. Je nach Pflegegrad des Bewohnenden übernimmt die Pflegekasse hiervon einen Leistungsbetrag sowie einen Leistungszuschuss, dessen Höhe sich nach der Dauer des Verbleibes im Pflegeheim richtet (von 5 – 70 % Zuschuss). Übrig bleibt ein Pflegegrad-unabhängiger Eigenanteil.

Künftig wird dieser Eigenanteil aufgrund des erhöhten Investitionskostensatzes im Neubau für alle Bewohnenden steigen. NürnbergStift hat bei der Regierung von Mittelfranken den neuen Investitionskostensatz angezeigt und wartet hierzu noch auf Rückmeldung. Voraussichtlich steigt der Eigenanteil der Bewohnerinnen und Bewohner im Neubau um 518 € an. Bei Sozialhilfeempfängern übernimmt der Bezirk die Kosten für den Pflegeplatz. Aktuell sind rund 70 % der Bewohnerinnen und Bewohner Empfänger von Grundsicherung im Alter.

Für die neue Tagespflege im August-Meier-Haus wird der Versorgungsvertrag noch geschlossen. Eine Eröffnung der Tagespflege ist zeitversetzt zur stationären Pflege für Juni 2023 geplant. Derzeit werden Anfragen für eine Gruppe gesammelt und das neue Angebot durch Netzwerkarbeit mit den ambulanten Diensten aktiv beworben.

Die offizielle Einweihungsfeier des neuen August-Meier-Hauses ist für den 11.05.2023 geplant.