TOP: 3.1
zur Sitzung des Werkausschusses
(NüSt) vom 10.04.2025

Bauliche Weiterentwicklung des NürnbergStift - Pflegezentrum Sebastianspital am Wöhrder See - Elisabeth Bach-Haus
hier: Antrag der CSU vom 13.09.2021

Sachverhaltsbericht und Planungsbeschluss

Chancen der Standortentwicklung des Pflegezentrums Sebastianspital am Wöhrder See aufgrund der Novellierung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) zum 01.01.2025

Abstract

Die Zusage zum Bestandsschutz nach § 6 AvPfleWoqG durch die FQA (Heimaufsicht 02/ 2025) beendet die bestehende Nutzungsbeschränkung für stationäre Pflege im Elisabeth-Bach-Haus. Zeitlich unbegrenzt können nun weiterhin Pflegeleistungen im denkmalgeschützten Gebäude erbracht werden.
Neue zukunftsweisende Gelegenheiten ergeben sich dadurch aber nicht nur für den Standort Sebastianspital, auch die NürnbergStift Zentralverwaltung hat nun damit die Möglichkeit, die eigene Immobilienstruktur für die Verwaltungsräume zu nutzen.
NüSt beabsichtigt, die Gunst der Stunde zu nutzen und das etablierte Elisabeth-Bach-Haus für die Weiternutzung stationärer Pflegeangebote, Wohnangebote für SUSA und als Standort der Zentralen Verwaltung NüSt weiterzuentwickeln. Voraussetzung dafür ist die schrittweise Sanierung des Gebäudes und die Verwertung des leerstehenden Fritz-Hintermayr-Hauses. So entsteht eine Win - Win- Situation für dringend benötigte stationäre Pflegeplatz-Kapazitäten, höhere Arbeitgeberattraktivität durch den herausragenden Standort am Wöhrder See und die Nutzung freiwerdender Standortpotentiale bei Bestandsschutz durch AVPfleWoqG.

Standorthistorie

Seinen Namen verdankt das heutige „Pflegezentrum Sebastianspital am Wöhrder See“ – in Nürnberg auch unter dem Namen „Wastl“ bekannt – dem Pestheiligen Sebastian. Ende des 15. Jahrhunderts wurde in Nürnberg daran gedacht, ein besonderes Pesthaus zu errichten – allerdings nicht von Seiten der Stadt, sondern durch eine private Initiative Nürnberger Bürger. Am 22. November 1490 wurde der Nachlass des Nürnberger Bürgers Konrad Töppler zur Errichtung eines Hospitals für Pestkranke freigegeben. Das Haus sollte nach dem heiligen Sebastian, dem Schutzpatron der Pestkranken, benannt werden. Nach dem Kauf einer Wiese in der westlichen Altstadt, an der heutigen Großweidenmühlstraße wurde der Bau 1498 begonnen. Geldmangel und Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Rat der Stadt und den Testamentsvollstreckern führten zu einer 30-jährigen Verzögerung. Im Todesjahr Albrecht Dürers, 1528, wurde das Spital fertig gestellt. In früherer Zeit hat die Stadt das Spital nur beim Ausbruch der Pest geöffnet. Hierbei kamen die im Stiftungsbrief enthaltenen Verfügungen zur Behandlung der Pestkranken zur Ausführung. Die Kranken wurden in verdeckten, mit besonderer Zeichnung versehenen Wägen ins Spital transportiert. Die ärztliche und medikamentöse Versorgung musste das Heilig-Geist-Spital leisten, welche damals eine eigene Apotheke vorzuhalten hatte.
Nachdem Nürnberg im 17. Jahrhundert von der Pest längere Zeit nicht mehr heimgesucht wurde, sind nach älteren Berichten im Spital auch „andere“ kranke, arme und unvermögende Personen aufgenommen worden. Allerdings erst im 19. Jahrhundert etablierte sich das Spital endgültig zu einer Art Alten- und Pflegeheim für Bürger der Stadt Nürnberg. Damals wurde

das Sebastianspital von Stiftungen reicher Bürger getragen. Doch mit der Schnelligkeit der wachsenden Städte war früh abzusehen, dass die Finanzierung der Armen, Kranken, Waisen und Bedürftigen schnell die Kräfte engagierter Vereinigungen und Einzelpersonen übersteigen würde. Zumindest die materielle Versorgung wurde Ende des letzten Jahrhunderts zu einer öffentlichen, durch Landesgesetze geregelte, Aufgabe.
Die alten Gebäude der Großweidenmühlstraße waren den hygienischen Anforderungen und dem raschen Wachstum der Stadt nicht mehr gewachsen. Die obersten Gremien der Stadt Nürnberg fassten deshalb 1909 den Entschluss, im Osten der Stadt, in der Veilhofstraße, das „neue Sebastianspital" zu errichten. 1910 begannen die Bauarbeiten. 1914 waren drei Gebäude fertiggestellt, welche zunächst 600 Personen aufnehmen konnten. Wegen des Kriegsausbruchs wurden die Gebäude der Heeresleitung überlassen und zunächst für eine Volksküche, später zu einem Lazarett umfunktioniert. Am 15.Juli 1919 konnte das Sebastianspital schließlich seine Bestimmung als Altenheim aufnehmen. Es wurde am Pegnitzufer um das Jahr 1960 durch einen Flachbau (Fritz-Hintermayr-Haus) erweitert.
Heute besteht hier die größte Pflegeeinrichtung der Stadt Nürnberg. Das Pflegezentrum Sebastianspital am Wöhrder See bietet neben stationären Pflegeplätzen eine ambulante Versorgung, eine Tagespflege, einen geriatrischen Rehaklinikbereich, eine Ergotherapie und die Wohngruppen der SUSA (selbstbestimmtes Leben im Alter für Menschen mit kognitiven Einschränkungen) an. Außerdem hat sich ein inklusiv betriebenes Café am Ort etabliert, die „Tante Noris". Die Stadt Nürnberg bündelt an diesem Standort ein breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten für ältere Bürgerinnen und Bürger der Stadt Nürnberg. Dieser etablierte und ein Jahrhundert gewachsene Ort soll nun für die kommenden Jahrzehnte strategisch und zukunftsfest ausgerichtet werden. Wichtige Voraussetzungen für die weiteren Planungsschritte sind im nächsten Abschnitt benannt.

Sachverhalt

Novellierung der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) zum 01.01.2025

Die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) vom Juli 2011 konkretisierte in dieser Fassung bislang die ordnungsrechtlichen Bestimmungen des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (PfleWoqG).

Anfang dieses Jahres wurde die Novellierung der AVPfleWoqG mit Wirkung zum 01.01.2025 veröffentlicht. Sie umfasst mit dem Ziel einer spürbaren Entbürokratisierung Neuerungen bezüglich baulicher Mindestanforderungen sowie Anforderungen an die personelle Ausstattung.

Fazit und Chancen durch Änderung des AVPfleWoqG zum 01.01.2025

Für das Elisabeth-Bach-Haus, die größte Pflegeeinrichtung am Standort Sebastianspital, waren aufgrund der ordnungsrechtlichen Vorgaben AVPfleWoqG (2011) die Hürden der Sanierung und Anpassung bisher baulich nicht umsetzbar. Deshalb wurde die Laufzeit wegen Nichtanpassung an das bisherige PfleWoqG durch die Heimaufsicht auf 31.12.2028 begrenzt.

Durch den Bestandsschutz nach § 6 AVPfleWoqG kann nun in Zukunft das Elisabeth- Bach-Haus als Pflegeeinrichtung weiter betrieben werden. Die Angleichungsfristen zur Umsetzung der baulichen Mindestanforderungen gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 AVPfleWoqG a.F. werden nicht mehr vollzogen. Diese sind am 12.02.2025 von der zuständigen FQA/ Stadt Nürnberg aufgehoben worden.
Zugleich kann die SUSA im Elisabeth-Bach-Haus erhalten bleiben. Auch hier gelten die bestandsschützenden Mindestanforderungen. Auch hier kann von der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2, bei bestehenden Gebäuden vor 2011, abgewichen werden,

Vom Bestandsschutz nach § 6 AVPfleWoqG ausgenommen sind jedoch die Vorhaltung von Therapieräumen in jedem Gebäude, geeignete Haltegriffe in den sanitären Anlagen, Verbrühschutz an Badewannen-, Dusch- und Waschtischarmaturen und die Vorhaltung von mindestens einem Pflegebad in der Einrichtung nicht abgedeckt (§ 14 Abs. 2 und 3 AVPfleWoqG n.F).

Diese Vorgaben sind gemäß den oben genannten Bescheiden bis zum Ablauf der gewährten Angleichungsfrist (12/2028) einzuhalten.

Ausgangslage

Die Pflegebedarfsermittlung der Stadt Nürnberg hat 2024 die steigende Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen im Raum Nürnberg ermittelt. Vor allem die demographische Entwicklung führt dazu, dass bis zum Jahr 2035 die Nachfrage nach stationärer Pflege auf zusätzlich rund 800 Plätze (aktuell 6.500)[1] ansteigen wird – der Nürnberger Pflegemarkt ist ein Wachstumsmarkt.

Das NürnbergStift konzentriert sich auf stationäre und teilstationäre Pflegedienstleistungen für unterschiedliche Zielgruppen. Abgerundet wird das künftige Portfolio um Angebote zum betreuten Wohnen, der geriatrischen Rehabilitation und ambulanten Dienstleistungen. Das NürnbergStift kooperiert eng mit städtischen Töchtern, wie z.B. dem Klinikum Nürnberg, der wbg Nürnberg und der Noris Inklusion der Stadt Nürnberg. Auf diese Weise werden die unterschiedlichen Expertisen und Stärken zum Nutzen der Seniorinnen und Senioren in Nürnberg gebündelt.

Das Pflegezentrum Sebastianspital steht als größter Komplexanbieter für ambulante, teilstationäre, rehabilitative, präventive und stationäre Angebote der Altenpflege im Raum Nürnberg. Hier ist über ein Jahrhundert ein konzentrierter Standort der Hilfen für bedürftige und ältere Menschen entstanden.

Neben Menschen mit Demenz spricht der Standort gesundheitsbewusste Seniorinnen und Senioren an. Die Geriatrische Rehabilitation und die Angebote der Kurzzeitpflege zielen darauf ab, Seniorinnen und Senioren nach Krankheit oder nach einem Krankenhausaufenthalt wieder fit für den Alltag zu Hause zu machen.

Lange hatte sich die Instandhaltung und bauliche Weiterentwicklung des Standortes auf das Ursula-Wolfring-Haus und das Sparkassenhaus konzentriert. Über viele Jahre war die Auflösung des Pflegebetriebs des Elisabeth-Bach-Hauses die einzige Option für das Haus. Dementsprechend hoch sind der Investitionsstau und die sanierungsbedürftige Bausubstanz.

Das Fritz-Hintermayr-Haus wurde im Jahr 2010 nach dem Abschluss der Sanierungen im Sparkassenhaus als Pflegeheim geschlossen. Es diente in den nächsten Jahren noch als Interimsunterkunft der Musikhochschule Nürnberg. Die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung des Hintermayr-Hauses aufgrund des baulichen und technischem Zustandes ist seit langem bekannt. Durch jahrelange Stilllegung sind mittlerweile irreversible Gebäudesubstanzveränderungen entstanden, welche eine Sanierung obsolet machen. Deshalb wurde in der Vergangenheit einerseits die Option der Veräußerung des Grundstücks, aber auch die Option für einen Pflegeheim-Neubau auf diesem Grundstück in Betracht gezogen. Ein Bestandsschutz ist hier nicht möglich, da diese ehemalige Pflegeimmobilie bereits seit längerer Zeit aus der Nutzung gemeldet ist. Ein Neubau würde NüSt vor extreme finanzielle Herausforderungen stellen. Eine externe Verwertung des Grundstücks ist mit Hinblick auf das benötigte Kapital für die Sanierung des Bach-Hauses die einzig vertretbare Option für das Ensemble am Sebastianspital.

Aktueller Geländeplan Standort Sebastianspital



Abbildung1.: Sebastianspital, © Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und © Bayerische Vermessungsverwaltung

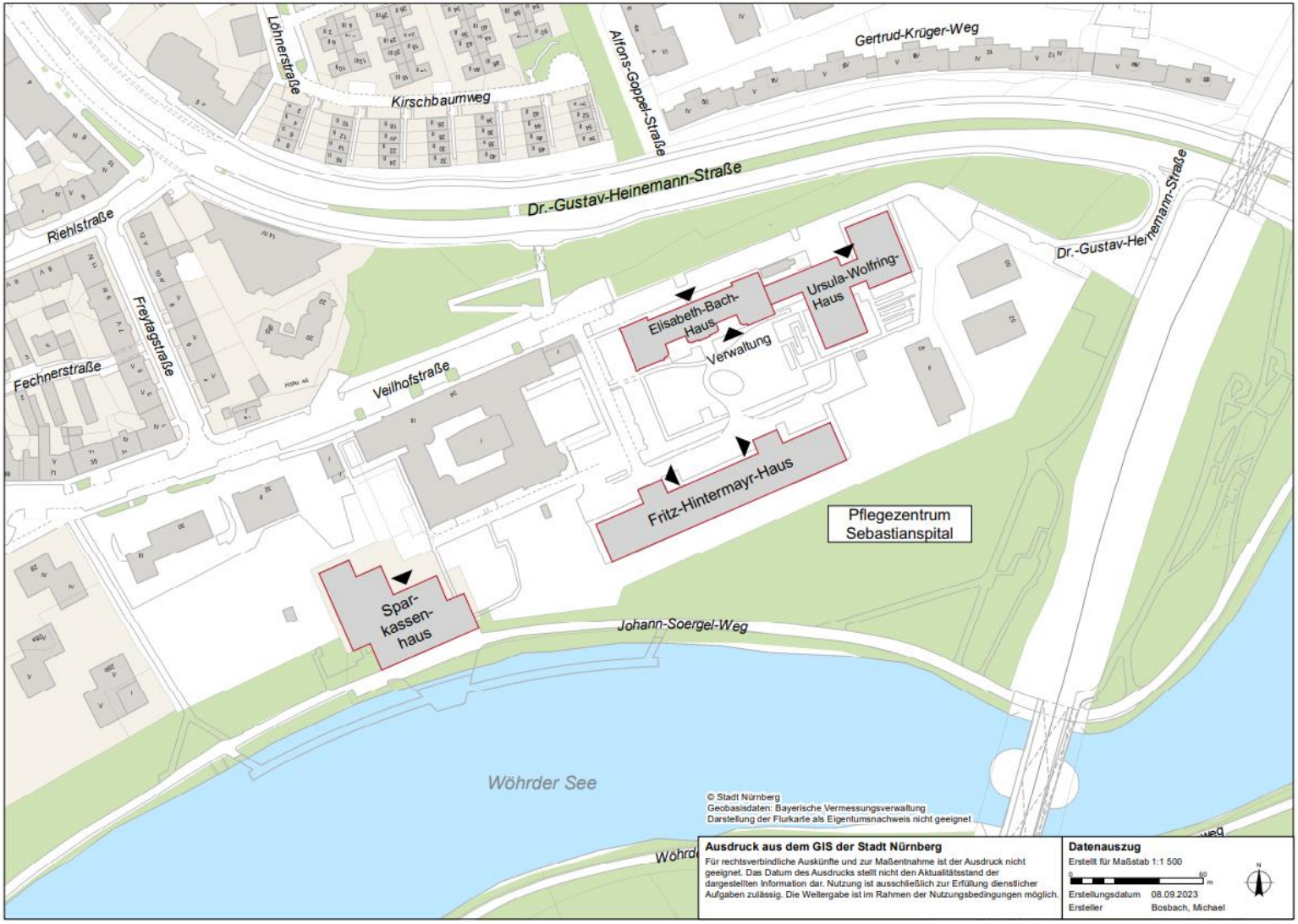


Abbildung 2: Sebastianspital: © Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und © Bayerische Vermessungsverwaltung

Aktuelle Belegungsnutzung der einzelnen Häuser am Standort

Haus-Nr. / Name	Nutzung	Anzahl der Klienten	Versorgungsart - Besonderheiten
Haus 1 Ursula-Wolfring-Haus	Stationäre Pflege	44 30	Gerontopsychiatrische Pflege Stationäre Langzeitpflege
	Geriatrische Reha	44	Geriatrische Rehabilitation in Zusammenarbeit mit dem Klinikum Nürnberg
Haus 2 Elisabeth–Bach-Haus	Stationäre Pflege	56	Stationäre Langzeitpflege
	Teilstationäre Pflege	28	Kurzzeitpflege
	Teilstationäre Pflege	18	Tagespflege
	SUSA Noris Inklusion	13	Stationäres und ambulantes Wohnen für Menschen mit Behinderung im Alter
Haus 3 Fritz-Hintermayr-Haus	Außer Nutzung stillgelegt	0	Verwertung auf Grundlage Wertgutachten
Haus 4 Sparkassenhaus	Stationäre Pflege	96	Stationäre Langzeitpflege
	Ambulanter Dienst	ca. 108	Ambulante Pflege
	Ergotherapie	ca. 30	Selbstständige Praxis für Ergotherapie
	Café		Tante Noris – Inklusionsbetrieb

Die prozentuale Auslastungsquote des letzten Jahres (Bild 3) zeigt die verhandelte Belegungs-Auslastung von 96% des Pflegesatzes. Diese wurde am Sebastianspital um 1,3 % Punkte unterschritten. Das sind insgesamt 14 Plätze, welche aufgrund von vorwiegend Krankheitsausfällen im Pflegebereich nicht belegt werden konnten.

Insgesamt zeigt sich die Auslastung am Standort solide. Die Nachfrage nach stationären und teilstationären Angeboten im Stadtteil Wöhrd ist hoch. Das Sebastianspital ist die bekannteste kommunale Adresse für Pflegeangebote in der Stadt Nürnberg. Das hängt zum einen an den Jahrhunderte langen Nutzungserfahrungen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Nürnberg, zum anderen an der herausragenden Lage der Einrichtungen am Wöhrder See mit seinen sehr guten infrastrukturellen und naturschutzumgebenden Faktoren.

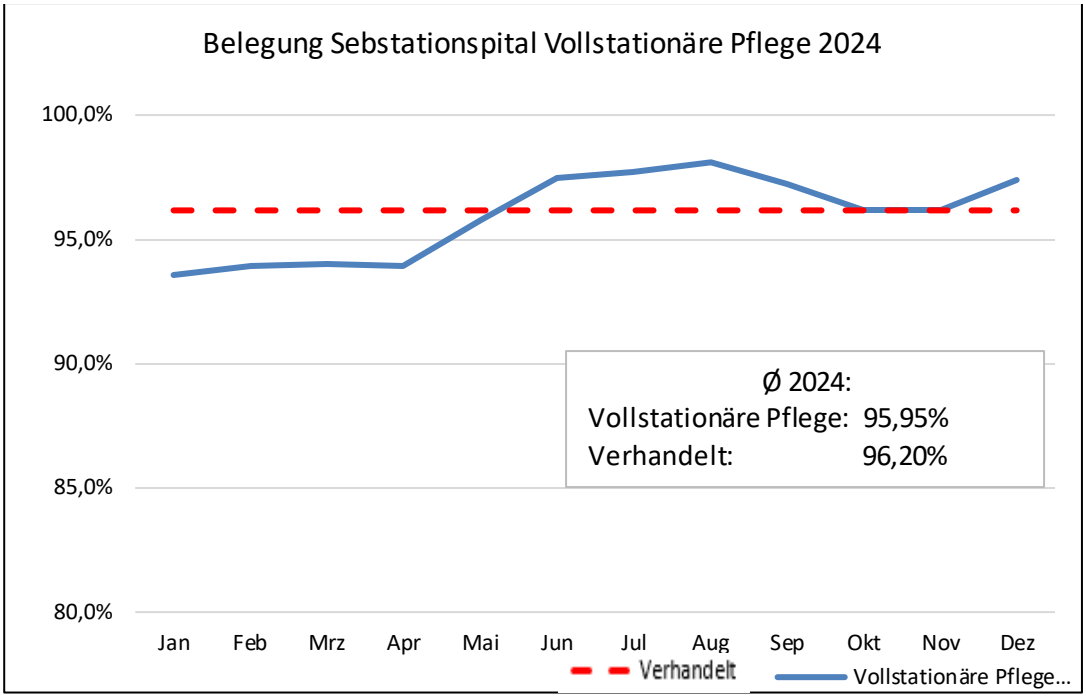


Abbildung 3: Auslastung Sebastianspital 2024

Bedeutung der Novellierung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) für den Standort Sebastianspital, insbesondere Elisabeth-Bach-Haus

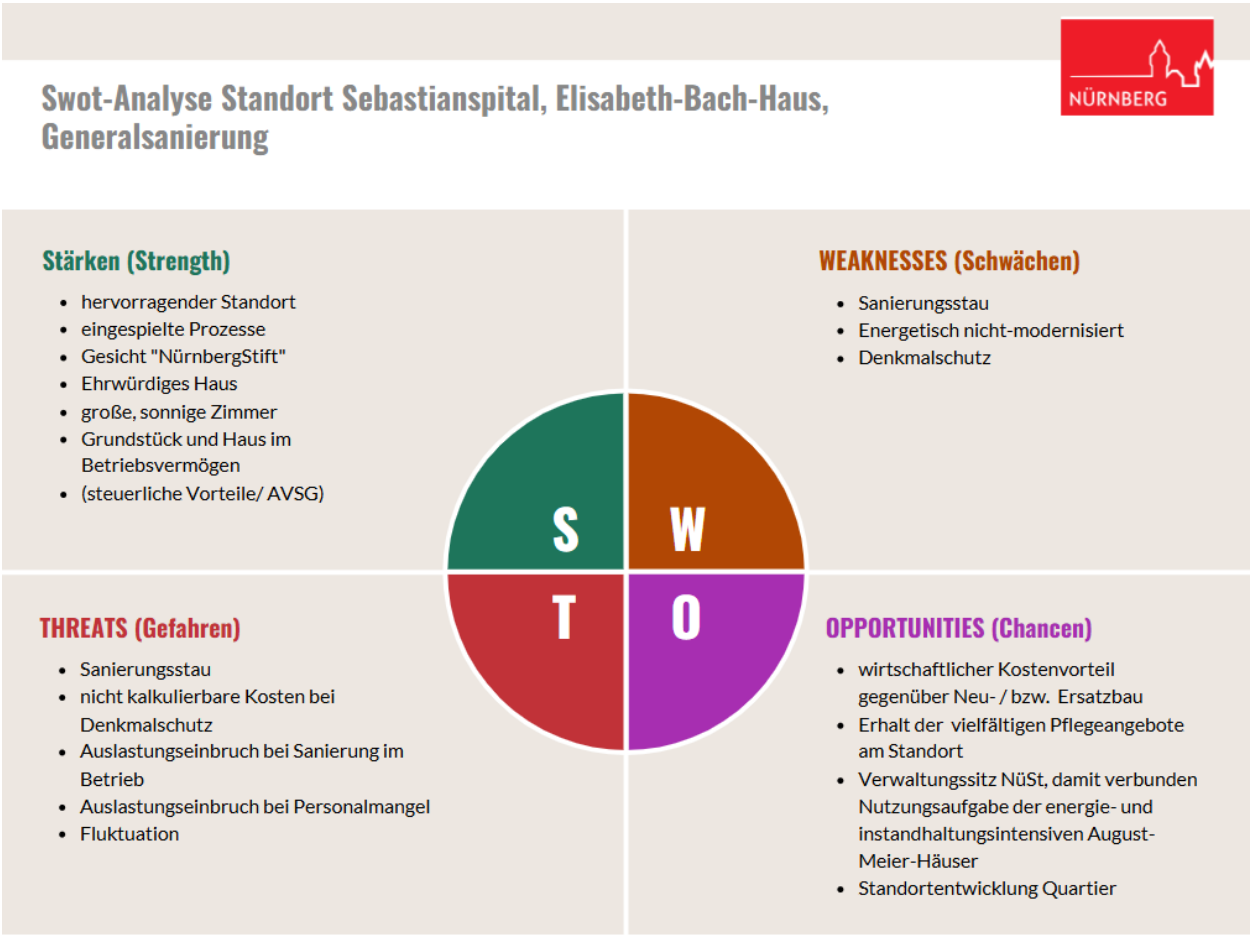
Die Betriebserlaubnis für das Elisabeth-Bach-Haus läuft entgegen der langjährigen Erwartung nicht aus. Durch Zusage des Bestandsschutzes seitens der FQA im Februar 2025 wird weiterhin die Betriebserlaubnis für das Haus 2 am Standort Sebastianspital gewährt.

Vom Bestandsschutz nach § 6 AVPfleWoqG n.F. sind jedoch die Vorhaltung von Therapieräumen in jedem Gebäude, geeignete Haltegriffe in den sanitären Anlagen, Verbrühschutz an Badewannen-, Dusch- und Waschtischarmaturen und die Vorhaltung von mindestens einem Pflegebad in der Einrichtung nicht abgedeckt (§ 14 Abs. 2 und 3 AVPfleWoqG). Diese Vorgaben sind bis zum Ablauf der gewährten Angleichungsfrist (12/2028) einzuhalten.

Folglich können die benannten, vom Bestandsschutz ausgenommenen, baulichen Anpassungen sukzessive und planbar bis 2028 durchgeführt werden. Die SUSA, eine gut etablierte Kooperation mit der Noris Inklusion gGmbH, kann am Standort im Dachgeschoss weiterhin bestehen bleiben.

Trotzdem ist eine umfassende Generalsanierung notwendig. Bis zuletzt wurden aufgrund der auf 2028 gerichteten Betriebsschließung nur notwendigste und sparsamste Instandhaltungsarbeiten ausgeführt. Infolgedessen hat sich Sanierungs- und Instandhaltungsstau am Haus 2 gebildet. Aufzug, Wasser- und Elektroleitungen müssen ausgetauscht werden. Die beliebten Balkone sind seit 2 Jahren gesperrt. Fenster und Türen müssen erneuert und ertüchtigt werden. Im Untergeschoss sind die technischen Anlagen auszutauschen. Außerdem sind die Wände im Untergeschoss trockenzulegen. Ein Glücksfall ist die neue Heizung mit Steuerungsanlage, welche 2025 neu eingebaut wird. Die genehmigten Mittel aus dem Energiemangelfond wurden 2023 erfolgreich abgerufen und nun investiert.

Neue Chancen – Neue Zukunftsaussichten für das Elisabeth-Bach-Haus am Standort Sebastianspital



Eine Swot-Analyse lässt Stärken, Schwächen, aber auch Chancen und Risiken für komplexe Entscheidungssituationen transparent und fokussiert in den Blick nehmen.

Für eine Generalsanierung des Elisabeth-Bach-Hauses und damit der weiteren Betriebserlaubnis als Pflegeeinrichtung stehen viele Stärken und Chancen wenigen Risiken und Schwächen gegenüber.

Zu den größten Stärken zählt der Standort mit optimalen infrastrukturellen Bedingungen und eingespielten Prozessen im Haus. Die Stationen und die drei am Standort befindlichen Häuser sind ein eingespieltes Komplexteam. Wie die Pflegebedarfsanalyse bereits aufzeigt, können wertvolle und dringend benötigt Pflegeangebote erhalten werden. Diese müssen nun nicht ausgesetzt und zu hohen Investitionssummen neu geplant oder gebaut werden.

Die Risiken der Generalsanierung eines denkmalgeschützten alten Gebäudes liegen in den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen per se, aber auch in den nicht bis ins Detail zu nennenden Kosten. Die Gebäudesubstanz ist im Untergeschoss sehr feucht und schimmlig. Hier ist eine umfangreiche Sanierung notwendig.

Risiko, aber auch Chance liegt in der Interpretation der AVSG (Verordnung zur Ausführung Sozialgesetze § 74 Abs. 1-2), diese kennt leider keine Sonderabschreibungen, jedoch eine sogenannte Ergänzungsinvestition. Dies könnte evtl. im Elisabeth-Bach-Haus zu tragen kommen. Diese gilt es zu verhandeln und das Haus mit wettbewerbsfähigen Pflegeplätzen auszugestalten. Als Risiko ist ein Belegungseinbruch, aber auch die erhöhte Mitarbeiterfluktuation bei einer sukzessiven Sanierung während des Betriebs möglich.

Neuer Standort für NüSt-Verwaltung

Für die infrastrukturelle Weiterentwicklung des NürnbergStift sind nun Synergien möglich, welche sich durch Raumnutzungsoptionen im Elisabeth-Bach-Haus ergeben. Bereits seit längerer Zeit ist bekannt, dass die Zentrale des NürnbergStift eine neue Bleibe benötigt. Hier bietet sich nun die Möglichkeit, Weichen für die Zukunft zu stellen und die NürnbergStift-Verwaltung in geeignete Räumlichkeiten im Betriebsvermögen einzuplanen. Die Werkleitungen sind sich einig, dass dieser Standort die Attraktivität für bestehende und zukünftige Beschäftigte steigert. Die zentrale Lage und der Standort am Wöhrder See machen das Sebastianspital nicht nur für Bewohner, sondern auch für Mitarbeitende zu einem Bonus.
Die Interimslösung für die NürnbergStift-Verwaltung in den alten August-Meier-Häusern sollte baldmöglich beendet werden. Extrem hohe Energiekosten (3. Stelle größter Gasverbraucher städtischer Einrichtungen), aber auch unabsehbare Instandhaltungskosten für den Betrieb der alten, denkmalgeschützten August-Meier-Häuser in der Regensburger Straße zwingen die NüSt-Verwaltung zum baldmöglichsten Umzug in eine neue Bleibe. Auch die NüSt-Großküche soll aus oben genannten Gründen einen neuen Standort erhalten. Die Küche ist längst in die Jahre gekommen und hat nun zum zweiten Mal die Erlaubnis zur befristeten Interimsnutzung erhalten.
Schon viele Jahren wird an der Nutzungsaufgabe der alten August-Meier-Häuser gearbeitet. Hauptgrund für die weiteren (Interims-) Nutzungsjahre waren die Notwendigkeit für geignete alternative Räumlichkeiten für die NüSt-Verwaltung und die Großküche am Standort.
Deshalb wurden die denkmalgeschützten Häuser mit einziger Option der Nutzungsaufgabe minimalst instandgehalten. Dementsprechend werden die angestauten Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen mit jedem Jahr komplexer und kostenintensiver. Die technischen Störungen sind bereits jetzt immens und stören teilweise beachtlich den Betriebsablauf. So musste 2024-2025 wegen mehrfacher Heizungsausfälle die Produktion in der Küche vorübergehend eingeschränkt werden und Mitarbeiter auf “kalte“ Büros vorbereitet werden.

Die Restnutzungsdauer der August-Meier-Häuser ist folglich mit hohen, sukzessive steigenden Kosten verbunden. Die nicht mehr originäre Nutzung als Pflegeeinrichtung seit Neubau des August-Meier-Hauses macht den weiteren Betrieb und die weitere Nutzung der August-Meier-Häuser obsolet. Der Aufgabenschwerpunkt von NüSt konzentriert sich auf stationäre und teilstationäre Pflegeeinrichtungen. Der Betrieb von denkmalgeschützten Immobilien liegt nicht im Aufgabenportfolio des Eigenbetriebes. Lange Zeit wurde deshalb ein Kompromiss zwischen Nutzungsoptionen und Erlösen durch Mieteinnahmen gestemmt, welches nun seine Grenzen erreicht hat. Die hohen Kosten der Instandhaltung sind nicht mehr mit Mieteinnahmen zu decken. Personelle Ressourcen können den hohen Instandhaltungsstau nicht mehr abarbeiten. Deshalb wird die schnellstmögliche Aufgabe des Altstandorts August-Meier-Heim durch Auszug der Verwaltung, Ersatz der Großküche und Beendigung der bestehenden Mietnutzungen. Über die konkreten Schritte wird in einer der nächsten Sitzungen des WerkA berichtet.

Für die Verwaltung ergibt sich nun mit dem Elisabeth-Bach-Haus eine Option. Bis vor ca. 17 Jahren war die NüSt-Verwaltung bereits am Sebastianspital ansässig, in den Häusern der heutigen Musikhochschule Nürnberg. Langjährig beschäftigte Kolleginnen und Kollegen erinnern sich noch sehr gerne an diesen Arbeitsstandort. Insgesamt sind momentan 38 Mitarbeiter in der zentralen Verwaltung NürnbergStift beschäftigt.
Die beiden Werkleitungen mit den Abteilungen Bau (4 Mitarbeiter), Finanz (9 Mitarbeiter), Personal (6 Mitarbeiter), IT-NüSt (5 Mitarbeiter). Außerdem noch Mitarbeiter der NürnbergStift Service gGmbH (5 Mitarbeiter), die Fortbildungsabteilung (2 Mitarbeiter), die Stabsstellen (4 Mitarbeiter) und das Vorzimmer (3 Mitarbeiter). Wie im Stadthaus The Q könnten hybride, agile und anpassungsfähige Arbeitsplätze aktivitätsbasiertes Arbeiten unterstützen.

Bei Nutzung einer halben Etage des Elisabeth-Bach-Hauses könnte sich die Arbeitgeberattraktivität NüSt durch die zentrale Lage am Wöhrder See erhöhen. Zudem wird keine Anmietung externer Büroräume notwendig.

Weiteres Vorgehen

Für die erfolgreiche Instandsetzung von Gebäuden im Bestand und für gute Sanierungsergebnisse historischer Bausubstanz ist umfangreiches Hintergrundwissen und bauphysikalische Zusammenhänge mit entsprechender Erfahrungen notwendig. Dies sollte bereits in die Instandsetzungskonzeption und später in die Ausführungsplanung fließen.

Deshalb soll für die Weiterentwicklung auf solider Datenbasis und für die weiteren strategischen Überlegungen zur Entwicklung des Standortes ein Sanierungskonzept, welches durch Fachplaner die Kosten, den zeitlichen Umfang sowie die Vor- und Nachteile einer Sanierung in einem Gesamtbauabschnitt oder die sukzessive Sanierung des Elisabeth-Bach-Hauses darstellt, kompetent ermittelt werden.

Für die weitere Entwicklung sollten Planungsgrundlagen geschaffen werden, welche die weiteren wirtschaftlichen und strategischen Entscheidungen für geeignete Maßnahmen am Standort untermauern.

Für die Finanzierung der Sanierung und Modernisierung des Elisabeth-Bach-Hauses ist es unabdingbar, das im Vermögen des Eigenbetriebs befindliche, stillgelegte Fritz-Hintermayr-Haus einer Verwertung zuzuführen und angesichts der wirtschaftlichen Herausforderungen höchstmögliche Erlöse zu erzielen. Grundlage hierfür bietet ein Wertgutachten. Der Eigenbetrieb NürnbergStift wird mit den zu beteiligenden Geschäftsbereichen der Stadt Nürnberg (insbesondere den Finanz- und Planungsdienststellen) eine Umsetzungsstrategie entwickeln.