TOP: 2.1
zur Sitzung des Werkausschusses (NüSt)
vom 10.04.2025

Bauliche Weiterentwicklung des NürnbergStift – Senioren-Wohnanlage Platnersberg

S a c h v e r h a l t

Bauplanerische Anpassung der Generalsanierung/ Neubau am Platnersberg wegen Gesetzesnovellierung AVPfleWoqG 2025

Abstract
Die Chance zur Schaffung weiterer, dringend benötigter Pflegeplätze und zusätzlicher Verringerung des Footprints, um noch mehr Baumbestand erhalten zu können, macht eine Anpassung der Bauplanung am Neubau- und Sanierungsvorhaben Platnersberg notwendig. Die zusätzliche Erlössteigerung durch mehr Pflegeleistung macht die Refinanzierbarkeit des langfristig als Pflegeeinrichtung geplanten Standorts ökonomisch stabiler.

Sachlage
Die Ausführungsverordnung (AVPfleWoqG) zum Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (BayPflegWoqG) wurde zum 1. Januar 2025 novelliert, um den aktuellen Anforderungen in der Pflege gerecht zu werden. Die Novellierung zielt darauf ab, die Lebensqualität pflegebedürftiger und behinderter Menschen in Bayern zu sichern und zu stärken. Ein wesentlicher Kern der erfolgten Neuerung ist die Einrichtung eines umfassenden Bestandschutzes (§ 6 AVPfleWoqG) für Einrichtungen, die vor dem 01.09.2011 bestanden haben. Damit werden "ältere" Einrichtungen nicht länger verpflichtet, umfassende und teilweise kostentreibende Modernisierungen und Sanierungen im Bestandsbauten durchzuführen, an welchen die Bewohnerinnen und Bewohner finanziell stark beteiligt werden (siehe TOP1).

Beim Bauvorhaben Platnersberg trifft die Novellierung der AVPfleWoqG eine sehr intensive Planungsphase, aber auch einen Zeitpunkt, wo Veränderungen noch möglich sind. Konkret ergibt sich die Möglichkeit, bei gleichbleibendem Volumen des Neubaus im Altbestand zusätzliche Pflegeplätze durch Umbau/Sanierung zu bewahren und damit die Refinanzierbarkeit erheblich zu verbessern. Die stationären Pflegeplätze können aufgrund der Lockerung der Vorgaben zu Barrierefreiheit, Zugang zu Sanitärräumen und Gemeinschaftsräumen zum Teil erhalten bleiben (Bestandsschutz).

Im Februar 2025 hat NüSt auf Nachfrage gegenüber der FQA (Heimaufsicht) die Zusage zum Nichtvollzug der baulichen Mindestanforderungen gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 AVPfleWoqG aufgrund des Tatbestands Bestandsschutz für die bestehende Pflegeeinrichtung am Platnersberg erhalten.

Ausgenommen vom Bestandsschutz nach § 6 AVPfleWoqG ist jedoch die Vorhaltung von Therapieräumen in jedem Gebäude, geeigneten Haltegriffen in den sanitären Anlagen, Verbrühschutz an Badewannen-, Dusch- und Waschtischarmaturen und die Vorhaltung von mindestens einem Pflegebad in der Einrichtung. Diese Vorgaben sind gemäß dem Bescheid bis zum Ablauf der gewährten Angleichungsfristen einzuhalten (2028).

Die Folgen für die Refinanzierung des Standortes durch Erlössteigerungen aus stationären Pflegeleistungen von bisher 92 zu nunmehr ca. 122 Pflegelätzen ist signifikant höher. Die Erhöhung von stationären Pflegeplätzen erhöht zudem die Erlöse der Investitionskosten für stationäre Pflege, welche im Gegensatz bei Vermietung Betreutes Wohnen und SUSA nicht als Erlös verbucht werden könnten.

Die Sanierungskosten könnten bei großflächigem Erhalt der Raumbestände im Bestandsgebäude gesenkt werden. Demgegenüber stehen nun erneute Planungskosten.

Die Verteilung von Pflegeplätzen kann sich mit der (Neu-) Planung auf die Bestanderhaltung von stationären Pflegeplätzen im Altbau nun folgendermaßen darstellen:

Daten und Fakten Vergleich

Bestand	***Neubau / Bestand*** ***aktuelle Planung***	***Neubau / Bestand*** ***Anpassung*** ***Novellierung AVPflegWoqG***
• BGF/R Bestand 8.477 m²	• BGF/R Bestand 10.474 m²	• BGF/R Bestand 10.474 m²
• BGF/S Bestand 490 m²	• BGF/S Bestand 246 m²	• BGF/S Bestand 246 m²
• Aktuell 89 stationäre Pflegeplätze	• 7 Pflegestationen 92 Betten (allg. Pflege/Demenzgruppen/Hospizpflege)	• 9 Pflegestationen ca. 122 Betten (allg. Pflege/Demenzgruppen/Hospizpflege)
	• 11 Zimmer SUSA	
	• 23 Zimmer betreutes Wohnen	• 7 Zimmer betreutes Wohnen
	• 3 Zimmer Personalwohnen	• 3 Zimmer Personalwohnen

Eine Zunahme von vormals 92 stationären Pflegeplätzen auf ca. 122 stationäre Pflegeplätze steht gegenüber der Abnahme von 23 Zimmern für Betreutes Wohnen auf 7 verbleibende Wohnungen.

Die SUSA würde an diesem Standort entfallen, dafür kann die SUSA am Standort Sebastianspital durch den ebenso neuen Bestandsschutz des Elisabeth-Bach-Hauses mit 13 Plätzen erhalten bleiben. Die Personalwohnungen können mit drei Wohnungen ebenfalls erhalten bleiben. Auch an weiteren Standorten (Großweidenmühle) des NürnbergStift wird eine Kooperation mit der Noris Inklusion zur Zeit geprüft.

Projektplaner, Hochbauamt und NüSt überprüfen aktuell die Sanierung des Bestandsgebäudes auf die neuen (bereits bestehenden) Nutzungsmöglichkeiten der stationären Pflege mit allen beteiligten Gremien (u.a. FQA, Regierung von Mittelfranken). Sollte die Möglichkeit zur Weiterführung von stationärer Pflege im Bestandsgebäude umsetzbar sein, wäre das für die wirtschaftliche und strukturelle Situation NürnbergStift und die Stadt Nürnberg ein Glücksfall. Zusätzlich dringend benötigte Pflegeplätze (Pflegebedarfsermittlung Nürnberg 2024) könnten am Standort erhalten werden.

Verbesserte Erlössituation

Die gegenüber der ursprünglichen Planung höhere Platzzahl von ca. 30 Pflegeplätzen führt zu einer besseren Kostendeckung der vorhandenen Fixkosten im NürnbergStift. Die Mieten für das betreute Wohnen und die Personalwohnungen werden nach Vorliegen einer validen Baukostenermittlung möglichst kostendeckend kalkuliert. Das gleiche gilt für die Verhandlung der Investitionskostensätze mit der Regierung von Mittelfranken.
Für die Berechnung der höheren Investitionserlöse haben wir einen Investitionskostensatz in der allgemeinen Pflege von 34,00 Euro und in der Demenzstation von 35,18 Euro / Tag angenommen unter der Annahme der Ausschöpfung von Fördermitteln (PflegesoNah, KFW Tilgungszuschuss für energieeffizientes Bauen, Zuschüsse für eine energetische Sanierung von Bestandsbauten und Bundessondervermögen).

Insgesamt stellt sich dadurch die positive Erlössteigerung dar:

- Erlössteigerung durch Investitionskostenerlöse jährlich um ca. 375.000,00 EUR
- Erlössteigerung durch Leistungserbringung stationäre Pflege um ca. jährlich 2,04 Mio. EUR

Ausgangslage der Projektplanung Bauprojekt Sanierung/ Neubau Platnersberg

Für die bauliche Weiterentwicklung der Seniorenwohnanlage Platnersberg wurde mit Zustimmung des Werkausschusses 2021 der Beschluss zur Planung durch das Büro Weinbrenner.Sing-le.Arabzadeh/ asw aus Nürtingen beschlossen.

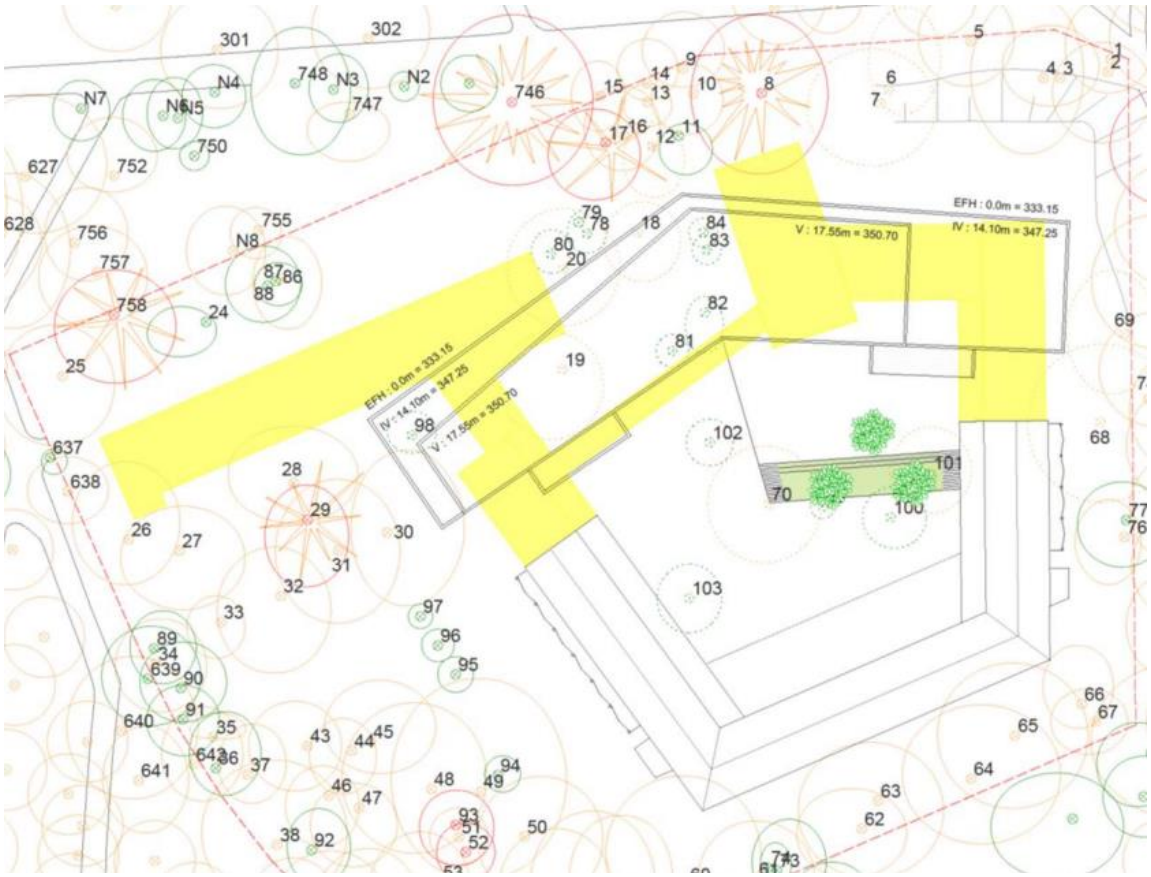


Bild 1: Footprint auf Bestandsfläche, umgebender Artenschutz mit schützenswertem Baumbestand

Obiges Bild zeigt die Abbruchkanten und -flächen des Nordriegels. Über diesem die Zeichnung des Neubaus mit Hospiz und des beizubehaltenden Altbestandes mit Ost- West- und Südflügel.

Dieser Footprint wurde mit einstimmigen Beschluss des Werkausschusses in der Sitzung vom 29.02.2024 als Alternative 5 aus dem Workshop NürnbergStift – Hochbauamt, beschlossen. Dieser enthält ein definiertes Baufeld für den Neubau, für dessen Fläche vom NüSt- Bestandsgebäudes Teile zum Abriss freigegeben werden. Außer dem Nordflügel sind das sämtliche nördlichen Bauteile des bestehenden Hauptgebäudes.

Herausforderungen des Standortes

Das Grundstück weist aufgrund seiner Lage und seiner Historie einige herausfordernde Besonderheiten auf, welche die Planer für den Neubauteil auf dem Grundstück herausfordern..

Wertvoller alter Baumbestand, der die bestehenden Gebäude an allen Seiten umgibt und der nach Möglichkeit so umfassend wie möglich erhalten werden soll. Ein Neubau ist weitestgehend nur im Bereich abzubrechender Bausubstanz möglich, außerdem ist beim Neubau im Sinne des Baumschutzes von bestehenden Bäumen entsprechender Abstand einzuhalten.

Aktueller Stand Projektplanung Bauprojekt Sanierung/ Neubau Platnersberg

Mit Beschluss des Werkausschusses in der Sitzung vom 29.02.2024, die Alternative 5 aus dem Workshop NürnbergStift - Hochbauamt weiter zu verfolgen, war es notwendig, das Architekturbüros arabzadeh.schneider.wirth freie Architekten Partnerschaft mbb erneut zu beauftragen.

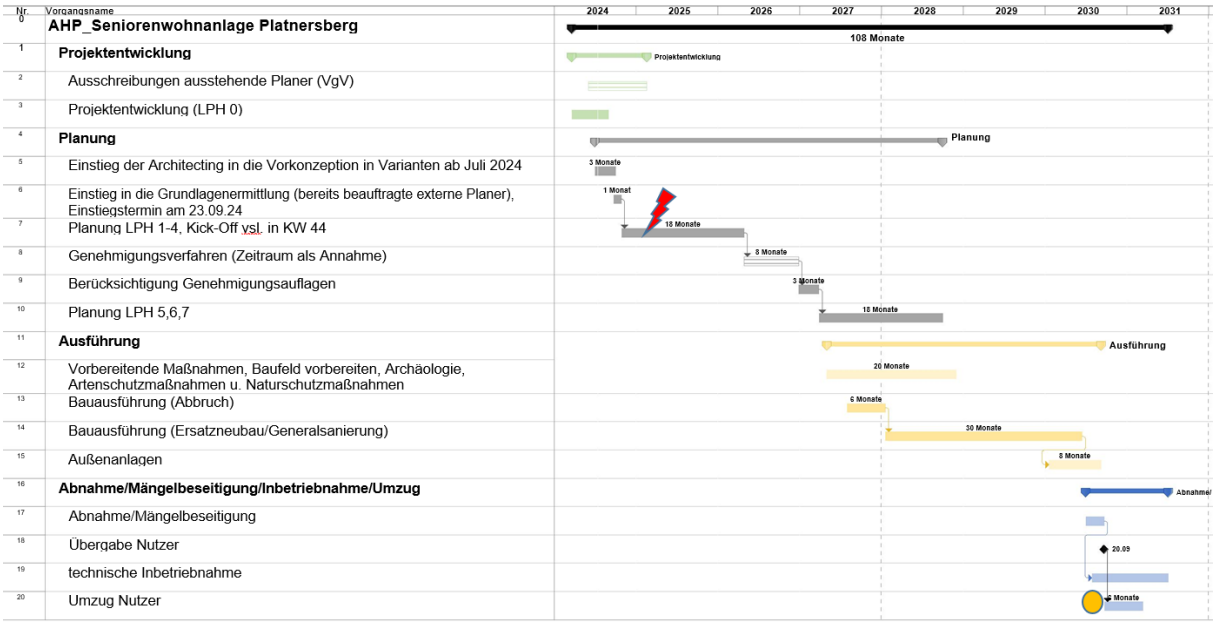
Die Baumaßnahme ist weiterhin in drei Bauabschnitte aufgeteilt: Bauabschnitt 1: Teilabbruch (Nordriegel und weitere Teile des Hauptgebäudes), Bauabschnitt 2: Ersatzneubau, Bauabschnitt 3: Generalsanierung des Bestandgebäudes

Mit der vorliegenden Rahmenplanung ist von einer Standortschließung während der Bauzeit auszugehen, ein Aufrechterhalten des Pflegebetriebes während der Bauzeit ist nicht möglich. Der Abbruch erfolgt vorgezogen (BA 1), anschließend sollen der Neubau und die Generalsanierung zeitgleich ausgeführt werden (BA 2 und BA 3). Sämtliche Voruntersuchungen und Gutachten behalten ihre Gültigkeit auch in der neuen Planungsphase.

Aktuell:

- Beendung der Leistungsphase 1 (LPH1) mit Einstieg der Architekten in die Grundleistungen
- Die städtebauliche Variante 2 wurde nach Abstimmung mit Stpl und UwA weitergeführt.
- Ab September 2024 erfolgte die Einbindung der externen Planer in die LPH1. Abschluss dieser Ende 2024.
- 19.11.2024 Kick-Off-Gespräch mit Einbindung aller bereits beauftragten Planer in die Leistungsphase 2 LPH2.
- Aktuell erfolgt die Bearbeitung der Leistungsphase 2 durch das interdisziplinäre Planerteam.

Die folgende Grafik zeigt den aktuellen Grobterminplan:



Termin / Bauzeiten / Meilensteine:

- LPH 1-4 bis 03.2026
- LPH 5-7 von 03.2026 bis 10.2027 + vorbereitende Maßnahmen Baufeld (Archäologie, Artenschutz etc.)
- Bauausführung von 03.2027 bis 10.2030
- Außenanlagen von 01.2030 bis 09.2030
- Übergabe Nutzer 09.2030

Anpassung der Planung

Die Chancen aus § 6 AVPfleWoqG ergeben sich aus Erhöhung der Pflegeplatzkapazitäten, welche im folgenden in der Anpassung der Raumplanung dargestellt wird.

Folgende Skizzen zeigen die räumliche Bedarfsanpassung von der alten zur novellierten AVPfleWoqG.



Bild 2: Raumplanung EG Neubau und Bestandsgebäude, bisherige Planung

Bild 2 zeigt die Raumplanung im Erdgeschoss Bestandbau mit dem Nutzungsangebot Betreutes Wohnen (braun). Diese Aufteilung der Raumplanungen bleibt wegen nicht optimaler Lichtverhältnisse für stationäres Pflegen.



Bild 3: Raumprogramm 1. OG, bisherige Planung



Bild 4: Raumprogramm 2. OG, bisherige Planung

Die obigen Skizzen zeigen die bisherige Raumplanung des Bestandsgebäudes im Erdgeschoss/ 1.OG und 2.OG. Die unteren Skizzen heben den Teil des Bestandsgebäudes heraus, welcher angepasst werden soll. Der zu erhaltende Teil des Altbestands ist auf 3 Stockwerke verteilt. In den oberen zwei Stockwerken könnte weiterhin stationär gepflegt werden. Im Erdgeschoss soll keine Pflege mehr stattfinden. Durch fehlendes Tageslicht in den innenliegenden Gängen sind die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden ungenügend; dies ist beim betreuten Wohnen nicht relevant.

Betreute Wohnungen (Bild 5) sollen in sieben Einheiten im Erdgeschoss erhalten bleiben. Zudem sollen die notwendigen Lagerflächen für die darüber liegenden bestehenden Pflegeplätze entstehen. Zusätzlich bekommt der Ambulante Dienst in diesem Teil des Gebäudes einen Quartiersstandort.

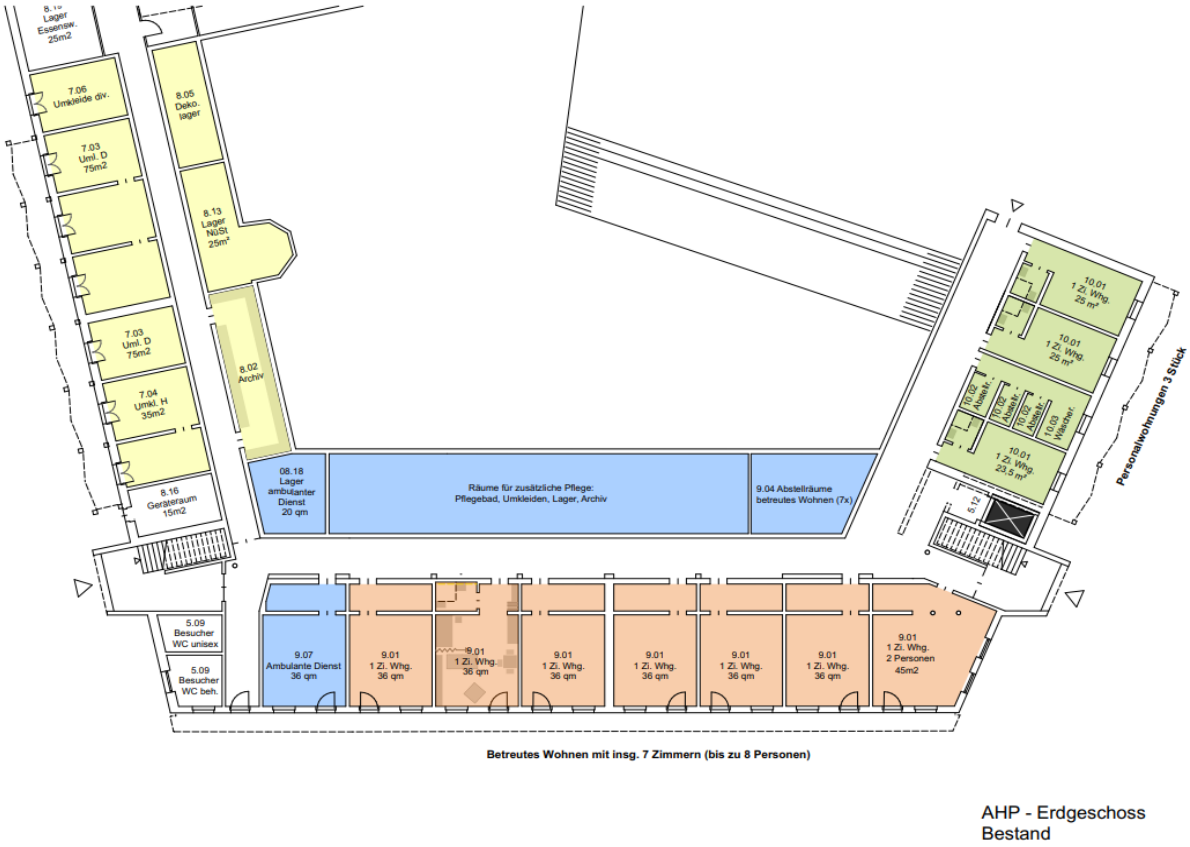


Bild 5: Raumplan EG Bestandgebäude, angepasste Planung AVPfleWoqG

Grafik 6 zeigt die angepasste Planung an die novellierte AVPfleWoqG. Hier können nun weiterhin die Grundrisse für die stationären Pflegezimmer bestehen bleiben. Das kann für das 1.OG und 2.OG flächengleich erfolgen. Die Zimmer haben eine Größe zwischen 17 qm und 18 qm. Durch den Bestandsschutz können ab 18 qm auch Doppelzimmer in angemessener Anzahl im Gebäude untergebracht werden. Deshalb ist von 14 Pflegeplätzen (+2) pro Etage (1.OG / 2.OG) auszugehen.

Positiv zu bewerten ist, dass große Teile der Grundrisse der Zimmer des Altbestandes nun bestehen bleiben können. Anpassungen für Gemeinschaftsräume mit Wohnbereichsküchen und Dienstzimmer sind hingegen notwendig.

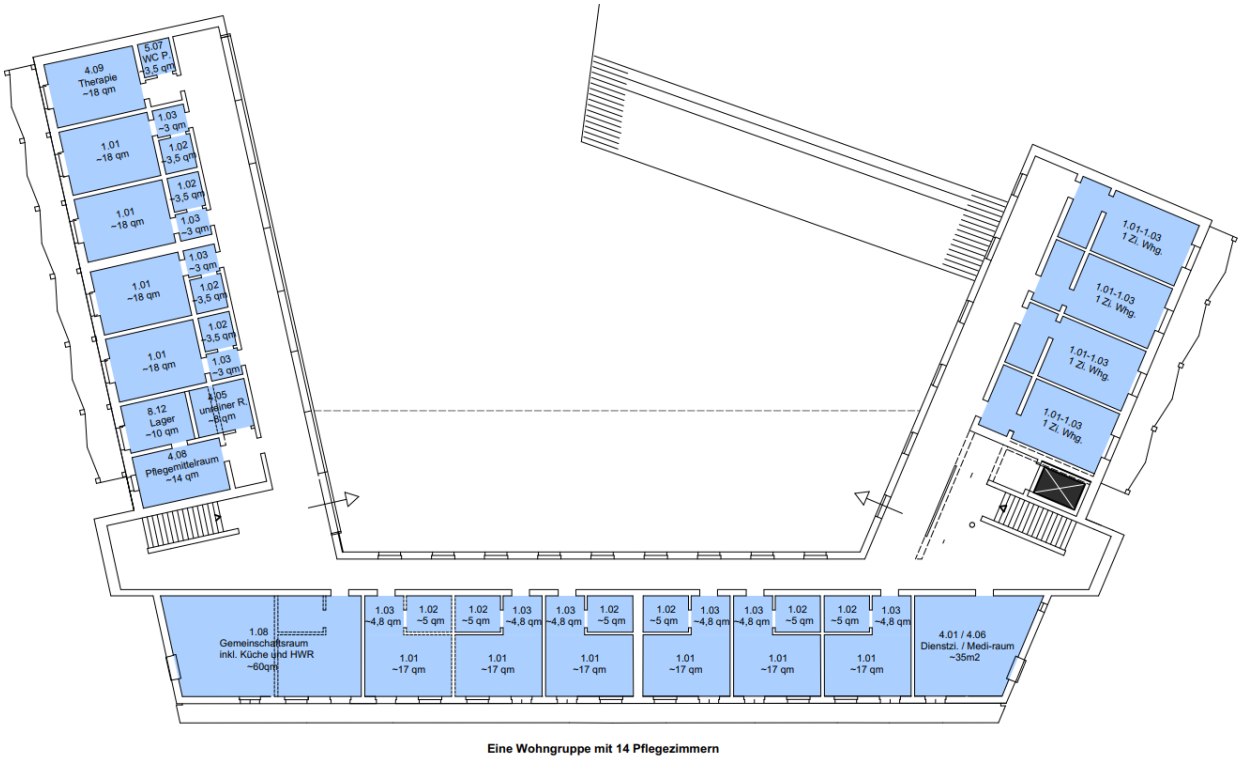


Bild 6: Raumplan 1. OG/ identisch 2. OG, angepasste Planung AVPfleWoqG

Im Neubau wird die Planung zugunsten einer Entzerrung der räumlichen Platzverhältnisse angepasst (siehe oben). In Teilen soll der Neubau noch von der bisherigen Baulinie (Footprint) zurücktreten. Dies wird nun möglich, weil Pflegezimmer im Bestandsgebäude erhalten bleiben können und dafür zur Gesamtwirtschaftlichkeit und Refinanzierung des Neubau- / Sanierungsprojektes beitragen.

Fazit und weiteres Vorgehen

Durch die Novellierung AVPfleWoqG 2025 und den damit verbundenen Bestandsschutz für die Pflegeeinrichtung am Platnersberg ergeben sich für das Bauprojekt Generalsanierung / Neubau zahlreiche Chancen in finanzieller sowie bautechnischer Hinsicht:

Die Refinanzierbarkeit des Standorts kann signifikant verbessert werden. Auch die Baulinie (Footprint) im Neubau kann durch die verbesserten Nutzungsoptionen im Bestandsbau entzerrt werden und somit die Anpassungen an die naturschutzfachlichen Gegebenheiten verbessern. Chancen bieten die strukturellen Verbesserungen für die Gesamtstadt durch Erhöhung der benötigten Pflegeplatzkapazitäten am Standort. Die entstehenden Kosten für die Wiederholungsplanung werden langfristig durch die Refinanzierung erhöhter Pflegebettkapazitäten amortisiert.

Es sollen im weiteren Vorgehen die Planungen unter Berücksichtigung der dargestellten Chancen des Bestandsschutzes ausgerichtet werden. Insgesamt sollen nun ca. 122 stationäre Pflegeplatzkapazitäten gegenüber bislang geplanten 92 Pflegeplätzen am Standort umgesetzt werden. Die angestrebte Verschlankung des Neubau-Footprints zugunsten des schützenswerten Baumbestandes soll im gleichen Zug in die baulichen Planungen aufgenommen werden.

Unter Zugrundelegung dieser Eckpunkte wird die Beschlussfassung zur Weiterverfolgung des Vorhabens am Pflegestandort Platnersberg vorgeschlagen.