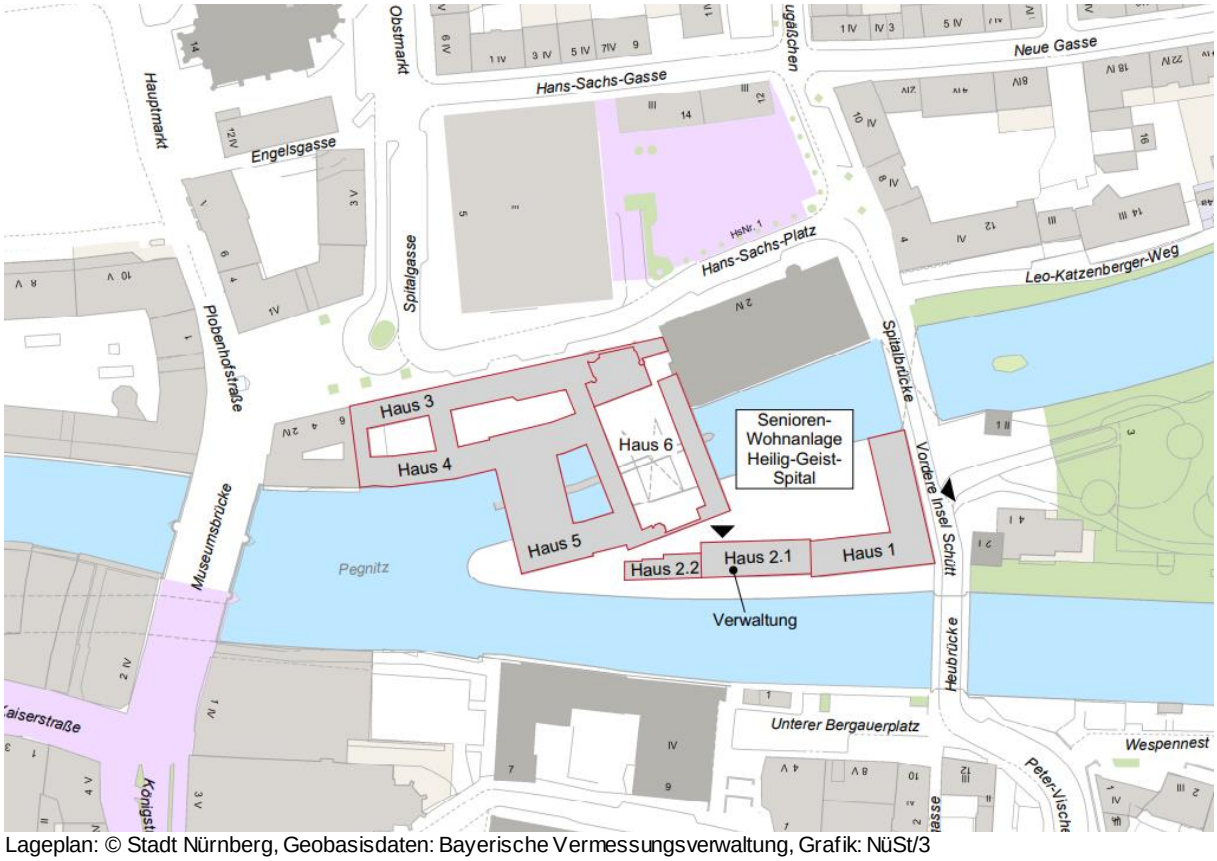
TOP: 3.1
zur Sitzung des Werkausschusses (NüSt) vom 26.02.2026

Sachstand Zukunft NüSt 2030 – Baulicher Zustand / Sanierungsbedarfe Heilig-Geist-Spital - hier Antrag CSU vom 13.05.2024

S a c h v e r h a l t

1. Ausgangslage

Das Heilig-Geist-Spital bietet derzeit 106 Wohnungen für aktive Seniorinnen und Senioren im betreuten Wohnen, in zentraler Lage in der Nürnberger Altstadt. Gebäudeeigentümerin ist die Heilig-Geist-Spital-Stiftung Nürnberg, deren Interessen die Stiftungsverwaltung (Stk/3) vertritt. Mieterin der Gebäulichkeiten ist das Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg (LA), zuständig für den Betrieb der Senioren-Wohnanlage ist der Eigenbetrieb NürnbergStift (NüSt). Über den baulichen Zustand und aktuelle Sanierungsbedarfe berichtet die Verwaltung im Rahmen der wesentlichen Handlungsfelder Zukunft NüSt 2030.



Lageplan: © Stadt Nürnberg, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Grafik: NüSt/3

NüSt ist nicht der einzige Nutzer, aber mit einem Anteil von rund 79 % der größte Nutzer im Gesamtareal des Heilig-Geist-Spitals. Zur Senioren-Wohnanlage gehören demgemäß Wohnungen in den Gebäuden Norisbau (Haus 1), Sudenprediger (Haus 2), Spitalbau (Haus 3), Wasserbau (Haus 4), Sude (Haus 5) und Kreuzigungsbau (Haus 6).

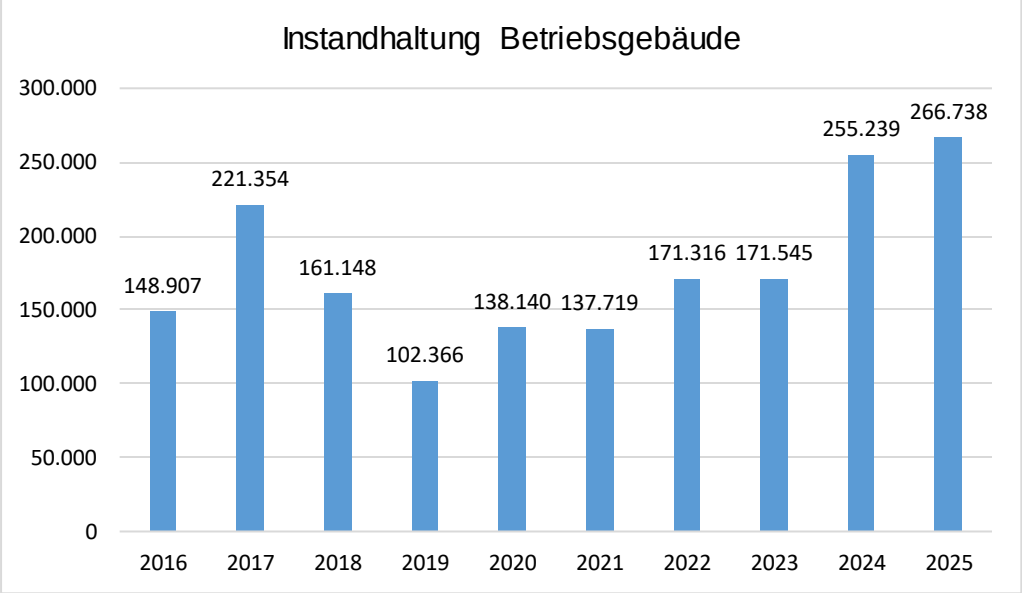
Die Wohnungen im Heilig-Geist-Spital unterliegen einer Sozialbindung. Einziehen können nur Personen mit einem geringem Einkommen, die einen Wohnberechtigungsschein vom Sozialamt erhalten.

2. Instandhaltungen über das jährliche Budget

Instandhaltungsmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Stiftungsverwaltung (Stk/3) laufend vorgenommen. Für den Bereich der Senioren-Wohnanlage (Nutzer NüSt) gilt gemäß Mietvertrag vom 18.02.2015 folgende Regelung zu Instandhaltung und Bauunterhalt: Die Kosten werden zu je 50% von NüSt und Stk/3 getragen. Es wird hierfür ein jährliches Gesamtbudget von 200.000 EUR veranschlagt.

Die Vereinbarung wurde seinerzeit getroffen, da die für den Bereich der Senioren-Wohnanlage anfallende Miete NüSt durch die Stiftung im Rahmen der Zweckerfüllung wieder vollständig rückerstattet wird, dafür aber zum Ausgleich die 50/50-Regelung zur Beteiligung NüSt am Bauunterhalt greift. NüSt übernimmt als Betreiber die Organisation und sorgt für ein ansprechendes Erscheinungsbild in der Anlage.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Instandhaltungskosten in EUR für die Jahre 2016 bis 2025 auf. Demgemäß sind die Instandhaltungskosten in den Jahren 2024 und 2025 deutlich angestiegen. Aufgrund nicht vollständig planbarer bzw. nicht vorhersehbarer Schadensfälle an Gebäude und Technik wurde das Gesamtbudget in diesen beiden Jahren überschritten.



Entw icklung Instandhaltungskosten Betriebsgebäude 2016 bis 2025, in EUR
Grafik: Stadt Nürnberg, NüSt/3

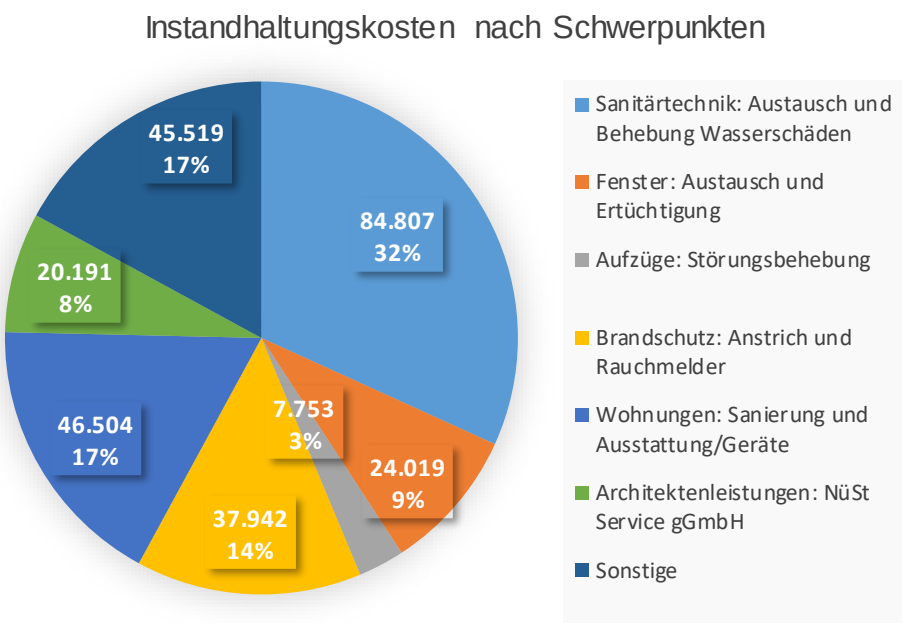
Der aktuelle Zustand der Wohnungen ist einfach und entspricht dem Altbaustandard. Bei jedem Mieterwechsel werden notwendige Schönheitsreparaturen (Maler-, Bodenbelagsarbeiten) durchgeführt und gegebenenfalls Küchen erneuert.

Ebenso werden pro Jahr in einigen ausgesuchten Wohneinheiten die Fenster aus energetischen oder technischen/baulichen Gründen ausgetauscht, soweit sie nicht mehr als reparaturfähig eingestuft werden. Die Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz durchgeführt (Denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich).

Gleichzeitig lässt sich erkennen, dass zunehmend Schadensfälle insbesondere im Bereich der Gebäudetechnik (Aufzüge, Haustechnik, etc.) auftreten. Die sanitärtechnischen Anlagen in den Gebäuden sind überwiegend veraltet, es waren in Folge in den Wohnungen und Verwaltungsbereichen zahlreiche Wasserschäden durch korrodierte Wasser-/Steigleitungen zu beklagen, Armaturen und Abläufe wurden vielfach erneuert. Im Jahr 2025 mussten in bis zu 10 Wohnungen zeitgleich Ertüchtigungen bei laufendem Betrieb vorgenommen werden, teilweise verbunden mit einem vorübergehenden Umzug der Bewohnenden. Eine Ertüchtigung der Haus-technik im Heilig-Geist-Spital kann damit als ein Handlungsschwerpunkt auch für die Folgejahre herausgestellt werden.

Bereits ertüchtigt/erneuert wurden im Heilig-Geist-Spital in den letzten Jahren die Aufzüge in den Häusern 2, 5 und 6. Weiterer Handlungsbedarf besteht nun bei den verbleibenden Aufzügen in den Häusern 1, 3 und 4. Diese Aufzüge sind derzeit noch in einem ihrem Alter entsprechenden Zustand, die Anlagen haben ihre rechnerische Nutzungsdauer (20-35 Jahre) bereits erreicht bzw. überschritten. Das hat im Jahr 2025 zu mehrfachen Störungen geführt. Mit Priorität ist nach einheitlicher Einschätzung eine zeitnahe Erneuerung des Aufzuges mit Baujahr 1982 im Norisbau (Haus 1) zu bewerten, hier war erst kürzlich bei einer Störung eine Bewohnerin im Aufzug eingeschlossen, und auch der Notarzt war zu einem früheren Zeitpunkt bereits von einem Aufzugs-Defekt betroffen.

Für das Jahr 2025 liegt zum Redaktionsschluss ein vorläufiges Ergebnis zu den Instandhaltungskosten vor, einzelne Buchungen können noch stattfinden. Die durchgeführten Maßnahmen können nachfolgenden Handlungsschwerpunkten zusammengefasst werden:



Instandhaltungskosten in 2025 nach Handlungs-Schwerpunkten, in EUR; Prozent
Grafik: Stadt Nürnberg, NüSt/3

In der Grafik erscheint der prozentuale Anteil für Aufzüge im Hinblick auf die im Jahr 2025 entstandenen Kosten für eine Störungsbehebung zunächst vergleichbar gering, die Thematik darf jedoch nicht unterschätzt werden. Bei einem Ausfall kann eine Barrierefreiheit in der Senioren-Wohnanlage nicht mehr vollumfänglich gewährleistet werden. Die veraltete Aufzugstechnik bzw. -steuerung kann bei einem Schaden oftmals nicht ausgetauscht werden, da Ersatzteile nicht mehr erhältlich sind. Es ist dann von einem Komplettaustausch mit ungefähren Kosten in Höhe von 80.000 bis 100.000 EUR auszugehen, unter Berücksichtigung der üblichen Herstellungs-, Liefer- und Einbaufristen für einen neuen Aufzug. Insoweit besteht hier auch für die nächsten Jahre Handlungsbedarf.

Die Abrechnung der tatsächlichen Aufwendungen für den Bauunterhalt erfolgt durch den Mieter/Nutzer nach Fertigstellung des Jahresabschlusses der Senioren-Wohnanlage und der örtlichen Rechnungsprüfung. Für die Jahre 2022 bis 2024 ergibt sich das nachfolgende Abrechnungsergebnis (2025 liegt noch nicht vor):

	2022	2023	2024*
Abgerechnete Instandhaltungskosten Stiftung	191.400,38	171.545,12	329.456,74
Erstattete Kosten	95.700,19	85.772,56	164.728,37

*2024: Inkl. Aufzug für Haus 5 in Höhe von 74.216,78 EUR
nach Absprache Stk/3+NüSt

3. Weitere Instandhaltungsmaßnahmen über die Gebäudeeigentümerin

Über das Budget hinausgehende Maßnahmen obliegen der Heilig-Geist-Spital-Stiftung als Gebäudeeigentümerin. Im Weiteren sind erforderliche Baumaßnahmen in einer Größenordnung ab 75.000 EUR über die Baudienststelle Hochbauamt einzubringen.

Unter Federführung des Hochbauamtes (H) wurde 2024/2025 ein notwendiger Austausch der Brandmeldeanlage im Heilig-Geist-Spital geplant und durchgeführt, die aufwendige Baumaßnahme erfolgte in enger Abstimmung mit der Stiftungsverwaltung. Ein vertraglich vereinbarter Rauchmelder Service inkl. Gerätemiete mit der Fa. Brunata Metrona endete zum 31.12.2025 und wird über H neu aufgesetzt.

Zur Durchführung stehen bereits weitere notwendige Maßnahmen fest:

- Abstützung der Ufermauer auf der Insel Schütt (in 2026, ca. 247.000 EUR)
- Sanierung der Pegnitzbögen (ab 2027, ca. 2,5 Mio. EUR)
- Ertüchtigung der Unterverteilungen (begonnen in 2025, ca. 200.000 EUR)
- Ertüchtigung der Sicherheitsbeleuchtung (noch nicht beauftragt, ca. 600.000 EUR)
- laufende Sandsteinsanierung (ca. 50.000 EUR p.a.)

Perspektivisch mit einzuplanen ist im Weiteren ein Austausch der Aufzüge in den Häusern 3 und 4 (je ca. 80.000 bis 100.000 EUR). Unter Berücksichtigung der Schätzkosten bzw. Wertgrenze wären die Baumaßnahmen voraussichtlich über die Baudienststelle Hochbauamt abzuwickeln (Anmeldung über Hochbau-Baupauschale 2028 für Maßnahmen in einer Kostenhöhe von 75.000 bis 750.000 EUR).

4. Vorläufiges Betriebsergebnis und Ausblick

Die Erlöse des Heilig-Geist-Spitals, die das NürnbergStift durch die Vermietung erzielen konnte, betrugen im Jahr 2025 rund 299.000 EUR (Kaltmiete). Demgegenüber standen Aufwendungen für Wartung und Instandhaltung (siehe Ziff. 2), Personalkosten, Energiekosten und Verwaltungsbedarf. Für das Jahr 2025 ergibt sich zum Redaktionsschluss als vorläufiges Ergebnis eine Unterdeckung von rund 81.000 EUR.

Der Auslastungsgrad ist im Heilig-Geist-Spital unverändert hoch (99% Jahresschnitt). Die Wohnungen sind nur wenige Tage im Jahr nicht vermietet, die freien Tage werden für Renovierungsarbeiten zwischen den Mietverhältnissen benötigt. Eine Erlössteigerung ist auf diesem Weg nicht möglich. Im Jahr 2024 wurde im Werkausschuss NüSt bereits eine moderate Mietpreiserhöhung im Rahmen der bestehenden Sozialbindung beschlossen.

Auch für das Jahr 2026 ist es zu erwarten, dass das Instandhaltungsbudget voll ausgeschöpft werden wird. Die folgenden Instandhaltungsarbeiten sind eingeplant:

- Reinigung Dachrinnen und ggfls. Ertüchtigung Dachflächen
- Fensteraustausch für einzelne Wohnungen nach Möglichkeit/Bedarf
- Notwendige Erneuerung Haustechnik (Bäder, Küchen, etc).
- Schönheitsreparaturen bei Mieterwechsel (Maler-, Bodenbelagsarbeiten, etc.)
- Reparaturarbeiten an der Fachwerkfassade.

Im Weiteren wird gerade geprüft, ob im Rahmen der Instandhaltungsarbeiten über das jährliche Budget (50/50-Regel zur hälftigen Kostenteilung) und unter Berücksichtigung der Wertgrenze im Jahr 2026 ein zeitnaher Aufzugsaustausch im Norisbau (Haus 1) durchgeführt werden kann. Aufgrund des Baujahres des Bestandes aus dem Jahr 1982 und bauzeitlich bedingter Störungen bei der Aufzugstechnik besteht dringender Handlungsbedarf. Bei einem Komplettausfall wären die Wohnungen im Norisbau nicht mehr vollumfänglich barrierefrei erreichbar. Eine erste Abstimmung Stk/3 und NüSt ist erfolgt.

Darüberhinausgehende Maßnahmen sind für NüSt aufgrund der aktuellen Finanzsituation nicht stemmbar.