TOP:
zur Sitzung des Stadtrates
vom 17.06.2026

Bauliche Weiterentwicklung der Senioren-Wohnanlage Platnersberg
hier: Entscheidung zum weiteren Vorgehen

S a c h v e r h a l t

Über die geplante bauliche Weiterentwicklung der Senioren-Wohnanlage Platnersberg hat die Verwaltung zuletzt in der Sitzung des Stadtrates vom 22.10.2025 berichtet. Dargelegt wurden neben der wirtschaftlichen Lage und resultierenden eingeleiteten Maßnahmen des NürnbergStift (NüSt) insbesondere der Sachstand zu Planung, Variantenprüfung und bisher entstandenen Planungskosten.



Luftbildüberlagerung, Geobasisdaten © Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und © Bayerische Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Beschlusslage vom 22.10.2025 wurden die laufenden Planungen für eine Generalsanierung mit Neubau bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 HOAI (Vorplanung) fortgeführt und mündeten in einer Kostenschätzung der beauftragten Planer, ergänzt um ein baufachliches Gutachten des Hochbauamtes. Geprüft wurden durch die Verwaltung im Weiteren die beiden Planungsalternativen als reine Sanierung im Bestand des Gebäudes der Senioren-Wohnanlage Platnersberg sowie ein Ersatzneubau für die NüSt-Anlage auf dem Gelände der ehem. Brandweinmonopolverwaltung (Mietmodell). Aufgrund der knappen Bearbeitungszeit konnten diese beiden Planungsalternativen nicht die Ausarbeitungstiefe einer abgeschlossenen Vorplanung erreichen, genügten jedoch im Sinne einer Machbarkeitsstudie für eine vergleichende Gegenüberstellung.

Für eine anknüpfende Prüfung der verschiedenen Betriebsmodelle (Pflegeimmobilie im Eigentum bzw. in Anmietung) auf ihre Refinanzierbarkeit in der Pflege hin hat NüSt die externe Fachexpertise des Beratungsbüros Schwan + Partner GmbH eingebunden. Eine vergabe-/vertragsrechtliche Einschätzung erfolgte in Abstimmung mit RA/3-VMN, soweit dazu im Vorfeld verbindliche Aussagen getroffen werden können.

Als Ergebnis der Alternativenprüfung kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Eckpunkte (jeweilige Platzzahlen, Baukosten, Finanzierung und Zuschüsse) eine reine Sanierung im Bestand des Gebäudes am Platnersberg aus wirtschaftlicher Sicht die am besten tragfähige Lösung darstellt. Bei Zusage bzw. Erhalt der angesetzten Förderkonditionen kann das Pflegevorhaben mit den getroffenen Annahmen refinanziert werden. Aus umweltfachlicher Sicht stellt eine reine Bestandssanierung die altbaumschonendste Alternative am Standort dar. Auch ein Erhalt des Standortes Platnersberg für Pflege kann mit einer Generalsanierung erreicht werden, da mit Inkrafttreten der neuen Ausführungsverordnung zum Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (neue Fassung ab 01.01.2025) gemäß § 6 AVPfleWoqG ein umfassender Bestandsschutz eingeräumt wurde. Aufgrund der prognostizierten zukünftigen Bedarfe ist in der vertieften Ausarbeitung aus pflegefachlicher Sicht auf den Erhalt einer max. Anzahl an Pflegeplätzen am Standort abzustellen. Zugleich ist festzuhalten, dass diese Variante gegenüber einem (Teil-) Neubau weniger Pflegeplätze zur Versorgung der Bevölkerung ermöglicht und die Sanierung im Bestand die Gestaltbarkeit der Grundrisse einschränkt; damit werden im neuen Haus nicht alle architektonischen Möglichkeiten für moderne Pflegekonzepte umsetzbar sein. Dies ist als Kompromiss in der Abwägung akzeptabel und wird seitens NürnbergStift mitgetragen. Angesichts des steigenden Pflegebedarfs wird vorgeschlagen, den Eigenbetrieb NürnbergStift mit der Prüfung und mittelfristigen Realisierung weiterer potenzieller Standorte für stationäre Pflegeeinrichtungen im Stadtgebiet zu beauftragen.

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Vergleich der Alternativen

Alternative	**1**	**2**	**3**
Projekt	Generalsanierung und Neubau Platnersberg	reine Generalsanierung am Standort Platnersberg	Ersatzneubau Brandweinmonopol.
Anzahl Plätze Pflege	110 plus 10 Hospiz	ca. 87 (kein Hospiz)	122 plus 10 Hospiz
Energiestandard	Effizienzhaus EH55 i.V.m. PV-Anlage	Effizienzhaus EH70 i.V.m. PV-Anlage	Effizienzhaus EH55 i.V.m. PV-Anlage
Gesamtkosten brutto	**44.234.892 EUR**	**27.586.672 EUR**	**38.953.574 EUR**
zuzüglich Bauverwaltungskosten (BVK), Personalkosten H und NüSt			zuzüglich Personalkosten NüSt, BVK fallen nicht an
Gesamtkosten brutto	**48.051.228 EUR**	**29.891.266 EUR**	**39.182.075 EUR**
Betriebsmodell	Eigentum/Neubau	Eigentum/Sanierung	Anmietung/Neubau
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Schwan+P.	**Defizit**	**vorauss. refinanzierbar** (bei Förderzusage)	**Defizit**
Erweiterte Standort–/Kostenfaktoren			
Baustraße Interim	notwendig, in Baukosten enthalten	vorauss. notwendig, in Baukosten enthalten	keine
Kosten für „verlorene Planung“ aus Alt. 1		2.900.000 EUR	2.900.000 EUR
Stiftungsmittel **Zuwendung**	5.000.000 EUR	3.000.000 EUR (noch nicht abgerufener Anteil von gesamt 5.000.000 EUR)	
Stiftungsmittel **Rückzahlung** aus Alt. 1			2.000.000 EUR (bereits ausgezahlt)

Abbruchkosten Bestandsgebäude	4.700.000 EUR
(Kosten fallen nur bei vollständiger Standortaufgabe Platnersberg an)	

Unter Zugrundelegung der v. g. Eckpunkte wird die Beschlussfassung zur Weiterverfolgung des Vorhabens am Pflegestandort Platnersberg als reine Generalsanierung im Bestand des Gebäudes vorgeschlagen. Die wesentlichen Projektkenndaten werden im Folgenden dargelegt.

1.1. Lageplan und Projektkennzahlen



Luftbildüberlagerung: Geodatenservice Stadt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projektkennzahlen:

Grundstücksfläche (GSF)	11.765,00 m²
Nutzungsfläche (NUF)	2.134,22 m²
Bruttogrundfläche (BGF)	4.343,41 m²
Pflegeplätze	Bestand ca. 93, nach Umbau ca. 87 Plätze
Hospizplätze	keine
Mitarb.- bzw. Betreutes Wohnen	insges. ca. 7 Wohnungen
Geschossigkeit	max. III
Bauplanungsrecht	§ 30 (3) i.V.m. § 35 BauGB (Außenbereich) FNP Flächen für Gemeinbedarf – Soziale Zwecke

1.2. Standortbeschreibung (Faktoren und Qualitäten)

Die bestehende Senioren-Wohnanlage birgt mit ihrer herausragenden Lage inmitten der Parkanlage Platnersberg und in direkter Nachbarschaft zu ruhigen und gepflegten Wohnquartieren des Stadtteils Erlenstegen ein hohes Potential. Sie wird jedoch aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht und muss einer umfassenden Überplanung unterzogen werden. Zum einen liegt ein erheblicher Sanierungsstau vor, zum anderen genügt das Gebäude nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Bedarfen in funktionaler und organisatorischer Sicht.

NüSt betreibt Pflege am Standort Platnersberg bereits seit den 1960er Jahren. Ursprünglich bestand aufgrund gesetzlicher Vorgaben eine Angleichungsverpflichtung nach AVPfleWoqG alte Fassung (a.F.) bis zum 31.12.2028. Mit Wirkung vom 01.01.2025 ist die neue Fassung (n.F.) in Kraft getreten, die Einrichtung genießt seither Bestandsschutz gemäß § 6 AVPfleWoqG. Ein Erhalt dient damit den gesetzlichen Zielvorstellungen (ordnungsrechtlicher Schutzauftrag).

Der etablierte Pflegestandort Platnersberg ist geprägt durch seine bioklimatische Lagegunst inmitten der Grünanlage mit Schatten spendendem Baumbestand und ermöglicht Bewohnerinnen und Bewohnern der Pflegeeinrichtung heute wie zukünftig ein gesundes,

sicheres und qualitätvolles Umfeld. Im Hitzeaktionsplan der Stadt Nürnberg ist die Parkanlage Platnersberg unter „Kühle Orte im Grünen“ ausgewiesen, der Standort ist damit für eine Unterbringung vulnerabler Gruppen in besonderem Maße geeignet und soll für eine Pflegenutzung auch zukünftig erhalten bleiben.



Karte Umweltdaten / Stadtklima, Geobasisdaten © Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und © Bayerische Vermessungsverwaltung

Aktuell bietet die Senioren-Wohnanlage im Bestand ca. 93 Plätze (davon ca. 65 stationäre Pflegeplätze und 28 Wohnplätze), nach einem notwendigen Umbau können zukünftig noch ca. 87 Plätze angeboten werden. Für eine reine Sanierung im Bestand liegen derzeit Planungen in der Bearbeitungstiefe einer Machbarkeitsstudie vor, in der weiteren Ausarbeitung ist der Focus auf max. erreichbare Platzzahlen zu legen. Aufgrund des vorliegenden Sanierungsstaus an Gebäude, Technik und Energetik ist vom Erfordernis einer umfassenden Generalsanierung des Bestandes auszugehen.

Zukünftig auszubauen sind im Bestandsgebäude auch die Angebote zur Quartiersöffnung. Im Zugangsbereich der Anlage, mit Orientierung zur Parkanlage hin, ist ein kleines Café mit Möglichkeit zur Außenbestuhlung geplant. Gemeinschaftsräume, Friseur, med. Fußpflege und ein Raum für den Quartiersmanager sollen das Angebot abrunden.

1.3. Pflegefachliche Faktoren

Das Pflegeheim am Platnersberg ermöglicht eine fachlich-inhaltliche Ausrichtung an aktuellen wissenschaftlichen Pflegebedarfserkenntnissen im Bestandsbau. Sowohl die Öffnung ins Quartier durch Etablierung einer Cafeteria als auch die Pflege der Selbstbestimmung, durch personenzentrierte Pflege, Wertschätzung und Zugehörigkeit kann durch ausgewogene, gemeinschaftlich und privat genutzte Flächen erreicht werden. Private Räume sind sowohl innen als auch außen in der großen Grünanlage leicht zu finden.

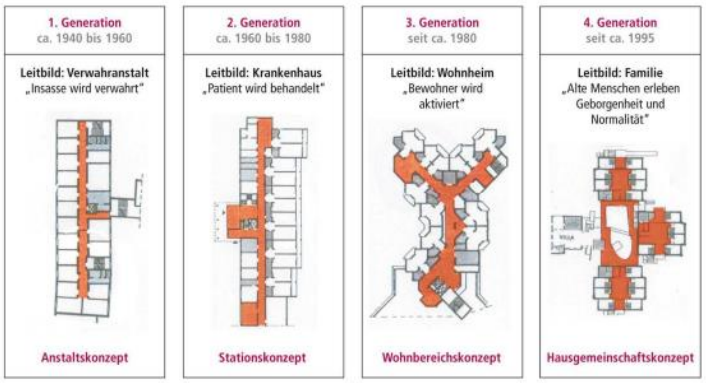
Die etablierte Flächenanordnung macht es zukünftig bei weniger verfügbarem Personal möglich, adäquat Pflegezimmer und Versorgungsräume in der stationären, kompetenzbasierten Tourenorganisation zu verbinden. Eine zeitgemäße Versorgungsstruktur, welche stationäre Pflege differenziert gestaltet, ist durch Angebote für Demenzerkrankte gegeben; Angebote für palliative Hospizbedarfe werden bei einer reinen Generalsanierung jedoch nicht angeboten werden können. Die Cafeteria bietet alle Möglichkeiten für erweiterte Quartiersarbeit wie Beratung, Begegnung, Vernetzung und Einkaufsmöglichkeiten. Ein eigenes Quartiersmanagement zur Koordination von Angeboten und Kooperationen kann etabliert werden.

Wichtig ist die Gestaltung durch Orientierung an aktuellen Erkenntnissen für Menschen mit Demenz, welche durch helle, klare Strukturen, grüne Sichtmöglichkeiten in den allseits umgebenden Park für Wohlbefinden und wohltuende, gesunde Reize gefördert wird. Das Gebäude bietet als sanierter Altbau, wie schon 60 Jahre zuvor, Ruhe und Kraft für pflegebedürtige Menschen. Die jahrzehntelang gewachsenen und etablierten Unterstützungstrukturen im Stadtteil Jobst-Erlenstegen können weiterhin genutzt werden. Das generalsanierte Pflegeheim kann weiterhin stationäre Pflege ermöglichen, ebenso in begrenztem Umfang Wohnen für dringend benötigte Pflegekräfte. Das Haus soll Ankerpunkt auf dem Platnersberg werden, in der Cafeteria können nicht nur Bewohner und Angehörige, sondern zukünftig auch Spaziergänger und Besucher des Platnersberges, Kaffee und Kuchen zu sich nehmen.

Der Außenraum wird als integraler Teil des Versorgungskonzeptes Green-Care verstanden. Zusätzlich bietet ein Demenzgarten im Inneren die Einbindung in die Natur am Platnersberg. Sinnesanregungen und Hochbeete erweitert bereits jetzt den wohnlichen Aktionsradius.

1.4. Konzeptionelle Prüfung

Die Senioren-Wohnanlage wird bauzeitlich bedingt im Stationskonzept betrieben.



Grafik: Generationenmodelle © Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)

Geprüft wurden konzeptionelle Überplanungen der Stationen in ein Hausgemeinschaftsmodell mit kleineren Gruppen. Es zeigt sich, dass mit diesem Konzept künftig nur noch ca. 83 Plätze für vollstationäre Pflege angeboten werden können. Hintergrund bildet die Doppelzimmerquote im Bestand, auch unter Berücksichtigung eines Bestandsschutzes nach AVPfleWoqG sind für eine zeitgemäße, zukunftsorientierte und qualitätvolle Pflege einige Doppelzimmer in Einzelzimmer umzuwandeln aufgrund der kleinen Zimmergrößen. Ergänzend sind den jeweiligen Gruppen zugeordnete Aufenthaltsräume einzuplanen (gemeinschaftlicher Wohn-/Essbereich). Bei einer reinen Bestandssanierung ohne konzeptionelle Änderungen können, bei möglichst geringen baulichen Eingriffen, künftig noch ca. 87 Plätze für vollstationäre Pflege angeboten werden:

- Vollstat. Pflege im Erdgeschoss: 13 EZ, 9 DZ, insges. 31 Plätze
- Vollstat. Pflege im 1. Obergeschoss: 21 EZ, 3 DZ, insges. 27 Plätze
- Vollstat. Pflege im 2. Obergeschoss: 21 EZ, 4 DZ, insges. 29 Plätze.

Der nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird das Modell mit der max. Anzahl an Pflegeplätzen, hier 87 stationäre Pflegeplätze, zugrunde gelegt.

Es ist nicht möglich, zusätzlich eine eigenständige Einheit mit Hospizplätzen im Bestand zu realisieren.



Bestandsanlage Platnersberg, Grundriss 1. OG, Variante ohne Konzeptänderung, © Stadt Nürnberg/NüSt

Der nordwestliche Verwaltungstrakt war aufgrund seiner baulichen Gegebenheiten bisher stets für einen Abbruch vorgesehen, eine statische Nacherfassung musste kurzfristig beauftragt werden. Insgesamt können hier zukünftig ca. sieben Wohneinheiten für Betreutes Wohnen oder für Mitarbeiterwohnen angeboten werden. Die exakten Möglichkeiten sind in einer vertieften Ausarbeitung erneut zu prüfen.

1.5. Umweltfachliche Faktoren (Natur-/Artenschutz)

Die Lage im planungsrechtlichen Außenbereich bedingt umfassende Prüfungen des Vorhabens auf eine Umweltverträglichkeit hin. Es sind Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere die Eingriffsregelung und der besondere Artenschutz) beachtlich. Auf dem Gelände wurden Vorkommen des Eremiten, des Mittelspechts sowie verschiedener Fledermausarten festgestellt. Die bereits vorliegende überschlägige Prognose basiert maßgeblich auf den Ergebnissen der durchgeführten faunistischen Erfassungen bzw. Kartierungen. Das Planungsbüro ANUVA Stadt- und Umweltplanung hat für die Alternative Generalsanierung mit Teilneubau zum Abschluss der Lph 2 HOAI eine Stellungnahme zum Arten- und Gebietsschutz sowie zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Stand 02.12.2025 vorgelegt. Mit einer „Nur-Generalsanierung“ werden sich notwendige Eingriffe deutlich reduzieren, das Gutachten ist entsprechend zu überarbeiten.

Nach der Machbarkeitsstudie erfolgt bei einer Generalsanierung keine Fällung der von Eremiten besiedelten Bäume. Eingriffe in den Baumbestand können stark reduziert werden, von einem Eingriff betroffen sind derzeit noch ca. sechs Bäume mit einem Stammumfang > 80 cm (analog BaumSchVO), darunter sind keine der besonders werthaltigen alten Eichen. Auch bei einer Generalsanierung muss für die Baumaßnahme ein ausreichender Erschließungs-/Arbeitsraum gewährleistet sein. In der weiteren Ausarbeitung wird die baumschonendste Planung weiterverfolgt werden.

1.6. Bauliche Faktoren

Mit einer reinen Generalsanierung können umfassende Verbesserungen des Gebäudezustands erreicht werden, jedoch haben sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eng am Bestand zu orientieren. Das bedeutet, dass gewisse bauliche Vorgaben, z.B. eine

knapp bemessene Geschosshöhe oder eine tragende Grundstruktur, die begrenzenden Elemente für eine Generalsanierung darstellen werden, unter technischen wie auch unter wirtschaftlichen Erwägungen. Ein konzeptioneller Grundzug der Planung wird darin bestehen, vorhandene bauliche Grundstrukturen soweit als möglich zu erhalten und mit maßvollen Eingriffen eine zukunftsfähige und attraktive Pflegeimmobilie (mehr Licht, Luft und ein wohnliches Ambiente anstatt Krankenhausflair) zu entwickeln, die dem hochwertigen Standort Platnersberg wieder gerecht wird.

Bauliche Flexibilität Hochbau
Die wesentliche bauliche Struktur der bestehenden Seniorenwohnanlage weist vorwiegend Wandbauteile in Massivbauweise auf und bietet gemäß erfolgter Bestandsuntersuchung nahezu keine Lastreserven mehr auf. Potenzielle Eingriffe in die bestehende Raumstrukturen und Bauteile sind mit höherem Aufwand zu bewerten und stets fachkundig, hier statisch/ tragwerkstechnisch, zu begleiten. Die vorhandenen niedrigen Raumhöhen wirken sich einschränkend auf die haustechnischen Belange aus und bewegen sich schon sehr nahe an den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden lichten Raumhöhen bzw. unterschreiten diese in Teilbereichen.

Bauliche Flexibilität Haustechnik (HLSK)
Alle Sanitärräume müssen gegenüber einer Neubauplanung (mit Nasszellen in Fertigteilbauweise) klassisch installiert werden. Auf Grund der knappen Raumabmessungen und Gebäudestruktur ist ein höherer planerischer Aufwand gegeben. Die bestehende Gebäudestruktur begrenzt die mögliche Nutzungsdichte, da einzelne Wohneinheiten nicht ohne größere Umbaumaßnahmen vergrößert oder zusammengelegt werden können. Gleichzeitig ist die Flexibilität für künftige Nutzungsänderungen eingeschränkt, da Leitungen, Schächte und Nassbereiche stark an die vorhandene Substanz gebunden sind. Das Lüftungs- und Heizungskonzept in den Pflegezimmern ist schwer veränderbar.

1.6.1. Bau-/Ordnungsrechtlicher Bestandsschutz

Die Einrichtung genießt seit 01.01.2025 Bestandsschutz gemäß § 6 AVPfleWoqG, das Gebäude ist auch weiterhin für stationäre Pflege nutzbar mit geringeren baulichen Mindestanforderungen, z.B. hinsichtlich einer Barrierefreiheit nach DIN 18040-2.

Zum Bestandsschutz hat das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit, Pflege und Prävention am 04.11.2025 auf die Nachfrage NüSt ausgeführt, dass es auf die bloße Notwendigkeit der Erteilung einer Baugenehmigung nicht ankomme, denn der ordnungsrechtliche Bestandsschutz nach § 6 AVPfleWoqG sei unabhängig vom baurechtlichen Bestandsschutz. Prüfungsmaßstab sei vielmehr der ordnungsrechtliche Schutzauftrag des PfleWoqG. Generell wird ausgeführt, dass nach der Rechtsprechung ein Bestandsschutz für den vorhandenen Bestand gewährt wird. Der Bestandsschutz berechtige, eine rechtmäßig errichtete und genutzte Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Er berechtige zudem, die zur Erhaltung der zeitgemäßen Nutzung notwendigen Maßnahmen durchzuführen.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird von einer Genehmigungspflicht der Generalsanierungsmaßnahme ausgegangen. Es ist auch zu erwarten, dass bei einer Generalsanierung im Bestandsgebäude nicht alle Vorgaben an die aktuelle Fassung der DIN 18040-2 eingehalten werden und es zu bemerkbaren Abweichungen kommt. Ausnahmen können beantragt werden, diese sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Bauordnungsbehörde, unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit, zu beurteilen.

1.6.2. Gebäude-Standard und energetisches Konzept

Für das Bestandsgebäude endete ein Wärmeliefervertrag der N-ERGIE für die BHKW-Anlage zum 08.12.2025 (Betrieb eingestellt). Es besteht aktuell ein Gasliefervertrag.

Für den Altbau muss auf Grundlage von Bestandsuntersuchungen ein umfassendes Energiekonzept erstellt werden. Neben der Wärmedämmung zählen hierzu auch die Wärmeversorgung, der sommerliche Wärmeschutz sowie die Belüftung. Die Beheizung soll zukünftig über Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgen. Die Integration einer Photovoltaikanlage (PV) ist auch bei einer Generalsanierung gewünscht. Dachflächen des Bestandsgebäudes sollen soweit möglich und sinnvoll mit PV belegt werden.

Für das Bestandsgebäude erscheint nach aktuellem Planungsstand die Einhaltung des Standards Effizienzhaus EH70 bzw. 85 umsetzbar. Limitierend wirkt sich hierbei die Bodenplatte aus, die nur in geringem Umfang energetisch ertüchtigt werden kann. Angestrebt wird für den Altbau der Energiestandard EH70.

1.6.3. Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz (Nachhaltigkeit)

Sanierungen werden derzeit von der Stadt Nürnberg keinem Zertifizierungsprozess unterzogen. Eine Inanspruchnahme der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) ist noch ohne Nachhaltigkeitszertifizierung möglich.

1.6.4. Sicherung baukultureller / architektonischer Qualitäten

Es wird im Weiteren zu klären sein, ob bei einer reinen Generalsanierung eine erneute Vorlage im Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg (BKB) erforderlich ist.

1.7. Freianlagen

Bei einer reinen Bestandssanierung wird der äußere Bereich um das Gebäude lediglich punktuell und behutsam entwickelt werden, um den bestehenden Charakter der Anlage weitgehend zu erhalten. Bereits versiegelte Erschließungsflächen (Zufahrt, Anlieferung, Stellplätze) werden ertüchtigt. Im Zugangsbereich der Anlage soll ein kleines Café mit Sitzmöglichkeiten im Freien entstehen.



Luftbild Stadt Nürnberg, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung,
Exemplarischer Ausschnitt für einen neu gestalteten Innenhof © a.s.w .architekten und toponauten freiraumarchitekten

Der Innenhof der Senioren-Wohnanlage wird entsprechend zeitgemäßer Anforderungen an die Pflege komplett neu gestaltet werden. Ein großflächiger Abtrag des Geländes ist in dieser Variante nicht mehr notwendig bzw. vorgesehen. Sofern die bestehenden Flächen dies zulassen, soll im Innenhof ein separater Demenzgarten ergänzt werden.

Der Hauptzugang zur Liegenschaft wird auch nach der Sanierung über die bestehende Treppen- und Rampenanlage (Ebene 1. OG) erfolgen. Eine barrierefreie Erschließung ist über den Anlieferungsbereich (Ebene EG) mittels Aufzug möglich.

1.8. Verkehrliche Erschließung

Eine gesicherte verkehrliche Erschließung liegt im Bestand vor. Die Zufahrt erfolgt nach Abschluss der Generalsanierung auch weiterhin über die östliche Zuwegung, von der Stielerstraße aus. Bestehende Stellplätze werden baulich ertüchtigt, technische Voraussetzungen für E-Mobilität sollen mindestens vorgerichtet werden.

1.9. Standortspezifische Faktoren

1.9.1. Baustellenerschließung (Baustraße als Interim)

Zur Abstimmung bezüglich der Erforderlichkeit einer Baustraße wurde das Umweltamt erneut eingebunden. Es wurde mitgeteilt, dass eine Baustraße nicht nötig wird, soweit nachgewiesen werden kann, dass der Baustellenverkehr bei einer reinen Sanierung keine Veränderung (v. a. zusätzliche Belastung und Gefährdung) im Vergleich zum Ist-Zustand der verkehrlichen Nutzung im Bereich der „Bäreneiche“ darstellen würde.

Nach aktuellem Kenntnisstand kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Ist-Zustand während der Bauzeit unverändert verbleibt, eine zusätzliche baustellenbedingte Belastung ist anzunehmen. Eine Interimserschließung ist damit auch bei einer Generalsanierung erforderlich. Für eine abschließende Bewertung ist in einer vertieften Ausarbeitung bzw. Leistungsphase die Einbindung eines Baustellenlogistikers vorgesehen.

Die ermittelten Kosten der Baustraße betragen für die vorgeprüfte Variante rund 429.600 EUR.

1.9.2. Bodendenkmal

Soweit eine reine Generalsanierung (ohne Teilneubau) erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass in den Boden eingreifende Maßnahmen deutlich reduziert werden können. Insbesondere im Innenhof der Anlage können Eingriffe verkleinert werden, da ein großflächiger Abtrag zur Änderung des Höhenniveaus nicht mehr vorgesehen ist. Gleichwohl sind alle verbleibenden Bodeneingriffe auch weiterhin archäologisch zu beantragen und zu begleiten.

1.9.3. Kampfmittel

Eine Kampfmittelvorerkundung wurde für das Grundstück durchgeführt mit dem Ergebnis einer potentiellen Kampfmittelbelastung, weiterer Erkundungsbedarf erfolgt wie üblich in einer nachfolgenden Leistungsphase.

1.10. Terminplanung

Es wird derzeit für die Generalsanierung von einer Planungs- und Bauzeit von ca. Ende 2027 bis Mitte 2033 ausgegangen. Die Planungen starten erneut (siehe Ziff. 1.12. Vergabe- und vertragsrechtliche Einschätzung).

Nach einer Gebäudeübergabe benötigt NüSt noch ca. drei weitere Monate, um die Gebäude bezugsfertig einzurichten, einen Probelauf mit dem zukünftigen Personal durchzuführen und einen vollständigen Bezug der Räumlichkeiten mit den Bewohnenden durchzuführen.

1.11. Kosten (Faktoren und Förderungen)

1.11.1. Kostenzusammenstellung nach DIN 276

Für eine reine Sanierung im Bestand hat das Hochbauamt der Stadt Nürnberg (H) einen ersten Kostenrahmen aus der Bearbeitung einer Machbarkeitsstudie mit der Bearbeitungstiefe eines Vorkonzeptes vorgelegt.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten brutto
KG 100	Grundstück	0,00 EUR
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	798.097,00 EUR
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	10.739.494,00 EUR
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.836.262,00 EUR
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	3.225.809,00 EUR
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.218.098,00 EUR
KG 700	Baunebenkosten (ohne BVK)	7.073.506,00 EUR
Gesamt brutto (inkl. BVK und Personalkosten H/NüSt)		**29.891.266,00 EUR**

1.11.2. Finanzierung und Zuschüsse

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan NüSt. Die nachfolgenden Förderbeträge wurden bei der von Schwan + Partner durchgeführten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt. Die Fördermöglichkeiten sind wie üblich in Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) bzw. zum Zeitpunkt einer möglichen Beantragung vertieft zu prüfen.

Energetische Förderungen
Altbau / Effizienzhaus 70 EE-Klasse:
maximal förderfähige Kosten: 150.000 EUR pro Wohneinheit (WE)
Förderfähige Kosten gesamt: 150.000 EUR x 74 WE = 11.100.000 EUR
Tilgungszuschuss: 30 % von 11.100.000 EUR= 3.330.000 EUR

PflegeSoNah-Förderung
Mit der Förderrichtlinie „Pflege im sozialen Nahraum“ (PflegeSoNahFöR) wird das Ziel verfolgt, in Bayern eine bedarfsgerechte und flächendeckende, regional ausgerichtete, demenzsensible und barrierefreie pflegerische Versorgungsstruktur weiter auszubauen und zu verbessern. Unter Berücksichtigung der geplanten Plätze kann derzeit ein Zuschuss in Höhe von ca. 5.220.000 EUR angenommen werden.

Stiftungsmittel
Die Stiftung LAURUSSTERN des Stifter-Ehepaars Krakenberger unterstützt die bauliche Weiterentwicklung der Senioren-Wohnanlage Platnersberg mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 5.000.000 EUR, auszuzahlen ab 2020/21 über einen Zeitraum von insges. 10 Jahren. Zweck der Stiftungsvergabe ist die Entwicklung und Förderung sowie der langfristige Erhalt der Senioren-Wohnanlage am Pflegestandort Platnersberg. Aus Stiftungsmitteln und Privatspende hat die Stadt Nürnberg / NüSt bisher Mittel in Höhe von insgesamt 2.250.000 EUR für eine bauliche Weiterentwicklung am Standort Platnersberg erhalten.
Die anteiligen verfügbaren Mittel der Stiftung LAURUSSTERN in Höhe von 3.000.000 EUR sollen für die Alternative „Generalsanierung“ eingesetzt werden.

Investitionszuschuss der Stadt Nürnberg
Es besteht die langjährige Zusage der Stadt Nürnberg auf einen einmaligen Investitionszuschuss in Höhe von 10 Mio. EUR für die Realisierung des Bauprogramms des Eigenbetriebs NüSt. Dieser soll vollumfänglich für das Projekt Platnersberg Verwendung finden.

1.11.3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

1. Kosten und Finanzierung:

Plätze/Wohnungen		87
Bereich		**Pflege Albau**
Baukosten		29.891.266 €
Finanzierung:		
Zuschuss KFW		3.330.000 €
Zuschuss PflgeSoNah		5.220.000 €
Zuschuss Stadt Nürnberg		10.000.000 €
Tilgungszuschuss KFW		- €
Spende der Stiftung LAURUSSTERN		3.000.000 €
Summe Förderung		**21.550.000 €**
Kommunaldarlehen		8.341.266 €
Gesamt		**29.891.266 €**
Förderquote		**72,09%**
Kosten pro Platz		**343.578**
Kosten pro Platz ohne Inventar		**329.577**

2. Refinanzierung		**Pflege Albau**
1. Gebäudeabschreibung		178.079 €
2. Inventarabschreibung		97.448 €
3. Instandhaltung		298.913 €
4. Eigenkapitalverzinsung*		- €
5. Fremdkapital		204.056 €
5a. KFW Darlehen		- €
6. Altbestand		- €
= max. SUMME AVSG		**778.495 €**
= max. SUMME AVSG pro Tag		**25,49 €**

		Pflege Altbau
Investitionskosten pro Tag Ø		**25,49 €**
max. mögliche Investitionskosten (Refinanzierung)		**38,00 €**
max, refinanzierbare Kosten Tag/Platz		12,51 €
max. refinanzierbare Kosten p.a.		**381.911 €**

Quelle: © Schw an + Partner GmbH

Es wird ein positives Ergebnis erwartet, mit den oben getroffenen Annahmen und einer Förderquote von ca. 72%.

1.11.4 Erweiterte Kostenfaktoren / „verlorene Planung“

Zum gegenwärtigen Stand der Planungen für eine Generalsanierung mit Teilneubau sind noch nicht alle Projektbeteiligten leistungsgemäß vollständig abgerechnet, teilweise befinden sich eingereichte Unterlagen noch in der sachlichen und rechnerischen Prüfung. Die von H übermittelte Kostenprognose wurde deshalb auf Basis vorhandener Prognosewerte und Hochrechnungen der Honorare erstellt:

Grobe Kostenprognose bis Abschluss Lph 2	Alternat./ Wiederhol.	Lph 0	Lph 1	Lph 2	Gesamt in EUR
	174.789,35	1.768.911,62	200.436,76	763.116,20	**2.907.253,93**

Mittelabfluss	Alternat./ Wiederhol.	Lph 0	Lph 1+2	NüSt intern	Gesamt in EUR
	174.789,35	1.411.055,82	627.364,58	90.382,29	**2.303.592,04**

Ausstehende Zahlungen	Bisher gezahlt	Noch zu erwartende Zahlungen (verpflichtend)	Gesamt in EUR
	2.303.592,04	603.661,89	2.907.253,93

Mit Abschluss der Leistungsphase 2 HOAI fallen für die „verlorene Planung“ aus der beauftragten Planung für Generalsanierung mit Neubau voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von rund 2.900.000 EUR an.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Kostenprognose zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend ist. Die endgültige Ermittlung der tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt nach vollständigem Abschluss der Maßnahme sowie nach abschließender Prüfung und Abrechnung sämtlicher Einzelleistungen im Einzelfall.

1.12. Vergabe- und vertragsrechtliche Einschätzung

Umgang mit bestehenden (Planer-)Verträgen

Im Rahmen der Planungen für Generalsanierung und Neubau der Senioren-Wohnanlage Platnersberg ist die Stadt Nürnberg vertragliche Verpflichtungen in Form von Stufenverträgen eingegangen. Es ist deshalb zu prüfen, wie bei einer Änderung der Aufgabenstellung mit diesen Verträgen umzugehen ist.

Nach derzeit möglicher Einschätzung muss davon ausgegangen werden, dass bestehende Verträge grundsätzlich nicht fortgeführt werden. Sie sind stufenweise nicht weiterzuführen bzw. zu kündigen und in der Folge neu auszuschreiben. Vor einer Neuausschreibung müssen die Vertragsauflösungen/Kündigungen zudem vollständig vollzogen sein.

Mit einer deutlichen Zeitverzögerung im Projekt ist deshalb zu rechnen.

2. Zusammenfassung und Beschlussvorschlag

Das Vorhaben Generalsanierung und Teilneubau am Standort Platnersberg wurde im Jahr 2021 vertragsgemäß mit maximalen Investitionskosten gem. Kostengruppen 200 mit 700 der DIN 276 in Höhe von vorläufig 33.000.000 EUR (einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer) gestartet. Mit Abschluss der Leistungsphase 2 HOAI ist mit der aktuellen Kostenschätzung von einer erheblichen Abweichung auszugehen. Auch nach erfolgter Überarbeitung und Berücksichtigung geeigneter Einsparungsvorschläge ist erkennbar, dass die haushaltsmäßg anerkannten Kosten nicht eingehalten werden können. Die aktuelle Kostenschätzung liegt bei Gesamtkosten in Höhe von rund 44.235.000 EUR.

Die gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.10.2025 beauftragte und von der Verwaltung durchgeführte Alternativenprüfung und anknüpfende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass unter den getroffenen Projekt-Eckpunkten und zugehörigen Finanzierungs-/Förderannahmen nur die Alternative als reine Generalsanierung im Bestand des Gebäudes der Senioren-Wohnanlage Platnersberg wirtschaftlich tragfähig bzw. refinanzierbar ist. Die beiden Alternativen mit Neubauten werden laut Wirtschaftlichkeitsuntersuchung über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren ein Defizit erwirtschaften.

Mittlerweile hat sich auch die Gesetzgebung geändert: Bestand zum Projektstart noch eine Angleichungsverpflichtung bis zum 31.12.2028 an die baulichen Mindestanforderungen gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 AVPfleWoqG a.F. i.V.m. DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen, so genießt die Pflegeimmobilie am Platnerberg mittlerweile Bestandsschutz gem. § 6 AVPfleWoqG n.F.. Der Bescheid vom 28.08.2017 der Fachstelle Pflege- und Behinderteneinrichtungen (FQA/Heimaufsicht) wird infolge nicht mehr vollzogen. Im Bestandsgebäude ist damit eine Pflegenutzung auch weiterhin möglich.

Die Verwaltung empfiehlt das folgende weitere Vorgehen zu beschließen:

1. Für das Vorhaben Generalsanierung und Teilneubau am Pflegestandort Platnersberg werden die laufenden Planungen mit Abschluss der Lph 2 HOAI eingestellt. Bestehende Stufenverträge sind nicht weiterzuführen bzw. zu kündigen.

2. Der Pflegestandort Platnersberg wird im Rahmen des Bestandsschutzes baulich weiterentwickelt.

3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Ausarbeitung als eine reine Sanierung im Bestand des Gebäudes der Senioren-Wohnanlage Platnersberg.

4. Aufgrund prognostizierter zukünftiger Bedarfe in der Pflege wird NüSt beauftragt, zusätzlich weitere Standortuntersuchungen für eine geeignete Pflegeimmobilie im Mietmodell durchzuführen. Über das Ergebnis der Prüfung ist im Werkausschuss NüSt zu berichten.