

Senioren-Wohnanlage St. Johannis

hier: Antrag Freie Allianz vom 04.10.2022

Sachverhalt

1. Ausgangslage

In der Senioren-Wohnanlage St. Johannis in der Johannisstraße 33 bietet NürnbergStift unterschiedliche Formen der Versorgung an. Pflege und Wohnen stehen dabei im Mittelpunkt. Mit 96 Pflegeplätzen (stationäre Pflege), 72 Plätzen im Altenheim (sogenannter „Rüstigenbereich“) und 64 Wohnplätzen (Wohnheim) stehen unterschiedliche Wohn- und Versorgungsformen bereit, um spezifische Bedarfe decken zu können. Im Folgenden wird der Teilbereich des Wohnheims genauer beleuchtet.

2. Wohnheim

Die 2-Zimmer-Appartements im Wohnheim verfügen über einen Wohn- und einen Schlafraum, einen kleinen Sanitärbereich und eine Küchenzeile. Insgesamt stehen Wohnungen mit rund 30 – 40 m² (abhängig vom konkretem Wohnungszuschnitt) zur Verfügung, die von ein bis zwei Personen bewohnt werden.

Die Nutzung dieses Wohnangebots im NürnbergStift unterliegt keiner Altersbeschränkung. Auch jüngere Menschen mit besonderem Versorgungsbedarf können hier ein Zuhause finden. Dies entspricht im Übrigen der grundsätzlichen Ausrichtung des kommunalen Eigenbetriebs, der auch bei Neubauvorhaben spezifische Angebote für jüngere pflegebedürftige Menschen plant.

Die Bewohnerinnen und Bewohner im Wohnheimbereich verfügen in der Regel über ein geringes Einkommen und weisen einen besonderen Versorgungsbedarf auf. Bei der Mehrheit liegt ein Grad an Schwerbehinderung vor. Nationalität ist hingegen kein Kriterium für die Vergabe der Wohnheimplätze (gleiches gilt für den Pflegebereich).

Seit Herbst 2022 leben neun Menschen aus der Ukraine im Wohnheim. Darunter drei Ehepaare, wovon jeweils ein Ehepartner besondere Betreuungsbedarfe z.B. aufgrund einer Parkinson-Erkrankung, Demenzerkrankung oder Hochaltrigkeit aufweist. Einschränkungen aufgrund von Alter oder Erkrankung liegen auch bei den übrigen Personen vor. Eine Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit ist gegeben.

Im jeweiligen Heimvertrag für eine Wohnung in der Senioren-Wohnanlage St. Johannis ist die Bereitstellung einer Wohnung, die Mitbenutzung der vorhandenen Gemeinschaftsräume sowie die Bereitstellung von Serviceleistungen geregelt.

Serviceleistungen umfassen:

- 24 Stunden Notrufbereitschaft
- Vermittlung vorübergehend notwendiger Betreuung im Krankheitsfall
- Beratung in Heimangelegenheiten
- Angebot von Veranstaltungen
- Hauseigene Automatenwaschküche

Diese Serviceleistungen werden jedem Bewohnenden nutzungsunabhängig berechnet. Das monatliche Nutzungsentgelt umfasst – neben der Servicepauschale – die Grundmiete, eine Heizkostenpauschale und eine Nebenkostenpauschale (Gemeinschaftsstrom, Grundabgaben, Reinigung der Allgemeinflächen etc.). Die Grundmiete pro Quadratmeter variiert je nach Wohnung und bewegt sich derzeit zwischen 5,32 Euro und 7,02 Euro. Das Nutzungsentgelt wird bei vielen Bewohnenden aus der Grundsicherung oder über das Jobcenter bezahlt, so auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern aus der Ukraine.

Das NürnbergStift bemüht sich um ein gutes Zusammenleben aller Bewohnerinnen und Bewohnern im Geiste gegenseitiger Rücksichtnahme. Die Regeln für das Zusammenleben (Hausordnung) sind Anlage zum Heimvertrag für eine Wohnung. Die haushandwerkliche Versorgung findet regelmäßig von Montag bis Freitag über den Betriebsdienst der NürnbergStift Service GmbH statt. Diese erfolgt auch im Notfall über den Bereitschaftsdienst an Sonn- und Feiertagen sowie außerhalb der Regelarbeitszeit.

Das NürnbergStift kommt seinem Auftrag der bedarfsgerechten Versorgung nach. Eine „Sondernutzung“ oder „Zwischennutzung“ der Räumlichkeiten ist nicht gegeben.

3. Verkauf an die wbg

Am 18.10.2018 genehmigte der Werkausschuss NürnbergStift den Verkauf der Senioren-Wohnanlage St. Johannis an die wbg Nürnberg GmbH. Am 12.12.2018 folgte die entsprechende Beschlussfassung im Nürnberger Stadtrat. Auf die damaligen Gremienvorlagen wird verwiesen.

Im diesbezüglichen Beschlusstext des Werkausschusses wurde festgehalten: „Nürnberg Stift erhält ein unentgeltliches Nutzungsrecht bis zum 31.12.2024. Nutzen und Lasten hinsichtlich der Bestandsgebäude, Bewirtschaftungskosten (insbesondere Instandhaltungen und –setzungen) sowie die Verkehrssicherungspflichten der Grundstücke verbleiben bis zur Nutzungsaufgabe bei Nürnberg Stift.“ Diese Bestimmungen wurden im Kaufvertrag vom 17.12.2018 zwischen der Stadt Nürnberg/ Liegenschaftsamt und der wbg Nürnberg GmbH entsprechend umgesetzt.

In der Sitzung des Werkausschusses NürnbergStift vom 22.04.2021 wie auch in den Sitzungen des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2020 und 26.11.2020 hat die Verwaltung über das geplante Vorhaben der wbg Nürnberg Beteiligungs GmbH berichtet, in der Brücken-/Großweidenmühlstraße in St. Johannis ein Pflegeheim und gefördertes Wohnen (EOF) zu errichten. Es wurde durch die wbg ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt. Das Preisgericht empfahl, den 1. Preis des Realisierungsteils umzusetzen.

Nach Fertigstellung ist durch die wbg eine Vermietung als gewerbliche Immobilie vorgesehen. Der Eigenbetrieb NürnbergStift beabsichtigt, hier Gebäude inklusive zugehöriger Grundstücksteilflächen anzumieten und wird dem Werkausschuss hierüber berichten.