



► Nr. VO/2022/11695-01
öffentlich

Lübeck, 20.02.2023

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.020 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Ralf Kuschmierz (E-Mail: ralf.kuschmierz@luebeck.de Telefon: 122-2020)

Antwort auf Anfrage des AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Schließung Alten- und Pflegeheim im Heiligen-Geist-Hospital

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.02.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.02.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Dr. Axel Flasbarth im HA am 22.11.2022:

Am 1. November 2022 kommunizierte die Verwaltung während des zeitgleich laufenden Sozialausschusses im vierten Absatz einer Pressemeldung zur Neuausrichtung der städtischen SeniorInnenEinrichtungen (SIE):

„Die Entscheidung, das Heiligen-Geist-Hospital zukünftig einer anderen Nutzung zuzuführen, haben wir nach intensiver Abwägung innerhalb der Verwaltung getroffen.“

Antwort:

1. Auf welcher Faktenbasis erfolgte dieser Vorschlag an die Bürgerschaft?

- a) Lassen sich im Heiligen-Geist-Hospital (HGH) grundsätzlich die aktuellen Mindestvoraussetzungen für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheims (APH) erfüllen?

Hier wird auf den Bericht VO/2023/11852 verwiesen.

- i) Wenn nein, in welchen Punkten nicht und warum nicht?
Siehe Antwort zu 1a)
- ii) Wenn ja, wie viele Plätze können dort dauerhaft unter Berücksichtigung dieser Mindestvoraussetzungen angeboten werden?
Siehe Antwort zu 1a)

- b) Welche Investitionen sind im HGH für einen dauerhaften Weiterbetrieb eines APH notwendig? Bitte einzeln aufschlüsseln nach Brandschutz, Sanitär, Haustechnik, energetische Sanierung, bauliche Anpassungen und ggf. anderen Bereichen.

Es liegt eine grobe Kostenschätzung über 30 Mio. € vor.

KG		netto	brutto
KG 100	nicht berücksichtigt		
KG 200	nicht berücksichtigt		
KG 300	Bauwerk - Prognose	7.385.043,70 €	8.788.202,00 €
KG 400	Technische Anlagen	7.385.043,70 €	8.788.202,00 €
	IB Barkowski (HLS)	3.656.488,24 €	4.351.221,00 €
	IB Hornecker (ELT)	3.189.900,00 €	3.795.981,00 €
	Gebäudefunkanlage	286.554,62 €	341.000,00 €
	Aufzüge	252.100,84 €	300.000,00 €
KG 500	nicht berücksichtigt		
KG 600	nicht berücksichtigt		
Zwischensumme Baukosten		14.770.087,39 €	17.576.404,00 €
KG 700	Baunebenkosten (Honorar LP 2-9) Annahme 28%	4.135.624,47 €	4.921.393,12 €
Gesamtsumme		18.905.711,87 €	22.497.797,12 €
Gesamtsumme inkl. Kostensteigerung 30%*		24.577.425,43 €	29.247.136,26 €

* durch Erhöhung Baupreisindex in den kommenden 5 Jahren bis Ausführungsbeginn

Zur Ermittlung konkretisierter Zahlen ist im Rahmen der Planung mindestens die Leistungsphase 2 abzuschließen. Voraussichtlich im Sommer 2023 liegen hierfür die Informationen vor.

- c) Welche Kosten entstehen in einem APH nach Sanierung im HGH ggü.

- i) den heutigen Kosten im HGH?

Zu verschiedenen Kostenszenarien die Investition betreffend enthalten die Tabellen gemäß Anlagen Mietkosten aus Sicht des Vermieters und refinanzierbare Mietkosten aus Sicht des heutigen Nutzers.

- ii) den heutigen Kosten in den anderen Häusern der SIE?

Die Frage kann so einfach nicht beantwortet werden. Refinanzierbare Mieten werden individuell für jedes einzelne Haus verhandelt und an die Bewohnenden weitergegeben. Abhängig vom jeweiligen Wert für Instandhaltung und Investition (oder Miete) und der Platzzahl ergibt sich der Kostenanteil für die Bewohnenden. Ein direkter Vergleich der SIE Häuser untereinander muss auch die Kostenanteile für den jeweiligen Personalstamm und Nahrungsmittleinkauf berücksichtigen.

iii) den in den Neubauten der SIE geplanten Kosten (bitte für diese Vergleichsrechnung heute realistische Baukosten von 180.000 € pro Platz ansetzen)?

Zurzeit können nur Annahmen über die Höhe der Baukosten getroffen werden. Für die strategische Neuausrichtung der SIE wurden Investitionskosten auf Basis eines verhandelbaren Investitionskostensatzes gerechnet. Dieser Ansatz gibt die maximal verhandelbaren Investitionskosten vor. Soweit die tatsächlichen „Baukosten“ höher sind als der verhandelbare Wert wird die Immobilie unrentabel. Zum Vergleich wurden bei der strategischen Neuausrichtung reale Vorhaben und zusätzlich Planannahmen als „Gegenprobe“ gerechnet. Abhängig von der realisierten Platzzahl, die wiederum vom Zuschnitt des Grundstücks anhängig ist, wurde der verhandlungsfähige Maximalbetrag eingehalten. Die SIE wird keine Planung realisieren, die erkennbar unrentabel ist.

Bitte jeweils je Platz und Monat angeben und, wenn möglich, die Gründe der Differenzen getrennt ausweisen.

Jedes Pflegegebäude ist abhängig von Platzzahl und Miet- oder Investitionskosten differenziert zu betrachten.

iv) Welche Investitionen sind für eine Nutzung des HGH notwendig als Verwaltungsstandort/Bürogebäude?

Da dafür kein Planungsauftrag vorliegt, können keine Angaben gemacht werden.

Bitte einzeln aufschlüsseln nach Brandschutz, Elektrik, Heizung, Wasser/Sanitär, energetische Sanierung, bauliche Anpassungen, Inneneinrichtung und ggf. anderen Bereichen. Falls bereits Kalkulationen für andere Nutzungsarten des HGH vorliegen, bitte diese auch jeweils einzeln angeben.

Entfällt

v) Welche Leerstandsdauer erwartet die Verwaltung bis nach vorgeschlagener Schließung des HGH im Sept. 2023 Umbau und Sanierung für eine Umnutzung beginnen kann?

Unabhängig von der künftigen Nutzung ist von einer mehrjährigen Sanierungs- bzw. Umbauphase auszugehen.

2. Welche rechtlichen Einschränkungen und Risiken bestehen bei Umsetzung des Verwaltungsvorschlages bzgl. der Umnutzung des HGH aufgrund des Stiftungszweckes der Stiftung Heiligen-Geist-Hospital?

Ein konkretisierter Nachnutzungsvorschlag der Verwaltung liegt hier noch nicht vor. Hier sei auf den oben angeführten Bericht zu 1a) verwiesen.

Unabhängig von der Nutzung darf die Gemeinnützigkeit der Stiftung nicht gefährdet werden. Die Zustimmung der Stiftungsaufsicht des LandesSH sowie des Finanzamtes ist in jedem Fall Voraussetzung.

3. Hat der Bürgermeister bereits Anfang Juni 2022 entschieden, die Planungen (inkl. Kostenkalkulation) für einen dauerhaften Weiterbetrieb des APH im HGH zu stoppen?

Durch die grobe Kostenschätzung und damit der Auswirkungen auf die SIE in Verbindung mit der drohenden Nutzungsuntersagung durch die Bauordnung wurde das Vorhaben in die Prüfung der weiteren Verfahrensschritte gegeben. Es wurde hier naturgemäß die Notwendigkeit gesehen, die Gremien über diese wichtige Angelegenheit nach Aufbereitung des Sachverhalts zu unterrichten. Unabhängig davon wurden die Planungen fortgesetzt.

a) Wenn nein, wann wurden die Planungen gestoppt?

Siehe Antwort zu 3)

b) Wann wurde die Bürgerschaft und ihre Gremien darüber informiert? Wenn nicht, warum nicht?

Sondersitzung des Ausschusses für Soziales 17.11.2022

Hauptausschuss am 22.11.2022

Bürgerschaft am 24.11.2022 durch Vorlage VO/2022/11544

4. Auf Anfrage im Hauptausschuss nach einem Sachstand zum Brandschutz im HGH antwortete der Bürgermeister Ende September 2022 schriftlich:

“Momentan erfolgt die Erarbeitung einer Kostenzusammenstellung im Sinne einer Machbarkeitsstudie. In enger Absprache mit der Bauaufsicht und der Feuerwehr wird parallel ein Interimskonzept erarbeitet, welches den sichere Weiterbetrieb bis zu einer ggf. möglichen Umsetzung von Maßnahmen sicherstellt.”

Welche Kosten wurden noch nach Ende September 2022 für die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen (und parallel zur Erarbeitung eines Interimskonzeptes) zusammengestellt? Bitte einzeln auflühren.

Das Interimskonzept wurde erforderlich, um überhaupt eine sofortige Nutzungsuntersagung abzuwenden (hier sei verwiesen auf den oben genannten Bericht). Im Rahmen des Interimskonzeptes wurden Maßnahmen ergriffen (u. a. Brandwachen), um den Weiterbetrieb bis zum 30.09.2023 sicher zu stellen. Gleichzeitig erfolgt die weitere Bearbeitung der Planungen für die Gesamtmaßnahme der Sanierung.

5. In der Vorlage zur Strategischen Neuausrichtung der städtischen SeniorInnenEinrichtungen (VO/2022/11544) heißt es:

„Es ist vorgesehen, keine neuen Bewohner:innen am Standort HGH aufzunehmen.“

a) Gilt dieser Aufnahmestopp bereits? Wenn ja,

i) seit wann?

Seit dem 06.04.2022 und nach Bestätigung durch die Verwaltungsleitung seit dem 10.06.2022

**ii) wann wurde dies der Bürgerschaft und ihren Gremien mitgeteilt?
Wenn nicht, warum nicht?**

Sondersitzung des Ausschusses für Soziales 17.11.2022

Hauptausschuss am 22.11.2022

Bürgerschaft am 24.11.2022 durch die Vorlage VO/2022/11544

iii) Wann wurde die/der letzte Bewohner*in im HGH aufgenommen?

Am 10.03.2022

Anlagen:

Anlage 1 - Antwort der Stiftungsverwaltung

Anlage 2 - Antwort der SIE

Senatorin Pia Steinrücke

Stiftung HGH
Investitionsübersicht

Anlage 1
Stand 16.02.2023

Investitionskosten		30.000.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €
	Kreditbedarf	30.000.000 €	25.000.000 €	20.000.000 €	18.000.000 €	9.000.000 €
Investitionsvolumen (77 Plätze)						
Eigenkapital Stiftung HGH		0 €	5.000.000 €	5.000.000 €	6.000.000 €	6.000.000 €
Zuschüsse durch Dritte		0 €	0 €	5.000.000 €	6.000.000 €	15.000.000 €
Kapitaldienst	Zins	1.200.000 €	1.000.000 €	800.000 €	720.000 €	360.000 €
	Tilgung	600.000 €	500.000 €	400.000 €	360.000 €	180.000 €
rechnerische Miete nach Investition		2.221.000 €	2.221.000 €	2.021.000 €	1.981.000 €	1.621.000 €
nachrichtlich heutige Miete						
Mietvorausberechnung 2023		620.000 €	620.000 €	620.000 €	620.000 €	620.000 €
Differenz bei Umsetzung Sanierung		1.601.000 €	1.601.000 €	1.401.000 €	1.361.000 €	1.001.000 €

Antwort der SIE

Annahme I+I:

	77 Plätze	60 Plätze	40 Plätze
refinanzierbare Miete	361.273	281.511	187.674

13,39 IST

	77 Plätze	60 Plätze	40 Plätze
refinanzierbare Miete	485.654	378.432	252.288

18

	77 Plätze	60 Plätze	40 Plätze
refinanzierbare Miete	512.635	399.456	266.304

19

	77 Plätze	60 Plätze	40 Plätze
refinanzierbare Miete	539.616	420.480	280.320

20

	77 Plätze	60 Plätze	40 Plätze
refinanzierbare Miete	566.597	441.504	294.336

21

	77 Plätze	60 Plätze	40 Plätze
refinanzierbare Miete	593.578	462.528	308.352

22

Erläuterung: Es wird immer von einer 96% Auslastung ausgegangen.