Sitzung des Stadtrats am 22.10.2025
TOP Ö8 – Verweisung aus dem WerkA NüSt am 02.10.2025
Finanzielle Situation des NürnbergStift sowie
- Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 29.09.2025 und
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 13.10.2025

- Tischvorlage –

In seiner Sitzung am 02.10.2025 hat sich der Werkausschuss NürnbergStift anlässlich der Tagesordnungspunkte Geschäftsbericht/Jahresabschluss 2024, Nachtragswirtschaftsplan 2025 und Wirtschaftsplan 2026 mit wesentlichen Aspekten der wirtschaftlichen Situation des Eigenbetriebs NürnbergStift befasst. Auf die Unterlagen zur Sitzung wird verwiesen.

Die Behandlung von TOP 3 wurde in den Stadtrat vertagt, um den kurzfristig eingegangenen Antrag der CSU-Stadtratsfraktion verwaltungsseitig bearbeiten und noch vor den Haushaltsberatungen eine Beschlussfassung zu ermöglichen.

Wirtschaftliche Lage und eingeleitete Maßnahmen

Das NürnbergStift steht 2026 vor der Herausforderung, als kommunaler Komplettanbieter qualitativ hochwertige Pflegeleistungen (stationär, teilstationär, ambulant) sicherzustellen – trotz Fachkräftemangel, steigender Eigenanteile und nicht refinanzierter Kosten. Die wirtschaftliche Lage ist angespannt, mit anhaltenden Defiziten und steigendem Druck auf die gesamte Pflegebranche. Das NürnbergStift muss trotz wachsender Nachfrage die Balance zwischen Versorgungsauftrag, Fachkräftemangel und finanziellen Defiziten finden und steht 2025 und 2026 vor erheblichen organisatorischen Entwicklungen.

Auf die Einschätzung des Finanzreferats sowie die Übersicht über identifizierte und eingeleitete Maßnahmen im Sachverhalt wird verwiesen. Neben betrieblichen Steuerungsmaßnahmen stehen insbesondere das Management des Immobilien-Altbestandes und die zukunftsfähige Ausrichtung der stationären Pflegestandorte im Fokus.

Generalsanierung/Teilneubau am Pflegestandort Platnersberg:
Sachstand und Variantenprüfung

Das Vorhaben Generalsanierung/Teilneubau am Pflegestandort Platnersberg ist regelmäßig Gegenstand der Berichterstattung und Beschlussfassung im zuständigen Werkausschuss NüSt. Die Planungen wurden im Zuge zunehmend konkretisierter Vorstudien und -überlegungen mehrfach angepasst, um unter Wahrung des Ziels der Sicherstellung der kommunalen Daseinsvorsorge im Feld der Altenhilfe den Belangen von Umwelt- und Naturschutz sowie Wirtschaftlichkeit des Betriebs Rechnung zu tragen.

Am 29.02.2024 fasste der Ausschuss Beschluss über den Planungsstart für die überarbeitete Planungsvariante. Mit der unerwartet weitgehenden Novellierung der Ausführungsbestimmungen zum bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (AVPfleWoqG) zum 01.01.2025 ergaben sich demgegenüber zusätzliche Möglichkeiten durch Bestandssicherung im Altbestand, die NüSt im Sinne einer besseren Wirtschaftlichkeit zu nutzen beabsichtigt.

Diese Planungsänderung hat der Ausschuss am 10.04.2025 einstimmig wie folgt gebilligt:

„a) Die bauliche Weiterentwicklung des Pflegestandortes Platnersberg wird weiterhin befürwortet. Die Eckpunkte Teilabriss, Teilneubau und Sanierung zur Deckung der Bedarfe bleiben bestehen.
b) Im Neubau- und Bestandsgebäude werden bei Einhaltung der Grundrisse die vormals 92 geplanten stationären Pflegeplätze auf ca. 122 stationäre Pflegeplätze angehoben.

c) Im Hinblick auf den schützenswerten Baumbestand wird eine weitere Optimierung der geplanten Neubaukubatur angestrebt."

Auf der Beschlusslage fußend wurden in den vergangenen Monaten Planungen vorangetrieben (Architektur, Gebäudetechnik, Außenanlagen usw.). Die Ergebnisse als Vorentwurfsplanung bezeichneten Phase (Leistungsphase 2 nach HOAI) werden voraussichtlich Anfang 2026 abgeschlossen und in einer ersten detaillierten Kostenschätzung für das Gesamtprojekt münden. Mit Abschluss der Leistungsphase 2 kann Auskunft über grundlegende Gestaltungen, Funktionalitäten und technische Machbarkeiten des Projekts gegeben werden.
Unter Beteiligung städtischer Dienststellen konnten Planungen zu Baustelleneinrichtung und -zufahrt angestellt werden, welche die besondere Komplexität der Lage im Landschaftsschutzgebiet und den schützenswerten Baumbestand sowie die Interessen der Nachbarschaft berücksichtigen müssen.

Bisher entstandene Planungskosten (Frage 1 des Antrags von Bündnis 90/Die Grünen)

Die Leistungsphase 2 ist zu 80-85 % ausgeführt. Anders als in vergleichbaren Fällen, wo zusammen mit LPH 2 direkt weitere Leistungsphasen mit vergeben werden, wurde hier durch NüSt und H eine stufenweise Beauftragung der Planungsbüros, aktuell bis LPH 2, vorgenommen.
Nur eine abgeschlossene Leistungsphase mit Plänen, Erläuterungsberichten und Kostenschätzung stellt eine qualifizierte Entscheidungsgrundlage für den Bauherrn dar. Ein Abbruch kurz vor Ende der LPH 2 würde zu keinerlei Erkenntnissen führen. Die bisher eingesetzten Mittel der Vorentwurfsplanung wären ergebnislos versenkt. Folgende Tabelle zeigt das Verhältnis der bereits gezahlten und geleisteten Planungsaufträge zu den noch nicht erbrachten Leistungen.
Die Rechnungsstellung erfolgte auf Basis eines überholten Kostenrahmens, daher können die Beträge nicht als abschließend gelten. Die dargestellten Kosten gehen von der Annahme aus, dass die LPH 2 zu Ende gebracht wird und die in diesem Zug ermittelte planmäßige Kostenschätzung dem derzeitigen Kostenrahmen entspräche. Eine Kostenprognose für das Szenario eines sofortigen Abbruchs der Planungen lässt sich aufgrund mehrerer ungesicherter Faktoren nicht zu 100% errechnen. Das folgende durch das Hochbauamt ermittelte Szenario gilt deshalb als Prognoserechnung:

Gesamtkosten bis LPH 2 inkl. Hochrechnung (Prognose) Planungsaufträge:			**2.711.504,00€**
Bisher gezahlt:	**1.626.669,01€**	Geschätzte, zu erwartende Zahlung bis Ende LPH 2: Davon bereits erbrachte Leistungen 80-85 %, welchen verpflichtend nachzukommen ist:	**1.084.834,00€** 867.867,99€
		Ausstehende Planungsleistungen, ca. 15-20%:	216.967,00€

Für den noch nicht erbrachten Teil (ca. 15-20 % der LPH 2) würde zudem Schadensersatz fällig. Da als Basis für die Ermittlung der Honorarrechnungen die Kostenschätzung dient, wären (u.U. langwierige) rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten, sollte diese nicht erstellt werden.
Deshalb wird zur Sicherung einer validen Kostenschätzung, grundlegender Vorplanungen und Prüfung auf Machbarkeiten von NüSt und Hochbauamt dringend der in den kommenden Monaten erfolgende Abschluss der LPH 2 angeraten. Die Grundlagenermittlung dieser Leistungsphase legt für alternative Planungen an diesem und an anderen Standorten den Grundstein der Vergleichbarkeit hinsichtlich Kosten, Zeitdimension und Machbarkeit, welche ohne den Abschluss der gesammelten Leistungen der externen Planer und Baufirmen nicht möglich ist. Mehrere Jahre Planung und Kosten wären nutz- und gegenstandslos und würden der Weiterentwicklung Pflegeheim Platnersberg keinen Vorteil bringen.

Mit welcher Höhe an Schadenersatzforderungen beispielsweise durch beauftragte Architekturbüros und weiteren ist zu rechnen, sollte der Neubau nicht erfolgen? (Frage 2 des Antrags)

Die Ausschreibungsunterlagen enthielten keinen Hinweis auf einen möglichen Wegfall des Abbruchs und Ersatzneubaus, da gemäß der ursprünglichen Gesetzeslage AVPfleWoqG a.F. das Bestandsgebäude nicht für Pflegenutzung geeignet war. Gemäß §132 Abs.2 Satz 1 Nr.3 GWB ist die Änderung eines öffentlichen Auftrags ohne Durchführung eines neuen Vergabeverfahrens dann zulässig, wenn die Änderung aufgrund von Umständen erforderlich geworden ist, die der öffentliche Auftraggeber im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht nicht vorhersehen konnte, und sich aufgrund der Änderungen der Gesamtcharakter des Auftrags nicht verändert.
Sofern die Planungen für den Pflegestandort Platnersberg weitergeführt werden, ändert sich der Gesamtcharakter „Seniorenwohnanlage“ des Auftrages nicht, da die ursprüngliche Ziel-Stellung der baulichen Maßnahmen am Platnersberg unverändert weiterverfolgt wird und im Wesentlichen bereits beauftragte Leistungsbestandteile wegfallen (Abbruch und Errichtung Ersatzneubau). Die Änderung des Auftrags ist aufgrund von Umständen erforderlich geworden, die der öffentliche Auftraggeber aufgrund seiner Sorgfaltspflicht nicht vorhersehen konnte (Gesetzesänderung Anfang 2025 des AVPfleWoqG n.F., die grundsätzlich eine Weiternutzung des Bestandsgebäudes für die Pflege ermöglicht (Bestandsschutz)).
Für eine Überprüfung der vergaberechtlichen Anpassungsmöglichkeiten bei Beschränkung auf eine (Nur-)Sanierung, ohne Ersatzneubau, wird ein größeres Zeitfenster zur Einbindung aller am Vertrag beteiligten Parteien benötigt. Ob eine Kompromisslösung mit einer Vertragsänderung im o.g. Umfang erzielt werden kann, kann noch nicht abschließend beurteilt werden.
Darüber hinaus wurden national vergebene Aufträge bisher nicht betrachtet und wären im Weiteren im Einzelfall zu prüfen.
Sollten die Planungen am Pflegestandort Platnersberg insgesamt nicht weiterverfolgt werden, wäre der Sachverhalt hinsichtlich versunkener Kosten und Schadensersatz umfassend neu zu bewerten. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt und in der Kürze der Zeit nicht möglich.

Stiftungsmittel
Die Stiftung Laurusstern hat der Stadt Nürnberg ab 2020/2021 5 Mio. € Zuwendung für das Bauprojekt „Senioren-Wohnanlage Platnersberg“ zugesichert. Zweck der Stiftungsvergabe ist die Entwicklung und Förderung der Wohnanlage und der langfristige Erhalt der Pflegeeinrichtung am Platnersberg.
2,2 Mio € wurden auf Grundlage der vereinbarten Leistungen bereits gezahlt. Die Rückzahlung der 2,2 Mio. € Stiftungsmittel wären mit Abbruch der Leistungsphase 2 unumgänglich, die weiteren noch zugesicherten Mittel i.H.v. 2,8 Mio. € stünden nicht zur Verfügung.

Zusammenfassung

Aufgrund der fortgeschrittenen Planungen, die auch die Grundlage für die Prüfung alternativer Varianten darstellen, empfiehlt die Bau- und die Sozialverwaltung, die Leistungsphase 2 bis zum Vorliegen der Ergebnisse in jedem Fall abzuschließen. Dies ist auch wirtschaftlich sinnvoll, da sonst den bereits angefallenen Kosten keine verwertbaren Ergebnisse gegenüberstehen. Parallel kann die Prüfung alternativer Konzepte angestoßen werden. Diese sind anschließend unter Kriterien der kommunalen Daseinsvorsorge sowie pflegefachlicher, betrieblicher, wirtschaftlicher, umweltfachlicher und weiterer Belange durch den Stadtrat zu bewerten.

Beschlussvorschlag

1. Für das Vorhaben Generalsanierung / Teilneubau am Pflegestandort Platnersberg wird die Verwaltung beauftragt:
   - Die laufenden Planungen für den Umbau des Stifts am Platnersberg werden bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung) fortgeführt und münden in einer Kostenschätzung.
   - Geprüft wird zudem eine Sanierung im Bestand des Gebäudes der Senioren-Wohnanlage Platnersberg.
   - Zusätzlich wird geprüft, ob ein Ersatzneubau für die NüSt-Anlage am Platnersberg zeitnah auf dem Gelände der ehemaligen Branntweinmonopolverwaltung an der Äußeren Sulzbacher Straße oder an anderer geeigneter Stelle errichtet und wirtschaftlich betrieben werden kann.
   - Die Ergebnisse der Prüfungen sind den Gremien des Stadtrats als Grundlage für die Beschlussfassung über das weitere Vorgehen vorzulegen.

2. Zur wirtschaftlichen Stabilisierung des NürnbergStift sind Maßnahmen zur Behebung betrieblicher und struktureller Defizitursachen zu intensivieren. Insbesondere wird die Verwaltung beauftragt, in Zusammenarbeit zwischen Querschnitts- (Finanzreferat, Organisationsamt) und Sozialverwaltung und ggf. unter Einbeziehung externer Expertise Organisation und Prozesse in den kommunalen Altenhilfe- und Pflegeeinrichtungen zukunftsfähig auszurichten. Den Gremien des Stadtrats ist regelmäßig darüber zu berichten.