

Bericht**BER/16/01177**

Federführend: Referat 3 (003)
Referent: Dr. Stefan Kiefer, Bürgermeister
Datum: 23.11.2016

Beratungsfolge**Status**

05.12.2016 Stiftungsausschuss Nichtöffentlich

**Umnutzung Paritätisches St. Jakobs-Stift;
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25.07.2016**

Hinweis auf einschlägige Vorgänge

Vorlage Nr.	Vorgang
15/03744	Folgenutzung Parität. St. Jakobs-Stift
16/00602	Folgenutzung Parität. St. Jakobs-Stift

Gesamtkosten: €

Bericht

1. Beiliegender Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag von Bündnis 90/Die Grünen vom 25.07.2016 ist damit abgearbeitet

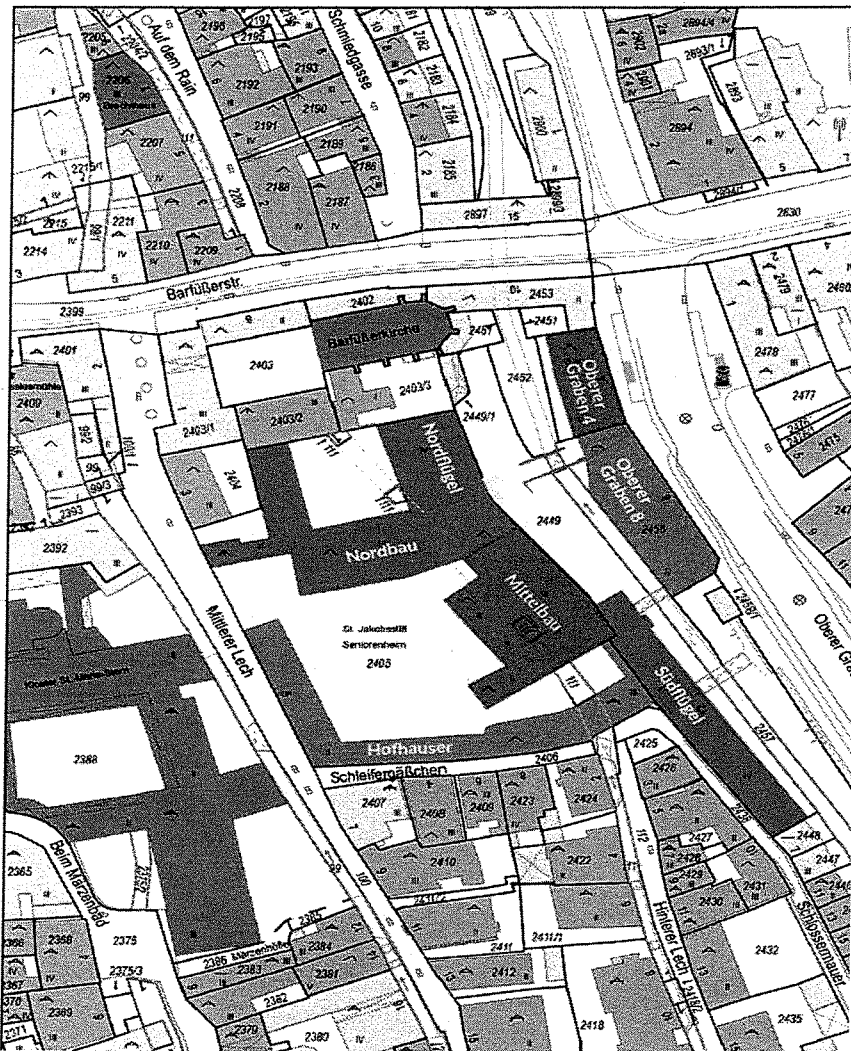
Anlagen

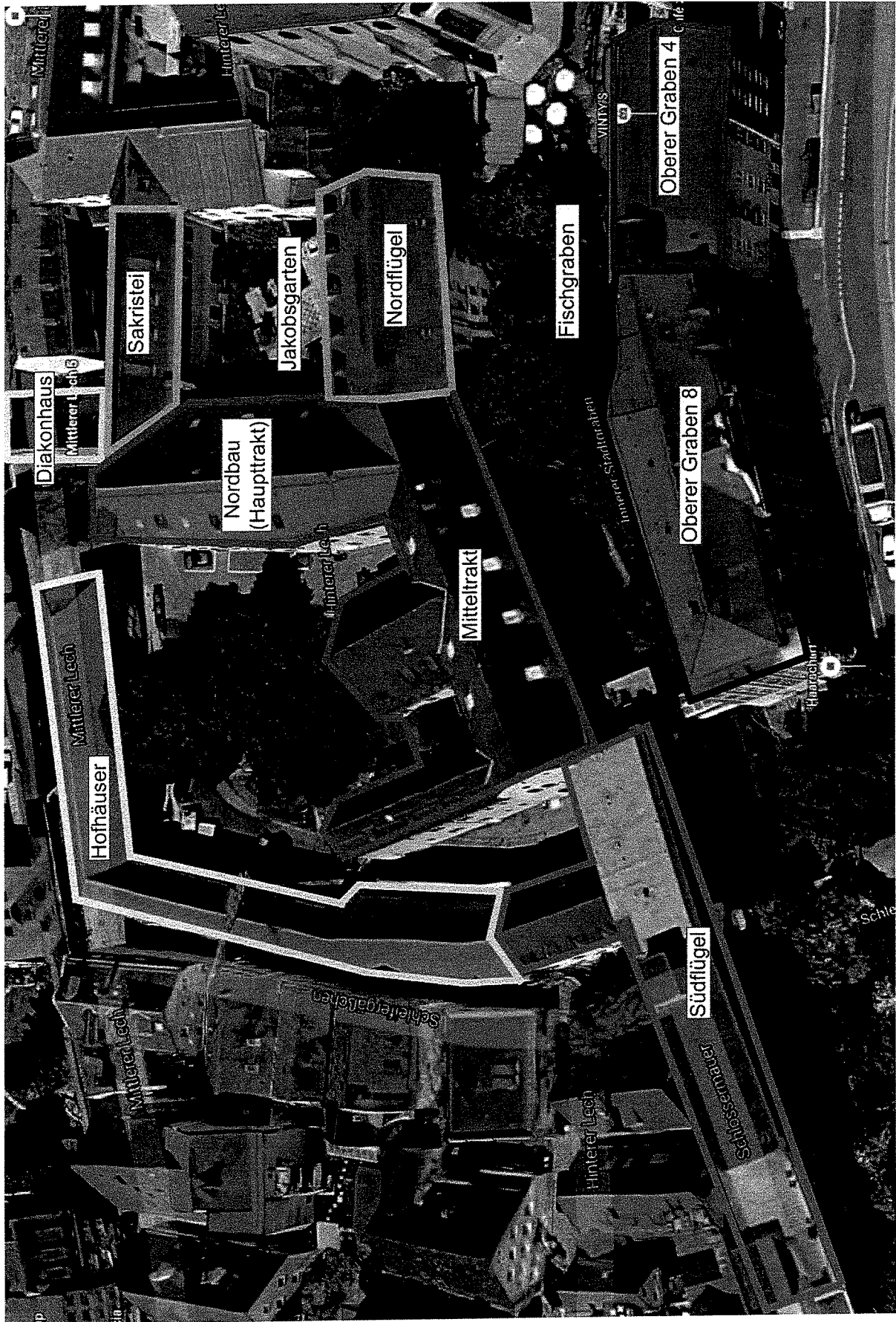
- 1 – Bericht
- 2 – Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25.07.2016

Datum	Referat	Referatsleiter	Unterschrift
23.11.2016	Referat 3	Dr. Stefan Kiefer, Bürgermeister	

**Paritätisches St. Jakob-Stift:
Anfragen / Nutzungsinteressen**

Stand November 2016





Mit Beschluss des Werkausschusses vom 04.12.2014 und des Stiftungsausschusses vom 10.12.2014 (BSV 14/02525) wurde die Verwaltung beauftragt, Vorschläge für eine kostendeckende Anschluss-Nutzung der Stiftungsliegenschaft nach Einstellung der bestehenden Nutzung als stationäre Pflegeeinrichtung des Eigenbetriebs zu erarbeiten. Am 22.06.2015 hat der Werkausschuss für den Eigenbetrieb Altenhilfe und am 25.06.2015 der Stadtrat der Stadt Augsburg die Einstellung des stationären Pflegebetriebs im Paritätischen St. Jakob-Stift zum 31.08.2016 bzw. seiner Auflassung zum 31.12.2016 (BSV 15/03090) beschlossen.

Mit Beschluss vom 29.10.2015 (BSV 15/03412) hat der Stadtrat, nach Vorberatungen im Werkausschuss des Eigenbetriebs Altenhilfe und Stiftungsausschuss der Änderung und Auflösung des Pacht- und Betreibervertrags zum 31.12.2016 zugestimmt und die Verwaltung mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

Mit diesem Beschluss war die Stiftungsverwaltung gehalten, für die gesamte Anlage neue, kostendeckende und mit dem Stiftungszweck vereinbare Nutzungen für den historisch gewachsenen Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Gebäudeabschnitten zu suchen und zu finden.

Auch seitens der Rathausfraktionen und Ausschussgemeinschaften wurden Vorschläge für eine Anschlussnutzung (von Teilen) der Anlage eingebracht, die auf deren Realisierbarkeit zu untersuchen und zu bewerten waren. Über die vier völlig unterschiedlichen Anfragen wurde, nach Kontaktaufnahme mit der Stiftungsaufsicht dort berichtet. Die Stiftungsaufsicht hat dann Ihrerseits mit Schreiben vom 03.08.2015 die abzuprüfenden Fragen und einzuhaltenden Prioritäten für eine Fortentwicklung der Stiftungsanlage aufgezeigt. Auf dieser Grundlage wurden die eingebrachten Nutzungsvorschläge auf Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit bewertet und mit Bericht BER 15/03744 am 01.12.2015 im Stiftungsausschuss abgearbeitet.

Seither wurden seitens der Stiftungsverwaltung darüber hinaus eine Vielzahl an Gesprächen und Ortsterminen mit an der Anlage interessierten, weitgehend selbst gemeinnützigen Organisationen oder auch lediglich an der Vermittlung interessierten Firmen absolviert, deren Interessenslage sehr detailliert und differenziert zu bewerten und auf Vereinbarkeit mit dem Stiftungszweck zu untersuchen war.

Ziel der Stiftungsverwaltung war es, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stiftungsaufsicht eine für die Stiftung auch weiterhin für den Gesamtkomplex wirtschaftliche und zumindest kostendeckende Nutzung zu erreichen, so dass die Stiftung auch weiterhin in der Lage sein wird, ihre Stiftungszwecke selbst bzw. teilweise als Förderstiftung (mit entsprechend erhöhten Anforderungen an den Kostendeckungsgrad) zu erfüllen und damit den Erhalt der Gemeinnützigkeit bzw. der Stiftung per se zu gewährleisten.

Die Stiftungsverwaltung hat mit Hochdruck daran gearbeitet, die bestehende Vertragslage und die technische Versorgung der gesamten Einrichtung zu erfassen, auf Anpassungs- bzw. Kündigungsbedarf zu prüfen und auf die Anschlussnutzung(en) auszurichten. Dies ist aufgrund der technischen Gebäudeausstattung und Installationslage, die bislang ausschließlich auf die Nutzung durch einen einzigen Nutzer konzipiert war, sehr kostenaufwendig und technisch anspruchsvoll.

Für die versorgungstechnische Abtrennbarkeit wurden seitens der mit der Baubetreuung beauftragten AGS in Abstimmung mit den hinzuzuziehenden Fachplanern gebäudeabschnittsbezogene Kostenschätzungen erstellt (Heizung/Sanitärbereich siehe Anlage 1).

Mit Beschlüssen BSV/16/00603 des Stiftungsausschusses und BSV/16/00731 des Wirtschaftsförderungs- Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses wurde die Anmietung der Gebäudeteile **Nord- und Mittelbau** mit einer Gesamtfläche von 2.735,70 m² durch die Stadt Augsburg zur Nutzung für Verwaltungszwecke für eine Laufzeit von 10 Jahren beschlossen. Diese Entscheidung erfolgte auch deshalb, weil diese Bereiche denkmalgeschützt und für Wohnstrukturen nur eingeschränkt umbaubar sind.

Mit der Anmietung des **Nord- und Mittelbaus** soll dem äußerst dringlichen Raumbedarf städtischer Dienststellen, insbesondere des in unmittelbarer Nachbarschaft ansässigen Amtes für Soziale Leistungen Rechnung getragen werden.

Folgende Nutzungen seitens der Stadt sind in den angemieteten Räumen vorgesehen:

- Amt für Soziale Leistungen mit
 - Abteilung 3.1: Miet-/Energieschulden, Existenzberatung, Sozialpaten
 - Abteilung 4: Wohngeld
 - Abteilung 5: Fachbereich Sozialplanung, Senioren und Menschen mit Behinderung
- Freiwilligenzentrum
- Dienststellenpersonalräte
- Referat OB: Stabstelle Weltkulturerbe

Darüber hinaus wurden seitens der Stadt 7 Appartements in den Hofhäusern angemietet für die Verwaltung des

- Fachbereichs Wohnen und Unterbringung.

Mitvermietet sind der ehemalige Speisesaal und die historische Küche, die entsprechend der Planungen des für die Belegungsplanung zuständigen Referats 1, einzeln oder zusammen für Beratungen und/oder Veranstaltungen, z.B. im Rahmen der Sozialplanung, der Freiwilligen-, Senioren- bzw. Behindertenarbeit genutzt werden können.

Im Zuge der auf dieser Beschlusslage veranlassten Detailplanung ergaben sich Feststellungen der Fachplaner, dass die getrennte Nutzung der vorgenannten, seitens der Stadt anzumietenden Teil-Flächen des Nord- und Mittelbaus gleichwohl Eingriffe und Ertüchtigungen auch in allen Gebäudeteilen erfordere, insbesondere im Bereich des Brandschutzes und der Strom- und Datennetze.

Gleichzeitig wurde festgestellt, dass bei einer getrennten Nutzung des **Nordflügels** für pflegerische Zwecke (siehe Anfragen DRW für Zwecke stationärer oder ambulanter Behindertenpflege, BER/15/03744 und BER/16/00602) mit wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Mehrkosten für die Abtrennung bzw. Neuschaffung der barrierefrei herzustellenden Zuwegung, für die Einrichtung eigener Fluchtwege/-treppen und für die Einrichtung einer neuen Brandmeldeanlage zu rechnen ist. Zudem war in keinem der Gespräche mit [REDACTED] oder [REDACTED] eine angestrebte Miete von 8 €/m² zu erreichen (die Stadt bezahlt für die Büros 9 €/m²) sondern nur es wurde nur eine Miete in Höhe von €/m² in den Raum gestellt. Die Verhandlungen mit [REDACTED] hinsichtlich der Vermietung des Südflügels an [REDACTED] zeigten, welche Vorgaben und Grenzen seitens [REDACTED] bestehen. Aufgrund dessen sieht die Verwaltung die Erreichung einer kostendeckenden Miete für eine soziale Nutzung im Nordflügel nicht mehr als erreichbar an – erst recht nicht vor dem Hintergrund der notwendigen Umbaumaßnahmen.

Umgekehrt wurde festgestellt, dass für die Herrichtung der Flächen auf die Anforderungen für eine Büro-Nutzung (insbesondere Herstellung/Ertüchtigung der Leitungs- und Datennetze) nur verhältnismäßig geringe Mehrkosten anfallen.

Auf Nachfrage bei der zuständigen Stelle im Referat 1 (Zentrales Immobilienvertragsmanagement) wurde seitens der Stadt Interesse und Bedarf für die zusätzlich generierbaren Büroflächen für Verwaltungseinheiten der Stadt signalisiert. Im Erdgeschoß wäre hierbei eine zentrale Anlaufstelle für Wohnungsfragen, die derzeit in der Obdachlosenunterkunft Joh.-Rößle-Straße eingerichtet ist, möglich. Die AGS prüft derzeit auf Anfragen des Zentralen Immobilienvertragsmanagements im Referat 1 die Raumbedarfe einzelner Verwaltungseinheiten (WoStA und AKJF).

Für den **Südflügel** wird unverändert von einer gemeinnützigen Pflege-Nutzung ausgegangen. Ende November ist ein weiteres Gespräch mit dem Kostenträger (Bezirk Schwaben) anberaunt, das richtungsweisend für die Auswahl des Mieters ([REDACTED] ambulant betreutes Wohnen für Behinderte, [REDACTED] Appartements für ambulante Betreuung von Behinderten) sein wird. In der Sitzung am 05.12.2016 wird über die Ergebnisse berichtet. Nach Möglichkeit wird die Verwaltung eine Beschlussvorlage unterbreiten, die eine konkrete Vermietung vorschlägt.

Die ehemalige Stiftsküche im **Keller des Südflügels** wurde für zunächst 3 Jahre an den SKF vermietet.

Weiteres Vorgehen:

Die noch detaillierter auszuarbeitenden Nutzungskonzepte werden, nach Klärung der noch offenen Detailfragen auf Seiten der Stiftung (Brandschutz, Stellplatzablöse, Zuwegung Südflügel), bzw. auf Seiten in Teilen der Mieterin (Miethöhe und -beginn, Vertragslaufzeit, Belegung) und der daraufhin aktualisierten Kostenberechnung für die nutzungsbedingt erforderlichen Umbaukosten und darauf basierenden erforderlichen kostendeckenden Mieten/Pachten, der Stiftungsaufsicht zur abschließenden Prüfung und Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den bestehenden Stiftungszwecken vorgelegt.

Zu den Einzelnen Anregungen und Fragen der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN:

- Menschen mit Behinderung: stiftungsrechtlich ja, Frage der zu erzielenden Miete und der erforderlichen Umbaumaßnahmen.
- Flüchtlingswohnen: entspricht nicht dem Stiftungszweck. Als vermögensverwaltende Maßnahme grundsätzlich möglich, würde aber massive bauliche Umbauten erfordern. Die Hofhäuser sind insbesondere für große Familien völlig ungeeignet.
- Studierende: entsprechen nicht dem Stiftungszweck, wären aber im Felsenstein-konzept über die Assistenz-Räume erfasst.
- Ambulante Betreuung von Senioren: grundsätzlich möglich, aber von [REDACTED] keine Zusage. Hierfür wären auch weitreichende Umbauten erforderlich.
- Beratungsstellen für die offene Behindertenarbeit: kein Konzept vorgesehen. Ggf. könnte die neue Inklusionsberaterin / Frau Bayer hier herangezogen werden.