



Vorlagennummer: 20/0512
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 04.09.2026
Federführend: 1.201 - Haushalt und Steuerung
Bearbeitung: Manfred Uhlig

Freigabe zur Fortsetzung des Projektes „Instandsetzung der derzeit leergezogenen Gebäudeteile der städtischen SeniorInnen Einrichtung im Heiligen-Geist-Hospital“ aufgrund Überschreitung der Projektkosten von 20% des veranschlagten Gesamtbudgets

Beratungsfolge:		
14.09.2026	Senat	zur Senatsberatung
22.09.2026	Hauptausschuss	zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Beteiligungsverfahren:	
5.650 GMHL	zustimmend

Maßnahme:

freiwillig

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO:

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Nein

Begründung:

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme der Vorlage VO/2023/12669-01-01 zur Projektfreigabe sowie der Vorlage VO/2025/14483 zum 1. Nachtragshaushalt HGH genommen.

1. Allgemeines

1.1 Aktueller Stand der Maßnahme:

Der Heimbetrieb beschränkt sich derzeit auf das 1. und 2. Längsgebäude sowie das Quergebäude mit inzwischen 40 Pflegeplätzen. Um diesen Betrieb sicherzustellen, wurde eine neue Brandmeldeanlage, eine neue Sicherheitsbeleuchtung sowie Kaltrauchsperrn und Brandschutztellerventile nach den Vorgaben des Prüfenieurs für Brandschutz eingebaut.

Auf der Grundlage einer Erweiterung des vorliegenden Instandhaltungskonzeptes soll durch die Umsetzung von weiteren erforderlichen hochbaulichen und anlagentechnischen Mindestmaßnahmen nach der Landesbauordnung die Wiederinbetriebnahme in den drei Gebäudeteilen Kammerhaus, Schrankhaus und Koberghaus mit weiteren 38 Pflegeplätzen erfolgen (VO/2023/12669-02-01 Punkt 5).

Das Bauvorhaben befindet sich derzeit in der baulichen Umsetzung.

Nach Beauftragung der Firmen und Beginn der Maßnahme Ende Januar 2026 stellte sich heraus, dass weitere Maßnahmen, insbesondere in den Bädern der Bewohnerzimmer, unbedingt erforderlich werden.

Hierdurch erhöhen sich die Kosten um 51,3 % gegenüber der Kostenschätzung von 2025.

1.2 Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung stellt sich nach Kostengruppen im Vergleich der Kostenschätzung im Juli 2025 wie folgt dar:

Kostengruppe		Kostenschätzung 07/2025	Kostenprognose 08/2026	Differenz (+/-)
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €
200	Herrichten + Erschließen	0 €	0 €	0 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	372.326,68 €	518.205,67 €	+ 145.878,99 €
400	Bauwerk – TGA	452.662,38 €	737.976,03 €	+ 297.213,65 €
500	Außenanlagen	0 €	0 €	0 €
600	Ausstattung / Kunstwerke	0 €	0 €	0 €
Zwischensumme		824.989,06 €	1.268.081,70 €	+ 443.092,64 €
700	Baunebenkosten	127.682,50 €	193.301,83 €	+ 65.619,33 €
Summe	KG 200 – 700	952.671,55 €	1.461.383,53 €	+ 508.711,97 €
	+10% für Unvorhergesehenes und Rundung	95.328,45 €	146.138,35 €	+50.871,20 €
Summe		1.048.000,00 €	1.607.521,88 €	+ 559.583,17 €

Die aktuelle Kostenprognose mit Mehrkosten von ca. 559.500,- € entspricht einer Kosten-

steigerung von ca. 53,4 % gegenüber der Kostenermittlung von Juli 2025.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.607.500,- € zum Projektabschluss prognostiziert.

2 Anlass für diese Vorlage

Nach der am 30.04.2026 von der Bürgerschaft beschlossene Fassung der Zuständigkeitsordnung ist eine erneute Entscheidung des Hauptausschusses zur Fortführung des beschlossenen Vorhabens herbeizuführen, wenn die Gesamtkosten um mehr als 20% überschritten werden. Diese Entscheidung ist erforderlich, da die Kosten nach der jetzt überarbeiteten Kostenermittlung um 538.000,- € (51,3 % Mehrkosten) gegenüber der Kostenberechnung aus dem Juli 2025 steigen.

3 Begründung der Mehrkosten in Höhe von 559.583,17 € (gerundet: 559.500 €)

Nach Beauftragung der Firmen und Beginn der Maßnahme Ende Januar 2026 stellte sich heraus, dass weitere Maßnahmen, insbesondere bei den Sanitärarbeiten und damit zusammenhängend bei den hochbaulichen Arbeiten erforderlich sind:

Bei einer regelmäßigen Trinkwasseruntersuchung des Bereichs UNV im Februar 2026 wurde trotz regelmäßiger Spülungen sämtlicher Bereiche eine stark erhöhte Legionellenbelastung festgestellt. Als Sofortmaßnahme wurden an sämtlichen Entnahmestellen der bewohnten Zimmer Sterilfilter eingesetzt. Im Zuge der Ausführung der Baumaßnahme wurden von der ausführenden Sanitärfirma zahlreiche Stagnationsleitungen festgestellt, die u.a. eine Ursache für die hohe Legionellenbelastung sind. Bei einer dann sofort vorgenommenen Bestandsaufnahme wurde das Ausmaß der Stagnationsleitungen ermittelt. Dabei wurde außerdem festgestellt, dass die verbauten Duscharmaturen nach heutigen Vorgaben keinen ausreichenden Verbrühschutz aufweisen.

Nach umfangreicher Abstimmung mit der ausführenden Sanitärfirma, der Bauunterhaltung GMHL und dem Bereich Umwelt wurden weitere Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen zur Wiederbelegung der derzeit unbewohnten Bereiche festgelegt:

- Wo möglich, Rückbau der Stagnationsleitungen in den ehemaligen Küchenbereichen der Bewohnerzimmer.
- Wenn der Rückbau nicht möglich ist, erfolgt der Einbau einer automatischen Spülmatur zur Durchspülung der Stagnationsleitungen im ehemaligen Küchenbereich der Bewohnerzimmer.
- Rückbau von weiteren Stagnationsleitungen einschließlich der Strangventile in den jeweiligen Obergeschossen im Koberg-, Schrank- u. Kammerhaus.
- Austausch der vorhandenen Duscharmaturen gegen den Einbau geeigneter Thermostataraturen gemäß DIN EN 1111 mit Verbrühschutz.
- Im Zuge des Austausches der vorhandenen Duscharmaturen erfolgt außerdem der Rückbau aller vorhandener Stagnationsleitungen in den Bädern der Bewohnerzimmer.

Hiermit zusammenhängend musste zudem der Umfang der hochbaulichen Arbeiten (Bau-

teilöffnungen, Maurer-, Fliesen- u. Malerarbeiten) deutlich erhöht werden.
Aufgrund der Erhöhung der anrechenbaren Kosten steigen zudem die Planerhonorare.

4 Hinweise zur Deckung des Mehrbedarfs

Die Haushaltsmittel sind unter dem PSK der Stiftung HGH geordnet.
Um die Finanzierung der Mehrkosten in der Stiftung HGH sicherzustellen, werden Haushaltsmittel in Höhe von rund 430.000 Euro entsprechend der VO/2023/12266 aus dem Kernhaushalt an die Stiftung übertragen.

5 Begründung der Dringlichkeit:

Beim Altenpflegeheim Heiligen-Geist-Hospital handelt es sich um ein bewohntes Altenpflegeheim. Bei allen Maßnahmen stehen immer die Sicherheit und der Gesundheitsschutz der momentanen und zukünftigen Bewohner im Vordergrund. Bei den zusätzlichen Arbeiten handelt es sich ausschließlich um unbedingt notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrssicherheit für die Bewohner.

Am 01.11.2026 ist die Wiederinbetriebnahme der Betten im Koberghaus durch die städtischen SeniorInnenEinrichtungen vorgesehen. Das Schrank- und Kammerhaus werden in den darauffolgenden Monaten fertiggestellt und dann ebenfalls zur Wiederinbetriebnahme an die SeniorInnen Einrichtung übergeben.

Um den reibungslosen Projektabschluss „Instandsetzung der derzeit leergezogenen Gebäudeteile der städtischen SeniorInnen Einrichtung im Heiligen-Geist-Hospital“ am Standort Koberg 11, 23552 aufrecht zu erhalten, ist es dringend erforderlich, die Freigabe zur Fortsetzung der Baumaßnahme zu erteilen.

Anlage(n):

Keine

Bürgermeister Jan Lindenau