

09.07.2019

Die Caritas Altenhilfe GGmbH wird das Caritas-Seniorenheim St. Josefsheim in Berlin-Prenzlauer Berg zum 30.09.2019 aus wichtigem Grund gem. § 12 Abs. 1 Nr. 1 Wohnbetreuungsvertragsgesetz (WBVG) schließen. Die Entscheidung haben wir mit großem Bedauern treffen müssen. Der Brandschutz erfüllt die Mindestanforderungen für Sonderbauten gem. § 51 Bauordnung Berlin nicht. Eine Lösung zur Brandschutzertüchtigung im laufenden Betrieb, die für Bewohner/innen und Mitarbeiter/innen zumutbar und wirtschaftlich umsetzbar wäre, konnte nach intensiver und umfassender Prüfung nicht gefunden werden.

Mit der folgenden Chronologie möchten wir einen Einblick in den Prüfungsprozess ermöglichen, um unsere Entscheidung nachvollziehbar zu machen.

Auf Nachfrage geben wir Ihnen zudem Einblick in folgende Unterlagen:

- Anlage 1: Kurzdokumentation St. Josefsheim
- Anlage 2: Hintergrund des baulichen Sanierungsbedarfes
- Anlage 3: Sanierungsplan
- Anlage 4; Kostenschätzung Brandschutzertüchtigung,
- Anlage 5: Kostenschätzung Umbau
- Anlage 6: Kostenschätzung Kellersanierung
- Anlagen 7 und 8: Absage der Finanzierung seitens der Senatsverwaltung
- Anlage 9: Aktennotiz des Brandschutzsachverständigen zur Brandschutzabstimmung
- Anlagen 10 und 11: Interner Mailverkehr zur Brandschutz-Bewertung

Die Unterlagen können hier angefordert werden: presse@caritas-altenhilfe.de



Bärbel Arwe
Geschäftsführerin



Christoph Schulze
Geschäftsführer

Schließung des St. Josefsheims: Chronologie der Ereignisse

2017

Januar	Nach einem Rohrbruch im Vorderhaus des St. Josefsheims muss die Decke über 2.OG / Fußboden 3.OG geöffnet werden, um den Wasserschaden zu beheben. Dabei fällt auf, dass Leitungen nicht brandschutzgerecht verlegt sind. Die Caritas-Altenhilfe holt ein Angebot bei der Firma Hoch- und Tiefbau- Generalplanung Schröder (HTGS) ein. Es handelt sich dabei um Brandschutzsachverständige. Das Ingenieurbüro erstellt u. a. Sachverständigengutachten und Fachplanungen für den vorbeugenden Brandschutz. Die Experten sollen ein Brandschutzkonzept für das St. Josefsheim erstellen. Im März werden sie mit der Erstellung beauftragt.
Februar	
März	Die Frage ist nun, ob es auch an anderen Stellen des Hauses Probleme im baulichen Brandschutz gibt. Zur Überprüfung des Ist-Zustandes wird das Gebäude an zahlreichen, vom Fachplaner festgelegten Punkten, geöffnet.
April	
Mai	
Juni	
Juli	Der Fachplaner wertet die Untersuchung aus und informiert die Caritas Altenhilfe über die Ergebnisse. Es zeigt sich, dass das gesamte Gebäude von Mängeln betroffen ist: Wasserführende und elektrische Leitungen sind nicht nach entsprechenden Richtlinien verlegt. Abgehangene Decken sind nicht fachgerecht im Hinblick auf den Brandschutz ausgeführt worden.
August	Über die Brandschutzertüchtigung hinaus ist schon länger geplant, umfangreiche Umbaumaßnahmen vorzunehmen. Das St. Josefsheim hat 31 Bewohnerzimmer mit 15 sogenannten Schmetterlingsbädern. Hierbei teilen sich zwei benachbarte Bewohnerzimmer ein Bad, wobei jedes Zimmer über einen eigenen Zugang verfügt. Gemäß der WTG-Bau dürfen ab 2030 Badezimmer für Bewohner aber nur über einen Zugang verfügen. Die Caritas Altenhilfe beauftragt das Ingenieurbüro HTGS zusätzlich zur Erstellung eines Brandschutzkonzeptes auch mit der Erstellung eines Umbau- und Sanierungskonzeptes, damit die Baumaßnahmen miteinander verbunden werden können. Das Ziel ist es, den erforderlichen Brandschutz durch einen Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes im laufenden Betrieb herzustellen. Das Gebäude stellt laut Berliner Bauordnung einen Sonderbau der Gebäudeklasse 5¹ dar und unterliegt deshalb erhöhten Anforderungen.
September	Notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäude sowie an der Fassade müssen außerdem von der Unteren Denkmalschutzbehörde genehmigt werden. Alle Beteiligten stehen damit vor komplexen Herausforderungen.
Oktober	<i>Vgl. Kurzdokumentation St. Josefsheim: Brandschutz, Keller-Feuchte, Raumanforderungen, Fassade – Anforderungen und Erschwernisse</i> <i>Vgl. Hintergrund des baulichen Sanierungsbedarfes St. Josefsheim vom 28.01.2018 inkl. getätigter Investitionen von 2012-2016</i>

1) Sonderbauten (§ 51) sind Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung. Hier: „Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit ...“.

2017

November

Umsetzungsmöglichkeiten, Einschränkungen im Heimbetrieb und alle andere Anforderungen werden besprochen. Das Ziel des Umbaus wird weiter verfolgt, es werden eine Finanzanalyse und eine Zeitplanung erstellt. Die Teilsanierung von Gebäudesträngen wäre mit einem Auszug von Bewohnern verbunden.

Vgl. Sanierungsplan und Rahmenterminplan von HTGS vom 17.01.2018

Vgl. Kostenschätzung Brandschutzertüchtigung vom 23.2.2018 von HTGS

Dezember

Vgl. Kostenschätzung Umbaumaßnahmen vom 23.2.2018 von HTGS

Vgl. Kostenschätzung Kellersanierung vom 23.02.2018 von HTGS

2018

Januar

Nachdem klar ist, dass erhebliche Gesamtkosten entstehen (rund 2,5 Millionen Euro für die Herstellung des baulichen Brandschutzes und die notwendigen Umbaumaßnahmen) und mit weiteren baulichen Unwägbarkeiten gerechnet werden muss, wird intensiv nach Finanzierungsmöglichkeiten gesucht. Die Caritas Altenhilfe führt Gespräche mit dem Eigentümer und der zuständigen Senatsverwaltung. Es stellt sich heraus, dass die umfangreichen Umbaumaßnahmen für den Brandschutz finanziell nicht über Fördermittel des Senats bzw. die Anhebung des Investitionsentgeltes zu realisieren sind. Ebenso wurde die Beantragung aus Fördermitteln der Deutschen Fernsehlotterie geprüft – eine Bewilligung konnte jedoch nicht erzielt werden.

Februar

Im weiteren Verlauf zeigt sich ein Ausmaß an Defiziten im baulichen Brandschutz, welches zu Beginn der Prüfungen nicht abzusehen war und welches das gesamte Gebäude betrifft: Schottungen in Decken entsprechen nicht dem notwendigen Brandschutz. Abgehängte Zwischendecken sind an Aufhängungen angebracht, die im Brandfall schmelzen würden, so dass die Decken herunterfallen würden. Es besteht die Gefahr, dass Bewohner nicht rechtzeitig evakuiert werden können. Dazu kommt, dass diverse Zugänge zu Fluren, Treppenhäusern und auch zu Bewohnerzimmern nicht brandschutztechnisch gesichert sind. Das liegt einerseits an Denkmalschutzaufgaben und andererseits an baulichen Defiziten. Im Brandfall können sich Feuer und Rauch sehr schnell verbreiten, was unmittelbare Lebensgefahr für die Bewohner und auch für die Mitarbeiter bedeuten würde.

März

vgl. Antwortschreiben der Senatsverwaltung (Absage Finanzierung), 14.03.2018

April

vgl. Bescheid der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales über gesondert berechenbare betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen vom 27.03.2018

Mai

Juni

Es findet eine Abstimmung zum Brandschutz zwischen der Hoch- und Tiefbau- Planung Schröder und der Caritas Altenhilfe statt. Es stellt sich heraus, dass eine Evakuierung der Bewohner nicht schnell genug (innerhalb von zehn Minuten) möglich wäre. **Gemäß §14 der Bauordnung Berlin² ist der Betreiber eines Gebäudes für Brandschutz und Evakuierung verantwortlich.** Die pflegebedürftigen Menschen sind in ihrer Mobilität eingeschränkt und nicht in der Lage, sich selbst zu retten. Eine Brandwache wird deshalb nachts zwischen 22 und 6 Uhr eingesetzt, um im Brandfall die Mitarbeiter/innen bei einer Evakuierung zu unterstützen.

Juli

vgl. Aktennotiz zur Brandschutzabstimmung des Brandschutzsachverständigen Dipl.-Ing. H. J. Schröder von HTGS, 04.06.2018

vgl. interner E-Mail-Verkehr zur Brandschutz-Bewertung Pflegeheim

August

Es hat sich gezeigt, dass ein Umbau im laufenden Betrieb Umzüge der Bewohner von mindestens 18 Monaten Dauer erfordern würde, die Sanierung aufgrund des Denkmalschutzes (u.a. hölzerne Treppenhäuser, die nicht verändert werden dürfen) und auch wirtschaftlich nicht möglich ist. Daher wird erwogen, einen Neubau auf dem Gelände zu errichten und die Baulücke hin zur Greifenhagener Straße zu schließen.

2) §14 Bauordnung Berlin: „Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instandzuhalten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

2018

September	Die Caritas Altenhilfe sucht nach einem Architekten für den Entwurf eines Neubaus.
Oktober	
November	
Dezember	Die Caritas Altenhilfe fragt eine Machbarkeitsstudie bei einem Architektenbüro an. Dieses soll klären, ob und wie der Neubau als Projekt unter Einhaltung des Denkmalschutzes gut durchgeführt werden kann. Auch die Refinanzierung eines Neubaus ist unklar.

2019

Januar	Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird vorgelegt. Es stellt sich heraus, dass ein Neubau nicht vor 2023 bezugsfertig wäre. Bis dahin kann der aktuelle bauliche Zustand im Hinblick auf die Gefahren durch mangelnden Brandschutz nicht aufrechterhalten werden.
Februar	Der Entscheidungsfindungsprozess innerhalb der Caritas beginnt auf Geschäftsführer- und Verbandsebene. Weil sich keine bauliche Lösung ergeben hat, wird der organisatorische Brandschutz stärker in den Fokus genommen und die Caritas Altenhilfe zieht erneut die Brandschutzexperten von Hoch- und Tiefbau-Planung Schröder zurate. In einer Übung mit allen Mitarbeitenden wird eine Evakuierung im Brandfall nachgestellt, die Brandschutzexperten begleiten die Übung. Es zeigt sich, dass eine Brandschutzschwache zu wenig ist, um eine Evakuierung innerhalb von zehn Minuten sicher zu stellen.
März	<i>Vgl. Email vom 16.04.2019 zur Nachfrage bei HTGS zum faktischen Brandschutz.</i>
April	Entsprechend den neuen Erkenntnissen werden ab sofort weitere Brandschutzwächter eingesetzt, drei in der Nacht und zwei am Tag.
Mai	Die Gefährdungslage im Altbau kann nicht über Jahre bestehen bleiben. Es bleiben bauliche Unwägbarkeiten. Ein dauerhaftes Brandschutzkonzept kann nicht fertig gestellt werden, da dieses voraussetzt, dass alle Mängel vorher beseitigt sind. Die Dauer einer Sanierung oder eines Neubaus ist aufgrund der Besonderheiten des denkmalgeschützten Gebäudes und des Ensembleschutzes nicht genau absehbar. Beides würde in jedem Fall zu viel Zeit in Anspruch nehmen.

Die Sicherheit der Bewohner und Mitarbeiter steht an erster Stelle, deshalb trifft die Caritas die Entscheidung, das St. Josefsheim zu schließen.