

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2876-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.09.2017	Sozialausschuss	V			
14.09.2017	Finanz- und Personalausschuss	V			
25.09.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Konzeptionelle Entwicklung des Gebäudekomplexes an der Siepenstr. 30

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der von den ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen geplante Ersatzneubau an der Siepenstraße wird nicht mit einer Polystyrol-Fassade (Wärmedämm-Putz WDVS), sondern mit einer Klinkerfassade errichtet.
2. Die 80 Einzelzimmer werden ebenso wie die 80 Nasszellen rollstuhlgerecht gebaut.
3. Die 80 Nasszellen erhalten DIN-gerechte Schiebetüren.
4. Die mit den vorgenannten Beschlüssen verbundenen Mehrkosten von max. zzt. geschätzten 415.150,- Euro sollen vom ASO-Eigenbetrieb getragen werden. Für den Fall, dass eine Kompensation im Rahmen der Projektrealisierung nicht gelingen sollte, wird die notwendige Kreditaufnahme durch die Stadt von 8.256 Mio. Euro entsprechend erhöht werden; Zinsen und Tilgung werden der Stadt vom ASO-Eigenbetrieb erstattet. Je nach Entwicklung des Sachverhalts erfolgt ggf. in den Folgejahren eine haushaltsmäßige Anpassung.

Betriebsleiter	Dezernentin Dezernat 3	Kämmerer Dezernat 1	Oberbürgermeister
Udo Spiecker Datum 31.08.2017	Frau Münich Datum 01.09.2017	Herr Tsalastras Datum 01.09.2017	Herr Schranz Datum 04.09.2017
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2876-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Rat der Stadt B/16/2053-01
Sozialausschuss B/16/2525-01

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine []

ja [X]

b) Sonstige

Begründung

Der Rat der Stadt hatte am 21.11.2016 entschieden, dass vom ASO Eigenbetrieb auf dem Gelände an der Siepenstraße 30 ein Ersatzneubau mit 80 Plätzen errichtet werden soll (siehe Beschlussvorlage B/16/2053-01).

Das Ergebnis der später durchgeführten europaweiten Ausschreibung der Planungsleistungen führte zum Abschluss des Vertrages mit der Bietergemeinschaft Dr. Schramm Fronemann Partner GmbH.

Diese konnte den Bauantrag entgegen der ursprünglichen Zeitplanung noch nicht stellen, da vorab entschieden sein muss, mit welcher Fassade das neue Gebäude ausgestattet werden soll. Darüber hinaus muss zwingend vor Antragsstellung geklärt sein, welcher Standard (barrierefrei oder rollstuhlgerecht) hinsichtlich der Bewohnerzimmer und der Nasszellen seitens des Bauherrn gewünscht wird und ob der Zugang zu den Nasszellen durch „normale“ Türen oder durch Schiebetüren erfolgen soll.

Die für den weiteren Planungsprozess dringend benötigten Entscheidungen können wegen ihrer Bedeutung und der zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit Sicherheit auszuschließenden Mehrkosten nicht von der Betriebsleitung oder dem Betriebsausschuss, sondern vom Rat getroffen werden. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten können zu einer Anpassung des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs führen. Gemäß § 4 Buchst. b EigVO NRW entscheidet allein der Rat der Stadt über eine Änderung des Wirtschaftsplans.

1. Verlinkerte Fassade statt Wärmedämm-Verbundfassade

Üblicherweise erhalten vergleichbare Gebäude aus Kostengründen keine Klinkerfassade, sondern eine Polystyrol-Fassade (Wärmedämm-Putz WDVS). Gegen die bislang geplante WDVS-Fassade hatte bisher vor allem gesprochen, dass wegen des an der Siepenstraße gegebenen großen Baumbestandes mit einer schnellen „Veralgung“ und Verschmutzung der Fassadenfläche und damit verbundenen Malerkosten gerechnet werden müsse. Durch die Brandkatastrophe in London am 24.06.2017 dürfte ein weiteres Argument gegen die WDVS-Fassade sprechen: Diese besitzt nämlich ein erheblich schlechteres Brandverhalten als eine Klinkerfassade. Im Hinblick auf eine eventuelle Evakuierung von dementen, hochaltrigen und liegendkranken Bewohnern würde eine Klinkerfassade das Gefährdungsrisiko deutlich reduzieren.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2876-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Anhand der vom Architekten erstellten Kostensimulation wäre die Klinkerfassade während der Bauphase mit Mehrkosten von 183.450 Euro brutto verbunden. Berechnet auf 25 Jahre stünden diesen Mehrkosten jedoch wegen der gegenüber der Polystyrol-Fassade geringeren Instandhaltungskosten insgesamt Minderaufwendungen von 227.300 Euro brutto gegenüber.

2. Rollstuhlgerechte Gestaltung der Zimmer und Nasszellen

Die ursprüngliche Planung sah eine barrierefreie, aber bewusst keine rollstuhlgerechte Ausrichtung der 80 Einzelzimmer und deren Nasszellen vor, da die ASO gGmbH hervorragende Erfahrungen mit dem Zuschnitt der Zimmer und der Nasszellen in den bestehenden Einrichtungen gemacht hatte und sich Betagte ebenso wie Angehörige und Beschäftigte ausnahmslos positiv zu der bestehenden Situation geäußert hatten. Auch wenn die für den Betrieb des neuen Hauses notwendige Abstimmungsbescheinigung des Sozialhilfeträgers keine rollstuhlgerechte Ausrichtung verlangt, wurde von der Architektin des LVR und der örtlichen WTG-Behörde in einem gemeinsamen Beratungsgespräch empfohlen, einen rollstuhlgerechten Standard zu realisieren.

Das neue Haus soll bekanntlich von der ASO gGmbH betrieben werden. Seitens der Gesellschafter wird erwartet, dass die Bewohnerzimmer gemäß der Empfehlung rollstuhlgerecht geplant werden, um nicht durch eine nicht rollstuhlgerechte Planung möglicherweise die künftige Auslastungsquote negativ zu beeinflussen.

Der Architekt kann erst dann die Planung des Projekts fortsetzen, wenn diese Frage vom Rat entschieden ist. Eine rollstuhlgerechte Bauweise ist nach Berechnung des Architekten mit Mehrkosten von ca. 140.000,- Euro verbunden, die sich aus zusätzlichen Ausstattungsstandards der Nasszellen und aus dem größeren Flächenbedarf der Nasszellen ergeben. Der Vollständigkeit halber muss darauf hingewiesen werden, dass sich durch die rollstuhlgerechte Bauweise der Bäder geringere Aufstellflächen für das Mobiliar ergeben. Dieser Nachteil wird aber von der Gesellschafterin aus dem benannten Grund bewusst in Kauf genommen.

3. Einbau DIN-gerechter Schiebetüren in den Nasszellen

Im Zusammenhang mit den Nasszellen muss vom Rat noch eine weitere Frage entschieden werden: Und zwar die Frage, ob der Zugang zu den 80 Nasszellen durch eine „normale“ Tür oder durch eine DIN-gerechte Schiebetür ermöglicht werden soll.

Die bisherige Planung hatte, wie oben erläutert, eine barrierefreie Bauweise der Nasszellen einschl. Schiebetüren vorgesehen. Werden die Nasszellen jedoch nicht allein barrierefrei, sondern rollstuhlgerecht gebaut, können entsprechende DIN-gerechte Schiebetüren nur dann eingebaut werden, wenn die Zimmer in Längsrichtung um ca. 12,5 cm vergrößert werden. Bezogen auf das gesamte Projekt würde sich die sog. Bruttogeschossfläche um ca. 70 qm erhöhen. Der Gesamtbetrag der Mehrkosten wird vom Architekten bei geschätzten Baukosten von 1.310 € / qm mit insgesamt 91.700 € angegeben.

Seitens der ASO-Geschäftsführung wird auf den Umstand hingewiesen, dass im Bereich der ASO-Einrichtungen einschl. aller Mietwohnungen Schiebetüren seit 1991 zum Standard gehören. Auch wenn solche Türen nicht erforderlich sind, um das Merkmal der Rollstuhlgerechtigkeit zu erfüllen, hätten sich gerade Schiebetüren als ausgesprochen sinnvoll erwiesen und sollten daher unbedingt auch in dem neuen Haus eingesetzt werden. Dafür hatten sich auch die Beschäftigten im Rahmen der im Vorfeld der Planung durchgeführten Mitarbeiterbeteiligung ausgesprochen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2876-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Finanzierung der evtl. Mehrkosten

In der Ratsvorlage vom 21.11.2016 wurde ausführlich die Finanzierung des Projekts dargestellt. Der Ratsentscheidung vom November 2016 lag ein vom Landesgesetzgeber vorgegebener Kostenrahmen von ca. 8,3 Mio. Euro zugrunde. Bis zu dieser Höhe können die mit der Investition verbundenen Kosten über die künftigen Investitionskostensätze refinanziert werden, sofern die notwendige Auslastungsquote von 90 % erreicht wird. Diese Auslastungsquote wird nach Einschätzung der künftigen Betreiberin sogar problemlos erreicht, mit hoher Wahrscheinlichkeit sogar überschritten werden können. Kosten bis zu 8,3 Mio. Euro sind somit gedeckt und über die von der ASO gGmbH zu entrichtende Pacht finanziert.

Ob die ASO gGmbH als zukünftige Pächterin zu einem späteren Zeitpunkt in der Lage sein wird, Mehrkosten in Höhe des Kapitaldienstes für die jetzt zu entscheidenden Maßnahmen einer Verklinkerung, rollstuhlgerechter Standards und bedienungsfreundlicher Schiebetüren über die Pacht zu tragen, kann zwar noch nicht mit Sicherheit gesagt werden. Dafür spricht aber die mit dem Ersatzneubau verbundene Erwartung einer wirtschaftlichen Erholung des Unternehmens. Diese muss aber zunächst abgewartet werden.

Deshalb kann heute nur der im 4. Beschlussvorschlag dargestellte Finanzierungsweg aufgezeigt werden. Selbstverständlich werden seitens des Architekten und des ASO-Eigenbetriebs alle nur denkbaren Anstrengungen unternommen, die evtl. Mehrkosten von max. 415.150,- Euro für die unstrittig sinnvollen Ausstattungsmerkmale durch Einsparungen an anderer Stelle zu kompensieren. Ob dies jedoch möglich ist, kann zum jetzigen Planungsstand vom Architekten nicht garantiert werden.

Bereits im Laufe des Wettbewerbsverfahrens hatte die Bietergemeinschaft darauf aufmerksam gemacht, dass der vom Land vorgesehene Kostenrahmen von ca. 8,3 Mio. Euro eng begrenzt wäre und die von der ASO Betriebsleitung für sinnvoll gehaltene Klinkerfassade damit nicht finanziert werden könne. In die Beschlussvorlage B/16/2525-01 für die Sitzung des Sozialausschusses am 05.04.2017 wurde zur frühzeitigen Information des Betriebsausschusses ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das Gesamtprojekt soll am 11.09.2017 in der Kommission für Barrierefreiheit erörtert werden. Einen besonderen Schwerpunkt der Beratung werden die Fragen der rollstuhlgerechten Bauweise und der zum Einsatz kommenden Türen bilden. Das Ergebnis der Kommissionssitzung bzw. die Empfehlung des Gremiums liegt bis zur Ratssitzung vor.