

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.11.2016	Sozialausschuss	V			
08.11.2016	Finanz- und Personalausschuss	V			
21.11.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Konzeptionelle Entwicklung des Gebäudekomplexes an der Siepenstraße 30

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Zur Sicherung einer ausreichenden pflegerischen Infrastruktur wird seitens der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen auf dem Gelände an der Siepenstraße 30 ein Ersatzneubau mit 80 Plätzen errichtet.
2. Der Betriebsleiter der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen und die Vertreterin der Stadt Oberhausen in der Gesellschafterversammlung der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH werden angewiesen, die zur Umsetzung der Beschlüsse erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Betriebsausschusses wird empfohlen, die zur Umsetzung der Beschlüsse erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.
3. In Bezug auf das Haus 3 des Louise-Schroeder-Heimes der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen (ASO Eigenbetrieb) gilt für das Kreditmarktdarlehen und das zweckgebundene zinslose Förderdarlehen Folgendes (Anlage 3):
 - 3.1 Für das Kreditmarktdarlehen (voraussichtliche Restschuld 535.833,62 Euro zum 31.12.2018) übernimmt die Stadt Oberhausen ab dem 01.01.2019 bis zur planmäßigen Tilgung des Darlehens im Jahr 2021 den Schuldendienst. Der ASO Eigenbetrieb erstattet der Stadt Oberhausen bis zu diesem Zeitpunkt Zins- und Tilgung.

Betriebsleiter	Dezernentin Dezernat 3	Kämmerer Dezernat 1	Oberbürgermeister
Herr Spiecker Datum 19.10.2016	Frau Münich Datum 21.10.2016	Herr Tsalastras Datum 25.10.2016	Herr Schranz Datum 27.10.2016
* 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/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 3.2 Das Förderdarlehen ist durch ein Kreditmarktdarlehen umzuschulden und zurückzuzahlen, sobald der Verwendungszweck des Darlehens wegfällt (Nutzungsänderung des Haus 3). Bis zu diesem Zeitpunkt (voraussichtlich 31.07.2018, Restschuld 2.420.148,85 Euro) erstattet der ASO Eigenbetrieb der Stadt Oberhausen Zins und Tilgung.
- 3.3 Für das Umschuldungsdarlehen übernimmt die Stadt Oberhausen den Schuldendienst (Zins und Tilgung) bis zur planmäßigen Tilgung (prognostizierte Gesamtbelastung 2.529.677,12 Euro auf Basis eines am 19.07.2016 eingeholten indikativen Angebotes).
- 3.4 Die Beschlüsse zu 3.1 – 3.3 werden unter der Annahme gefasst, dass der ASO Eigenbetrieb zu einer vollständigen Erstattung des Schuldendienstes aus den vorgenannten Darlehen nicht in der Lage ist. Sie stehen unter der Bedingung, dass die Betriebsleitung des ASO Eigenbetriebes dem Oberbürgermeister die Finanzplanung für das Jahr 2019 und die prognostizierte Liquidität zum 31.12.2018 bis zum 31.12.2017 vorlegt. Ergibt sich aus der Prüfung der Finanzplanung 2019 und der Liquiditätsprognose, dass ein höherer Beitrag des ASO Eigenbetriebes am Schuldendienst für das Altdarlehen und das Umschuldungsdarlehen möglich ist, wird ein neuer Beschluss des Rates herbeigeführt.
4. Die Verwaltung und der ASO Eigenbetrieb werden beauftragt, eine Vermarktung der Liegenschaft des Hauses 3, die Refinanzierung von eventuellen Abrisskosten von ca. 400.000 Euro sowie die finanzielle Beteiligung des ASO Eigenbetriebes an diesen Kosten zu prüfen und hierzu einen Ratsbeschluss herbeizuführen.
5. In Abhängigkeit zum Finanzierungsbedarf des Ersatzneubaus nimmt die Stadt Oberhausen in 2017 und 2018 die notwendigen Kredite für den ASO Eigenbetrieb auf, deren Schuldendienst (Zins und Tilgung) der Stadt Oberhausen durch den ASO Eigenbetrieb erstattet wird.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksachen-Nr.: B/16/1097-01 v. 30.09.2015 (Sozialausschuss)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

b) Sonstige

Begründung

1. Vorbemerkung

Seit seiner Einweihung im Jahre 1961 hat das Louise-Schroeder-Heim an der Osterfelder Siepenstraße für die pflegerische Versorgung der Oberhausener Bevölkerung eine besondere Bedeutung. Mit zzt. 268 stationären Pflegeplätzen ist diese renommierte Einrichtung heute die größte ihrer Art in Oberhausen und zugleich sichtbares Zeichen für das ausgeprägte soziale Engagement der Kommune.

Grundlegende bauliche Veränderungen sollten deshalb ähnlich wie im Falle der ehemaligen Gebäudekomplexe an der Elly-Heuss-Knapp-Straße nicht allein vom Betriebsausschuss und dem Aufsichtsrat der ASO gGmbH entschieden, sondern vom Rat beschlossen werden. Dies gilt in besonderer Weise für den später begründeten Vorschlag, einen Ersatzneubau zu errichten und bis zu dessen Fertigstellung eine spätere Vermarktung von Haus 3 bzw. dessen Grundstücksfläche zu prüfen.

Die sich aus den Beschlussvorschlägen ergebenden Auswirkungen auf die ASO gGmbH machen zu einem späteren Zeitpunkt auch Gremienbeschlüsse hinsichtlich des operativen Betriebs notwendig (z.B. Anpassung der Platzkapazität und des Pachtvertrages). Die Gremienvertreter werden deshalb schon jetzt in die Weisung des Rates einbezogen.

2. Handlungszwang

Der Gebäudekomplex an der Osterfelder Siepenstraße ist im Jahre 2002 an die ASO gGmbH verpachtet worden. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen des örtlichen Pflegemarktes, insbes. durch das große Angebot an stationären Pflegeplätzen und aufgrund des hohen Anteils an Doppelzimmern im Louise-Schroeder-Heim, ist es in den letzten Jahren kontinuierlich zu rückläufigen Auslastungsquoten gekommen, die das Betriebsergebnis der Pächterin enorm belasten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Auslastungsquoten LSH:

2011: 98,75 %
2012: 91,16 %
2013: 84,60 %
2014: 83,75 %
2015: 80,82 %
2016: 76,59 %

1.Quartal

Die rückläufige Auslastung korrespondiert mit den sich seit Jahren kontinuierlich verschlechternden Betriebsergebnissen der ASO gGmbH als Pächterin des Louise-Schroeder-Heims.

Ausgewiesene Betriebsergebnisse der ASO gGmbH:

2011: + 164.607,74 Euro
2012: + 89.280,50 Euro
2013: - 503.556,26 Euro
2014: - 144.622,21 Euro ausgewiesen*
(* Im Jahr 2014 wurde das Betriebsergebnis durch die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 348.000 Euro verbessert)
2015: - 463.709,21 Euro
2016: - 75.940,00 Euro

1. Quartal

Betriebsausschuss und Aufsichtsrat sind über diese Entwicklung mehrfach unterrichtet worden, und auch in den jeweiligen Jahresabschlüssen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung und der ASO gGmbH ist auf diese Problematik eingegangen worden.

Aus Sicht der ASO gGmbH liegt die eigentliche Ursache für die negative Entwicklung in den später noch dargestellten Schwachstellen des Pachtobjektes, die einen wirtschaftlich notwendigen Vermarktungserfolg nicht – mehr – ermöglichen. Der Pachtvertrag verschärft diese Situation, indem er in keiner Weise auf die Auslastungssituation Rücksicht nimmt, sondern eine festgeschriebene Pachthöhe beinhaltet.

Die geschuldete Pachthöhe konnte in der Vergangenheit durch die ASO gGmbH nur aufgebracht werden, weil zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (2002) und in den Folgejahren eine Auslastung von sogar 98% problemlos zu erreichen war.

Aus diesem Grunde müssen aus Sicht der ASO gGmbH alle Anstrengungen unternommen werden, um die Gebäudestruktur an der Siepenstraße so zu gestalten, dass die für eine wirtschaftliche Betriebsführung erforderliche Auslastungsquote von zzt. 95 % (ab 2017 90 %) erreicht wird. Wenn der Zustand der Gebäude unverändert bleibt, ist zur Vermeidung einer drohenden Insolvenzgefahr notwendig, die Pachthöhe den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. dem gegebenen Auslastungsgrad von 76,59 % anzupassen oder der ASO gGmbH einen entsprechenden Betriebskostenzuschuss in Höhe des jährlichen Verlustes zu gewähren.

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen ergibt sich ein weiterer unmittelbarer Handlungsdruck aus der gesetzlichen Vorgabe, auch im Louise-Schroeder-Heim bis zum 31.07.2018 die sog. 80/20-Quote zu erfüllen. Dies bedeutet, dass bis zu dem genannten Stichtag mindestens 80% aller Zimmer Einzelzimmer sein müssen. Bei der Berechnung werden alle Zimmer des gesamten Gebäudekomplexes berücksichtigt. Dieser besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäuden: Haus 1, Haus 2 und Haus 3.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Darstellung des Ist-Zustandes

Der heutige Gebäudekomplex des Louise-Schroeder-Heims gliedert sich in drei miteinander verbundene Gebäude, die 1961 (Haus 1), 1977 (Haus 2) und 1991 (Haus 3) fertiggestellt worden sind. Zur Orientierung wird auf die beiden Fotos der **Anlage 1** verwiesen. Zwei Verbindungen bestehen zwischen den Baukörpern: Eine in Form eines unterirdisch errichteten Verbindungstraktes, durch den insbesondere die Wärmewagen für die Essensversorgung vom Bereich der Zentralküche (Haus 1) zum Keller von Haus 3 und zur dortigen Aufzugsanlage gelangen. Die zweite Verbindung besteht in Form eines großzügig dimensionierten Wandelganges, (umfassend im Jahr 2003 saniert) in dem sich der Haupteingang der Einrichtung befindet. Über diesen Wandelgang sind unmittelbar Haus 1 und Haus 2 verbunden und werden alle Gebäude erschlossen. Im Bereich des Haupteingangs befinden sich die Zugangsmöglichkeit zur Terrasse sowie der Ausgang zu einer Rampe, die zur Grünanlage führt.

3.1 Haus 1

Haus 1, das ursprüngliche Louise-Schroeder-Heim, wurde in den Jahren 1959 – 1961 als sogenanntes Altenheim errichtet. Es umfasste damals etwa 70 kleine Apartments sowie eine „Pflegestation im Krankenhausstil“ (Originaltext der Einweihungsfestschrift). 1971 wurde Haus 1 um einen Anbau erweitert, durch den der damalige Speisesaal seine auch heute noch bestehende Größe erhielt. Der Saal wird seit etwa 15 Jahren nicht mehr als Speisesaal genutzt. Heute werden in ihm die gemeinsamen Feiern aller Nutzerinnen und Nutzer durchgeführt, während ansonsten der Saal als verpachtetes „Louisen-Café“ genutzt wird.

Als ehemaliges Altenheim war Haus 1 dem vor gut 25 Jahren einsetzenden Wandel zum Pflegeheim nicht gewachsen. Um die veraltete Bausubstanz pflegerischen Anforderungen anzupassen, wurden ab 1992 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: 1995 bis 1997 wurden die im Westflügel und im Mitteltrakt gelegenen Räumlichkeiten so umgebaut, dass sie überhaupt als anforderungsgerechte stationäre Pflegeplätze vermarktet werden konnten. 1996 wurde im Westflügel bzw. im ebenerdig erreichbaren Gebäudeteil das Louise-Schroeder-Tagespflegezentrum eröffnet. Diese Baumaßnahme wurde seinerzeit vom Landschaftsverband gefördert, während für die sonstigen Umbauarbeiten keine Fördergelder in Anspruch genommen werden konnten. Im Jahre 2002 wurde die gesamte Gebäudesubstanz von Haus 1 umfassend brandschutzmäßig ertüchtigt. Das damals erreichte Brandschutzniveau wird auch den aktuellen Anforderungen gerecht. Mit dem im Jahr 2004 erfolgten Abriss des Ostflügels hatte Haus 1 die heute noch bestehende Gebäudeform erhalten.

Haus 1 besteht heute aus dem Westflügel und dem sogenannten Mitteltrakt. Im Westflügel ist das Gebäude dem Geländeverlauf entsprechend entlang der Siepenstraße eingegraben. Im Untergeschoss befinden sich zwingend notwendige Lagerräume der Zentralküche, die Räumlichkeiten für die Warmwasserbereitung und Heizung von Haus 1 und Haus 2 sowie das von außen ebenerdig erschlossene Louise-Schroeder-Tagespflegezentrum mit 14 Tagespflegeplätzen.

Im Bereich des Untergeschosses des Mitteltraktes von Haus 1 sowie in den unterhalb des Speisesaales gelegenen Räumlichkeiten befindet sich die Zentralküche des Unternehmens, von der aus Haus Bronkhorstfeld, die Seniorenresidenz am OLGA-Park sowie die Ausgabe des stationären Mittagstisches an der Elly-Heuss-Knapp-Straße beliefert werden. Im „Erdgeschoss“ des Mitteltraktes befindet sich der Zugang zum Saal und zum Andachtsraum. Im „Obergeschoss“ des Mitteltraktes befinden sich drei

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

geräumige Doppelzimmer, deren Balkone vom Zimmer aus jedoch nur über eine Stufe erreicht werden können. Im zweiten Obergeschoss des Mitteltraktes sind im Jahr 2002 drei Wohnungen errichtet worden mit 40,56 qm, 64,44 qm sowie 61,65 qm. Die zuletzt genannte Wohnung kann über einen Aufzug erreicht werden, die beiden anderen Wohnungen nach dem Abriss des ehemaligen Ostflügels jeweils nur über eine Treppenanlage. Aktuell sind die drei Wohnungen -nach zeitweise längerem Leerstand- wieder vermietet.

3.2 Haus 2

Haus 2 wurde als Erweiterungsbau des ursprünglichen Louise-Schroeder-Heims geplant und Ende 1974 fertiggestellt. Auf 6 Etagen befanden sich insgesamt 126 Altenheimplätze. Der Zuschnitt der Zimmer und insbesondere die fehlende Barrierefreiheit der den Zimmern zugeordneten Nasszellen ließen es nicht zu, angemessen auf die Entwicklung des Altenheims zu einem Pflegeheim reagieren zu können. Die im Interesse einer zeitgemäßen Pflege erforderlichen Umbaumaßnahmen konnten erst nach Zusage der beantragten Landesförderung in den Jahren 2001 - 2003 durchgeführt werden. Aktuell werden auf den 6 Etagen von Haus 2 150 Pflegeplätze vorgehalten, die sich auf 113 Zimmer verteilen, und zwar auf 76 Einzelzimmer und 37 Doppelzimmer. Organisatorisch sind im Haus 2 drei Wohnbereiche eingerichtet, die jeweils 2 Etagen umfassen:

Wohnbereich 2.1 umfasst das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss, Wohnbereich 2.2 das zweite und das dritte Obergeschoss und Wohnbereich 2.3 schließlich das vierte und fünfte Obergeschoss.

Wohnbereich 2.1 umfasst 2 Etagen mit jeweils 13 Einzelzimmern und 6 Doppelzimmern.

Wohnbereich 2.2 umfasst eine Etage mit 11 Einzelzimmern sowie 7 Doppelzimmern sowie eine Etage mit 13 Einzelzimmern und 6 Doppelzimmern.

Wohnbereich 2.3 wiederum umfasst 2 Etagen mit jeweils 13 Einzelzimmern und 6 Doppelzimmern.

Die Einzelzimmer verfügen über eine Fläche von 21,68 qm zzgl. Nasszelle mit 4,51 qm Fläche. Die Doppelzimmer umfassen grundsätzlich 25,15 qm zzgl. Nasszelle von 4,51 qm. Gebäudebedingt gibt es auf jeder Etage ein besonders großes Doppelzimmer mit 36 qm, einer Nasszelle mit 6,14 qm sowie einer Loggia mit 6,44 qm.

Im Rahmen der in den Jahren 2001 bis 2003 durchgeführten Modernisierungsmaßnahme erhielten Teilbereiche der Gebäudefassade eine neue Verkleidung aus keramischen Spaltplatten. Die Brandschutzoptimierung hatte ebenfalls ein Niveau erreicht, das auch den aktuellen Anforderungen entspricht.

Im Untergeschoss von Haus 2 befinden sich die Räumlichkeiten, die als Friseursalon, als Umkleide- und Aufenthaltsbereich für das Personal des Gebäudereinigers und als Werkstätten der Haustechnik genutzt werden. Ebenfalls befinden sich im Untergeschoss im Zuge der ehemaligen Modernisierung neu geschaffene Umkleide- und Sanitärräume für ASO-Beschäftigte. Die zentrale Lüftungstechnik für Haus 2 ist ebenfalls im Untergeschoss untergebracht. Gleiches gilt für die Warmwasser-Aufbereitung von Haus 2.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3.3 Haus 3

Haus 3 befindet sich auf dem nördlichen Teil des Grundstücks und wurde als weitere Ergänzung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes in der Zeit von August 1989 bis Dezember 1991 errichtet. Ähnlich wie Haus 1 folgt auch Haus 3 dem natürlichen Geländeverlauf und wird deshalb an der Siepenstraße als dreigeschossig und im sonstigen Bereich durch das sichtbare Untergeschoss als viergeschossig wahrgenommen. Die im Untergeschoss befindlichen Räume der ASO-Zentralwäscherei sind somit ebenerdig anfahrbar, was den Betrieb der Wäscherei gerade im Zusammenhang mit den Dienstleistungen für die anderen ASO-Einrichtungen vereinfacht bzw. erst möglich macht. Unmittelbar im Bereich der Anlieferung befindet sich auch die Leichenhalle des Louise-Schroeder-Heims.

Im Untergeschoss liegt ferner die zentrale Heizungs- und Warmwasserbereitung für Haus 3 sowie die Dampfanlage, mit der die Wäscherei betrieben wird. Im Untergeschoss bzw. im Bereich des ursprünglich nicht ausgebauten Geschosses befinden sich seit einigen Jahren Lagerräume für unterschiedliche Dinge, u.a. das zentrale Aktenarchiv aller Pflegebereiche.

Hinsichtlich der im Untergeschoss gelegenen Zentralwäscherei wird zzt. geprüft, ob die von ihr erbrachten Leistungen ganz oder teilweise eventuell an ein externes Dienstleistungsunternehmen vergeben werden können. Parallel dazu wird insbesondere für den Fall eines eventuellen Abrisses von Haus 3 die Möglichkeit einer Verlagerung in den Kellerbereich von Haus 2 geprüft.

Haus 3 stellt einen U-förmigen symmetrischen Baukörper dar. Im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss befindet sich jeweils ein Wohnbereich. Jeder Wohnbereich umfasst 32 Bewohnerzimmer mit eigener Nasszelle. Die Bewohnerzimmer verteilen sich auf die beiden Seitenflügel des U-förmigen Gebäudes, während sich im Bereich des zentralen Übergangs zum Haus 2 bzw. zu dessen Wandelgang hin sich im Bereich des Erdgeschosses die Büros der Pflegedienstleitung, der zentralen Heimaufnahme sowie Besucher- WCs befinden.

Im ersten Obergeschoss liegt in diesem Teil des Baukörpers ein großer Begegnungsraum von etwa 132 qm, der auch unmittelbar vom ersten Obergeschoss von Haus 2 begangen werden kann. Darüber hinaus befinden sich in diesem Gebäudeteil von Haus 3 entsprechend dem Nutzungszweck des Begegnungsraums Garderobe und Toilettenanlagen.

Im zweiten Obergeschoss, das diesen Gebäudeteil nur etwa zur Hälfte überbaut, befindet sich ein etwa 53 qm großer Raum, der ursprünglich für beschäftigungstherapeutische Angebote gedacht war. Aufgrund seiner von den drei Wohnbereichen abseits gelegenen Lage kann er nur gelegentlich für den ursprünglich gedachten Zweck genutzt werden.

In den drei Wohnbereichen befindet sich jeweils im unmittelbaren Zugangsbereich ein zentraler Gemeinschaftsraum von etwa 84,0 qm Fläche, der insbesondere als gemeinsamer Speiseraum genutzt wird.

Wie bereits erwähnt, befinden sich die Bewohnerzimmer auf den beiden Seitenflügeln, und zwar auf jedem Flügel 16 Zimmer. Jeweils 9 Zimmer sind 13,9 qm groß zzgl. Nasszelle, während jeweils 7 Zimmer 21,80 qm zzgl. 3,39 qm für die Nasszelle umfassen.

Die unterschiedliche Zimmergröße liegt darin begründet, dass die frühere Planung auf jedem Seitenflügel 9 Einzelzimmer sowie 7 Doppelzimmer vorgesehen hatte.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Aufgrund der Förderbestimmungen für den Anfang dieses Jahrhunderts realisierten Umbau von Haus 2 des Louise-Schroeder-Heims musste die ehemalige Platzzahl aller drei Gebäudeteile von 320 auf 300 zurückgeführt werden. Die Reduzierung wurde in Absprache mit dem Landschaftsverband durch Abbau von 20 Plätzen bzw. durch Umwandlung von 20 ehemaligen Doppelzimmern zu Einzelzimmern im Bereich von Haus 3 vorgenommen.

Aktuell sind im Bereich von Haus 3 folgende Zimmer eingerichtet:

Erdgeschoss / WB 3-1 = 26 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer

1.Obergeschoss / WB 3-2 = 24 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer

2.Obergeschoss / WB 3-3 = 24 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer

Insgesamt umfasst Haus 3 somit 96 Zimmer, und zwar 74 Einzelzimmer (54 mit je 13,9 qm sowie 20 mit jeweils 21,80 qm) und 22 Doppelzimmer mit insgesamt 118 stationären Pflegeplätzen.

4. Schwachstellen der bestehenden Gebäudestruktur

Die Beschlussvorlage 15.09.2015 / B /16 / 1097-01 enthielt u.a. eine umfassende Auflistung und Analyse der mit Haus 1, Haus 2 und Haus 3 verbundenen Schwachstellen. Da diese Vorlage allen Mandatsträgern zur Verfügung steht, wird an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet.

5. Strategische Neuausrichtung des Louise-Schroeder-Heims bzw. Problemlösungsmöglichkeiten

Auf Grundlage der im vergangenen Jahr erstellten Schwachstellenanalyse wurde in den zurückliegenden Monaten geprüft, wie am effektivsten auf die benannten Schwachstellen reagiert und dem Auslastungsproblem begegnet werden kann.

Die Ergebnisse der Gesamtprüfung im Einzelnen:

5.0 Prognose der zukünftigen Entwicklung der stationären Nachfrage auf dem Oberhausener Pflegemarkt

Von besonderer Bedeutung ist für die strategische Neuausrichtung, wie sich mittel-bis langfristig die Nachfragesituation am stationären Pflegemarkt in Oberhausen entwickeln wird. Dez.3/Sozialplanung hat diese Frage gutachtlich untersucht und hält einen Verzicht auf das vollständige stationäre Angebot von zzt. 118 Pflegeplätzen für nicht vertretbar. Zwar besteht aktuell ein Überangebot an stationären Plätzen im Umfang von rund 300 Plätzen, aber ab 2020 bis 2030 wird die Nachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung ansteigen.. Es zeichne sich ab, dass bereits in vier Jahren der stationäre Bedarf auf Grund der vorhersehbaren Entwicklung wieder steigen wird. Ein theoretisch denkbarer Abbau aller im Haus 3 vorgehaltenen 118 Plätze würde dazu führen, dass in Oberhausen dann keine

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

ausreichende stationäre Infrastruktur mehr gegeben wäre. Aus diesem Grunde spricht sich das Gutachten deshalb gegen eine kompensationsfreie vollständige Aufgabe der bestehenden 118 Plätze aus. Wegen des Gewichts der inhaltlichen Aussage für die Ratsentscheidung wird das Gutachten als **Anlage 2** dieser Beschlussvorlage beigelegt.

5.1 Haus 1

Eine vollständige „Aufgabe“ von Haus 1 kam nicht in Betracht, da sich im Untergeschoss die ASO-Zentralküche einschl. der notwendigen Lagerräume, das voll ausgelastete Louise-Schroeder-Tagespflegezentrum, die zentrale Heizungsanlage für Haus 1 und Haus 2 und darüber hinaus die Warmwasseraufbereitung für Haus 1 befinden.

Die Gebäudestruktur hätte künftig max. noch 27 Pflegeplätze zugelassen, die sich auf drei Flurbereiche und zwei Etagen verteilt hätten. Da eine wirtschaftliche Fortführung des stationären Heimbetriebs im Haus 1 gegenwärtig als auch künftig ausgeschlossen war, folgte der Aufsichtsrat der ASO gGmbH Ende 2015 der Empfehlung der Geschäftsführung, den stationären Heimbetrieb (im Umfang von 32 Plätzen) im Haus 1 einzustellen und für die freiwerdenden Gebäudeteile eine alternative Nutzung zu suchen. Diese wurde zumindest für eine der beiden Etagenbereiche bereits gefunden. Das Obergeschoss wurde zwischenzeitlich langfristig an ein Unternehmen vermietet, das dort eine Wohngruppe für intensiv Pflegebedürftige und beatmungspflichtige Patienten einrichtet und ggf. auch Interesse an einer Anmietung der im Erdgeschoss gelegenen Räume hat.

Durch die bereits gefundene Nutzungsalternative wird sichergestellt, dass sich Haus 1 nicht mehr in der bisherigen Größenordnung negativ auf das Betriebsergebnis der ASO gGmbH auswirken kann.

5.2 Haus 2

Außerhalb der bestehenden Nutzung als stationäre Pflegeeinrichtung ist keine andere denkbar. Aus diesem Grunde erübrigen sich an dieser Stelle insoweit weitere Ausführungen zu evtl. Nutzungsalternativen.

Den in der unter 4. genannten Beschlussvorlage erläuterten Schwachstellen steht u.a. eine besondere Stärke der angebotenen Zimmer gegenüber, und zwar deren Größe und Rollstuhlgerechtigkeit. Die qm-Fläche der Einzelzimmer liegt nämlich mehr als 50% über dem gesetzlichen Mindestmaß und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern eine wirklich gute Möglichkeit, auch eigene Möbelstücke aus dem bisherigen Zuhause aufzustellen.

Dem massiven Auslastungsproblem kann jedoch nur begegnet werden, indem der hohe Doppelzimmeranteil reduziert wird und zugleich nach Möglichkeiten gesucht wird, auf jeder Etage einen weiteren Gemeinschaftsbereich zu installieren, um dadurch die Voraussetzungen für eine spätere Umstellung auf ein kleinzelliges Wohngruppenkonzept zu schaffen.

Zzt. befinden sich 113 Zimmer im Haus 2, und zwar 76 Einzelzimmer und 37 Doppelzimmer. Die vom Gesetzgeber geforderte 80 %-Einzelzimmerquote wird somit im Haus 2 nicht erfüllt. Entscheidet sich der Rat für den vorgeschlagenen Ersatzneubau, wäre die ASO gGmbH als Betreiberin der stationären Einrichtung berechtigt, etwa 17 Doppelzimmer refinanzierbar zu Einzelzimmern umzuwidmen. Das Auslastungsproblem könnte dadurch zwar nicht gelöst, aber zumindest spürbar reduziert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

5.3 Haus 3

Bei der strategischen Neuausrichtung des LSH richtet sich der Fokus auf Haus 3. Hier ist zunächst zu beachten, dass dieses Gebäude den gesetzlichen Anforderungen längstens bis zu 31.07.2018 gerecht werden kann. Danach darf es in der bestehenden Form ohne umfassende Modernisierung und Ertüchtigung des Brandschutzes nicht mehr als stationäre Pflegeeinrichtung genutzt werden.

Deshalb gibt es für die dort vorgehaltenen 118 Pflegeplätze bzw. für Haus 3 folgende drei Optionen (in der Anlage 4 befindet sich eine zusammenfassende Darstellung):

- a) Kompensationsfreie Aufgabe von Haus 3
- b) Modernisierung
- c) Errichtung eines Ersatzneubaus

Im Einzelnen:

Zu a) Kompensationsfreie Aufgabe von Haus 3

Die Überlegung, Haus 3 bzw. die dortigen 118 Plätze kompensationslos aufzugeben bzw. den stationären Heimbetrieb dort einzustellen, scheint vor dem Hintergrund der gutachterlichen Stellungnahme der Sozialverwaltung nicht sinnvoll zu sein. Dagegen spricht die damit verbundene Gefährdung einer ausreichenden stationären Infrastruktur.

Darüber hinaus wäre diese Option neben den Kündigungen aller Heimverträge nur mit betriebsbedingten Kündigungen von ca. 60 ASO-Beschäftigten zu realisieren. Insgesamt geht es um 78 Beschäftigte, von denen nach heutiger Einschätzung ca. 18 Beschäftigte durch Verrentung oder andere Arten der Fluktuation (z.B. durch das Auslaufen befristeter Arbeitsverträge) nicht von betriebsbedingten Kündigungen betroffen wären.

Schon wegen der insoweit nicht gewollten sozialen Konsequenzen wurde diese Option nicht weiter verfolgt, sondern die strategische Neuausrichtung durch die verbliebenen beiden Optionen untersucht.

Zu b) Modernisierung

Wie in der unter 4. genannten Vorlage ausführlich erläutert worden ist, kann Haus 3 in der bestehenden Form weder den gesetzlichen Ansprüchen noch den Anforderungen gerecht werden, die heute an ein modernes, zukunftsorientiertes Heim gestellt werden. Um zu klären, ob die beschriebenen Schwachstellen überhaupt nachhaltig durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden können, wurden in den zurückliegenden Monaten mehrere Fachleute in den Prüfprozess einbezogen, u.a. das Kuratorium deutscher Altershilfe, Architekten und ein Brandschutzsachverständiger. Das auf Grund eines Beschlusses des Sozialausschusses von der Dr. Schramm Fronemann Partner GmbH erarbeitete Gutachten zeigt, dass eine weitere Nutzung von Haus 3 als stationäres Pflegeheim denkbar und möglich ist, aber einen massiven Eingriff in die Gebäudesubstanz und zugleich einen Anbau notwendig macht. Die geschätzten Kosten für die nach Abschluss der Maßnahme vorhandenen 120 Plätze betragen ca. 11,4 Mio. €, liegen somit fast auf dem Kostenniveau eines Neubaus (ca. 12 Mio. €) mit vergleichbar vielen Plätzen. Während jedoch ein Neubau komplett neu erstellt würde, also auch

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

eine vollständige neue Innenausstattung umfassen würde, umfassen die ermittelten Modernisierungskosten ausschließlich die vom nordrhein-westfälischen Gesetzgeber für notwendig gehaltenen „must have“-Maßnahmen. Diese nur dringend gebotenen „must-have“ Maßnahmen (z.B. Brandschutz) umfassen z.B. keine neue Türen, neue Bodenbeläge oder neue Ausstattung der Zimmer.

Das eben erwähnte Gutachten liegt allen stimmberechtigten Mitgliedern des Sozialausschusses (ASO-Betriebsausschuss), allen Aufsichtsratsmitgliedern der ASO gGmbH und darüber hinaus den im Rat vertretenen Fraktionen durch Zuleitung der Aufsichtsratsunterlagen für die Sitzung am 20.04.2016 (unter TOP 4 nichtöffentlicher Teil „Konzeptionelle Entwicklung der Gebäudekomplexes an der Siepenstr. 30“) bereits vor. Weitere Exemplare werden den Fraktionen auf Wunsch gerne zur Verfügung gestellt.

Im Vorfeld hatte man nach unverbindlicher ursprünglicher Einschätzung des KDA angenommen, dass die mit einem reinen Umbau verbundenen Kosten bei ca. 60% der evtl. Neubaukosten liegen könnten. Im Zuge der Planung hatte sich aber schnell herausgestellt, dass sowohl ein Anbau als auch für die Betagten eine adäquate Ausweichunterbringung in Form einer bereits einmal realisierten „Mobilheimlösung“ zwingend erforderlich sein würden, was mit enorm hohen Kosten verbunden wäre.

Gegen diese Modernisierungsmaßnahme sprechen folgende Überlegungen:

- Trotz der mit einem Neubau vergleichbar hohen Kosten wird kein vergleichbarer Qualitätsstandard des Gebäudes erreicht. Ein großer Teil der bestehenden Substanz wird unverändert bleiben und von künftigen Interessenten nicht als „neu“ empfunden.
- Die bestehenden 54 kleinen Einzelzimmer von weniger als 14 qm verbleiben max. in der derzeitigen Größe, würden also dauerhaft unter der gesetzlichen Norm (mindestens 14 qm) liegen und wahrscheinlich durch die Brandschutzoptimierung sogar noch etwas an Fläche verlieren. Für Rollstuhlfahrer sind die Zimmer auf Grund ihres Zuschnitts nicht geeignet. Dies bedeutet, dass gerade die für die Kundenauswahl entscheidenden Faktoren wie Größe und Rollstuhlgerichtigkeit unverändert bleiben und die Vermarktung belasten.
- Die Modernisierung von Haus 3 würde eine Refinanzierung der wettbewerbsnotwendigen baulichen Veränderung im Bereich von Haus 2 und die damit verbundene Reduzierung der Doppelzimmer unmöglich machen.

Grund ist bei einer Modernisierung von Haus 3 das Weiterbestehen eines einheitlichen Versorgungsvertrages für beide Häuser. Die 80/20%-Quote im Verhältnis von Einzel- zu Doppelzimmern wäre durch die Modernisierung von Haus 3 bereits erreicht. Haus 2 würde in der bisherigen Form mit 37 Doppelzimmern, deren Vermarktungssituation bereits angesprochen wurde, weiter bestehen bleiben.

Zugleich würde die Möglichkeit entfallen, im Interesse des Wohngruppenkonzeptes wünschenswerte Baumaßnahmen im Haus 2 refinanzieren zu können, da solche nicht zur Erfüllung der 80/20%-Quote notwendig sind. Die damit verbundenen Kosten von zzt. geschätzten 900.000,- € müssten deshalb vom ASO-Eigenbetrieb bzw. der Stadt getragen werden. Oder es müsste zu Lasten der Wettbewerbsfähigkeit auf diese Baumaßnahmen verzichtet werden.

- Die Investitionskosten würden sich auch für Bewohner im Haus 2 trotz unveränderter baulicher Substanz auf ca. 24,00 Euro erhöhen, da nur ein Versorgungsvertrag besteht. Dies bedeutet, dass die gesamten Modernisierungskosten von ca. 11,4 Mio. € auf alle

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bewohnerinnen und Bewohner von Haus 3 und von Haus 2 umgelegt werden müssten. Der künftige Investitionskostenbetrag würde sich somit in gleichem Umfang auch für die im Haus 2 lebenden Betagten erhöhen, obwohl sich für diese absolut nichts -positiv- verändern würde, was die Bausubstanz bzw. die Wohnsituation von Haus 2 angeht. Der zzt. erhobene Investitionskostensatz beträgt 11,22 € pro Tag und dürfte durch die evtl. Modernisierung nach Festsetzung durch den LVR auf ca. 24,00 € steigen. Diese Steigerung ohne jegliche Wohnumfeldverbesserung wird den unmittelbar Betroffenen nicht vermittelt werden können. Die Auslastung insbes. der Doppelzimmer dürfte sich deshalb gravierend verschlechtern. Der jährliche Erlösausfall allein im Bereich von Haus 2 dürfte wahrscheinlich auf über 300.000,- € ansteigen, da bei Investitionskosten von 24,00 Euro für einen Platz in einem „unveränderten“ Doppelzimmer maximal von einem Auslastungsgrad von 50% ausgegangen werden kann.

- Vergleichbar mit dem eben dargestellten Sachverhalt sind die negativen Konsequenzen für die Betagten, die vom Mobilheim in ihr „altes ohnehin schon immer kleines Einzelzimmer“ zurückziehen. Auch diese dürften kein Verständnis dafür haben, dass sie für ihr ggf. teilweise modernisiertes, aber noch kleiner gewordenen Zimmer einen mehr als doppelt so hohen Investitionskostensatz zahlen sollen. Die Auslastungssituation der 54 „kleinen“ Einzelzimmer wird sich deshalb im Falle der Modernisierungsoption verschärfen und den Erlösausfall auf über 400.000 Euro ansteigen lassen.
- Weitere Gründe gegen eine Modernisierung sind die Verlängerung der Bauzeit durch „Bauen im Bestand“, die Gefahr der Kostenüberschreitung bei „Bauen im Bestand“ sowie die belastende Situation für Betroffene durch Lärm, Schmutz und Umzüge in das „Mobilheim“.

Unter wirtschaftlichen Aspekten spricht gegen die Modernisierung von Haus 3 vor allem, dass die für einen wirtschaftlich „auskömmlichen“ Betrieb notwendige Auslastung von künftig 90% nicht erreicht werden dürfte. Zusammenfassend sprechen dagegen die Vermarktungsprobleme der nach wie vor vorhandenen kleinen Einzelzimmer, die unverändert hohe Anzahl an Doppelzimmern im Haus 2 sowie die dann für alle Bewohner bzw. den Sozialhilfeträger hohen Investitionskostenbeiträge.

Sollte es dennoch zu einer Modernisierung von Haus 3 kommen, geht die ASO-Geschäftsführung auf Grund der vorliegenden Auslastungszahlen von einer maximal erzielbaren Auslastungsquote von insgesamt ca. 75 % aus. Das Betriebsergebnis der ASO gGmbH dürfte dann dauerhaft allein durch die Mindereinnahmen im Bereich der Investitionskosten jährlich um mehr als 400.000,- € belastet werden. Eine wirtschaftliche Führung des Louise-Schroeder-Heims wäre der Pächterin unmöglich. Eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses bzw. der Abschluss eines neuen Pachtvertrages könnte ihr nur zugemutet werden, wenn sich die Stadt zu einem jährlichen Betriebskostenzuschuss in Höhe des zwangsläufigen jährlichen Verlustes verpflichten würde. Ansonsten wäre der Bestand der ASO gGmbH unmittelbar gefährdet.

Bei Bauvorhaben von stationären Pflegeeinrichtungen beraten der örtliche und überörtliche Träger zur Betriebsnotwendigkeit und Wirtschaftlichkeit der beabsichtigten Maßnahmen. Einrichtungen, die wie das Louise-Schroeder-Heim im Mietmodell betrieben werden, unterliegen grundsätzlich keiner Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, da der abrechnungsfähige Investitionskostenbetrag nach gesetzlichen Vorgaben errechnet wird.

Zur abschließenden Meinungsbildung fand ungeachtet dessen am 26.07.2016 unter Beteiligung des Fachbereichs 3-2-20 als zuständige Verwaltungseinheit für den örtlichen Sozialhilfeträger, zwei Architekten des Landschaftsverbands Rheinland für den überörtlichen Sozialhilfeträger, der Oberhausener Feuerwehr, des Bauordnungsbereichs, des planenden Architekten, dem

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Brandschutzbüro sowie der ASO ein Ortstermin statt. Die dort gewonnenen Erkenntnisse aus der Inaugenscheinnahme und die Ausführungen zum Brandschutz verdichten sich zu der Annahme, dass die Kosten für eine Modernisierung zur Erfüllung der Wohnqualitätsvorgaben zum 01.08.2018 aus dem Wohn- und Teilhabegesetz so groß sein werden, dass die Errichtung eines Ersatzneubaus wirtschaftlicher erscheint. Mangels vorliegender gesetzlich vorgeschriebener Unterlagen und dem engen Zeitrahmen, der zur Verfügung stand, sahen sich die Kostenträger außerstande, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Die hier wiedergegebene Einschätzung basiert auf den mündlichen Aussagen beim Ortstermin.

Der Verzicht auf eine Modernisierung von Haus 3 hat jedoch zwangsläufig zur Folge, dass der stationäre Heimbetrieb dort eingestellt werden muss. Eine ersatzlose Aufgabe der dortigen zzt. 118 Pflegeplätze kommt aus den bereits dargestellten Überlegungen nicht in Betracht.

Auch in der vom Dez. 3 gefertigten gutachterlichen Stellungnahme vom 26.07.2016 wird *„eine kompensationsfreie, vollständige Aufgabe der stationären Pflegeplätze des Hauses 3 nicht befürwortet und die Errichtung eines Ersatzneubaus mit 80 Pflegeplätzen empfohlen“*.

Deshalb wird abschließend im Folgenden die Option des Ersatzneubaus geprüft.

Zu c) Errichtung eines Ersatzneubaus

Ein Vorteil des Ersatzneubaus, welcher durch den ASO-Eigenbetrieb errichtet werden müsste, bestünde darin, dass der Heimbetriebs im Bereich von Haus 3 bis zu dessen Fertigstellung weiterlaufen könnte. Alle Bewohnerinnen und Bewohner würden erst nach Fertigstellung des Neubaus umziehen.

Das neue Gebäude würde in vollem Umfange den heutigen Standards entsprechen und u.a. auch eine unmittelbare Anbindung bzw. Nutzung der Grünanlage ermöglichen. Der Ersatzneubau würde 80 Einzelzimmer umfassen und somit eine ausreichende Größe für das umliegende räumliche Quartier haben. Innerhalb des Neubaus könnte ggf. auch eine bedarfsgerechte Wäscherei geplant werden.

Bei dieser Lösung blieben die Arbeitsplätze weitgehend erhalten, betriebsbedingte Kündigungen würden vermieden, und die Belastungen für die betroffenen Betagten könnten auf ein Minimum reduziert werden.

Insgesamt sprechen folgende Überlegungen für die Errichtung des Ersatzneubaus:

- Anerkennung und volle Refinanzierung der Investitionskosten für den Ersatzneubau mit 80 Plätzen im Umfang von ca. 8,256 Mio. Euro (1.947,24 x 53 qm x 80).
- Der Ersatzneubau würde die modernste Einrichtung am Oberhausener Pflegemarkt sein und allen Anforderungen gerecht, die an eine zukunftsfähige stationäre Einrichtung gestellt werden.
- Gesonderte Versorgungsverträge für den Ersatzneubau und für die bestehende Altsubstanz (Haus 2); diese ermöglichen:
 - Die „refinanzierte“ Reduzierung der Doppelzimmer (von bisher 37 um 17) durch Umsetzung der gesetzlichen Notwendigkeit der 80/20-Einzelzimmerquote im Haus 2.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Eine evtl. refinanzierbare Anpassung der „Altsubstanz“ von Haus 2 an ein neues zukunftsorientiertes Pflege-/Wohngruppenkonzept. Die dafür erforderlichen Umbaumaßnahmen müssen mit den Kostenträgern (LVR und Stadt Oberhausen) abgestimmt werden. Der Kostenrahmen dürfte sich nach bisheriger Schätzung durch den Architekten in einer Größenordnung von max. 900.000,00 € bewegen. Diese Modernisierung würde auch zu einer angemessenen Erhöhung des Investitionskostensatzes führen. Diese dürfte jedoch auf eine größere Akzeptanz stoßen, da ihr eine sicht- und erlebbare Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation gegenüberstehen würde.

- Eine wahrscheinlich dauerhafte Lösung der Auslastungsproblematik des Louise-Schroeder-Heims durch voraussichtlich höhere Auslastung im Haus 2 und gute bis sehr gute Auslastung im Ersatzneubau.

- Erhalt und Sicherung der ASO-Arbeitsplätze

- Erhalt einer wirtschaftlich sinnvollen Zahl an stationären Pflegeplätze bzw. weitere Sicherung der stationären pflegerischen Infrastruktur

- Flächengewinn für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Quartiers im Verbund mit betreutem Wohnen, ambulanter Pflege sowie teilstationärer und vollstationärer Pflege

Bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaus bzw. bis zum Bezug des neuen Gebäudes müsste durch die Verwaltung geklärt werden, ob Haus 3 abgerissen oder einer anderen Verwendung zugeführt werden kann. Die durch einen Abriss freigemachten Flächen könnten einer neuen Nutzung zugeführt werden.

6. Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis ASO gGmbH und des ASO-Eigenbetriebs im Falle des Ersatzneubaus

6.1 Ausgangssituation

Die ASO gGmbH zahlt zzt. auf Grund des Pachtvertrages für das Louise-Schroeder-Heim eine Pacht in Höhe der bilanziellen Abschreibungen und des Zinsdienstes zuzüglich eventueller Verwaltungskostenbeiträge an den ASO Eigenbetrieb und muss zusätzlich alle Aufwendungen für Instandhaltung, Ersatzbeschaffung und Wartung tragen.

Im Gegenzug erhält die ASO gGmbH Investitionskostenbeiträge durch die Bewohner oder ggf. den Sozialhilfeträger. Diese werden von den Kostenträgern zzt. auf der Grundlage einer Auslastungsquote von 95 % berechnet.

Da die Pacht jedoch unabhängig von der Auslastung zu zahlen ist, geht mit der kontinuierlich sinkenden Auslastung von zzt. 77 % die Schere zwischen Pachthöhe und refinanziertem Betrag seit Jahren immer weiter auseinander. Dieses führt zu den entsprechenden Verlusten bei der ASO gGmbH (vergleiche Seite 3).

Dieses soll anhand eines Beispiels veranschaulicht werden:

Im Jahr 2015 wurden im Louise-Schroeder-Heim Investitionskostenbeiträge in Höhe von 1.079.000 Euro erzielt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Auf Grund des Pachtvertrages standen diesen Erlösen tatsächliche Aufwendungen in Höhe von 1.277.000 Euro gegenüber.

Dieses Ergebnis basiert auf der Auslastungsquote von 80,82 %.

Bei einer Auslastungsquote von 95% entsprächen die Erlöse den Aufwendungen, somit käme es nicht zu einer negativen Beeinflussung des Betriebsergebnisses.

Beim ASO Eigenbetrieb ist durch die von der ASO gGmbH gezahlte Pacht der Kapaldienst für die zu bedienenden Darlehen gedeckt.

Bei gleichbleibender Entwicklung wird die ASO gGmbH in spätestens drei Jahren nicht mehr in der Lage sein, ohne unmittelbare Liquiditäts- und mittelbare Bestandsgefährdung die Pacht entsprechend der zzt. geltenden vertraglichen Vereinbarung aufzubringen.

Dem kann nur dadurch begegnet werden, dass die ASO gGmbH in die Lage versetzt wird, mit der gepachteten Gebäudesubstanz die für eine wirtschaftliche Betriebsführung notwendige Auslastung von 95 % zu erreichen.

Auf Grund der künftigen Rechtslage reichen ab 2017 mindestens 90 %.

Sollten die dargestellten Maßnahmen nicht ergriffen werden, ist es zur Vermeidung der sich bereits abzeichnenden Möglichkeit einer Zahlungsunfähigkeit notwendig, die Pachthöhe den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. dem gegebenen Auslastungsgrad von 76,59 % anzupassen oder der ASO gGmbH einen entsprechenden Betriebskostenzuschuss zu gewähren.

6.2 ASO gGmbH:

Nach Errichtung eines Ersatzneubaus erzielt die ASO gGmbH bei Erreichung der gesetzlich geforderten Mindestauslastung von zukünftig 90% die Investitionskostenbeiträge durch die Bewohner bzw. durch den Sozialhilfeträger, die der aufzuwendenden Pachtzahlung entsprechen.

In der G+V der ASO gGmbH würden sich dann Erträge und Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Somit käme es nicht mehr zu den unter den bestehenden vertraglichen Konditionen anfallenden Verlusten. Auswirkungen auf die Bilanz sind nicht unmittelbar gegeben.

Nach Einschätzung der ASO-Geschäftsführung dürfte die Quote von 90 % sogar problemlos erreicht werden können.

Die ASO-Geschäftsführung stützt diese Einschätzung im Hinblick auf den Ersatzneubau auf die Auslastungsquoten von Haus Bronkhorstfeld und der Seniorenresidenz am OLGA-Park. Diese erzielen eine durchschnittliche Auslastung von ausnahmslos mehr als 97 %. Darüber hinaus spricht für eine noch höhere Auslastung der bekannte „Sogeffekt“, den jedes neue Gebäude auf die Nachfragenden ausübt.

Im Hinblick auf die stationären Pflegeplätze von Haus 2 wird die ASO gGmbH in die Lage versetzt, die zzt. vorhandene Zahl der Doppelzimmer um 17 auf insgesamt noch 20 zu reduzieren.

Die Auslastung der Einzelzimmer von Haus 2 wird mit 95 % und die der Doppelzimmer mit 70 % berücksichtigt, so dass sich für Haus 2 eine durchschnittliche Quote von 87 % ergäbe.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

6.3 ASO Eigenbetrieb/Stadt Oberhausen:

Der ASO Eigenbetrieb/ die Stadt Oberhausen müsste die entsprechenden Darlehen für einen Ersatzneubau mit 80 Plätzen (gemäß GEPA NRW stehen pro Bewohnerplatz 103.203,72 Euro zur Verfügung => ca. 8,256 Mio. €) aufnehmen. Mit diesem Betrag müssten sämtliche mit dem Neubau verbundenen Kosten finanziert werden, was lt. GEPA NRW und nach Einschätzung der Architekten auch möglich ist.

Über das GEPA NRW sind als Finanzierungsaufwendungen marktübliche Fremdkapitaldarlehen und Zinsen für Eigenkapital anerkennungsfähig.

Eine entsprechende Pachteinnahme von der ASO gGmbH würde dann den Kapitaldienst des aufzunehmenden Darlehens decken.

Die Einzelheiten der haushaltstechnischen Abwicklung sind einschließlich des Zeitplans der **Anlage 3** zu entnehmen.

6.4 Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanung

Der Aufsichtsrat der ASO gGmbH hatte am 15.06.2016 beschlossen, dass zur abschließenden Entscheidungsfindung eine Investitions-, Finanz- und Erfolgsplanung sowohl für die ASO gGmbH als auch für den ASO Eigenbetrieb erstellt werden sollte. Auf Wunsch des Oberbürgermeisters wurden die daraufhin erstellten Berechnungen einer ergänzenden Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Schumacher & Partner GMBH unterzogen. Das unterzeichnete Prüfungsurteil (Anlage 5) bestätigt das von der Betriebsleitung bzw. der Geschäftsführung erstellte Zahlenwerk. Die vollständigen Anlagen des Prüfberichts werden den Rats-, Ausschuss- und Aufsichtsratsmitgliedern im Rahmen einer nichtöffentlichen Vorlage zur Kenntnis gegeben.

7. Abschließende Einschätzung

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der denkbaren Alternativen (s. **Anlage 4**) sehen Verwaltung der Stadt Oberhausen, Betriebsleitung des ASO-Eigenbetriebs und Geschäftsführung der ASO gGmbH aus den oben erläuterten Gründen in dem Ersatzneubau eine zukunftsorientiertere Lösung und schlagen deshalb die Errichtung eines Ersatzneubaues vor.

Die zur Finanzierung des Ersatzneubaus benötigten Darlehen von ca. 8,3 Mio. € müssen aufgrund des Pachtvertrages (§ 5 Absatz 2 Neubau und Erweiterung) von der Stadt aufgenommen werden, sind aber über die ASO gGmbH refinanziert.

Gegen eine kompensationsfreie Einstellung des Heimbetriebs von Haus 3 spricht die damit verbundene Gefährdung einer ausreichenden pflegerischen Infrastruktur, die Notwendigkeit betriebsbedingter Kündigungen von ca. 60 ASO-Beschäftigten sowie eine Aufkündigung sämtlicher Heimverträge.

Gegen die Modernisierung und Weiterführung des Heimbetriebes im Haus 3 spricht vor allem, dass das Vermarktungsproblem der auch nach dem Umbau vorhandenen 54 kleinen Einzelzimmer nicht gelöst werden kann und keine refinanzierbare Möglichkeit eines zumindest teilweisen Abbaus der hohen Doppelzimmerzahl im Haus 2 bestehen würde. Die für eine wirtschaftliche Betriebsführung des Louise-Schroeder-Heims zwingend erforderliche Auslastungsquote dürfte trotz der hohen Investitionen nicht erreicht werden können. Hieraus

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2053-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

736 würde sich zwingend ein dauerhafter Zuschussbedarf der ASO gGmbH durch die Stadt
737 Oberhausen zur Vermeidung der drohenden Insolvenz ergeben.

738 Nur durch die Errichtung eines Ersatzneubaus ist zukünftig eine dauerhafte Sicherung des
739 ASO-Verbundes gewährleistet.

740

741

742 **Anlagen**

743

744

745 1. Anlage Bild 1

746 2. Anlage 1b Bild 2

747 3. Anlage 2 Gutachten Stellungnahme AP.LSH5

748 4. Anlage Zeitplan für die haushaltstechnische Abwicklung_Endfallung

749 5. Anlage 4 Zusammenfassung Endfassungen

750 6. Anlage 5 Prüfungsurteil