

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 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.

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                             |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Betriebsleiter</b>                                                                          | <b>Dezernentin<br/>Dezernat 3</b>                                                                               | <b>Kämmerer<br/>Dezernat 1</b>              | <b>Oberbürgermeister</b>                                           |
| <b>Herr Spiecker<br/>Datum 19.10.2016</b>                                                      | <b>Frau Münich<br/>Datum 21.10.2016</b>                                                                         | <b>Herr Tsalastras<br/>Datum 25.10.2016</b> | <b>Herr Schranz<br/>Datum 27.10.2016</b>                           |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein     | Beteiligung:<br><br>Personalrat []<br><br>Gleichstellungsstelle [] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

- 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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

### 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

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

### 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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

### 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

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

- 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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

### 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 Ersatzneubaues 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

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2053-01</b> | <b>Termin<br/>21.11.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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





### **Fachliche Stellungnahme zur Zukunft des Louise-Schroeder-Heims**

Der Sozialausschuss hat sich in seiner Sitzung am 08.06.2016 mit der Zukunft des Louise-Schroeder-Heims befasst (A/16/1782-01) und einen interfraktionellen Antrag formuliert (A/16/1813-01).

In diesem interfraktionellen Antrag wird die Verwaltung beauftragt zu der Diskussion „Abriss/Neubau Louise-Schroeder-Heim“ ein Konzept vorzulegen, welches u.a. auf die Fragestellungen demografische Entwicklung, Bedarfsentwicklung in Oberhausen und strategische (zukünftige) Ausrichtung eingeht.

Aus Sicht der Sozialplanung für Seniorinnen und Senioren (Alten- und Pflegeplanung) ergibt sich folgende Stellungnahme:

#### Demografische Entwicklung:

In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird sich die Bevölkerungsstruktur in Deutschland weiter stark verändern. Die Menschen werden älter, die geborenen Kinder weniger, so dass die Bevölkerungszahlen zurückgehen. Weiterhin wird die Gesellschaft – nicht nur durch Zuwanderung – vielfältiger. Diese Entwicklung ist auch in Oberhausen festzustellen. Wir werden „älter, weniger, bunter“, der Altersaufbau der Stadtgesellschaft ändert sich. Etwaige steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderungen / Flüchtlingsentwicklungen sind für die Alten- und Pflegeplanung aktuell unbeachtlich, da die „Flucht jung ist“. Der betreffende Personenkreis ist weit jünger als 60 Jahre.

Eine wesentliche Grundlage der Pflegebedarfsprognose ist die Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung hat unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Pflegebedürftigkeit.

Aus der Sicht der Alten- und Pflegeplanung ist die Altersgruppe der über 60 Jährigen zu betrachten, da in dieser Altersgruppe grundsätzlich das Pflegerisiko steigt. Weiterhin ist bei den Hochaltrigen (80 Jahre und älter) von einem verstärkten Auftreten von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit auszugehen. Familiäre Unterstützungssysteme greifen in dieser Altersgruppe nur noch wenig und die institutionelle Pflege-, Hilfeleistung überwiegt.

## Bevölkerungsentwicklung Sozialraum Osterfeld / Gesamtstadt 2015 - 2025

### Einwohner 60 bis unter 70 Jahre

| Prognosejahr | 2015         | 2020         | 2025         | Veränderung<br>in % |
|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| Sozialraum   |              |              |              |                     |
| 76 Osterfeld | <b>4.522</b> | <b>5.040</b> | <b>5.465</b> | <b>20,85</b>        |
| Gesamtstadt  | 26.060       | 28.765       | 30.842       | 18,35               |

### Einwohner 70 bis unter 80 Jahre

|              |              |              |              |             |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 76 Osterfeld | <b>3.482</b> | <b>3.266</b> | <b>3.723</b> | <b>6,92</b> |
| Gesamtstadt  | 20.664       | 19.139       | 21.529       | 4,19        |

### Einwohner 80 bis unter 90 Jahre

|                     |              |              |              |             |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>76 Osterfeld</b> | <b>1.872</b> | <b>2.117</b> | <b>1.944</b> | <b>3,85</b> |
| Gesamt              | 10.945       | 12.834       | 11.820       | 7,99        |

### Einwohner 90 Jahre und älter

|              |            |            |            |              |
|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| 76 Osterfeld | <b>328</b> | <b>354</b> | <b>371</b> | <b>13,11</b> |
| Gesamtstadt  | 1.729      | 2.055      | 2.360      | 36,50        |

Gesamt: Einwohner 60 Jahre und älter                      59.398    62.793    66.551                      12,04  
(Quelle: 4-5/Statistik; Eigene Darstellung 3-2-10)

Die obige Tabelle verdeutlicht, dass die aus Sicht der Alten- und Pflegeplanung relevante Altersgruppe „über 60 Jahre“ bis zum Jahr 2025 um 12,04% steigen wird.

Das Louise-Schroeder-Heim liegt im Sozialraum Osterfeld. Die Tabelle lässt erkennen, dass im Sozialraum Osterfeld die Altersgruppe „60 bis unter 70 Jahre“ mit 20,85% stärker steigt als in der Gesamtstadt (18,35%). In dieser Altersgruppe treten statistisch gesehen erste pflegerische Bedarf auf. Diese können meist ambulant versorgt werden. Die stationäre Versorgung ist eher gering.

Die Steigerung in der der Altersgruppe „70 bis unter 80 Jahre“ mit 6,92% ist ebenfalls höher als in der Gesamtstadt mit 4,19%. Die Altersgruppen „80 bis unter 90 Jahre“ und „90 Jahre und älter“ steigen an, liegen jedoch erheblich unter dem Wert für die Gesamtstadt. In den zuletzt genannten Altersgruppen liegt das durchschnittliche Heimeintrittsalter. Die Notwendigkeit einer stationären Versorgung nimmt deutlich zu.

Aus der Bevölkerungsentwicklung für den Sozialraum Osterfeld können direkt keine belastbaren Aussagen zu den vorzuhaltenden stationären Pflegeplätzen in diesem Sozialraum abgeleitet werden. Dies gilt allerdings für alle Sozialräume. Die grundsätzlichen Empfehlungen befürworten bei einer stationären Pflege den Verbleib im vertrauten Lebensraum / Quartier, damit auch bestehende Sozialkontakte weiter gelebt werden können. Ist eine Heimaufnahme nicht zu vermeiden, erfolgt die Unterbringung meist jedoch in einer stationären Pflegeeinrichtung in der Nähe des Wohnortes nahestehender Bezugspersonen, Angehöriger bzw. der eigenen Kinder, nicht zwingend im Quartier.

## Pflegebedarfsentwicklung in Oberhausen:

Daten zur Pflegestatistik und damit zur pflegerischen Infrastruktur bzw. Pflegebedarfsentwicklung stehen nur über die Landesbehörde IT.NRW mit dem Stand 15.12./31.12.2013 zur Verfügung. Damit liegen keine aktuellen zeitnahen Daten vor. Weitere statistische Datenquellen sind die Heimaufsicht (WTG-Behörde) und der Fachbereich 3-2-20 / Ältere Menschen, Pflegebedürftige und behinderte Menschen. Die Daten zu den Statistiken liegen teilweise mit unterschiedlichen Erhebungstichtagen vor. Effekte auf die Prognose-Annahmen entstehen dadurch nicht, da die Trendberechnungen Tendenzen angeben, die bis ins Jahr 2025 bzw. Jahr 2030 reichen.

In § 20 WTG NRW werden Anforderungen an die Wohnqualität in den Einrichtungen festgelegt. Danach muss nach einer Übergangsfrist bis zum 31.07.2018 innerhalb eines Gebäudes eine Einzelzimmerquote von mindestens 80% gewährleistet werden. Zum 31.12.2015 war in 8 stationären Einrichtungen in Oberhausen die Einzelzimmerquote noch nicht erfüllt. Es bleibt abzuwarten, wie die unterschiedlichen Träger der Einrichtungen die Übergangsfrist nutzen. Teilweise werden bereits Ersatzneubauten realisiert. In Neubauten und Ersatzneubauten sind nur noch Einzelzimmer zulässig. Auswirkungen auf die angebotenen Plätze in stationären Einrichtungen können nicht belastbar prognostiziert werden. Die Wahrscheinlichkeit für einen „leichten“ Rückgang bei den angebotenen stationären Plätzen besteht, da die Bestandseinrichtungen teilweise keine Möglichkeit für einen äußeren Anbau an das Gebäude bzw. einen Umbau innerhalb des Gebäudes bieten. Die Betreiber der Einrichtungen haben aus betriebswirtschaftlichen Gründen ein erhebliches Interesse, dass der Betrieb mit einer hohen Pflegeplatzanzahl erfolgt. Das aktuelle Überangebot an stationären Plätzen in Oberhausen ist nach Einschätzung der Fachverwaltung dagegen kein Beweggrund Plätze in hohem Umfang abzubauen, da absehbar ist, dass voraussichtlich in ca. 4 Jahren der stationäre Pflegebedarf wieder ansteigen wird.

IT.NRW geht bei der Entwicklung der Pflegebedürftigkeit von zwei unterschiedlichen Annahmen / Modellvarianten aus. Beeinflusst wird die Entwicklung der Pflegebedürftigkeit durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wie auch durch das bestehende Pflegerisiko. Um diese Einflüsse zu berücksichtigen, werden für die Modellrechnung als Datenbasis Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung und Daten aus der Statistik der Pflegeversicherung verwendet.

Bei der konstanten Variante wird ein gleichbleibendes Pflegerisiko unterstellt. Bei ihr liegt damit der Fokus ausschließlich auf den demografischen Veränderungen.

Die sogenannte Trendvariante geht von der Annahme eines absinkenden Pflegerisikos aus. Diese Variante soll die These aktueller Studien abbilden, nach der mit einer steigenden Lebenserwartung auch eine bessere Gesundheit verbunden sein wird, d. h., es ist laut diesen Studien von einem Anstieg der pflegebedürftigkeitsfreien Lebenszeit auszugehen.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass solche als Modellrechnungen für die Zukunft nur Orientierungsgrößen liefern können.

| Stationäre Pflegebedürftige | 2011   | 2015  | 2020  | 2025  | 2030  |
|-----------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
|                             | Anzahl |       |       |       |       |
| konstante Variante          | 1.940  | 2.100 | 2.300 | 2.400 | 2.600 |
| Trendvariante               | 1.940  | 2.100 | 2.000 | 2.200 | 2.200 |

(Quelle: IT.NRW; Eigene Darstellung)

Die obige Tabelle stellt die konstante Variante und Trendvariante für den Zeitraum bis zum 31.12.2030 - Annahmen in der Entwicklung der stationären Pflegebedürftigkeit - dar.

Hierbei geht die konstante Variante davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen von insgesamt 1.940 im Jahr 2011 auf 2.600 Pflegebedürftige im Jahr 2030 steigt. Die Steigerung beträgt erhebliche 34%.

Bei der Trendvariante wird im Jahr 2030 von einem Anstieg auf 2.200 pflegebedürftige Personen ausgegangen, so dass die Steigerung 13,4% beträgt.

Über die Annahmen von IT.NRW hinaus wird davon ausgegangen, dass in Oberhausen ca. 10 – 15 % der stationären Pflegebedürftigen (Erfahrungswerte) eine Pflegeeinrichtung außerhalb Oberhausens (am Wohnort der nahestehenden Bezugsperson) wählen. Um diesen Wert ist der Prognosekorridor von IT:NRW zu reduzieren.

#### Pflegebedarfsprognose:

| <b>Stationäre Pflegeeinrichtungen</b> |                  |                                              |
|---------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|
| Oberhausen                            | Pflege-<br>heime | Verfügbare<br>Plätze in<br>Pflege-<br>heimen |
|                                       | Anzahl           | Anzahl                                       |
| 31.12.2009                            | 22               | 2201                                         |
| 31.12.2011                            | 21               | 2124                                         |
| 31.12.2013                            | 23               | 2237                                         |
| <u>feststehende Entwicklung:</u>      |                  |                                              |
| 31.12.2015                            |                  | 2146                                         |
| 31.12.2016                            | 23               | 2180                                         |
| 31.12.2017                            | 25               | 2260                                         |

(Quelle: IT.NRW; Eigene Darstellung)

Im Juni 2016 wurde in 23 Einrichtungen stationäre Pflege angeboten. Aufgrund bereits feststehender Entwicklungen (ASB Seniorenzentrum, Kursana Domizil Oberhausen) werden zum 31.12.2017 in Oberhausen 2.260 stationäre Pflegeplätze in 25 Pflegeheimen angeboten werden.

Nach den Prognose-Berechnungen von IT.NRW besteht folgender stationäre Pflegebedarf:

| <b>Stationärer Pflegebedarf</b> | 2020   | 2030  |
|---------------------------------|--------|-------|
|                                 | Anzahl |       |
| konstante Variante              | 2.300  | 2.600 |
| Trendvariante                   | 2.000  | 2.200 |

Die in Oberhausen am 31.12.2017 vorhandenen 2.260 stationären Pflegeplätze decken den stationären Pflegebedarf bis zum Jahr 2020 ab. Es ist wahrscheinlich, dass der tatsächliche Bedarf zwischen den beiden Annahme-Varianten liegen wird.

Die Trendvariante berechnet für das Jahr 2030 einen stationären Pflegeplatzbedarf von 2.200 Plätzen, der ebenfalls durch das stationäre Pflegeplatzangebot zum 31.12.2017 gedeckt wird. Bei Annahme der konstanten Variante besteht ein Bedarf i. H. v. maximal 300 zusätzlichen stationären Pflegeplätzen. Auch hier ist wahrscheinlich, dass der tatsächliche Bedarf zwischen beiden Annahme-Varianten liegen wird, dies

wären 2.400 stationäre Pflegeplätze. Der Prognosezeitraum bis 2030 liegt weit in der Zukunft, so dass heute nicht absehbare Entwicklungen eintreten können, die den Platzbedarf beeinflussen.

#### Strategische Ausrichtung des Pflegeangebotes:

Es zeichnet sich ab, dass ältere Menschen einen Umzug aus ihrem privaten Wohnumfeld in ein Pflegeheim zunehmend zurückhaltender realisieren. In erster Linie kommt darin der Wunsch nach einem Verbleib in der vertrauten Wohnumgebung auch im Pflegefall zum Ausdruck. Weiterhin wird bei der Betreuung der Pflegebedürftigen vorrangig der Grundsatz „ambulant vor stationär“ verfolgt.

Die Tabelle „Bevölkerungsentwicklung Sozialraum Osterfeld / Gesamtstadt 2015 - 2025“ verdeutlicht, dass die aus Sicht der Alten- und Pflegeplanung relevante Altersgruppe „über 60 Jahre“ bis zum Jahr 2025 um 12,04% steigen wird. Damit wird sich die Anzahl der Personen, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines Pflegebedarfes vorliegt, erhöhen.

Zusätzlich ergibt sich aus der Tabelle folgende Erhöhung der Anzahl der Personen in den Altersgruppen:

| <b>Bevölkerungsentwicklung<br/>Altersgruppe</b> | <b>2015<br/>Anzahl</b> | <b>2025<br/>Anzahl</b> | <b>Veränderung</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Einwohner 70 bis unter 80 Jahre                 | 20.664                 | 21.529                 | 865                |
| Einwohner 80 bis unter 90 Jahre                 | 10.945                 | 11.820                 | 875                |
| Einwohner 90 Jahre und älter                    | 1.729                  | 2.360                  | 631                |
| Gesamt                                          |                        |                        | 2.371              |

In der Altersgruppe der über 70 Jährigen steigt die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit erheblich. Bei den Hochbetagten (80 Jahre und älter) steigt die Wahrscheinlichkeit einer stationären Pflegebedürftigkeit.

Stationäre Pflegeheime werden auch in Zukunft ein notwendiger Angebotsbaustein sein, damit eine ausreichende und angemessene pflegerische Infrastruktur vorgehalten wird.

Das Louise-Schroeder-Heim ist die derzeit größte Einrichtung mit stationären Pflegeplätzen in Oberhausen. Zunächst wurden insgesamt ca. 300 Pflegeplätze angeboten, welche einen wichtigen Bestandteil im stationären Pflegeplatzangebot in Oberhausen darstellten. Ende 2015 wurden bereits im Haus 1 insgesamt 32 stationäre Pflegeplätze abgebaut und im Haus 2 (76 Einzelzimmer, 37 Doppelzimmer) sind aufgrund der ab 01.08.2018 einzuhaltenden Einzelzimmerquote von 80% vorhandene Doppelzimmer in Einzelzimmer umzuwidmen. Damit ist ein Abbau von ca. 15 weiteren stationären Pflegeplätzen verbunden. Im Haus 3 sind aktuell nur noch 118 stationäre Pflegeplätze vorhanden.

Der interfraktionelle Antrag zum „Abriss/Neubau Louise-Schroeder-Heim“ sollte daher auf eine Teillösung beschränkt werden, welche besonders das Haus 3 aufgrund des nicht ausreichenden Auslastungsgrades berücksichtigt, da hier ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich ist.

Der vollständige Wegfall der 118 stationären Pflegeplätze des Hauses 3 würde mit Blick auf die prognostizierte Entwicklung bis zum Jahr 2030 bereits frühzeitig zu einer Reduzierung der stationären Versorgungsstruktur führen, so dass zukünftig keine ausreichende und angemessene stationäre Pflegeinfrastruktur mehr in Oberhausen vorgehalten würde. Unter Berücksichtigung des Prognosebedarfs von IT.NRW von 2.300 (Trendvariante) bzw. 2.600 (konstante Variante) stationär zu versorgende Pflegebedürftige im Jahr 2030 und der zum 31.12.2017 vorhandenen 2.260 stationären Pflegeplätze, ist die kompensationsfreie, vollständige Aufgabe der stationären Pflegeplätze des Hauses 3 nicht zu befürworteten. Daher wird die Errichtung eines Ersatzneubaus mit 80 Pflegeplätzen aus Sicht der Alten- und Pflegeplanung empfohlen.

## Zeitplan für die haushaltstechnische Abwicklung

### 1. Ausgangslage:

Für das Haus 3 des Louise-Schröder-Heimes wurden seinerzeit folgende Kommunalkredite aufgenommen bzw. zur Verrechnung anteilig herangezogen:

Das Förderdarlehen ist zu 100 % zweckgebunden. Aus dem Kreditmarktdarlehen wurde entsprechend der Investitionskosten ein Anteil von 33,732 % dem Eigenbetrieb angelastet. Somit sah die Kreditbelastung für das Haus 3 zum 31.12.2015 wie folgt aus:

| Kreditor | Anteil<br>ASO | U-Kapital<br>ASO<br>EUR | Restkapital<br>ASO<br>EUR<br>31.12.2015 | Zins-<br>satz | VKB-<br>satz | Tilgungs-<br>satz | Zins-<br>bindung           |
|----------|---------------|-------------------------|-----------------------------------------|---------------|--------------|-------------------|----------------------------|
| 1230378  | 33,732 %      | 3.450.388,44            | 1.220.640,75                            | 2,47 %        | 0,00 %       | 4,80 %            | 31.01.2021<br>Restlaufzeit |
| 3301133  | 100,0 %       | 4.939.079,57            | <u>2.667.102,85</u>                     | 0,00 %        | 0,12 %       | 2,00 %            | 30.09.2042<br>Restlaufzeit |
| Summe:   |               |                         | <u><b>3.887.743,60</b></u>              |               |              |                   |                            |

### 2. Prämissen:

- Der geförderte Verwendungszweck von Haus 3 wird mit dem Auszug der Bewohner (voraussichtlich am 31.07.2018) aufgegeben.
- Den Schuldendienst für die zwei auf Haus 3 lastenden Altverbindlichkeiten kann der ASO Eigenbetrieb nach der Restrukturierung ab dem Zeitpunkt der Aufgabe des Verwendungszweckes (voraussichtlich 31.07.2018) für das Förderdarlehen respektive ab 2019 für das Kreditmarktdarlehen der Stadt Oberhausen nicht mehr erstatten.
- Um den Bedarf an stationären Pflegeplätzen zu decken, wird ein Neubau mit prognostizierten Herstellungskosten von 8,3 Mio. EUR errichtet. Inbetriebnahme: voraussichtlich 31.07.2018.

### 3. Konsequenzen:

- Das Kreditmarktdarlehen ist wegen mangelnder vorzeitiger Tilgungsmöglichkeit ab dem Zeitpunkt, ab dem der ASO Eigenbetrieb den Schuldendienst nicht mehr bedienen wird (ab 2019), als Darlehen der Stadt weiterzuführen.
- Das bestehende Förderdarlehen ist zum Zeitpunkt der Rückzahlungsverpflichtung (Entfall des geförderten Verwendungszweckes: voraussichtlich 31.07.2018) als städtisches Darlehen umzuschulden.
- Die zum Zeitpunkt der Aufgabe von Haus 3 bestehenden Ausleihungen der Stadt an den ASO Eigenbetrieb müssen wertberichtigt (Abschreibung) werden.
- Der Neubau ist mittels Kredit zu finanzieren. Die Neukredite werden als Ausleihungen an den ASO Eigenbetrieb weitergereicht. Dieser übernimmt den Schuldendienst für die neuen Kredite.

#### 4. Konsequenzen für den städtischen Haushalt:

##### Altdarlehen

##### Kreditmarktdarlehen, Kreditor Nr. 1230378, Vertrags-Nr. ASO 1195001033 nicht zweckgebundenes Darlehen

1. Weder das Gesamtdarlehen noch der in diesem Darlehen enthaltene ASO-Darlehensteilbetrag können nach den Vertragsbestimmungen vorzeitig voll bzw. teilweise gekündigt werden. Eine vorzeitige Rückzahlung ist nicht möglich. Bis zur planmäßigen Darlehenstilgung im Jahr 2021 ist der Schuldendienst von der Stadt an die Bank zu zahlen. Dieser Schuldendienst belastet den Haushalt der Stadt wie folgt und wird entsprechend in der Veranschlagung der jeweiligen Haushaltsjahre berücksichtigt:

|                       | Konsumtiv                                      | Investiv                                                                |                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Produkt/</b>       |                                                |                                                                         |                                      |
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>160102</b>                                  | <b>1100160102</b>                                                       | <b>Sonst. allg. Finanzwirtschaft</b> |
| <b>Sachkonto</b>      | <b>551700</b>                                  |                                                                         |                                      |
| <b>Finanzposition</b> | <b>751700</b>                                  | <b>792700</b>                                                           |                                      |
|                       | <b>Zinsauszahlungen<br/>an Kreditinstitute</b> | <b>Tilgung von Krediten für Investitionen von<br/>Kreditunternehmen</b> |                                      |
| <b>Jahr</b>           | <b>Zinsen</b>                                  | <b>Tilgung</b>                                                          | <b>Annuität</b>                      |
| 2019                  | 11.025,85 EUR                                  | 239.743,83 EUR                                                          | 250.769,68 EUR                       |
| 2020                  | 5.049,10 EUR                                   | 245.720,58 EUR                                                          | 250.769,68 EUR                       |
| 2021                  | 311,03 EUR                                     | 50.369,21 EUR                                                           | 50.680,24 EUR                        |

2. Im Normalfall werden diese Beträge der Stadt Oberhausen vom ASO Eigenbetrieb als Erstattungen zurückgezahlt. Nach Aussage des ASO Eigenbetriebes können nach der Neustrukturierung diese Kreditkosten nicht mehr aufgebracht werden. Den Schuldendienst ab 2019 hätte der städtische Haushalt dann allein zu tragen.

Das bedeutet, dass sich die entsprechenden Zins- und Tilgungserstattungen bei der Stadt um diese Beträge wie folgt reduzieren.

|                       | Konsumtiv                                                  | Investiv                                                         |                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Produkt/</b>       |                                                            |                                                                  |                                      |
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>160102</b>                                              | <b>1100160102</b>                                                | <b>Sonst. allg. Finanzwirtschaft</b> |
| <b>Sachkonto</b>      | <b>461500</b>                                              |                                                                  |                                      |
| <b>Finanzposition</b> | <b>661500</b>                                              | <b>695501</b>                                                    |                                      |
|                       | <b>Zinserträge von<br/>verbundenen<br/>Unternehmen ASO</b> | <b>Rückflüsse von Darlehen an verbundene<br/>Unternehmen ASO</b> |                                      |
| <b>Jahr</b>           | <b>Zinsen</b>                                              | <b>Tilgung</b>                                                   | <b>Annuität</b>                      |
| 2019                  | 11.025,85 EUR                                              | 239.743,83 EUR                                                   | 250.769,68 EUR                       |
| 2020                  | 5.049,10 EUR                                               | 245.720,58 EUR                                                   | 250.769,68 EUR                       |
| 2021                  | 311,03 EUR                                                 | 50.369,21 EUR                                                    | 50.680,24 EUR                        |

**Förderdarlehen, Kreditor Nr. 3301133, Vertrags-Nr. ASO 1195001026  
zweckgebundenes Darlehen**

1. Das zweckgebundene Förderdarlehen kann jederzeit zurückgezahlt werden. Diese Darlehensablösung kann nur durch eine Umschuldung finanziert werden.

Die Umschuldung wäre bei der Stadt Oberhausen sowohl als Aus- als auch Einzahlung in Höhe des entsprechenden Restkapitals wie folgt zu veranschlagen und zu buchen.

Unterstellt, die Umschuldung findet zum 31.07.2018 mit einem Restkapital von 2.420.148,85 EUR statt sind folgende wertneutrale Sachkontenbuchungen auf städtischer Seite erforderlich:

**Einzahlung Investitionskredite von Kreditinstituten für Umschuldungen in Höhe des Restkapitals**

**Stand 31.07.2018 ca. 2.420.148,85 EUR \***

|                       |                   |                                                                     |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>1100160102</b> | <b>Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft</b>                         |
| <b>Finanzposition</b> | <b>692705</b>     | <b>Einzahlung a. Krediten von Kreditunternehmen für Umschuldung</b> |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <u><b>Jahr</b></u> | <u><b>Betrag</b></u> |
| 2018               | 2.420.148,85 EUR *   |

zu verrechnen mit

**Auszahlung Investitionskredite an Land für Umschuldungen in Höhe des Restkapitals**

**Stand 31.07.2018 ca. 2.420.148,85 EUR \***

|                       |                   |                                                                |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>1100160102</b> | <b>Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft</b>                    |
| <b>Finanzposition</b> | <b>792102</b>     | <b>Tilgung von Krediten für Investitionen/Land Umschuldung</b> |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <u><b>Jahr</b></u> | <u><b>Betrag</b></u> |
| 2018               | 2.420.148,85 EUR *   |

2. Nach erfolgter Umschuldung des Förderdarlehens reduzieren sich für die Stadt Oberhausen die bisherigen Tilgungszahlungen für Investitionskredite vom Land um jährlich 49.390,80 EUR und die Verwaltungskostenaufwendungen für Investitionskredite vom Land um jährlich 2.963,45 EUR bis zum Jahr 2042.

|                       |                                              |                                                      |
|-----------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                       | <b>Konsumtiv</b>                             | <b>Investiv</b>                                      |
| <b>Produkt/</b>       |                                              |                                                      |
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>160102</b>                                | <b>1100160102 Sonst. allg. Finanzwirtschaft</b>      |
| <b>Sachkonto</b>      | <b>523110</b>                                |                                                      |
| <b>Finanzposition</b> | <b>723110</b>                                | <b>792100</b>                                        |
|                       | <b>Auszahlungen Erstattungen an Land VKB</b> | <b>Tilgung v. Krediten f. Investitionen vom Land</b> |

|                    |                   |                       |                        |
|--------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| <u><b>Jahr</b></u> | <u><b>VKB</b></u> | <u><b>Tilgung</b></u> | <u><b>Annuität</b></u> |
| jährlich           | 2.963,45 EUR      | 49.390,80 EUR         | 52.354,25 EUR *        |
| 2018 bis 2042      |                   |                       |                        |

- \* Beträge ändern sich in Abhängigkeit zum Zeitpunkt, ab dem Haus 3 freigezogen wird und den Verwendungszweck verliert.

3. Die Umschuldung dieses Förderdarlehens mittels eines Investitionskredites vom Kreditmarkt erhöht wiederum die Zins- und Tilgungsauszahlungen der Stadt Oberhausen bei den entsprechenden Auszahlungspositionen für Kreditmarktdarlehen.

Um diese Belastung möglichst schnell abzubauen, sollte die Umschuldung mit vierteljährlicher Zahlung für eine Restlaufzeit von 10 Jahren ausgehandelt werden. Unterstellt, die Umschuldung findet zum 31.07.2018 mit einem Restkapital von 2.420.148,85 EUR statt, wurde am 19.07.2016 folgender freibleibender Forward-Zinssatz bei vierteljährlicher Zahlung und einer Restlaufzeit von 10 Jahren angeboten:

|              |     |               |
|--------------|-----|---------------|
| Zinssatz     | ca. | 0,89 % p. a.  |
| Tilgungssatz | ca. | 10,00 % p. a. |

Die Kreditkosten betragen

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Annuität jährlich:    | 258.713,91 EUR     |
| Zinsen über 10 Jahre: | 109.528,27 EUR     |
| Tilgung:              | 2.420.148,85 EUR * |

Normalerweise bliebe die Verschuldung sowohl bei der Stadt Oberhausen als auch beim ASO Eigenbetrieb bestehen und der Schuldendienst würde im Rahmen der Schuldendiensterrstattung bis zur endgültigen Darlehenstilgung der Stadt Oberhausen ersetzt. Wie jedoch oben ausgeführt, kann der ASO Eigenbetrieb diese Kreditkosten nach der Neustrukturierung nicht mehr aufbringen. Diesen Schuldendienst müsste der städtische Haushalt allein tragen, sofern sich nicht als Ergebnis der Vermarktungsprüfung (s. Beschlussvorschlag) eine Beteiligung des ASO Eigenbetriebs ergibt. Die Höhe der hierfür tatsächlich in Zukunft anfallenden Kreditkosten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Umschuldung erzielbaren Kreditkonditionen.

Freibleibende Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt s. o.:

|                                  | Konsumtiv                                         | Investiv                                                                |                                      |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Produkt/<br/>Finanzstelle</b> | <b>160102</b>                                     | <b>1100160102</b>                                                       | <b>Sonst. allg. Finanzwirtschaft</b> |
| <b>Sachkonto</b>                 | <b>551700</b>                                     |                                                                         |                                      |
| <b>Finanzposition</b>            | <b>751700</b>                                     | <b>792700</b>                                                           |                                      |
|                                  | <b>Zinsenauszahlungen-<br/>an Kreditinstitute</b> | <b>Tilgung von Krediten für<br/>Investitionen von Kreditunternehmen</b> |                                      |
| <b>Jahr</b>                      | <b>Zinsen</b>                                     | <b>Tilgung</b>                                                          | <b>Annuität</b>                      |
| 1. Jahr (2018)                   | 20.746,57 EUR                                     | 237.967,34 EUR                                                          | 258.713,91 EUR *                     |
| 2. Jahr                          | 18.621,60 EUR                                     | 240.092,31 EUR                                                          | 258.713,91 EUR                       |
| usw.                             |                                                   |                                                                         | 258.713,91 EUR                       |
| über Gesamtlaufzeit 10 Jahre     |                                                   |                                                                         |                                      |

4. Sofern der Bewilligungsbescheid für das Förderdarlehen zurückgenommen wird, wäre das Darlehen sofort zurückzuzahlen und vom Tag des Widerrufs an mit zusätzlich 6 % p. a. zu verzinsen. Auch in diesem Fall ist die Möglichkeit der Umschuldung heranzuziehen. Allerdings fallen dann noch zusätzlich 6 % Zinsen p.a. an.

Ist der ASO Eigenbetrieb in der Lage, diese Strafzinsen selbst zu zahlen, sind keine städtischen Haushaltspositionen erforderlich.

Wenn die Stadt Oberhausen die Strafzinsen zahlt, sind sie aus folgender Auszahlungsposition zu begleichen:

|                              |                  |                                        |
|------------------------------|------------------|----------------------------------------|
| <b>Sonstige Zinsausgaben</b> | <b>Konsumtiv</b> |                                        |
| <b>Produkt/Finanzstelle</b>  | <b>160102</b>    | <b>Sonstige allg. Finanzwirtschaft</b> |
| <b>Sachkonto</b>             | <b>559900</b>    |                                        |
| <b>Finanzposition</b>        | <b>759000</b>    | <b>Sonstige Finanzauszahlungen</b>     |

Sollte der ASO Eigenbetrieb diese Strafzinsen der Stadt Oberhausen später erstatten können, sind sie wieder von der Auszahlung abzusetzen.

- \* **Beträge ändern sich in Abhängigkeit zum Zeitpunkt, ab dem Haus 3 freigezogen wird und den Verwendungszweck verliert.**

## Buchungen bei den Ausleihungen der Stadt Oberhausen:

Die Ausleihungen der Stadt Oberhausen gegen den ASO Eigenbetrieb müssen um die zum entsprechenden Zeitpunkt infrage kommenden Restkapitalien (z. B. Stand 31.12.2018: 2.906.591,67 EUR) reduziert werden, ohne dass Mittel fließen. Bei den Ausleihungen hat eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von 2.906.591,67 EUR (z. B. Stand am 31.12.2018) zu erfolgen.

Als Folge erhöht sich der „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“ um diesen Betrag. Das Jahresergebnis würde jedoch nicht beeinflusst, da eine ergebnisneutrale Verrechnung der Abschreibung (Wertberichtigung) auf das Finanzanlagevermögen gem. § 43 Abs. 3 Satz 1 GemHVO NRW erfolgt.

Hierfür sind folgende ergebnisneutrale Verrechnungen zu tätigen und Haushaltsansätze einzuplanen:

### Sachkontenbuchung: Abschreibung an Ausleihungen

|                                   |                           |                                         |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Soll:</b>                      |                           |                                         |
| <b>Sachkonto:</b>                 | <b>572100</b>             | <b>Abschreibungen auf Finanzanlagen</b> |
| <b>Auftrag bzw. Kostenstelle:</b> | <b>110016010200</b>       | <b>Sonstige allg. Finanzwirtschaft</b>  |
| <b>Betrag:</b>                    | <b>2.906.591,67 EUR *</b> |                                         |
| <b>(z.B. Stand 31.12.2018)</b>    |                           |                                         |
| <b>Haben:</b>                     |                           |                                         |
| <b>Sachkonto:</b>                 | <b>134500</b>             | <b>Ausleihungen an Sondervermögen</b>   |
| <b>Betrag:</b>                    | <b>2.906.591,67 EUR *</b> |                                         |
| <b>(z.B. Stand 31.12.2018)</b>    |                           |                                         |

### Sachkontenbuchung: Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag an Abschreibungen auf Finanzanlagen

|                                   |                           |                                                      |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Soll:</b>                      |                           |                                                      |
| <b>Sachkonto:</b>                 | <b>199900</b>             | <b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b> |
| <b>Betrag:</b>                    | <b>2.906.591,67 EUR *</b> |                                                      |
| <b>(z.B. Stand 31.12.2018)</b>    |                           |                                                      |
| <b>Haben:</b>                     |                           |                                                      |
| <b>Sachkonto:</b>                 | <b>572100</b>             | <b>Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>              |
| <b>Auftrag bzw. Kostenstelle:</b> | <b>110016010200</b>       | <b>Sonstige allg. Finanzwirtschaft</b>               |
| <b>Betrag:</b>                    | <b>2.906.591,67 EUR *</b> |                                                      |
| <b>(z.B. Stand 31.12.2018)</b>    |                           |                                                      |

\* Beträge ändern sich in Abhängigkeit zum Zeitpunkt, ab dem Haus 3 freigezogen wird und den Verwendungszweck verliert.

## Finanzierung eines Ersatzneubaues für ca. 8,3 Mio. EUR:

Unterstellt, die Ratsvorlage wird im September 2016 mit der Erstellung eines Ersatzneubaues beschlossen, beträgt die Bauzeit mindestens 15 Monate. Bis zum Spatenstich vergehen mindestens 10 Monate.

1. Folgender Finanzierungsbedarf (geschätzt) wird sich nach der oben genannten Zeitschiene auf die jeweiligen Haushaltsjahre verteilen:

| <b>Jahr</b> |          |               |              |    |
|-------------|----------|---------------|--------------|----|
| 2017        | ca. 30 % | 2.400.000 EUR | Ende 6/2017  | ** |
| 2018        | ca. 70 % | 5.600.000 EUR | Ende 7/2018. | ** |

Diese Investitionen müssen in den jeweiligen Kreditlinien und Haushaltssatzungen enthalten und durch die Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt sein! Die Einzahlungen erfolgen im jeweiligen Geschäftsjahr und sind nach ihrer Aufnahme zeitgleich an den ASO Eigenbetrieb weiterzureichen.

Der Geschäftsvorfall ist im Haushalt der Stadt wie folgt zu verbuchen.

**Einzahlung Investitionskredite von Kreditinstituten ohne Umschuldungen  
Geschäftsjahr 2017 ca. 2.400.000,00 EUR**

|                       |                   |                                                     |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>Investiv</b>   |                                                     |
| <b>Finanzposition</b> | <b>1100160102</b> | <b>Sonstige allg. Finanzwirtschaft</b>              |
|                       | <b>692700</b>     | <b>Einzahlung a. Krediten von Kreditunternehmen</b> |

zu verrechnen mit

**Auszahlung Investitionskredite von Kreditinstituten ohne Umschuldungen  
Geschäftsjahr 2017 ca. 2.400.000,00 EUR**

|                       |                   |                                        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------|
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>Investiv</b>   |                                        |
| <b>Finanzposition</b> | <b>1100160102</b> | <b>Sonstige allg. Finanzwirtschaft</b> |
|                       | <b>795501</b>     | <b>Darlehen an ASO</b>                 |

**Einzahlung Investitionskredite von Kreditinstituten ohne Umschuldungen  
Geschäftsjahr 2018 ca. 5.600.000,00 EUR**

|                       |                   |                                                     |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>Investiv</b>   |                                                     |
| <b>Finanzposition</b> | <b>1100160102</b> | <b>Sonstige allg. Finanzwirtschaft</b>              |
|                       | <b>692700</b>     | <b>Einzahlung a. Krediten von Kreditunternehmen</b> |

zu verrechnen mit

**Auszahlung Investitionskredite von Kreditinstituten ohne Umschuldungen  
Geschäftsjahr 2018 ca. 5.600.000,00 EUR**

|                       |                   |                                        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------|
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>Investiv</b>   |                                        |
| <b>Finanzposition</b> | <b>1100160102</b> | <b>Sonstige allg. Finanzwirtschaft</b> |
|                       | <b>795501</b>     | <b>Darlehen an ASO</b>                 |

2. Die Kreditneuaufnahmen belasten die Stadt Oberhausen und den ASO Eigenbetrieb über die Gesamtlaufzeiten. Folgende freibleibende Kreditangebote für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Stand 19.07.2016) wurden zur Verfügung gestellt:

Kreditfinanzierung des Ersatzneubaus von ca. 8.000.000 EUR:

- **Haushaltsjahr 2017** (ca. 6/2017): ca. 2.400.000 EUR  
Zinsbindung über Gesamtlaufzeit 25 Jahre: durchfinanziert  
Zahlung: vierteljährlich

Freibleibendes Angebot:  
Zinssatz: 1,32 % p. a.  
Tilgungssatz: ca. 4,00 % p. a.

Die Kreditkosten und damit die Belastung des Haushaltes betragen

Annuität jährlich: 113.520,00 EUR  
Zinsen über 25 Jahre: 418.681,80 EUR  
Tilgung: 2.400.000,00 EUR

| <u>Jahr</u> | <u>Zinsen</u> | <u>Tilgung</u> | <u>Annuität</u>   |
|-------------|---------------|----------------|-------------------|
| (2017)      | 31.274,00 EUR | 82.246,00 EUR  | 113.520,00 EUR ** |

- **Haushalt 2018** (ca. 7/2018): ca. 5.600.000 EUR  
Zinsbindung über Gesamtlaufzeit 25 Jahre: durchfinanziert  
Zahlung: vierteljährlich

Freibleibendes Angebot:  
Zinssatz: 1,48 % p. a.  
Tilgungssatz: ca. 4,00 % p. a.

Die Kreditkosten und damit die Belastung des Haushaltes betragen

Annuität jährlich: 270.480,00 EUR  
Zinsen über 25 Jahre: 1.099.187,28 EUR  
Tilgung: 5.600.000,00 EUR

| <u>Jahr</u> | <u>Zinsen</u> | <u>Tilgung</u> | <u>Annuität</u>   |
|-------------|---------------|----------------|-------------------|
| (2018)      | 81.836,25 EUR | 188.643,75 EUR | 270.480,00 EUR ** |

Die Zins- und Tilgungszahlungen sind auf städtischer Seite entsprechend den tatsächlichen Abschlüssen bei folgenden Ausgabepositionen zu berücksichtigen und zu zahlen:

|                       | <b>Konsumtiv</b>           | <b>Investiv</b>                                 |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Produkt/</b>       |                            |                                                 |
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>160102</b>              | <b>1100160102 Sonst. allg. Finanzwirtschaft</b> |
| <b>Sachkonto</b>      | <b>551700</b>              |                                                 |
| <b>Finanzposition</b> | <b>751700</b>              | <b>792700</b>                                   |
|                       | <b>Zinsenauszahlungen-</b> | <b>Tilgung v. Krediten f. Investitionen v.</b>  |
|                       | <b>an Kreditinstitute</b>  | <b>Kreditunternehmen</b>                        |

| <u>Jahr</u> | <u>Zinsen</u> | <u>Tilgung</u> | <u>Annuität</u> |
|-------------|---------------|----------------|-----------------|
|-------------|---------------|----------------|-----------------|

über Gesamtlaufzeit 25 Jahre

**\*\* Beträge ändern sich in Abhängigkeit zum Zeitpunkt und der Ausgestaltung der Kreditaufnahme.**

Die hier veranschlagten Beträge werden der Stadt Oberhausen vom ASO Eigenbetrieb als Erstattungen zurückgezahlt. Das bedeutet, dass sich die entsprechenden Zins- und Tilgungserstattungen auf Seiten der Stadt Oberhausen refinanzieren. Die Schuldendienstleistungen werden auf städtischer Seite bei folgenden Einzahlungspositionen berücksichtigt und vereinnahmt:

|                       | Konsumtiv                                          | Investiv                                               |
|-----------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Produkt/</b>       |                                                    |                                                        |
| <b>Finanzstelle</b>   | <b>160102</b>                                      | <b>1100160102 Sonst. allg. Finanzwirtschaft</b>        |
| <b>Sachkonto</b>      | <b>461500</b>                                      |                                                        |
| <b>Finanzposition</b> | <b>661500</b>                                      | <b>695501</b>                                          |
|                       | <b>Zinserträge von verbundenen Unternehmen-ASO</b> | <b>Rückflüsse v. Darlehen a. verb. Unternehmen-ASO</b> |

| <u>Jahr</u> | <u>Zinsen</u> | <u>Tilgung</u> | <u>Annuität</u> |
|-------------|---------------|----------------|-----------------|
|-------------|---------------|----------------|-----------------|

über Gesamtlaufzeit 25 Jahre

Somit ist die Verschuldung für die Stadt Oberhausen wertneutral.

- Die Finanzierung evtl. entstehender Abrisskosten für den Altbau von ca. 400.000 EUR ist im Kontext einer späteren Vermarktungsmöglichkeit zu beurteilen (s. Beschlussvorschlag). Dies soll bis Ende 2017 geschehen.

Konsequenterweise wird das Prüfergebnis bezüglich einer anderen Verwendung des Altbaus oder eines Abrisses Bestandteil einer späteren Ratsvorlage werden.

### **Finanzierung der Modernisierung des Altbestandes und Anbau an Haus 3 für ca. 11,4 Mio. EUR:**

Mit Blick auf den Inhalt der Beschlussvorlage lag der Focus im Wesentlichen auf der Darstellung der haushaltstechnischen Konsequenzen für den Fall einer Kreditfinanzierung eines Neubaus.

Bereich 1-1  
Finanzen

## Konzeptionelle Entwicklung des Gebäudekomplexes an der Siepenstraße 30

|                                                              | Aufgabe von Haus 3                                                                                               | Modernisierung + Anbau                                                                                       | Ersatzneubau                                                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Anzahl der Pflegeplätze                                      | 0                                                                                                                | 120                                                                                                          | 80                                                            |
| Auswirkungen auf Platzangebot/Bedarf Gesamtstadt lt. Planung | komplette Aufgabe erfordert Kompensation eines Teils der Plätze an anderer Stelle im Stadtgebiet                 | Bedarf gedeckt                                                                                               | Bedarf gedeckt                                                |
| Standard                                                     | –                                                                                                                | nur must-have, z.B. Brandschutz, keine umfassende Standarderhöhung des Gebäudes 54 EZ < 14 qm                | - neue Innenausstattung<br>- moderner Neubau                  |
| Auswirkungen auf Haus 2                                      |                                                                                                                  | keine Reduktion von Doppelzimmern möglich keine Refinanzierung von Baumaßnahmen                              | Reduktion von Doppelzimmern möglich                           |
| Bewohner                                                     | Kündigung von Heimverträgen (max. 118) und Vermittlung an andere Einrichtungen                                   | EZ nicht für Rollstuhlfahrer geeignet                                                                        | EZ auf dem neuesten Stand                                     |
| Investitionskosten                                           |                                                                                                                  | Erhöhung von 11,22 Euro auf ca. 24 Euro (auch für Bewohner von Haus 2 ) ohne erkennbare Standardverbesserung | ca. 24 Euro                                                   |
| bauliche Maßnahmen                                           |                                                                                                                  | 11,4 Mio.                                                                                                    | 8,256 Mio.                                                    |
| baul. Maßnahmen Haus 2 wg. 80/20 Regelung                    |                                                                                                                  | ca. 900.000 Euro ohne Refinanzierungsmöglichkeit                                                             | ca. 900.000 Euro refinanziert                                 |
| Refinanzierung                                               |                                                                                                                  |                                                                                                              | volle Refinanzierung                                          |
| Erlösausfall                                                 |                                                                                                                  | > 400.000 Euro                                                                                               |                                                               |
| Haus 3                                                       |                                                                                                                  | > 100.000 Euro                                                                                               |                                                               |
| Haus 2                                                       |                                                                                                                  | > 300.000 Euro                                                                                               |                                                               |
| Auslastungsgrad                                              |                                                                                                                  | ca. 72,5 %                                                                                                   | > 90 %                                                        |
| Haus 2                                                       |                                                                                                                  | ca. 70 %                                                                                                     | ca. 87 %                                                      |
| Haus 3                                                       |                                                                                                                  | ca. 75 %                                                                                                     | 0%                                                            |
| Arbeitsplätze                                                | Von den 78 Beschäftigten wären ca. 60 MA nach heutiger Einschätzung von betriebsbedingten Kündigungen betroffen. | Erhalt der Arbeitsplätze                                                                                     | Erhalt der Arbeitsplätze, Abbau nur im Rahmen der Fluktuation |



Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanung  
für die Jahre 2016-2022

der

ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen  
(Eigenbetrieb)

und der

ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH,  
Oberhausen

## Inhaltsverzeichnis

|                                                        | <u>Seite:</u> |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| A. Prüfungsauftrag                                     | 1             |
| B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung              | 2             |
| I. Gegenstand der Prüfung                              | 2             |
| II. Art und Umfang der Prüfung                         | 2             |
| C. Zugrunde liegende Rechtsvorschriften und Unterlagen | 4             |
| D. Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers              | 5             |

## **Anlagenverzeichnis**

- 1 Erfolgs-/Finanzplan ASO Eigenbetrieb 2016 - 2022
- 2 Vollfinanzierungsrechnung ASO Eigenbetrieb 2015 - 2022
- 3 Annahmen für die Entwicklung der Finanz- und Erfolgsplanung im ASO Eigenbetrieb
- 4 Erfolgs-/Finanzplan ASO gGmbH 2016 - 2022
- 5 Vollfinanzierungsrechnung ASO gGmbH 2015 - 2022
- 6 Annahmen für die Entwicklung der Finanz- und Erfolgsplanung in der ASO gGmbH
- 7 Allgemeine Auftragsbedingungen

## **Abkürzungsverzeichnis**

ASO Eigenbetrieb: ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen, Oberhausen

ASO gGmbH: ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH, Oberhausen

## **A. Prüfungsauftrag**

Die Betriebsleitung der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen, Oberhausen, hat uns am 6. Oktober 2016 beauftragt, die in den Anlagen 1 bis 6 beigefügte Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanung einschließlich der dazugehörigen Angaben der

- ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen (Eigenbetrieb), Oberhausen,
- ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH, Oberhausen

im Zusammenhang mit der Neukonzeption des Louise-Schroeder-Heims, Siepenstraße 30, 46119 Oberhausen, zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung einen Prüfungsvermerk zu erteilen.

Unsere Prüfung erfolgt nach den Grundsätzen der Prüfung von Abschlüssen zu einem besonderen Zweck (IDW EPS 480) sowie der Prüfung von Finanzaufstellungen oder deren Bestandteilen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW EPS 490).

Die Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanung wird auf Wunsch des Oberbürgermeisters der Stadt Oberhausen erstellt und dient auch der Erfüllung des Antrages des Aufsichtsrates der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH, Oberhausen.

Adressaten unseres Prüfungsvermerks sind der Oberbürgermeister, die Ratsmitglieder sowie die politischen Gremien der Stadt Oberhausen.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (Stand 1. Januar 2002), die diesem Bericht als Anlage 7 beigefügt sind, maßgebend.

## **B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

### **I. Gegenstand der Prüfung**

Gegenstand der Prüfung sind auf Wirtschaftsplänen basierende Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen für die Jahre 2016 - 2022, die ausgehend von den durch uns geprüften Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2015 fortentwickelt wurden.

Da es sich bei diesen Planungszahlen nicht um einen Jahresabschluss nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB handelt, stellt unsere Prüfung weder eine Abschlussprüfung im Sinne der §§ 316 ff. HGB noch eine prüferische Durchsicht dar.

### **II. Art und Umfang der Prüfung**

Wir haben die vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. festgestellten Grundsätze der Prüfung von Abschlüssen für einen speziellen Zweck (IDW EPS 480) sowie der Prüfung von Finanzaufstellungen oder deren Bestandteilen (IDW EPS 490) beachtet. Bei unserer Prüfung haben wir die Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung entsprechend berücksichtigt.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für unser Prüfungsurteil erlangen.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags prüften wir die Vertretbarkeit der maßgebenden Annahmen, die vorgenommenen Prognoseberechnungen der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen für die Jahre 2016 - 2022 einschließlich der dazugehörigen Angaben sowie die zugrunde liegenden Ist-Zahlen der geprüften Abschlüsse zum 31. Dezember 2015, die als Ausgangsbasis in die Vollfinanzierungsrechnungen aufgenommen wurden.

Wir führten den Auftrag am 7. Oktober 2016 in den Geschäftsräumen des ASO Eigenbetriebes in Oberhausen durch. Vorbereitende und abschließende Arbeiten wurden in unseren Büroräumen durchgeführt.

Alle von uns erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns von der Betriebs- bzw. Geschäftsleitung bereitwillig erteilt. Die Betriebs- bzw. Geschäftsleitung hat in einer beruflichen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass in der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanung für die Jahre 2016 - 2022 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind, soweit diese mit Wirkung für die Zukunft zu antizipieren waren. Zudem wurde uns in dieser Erklärung versichert, dass Gesetzesverstöße, die Bedeutung für den Inhalt der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen oder für die Fortführung des Unternehmens haben können, nicht bestanden.

### **C. Zugrunde liegende Rechtsvorschriften und Unterlagen**

Die anliegenden Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen für die Jahre 2016 - 2022 setzten sich jeweils aus einer Erfolgs- und Finanzplanung (Anlagen 1 und 4), den jeweiligen Vollfinanzierungsrechnungen (Anlagen 2 und 5) sowie den jeweils zugrunde liegenden Annahmen (Anlagen 3 und 6) zusammen. Weitergehende Angaben und Annahmen, die nicht Gegenstand der Darstellungen in den Anlagen 3 und 6 sind, wurden uns im Rahmen der Berechnungen der jeweiligen prognostizierten Erträge und Aufwendungen der Jahre 2016 - 2022 zur Verfügung gestellt.

Die jeweiligen Vollfinanzierungsrechnungen setzen auf den nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellten und durch uns geprüften Einzelabschlüssen zum 31. Dezember 2015 (§§ 242 - 278 HGB) auf. Allgemein wurden diese Grundsätze für die Aufstellung der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen für die Jahre 2016 - 2022 einschließlich der dazugehörigen Angaben beachtet.

#### **D. Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers**

An die gesetzlichen Vertreter der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen (Eigenbetrieb) sowie der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH, Oberhausen:

Wir haben die in den Anlagen 1 bis 6 beigefügten Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen für die Jahre 2016 - 2022 einschließlich der dazugehörigen Angaben geprüft.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die gesetzlichen Vertreter der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen (Eigenbetrieb) sowie der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH, Oberhausen, sind verantwortlich für die Aufstellung der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen für die Jahre 2016 - 2022. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Abschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Angaben ist.

#### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu dieser Aufstellung der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen einschließlich der dazugehörigen Angaben abzugeben. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die Aufstellung der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen einschließlich der dazugehörigen Angaben frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die in der Aufstellung der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen enthaltenen Wertansätze einschließlich der dazugehörigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Angaben in der Aufstellung der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen einschließlich der dazugehörigen Angaben ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Wirtschaftsprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen einschließlich der dazugehörigen Angaben. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung der Aufstellung der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen und den dazugehörigen Angaben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **Prfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen die Aufstellung der Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen für die Jahre 2016 - 2022 einschließlich der dazugehörigen Angaben in allen wesentlichen Belangen den allgemeinen handelsrechtlichen Rechnungslegungsbestimmungen.

**Rechnungslegungsgrundsätze sowie Weitergabe- und Verwendungsbeschränkung**

Es sind nach den allgemeinen handelsrechtlichen Rechnungslegungsbestimmungen aufgestellte Investitions-, Finanzierungs- und Erfolgsplanungen für die Jahre 2016 - 2022 vorgelegt worden. Die Aufstellungen wurden auf Wunsch des Oberbürgermeisters der Stadt Oberhausen aufgestellt und dienen auch der Erfüllung des Antrages des Aufsichtsrates der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH, Oberhausen. Folglich sind die Aufstellungen möglicherweise für einen anderen Zweck nicht geeignet.

Unser Prüfungsvermerk ist ausschließlich für die gesetzlichen Vertreter der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen (Eigenbetrieb) sowie der ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH, Oberhausen, bestimmt und darf nicht ohne unsere Zustimmung an Dritte weitergegeben und auch nicht von Dritten verwendet werden.

Münster, den 10. Oktober 2016

DR. SCHUMACHER & PARTNER GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

(R. Schweers)  
Wirtschaftsprüfer

(Dr. M. Kaufmann)  
Wirtschaftsprüfer