

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2076-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
07.11.2016	Hauptausschuss		B		

Beratungsgegenstand

Herrichtung, bauliche Unterhaltung / Instandhaltung und Rückbau von Gebäuden zur Aufnahme Geflüchteter

Beschlussvorschlag

Weil es sich um einen Fall von Dringlichkeit handelt, fasst der Hauptausschuss der Stadt Oberhausen gemäß § 60 Abs. 1 GO NW anstelle des Rates der Stadt Oberhausen in einer Angelegenheit, die der Beschlussfassung des Rates unterliegt, folgenden Beschluss:

Der Hauptausschuss beschließt eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 3.400.000,00 EUR beim Auftrag 870001130102 (Asylbewerber und Flüchtlinge), Produkt 011301 (Strategisches Immobilienmanagement), Kostenart 524155 (LVZ 1 Instandhaltungsmanagement) im Haushaltsjahr 2016.

Deckungsvorschlag:

Verschlechterung des Ergebnisses aus laufender Verwaltungstätigkeit.

Bereichsleiter Bereich 0-7	Dezernent Dezernat 0	Kämmerer	Oberbürgermeister
D. Ingenerf 28.10.2016	J. Schmidt 28.10.2016	A. Tsalastras 31.10.2016	D. Schranz 31.10.2016
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2076-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Bezug

- M/16/0751-01 Flüchtlingssituation in Oberhausen (17.03.2015)
M/16/0931-01 Sachstandsbericht Flüchtlingswesen (17.06.2015)
B/16/1051-01 Dringlichkeitsentscheidung, hier Schaffung zusätzlicher Flüchtlingsunterkünfte (14.09.2015)
B/16/1148-01 Außerplanmäßige Mittelbereitstellung für Flüchtlingsunterkünfte (16.11.2015)
M/16/1867-01 Unterbringung und Versorgung der Flüchtlinge in Oberhausen (07.09.2016)
ohne „Flüchtlingswesen“ als ständiger Tagesordnungspunkt seit Anfang 2015 im Sozialausschuss

Konsequenzen

a) Finanzielle

- keine ☐
ja ☒

b) Sonstige

Begründung

Die Stadt Oberhausen hat im Jahr 2013 mit der OGM GmbH den Immobilien- und Flächenmanagementvertrag geschlossen. Dieser regelt über die gesamte Vertragsdauer im Leistungsverzeichnis 1 (LVZ 1) die Instandhaltung aller städtischen Gebäude, also auch der Flüchtlingsunterkünfte. Die Bemessung des LVZ 1 erfolgte auf der Grundlage von durchschnittlichen Ausgaben für die Instandhaltung von Gebäuden unter den strengen Maßstäben des Haushaltssanierungsplans 2012 für alle im städtischen Eigentum befindlichen Gebäude (Schulen, Kindertageseinrichtungen, Verwaltungsgebäude, Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünfte usw.) unter Berücksichtigung von feststehenden Schließungen (z. B. Hauptschulen), vorgesehenen Vermarktungen (z. B. ehemaliges Frauenhaus an der Helmholtzstraße), gleichbleibender Nutzung des Gebäudes (z. B. Schule bleibt Schule) und einer Belegungsdichte analog zu den letzten Jahren.

Als Flüchtlingsunterkünfte wurden im LVZ 1 ab 2013 für das Segment „Flüchtlings- und Obdachlosenwesen“ lediglich die Objekte Weierstraße (von der OGM GmbH angemietet) und Bahnstraße 64 und 66 (Eigentum der Stadt) sowie Bahnstr. 76 (Gebäude von OGM GmbH angemietet) berücksichtigt. Diese Anzahl an Gemeinschaftsunterkünften reichte für die Unterbringung der in Oberhausen lebenden rd. 500 Geflüchteten (Stand Ende 2013) vollkommen aus.

Seit Januar 2014 stieg die Anzahl der Geflüchteten drastisch an (Quelle: AKD-Zahlen durch Bereich 3-2/Soziales ohne Landesstandorte):

Januar 2014 = 539	Juli 2014 = 597	Dezember 2014 = 889
Januar 2015 = 890	Juli 2015 = 1.171	Dezember 2015 = 1.844
Januar 2016 = 2.278	Juli 2016 = 2.616	

Diese große Anzahl Geflüchteter konnte nur durch Anmietung privater Wohnungen sowie durch Anmietung und Bau von Gemeinschaftsunterkünften mit Wohnraum versorgt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2076-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

50 Zu Notstandorten **umgebaut bzw. umgenutzt** wurden seit Herbst 2014 folgende bisher nicht zu
51 Zwecken der Unterbringung Geflüchteter genutzte Gebäude, um der hohen Anzahl Geflüchteter nach
52 den Vorgaben von Bund und Land überhaupt ein Obdach geben zu können:

- 53
- 54 • ehemaliges Frauenhaus, Helmholtzstraße
 - 55 • Wewelstr. 32/34
 - 56 • Tackenbergsschule einschl. Turnhalle
 - 57 • Archivgebäude an der Tackenbergsschule
 - 58 • Sporthalle Landwehr, Rechenacker
 - 59 • Turnhalle Eschenstraße
 - 60 • ev. Kirche Schmachtendorf, Kempkenstraße (überlassen von der Gemeinde)
 - 61 • OGM-Halle, Zum Eisenhammer
 - 62 • Vennepothschule

63

64 Neu errichtet mit investiven Mitteln wurden als Gemeinschaftsunterkünfte die folgenden Objekte, die im
65 1. Halbjahr 2016 fertiggestellt und bezogen wurden:

- 66
- 67 • Gabelstraße
 - 68 • Ruhrorter Straße
 - 69 • Kapellenstraße
 - 70 • Duisburger Straße

71

72 Dem Land NRW wurden in Amtshilfe folgende Gebäude überlassen, für die das Land für die Dauer der
73 Nutzung die Kosten (einschl. notwendiger Rückbaukosten) übernimmt/übernahm:

- 74
- 75 • Fröbelschule (Juli 2015 – 30.04.2016)
 - 76 • Eisenheimschule (Herbst 2015 – 30.04.2016)
 - 77 • Stötznerschule (August 2015 – 30.09.2016)

78

79 Diese Standorte werden seit Ende der Überlassung an das Land NRW als Notstandorte vorgehalten,
80 um ggf. wieder steigende Zuweisungen Geflüchteter unterbringen zu können.

81

82 **Für alle oben genannten Objekte gilt, dass Kosten für den Umbau, die laufende Instandhaltung**
83 **sowie ggf. den Rückbau - außer für Landesstandorte - durch die Stadt Oberhausen**
84 **aufzubringen sind.**

85

86 Über alle Maßnahmen wurden die politischen Gremien, insbesondere der Sozialausschuss, laufend
87 durch die Verwaltung unterrichtet.

88

89 Der Umbau und ggf. auch der Rückbau inzwischen wieder aufgegebenen Unterkünfte erfolgte auf
90 Grundlage entsprechender Beauftragungen durch die Stadt Oberhausen.

91

92 Die laufende Instandhaltung für die Flüchtlingsheime hat die OGM GmbH ab dem 01.01.2015 der Stadt
93 durch entsprechende Abrechnungen zuzüglich eines Zuschlages in Höhe von 10% für
94 Verwaltungsaufwand und ggf. Bauleitung in Rechnung gestellt, da der Instandhaltungsaufwand nicht
95 mit dem geschlossenen Immobilien- und Flächenmanagementvertrag in Einklang steht.

96

97 Bei Abschluss des Vertrages waren sich alle Beteiligten einig, dass aufgegebenen Schulen vermarktet
98 werden sollen. Auch wenn dies nicht unmittelbar nach Aufgabe eines Objektes möglich sein kann (z. B.
99 Erstellung eines Bebauungsplans, Akquirieren von Investoren), waren nur noch geringste
100 Unterhaltungsmittel nach Aufgabe berücksichtigt, um lediglich die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.
101 Durch eine gänzlich andere Nutzung mit 24stündigem Betrieb und vielen dort lebenden Menschen ist
102 naturgemäß ein erheblich höherer Aufwand für die Instandhaltung und auch Unterhaltung erforderlich.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2076-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Auch wurden die Unterkünfte teilweise in einem wesentlich größeren Umfang als in den vergangenen Jahren belegt, was ebenfalls zu einem größeren Instandhaltungsumfang führte.

Daher müssen die veranschlagten Kosten des bisherigen LVZ 1 für die oben genannten Objekte separat in der notwendigen Höhe veranschlagt werden.

Ebenfalls sind neu errichtete Gebäude nicht im LVZ 1 enthalten und müssen ebenfalls entsprechend neu veranschlagt werden.

Die Rechnungen haben mittlerweile (Stand: September 2016) ein Volumen von rd. 2,7 Mio. EUR erreicht.

Die Begleichung der Rechnungen ist zunächst unterblieben, da seitens des Strategischen Immobilienmanagements ergänzende Informationen und Konkretisierungen bei der OGM GmbH angefordert wurden, um kausale und chronologische Zusammenhänge erfassen zu können. So sollten z. B. nicht lediglich Rechnungsdatum und Rechnungsbetrag ausgewiesen werden, sondern werden auch Angaben zu den durchgeführten Tätigkeiten und dem Zeitpunkt der Durchführung für unabdingbar erachtet.

Diese Erläuterungen wurden dem Strategischen Immobilienmanagement inzwischen zur Verfügung gestellt. Nach Prüfung der vorliegenden Rechnungen wurde festgestellt, dass es sich ausnahmslos um konsumtiven Aufwand handelt.

Hinsichtlich der nachfolgend **beispielhaft** aufgeführten Standorte bilden die dargestellten Kosten den jeweiligen Schwerpunkt:

Flüchtlingsheim „Tackenbergerschule“ incl. ehemaliges Stadtarchiv

- Aufbau einer Fluchttreppenanlage	ca. 16.000,-- EUR
- Einbau einer Fluchttürenanlage	ca. 16.400,-- EUR
- Reparatur und Abdichtung der Fenster	ca. 6.800,-- EUR
- Sanitärarbeiten im Bereich einer der Außentoiletten	ca. 15.300,-- EUR
- Installation einer Funkgefahrenwarnanlage	ca. 42.500,-- EUR
- Lieferung von Duschcontainern	ca. 32.500,-- EUR
- Schaffung der Infrastruktur für die Duschcontainer	ca. 7.500,-- EUR
- Reparatur der Turnhallendachfläche	ca. 7.500,-- EUR
- Schlosserarbeiten im Zusammenhang mit der Umnutzung	ca. 11.300,-- EUR
- Installation von Desinfektionsspendern	ca. 4.300,-- EUR
- Erneuerung der Schließanlage	ca. 2.500,-- EUR
- Maurerarbeiten	ca. 8.600,-- EUR
- Miete Fluchttreppenanlage <u>monatlich</u>	ca. 2.900,-- EUR

Standort Turnhalle Landwehr, Rechenacker:

- Sanitärarbeiten im Zuge der Turnhallenumnutzung	ca. 50.000,-- EUR
- Elektroarbeiten im Zuge der Turnhallenumnutzung	ca. 23.600,-- EUR
- Installation einer Gefahrenwarnanlage	ca. 17.700,-- EUR
- Installation von Rauchmeldern	ca. 2.100,-- EUR
- Installationsarbeiten für die Versorgungszelte	ca. 6.800,-- EUR
- Miete der Versorgungszelte <u>monatlich</u>	ca. 11.900,-- EUR

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2076-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

156 Standort Turnhalle Eschenstraße:

- 157
- 158 - Installationsarbeiten in den Sanitarräumen ca. 23.000,-- EUR
 - 159 - Installationsarbeiten an den Sanitärcontainern, den
 - 160 Versorgungszelten und der Turnhalle ca. 13.200,-- EUR
 - 161 - Installation einer Gefahrenwarnanlage ca. 35.100,-- EUR
 - 162 - Miete der Versorgungszelte monatlich ca. 7.000,-- EUR

163

164

165 Standort ehemalige ev. Kirche Kempkenstraße:

- 166
- 167 - Anschlüsse für Ver- und Entsorgung Sanitärcontainer ca. 17.700,-- EUR
 - 168 - Erweiterung der vorhandenen Heizungsanlage ca. 24.400,-- EUR
 - 169 - Schlosserarbeiten ca. 3.300,-- EUR
 - 170 - Elektroarbeiten im Zuge der Kirchengenutzungs ca. 23.700,-- EUR
 - 171 - Installation einer Funkgefahrenanlage ca. 22.200,-- EUR
 - 172 - Reinigung verstopfter Abflussleitungen ca. 1.500,-- EUR
 - 173 - Malerarbeiten nach Rückbau ca. 3.700,-- EUR
 - 174 - Rückbau von Containeranschlüssen ca. 2.700,-- EUR
 - 175 - Miete Dusch- und Sanitärcontainer monatlich ca. 1.700,-- EUR

176

177

178 Standort OGM- Halle, Zum Eisenhammer

- 179
- 180 - Erstellung von Bauantragsunterlagen und Nutzungsänderung ca. 25.000,-- EUR
 - 181 - Einbau von Trennwänden ca. 12.600,-- EUR
 - 182 - Anpassung der Sicherheitsbeleuchtung ca. 22.700,-- EUR
 - 183 - Erstellung einer fahrbaren Rampe und Türumbau nach
 - 184 Vorgabe der Bauordnung ca. 15.600,-- EUR
 - 185 - Baugebühren Nutzungsänderung ca. 10.700,-- EUR
 - 186 - Abdichten der Außenwände ca. 3.800,-- EUR
 - 187 - Erneuerung der Hauptzuleitung ca. 11.200,-- EUR
 - 188 - Miete mobile Heizzentrale monatlich ca. 22.400,-- EUR
 - 189 - Miete Dusch-,Sanitär und HTD-Container monatlich ca. 22.300,-- EUR

190

191

192 Standort „Vennepothschule“:

- 193
- 194 - Sanitärarbeiten im Zuge der Umnutzung ca. 25.000,-- EUR
 - 195 - Sanitärarbeiten in den Hausmeisterwohnungen ca. 9.900,-- EUR
 - 196 - Lieferung und Montage von Türanlagen für die 2
 - 197 Fluchttreppenanlagen ca. 17.000,-- EUR
 - 198 - Einbau einer neuen Heizungsanlage ca. 25.000,-- EUR
 - 199 - Maurerarbeiten ca. 12.000,-- EUR
 - 200 - Lieferung von Duschcontainern ca. 37.200,-- EUR
 - 201 - Lieferung und Montage der Fluchttreppenanlagen ca. 26.800,-- EUR
 - 202 - Umbau einer Dachgaube zum Notausstieg ca. 12.300,-- EUR
 - 203 - Einbau von Verdunkelungsvorhängen ca. 3.500,-- EUR
 - 204 - Herrichtung von Anschlüssen für die Container und
 - 205 das Versorgungszelt ca. 18.000,-- EUR
 - 206 - Schlosserarbeiten ca. 7.100,-- EUR
 - 207 - Ausbau von Schränken, Tafeln und Ausbau von Türen ca. 3.200,-- EUR
 - 208 - Installation einer Funkgefahrenwarnanlage ca. 37.500,-- EUR
 - 209 - Entsorgung von Taubenkot und Schädigern im Dachstuhl ca. 9.800,-- EUR

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2076-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

210	- Wiederherstellung der Standsicherheit einer Grenzmauer	ca. 14.600,-- EUR
211	- Miete der Versorgungszelte <u>monatlich</u>	ca. 7.500,-- EUR
212	- Miete HTD-Container <u>monatlich</u>	ca. 1.000,-- EUR
213	- Mieten Fluchttreppenanlagen <u>monatlich</u>	ca. 5.100,-- EUR

214
215

216 Bei den vorgenannten Beträgen handelt es sich um Netto-Beträge, die zuzüglich 19% Mehrwertsteuer
217 der OGM GmbH zu erstatten sind.

218

219 Die **beispielhaft** aufgeführten Kosten stellen nur einen Teil der in Rede stehenden
220 Gesamtaufwendungen dar; unberücksichtigt blieben die laufenden Instandsetzungen, Reinigungen,
221 Reparaturen, Ersatzbeschaffungen, wiederkehrende behördliche Prüfungen etc.

222

223 Es wird jedoch deutlich, mit welchem Aufwand die Umnutzung von nicht für die Unterbringung von
224 Flüchtlingen konzipierten Objekten verbunden ist.

225

226 Eine realistische Kalkulation der noch im HHJ 2016 erforderlichen Finanzmittel, hier fallen aktuell
227 insbesondere die anfallenden Rückbaukosten der Notstandorte ins Gewicht, ist nahezu unmöglich. Für
228 den Rückbau der OGM-Halle und der Turnhallen Rechenacker und Eschenstraße liegen bereits
229 konkrete Kostenschätzungen der OGM GmbH über insgesamt rd. 335.000,00 EUR vor.

230

231 Pro Monat müssen Instandhaltungskosten von rd. 110.000,00 EUR für alle noch im Betrieb
232 befindlichen Objekte veranschlagt werden (Zeitraum ab Oktober 2016).

233

234 Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Unterhaltungskosten der letzten Monate von rd.
235 110.000,00 EUR für alle noch im Betrieb befindlichen Objekte, den bereits vorliegenden
236 Kostenschätzungen und den vorhandenen Rechnungen muss von einem Gesamtfinanzbedarf in Höhe
237 von 3.400.000,00 EUR für 2016 ausgegangen werden, der außerplanmäßig zur Verfügung gestellt
238 werden muss, um die Pflichtaufgabe „Unterbringung Geflüchteter“ umsetzen zu können.

239

240 Eine genauere Kalkulation der Kosten ist angesichts der nicht gesicherten Prognosen zu Zuweisung,
241 aber auch Fortzug von Geflüchteten, nicht möglich.