

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2112-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
21.11.2016	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung

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

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt genehmigt folgende vom Hauptausschuss am 07.11.2016 gemäß § 60 Abs. 1 GO NW getroffene Dringlichkeitsentscheidung (Drucksache Nr. B/16/2076-01):

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 Strategisches Immobilienmanagement	Dezernent Dezernat 0	Kämmerer	Oberbürgermeister
D. Ingenerf 08.11.2016	J. Schmidt 08.11.2016	A. Tsalastras 08.11.2016	D. Schranz 10.11.2016
* 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/16/2112-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 X
- 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 Bahnstraße 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/16/2112-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

- 54
- 55 • ehemaliges Frauenhaus, Helmholtzstraße
- 56 • Wewelstr. 32/34
- 57 • Tackenbergsschule einschl. Turnhalle
- 58 • Archivgebäude an der Tackenbergsschule
- 59 • Sporthalle Landwehr, Rechenacker
- 60 • Turnhalle Eschenstraße
- 61 • ev. Kirche Schmachtendorf, Kempkenstraße (überlassen von der Gemeinde)
- 62 • OGM-Halle, Zum Eisenhammer
- 63 • Vennepothschule
- 64

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

- 67
- 68 • Gabelstraße
- 69 • Ruhrorter Straße
- 70 • Kapellenstraße
- 71 • Duisburger Straße
- 72

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

- 75
- 76 • Fröbelschule (Juli 2015 – 30.04.2016)
- 77 • Eisenheimschule (Herbst 2015 – 30.04.2016)
- 78 • Stötznerschule (August 2015 – 30.09.2016)
- 79

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

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

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

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

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

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2112-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 „Tackenbergsschule“ 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/16/2112-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

158 Standort Turnhalle Eschenstraße:

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

165

166

167 Standort ehemalige ev. Kirche Kempkenstraße:

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

178

179

180 Standort OGM- Halle, Zum Eisenhammer

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

192

193

194 Standort „Vennepothschule“:

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2112-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

216
217

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

220

221 Die **beispielhaft** aufgeführten Kosten stellen nur einen Teil der in Rede stehenden Gesamtauf-
222 wendungen dar; unberücksichtigt blieben die laufenden Instandsetzungen, Reinigungen, Reparaturen,
223 Ersatzbeschaffungen, wiederkehrende behördliche Prüfungen etc.

224

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

227

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

232

233 Pro Monat müssen Instandhaltungskosten von rd. 110.000,00 EUR für alle noch im Betrieb befind-
234 lichen Objekte veranschlagt werden (Zeitraum ab Oktober 2016).

235

236 Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Unterhaltungskosten der letzten Monate von rd.
237 110.000,00 EUR für alle noch im Betrieb befindlichen Objekte, den bereits vorliegenden Kosten-
238 schätzungen und den vorhandenen Rechnungen muss von einem Gesamtfinanzbedarf in Höhe von
239 3.400.000,00 EUR für 2016 ausgegangen werden, der außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden
240 muss, um die Pflichtaufgabe „Unterbringung Geflüchteter“ umsetzen zu können.

241

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