

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Bürgerheim
Verfasser/in
Braatz, Thorsten

Vorlagen-Nr.
BGH/51/2018
Aktenzeichen
81 20 13

Anlagedatum
23.07.2018

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bürgerheimausschuss	23.07.2018	N	Vorberatung
Gemeinderat	27.09.2018	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

**Weiterentwicklung Bürgerheim: Sachstand "Umsetzung
LHeimBauVO**

Beschlussvorschlag

Der Bürgerheimausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Variante 2A der „Zukunftsüberlegungen“ zum Bürgerheim Rheinfelden, welche den Erhalt von Bauteil E inklusive Küche und Speisesaal vorsieht, zu beschließen.

Der Bürgerheimausschuss hat in der Sitzung vom 23.07.2018 der Variante 2A zugestimmt.

Anlagen

Bürgerheim Rheinfelden -Zukunftsüberlegungen-

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

☒ ja

☐ nein

Planungskosten Vorentwurf und Kosten für
die Projektsteuerung

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

☒ ja, in Höhe von jährlich 557.400 Euro

☐ nein

Erläuterung:

Zinsaufwendungen 3% (30 J.) aus Nettoinvestition: 264.000 €

Tilgung durch Neuverschuldung (30 J.): 293.400 €

Durch die Ertüchtigung der LHeimBauVO und den Abbau des Instandhaltungssaus wird dem Ziel entsprochen, alten und pflegebedürftigen Personen -und zwar insbesondere Einwohner der Stadt- einen ruhigen und unbesorgten Lebensabend zu ermöglichen.

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

☒ ja

☐ nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

☒ ja

☐ nein

unter

Baumaßnahme LHeimBauVO und Projektsteuerung Baumaßnahme LHeimBauVO

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

☒ ja

☐ nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

☒ ja, vergleiche Anlage

☐ nicht erforderlich

Erläuterungen

Nachdem die Bestandsaufnahmen für die Bereiche Anlagentechnik, Elektrotechnik und Verpflegung für das ganze Bürgerheim abgeschlossen und abgestimmt wurden, konnte mit Hilfe des Ingenieurbüros „pro4 ingenieure“ vier Varianten zur Umsetzung der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) erarbeitet werden. Diese Varianten wurden in einer nichtöffentlichen Sitzung am 15.05.2018 dem Bürgerheimausschuss und allen interessierten Gemeinderatsmitgliedern vorgestellt:

Variante 0

Die Variante 0 sieht lediglich die Umsetzung der LHeimBauVO in den Bestandsgebäuden vor. Während der Umbauzeit von ca. 8 Monaten, ist die Unterbringung der Bewohner für Bauteil C und E problematisch. Die Bauteile C und E sind stark sanierungsbedürftig. Das Bauteil A (Betreutes Wohnen) wird bei dieser Variante nicht berücksichtigt. Die derzeitige Zentralküche und Speisesaal bleiben in jetziger Form erhalten. Das Bürgerheim verfügt über 146 Bewohnerplätze.

Variante 1

Die Variante 1 sieht einen dreigeschossigen Ersatzneubau für das Bauteil C und die Sanierung von Bauteil E vor. Während der Bau- bzw. Umbauzeit von ca. 25 Monaten, ist die Unterbringung der Bewohner für Bauteil C und E problematisch. Das Bauteil A (Betreutes Wohnen) wird bei dieser Variante nicht berücksichtigt. Die derzeitige Zentralküche wird saniert. Der Speisesaal bleibt unberührt. Das Bürgerheim verfügt über 146 Bewohnerplätze.

Variante 2

Die Variante 2 sieht einen dreigeschossigen Ersatzneubau für das Bauteil A und die Sanierung von Bauteil E vor. Bei dieser Variante ist vorteilhaft, dass die Bewohner der Bauteile C und E bis zur Herstellung des Ersatzneubaus in diesen verbleiben können. Die Bauzeit beträgt ca. 27 Monate. Aufgrund des Wegfalls des Bauteils A für Betreutes Wohnen, stellt die Unterbringung der bisherigen Mieter die Herausforderung dar. Die derzeitige Zentralküche wird saniert. Der Speisesaal bleibt unberührt. Nach Herstellung des Ersatzneubaus für Bauteil A wird das Bauteil C abgerissen.

Im Erdgeschoss des Bauteils B wird der Verwaltungstrakt zu Bewohnerzimmern umgebaut. Die Wohnbereiche im Bauteil A werden pflegetechnisch an die bestehenden Wohnbereiche im Bauteil B angeschlossen. Die Verwaltung wird im Erdgeschoss des Bauteils E realisiert. Im 1. Obergeschoss des Bauteils E entsteht ein zusätzlicher Wohnbereich. Das 2. Obergeschoss im Bauteil E steht für eine Fremdnutzung zur Verfügung. Das Bürgerheim verfügt über 146 Bewohnerplätze.

Variante 3

Die Variante 3 sieht einen dreigeschossigen Ersatzneubau für das Bauteil A und den Abriss von Bauteil E vor. Bei dieser Variante ist vorteilhaft, dass die Bewohner des Bauteils C und E bis zur Herstellung des Ersatzneubaus in diesen verbleiben können. Die Bauzeit beträgt ca. 27 Monate. Aufgrund des Wegfalls des Bauteils A für Betreutes Wohnen, stellt die Unterbringung der bisherigen Mieter eine Herausforderung dar. Durch den Abriss von Bauteil E entfallen die derzeitige Zentralküche und der großzügige Speisesaal. Die Versorgung der Bewohner erfolgt durch Fremdproduktion. Mit dem Cook & Chill-Verfahren werden die Speisen auf den Wohngruppen regeneriert. Nach Herstellung des Ersatzneubaus für Bauteil A werden die Bauteile C und E abgerissen.

Im Erdgeschoss des Bauteils B wird der Verwaltungstrakt zu Bewohnerzimmern umgebaut. Die Wohnbereiche im Bauteil A werden pflegetechnisch an die bestehenden Wohnbereiche im Bauteil B angeschlossen. Die Verwaltung wird im Ersatzneubau für das Bauteil A realisiert. Die Bewohnerplätze reduzieren sich von 146 auf 135.

Nach Vorstellung der Varianten wurden diese in den Fraktionssitzungen beraten. Aus den Ergebnissen der Fraktionssitzungen wurde die Variante 2A erstellt, welche dem Bürgerheimausschuss in einer nichtöffentlichen Sitzung am 23.07.2018 präsentiert wurde.

Variante 2A

Die Variante 2A leitet sich größtenteils aus der Variante 2 ab und sieht ebenfalls einen dreigeschossigen Ersatzneubau für das Bauteil A und die Sanierung von Bauteil E vor.

Der Ersatzneubau besitzt eine Grundfläche von ca. 1.300 m² (Variante 2: 1.400 m²) mit 60 Bewohnerplätze (Variante 2: 68 Bewohnerplätze). Die Versorgung der Bewohner erfolgt durch Eigenproduktion. Hierzu wird die derzeitige Zentralküche zu einer Cook & Chill-Küche umgebaut. Dies bringt den Vorteil, dass die Speisezubereitung für die Wochenenden und Feiertagen unter der Woche erfolgen kann. Der Speisesaal bleibt erhalten.

Im Erdgeschoss des Bauteils B wird der Verwaltungstrakt ebenfalls zu Bewohnerzimmern umgebaut. Die Verwaltung wird im Erdgeschoss des Bauteils E realisiert. Im 1. und 2. Obergeschoss des Bauteils E entsteht jeweils 1 Wohnbereich mit 12 Bewohnerplätze. Die Bewohnerplätze reduzieren sich von 146 auf 144.

Die Kostenschätzung für die Variante 2A geht derzeit von Bruttogesamtkosten i.H.v. ca. 12.200.000 € aus.

- Baukosten Ersatzneubau Bauteil A, brutto ca. 7.400.000 €
- Baukosten Wohngruppen Bauteil E, brutto ca. 300.000 €
- Baukosten Generalsanierung Bauteil E, brutto ca. 2.700.000 €
- Umbaukosten Zentralküche inkl. technische Anlagen, brutto ca. 1.400.000 €
- Abbruchkosten Bauteile A und C, brutto ca. 400.000 €

Die betriebsnotwendigen Investitionskosten, welche sich über den IK-Satz refinanzieren, belaufen sich auf brutto ca. 7.700.000 €. Die Bewohner des Ersatzneubaus haben somit einen Investitionskostensatz von ca. 25,28 € pro Tag zu tragen. Die Träger der Sozialhilfe müssen gem. § 76 Abs. 2 Satz 4 SGB XII vor Baubeginn der Maßnahme dem Investitionskostensatz zustimmen.

Die nicht IK-Satz fähigen Investitionskosten betragen brutto ca. 4.500.000 €. Die daraus jährlich resultierenden Aufwendungen (Abschreibungen ca. 150.000 € und Darlehenszinsen ca. 135.000 €) sind von der Ergebnisrechnung des Bürgerheims zu tragen.

Die Bruttogesamtkosten werden finanziert durch:

- Eigenkapitalerhöhung durch Stadt Rheinfelden: 2.000.000 €
- Darlehen: 10.200.000 €

Mit der Veröffentlichung der LHeimBauVO sind sämtliche Bestandseinrichtungen entweder zum 01. September 2019 oder innerhalb einer einrichtungsbezogenen Frist -in der Regel spätestens 25 Jahre nach entgeltrelevanter Sanierung bzw. Erweiterung- an die aktuellen Anforderungen der LHeimBauVO anzupassen. Da die Ertüchtigung der LHeimBauVO zum 01. September 2019 für das Bürgerheim nicht möglich ist, sind bei der Heimaufsicht die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu stellen. Damit die Ausnahmegenehmigungen rechtzeitig bei der Heimaufsicht eingereicht und genehmigt werden können, ist ein Beschluss für eine Variante erforderlich.