

## Beschlussvorlage

**Bereich | Amt**  
Bürgerheim  
**Verfasser/in**  
Braatz, Thorsten

**Vorlagen-Nr.**  
BGH/71/2020/1  
**Aktenzeichen**  
81 21 19

**Anlagedatum**  
06.02.2020

## Beratungsfolge

| Gremium             | Sitzungstermin | Öffentlichkeit | Zuständigkeit    |
|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| Bürgerheimausschuss | 05.02.2020     | N              | Vorberatung      |
| Gemeinderat         | 27.02.2020     | Ö              | Beschlussfassung |

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

## Verhandlungsgegenstand

### **Weiterentwicklung Bürgerheim: Sachstand "Umsetzung LHeimBauVO"**

## Beschlussvorschlag

- 1) **Zur Ertüchtigung nach Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) empfiehlt der Bürgerheimausschuss dem Gemeinderat die vorgelegte Variante 3, welche den Abriss von Bauteil A, C und E des Bürgerheims vorsieht, zu beschließen.**
- 2) **Die Möglichkeit Kurzzeitpflege anzubieten wird grundsätzlich begrüßt. Die Betriebsleitung wird beauftragt weitere Informationen hierzu einzuholen.**

## Anlagen

- Präsentation: Vergleich der Varianten 2A vs. 3

## Interne Prüfung

### 1. Finanzielle Auswirkungen

#### 1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

ja, in Höhe von Betrag Euro  nein

#### 1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

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

ja  nein

#### in der mittelfristigen Finanzplanung

ja  nein

#### unter

Investitionsauftrag

#### 1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

ja  nein

Erläuterung:

### 2. Personelle Auswirkungen

ja  nein

Erläuterung

### 3. Nachhaltigkeits-Check

ja, vergleiche Anlage  nicht erforderlich

## Erläuterungen

In der Bürgerheimausschusssitzung wurden am 15.05.2018 vier mögliche Lösungsvarianten zur Ertüchtigung des Bürgerheims nach Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) aufgezeigt:

Variante 0: Verlängerung der Übergangsfrist für den Bestand

Variante 1: Ersatzneubau für Bauteil „C“ und Sanierung Bauteil „E“

Variante 2: Ersatzneubau Bauteil „A“+„C“ und Sanierung Bauteil „E“  
2A) Generalsanierung Bauteil „E“ mit Verwaltung im Erdgeschoss, jeweils 1 Wohnbereich im 1. und 2. OG

Variante 3: Ersatzneubau Bauteil „A“+„C“ und Abbruch Bauteil „E“

Die Lösungsvariante 0 war aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar. Das Einzelzimmergebot führt zu einer Reduzierung von 23 Bewohnerzimmern. 15 Einzelzimmern erfüllen nicht die Vorgabe von 16m<sup>2</sup> Nettogrundfläche und müssten baulich angepasst werden. Zudem sind die Kosten für den Abbau des Instandhaltungsstaus i.H.v. rd. 5,8 Mio. Euro nicht über den IK-Satz refinanzierbar und müssten vom Bürgerheim erwirtschaftet werden.

Nach einer intensiven Beratungszeit wurde in der Gemeinderatssitzung am 27.09.2018 zur Ertüchtigung der LHeimBauVO die Lösungsvariante 2A beschlossen. Die Lösungsvariante 2A sieht einen dreigeschossigen Ersatzneubau mit 60 Bewohnerplätzen für das Bauteil A vor. Wohnbereiche im Bauteil A werden pflegetechnisch an die bestehenden Wohnbereiche im Bauteil B angeschlossen. Im Erdgeschoss von Bauteil B wird die Verwaltung zu Bewohnerzimmern umgebaut. Der Bauteil E wird generalsaniert und die Verwaltung im Erdgeschoss etabliert. Die Zentralküche bleibt erhalten und wird zu einer Cook & Chill-Küche umgebaut.

Die bauliche Überprüfung der Vorentwurfsplanung zur Lösungsvariante 2A ergab:

- Die von der Heimaufsicht geforderte separate Erschließung der einzelnen Wohngruppen ist nicht umsetzbar.
- Es liegt eine signifikante Überschreitung der bestehenden Baulinien an der Nordseite des Grundstücks vor, was eine Änderung des Bebauungsplans zur Folge hätte.
- Das abgestimmte Raum- und Flächenprogramm ergibt eine Überschreitung der Gesamtfläche von ca. 17%.

Die wirtschaftliche Überprüfung der Vorentwurfsplanung zur Lösungsvariante 2A ergab:

- Die auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 27.09.2018 fortgeschriebene Kostenermittlung nach aktuellem Kostenrichtwert für Gebäude (KRW) ergibt eine Gesamtinvestition in Höhe von ca. 13,6 Mio. Euro (brutto). Davon sind lediglich 54% (ca. 7,3 Mio. brutto) über den Investitionskostensatz refinanzierbar. 46% (ca. 6,3 Mio. brutto) müssten vom Bürgerheim erwirtschaftet werden. Davon entfallen allein auf die Ertüchtigung des Bauteils E inklusive Verwaltung und Küche ca. 5,65 Mio. Euro (brutto).

Die Vorentwurfsplanung zur Lösungsvariante 2A ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Aufgrund des Prüfergebnisses bezüglich Gesamtflächenüberschreitung als auch der refinanzierbaren Investitionskosten, wurden erneut Überlegungen zur Lösungsvariante 3 (Ersatzneubau Bauteil „A“+„C“ und Abbruch Bauteil „E“) vorgenommen.

Die Lösungsvariante 3 sieht für das Bauteil A einen dreigeschossigen Ersatzneubau mit 90 Bewohnerplätzen (6x15) vor. Bauteil B wird am südlichen Ende um 9 Bewohnerplätze auf 45 Bewohner (3x15) aufgestockt. Die von der Heimaufsicht geforderte separate Erschließung der 9 Wohngruppen ist gewährleistet. Die bestehende Cafeteria (Bauteil F) bleibt erhalten und wird klimageschützt mit der neuen Erschließung verbunden. Der zukünftige Haupteingang des Bürgerheims wird an der Müßmattstraße liegen. Der Anlieferverkehr soll nordseitig erfolgen. Die Einrichtung eines geschützten Gartenbereichs ist realisierbar.

Die Kostenermittlung nach aktuellem Kostenrichtwert für Gebäude (KRW) ergibt für die Lösungsvariante 3 mit 90 Bewohnerplätze (6x15) für Bauteil A, C und E inklusiv der Aufstockung des Bauteils B auf 45 Bewohner (3x15) eine Gesamtinvestitionssumme von ca. 15,8 Mio. Euro brutto.

Davon sind 92% über den IK-Satz refinanzierbar. Lediglich 8%, hauptsächlich die Abbruchkosten der Bestandsgebäude, müssen vom Bürgerheim erwirtschaftet werden.

Im Vorfeld zur Bürgerheimausschusssitzung wurde bei einem gemeinsamen Termin am 16.01.2020 die mündliche Zustimmung der Heimaufsicht zur Vorentwurfsplanung der Lösungsvariante 3 eingeholt.

### **Vorteile der Variante 3 zur Variante 2A**

- Optimierte Wohngruppengröße (9x15 Bewohner) auch hinsichtlich Personaleinsatz und Unterhaltungskosten im laufenden Betrieb.
- Vorentwurfsplanung liegt innerhalb der bestehenden Baugrenzen. Daher ist keine Bebauungsplanänderung erforderlich, was voraussichtlich zur Zeitersparnis in der weiteren Planung führt.
- Untergliederung des Bauablaufs in 3 Bauabschnitte (BA) bleibt erhalten:
  1. BA: Abriss Bauteil A und Neubau 1. Teil von Bauteil A mit 3x15 Bewohnerplätze
  2. BA: Abriss Bauteil E; danach Vollendung Neubau Bauteil A mit 3x15 Bewohnerplätze
  3. BA: Abriss Bauteil C; Erweiterung Bauteil B mit 3x3 Bewohnerplätze sowie Instandsetzung Bauteil F mit Cafeteria und Terrasse.
- Neue Haupteerschließung über die Müßmattstrasse erlaubt separate Erreichbarkeit der 9 Wohngruppen über einen zentralen Haupteingang.
- Höhere Kostensicherheit im Vergleich zur Variante 2A, da wenig Umbau im Bestand nötig.
- Gesamter Gebäudekomplex hat im Vergleich zu Variante 2A weniger überschüssige Fläche und somit geringere Unterhaltungskosten.
- Durch den hohen Anteil an Neubaustanz ebenfalls geringere Kosten im laufenden Unterhalt im Vergleich zu Variante 2A (u.a. Wartungskosten).
- Voraussichtlich schnellere und wenig komplexere Planungszeit der Architekten und Fachplaner, da die Umbaumaßnahmen im Bestand überschaubar sind.

### **Ergänzung zu Variante 3 – Solitäre Kurzzeitpflege mit 15 Plätzen**

Im Rahmen der Vorstellung hat sich die Heimaufsicht dafür ausgesprochen eine zusätzliche solitäre Kurzzeitpflege mit 15 Plätzen in der Umsetzung zu prüfen. In der Stadt Rheinfelden, im Landkreis Lörrach und in den angrenzenden Landkreisen besteht dringender Bedarf an Kurzzeitpflegeplätzen.

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ist im Bereich des 1. Bauabschnitts (Ersatzneubau Haus A) eine 4-geschossige Bebauung grundsätzlich abgedeckt.

Entsprechend dem aktuellen Kostenrichtwerten Gebäude (KRW) sind die daraus resultierenden zusätzlichen Investitionskosten von ca. 2,4 Millionen € brutto (15 x ca. 160.000 €) zu 100% über den Pflegesatz refinanzierbar.

Für die Bauzeit bedeutet das zusätzliche Geschoss eine Verlängerung im 1. Bauabschnitt um ca. einen Monat.

Für die Gesamtwirtschaftlichkeit der Baumaßnahme ergibt sich eine deutliche Verbesserung u. a. durch die Reduzierung der Fläche je Bewohner um ca. 2 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (NGF).

Eine mögliche Visualisierung der Baumaßnahme mit einem 3. Obergeschoss und Dachterrasse für die Möglichkeit einer Kurzzeitpflege im Bauteil A, kann den Unterlagen des Architekturbüros Huller+Scheld entnommen werden (siehe Anlage: Volumenmodell mit Kurzzeitpflege).

In der Sitzung wird die aktuelle Vorentwurfsplanung der Lösungsvariante 3 durch Huller+Scheld Architekten ausführlich erläutert. Die aktuellen Meilensteine des Rahmenterminplans werden durch pro4 ingenieure vorgestellt.