Rheinfelden Baden

Beschlussvorlage

Bereich | Amt	Vorlagen-Nr.	Anlagedatum
EB Bürgerheim	BGH/07/2022	17.08.2022
Verfasser/in	**Aktenzeichen**	
Schreiner, Carina	BGH/07/2022	

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bürgerheimausschuss	11.10.2022	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	20.10.2022	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Umsetzung der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO): Vorstellung Entwurfsplanung und Kostenberechnung - Baubeschluss und Einstieg in die Genehmigungsplanung

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor:

1. Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Entwurfsplanung zur Umsetzung der Landesheimbauverordnung und der dazugehörigen Kostenberechnung zu.

2. Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss zur Umsetzung der Landesheimbauverordnung und beauftragt die Verwaltung in die Genehmigungsplanung einzusteigen.

Anlagen

Anlage 1a_Entwurfsplan UG Bürgerheim 13.07.2022
Anlage 1b_Entwurfsplan EG Bürgerheim 13.07.2022
Anlage 1c_Entwurfsplan 1.OG Bürgerheim 13.07.2022
Anlage 1d_Entwurfsplan 2.OG Bürgerheim 13.07.2022
Anlage 1e_Entwurfsplan 3.OG Bürgerheim 13.07.2022
Anlage 1f_Entwurfsplan Bürgerheim Ansichten 13.07.2022
Anlage 1g_Entwurfsplan Außenanlagen Bürgerheim 13.07.2022
Anlage 2_Erläuterungsbericht pro4 Kostenberechnung 29.09.2022
Anlage 3_Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan
Anlage 4_Auswirkungen auf den Investitionskostensatz für die Bewohner
Anlage 5_Bürgerheim_KWP Checkliste für BV 30.09.2022

Interne Prüfung

1. Wirkungskreis des Beschlusses

☒ Freiwillige Aufgabe
☐ Weisungsfreie Pflichtaufgabe
☐ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 Der Beschlussvorschlag hat <u>unmittelbar</u> finanzielle Auswirkungen

☒ ja, in Höhe von 30.973.852,02 ☐ nein

2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

☒ ja, in Höhe der jährlichen Abschreibungen, Zinsen, Tilgung und Unterhaltskosten ☐ nein

<u>Erläuterung:</u>
in Anlage 3_Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan entsprechend berücksichtigt

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

☒ ja ☐ nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

☒ ja ☐ nein

Baumaßnahme LHeimBauVO -Bau- und Planungskosten- (Vermögensplan)
unter der Kostenstelle

2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

☒ ja ☐ nein

<u>Erläuterung:</u>

3. Personelle Auswirkungen

☐ ja ☒ nein

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

☐ ja ☒ nein

4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

☐ keine	☐ negativ	☒ positiv
Erläuterung	Der Ersatzneubau und die Abbruchmaßnahmen im Bestand verursachen kurzfristig einen hohen Ressourcen-verbrauch. Langfristig gesehen trägt der moderne Neubau mit hohem Wärmeschutzstandard KfW-55, der modernen Haustechnik, dem Nahwärmeanschluss, der Vorbereitung einer PV-Anlage uvm. zur Verminderung von Treibhausgasemissionen bei. Durch den kompakten Neubau und Rückbau der Bestandsgebäude werden die versiegelten Flächen reduziert und durch eine hochwertige, parkähnliche Freianlage mit Anschluss an den Herbert-King-Park ersetzt.	

Erläuterungen

Im Bürgerheimausschuss am 16.09.2020 und im Gemeinderat am 22.09.2020 wurde die Kostenschätzung und Vorentwurfsplanung zur Ertüchtigung der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) zustimmend zur Kenntnis genommen. Die darauffolgende Entwurfsplanung wurde im Sommer 2021 abgeschlossen.

Am 15.09.2021 wurde die entsprechende Kostenberechnung mit einem Gesamtbetrag von 28,75 Mio. Euro in einer Sitzung des Bürgerheimausschusses vorgestellt. Dies bedeutete eine Kostensteigerung von 20 % gegenüber der fortgeschriebenen Kostenschätzung vom September 2020. Daraufhin wurden im Bürgerheimausschuss am 30.09.2021 und im Gemeinderat am 21.10.2021 Einsparpotenziale vorgestellt und ein nochmaliger Einstieg in die Entwurfsplanung beschlossen. Die Verlegung der Cafeteria auf das Dach und der Verzicht auf eine eigene Produktionsküche bot dabei das größte Einsparpotenzial. In der Sitzung am 08.12.2021 hat der Gemeinderat eine Überprüfung der Küchenplanung durch einen externen Unternehmensberater beauftragt. Aufgabe war es die wirtschaftlich günstigste Bewirtschaftungsart für die Zukunft des Bürgerheims zu finden. Dabei sollten die Varianten mit und ohne eigene Produktionsküche wirtschaftlich gegenübergestellt werden. Im Ergebnis ist der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.03.2022 der Empfehlung des Unternehmensberaters gefolgt und hat beschlossen zukünftig auf die Eigenproduktion zu verzichten und die Speisenanlieferung mit Anlieferküche zu realisieren. Ergänzend zur Entscheidung für die Anlieferküche hat der Gemeinderat die Vorhaltung einer Fläche von 50 m² für eine mögliche künftige Eigenproduktion beschlossen.

Die, zur Umsetzung des Energiestandards KfW55, beantragten KfW-Fördermittel wurden im März 2022 positiv beschieden. Für den Bauteil A wird dem Bürgerheim Rheinfelden ein maximaler Förderzuschuss in Höhe von 2.762.800 Euro zugesagt. Für den Bauteil C liegt der zugesagte maximale Zuschuss bei 238.250 Euro.

In seiner Sitzung am 19.07.2022 wurde dem Bürgerheimausschuss zuletzt ein Zwischenbericht und Ausblick zur Umsetzung der Landesheimbauverordnung gegeben.

Die Überarbeitung zur Entwurfsplanung aus dem Jahr 2021 wurde im Juli abgeschlossen und wird in der Sitzung durch Huller+Scheld Architekten erläutert. Der aktuelle Stand der Kostenberechnung wird von Herrn Decker, pro4 Ingenieure, ebenfalls ausführlich in der Sitzung vorgestellt. Diese wurde auf der Grundlage der Kostenberechnung vom September 2021 mit Hilfe des Baupreisindex vom Mai 2022 fortgeschrieben. Die Kostenberechnung ergibt derzeit **Gesamtkosten von 30,97 Mio. Euro**. Dies bedeutet +12 % Kostensteigerung gegenüber der fortgeschriebenen Kostenschätzung vom September 2021. Im Frühjahr 2022 hätte sich die Kostenberechnung unter Berücksichtigung aller vorgenommenen Einsparungen, ohne die danach eingetretenen Preissteigerungen, auf 25,89 Mio. Euro belaufen.

Von den Gesamtkosten i. H. v. 30,97 Mio. Euro sind 25,87 Mio. Euro über den Investitionskostensatz refinanzierbar. Somit verbleibt ein Eigenanteil von 5,1 Mio. Euro.

Gesamtkosten	**30.973.852,02 Euro**
Summe refinanzierbare Kosten	25.868.752,67 Euro
Nicht refinanzierbare Kosten	5.105.099,35 Euro
Eigenkapitalverstärkung durch die Stadt	- 2.000.000 Euro
KfW-Fördermittel	- 3.001.050 Euro
Nicht gedeckte Gesamtkosten / aus dem laufenden Betrieb zu finanzieren	**104.049,35 Euro**

Die Auswirkungen der aktuellen Kostenberechnung auf den Wirtschaftsplan und den Investitionskostensatz für die Bewohner können den beigefügten Anlagen entnommen werden.
Die derzeit nicht gedeckten Gesamtkosten von rund 104.000 Euro sollen aus dem laufenden Betrieb erwirtschaftet werden. Falls erforderlich, wäre auch eine Erhöhung der Eigenkapitalverstärkung durch die Stadt in Erwägung zu ziehen.

Mit den aktuellen Gesamtkosten in Höhe von rund 31 Mio. Euro liegt das Bauprojekt deutlich über der ursprünglichen Deckelung von 25 Mio. Euro.
Weitere Einsparpotenziale, die zu einer merklichen Kostenreduktion führen würden, sind nicht mehr vorhanden und würden zudem zu einem weiteren Zeitverzug im Projektablauf und ggfs. zu noch höheren Preissteigerungsraten führen. Hinzu kommt die nicht unbeachtliche Förderzusage der KfW-Mittel in Höhe von insgesamt 3 Mio. Euro. Wird das Projekt nicht im vorgesehenen Zeitplan umgesetzt, riskiert der Eigenbetrieb Bürgerheim den Verlust der Fördermittel. Eine Neubeantragung der Mittel wäre ausgeschlossen, da es derzeit keine vergleichbaren Förderprogramme gibt und in naher Zukunft aller Voraussicht nach auch nicht geben wird.

Im Zusammenhang der Kostensteigerung hat sich die Verwaltung auch mit möglichen Alternativen auseinandergesetzt, die nachfolgend in Kurzform dargestellt werden sollen.

<u>Alternative 1 – Neubau an einem anderen Standort</u>
Die Errichtung eines Neubaus an einem anderen Standort mit Weiterführung des derzeitigen Betriebes bis zu einem möglichen Umzug. Insgesamt könnten durch den Neubau gegenüber dem Ersatzneubau und Umbau im Bestand rund zwei Jahre Bauzeit eigespart werden. Damit einhergehen würde die Minimierung des Risikos von weiteren Preissteigerungsraten. Allerdings würde dies auch den Verzicht auf die zugesagten KfW-Fördermittel in Höhe von 3 Mio. Euro bedeuten. Ein Neubauprojekt, unter Einhaltung des KfW40 Standards und einer damit verbundenen möglichen Förderung, würde auch erhöhte Kosten mit sich bringen, sodass sich die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus bei Einhaltung des KfW40 Standards durchaus in Frage stellen lässt. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Bewohner*in deutlich unter 150 liegen müsste. Nach den aktuell gültigen Vorschriften der Landesheimbauverordnung gilt für Neubauten eine maximale Zahl der Bewohner von 100. So könnte aufgrund des Ersatzbaus, selbst mit einer möglichen Ausnahmegenehmigung seitens der Heimaufsicht, mit maximal 120 Plätzen gerechnet werden. Unter Berücksichtigung dieser Umstände und unter Beachtung des sozialen Auftrags der Stadt Rheinfelden sowie des allgemeinen demografischen Wandels in unserer Gesellschaft erscheint diese Option nicht zukunftsweisend.

<u>Alternative 2 – Weiterbetrieb im Bestand</u>
Nicht unbeachtet darf die Option eines Weiterbetriebes ohne Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen bleiben. Dies hätte zur Folge, dass ab dem 01.01.2025 endgültig alle Doppelzimmer als Einzelzimmer genutzt werden müssten und ein wirtschaftlicher Weiterbetrieb wohl kaum mehr möglich wäre. Auch die gem. Landesheimbauverordnung vorgeschriebenen Aufenthaltsflächen und der Nachweis der Barrierefreiheit nach der neu eingeführten DIN-Vorschrift sind nicht ausreichend vorhanden. In letzter Konsequenz würde diese Option vermutlich die Schließung des Bürgerheims Rheinfelden bedeuten.

<u>Alternative 3 – Veräußerung des Bürgerheims</u>
Ähnlich wie Alternative 2 zu beurteilen wäre die Option einer Veräußerung des Bürgerheims zu beurteilen. Denn auch ein Dritter hätte beim Weiterbetrieb des Bürgerheims mit den Auflagen der Landesheimbauverordnung und den derzeit explodierenden Preisen zu kämpfen.

Abschließend ist die Entscheidung unter Berücksichtigung der genannten Aspekte im Gremium sorgfältig abzuwägen.

Die Verwaltung spricht sich nach Beurteilung aller möglichen Alternativen für die geplante Umsetzung der Baumaßnahme aus. Dennoch beabsichtigt die Verwaltung die Politik mit einem Brief auf die Folgen der Anforderungen aus der Landesheimbauverordnung aufmerksam zu machen, finanzielle Hilfen einzufordern und insbesondere auch auf die immer schlechter werdende wirtschaftliche Situation von Pflegeheimen hinzuweisen.

An die Entwurfsplanung mit entsprechender Kostenberechnung schließt im Projektablauf unmittelbar die Genehmigungsplanung an. Der aktuelle Rahmenterminplan zum Bauprojekt sieht im weiteren Verlauf folgende Eckdaten vor:

Dezember 2022	Beginn der Interimsmaßnahmen
März 2023	Beginn Verlegung Demenzgarten
Mai 2023	Beginn Abbruch Bauteil A und B Nord
November 2023	Beginn Ersatzneubau Bauteil A1 und B Nord
Januar 2025	Bezug Bauteil A1 und B Nord
Februar 2025	Beginn Abbruch Bauteil E
Juli 2026	Bezug Bauteil A2
August 2026	Beginn Teilabbruch Bauteil C und Bauteil F
November 2027	**Gesamtfertigstellung des Projektes**

Neben der bestehenden Projektgruppe wird das Projekt künftig von einem Leitungsteam begleitet. Dessen Aufgabe ist es, den Projektablauf zu überwachen und den Projektverlauf zu steuern. Das Leitungsteam ist Teil der Projektgruppe und setzt sich zusammen aus der Betriebs- und Heimleiterin Frau Sorg, der kaufmännischen Betriebsleiterin Frau Schreiner, Herrn Wohner und Herrn Irmscher vom Amt für Gebäudemanagement in der Funktion als Bauherrenvertreter, sowie Herrn Decker und Frau Rahm als Projektsteuerer vom Unternehmen pro4 Ingenieure.