

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Soziales, Jugend, Schule & Integration
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb APH (Alten-u. Altenpflegeheime)
	Bearbeiter/in	Ulrich Renziehausen
	Telefon (0202)	563 2329
	Fax (0202)	563 8141
	E-Mail	ulrich.renziehausen@aph.wuppertal.de
	Datum:	04.10.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0774/16 öffentlich
Sitzung am Gremium		
03.11.2016 Betriebsausschuss APH und KIJU		Beschlussqualität
		Entscheidung
Ersatzneubau Altenpflegeheim Obere Lichtenplatzer Straße		

Grund der Vorlage

Auftrag des Betriebsausschusses APH und KIJU am 21.04.2016 mit der Bitte zu prüfen, ob der Ersatzneubau ggfls. günstiger ist als ein Umbau des städtischen Altenpflegeheimes Obere Lichtenplatzer Straße 73.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt gemäß Vorlage, dem Ersatzbau des Altenpflegeheims Obere Lichtenplatzer Straße vorbehaltlich der zu erteilenden Abstimmungsbescheinigung zuzustimmen.

Dr. Kühn

Renziehausen

Begründung

Die Alten- und Altenpflegeheime der Stadt Wuppertal hat die Fachfirma soleo* GmbH mit der Erstellung einer Planungsstudie zur Errichtung eines Ersatzneubaues beauftragt. Ziel ist die Prüfung, ob ein Ersatzneubau eine wirtschaftliche Alternative zu der dem Ausschuss am 21.04.2016 dargestellten Umbaus sein kann. Die nunmehr vorliegende Konzeption einer stationären Pflegeeinrichtung mit 80 Plätzen als Ersatzneubau für die bestehende Einrichtung an der Oberen Lichtenplatzer Straße in Wuppertal stellt sich wie folgt dar:

Auf Grundlage dieser Konzeption wurde anhand von Flächenkennwerten der Kostenrahmen zur Errichtung eines Ersatzbaus ermittelt. Eine Konzeption/Lageplan liegt der Vorlage als Anlage bei.

Im Zuge von Vorplanungen wurde durch das Wuppertaler Architektenbüro 360° zunächst ein Umbau mit Aufstockung der Bestandseinrichtung untersucht. Hierzu wurden durch das Büro 360° ebenfalls die Baukosten ermittelt.

Kostenvergleich - KG 300, 400, 700 brutto

Kostenrahmen Umbau und Aufstockung , für 86 Plätze (ermittelt durch das Büro 360°, Stand 11.04.2016)	4.671.000 €
--	--------------------

86 Bewohnerplätze; Kosten pro Platz	ca. 54.300 €
-------------------------------------	--------------

Kostenrahmen Ersatzneubau, Planungsstudie	6.737.000 €
--	--------------------

80 Bewohnerplätze, Kosten pro Platz	ca. 84.200 €
-------------------------------------	--------------

Aus den durch die Fa. soleo* GmbH ermittelten Neubaukosten ergeben sich für einen Neubau Mehrkosten in Höhe von ca. 2 Mio. € gegenüber einer Umbau- und Erweiterungsmaßnahme, auf den Platz bezogen sind dies ca. 30 T€ je Platz.

Dem gegenüber stehen die Vorteile einer Neubaueinrichtung gegenüber den begrenzten Möglichkeiten einer Umbaumaßnahme. Aufgrund vorhandener baulicher Strukturen ist auch bei einer umfassenden Modernisierung oft nur eine begrenzte Umsetzung heutiger Standards möglich. Zudem sind keine nachhaltigen Baumaßnahmen refinanzierbar.

Vorteile eines Neubaus:

- Umsetzung einer umfassenden Barrierefreiheit im gesamten Gebäude, im Bestand ist dies aufgrund vorhandener baulicher Strukturen zumeist nur in Teilen möglich (z.B. vorhandene Niveauunterschiede in einer Ebene)
- Umsetzung eines Wohngruppenkonzeptes in der baulichen Struktur. Dadurch Schaffung wohnlicher Atmosphäre für die Bewohner und gleichzeitig überschaubarer Einheiten für die Pflege, mit kurzen Wegen und optimierten Arbeitsabläufen
- Umsetzung aller Anforderungen nach WTG und heutigen Pflegestandards (z.B. 100% Einzelzimmer, Individualbäder, Gemeinschaftsflächen, familiäre Strukturen)
- Optimierte bauliche Struktur in Hinsicht auf Gesamtlogistik und Bewirtschaftung
- 100 % Umsetzung heutiger energetischer Standards, im Bestand ist dies aufgrund vorhandener baulicher Strukturen meist nicht umfassend möglich Wettbewerbsvorteil durch deutlich verbessertes Image eines Neubaus gegenüber dem Bestand
- Höhere Mitarbeiterzufriedenheit durch bessere Arbeitsbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die Problematik eines allgemein steigenden Personalmangels

- Werthaltigkeit und längere Lebenszyklusdauer der Bauteile. Die mittlere Lebensdauer der Bausubstanz im Bestand wird zwar durch eine Modernisierung verbessert jedoch nicht neuwertig.
- Keine Instandhaltungskosten in den ersten 5 Jahren durch Gewährleistungsfrist für Neubauten.

Fazit

Zusammenfassend stellt unserer Einschätzung nach der Ersatzneubau die geeignetere Variante für eine nachhaltige Entwicklung des Standorts dar.

Die Kosten der Umbaumaßnahme sind nach Erachtens der Firma soleo* GmbH nach für die zu erzielende Qualität im Vergleich zu einem Neubau zu hoch. Aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur (z.B. weitläufige bauliche Anlage, Niveauunterschiede, veraltete Bausubstanz) wird eine Umbaumaßnahme heutige Anforderungen nicht so umfassend und in der Qualität erfüllen, wie ein Neubau. Der Ersatzneubau wird daher als die wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme erachtet.

Die Betriebsleitung von APH unterstützen die Erstellung eines Ersatzneubaues gegenüber einer umfangreichen und teuren Modernisierungsmaßnahme. Allerdings muss hierzu die Abstimmung mit dem örtlichen Sozialhilfeträger herbei geführt werden. Dieser bedient sich hierbei der Fachlichkeit des Landschaftsverbandes Rheinland. Seitens des Landschaftsverbandes wird einerseits geprüft, ob die Refinanzierung nach deren Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgen kann oder nicht und andererseits prüfen die Architekten des LVR, ob die baulichen Vorgaben nach dem Wohn- und Teilhabegesetz vollumfänglich erfüllt werden. Erst nach dem Vorliegen der Abstimmungsbescheinigung durch den örtlichen Sozialhilfeträger kann die Maßnahme durchgeführt werden. Die notwendigen Unterlagen werden derzeit von der Firma soleo sowie dem Architektenbüro 360° erstellt und über APH den Zustimmungsbehörden zugestellt.

Die Abwicklung und Umsetzung im städtischen Alten- und Altenpflegeheim Obere Lichtenplatzer Straße 73 erfolgt in enger Abstimmung mit der GWG, die ggfls. In Kooperation den Neubau erstellen werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	+

Anlage

Anlage 01 – Skizze Neubau