Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Bericht	Geschäftsbereich	Soziales, Jugend, Schule & Integration
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb APH (Alten-u. Altenpflegeheime)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Hedda Vorwohlt 27558-536 563 8141 hedda.vorwohlt@aph.wuppertal.de
	Datum:	23.05.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/0612/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.05.2022	**Betriebsausschuss APH und KIJU**	**Entgegennahme o. B.**

Sachstandsbericht über Neu-, Ersatz- und Umbaumaßnahmen im Rahmen des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) sowie Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung

Grund der Vorlage
Der Betriebsausschuss APH und KIJU nimmt die Vorlage ohne Beschluss entgegen.

Beschlussvorschlag
Informationen zur Kostensteigerung und allgemeiner Sachstandsbericht über die Entwicklungen der Baumaßnahmen der Einrichtungen Neviandtstraße, Am Diek, Herichhauser Straße, Langerfeld und Obere Lichtenplatzer Straße.

Einverständnisse
Entfällt.

Unterschrift
Dr. Kühn Renziehausen

Begründung
Die für die Ausführungen notwendigen Beauftragungen der einzelnen Gewerke erfolgt/erfolgte durch die Betriebsleitung. Die Betriebsleitung der APH wurde durch Beschlüsse des Ausschusses sowie des Rates der Stadt Wuppertal hierzu ermächtigt. Die Betriebsleitung möchte die Aufsichtsgremien einerseits über den Stand der Baumaßnahmen und anderseits über die deutlichen Kostensteigerungen informieren.
Die einzelnen Gewerke wurden durch die Betriebsleitung beauftragt und freigegeben. Alle Maßnahmen wurden/werden sach- und fachgerecht über die Vergabeplattform der Stadt Wuppertal sowie nach den geltenden Vergaberichtlinien abgewickelt. Die WTG-Maßnahmen werden im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen refinanziert. Die Angemessenheitsgrenzen werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht überschritten. Der städtische Haushalt wird hierdurch nicht belastet.

Informationen zur Kostensteigerung und Sachstandsbericht zu den Bauvorhaben der APH Wuppertal:

Umbau nach WTG des APH Am Diek

Die Ende 2018 begonnenen Umbauarbeiten gliedern sich in insgesamt 5 Bauabschnitte bei laufendem Betrieb. Im Juni 2022 wird der 4. Bauabschnitt abgeschlossen und bezugsfertig sein. Mit der Fertigstellung des 4. Bauabschnittes ist der WTG getreue Umbau aller Bewohnerzimmer vollzogen. Auf dieser Grundlage wird ein Antrag auf Anpassung des Versorgungsvertrages gestellt, um die Refinanzierung einzuleiten.
Die aus der Abstimmungsbescheinigung hervorgehende Kostenberechnung von Februar 2017 erfolgte auf der Grundlage der Zusammenfassung von Bauwerkskosten und Baunebenkosten und belief sich auf **3.708.900 €.**
Nach jetzigem Stand und unter Hinzuziehen weiterer Kosten: u.a. für das als Bauherrenvertretung seit 2018 operierende interne Architektenteam sowie der fachkundigen Unterstützungsleistung des GMW, liegt die Prognose der abgeschlossenen WTG Maßnahme bei **6.080.400 €.**
Die maßgeblich durch die Kostensteigerung im Bauwesen verursachte und die Bauzeitenverlängerung verschärfte Kostenerhöhung liegt deutlich unterhalb der Angemessenheitsgrenze von rund **7,9 Mio. €.**
Der 5. Bauabschnitt wird voraussichtlich bis Ende dieses Jahres fertiggestellt sein.

Umbau und Anbau nach WTG des APH Neviandtstraße

Die 2021 begonnen Bauarbeiten zur Errichtung des Neubaus, der als Anbau an das Haupthaus 89 neue Bewohnerzimmer entstehen lässt, sind aller Voraussicht nach Anfang 2023 abgeschlossen. Insgesamt besteht die Baumaßnahme bei laufendem Betrieb aus drei Bauabschnitten. Im ersten Teil wird der Neubau östlich des Haupthauses errichtet und bezogen, im Anschluss erfolgt der WTG gerechte Umbau des Bestandes in zwei weiteren aufeinanderfolgenden Abschnitten. Das Ende der Gesamtbaumaßnahme ist für 2024 avisiert.

Der Abstimmungsbescheid von 2016 beinhaltet die Berechnung der Kosten für Bauwerk und Nebenkosten, diese wurden hier mit **8.542.900 €** beziffert.
Nach jetzigem Stand und unter Hinzuziehen weiterer Kosten: u.a. für das als Bauherrenvertretung seit 2018 operierende interne Architektenteam sowie der fachkundigen Unterstützungsleistung des GMW, liegt die Prognose der abgeschlossenen WTG Maßnahme bei **16.258.500 €.**
Die maßgeblich durch die aktuell extreme Kostensteigerung im Bauwesen verursachte Erhöhung liegt unterhalb der Angemessenheitsgrenze von rund **16,6 Mio. €.**

Umbau nach WTG des APH Herichhauser Straße

Die Planungen der Umbauarbeiten entsprechend den Anforderungen des WTG sind abgeschlossen und wurden im Mai 2018 durch die Heimaufsicht und den LVR positiv beschieden. Die Baugenehmigung liegt vor.
Nach Abstimmungsgesprächen im Bereich Technik und Brandschutz unter Einbeziehung und Beratung des GMW, wurden die Leistungsverzeichnisse erstellt.
Da das Verhältnis von Einzelzimmern zu Doppelzimmern in dieser Einrichtung den Anforderungen des WTG entspricht, besteht keine Belegungssperre.
Die Kostenschätzung von 2018 beläuft sich auf **2.717.600 €** und ist exklusive der internen Kosten durch die technische Bauherrenvertretung von APH und GMW.

Ein Baubeginn ist für den Zeitraum nach Abschluss der Bauarbeiten Diek und Neviandtstr. geplant und könnte 2024 beginnen. Da sich die Bestimmungen bezogen auf Schadstoffsanierung und Brandschutz verschärft haben, muss mit einer Generalüberholung der Planung und einer erheblichen Kostensteigerung gerechnet werden. Bislang wurden **504.300 €** in dieses Projekt investiert.

Aufgrund der akuten Notwendigkeit zur Sanierung der Brandschutzklappen, findet diese Maßnahme sukzessive, bei laufendem Betrieb und seit 2021 unter Leitung der APH Bauherrenvertretung statt.

Entwicklung des APH Obere Lichtenplatzer Straße im Quartier St. Anna Klinik, LFK

Der Umzug der BewohnerInnen in die angemieteten Räumlichkeiten der ehemaligen Landesfrauenklinik, Vogelsangstr. erfolgte im Frühjahr 2017. Die Planungen wurden im April 2018 durch die Heimaufsicht und den LVR positiv beschieden.
Durch unvorhergesehene Kostensteigerungen in den Prognosen für den Neubau an dem ehem. Standort an der Oberen Lichtenplatzer Str. wurde von dem Neubauvorhaben Abstand genommen. Mitte 2021 erfolgte durch den Rat bestätigt die Anerkennung des Ausweichquartiers als neuer Standort des APH OLIPLA.
Die durch die APH angemieteten Flächen sind nicht WTG konform und müssen für die dauerhafte Nutzung durch die APH angepasst und umgebaut werden. Hierzu wurde zusammen mit den Eigentümern, den Cellitinnen (Pächter), ein Architekturbüro mit der Ausarbeitung eines Antrags zur Abstimmungsbescheinigung beauftragt. Die hierzu Ende 2021 vorgelegte Kostenschätzung übersteigt den erwarteten Rahmen des Eigentümers. Zurzeit laufen Verhandlungen zum möglichen teilweisen Umbau des Standortes. Die geplante und durch WTG Anforderungen notwendige Erweiterung auf die oberen 2 Etagen des Bettenbaus ist durch die akute Nutzung als Wohnort für ukrainische Flüchtlinge bis auf weiteres nicht umsetzbar.

Nutzung des Grundstücks Obere Lichtenplatzer Straße

Das brachliegende Grundstück an der Oberen Lichtenplatzer Str. 73 soll laut Ratsbeschluss als Wohnbaufläche genutzt werden. Zurzeit wird das Grundstück im Höchstgebotsverfahren mit integriertem Qualifizierungsverfahren angeboten. Das Mindestgebot liegt bei **2,4 Mio. €.**
Die APH bisher entstandenen Kosten für den Abriss, die bauvorbereitenden Maßnahmen und die gesamte Planung liegen bei rund **1 Mio. €.**
Ein Verkauf innerhalb des laufenden Jahres wird angestrebt.

Entwicklung des Standortes APH Langerfeld

Das APH Langerfeld in der Hölkesöhde genießt Bestandschutz und wird mit Wiederbelegungssperre betrieben. Die zur WTG Konformität notwendigen und ebenfalls bauzeitlich erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind bislang noch nicht avisiert.
Die APH hat 2018 ein Grundstück im Zentrum von Langerfeld von der ev. Kirchengemeinde mit der Zweckbindung der Nutzung durch eine stationäre Pflegeeinrichtung erworben. Zur Umsetzung des Vorhabens sind zwei weitere angrenzende städtische Grundstücke nötig. Die Grundstücke befinden sich zurzeit in der Bewertung. Ein Investor hat bereits mit Planungen und der Abstimmung mit der Stadt begonnen. Dieser plant als Standortbasis die Kombination mit einem großflächigen Einzelhandel (Vollsortimenter). Gegen diese Planung hat sich die BV Langerfeld in Ihrer Sitzung vom 19.04.22 ausdrücklich ausgesprochen.

Zur weiteren Vorgehensweise befinden sich die APH in Gesprächen mit der Stadtentwicklung und Grundstückswirtschaft.
Das Grundstück an der Schwelmer Str. liegt im Gebiet der Förderkulisse ISEK Heckinghausen / Langerfeld-West.

EU Fördermaßnahme – REACT – zur Klimaanpassung – PTJ

Die von APH im Oktober 2021 beantragte 100% Förderung zum Ausbau von Gründächern auf den Dachflächen der Vogelsangstr. und der Neviandtstr. wurde im Dezember 2021 positiv beschieden. Seitdem ist ein Architekturbüro mit den nicht genehmigungspflichtigen Ausführungen beauftragt worden. Die Dachdecker und Installationsarbeiten befinden sich in der Vergabe, der Beginn der Baumaßnahmen ist für Ende Juni 2022 geplant. Die Fertigstellung soll im August 2022 erfolgen.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

X neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Vorlage ist Klimaneutral.