

Bericht	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in	Natalie Poppel
	Telefon (0202)	563 - 5357
	Fax (0202)	563 - 4742
	E-Mail	natalie.poppel@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.08.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0828/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.08.2022	Betriebsausschuss APH und KIJU	Entgegennahme o. B.
Monitoring APH 06/2022		

Grund der Vorlage

Monitoring

Beschlussvorschlag

Der Monitoringbericht des Eigenbetriebs Alten- und Altenpflegeheime der Stadt Wuppertal (APH) zum 30.06.2022 sowie die Bewertung des Beteiligungsmanagements werden ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Auf die in der Anlage befindliche Berichterstattung wird verwiesen.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung, da es sich um einen rechnerischen Abschluss handelt.

Anlagen

Anlage 01 – Bewertung und Monitoringbericht





Bericht der APH

Zeitraum: Juni 2022

Leistungsdaten

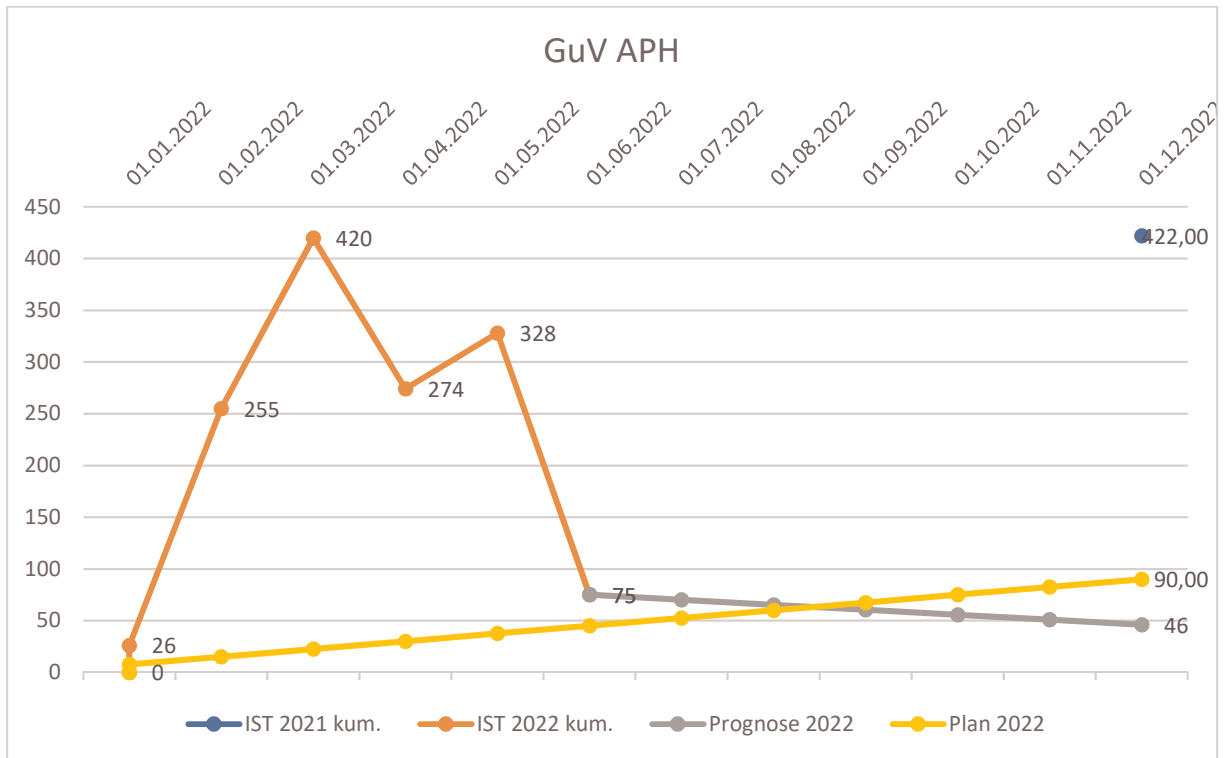
1. Gewinn- und Verlustrechnung
2. Liquiditätsbericht
3. Kennzahlenübersicht
4. Chancen & Risiken
5. Individuelle Berichterstattung

Bewertung des Beteiligungsmanagements

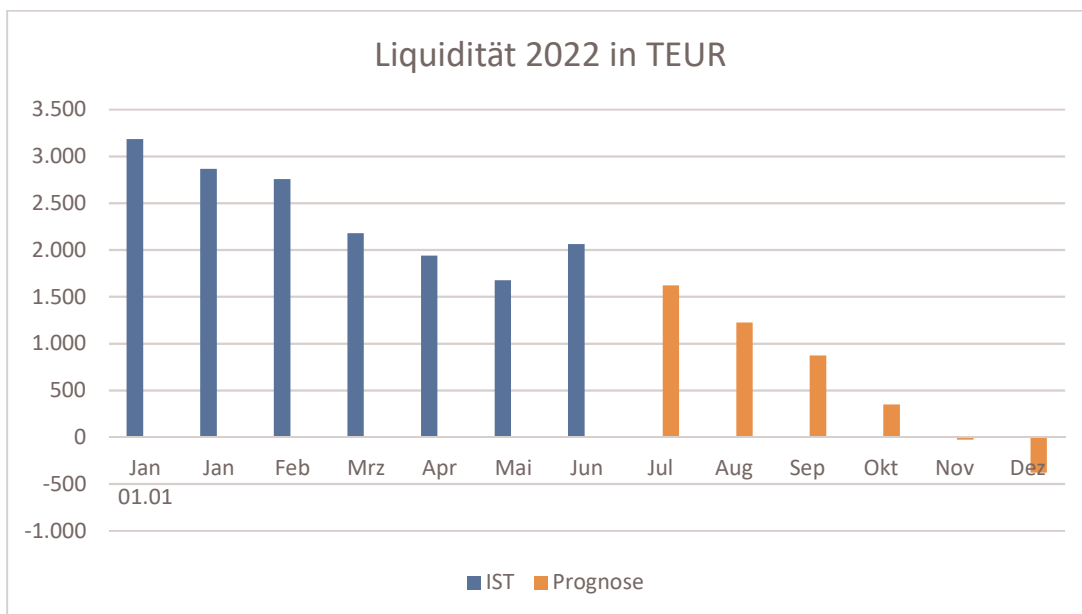
<p>1 Quartalsabschluss</p>		<p>Zum 30.06.2022 liegt das Ist-Ergebnis bei rd. 75 T€ und damit über dem Planergebnis (linearer Verlauf). In der Prognose wird dennoch erwartet, dass das Jahresergebnis mit rd. 46 T€ schlechter als geplant ausfällt. Berücksichtigt wurden in der Prognose die Preissteigerungen insbesondere im Materialaufwand. Aktuell zeichnen sich allgemein exorbitante Preissteigerungen ab, hinzu kommen die Steigerungen bei den Energiepreisen sowie ein erhöhter Aufwand für Fremdpersonal aufgrund eines aktuell starken Personalmangels. Der Buchgewinn des Verkaufs von Haus B in der Neviandtstraße ist im Wirtschaftsplan enthalten, in der Prognose allerdings noch nicht, da der Verkauf noch nicht realisiert wurde.</p>
<p>2 Liquiditätsbericht</p>		<p>Die Liquidität wird voraussichtlich im November 2022 ins Defizit rutschen. Die Zahlungsfähigkeit ist aber über den Sonderhaushalt der Stadt abgesichert. Hintergrund ist, dass derzeit keine Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Baumaßnahmen möglich sind, da der Haushaltsplan der Stadt und damit die Kreditermächtigungen noch nicht beschlossen sind. Sobald Darlehensaufnahmen wieder möglich sind, wird das Liquiditätsdefizit ausgeglichen werden. Eine weitere Verbesserung der Liquidität würde sich durch die Realisation des Grundstücksverkaufs Obere Lichtenplatzer Straße ergeben.</p>
<p>3 Kennzahlenübersicht</p>		<p>Die Auslastung liegt über dem Wert des Vorjahres und in der Prognose noch etwas besser (98%). Die Fachkräftequote von 50% wird exakt eingehalten.</p>
<p>4 Chancen & Risiken (ohne Bewertung)</p>		<p>Aufgrund der dargestellten Risiken ist die Entwicklung im weiteren Geschäftsjahresverlauf weiter engmaschig zu beobachten. Insbesondere sind neben der Realisierung der geplanten Grundstücksverkäufe auch die sich abzeichnenden Preissteigerungen in allen Segmenten zu beobachten. Dies betrifft insbesondere auch die steigenden Baukosten, da bei Überschreiten der Angemessenheitsgrenzen die Refinanzierung der Maßnahmen nicht in Gänze erfolgt.</p>
<p>Zusammenfassung</p>		<p>In der Prognose wird das geplante Ergebnis unterschritten. Auf Basis der vorliegenden Prognosen ist das Eigenkapital gleichwohl aktuell nicht gefährdet. Aufgrund der bestehenden Risiken ist weiterhin eine zeitnahe Beobachtung notwendig, um ggf. kurzfristige Maßnahmen einleiten zu können.</p>

1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€



2. Liquiditätsbericht:



3. Kennzahlenübersicht:

	Leistungskennzahl	Beschreibung	VJ	WiPa	Aktueller Wert	Prognose zum Jahresende
1.	Auslastung	Belegung in Relation zu den lt. PSV verhandelten Plätzen	96,79 %		96,98 %	98,00 %
2.	Pflege-TÜV	Beurteilung in Kategorien A bis D (keine Noten mehr).			im Normbereich	Kategorie A bis schlechtesten falls B, so dass keine Auswirkung auf den Versorgungsvertrag einsetzt
3.	Fachkraftquote	Verhältnis Pflegefachkräfte/-hilfskräfte	53,87 %	Min. 50 %	k.A.	50,00 %

Ziffer	Erläuterungen der Abweichungen bzw. Maßnahmen zur Gegensteuerung
1	
2	
3	
4	
5	

4. Chancen und Risiken:

	Risiko / Chance	Beschreibung
1.	Risiko	Mangelnde Auslastung
2.	Risiko	Personalmangel
3.	Risiko	Allg. Preissteigerungen
4.	Risiko	Verzug Baufortschritt aufgrund Lieferschwierigkeiten
5.	Risiko	
6.	Chance	Als städtische Einrichtung Aufnahme von allen Bürger*innen unabhängig vom Gesundheits-zustand oder auch vom finanziellen Background

5. Individuelle Berichterstattung

Die jetzige Hochrechnung für das Jahr 2022 geht nach jetzigem Stand der Buchhaltung von einem positiven Jahresergebnis aus.

Unter Berücksichtigung dieses prognostizierten Jahresergebnisses ist die Eigenkapitalausstattung der APH auch weiterhin sichergestellt.

Verkäufe von nicht betriebsnotwendigen Vermögenswerten wie z. B. der Verkauf von Haus B der Einrichtung Neviantstraße sind in der Wirtschaftsplanung für 2022 beinhaltet. Ob der Verkauf realisiert wird, ist aktuell noch ungewiss, von daher werden keine Verkäufe in die Prognose eingerechnet

Die Auslastung der sieben Einrichtungen der APH liegt per 30. Juni 2022 bei 96,98 Prozent. Eine Mehrbelegung ist aktuell aufgrund der Wiederbelegungssperren, der Baumaßnahmen, der Coronapandemie und auch des gravierenden Personalmangels nicht möglich.

Sachstandsbericht über Neu-/Ersatz-/Umbaumaßnahmen im Rahmen des WTG

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 andererseits über die deutlichen Kostensteigerungen informieren.

Die einzelnen Gewerke wurden durch die Betriebsleitung beauftragt und freigegeben. Alle Maßnahmen wurden/werden sach- und fachgerecht über die Vergabepattform 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.

Am Diek

Die Fertigstellung des Bauvorhabens Am Diek war ursprünglich für Ende September 2021 geplant. Dieser Termin war vornehmlich aufgrund der Corona-Situation und der Lieferschwierigkeiten im Baugewerbe nicht haltbar. Der vierte von fünf Bauabschnitten ist im Juni 2022 bezugsfertig geworden.

Die Gesamtfertigstellung der Baumaßnahme wird bis zum Jahresende 2022 erfolgen.

Die unter Vertrag stehenden Firmen sind aufgrund der Bauzeitverlängerung nicht mehr an ihre Angebote aus dem Jahr 2018 gebunden. Die Baukosten erhöhen sich von kalkulierten 3.700 TEUR auf 6.080 TEUR.

Neviantstraße

Die Fertigstellung des Neubaus der Einrichtung Neviandtstraße wird Mitte 2023 erfolgen. Der Umbau des Hauses A ist voraussichtlich bis Mitte 2024/Anfang 2025 abgeschlossen. Auch bei diesem Bauvorhaben steigen die Baukosten von im Jahr 2016 kalkulierten 8.500 TEUR auf voraussichtlich 16.300 TEUR.

Herichhauser Straße

Der Beginn der Umbaumaßnahme in der Einrichtung Herichhauser Straße soll nach Abschluss der Bauvorhaben Am Diek und Neviandtstraße – also voraussichtlich Ende 2024 – beginnen. Da sich die gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf Schadstoffsanierung und Brandschutz deutlich verschärft haben, muss mit einer Generalüberholung der Planung und mit einer erheblichen Kostensteigerung gerechnet werden. Aufgrund der aktuellen Notwendigkeit der Sanierung der Brandschutzklappen findet diese Maßnahme seit Ende 2021 bei laufendem Betrieb unter Leitung der APH Bauherrenvertretung statt.

St. Anna Klinik

Da die Flächen der St. Anna Klinik nicht wtg-konform sind, muss diese Einrichtung umgebaut werden, damit sie als endgültiger Standort für die Einrichtung Obere Lichtenplatzer Straße dienen kann. Ein Architekturbüro war 2021 damit beauftragt, einen Antrag für die benötigte Abstimmungsbescheinigung auszuarbeiten. Die hierzu Ende 2021 vorgelegte Kostenschätzung übersteigt den erwarteten Rahmen der Eigentümerin.

Die geplante und durch WTG-Anforderung notwendige Erweiterung auf die oberen zwei Etagen des Bettenbaus ist durch die aktuelle Nutzung als Wohnort für ukrainische Flüchtlinge bis auf weiteres nicht umsetzbar.

Die Verhandlungen mit der WTG-Behörde sowie mit dem Klinikverbund laufen weiter.

Verkauf des Grundstücks Obere Lichtenplatzer Straße

Das brachliegende Grundstück an der Oberen Lichtenplatzer Str. 73 soll laut Ratsbeschluss als Wohnbaufläche genutzt werden. Das Grundstück wurde im Höchstgebotsverfahren mit integriertem Qualifizierungsverfahren angeboten. Das Bieterverfahren ist abgeschlossen und die Verkaufsverhandlungen laufen. Im Rahmen der Verhandlungen konnte man sich nicht mit dem Höchstbietenden einigen, der schlussendlich sein Angebot zurückzog.

Zurzeit laufen Verhandlungen mit dem Zweitbieter. Diese sehen sehr vielversprechend aus, so dass der Verkauf des Grundstücks und die zugehörigen Modalitäten kurzfristig über einen LOI gesichert werden sollen. Im Laufe der kommenden Monate könnte dann der Kaufvertrag unterzeichnet werden. Dies würde noch in diesem Jahr zu einem Liquiditätszufluss führen, der aktuell als realistisch eingeschätzt wird.

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 in der Bewertung.

Der bisherige Investor hat unseres Wissens nach Abstand von seinem Vorhaben genommen, da die BV Langerfeld einer großen Einzelhandelsnutzung als Ankermieter kritisch gegenübersteht. An weiteren Gesprächen zu dem Standort unter Teilnahme der Stadtentwicklung, der Wirtschaftsförderung, dem Oberbürgermeister etc. war APH leider nicht beteiligt und ist auch im Nachhinein bis heute nicht informiert worden. Eine Zeitschiene für die Projektentwicklung liegt uns ebenfalls nicht vor.

APH weist ausdrücklich darauf hin, dass eine konkrete Planung und die zeitnahe Umsetzung von höchster wirtschaftlicher Priorität sind. Der Standort Hölkesöhde bedarf umfangreicher Sanierungsmaßnahmen, die bisher zu Gunsten des möglichen Neubauprojektes aufgeschoben worden sind.

EU Fördermaßnahme – REACT – zur Klimaanpassung – PTJ

Die von APH im Oktober 2021 beantragte 100% Förderung zum Ausbau von Gründächern auf den Dachflächen der Vogelsangstraße sowie der Neviandtstraße wurde im Dezember 2021 positiv entschieden. Seitdem ist ein Architekturbüro mit den nicht genehmigungspflichtigen Ausführungen beauftragt worden. Die Vergabe der Maßnahme hat sich verzögert, mittlerweile ist der Auftrag erteilt und die Vorarbeiten zur Maßnahme haben begonnen. Die Fertigstellung soll im Oktober 2022 erfolgen.