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:	10.10.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/1160/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
21.10.2022	**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
Informationen zur Kostensteigerung und allgemeiner Sachstandsbericht über die Entwicklungen der Baumaßnahmen der Einrichtungen Neviandtstraße, Am Diek, Herichhauser Straße, Langerfeld und Obere Lichtenplatzer Straße.

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

Einverständnisse
Entfällt.

Unterschrift
Dr. Kühn Kirchner

Begründung

<u>Am Diek</u>
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 bezogen geworden. Da hiermit alle Bewohnerzimmer WTG gerecht umgebaut sind, wurde bereits ein Festsetzungsantrag auf Anpassung der IK Sätze gestellt. Eine Rückmeldung hierzu steht noch aus.

Die Maßnahmen des 5. Bauabschnittes laufen planmäßig und werden voraussichtlich bis Ende 2022 fertiggestellt sein können.
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.

Neviandtstraße

Die Fertigstellung des Neubaus der Einrichtung Neviandtstraße wird voraussichtlich bis Ende 2023 erfolgen. Der anschließende Umbau des Hauses A ist voraussichtlich bis Anfang 2025 abgeschlossen. Auch bei diesem Bauvorhaben steigen die Baukosten von im Jahr 2016 kalkulierten 8.500 TEUR auf voraussichtlich 19.000 TEUR.

Herichhauser Straße

Der Beginn der Umbaumaßnahme in der Einrichtung Herichhauser Straße soll nach Abschluss der Bauvorhaben Am Diek und Neviandtstraße – also voraussichtlich Anfang 2025 – 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. Zurzeit erfolgt die Beauftragung der Fachplaner, so dass die Erstellung der Leistungsverzeichnisse und Einholung der Angebote bis Ende 2022 erfolgen kann. Der Start der Sanierung wird daher für Anfang 2023 avisiert, da die Maßnahmen sehr kleinteilig und verstreut im Gebäude liegen und eng mit dem Betrieb der Einrichtung abgestimmt werden, kann die Erneuerung nur sukzessive erfolgen. Bis zum Abschluss der Maßnahmen ist täglich eine Nachtbrandwache vor Ort, um die mögliche Gefährdungen auszuschließen.

Verkauf des Grundstücks Obere Lichtenplatzer Straße

Im Rahmen der Vergabeverhandlungen kam es zum Zuschlag für den Höchstbieter, einer Wuppertaler Wohnungsbaugenossenschaft. Nach erfolgter Einigung der Verkaufsmodalitäten wird mit einem Verkauf im November 2022 und einem Mittelfluss noch in diesem Kalenderjahr gerechnet.

St. Anna Klinik

Da die Flächen der St. Anna Klinik nicht WTG-konform sind, müssen die Räumlichkeiten für die Nutzung als APH umgebaut werden. Ein Architekturbüro hat Ende 2021 eine Vorentwurfsplanung samt Kostenschätzung vorgelegt, die als Grundlage für den Abstimmungsbescheid und den Bauantrag dienen sollte. Der avisierte Kostenrahmen übersteigt die Erwartungen der Besitzer und die Planungen kamen zum Stillstand.
Seitdem laufen Verhandlungen zum möglichen Umbau des Standortes mit den Cellitinnen und der WTG Behörde. Diese sollen bis Ende Oktober 2022 zu einer finalen Entscheidung führen.
Weiterer Faktor ist, dass die notwendige Erweiterung des APH auf die oberen zwei Etagen des Bettenbaus durch die aktuelle Nutzung als Wohnort für ukrainische Flüchtlinge bis auf weiteres nicht umsetzbar ist.

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. Der bisherige Investor hat Abstand von seinem Vorhaben genommen, da die BV Langerfeld eine Einzelhandelsnutzung als Ankermieter ablehnt. Die weitere Vorgehensweises wurde in einem Gespräch mit der Grundstückswirtschaft, der Wirtschaftsförderung, Ressort 101, APH und den Geschäftsführern der BelMo im September 2022 erörtert. Die BelMo hat bereits erhebliche Ausgaben in Form des Grundstückskaufes Schwelmer Str. 19 sowie Planungsausgaben geleistet. Im Falle des Scheiterns des Vorhabens würde die BelMo ihr Grundstück der Stadt inkl. angefallener Nebenkosten und Aufwendungen zum Kauf anbieten oder frei veräußern. Ein auf die Ideen der BV reduziertes Einzelhandelskonzept inkl. der APH, einigen Seniorenwohnungen und kleinteiliger Nutzung schließt die BelMo als Entwicklung aus wirtschaftlichen Gründen aus.
In einem weiteren Termin mit der BV Langerfeld sollen die möglichen Perspektiven und Konsequenzen der Entscheidung der BV für die Entwicklung des Langenfelder Zentrums geklärt werden. Avisiert ist die Festlegung der weiteren Vorgehensweise bis Ende 2022.
Für uns ist eine konkrete Zeitschiene und die zeitnahe Umsetzung von höchster wirtschaftlicher Priorität, da der Standort Hölkesöhde umfangreicher Sanierungsmaßnahmen bedarf, die wir bereits jetzt zu Gunsten des möglichen Neubauprojektes aufgeschoben haben.

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 beschieden. Beide Gründächer wurden im Oktober 2022 fertiggestellt, die Abrechnung mit dem Projektträger soll bis Ende 2022 abgeschlossen sein. Parallel versuchen wir weitere Fördermittel zu akquirieren.

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.