

**Nr.: 158/2016**

■ <b>Dezernat</b>	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	03.08.2016
■ <b>Beteiligung</b>	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ <b>Verfasser/-in</b>	Nestle, Wolfgang	
■ <b>Telefon</b>	07622 3904-49	

Beratungsfolge	Status	Datum
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	21.09.2016
Kreistag	öffentlich	19.10.2016

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Bau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Schliengen -**

#### **Beschlussvorschlag**

Der Betriebsausschuss Heime empfiehlt dem Kreistag folgende Beschlussfassung:

1. Der Kreistag beschließt den Bau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Schliengen mit 60 vollstationären Pflegeplätzen. 45 Plätze sind für die Pflege psychisch kranker Menschen im Rahmen der Dezentralisierung des Markus-Pflüger-Heimes vorgesehen. 15 Plätze sind für die wohnortnahe Pflege von Einwohnern der Gemeinde Schliengen und Umgebung vorgesehen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Kreistag in dessen nächster Sitzung die Ergebnisse einer europaweiten Ausschreibung der Planungsleistungen zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Leitung des EBH wird beauftragt, auf Grundlage der Kostenberechnung einen Finanzierungsplan zu erstellen und mit dem FB Soziales abzustimmen.
4. Die Kostenberechnung und der Finanzierungsplan werden zur endgültigen Beschlussfassung dem Betriebsausschuss Heime und Kreistag wieder vorgelegt.

## Bezug zum Wirtschaftsplan

---

■ **Personelle Auswirkungen:**     nein     ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:**     nein     ja,

**im Erfolgsplan**

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	€	€	

**im Vermögensplan**

Ausgabe	Einnahme	einmalig in	wiederkehrend
8.537.000 €		€	€

### Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2015	2016	2017	2018	ab 2019
erforderlich			2.600.000	5.937.000	
geplant					
nicht geplant					

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan):

## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

#### 1. Ausgangslage

**Diese Vorlage wurde in der Sitzung der AG „Zukunft Eigenbetrieb Heime“ am 15.09.2016 vorberaten. Über die Empfehlungen der Arbeitsgruppe wird in der Sitzung berichtet.**

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 04.06.2014 die Dezentralisierung und Ambulantisierung der Einrichtung Markus-Pflüger-Heim beschlossen. Es sollen im Landkreis Lörrach anstelle der bisherigen großen vollstationären Komplexeinrichtung drei sozialpsychiatrische Hilfezentren für die Betreuung und Pflege psychisch kranker und/oder suchterkrankter Menschen für die Versorgungsgebiete Markgräflerland, Wiesental und Hochrhein eingerichtet werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schliengen hat in seiner Sitzung am 21.07.2016 dem Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach (EBH) das Grundstück Lgb-Nr. 8103 im Bereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenstück II“ mit einer Grundstücksfläche von 8.765 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 85 € pro m<sup>2</sup> zur Errichtung eines Pflegeheimes mit 60 Plätzen zum Kauf angeboten. Dem Gemeinderat war bei seiner Entscheidung klar, dass der EBH das Pflegeheim überwiegend zur Betreuung und Pflege psychisch kranker Menschen nutzen wird.

#### 2. Lage des Grundstücks und Konzeption

##### a) Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand von Schliengen, verkehrsgünstig direkt an der B 3 in einem Mischgebiet. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe. Zum Bahnhof mit stündlichen Fahrgelegenheiten Richtung Basel und Freiburg sind es ca. 14 Minuten zu Fuß. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

##### b) Bauliche Konzeption

Es ist eine dreigeschossige Bauweise geplant. Dabei sind vier kleinere Wohngruppen für pflegebedürftige Menschen mit jeweils 15 Plätzen geplant. Im Erdgeschoss sind Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Büros, Treffpunkte für die ehrenamtlichen Betreuungsgruppen sowie ggf. zu vermietende Räume für Fußpflege, Physiotherapie, Friseursalon und ähnliches geplant.

##### c) Betreuungskonzeption

Drei Gruppen (mit je 15 Plätzen) sind für die Betreuung altgewordener, psychisch kranker Menschen vorgesehen. Es handelt sich hier um Menschen, die aufgrund einer (langjährigen) psychischen Grunderkrankung schon lange auf entsprechende Betreuungsangebote (i.d.R. im Rahmen der Eingliederungshilfe) angewiesen sind und bei denen (i.d.R. altersbedingt) ein somatischer Pflegebedarf hinzukommt.

Eine weitere Gruppe ist für die Pflege von Einwohnern der Gemeinde Schliengen und Umgebung gedacht.

Der „eigentliche“ Bedarf für das Markus-Pflüger-Heim sind lediglich 45 vollstationäre Plätze. Eine solche Betriebsgröße ist wirtschaftlich ungünstig. Es wird daher die Schaffung von 60 Pflegeplätzen vorgeschlagen. Das erhöht zum einen die Wirtschaftlichkeit. Auf der anderen Seite fördert es die Integration der Einrichtung in das Gemeinwesen, wenn gleichzeitig 15 Pflegeplätze für die Gemeinde Schliengen geschaffen werden.

### **3. Kosten, Finanzierung**

Die Finanzierung stellt sich daher grundsätzlich wie folgt dar:

Sämtliche Kosten der Kostengruppen 3 - 7 DIN 276 sind zunächst durch den Träger mittels Eigenmittel oder Darlehen „vorzufinanzieren“. Langfristig kann der Träger diese Kosten durch die sogenannte „gesonderte Berechnung der betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen“ (IK-Anteil) nach § 82 Abs. 3 und 4 SGB XI dem Bewohner (bzw. im Bedürftigkeitsfalle dem Sozialamt) in Rechnung stellen. Hierzu gehören insbesondere die Aufwendungen für die Abschreibungen bzw. Tilgung sowie die Zinsen für aufgenommene Darlehen. Diese Berechnung ist der zuständigen Behörde mitzuteilen (in Baden-Württemberg der KVJS).

Sofern die Einrichtung Sozialhilfebezieher aufnimmt (was die Regel und bei den Einrichtungen des EBH auch der Fall ist), ist allerdings über die Höhe des IK-Anteiles eine Vereinbarung mit dem zuständigen Sozialhilfeträger zu schließen. Der EBH wird daher nach Ermittlung der Kostenberechnung diese mit dem FB Soziales im Haus abstimmen.

Der KVJS legt Kostenrichtwerte für den Bau von Pflegeheimen vor und schreibt diese fort. Grundsätzlich dürfen die Baukosten diese Richtwerte nicht überschreiten. Nach der letzten Fortschreibung betragen diese Kosten maximal 122.519 € pro Platz.

Die Kosten der Kostengruppen 1 (Grundstückserwerb) und 2 (Erschließung) sind zu aktivieren, werden aber nicht abgeschrieben. Sie können auch nicht (bzw. nur sehr eingeschränkt) über den o.g. „IK-Anteil“ refinanziert werden.

Derzeit wird geprüft, ob das Heimgrundstück des Markus-Pflüger-Heimes nach Abschluss der Dezentralisierung als Bauland vermarktet werden kann, da es voraussichtlich zur Aufnahme von Flüchtlingen nicht benötigt wird. Die Erlöse aus der Vermarktung könnten dann zur Refinanzierung der Kosten insbesondere des Grundstücks und der Erschließung verwendet werden.

Als erster „Anhaltswert“ ergeben sich folgende Kosten und deren Finanzierung:

<b>Kosten und Finanzierung Schliengen</b>	
<b>Art</b>	<b>Summe</b>
<b>Kosten</b>	
<b>Grundstück</b>	
Grundstücksfläche	8.765 m <sup>2</sup>
Kosten pro m <sup>2</sup>	85,00 €
<b>Kauf Grundstückskosten</b>	<b>745.000,00 €</b>
<b>Baukosten</b>	
Platzzahl Pflegeheimplätze	60 Plätze
Kostenrichtwert Pflegeheimneubau pro Platz (inkl. Erstausrüstung; Kostengruppe 600)	122.519,00 €
<b>Summe "Baukosten" Kostengruppe 300 - 700</b>	<b>7.351.000,00 €</b>
<b>Erschließungskosten Kostengruppe 200 geschätzt mit 6 % aus Summe der Kosten Kostengruppe 300 - 700</b>	<b>441.000,00 €</b>
<b>Gesamtkosten Schliengen</b>	<b>8.537.000,00 €</b>
<b>Finanzierung</b>	
Kostengruppen 1 und 2 Überlegung Finanzierung durch Vermarktung Heimgrundstücke	1.186.000,00 €
Darlehensaufnahme	7.351.000,00 €
<b>Summe Finanzierung</b>	<b>8.537.000,00 €</b>

#### 4. Fazit

Insgesamt sind Verwaltung und EBH der Auffassung, dass die Realisierung des Pflegeheims in Schliengen einen guten Standort für das Versorgungszentrum im Markgräflerland darstellt. Durch die räumliche Nähe zum Pflegeheim Schloss Rheinweiler können Synergieeffekte genutzt werden und es kann das Versorgungsnetz im Markgräflerland weiter ausgebaut werden.

Die Offenheit der Gemeinde Schliengen für die Menschen mit psychischen Erkrankungen sowie das Netz an ehrenamtlichen Helfern, die sich in der Seniorenarbeit engagieren, sind ein weiterer wichtiger Faktor, der für den Standort Schliengen spricht.

Auch die Größe des Grundstücks, die günstigen Grundstückskosten sowie die verkehrsgünstige Lage sprechen für eine Realisierung. Anzumerken ist auch, dass in den Verdichtungsräumen Lörrach, Weil am Rhein sowie entlang der S-Bahn zwischen Lörrach und Schopfheim kaum noch günstiger Wohnraum gefunden werden kann.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent I

---

Reinhard Heichel  
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen