

Nr.: 159/2016

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	04.08.2016
■ Beteiligung	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ Verfasser/-in	Nestle, Wolfgang	
■ Telefon	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 - Einrichtung eines Betreuungszentrums/Versorgungsnetzwerks in der Gemeinde Hausen-

Beschlussvorschlag

Betriebsausschuss Heime

Der Betriebsausschuss Heime empfiehlt dem Kreistag, die nachfolgenden Punkte 1 bis 5 zu beschließen.

Kreistag

1. Der Kreistag beschließt, in der Gemeinde Hausen im Rahmen der Dezentralisierung des Markus-Pflüger-Heimes ein Betreuungszentrum mit folgenden Angeboten einzurichten:
 - a) Pflegeheim mit 60 Plätzen (hiervon 45 Plätze f. d. Pflege psychisch kranker Menschen)
 - b) Tagespflege mit maximal 12 Plätzen
 - c) 32 Plätze der Eingliederungshilfe
 - d) Wohnraum für ambulant betreute psychisch kranke Menschen
 - e) Angebote der Tagesstruktur und Arbeitstherapie (in Zusammenarbeit mit dem noch zu gründenden Integrationsunternehmen des Landkreises Lörrach)

- f) Schaffung von Büros und Besprechungsräumen für die Leitung und Verwaltung des Eigenbetriebs Heime (EBH) sowie des Markus-Pflüger-Heimes (zukünftig: Markus-Pflüger-Zentrum, MPZ)
2. Entsprechend der in Anlage 1 aufgeführten Planskizze werden die Verwaltung und der EBH beauftragt, mit der Gemeinde Hausen und den anderen Grundstückseigentümern die Verhandlungen zur Übertragung bzw. Überlassung der notwendigen Grundstücke zu führen.
 3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Kreistag in dessen nächster Sitzung die Ergebnisse einer europaweiten Ausschreibung der Planungsleistungen zur Beschlussfassung vorzulegen.
 4. Die Leitung des EBH wird beauftragt, einen Finanzierungsplan zu erstellen und mit dem FB Soziales und wg. Fördermöglichkeiten mit dem KVJS abzustimmen.
 5. 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
12.552.000 €		€	€

Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2015	2016	2017	2018	ab 2019
erforderlich			3.766.000	8.786.000	
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.

Die Gemeinde Hausen überplant das in ihrem Ortskern gelegene Sanierungsgebiet mit einem neuen Konzept. Die Themen sind dabei vielfältig und reichen vom Ausbau der Kitaplätze, dem altersgerechten Wohnen, der Zusammenführung der Verwaltung bis hin zum Tourismus. Der Gemeinderat setzte gemeinsam mit einem Planungsbüro nach einer fundierten Analyse ein städtebauliches Konzept auf.

In dieses Konzept konnten nach gemeinsamem Austausch mit der Gemeinde Hausen die Bedarfe der Dezentralisierung des Markus-Pflüger-Heims aufgenommen werden und bieten nun eine sinnvolle und innovative Ergänzung zu den Bedarfen der Gemeinde.

Die Überlegungen des EBH, in Zusammenhang mit diesen Planungen ein Betreuungszentrum für psychisch kranke Menschen in der Gemeinde einzurichten, wurden in der Sitzung des Gemeinderats Hausen am 18.06.2016 ausdrücklich begrüßt.

2. Lage der Grundstücke und Konzeption

a) Lage

Das Sanierungsgebiet befindet sich im Ortskern von Hausen. Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Apotheke befinden sich in direkter Nähe. Zum Bahnhof der S-Bahnlinie 6 sind es ca. 7 Minuten zu Fuß. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

Zur (möglichen) Lage der verschiedenen Projekte wird auf Anlage 1 verwiesen. In der Sitzung werden dazu nähere Erläuterungen gemacht.

b) Bauliche Konzeption

- **Pflegeheim und Tagespflege**

Es ist eine dreigeschossige Bauweise geplant. Dabei sind vier kleinere Wohngruppen für pflegebedürftige Menschen mit jeweils 15 Plätzen vorgesehen. Im Erdgeschoss sind Räumlichkeiten für die Tagespflege mit 12 Plätzen sowie für ein Quartierscafé geplant.

- **Vollstationäre Eingliederungshilfe**

Grundsätzlich sind hier 24 Plätze in 2 Wohngruppen mit jeweils 8 Apartments und separaten Trainingswohnbereichen mit jeweils 4 Plätzen geplant.

Die Wohngruppen könnten entweder in dem mit „Pfarrgarten“ oder in dem mit „Auto-Kabel-Areal, 800 qm“ bezeichneten Grundstück gemäß Anlage 1 gebaut werden.

- **Ambulant betreute Wohngruppen**

Angedacht ist, im ehemaligen Rathaus ambulant betreute Wohnungen bzw. Wohngruppen im Rahmen der Eingliederungshilfe mit insgesamt 8 Plätzen anzubieten. Diese Planungen müssen allerdings noch konkretisiert werden. Näheres hierzu wird mündlich in der Sitzung erläutert.

- **Standort der Verwaltung**

Angedacht ist, dass die Leitung und Verwaltung des Markus-Pflüger-Zentrums ihren Sitz in Hausen haben soll. Dies beinhaltet insbesondere Büros und Besprechungsräume für die Heimleitung, Sozialdienst, Pflegedienstleitung, Leitung Eingliederungshilfe, die Hauswirtschaftsleitung und den ambulanten Dienst.

Teile der Verwaltung des Eigenbetriebs „Heime“ (EBH) werden derzeit zentralisiert und sollen in Hausen untergebracht werden. Näheres hierzu wird mündlich in der Sitzung erläutert.

- **Tagesstruktur**

Neben der Kooperation mit anderen Leistungserbringern sollen in Hausen Möglichkeiten der Tagesstruktur für die Bewohner des Markus-Pflüger-Heims geschaffen werden. Dies kann sich für einen Teil der Bewohner in Arbeitsmöglichkeiten im Rahmen der touristischen Nutzungen in Hausen widerspiegeln, für einen anderen Teil der Bewohner werden derzeit noch Räumlichkeiten eruiert, in denen Kreativangebote, ein Treffpunkt und gezielte Förderangebote im Rahmen der Tagesstruktur etabliert werden können.

c) Betreuungskonzeption

- **Pflegeheim und Tagespflege**

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 Hausen gedacht. Die Tagespflege deckt die Bedarfe der Gemeinde und Umgebung, ist aber grundsätzlich für verschiedene Behinderungsbilder offen konzipiert.

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 Hausen geschaffen werden.

- **Stationäre Eingliederungshilfe**

Das Angebot richtet sich an Menschen, die einen intensiven Betreuungsbedarf besitzen. Die Wohngruppen bieten durch die Lage im Ortskern, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten vor Ort und die relativ ruhige Lage ideale Voraussetzungen, um die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu realisieren sowie die Selbständigkeit und Selbstbestimmung der Bewohner/Innen zu fördern.

Menschen mit psychischen Erkrankungen werden zukünftig im Gemeindeleben präsent sein. Gemeinsam mit ihnen sollen Anbindungen im Gemeinwesen erschlossen und sinnvolle Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung erarbeitet werden. Dazu werden die Bewohner durch Betreuungspersonal insbesondere zu den Tagesrandzeiten (sowie an Wochenenden) betreut werden.

- **Ambulante Leistungen**

Im Rahmen von ambulant betreuten Wohngemeinschaften werden die Klienten entsprechend ihrem Hilfebedarf tagsüber besucht, betreut und begleitet. Im Fokus steht die Förderung der Selbständigkeit der Menschen.

- **Tagesstruktur**

Das durch die Gemeinde Hausen vorgesehene touristische Konzept mit einem Hotel, Ferienwohnungen und einem gastronomischen Betrieb bietet gute Möglichkeiten, dass ein Teil der Klienten des Markus-Pflüger-Zentrum im Rahmen des noch zu gründenden Integrationsunternehmens hier mitarbeiten können. Darüber hinaus ist es notwendig, Angebote der Tagesstruktur vorzuhalten, die einen Treffpunkt, Kreativangebote und gezielte Förderangebote beinhalten. Die Details müssen noch erarbeitet und mit der Gemeinde geklärt werden.

- **Ambulanter Dienst**

Der Entwurf des Bundesteilhabegesetzes sieht zukünftig für behinderte Menschen einen personenzentrierten Ansatz und die Aufhebung der Leistungsgrenzen zwischen vollstationären und ambulanten Angeboten vor. Für Menschen mit einem geringeren Hilfebedarf ist es daher notwendig, auch ambulante Hilfen im Rahmen der Eingliederung anzubieten. Der EBH bzw. das MPZ werden daher einen ambulanten Dienst zur Betreuung psychisch kranker Menschen einrichten. Da insbesondere ältere psychisch kranke Menschen häufig auch einen somatischen Pflegebedarf haben, bedeutet das, um alle Leistungen aus einer Hand anbieten zu können, auch gleichzeitig einen ambulanten Dienst nach dem SGB XI anzubieten (bzw. das Versorgungsgebiet des schon bestehenden ambulanten Dienstes des PH Schloss Rheinweiler auf den gesamten Landkreis auszuweiten).

Daher sehen die Planungen des EBH vor, in Hausen die Zentrale des ambulanten Dienstes für psychisch kranke Menschen mit Büros und Besprechungsräumen einzurichten.

3. Kosten, Finanzierung

Die Pflegeheimförderung durch das Land Baden-Württemberg ist seit dem Jahr 2010 eingestellt. Es gibt keine Zuschüsse.

Die Finanzierung stellt sich daher grundsätzlich wie folgt dar:

Sämtliche Kosten der Kostengruppen 3 - 7 DIN 276 sind zunächst durch den Träger mittels Eigenmitteln 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.

Die Grundsätze der Refinanzierung von Investitionskosten sind für die Eingliederungshilfe ähnlich. Die Kostenrichtwerte des KVJS sind allerdings etwas niedriger, da von einer geringeren m²-Zahl pro Platz ausgegangen wird.

Fördermöglichkeiten werden noch geprüft.

Derzeit befindet sich der EBH noch in Verhandlungen zur Überlassung von Grundstücken. Es wird entsprechend dem Bodenrichtwert der Gemeinde Hausen derzeit von einem Kaufpreis von 200 € pro m² (brutto mit 5 % Grunderwerbssteuer 210 €) ausgegangen.

Für die 60 Pflegeheimplätze, 12 Tagespflegeplätze und 32 Eingliederungshilfeplätze ergeben

sich nach den maximalen Baukostenrichtwerten des KVJS für die Kosten und Finanzierung folgende Anhaltswerte (Förderungen sind dabei noch nicht berücksichtigt). Berücksichtigt sind in der beiliegenden Tabelle noch nicht Kosten für ambulant betreute Wohnungen und den Sitz der Leitung und Verwaltung.

Kosten und Finanzierung Hausen

Art	Summe
Kosten	
Grundstück	
zu bauende Nettogrundfläche pro Platz (errechnet aus 50 m ² pro Pflegeplatz und 44 m ² pro Platz EGH)	4.408,00
Grundstücksfläche in m ²	4.400,00
Kosten pro m ²	210,00
Kauf Grundstückskosten	924.000,00
Baukosten Pflegeheim vollstationär	
Platzzahl Pflegeheimplätze	60,00
Kostenrichtwert Pflegeheimneubau pro Platz (incl. Erstausrüstung; Kostengruppe 600)	122.519,00
Zwischensumme "Baukosten" Pflegeheim Kostengruppe 300 - 700	7.351.000,00
Baukosten integrierte Tagespflege	
Platzzahl	12,00
Kostenrichtwert pro Platz (incl. Erstausrüstung; Kostengruppe 600)	40.864,00
Zwischensumme "Baukosten" Tagespflege Kostengruppe 300 - 700	490.000,00
Platzzahl Eingliederungshilfeplätze	32,00
Kostenrichtwert pro Platz bei 44 m ² pro Platz ohne Erstausrüstung	93.578,00
Kostenrichtwert Erstausrüstung pro Platz (KG 600)	4.200,00
Summe Kostenrichtwert Eingliederungshilfe pro Platz	97.778,00
Zwischensumme "Baukosten" stationär Eingliederungshilfe Kostengruppe 300 - 700	3.129.000,00
"Baukosten" Kostengruppe 300 - 700	10.970.000,00
Erschließungskosten Kostengruppe 200 geschätzt mit 6 % aus Summe der Kosten Kostengruppe 300 - 700	658.000,00
Gesamtkosten Hausen	12.552.000,00
Finanzierung	
Kostengruppen 1 und 2 werden nicht abgeschrieben; Überlegung: Finanzierung durch Vermarktung Heimgrundstück Markus-Pflüger-Heim	1.582.000,00

Eigenmittel EBH	300.000,00
Darlehensaufnahme	10.670.000,00
Summe Finanzierung	12.552.000,00

4. Fazit

Insgesamt sind Verwaltung und EBH der Auffassung, dass die Realisierung des Betreuungszentrums in Hausen einen günstigen Standort für das Versorgungszentrum im Mittleren Wiesental darstellt. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage in einer kleineren, ruhigen Gemeinde mit guten Versorgungsmöglichkeiten bietet eine optimale Voraussetzung für die Betreuung und Inklusion psychisch kranker Menschen. Die Lage und das touristischen Projekt der Gemeinde Hausen bieten auch gute Möglichkeiten für die Tagesstruktur bzw. Beschäftigung der Klienten des MPZ.

5. Übersicht der aktuellen Realisierungsmöglichkeiten

In der folgenden Übersicht wird ein Vergleich über die vom Kreistag beschlossenen Angebote und deren Realisierungen bzw. Realisierungsmöglichkeiten gezeigt.

Soll-Ist-Vergleich Umsetzung Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim

Art	Bedarf in Plätzen gemäß KT-Beschluss 2014	Realisierungsmöglichkeiten				Summe Realisierung	Differenz zu KT-Beschluss 2014
		AWG Linde	MPZ Hochrhein	Hausen	Schliengen		
Eingliederungshilfe							
Appartements ambulante Betreuung (hiervon 4 Sucht)	14					0	-14
Außenwohngruppen (hiervon 4 Sucht)	12	8				8	-4
stationär	85		32	32		64	-21
Zwischensumme Eingliederungshilfe	111	8	32	32	0	72	-39
Pflege (hiervon 30 psych. Kranke, 15 Suchtkranke, 30 f. Demenz)	75			45	45	90	15
Summe Bedarf MPZ	186	8	32	77	45	162	-24

zusätzlicher Bedarf durch Sonderfaktoren wie z.B. integrierter Bedarf der Gemeinde				15	15	30	
Summe Angebot	186	8	32	92	60	192	

Insgesamt sind jetzt Lösungen für alle drei Versorgungsgebiete gefunden:

a) Hochrhein: Der „Betriebsausschuss Heime“ hatte bereits in seiner Sitzung am 11.11.2015 der Anmietung zweier Etagen mit insgesamt 32 Plätzen ausschließlich in Einzelzimmern in der Liegenschaft „Rheingarten“ in der Basler Str. 22 g in 79618 Rheinfeldern zugestimmt. Hier wird stationäre Eingliederungshilfe für psychisch kranke Menschen angeboten.

b) Wiesental: Mit dieser Vorlage werden Realisierungsvorschläge für das Versorgungsgebiet mittleres Wiesental in der Gemeinde Hausen vorgelegt. Insbesondere durch den Wegfall der geplanten Eingliederungshilfeplätze in Zell (aufgrund der Absage durch den Investor), ist die Umsetzung in der Gemeinde Hausen von zentraler Bedeutung. Durch die Absage aus Zell fehlen noch 39 Plätze für die Eingliederungshilfe.

c) Markgräflerland: Mit einer weiteren Vorlage werden wir die Umsetzung von 60 stationären Pflegeplätzen (45 Plätze für Bewohner des MPH) in der Gemeinde Schliengen vorschlagen.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Reinhard Heichel
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
 - Anlage 1: Übersichtsplan „Neue Ortsmitte Hausen“