

Nr.: 191/2018

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	03.08.2018
■ 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	07.11.2018
Kreistag	öffentlich	21.11.2018

Tagesordnungspunkt

Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Genehmigung der Kostenberechnung und Entscheidung über die weitere Bauausführung für den Neubau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Schliengen -

Beschlussvorschlag

Betriebsausschuss Heime

Der Betriebsausschuss Heime empfiehlt dem Kreistag, die nachfolgenden Punkte 1 - 3 zu beschließen:

Kreistag

1. Einer Erhöhung der Pflegeplätze von 60 auf 74 Plätze wird zugestimmt.
2. Der Bauausführung entsprechend Anlage 2 wird zugestimmt.
3. Dem Abschluss des in Anlage 3 beiliegenden Grundstückkaufvertrages mit der Gemeinde Schliengen mit einer Kaufsumme von 515.610 € wird zugestimmt.

Bezug zum Wirtschaftsplan

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

■ **Finanzielle Auswirkungen:** nein ja,

<input type="checkbox"/> im Erfolgsplan	Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
		€	€	
<input type="checkbox"/> im Vermögensplan	Ausgabe	Einnahme	einmalig in	wiederkehrend
		€	€	€

Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2017	2018	2019	2020	ab 2021
erforderlich					
geplant					
nicht geplant					

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

Durch die Erhöhung der Platzkapazitäten des Pflegeheims erhöht sich der durch den IK-Anteil refinanzierbare Kostenrahmens entsprechend (siehe Ausführungen in der Vorlage)

Begründung

■ Sachverhalt

1. Historie, Ausgangslage

Vom Zeitplan her war vorgesehen, dem BA Heime für seine Sitzung am 19.09.2018 zur Vorberatung für den Kreistag am 24.10.2018 die Kostenberechnung und die Entwurfsplanung mit einem Entscheidungsvorschlag zur weiteren Bauausführung vorzulegen.

Das war nicht möglich, da der Stand der Kostenberechnung Anfang September 2018 nicht refinanzierbare Mehrkosten in einer Größenordnung von gut ca. 2 Millionen € aufwies. (vgl. Vorlage Nr. 216/2018).

Dem Projektsteuerer sowie den Planern wurde daher aufgetragen, Einsparungsvorschläge zu entwickeln, damit der aktuelle Baukostenrichtwert (derzeit 145.000 € pro Platz ohne lose Möblierung bzw. mit Inventar 154.800 € pro Platz) eingehalten werden kann.

2. Kostenberechnung

Um den refinanzierbaren Kostenrahmen zu erreichen, wurde mit dem Planungsteam Möglichkeiten geprüft, die in einem ersten Schritt zu folgendem Ergebnis führten: Durch eine weitere Flächenoptimierung können bei annähernd gleicher Kubatur anstatt 60 nun 74 Pflegeplätze angeboten werden, sodass eine wirtschaftliche Flächennutzung von ca. 50 qm pro Platz erreicht wird. Diese mögliche Platzzahlerweiterung wurde in der AG „Zukunft Eigenbetrieb Heime“ am 17.09.2018 thematisiert. (Bedarfszahlen Kreispflegeplanung Stand 17.09.2018 siehe Anlage 1)

Bei 74 Plätzen dürfen nach dem derzeitigen aktuellen Baukostenrichtwert (vgl. oben) die Baukosten der Kostengruppe 300 bis 700 maximal 11.455.200 € betragen.

Um diesen Richtwert zu erreichen, muss jedoch aufgrund der Baukonjunktur und der damit verbundenen Kostensituation die gesamte Planung auf weitere Einsparungspotenziale untersucht werden. Berechnungen hierzu laufen und können voraussichtlich in der Sitzung des BA Heime im Januar 2019 vorgestellt werden. Erste Einsparungen im Bereich der Statik sowie der Haustechnik konnten bereits erreicht werden.

Der Architekt Hr. Schicht wird das weitere Vorgehen sowie die derzeitigen Einsparungspotenziale in der Sitzung erläutern.

3. Finanzierung

Es ist geplant, die Kosten für die Kostengruppen 3 - 7 i. H. v. 11.455.200,- € (inkl. Inventar) ausschließlich über Darlehen zu finanzieren. Die Gesamtkosten und deren Finanzierung werden dann langfristig über den sogenannten IK-Anteil (gesonderte Berechnung der Investitionskosten) vom Bewohner bzw. im Bedürftigkeitsfalle vom Sozialhilfeträger refinanziert. Damit würde sich ein IK-Anteil von 23,74 € pro Bewohner und Tag ergeben.

Die Kosten für das Grundstück und dessen Erschließung sind grundsätzlich nicht über den IK-Anteil refinanzierbar. Hier ist angedacht, diese Kosten langfristig über die Vermarktung der bisherigen Heimgrundstücke zu refinanzieren. Kurzfristig müssten diese Kosten über Eigenmittel des EBH bzw. mittelfristige Darlehen finanziert werden.

Derzeit ergeben sich folgende Kosten und deren Finanzierung:

Projekt Kosten Schliengen	Betrag in €
Grundstückskosten Kostengruppe 1	515.610,00
Erschließungskosten Kostengruppe 2	ca. 100.000,00
Kosten Kostengruppe 300 – 700 (bei 74 Plätzen)	11.455.200,00
Gesamtkosten Schliengen	12.070.810,00

Finanzierung	Betrag in €
Kostengruppen 1 und 2 werden nicht abgeschrieben; Überlegung: Finanzierung durch Vermarktung Heimgrundstück Markus- Pflüger-Heim	615.610,00
Diese Kosten müssen allerdings zwischenfinanziert werden	
Eigenmittel	0
mittelfristige Darlehen (5 Jahre) zur Zwischenfinanzierung	615.610,00
langfristige Darlehen (33 Jahre)	11.455.200,00
Summe Finanzierung	12.070.810,00

4. Bauausführung

Die geplante Bauausführung kann den in Anlage 2 beigefügten Grundrissplänen entnommen werden und wird in der Sitzung erläutert.

5. Grundstückkaufvertrag

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 8.765 qm wird geteilt.

Die zu erwerbende Grundstücksfläche beträgt 6.066 qm. Die Kosten pro qm betragen 85,- €.

Die Gesamtkosten für den Kauf des Grundstückes betragen somit 515.610 € und sind gem. § 3 des Kaufvertrags fällig. Der Kaufvertrag wurde von Herrn Rechtsanwalt Dr. Burmeister erstellt und ist bereits mit der Gemeinde Schliengen abgestimmt.

Auf die Dienstbarkeiten in § 9 des Kaufvertrags wird hingewiesen.

Die Gemeinde Schliengen beabsichtigt, auf der Restfläche des Grundstücks behindertengerechten Wohnraum durch einen Investor errichten zu lassen.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Reinhard Heichel
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
 - Anlage 1: Auszug aus der Kreispflegeplanung
 - Anlage 2: Grundrisspläne
 - Anlage 3: Grundstückskaufvertrag incl. Lageplan