MITTEILUNGSVORLAGE

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN
LANDKREIS LÖRRACH

Nr.: 009/2019

Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	02.01.2019
Fachbereich	Eigenbetrieb Heime	
Verfasser/-in	Nestle, Wolfgang	
Telefon	07622 3904-49	

Beratungsfolge	Status	Datum
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	23.01.2019

Tagesordnungspunkt

Neubau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Hausen - Sachstandsmitteilung -

Inhalt der Mitteilung

- Sachverhalt

1. Historie, Ausgangslage

a) In seiner Sitzung am 21.02.2018 fasste der BA Heime nach einem Stufenplan folgende Beschlüsse:

Die Betriebsleitung und Verwaltung wird beauftragt, wie folgt vorzugehen :

1. *Mit der Gemeinde ist zunächst rechtlich verbindlich eine Grundstückssicherung für das Grundstück des zukünftigen Pflegeheimes zu vereinbaren.*

2. *Ist die Grundstückssicherung erfolgt, wird das Büro Sutter³ KG, 79199 Kirchzarten zu einem Pauschalhonorar von 80.000 € netto (zzgl.19 % MwSt. 95.200 € brutto) beauftragt, das Planungskonzept für die Entwicklung eines Bebauungsplanes zu erstellen (vgl. mit Kapitel Sachverhalt 2 b dieser Vorlage). Entsprechend der Honorarordnung für Architekten beinhaltet dieser Auftrag insbesondere folgende Planungsleistungen:*

   a) Bedarfsplanung und Nachermittlung der Bedarfe, Plausibilitätsprüfung des Funktions- und Raumprogramms, Standortanalyse im Hinblick auf Optimierung des Flächenverbrauchs

   b) Bewerten der Raumvorgaben des Bauherrn

   c) Überprüfung von Planungseinschränkungen durch Dritte im Bebauungsplangebiet und mögliche Behinderung durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten; Recherche bei Energieversorgern, Erschließungsträgern

   d) Planerische Darstellung der Ergebnisse, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts

   e) Fortschreiben des Raumprogrammes

   f) Voruntersuchungen zur Umsetzung des Projekts in Holzbauweise, vor allem Klärung von z.B. grundsätzlichen Schall- und Brandschutzfragen

3. *Ist rechtlich gesichert, dass die bauplanugsrechtlichen Vorgaben für den Bau des Pflegeheimes vorliegen, wird das Büro Sutter³ KG, 79199 Kirchzarten zu einem Pauschalhonorar von 78.500 € netto (zzgl.19 % MwSt. 93.415 € brutto) mit der Erstellung der Entwurfsplanung und genehmigungsreifer Planungsunterlagen sowie der Kostenberechnung beauftragt.*

4. *Parallel zur Vergabe der Entwurfsplanung an das Büro Sutter werden folgende Planungsleistungen nach den Leistungsphasen 2 und Teilen aus 3 nach HOAI wie folgt beauftragt:*

   a) Die Planungsleistungen für Heizung, Lüftung, Sanitär werden an das Planungsbüro Hugo Binkert, Am Riedbach 3, 79774 Albbruck zu einer vorläufigen Auftragssumme von ca. 45.000,- € netto zzgl. Mehrwertsteuer - somit ca. 53.550,- € brutto - vergeben.

b) Die Elektroplanung wird an das Planungsbüro für Elektrotechnik GmbH, Alexander Müller, Waldweg 2, 77815 Bühl zu einer vorläufigen Auftragssumme von ca. 30.000,- € netto zzgl. Mehrwertsteuer - somit ca. 35.700,- € brutto - vergeben.

c) Die Tragwerksplanung wird an das Büro Albrecht + Schneider, Büro für Tragwerksplanung, Kirchzartener Str. 17, 79117 Freiburg zu einer vorläufigen Auftragssumme von ca. 30.000 € netto zzgl. Mehrwertsteuer - somit ca. 35.700 € brutto - vergeben.

Der Betriebsausschuss Heime ist über den Abschluss jeder dieser drei Schritte zu informieren.

b) In der Sitzung des BA Heime am 19.09.2018 informierte die Betriebsleitung intensiv über den Sachstand (vgl. Vorlage Nr. 192/2018).

U.a. ging die Betriebsleitung seinerzeit davon aus, dass die Entwurfsplanung und Kostenberechnung und die Entscheidung über die weitere Bauausführung dem BA Heime in seiner Sitzung am 23.01.2019 zur Vorberatung und dem Kreistag in seiner Sitzung am 13.03.2019 zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann.

2. Informationen zum aktuellen Sachstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat dem Vertrag zur Grundstückssicherung in seiner Sitzung am 25.09.2018 zugestimmt mit der Maßgabe, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Errichtung des Pflegeheimes bei der GRZ auf mindestens 0,4 und maximal 0,6 und die Gebäudehöhe auf max. 11 m festgelegt werden.

Der Vorentwurf der Planungsleistungen (bis Leistungsphase 2) sowie eine vertiefte Kostenschätzung weist ohne die Kostengruppe 600 (lose Möblierung) Gesamtkosten i. H. v. 9.206.427 € aus. Nach den aktuellen Baukostenrichtwerten des KVJS betragen die maximal zulässigen Kosten für die Möblierung derzeit für die vollstationäre Pflege pro Platz 9.970 € und für die separate Tagespflege 4.776 € pro Platz, so dass sich insgesamt maximal zulässige Kosten für die lose Möblierung i. H. v. 655.512 € ergeben. Rechnet man diese Kosten für die lose Möblierung dem Wert der letzten Kostenschätzung hinzu, ergeben sich insgesamt Kosten von 9.861.939 €. Nach den aktuellen Kostenrichtwerten des KVJS dürfen die maximalen Gesamtkosten (inc, Kostengruppe 600 Möblierung) 10.017.012 € betragen. Der Wert der letzten Kostenschätzung liegt somit unter den maximal zulässigen Baukosten.

Die Gründe für die zeitliche Verzögerung sind auch bei diesem Vorhaben damit begründet, dass die Planer intensiv nach Möglichkeiten der Kosteneinsparung gesucht haben**.**

Derzeit liegt lediglich eine Kostenschätzung vor. Um eine Kostenberechnung vorlegen zu können, kann eine Beschlussfassung erst in der Kreistagssitzung am 17.07.2019 erfolgen.

3. Fazit, Weiteres Vorgehen

Es ist jetzt geplant, dass dem BA Heime am 05.06.19 zur Vorberatung und dem Kreistag am 17.07.2019 zur Beschlussfassung die Entwurfsplanungen bis Leistungsphase 3 sowie die Kostenberechnung samt überarbeiteter Finanzierung vorgelegt wird.

Nach dem Grundsatzbeschluss des Kreistages sollen dann die Leistungsphasen 4 – bis 9 an die Planer vergeben werden.

Die aktuellen Pläne sind der Vorlage als Anlagen beigefügt.

Marion Dammann
Landrätin

Reinhard Heichel
Betriebsleiter

- Anlagen
  - Pläne