

**Nr.: 089/2019**

■ <b>Dezernat</b>	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	28.02.2019
■ <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	03.04.2019
Kreistag	öffentlich	15.05.2019

### **Tagesordnungspunkt**

**Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Neubau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Hausen - Vorlage der Kostenberechnung und Entwurfsplanung sowie Vergabeverfahren für die weiteren Architektenleistungen -**

### **Beschlussvorschlag**

#### **Betriebsausschuss Heime**

Der Betriebsausschuss Heime empfiehlt dem Kreistag, die nachfolgenden Punkte 1 – 6 zu beschließen.

#### **Kreistag**

1. Der in Anlage 1 und unter Kapitel 2 und 3 dieser Vorlage dargestellten Kostenberechnung und deren Finanzierung wird zugestimmt.
2. Der Entwurfsplanung und Baubeschreibung gemäß Anlage 2 und 3 wird zugestimmt.
3. Die weiteren Planungsleistungen für die Architektenleistungen ab Leistungsphase 4 werden nach dem vorgeschriebenen Vergabeverfahren ausgeschrieben. Frau Landrätin Dammann wird ermächtigt, dem geeignetsten Bieter aus diesem Verfahren den Auftrag für die weiteren Architektenleistungen ab der Leistungsphase 4 zu erteilen. Über das Ergebnis der Vergabe ist der Betriebsausschuss in der nächsten Sitzung nach der Vergabeentscheidung zu informieren.
4. Die weiteren Planungsleistungen ab der Leistungsphase 4 für Heizung, Lüftung, Sanitär werden an das Büro Binkert Plan GmbH in 79774 Albrück-Birndorf zu einer Auftragssumme von 171.000 € netto vergeben (Vergeben bis Leistungsphase 3 war bereits eine Auftragssumme von 45.000 €).

5. Die weiteren Planungsleistungen ab der Leistungsphase 4 für die Elektrotechnik werden an das Planungsbüro für Elektrotechnik GmbH Alexander Müller in 77815 Bühl zu einer Auftragssumme von 122.000 € netto vergeben (Vergeben bis Leistungsphase 3 war bereits eine Auftragssumme von 30.000 €).
6. Die weiteren Planungsleistungen ab der Leistungsphase 4 für die Tragwerksplanung werden an das Planungsbüro Albrecht + Schneider in 79117 Freiburg zu einer Auftragssumme von 158.000 € netto vergeben (Vergeben bis Leistungsphase 3 war bereits eine Auftragssumme von 35.000 €).

## 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
10.739.000 €		€	€

### Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2018	2019	2020	2021	ab 2022
erforderlich		3.142.000	2.105.000	5.492.000	
geplant		3.142.000	2.105.000	5.492.000	
nicht geplant					

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

## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

#### 1. Ausgangslage

Der Betriebsausschuss Heime wurde zuletzt in seiner Sitzung am 23.01.2019 über den Sachstand des Projekts in Hausen informiert.

Es wurde seinerzeit davon ausgegangen, dass die Entwurfsplanung und Kostenberechnung dem BA Heime und Kreistag erst in deren Sitzungen im Juni bzw. Juli vorgelegt werden können.

Erfreulicherweise ist es dem Projektsteuerer zusammen mit den Planern gelungen, schon jetzt die Kostenberechnung und Entwurfsplanung vorzulegen.

#### 2. Kostenberechnung

Die in Anlage 1 beigelegte Kostenberechnung weist Gesamtkosten der Kostengruppen 2 bis 7 für das Vorhaben von 10.097.000 € aus. Die maximal zulässigen Baukosten gemäß den aktuellen Baukostenrichtwerten des KVJS (Stand November 2018) betragen 10.098.000 €. Die in der Kostenberechnung ausgewiesenen Kosten sind daher grundsätzlich refinanzierbar.

#### 3. Finanzierung

##### Kosten und Finanzierung Hausen

Art	Summe
<b>Kosten</b>	
<b>Grundstück</b>	
Kaufpreis	573.000 €
Grunderwerbssteuer 5 %	29.000 €
Entsorgung Altlasten	40.000 €
<b>Kauf Grundstück - Kostengruppe 100</b>	<b>642.000 €</b>
<b>Herrichten und Erschließen - Kostengruppe 200</b>	<b>105.000 €</b>
<b>Baukosten Kostengruppen 300 - 700</b>	<b>9.992.000 €</b>
<b>Gesamtkosten Hausen</b>	<b>10.739.000 €</b>
<b>Finanzierung</b>	
Kostengruppen 100 und 200 werden nicht abgeschrieben; Überlegung: Finanzierung durch Vermarktung Heimgrundstück MPH	747.000 €
Darlehensaufnahme	9.992.000 €
<b>Summe Finanzierung</b>	<b>10.739.000 €</b>

Es ist geplant, die Kosten für die Kostengruppen 3 – 7 i. H. v. 9,992.000 € 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. Derzeit würde sich ein IK-Anteil von ca. 24 € 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 Eigenbetriebs bzw. mittelfristige Darlehen finanziert werden.

## **5. Weitere Vergabe der Architektenleistungen**

An das Büro Sutter<sup>3</sup> KG wurden gemäß des Beschlusses des BA Heime vom 21.02.2018 (Vorlage Nr. 007/2018) die Architektenleistungen bis zur Leistungsphase 3 vergeben.

Der Grund für diesen Beschluss war insbesondere, dass dieses Büro bereits mit der Konzeptentwicklung für das Areal durch die Gemeinde Hausen beauftragt war und deshalb über die besten Kenntnisse der Örtlichkeiten und Zusammenhänge verfügte, um das weitere Planungskonzept zu erstellen.

Es war damals schon klar und ist mit dem Büro Sutter kommuniziert worden, dass im Anschluss ab Leistungsphase 4 die Architektenleistungen auszuschreiben sind, da die Schwellenwerte gemäß der Vergabeverordnung überschritten werden.

Es ist daher ein Vergabeverfahren durchzuführen. Das Büro Sutter hat die Möglichkeit, sich zu bewerben.

Um das Vergabeverfahren zu beschleunigen, wird vorgeschlagen, dass die Landrätin ermächtigt wird, die Vergabeentscheidung zu treffen.

## **6. Vergabe weiterer Planungsleistungen**

Die unter den Beschlussziffern 4- 6 genannten Büros wurden bereits mit Beschluss des BA Heime am 21.02.2018 mit den Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 3 beauftragt.

Da es sich jeweils um sehr zuverlässige Büros handelt und diese bereits mit der Materie vertraut sind, wird vorgeschlagen, diese auch mit den weiteren Leistungsphasen zu beauftragen.

Die Vergabe kann ohne Vergabeverfahren erfolgen, da die Gesamtauftragswerte jeweils unter dem Schwellenwert von 221.000 € liegen.

## **7. Bauausführung**

Die geplante Bauausführung kann den in Anlage 2 beigefügten Plänen und Ansichten sowie der Anlage 3 Baubeschreibung entnommen werden und wird in der Sitzung durch den Projektsteuerer, Herrn Steybe, erläutert.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent I

---

Reinhard Heichel  
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
  - Anlage 1 Kostenberechnung
  - Anlage 2: Entwurfsplanung
  - Anlage 3: Baubeschreibung