

**Nr.: 220/2019**

■ <b>Dezernat</b>	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	24.06.2019
■ <b>Beteiligung</b>	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ <b>Verfasser/-in</b>	Nestle, Wolfgang	
■ <b>Telefon</b>	07622 3904-49	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
Kreistag	öffentlich	17.07.2019

### **Tagesordnungspunkt**

**Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Neubau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Hausen - Vorlage der überarbeiteten Planung und Kostenermittlung -**

### **Beschlussvorschlag**

1. Der in der Sitzung vorgestellten und in Kapitel 2 dieser Vorlage erläuterten überarbeiteten Entwurfsplanung wird zugestimmt.
2. Der auf der Basis der überarbeiteten Entwurfsplanung erstellten neuen Kostenermittlung entsprechend Anlage 1 und der geänderten Finanzierung entsprechend Kapitel 3 dieser Vorlage wird zugestimmt.

## 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
	€	€	€

### Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2018	2019	2020	2021	ab 2022
erforderlich		3.969.000	2.158.000	5.446.000	
geplant		3.969.000	2.158.000	5.446.000	
nicht geplant					

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

## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

#### **1. Historie, Ausgangslage**

Der Kreistag befasste sich in seiner letzten Sitzung am 15.05.2019 intensiv mit dem Projekt und der Kritik eines Teils der Bürgerschaft am Projekt und der seinerzeit vorgeschlagenen Entwurfsplanung.

Der Kreistag fasste in dieser Sitzung den Grundsatzbeschluss, an dem geplanten Projekt (auch am Standort) festzuhalten, beauftragte aber gleichzeitig die Betriebsleitung und Verwaltung, Anpassungen an die Architektur mit dem Ziel einer optisch gefälligeren Gestaltung des Baukörpers zu prüfen. Insbesondere solle eine Teilunterkellerung und eine verbesserte Fassadengestaltung geprüft werden.

#### **2.Schwerpunkte der geänderten Entwurfsplanung**

Schwerpunkte der geänderten Entwurfsplanung sind folgende Punkte:

- a) Durch eine Teilunterkellerung konnte das Erdgeschoss verkleinert werden.
- b) Die Fassade springt im EG auf der Süd-Ost-Seite und der Nord-West-zurück. Dadurch wirkt das Gebäude nicht mehr so mächtig.
- c) Die Fassade soll in Teilbereichen durch Fassadenplatten sowie Farb-und Putzwechsel aufgewertet werden.
- d) Die Gebäudehöhe wird um 40 cm reduziert.
- e) Größere Freifläche auf der Süd-West-Seite
- f) Das außenliegende Fluchttreppenhaus wird in das Gebäude verlegt.
- g) Das Cafe ist von 37 m<sup>2</sup> auf ca. 84 m<sup>2</sup> vergrößert worden.
- h) Schaffung von zusätzlich maximal 3 Parkplätzen.

#### **3. Kostenermittlung**

Die in Anlage 1 beigelegte neue Kostenermittlung weist nunmehr Gesamtkosten der Kostengruppen 2 bis 7 für das Vorhaben von 10.931.000 € aus. Die ursprüngliche Kostenberechnung auf Grundlage der bisherigen Planung belief sich auf 10.097.000 €. Die Mehrkosten auf Grundlage der geänderten Planung belaufen sich daher auf ca. 834.000 €. Die maximal zulässigen Baukosten gemäß den aktuellen Baukostenrichtwerten des KVJS (Stand Februar 19) betragen nunmehr 10.222.000 €. Baukosten, die über dem Grenzwert des KVJS liegen, werden von den Kostenträgern bei Vereinbarung des sogenannten IK-Anteiles (gesonderte Berechnung der Investitionskosten) nicht anerkannt. D. h, nach jetzigem Stand wären Baukosten der Kostengruppen 3 – 7 i. H. v. 622.000 € nicht refinanzierbar.

### 3. Finanzierung

#### Kosten und Finanzierung Hausen

Art	Summe in €
<b>Kosten</b>	
<b>Grundstück</b>	
Kaufpreis	573.000
Grunderwerbssteuer 5 %	29.000
Entsorgung Altlasten	40.000
<b>Kauf Grundstückskosten Kostengruppe 1</b>	<b>642.000</b>
<b>Kostengruppe 200</b>	<b>87.000</b>
<b>"Baukosten" Kostengruppe 300 - 700</b>	<b>10.844.000</b>
<b>Gesamtkosten Hausen</b>	<b>11.573.000</b>
<b>Finanzierung</b>	
Kostengruppen 1 und 2 werden nicht abgeschrieben; Überlegung: Finanzierung durch Vermarktung Heimgrundstück Markus-Pflüger-Heim	729.000
Weiterhin sind nach derzeitigem Stand weitere Kosten i. H. v. 622.000 € nicht über den IK-Anteil refinanzierbar. Auch hier besteht die Überlegung, diese Mehrkosten durch Vermarktung des Heimgrundstücks des Markus-Pflüger-Heimes zu finanzieren.	622.000
Darlehensaufnahme	10.222.000
<b>Summe Finanzierung</b>	<b>11.573.000</b>

Es ist geplant, die über den IK-Anteil refinanzierbaren Kosten für die Kostengruppen 3 – 7 i. H. v. 10.222.000 € 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. 24,80 € pro Bewohner und Tag ergeben.

Die Kosten für das Grundstück, dessen Erschließung und die oben dargestellten Mehrkosten der Kostengruppen 300 – 700 i. H. v. 622.000 € sind grundsätzlich nicht über den IK-Anteil refinanzierbar. Hier ist angedacht, diese Kosten langfristig über die Vermarktung der bisherigen Heimgrundstücke rezufinanzieren. Kurzfristig müssten diese Kosten über Eigenmittel des EBH bzw. mittelfristige Darlehen finanziert werden.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent I

---

Reinhard Heichel  
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
  - Anlage 1 Kostenermittlung
  - Anlage 2 Pläne und Ansichten