

Nr.: 051-XVI./2020

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	13.02.2020
■ Beteiligung	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ Verfasser/-in	Nestle, Wolfgang	
■ Telefon	07622 3904-49	

Beratungsfolge	Status	Datum
Kreistag	öffentlich	11.03.2020

Tagesordnungspunkt

Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Neubau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Schliengen - Fortschreibung der Kostenberechnung

Beschlussvorschlag

1. Der Kreistag beschließt, dass der Gesamtkostenrahmen für das Bauvorhaben von bisher 12.276.000 € um 1.108.000 € auf 13.384.000 € erhöht wird.
2. Der Kreistag stimmt der geänderten Finanzierung, wie unter Kapitel C dieser Vorlage dargestellt, zu. Die unter Punkt 1 des Beschlussvorschlags genannten Mehrkosten können höchstwahrscheinlich durch einen Tilgungszuschuss aus dem KFW-Förderprogramm Energieeffizientes Bauen Kredit 153 (Standard 55) in Höhe von voraussichtlich rund 1,33 Mio. € gedeckt werden.

Bezug zum Wirtschaftsplan

■ **Klimawirkung:** positiv neutral negativ keine

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

■ **Finanzielle Auswirkungen:** nein ja,

im Erfolgsplan

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
€	€		

im Vermögensplan

Ausgabe	Einnahme	einmalig in	wiederkehrend
13.384.000 €	13.384.000 €		

Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2019 und früher	2020	2021	2022	ab 2023
erforderlich	784.000	5.820.000	6.540.000	240.000	
geplant	784.000	5.180.000	5.900.000	240.000	
nicht geplant		640.000	640.000		

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

Von den vorgenannten, im aktuellen Wirtschaftsplan nicht eingeplanten Mittel in Höhe von 1.280.000 € sind bereits 172.000 € durch den Beschluss Nr. 022-XVI./2020 für den Bau einer Photovoltaikanlage genehmigt worden. Insgesamt kann die Erhöhung des Investitionsbudgets durch den in der Vorlage erwähnten bzw. voraussichtlich zu erzielenden Tilgungszuschuss (in Höhe von 1.332.000 €) im Rahmen eines KFW-Förderprogramms refinanziert werden (siehe Beschlussvorschlag Nr. 2).

Eine weitere (langfristige) Refinanzierungsmöglichkeit ist die aktuell erfolgte Erhöhung der Kostenrichtwerte des KVJS in Höhe von 334.000 € (siehe Ausführungen auf Seite 4 dieser Vorlage).

Begründung

■ Sachverhalt

A. Ausgangslage, bisheriger Kostenrahmen

Der Kreistag beschloss in seiner Sitzung am 15.05.2019 für den Bau des Pflegeheimes in Schliengen einen Kostenrahmen in Höhe von 11,563.000 € (ohne die Kosten des Grundstücks) bzw. 12.104.000 € (inklusive Grundstück). Auf die Kreistagsvorlage für diese Sitzung Nr. 090/2019 wird verwiesen.

Weiterhin beschloss der BA Heime in seiner Sitzung am 05.02.2020 den Einbau einer Photovoltaikanlage mit Kosten von 172.000 € (vgl. hierzu auch die Vorlage Nr. 022 –XVI./2020), wodurch sich der Kostenrahmen auf 11.735.000 € (ohne Grundstück) bzw. 12.276.000 € (mit Grundstück) erhöht hat.

B. Aktualisierte Kostenprognose

Der bisher frei gegebene Kostenrahmen von 11.735.000 € (ohne Grundstückskosten) teilt sich auf in 9.357.000 € Baukosten und 2.378.000 € Planungskosten. Nachdem bisher (einschließlich der am 11.03.2020 zu erfolgenden Vergaben) ein Volumen von rund 40 % des voraussichtlichen Gesamtvolumens vergeben ist, zeigt sich, dass in der Summe der bisherigen Vergaben eine Überschreitung der Baukosten von rund 557.000 € vorliegt. Hinzu kommen diverse kleinere Positionen, die sich im Rahmen der vertieften Werkplanung als notwendig gezeigt haben und in Summe ca. 332.000 € betragen.

Die Realisierung im KfW-55 Standard war in der Kostenberechnung vom Frühjahr 19 nicht mit enthalten. Allerdings zeigt sich nun, dass die bisherige Planung aus energetischer Sicht auch bisher schon so hochwertig war, dass nur noch wenige Zusatzinvestitionen notwendig sind, um in Ergänzung zur bisherigen Planung den vorgenannten Standard zu erreichen. Die Mehrkosten für diese Ausführung betragen 219.000 €. Dafür können Fördermittel in Form von verbilligten Krediten und insbesondere Tilgungszuschüssen i. H. v. voraussichtlich 1.332.000 € beantragt werden, so dass sich diese höhere Investition rechnet.

Zusammenfassend empfiehlt die Betriebsleitung, den Kostenrahmen für das Projekt um folgende Komponenten zu erhöhen:

Art	Betrag in €
Realisierung KfW 55 Standard	219.000
Diverse Verteuerungen als Ergebnis der vertieften Werkplanung	332.000
Überschreitung der Kostenberechnung aufgrund der bereits vorgenommenen bzw. vorgeschlagenen Auftragsvergaben	557.000
Summe (zzgl. 172.000 € für die bereits genehmigte Photovoltaikanlage)	1.108.000 (+172.000)

Somit liegt – nach heutigem Kenntnisstand – eine wahrscheinliche Kostenüberschreitung des genehmigten Budgetrahmens i. H. v. 1.108.000 € vor. Inklusive der bereits genehmigten Investi-

tion für eine Photovoltaikanlage in Höhe von 172.000 € beträgt die wahrscheinliche Kostensteigerung (im Vergleich zu den bisherigen Zahlen im Wirtschaftsplan) somit 1.280.000 €. Abzuwarten bleibt allerdings, wie das nächste Vergabepaket im Vergleich zur Kostenberechnung abschließen wird.

Die Betriebsleitung bittet darum, den Kostenrahmen für das Budget entsprechend anzupassen.

C. Refinanzierung der Mehrkosten

Wie oben bereits ausgeführt, wird für die Realisierung des KFW-55 Standard ein **Tilgungszuschuss** i. H. v. **voraussichtlich 1.332.000 €** gewährt werden. Hierdurch sind alle bisher bekannten Mehrkosten refinanziert.

Grundsätzlich gilt für die (Re-)Finanzierung von Pflegeheimen Folgendes: Sämtliche Kosten der Kostengruppen 300 - 700 sind zunächst durch den Träger mittels Eigenmittel 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 Sozialhilfeträger) in Rechnung stellen. Hierzu gehören insbesondere die Aufwendungen für die Abschreibung 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 KVJS legt Kostenrichtwerte für den Bau von Pflegeheimen fest und schreibt diese fort. Bei der Vereinbarung des IK-Anteiles mit dem Sozialhilfeträger ist wichtig, dass die zugrunde liegenden Baukosten den Kostenrichtwert des KVJS nicht überschreiten.

Der KVJS veröffentlicht alle 3 Monate die maßgeblichen Kostenrichtwerte für den Bau von Pflegeheimen.

Der **Baukostenrichtwert** betrug laut dem KVJS für November 2018 156.258 € pro Platz. Bei 74 Plätzen ergeben sich somit Gesamtkosten von rund 11.563.000 €. Dieser Wert entsprach der Kostenberechnung vom April 2019.

Gemäß der letzten Fortschreibung des KVJS vom November 2019 beträgt der Wert pro Platz 160.769 €. Das entspricht einer Erhöhung um 2,9 % oder, bezogen auf das Bauvorhaben Schliengen, einer **Erhöhung des Kostenrahmens um ca. 334.000 €**. Auch dieser Sachverhalt trägt – zusätzlich zu dem oben erwähnten Tilgungszuschuss aus dem KFW-Förderprogramm – zur langfristigen Refinanzierung des erhöhten Investitionsbudgets bei.

Zusammenfassend stellen sich die Kosten und die Finanzierung des Projekts aktuell wie folgt dar:

Kosten		
Art	Vorlage April 19	neu
Gesamtkosten Kostengruppen 200 bis 700 (Erläuterung zur Fortschreibung des Kostenrahmens siehe Seite 3 dieser Vorlage)	11.563.000 €	11.563.000 € + 332.000 € <u>+557.000 €</u> = 12.452.000 €
PV-Anlage		172.000 €
Realisierung KFW-55 Standard		219.000 €
Grundstückskosten	541.000 €	541.000 €
Summe	12.104.000 €	13.384.000 €

Finanzierung		
Art	Vorlage April 19	neu
Eigenmittel bzw. Mittel aus der Vermarktung Heimgrundstück MPH	721.000	721.000
Tilgungszuschuss KFW 55 Standard		1.332.000
Darlehen	11.383.000	11.331.000
Summe	12.104.000	13.384.000

Die Wirtschafts- und Finanzplanung ist für die Jahre 2021 ff. entsprechend anzupassen.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Reinhard Heichel
Betriebsleiter EB Heime