

Nr.: 305-XVI./2020

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	13.10.2020
■ 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	04.11.2020
Kreistag	öffentlich	18.11.2020

Tagesordnungspunkt

Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Neubau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Hausen - Sachstand Kostenprognose und Finanzierungsplanung

Beschlussvorschlag

Der Kreistag nimmt von der geänderten Kostenprognose und Finanzierung Kenntnis.

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
11.556.000 €	11.556.000 €	€	

Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2019 und früher	2020	2021	2022	ab 2023
erforderlich	422.000	1.229.000	5.673.000	4.232.000	
geplant	422.000	1.229.000	5.673.000	4.232.000	
nicht geplant					

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

Begründung

■ Sachverhalt

A, Ausgangslage, bisheriger Kostenrahmen

Der Kreistag beschloss in seiner Sitzung am 17.07.2019 für den Bau des Pflegeheimes in Hausen einen Kostenrahmen in Höhe von 10.931.000 € (ohne die Kosten des Grundstücks) bzw. 11.573.000 € (inklusive Grundstück). Auf die Kreistagsvorlage für diese Sitzung Nr. 220/2019 wird verwiesen.

Weiterhin beschloss der BA Heime in seiner Sitzung am 23.09.2020 den Einbau einer Photovoltaikanlage mit Kosten von 121.000 € (vgl. hierzu auch die Vorlage Nr. 233–XVI./2020), wodurch sich der Kostenrahmen auf 11.052.000 € (ohne Grundstück) bzw. 11.694.000 € (mit Grundstück) erhöht hat.

B. Aktualisierte Kostenprognose; Ergebnis der Ausschreibungen

Der bisher frei gegebene Kostenrahmen von 10.931.000 € (ohne Grundstückskosten) teilt sich auf in 8.740.000 € Baukosten und 2.191.000 € Planungskosten. Nachdem bisher (einschließlich der am 04.11.2020 und 18.11.2020 zu erfolgenden Auftragsvergaben) ein Volumen von rund 55,3 % des voraussichtlichen Gesamtvolumens vergeben ist, zeigt sich erfreulicherweise dass in der Summe der bisherigen Vergaben eine Unterschreitung der Baukosten von rund 807.000 € vorliegt. Dem gegenüber stehen Mehrkosten, die sich im Rahmen der vertieften Werkplanung als notwendig gezeigt haben, und in Summe ca. 669.000 € betragen.

Die Realisierung im KFW-55 Standard war in der Kostenberechnung vom Juli 2019 bereits mit enthalten. Dafür können Fördermittel in Form von Tilgungszuschüssen i. H. v. voraussichtlich 1.080.000 € beantragt werden.

Zusammenfassend stellt sich die Kostenentwicklung im Vergleich zur Kostenprognose vom Sommer 19 wie folgt dar:

Art	Betrag in €
Diverse Verteuerungen als Ergebnis der vertieften Werkplanung	669.000
Minderkosten aufgrund der bereits vorgenommenen bzw. vorgeschlagenen Auftragsvergaben	-807.000
Summe (zzgl. 121.000 € für die bereits genehmigte Photovoltaikanlage)	-138.000 (+121.000)

Somit liegt – nach heutigem Kenntnisstand – eine wahrscheinliche Kostenunterschreitung des genehmigten Budgetrahmens i. H. v. 138.000 € vor. Inklusive der bereits genehmigten Investition für eine Photovoltaikanlage in Höhe von 121.000 € beträgt die Kostenunterschreitung (im Vergleich zur Kostenprognose vom Sommer 2019) zum derzeitigen Zeitpunkt somit 17.000 €.

C. Finanzierung

Wie oben bereits ausgeführt, wird für die Realisierung des KFW-55 Standard ein **Tilgungszuschuss** i. H. v. **voraussichtlich 1.080.000 €** gewährt werden.

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 zugrundeliegenden 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 Februar 2019 158.162 € pro vollstationärem Pflegeplatz und 61.034 € pro Tagespflegeplatz. Bei 60 vollstationären Plätzen und seinerzeit geplanten 12 Tagespflegeplätzen ergeben sich somit Gesamtkosten von rund 10.222.000 €. Diese Werte lagen der in der Vorlage Nr. 220/2019 dargestellten Finanzierung zugrunde.

Gemäß der letzten Fortschreibung des KVJS vom Mai 2020 beträgt der Baukostenrichtwert pro vollstationärem Pflegeplatz 162.930 € und 62.889 € pro Tagespflegeplatz. Das entspricht, bezogen auf das Bauvorhaben, einer Erhöhung um 3,1 % bzw. rund 308.000 €.

Die Planungen wurden mittlerweile so überarbeitet, dass neu 15 Tagespflegeplätze (anstelle bisher geplanten 12 Tagespflegeplätzen) eingerichtet werden können. Somit erhöhen sich die langfristig durch den IK-Anteil refinanzierbaren Kosten hierdurch weiterhin um einen Betrag von ca. 189.000 € (62.889 € x 3 Plätze).

Insgesamt erhöhen sich somit die Kosten, die über den IK-Anteil refinanziert werden können, somit auf einen Betrag von insgesamt rund 10.719.000 €. Das entspricht insgesamt einer Erhöhung um ca. 4,9 % oder 497.000 €. Auch dieser Sachverhalt trägt – zusätzlich zu dem oben erwähnten Tilgungszuschuss aus dem KFW-Förderprogramm – zu einer deutlich besseren langfristigen Refinanzierung des Investitionsbudgets bei.

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

Kosten		
Art	Vorlage April 2019	neu
Gesamtkosten Kostengruppen 200 bis 700 (Erläuterung zur Fortschreibung des Kostenrahmens siehe Seite 3 dieser Vorlage)	10.931.000 €	10.793.000€
PV-Anlage		121.000 €
Grundstückskosten	642.000 €	642.000 €
Summe	11.573.000 €	11.556.000 €

Finanzierung		
Art	Vorlage Juli 2019	neu
Eigenmittel bzw. Mittel aus der Vermarktung Heimgrundstück MPH	729.000	729.000
Gemäß der Vorlage Nr. 220/2019 war nach damaligem Stand davon ausgegangen worden, dass 622.000 € nicht über den IK-Anteil refinanzierbar sind, sondern durch die Vermarktungserlöse des Heimgrundstücks des Markus-Pflüger-Heimes zu finanzieren sind.	622.000	0
Darlehen (refinanzierbar durch IK-Anteil)	10.222.000	9.747.000
Darlehen (refinanziert durch Tilgungszuschuss KFW 55 Standard)		1.080.000
Summe	11.573.000	11.556.000 €

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Reinhard Heichel
Betriebsleiter EB Heime

Anlage: Übersicht der bisherigen Vergaben