

**Nr.: 015-XVI./2021**

■ <b>Dezernat</b>	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	08.01.2021
■ <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"	nicht öffentlich	10.02.2021
Kreistag	öffentlich	24.03.2021

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Projektentwicklung "Markus-Pflüger-Heim-Areal in Schopfheim" sowie Konzeption für einen dritten Standort -**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Das Ergebnis der städtebaulichen Studie zur zukünftigen Nutzung des MPH-Areals wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung und Betriebsleitung werden beauftragt, die Studie zur weiteren Projektentwicklung zugrunde zu legen. Der BA Heime und der Kreistag sind regelmäßig über die weitere Projektentwicklung zu informieren.
3. Die Konzeption zum „Dritten Standort“ der Markus-Pflüger-Zentren wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die Ideen der Verwaltung, Betriebsleitung und der Studie, anstelle des bisherigen Haus Entegast einen Ersatzneubau zur Nutzung als Fachpflegeheim mit weiteren Nutzungen für die zentralen Verwaltungsräume des EBH und der IngA Service GmbH sowie des Scan-Zentrums und der Küche der IngA Service GmbH zu schaffen, werden grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen.
5. Die Verwaltung und Betriebsleitung werden beauftragt, für die Realisierung des Ersatzneubaus eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, die insbesondere folgende Punkte enthält:

- a) detaillierte Raumplanung
- b) detailliertes Nutzungskonzept
- c) Kostenschätzung
- d) Finanzierung
- e) Aussagen zur Wirtschaftlichkeit
- f) zeitliche Realisierung und Aussagen zu einer Übergangslösung

## 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  
 € € €

### Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2020	2021	2022	2023	ab 2024
erforderlich					
geplant					
nicht geplant					

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

Detailliertere Aussagen zu den Kosten können zum derzeitigen Stand des Verfahrens noch nicht gemacht werden. In der Wirtschafts- und Finanzplanung sind bisher Aufwendungen für den dritten Standort nicht berücksichtigt.

## Begründung

---

- Sachverhalt

### 1. Historie, Ausgangslage

#### a) Projektentwicklung Markus-Pflüger-Heim-Areal

Grundsätzlich ist beschlossen worden, zur (teilweisen) Refinanzierung der Kosten der Dezentralisierung des Markus-Pflüger-Heims (MPH) (insbesondere Kosten des Grunderwerbs und der Erschließung), die bisherige Fläche des Markus-Pflüger-Heim-Areals in Schopfheim zu vermarkten. Um hierfür eine optimale Konzeption mit den besten Erfolgsaussichten für die Vermarktung zu entwickeln, wurde die Stadtbau Lörrach mit der Erstellung einer entsprechenden städtebaulichen Studie und Vorschlägen zur Erschließungsplanung beauftragt. Das Ergebnis der Studie liegt vor und liegt als Anlage 1 dieser Vorlage bei.

#### b) „Dritter Standort“ Markus-Pflüger-Zentrum (MPZ)

Der Betriebsausschuss Heime beauftragte am 01.07.2020 die Verwaltung und Betriebsleitung damit, Lösungsvorschläge für einen möglichen dritten Pflegestandort zu erarbeiten und dem BA Heime in einer seiner nächsten Sitzungen zur weiteren Beratung vorzulegen (vgl. Vorlage Nr. 173-XVL/2020). Eine Konzeption und Lösungsvorschläge zur Umsetzung sind erstellt. Die Konzeption liegt als Anlage 2 dieser Vorlage bei. Weitere Informationen finden sich im Kapitel 3 dieser Vorlage.

### 2. Wesentliche Aussagen der Studie der Stadtbau Lörrach zur Projektentwicklung des MPH-Areals

Die Studie sieht eine Teilung der Fläche in eine anteilmäßig wesentlich größere Fläche für eine Wohnbebauung mit ca. 50 - 60 Einzel- und Doppelhäusern und eine Fläche für das Fachpflegeheim als problemlos an.

Die externe Erschließung des Wohnbereichs kann nur vom Osten über den bisherigen „Wirtschaftsweg“ erfolgen, der idealerweise schon für die Abbrucharbeiten ausgebaut werden sollte.

Eine kleine Teilfläche (an der Ecke Kapellenstr.) könnte bereits vor den Abbrucharbeiten veräußert und bebaut werden.

Für die neue Heimstruktur (Dritter Standort) schlägt die Studie einen Ersatzneubau anstelle des bisherigen Hauses Entegast vor. Hierfür werden (vgl. auch mit Seite 4 der Studie) u. a. folgende Gründe angeführt:

- Die architektonische Großform eines Pflegeheimes ist geeignet, den Hang im Höhenversatz zu stabilisieren. Aufgrund der Hanglage, des deutlichen Höhenunterschiedes und den absehbaren baukonstruktiven Herausforderungen bei der Hangsicherung wäre der Standort vermutlich nur unter großen Schwierigkeiten zu vermarkten.
- Das Verfüllen von ein oder zwei Untergeschossen ist aus Kostengründen vermutlich keine Option.
- Es besteht die Möglichkeit, auf der Ebene des 2. UG eine Einstellhalle mit mindestens 27 KFZ-Stellplätzen für Personal und Besucher unterzubringen.

### 3. Wesentliche Inhalte der Konzeption für ein Fachpflegeheim (Dritter Standort)

#### a) Platzangebot

75 Plätze in 5 Wohngruppen

#### b) Zielgruppen

Es sollen Menschen mit schweren, chronifizierten psychischen Erkrankungen betreut werden, die zusätzlich selbstpflegerische Defizite aufweisen.

Das bedeutet, es werden nur Menschen aufgenommen, die einen pflegerischen Bedarf entsprechend den Vorgaben des SGB XI haben und zusätzlich einen Betreuungsbedarf entsprechend den Vorgaben des SGB IX haben (insbesondere Tagesstruktur), der nicht durch das SGB XI abgedeckt ist, sondern zusätzlich aus Mitteln der Teilhabe (Eingliederungshilfe) zu finanzieren ist.

Diese Menschen zeigen deutliche Verhaltensauffälligkeiten, die es ihnen schwer möglich machen, sich auf soziale Beziehungen einzulassen oder in eine Gruppe zu integrieren. Erschwert werden die Betreuung und der Beziehungsaufbau durch die aufwendige, begleitende somatische Pflege. Aufgrund der Intensität der psychischen Erkrankungen ist eine Versorgung in den zwei Pflegeheimen in Hausen und Schliengen nicht möglich. Durch die permanente Überforderung von Klient, Mitbewohner und des Settings würde es dort zu vermehrten Hilfe- und Beziehungsabbrüchen oder zu sehr häufigen Klinikaufhalten kommen.

Bei allen diesen Menschen ist der daraus resultierende Leidensdruck sehr hoch.

Im Einzelnen ist die Einrichtung folgender spezialisierter Wohngruppen vorgesehen:

##### **Suchtbereich – Alkohol**

- - Für aktive Alkoholiker
    - →Ziel: suchtfrei werden
    -
  - Abstinente Alkoholiker
  - →Ziel: andere Wohnform
  -
- 15 Plätze

##### **Psychiatrie** für Menschen mit seelischer Behinderung und/oder Eigen-/ Fremdgefährdung

- 
- beschützende Plätze
- Trainingsplätze

15 Plätze

##### **Pflege-Sucht**

Wohnbereich für suchterkrankte Menschen mit herausfordernden Verhaltensauffälligkeiten und besonderem Pflege- und Betreuungsbedarf

15 Plätze

##### **Pflege-Psychiatrie**

Psychiatrischer Wohnbereich für Menschen mit herausfordernden Verhaltensauffälligkeiten und besonderem Betreuungsbedarf

15 Plätze

**Gerontopsychiatrie** für Menschen mit Demenz und zusätzlichen Behinderungen; bspw. Korsakow Syndrom, Schizophrenie, etc.

15 beschützende Plätze

### c) Inhalte der Betreuungskonzeption

Die Inhalte können detailliert den Seiten 9 - 14 der Konzeption entnommen werden.

Ein interdisziplinäres Team unterstützt, pflegt und betreut zielgerichtet die Klienten entsprechend ihren individuellen Bedürfnissen und Interessen. Diese Angebote beinhalten sowohl Angebote der Pflege nach den Vorschriften des SGB XI als auch der Teilhabe und Tagesstruktur nach den Vorschriften des SGB IX.

### d) Finanzierung des laufenden Betriebs

Die Finanzierung erfolgt zweigleisig:

Zum einen können für die pflegerischen Leistungen mit den Kostenträgern (Pflegekassen, Sozialhilfeträger) Pflegevergütungen nach dem SGB XI vereinbart werden. Die Pflegekassen zahlen hierfür die gesetzlich festgelegten Zuschüsse für vollstationäre Pflegeeinrichtungen.

Darüber hinaus können für die zusätzlichen Betreuungsleistungen (Teilhabeleistungen), die wegen der psychischen Erkrankung der Bewohner notwendig sind und nicht durch das SGB XI refinanziert sind, nach dem SGB IX (insbesondere für die Tagesstruktur) Vergütungen mit dem Sozialhilfeträger vereinbart werden.

### e) Baukosten

Der KVJS legt sowohl für den Pflegebereich als auch den Eingliederungshilfereich Baukostenrichtwerte vor, die alle 3 Monate aktualisiert werden. Nach den derzeit geltenden Baukostenrichtwerten (Stand August 2020) ist mit folgenden Baukosten zu rechnen:

Art	Kostenrichtwert Stand Aug 2020 pro Platz	Platzzahl	Gesamtkosten	Prozent- anteil
Pflege	159.304,00 €	75	11.947.800,00 €	69,45%
Tagestruktur	70.086,00 €	75	5.256.450,00 €	30,55%
<b>Summe</b>			<b>17.204.250,00 €</b>	<b>100,00%</b>

### f) Finanzierung der Investitionskosten

Der Bau muss zumindest ganz überwiegend aus Darlehen finanziert werden. Mittelfristig können ggf. noch verbleibende Mittel aus der Vermarktung der Grundstücke eingesetzt werden. Langfristig sind die Kosten über den sogenannten IK-Anteil (Refinanzierung der Investitionskosten) aus den Vergütungsätzen zu finanzieren. Diese Kosten sind vom Bewohner bzw. im Bedürftigkeitsfalle (was hier die Regel sein wird) vom Sozialhilfeträger zu bezahlen.

Nach derzeitigem Stand würde sich bei Finanzierungskosten p. a. von 1,5%, einer Abschreibung von 3 % und Instandhaltungskosten von 0,8% jährlich vom Bruttoabschreibungswert ein IK-Anteil von insgesamt ca. 34,50 € pro Betreuungstag ergeben (hiervon für die Pflege 24,--€ und für die Tagesstruktur 10,50 €).

## 4. Konzept für den Ersatzbau

Es ist angedacht, in den Ersatzbau neben dem unter Kapitel 3 beschriebenen Pflegeheim noch folgende Nutzungen unterzubringen:

- Räume für die Leitung und Verwaltung des EBH und der IngA
- Scan-Zentrum der IngA Service GmbH

- Küche der IngA Service GmbH für die Region Mittleres Wiesental (insbesondere zur Versorgung des Dritten Standorts sowie Schulen, Kindertagesstätten und Pflegeheime im Bereich des Mittleren Wiesentals).

Hierfür muss im Rahmen einer vertieften Machbarkeitsstudie (vgl. mit Beschlussvorschlag Nr. 5) noch detailliert untersucht werden, ob das an diesem Standort sowohl von der Architektur her, als auch wirtschaftlich möglich ist.

## 5. Weiteres Vorgehen

Für den Fall, dass der Kreistag dem Beschlussvorschlag zustimmt, ergeben sich folgende weitere Schritte:

a) Mit der Stadt Schopfheim müssen insbesondere folgende Punkte abgeklärt werden:

- Wie stellt sich diese grundsätzlich zum Ergebnis der städtebaulichen Studie und den vorgeschlagenen Erschließungen?
- Wie stellt sich die Stadt Schopfheim zu einer Baugenehmigung für den vorgeschlagenen dritten Standort als Ersatzbau für das Haus Entegast?
- Ist eine vorzeitige Vermarktung der kleinen Fläche um die Kapelle möglich?
- Die Kostenverteilung im Rahmen der weiteren Projektentwicklung sowie sonstige, weitere Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen Vertrag sind abzustimmen.

b) Die Verhandlungen mit Kambium e.V. wegen der Aussiedelung der Landwirtschaft müssen fortgesetzt werden. Grundsätzlich zeigen sich die Vertreter von Kambium offen dafür, vor Ablauf des Pachtvertrages (der bis zum Jahr 2041 läuft), das Gelände zu verlassen.

c) Die unter Beschlussziffer 5 aufgeführte Machbarkeitsstudie muss erstellt werden. Hierfür wird eine Zeitdauer von zumindest 4 Monaten veranschlagt.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent I

---

Reinhard Heichel  
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
  - Anlage 1 Studie Projektentwicklung Areal Markus-Pflüger-Heim
  - Anlage 2 Konzept dritter Standort