

**Nr.: 027-XVI./2021**

■ <b>Dezernat</b>	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	19.01.2021
■ <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>
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	10.02.2021
Kreistag	öffentlich	24.03.2021

### **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 13.384.000 € um 239.000 € auf 13.623.000 € erhöht wird.
2. Der Kreistag stimmt der geänderten Finanzierung, wie unter Kapitel C dieser Vorlage dargestellt, zu

## 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
13.623.000 €	13.623.000 €	€	

### Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2020	2021	2022	2023	ab 2024
erforderlich	4.614.000	7.870.000	1.139.000		
geplant	4.614.000	7.870.000	900.000		
nicht geplant			239.000		

### Deckungsvorschlag (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Die vorgenannten, im Wirtschaftsplan nicht eingeplanten Mittel in Höhe von 239.000 €, werden bei der Wirtschafts- und Finanzplanung für das Jahr 2022 berücksichtigt und sind durch den Tilgungszuschuss i. H. v. 1.332.000 € mit abgedeckt.

## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

#### **A. Ausgangslage, bisheriger Kostenrahmen**

Der Kreistag beschloss in seiner Sitzung am 11.03.2020 für den Bau des Pflegeheimes in Schliengen einen Kostenrahmen in Höhe von 12.843.000 € (ohne die Kosten des Grundstücks) bzw. 13.384.000 € (inklusive Grundstück). Auf die Kreistagsvorlage für diese Sitzung Nr. 051-XVI/2020 wird verwiesen.

Zuvor 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).

#### **B. Aktualisierte Kostenprognose**

Der bisher frei gegebene Kostenrahmen von 12.843.000 € (ohne Grundstückskosten) teilt sich auf in 10.373.000 € Baukosten und 2.470.000 € Planungskosten. Nachdem bisher (einschließlich der am 10.02.2021 zu erfolgenden Vergaben) ein Volumen von rund 72 % des voraussichtlichen Gesamtvolumens vergeben ist, zeigt sich erfreulicherweise, dass in der Summe der aktuellen Vergaben eine Unterschreitung der geplanten Baukosten von rund 311.000 € vorliegt.

Dem gegenüber stehen Mehrkosten, die sich im Rahmen der vertieften Werkplanung als notwendig gezeigt haben, und in Summe ca. 550.000 € betragen.

Diese Mehrkosten begründen sich im Einzelnen wie folgt:

Art	Betrag in €	Bemerkungen
Ausführung Bewohnerbäder nicht als Fertignasszellen, sondern mit industriell vorgefertigten Ständerwänden	282.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Ausschreibung der Fertigbäder konnte das erwünschte wirtschaftlich bessere Ergebnis nicht realisiert werden.</li> <li>• Eine Aufhebung und wiederholte Ausschreibung hätte infolge der Schnittstellen zum Rohbau zu erheblichen Bauverzögerungen geführt.</li> <li>• Aus diesen Gründen wurde entschieden, eine alternative Ausführung mit vorgefertigten GIS IV-Wänden auszuführen.</li> </ul>
Behördlich geforderte Betonummantelung Grundleitungen	113.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es handelt sich hier um eine Forderung des LRA als Auflage zur Baugenehmigung für die Bebauung in der Wasserschutzzone III.</li> <li>• Gefordert wurde die Ausführung einer zusätzlichen Betonummantelung von 7,5 cm Stärke der Grundleitungen unterhalb, sowie im aufgefüllten und verdichteten Arbeitsraum außerhalb des Gebäudes.</li> </ul>
Änderungen Ausstattungswünsche Sanitär	49.000	Es handelt sich um diverse Änderungen der Sanitärausstattung im EG zur verbesserten, zielgerichteten Nutzung. Bei Bedarf können die einzelnen Verbesserungen in der Sitzung erläutert werden.
Handtuchheizkörper Bewohnerbäder	46.000	Durch die Änderung der Bewohnerbäder in konventioneller Bauweise wurde der Nachtrag für die Handtuchwärmekörper einschließlich Zuleitungen und Zubehör nötig.
Steckbeckenanlage	60.000	Die aus Bauherrensicht unbedingt erforderliche Steckbeckenanlage war in der ursprünglichen Planung nicht enthalten.
<b>Summe</b>	<b>550.000</b>	

Zusammenfassend stellt sich die Kostenentwicklung im Vergleich zur Kostenprognose vom März 20 wie folgt dar:

Art	Betrag in €
Diverse Verteuerungen als Ergebnis der vertieften Werkplanung	550.000
Minderkosten aufgrund der bereits vorgenommenen bzw. vorgeschlagenen Auftragsvergaben	-311.000
<b>Summe</b>	<b>239.000</b>

Somit liegt – nach heutigem Kenntnisstand – eine wahrscheinliche Kostenüberschreitung des genehmigten Budgetrahmens i. H. v. 239.000 € vor.

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

### C. Refinanzierung der Mehrkosten

Wie bereits in früheren Vorlagen ausgeführt, gilt grundsätzlich 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 zu Grunde liegenden Baukosten den Kostenrichtwert des KVJS nicht überschreiten.

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

Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

<b>Baukostenrichtwert; IK-Anteil</b>			
<b>Art</b>	<b>Beschluss April 19 (BKR 11/18 gemäß Vorlage)</b>	<b>März 20 (BKR Nov 19)</b>	<b>aktuell Februar 21 (BKR 08/20)</b>
Baukostenrichtwert gemäß KVJS	156.258	160.769	159.304
maximale Baukosten gemäß Richtwert	11.563.092	11.896.906	11.788.496
Baukosten ohne Grundstück aber mit PV und Realisierung KFW-55 Standard	11.563.000	12.843.000	13.082.000
<b>Mehrkosten im Vergleich zum Baukostenrichtwert des KVS</b>	<b>-92</b>	<b>946.094</b>	<b>1.293.504</b>

Über das KfW-Darlehen wird für die Realisierung des KFW-55 Standard ein **Tilgungszuschuss** i. H. v. **1.332.000 €** gewährt. Wie aus der Tabelle oben ersichtlich wird, sind trotz der erneuten Kostensteigerung alle bisher bekannten Mehrkosten hierdurch refinanziert.

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

<b>Kosten</b>			
<b>Art</b>	<b>Beschluss April 19</b>	<b>Beschluss März 20</b>	<b>aktuell Februar 21</b>
Gesamtkosten KG 200 bis 700	11.563.000	12.452.000	12.691.000
PV-Anlage		172.000	172.000
Realisierung KFW-55 Standard		219.000	219.000
Grundstückskosten	541.000	541.000	541.000
<b>Summe</b>	<b>12.104.000</b>	<b>13.384.000</b>	<b>13.623.000</b>
<i>Summe ohne Kosten Grundstück</i>	<i>11.563.000</i>	<i>12.843.000</i>	<i>13.082.000</i>
<b>Finanzierung</b>			
<b>Art</b>	<b>Beschluss April 19</b>	<b>März 20</b>	<b>aktuell Februar 21</b>
Eigenmittel bzw. Mittel aus der Vermarktung Heimgrundstück MPH	721.000	721.000	721.000
Tilgungszuschuss KFW 55 Standard		1.332.000	1.332.000
Darlehen	11.383.000	11.331.000	11.570.000
<b>Summe</b>	<b>12.104.000</b>	<b>13.384.000</b>	<b>13.623.000</b>

Die Wirtschafts- und Finanzplanung ist für die Jahre 2022 ff. entsprechend anzupassen.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent I

---

Reinhard Heichel  
Betriebsleiter EB Heime

■ Anlagen