

**Nr.: 089-XVI./2021**

■ <b>Dezernat</b>	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	29.03.2021
■ <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	21.04.2021
Kreistag	öffentlich	09.06.2021

### **Tagesordnungspunkt**

### **Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Neubau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Hausen- Fortschreibung der Kostenberechnung -**

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Kreistag beschließt, dass der Gesamtkostenrahmen für das Bauvorhaben von bisher 11.694.000 € um 194.000 € auf 11.888.000 € 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  
 11.888.000 € 11.888.000 € €

### Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2020	2021	2022	2023	ab 2024
erforderlich	1.651.000	6.045.000	4.192.000		
geplant	1.651.000	6.621.000	4.192.000		
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. 11.694.000.000 € (mit Grundstück) erhöht hat.

Außerdem nahm der BA Heime in seiner Sitzung am 04.11.2020 und der Kreistag in seiner Sitzung am 18.11.2020 von der Reduzierung des Gesamtkostenrahmens um 17.000 € auf 11.556.000 € Kenntnis (mit Kosten des Grundstücks, vgl. mit Vorlage Nr. 305-XVL/2020). In dieser Vorlage wurde u. a. ausgeführt, dass sich als Ergebnis der vertieften Werkplanung Verteuerungen von 669.000 € ergeben hatten, denen gegenüber Minderkosten aufgrund der seitherzeit bereits vorgenommenen bzw. für diese Sitzung vorgeschlagenen Auftragsvergaben von 807.000 € standen, so dass sich insgesamt eine Kostenunterschreitung des genehmigten Kostenrahmens von 138.000 € ergab.

#### **B. Aktualisierte Kostenprognose; Ergebnis der Ausschreibungen**

Der dem Kreistag am 18.11.2020 mitgeteilte Kostenrahmen von 10.914.000 € (ohne Grundstückskosten) teilt sich auf in 8.640.000 € Baukosten und 2.274.000 € Planungskosten. Nachdem bisher (einschließlich der am 21.04.2021 zu erfolgenden Auftragsvergaben) ein Volumen von rund 67 % des voraussichtlichen Gesamtvolumens vergeben ist, zeigt sich erfreulicherweise, dass in der Summe eine Unterschreitung der Baukosten von rund 1.101.000 € (bisher 807.000 €) vorliegt.

Dem gegenüber stehen Mehrkosten, die sich im Rahmen der vertieften Werkplanung als notwendig gezeigt haben, und in Summe ca. 1.295.000 € (bisher 669.000 € plus neu zusätzlich 626.000 €) betragen.

Diese Verteuerungen begründen sich insbesondere wie folgt:

##### **a) Erdarbeiten**

Es hat sich gezeigt, dass das Erdreich entgegen den ursprünglichen Aussagen bzw. Erwartungen stark kontaminiert ist. Der Austausch der belasteten Böden führt zu Mehrkosten von ca. 404.000 €.

##### **b) Trockenbauarbeiten**

Die vertiefte Planungsabstimmung zu den Trockenbauarbeiten führt zu Mehrkosten von ca. 143.000 €. Unter anderem wurde entschieden, für eine Verbesserung der Akustik in den Aufenthaltsräumen Ausführung von Streulochdecken anstatt der gespachtelten Betondecke auszuführen. Für die DIN-Gerechte Ausführung der Nasszellen müssen dort die Vorsatzwände mit zementgebundenen anstatt mit gipsgebundenen Platten erstellt werden, die Ausführung der

Ständerkonstruktion muss mit Beschichtung erfolgen. Zudem sind auf Wunsch des Bauherrn in allen Nasszellen, nicht nur in den barrierefreien WC-Anlagen, nun Stütz-Klapp-Griffe vorgesehen.

Die Realisierung im KFW-55 Standard war in der Kostenberechnung vom Juli 19 bereits mit enthalten. Dafür stehen Fördermittel in Form von Tilgungszuschüssen i. H. v. 1.080.000 € zur Verfügung.

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

Art	Betrag in €
Diverse Verteuerungen als Ergebnis der vertieften Werkplanung bzw. des Schadstoffproblems im Baugrund	1.295.000
Minderkosten aufgrund der bereits vorgenommenen bzw. vorgeschlagenen Auftragsvergaben	--1.101.000
<b>Summe</b> (zzgl. 121.000 € für die bereits genehmigte Photovoltaikanlage)	<b>194.000</b> (+121.000)

Somit liegt – nach heutigem Kenntnisstand – eine wahrscheinliche Kostenüberschreitung des genehmigten Budgetrahmens i. H. v. 194.000 € vor. Inclusive der bereits genehmigten Investition für eine Photovoltaikanlage in Höhe von 121.000 € beträgt die Kostenüberschreitung (im Vergleich zur Kostenprognose vom Sommer 2019) somit 315.000 €.

Die Betriebsleitung empfiehlt, den Kostenrahmen für das Budget entsprechend anzupassen.

### C. Finanzierung

Wie oben bereits ausgeführt, steht für die Realisierung des KFW-55 Standard ein **Tilgungszuschuss** i. H. v. **1.080.000 €** zur Verfügung.

In der letzten Vorlage zur Kostenprognose Hausen für die Sitzung des Kreistages am 18.11.20 (Nr. 305-XVL/2020) wurden ausführliche Erläuterungen zur grundsätzlichen Finanzierung des Baus von Pflegeheimen gemacht. Auf diese Ausführungen wird Bezug genommen.

Nach der letzten Fortschreibung des Kostenrichtwerts für den Bau von Pflegeheimen des KVJS vom November 20 beträgt der Kostenrichtwert für den Bau von Pflegeheimen 159.999 € pro Platz und für den Bau von Tagespflegeeinrichtungen 61.715 € pro Platz.

Für den Bau von 60 vollstationären Pflegeplätzen und für den Bau von 15 Tagespflegeplätzen ergeben sich somit Gesamtkosten von 10.525.665 €, die über den IK-Anteil langfristig refinanziert werden können.

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

<b>Kosten</b>			
<b>Art</b>	<b>Vorlage für Juli 19</b>	<b>Vorlage für November 20</b>	<b>Neu April 21</b>
Gesamtkosten Kostengruppen 200 bis 700 (Erläuterung zur Fortschreibung des Kostenrahmens siehe Seite 3 dieser Vorlage)	10.931.000 €	10.793.000€	11.125.000 €
PV-Anlage		121.000 €	121.000 €
Grundstückskosten	642.000 €	642.000 €	642.000 €
<b>Summe</b>	<b>11.573.000 €</b>	<b>11.556.000 €</b>	<b>11.888.000 €</b>

<b>Finanzierung</b>			
<b>Art</b>	<b>Vorlage Juli 19</b>	<b>Stand Nov. 20</b>	<b>Neu April 21</b>
Eigenmittel bzw. Mittel aus der Vermarktung Heimgrundstück MPH	729.000 €	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. Auch hier bestehe die Überlegung, diese Mehrkosten durch Vermarktung des Heimgrundstücks des Markus-Pflüger-Heimes zu finanzieren.	622.000 €	0 €	0 €
Tilgungszuschuss KFW 55 Standard		1.080.000 €	1.080.000 €
Darlehen (refinanzierbar durch IK-Anteil)	10.222.000 €	9.747.000 €	10.079.000 €
Darlehen (refinanzierbar durch Tilgungszuschuss)		1.080.000 €	1.080.000 €
<b>Summe</b>	<b>11.573.000 €</b>	<b>11.556.000 €</b>	<b>11.888.000 €</b>

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent I

---

Reinhard Heichel  
Betriebsleiter EB Heime