BESCHLUSSVORLAGE

VON MENSCH ZU MENSCH
LANDKREIS LÖRRACH
EIGENBETRIEB HEIME

**Nr.: 138-XVI./2021**

| | | |
|---|---|---|
| **Dezernat** | I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung | 26.05.2021 |
| **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 | 23.06.2021 |
| Kreistag | öffentlich | 21.07.2021 |

## Tagesordnungspunkt

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

## Beschlussvorschlag

1. eDer Kreistag beschließt, dass der Gesamtkostenrahmen für das Bauvorhaben von bisher 13.623.000 € um 494.000 € auf 14.117.000 € 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 |
| | 14.117.000 € | 14.117.000€ | € | |

**Mittelbereitstellung - in EUR -**

| **im Wirtschaftsplan** | 2020 und früher | 2021 | 2022 | 2023 | ab 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| erforderlich | 4.614.000 | 7.870.000 | 1.633.000 | | |
| geplant | 4.614.000 | 7.870.000 | 900.000 | | |
| nicht geplant | | | 733.000 | | |

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

Die vorgenannten, im Wirtschaftsplan nicht eingeplanten Mittel in Höhe von 733.000 €, 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).
Weiterhin beschloss der Kreistag in seiner Sitzung am 24.03.2021 eine Erhöhung des Kostenrahmens um 239.000 € auf 13.082.000 € (ohne die Kosten des Grundstücks) bzw. 13.623.000 € (inklusive Grundstück). Auf die Kreistagsvorlage für diese Sitzung Nr. 027-XVI./2021 wird verwiesen.

### B. Aktualisierte Kostenprognose

Der bisher frei gegebene Kostenrahmen von 13.082.000 € (ohne Grundstückskosten) teilt sich auf in 10.515.000 € Baukosten und 2.567.000 € Planungskosten. Nachdem bisher (einschließlich der am 23.06.2021 zu erfolgenden Vergaben) ein Volumen von rund 90 % des voraussichtlichen Gesamtvolumens vergeben ist, zeigt sich erfreulicherweise, dass in der Summe der neuen Vergaben eine Unterschreitung der geplanten Baukosten von rund 6.000 € vorliegt. Dem gegenüber stehen Mehrkosten, die sich im Rahmen der vertieften Werkplanung als notwendig gezeigt haben, und in Summe ca. 500.000 € betragen.

Zusammenfassend stellt sich die Kostenentwicklung im Vergleich zur Kostenprognose vom Februar 21 wie folgt dar:

| **Art** | **Betrag in €** |
|---|---|
| Diverse Verteuerungen als Ergebnis der vertieften Werkplanung | 500.000 |
| Minderkosten aufgrund der bereits vorgenommenen bzw. vorgeschlagenen Auftragsvergaben | -6.000 |
| **Summe** | **494.000** |

Diese Mehrkosten begründen sich im Einzelnen wie folgt:

| Art | Betrag in € | Bemerkungen |
|---|---|---|
| ÄA12: Erforderliche Kommunikationsanlage, Alarmserver mit USV und Telekom | 32.000 | Die Änderung beinhaltet qualitative Verbesserungen der Telefonanlage wie die Anbindung an das Glasfaserkabel und die Software für die Anbindung der Telefone der Heimbewohner sowie die unterbrechungsfreie Stromversorgung für den Alarmserver. |
| ÄA13: Außenanlagen + Zufahrt/ Erschließung Grundstück | 453.000 | Die Mehrkosten begründen sich insbesondere wie folgt:<br><br>a**) Vorzuziehende Leistungen aus den Außenanlagen für die Erschließung der Baustelle**<br><br>Die ursprüngliche Kostenberechnung ging davon aus, dass das Grundstück entsprechend dem Kaufvertrag erschlossen ist. Dieses war nicht der Fall. Tatsächlich mussten die erforderlichen Leitungsanschlüsse, die Zufahrtsstraße und die Infrastruktur erst hergestellt werden. Die Betriebsleitung wird mit der Gemeinde Schliengen in der nächsten Zeit über eine Kostenbeteiligung bzw. Kostenübernahme verhandeln.<br><br>**b) Mehrkosten aufgrund vertiefter Abstimmung der Planungen mit der Bauherrenschaft**<br><br>Die für die Erstellung der Außenanlagen notwendigen Mittel wurden seitens des Architekten nur grob geschätzt. Ferner wurden bei der ursprünglich erstellten Planung die Schnittstellen zu anderen Planungsbereichen und deren Kosten wie z. Bsp. Grundleitungen, Stützmauern, Fahrradüberdachung, Fundamente für Schallschutzanlagen u.a.m. nicht berücksichtigt.<br><br>Alle diese Punkte sind in der jetzt mit dem Bauherren und den übrigen Planern detailliert abgestimmten Planung, die der Ausschreibung zugrunde lag, mit berücksichtigt. |
| ÄA14: Aufschaltung Heizanlage auf Gebäudeleittechnik | 15.000 | Zusätzlich mit berücksichtigt wurde aufgrund einer Empfehlung der Energieberatung des Landkreises Lörrach die Aufschaltung der Heizanlage auf die zentrale Gebäudeleittechnik des Landkreises Lörrach. |
| **Summe** | **500.000** | |

Somit liegt – nach heutigem Kenntnisstand – eine wahrscheinliche Kostenüberschreitung des genehmigten Budgetrahmens i. H. v. 494.000 € 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:

| **Baukostenrichtwert; IK-Anteil** | | | |
|---|---|---|---|
| **Art** | **Beschluss April 19 (BKR 11/18 gemäß Vorlage)** | **Beschluss Februar 21 (BKR 08/20)** | **aktuell Juni 21 (BKR 02/21)** |
| Baukostenrichtwert gemäß KVJS | 156.258, | 159.304 | 166.150 |
| maximale Baukosten gemäß Richtwert | 11.563.092 | 11.788.496 | 12.295.100 |
| Baukosten ohne Grundstück aber mit PV und Realisierung KFW-55 Standard | 11.563.000 | 13.082.000 | 13.576.000 |
| **Mehrkosten im Vergleich zum Baukostenrichtwert des KVS** | **-92,00** | **1.293.504** | **1.280.900** |

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 und durch den gestiegenen Kostenrichtwert des KVJS langfristig refinanziert.

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

| **Kosten** | | | |
|---|---|---|---|
| **Art** | **Beschluss April 19** | **Beschluss Februar 21** | **aktuell Juni 21** |
| Gesamtkosten KG 200 bis 700 | 11.563.000 | 12.691.000 | 13.185.000 |
| PV-Anlage | | 172.000, | 172.000 |
| Realisierung KFW-55 Standard | | 219.000 | 219.000 |
| Grundstückskosten | 541.000 | 541.0000 | 541.000,00 |
| **Summe** | **12.104.000** | **13.623.0000** | **14.117.000** |
| *Summe ohne Kosten Grundstück* | *11.563.000* | *13.082.0000* | *13.576.0000* |
| *Erl.* | | | |
| **Finanzierung** | | | |
| **Art** | **Beschluss April 19** | **Februar 21** | **aktuell Juni 21** |
| Eigenmittel bzw. Mittel aus der Vermarktung Heimgrundstück MPH | 721.000 | 721.0000 | 721.000 |
| Tilgungszuschuss KFW 55 Standard | | 1.332.0000 | 1.332.0000 |
| Darlehen | 11.383.000 | 11.570.000 | 12.064.0000 |
| **Summe** | **12.104.000** | **13.623.000** | **14.117.000,00** |

Der noch zu verhandelnde Kostenbeitrag der Gemeinde Schliengen zur Erschließung der Baustelle ist in der o.g. Finanzierung noch nicht enthalten und würde zu einer Entlastung beitragen.
.
Die Wirtschafts- und Finanzplanung ist für die Jahre 2022 ff. entsprechend anzupassen.

| | | |
|---|---|---|
| Marion Dammann<br>Landrätin | Alexander Willi<br>Dezernent I | Reinhard Heichel<br>Betriebsleiter EB Heime |

- Anlagen