

**Nr.: 017/2022**

■ <b>Dezernat</b>	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	14.01.2022
■ <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	02.02.2022
Kreistag	öffentlich	16.03.2022

### **Tagesordnungspunkt**

---

### **Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Machbarkeitsstudie für den Bau einer Fachpflegeeinrichtung am bisherigen Standort des Markus-Pflüger-Heimes (dritter Standort)**

### **Beschlussvorschlag**

---

1. Der Kreistag nimmt die Machbarkeitsstudie zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung und Betriebsleitung werden beauftragt, dem BA Heime für eine seiner nächsten Sitzungen einen konkreten Vorschlag zur Durchführung des Architektenwettbewerbs vorzulegen (Ablauf, Kosten, Zeitplan) sowie einen Vergabevorschlag für ein Planungsbüro zur Begleitung des Architektenwettbewerbs zu unterbreiten.

## 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  
 23.000.000 € 23.000.000 € €

### Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2021	2022	2023	2024	ab 2025
erforderlich		500.000	1.500.000	9.967.000	11.033.000
geplant		500.000	1.500.000	9.967.000	11.03.000
nicht geplant					1.066.000

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

Die nicht eingeplanten Mittel werden bei der Fortschreibung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 23 berücksichtigt.

## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

#### 1. Historie, Ausgangslage

##### a) Kreistagsbeschluss vom 24.03.21

Der Kreistag hatte in seiner Sitzung am 24.03.2021 die Konzeption zum „Dritten Standort“ und die Ideen der Verwaltung und Betriebsleitung, 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, grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen.

Er hatte die Verwaltung und Betriebsleitung beauftragt, für die Realisierung des Ersatzneubaus eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

##### b) Sitzung AG Heime am 14.10.21

Die beiliegende Machbarkeitsstudie wurde in der Sitzung der AG Heime am 14.10.21 vorgestellt und diskutiert. Überwiegend begrüßte und unterstützte die AG die Inhalte dieser Studie.

Die AG wünschte allerdings, dass die Finanzierung der Kostenbestandteile, die langfristig nicht aus dem sogenannten IK-Anteil refinanziert werden können, nochmals intensiver geprüft und erläutert wird. Das betrifft insbesondere die Nettoerlöse aus der Vermarktung der Grundstücke des Heimareals.

#### 2. Fazit der Machbarkeitsstudie

Die beiliegende Machbarkeitsstudie kommt auf Seite 11 zu folgendem Fazit:

„Die Stadtbau Lörrach kommt in ihrer Studie zur Projektentwicklung des MPH-Areals zu der Aussage, dass die Fläche des Haus Entegast aufgrund der starken Hanglage sowie der nord-westlichen Ausrichtung zur Straße hin, nur äußerst schwer zu vermarkten ist.

Sie kommt in ihrer Studie zum Schluss, dass die architektonische Großform einer Fachpflegeeinrichtung geeignet ist, den Hang im Höhenversatz zu stabilisieren und durch eine intelligente Architektur die Anforderungen an eine moderne Einrichtung erfüllt werden können.

Auf dem jetzigen Areal des Haus Entegast kann ein moderner Neubau entstehen, in dem die Architektur den Bedürfnissen der Klienten gerecht wird und auch das örtliche Umfeld die Menschen akzeptiert. Sechs Wohngruppen mit je 15 Klienten können für Menschen mit besonderen psychiatrischen Erkrankungen bzw. Suchterkrankungen realisiert werden.

Die besonderen Anforderungen an eine Fachpflegeeinrichtung sieht der EBH sowie die Stadtbau Lörrach durch die Möglichkeit eines Neubaus gut umsetzbar. Ein Architektenwettbewerb bietet die Chance, die optimalste Realisierungsmöglichkeit zu finden.

Während der Übergangszeit vom Abriss des Haus Entegast bis zum Neubau können die Bewohner ins Haus Dinkelberg ziehen.

Auch aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Realisierung am bisherigen Standort vorteilhaft, da keine zusätzlichen Grundstückskosten anfallen.

Die Markus-Pflüger-Zentren können der Tradition folgend weiterhin am Standort Wiechs Menschen mit einer psychischen Erkrankung und/oder Suchterkrankung sowie zusätzlichem Pflegebedarf in offenen wie auch beschützenden Wohngruppen betreuen, pflegen und fördern sowie Möglichkeiten zur Teilhabe bieten.“

### 3. Kosten für das Fachpflegeheim

Die Kosten und die Finanzierung werden in dieser Vorlage und zukünftig getrennt dargestellt, und zwar einmal in die Kosten für den Bau des Fachpflegeheimes mit dem Scan-Zentrum, der Küche und Räumen für die Verwaltung sowie „als eigenes Projekt“ die Kosten für die Vermarktung der Heimgrundstücke sowie (ggf.) Abrisskosten der bestehenden Gebäude. Hierfür spricht, dass diese Kosten auch anfallen, wenn das Fachpflegeheim nicht bzw. an einem anderen Standort gebaut wird.

Die Kostenrichtwerte des KVJS werden alle 3 Monate fortgeschrieben. Die Machbarkeitsstudie wurde im September 21 verfasst und basierte auf den Kostenrichtwerten des KVJS Stand Mai 21.

Zwischenzeitlich sind die Kostenrichtwerte des KVJS fortgeschrieben. Daher ergeben sich auf Basis der letzten, bekannten Kostenrichtwerte vom November 21 für den Bau derzeit folgende Kosten:

Art	Kostenrichtwert pro Platz Stand November 21	Platzzahl	Gesamtkosten in €
Pflege	182.238,00	90	16.401.420,00
Tagesstruktur	82.9505,00	75	6.221.250,00
<b>Summe</b>			<b>22.622.670,00</b>

Hinzu kommen die Baukosten für das Scan-Zentrum in Höhe von ca. 380.000 €, so dass nach heutigem Stand mit **Gesamtkosten für den Bau i.H.v. ca 23 Mio € zu rechnen ist.**

### 4. Finanzierung der Investitionskosten für das Fachpflegeheim

Wie bereits grundsätzlich unter Kapitel 6.2 der Machbarkeitsstudie ausgeführt, erfolgt die Finanzierung wie folgt:

Der Bau muss zumindest ganz überwiegend aus Darlehen finanziert werden.

Langfristig sind die Baukosten für die Einrichtung (ohne das Scan-Zentrum ca. 22,6 Mio €) über den sogenannten IK-Anteil (Refinanzierung der Investitionskosten) aus den Vergütungssätzen zu refinanzieren. Diese Kosten sind vom Bewohner bzw. im Bedürftigkeitsfalle (was hier die Regel sein wird) vom Sozialhilfeträger zu bezahlen.

Nach derzeitigem Stand ergibt 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. 44 € pro Betreuungstag** (hiervon für die Pflege 30 € und für die Tagesstruktur 14 €).

Die Investitionskosten des Scan-Zentrums müssen über die Miete refinanziert werden. Es ergibt sich nach derzeitigem Stand eine Kaltmiete von insgesamt 1.680 € monatlich (8,40 € pro qm).

Diese Kosten sind grundsätzlich refinanziert, sofern es gelingt, die Baukostenrichtwerte des KVJS, die, wie ausgeführt, alle 3 Monate aktualisiert werden, eingehalten werden können.

Allerdings zeigen die aktuellen Bauvorhaben in Schliengen und Hausen, dass es in der Praxis häufig schwierig ist, die Kostenrichtwerte des KVJS einzuhalten. Hier konnten bisher die Mehrkosten durch die Förderungen in Zusammenhang mit den KfW-Darlehen abgedeckt werden. Im Rahmen der Erstellung der Detailplanung muss geprüft werden, in welchem energetischen Standard der Bau ausgeführt wird (derzeit ist zumindest KfW 55 angestrebt), welches die Mehrkosten hierfür sind (im Vergleich mit den Kostenrichtwerten des KVJS) und welche zusätzlichen Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten es hierfür gibt.

Weiterhin werden bei der Planung und Finanzierung Aspekte des nachhaltigen Bauens berücksichtigt.

Weiter anzumerken ist, dass der stark ansteigende IK-Anteil im Vergütungssatz (derzeit in der Pflege 11,30 € und in der Tagesstruktur 3,51 €) den Sozialhilfeeinsatz des Landkreises zusätzlich belastet, da der überwiegende Anteil der Bewohner aus dem Landkreis Lörrach kommt. Diese Aussage trifft allerdings auf jeden Neubau eines Pflegeheimes zu.

Somit ist grundsätzlich die Finanzierung des Baus gesichert. Es bestehen allerdings Risiken.

## 5. Weitere Kosten und deren Finanzierung

Wie im Wirtschaftsplan 2022 für den Eigenbetrieb Heime textlich erläutert (Vorbericht Kapitel Vermögensplan) sind die Kosten für den Grunderwerb und den Abriss des Hauses Entegast nicht über den IK-Anteil refinanzierbar bzw. in den Kostenrichtwerten des KVJS berücksichtigt:

Derzeit sind das folgende Kosten:

<b>Weitere Kosten</b>	
<b>Art</b>	<b>Betrag in €</b>
Grundstückskosten Schliengen	541.000,00
Grundstückskosten Hausen	642.000,00
Abbruchkosten Haus Entegast (Schätzung)	1.100.000,00
<b>Summe</b>	<b>2.283.000,00</b>

Geplant ist, diese Aufwendungen weitgehend aus den Nettoerlösen der Vermarktung der Heimgrundstücke langfristig zu finanzieren und durch mittelfristige Darlehen zwischen zu finanzieren.

Inwieweit dies und zu welchem Zeitpunkt voraussichtlich möglich sein wird und hinsichtlich weiterer Details wird auf die Ausführungen unter den Kapiteln 2 b und 3 der nicht-öffentlichen Vorlage zur Vermarktung der Heimgrundstücke verwiesen, die ebenfalls dem BA Heime am 02.02.22 und dem Kreistag am 24.03 im nichtöffentlichen Teil der Sitzung vorgelegt wird.

Um Verzögerungen zu vermeiden, schlägt die Betriebsleitung folgende weitere Schritte vor:

## 6. Weitere Schritte

### a) Vorbereitung des Architektenwettbewerbs

Wie unter Beschlussziffer 2 ausgeführt, werden die Verwaltung und Betriebsleitung dem BA Heime für eine seiner nächsten Sitzungen einen konkreten Vorschlag zur Durchführung des

Architektenwettbewerbs vorlegen (Ablauf, Kosten, Zeitplan) sowie einen Vergabevorschlag für ein Planungsbüro zur Begleitung des Architektenwettbewerbs unterbreiten.

#### **b) Gutachten zum Abriss des Hauses Entegast**

Die Stadtbau Lörrach hat vorgeschlagen, ein Gutachten in Auftrag zu geben, mit welchen Kosten für den Abriss des Hauses Entegast zu rechnen ist. Die Betriebsleitung wird daher ein solches Gutachten in Auftrag geben. Die Ergebnisse werden dem BA Heime in einer seiner nächsten Sitzungen vorgelegt werden und sind bei der weiteren Entscheidungsfindung mit zu berücksichtigen.

#### **c) Übergangslösung für das Haus Dinkelberg**

Eine Übergangslösung für das Haus Dinkelberg ist bereits entwickelt und mit der Heimaufsicht abgestimmt. Die Zustimmung der Heimaufsicht ist befristet bis Ende 2025. Da dieser Zeitraum zu knapp ist, wird die Betriebsleitung mit der Heimaufsicht über eine Verlängerung der Zustimmung verhandeln und den BA Heime über das Ergebnis der Verhandlungen informieren.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent I

---

Reinhard Heichel  
Betriebsleiter EB Heime

- Anlage
  - Machbarkeitsstudie