
Nr.: 293/2023

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	23.10.2023
■ Beteiligung	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ Verfasser/-in	Spreter, Tobias	
■ Telefon	07635 313-6101	

Beratungsfolge	Status	Datum
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	08.11.2023

Tagesordnungspunkt

Sachstand Kostenfortschreibung MPZ Haus Sonnenstück (Schliengen)

■ Sachverhalt

1. Historie

Der Kreistag genehmigte in seiner Sitzung am 15.05.2019 für den Bau des Pflegeheimes in Schliengen einen Kostenrahmen in Höhe von 11.563.000 € (ohne die Kosten des Grundstücks) bzw. **12.104.000 € (inklusive Grundstück)** – s. Vorlage 090/2019.

Weiterhin beschloss er in seiner Sitzung vom 11.03.2020 (s. Vorlage 051-XVI/2020) eine Erhöhung des Kostenrahmens auf 12.843.000 € (ohne die Kosten des Grundstücks) bzw. **13.384.000 € (inklusive Grundstück)**. Zuvor hatte der BA Heime in seiner Sitzung vom 05.02.2020 den Einbau einer PV-Anlage mit Kosten von 172.000 € (vgl. Vorlage 022 – XVI/2020) beschlossen.

In seiner Sitzung vom 24.03.2021 hat der Kreistag erneut eine Erhöhung des Kostenrahmens um 239.000 € auf 13.082.000 € (ohne die Kosten des Grundstücks) bzw. 13.623.000 € (inklusive Grundstück) beschlossen. Auf die Vorlage Nr. 027-XVI./2021 wird verwiesen.

Die Vorlage Nr. 138-XVI/2021 vom 26.05.21 (*TOP: Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Neubau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Schliengen – Fortschreibung der Kostenberechnung*) wurde nach Vorberatung im BA Heime am 23.06.21 dem Kreistag in seiner Sitzung vom 21.07.21 zum Beschluss vorgelegt.

Der Kreistag stimmte dem Beschlussvorschlag und der Empfehlung des BA Heime in dieser Sitzung nicht vollständig zu. Er stimmte lediglich der Gesamtfinanzierung zu und beschloss weiterhin, dass der Kostenrahmen (i.H. von 13.623.000 €) lediglich um 47.000 € auf 13.670.000 € (inkl. Grundstück) erhöht wird.

Vorgeschlagen war ursprünglich eine Erhöhung des Kostenrahmens um 447.000 € auf 14.117.000 €. Der Kreistag sah in dieser Sitzung die Mehrkosten i. H. v. 453.000 € für die Außenanlagen als kritisch an und hatte daher beschlossen, dass die Mehrkosten für die Außenanlagen und die Zufahrt / Erschließung des Grundstücks in der nächsten Sitzung erläutert und erneut zum Beschluss vorgelegt werden.

In der Sitzung vom 20.10.2021 hat der Kreistag den Kostenrahmen dann (aufgrund weiterer Erläuterungen) auf **13.576.000 € (ohne die Kosten des Grundstücks)** bzw. **14.117.000 € (inklusive Grundstück)** erhöht.

2. Begründung weiterer Mehrkosten

Die seitdem aufgetretenen neuen Mehrkosten i. H. v. 334.000 € erhöhen diesen Betrag auf **14.451.000 € (inklusive Grundstück)**.

Damit ergeben alle bislang angefallenen Mehrkosten eine Summe von 2.347.000 €, diese begründen sich wie folgt:

(a) Kosten im Risikobereich des Auftraggebers (173.000 €)

Im Projektverlauf wurden Maßnahmen erforderlich, die im allgemeinen Risikobereich eines Auftraggebers liegen, u.a.:

- Einsparungen im Bereich Verfüllmaterial zum Nachbargrundstück Fa. Hollerbach
- Der Statiker empfahl eine Dickbeschichtung der Wand gegen Erdreich an – als bessere Absicherung vor einer möglichen Rissbildung mit Wassereintritt

- Die Baubehörde ordnete in der Baugenehmigung eine Betonummantelung der Grundleitungen an – zum besseren Schutz des Grundwassers in der Wasserschutzzone III
- Die Forderung der Baubehörde in der Baugenehmigung nach einer Lärmschutzwand zur Nachbarbebauung, der dortigen Waschstraße, konnte nicht abgewehrt werden.
- Im Bereich des zu entsorgenden Bodenmaterials wurden Schadstoffe gefunden, die beseitigt werden mussten.

(b) Mehrkosten aufgrund neuer politischer Vorgaben des Auftraggebers (730.000 €)

Die Auftraggeberschaft hat nach Entscheid des Kostenrahmens weitere Vorgaben gemacht, die im laufenden Projekt zur Verbesserung der Gesamt-Qualität sinnvoll sind – u.a.:

- Die Erhöhung des KfW-Standards auf KfW-55 zur besseren Nachhaltigkeit des Betriebs (hierzu höherer Tilgungszuschuss s.u.).
- Die Ausführung einer PV-Anlage aus gleichem Grund.
- Die Ausführung einer Kommunikationsanlage und eines Alarm-Servers aus gleichem Grund
- Die Aufschaltung der Heizanlage auf die GLT des Landkreises aus gleichem Grund.

(c) Betriebliche Anforderungen, die sich erst nach dem Entwurf mit Kostenberechnung als zielführend ergeben haben (155.600 €)

- Der Eingangsbereich im Erdgeschoss wurde zugunsten verbesserter betrieblicher Abläufe nochmals umgeplant.

(d) Vergabegewinne und Vergabeverluste (1.070.800 €)

Die jeweiligen Vergaben wurden in verschiedenen Kreistagssitzung zur Entscheidung gebracht – Hauptpunkte der Mehrkosten waren die Rohbauarbeiten, die nicht preisgünstiger zu vergebenden Standardbäder (nach gescheiterter Vergabe mit Fertignasszellen) sowie die Außenanlagen – alle aufgrund der damaligen angespannten Marktsituation.

(e) Mehrkosten aufgrund vergessener Leistungen – Sowieso-Kosten (429.200 €)

- Extruderschäum
- Trinkwasserenthärtungsanlage
- Steckbeckenanlage
- Verstärkungen f. Handtuchwärmekörper
- Sonnenschutzmarkisen
- Feuerlöschleitung

(f) Mehrkosten für planerische Änderungen (12.000 €)

- UK und Ballastierung der PV-Anlage

(g) Mehrkosten aufgrund Schlechtleistung von Firmen bzw. Planer (33.000 €)

- Ausgleichsputz
- Spachtelung Duschen
- Brandschutzertüchtigung Lager Getränk

Es ist vorgesehen, diese Kosten nach finaler Klärung bei den Verursachern in Abzug zu bringen.

(h) Minderkosten in der bisherigen Abrechnung der Bauleistungen (- 257.000 €)

Die Summe der bisherigen Schlussrechnungen der Firmen ergab erfreulicherweise Einsparungen in Höhe von 257.000 €.

Die vorgenannten Punkte erhöhen den bis dato genehmigten Kostenrahmen (KT-Sitzung 20.10.2021) von **13.576.000 € auf nunmehr 13.910.000 €** (ohne Grundstück) bzw. von 14.117.000 € auf 14.451.000 € (mit Grundstück).

(i) weitere Schlechtleistungen von Firmen (480.000 €)

Neben den unter Buchst. (g) aufgeführten Schlechtleistungen ergaben sich im Projektverlauf auch noch weitere, teils gravierende Schlechtleistungen von Firmen aus denen sehr hohe Mehrkosten resultierten:

- Putz- und Stuckarbeiten: schwerste Beschädigungen von Heiz- und Elektroleitungen, die zur Reparatur bzw. Austausch dieser Leistungen geführt haben – bei einer Zeitverzögerung von vielen Wochen.
- Fensterbauarbeiten: durch stark verspäteten Montagebeginn der Holzfenster-elemente, deren mangelhafte Ausführung dann einen Rückbau erforderlich gemacht hat, musste der Firma gekündigt werden und eine Ersatzfirma gefunden werden. Dies hat zu erheblichen Mehrkosten und einer Zeitverzögerung von vielen Wochen geführt.

Die Geldendmachung dieser Mehrkosten bei den Firmen wird mangels offener Rechnungen wahrscheinlich nur gerichtlich möglich sein, zumal die Firmen teilweise bereits in Insolvenz sind. Diese Klärung ist terminlich völlig offen.

Sofern man diese - von der Bauherrschaft vermutlich nicht erfolgreich rückforderbaren Kosten vollständig berücksichtigt - ergibt sich ein Betrag (worst-case Kostenrahmen) in Höhe von 14.390.000 € (ohne Grundstück) bzw. von 14.931.000 € (mit Grundstück).

3. Refinanzierungsmittel gem. BWKG-Kostenrichtwerten

Die Refinanzierung der Baukosten erfolgt auf Basis von BWKG-Kostenrichtwerten, die zur Mitte der Bauzeit des Projektes (ca. Juni 2021) gültig waren. Die Kostenfortführung nach den BWKG-Kostenrichtwerten vom Mai 2021 ergibt für die 74-Pflege-Plätze einen Betrag von **12.846.622 €**.

Zu diesem Wert kann dann auch noch der **KFW-Tilgungszuschuss in Höhe von 1.332.000 €** für die Erhöhung des KfW-Standards auf KfW-55 hinzugerechnet werden. Daraus ergibt sich ein Gesamtbetrag in Höhe von **14.178.622 €**.

Dieser Betrag würde ausreichen, um den **genehmigten Kostenrahmen in Höhe von 13.910.000 € (ohne Grundstück) zu refinanzieren**, er reicht jedoch nicht, um den (worst-case) Kostenrahmen in Höhe von 14.390.000 € (ohne Grundstück) abzudecken.

Die Differenz (**480.000 €**) wäre aus Eigenmittel des EBH zu decken bzw. könnte durch die Kostenüberfinanzierung beim Projekt Pflegeheim an der Wiese in Hausen gedeckt werden (vgl. Vorlage MV 194-2023 heutigen Datums).

Der Projektsteuerer Herr Steybe wird die Kostenfortschreibung (bzw. einzelnen Mehr- und Minderkosten) in der Sitzung erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Tobias Spreter
Betriebsleiter EB Heime

■ Anlagen

- 1) Übersicht Kostenfortschreibung (detailliert) Stand 23.10.2023
- 2) Kostenübersicht-Prognose Gesamt, Stand 23.10.2023
- 3) Übersicht Kostenentwicklung (kurz) vom 1.Budget zu akt. HoRe, Stand 23.10.2023