

■ MITTEILUNGSVORLAGE

---

**Nr.: 294/2023**

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

---

| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>Status</b> | <b>Datum</b> |
|---|---------------|--------------|
| Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach" | öffentlich    | 08.11.2023   |

**Tagesordnungspunkt**

---

**Sachstand Kostenfortschreibung MPZ Haus an der Wiese (Hausen)**

## Inhalt der Mitteilung

---

### ■ Sachverhalt

#### 1. Historie

Der Kreistag fasste in seiner Sitzung am 15.05.2019 den Grundsatzbeschluss, an dem geplanten Projekt (auch am Standort) festzuhalten, beauftragte aber gleichzeitig die Betriebsleitung und Verwaltung, Anpassungen an die Architektur mit dem Ziel, eine optisch gefälligere Gestaltung des Baukörpers zu prüfen. Insbesondere solle eine Teilunterkellerung und eine verbesserte Fassadengestaltung geprüft werden (vgl. Vorlage Nr. 220/2019).

Der Kreistag beschloss daraufhin 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 € (mit Grundstück)** erhöht hat.

In seiner Sitzung am 18.11.2020 nahm der Kreistag von der geänderten Kostenprognose in Höhe von minus 138.000 Euro und Finanzierung Kenntnis (siehe Vorlage Nr. 305-XVI./2020)

In seiner letzten Sitzung zu diesem Projekt am 09.06.2021 beschloss der Kreistag eine Erhöhung des Gesamtkostenrahmens um 194.000 Euro auf nun 11.246.000 € (ohne die Kosten des Grundstücks) bzw. **11.888.000 Euro (mit Grundstück)**.

#### 2. Begründung der neuen Mehrkosten

Die seitdem aufgetretenen neuen Mehrkosten i. H. v. 889.000 € erhöhen diesen Betrag auf **12.777.000 € (inklusive Grundstück)**.

Damit ergeben alle bislang angefallenen Mehrkosten eine Summe von 2.038.000 €. Diese begründen sich wie folgt:

##### (a) Kosten im Risikobereich des Auftraggebers (888.200 €)

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

- Im Bereich der Feinplanung wurde bestehendes Bodenmaterial als belastet festgestellt und durfte nicht wiederverwendet werden. Dadurch entstanden Mehrkosten an zu entsorgendem belastetem Bodenmaterial.
- Auftrag vertiefte Kostensteuerung an die Projektsteuerung.

##### (b) Mehrkosten aufgrund neuer politischer Vorgaben des AG (1.138.300 €)

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

- Anpassungen an die Architektur mit dem Ziel, eine optisch gefälligere Gestaltung des Baukörpers zu erreichen.
- Ausführung einer PV-Anlage zur besseren Nachhaltigkeit des Betriebs.
- Ausführung einer solarthermischen-Anlage aus gleichem Grund.

- Die Aufschaltung der Heizanlage auf die GLT des Landkreises aus gleichem Grund. Ausführung einer Gefahrenmeldeanlage aus gleichem Grund.
- Ausführung einer Kommunikationsanlage und eines Alarmservers aus gleichem Grund.
- Erstellung von Mastleuchten entlang des öffentlichen Weges auf dem Grundstück gem. Forderung Gemeinde Hausen.

**(c) Betriebliche Anforderungen, die sich erst nach dem Entwurf mit Kostenberechnung ergeben als zielführend dargestellt haben (915.500 €)**

- Anstelle der geplanten Fußbodenheizung wurden auf Heizkörper umgeändert.
- Ausführung einer zentralen Lüftungsanlage zur Erhöhung der Nutzungsqualität.
- Vertiefte Planungsabstimmung VP1 + VP2 zur Erhöhung der Qualität / Anpassung an die erforderlichen Standards für die spätere Nutzung
- Änderung und Ergänzung Sanitärausstattung zur besseren Nachhaltigkeit sowie Nutzerkomfort (z.B. Haltegriffe etc.)
- Zusätzliche Teeküchen in 2 Wohnbereichen aus gleichem Grund.
- Ausführung zentral gesteuerte Fluchttürsteuerung aus gleichem Grund.
- VSG Verglasung an Balkontüren gemäß Einsatzempfehlung des IFT Rosenheim aus gleichem Grund.
- Ausführung schnelltrocknender Estrich als Maßnahme zur Bauzeitverkürzung.
- Frühzeitige Bestellung der Innentüren wegen Materialpreissteigerung des Herstellers, anschließende Einlagerung bis möglichen Einbautermin.
- Einsatz und Betreibung von mobilen Heizgeräten zur Ermöglichung der Baufortführung im Winter.

**(d) Vergabegewinne und Vergabeverluste ( - 1.008.000 €)**

- Die jeweiligen Vergaben wurden in verschiedenen Kreistagssitzungen zur Entscheidung gebracht und ergaben erfreulicherweise einen Vergabegewinn von 1.008.000 €.

**(e) Mehrkosten aufgrund vergessener Leistungen – Sowieso-Kosten (199.000 €)**

- Gebäudeleitsystem mit Türschildern und Wegweisern.
- Rissüberbrückung zwischen Beton + Mauerwerk in Bereichen ohne Überdämmung.
- Massenmehrung Revisionstüren
- Rammschutz und Eckschutzwinkel
- Verfugung im Bereich Dämm- und Entkopplungsstreifen, Treppenhaus

**(f) Mehrkosten für planerische Änderungen (11.000 €)**

- Änderung der Regen- und Schmutzwasserrohre im Dämmbereich in Aufputzführung
- Trockenleitung Feuerwehr in Edelstahl

**(g) Mehrkosten aufgrund Schlechtleistung von Firmen bzw. Planer (14.000 €)**

- Beschädigung Dämmung Raffstorekästen
- erforderliche zusätzliche Kernbohrungen für Technik

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

**(h) Minderkosten in der bisherigen Abrechnung der Bauleistungen ( - 227.000 €)**

---

- Die Summe der bisherigen Schlussrechnungen der Firmen ergab erfreulicherweise diese Einsparungen.

**(i) weitere Schlechtleistungen von Firmen (189.000 €)**

Im Projektverlauf ergaben sich Schlechtleistungen von Firmen mit sich daraus ergebenden Mehrkosten:

- Außenputzarbeiten: Mehrkosten aus Insolvenz während der Vertragsausführung, Restarbeiten mussten neu vergeben werden mit erheblichen Mehrkosten, Restmaterial konnte zum großen Teil nicht mehr verwendet werden.
- Estricharbeiten: Estrich war in der Oberflächenhaftzugfestigkeit mangelhaft und musste vom Bodenleger vor Ausführung des Bodenbelages aufwändig aufbereitet werden.

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

**Sofern man diese - von der Bauherrschaft vermutlich nicht erfolgreich zurückforderbaren Kosten vollständig berücksichtigt - ergibt sich ein Betrag (worst-case-Kostenrahmen) in Höhe von 12.135.000 € (ohne Grundstück) bzw. 12.777.000 € (inklusive Grundstück).**

**3. Refinanzierungsmittel gem. BWKG-Kostenrichtwert**

Die Refinanzierung der Baukosten erfolgt auf Basis von BWKG-Kostenrichtwerten, die zur Mitte der Bauzeit des Projektes (Dezember 2021) gültig waren.

Die Kostenfortführung nach den BWKG-Kostenrichtwerten vom Mai 2021 ergibt für die 60-Pflege-Plätze plus 15 Tagespflegeplätze einen Betrag von **12.008.115 €**. Zu diesem Wert kann dann noch der Tilgungszuschuss i. H. v. **1.080.000 €** für die Erhöhung des KfW-Standards auf KfW-55 hinzugerechnet werden.

Daraus ergibt sich ein Betrag **an Refinanzierungsmitteln in Höhe von 13.088.115 €**. **Dieser Betrag ist für die Refinanzierung des neuen Kostenrahmens von nunmehr 11.946.000 € ausreichend, ebenso für den Worst-Case-Kostenrahmen in Höhe von 12.135.000 €.**

Die verbleibenden Restmittel können ggfs. dazu verwendet werden um die Kostenunterfinanzierung beim Projekt Pflegeheim am Sonnenstück in Schliengen abzudecken (vgl. MV 193/2023 in gleichen Sitzung).

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 1.Budget zu aktueller Hochrechnung, Stand 23.10.2023