VON MENSCH ZU MENSCH
LANDKREIS LÖRRACH
EIGENBETRIEB HEIME

BESCHLUSSVORLAGE

Nr.: 297/2023/1

Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	09.01.2024
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	24.01.2024
Kreistag	öffentlich	24.01.2024

Tagesordnungspunkt

Aktualisierte Vorlage zur Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Neubau Pflegeheim Haus Entegast - Vergabe von Fachplanungsleistungen und Antrag der SPD-Fraktion vom 08.01.2024 zur Realisierung einer Fachpflegeeinrichtung in Wiechs

Beschlussvorschlag

1) Der Kreistag bekräftigt die Fortführung der Planung des Projektes unter der Prämisse, dass die beauftragten Planer im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung eine optimierte Planung über das Gesamtprojekt erarbeiten, die eine modulartige Ausführung und somit eine Entscheidung über die letztendlich zu bauende Platzzahl ermöglicht, die der Kreistag am Ende der Entwurfsplanung auf der Basis der dann vorliegenden Kostenberechnung treffen wird. Ebenso soll aufzeigt werden, wie Baukosten durch andere Maßnahmen bzw. eine wirtschaftliche Planung eingespart werden können..
2) Der SPD-Antrag vom 8. Januar 2024, der von vornherein eine Reduzierung der Planung auf 45 bis maximal 60 Plätze vorsieht, wird zunächst zurückgestellt, da über die Realisierung der tatsächlichen Größe des Bauvorhabens erst nach Vorlage der unter Punkt 1 genannten Grundlagen entschieden werden soll.
3) Der Kreistag stimmt der Beauftragung der Fachplanungen - wie im November mit Vorlage 297/2023 vorgeschlagen (s. Anlage 2) - an die folgenden Unternehmen zu:
    a. Tragwerksplanung: Büro wh-p GmbH Beratende Ingenieure aus Stuttgart
    b. Planung der Technischen Gebäudeausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS)-Planung: Büro Sütterlin + Partner GmbH ahast us Freiburg
    c. Planung der Technischen Gebäudeausrüstung Elektro-, Fernmelde- und Förderanlagen (ELT)- Büro Sütterlin + Partner GmbH aus

d. Freianlagen-Planung: Büro Gänßle und Hehr Landschaftsarchitekten PartGmbH aus Esslingen.

Bezug zum Wirtschaftsplan

- **Klimawirkung:** ☐ positiv ☒ neutral ☐ negativ ☐ keine
- **Personelle Auswirkungen:** ☒ nein ☐ ja, ggf. Erläuterung
- **Finanzielle Auswirkungen:** ☐ nein ☒ ja, im Wirtschaftsplan des EB Heime

☒ **im Erfolgsplan**	Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	476 T€	€	2024	

☐ **im Vermögensplan** (ab 2024 einzuplanen)	Ausgabe	Einnahme	einmalig in	wiederkehrend
		€	€	

Mittelbereitstellung - in EUR

im Wirtschaftsplan	2023	2024	2025	2026	ab 2027
erforderlich		**476 T€**			
geplant		**476 T€**			
nicht geplant					

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

Begründung

- Sachverhalt

1) Ausgangslage

Am bisherigen Standort des MPH in Schopfheim-Wiechs soll ein Ersatzbau „Neues Haus Entegast“ für die aktuell noch im Haus Dinkelberg lebenden 75 pflegebedürftige Menschen mit herausforderndem Verhalten entstehen. Das derzeitige Gebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und darf nur noch bis Ende 2025 genutzt werden. Mit einer temporären Verlängerung der Nutzungserlaubnis durch die Heimaufsicht kann nur gerechnet werden, wenn der Träger konkrete Maßnahmen ergreift, um künftig wieder geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Sollte dies nicht der Fall sein, stünde der Wohnraum ab 2026 nicht mehr zur Verfügung. Der Landkreis wäre dann verpflichtet, den Bewohnerinnen und Bewohnern einen adäquaten Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der besonderen Anforderungen für die Pflege und Betreuung dieser Klientel wird es unmöglich sein, diesen Ersatzwohnraum ohne einen Ersatzbau im Landkreis Lörrach zu generieren. Ergänzend sei angemerkt, dass das Markus-Pflüger-Heim in Wiechs zu Beginn der Dezentralisierung (2015) noch immerhin rund 240 Bewohner/innen hatte, sodass zu beachten ist, dass es sich bei den oben genannten 75 pflegebedürftigen Menschen um Personen handelt, die einer besonderen Fachpflegeeinrichtung besonders bedürfen.

Die bisherige Konzeption sieht vor, dass die Fachpflegeeinrichtung „Neues Haus Entegast“ aus drei Gebäudeteilen mit Wohn- und Lebensraum für 90 pflegebedürftige Menschen mit herausfordernden Verhaltensweisen besteht (s. Anlage 3: Auslobungsunterlage zum Architektenwettbewerb und Anlage 4: Wettbewerbsergebnis-Vorprüfungsbericht).

Die vorgesehene Erweiterung um 15 Plätze (für demenziell erkrankte Personen) entspricht maßvoll der Bedarfsplanung des Landkreises Lörrach, die gerade in diesem Bereich einen großen ungedeckten Bedarf hat.

Das Sozialdezernat des Landkreises Lörrach beurteilt die Frage des Bedarfs bzw. der notwendigen Größe eines Neubaus wie folgt:

> *‚Die aktuell am Standort Wiechs lebenden 75 Personen (auf 75 Heimplätzen nach dem SGB XI) verteilen sich auf 5 Wohnbereiche à 15 Plätze.* ***Das Dezernat V kann den Bedarf für ein Fachpflegeheim in dieser Größenordnung bestätigen.*** *Dabei ist es aus Sicht des Landkreises wichtig, dass die Ausgestaltung des Angebots die Möglichkeit bietet, die vollen Leistungen der Pflegekassen abzuschöpfen. Dies ist der Fall, wenn es sich um eine binnendifferenzierte Einrichtung handelt.* ***Für die weiteren 15 Plätze****, welche ein Angebot für langzeitpflegebedürftige Menschen mit gerontopsychiatrischem Bedarf umfassen werden,* ***kann der Bedarf ebenfalls bestätigt werden****.*
>
> ***Sehr positiv ist aus Sicht des Dezernates V die Flexibilität, welche die vorgesehene Umsetzung des Projektes mit drei unterschiedlichen Gebäuden bietet.*** *Aufgrund dessen* ***besteht die Möglichkeit, bei sich gegebenenfalls verändernden Bedarfslagen die Angebote flexibel und bedarfsgerecht anzupassen.*** *Die bereits heute unzureichende Versorgung im Langzeitpflegeplätzen im Landkreis Lörrach wird sich in den nächsten Jahren dramatisch zuspitzen. Hier besteht bei dem Projekt die Möglichkeit der Nutzung auch für diese Angebotsform.‘*

Für die neue Fachpflegeinrichtung sind bislang folgende Nutzungen vorgesehen (vgl. Anlage 3: Auslobungstext Wettbewerb und Anlage 4: Vorprüfungsbericht S.9 ff.).

Wohnbereich

6 Wohngruppen mit je 15 Bewohner*innen (= 90 Pflegeplätze) und den dazugehörigen Nebenräumen und Freibereichen.

Bei **drei** Wohngruppen handelt es sich um **beschützte** (geschlossene) Abteilungen; **drei** weitere sind **offene** Wohngruppen. Je nach Wohngruppen gibt es weitere Abweichungen in der Konzeption der Wohngruppe.

Speziell Wohngruppe **a.** und **c.** sind in kleinere Wohneinheiten (WE) untergliedert.

- **a.** Wohngruppe Sucht - konsumierend (offen / 3 x 5-er WE)
- **b.** Wohngruppe Sucht - abstinent (offen / reguläre WG)
- **c.** Wohngruppe Psychiatrie Trainingsbereich (offen / 4-er WE + 7-er WE + 4 Einzel-Appartements)
- **d.** Wohngruppe Psychatrie (beschützer Bereich / reguläre WG)
- **e.** Gerontopsychiatrie - Demenz und / oder multiple Diagnosen (beschützt / reguläre WG)
- **f.** Gerontopsychiatrie - überwiegend Demenz (beschützt / reguläre WG)

„Tagesstruktur“

Räume des Lebenswerks für Arbeitstherapie und Beschäftigung (= **100 Plätze** für Tagesstruktur). Der Arbeitsbereich (Werkstätten) soll bei Bedarf in unterschiedlich große Räume unterteilt werden können. Hier arbeiten neben Bewohner*innen der MPZ auch extern wohnende Klient*innen. Neben der Arbeitstherapie werden in der Tagesstruktur weitere therapeutische Leistungen sowie Veranstaltungen und Feste angeboten.

Der Wohnbereich und die Tagesstruktur für die Arbeits- und Beschäftigungstherapie sind **räumlich** voneinander zu trennen. Der Wechsel zwischen Wohnen und Arbeiten muss für die Bewohner*innen spürbar sein.

Weitere Nutzungen der Einrichtungen

- Therapiebereiche und -räume.
- Begegnungsräume für Bewohner*innen, Mitarbeiter*innen und deren Besucher*innen.
- Räume für die Verwaltung und die tägliche Arbeit der Mitarbeiter*innen.
- Allgemeine Hauswirtschaftsräume zur Sicherstellung des Betriebs der neuen Heimstruktur.

Einrichtungen der IngA Service gGmbH

- Zentrale Großküche zur täglichen Versorgung der eigenen Heimstruktur sowie der externen Einrichtungen.
- Scan-Zentrum für die Digitalisierung von Dokumenten als inklusive Dienstleistung.

2.) Vorentwurfs- und Entwurfsplanung – aktueller Stand

Der Kreistag hatte in seiner Sitzung vom 19.10.2022 einstimmig der Durchführung eines Architektenwettbewerbs für den Neubau zugestimmt und in seiner Sitzung vom 18.10.2023 (siehe Vorlage Nr. 190/2023) das Architekturbüro Hascher Jehle Design (HJD) aus Berlin mit der Vorplanung (LPH2) und der Entwurfsplanung (LPH 3) beauftragt.

Die LPH 1 (Grundlagenermittlung) war bereits mit dem Wettbewerb abgegolten.

Ziel der Entwurfsplanung (LPH 3) ist es, aufbauend **auf der Vorplanung (LPH 2), ein stimmiges und realisierbares Planungskonzept, das alle projektspezifischen Problemstellungen berücksichtigt, zu entwickeln. In der derzeit laufenden Entwurfsphase widmet sich der Planer oder Architekt der Präzisierung und Feinabstimmung des Vorentwurfs.**

Gemeinsam mit dem Bauherrn werden die Anforderungen **genauer definiert und das Projekt entsprechend optimiert**. Besonders wichtig ist auch eine umfängliche **Kostenberechnung** im Rahmen der Entwurfsplanung. Durch eine **solide Kalkulation der voraussichtlichen Kosten** können potenzielle Kostenüberschreitungen frühzeitig erkannt und vermieden werden.

Dies ermöglicht eine bessere Steuerung und Kontrolle der finanziellen Aspekte des Bauprojekts und **erleichtert dem Auftraggeber die spätere Entscheidungsfindung hinsichtlich des Entwurfs**. Die Entwurfsplanung legt den Grundstein für die weiteren Planungsschritte und Teilleistungen, wie die Genehmigungsplanung, die Ausführungsplanung und die Vergabe.

Um bzgl. des Projektes bis zum Herbst dieses Jahres zu einer soliden Vorplanung mit Varianten und realistischen Kostenschätzungen zu kommen, ist es an dieser Stelle wichtig, die Fachplaner einzubinden. Dies insbes. vor dem Hintergrund solch projektspezifischen Aspekte wie: **Weiternutzun**g (da wirtschaftlich) des vorhandenen **Altbestandes** (Untergeschoss und Tiefgarage), **energetische Konzeption**, Baufolgekosten.

Dafür ist jetzt zwingend die Einbindung und Expertise der Fachplaner (z.B. Statiker) erforderlich.

3.) Das Ergebnis des Wettbewerbs

Die drei Gebäude bilden die wesentlichen therapeutischen und funktionalen Inhalte gut ab und zeigen zugleich städtebaulich und freiräumlich Typologien, die den Nutzungen gerecht werden; ebenso wird eine ansprechende und angenehme Außenwirkung erreicht. Insbesondere die räumliche Abstufung von „ganz öffentlich“ über „weniger öffentlich“ zu „geschützt und betreut“ sind gut nachvollziehbar und geben dem eher fast dörflichen Charakter der Gesamtanlage, Kraft und Stabilität, gerade auch unter Ausnutzung der Topographie. Besonders gewürdigt wird die Einbeziehung und Weiterentwicklung des bestehenden UG, auch als Beitrag zu Nachhaltigkeit, Ressourcenverwendung und Stoffkreisläufen. Als dazu gut werden die Vorschläge zu Materialität, Bauabwicklung und Fertigung bewertet. Die Grundrisse der Wohngruppen werden den Anforderungen weitgehend gerecht, bedürfen lediglich geringer Anpassung und Weiterentwicklung und bilden die alltäglichen Abläufe und Bedürfnisse bereits gut ab. Gleichwohl bedürfen die Innenräume noch einer gewissen Überarbeitung. Optimierung z.B. im Bereich von Fluren und Verkehrsflächen scheinen notwendig. Insgesamt bietet der Vorschlag eine sehr gute Grundlage.

Außerdem berücksichtigt der Entwurf auch den Hinweis, möglichst die vorhandenen massiven Stützmauern im Untergeschoss des Bestandsgebäudes so einzubeziehen, dass sie der Hangsicherung (weiterhin) dienen können. Der Siegerentwurf hat diese Überlegung aufgenommen indem er eine Tiefgarage und die Großküche im Bereich des UG plant. Damit wird vorhandene Bausubstanz genutzt, der Umfang an Abbrucharbeiten verringert und die Menge an Aushub reduziert.

Dass der Siegerentwurf des Wettbewerbs außerdem eine Bauweise mit drei Gebäudekörpern vorsieht, bietet den Vorteil, im Falle eines sich wandelnden Bedarfs auf diese Änderungen zu reagieren bzw. leichter alternative Nutzungsmöglichkeiten zu gestalten (siehe auch oben stehende Stellungnahme des Sozialdezernates).

Hinsichtlich der energetischen Standards sind hohe Standards zu erfüllen. Details dazu werden

natürlich nun erst im weiteren Verlauf der Planung erarbeitet werden. Der Siegerentwurf war der einzige im Wettbewerb, der eine Holzmodulbauweise für die Zimmer vorsah.

Der Siegerentwurf besteht letztlich aus 3 Gebäudeteilen (siehe Anlage 5):

Gebäudeteil A: Im fünfeckigen Eingangsgebäude ist im 2. OG die Verwaltung, im 1.OG das Foyer, der Besprechungsraum der Verwaltung, der Hauptraum des Scan-Zentrums, der Multifunktions- und Begegnungsraum sowie die Kantine untergebracht. Im EG des Empfangsgebäudes befinden sich die Werkstätten und Lager der Tagesstruktur sowie die Hauswirtschafts- und Instandhaltungsräume. Die Großküche (der IngA GmbH) befindet sich im untersten Geschoss, das es sich mit der Tiefgarage und der Anlieferung teilt. (Der sogenannte Hauptraum des Scan-Zentrums bietet ebenfalls eine Flexibilität bzw. Möglichkeit auf wechselnde Anforderungen bei den Arbeitsangeboten zu reagieren.)

Gebäudeteil B beinhaltet insgesamt 45 Wohnplätze auf 3 Etagen.

In diesem Gebäude sind die Wohnbereiche in kleinere Einheiten aufgeteilt, damit diese den besonderen Anforderungen der Klientel gerecht werden

Gebäudeteil C beinhaltet ebenso insgesamt 45 Wohnplätze auf 3 Etagen.

Insgesamt bieten bei den Wohnhäusern eine große Flexibilität und werden somit den Anforderungen einer Fachpflegeeinrichtung gerecht.

4.) weiteres Vorgehen - mögliche Szenarien

Bzgl. der Beauftragung der Fachplaner wird auf den Vorschlag gem. Vorlage Nr. 297/2023 (Sitzung des SozA vom 8.11. und des Kreistags vom 22.11.2023) verwiesen. Diesbezüglich ist – genau wie bei der Beauftragung des Architekturbüros HDJ - eine stufenweise Beauftragung zunächst für die LPH1-3 (Entwurfsplanung) vorgesehen. Die weiteren LPH 4-9 (Stufe 2) werden dann erst entsprechend dem weiteren Projektverlauf bzw. nach einem noch zu treffenden Baubeschluss abgerufen.

Vor dem Hintergrund der Beratungen im Sozialausschuss und im Kreistag im November 2023 sowie dem aktuellen Antrag der SPD-Fraktion vom 8. Januar 2024 schlägt die Betriebsleitung vor, die Beauftragung der Fachplanung unter der Prämisse vorzunehmen, dass die Planer im Zuge der Entwurfsplanung eine optimierte Planung über das Gesamtprojekt (Vorplanung mit Varianten und Kostenschätzung) erarbeiten, die eine modulartige Umsetzung in zeitlich verschiedenen Bauabschnitten ermöglicht und somit die im SPD-Antrag genannten Aspekte insofern berücksichtigt, dass im Rahmen des auf dieser Basis im Herbst zu erfolgenden Baubeschlusses dann letztlich festgelegt werden kann,

- mit welcher Platzzahl

- und ob in einem Bauabschnitt oder modular in zwei Bauabschnitten

gebaut werden soll. ***(Szenario 1 – optimierte Planung die eine stufenweise Beschlussfassung/Ausführung grundsätzlich ermöglicht).***

Dann hätte der Kreistag i.R. des Baubeschlusses die Möglichkeit bei der Entscheidung der Größe (Platzzahl) des Neubaus Kenntnis darüber zu haben, welche Investitionskosteneinsparung durch eine Reduzierung der Platzzahl von 90 auf beispielsweise 75 erzielt werden könnte. Ebenso wäre sogar weiterhin noch die Option möglich, zunächst (oder sogar dauerhaft) nur einen Bauabschnitt zu realisieren, wobei die Heimleitung an dieser Stelle auf den Umstand hinweisen möchte, dass aktuell 75 Bewohner zu versorgen sind und sich daher deshalb, wenn man im Rahmen des Baubeschlusses den aktuell im Antrag der SPD-Fraktion formulierten Vorschlag auf Realisierung von nur 45 oder 60 Plätzen folgen würde, die Frage stellen würde, wie

die darüber hinaus gehenden Bewohner*innen versorgt werden sollen.

Gem. Ausführungen des Projektsteuerers ist es eines der wesentlichen Ziele der Vor- und Entwurfsplanung, eine stimmige und optimierte Planung über das Gesamtprojekt zu erarbeiten, die **alle projektspezifischen** Problemstellungen berücksichtigt (so z.B. auch die Planung von Varianten die uns später eine bauabschnittsweise Umsetzung ermöglichen). Aus Sicht des Projektsteuerers würden bei diesem Szenario nicht nur die im SPD-Antrag vorgetragenen Fragestellungen berücksichtigt, sondern wir würden uns damit auch die Option offenhalten, vielleicht doch verkleinert zu bauen.

Neben diesem Szenario wurde ein weiteres Szenario (2) geprüft. Für dieses wurde unterstellt, dass eine Überarbeitung der Planung i.S. der im SPD-Antrag formulierten (reduzierten) Größenordnung also 60 statt 90 Plätze in 4 statt 6 Wohngruppen auf jeden Fall erfolgen soll. ***(Szenario 2 = gleich von vornherein kleiner planen).***

Der Unterschied zwischen Szenario 1 und 2 besteht darin, dass bei Szenario 2 eine Vorfestlegung dergestalt erfolgt, dass auf jeden Fall eine reduzierte Variante bzw. nur ein Teil des ursprünglich Intendierten geplant werden soll. Damit würde man sich allerdings von vornherein der Option berauben, zu einem späteren Zeitpunkt (und auf der Basis von Kostenberechnungsvarianten) noch zu entscheiden, ob man das ursprünglich Intendierte oder eine kleiner Variante baut.

Der Projektsteuerer hat außerdem darauf hingewiesen, dass es sich bei der im SPD-Antrag vorgeschlagenen Reduktion (60 statt 90 Pflegeplätze und 4 statt 6 Wohngruppen) um eine elementare / gravierende Änderung der bisher formulierten und ausgelobten Anforderung an die Planer handelt die - sofern eine Überarbeitung der bisherigen Planung (laut Aussage des Projektsteuerers) i.S. des SPD-Antrages beschlossen werden sollte - zu folgende Konsequenzen führen könnte:

a) Beim bereits beauftragten Architekten und beim Projektsteuerer entstehen Honorar-/ **Schadensersatzansprüche aus Änderung des Planungsauftrages/ Planungsstopp**.

b) Bei den zur Beauftragung anstehenden Fachplanungsleistungen entstehen **Honoraransprüche für Aufwendungen für die Teilnahme am VgV-Verfahren**.

c) **Alle 7 VgV-Verfahren** (Projektsteuerung, Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, Technische Anlagen HLS, Technische Anlagen ELT und Freianlagenplanung) müssten aufgehoben und später nach Festlegung des neuen Projektumfangs erneut aufgesetzt werden, welches entsprechende Honorarkosten für die Begleitung nach sich zieht.

d) zudem bedeutet die Aufhebung / Neuansetzung der VgV-Verfahren einen **Zeitverlust von mindestens einem dreiviertel bis einem Jahr** (Neukonzeptionierung Gesamtbedarf und neue VgV-Verfahren[1]). Dies wiederum bedeutet Mehrkosten durch Kostensteigerungen sicher im 7-stelligen Bereich[2].

[1] Ob dann ein erneuter Architektenwettbewerb zielführend ist, muss dann zu gegebener Zeit entschieden werden -> zusätzlicher Zeitbedarf von rund einem halben Jahr.

[2] ~28 Mio. x 5% Index x ¾ Jahr

Beantwortung der Fragestellungen und Hinweise aus dem SPD Antrag sowie aus dem SozA im November 2023.

Hinweis: Die Fragen aus dem SPD-Antrag sind nachfolgend in schwarzer Farbe dargestellt, die Antworten darauf durch die Leitung des EB Heime in roter Farbe.

Realistische Dimensionierung der Einrichtung

Anzahl der Plätze reduzieren auf 45 Plätze bzw. max. 60 Plätze in 4 Wohnbereiche mit je 15 Plätzen.

- Eine Reduktion der Platzzahl auf 45 bzw. max. 60 Plätze bedeutet, dass nicht alle der aktuell 75 Personen, welche derzeit noch im Haus Dinkelberg in Wiechs wohnen, dann in der neuen Einrichtung einen Platz haben werden. Für diese bereits in Wiechs wohnenden Personen müsste dann ein adäquater Wohnraum gefunden werden, den es allerdings nicht so einfach gibt. Bei nur 60 Plätzen könnte zudem der weitere Bedarf an Wohnplätzen für diesen Personenkreis aus dem Landkreis Lörrach nicht bedient werden. Die Versorgungssituation in diesem Bereich ist bereits jetzt schon schwieriger als bei der Suche nach einen „regulären“ Pflegeplatz.

Vordringlichen Bedarf für diese 4 Wohnbereiche definieren.

- Es leben Bewohnerinnen und Bewohner mit sehr unterschiedlichen Anforderungen an Pflege, Betreuung und Begleitung in Wiechs. Die Definition des Bedarfs ist das eine, die zentrale Frage aber ist, welche Wohnalternativen der EBH bzw. der Landkreis den Personen, für die er keinen vordringlichen Bedarf in der Facheinrichtung erfüllen kann, an Wohnalternativen anbieten kann.

- Hinsichtlich der besonderen Anforderungen geht es um folgende Hilfebedarfe:

  Suchtbereich – Alkohol

  - Für aktive Alkoholiker*innen

  - Trainingsbereich, kleinere Einheiten

  - Ziel: suchtfrei werden und in andere Wohnform wechseln

  Psychiatrie für Menschen mit seelischer Behinderung und/ oder Eigen-/ Fremdgefährdung

  Sucht

  Wohnbereich für suchterkrankte Menschen mit herausfordernden Verhaltensauffälligkeiten und besonderem Pflege- und Betreuungsbedarf

  Psychiatrie

  Psychiatrischer Wohnbereich für Menschen mit herausfordernden Verhaltensauffälligkeiten und besonderem Betreuungsbedarf

  Trainingsbereich, kleinere Einheiten

Gerontopsychiatrie für Menschen mit Demenz und zusätzlichen Behinderungen; bsplw. Korsakow-Syndrom, Schizophrenie etc.

Menschen mit Doppeldiagnose

Gerontopsychiatrie nach der neuen Anlage „Besondere Bedarfe von Menschen mit Demenz“ gemäß Rahmenvertrag §75 SGB XI vollstationär

Möglichkeit/Chance aufzeigen, kontinuierlich weitere Bewohner/-innen aus Wiechs für den Wechsel in die Pflegeheime in Hausen und Schliengen zu befähigen – ggf. Personal aus Wiechs dort einzusetzen.

- Alle Bewohnerinnen und Bewohner, die in der Lage waren bzw. sind, in eines der neuen Pflegeheime in Schliengen und Hausen zu wechseln, sind bereits dorthin umgezogen. Daher sind nicht mehr 244 Personen (wie noch im Jahr 2015), sondern nur noch 75 Personen in der Einrichtung in Wiechs untergebracht. Ebenso wurde bereits von Beginn an Personal vom Standort Wiechs in den neuen Standorten eingesetzt. Dabei zeigte sich allerdings, dass für einen Großteil der Mitarbeitenden am Standorts Wiechs, die ihren Lebensmittelpunkt im Wiesental haben, ein Wechsel des Arbeitsortes ins Markgräflerland nicht in Frage kam.

Möglichkeit/Chance, weitere Bewohner zu befähigen, in die EH-Angebote in Rheinfelden und Schopfheim zu wechseln.

- Im Zuge der Dezentralisierung ist es weiterhin das Ziel, dass Bewohnerinnen und Bewohner das stationäre Wohnumfeld verlassen können, um in Außenwohngruppen oder dem ambulant betreuten Wohnen leben zu können. Die Durchlässigkeit der Wohnversorgung ist in beide Richtungen gegeben und erforderlich.

Prüfen, ob zukünftig keine Aufnahmen aus anderen Landkreisen mehr nach Wiechs erfolgen sollten.

- Rund 60% der Bewohnerinnen und Bewohner stammen aus dem Landkreis Lörrach. Aktuell ist die Anzahl der Anfragen aus dem Landkreis Lörrach gleich hoch wie die Anzahl der Anfragen aus anderen Landkreisen. Bewohnerinnen und Bewohner aus anderen Landkreisen bezahlen die im Landkreis Lörrach ausgehandelten Pflegesätze vollständig. Dabei finanzieren sie über den IK-Anteil auch die Infrastruktur der Einrichtung mit. An dieser Stelle sei noch angemerkt: Nach Einschätzung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs ist eine Betriebsgröße von 90 Plätzen mittel- und langfristig gesehen eine wirtschafltlich gute Betriebsgröße.

Überarbeiten der bisherigen Kalkulation und Darstellung der Finanzierung

Darstellen, welcher IK-Anteil zur Refinanzierung gesichert durch die Pflegekasse übernommen wird – d.h. Darstellung der prozentualen Anteile der Gesamtmaßnahme, die für den „Pflegebedarf“ akzeptiert wird.

- Die Pflegekasse übernimmt 0%. Der IK-Anteil wird vom Bewohner getragen oder von der Sozialhilfe. Die Sozialhilfe übernimmt 100% des Kostenrichtwertes (mittlere Bauzeit). Die Finanzierung erfolgt über den IK-Anteil auf Basis der Kostenrichtwerte. Daher müssen die Kosten des Bauprojektes innerhalb der fortgeschriebenen Kostenrichtwerte des KVJS liegen. Eine Nachverhandlung des IK-Anteil ist nicht möglich.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 (Anfang Nov. 2023) lagen folgende Zahlen/ Annahmen gem. Mittelabflussplan des Projektsteuerers zu Grunde.

Bauherr:	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	Bauvorhaben:	Neues Haus Entegast
Plan vom:	23.10.2023	Projektsteuerung:	Steybe Controlling, Kirchzarten

Kostengruppen-Leistungsbereiche (nicht zutreffendes streichen, fehlende Kostenpositionen ergänzen)		alle Beträge inkl. Gesetzl. MwSt	
		Teilbetrag	Gesamtbetrag
100	**Grundstück**		**0 €**
210	Herrichten - HIER: Abbruch Bestand: fehlt!!	0 €	
220	Öffentliche Erschließung	66.000 €	
230	nichtöffentliche Erschließung	66.000 €	
200	**Herrichten und Erschließen**		**132.000 €**
310	Baugrube	104.820 €	
320	Gründung	1.576.963 €	
330	Außenwände	2.585.566 €	
340	Innenwände	3.063.081 €	
350	Decken	3.540.595 €	
360	Dächer	542.736 €	
370	Baukonstruktive Einbauten	354.060 €	
390	Sonstige Massnahmen für Baukonstruktion	673.179 €	
300	**Summe Bauwerk - Konstruktion**		**12.441.000 €**
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1.079.960 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen	771.400 €	
430	Lufttechnische Anlagen	798.950 €	
440	Starkstromanlagen	1.542.800 €	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	385.700 €	
460	Förderanlagen	286.520 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	562.900 €	
480	Gebäudeautomation	82.650 €	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	46.120 €	
400	**Summe Bauwerk - Technische Anlagen**		**5.559.000 €**
510	Geländeflächen	1.042.000 €	
520	Befestigte Flächen		
530	Baukonstruktion in Außenanlagen	149.000 €	*Dachbegrünung*
540	Technische Anlagen in Außenanlagen		
550	Einbauten in Außenanlagen		
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen		
500	**Summe Außenanlagen**		**1.191.000 €**
610	Ausstattung	1.324.000 €	
620	Kunstwerke	0 €	
600	**Ausstattung und Kunstwerke**		**1.324.000 €**
713	Projektsteuerung	847.408 €	
731	Gebäudeplanung	1.950.606 €	
732	Freianlagenplanung	281.025 €	
741	Tragwerksplanung	350.563 €	
742a	Technische Ausrüstung HLS	646.594 €	
742b	Technische Ausrüstung ELT	470.585 €	
742c	Technische Ausrüstung Großküchen	91.367 €	
743a	Bauphysik	88.444 €	
743b	Energieberatung	50.000 €	
770	Allgemeine Baunebenkosten	500.000 €	
790	Sonstige Baunebenkosten	547.406 €	
700	**Summe Baunebenkosten**		**5.824.000 €**
	Gesamtkosten (Netto)		*22.244.538 €*
	Umsatzsteuer		*4.226.462 €*
	Gesamtkosten (Brutto)		**26.471.000 €**

MITTELABLFLUSS

2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
0 €	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
		33.000 €	33.000 €		
		33.000 €	33.000 €		
0 €	**0 €**	**66.000 €**	**66.000 €**	**0 €**	**0 €**
		104.820 €			
		1.576.963 €			
		646.392 €	1.939.175 €		
			3.063.081 €		
			2.832.476 €	708.119 €	
				542.736 €	
				354.060 €	
				673.179 €	
0 €	**0 €**	**2.328.174 €**	**7.834.732 €**	**2.278.094 €**	**0 €**
		215.992 €	647.976 €	215.992 €	
		154.280 €	462.840 €	154.280 €	
		159.790 €	479.370 €	159.790 €	
		308.560 €	925.680 €	308.560 €	
		77.140 €	231.420 €	77.140 €	
		57.304 €	171.912 €	57.304 €	
		112.580 €	337.740 €	112.580 €	
		16.530 €	49.590 €	16.530 €	
		9.624 €	28.872 €	9.624 €	
0 €	**0 €**	**1.111.800 €**	**3.335.400 €**	**1.111.800 €**	**0 €**
			833.600 €	208.400 €	
			149.000 €		
0 €	**0 €**	**0 €**	**982.600 €**	**208.400 €**	**0 €**
				1.324.000 €	
0 €	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**1.324.000 €**	**0 €**
75.000 €	186.806 €	382.301 €	103.333 €	47.500 €	52.467 €
50.000 €	430.000 €	860.000 €	310.000 €	190.000 €	90.606 €
0 €	83.372 €	118.110 €	41.686 €	37.857 €	0 €
0 €	199.928 €	140.812 €	6.549 €	3.275 €	0 €
0 €	184.810 €	282.313 €	110.602 €	68.868 €	0 €
0 €	131.034 €	207.422 €	79.397 €	52.732 €	0 €
0 €	26.115 €	39.892 €	15.629 €	9.731 €	0 €
0 €	29.481 €	58.963 €	0 €	0 €	0 €
0 €	16.667 €	33.334 €	0 €	0 €	0 €
0 €	142.911 €	218.308 €	85.527 €	53.255 €	0 €
0 €	152.425 €	242.571 €	93.545 €	61.341 €	2.927 €
125.000 €	**1.580.000 €**	**2.604.025 €**	**846.268 €**	**522.706 €**	**146.000 €**
125.000 €	**1.580.000 €**	**6.110.000 €**	**13.065.000 €**	**5.445.000 €**	**146.000 €**
2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028

Die Finanzierung erfolgt über den Investitionskostenanteil auf Basis der Kostenrichtwerte. Die Baukosten müssen daher innerhalb der fortgeschriebenen Kostenrichtwerte des KVJS liegen.

Zum Zeitpunkt August 2023 (Grundlage für die Wirtschaftsplanung) stellten sich die fortgeschriebenen Kostenrichtwerte des KVJS bzw. das daraus abgeleitete mögliche Baukostenbudget wie folgt dar:

Art	**Betrag brutto in € gerundet**
Entsorgung schadstoffhaltiges Material gemäß Gutachten Abriss Haus Entegast	376.000,00 €
Entsorgung schadstoffhaltiges Material gemäß Gutachten Abriss Gemeinschaftshaus	136.000,00 €
geschätzte Abrisskosten HE	1.904.000,00 €
geschätzte Abrisskosten Gemeinschaftshaus	353.000,00 €
Summe Abriss und Entsorgung	**2.769.000,00 €**

Art	**Kostenrichtwerte pro Platz (Stand August 2023)**	**Platzzahl**	**Gesamtkosten**
Pflege	215.322,00 €	90	19.378.980,00 €
Tagestruktur	93.269,00 €	100	9.326.900,00 €
Summe			**28.705.880,00 €**
Rundungssumme			**28.705.880,00 €**

Art	**Fläche**	**Kosten pro m²**	**Gesamtkosten**
Scan-Zentrum	200,00	2000,00	400.000,00 €
Summe			400.000,00 €
Gesamtkosten			**31.874.880,00 €**

Darstellen, welche prozentualen Anteile der Baumaßnahme dadurch nicht gedeckt sein werden und vom Landkreis zu tragen wären (z.B. Räume für medizinisch-therapeutische Intervention / Beschäftigungstherapie / Arbeitstherapie)

- Von einem prozentualen Anteil an der Baumaßnahme kann nicht gesprochen werden, da die Grenze für die Übernahme immer ein €-Betrag ist. Bei atypisch Pflegeheimen (Kombimodell) können Räumlichkeiten, die explizit für die Tagesstruktur genutzt werden über die Leistungsmodule finanziert werden. Möglicherweise sind mit der Fragestellung die Räumlichkeiten für die IngA GmbH gemeint. Die IngA GmbH arbeitet kostendeckend und wird dies auch künftig tun müssen.
- Zu beachten ist: Es soll eine Pflegeeinrichtung gemäß SGB XI gebaut werden. Damit sind alle Räume für das Wohnen und der TG über den IK-Anteil finanziert.

Aufzeigen, welche Auswirkungen diese Investitionskosten auf den Haushalt des Eigenbetriebs / auf den Haushalt des Landkreises in der Finanzplanung haben werden.
Grundlage der Darstellung können die derzeit angenommen / geschätzten Kosten der Baumaßnahme sein – bzw.- eine prozentuale Auflistung)

- In den letzten Jahren konnten sich die Heime des Eigenbetriebs Heime immer kostendeckend finanzieren. Damit dies auch weiterhin gelingt, sind zwei Punkte Grundvoraussetzung. Erstens muss eine gute Auslastung gegeben sein und zweitens muss diese gute Auslastung (bis auf wenige Ausnahmen in Krankheitsvertretungsfällen) mit eigenem Personal erfolgen. Eine übermäßige Nutzung von überteuertem Leihpersonal oder alternativ das Nichtbelegen von Plätzen würde zu einer Nichtwirtschaftlichkeit führen, die in der Vergangenheit und Gegenwart allerdings vermieden werden konnte. Natürlich kann niemand garantieren, dass dies vor dem Hintergrund des sich verschärfenden Fachkräftemangels auch weiterhin gilt; jedoch gelten diese Risiken für jeden Träger. Grundsätzlich ist jedoch zu sagen, dass – wenn man die Lebensdauer der nun in Rede stehenden Investition von rund 50 Jahren betrachtet – die Plätze grundsätzlich benötigt werden und es daher gelingen muss, das dafür notwendige Personal dauerhaft zu finden. Aus Sicht der Betriebsleitung wäre es für die Belegschaft sehr vorteilhaft, nun ein klares Signal zu senden, damit den Mitarbeitenden bewusst ist, dass es eine gute Zukunft in Wiechs geben wird. Ein solches Signal würde die Personalbindung stärken.

Darstellung der Deckungslücke / Wirtschaftlichkeit im Betrieb

Wie hoch wird der Deckungsgrad je Platz durch die Pflegekasse – den Pflegesatz – je Einrichtungsplatz sein?

- Der Kostenrichtwert SGB XI liegt bei 216.343 € pro Platz incl. Inventar. Eine Aussage zum Deckungsgrad (der laufenden Kosten) kann erst getroffen werden, wenn die Pflegesätze für dieses neue Haus verhandelt werden. Allerdings: Würde es diese Einrichtung nicht geben, müsste entweder ein anderer Träger im Landkreis diese Plätze schaffen oder die Bewohner müssten in den Einrichtungen in anderen Landkreisen unterge-

bracht werden, was zur Folge hätte, dass der Lk Lörrach dafür Kostenerstattung leisten müsste.

Gibt es Mitfinanzierungsoptionen durch die Krankenkassen bei besonderen therapeutischen Maßnahmen?

- Nein, die Kranken-/Pflegekassen zahlen nichts zusätzlich.

Mit welchen Kosten je Platz muss für den Kreishaushalt gerechnet werden? (z.B. Sozialhaushalt) – Hilfe zur Pflege / Eingliederungshilfe für die speziellen Angebotsstrukturen)

- Grundsätzlich ist zunächst zu sagen, dass die Kosten unabhängig davon anfallen, wer der Träger ist. Gäbe es im Landkreis Lörrach kein Angebot, müsste versucht werden, die betroffenen Personen in den Einrichtungen anderer Landkreise unterzubringen. Der Landkreis Lörrach müsste in diesem Fall die Kosten dafür in gleicher Weise tragen, wie das nun andere Landkreise tun müssen, deren Bürgerinnen/Bürger in Wiechs untergebracht sind.
- Haus Dinkelberg: 39 Bewohner Kostenträger Landkreis Lörrach: 95.489,07 € mtl., somit jährliche Belastung des Sozialhilfehaushalts: **1.145.868,84 € (HzP, HLU, GS).** Die Finanzierung der Plätze der anderen Bewohner erfolgt aus anderen Landkreisen oder durch die Bewohner selbst.

Reichen die derzeitigen Kosten je Platz wie in Wiechs mit Hochrechnung bzw. Steigerungsrate aus, oder erhöhen sie sich durch die erweiterten „besonderen“ Angebote?

- Die Deckung der notwendigen Kosten ist Gegenstand der jährlichen Pflegesatzverhandlungen. Was in der Fragestellung mit ‚besonderen Angeboten‘ gemeint ist, ist unklar.

Gibt es eine „Volldeckung“ der Kosten bei Bewohnern aus anderen Kreisen?

- Ja, es gibt eine Volldeckung der Kosten.

Konsequenzen und Risiken für den Eigenbetrieb Heime und den Landkreis. Durch eine zu große Dimensionierung der Fachpflegeeinrichtung mit dem Risiko eines dauerhaften strukturellen Defizites steigen die Risiken und Belastungen des Eigenbetriebs insgesamt.

- Die Investition muss unbedingt in dem Rahmen bleiben, wie sie (in Bezug auf die Wohneinheiten) durch den erlaubten IK-Anteil refinanziert werden kann (oder durch die Tätigkeit der IngA GmbH in Bezug auf die sonstigen Räumlichkeiten erwirtschaftet werden kann). Grundsätzlich ist ein wirtschaftlicher Betrieb eines Heimes mit 75 bis 90 Plätzen leichter zu erreichen, als in einem kleinen Heim mit beispielsweise nur 45 Plätzen. Das Risiko, nicht ausreichend Personal zu finden (und dann nicht alle Plätze besetzen zu können), ist allerdings für jeden Träger grundsätzlich gegeben.

Wurde geprüft, ob es Zuschussmöglichkeiten über Bundes- oder Landesmittel gibt?
Es sind keine weiteren Zuschussmöglichkeiten bekannt, da sich auch Fachpflegeeinrichtungen durch einen IK-Anteil refinanzieren können bzw. müssen.

Marion Dammann Landrätin	Alexander Willi Dezernent I	Tobias Spreter Betriebsleiter EB Heime

Anlagen

1) Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 8. Januar 2024
2) BV 297/2023 Vergabevorschlag Fachplaner aus dem SozA vom 8.November
3) Auslobungsunterlage zum Architektenwettbewerb
4) Vorprüfungsbericht / Wettbewerbsergebnis
5) Gebäudeplan