

Nr.: 129/2026

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	10.06.2026
■ Fachbereich	Eigenbetrieb Heime	
■ Verfasser/-in	Roese-Koerner, Heike	
■ Telefon	07635 3136 101	

Beratungsfolge	Status	Datum
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	01.07.2026

Tagesordnungspunkt**Campusentwicklung Markus-Pflüger Zentrum (MPZ) Schopfheim-Wiechs - Sachstand und weiteres Vorgehen**

Der Betriebsausschuss nimmt den aufgezeigten Planungsstand sowie die weiteren prozessualen Schritte zur Campusentwicklung MPZ Schopfheim-Wiechs zur Kenntnis.

■ Sachverhalt

1. Ausgangslage und Beschlusslage

Der Kreistag hat in seiner Sitzung vom 23.07.2025 die grundlegende Neukonzeption für das Markus-Pflüger-Zentrum in Schopfheim-Wiechs beschlossen. Diese sieht den Wechsel der dort aktuell betriebenen stationären SGB XI-Pflegeplätze in SGB IX-Eingliederungshilfeplätze vor. Der operative und rechtliche Übergang in die Eingliederungshilfe (SGB IX) wird derzeit intensiv vorbereitet und ist zum 01.10.2026 geplant.

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Heime wurde seinerzeit außerdem damit beauftragt, die baulichen Planungen für den Ersatzneubau „Haus Entegast“ auf Basis dieser neuen Konzeption schnellstmöglich voranzutreiben. Als verbindliche Obergrenze wurde dabei die Einhaltung der Baukostenrichtwerte nach SGB IX vorgegeben.

2. Aktueller Sachstand der baulichen Planungen

2.1 Konzeptionelle und raumbezogene Überarbeitung

Das Raumprogramm für den Neubau „Haus Entegast“ wurde zwischenzeitlich auf Basis der SGB IX-Neukonzeption überarbeitet. Dabei wurden sowohl die Baukostenrichtwerte als auch die gesetzlichen Mindestraumgrößen gemäß der Baden-Württembergischen Landesperspektivenverordnung (TPQGVVO) berücksichtigt.

Die aktualisierte Planung sieht nunmehr folgende Struktur vor:

- **48 stationäre Plätze** in der Besonderen Wohnform (aufgeteilt in exakt je 50 % geschlossene und offene Plätze).
- **27 Plätze** im Ambulant unterstützten Wohnen bzw. in der Assistenz im Wohn- und Sozialraum.

2.2 Bauliche und wirtschaftliche Konsequenzen für die Bestandsplanung

Die Reduktion der stationären Platzzahl und die teilweise Verlagerung in den ambulanten Bereich haben gravierende Auswirkungen auf die ursprüngliche bauliche Planung:

- **Unwirtschaftlichkeit der Altplanung:** Das deutlich reduzierte Raumprogramm und die Fixierung der Raumgrößen nach TPQGVVO führen dazu, dass der im früheren Architektenwettbewerb prämierte Entwurf - welcher die Einbeziehung der bestehenden Baugrube des Hauses Entegast vorsah - nicht mehr wirtschaftlich umgesetzt werden kann.
- **Hohe Rückbau- und Folgekosten:** Erste Grobkostenschätzungen zeigen, dass allein der Rückbau des alten Hauses Entegast rund 1,4 Mio. € verursachen würde. Weitere rund 1,0 Mio. € fallen voraussichtlich für die Verfüllung der bestehenden Baugrube an. Ohne ein erweitertes Konzept würden somit Kosten von insgesamt ca. 2,4 Mio. € entstehen, ohne einen Mehrwert für den Standort zu generieren oder Refinanzierungsmöglichkeiten zu eröffnen.
- **Infrastrukturelle Abhängigkeiten:** Im Gebäude „Haus Entegast“ befinden sich zentrale Ver- und Entsorgungsleitungen für den gesamten Campus. Eine isolierte Betrachtung des Gebäudes ist daher unmöglich; die Sicherung und optionale Verlegung dieser Infrastruktur muss zwingend in eine Gesamtbetrachtung einfließen.
- **Erlöspotenziale:** Demgegenüber stehen prognostizierte Erlöse aus der Entwicklung und Vermarktung von Teilflächen, die auf rund 700.000 € geschätzt wurden. Weitere wirtschaftliche Potenziale müssen im Zuge einer professionellen Projektentwicklung evaluiert werden.

3. Strategische Neuausrichtung: Ganzheitliche Campuserwicklung

Gleichzeitig wurde deutlich, dass die Entwicklung des Standorts nicht isoliert auf den Neubau der Eingliederungshilfe beschränkt werden kann. Durch den Wegfall der bisherigen Planung innerhalb der Baugrube des Hauses Entegast ergeben sich neue Fragestellungen hinsichtlich der Nutzung des Gesamtareals, die nur im Rahmen einer ganzheitlichen Campuserwicklung beantwortet werden können.

Aus Sicht der Betriebsleitung des Eigenbetriebs Heime ist daher eine isolierte Fortführung der bisherigen Gebäudeplanung nicht zielführend.

Vielmehr ist es erforderlich, die Weiterentwicklung des Markus-Pflüger-Zentrums als Gesamtprojekt beziehungsweise Campuserwicklung fortzuführen und alle damit verbundenen baulichen, infrastrukturellen und planungsrechtlichen Aspekte gemeinsam in einer Gesamtschau zu betrachten. Dazu gehören die zukünftige Nutzung des Gesamtareals, die Entwicklung von Wohnbauflächen, die technische Infrastruktur, der Umgang mit der bestehenden Baugrube, der Rückbau der Bestandsgebäude sowie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

3.1 Einbindung externer Expertise und personelle Unterstützung

Das bereits beauftragte Architekturbüro unterstützt die Betriebsleitung derzeit bei der Kontaktaufnahme zu geeigneten Projektentwicklungsbüros. Vorgesehen ist die kurzfristige Beauftragung eines externen Projektentwicklungsbüros im zweiten Halbjahr 2026. Ziel ist es, unterschiedliche Entwicklungsvarianten zu untersuchen und eine wirtschaftlich, fachlich und städtebaulich tragfähige Gesamtlösung für den Standort zu entwickeln.

Dabei sollen im Rahmen der Projektentwicklung insbesondere folgende Fragestellungen bearbeitet werden:

- Variantenprüfung zur Entwicklung des Gesamtareals
- Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Baugrube
- Entwicklung und Vermarktung geeigneter Wohnbauflächen
- Prüfung der erforderlichen Anpassungen des Bebauungsplans
- Durchführung einer Marktanalyse zur Bewertung der Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Prüfung der Erforderlichkeit eines Investorenwettbewerbs
- Prüfung und Klärung geeigneter Fördermittel
- Bewertung der wirtschaftlichen Auswirkungen der jeweiligen Entwicklungsvarianten

Ein wesentliches Ziel besteht darin, die Kosten für den Rückbau der Bestandsgebäude sowie die erforderliche Verfüllung der Baugrube durch die Entwicklung und Vermarktung geeigneter Grundstücksflächen möglichst weitgehend zu kompensieren.

Parallel dazu wird der Eigenbetrieb Heime im zweiten Halbjahr 2026 eine Stelle „Projektmanagement Campuserwicklung und Bauprojekte“ ausschreiben. Diese soll die Betriebsleitung bei der Koordination der Campuserwicklung sowie weiterer Bau- und Investitionsprojekte unterstützen und die Koordination und Abstimmung der unterschiedlichen Projektbeteiligten sicherstellen.

3.2 Verzahnung mit der Hochbauplanung (Architektenvertrag)

Die Projektentwicklung dient zunächst der Klärung der wesentlichen Rahmenbedingungen für die Campuserwicklung. Der bestehende Vertrag mit dem Architekturbüro wird fortgesetzt: Sobald belastbare Erkenntnisse zur Flächenentwicklung, zur Lage des Neubaus sowie zu den infrastrukturellen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorliegen, wird die Hochbauplanung für den Neubau „Neues Haus Entegast“ parallel zur weiteren Projektentwicklung fortgeführt.

Dies kann insbesondere dann erfolgen, wenn dem Architekten nach Analyse der Flächen eine geeignete, finale Fläche für den Neubau zugewiesen werden kann. Dadurch können und sollen Projektlaufzeiten verkürzt und zugleich unnötige Planungskosten vermieden werden.

4. Weiteres Vorgehen und Meilensteine

Für die weitere Entwicklung des Markus-Pflüger-Zentrums Wiechs sind derzeit folgende Schritte vorgesehen:

Meilenstein	Geplanter Zeitraum	Status / Zeithorizont
Ausschreibung Projektmanager Campusentwicklung (EBH)	2. HJ 2026	Vorbereitung läuft
Beauftragung externes Projektentwicklungsbüro (EBH mit Unterstützung Bestands-Architekturbüro)	2. HJ 2026	In Vorbereitung
Rechtlicher Wechsel von SGB XI in SGB IX (EBH)	01.10.2026	Fest terminiert
Marktanalyse und Variantenprüfung des Areals (ext. Projektentwicklungsbüro in enger Abstimmung mit EBH)	2026 / 2027	Konzeptphase
Prüfung Fördermittel und Investorenmodell (ext. Projektentwicklungsbüro & EBH)	2026 / 2027	Konzeptphase
Abstimmung Duldungsverlängerung mit Heimaufsicht (EBH)	2026 / 2027	Lfd. Abstimmung
Flächen- und Standortentscheidung für den Neubau (Kreistag auf Vorschlag der Betriebsleitung basierend auf den Varianten des Projektentwicklungsbüros)	Mitte 2027	Strateg. Meilenstein
Formelle Zuweisung des finalen Baufelds (EBH übergibt Ergebnis der Standortentscheidung an Architekturbüro)	Mitte 2027	Schnittstelle Planung
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Stadt Schopfheim als Planungsträgerin auf Antrag des EBH)	Mitte 2027	Planungsrecht
Fortführung Hochbauplanung (Bestands-Architekturbüro auf Basis des neu zugewiesenen Baufelds)	Mitte 2027	Planungsphase
Abschluss der Kostenberechnung nach DIN 276 (Architekturbüro Zuarbeit für den Bauantrag/Baubeschluss)	2.HJ 2027	wirtschaftl. Grundlage
Abschluss Projektentwicklung & Gesamtfinanzierung (EBH unter Nutzung der Daten des Projektentwicklers)	Ende 2027	Projektziel Phase 1
Herbeiführung des Baubeschlusses im Kreistag (mit Kostenberechnung und Finanzierungsplan als Anlage)	Ende 2027	Politischer Meilenstein

Die dargestellte Zeitplanung orientiert sich an dem Ziel, die Projektentwicklung, die erforderlichen planungsrechtlichen Verfahren sowie die wirtschaftlichen und förderrechtlichen Grundlagen bis 2027 so weit zu konkretisieren, dass der erforderliche Baubeschluss noch im Jahr 2027 herbeigeführt werden kann.

Die anschließende Realisierung des Neubaus und der weiteren Campuserweiterung ist abhängig von den Ergebnissen der Projektentwicklung, den planungsrechtlichen Verfahren, der Fördermittelkultivierung sowie den erforderlichen Abstimmungen mit der Heimaufsicht. Die bestehende Duldung der Einrichtung ist im weiteren Verfahren entsprechend mit der Heimaufsicht abzustimmen.

5. Fazit der Betriebsleitung

Aus Sicht der Betriebsleitung ist die vorgeschlagene Vorgehensweise erforderlich, um die fachliche Neukonzeption, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals sowie die bauliche Umsetzung des Neubaus in einer tragfähigen Gesamtstrategie zusammenzuführen und finanzielle Risiken für den Landkreis zu minimieren.

Die Betriebsleitung bittet den Betriebsausschuss um Kenntnisnahme des aktuellen Planungsstandes sowie der weiteren prozessualen Schritte zur Campuserweiterung.

Marion Dammann
Landrätin

Thomas Wiesler
Dezernent

Heike Roesen-Koerner
Betriebsleiterin