

Beschlussvorlage

Nr. 2016/Stab/2248

Festlegung der Ausführungsplanung und des Finanzrahmens für den Ersatzbau des Alten- und Pflegeheimes Edewecht

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Betriebsausschuss für den Immobilienbetrieb	13.09.2016	Vorberatung
Pflege Service Edewecht		
Verwaltungsausschuss	13.09.2016	Vorberatung
Rat	20.09.2016	Entscheidung

Federführung: Stabstelle

Beteiligungen:

Verfasser/in: Torkel, Rolf 04405/916 120

Vorbemerkung:

Der Betriebsausschuss als auch der Verwaltungsrat der AöR haben sich intensiv mit der Planung eines Ersatzbaus für das Alten- und Pflegeheim beschäftigt und sich mit den unterschiedlichsten Rahmenbedingungen für den Planungsprozess auseinandergesetzt.

Im Rahmen der Diskussion hat sich herausgestellt, dass es sinnvoll ist, die ursprüngliche Planung nochmals zu modifizieren und an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen.

Weiterentwicklung der Planung:

a) Erhöhung der Kapazität

Die der ursprünglichen Planung zugrunde gelegte Kapazität des Ersatzbaus für 66 Bewohner fußt im Wesentlichen auf der Erkenntnis, dass die bisherige Einrichtungsgröße mit 43 Plätzen aus wirtschaftlichen Gründen erheblich zu klein ist. Aufgrund der seinerzeitigen Informationen u. a. zum Neubau des Alten- und Pflegeheimes in Friedrichsfehn durch die Residenz Gruppe wurde eine Mindestgröße von 66 Bewohnerplätzen als sachgerecht angesehen. Diese Annahme wurde grundsätzlich durch eine fiktive Pflegeentgeltberechnung abgesichert, die allerdings wegen der vorgesehenen Tarifbindung (TVöD) Refinanzierungsprobleme im Bereich der Hauswirtschaft aufzeigte. Mittlerweile hat sich in Fachkreisen allgemein die Auffassung durchgesetzt, dass eine Einrichtungsgröße von 80 Plätzen ein guter Kompromiss zwischen einer angestrebten überschaubaren Größe mit familiärem Charakter und wirtschaftlicher Betriebsführung (Verteilung von Gemeinkosten, etc.) darstellt.

Durch die bestehenden Wartelisten (stets mehr als 20 Anfragen) und die allgemeine demographische Entwicklung wird erwartet, dass auch eine Einrichtung in der aktuell als optimal angesehenen Größenordnung ausgelastet werden kann.

Daher wurde versucht, im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Gebäudehülle

des beantragten Vorhabens Optimierungen vorzunehmen, um zu einer höheren Effizienz zu gelangen. Mit der Kapazitätserweiterung steigen die Investitionskosten insgesamt an, aber die Investitionskosten je Platz werden gesenkt (von rd. 103.000 € auf rd. 97.000 € je Platz).

Die jetzt erarbeitete Änderungsplanung ermöglicht unter Berücksichtigung der o. a. Vorgaben 74 Bewohnerplätze und damit acht Plätze mehr als die erste Planung.

b) Funktionale Forderungen

Der Planungsvorschlag von BBO, Herrn Otte, umfasst jetzt einen Verbindungsgang zwischen dem Alt- und dem Neubau, welcher räumlich vom Küchenbereich getrennt ist. Die ersten Planungen sahen in diesem Bereich vor, einen entstehenden Flur im Küchenbereich mitzunutzen. Nach Entscheidung von Küchenplanern wurde diese Lösung allerdings verworfen, zumal die getrennte Alternative erheblich wohnlischer gestaltet werden kann. Dies gilt umso mehr als das der Verbindungsgang jetzt direkt in den heutigen Speisesaal mündet, wodurch sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für diesen in einem guten Zustand befindlichen Raum des Altbaus ergeben.

c) Flächeneffizienz

Der erste Planentwurf berücksichtigte einen erheblichen Anteil an Verkehrsflächen. Neben den Aufenthaltsmöglichkeiten in den einzelnen Wohnbereichen wurde insbesondere auch ein großer „Marktplatz“ vorgesehen, welcher als Treffpunkt genutzt werden sollte. Diese Einschätzung wurde mittlerweile fachlich relativiert. Durch die immer weiter voranschreitende Entwicklung von einem Alten- zu einem Pflegeheim (Anstieg der Pflegeintensität bei gleichzeitiger Verringerung der sozialen Ressourcen der Bewohner) ist zunehmend festzustellen und für die Zukunft auch zu erwarten, dass nur ein gewisser Teil der Bewohner noch in der Lage sein wird, diesen Marktplatz täglich aufzusuchen. Daher ist die Einschätzung gewachsen, dass mehrere dezentrale Treffpunkte eher genutzt werden und das Prinzip von Hausgemeinschaften verstärkt werden sollte.

Gleichzeitig ist der erhebliche Anteil von Verkehrsflächen im Sinne einer besseren Flächeneffizienz verringert worden. Hierzu zählt auch der Planungsansatz, die aus brandschutzrechtlichen Gründen notwendigen Fluchttreppen nicht innerhalb des Gebäudes, sondern als Außentreppen anzulegen.

d) Küchenbereich

Einer besonders umfangreichen Prüfung wurde - wie bereits in den letzten Sitzungen des Betriebsausschusses und des Verwaltungsrates der AöR dargestellt - die Größe und die Ausstattung des Küchenbereiches unterzogen. Hierbei wurden verschiedene Alternativen begutachtet, die u. a. verschiedene Essenszahlen und -konzepte berücksichtigen.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass ein flexibles und zukunftsfähiges Konzept für die Produktion von bis zu max. 450 Essen mit dem sogenannten Cook & Chill-Verfahren am zweckmäßigsten ist und die vielfältigsten Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Somit bestünde für die Zukunft die Möglichkeit, Nutzer der noch zu entwickelnden Altimmoblie zu versorgen, das Essen auf Rädern - nach intensiver wirtschaftlicher Überprüfung der Rahmenbedingungen - eventuell auszubauen oder auch andere Einrichtungen der Gemeinde (z. B. Schulen, Kinderkrippen, Kindergärten) zu beliefern. Die aktuelle Planung würde den baulichen Teil der Küche für die

zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten festigen, während die Anschaffung der notwendigen Geräte jeweils bedarfsweise vorgesehen ist (zunächst für etwa 240 Essen täglich).

3. Planungsunterlagen

Das Planungsbüro BBO wird den aktuellen Entwurf in der Sitzung vorstellen und hierbei insbesondere auf die Grundrisse des Erd-, Ober- und Dachgeschosses eingehen und hierbei besonders die geänderte Eingangssituation (Haupteingang) erläutern.

Die Planunterlagen sind als **Anlage** beigelegt.

4. Kostenrahmen

Die ursprüngliche Planung wurde mit einem Kostenrahmen in Höhe von insgesamt 5,75 Mio. € bewertet. Die anliegende Planung wird - mit den erweiterten Optionen - einen Finanzierungsbedarf von insgesamt 7,9 Mio. € erfordern (einschließlich der Ausstattung). Hierzu wird auf die ebenfalls anliegenden Kostenberechnungen des Architekturbüros BBO verwiesen.

Die Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

a) Erhöhung der Platzzahl um acht Bewohnerplätze

Berücksichtigt man den von den Pflegekassen anerkannten Investitionssatz in Höhe von insgesamt 85.000 € je Platz (77.330 € Bau zzgl. 7.670 € Ausstattung) so verursacht die Vergrößerung zusätzliche Kosten in Höhe von 680.000 €. Tatsächlich schätzt Herr Otte diese Mehrkosten wegen der Verbesserung der Flächeneffizienz auf lediglich rd. 380.000 €, die ein Neubau mit 74 Plätzen gegenüber dem eines Gebäudes mit 66 Plätzen kosten würde. Damit sind die Kosten je Bewohnerplatz bei der 74er Einrichtung mit rd. 97.000 € geringer als mit rd. 103.000 € bei einer Einrichtung mit 66 Plätzen (jeweils ohne Zentralküche).

b) Kapazität der Küche

Hierfür werden nach der o. a. vorgesehenen Lösung etwa 740.000,00 € benötigt, und zwar für die bauliche Herrichtung des bisherigen Hauswirtschaftsbereiches einschließlich Personalnebenräumen. In den vorgenannten Kosten ist die Küchenausstattung enthalten. Die Küchenplanung wird derzeit gerade abgeschlossen. Der Vergleich der Kosten der ursprünglichen und der jetzigen Küchenplanung wird in der Sitzung vorgestellt.

c) Aufwendigerer Verbindungsgang zwischen Alt- und Neubau

Der Altbaubereich war vom Neubaubereich lediglich über den Wirtschaftsbereich zugänglich und somit nicht geeignet, von Bewohnern und Gästen des Hauses genutzt zu werden. Um die wünschenswerte Verbindung zwischen dem Bereich des Altbaus und dem Ersatzbau zu gewährleisten, würde dieser Verbindungsgang mit Kosten in Höhe von etwa 90.000,00 € einen wichtigen Grundstein legen, im Altbaubereich ein attraktives ergänzendes Angebot zu schaffen.

d) Ausstattungsgegenstände

Für die Ausstattung (lose Einrichtung) sind in der Kostenberechnung 385.000,00 € vorgesehen. Diese Summe umfasst neben einer neuen Zimmerausstattung auch dezentrale Küchen auf den Etagen, um dort bei Bedarf kleine Mahlzeiten zubereiten zu

können oder Speisen aus der Zentralküche auszugeben.

Mit der vorgenannten Summe kann eine grundsätzlich vollständige Neuausstattung der Bewohnerzimmer erfolgen. Die Ausstattung der Küche ist in diesem Budget nicht enthalten, sondern wird durch das vorstehende Gesamtbudget für die Küche finanziert.

e) Ausstattungsstandards

Der Ausstattungsstandard entspricht grundsätzlich den aktuellen Neubaustandards für Alten- und Pflegeheime. Zusätzlich sind im Sinne geringer Folgekosten die Außenwände zu einem Großteil als Verklinkerung und Vorhangfassaden ausgebildet. Während die geringer beanspruchten Fensteranlagen (Bewohnerzimmer etc.) aus Kunststoffprofilen hergestellt werden sollen, sind für die Türanlagen eine Ausführung mit Aluprofilen vorgesehen. Die Wärmedämmung entspricht den aktuellen Vorgaben. Die Innenwände sollen im Bereich der Bewohnerzimmer durch „schweres“ Mauerwerk erstellt werden, um einen bestmöglichen Schallschutz zu gewährleisten.

Weitere besondere Ausstattungsmerkmale sind eine Be- und Entlüftungsanlage für die drei Wohn-, Ess- und Küchenbereiche in den Wohngruppen auf den Etagen und in der Pflegeoase. Zusätzlich soll eine Klimatisierung der vorgenannten Bereiche in dem Sinne erfolgen, dass gegenüber der Außentemperatur eine etwa fünf Grad reduzierte Zimmertemperatur erreicht werden kann. Die Pflegeoase soll für eine Deckenprojektion unterschiedlicher Bilder und Gestaltungselemente vorbereitet werden. Sie soll eine dem Tageslicht nachempfundene künstliche Beleuchtung erhalten und zudem durch Vorrichtungen für den Einsatz einer kleinen mobilen Küche als Bereicherung des Alltages der Schwerstpflegebedürftigen ermöglichen. Weiterhin ist eine komplette EDV-Verkabelung aller Bewohnerzimmer vorgesehen. Ferner soll eine Telefonanlage gekauft statt gemietet werden, und zwar möglichst in Kombination mit der Lichtrufanlage (Zusatznutzen: Gegensprechanlage). Im Bereich der Küche soll eine sogenannte Leistungsoptimierung dafür sorgen, dass Stromspitzenlasten reduziert werden können.

Nach den Berechnungen der Planungsbüros BBO (Gesamtbauleitung, allgemeine Bauleistungen), Heimsch (Heizung, Sanitär, Lüftung), Brunen (Elektroplanung), Müller + Penning (Statik und Wärmeschutz) sowie Cooking Solution (Küchenplanung) kann aufgrund der Erfahrungen aktueller Ausschreibungsergebnisse davon ausgegangen werden, dass das Budget von 7,9 Mio. € für die vorgenannten Bauleistungen ausreichend sein wird. Allerdings besteht bei öffentlichen Ausschreibungen stets das Risiko, dass eventuelle Kostenüberschreitungen je nach Wettbewerbssituation nicht vollkommen ausgeschlossen werden können. Die vorstehenden Angaben beruhen jedoch nicht auf Kostenschätzungen, sondern auf konkreten Kostenberechnungen gem. DIN 276. Die Ausschreibung soll im Spätherbst dieses Jahres mit einer großzügig bemessenen Bearbeitungszeit veröffentlicht werden, um möglichst attraktive „Winterangebote“ zu erhalten. Der Baubeginn könnte dann voraussichtlich im ersten Quartal 2017 erfolgen.

Sollte es wider Erwarten notwendig sein, könnte zur Einhaltung des Kostenrahmens von 7,9 Mio. € aus den vorgenannten „Sonderausstattungen“ ausgewählt werden, welche Positionen nicht zur Ausführung gelangen sollen. Daher wird angestrebt, die Ausschreibungsplankette so auszugestalten, dass einzelne Bereiche von der Auftragsvergabe ausgeschlossen werden können.

5. Finanzierung der Baumaßnahme

Bis auf das Eigenkapital des Immobilienbetriebes in Höhe von 100.000,00 € ist der gesamte Finanzierungsbedarf durch Darlehen sicherzustellen, wie dies bereits im Wirtschaftsplan 2016 verankert worden ist.

Der zusätzliche Finanzbedarf in Höhe von 2,15 Mio. € wäre im Rahmen des Wirtschaftsplanes für den Immobilienbetrieb für das Haushaltsjahr 2017 zur Verfügung zu stellen.

Zur Finanzierung der Kosten von Pflegeeinrichtungen wird von den Bewohnern ein Investitionskostenanteil erhoben. Für Selbstzahler kann dieser Betrag vom Betreiber frei gewählt werden (sogenannte Selbstzahlerzuschläge). Für die Bezieher von sozialen Leistungen ist dieser Betrag limitiert. Er ergibt sich bei der vorgenannten Investitionssumme unter den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen aufgrund entsprechender Kalkulationen mit jährlich rd. 330.000,00 €. Dies entspricht einem Kostensatz von rd. 12,93 € täglich und liegt somit gut 5,00 € über dem heutigen Satz. Im Vergleich zu anderen Pflegeeinrichtungen ist dieser Betrag auch unter Berücksichtigung des Ersatzbaus äußerst günstig.

Bei einer Investition in Höhe von 7,9 Mio. € und einer Finanzierungslaufzeit von etwa 30 Jahren wird – wenn ein geringer Selbstkostenzuschlag von 0,45 €/Tag zu den 12,93 € erhoben wird, ein Gesamtbetrag von 13,38 € je Tag notwendig. Unter diesen Rahmenbedingungen ergibt sich eine Finanzierungsmöglichkeit für die vorgenannten Investition mit dem Ziel einer vollständigen Tilgung nach einer Laufzeit von etwa 30 Jahren.

Zur Finanzierung sollen soweit wie irgend möglich öffentliche Förderdarlehen eingesetzt werden (KfW, NBank).

6. Weiteres Vorgehen

Derzeit werden die Leistungsverzeichnisse im Detail erarbeitet. Diese sollen in einer weiteren Sitzung des Betriebsausschusses vorgestellt werden, bevor es zur Veröffentlichung kommt. Gegebenenfalls könnte eine Arbeitsgruppe eingerichtet werden, um diesen Prozess zu beschleunigen.

Um den angestrebten Zeitplan mit einer Inbetriebnahme des Neubaus Anfang 2018 einhalten zu können, ist zunächst die verbindliche Festlegung des Finanzrahmens durch die endgültige Entscheidung des Gemeinderates notwendig.

Beschlussvorschlag:

Der Ersatzbau für das Alten- und Pflegeheim in Edeweicht soll gemäß den in der Sitzung des Betriebsausschusses am 13.09.2016 vorgestellten Planungen errichtet werden.

Die Gesamtkosten für das Bauprojekt einschließlich der Ausstattung und einer zentralen Küche belaufen sich auf max. 7,9 Mio. €.

Die Finanzierung erfolgt durch die Aufnahme von Krediten (insbesondere Förderdarlehen) im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2017 des Immobilienbetriebes Pflege Service Edeweicht.

Die Leistungsverzeichnisse werden vor der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen dem Betriebsausschuss zur Freigabe vorgelegt.