Rheinfelden
Baden

Umsetzung der LHeimBauVO

Baubeschluss

Was bisher war…

Rheinfelden Baden

- Kostenschätzung und Vorentwurfsplanung im BGH-Ausschuss am 16.09.2020 und Gemeinderat am 22.09.2020 vorgestellt
- Abschluss der Entwurfsplanung erfolgte im Sommer 2021
- Kostenberechnung vom 15.09.2021 mit 28,75 Mio. € (Kostensteigerung von 20 % ggü. Kostenschätzung 9/2020)
- Beschluss von Einsparpotenzialen im BGH-Ausschuss am 30.09.2021 bzw. Gemeinderat am 21.10.2021
- Nochmaliger Einstieg in die Entwurfsplanung beschlossen
- Größte Einsparpotenziale durch Verlegung Cafeteria auf das Dach und Verzicht auf eine Produktionsküche

Was bisher war…

Rheinfelden Baden

- Beschluss Gemeinderat vom 08.12.2021 zur Überprüfung der Küchenplanung
- Beschluss Gemeinderat vom 17.03.2022 künftig auf die Eigenproduktion zu verzichten und die Speisenanlieferung mittels Anlieferküche zu realisieren
- Ergänzend wurde beschlossen, eine Fläche von 50 m² für eine mögliche künftige Eigenproduktion vorzuhalten
- Zwischenbericht und Ausblick zur LHeimBauVO im BGH-Ausschuss vom 19.07.2022

Was aktuell ist…

Rheinfelden Baden

- Förderzusage der KfW über 2.762.800 Euro für den Bauteil A
- Förderzusage der KfW über 238.250 Euro für den Bauteil C
- Überarbeitung der Entwurfsplanung aus dem Jahr 2021 wurde nun abgeschlossen
- Vorstellung der Entwurfsplanung durch Huller+Scheld Architekten
- Vorstellung der Kostenberechnung von 9/2022

Vorstellung der Entwurfsplanung / Kostenberechnung

Vorbemerkungen zur Entwurfsplanung

Rheinfelden Baden

- Neu-/Umbau erfolgt auf bestehendem Grundstück des Bürgerheims
- Dadurch keine Verkleinerung des Herbert-King-Parks
- Entstehung eines neuen und größeren Gartens für Demenzerkrankte
- Zwischen „Wohnen am Park“ und dem Bürgerheim entsteht ein weiterer Park mit viel Grünfläche, auch durch Verlagerung der Cafeteria auf das Dach
- Das Bürgerheim bleibt an einem attraktiven Standort in Innenstadtnähe
- Erhalt der Plätze bzw. Aufstockung von 146 auf 150
  - Davon 15 Kurzzeitpflegeplätze die dringend benötigt werden

Gesamtkosten

Rheinfelden Baden

Gesamtkosten	30,97 Mio. €
refinanzierbare Kosten	25,87 Mio. €
Verbleiben	5,10 Mio. €
Eigenkapitalverstärkung	2,00 Mio. €
KfW-Fördermittel	3,00 Mio. €
Nicht gedeckte Kosten	0,10 Mio. €

- Steigen die Baupreise, steigen ggf. auch die nichtrefinanzierbaren Kosten

Auswirkungen auf Wirtschaftsplan

Rheinfelden Baden

Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan (Anlage 3)

- Aufgrund der außerordentlichen Abschreibungen (Haus A, E und C) kumuliert sich der Jahresfehlbetrag im Jahr 2027 auf ca. 4,29 Mio. Euro
- Ausgleich des Verlustvortrags ab ca. 2038
- Annahmen der Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan
  - Investitionskosten auf Basis der Kostenberechnung vom 29.09.2022
  - Neuer IuK-Satz erst ab Fertigstellung Gesamtgebäude (Ende 2027)
  - Eigenkapitalverstärkung der Stadt Rheinfelden i.H.v. 2 Mio. Euro
  - Abbau von Bewohnerplätzen während Bauphase berücksichtigt
  - Auslastung nach Abschluss der Baumaßnahme:
    Vollstationäre Pflege 97 %, Kurzzeitpflege 70 %

Auswirkungen auf Investitions-kostensatz

Rheinfelden Baden

Auswirkungen auf den Investitionskostensatz (Anlage 4)

- Der IuK Satz steigt zwar massiv, kalkulatorisch nach derzeitigem Stand von 14,32 € auf 40,22 € pro Tag, aber
  - Für die Beiträge der Bewohnenden sind neben dem IK-Satz auch die Pflegesätze entscheidend.
  - Im Vergleich zu anderen Häusern bleiben wir dennoch Wettbewerbsfähig, da dort zwar ggf. der IK-Satz geringer, aber die Pflegekosten höher liegen.

  - Hinweis: Es wird im weiteren Verlauf mit den entsprechenden Stellen ein einheitlicher IK-Satz für das Bürgerheim angestrebt.

Prüfung von Alternativen

1) Neubau an einem anderen Standort

- Einsparung von rd. 2 Jahren Bauzeit
- Minimierung des Risikos weiterer Preissteigerungen

- Wegfall der KfW-Förderung mit rd. 3,0 Mio. Euro
- Haltung des KfW40 Standards fraglich
- Verkleinerung der Bettenanzahl, für Neubauten gilt nach der LHeimBauVO eine max. Bewohnerzahl von 100, mit Ausnahmegenehmigung Ausweitung auf max. 120

<u>Fazit:</u>

Unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile sowie des allgemeinen demografischen Wandels in unserer Gesellschaft erscheint diese Option nicht zukunftsweisend

Prüfung von Alternativen
2) Weiterbetrieb im Bestand

- Nutzung der bisherigen Doppelzimmer als Einzelzimmer und damit einhergehend ein Abbau von Betten
- Wirtschaftlicher Weiterbetrieb wohl kaum möglich
- Ertüchtigungen wegen Wasserrohrbrüchen dennoch weiterhin notwendig
- Fehlende vorgeschriebene Aufenthaltsflächen und Nachweis der Barrierefreiheit

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Nachteile sowie des allgemeinen demografischen Wandels in unserer Gesellschaft erscheint diese Option nicht zukunftsweisend und würde in letzter Konsequenz wohl die Schließung des Bürgerheims Rheinfelden bedeuten

Prüfung von Alternativen

3) Veräußerung des Bürgerheims

- Ist ähnlich wie Variante 2 zu bewerten, da auch ein Dritter die Auflagen der Landesheimbauverordnung umzusetzen hätte

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Nachteile sowie des allgemeinen demografischen Wandels in unserer Gesellschaft erscheint diese Option nicht zukunftsweisend und würde in letzter Konsequenz wohl die Schließung des Bürgerheims Rheinfelden bedeuten

Rheinfelden
Baden
Vielen Dank