

Geschäft 3343

Situationsplan Abbruch (gelb)

Situationsplan Neubauten (rot)

Bedarfserhebung 2001 des Verbands gemeinnütziger Baselbieter Alters- und Pflegeheime (BAP)
vom August 2001

Bericht an den Einwohnerrat

vom 24. April 2002

betreffend

**Bewilligung eines Verpflichtungskredites (Investitionskostenbeitrag) von CHF 3'000'000.--
für die Renovation und Erweiterung des Alterszentrum 'Am Bachgraben' Allschwil /
Schönenbuch**

sowie

**Bewilligung eines Finanzierungskredites von jährlich CHF 270'000.— auf die Dauer von 15
Jahren für die Beschaffung (Verzinsung und Amortisationen) des erforderlichen
Restkredites in Höhe von CHF 3'400'000.--**

Zusammenfassung

I. Renovation und Erweiterung

1. Situation und Begründung

Verjüngungskur für das Alterszentrum

Platz für mehr Plätze – Eine Renovation ist notwendig

2. Renovation / Erweiterung Alterszentrum 'Am Bachgraben' Allschwil Schönenbuch

2.1 Baubeschrieb

Renovation Trakt Altersheim aus dem Jahre 1991

Renovation Trakt Altersheim aus dem Jahre 1973

Erweiterung Trakt Altersheim aus dem Jahre 1973

Autoeinstellhalle

2.2 Raumprogramm Erweiterung

2.3 Approximative Baukosten

2.4 Finanzierungsmodell

Finanzierung durch den Kanton Basel-Landschaft

Finanzierung durch die Gemeinde Allschwil

Allschwiler Finanzierung unterliegt dem obligatorischen Referendum Fremdkapitalkosten und

Pensionspreise

3. Terminprogramm 4. Bedarfsnachweis / Gesamtwertung

II. Mutation des Bau- und Strassenlinienplanes Baselmattweg

III. Projekt-Informationen

IV. Anträge

Zusammenfassung

Der Gemeinderat beantragt einen Verpflichtungskredit für die dringend angezeigte Sanierung und Erweiterung des Alterszentrums ‚Am Bachgraben‘ Allschwil / Schönenbuch.

Um die Dienstleistungsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden des Alterszentrums auf die aktuellen und künftigen Bedürfnisse auszurichten, ist es notwendig, den bestehenden Altbau zu renovieren und zu erweitern. Das 1973 eröffnete und 1991 erweiterte Heim ist dem aktuellen und zunehmenden Bedarf an Pflegeplätzen sowie den veränderten Infrastrukturanforderungen anzupassen.

Mit dem vorgeschlagenen Projekt kann die heutige Bettenzahl von 150 auf 199 erhöht werden. Gleichzeitig wird mit der Schaffung von Einzelzimmern einem wichtigen Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung getragen.

Der Bedarf der geplanten Erweiterung ist nachgewiesen und wird seitens der Volkswirtschafts-

und Sanitätsdirektion des Kantons Basel-Landschaft mit Verfügung vom 19. November 2001 bestätigt.

An den Kosten beteiligen sich der Kanton Basel-Landschaft, die Gemeinden Allschwil und Schönenbuch sowie die Stiftung Alterszentrum 'Am Bachgraben' gemäss den geltenden Bestimmungen.

Durch die Einwohnergemeinde Allschwil ist ein Gesamtbeitrag in Höhe von 6,4 Mio. Franken zu leisten. Diese Leistungen erfolgen einerseits über Barkredite in den Jahren 2003 und 2004 zu je 1,5 Mio. Franken. Für die verbleibenden restlichen 3,4 Mio. Franken übernimmt die Einwohnergemeinde die Kapitalfinanzierung und Amortisationen auf die Dauer von 15 Jahren.

I. Renovation und Erweiterung

1. Situation und Begründung

In den letzten 30 Jahren seit der Eröffnung des Alterszentrums hat ein vollständiger Wechsel bei den zu betreuenden Bewohnerinnen und Bewohnern stattgefunden. Anstelle der rüstigen 60-jährigen, die das Alterszentrum zu Beginn als Altersheim nutzten, sind heute Bewohnerinnen und Bewohner getreten, die ein Durchschnittsalter von weit über 80 Jahren aufweisen und entsprechend auf hohe Pflegeleistungen angewiesen sind. Es ist nicht nur mehr der Wunsch nach einem geregelten Umfeld in der Phase des Älterwerdens, sondern es ist in vielen Fällen die Pflegebedürftigkeit, die zu einem Aufenthalt führt. Das Alterszentrum ist somit meistens nicht mehr ein frei gewählter Aufenthaltsort. Vielmehr kommt dem Alterszentrum spitalentlastende Wirkung zu, und es nimmt heute Bewohnerinnen und Bewohner auf, die vor Jahren noch in den Geriatrie-Abteilungen der Kantonsspitäler betreut werden mussten.

Das kantonale Altersleitbild geht davon aus, dass der Bedarf an Pflegeplätzen im Kanton Basel-Landschaft – und in den Vorortsgemeinden der Stadt Basel – bis zum Jahr 2015 weiter ansteigen wird. Bereits heute warten täglich bis zu 20 Einwohnerinnen und Einwohner aus Allschwil zu Hause und im Kantonsspital Bruderholz auf einen freien Platz im Alterszentrum 'Am Bachgraben' Allschwil / Schönenbuch. Hinzu kommt eine Warteliste mit konstant rund 50 Interessentinnen und Interessenten, deren Eintritt nicht so akut ist, und die somit im Moment keine Chance haben, innerhalb der gewünschten und angezeigten Frist aufgenommen zu werden.

Verjüngungskur für das Alterszentrum

Das Alterszentrum 'Am Bachgraben' Allschwil / Schönenbuch kommt langsam in die Jahre. Der älteste Teil des Zentrums – immerhin dreissig Jahre alt – braucht dringend eine Verjüngungskur. Die Zimmer und Nasszellen sind nicht rollstuhlgängig. Pro Etage gibt es teilweise nur eine Dusche. Die Zimmertüren sind so eng, dass Pflegebetten nicht hineingeschoben, sondern quergestellt hineingetragen werden müssen. Betten- und Personenlift, Heizung, Sanitärleitungen und vieles mehr sind ebenfalls sanierungsbedürftig.

Die Zweibett-Wohnzimmer entsprechen bei weitem nicht mehr den Bedürfnissen der meist alleinstehenden Bewohnerinnen und Bewohner. Sie möchten ihre Privatsphäre nicht mit jemandem teilen müssen, was ihr gutes Recht ist.

Platz für mehr Plätze – Eine Renovation ist notwendig

Die Notwendigkeit einer Renovation ist offensichtlich. Die 35 Zweibett-Zimmer werden renoviert und neu in Einbett-Zimmer umgewandelt. Plätze gehen damit aber nicht verloren.

Im Gegenteil!

- Das Projekt beinhaltet neben der Renovation noch eine Erweiterung um 84 Betten (35 als Ersatz und 49 neue Betten).
- Die Erweiterung erfolgt auf dem bestehenden Areal; ein Landzukauf ist deshalb nicht nötig.

Auch die Gemeinden Arlesheim, Pratteln und Liestal renovieren und erweitern zur Zeit ihre bestehenden Heime. Bei allen werden die bestehenden Zweibett-Zimmer renoviert und in Einbett-Zimmer umgewandelt. Auch die kantonalen ‚Richtlinien zur Erstellung und Einrichtung von Alters- und Pflegeheimen‘ empfehlen den Bau von Einbett-Wohnschlafzimmern (854.1 Alters- und Pflegeheimdekret).

2. Renovation / Erweiterung Alterszentrum 'Am Bachgraben' Allschwil Schönenbuch

2.1 Baubeschrieb

Renovation Trakt Altersheim aus dem Jahre 1991

Die bestehenden Zweibett-Zimmer werden ohne bauliche Massnahmen in Einbett-Zimmer umgewandelt.

Im 1. und 2. Obergeschoss werden jeweils die Stationszimmer renoviert; daraus entstehen neu je zwei Einbett-Zimmer .

Renovation Trakt Altersheim aus dem Jahre 1973

Die bestehenden Einbett-Zimmer im 2. bis 6. Obergeschoss erfüllen nicht mehr die Anforderungen der kantonalen Richtlinien zur Erstellung und Einrichtung von Alters- und Pflegeheimen. Die in der Investitionsverordnung festgelegten Mindestanforderungen für Raumgrösse, Zimmerbreiten und Nasszellengrösse sind zu klein.

Die statische und architektonische Struktur des Gebäudes verunmöglicht das Verschieben der bestehenden tragenden Zimmertrennwände. Aufgrund dieser Tatsache werden jeweils zwei Einbett-Zimmer miteinander verbunden und zu einem Einbett-Zimmer mit zwei Räumen und neuer Nasszone umgewandelt.

Erweiterung Trakt Altersheim aus dem Jahre 1973

Mit der Erweiterung werden die wegfallenden Bewohnerplätze ersetzt und zusätzlich 49 neue Plätze geschaffen.

Nach umfassender Studie der statischen Strukturen des Untergeschosses bis zum 1. Obergeschoss mit allen Konsequenzen auf die bestehende Infrastruktur wurde entschieden, den hinteren Teil des Altersheimes (Speisesaal, Küche, Tagesstätte) bis Untergeschoss zu Gunsten des Neubaus abzubrechen. Die Zentrumsküche und die Tagesstätte müssen während den Erweiterungsarbeiten ausquartiert werden. Verpflegt wird auf den Etagen und im Restaurant.

Alle Geschosse der Erweiterung, vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss, werden an den bestehenden Trakt Altersheim 1973 angebaut. Die vorhandenen Geschosshöhen des Traktes Altersheim 1973 werden übernommen. Damit sind die Verbindungswege offen und auf gleicher Höhe.

Die geplanten Einbett-Zimmer und die Infrastruktur entsprechen den Anforderungen der kantonalen Richtlinien zur Erstellung und Einrichtung von Alters- und Pflegeheimen.

Autoeinstellhalle

Die Möglichkeiten, in annehmbarer Nähe parkieren zu können sind unbefriedigend. Neben den absolut unbefriedigenden Verhältnissen sprechen auch gesetzliche Rahmenbedingungen für den Neubau einer Autoeinstellhalle. Die Autoeinstellhalle mit 36 Parkplätzen wird unter dem bestehenden Parkplatz gebaut. Eine direkte Verbindung zum Untergeschoss des Erweiterungsbaues erleichtert die Anlieferungs- und Auslieferungsaktivitäten sehr.

2.2 Raumprogramm Erweiterung

Autoeinstellhalle 36 Plätze

<u>Untergeschoss</u>	628 m2	Luftschutzräume Lagerräume Elektroraum Wäsche / Bügeln Schulung Vorplatz und WC Containerraum Waren- und Bettenlift
<u>Erdgeschoss</u>	291 m2	Anlieferung Lager Kühlung Personalraum Büro Kochen / Office Buffet Waren- und Bettenlift Speisesaal
	381 m2	
<u>2. bis 8. Obergeschoss</u>		Je 14 Einbett-Zimmer mit Nasszellen Wohnen / Kochen Magazin Gang / Aufenthaltsbereich WC Damen und Herren Büro Ausguss Waren- und Bettenlift
<u>Dachgeschoss</u>		Tagesstätte Therapieräume Dachterrasse Waren- und Bettenlift

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick, wo Betten infolge der Renovationsarbeiten (Zweibett-Zimmer zu Einbett-Zimmer) abgebaut werden und wo infolge der Erweiterung der Bettenbestand ersetzt und erhöht wird.

Bettenbestand	Bestehend	Neu	Differenz
Renovation Trakt Altersheim 1991			
Erdgeschoss	15	15	0
1. Obergeschoss	32	24	-8
2. Obergeschoss	32	24	-8
Total	79	63	-16
Renovation Trakt Altersheim 1973			
1. Obergeschoss	12	8	-4
2. Obergeschoss	12	6	-6
3. Obergeschoss	11	6	-5

4. Obergeschoss	13	6	-7
5. Obergeschoss	11	6	-5
6. Obergeschoss	12	6	-6
Total	71	38	-33

<u>Erweiterung Trakt Altersheim 1973</u>	0	0	0
1. Obergeschoss	0	14	14
2. Obergeschoss	0	14	14
3. Obergeschoss	0	14	14
4. Obergeschoss	0	14	14
5. Obergeschoss	0	14	14
6. Obergeschoss	0	14	14
7. Obergeschoss	0	14	14
8. Obergeschoss	0	14	14
Total	0	98	98

Total Bettenbestand nach Renovation und Erweiterung	150	199	49
--	------------	------------	-----------

2.3 Approximative Baukosten

Der einfach gestaltete Erweiterungsbau und die klar strukturierte Aussenhülle wirken sich auf die Erstellungs- und Betriebskosten positiv aus. Die Verwendung von natürlichen Materialien erleichtern die Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten, was sich in der Folge in niedrigen Betriebskosten auswirken wird.

Baukostengruppe		Betrag
1 Vorbereitung	CHF	1'400'000.00
2 / 3 Gebäude	CHF	20'800'000.00
4 Umgebung	CHF	300'000.00
5 Baunebenkosten	CHF	1'000'000.00
9 Ausstattung	CHF	1'500'000.00
Total	CHF	25'000'000.00

2.4 Finanzierungsmodell

	Anteil %		Beitragshöhe
Kanton Basel-Landschaft	41.20	CHF	10'300'000.00
Gemeinde Allschwil	25.60	CHF	6'400'000.00
Gemeinde Schönenbuch	1.84	CHF	460'000.00
Fremdkapital	31.36	CHF	7'840'000.00

Total	100.00	CHF	25'000'000.00
--------------	---------------	------------	----------------------

Finanzierung durch den Kanton Basel-Landschaft

An beitragsberechtigte Heime leistet der Kanton einen Beitrag bezogen auf die anerkannten Investitionskosten der Erstellung und Einrichtung. Renovations- und Erweiterungsbauten werden gleichermaßen subventioniert, wenn die Investitionskosten beachtlich sind (Kantonaler Erlass 854.1 Alters- und Pflegeheimdekret). Nach Begrenzung der beitragsberechtigten und nach Abzug der nicht beitragsberechtigten Bau- und Einrichtungskosten subventioniert der Kanton Basel-Landschaft das Bauvorhaben mit CHF 10'300'300.00.

Finanzierung durch die Gemeinde Allschwil

Das in Aussicht genommene Finanzierungsmodell der Gemeinde Allschwil wurde mit einer Vertretung des Stiftungsrates gemeinsam erarbeitet. Es teilt sich einerseits in eigentliche Investitionskostenbeiträge und andererseits in Finanzierungsbeiträge zur Beschaffung der erforderlichen Restmittel auf. Dies bedeutet, dass 3,4 Mio. Franken durch die Stiftung Alterszentrum 'Am Bachgraben' aufgenommen werden.

Leistungen der Gemeinde Allschwil	Betrag CHF	
Investitionskostenbeitrag	1'500'000.00	Barkredit im Jahr 2003
Investitionskostenbeitrag	1'500'000.00	Barkredit im Jahr 2004
Fremdfinanzierung zu Lasten der Einwohnergemeinde Allschwil	3'400'000.00	Verzinsung und Amortisation auf die Dauer von 15 Jahren (jährlicher Aufwand CHF 270'000.00)
Total Gemeindebeiträge	6'400'000.00	

Diese finanziellen Aufwändungen sind in den überarbeiteten Finanzplan der Einwohnergemeinde Allschwil für die Planungsperiode 2003 - 2007 aufgenommen worden.

Allschwiler Finanzierung unterliegt dem obligatorischen Referendum

Gemäss § 12 der Gemeindeordnung Allschwil unterliegen u.a. folgende Beschlüsse des Einwohnerrates dem obligatorischen Referendum:

lit. g. neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 3'000'000.00 und

lit. h. neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als CHF 200'000.00.

Gestützt auf diese Bestimmungen und in Anbetracht der von der Gemeinde Allschwil zu erbringenden finanziellen Leistungen nimmt der Gemeinderat in Aussicht, die von Einwohnerrat zu diesem Geschäft gefassten Beschlüsse am 22. September 2002 der Volksabstimmung zu unterbreiten.

Fremdkapitalkosten und Pensionspreise

Die Aufnahme von Fremdkapital verursacht Kosten, welche die Pensionspreise direkt beeinflussen. Gemäss dem erarbeiteten Finanzierungsmodell müsste dieser um rund CHF 7.00 pro Tag und Bett erhöht werden.

Werden die in Aussicht genommenen Finanzierungsbeiträge der Einwohnergemeinde Allschwil gekürzt, so führt dies zu einem erhöhten Bedarf an Fremdkapital. Dies wiederum führt unwillkürlich zu höheren Kapitalkosten (Zinsen und Amortisationen). Diese würde zu einer weiteren Erhöhung der Pensionspreise führen, welche sich schlussendlich über die jährlichen

Gesamtabrechnungen wiederum belastend auf die Einwohnerkasse auswirken würden.

3. Terminprogramm

September 2002	<p>Gesuchsphase 2, Vorprojekt (854.1 Alters- und Pflegeheimdekret) Meilenstein</p> <ul style="list-style-type: none"> ·Pläne 1:200 oder 1:100 ·Kubische Berechnung, erstellt nach SIA, Brutto-Geschossflächen ·Aufstellung aller Netto-Nutzflächen gemäss SIA-Norm 416 ·Kostenschätzung, aufgestellt nach Baukostenplan CRB-BKP
September - November 2002	Nach positivem Beschluss VSD, weiter bis Gesuchsphase 3
September - November 2002	Baubewilligungsverfahren
Februar 2003	GU-Ausschreibungsverfahren
Dezember 2002	Vergabe an GU
	Gesuchsphase 3, Beitragsgesuch und definitives Projekt (854.1 Alters- und Pflegeheimdekret) Meilenstein
	<ul style="list-style-type: none"> ·Baubeschrieb ·Pläne ·Bauprogramm ·Kostenzusammenstellung ·Finanzierungsplan mit den entsprechenden Zusicherungen ·Betriebsbudget mit Erläuterungen und Angaben der Träger allfälliger Defizite ·Personaletat und Angaben über die bereits unternommenen Schritte zur Anstellung des Personals ·Kopie der Baubewilligung ·Baubeginn und Bauprogramm ·Zahlungsplan, Aufstellung über die jährlich erforderlichen Mittel zur Deckung der Kosten während der Bauzeit
	Nach positivem Beschluss VSD, weiter mit der Realisierungsphase
Februar - April 2003	Vorbereitungsarbeiten
Mai 2003 - Dezember 2004	Ausführungsphase
Januar 2005 - März 2005	Abschlussphase

4. Bedarfsnachweis / Gesamtwertung

Das Bedürfnis für Renovation und Erweiterung (Aufhebung Zweibett-Zimmer, Angebotserhöhung von 150 auf 199 Betten, Ausrichtung des Betriebes auf aktuelle und künftige Bedürfnisse) des Alterszentrums 'Am Bachgraben' Allschwil / Schönenbuch ist gegeben.

Das Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA) beurteilt die Projektanmeldung in seiner Verfügung Nr. 833 vom 19. November 2001 positiv. Die Bedürfnisbestätigung der beiden Trägergemeinden Allschwil und Schönenbuch liegt vor. Die angegebene Wartezeit beträgt ein halbes bis ein ganzes Jahr. Auf der Warteliste stehen rund 50 Personen. Die geplante Angebotserhöhung von 49 Betten dürfte laut Statistik den Bedarf bis 2012 decken. Die gleichzeitige Aufhebung der Zweibett-Zimmer im 1973 eröffneten Heim und 1991 bezogenen Pflgetrakt (Altersheimtrakt) sowie die Anpassungen der Infrastruktur beruhen auf den aktuellen Anforderungen.

Das Raumprogramm entspricht der oberen Bandbreite der Netto-Nutzflächen von bereits erneuerten Heimen. Es ist auf die Betreuung und Pflege in Gruppen oder in Abteilungen ausgerichtet.

Die Machbarkeitsstudie sieht die Ausquartierung von Tagesstätte und Zentrumsküche während der Bauzeit vor. Dies wird den Betrieb stark belasten und ist deshalb bei der Vorprojektierung zu berücksichtigen.

Der Kostenrahmen und das Finanzierungsmodell sind aus heutiger Sicht realistisch. Zusätzliche Kosten werden allenfalls notwendig werdende Ausquartierungen verursachen.

Die Pensionspreiserhöhung dürfte im vertretbaren Rahmen ausfallen. Kosten und Pensionspreise werden in der Gesuchsphase 3, Beitragsgesuch und definitives Projekt, detailliert geprüft.

II. Mutation des Bau- und Strassenlinienplanes Baselmattweg

Bei den architektonischen Studien wurde festgestellt, dass der rechtsgültige Bau- und Strassenlinienplan Baselmattweg im Abschnitt Fussweg zwischen Parkallee und Muesmattweg zu ändern ist, damit das Erweiterungsprojekt in der vorgesehenen Form realisiert werden kann. Der Gemeinderat wird nach Vorliegen verbindlicher Pläne (Baugesuchsreife) die in der kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzgebung vorgesehenen Verfahrensschritte einleiten und dem Einwohnerrat den entsprechenden Bericht zur Beschlussfassung unterbreiten.

III. Projekt-Informationen

Diesem Bericht liegen bei:

- die Situationspläne über die geplanten Gebäudeabbrüche und die in Aussicht genommenen Erweiterungen
- Bedarfserhebung des Verbands gemeinnütziger Baselbieter Alters- und Pflegeheime (BAP) vom August 2001

Weitere Planunterlagen liegen auf der Gemeindeverwaltung, Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung sowie im Alterszentrum "Am Bachgraben" zur Einsichtnahme auf.

Ebenso sind ausführliche Informationen auf der Homepage www.az-ambachgraben.ch > Wandel-Stern verfügbar.

IV. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Für die Renovation und Erweiterung des Alterszentrums 'Am Bachgraben' Allschwil / Schönenbuch wird ein Verpflichtungskredit von CHF 3'000'000.00 sowie ein Finanzierungskredit von jährlich CHF 270'000.00 auf die Dauer von 15 Jahren für die Beschaffung (Verzinsung und Amortisationen des erforderlichen Restkredites in Höhe von CHF 3'400'000.00) bewilligt.
2. Gestützt auf § 12 der Gemeindeordnung Allschwil wird der Beschluss des Einwohnerrates gemäss Ziffer 1 am 22. September 2002 den Stimmberechtigten zur Abstimmungen unterbreitet.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Die Präsidentin: Der Verwalter:

Ruth Greiner Max Kamber

Situationsplan Abbruch (gelb)

Situationsplan Neubauten (rot)

Bedarfserhebung 2001 des Verbands gemeinnütziger Baselbieter Alters- und Pflegeheime (BAP) vom August 2001