



An den Grossen Rat

13.1887.01

GD/P131887

Basel, 11. Dezember 2013

Regierungsratsbeschluss vom 10. Dezember 2013

Ratschlag

betreffend

Ausgabenbewilligung für einen Investitionsbeitrag an den Neubau Adullam-Pflegeheim Riehen und an den Neubau Demenzheim Marthastift

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
2.1 Pflegeheim Adullam Riehen	3
2.2 Demenzheim Marthastift	4
3. Bedarf an Pflegeplätzen in Basel-Stadt	4
3.1 Aktueller und mittelfristiger Bedarf	4
3.2 Geplante Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten	5
3.3 Verlust von Pflegeheimkapazitäten	6
3.4 Gegenüberstellung von geplantem Bedarf und Kapazitäten	7
3.5 Fazit für die Neubauten Adullam-Pflegeheim Riehen und Demenzheim Marthastift	7
4. Die beiden Bauprojekte	8
4.1 Bauprojekt Adullam-Pflegeheim Riehen	8
4.1.1 Konzept und Projektbeschreibung	8
4.1.2 Baubeschrieb und Etappierung	9
4.1.3 Kostenzusammenstellung	10
4.2 Bauprojekt Demenzheim Marthastift	11
4.2.1 Konzept und Projektbeschreibung	11
4.2.2 Kostenzusammenstellung	13
5. Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge	13
5.1 Liegenschaftsbeiträge	14
5.2 Investitionsbeitrag: Aktuelles Finanzierungsmodell	14
5.3 Zukünftiges Finanzierungssystem	15
5.4 Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge Adullam-Pflegeheim Riehen und Demenzheim Marthastift	16
6. Investitionsbeitragsvertrag	16
7. Termine	16
8. Antrag	17
Anhang	18

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, an die Kosten der Ersatz- und Erweiterungsbauten Adullam-Pflegeheim Riehen und Demenzheim Marthastift einen Beitrag in Höhe von 93'000 Franken pro Pflegeplatz zu bewilligen, d.h. 5'580'000 Franken für 60 Pflegeplätze des Adullam-Pflegeheims Riehen und maximal 9'486'000 Franken für maximal 102 Pflegeplätze des Demenzheims Marthastift.

2. Ausgangslage

Der Kanton Basel-Stadt hat derzeit eine deutliche Unterkapazität an Pflegeplätzen. In den letzten Monaten warteten durchschnittlich über 280 Personen auf den Eintritt in ein Pflegeheim. Aufgrund der Bevölkerungsprognosen steigt die Anzahl betagter und hoch betagter Menschen und damit der Bedarf an Pflegeplätzen weiterhin an. Mit den beiden Ersatz- und Erweiterungsbauten kann die angespannte Angebotssituation, insbesondere auch bei den spezialisierten Pflegeplätzen, gemildert werden.

2.1 Pflegeheim Adullam Riehen

Das heutige Pflegeheim Adullam Riehen entspricht den Erwartungen der pflegebedürftigen Betagten und den Ansprüchen der Angehörigen nicht mehr vollumfänglich. Zudem genügt es den baulichen Anforderungen des Kantons Basel-Stadt gemäss dem Dokument Qualivista (Leistungsanforderungen und –bewertung in Alters- und Pflegeheimen der Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Solothurn, 1. Auflage März 2012) nicht mehr. Keines der 43 Bewohnerzimmer verfügt über eine eigene Nasszelle und die meisten Zimmer erreichen die vorgeschriebene Mindestgrösse von 16m² nicht. Das vor rund 80 Jahren erstellte Gebäude entspricht hinsichtlich Anzahl und Anordnung der Diensträume wie auch punkto Erschliessung den heutigen Anforderungen an ein Pflegeheim nur noch bedingt. Das Gesundheitsdepartement hat deshalb die Betriebsbewilligung für das Alters- und Pflegeheim an der Schützengasse 60 bereits im Jahre 2006 nur noch unter der Bedingung erteilt, dass die Trägerschaft innert angemessener Frist aufzeigt, wie die baulichen und betrieblichen Mindestanforderungen zukünftig gewährleistet werden können. Da die behördlichen Anforderungen nur mit einem Neubau und – zwecks Erreichung einer wirtschaftlicheren Betriebsgrösse – mit einer Erweiterung des Platzangebotes zu erfüllen sind, hat sich die damalige Trägerschaft des Pflegeheimes, die Kommunität Diakonissenhaus Riehen (KDR), entschieden, auf die Weiterführung eines eigenen Pflegeheimes zu verzichten. Per 1. Oktober 2011 hat die KDR die Führung des Pflegeheimes deshalb der Adullam-Stiftung Basel übertragen. Die Übernahme durch die Adullam-Stiftung ist im Zusammenhang mit der bereits zu Beginn des Jahres 2010 erfolgten Übernahme eines Teils des baulich gleichfalls nicht mehr genügenden ehemaligen Gemeindespitals Riehen (Schützengasse 37) zu verstehen. Die Adullam-Stiftung Basel plant nun an der Schützengasse 60 in Riehen ein neues Geriatriezentrum mit insgesamt 118 Betten (67 Pflegeplätze, 51 Spitalbetten). In einem flexibel nutzbaren Gebäude soll die bestehende Riehener Spitalabteilung und das Pflegeheim Adullam Riehen (vormals Pflegeheim Diakonissenhaus Riehen) zusammen geführt werden. Der Neubau wird in zwei Etappen realisiert. Die Fertigstellung der ersten Bauetappe und damit die Inbetriebnahme des neuen Pflegeheimes sind per Sommer 2015 geplant. Das neue Adullam-Pflegeheim Riehen erfüllt sämtliche behördlichen Anforderungen an ein zeitgemässes Pflegeheim. Es wird 67 allgemeine Pflegeplätze umfassen, womit gesamthaft eine Kapazitätserhöhung um 24 Pflegeplätze erreicht wird. Das Konzept eines Geriatriezentrums mit einem auf Altersmedizin spezialisierten Spital (mit kantonalem Leistungsauftrag für Akutgeriatrie und Rehabilitation) und einem Pflegeheim im gleichen Gebäude wird von der Adullam-Stiftung Basel bereits am Standort Mittlere Strasse / Missionsstrasse erfolgreich umgesetzt. Mit dem neuen Geriatriezentrum kann ein attraktives Behandlungs- und Pflegeangebot für Betagte auch in Riehen geschaffen werden. Der vorgesehene Standort in Riehen ist zentrumsnah und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

2.2 Demenzheim Marthastift

Das heutige Alters- und Pflegeheim Marthastift am Peterskirchplatz 1 entspricht weder den Erwartungen der pflegebedürftigen Betagten noch den Ansprüchen der Angehörigen. Der zwar sehr schöne Altbau – erstellt im Jahre 1875 – kann den Anforderungen an die tägliche Pflege und Betreuung von demenzerkrankten Betagten nicht mehr standhalten, so dass die aktuell erforderlichen Pflege- und Betreuungskonzepte nur ansatzweise umgesetzt werden können. Das Gebäude genügt den baulichen Anforderungen des Kantons in keiner Weise: Die 41 Bewohnerzimmer besitzen keine Nasszellen und haben schmale Türen mit Schwellen. Die Gänge sind eng, die zwei Treppenhäuser steil und es gibt lediglich eine kleine Liftkabine. Ein entsprechender Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes gemäss den gesetzlichen Bestimmungen erwies sich als unmöglich. Das Gesundheitsdepartement erteilte deswegen die Betriebsbewilligung nur noch befristet und unter der Bedingung, dass die Trägerschaft intensiv nach einem neuen Standort für das Pflegeheim sucht. Nach mehrjährigen Anstrengungen konnte die Trägerschaft Stiftung Marthastift endlich ein geeignetes Areal finden: Auf dem Gelände der Universitären Psychiatrischen Kliniken (UPK) an der Ecke Flughafenstrasse / Friedrich Miescher-Strasse plant die Stiftung Marthastift nun einen Ersatz- und Erweiterungsbau mit insgesamt 100 spezialisierten Pflegeplätzen für demenzerkrankte Menschen, welcher sämtliche behördlichen Anforderungen an ein zeitgemässes Pflegeheim erfüllt. Die Realisierung des Neubaus ist geplant zwischen Sommer 2014 und Sommer 2016. Das neue Demenzheim Marthastift dient als Ersatz für das heutige Alters- und Pflegeheim Marthastift (derzeit 41 Plätze) und stellt ab Sommer 2016 zusätzliche 59 spezialisierte Pflegeplätze bereit. Ein Novum für den Kanton Basel-Stadt ist das Angebot einer sogenannten Pflegeoase, einer kleinen Wohngruppe mit nur sieben Bewohnern, die auf die Bedürfnisse von demenzerkrankten Menschen in weit fortgeschrittenen Stadien der Erkrankung und andauernder schwerer Pflegebedürftigkeit ausgerichtet ist. Der gewählte Standort auf dem UPK-Areal ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und ermöglicht die angestrebte Intensivierung der Zusammenarbeit mit den benachbarten Universitäten Psychiatrischen Kliniken, insbesondere mit der Alterspsychiatrie.

Die Planungen der beiden Bauvorhaben erfolgten in Absprache mit dem Gesundheitsdepartement sowie mit dem Hochbauamt des Bau- und Verkehrsdepartements. Mit den beiden Träger-schaften Adullam-Stiftung Basel und Stiftung Marthastift besitzt das Gesundheitsdepartement langjährige und kompetente Partner in der Erbringung von Pflegedienstleistungen.

3. Bedarf an Pflegeplätzen in Basel-Stadt

Im Ratschlag Nr. 11.1403.01 vom 7. September 2011 betreffend Bausubventionen an den Neubau Alterszentrum Burgfelderhof und im Ratschlag Nr. 12.0912.01 vom 19. Juni 2012 betreffend Ausgabenbewilligung für einen Investitionsbeitrag an den Neubau Pflegezentrum Bethesda wurde detailliert dargelegt, wie sich der mittelfristige Bedarf an Pflegeplätzen und dem gegenübergestellt die geplanten Kapazitäten entwickeln. Im Folgenden sollen die wichtigsten Punkte nochmals zusammengefasst und aktualisiert werden.

3.1 Aktueller und mittelfristiger Bedarf

Die Bedarfsplanung für Pflegeplätze ist im Kanton Basel-Stadt darauf ausgerichtet, dass für maximal 22% der über 80-jährigen Personen ein Pflegeplatz zur Verfügung steht. Zurzeit leben in Basel-Stadt rund 13'540 über 80-jährige Personen, was einem kalkulatorischen Bedarf von 2'979 Pflegeplätzen entspricht. Die Anzahl Pflegeplätze beträgt zurzeit 2'907 (vgl. zur Entwicklung der Pflegeplätze: Anhang, Grafik Pflegeheimliste BS), d.h. rein rechnerisch fehlen 72 Pflegeplätze. Tatsächlich aber warten in Spitälern und Passerellen 137 Personen und zuhause 131 Personen auf einen Pflegeplatz, d.h. insgesamt 268 Personen (Stand 30. Juni 2013).

Für die kommenden Jahre ist gemäss den aktuellen Prognosewerten des Statistischen Amtes Basel-Stadt folgende Entwicklung zu erwarten:

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an Pflegeplätzen

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung 80+	13'540	13'590	13'730	13'760	13'830
Veränderung gegenüber Vorjahr	0,0%	0,37%	1,03%	0,22%	0,51%
Bedarf Pflegeplätze (22%)	2'979	2'990	3'021	3'027	3'043
Kapazität Pflegeheime 2013	2'907	2'907	2'907	2'907	2'907
Anzahl fehlender Pflegeplätze	72	83	114	120	136

Quellen: Bevölkerungsprognose 2012 (mittleres Szenario), Statistisches Amt Basel-Stadt; Pflegeheimliste Basel-Stadt

Ab 2013 wird sich gemäss Prognosen der Anstieg der Hochbetagten im Kanton Basel-Stadt zwar abflachen, aber weiterhin leicht steigen; ab 2021 (Prognose der Bevölkerung 80+ im Jahre 2021: 14'000) steigt die Anzahl der Hochbetagten wieder stärker an.

3.2 Geplante Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten

Wie bereits berichtet¹, werden neben den beiden geplanten Neubauten der Adullam-Stiftung Basel und der Stiftung Marthastift (und den sich bereits im Bau befindlichen Neubauten des Bürgerspitals (Alterszentrum Burgfelderhof) und der Stiftung Diakonat Bethesda) von weiteren Träger-schaften Neu- und Ersatzbauten geplant, um dem zunehmenden Bedarf gerecht werden zu können. Nachfolgend werden die verschiedenen Vorhaben in der Reihenfolge der vorgesehenen Realisierung aufgeführt:

- Die Pensionskasse des Kantons Basel-Landschaft realisiert auf dem Areal City-Gate (ehemaliges MIBA-Areal) 56 Pflegeplätze und rund 100 Seniorenwohnungen mit Serviceangebot (ohne staatlichen Investitionsbeitrag). Als Betreiberin wird die Senevita AG, eine über-regional tätige Pflegeorganisation fungieren. Der Betrieb des Pflegeheimes **Senevita Gellertblick** wird im ersten Quartal 2014 aufgenommen (Die Institution befindet sich bereits seit dem 1. Januar 2013 auf der Pflegeheimliste des Kantons Basel-Stadt);
- Das **Alterszentrum Burgfelderhof** des Bürgerspitals, Ersatzbau für die bisherigen Stand-orte Sonnenrain und Lindenhof, soll ab Frühjahr 2014 zur Verfügung stehen und netto 30 zusätzliche Pflegeplätze umfassen;
- Das **Haus zum Wendelin** in Riehen realisiert einen Erweiterungsbau (ohne staatlichen In-vestitionsbeitrag), welcher anfangs 2014 eröffnet wird (+16 Plätze);
- Das **Dominikushaus Riehen** muss nach mehr als 40 Betriebsjahren einer Totalsanierung unterzogen werden. Die Trägerschaft plante am bisherigen Standort eine Erweiterung der Kapazität auf neu 94 Pflegeplätze (+ 17) mit einer Spezialabteilung im Demenz-Bereich und die Erstellung von 24 Wohnungen mit Serviceangebot. Der Einwohnerrat von Riehen hat das Projekt Ende September 2012 zurückgewiesen. Er stellt den heutigen Standort in Frage. Somit muss mit einem Planungs- und Realisierungshorizont von mindestens sechs Jahren gerechnet werden. Für diesen Fall stellte die Stiftung jedoch bereits die Aufgabe der Pflegeheimtätigkeit per Ende 2016 in Aussicht. Das Gesundheitsdepartement steht in engem Kontakt mit der Trägerschaft. Aus planerischer Sicht besteht hier somit eine unge-wisse Situation mit einer Kapazität zwischen null und 94 Pflegeplätzen. Bis auf weiteres fliesst das Dominikushaus mit dem bestehenden Platzangebot von 77 Betten in die Pla-nung ein;
- Für den Ersatz- und Erweiterungsbau des Pflegeheimes **Humanitas** in Riehen (total 111 Pflegeplätze, wovon 21 zusätzliche) wurde nach Durchführung eines Architektur-Wettbe-werbs das Siegerbüro mit der weiteren Planung beauftragt. Das Bauprojekt liegt bereits vor. Die weiteren Planungsschritte (Eingabe Bauprojekt) wie auch der Antrag für einen In-vestitionsbeitrag wurden jedoch sistiert, bis Klarheit über die Änderungen im Finanzia-ungssystem der Pflegeheimneubauten herrscht (siehe dazu Abschnitt 5.3). Die Eröffnung ist daher frühestens im Sommer 2016 zu erwarten;

¹ Vgl. Ratschlag Nr. 11.1403.01 vom 7. September 2011 betreffend Bausubventionen an den Neubau Alterszentrum Burgfelderhof mit Grossratsbe-schluss Nr. 11/42/16G vom 19.10.2011.

- Die Senevita AG beabsichtigt auf dem **Erlenmatt-Areal** eine Institution mit 56 Pflegeplätzen und rund 70 Seniorenwohnungen mit Serviceangebot (ohne staatlichen Investitionsbeitrag, planmässiger Zeitpunkt der Inbetriebnahme im ersten Quartal 2015).

Tabelle 2: Die Bauvorhaben im Überblick:

Projekt	Erhöhung Kapazität	Planungshorizont
Burgfelderhof	30	2014
Haus zum Wendelin (ohne Investitionsbeitrag)	16	2014
Bethesda	134	2014
Erlenmatt-Areal (ohne Investitionsbeitrag)	56	2015
Adullam-Pflegeheim Riehen	24	2015
Demenzheim Marthastift	59	2016
Humanitas	21	2016
Total	340	

3.3 Verlust von Pflegeheimkapazitäten

Neben den geplanten Kapazitätserhöhungen mittels Bauvorhaben ist in den nächsten Jahren auch mit Kapazitätsverlusten zu rechnen. Verschiedene Trägerschaften stellen sich die grundsätzliche Frage, ob und wie lange bestehende Angebote noch weitergeführt werden können oder sollen. Im Folgenden sind zu erwartende Entwicklungen, welche zu einem Rückgang an Pflegeplätzen führen, aufgeführt (vgl. auch Tabelle 3):

- Das **Pflegeheim Hirzbrunnenhaus** des St. Claraspitals wurde per 1. April 2013 an die Adullam-Stiftung Basel übergeben. Die Kapazität wurde bereits im Verlauf des Jahres 2013 um 15 Plätze verringert. Die restlichen 34 Plätze fallen auf Ende 2014 weg. Die verbleibenden Bewohnerinnen und Bewohner werden ins neue Adullam-Pflegeheim Riehen umziehen;
- Viele Heime mit einem zu hohen Anteil an Mehrbettzimmern werden die Kapazität mittels Umwandlung in Einzelzimmer reduzieren müssen, da sich die Vermittlung von Pflegeplätzen in Mehrbettzimmern generell zunehmend als schwierig erweist. Die Pflegebedürftigen selbst, insbesondere aber die Angehörigen, empfinden die Unterbringung in Mehrbettzimmern vielfach als nicht akzeptabel. Am ehesten werden Mehrbettzimmer noch bei Spezialangeboten wie bei fortgeschrittener Demenz oder als Übergangslösung akzeptiert. Trotz langer Wartelisten kommt es demzufolge immer wieder vor, dass Pflegeplätze in Mehrbettzimmern nicht belegt werden können. Bei Neubauten von Pflegeheimen in der Region Nordwestschweiz werden praktisch ausschliesslich Einzelzimmer erstellt. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass der Anteil an Mehrbettzimmern, der aktuell rund 20% der Pflegeplätze (knapp 600) beträgt, aus wettbewerbstechnischen Gründen weiter reduziert wird. Als mittelfristige Zielgrösse ist eine Reduktion um 300 Plätze auf rund 10% zu erwarten. Schliesslich wird die Existenz von sehr kleinen Heimen aus wirtschaftlichen Gründen zunehmend in Frage gestellt werden. Infolge Reduktion von Mehrbettzimmern und möglicher Betriebsschliessungen ist in den kommenden Jahren mit einer Abnahme des aktuellen Bestandes in der Grössenordnung von durchschnittlich 25 Pflegeplätzen pro Jahr zu rechnen;
- Bei der Beurteilung des zukünftigen Bedarfs ist ausserdem zu berücksichtigen, dass – sobald genügend Pflegeplätze für Betagte im Kanton Basel-Stadt vorhanden sind – die bisher benötigten, teuren Pflegeplätze in der Passerelle des Felix Platter-Spitals teilweise aufgelöst werden können. Aktuell geht das Gesundheitsdepartement davon aus, dass in den Jahren 2014 – 2017 jeweils 15 Plätze abgebaut werden. Im Hinblick auf den Neubau der Institution ist das Angebot einer Passerelle neu zu beurteilen.

3.4 Gegenüberstellung von geplantem Bedarf und Kapazitäten

Aufgrund der unter 3.2 und 3.3 dargestellten Grundlagen ergibt sich folgende Situation im Bereich der Pflegeheimkapazitäten:

Tabelle 3: Zu erwartende Pflegeplatzkapazitäten im Kanton Basel-Stadt

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung 80+	13'530	13'590	13'730	13'760	13'830
Theoretischer Bedarf Pflegeplätze (22%)	2'977	2'990	3'021	3'027	3'043
Zusätzliche Plätze aufgrund Bautätigkeit		180	80	80	
Effektiver Platzrückgang (Schliessung Hirzbrunnenhaus, Reduktion Passerelle)		- 64	- 15	-15	- 15
Saldo zu erwartender Pflegeplatzverlust (Reduktion Mehrbettzimmer), -gewinn		- 20	- 20	- 20	- 20
(Zu erwartende) Anzahl Pflegeplätze	2'907	3'003	3'048	3'093	3'058
Unter-/Überkapazität in Bezug auf die Plangrösse von 22% der Altersgruppe 80+	- 70	13	27	66	15

Bis Ende 2013 muss realistischerweise mit längeren Wartezeiten (inkl. Wartende in Spitälern) gerechnet werden. Tatsächlich warteten in den vergangenen Jahren (2009 bis Sommer 2011) durchschnittlich rund 200 Betagte (nach erfolgter Pflegebedarfsabklärung durch das Gesundheitsdepartement) auf einen Pflegeplatz. Ab August 2011 stieg der gleitende Durchschnitt kontinuierlich an und erreichte in den letzten Monaten **über 280** Wartende, im Vergleich zur kalkulatorischen Kapazitätslücke von lediglich 72 Pflegeplätzen (vgl. auch Anhang, Grafik zur Entwicklung Wartende BS Januar 2005 – Juni 2013).

Die in Tabelle 3 theoretisch ausgewiesene Überkapazität in den Jahren 2014 bis 2017 muss auch aus einem weiteren Grund relativiert werden. So zeigt sich seit Einführung der neuen Pflege- und Spitalfinanzierung, dass vermehrt Patienten aus Spitälern in Pflegeinstitutionen verlegt werden (Akut- und Übergangspflege, stationäre Patienten im Pflegestatus), was tendenziell zu einer weiteren Erhöhung des Bedarfs führen wird.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Angebotssituation im Pflegeheimbereich des Kantons Basel-Stadt weiterhin sehr angespannt ist. Aufgrund der grossen Anzahl Wartender auf einen Pflegeheimplatz werden Kapazitäten belegt, welche für akute, akut-geriatrische oder akut-psychiatrische Fälle vorgesehen sind. Ausserdem erhalten diese Menschen nicht die ihren Bedürfnissen entsprechende Betreuung und Pflege, da sie nicht am für ihre Bedürfnisse und ihren Gesundheitszustand adäquaten Ort untergebracht sind. Mit den aktuellen Bauprojekten kann diese Situation entschärft werden. Zwar wird es weiterhin eine namhafte Anzahl an zu Hause auf einen Pflegeheimplatz wartenden Baslerinnen und Basler geben. Aufgrund der gut ausgebauten ambulanten Pflegeangebote ist dies aus versorgerischer Sicht jedoch vertretbar. Problematisch ist die Situation in Riehen, da mittelfristig aufgrund von Verzögerungen beim Neubau Humanitas beziehungsweise aufgrund einer möglichen Schliessung des Dominikushauses grössere Kapazitätsengpässe entstehen können. Besonders im Demenzbereich ist eine weitere Vergrösserung der bereits bestehenden Angebotslücke zu befürchten.

3.5 Fazit für die Neubauten Adullam-Pflegeheim Riehen und Demenzheim Marthastift

Aufgrund der oben dargelegten mittelfristigen Nachfrage- und Angebotsentwicklung an Pflegeplätzen im Kanton Basel-Stadt wird deutlich, dass die neu entstehenden Pflegeplätze des Adullam-Pflegeheimes Riehen und des Demenzheimes Marthastift dringend benötigt werden. Die mit

den beiden Neubauten zu erreichende Kapazitätserhöhung um 83 Plätze (24 allgemeine und 59 spezialisierte Pflegeplätze) kann die angespannte Angebotssituation deutlich mildern und damit zu einer Verkürzung der Wartezeiten bis zum Eintritt in ein Pflegeheim beitragen.

4. Die beiden Bauprojekte

4.1 Bauprojekt Adullam-Pflegeheim Riehen

Im Rahmen von zwei Studienaufträgen wurde die Realisierbarkeit eines Geriatriezentrums auf dem Areal Schützengasse Ost (Oberdorfstrasse/Schützengasse/Gänshaldenweg) geprüft. Die Adullam-Stiftung Basel wählte das Projekt von Flubacher Nyfeler & Partner Architekten AG zur Realisierung aus. Dieses erfüllte die gestellten Anforderungen hinsichtlich Funktionalität und Flexibilität in besonderem Masse. Das Projekt ist im Rahmen der bestehenden Zonenvorschriften realisierbar und nimmt besondere Rücksicht auf die spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten. So wurde auch die Ortsbildkommission Riehen in die Planung einbezogen und deren Anregungen und Hinweise berücksichtigt.

Das Baugesuch wurde im Frühjahr 2013 eingegeben und die Bauarbeiten haben bereits begonnen.

4.1.1 Konzept und Projektbeschreibung

Mit dem Konzept der Adullam-Stiftung Basel „Geriatriezentrum: Spital & Pflegeheim“ wird ein attraktives und lückenloses Behandlungs- und Pflegeangebot für Betagte geschaffen. Das Betriebskonzept deckt – sowohl am Standort Basel wie auch neu am Standort Riehen – eine umfassende stationäre medizinische sowie therapeutische Behandlung und Pflege von Betagten ab. Zu diesem Zweck führt die Adullam-Stiftung ein auf Altersmedizin spezialisiertes Spital sowie angegliederte Pflegeheime. Das Adullam-Spital verfügt über einen kantonalen Leistungsauftrag für Akutgeriatrie und für Rehabilitation und nimmt diesen am Standort Basel mit 100 Spitalbetten und seit 1. Januar 2010 auch am Standort Riehen mit aktuell 30 Betten wahr. Primäres Ziel der Spitalbehandlung ist die Ermöglichung der Rückkehr der Patientinnen und Patienten nach Hause. Im Spitalteil steht dafür ein erfahrenes Ärzteteam (Chefarztsystem) und ein breites therapeutisches Angebot (Physiotherapie, Ergotherapie, Neuropsychologie, Ernährungsberatung, Sozialdienst etc.) sowie Röntgen, Ultraschall, EKG etc. zur Verfügung. Ist eine Rückkehr nach Hause nach Abschluss der Akutbehandlung und/oder Rehabilitation nicht mehr möglich, besteht für die Patientinnen und Patienten die Möglichkeit in eines der Adullam-Pflegeheime überzutreten. Manche Betagte können einen Heimeintritt eher akzeptieren, wenn dafür kein weiterer Institutionswechsel mehr nötig ist. Vor allem aber schätzen viele Betagte die unmittelbare Verfügbarkeit der medizinisch-therapeutischen Versorgung, wie sie durch die Angliederung der Adullam-Pflegeheime ans Adullam-Spital in Basel und neu auch in Riehen gewährleistet werden kann. Die Heimbewohnerinnen und –bewohner der Adullam-Pflegeheime schätzen die Möglichkeit, bei Bedarf in die Akut- oder in die Reha-Abteilung der gleichen Institution übertreten zu können, und die damit verbundene Versorgungssicherheit sehr. Die Nähe zum Spital ist auch für Patientinnen und Patienten mit progredienten chronischen Erkrankungen (z. B. MS, Parkinson) oder für Pflegebedürftige mit besonders hohem Pflegebedarf von Vorteil.

Die Pflege und Betreuung von Betagten und Hochbetagten umfasst meist eine Mehrzahl von Erkrankungen und Beschwerden und häufig auch demenzielle Symptome. Entsprechend der primär somatischen Ausrichtung des Adullam-Spitals ist aber im Neubau Riehen keine Spezialisierung auf Demenz-Patienten vorgesehen.

Das heutige Angebot am Standort Riehen (30 Spital- und 43 Pflegebetten) soll auf insgesamt 118 Betten ausgebaut werden. Davon sind vorerst 51 Betten für Akutgeriatrie und Rehabilitation und 67 Betten zur Nutzung als Pflegeplätze vorgesehen. Die Dimensionierung des gesamten Geriatriezentrums (vgl. Anhang, Situationsplan) basiert auf Erfahrungswerten für eine wirtschaftlich

optimale Betriebsgrösse und für eine bedarfsgerechte Grösse der Personalteams. Sowohl im Spitalteil als auch für die Pflegeabteilungen sind (mit einer einzigen Ausnahme im Spitalteil) Einzelzimmer vorgesehen. Die Spitalzimmer und 30 der 67 Pflegezimmer entsprechen der für Pflegeheime vorgeschriebenen Normgrösse von 16m² (plus Vorplatz und Nasszelle). Weitere 27 Pflegezimmer weisen eine Fläche von 18m² auf (Komfortzimmer). Insgesamt zehn Pflegezimmer werden als Suiten ausgestaltet. Diese weisen eine Fläche von 24m² auf und erfüllen damit auch die für Doppelzimmer geltende Mindestanforderung in Pflegeheimen. Sieben der Pflegezimmer im Attikageschoss sind für selbstzahlende Betagte vorgesehen (sogenannte Nicht-Vertragsplätze).

Das Gebäude ist konzeptionell so ausgelegt, dass im Flügel direkt an der Schützengasse der Spitalteil und im zurückversetzten Flügel, parallel zu Schützengasse der Pflegeheim-Teil untergebracht ist, während der Verbindungstrakt die notwendige Flexibilität (Spital oder Pflegeheim) bietet. Zur Gewährleistung einer hohen Flexibilität werden aber alle Zimmer technisch so ausgestattet, dass sie sowohl für Pflege- als auch für Spitalzwecke genutzt werden können. So sind z.B. in sämtlichen Zimmern Anschlüsse für Sauerstoff und Druckluft vorgesehen. Je nach Entwicklung der Nachfrage nach Heim- oder nach Spitalkapazität ist dadurch eine Verschiebung der Grenze zwischen Spital und Pflegeheim möglich und vorgesehen. Auch der sehr weitgehende Verzicht auf Doppelzimmer im Spitalteil soll zur optimalen Nutzungsflexibilität beitragen und ausserdem die Attraktivität des Geriatriezentrums langfristig gewährleisten.

Die Gestaltung des Gebäudes zeichnet sich durch aussergewöhnlich grosse Fenster aus. In jedem Zimmer besteht die Möglichkeit, einen bis zum Fussboden reichenden Fensterflügel zu öffnen (französischer Balkon). Fünf Pflegezimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Garten. Auf eine attraktive Gestaltung des Aussenraumes wurde auch in den Gartenanlagen rund um das Gebäude besonderen Wert gelegt. Im ersten und zweiten Obergeschoss des Pflegeheim-Teils sind 25 bzw. 26 Bewohnerzimmer als Wohnbereich zusammengefasst; im Attikageschoss 16 Bewohnerzimmer. Die drei Wohnbereiche verfügen über je einen Aktivierungsraum und über einen gemeinsamen Essbereich mit kleiner Küche sowie Aufenthaltszonen und Nischen für das gemeinschaftliche Beisammensein. Die Anzahl, Grösse und Anordnung der Diensträume erlauben effiziente Arbeitsabläufe. Auf allen drei Geschossen werden Dachgärten angelegt, welche mittels Grüninseln unterteilt und einladend gestaltet werden. Im Erdgeschoss des Pflegeheim-Teils finden sich der Empfang, die Cafeteria (mit direktem Zugang in den Garten) und die Küche für das gesamte Geriatriezentrum, sowie die Verwaltungsbüros und Räume für Physiotherapie, Ernährungsberatung, Sozialdienst, Coiffure / Pedicure, usw. Für die Pflegeheimbewohner stehen zudem ein Speisesaal für die mobileren Betagten und ein Mehrzweckraum für verschiedenste Anlässe zur Verfügung. Mit dem Einbau einer hauseigenen Küche kann den besonderen Erfordernissen Betagter und Pflegebedürftiger (Kost- und Diätformen) optimal entsprochen und ein guter kulinarischer Standard gewährleistet werden. Die Grösse der Institution erlaubt die Nutzung vielfältiger Synergien, sowohl vor Ort (z.B. Nachtwache) als auch im Verbund mit den anderen Angeboten der Stiftung (Qualitätsmanagement, Sicherheit, Administration usw.).

4.1.2 Baubeschrieb und Etappierung

Der Baukörper des neuen Geriatriezentrums nimmt in seiner Grösse Bezug zu den vis-à-vis der Schützengasse stehenden Bauten, wie dem ehemaligen Gemeindespital, dem Schwestern- und Mutterhaus des Diakonissenhauses Riehen und dem Alters- und Pflegeheim Wendelin. Mit der gewählten Z-Form fügt sich der Neubau in den Kontext ein, übernimmt bestehende Baufluchten und behält die Erweiterung des Strassenraums durch den Südgarten bei. Die bestehenden Gebäudehöhen von Schwesternhaus und Pflegeheim werden mit dem Neubau deutlich unterschritten. Die Fassadenbündigkeit des Attikageschosses gegen die Schützengasse und den Südgarten folgt der heutigen Baumassenverteilung und ermöglicht eine stärkere Rückstaffelung des Volumens und der Geschossigkeit gegenüber den kleinmassstäblicheren Wohnhäusern der Schonzone. Entlang der Schützengasse stuft sich der Spitaltrakt von einem viergeschossigen zu einem

zweigeschossigen Volumen gegen die Oberdorfstrasse hinab und gliedert dadurch den Baukörper in seiner Länge.

Der Hauptzugang in das neue Geriatriezentrum erfolgt von der Schützengasse über den Süd-/Eingangshof. Der Fahr- und Langsamverkehr werden bewusst voneinander getrennt. Die Notfallzufahrt sowie die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle liegen im Norden des Spitaltrakts und sind direkt von der Schützengasse zugänglich. Die Ver- und Entsorgung erfolgt vom Gänshaldenweg über einen Umschlagsplatz auf der eigenen Parzelle. Entsprechend der ansteigenden Geländetopografie liegt die Anlieferung im ersten Obergeschoss. Mit dieser Anordnung der drei Zugänge können die Personen- und Warenflüsse klar getrennt und optimale Betriebsabläufe garantiert werden.

Da sich auf dem Areal bereits heute ein Pflegeheim befindet, muss dieses während der Bauzeit in ein Provisorium verlegt werden. Das auf dem Areal befindliche ehemalige Schwestern-Wohnheim der KDR wurde von der Adullam-Stiftung für die vorübergehende Nutzung als Pflegeheim hergerichtet. Insbesondere mussten ein rollstuhlgängiger Lift angebaut und diverse Nasszellen umgestaltet werden. Nach dem Umzug ins Provisorium müssen das bestehende Pflegeheim sowie einige weitere Gebäude abgebrochen und anschliessend die erste Bauetappe erstellt werden. Um nach Abschluss der ersten Bauetappe ein voll funktionsfähiges Haus zur Verfügung zu haben, muss die gesamte Technik und Infrastruktur (Empfang, Küche, Cafeteria, Heizung, Lüftung, Wasseraufbereitung usw.) bereits in der ersten Bauetappe erstellt und auf die vollständige Gebäudegrösse ausgelegt werden. Zudem werden in der ersten Bauetappe elf Spitalzimmer gebaut.

Nach Abschluss der ersten Bauetappe per Mitte 2015 ist das Gebäude als vollwertiges Pflegeheim nutzbar. Auf diesen Zeitpunkt hin kann das Provisorium an der Schützengasse 66 aufgehoben werden und die verbleibenden rund 30 Bewohnerinnen und Bewohner des Hirzbrunnenhauses können in den Neubau einziehen.

Erst in der zweiten Bauetappe wird entlang der Schützengasse der eigentliche Spitalteil mit Therapieräumen, Röntgen und den Büros für Ärztinnen und Ärzte, Therapeutinnen und Therapeuten erstellt. Der Abschluss der zweiten Bauetappe und damit der Umzug der bisherigen Spitalabteilung Riehen von der Schützengasse 37 an die Schützengasse 60 wird im Jahre 2017 erfolgen.

4.1.3 Kostenzusammenstellung

Die Baukosten (BKP1-6) für die erste Bauetappe, während welcher auch der gesamte Gebäudeteil für das Pflegeheim erstellt wird, werden auf rund 36 Mio. Franken veranschlagt. Diese setzen sich aus folgenden Kostenblöcken zusammen (Kostenberechnung +/-10%, inkl. MWST):

Bauvorbereitung (BKP 1)	887'100 Franken
Gebäude (BKP2)	25'920'600 Franken
Betriebseinrichtungen (BKP 3)	848'600 Franken
Umgebung (BKP 4)	984'600 Franken
Baunebenkosten (BKP 5)	601'500 Franken
Honorare (BKP 6)	4'153'500 Franken
Mehrwertsteuer 8%	2'671'672 Franken
Total	36'063'922 Franken

Die vorliegende Kostenberechnung vom 12. Juni 2013 weist eine Kostengenauigkeit von +/-10% auf und basiert auf einem Index von 101,7 Punkten (Schweizerischer Baukostenindex Nordwestschweiz (Hochbau) vom 1. Oktober 2012, Basis Oktober 2010 = 100 Punkte) sowie einem Mehrwertsteuersatz von 8%.

Um die ungefähren Baukosten nur für das Pflegeheim zu eruieren, wurden die Kosten den beiden Betriebsteilen Spital bzw. Pflegeheim zugeordnet. Für den Gebäudeteil Pflegeheim (Basis 60

Standard-Pflegezimmer) resultieren dementsprechend geschätzte Kosten von 20 Mio. Franken, bzw. rund 330'000 Franken pro Pflegeplatz. Damit sind die geschätzten Kosten pro Pflegeplatz höher als die vom Kanton als Richtwert festgelegten anerkannten „Normbaukosten“ von aktuell 310'000 Franken pro Pflegeplatz (vgl. „Normbaukosten“ im Abschnitt 5.2). Dies hängt damit zusammen, dass – um eine höchstmögliche Flexibilität der Nutzung zu erreichen – alle Zimmer mit einer höheren Installationsdichte versehen sind (z.B. Druckluft- und Sauerstoffversorgung). Zudem ermöglicht die Etappierung des Baus zwar die nahtlose Weiterführung des bestehenden Angebotes an Pflegeplätzen, ist aber mit einigen Mehrkosten für Provisorien verbunden. Die 310'000 Franken übersteigenden Kosten werden vollumfänglich von der Trägerschaft finanziert.

Als Eigenleistung bringt die Trägerschaft Adullam-Stiftung total rund 7,5 Mio. Franken ein. Diese Eigenmittel werden für die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens (Spital und Pflegeheim) eingesetzt. Nebst den reinen Baukosten, wie sie vom Kanton berücksichtigt werden (BKP 1–6), gilt es zusätzlich die Kosten des Ausweichstandortes, die Baurechtszinsen und die Fremdkapitalkosten während der Bauzeit zu finanzieren. Hinzu kommen schliesslich die Kosten für die Einrichtung und Möblierung (BKP 9). Die gesamten Baukosten des Geriatriezentrums werden auf rund 55 Mio. Franken veranschlagt.

Gemäss aktuell gültigem Finanzierungsmodell beantragt die Trägerschaft einen Investitionsbeitrag in Höhe von 30% der anerkannten „Normbaukosten“ (BKP 1-5; inkl. Honorare, die hier in BKP 6 enthalten sind) von 310'000 Franken pro Pflegeplatz. Dies entspricht bei 60 Pflegeplätzen (67 Pflegeplätze abzüglich sieben Nicht-Vertragsplätze) einem Investitionsbeitrag von total 5'580'000 Franken.

4.2 Bauprojekt Demenzheim Marthastift

Die Stiftung Marthastift führte zusammen mit Immobilien Basel-Stadt als Vertretung der Grundeigentümerschaft im Sommer 2012 einen anonymen Architekturwettbewerb im Einladungsverfahren durch. Als Sieger hervorgegangen ist die Atelier-Gemeinschaft Hanspeter Müller & Roland Naegelin Architekten Basel, welche jetzt das Bauprojekt ausarbeitet.

Entlang der Friedrich Miescher-Strasse ist die Aufhebung eines bestehenden sowie Festsetzung eines neuen Bebauungsplans zusammen mit einer Zonenänderung vorgesehen. Eine entsprechende Planaufgabe wurde zwischen 5. Juni 2013 und 4. Juli 2013 öffentlich aufgelegt. Da sich das nördliche Teilstück des zur Überbauung vorgesehenen Grundstücks im sogenannten Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung befindet, muss noch überprüft werden, mit welchen Massnahmen ein guter Schutz der Pflegeheimbewohner im Fall eines Störfalls in der näheren Umgebung sichergestellt werden kann. Die Stiftung Marthastift hat sich verpflichtet, bis zur Einreichung des Baugesuchs diese Abklärungen in Zusammenarbeit mit der Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit (KCB) durchzuführen. Allfällige Massnahmen werden rechtsverbindlich durch die KCB im Bauentscheid festgelegt.

Der neue Bebauungsplan wurde am 10. September 2013 vom Regierungsrat genehmigt und wird nun dem Grossen Rat vorgelegt. Ein rechtskräftiger Entscheid ist gegen Ende Jahr zu erwarten. Anfangs 2014 soll das Baugesuch eingegeben werden. Planmässiger Baubeginn ist im Juli 2014.

4.2.1 Konzept und Projektbeschreibung

Ein Pflegeheim für demenzerkrankte Betagte muss den spezifischen Bedürfnissen dieser Menschen Rechnung tragen. Die Schaffung einer demenzgerechten Lebenswelt erfordert Raumkonzepte, welche Überschaubarkeit, Geborgenheit und Vertrauen vermitteln. Gleichzeitig muss das Gebäude aber auch ausreichenden Bewegungsfreiraum bieten und einen Bezug zum Aussenraum schaffen. Das Demenzheim Marthastift wird nach dem Wohngruppenmodell konzipiert. Dieses stellt für die Beteiligten (Bewohnende und Mitarbeitende) ein Lebensmodell nach dem Prinzip der „normalen Lebensweise“ dar, in dem der kommunikative Charakter und die Gemeinschaft in den Vordergrund des Wohnens gestellt werden. Für die Bewohnenden liegt der Vorteil von klei-

nen Wohngruppen mit familienähnlichem Charakter darin, sich in einem begrenzten Raum bewegen zu können und die Mitbewohnenden und Mitarbeitenden dort zu kennen. Im Rahmen dieses Wohngruppenmodells entsteht ein emotionaler Kontakt unter den Demenzerkrankten.

Der Wohnbereich des Demenzheims Marthastift gliedert sich in neun Wohngruppen mit jeweils zehn bis elf Bewohnenden. Eine zehnte Gruppe wird als Pflege-Tagesoase ausgebildet. Die einzelnen Gruppen können autonom funktionieren. Gleichzeitig soll aber die Möglichkeit bestehen, zwei bzw. vier Wohngruppen miteinander zu verbinden. Die Verteilung der Wohngruppen ist wie folgt geplant:

- 2 Wohngruppen im Erdgeschoss mit direktem Zugang in den Garten;
- 4 Wohngruppen im ersten Obergeschoss;
- 2 Wohngruppen für verhaltensauffällige Bewohner im zweiten Obergeschoss;
- 1 Wohngruppe und die Pflegeoase im dritten Obergeschoss.

Herzstück jeder Wohngruppe ist der Wohn- und Essbereich mit integrierter, offener Küche, welcher in der Mitte der Wohngruppe angelegt ist. Diese Gemeinschaftsflächen haben in einem Wohnbereich für Demenzerkrankte die Funktion des ursprünglichen Wohnens. Sie werden zum Lebensmittelpunkt. Das Frühstück, die Zwischenmahlzeiten sowie Koch- und Backgruppen finden nach dem sogenannten Normalitätsprinzip in den Haushaltsküchen der Wohngruppen statt. Die Mahlzeiten werden von einem externen Verpflegungsanbieter täglich frisch zubereitet und angeliefert. Zwei Hauptmahlzeiten werden in der Küche im Erdgeschoss regeneriert und mit Wärmewagen in die Wohngruppen und Cafeteria transportiert.

Eine Doppelwohngruppe mit Ausgang auf einen geschützten Dachgarten wird für demenzerkrankte Bewohnerinnen und Bewohner mit besonders herausforderndem Verhalten geführt. Verhaltensstörungen wie Unruhe, Aggressivität oder Schreien sind oftmals Begleitsymptome einer Demenz. Um auf verhaltensauffällige Bewohnerinnen und Bewohner mit gezielten Therapieangeboten eingehen zu können, werden diese in separaten Wohngruppen betreut. Diese Wohngruppen sind räumlich analog zu den anderen Gruppen aufgebaut. Funktional ist dort ein grosses Arztzimmer für Alterspsychiater zugeordnet; die enge Zusammenarbeit mit den UPK wird schon durch die örtliche Nähe der beiden Institutionen unterstützt.

In der Pflegeoase wird die Lebenswelt an die Bedürfnisse von demenzerkrankten Menschen in weit fortgeschrittenen Stadien und andauernder schwerer Pflegebedürftigkeit angepasst. Die Kernidee der Pflegeoase ist es, auch diesen schwer dementen Bewohnerinnen und Bewohnern eine Teilnahme an der Gemeinschaft zu ermöglichen, um eine soziale Isolation zu vermeiden. Die Pflegeoase wird primär als Tagesangebot geführt. In einem rund 250m² grossen Gruppenraum leben sieben Menschen tagsüber zusammen. Betten oder Liegestühle werden aus den Einzelzimmern in diesen zentralen Gruppenraum gebracht. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Tagesoase verbringen die Nacht in ihren Einzelzimmern, die um den geräumigen Gruppenraum angeordnet sind. Dadurch wird den unterschiedlichen Schlafgewohnheiten Rechnung getragen und Angehörigen die Begleitung von sterbenden Menschen, in einem separaten Raum, ermöglicht.

Der Grundriss des Gebäudes ist so gestaltet, dass jede Wohngruppe über grosse Fensterfronten in alle vier Himmelsrichtungen verfügt. So können die Bewohnenden in jeder Wohngruppe Sonnenaufgang, Mittagssonne und Sonnenuntergang erleben. Die verschiedenen Lichtstimmungen wirken stimulierend auf Demenzerkrankte. Sie erleichtern die zeitliche Orientierung und helfen, den Tagesablauf zu strukturieren. Wenn die Türen zwischen den einzelnen Wohngruppen geöffnet sind, können sich die Bewohnerinnen und Bewohner frei im Haus bewegen. Der „Spaziergang“ kann im Garten fortgesetzt werden. Die Parkanlage ist in sich geschlossen und überschaubar, ermöglicht aber auch ein weites Umherwandern. Die Grösse der Aussenanlage erlaubt ein vielfältiges und abwechslungsreiches Angebot an Bewegung, Begegnung und Erkunden. Obwohl das Gebäude und die Aussenanlage geschlossen sind, wirken sie offen und bieten den Bewoh-

nerinnen und Bewohnern den nötigen Freiraum (vgl. auch Anhang, Situationsplan). Die Grenzen sind dadurch weniger spürbar.

Im Erdgeschoss finden sich neben den zwei Wohngruppen der Verwaltungsbereich mit Büros und Sitzungszimmern, eine grosszügige Cafeteria mit gleich anschliessendem Mehrzweckraum, die Küche und die Waschküche, ein Schulungsraum sowie der Aufenthaltsbereich und Ruheräume für das Personal. Die Treppenhäuser und Liftanlagen sind gut platziert und erschliessen alle zehn Wohngruppen, so dass die Besuchenden nie eine zweite Wohngruppe durchqueren müssen. Der Zugang für die Warenanlieferung und die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgen von der Friedrich Miescher-Strasse aus.

4.2.2 Kostenzusammenstellung

Die Baukosten (BKP1-5, inkl. Honorare und MWST) werden auf 36'600'000 Franken veranschlagt und setzen sich aus folgenden Kostenblöcken zusammen (Kostenberechnung +/-10%):

Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	240'000 Franken
Gebäude (BKP2)	30'723'000 Franken
Betriebseinrichtungen (BKP 3)	455'000 Franken
Umgebung (BKP 4)	1'618'000 Franken
Baunebenkosten (BKP 5)	3'564'000 Franken
<u>Total</u>	<u>36'600'000 Franken</u>

Die vorliegende Kostenberechnung vom 24. Juni 2013 weist eine Kostengenauigkeit von +/-10% auf und basiert auf einem Index von 101,3 Punkten (Schweizerischer Baukostenindex Nordwestschweiz (Hochbau) vom 1. April 2012, Basis Oktober 2010 = 100 Punkte) sowie einem Mehrwertsteuersatz von 8%.

Mit 366'000 Franken pro Pflegeplatz liegen die geschätzten Kosten höher als die vom Kanton anerkannten Normbaukosten von aktuell 310'000 Franken pro Pflegeplatz. Dies hängt primär mit Mehrkosten für demenzspezifische Baumassnahmen zusammen: Aufgrund ihrer Krankheit brauchen an Demenz erkrankte Betagte viel Nutzfläche innerhalb und ausserhalb des Gebäudes, mit entsprechender Kostenwirkung (Rundläufe innerhalb der Wohngruppen; mehrere Aktivierungsräume; breitflächig und nach allen Himmelsrichtungen angelegte Wohngruppen, um den Einfall von Tageslicht auf allen Wohngruppen zu erreichen; grosszügige Gartenanlage). Insgesamt resultieren aufgrund der demenzspezifischen Baumassnahmen geschätzte 5 Mio. Franken Mehrkosten, d.h. rund 50'000 Franken pro Pflegeplatz. Die 310'000 Franken pro Pflegeplatz übersteigenden Kosten werden vollumfänglich von der Trägerschaft finanziert.

Als Eigenleistung bringt die Trägerschaft Stiftung Marthastift für die Finanzierung der Erstellungskosten (BKP 1-5) 3,6 Mio. Franken ein. Die gesamten Baukosten (BKP 1-9) werden auf rund 43 Mio. Franken veranschlagt. Die Trägerschaft plant entsprechend zusätzliche Eigenmittel von rund 5,1 Mio. Franken für die Ausstattung (BKP 9), Finanzierung der Fremdkapitalkosten während der Bauzeit sowie den Umzug einzusetzen.

Gemäss aktuell gültigem Finanzierungsmodell beantragt die Trägerschaft einen Investitionsbeitrag in Höhe von 30% der anerkannten „Normbaukosten“ (BKP 1-5, inkl. Honorare) von 310'000 Franken pro Pflegeplatz. Dies entspricht bei 100 Pflegeplätzen einem Investitionsbeitrag von total 9'300'000 Franken.

5. Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge

Die Finanzierung der Liegenschaftskosten in basel-städtischen Pflegeheimen beruht im Wesentlichen auf folgenden Instrumenten:

- Investitionsbeitrag in Höhe von 30% der anerkannten Baukosten;
- Beiträge der Bewohnerinnen und Bewohner in Höhe von 30 Franken pro Pflegetag (Stand 2013);
- Jährliche Liegenschaftsbeiträge des Kantons für den 30 Franken pro Tag übersteigenden Teil der Liegenschaftskosten.

5.1 Liegenschaftsbeiträge

Das Instrument der Liegenschaftsbeiträge, inklusive deren Berechnung und das damit zusammenhängende Controlling, hat sich in den letzten Jahren bewährt und soll wie bisher weitergeführt werden. Die Gewährung von Liegenschaftsbeiträgen ist im Pflegeheim-Rahmenvertrag 2012 – 2016 zwischen dem Verband gemeinnütziger Basler Alters- und Pflegeheime (VAP) und dem Kanton Basel-Stadt geregelt. Mit den jährlichen Liegenschaftsbeiträgen wird erreicht, dass Bewohnerinnen und Bewohner von neu erstellten Pflegeheimen finanziell nicht über Gebühr belastet werden.

Die Berechnung der Liegenschaftskosten beruht in allen basel-städtischen Pflegeheimen auf einer Amortisation der Anlagekosten (Basis: Gebäudeversicherungswert) von 3% p.a. Für den laufenden Unterhalt werden zusätzlich 0,7% der Anlagekosten berücksichtigt. Ebenso werden zugemietete Räumlichkeiten und Erträge aus fremd vermieteten Liegenschaftsteilen sachgerecht berücksichtigt. Aufgrund der unterschiedlichen Situationen der einzelnen Trägerschaften (Baukosten, Eigentumsverhältnisse, Baurechtszinsen) unterscheiden sich die Liegenschaftskosten relativ stark.

Das Berechnungsmodell der Liegenschaftsbeiträge ist so angelegt, dass Neubauten in den ersten Jahren der Anlagenutzung relativ hohe Beiträge erhalten, diese aber im Laufe der Zeit kontinuierlich abnehmen. Nach einer Nutzungsdauer von rund 30 Jahren soll die Fremdverschuldung amortisiert und zurückbezahlt sein. Seitens des Regierungsrats wird jährlich überprüft, ob die für die Liegenschaft bestimmten Mittel ihrem Verwendungszweck gemäss eingesetzt werden.

Die Höhe der Liegenschaftsbeiträge hängt stark von der Entwicklung der Hypothekarzinsätze ab. Mit der jährlichen, vertraglich vereinbarten Amortisation des Kapitals reduzieren sich die anrechenbaren Liegenschaftskosten und damit die jährlichen Liegenschaftsbeiträge („neue wiederkehrende Ausgaben“) kontinuierlich und entfallen vollständig, sobald die Liegenschaftskosten unter den Interventionswert von 30 Franken (Stand 2013) pro Pflegetag fallen.

5.2 Investitionsbeitrag: Aktuelles Finanzierungsmodell

Bei einem Pflegeheim-Neubau wird ein fixer Investitionsbeitrag pro Pflegeplatz geleistet. Damit besteht für die Trägerschaft von Anfang an Klarheit über den zu erwartenden Investitionsbeitrag. Gleichzeitig übernimmt die Trägerschaft aber auch die alleinige Kostenverantwortung. Die Vergabe des Investitionsbeitrages wird an gewisse Mindestanforderungen geknüpft. Die baulichen Richtlinien aus dem Dokument Qualivista (Leistungsanforderungen und –bewertung in Alters- und Pflegeheimen der Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Solothurn, 1. Auflage März 2012) wie Mindestzimmergrösse, Mindestnutzfläche pro Pflegeplatz oder spezifische Anforderungen an das Raumprogramm sind Grundlagen für die Vergabe. Der Regierungsrat stellt das Einhalten der Mindestanforderungen sicher. Die Höhe des fixen Investitionsbeitrages lehnt sich an die frühere Praxis an, indem der Investitionsbeitrag 30% der anerkannten Baukosten entspricht. Diese sind so bemessen, dass sie ausreichen, um ein qualitativ gutes Pflegeheim, sozusagen ein „Norm-Pflegeheim“ zu bauen. Zur Festlegung der Höhe der anerkannten Baukosten oder „Normbaukosten“ stützte sich der Regierungsrat einerseits auf ausgereifte Kostenvoranschläge von zwei geplanten, bzw. teilweise schon gebauten Pflegeheim-Neubauten ab (Alterszentrum Birsfelden, Alterszentrum Burgfelderhof), sowie andererseits auf eine dem Regierungsrat vorliegende Expertise des erfahrenen Baukostenplaners Fuhr Buser Partner, welcher einen ausgezeichneten Über-

blick über die Kosten zahlreicher Um- und Neubauten von Pflegeheimen in der Nordwestschweiz während der letzten rund 15 Jahre hat (abgestützt auf Hintergrundmaterial zu den Kosten der jeweiligen Bauprojekte). Die Expertise zeigt, dass mit anerkannten Baukosten von 305'000 Franken pro Pflegeplatz (BKP1-5, d.h. ohne Land und ohne Ausstattung) ein qualitativ gutes „Norm-Pflegeheim“ gebaut werden kann. Der fixe Investitionsbeitrag beträgt 30% davon, also pro Pflegeplatz 91'500 Franken (Basis Nordwestschweizer Baupreisindex Hochbau vom Oktober 2010 = 100 Punkte). Bei anhaltender Teuerung, bei deren Berücksichtigung der Nordwestschweizer Baupreisindex massgebend ist, kann der Investitionsbeitrag entsprechend erhöht, respektive im Falle eines Rückgangs reduziert werden. Aufgrund des gestiegenen Nordwestschweizer Baupreisindexes Hochbau wurde der fixe Investitionsbeitrag auf aktuell **93'000 Franken pro Pflegeplatz** angepasst.

Die aktuelle Finanzierungsformel schafft bereits in einem frühen Stadium eines Projekts sowohl für die Bauherrschaft als auch für den Kanton Transparenz in Sachen Höhe des Investitionsbeitrages. Dies fördert die Budget-Sicherheit auf beiden Seiten. Die Entscheide während der Realisierung eines Vorhabens sind als Aufgabe eindeutig der Bauherrschaft zugeordnet.

Für die unter 3.2 dargestellten Neu- und Ersatzbauten ergeben sich unter den beschriebenen Voraussetzungen folgende Investitionsbeiträge:

Projekt	Erhöhung Kapazität	Pflegeheimplätze (mit Beiträgen)	Erwartete Investitionsbeiträge in Franken
Burgfelderhof	30	113	10'339'500
Bethesda	134	114	10'431'000
Adullam-Pflegeheim Riehen	24	60	5'580'000
Marthastift	59	100	9'300'000
Humanitas	21	111	10'323'000
TOTAL	268	498	45'973'500

Das Finanzierungsmodell kommt lediglich bei Neubauten zur Anwendung. Bei künftigen Sanierungen oder Erweiterungen von Pflegeheimen muss die Höhe eines allfälligen Investitionsbeitrages jeweils individuell festgelegt werden.

5.3 Zukünftiges Finanzierungssystem

Der Regierungsrat hat entschieden, dass anstelle des heutigen Systems der Investitionsbeiträge die Investitionskosten in Zukunft über die Tarife gedeckt werden sollen (analog zur bereits umgesetzten neuen Spitalfinanzierung). Die Einheitstaxe über sämtliche Pflegeheime im Kanton Basel-Stadt sowie der damit im Zusammenhang stehende Ausgleichsmechanismus über Liegenschaftsbeiträge sollen beibehalten werden.

Um den Zeitplan der beiden nun projektierten Pflegeheime nicht zu beeinträchtigen, werden diese noch nach dem bisherigen System beurteilt und finanziert. Die jeweiligen Investitionsbeitragsverträge sind jedoch mit einem Vorbehalt versehen, welcher bei einem Systemwechsel eine entsprechende Anpassung ermöglicht.

Mit der Umstellung auf eine Vollkostenfinanzierung über Tarife soll bei den Pflegeheimen ein ähnliches System gelten, wie dies schon bei Behindertenheimen, Jugendeinrichtungen oder Spitälern zur Anwendung kommt. Im Gegenzug zur Streichung von Investitionsbeiträgen würde der Tarifanteil für die Liegenschaft angehoben, was es den Pflegeheimen in Zukunft ermöglichen würde, Eigenkapital für spätere Bauvorhaben zu äufnen. In einer Übergangszeit, in welcher Heime, welche noch nicht über eine ausreichende Eigenkapitaldecke verfügen, eine Totalsanierung oder einen Neubau vornehmen müssten, sollen seitens des Kantons verzinsliche und rückzahlbare Darlehen oder Garantien gewährt werden.

5.4 Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge Adullam-Pflegeheim Riehen und Demenzheim Marthastift

Der fixe Investitionsbeitrag für den Ersatz- und Erweiterungsbau Adullam-Pflegeheim Riehen soll, wie im Abschnitt 5.2 dargelegt, 93'000 Franken pro Pflegeplatz betragen, d.h. für die geplanten 60 Pflegeplätze total 5'580'000 Franken. Die anrechenbaren Liegenschaftskosten (bei 60 Pflegeplätzen) werden auf der Basis des aktuellen Zinsniveaus knapp 46 Franken pro Pflage-tag betragen. Im ersten Betriebsjahr werden entsprechend Liegenschaftsbeiträge von rund 340'000 Franken resultieren. Diese berechnen sich wie folgt: Der den 30 Franken pro Tag übersteigenden Teil der Liegenschaftskosten in Höhe von 16 Franken multipliziert mit der Anzahl Pflage-tage pro Jahr in Höhe von 21'243 [60 Pflegeplätze mal 365 Tage mal 97% (= geforderte Auslastung)]. Im darauffolgenden Jahr werden die Liegenschaftsbeiträge aufgrund der geforderten und vertraglich vereinbarten Amortisation noch bei rund 320'000 Franken liegen und unter den aktuellen Rahmenbedingungen (u.a. Hypothekarzinsniveau 2,5%) kontinuierlich abnehmen.

Der fixe Investitionsbeitrag für den Ersatz- und Erweiterungsbau Demenzheim Marthastift soll für die geplanten 100 Pflegeplätze total 9'300'000 Franken betragen. Aufgrund allfälliger Änderungen der baulichen Rahmenbedingungen könnte es noch zu einer Anpassung der Anzahl Pflegeplätze kommen. Der Investitionsbeitrag wird für maximal 102 Pflegeplätze geleistet, d.h. der Investitionsbeitrag wird auf ein Maximum von 9'486'000 Franken begrenzt. Die anrechenbaren Liegenschaftskosten (bei 100 Pflegeplätzen) werden auf der Basis des aktuellen Zinsniveaus knapp 51 Franken pro Pflage-tag betragen. Im ersten Betriebsjahr werden entsprechend Liegenschaftsbeiträge von rund 750'000 Franken resultieren. Diese berechnen sich wie folgt: Der den 30 Franken pro Tag übersteigenden Teil der Liegenschaftskosten in Höhe von 21 Franken multipliziert mit der Anzahl Pflage-tage pro Jahr in Höhe von 35'405 (100 Pflegeplätze mal 365 Tage mal 97% (=geforderte Auslastung)). Im darauffolgenden Jahr werden die Liegenschaftsbeiträge aufgrund der geforderten und vertraglich vereinbarten Amortisation noch bei rund 725'000 Franken liegen und unter den aktuellen Rahmenbedingungen (u.a. Hypothekarzinsniveau 2,5%) kontinuierlich abnehmen.

6. Investitionsbeitragsvertrag

Der beantragte Investitionsbeitrag wird in Analogie zu zahlreichen bestehenden Pflegeheimbauten in einem Investitionsbeitragsvertrag geregelt. Die vorgesehene Nutzungs- und Amortisationsdauer der Liegenschaft wird auf 33 Jahre festgelegt. Bei einer Zweckentfremdung der Liegenschaft, z.B. bei einer Umnutzung von Pflege- zu Spitalbetten im Adullam Riehen, bestimmt der Regierungsrat über die Rückzahlung des noch nicht amortisierten Investitionsbeitrages. Auf den Zeitpunkt einer allfälligen Systemänderung in der Finanzierung von Pflegeheimbauten (vgl. Abschnitt 5.3) würde der Investitionsbeitragsvertrag angepasst. Ein entsprechender Vorbehalt wurde in die jeweiligen Verträge integriert.

7. Termine

Der Grobterminplan für die beiden Bauvorhaben sieht folgendermassen aus:

Adullam-Pflegeheim Riehen:

Eingabe Baugesuch	Frühjahr 2013
Baubeginn	Oktober 2013
Ratschlag an den Grossen Rat	Dezember 2013
Inbetriebnahme und Bezug	Sommer 2015

Demenzheim Marthastift:

Eingabe Baugesuch	Frühjahr 2014
Ratschlag an den Grossen Rat	Dezember 2013
Baubeginn	Juli 2014

8. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 geprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



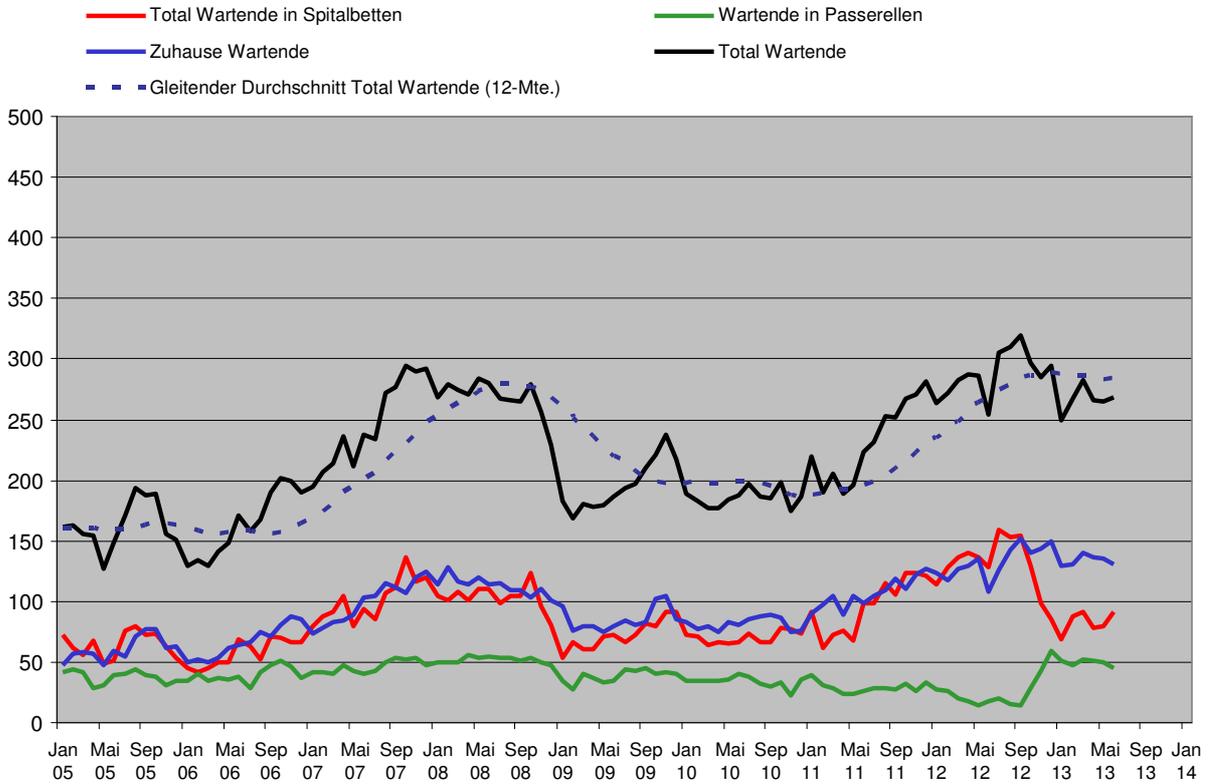
Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin

Beilage

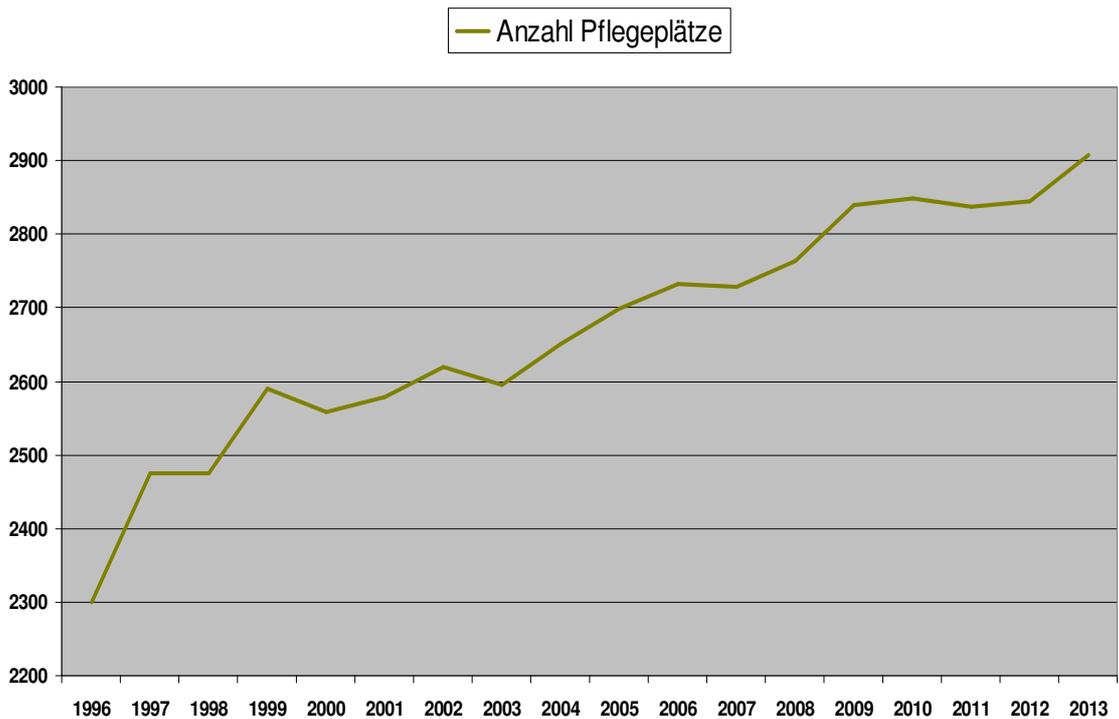
Tabelle Entwicklung Wartende BS 2005 – 2013 / Situationspläne
Entwurf Grossratsbeschluss

Anhang

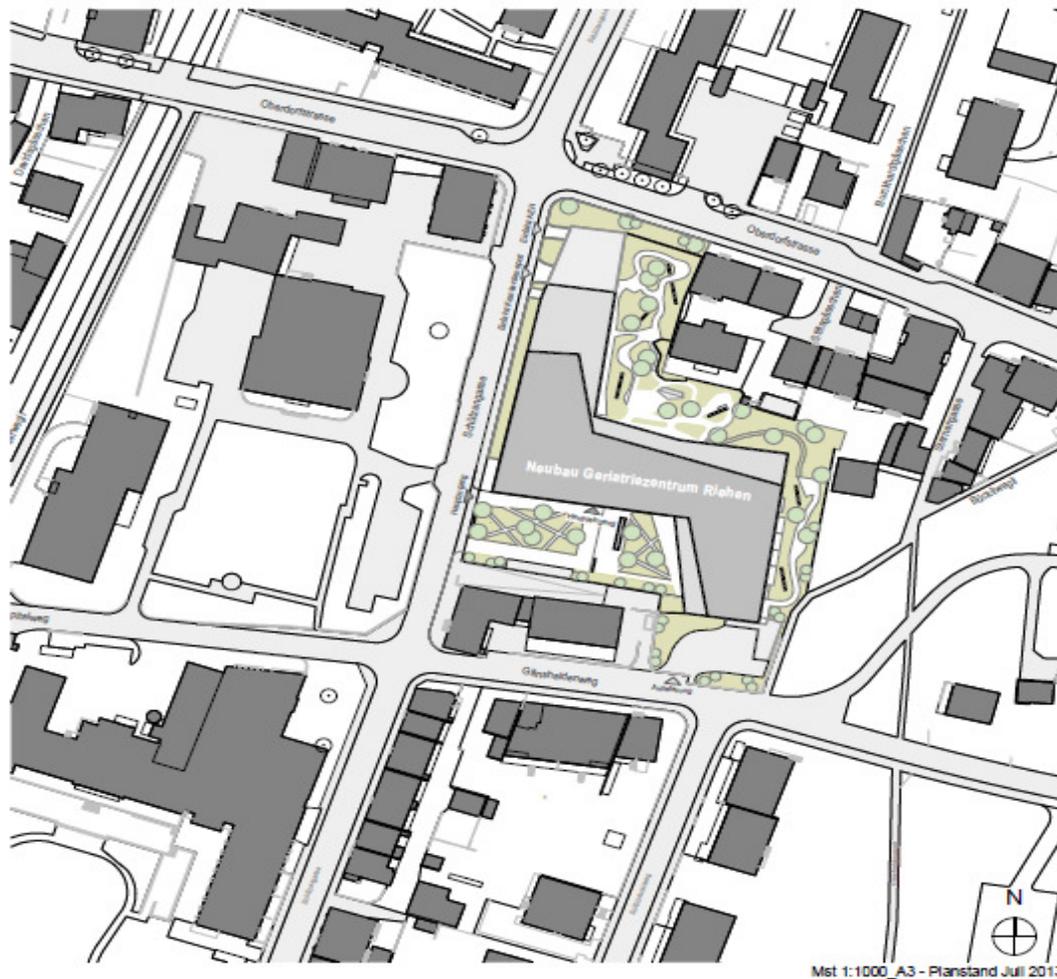
Entwicklung Wartende BS 2005 - 2013



Pflegeheimliste BS



Situationsplan Adullam-Pflegeheim Riehen



1118	Neubau Geriatriezentrum Riehen
Bauherrschaft:	Adullam Stiftung, Basel
Architekt:	Flubacher-Nyfeiler + Partner Architekten AG, Basel

Situationsplan Demenzheim Marthastift



Grossratsbeschluss

betreffend

Ausgabenbewilligung für einen Investitionsbeitrag an den Neubau Adullam-Pflegeheim Riehen und an den Neubau Demenzheim Marthastift

[Untertitel eingeben]

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. An den Neubau des Adullam-Pflegeheimes Riehen werden ein Investitionsbeitrag von Fr. 93'000 pro Pflegeplatz, d.h. von Fr. 5'580'000 (bei 60 Pflegeplätzen) und ab Inbetriebnahme des Adullam-Pflegeheimes Riehen jährlich wiederkehrende Liegenschaftsbeiträge von im ersten Jahr rund Fr. 340'000 mit kontinuierlich abnehmender Höhe bewilligt (Position 730072000003 Gesundheitsdepartement / Gesundheitsversorgung).
2. An den Neubau des Demenzheimes Marthastift werden ein Investitionsbeitrag von Fr. 93'000 pro Pflegeplatz, d.h. von maximal Fr. 9'486'000 (bei 102 Pflegeplätzen) und ab Inbetriebnahme des Demenzheimes Marthastift jährlich wiederkehrende Liegenschaftsbeiträge von im ersten Jahr rund Fr. 750'000 mit kontinuierlich abnehmender Höhe bewilligt (Position 730072000005 Gesundheitsdepartement / Gesundheitsversorgung).

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.