



An den Grossen Rat

14.0551.01

GD/P140551

Basel, 28.Mai 2014

Regierungsratsbeschluss vom 27. Mai 2014

Ratschlag

betreffend

Ausgabenbewilligung für einen Investitionsbeitrag an den Ersatzbau Alters- und Pflegeheim Humanitas

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Bedarf an Pflegeplätzen in Basel-Stadt	4
4. Das Bauprojekt	4
4.1 Konzept und Projektbeschrieb	4
4.2 Kostenzusammenstellung	6
5. Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge	7
5.1 Liegenschaftsbeiträge	7
5.2 Investitionsbeitrag: Bisheriges Finanzierungsmodell	7
5.3 Neues Finanzierungssystem	8
5.4 Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge Alters- und Pflegeheim Humanitas	8
6. Investitionsbeitragsvertrag	9
7. Termine	9
8. Antrag	9
Anhang	10

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, an die Kosten des Ersatzbaus Alters- und Pflegeheim Humanitas einen Beitrag in Höhe von 93'000 Franken pro Pflegeplatz zu bewilligen, d.h. 10'323'000 Franken für 111 Pflegeplätze.

2. Ausgangslage

Der Kanton Basel-Stadt hat derzeit immer noch eine Unterkapazität an Pflegeplätzen. In den letzten Monaten warteten durchschnittlich über 280 Personen auf den Eintritt in ein Pflegeheim (vgl. Anhang, Entwicklung Wartende sowie Pflegeheimliste). Aufgrund der Bevölkerungsprognosen steigen die Anzahl betagter und hoch betagter Menschen und damit der Bedarf an Pflegeplätzen weiterhin an. Mit dem Ersatzbauprojekt für das Alters- und Pflegeheim Humanitas (total 111 Pflegeplätze, wovon 21 zusätzliche) findet die Serie von grösseren Bauprojekten ein vorläufiges Ende und die angespannte Angebotssituation kann entschärft werden.

Für den Ersatzbau wurde nach Durchführung eines Architektur-Wettbewerbs das Siegerbüro mit der weiteren Planung beauftragt. Das Bauprojekt liegt bereits vor. Wie vor kurzem berichtet¹ wurden jedoch die weiteren Planungsschritte (Eingabe Bauprojekt) wie auch der Antrag für einen Investitionsbeitrag sistiert, bis Klarheit über die Änderungen im Finanzierungssystem der Pflegeheimneubauten herrscht (vgl. dazu Kapitel 5.3). Nachdem der Regierungsrat nun im Dezember 2013 entschied, dass der Ersatzbau des Alters- und Pflegeheimes Humanitas noch nach altem Finanzierungssystem mit einem à fonds perdu-Beitrag unterstützt werden soll und auf einen Vorbehalt im Hinblick auf den Systemwechsel verzichtet wird, möchte die Trägerschaft schnellstmöglich mit den weiteren Planungsschritten fortfahren.

Das heutige Alters- und Pflegeheim Humanitas entspricht den Erwartungen der pflegebedürftigen Betagten und den Ansprüchen der Angehörigen nicht mehr vollumfänglich. Es wurde als Seniorenresidenz für damals rüstige Rentner 1967 erstellt und ist mittlerweile 47 Jahre alt. Die Einzelzimmer besitzen keine Nasszellen, das Gebäude hat schmale Türbogen und viele Schwellen. Die Architektur ist für heutige Betagte und Menschen mit zunehmender Verwirrung denkbar ungeeignet und fördert Desorientierung durch viele schmale Gänge und schwierige Orientierungsmöglichkeiten. Zudem genügt das Alters- und Pflegeheim Humanitas 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. Die Bewohnerzimmer sind mit 13m² zu klein (gefordert werden mindestens 16m²) und sie besitzen keine Dusche; die Aufenthaltsbereiche ausserhalb der Zimmer erreichen mit knapp 1,5m² pro Bewohnende nur die Hälfte der erforderlichen Fläche. Ein Umbau – in den vergangenen Jahren mehrfach angedacht und auch geplant – wurde letztlich verworfen. Einerseits weil fast alle trennenden Wände auch tragende sind, andererseits weil eine Adaption des Gebäudes an heutige Bewohnende mit einem Durchschnittsalter von rund 88 Jahren und hohen Pflegestufen nicht möglich war. Um den gestiegenen betrieblichen Anforderungen und kantonalen baulichen Anforderungen nachzukommen, hat sich die Trägerschaft deshalb entschieden, das Alters- und Pflegeheim Humanitas nach 47 Jahren Betriebszeit durch einen Neubau zu ersetzen. Aus Gründen der Besitzverhältnisse und aus Gründen des Naturschutzes war ein grösserer Bau auf und neben der jetzigen Parzelle nicht möglich. Mit dem Areal am Kohlistieg, an der Rauracherstrasse und am Rüchligweg (im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel) wurde ein idealer Ort gefunden, um den Ersatzbau zu errichten (vgl. Anhang, Situationsplan Alters- und Pflegeheim Humanitas). Damit rückt das Alters- und Pflegeheim Humanitas näher an die Stadt, was hilft, die heutige örtliche Konzentration der Pflegeheime in Riehen etwas zu entflechten. Es liegt nach wie vor „im Grünen“ und kann optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln er-

¹ Vgl. Ratschlag Nr. 13.1887.01 vom 10.12.2013 betreffend Ausgabenbewilligung für einen Investitionsbeitrag an den Neubau Adullam-Riehen und an den Neubau Demenzheim Marthastift und Grossratsbeschluss Nr. 14/07/17G vom 12.2.2014 dazu.

reicht werden. Mit dem Ersatzbau wird zudem eine leichte Erweiterung der Kapazität auf neu 111 Pflegeplätze (+21 Plätze) erreicht.

Die Realisierung des Ersatzbaus soll zu Beginn des Jahres 2015 starten, die Inbetriebnahme wird Ende 2016 erwartet. Die Planungen erfolgten in Absprache mit der Abteilung Langzeitpflege des Gesundheitsdepartements Basel-Stadt und dem Hochbauamt des Bau- und Verkehrsdepartements Basel-Stadt. Das neue Alters- und Pflegeheim Humanitas erfüllt sämtliche behördlichen Anforderungen an ein zeitgemässes Pflegeheim und die Erhöhung von bisher 90 auf neu 111 Pflegeplätze ist betriebswirtschaftlich sinnvoll und entspricht der Bedarfsentwicklung der kommenden Jahre.

3. Bedarf an Pflegeplätzen in Basel-Stadt

Im Ratschlag Nr. 13.1887.01 vom 10. Dezember 2013 betreffend Ausgabenbewilligung für einen Investitionsbeitrag an den Neubau Adullam-Riehen und an den Neubau Demenzheim Marthastift wurde detailliert dargelegt, wie sich der mittelfristige Bedarf an Pflegeplätzen und dem gegenübergestellt die geplanten Kapazitäten entwickeln. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Angebotssituation im Pflegeheimbereich des Kantons Basel-Stadt momentan noch angespannt ist. Bis Mitte 2014 (Inbetriebnahme des neuen Pflegeheims Gellert Hof (Bethesda) mit 134 Pflegeplätzen) muss realistischerweise noch mit längeren Wartezeiten zuhause und in Spitälern gerechnet werden. 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 deutlich verbessert werden. Insbesondere die problematische Situation in Riehen, wo mittelfristig aufgrund einer möglichen Schliessung des Alters- und Pflegeheimes Dominikushaus grössere Kapazitätsengpässe entstehen könnten, kann mit dem Ersatzbau des Alters- und Pflegeheimes Humanitas entschärft werden.

4. Das Bauprojekt

Für den Ersatzbau des Alters- und Pflegeheimes Humanitas in Riehen wurde nach Durchführung eines Architektur-Wettbewerbs das Siegerbüro Bachelard Wagner Architekten Basel mit der weiteren Planung beauftragt. Das in der Folge ausgearbeitete Bauprojekt liegt bereits seit Sommer 2013 vor. Die Zonenänderung und der Bebauungsplan betreffend der Parzellen RD 770 und 2095 wurden am 29. November 2012 vom Einwohnerrat Riehen beschlossen und am 14. März 2013 vom Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt genehmigt. Das Baugesuch soll im Frühjahr 2014 eingereicht werden, geplanter Baubeginn ist Ende 2014, Anfang 2015.

4.1 Konzept und Projektbeschreibung

Das neue Alters- und Pflegeheim Humanitas ist auf vier Geschossen organisiert und wird insgesamt 111 Bewohnerzimmer aufweisen. Die drei Wohnbereiche sind in drei Obergeschossen angeordnet, ein Lichthof verbindet räumlich alle Bereiche. Ein Stockwerk hat zwei Pflegegruppen à je 19 Zimmer, mit 3 Komfortzimmern, die sich durch Grösse und Einrichtung auszeichnen (mit Küchenzeile und Balkon). Zentral im Gelenk, auf dem sogenannten „Dorfplatz“, treffen Atrium mit Sitzgelegenheiten, Pflegedesk, Pflegebüro, Pflegebad, Sitzungszimmer und Terrasse aufeinander. Ein weiteres Herzstück bildet der über 100m² grosse Aufenthaltsraum, in dem sowohl dreimal täglich die Mahlzeiten des Tages eingenommen werden, als auch grössere und kleinere Gruppen in Aktivierung und Alltagsgestaltung wirken können. Die Gänge werden durch Nischen durchbrochen (vier Bewohnerzimmer bilden zusammen eine Einheit) und eine Lounge pro Stockwerk bietet Bewohnenden und Angehörigen Sitzgelegenheiten und kleine Erfrischungsmöglichkeiten, ohne dass das Stockwerk verlassen werden muss. Die Lounge kann im Sommer durch den angrenzenden Balkon erweitert werden.

Im Erdgeschoss befinden sich die zur Strasse orientierten Gemeinschafts-, Ver- und Entsorgungsräume sowie die zum Park orientierten Personalräume und die Verwaltung. Der Haupteingang öffnet sich in ein grosszügiges Foyer mit Blick und mit direktem Zugang zum Park. Das Gelenk, analog dem Aufenthaltsraum auf den Stockwerken, steht als Restaurant, Cafeteria und Mehrzweckraum zur Verfügung. Die Fläche kann als offener Raum für rund 200 Personen genutzt werden, oder in drei kleinere Räume eingeteilt werden: ein Angebot auch für Anwohnende für Feiern aller Art. Rechts des Einganges (südlich) und durch den Haupteingang zu betreten, befinden sich Coiffeur und weitere Dienstleistungsangebote wie Podologie, Massage, Kosmetik, eine Angebotspalette, die auch Anwohnenden zur Verfügung steht. Ein Cheminée gibt dem grossen Foyer Struktur und vermittelt Behaglichkeit.

Der Aussenraum gliedert sich in einen strassenseitigen, platzartigen Bereich sowie einen innenliegenden sehr grosszügig angelegten Garten- und Parkbereich. Letzterer beinhaltet eine grosse Aussenterrasse für die Bewohnenden. Ein Wegsystem mit Aufenthaltsmöglichkeiten führt durch den Park und bietet sich für Spaziergänge an. Die Wege führen an den verschiedenen Themengärten wie dem Gemüse- und Ziergarten, dem Kleintiergehege, dem Obstgarten und der „Wyyde-Bar“ vorbei. Das Herz des Parks bildet der schöne Baumbestand, der mit neuen Parkbäumen ergänzt wird. Der Aussenraum ist mit einem Fusswegnetz versehen.

Das Pflege- und Betreuungskonzept des Alters- und Pflegeheimes Humanitas ist ausgerichtet auf pflegebedürftige Betagte ohne oder mit einer leichten dementiellen Erkrankung; es ist keine Spezialisierung auf Demenz vorgesehen.

Auf dem Areal werden angrenzend an das neue Heim durch den Wohngenossenschaftsverband Nordwest (wgn) einige Wohnblöcke mit rund 90 Genossenschaftswohnungen erstellt. Neben der Kernaufgabe des Führens eines Pflegeheimes weist deshalb das Betriebskonzept des Heims auch noch Nebenangebote auf. Das Heim will weitere Bevölkerungs- und Altersgruppen des Quartiers ansprechen, z.B. mit dem Mahlzeitendienst oder dem hauseigenen Restaurant, aber auch mit den Angeboten Coiffeur und Podologie. Für die älteren Menschen, die in den umliegenden Genossenschaftswohnungen wohnen werden, ist neben der Verpflegungsmöglichkeit die sogenannte „Huma-Card“ angedacht: eine Mitgliedskarte zu knapp kalkuliertem Preis, die so etwas wie „all inclusive“ in verschiedenen Kategorien anbietet (aus allen Geschäftsbereichen, also Aktivierung, Betreuung, Verpflegung, Beratung, Sicherheit). Für den vielseitig geplanten Garten zur Ostseite hin sind Synergien mit der jüngeren Generation geplant. Und im direkt an das Heim angrenzenden Wohnblock im Norden, dem sogenannten Solitaire, in welchem ausschliesslich Seniorenwohnungen entstehen, wird das Alters- und Pflegeheim Humanitas Dienstleistungen und Betreuung anbieten. Mieterinnen und Mieter der Seniorenwohnungen können Serviceleistungen des Heims einkaufen, wie z.B. 24-h-Notruf, tägliche Kurzkontakte, Spitex-Leistungen, Wohnungsreinigung und anderes mehr. Damit wird es den Betagten ermöglicht, selbständig zu wohnen und bei Bedarf Infrastruktur und Serviceleistungen des Alters- und Pflegeheimes Humanitas in Anspruch zu nehmen. Ein allfälliger Pflegeheimeintritt kann so hinauszögert werden, und gleichzeitig können die betagten Menschen das Haus und das Personal schon kennenlernen, was den eventuell nötig werdenden Schritt eines Pflegeheimeintrittes erleichtert.

4.2 Kostenzusammenstellung

Die Baukosten (BKP1-6) werden auf 37,75 Mio. Franken veranschlagt. Diese setzen sich aus folgenden Kostenblöcken zusammen (Kostenberechnung +/-10%, inkl. MWST):

Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	661'000 Franken
Gebäude (BKP2)	24'279'000 Franken
Betriebsausrüstung (BKP 3)	1'080'000 Franken
Umgebungsarbeiten (BKP 4)	1'376'000 Franken
Baunebenkosten (BKP 5)	1'276'000 Franken
GP-Honorare (BKP 6)	6'282'000 Franken
Mehrwertsteuer 8%	2'796'000 Franken
Total	37'750'000 Franken

Die vorliegende revidierte Kostenberechnung vom 27. September 2013 weist eine Kostengenauigkeit von +/-10% auf und basiert auf einem Index von 103,3 Punkten (Schweizerischer Baukostenindex Nordwestschweiz (Hochbau) vom 1. April 2013, Basis Oktober 2010 = 100 Punkte) sowie einem Mehrwertsteuersatz von 8%.

Mit 340'000 Franken pro Pflegeplatz liegen die geschätzten Kosten höher als die vom Kanton anerkannten „Normbaukosten“ von aktuell 310'000 Franken pro Pflegeplatz². Dies hängt primär mit Mehrkosten aufgrund von zusätzlich, über das „Norm-Angebot“ hinaus gebauten Räumen zusammen, nämlich:

- vier zusätzliche Zimmer (drei Gästezimmer und ein Ruheraum);
- neun deutlich grössere Komfortzimmer;
- Ruheraum und Schlafräum;
- VIP-Esszimmer;
- extern vermieteter Büroraum;
- grosszügig angelegtes Restaurant und Cafeteria, die auch von Anwohnenden des Quartiers genutzt werden können;
- grössere Küche, in welcher nicht nur für die Heimbewohner gekocht wird, sondern auch für Anwohnende und für den Mahlzeitendienst.

Insgesamt beträgt die so ermittelte Mehrfläche gegenüber einem „Norm-Pflegeheim“ knapp 600m². Bei einem errechneten m²-Preis von 3'674 Franken entspricht das Mehrkosten von rund 2,2 Mio. Franken, oder 20'000 Franken pro Pflegeplatz.

Die 310'000 Franken pro Pflegeplatz übersteigenden Kosten werden vollumfänglich von der Trägerschaft finanziert.

Als Eigenleistung bringt die Trägerschaft total rund 5 Mio. Franken ein. Diese Eigenmittel werden für die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens eingesetzt. Nebst den reinen Baukosten, wie sie vom Kanton berücksichtigt werden (BKP 1–6), gilt es zusätzlich 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 Alters- und Pflegeheimes Humanitas werden auf rund 45 Mio. Franken veranschlagt.

Gemäss bisherigem 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 111 Pflegeplätzen einem Investitionsbeitrag von total 10'323'000 Franken.

² Im 2010 wurden die Normbaukosten auf 305'000 Franken festgelegt. Aufgrund des seither leicht gestiegenen Baukostenindexes wurde dieser auf 310'000 Franken angepasst (vgl. dazu ausführlicher Kapitel 5.2).

5. Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge

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

- Investitionsbeitrag in Höhe von 30% eines festgelegten Wertes, der sogenannten Normbaukosten, welche für den Bau eines qualitativ guten Norm-Pflegeheimes ausreichen (vgl. dazu Kapitel 5.2);
Gemäss Entscheid des Regierungsrates im Dezember 2013 sollen in Zukunft keine Investitionsbeiträge mehr gesprochen werden, sondern die Investitionskosten sollen über die Tarife gedeckt werden (vgl. dazu Kapitel 5.3).
- Beiträge der Bewohnerinnen und Bewohner in Höhe von 30 Franken pro Pflegeetag (Stand 2014);
- 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 Höhe der Liegenschaftsbeiträge hängt stark von der Entwicklung der Hypothekarzinssätze 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 2014) pro Pflegeetag fallen.

Bei der Berechnung der Liegenschaftsbeiträge werden nutzungsfremde Kosten usanzgemäss heraus gerechnet.

5.2 Investitionsbeitrag: Bisheriges Finanzierungsmodell

Bei einem Pflegeheim-Neubau wurde bisher 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 Kostenvorschläge 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 Überblick 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 Baupreisindex Hochbau wurde der fixe Investitionsbeitrag auf aktuell **93'000 Franken pro Pflegeplatz** angepasst.

Die dargelegte 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. Das Finanzierungsmodell kommt lediglich bei Neubauten zur Anwendung.

5.3 Neues Finanzierungssystem

Der Regierungsrat hat entschieden, dass anstelle des bisherigen 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.

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 soll der Tarifanteil für die Liegenschaft über drei Jahre verteilt auf schliesslich 45 Franken (im Jahr 2017) angehoben werden, was es den Pflegeheimen in Zukunft ermöglichen wird, Eigenkapital für spätere Bauvorhaben zu äufnen. In einer Übergangszeit, in welcher Heime, die 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.

Der Ersatzbau für das Alters- und Pflegeheims Humanitas soll gemäss regierungsrätlichem Beschluss noch nach bisherigem Finanzierungssystem erfolgen, d.h. mit einem Investitionsbeitrag à fonds perdu.

5.4 Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge Alters- und Pflegeheim Humanitas

Der fixe Investitionsbeitrag für den Ersatzbau Alters- und Pflegeheim Humanitas soll, wie im Abschnitt 5.2 dargelegt, 93'000 Franken pro Pflegeplatz betragen, d.h. für die geplanten 111 Pflegeplätze total 10'323'000 Franken. Die anrechenbaren Liegenschaftskosten (bei 111 Pflegeplätzen) werden auf der Basis des aktuellen Zinsniveaus rund 55 Franken pro Pflage-tag betragen. Im ersten Betriebsjahr (2017) werden entsprechend Liegenschaftsbeiträge von rund 400'000 Franken resultieren. Diese berechnen sich wie folgt: Der den 45 Franken pro Tag übersteigenden Teil der Liegenschaftskosten in Höhe von 10 Franken multipliziert mit der Anzahl Pflage-tage pro Jahr in Höhe von 39'300 [111 Pflegeplätze mal 365 Tage mal 97% (= geforderte Auslastung)]. Im darauffolgenden Jahr werden die Liegenschaftsbeiträge aufgrund der geforderten und vertraglich vereinbarten Amortisation noch bei rund 380'000 Franken liegen und unter den aktuellen Rahmenbedingungen (u.a. Hypothekarzinsniveau 2,5%) kontinuierlich abnehmen.

Die Baukosten haben keinen Einfluss auf den Investitionsbeitrag des Kantons, da sich dieser pauschal pro geschaffenen Pflegeplatz bemisst.

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 bestimmt der Regierungsrat über die Rückzahlung des noch nicht amortisierten Investitionsbeitrages.

7. Termine

Der Terminplan für das Bauvorhaben sieht folgendermassen aus:

Eingabe Baugesuch	Frühjahr 2014
Baubeginn	Ende 2014, Anfang 2015
Ratschlag an den Grossen Rat	Frühjahr 2014
Inbetriebnahme und Bezug	Ende 2016, Anfang 2017

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



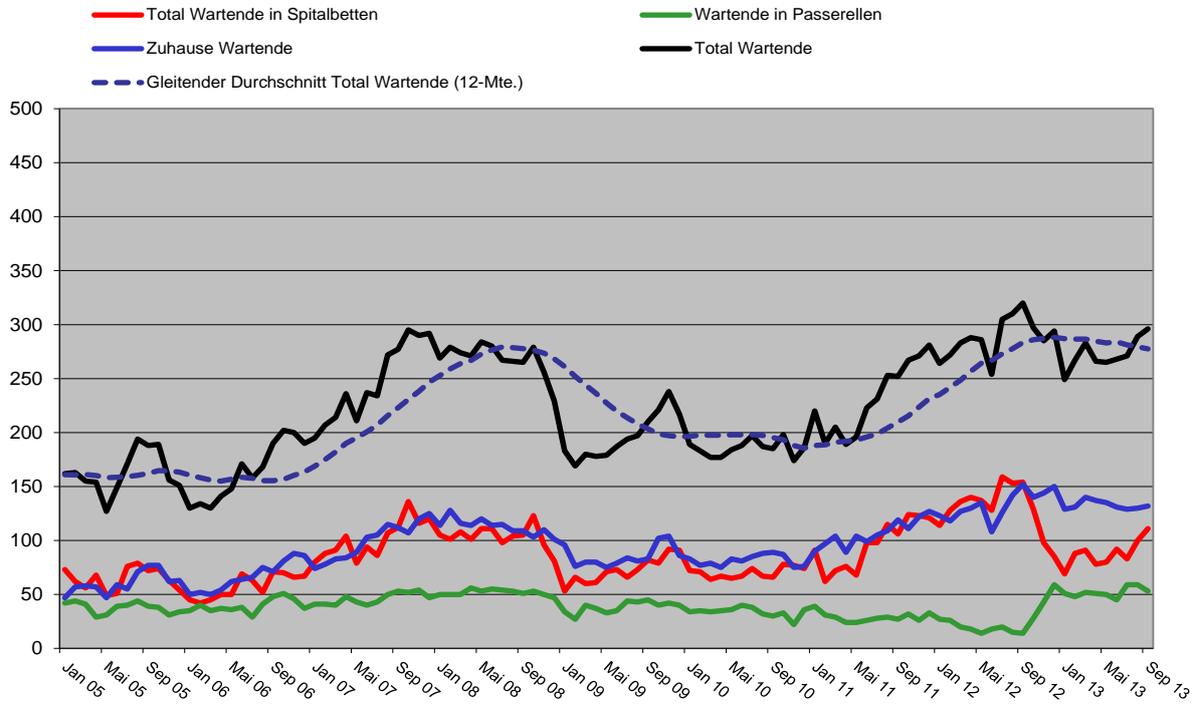
Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

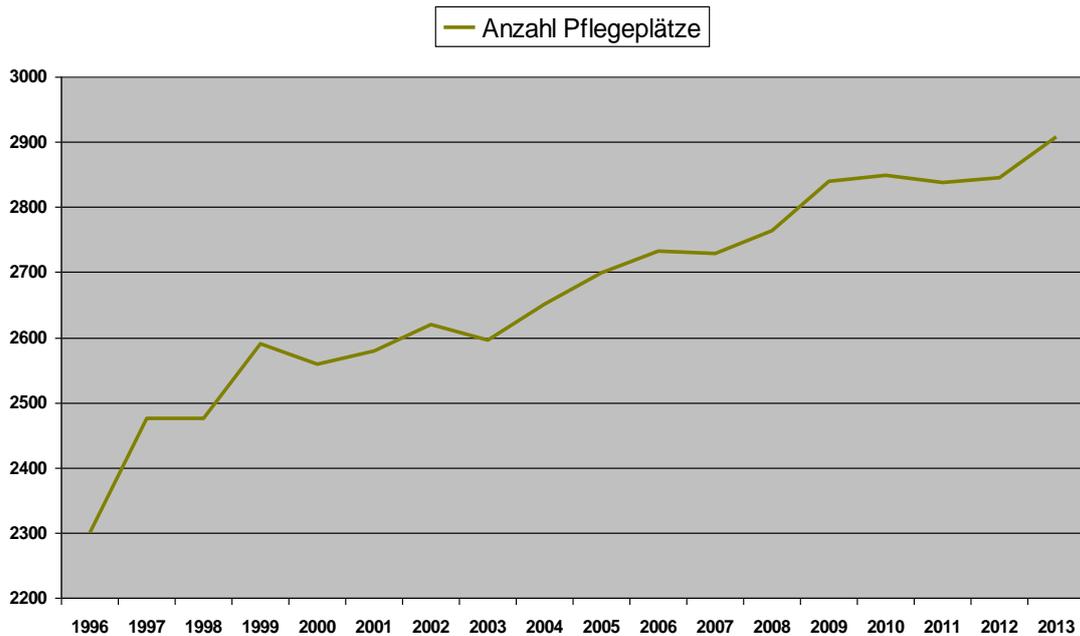
Tabelle Entwicklung Wartende BS 2005 – 2013 / Situationsplan
Entwurf Grossratsbeschluss

Anhang

Entwicklung Wartende BS 2005 - 2013



Pflegeheimliste BS



Situationsplan Alters- und Pflegeheim Humanitas



Grossratsbeschluss

betreffend

Ausgabenbewilligung für einen Investitionsbeitrag an den Ersatzbau Alters- und Pflegeheim Humanitas

[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 Ersatzbau des Alters- und Pflegeheimes Humanitas werden ein Investitionsbeitrag von Fr. 93'000 pro Pflegeplatz, d.h. von Fr. 10'323'000 (bei 111 Pflegeplätzen) und ab Inbetriebnahme des Heimes jährlich wiederkehrende Liegenschaftsbeiträge von im ersten Jahr maximal Fr. 400'000 mit kontinuierlich abnehmender Höhe bewilligt (Position 730072000004 Gesundheitsdepartement / Gesundheitsversorgung).

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.