



An den Grossen Rat

14.1352.01

BVD/P141352

Basel, 1. Oktober 2014

Regierungsratsbeschluss vom 30. September 2014

Ratschlag „Neubau Wohnheim Klosterfiechten“

Ausgabenbewilligung für das Bauprojekt

Inhalt

1. Begehren	3
2. Einleitung	3
3. Ausgangslage	3
4. Bedarf	4
4.1 Baulicher und technischer Bedarf.....	4
4.2 Betrieblicher Bedarf.....	4
4.3 Raumprogramm.....	5
5. Realisierung	5
6. Kosten	5
6.1 Investitionskosten.....	5
6.2 Gesamtbetrag.....	6
7. Nutzen	7
8. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	7
8.1 Wirtschaftlichkeit und Kennwerte.....	7
8.2 Folgekosten.....	8
9. Geplante Termine	8
10. Antrag	8
11. Anhang	10

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir dem Grossen Rat den Gesamtbetrag von 4'435'000 Franken für die Realisierung eines Neubaus für das Wohnheim Klosterfiechten, die Verlegung der Heimbewohnerinnen und -bewohner während der Bauzeit sowie die damit verbundenen Umzugskosten zu bewilligen. Diese Ausgabe teilt sich wie folgt auf:

Fr.	4'275'000	für die Erstellung des Gebäudes inklusive Umgebungsarbeiten und Betriebseinrichtungen zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“
Fr.	90'000	für die Kosten der externen Mietlösung für die Unterbringung der Heimbewohner/-innen während der Bauzeit zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“
Fr.	50'000	für die Mehrkosten einer Erdwärmeheizung zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung „klimaneutrale Verwaltung“
Fr.	20'000	für den Umzug der Heimbewohner/-innen während des Rück- und Neubaus zu Lasten des Budgets des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt

2. Einleitung

Der Kanton Basel-Stadt fördert die Selbstständigkeit und die gesellschaftliche Teilhabe von Erwachsenen mit Behinderung. Wo sie dazu auf Assistenz und Förderung angewiesen sind, sichert die Abteilung Behindertenhilfe des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt ein entsprechend differenziertes Angebot.

Das Wohnheim Klosterfiechten hat sich auf die Betreuung von Menschen aus dem Autismusspektrum und herausforderndem Verhalten spezialisiert, welche in ihrer Wahrnehmungsverarbeitung und Handlungsplanung häufig überfordert sind und darauf mit starken Stereotypen oder (Auto-) Aggressionen reagieren können. Ein gutes Zusammenspiel von Betreuungskonzept und Funktionalität kann dazu beitragen, ein förderndes und zugleich stabilisierendes Umfeld zu schaffen.

Da das bestehende Gebäude einen starken Unterhaltsbedarf aufweist und zudem den Anforderungen an die sehr spezifische Nutzung mit den heutigen Räumlichkeiten in keiner Weise entsprechen werden kann, besteht dringender Handlungsbedarf.

3. Ausgangslage

Das bestehende Wohnheim befindet sich auf dem Areal Klosterfiechten an der südlichen Kantonsgrenze des Kantons Basel-Stadt. Eingebettet in die Natur und doch in geringer Entfernung zur Stadt, bietet die Lage des bestehenden Wohnheims ideale Voraussetzungen für ein spezifisches Wohnangebot für Menschen mit Autismus und herausfordernden Verhaltensweisen.

Im Gegensatz zur Lage eignen sich die vorhandenen Räumlichkeiten nur sehr schlecht für die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die ungünstige Aufteilung über zwei Geschosse sowie der nicht auf die Ansprüche der Nutzerinnen und Nutzer ausgerichtete Ausbau erschweren die betrieblichen Abläufe erheblich und wirken sich sehr negativ auf die Wohnqualität sowie die Sicherheit von Bewohnerinnen und Bewohnern und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus.

Im Rahmen der Projektdefinition wurde die Möglichkeit eines Umbaus des bestehenden Gebäudes aus dem Jahr 1979 in Betracht gezogen. Die Erkenntnisse aus einer Vergleichsstudie führten jedoch zur Entscheidung, anstelle eines Umbaus einen Ersatzneubau weiter zu verfolgen. Auf dieser Basis wurde eine Machbarkeitsstudie inkl. Kostenschätzung erarbeitet. Die darauf folgende Standortstudie bestätigte zudem den heutigen Standort im Gesamtareal Klosterfiechten.

Auf Basis dieser Studien führte das Hochbauamt Basel-Stadt einen anonymen Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren durch mit dem Ziel, einen Projektvorschlag sowie ein Preisangebot für die formulierte Aufgabe zu evaluieren.

4. Bedarf

4.1 Baulicher und technischer Bedarf

Das bestehende Gebäude aus dem Jahr 1979 wurde als Wohnpavillon des damaligen Schulheims Klosterfiechten erstellt und weist deshalb weder die räumliche Kapazität für die Vorgaben aus dem Raumprogramm für die heutige Nutzung auf, noch entsprechen die vorhandene Materialisierung und die Ausstattung des Gebäudes den Bedürfnissen der Nutzer resp. Nutzerinnen und den hohen mechanischen Anforderungen durch den Betrieb.

Die notwendigen Sanierungsmassnahmen und Bedarfsanpassungen zur Behebung dieser Unzulänglichkeiten, inkl. der damit verbundenen zwangsläufigen Forderungen nach statischer und energetischer Verbesserung, wären unverhältnismässig kostenintensiv.

Weitere strukturelle Mängel wären ebenfalls nicht mit angemessenem Aufwand zu beheben. So verhindern die ungünstige Lage der vorhandenen Erschliessung mit Lift und Treppe und ein Höhenversatz in der Geschossdecke von 34 cm eine Aufteilung der Wohngruppen in zwei gleichwertige Bereiche und eine vollständige Barrierefreiheit.

4.2 Betrieblicher Bedarf

Das Areal Klosterfiechten ist ein sehr guter Standort für das spezifische Wohnangebot für Menschen mit Autismus und herausforderndem Verhalten. Die heutige räumliche Situation zur Betreuung dieser Bewohnerinnen und Bewohner ist nicht optimal. Die Aufteilung über zwei Geschosse und die fehlende Infrastruktur erschweren die betrieblichen Abläufe und die Realisierung des Betriebskonzeptes erheblich.

In der alltäglichen Begleitung kommen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch den baulichen Standard immer wieder an ihre Grenzen. Zu wenige Sanitärräume, lange Wege, improvisierte Möblierung und ein fehlender Treppenzugang sind Hindernisse, die das Sicherheitsrisiko für den Betrieb wesentlich erhöhen und sehr personalintensiv sind.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner sind die fehlenden Sanitärräume und die Aufteilung der Wohngruppen ausgesprochen erschwerend. Teilweise müssen Bewohnerinnen und Bewohner auf Grund der baulichen Aufteilung mit massiven Einschränkungen oder sogar freiheitsentziehenden Massnahmen leben.

Ein Wohnobjekt für autistisch behinderte Menschen mit starken Verhaltensauffälligkeiten muss zwingend auf die speziellen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner eingehen. Klare Räume, Rückzugsmöglichkeiten, einfache aber robuste Ausstattung, Fluchtmöglichkeiten und logische Aufteilung erleichtern die Orientierung und bieten somit deutlich mehr Sicherheit für die Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Sehr gut durchdachte Innen- und Aussenräume unterstützen das Betreuungskonzept und tragen dazu bei, ein förderliches und zugleich stabilisierendes Umfeld für Menschen mit Autismus und

herausforderndem Verhalten zu schaffen. Durch eine logische Aufteilung der Räume möglichst auf einem durchgehenden Geschoss wird es dem Personal ermöglicht, bei Bedarf sehr schnelle Zugänge und Unterstützung zu erhalten, Arbeitsabläufe können zudem optimiert werden.

4.3 Raumprogramm

Der Raumbedarf wurde durch die Abteilung Behindertenhilfe des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt auf Grundlage der langjährigen Erfahrung im Betreiben des bestehenden Heims erhoben und in Zusammenarbeit mit externen Fachleuten bezüglich des Flächenbedarfs, der Betriebsabläufe und der qualitativen Anforderungen optimiert. Das Raumprogramm von insgesamt 502 m² Nutzfläche umfasst zwei Wohngruppen für je vier Bewohner resp. Bewohnerinnen, ein Einzelappartement, einen Krisenplatz sowie die nötigen Personal- und Nebenräume (für derzeit 1'700 Stellenprozente).

5. Realisierung

Das Hochbauamt Basel-Stadt führte zwischen Dezember 2012 und Dezember 2013 einen anonymen Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren durch. Dieser verlangte von den teilnehmenden Teams einen Projektvorschlag inklusive Preisangebot für einen Ersatzneubau, der optimal auf die Bedürfnisse von Menschen aus dem Autismusspektrum ausgerichtet ist und einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Ressourcen sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet.

Fünf Totalunternehmungen wurden aufgrund der Selektion für das Verfahren zugelassen. Diese reichten fristgerecht jeweils ein Projekt mit Preisangebot ein. Die Beurteilung wurde von einer Jury unter Federführung des Bau- und Verkehrsdepartements mit Vertretern des Finanzdepartements, des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt, sowie externen Fachleuten und Experten vorgenommen.

Das Projekt „TIM“ erreichte aufgrund der Beurteilung und unter Einbezug des Preisangebots den ersten Rang. Der Projektvorschlag bietet ausgezeichnete Voraussetzungen, die hohen Anforderungen bezüglich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit Städtebau, Architektur und Nachhaltigkeit zu erfüllen. Der räumliche Bedarf und das daraus resultierende Raumprogramm wurden im Siegerprojekt ausgezeichnet umgesetzt und hinsichtlich der Flächenvorgaben eingehalten.

Die Federführung der siegreichen Totalunternehmung liegt bei der Hürzeler Holzbau AG aus Basel/Magden. Für die Architektur zeichnet die ARGE Stump+Schibli/Beer+Merz aus Basel verantwortlich.

Sobald der Grosse Rat den Ratschlag „Neubau Wohnheim Klosterfiechten“ bewilligt hat, soll auf der Basis des Siegerprojekts der Abbruch und der Neubau des Wohnheims Klosterfiechten bis Ende 2016 realisiert werden.

6. Kosten

6.1 Investitionskosten

Die Basis für die ausgewiesenen Investitionskosten im Umfang von 4'275'000 Franken bildet das Preisangebot des Siegerprojekts des Gesamtleistungswettbewerbs. Für die Verlegung des Wohnheims während der Bauzeit wurde von Immobilien Basel-Stadt eine externe Zwischenlösung zur Miete ab 01.08.2015 bis 31.01.2017 gefunden. Die Mietkosten für diesen Zeitraum belaufen sich auf rund 180'000 Franken inkl. Nebenkosten. Die Diskrepanz zwischen dem aktuellen

(internen) Mietzins für den Bestandsbau und demjenigen für die Zwischenlösung im Umfang von 90'000 Franken wird über das Projekt finanziert (siehe auch Punkt 6.2).

Der Investitionsbedarf für die baulichen Massnahmen liegt inkl. Honoraren, Nebenkosten, Reserven, Abbruchkosten des bestehenden Wohnheims, Mietkosten für die Verlegung während der Bauzeit, Mitteln für die Mehrkosten einer Erdwärmeheizung in der Höhe von 50'000 Franken (siehe auch Punkt 8.1) aus der Rahmenausgabenbewilligung «Klimaneutrale Verwaltung» sowie 8% MwSt. bei 4'415'000 Franken.

Detaillierte Aufstellung der Investitionskosten:

BKP	Arbeitsgattung	Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	230'000
2	Gebäude	3'008'000
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	267'000
5	Baunebenkosten (inkl. Reserven ca. 10% auf BKP 1-9)	445'000
9	Ausstattung	0
Total Investitionskosten Bau exkl. 8% MwSt		3'950'000
zuzügl. 8% MwSt. und Rundung		325'000
Zwischensumme I		4'275'000
inkl. 8% MwSt., Index April 2013, 122.3 Punkte, Basis BINW 1998		
Mietkosten (Mehraufwand) für die Verlegung während der Bauzeit		90'000
Zwischensumme II		4'365'000
Mehraufwand Erdwärmeheizung über Rahmenausgabenbewilligung «Klimaneutrale Verwaltung»		50'000
Investitionskosten Bau, total		4'415'000

6.2 Gesamtbetrag

Die vorbereitenden Studien sowie das Wettbewerbsverfahren im Umfang von 265'000 Franken wurden zulasten der Planungspauschale durchgeführt und sind nicht Bestandteil der Investitionssumme unter Punkt 6.1.

Die Kosten für die Umzüge vom bestehenden Wohnheim in die Zwischenlösung und zurück werden auf 20'000 Franken geschätzt. Diese Mittel werden dem Budget des Departementes für Wirtschaft, Soziales und Umwelt belastet und sind nicht Bestandteil der Investitionssumme unter Punkt 6.1.

Aus den Aufwendungen für die Machbarkeitsstudien, die Totalunternehmerausschreibung, die baulichen Investitionskosten und die Umzugskosten ergibt sich ein Gesamtbetrag von 4'700'000 Franken (siehe auch nachfolgende Tabelle).

Position	Franken
Machbarkeitsstudien, Totalunternehmersubmission (Planungspauschale)	265'000
Zwischentotal I, bereits ausgegeben und nicht Teil des Antrags	265'000
Investitionskosten Bau, total (vgl. Kap. 6.1)	4'415'000
Umzugskosten Auslagerung (Budget WSU)	20'000
Zwischentotal II, beantragte Summe	4'435'000
Gesamtbetrag	4'700'000

7. Nutzen

Mit dem geplanten Neubau des Wohnheims Klosterfiechten können erhebliche betriebliche und bauliche Verbesserungen realisiert werden. Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

Bau:

- Materialisierung und Ausstattung, die auf die starken mechanischen Beanspruchungen ausgelegt sind, reduzieren die laufenden Unterhaltskosten wesentlich
- Umsetzen des Minergie-P-Standards garantiert einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und kostengünstigen Betrieb

Betrieb:

- Optimale Erfüllung räumlicher und betrieblicher Anforderungen (Layout, Struktur) ergeben optimale Arbeitsabläufe und optimale Erfüllung des Betriebskonzepts
- Erhöhung der Wohn- / Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner
- Erhöhung der Sicherheit für Bewohnerinnen resp. Bewohner sowie Mitarbeiterinnen resp. Mitarbeiter durch optimiertes Grundrisslayout
- Unterstützung des Betreuungskonzepts durch förderliches und stabilisierendes Umfeld das die speziellen Bedürfnisse der Bewohner resp. Bewohnerinnen berücksichtigt
- Neues Angebot in der Behindertenhilfe durch Angebotserweiterung Krisenintervention

8. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

8.1 Wirtschaftlichkeit und Kennwerte

Die Gesamterstellungskosten (BKP 1,2,4,5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) belaufen sich auf rund Fr. 4'700/m² Geschossfläche, die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) auf Fr. 3'900/m² Geschossfläche nach SIA 416. Da das Wohnheim explizit auf die Anforderungen von Personen aus dem Autismusspektrum in besonders schwerer Ausprägung ausgelegt ist, wurden erhöhte qualitative Anforderungen sowie ein erhöhter Installationsgrad in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der speziellen Klientel handelt es sich zudem um eine sehr kleine Einrichtung. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Hanglage des Grundstücks, die die Fundation, die Abdichtung der unterirdischen Bauteile und die Aussenraumgestaltung aufwendiger machen, sind die dargelegten Kostenbenchmarks und die daraus resultierenden Erstellungskosten von 387'000 Franken (BKP 1,2,4,5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) pro Betreuungsplatz plausibel.

Beim Heizsystem hat man sich für eine moderne Erdsondenheizung mit Wärmepumpe entschieden. Die zusätzlichen Kosten im Vergleich mit einer herkömmlichen Gasheizung belaufen sich auf rund 50'000 Franken und der Nettobarwert (NPV) der Investition ist mit 16'000 Franken nega-

tiv¹. Dennoch erscheint die Wahl des Heizsystems in diesem Fall gerade aufgrund der isolierten Lage ausserhalb des Stadtkörpers und des Erdwärmenetzes sinnvoll. Die Mittel sollen durch die Rahmenausgabenbewilligung «Klimaneutrale Verwaltung» gedeckt werden.

8.2 Folgekosten

Das Projekt „TIM“ weist mit einem Anteil Nutzfläche von 64% an der Geschossfläche nach SIA 416 die höchste Flächeneffizienz und mit 830 m² die geringste Geschossfläche der eingereichten Projekte auf. Der Neubau wird 190 m² grösser als der Altbau sein. Durch die Erhöhung der Geschossfläche entstehen dem Kanton zusätzliche Kosten für Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäudestruktur von durchschnittlich rund 19'000 Franken per anno.

9. Geplante Termine

Genehmigung Ausgabenbewilligung Bau
Baubewilligung vorliegend
Baubeginn
Bezug

Dezember 2014
August 2015
September 2015
Januar 2017

10. Antrag

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

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

Entwurf Grossratsbeschluss
Planunterlagen Wettbewerbsprojekt

¹ Berechnungsgrundlage: Nutzungsdauer 20 Jahre; Verzinsung des eingesetzten Kapitals 3%; angenommene jährliche Energiepreissteigerung 5%; Restwert von Fr. 25'000 nach 20 Jahren für die weiter nutzbare Bohrung. Bei einer angenommenen Energiepreissteigerung von 11% p.a. wird der Kapitalwert positiv.

Grossratsbeschluss

Ratschlag „Neubau Wohnheim Klosterfiechten“

Ausgabenbewilligung für das Bauprojekt

(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:

://: Für die Realisierung eines Neubaus für das Wohnheim Klosterfiechten werden Ausgaben in Höhe von gesamthaft 4'435'000 Franken bewilligt. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Fr. 4'275'000 für die Erstellung des Gebäudes inklusive Umgebungsarbeiten und Betriebseinrichtungen zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Finanzdepartement/Immobilien Basel-Stadt, Position 4201.772.26001)
- Fr. 90'000 für die Kosten der externen Mietlösung für die Unterbringung der Heimbewohner während der Bauzeit zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Finanzdepartement/Immobilien Basel-Stadt, Position 4201.772.26001)
- Fr. 50'000 für die Mehrkosten einer Erdwärmeheizung zu Lasten der Rahmenausgabenbewilligung „klimaneutrale Verwaltung“ (Position 4200.130.26003)
- Fr. 20'000 für den Umzug der Heimbewohner während des Rück- und Neubaus zu Lasten des Budgets des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt

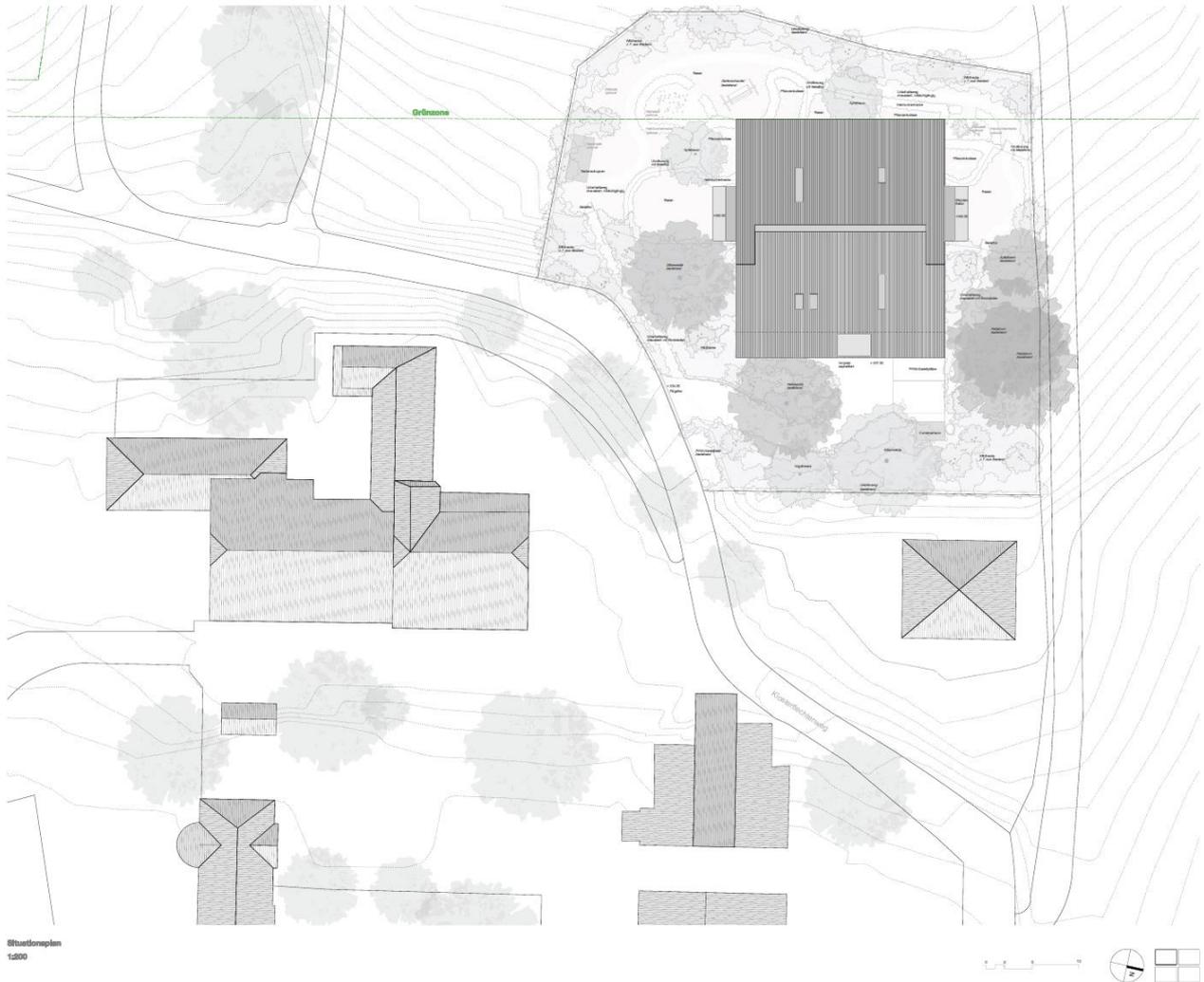
Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

11. Anhang

Link zum Wettbewerbsprojekt: <http://www.hochbauamt.bs.ch/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/wohnheim-klosterfiechten-neubau.html>

Wettbewerb Ersatzneubau Wohnheim Klosterfiechten
August 2019

TIM



Wettbewerb Ersatzneubau Wohnheim Klosterflechten
August 2019



Fassadenschnitt
1:80

Dachaufbau

von aussen nach innen

- Wellblech, z.B. Montara G42 einbrenntackert mit Schutzschuttschiefe
- Ternnäge
- Tragschicht der Dachdeckung (Schalung) 15mm
- Belüftungsraum/Tragrippe 60mm
- Unterdachbahn/Feuchtheitssperre
- Tragkonstruktion Hohlkastenelement im Gefälle
- Dreischichtplatte 27 mm
- Rippen 300mm, Steinwollfällung 300mm
- Dreischichtplatte 27mm
- Unterkonstruktion 30mm Holzrost
- Fermacell-Platte 15mm
- Weissputzspachtelung ca. 2mm
- Mineralischer Anstrich

Wandaufbau

von aussen nach innen

- Äussere Schalung Holzverkleidung 20mm
- doppelter Lattenrost (35/60) (Gewährleistung der Hinterlüftung)
- Folienscheiden zur Abdichtung
- vorfabriziertes Wandelement Total: 300mm
- Weichfaserplatte 40mm
- Steinwollfällung/Sänder 240mm
- OSB-Platte 15mm
- Lattenrost vertikal (90/30, Installationen)
- Vordachschale
- Fermacell-Platte 15mm

Dachaufbau 00

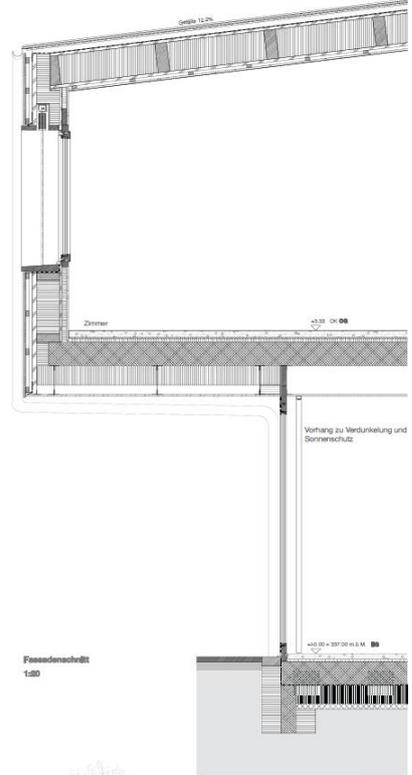
von oben nach unten

- Linoleum 2,5mm
- Hydrunderlagsboden mit Bodenheizung 70mm
- Ternnäge/Kunststoffble
- Trittschalldämmung 40mm
- Ortbetondecke 240mm
- Steinwollfällung 200mm
- Abgehängte Decke
- Fermacell-Platte HD 15mm, gespachtelt u. gestrichen

Bodenaufbau 00

- Zementüberzug mit Bodenheizung 60mm
- Ternnäge/Trittschalldämmung 20mm
- Feuchtheitssperre
- Betonplatte 240mm
- Perimeterdämmung 200mm
- Ausgleichsschicht/Magerbeton 50mm
- Rostriegel

TIM



Fassadenschnitt
1:80



Längsschnitt
1:100





Wettbewerb Ersatzneubau Wohnheim Klosterflechten
August 2018

TIM

