



An den Grossen Rat

17.0293.01

BVD/P170293

Basel, 22. Februar 2017

Regierungsratsbeschluss vom 21. Februar 2017

Ratschlag „Neubau Wohnheim Belforterstrasse“

- Ausgabenbewilligung für die Realisierung
- Übertragung einer Parzelle vom Finanz- ins
Verwaltungsvermögen (Widmung)



Modell Wohnüberbauung Wohnstadt mit Baukörper Wohnheim Belforterstrasse (grün)

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Ausgangslage.....	3
2.1 Pilotprojekt ‚Wohnheim‘.....	3
2.2 Standort.....	4
2.3 Studie Wohnstadt und Vorprojekt ‚Plus‘.....	4
2.4 Aktueller Planungsstand	5
3. Bedarf.....	5
3.1 Baulicher und technischer Bedarf	5
3.2 Betrieblicher Bedarf.....	6
3.3 Raumprogramm Neubau.....	6
4. Kosten	7
4.1 Baukosten	7
4.2 Ausstattungskosten.....	8
4.3 Umzugskosten	8
4.4 Folgekosten Bau	9
4.5 Folgekosten Betrieb	9
4.6 Kostenübersicht	9
5. Nutzen	10
6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	10
6.1 Kennwerte Bau.....	10
6.2 Refinanzierung der Baukosten.....	11
7. Termine	12
8. Projektorganisation.....	12
9. Widmung ins Verwaltungsvermögen	12
10. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung.....	12
11. Antrag.....	13
12. Anhang.....	15

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir dem Grossen Rat, Ausgaben in der Höhe von gesamthaft **13'395'000** Franken für die Realisierung des Neubaus Wohnheim Belforterstrasse auf dem Areal des ehemaligen Parkplatzes Bachgraben zu bewilligen.

Die beantragten Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen:

- | | | |
|-----|-------------------|---|
| Fr. | 12'534'000 | für die Erstellung des Neubaus zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Finanzdepartement / Immobilien Basel-Stadt, Pos. 4220.648.21000) |
| Fr. | 655'000 | für die Ausstattung des neuen Wohnheimes zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8 „Übrige“ |
| Fr. | 36'000 | für den Umzug des Wohnheimes als einmalige Ausgabe zu Lasten des ZBE des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt |
| Fr. | 170'000 | als jährliche Folgekosten für die Instandhaltung zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltspauschale Verwaltungsvermögen |

Darüber hinaus beantragen wir dem Grossen Rat, die Widmung der Parzelle 5488, Sektion 2, in Basel, auf der das Wohnheim realisiert werden soll, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, weil das Grundstück auf längere Sicht der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben dient.

2. Ausgangslage

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

Das Wohnheim Belforterstrasse soll das Zuhause für erwachsene Menschen werden, die mit einer schweren körperlichen Behinderung oder einer Mehrfachbehinderung mit einem hohen Assistenzbedarf leben müssen. Vier Wohngruppen sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern das Gefühl einer möglichst natürlichen Familienstruktur (Normalisierungsprinzip) vermitteln.

2.1 Pilotprojekt ‚Wohnheim‘

Das Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (WSU, Amt für Sozialbeiträge, Abteilung LIV-Leben in Vielfalt) betreibt mehrere Wohnheime für Menschen mit schwersten körperlichen, geistigen und mehrfachen Behinderungen an verschiedenen Standorten im Kanton Basel-Stadt. Alle Mitarbeitenden des LIV sind vom Kanton Basel-Stadt angestellt. Wegen des fehlenden Angebots insbesondere für Menschen mit schweren Körper- und Mehrfachbehinderungen hat der Kanton eigene Wohnheime eingeführt. Im Jahr 2001 entstand auf dem Areal des Felix-Platter-Spitals das Wohnheim Burgfelderstrasse aus der Notwendigkeit heraus, jenen Menschen, die intensive Betreuung und Pflege aber keine Spitalinfrastruktur benötigen, ein Zuhause ausserhalb von Spitalabteilungen anbieten zu können. Es startete als Pilotprojekt mit der Aufgabe, unter anderem Erfahrungen zu sammeln, wie ein Wohnheim inhaltlich und baulich konzipiert sein muss, um den Bewohnerinnen und Bewohnern ein adäquates und ihren Bedürfnissen angemessenes Lebensumfeld bieten zu können. Die im Pilotprojekt gewonnenen Erkenntnisse sollten direkt in ein Raumprogramm für ein Wohnheim für Menschen mit schwersten körperlichen und mehrfachen Behinderungen mit einfließen.

2.2 Standort

Die Räumlichkeiten des Wohnheims an der Burgfelderstrasse waren von Anfang an als Provisorium gedacht: Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 10/29/64 vom 21. September 2010 das Finanzdepartement/Immobilien Basel-Stadt beauftragt, eine geeignete Liegenschaft für das Wohnheim Burgfelderstrasse zu suchen oder ein entsprechendes Raumkonzept in eine Neubauplanung einfließen zu lassen. Gestützt auf Vorstudien, die mitunter auch die zehnjährigen Erfahrungen mit dem Wohnheim Burgfelderstrasse betrachten, hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 13/02/08 vom 22. Januar 2013 entschieden, den Raumbedarf in ein Neubauprojekt am Standort Belforterstrasse einfließen zu lassen.

Das Areal an der Belforterstrasse wurde im Jahr 2005 in die Zone 4 umgezont (RRB 05/37/16G vom 7. September 2005) und für genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt (RRB 8/27/9 vom 19. August 2008). Die mit der Entwicklung beauftragte Wohnbaugenossenschaft Wohnstadt kam unter anderem aufgrund der Nachfragesituation nach genossenschaftlichem Wohnraum an diesem Ort zum Schluss, lediglich $\frac{3}{4}$ des Areals zu überbauen. Mit RRB 13/02/08 vom 22. Januar 2013 hat der Regierungsrat dieser Arealstrategie zugestimmt und das Bau- und Verkehrsdepartement, das Finanzdepartement/Immobilien Basel-Stadt und das Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt beauftragt, die für die Arealentwicklung zuständige Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt bei der Entwicklung des Areals bis zum Abschluss eines Baurechtvertrags zu unterstützen und auf dem restlichen $\frac{1}{4}$ des Areals einen Gesamtleistungswettbewerb für die Realisierung des Wohnheims durchzuführen.

2.3 Studie Wohnstadt und Vorprojekt ‚Plus‘

Für die Realisierung des genossenschaftlichen Wohnbauprojekts hat die Baugenossenschaft Wohnstadt im Frühjahr 2013 einen Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt sollte neben dem Wohnbauprojekt ein städtebauliches Konzept für das gesamte Areal aufzeigen und legte damit den Projektperimeter für das Wohnheim Belforterstrasse fest. Die Beurteilung wurde im September 2013 von einer Jury unter Federführung der Baugenossenschaft Wohnstadt mit Vertretungen des Bau- und Verkehrsdepartements, des Finanzdepartements sowie mit externen Fachleuten und Experten vorgenommen.

Als Siegerprojekt ging das Projekt ‚Almendra‘ des Architekturbüros Burckhardt + Partner AG aus dem Studienauftrag hervor. Das Siegerprojekt sieht für die beiden Nutzungen Wohnungsbau und Wohnheim einen gemeinsamen Baukörper vor, der sich von der Belforterstrasse aus mäandertförmig über das ganze Areal entwickelt. Gegenüber zwei einzelnen Baukörpern entstanden durch einen gemeinsamen Körper planerische Abhängigkeiten, die einen Abgleich der Planungsphasen des Wohnheims- und des Genossenschaftsprojekts voraussetzten.

Die Projektorganisation des Wohnheims hat für die Erarbeitung eines Vorprojekts ‚Plus‘ die Firma Burckhardt + Partner AG beauftragt. Mit diesem Vorgehen wurde von Seiten Wohnstadt und Wohnheim das gleiche Planerteam für die Projektierung beauftragt, womit zentrale Schnittstellen (Medienschliessung, Umgebungsgestaltung, Geschosshöhen, Fassade etc.) zwischen dem Projekt Wohnheim und den Genossenschaftswohnungen effektiv geklärt sowie die zeitliche Abhängigkeit (Baublauf, Baustelleneinrichtungen etc.) aufeinander abgestimmt werden konnten.

Ebenso konnte in der Gestaltung des gemeinsamen Aussenraums auf alle unterschiedlichen Wünsche eingegangen und diese optimal aufeinander abgestimmt werden.

2.4 Aktueller Planungsstand

Mit dem GRB 15/26/09G vom 25. Juni 2015 wurden die finanziellen Mittel für die Erstellung der Kostenschätzung +/- 15%, für die Erstellung der Baueingabe und für die Erstellung der Ausschreibung zur Findung der ausführenden Unternehmung gesprochen.¹

Auf der Grundlage des Vorprojekts 'Plus' wurde im Oktober 2015 die Kostenschätzung in einer Genauigkeit von +/- 15% erstellt und im Dezember 2015 die Baueingabe beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat abgegeben. Die Baubewilligung wurde im Mai 2016 erteilt.

Das bewilligte Vorprojekt 'Plus' bildete die Grundlage für die Ausschreibungsdokumente, mit welchen eine geeignete Unternehmung zur weiteren Planung und Umsetzung des Bauvorhabens gefunden werden sollte. Die Publikation des offenen Submissionsverfahrens nach GATT/WTO erfolgte im Juni 2016. Die Angebote der Unternehmungen sind Ende September 2016 eingetroffen und liegen der Projektorganisation vor. Die eingegangenen Angebote bestätigten die in der Kostenschätzung von Burckhardt + Partner geschätzten Baukosten. Die bereinigten Offerten dienen als Basis für die Berechnung der totalen Baukosten des Wohnheims (vgl. Kapitel 4.1). Der Abschluss des Werkvertrags wird erst nach Genehmigung der mit diesem Ratschlag beantragten Mittel erfolgen können.

3. Bedarf

3.1 Baulicher und technischer Bedarf

Das Wohnheim befand sich bis anhin auf dem Areal des Felix Platter-Spitals in einem Gebäude, das ursprünglich als Provisorium für die geriatrische Abteilung des Spitals gebaut wurde. Sowohl die 'äusseren' Umstände auf dem sich im Umbruch befindlichen Areal als auch die 'inneren' Umstände im Gebäude haben zunehmend dazu beigetragen, dass ein geregelter Heimbetrieb für die Bewohnerinnen und Bewohner nur noch schwer aufrechterhalten werden konnte. So wurde etwa die Zufahrt zum Heim durch die Baustelle für das neue Felix Platter-Spital stark erschwert. Die permanenten Lärmemissionen und Erschütterungen durch die voranschreitenden Bauarbeiten und die damit verbundenen Schmutzemissionen waren schwer zu ertragen. Der Aussenraum des Heims, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner sich häufig aufgehalten haben, konnte aufgrund der Baustelle nicht mehr benutzt werden. Dies bedeutete für das Klientel des Heims eine grosse Einschränkung.

Das Gebäude selber befindet sich heute in einem schlechten baulichen Zustand. Die Infrastruktur an der Burgfelderstrasse hat sich in den letzten 15 Jahren stark abgenutzt. In Anbetracht dessen, dass das Gebäude in Zukunft einer Neuüberbauung des Areals weichen soll und dadurch nur noch eine kurze Lebensdauer aufweist, war das Felix Platter-Spital als Eigentümerin zunehmend nicht mehr dazu bereit, in das Gebäude zu investieren. So konnten etwa zwei von vier Badezimmern nicht mehr benutzt werden. Diese Umstände waren nicht zuletzt auch aus hygienischer Sicht nicht mehr vertretbar.

In Anbetracht dessen, dass der Bezug des neuen Wohnheims Belforterstrasse erst auf Frühjahr 2019 terminiert ist, mussten die Bewohnerinnen und Bewohner an den Fischerweg in Basel verlegt werden. Die Räumlichkeiten am Fischerweg 2 wurden im September 2016 bezogen und sind für das Wohnheim eine weitere Provisoriumslösung, bis der Neubau Wohnheim Belforterstrasse fertiggestellt ist. Die baulichen Mängel am Fischerweg lassen weder die professionelle Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner im nötigen Ausmass zu, noch ermöglichen sie einen Heimbetrieb mit möglichst gewohnter Familienstruktur (Normalisierungsprinzip).

Durch den Auszug des Wohnheims wird das Areal Burgfelderstrasse für die beabsichtigte Planung und neue Wohnbebauung vorzeitig frei.

¹ Da die durch die Unternehmung auszuführenden Arbeiten nicht nur Ausführungs- sondern auch Planungsleistungen beinhalten, wurde aus rechtlichen Überlegungen heraus nicht eine Generalunternehmer- (GU), sondern eine Totalunternehmer- (TU) Submission ausgearbeitet. Mit dem TU-Modell sind die Schnittstellen zwischen Planung und Ausführung abgedeckt, indem der TU die gesamte Verantwortung für Planung und Ausführung hat.

3.2 Betrieblicher Bedarf

Im Wohnheim Fischerweg werden aktuell 21 erwachsene Personen in einem auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen adäquaten Wohn- und Beschäftigungsangebot begleitet. Sie benötigen durch ihre schweren körperlichen oder mehrfachen Beeinträchtigungen einen sehr hohen Assistenz- und Pflegebedarf. Dazu gehören insbesondere Personen, die von progredient verlaufenden neurologischen Erkrankungen wie z.B. Multiple Sklerose oder Chorea Huntington betroffen sind und deshalb nicht mehr im gewohnten privaten Umfeld leben können oder aber durch Unfälle in eine entsprechende Lebenssituation gelangt sind. Viele der Bewohnerinnen und Bewohner führten vor ihrem Heimeintritt ein Leben ohne Behinderung, waren berufstätig, sind nach wie vor Ehepartner und haben Kinder. Andere Bewohnerinnen und Bewohner sind seit ihrer Geburt mit sehr schweren Beeinträchtigungen konfrontiert und sind deshalb auf intensive Betreuung und Pflege angewiesen.

Die besonders schweren Behinderungen der Bewohnerinnen und Bewohner erfordern eine aussergewöhnliche professionelle und interdisziplinäre Betreuung und Pflege, die den Einsatz von speziellen Gerätschaften bedingt. Der funktionale Pflegeablauf - wie morgens/mittags/abends aufnehmen und ins Bett bringen, Körperpflege, Bewegung etc. - erfolgt mit diversen Hilfsmitteln wie Rollstuhl, Hebe-Lift, Liegedusche usw. Diese Hilfsmittel benötigen sowohl grosse Wenderadien wie auch in der Benutzung durch das Pflegepersonal genügend Platz. So soll die Infrastruktur des Wohnheims Belforterstrasse für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das notwendige Arbeitsumfeld sicherstellen, um die erforderliche professionelle Betreuung und Pflege gewährleisten zu können.

Das Wohnheim Belforterstrasse wird rund 47 Mitarbeitende (rund 33 Vollzeitstellen) und sechs Lernende beschäftigen, die insgesamt 24 Bewohnerinnen und Bewohner in vier Wohngruppen betreuen werden. Die Mitarbeitenden werden jeweils in einer Wohngruppe eingesetzt. Der Regelbetrieb ist in einem Dienstplan mit Schichtdiensten pro Wohngruppe aufgeteilt – Tagesschichten in der Zeit von 07.00 bis 21.00 Uhr. Zwei Mitarbeitende übernehmen jeweils den Nachtdienst für das gesamte Wohnheim.

Am Morgen werden die Bewohnerinnen und Bewohner jeweils aus dem Bett aufgenommen und gepflegt. Dazu ist es wichtig, dass die Wege vom Bett in die Dusche möglichst direkt und vor allem hindernisfrei und genügend breit sind. Am Nachmittag werden die Bewohnerinnen und Bewohner mit unterschiedlichen Angeboten hausintern betreut und beschäftigt. Durch ihre teilweise sehr starke Behinderung sind die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Mobilität sehr eingeschränkt. Der direkte Aussenraum spielt somit in ihrem Tagesablauf eine wichtige Rolle, weil sie sich dort ohne grosse Assistenz durch das Pflegepersonal im Freien aufhalten können. Das Essen wird grundsätzlich zentral in der Gemeinschaftsküche zubereitet. Viele Bewohnerinnen und Bewohner werden durch Sonden ernährt, was eine spezielle Art der Essenszubereitung verlangt.

In Ergänzung zum Lebensbereich Wohnen bietet LIV auch für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf eine sinnstiftende Beschäftigung an. Kreative und hauswirtschaftliche Angebote unterstützen die Klienten in ihrem Tagesablauf. Dieses Angebot mit rund 15 Plätzen findet jeweils von Montag bis Freitag statt, es soll das heutige Angebot im Tageszentrum Prisma an der Burgfelderstrasse 202 ersetzen. Zehn Mitarbeiterinnen sowie zwei Auszubildende teilen sich dort rund 760 Stellenprozent.

Die spezielle Nutzung des Gebäudes erfordert eine einfache und klar strukturierte Bauweise. Gut durchdachte Innen- und Aussenräume sollen das Betreuungskonzept unterstützen. Gleichzeitig soll die an diese speziellen Umstände angepasste räumliche Infrastruktur den Bewohnerinnen und Bewohnern den für sie notwendigen Wohnraum und eine angemessene Privatsphäre bieten.

3.3 Raumprogramm Neubau

Der Raumbedarf wurde durch die Abteilung LIV auf der Grundlage der langjährigen Erfahrung im Wohnheim Burgfelderstrasse erhoben und in Zusammenarbeit mit externen Spezialisten bezüglich des Flächenbedarfs, der Betriebsabläufe und der qualitativen Anforderungen optimiert.

Das Raumprogramm von insgesamt rund 1'800m² Nutzfläche umfasst vier Wohngruppen à ca. 280m² für insgesamt 24 Bewohnerinnen und Bewohner, dazu Therapieräume, Gemeinschaftsräume, eine Betriebsküche sowie die nötigen Personal- und Nebenräume für die Lebensbereiche Wohnen und Tagesstruktur. Jeweils sechs Bewohnerinnen und Bewohner leben zusammen in einer Wohngruppe, in der sie sich zu Hause fühlen und tagsüber einer betreuten Tagesgestaltung nachgehen sollen.

Die einzelnen Wohngruppen sind im 1. – 4. Obergeschoss untergebracht und sind untereinander autonom organisiert. Jede Wohngruppe verfügt über sechs Bewohner/-innen-Zimmer, wobei sich immer zwei Bewohner resp. Bewohnerinnen eine Nasszelle teilen. Pro Wohngruppe gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Küche, der an einen gedeckten Aussenraum angrenzt. Im Weiteren besitzt jede Wohngruppe ein gemeinsames Pflegebad, einen Ausguss, Besucher/-innen-WC sowie ein Dienstzimmer. Zwei Loggien bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern einen gedeckten privaten Aussenraum.

Die Gemeinschaftsräume sind allesamt im Erdgeschoss angeordnet und werden von allen Wohngruppen gemeinsam genutzt. Dort wird den Bewohnerinnen und Bewohnern bedarfsorientierte Tagesstruktur angeboten. Der grosse Mehrzweckraum soll ein vielfältig nutzbarer Raum sein für Anlässe mit Angehörigen, Basteln, Bewegungsspiele, Sitzungen der Mitarbeitenden o.ä. und steht allen offen. Er steht ferner partiell auch für Quartiernutzungen, Genossenschaftsversammlungen oder ähnliches zur Verfügung. Für die Gemeinschaftsversorgung ist im Erdgeschoss eine Betriebsküche mit den notwendigen Nebenräumen geplant, in der die täglichen Mahlzeiten für alle Bewohnerinnen und Bewohner und sämtliche Mitarbeitenden vorbereitet werden. Da die Essenzubereitung aber auch teilweise in den Wohngruppen erfolgt, wird dort jeweils im Gemeinschaftsraum eine Küche miteingeplant.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume der Bewohnerinnen und Bewohner, die Werkstatt, Lagerräume für die Küche und das benötigte Pflegematerial, die Mitarbeitergarderoben sowie die Technikräume.

Das Gebäude benötigt eine gute Anfahrtsmöglichkeit für den Heimbus und genügend Verkehrsfläche für das begleitete Hinein- und Herausführen der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren Rollstühlen. Die Anfahrt muss auch für Lastwagen für die Materiallieferungen befahrbar sein. Für den Heimbus benötigt das LIV einen eigenen Parkplatz. Die Bewohnerinnen und Bewohner können nur sehr eingeschränkt öffentliche Angebote zur Naherholung in Anspruch nehmen. Deshalb verfügt das Wohnheim im Erdgeschoss über einen Aussenbereich/Garten, der unmittelbar an den Mehrzweckraum angrenzt und allen Bewohnerinnen und Bewohnern offen steht.

4. Kosten

4.1 Baukosten

Die Erarbeitung des Vorprojekts 'Plus' im Umfang von 300'000 Franken wurde gemäss RRB Nr. 13/20/29 vom 2. Juli 2013 zu Lasten der Planungspauschale durchgeführt. Die Erstellung der Kostenschätzung +/- 15%, die Erstellung der Baueingabe und die Ausschreibung zur Findung der ausführenden Unternehmung wurden gemäss GRB 15/26/09G vom 25. Juni 2015 zu Lasten der Ausgabenbewilligung für die Projektierung von 400'000 Franken durchgeführt. Diese Mittel sind in den Baukosten ausgewiesen.

Die Kosten für das Gesamtprojekt wurden durch das beauftragte Planungsteam auf der Basis des Vorprojekts 'Plus' eruiert. Die im Rahmen der Submission eingegangenen Angebote entsprechen den von Burckhardt + Partner AG geschätzten Kosten. Die Basis für die ausgewiesenen Baukosten des Neubaus Wohnheim Belforterstrasse bilden die durch die Ausschreibung im September 2016 eingegangenen Unternehmerkosten. Weitere Kostenbestandteile wie Vorbereitungsarbeiten etc. basieren auf der Grundlage der Kostenschätzung +/- 15% vom 18. Mai 2016 der Firma Burckhardt + Partner AG.

In den Baukosten enthalten sind die baulichen Massnahmen inkl. Erschliessung des Grundstücks, Vorbereitungsarbeiten, Rückbauten, Erstellungskosten, Honorare, QS-Mandat, Umgebung, Nebenkosten sowie Reserven.

Übersicht Baukosten (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$)		Franken
BKP0	Grundstück	40'000
BKP1	Vorbereitungsarbeiten	340'000
BKP2	Gebäude ²	10'950'000
BKP3	Betriebseinrichtungen	110'000
BKP4	Umgebung	280'000
BKP5	Baunebenkosten ³	554'000
BKP9	Ausstattung ⁴	50'000
	+ Reserven 7% auf BKP 1-9	910'000
Total Baukosten inkl. 8% MwSt.		13'234'000
	<i>Abzüglich bewilligte Planungspauschale (RRB 13/20/29)</i>	<i>-300'000</i>
	<i>Abzüglich bewilligte Projektierungsmittel (GRB 15/26/09G)</i>	<i>-400'000</i>
Total beantragte Mittel für Bauprojekt		12'534'000

4.2 Ausstattungskosten

Die mit diesem Ratschlag beantragten Mittel für die Ausstattung des Heims belaufen sich auf **655'000 Franken**. Die Basis für die beantragten Mittel bilden ein Anforderungskatalog der Abteilung LIV und dazu eingegangene Offerten.

In den beantragten Kosten ist das gesamte bewegliche Mobiliar des Wohnheims enthalten. Darunter fallen das Mobiliar der Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Mobiliar für die fachgerechte Betreuung. Das Mobiliar für die Zimmer beinhaltet Pflegebett, Nachttisch, Schrank und Spiegel. Für die Betreuung sind Hebe-Lifte, Duschiengen, Toiletten-Stuhl, Duschstuhl, Pflegebadewanne, Medikamentenschrank (inkl. Kühlung) und Steckbeckenspüler (Topfmaschine) vorgesehen. Für die tägliche Betreuung wurde auf eine rollstuhlgerechte und barrierefreie Möblierung, Tische, Stühle und Rollhocker geachtet.

Im September 2014 wurde von den Nutzenden (WSU, LIV) für die Ausstattungskosten ein Betrag von 300'000 Franken angenommen. Dieser basierte auf einer pauschalen Schätzung. Zwei Jahre später wurde das benötigte Mobiliar neu beurteilt. Die Pflegebetten wurden vom Wohnheim Burgfelderstrasse an den Fischerweg umgezogen und waren im Ausgabebericht 2014 nicht enthalten; sie sind alt und müssen ersetzt werden. So ist neu spezifisches Mobiliar wie spezielle Pflegebetten, Pflegebäder und sonstige Apparaturen in den beantragten Kosten enthalten, die in der Beschaffung teuer sind.

4.3 Umzugskosten

Die mit diesem Ratschlag beantragten Mittel für den Umzug des Heims belaufen sich auf **36'000 Franken**. Die Basis der Umzugskosten bilden die Ausgaben des Umzugs des Wohnheims in den Fischerweg 2 vom September 2016.

² inkl. Honoraren

³ inkl. Budget für Kunst und Bau-Projekt

⁴ Budget Textilien

4.4 Folgekosten Bau

Die sich im kantonalen Eigentum befindliche Geschossfläche erhöht sich durch den Neubau um rund 3'130m². Durch die Fläche ist bei langfristiger Betrachtung für den Kanton mit einem kalkulatorischen mittleren Mehraufwand an Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von jährlich **170'000 Franken** zu rechnen.

4.5 Folgekosten Betrieb

Aus der Perspektive von LIV ergibt sich beim Bezug des Neubaus aus der Jahresmiete des Wohnheims Fischerweg zum Wohnheim Belforterstrasse, ein Mehraufwand für den internen Mietzins. Gleichzeitig werden nach dem Umzug in das Wohnheim Belforterstrasse die Kosten für die Jahresmiete des Tageszentrums Prisma an der Burgfelderstrasse wegfallen. Das Wohnheim Belforterstrasse wird im Vergleich zum Wohnheim Fischerweg drei Personen mehr aufnehmen. Bei den Kosten für die Reinigung und für den Energieaufwand der Neubauf Flächen wird davon ausgegangen, dass aufgrund von effizienteren Grundrissen und einem höheren Energiestandard keine Mehrkosten anfallen. LIV wird somit pro Jahr einen tiefen sechs-stelligen Betrag an höheren Mietkosten für das Wohnheim Belforterstrasse aufbringen müssen. Dies wird LIV jedoch durch betriebliche Optimierungen, die mit dem neuen Standort ermöglicht werden, intern kompensieren.

4.6 Kostenübersicht

Die gesamthaft beantragten Mittel werden somit wie folgt zusammengefasst:
(Kostengenauigkeit ±15%)

Gebäude zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4	13'234'000
Neumöblierung zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8	655'000
Kosten Umzug zu Lasten der Erfolgsrechnung des WSU	36'000
Zwischentotal Bauprojekt	13'925'000
Gebäudeunterhalt für den Neubau als jährliche Folgekosten zu Lasten der Unterhaltspauschale des Finanzdepartements	170'000
Gesamtkosten (inkl. 8% MwSt.)	14'095'000
Abzüglich bewilligte Planungspauschale	-300'000
Abzüglich bewilligte Projektierungsmittel	-400'000
Total beantragte Mittel (inkl. 8% MwSt.)	13'395'000

Im Ausgabenbericht vom 17. Dezember 2014 wurde der Gesamtinvestitionsbedarf mit 14.5 Mio. Franken ausgewiesen. Bei den in diesem Bericht ausgewiesenen Gesamtkosten von

14'095'000 Franken wird die Kostenprognose aus dem Ausgabenbericht um rund 400'000 Franken unterschritten.

5. Nutzen

Bis zur Eröffnung des Pilotprojekts 2001 in den Räumlichkeiten des Felix Platter-Spitals gab es im Kanton Basel-Stadt keine Heimplätze für mehrfachbehinderte Personen mit unfallbedingter Behinderung oder fortschreitender Behinderungserkrankung. Diese Menschen können in den meisten "üblichen" Wohnheimen aufgrund ihrer besonderen Schwere der Behinderung und den oftmals zusätzlich begleitenden schweren Erkrankungen nicht versorgt werden und wurden daher bis dahin in Spitalabteilungen untergebracht. Für die Betroffenen und ihre Angehörige bedeutete diese Art der Unterbringung, dass sie ihr gesamtes Leben im Spital ohne persönliche Gegenstände verbringen mussten und ihnen keine privaten Wohnräume zur Verfügung standen. Nach den Provisorien an der Burgfelderstrasse und am Fischerweg soll diesen Menschen mit dem Neubau an der Belforterstrasse ein lebenswertes Leben in einem wohnlichen Umfeld geboten werden, das möglichst nahe an eine normale Familienstruktur anlehnt. Gleichzeitig kann durch die an die Behinderungen angepasste Infrastruktur die agogisch und wirtschaftlich optimale Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner sichergestellt werden.

6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

6.1 Kennwerte Bau

Da es sich bei dem Neubau um ein Wohnheim mit spezieller Klientel handelt, stehen nicht viele Projekte zu Vergleichszwecken zur Verfügung. Um trotzdem eine Einordnung anbieten zu können, wurde das Wohnheim Belforterstrasse dem gerade im Bau befindlichen Wohnheim Klosterfiechten gegenübergestellt.

Die Gesamterstellungskosten (BKP 0-5 inkl. MwSt., exkl. Reserven) belaufen sich beim Wohnheim Belforterstrasse auf rund 3'900 Franken pro Quadratmeter Geschossfläche, die reinen Gebäudekosten (BKP 2 inkl. MwSt., exkl. Reserven) auf 3'500 Franken pro Quadratmeter Geschossfläche nach SIA 416. Im Vergleich liegen die Kostenkennwerte des Wohnheims Belforterstrasse für die Positionen BKP 0-5 rund 17% unter denjenigen des gerade im Bau befindlichen Wohnheims Klosterfiechten (vgl. auch Grossratsbeschluss 15/03/12G vom 14. Januar 2015). Die höheren Kosten für die Positionen BKP 0-5 beim Wohnheim Klosterfiechten sind darauf zurückzuführen, dass hier in starker Hanglage gebaut werden muss, was höhere Investitionen in Fundations- und Tiefbauarbeiten zur Folge hat. Zudem fallen beim Wohnheim Klosterfiechten Rückbaukosten für das bestehende Wohnheim an.

Die Erstellungskosten pro Betreuungsplatz entsprechen mit rund 510'000 Franken (BKP 0-5 inkl. MwSt., exkl. Reserve) in etwa dem im Ausgabenbericht vom 17. Dezember 2014 veranschlagten Wert von 500'000 Franken. Im Vergleich mit dem Wohnheim Klosterfiechten (387'000 Franken pro Platz) liegt der Betrag – trotz den niedrigeren Erstellungskosten pro Quadratmeter – um rund 30% höher. Dieser Umstand ist zum einen dem höheren Flächenverbrauch pro Heimbewohner zuzuschreiben, der auf die schweren Behinderungen zurückzuführen ist, welche die gesamte Pflege und den gesamten Tagesablauf meist nur im Liegen zulassen. Zum anderen wird das Wohnheim Belforterstrasse zusätzlich zu den 24 Betreuungsplätzen eine Tagesstruktur für insgesamt 14 Personen im Erdgeschoss beherbergen, welche den Flächenkennwert pro Betreuungsplatz in Relation zum Wohnheim Klosterfiechten ebenfalls rechnerisch erhöht. Rechnet man die vom Tagesstrukturangebot verbrauchte Fläche (ca. 18%) heraus, reduzieren sich die Erstellungskosten pro Betreuungsplatz des Wohnheims von rund 510'000 auf 420'000 Franken und diese nähern sich damit den Platzkosten des Wohnheims Klosterfiechten an.

Auf Grundlage der oben dargelegten Einordnung des Wohnheims Belforterstrasse sind sowohl die Erstellungskosten als auch der Flächenverbrauch pro Betreuungsplatz plausibel.

6.2 Refinanzierung der Baukosten

Sämtliche Wohnheime und Tageszentren der Abteilung Leben in Vielfalt (LIV) verfügen über einen internen Mietvertrag mit Immobilien Basel-Stadt (IBS) und vergüten die Mietkosten effektiv an IBS gemäss internem Mietreglement Basel-Stadt. LIV verfügt dabei über ein Portfolio von verschiedenen Liegenschaften mit unterschiedlicher Fläche pro Bewohner/-in. Je nach Art und Schwere der Behinderung kann LIV damit den Bewohnerinnen und Bewohnern den entsprechend optimalen Platz zuweisen. Die Mietkosten für das Wohnheim Belforterstrasse werden mit der Bezahlung der Miete an IBS refinanziert. Diese Miete wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern bezahlt und ihnen zu 99% aus Mitteln der Ergänzungsleistungen und der Behindertenhilfe bedarfsgerecht erstattet. Sämtliche Mietkosten werden von den Bewohnenden bzw. von den bedarfsabhängigen Sozialleistungen refinanziert. Letztere wiederum werden durch das Neubauprojekt nicht tangiert.

Mit dem neuen Behindertenhilfegesetz, welches per 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist, werden sämtliche Wohn- und Betreuungstarife der Behinderteninstitutionen bis max. Ende 2022 auf Normkosten umgestellt (von Objekt- hin zu Subjektfinanzierung). Die Verordnung über die Behindertenhilfe (BHV) regelt diesen Prozess in § 22. Kantonsbeiträge für personale Leistungen werden dann im Rahmen der bewilligten individuellen Bedarfsstufe jedes einzelnen Klienten ausgerichtet (§§ 20-23 BHV). Nicht personale Leistungen, zu denen die Mietkosten gehören, werden als Pauschale vergütet. Diese werden je Institution festgelegt und bis spätestens Ende 2022 an für alle Institutionen einheitliche Normkosten angeglichen.

LIV ist heute bereits mit relativ hohen Kosten für "nicht personale Leistungen", zu denen auch die Liegenschaftskosten zählen, konfrontiert. Es wird gefordert sein, den Betrieb weiter zu optimieren und noch effizienter zu führen. Der Bezug des Wohnheims Belforterstrasse wird diesen Optimierungsprozess unterstützen.

Der gesamtkantonale jährliche Aufwand berechnet sich demnach wie folgt:

Kosten Gebäude (<i>exkl. Land</i>), Neumöblierung, Umzug	Fr. 13'925'000
Kapitalkosten (3% Zins der Baukosten x 0.5)	Fr. 208'875
Amortisation (40 Jahre)	Fr. 348'125
Personalkosten + Betrieb inkl. Nebenkosten	-
Instandhaltung Gebäude	Fr. 170'000
<i>Gesamtkantonaler Aufwand p.a.</i>	<i>Fr. 727'000</i>
Immobilien-Einnahmen aus Tarifen p.a.	Fr. 405'000
Aufwand-Überhang p.a.	Fr. -322'000

Dieser Aufwand-Überhang resultiert aus dem gegenüber heute höheren Flächenbedarf, der sich aus der besonderen Pflege von Menschen mit schweren Körper- und Mehrfachbehinderungen ergibt. Dieses spezialisierte Betreuungs- und Pflegeangebot ausserhalb des Spitalbetriebs kann nicht kostendeckend erbracht werden. Da es deshalb auch kein entsprechendes Angebot für diese Menschen gibt, springt der Kanton in diese Angebotslücke. Das Wohnheim Belforterstrasse wird das einzige Heim mit diesem Betreuungsangebot im Kanton Basel-Stadt sein.

7. Termine

Die unten genannten Richttermine basieren auf der Annahme, dass die Vertragsunterzeichnung mit der Totalunternehmerin auf den 1. Juli 2017 erfolgen kann. Sollte dies nicht möglich sein, müssten die Termine mit der Totalunternehmerin neu ausgehandelt oder die Submission wiederholt werden. Die Termine bilden somit einen optimalen Verlauf ab und sind mit der Baugenossenschaft Wohnstadt (Bezugstermin Wohnungen Januar 2018) koordiniert:

- | | |
|---|----------------|
| - Genehmigung Ratschlag für den Bau | Mitte Mai 2017 |
| - Ablauf Referendumsfrist | Ende Juni 2017 |
| - Start Planungsarbeiten mit Totalunternehmer | Juli 2017 |
| - Baubeginn | Dezember 2017 |
| - Inbetriebnahme | April 2019 |

8. Projektorganisation

Die Umsetzung der geplanten Massnahmen erfolgt im Dreirollenmodell. Es wird eine Projektorganisation nach dem Konzept und den Ausführungsbestimmungen für den Investitionsablauf eingesetzt. Sie besteht auf der strategischen Ebene aus dem Kerngremium ‚Baukommission‘ und auf der operativen Ebene aus dem Kerngremium ‚Projektleitung‘.

In diesen Kerngremien sind die Rollen Eigentümer (Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt), Nutzer (WSU, Amt für Sozialbeiträge, Abteilung LIV - Leben in Vielfalt) und Hochbaudienste (Bau- und Verkehrsdepartement, Hochbauamt) vertreten.

Die Ausführungsplanung und die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt auf der Seite Auftragnehmer im Totalunternehmer-Modell. Das bis anhin eingesetzte Projektteam Burckhardt + Partner AG und Fachplaner wird das Projekt sowohl in der kommenden Planungs- als auch in der Ausführungsphase als Beauftragte für Qualitätssicherung begleiten, so dass die anvisierte Qualität gemäss den bisher geleisteten Arbeiten und wichtige Nutzeranforderungen beibehalten werden können. Durch dieses Kontrollorgan steht das bis anhin erarbeitete Knowhow der Projektorganisation weiterhin phasengerecht zur Verfügung.

9. Widmung ins Verwaltungsvermögen

Da die Parzelle 5488, Sektion 2, auf der das Wohnheim realisiert werden soll, wie im § 39 Abs. 3 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 festgelegt, unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dient, ist sie dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Damit die Parzelle auch künftig durch die kantonale Verwaltung genutzt werden kann, beantragen wir dem Grossen Rat die entsprechende Widmung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.

Der Verkehrswert der Parzelle liegt bei 2,3 Mio. Franken. Die Widmung unterliegt dem fakultativen Referendum, auch wenn die Wertgrenze nicht erreicht ist, da sie unmittelbar im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt steht und nicht isoliert betrachtet werden kann. Der Vollzugstermin der Widmung der Parzelle wird auf den 1. Dezember 2017 gelegt (geplanter Baubeginn).

10. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

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

11. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Ratschlag

Neubau Wohnheim Belforterstrasse

Ausgabenbewilligung für die Realisierung

(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:

://: den Gesamtbetrag von Fr. **13'395'000** für das Projekt Neubau Wohnheim Belforterstrasse. Dieser Betrag teilt sich wie folgt auf:

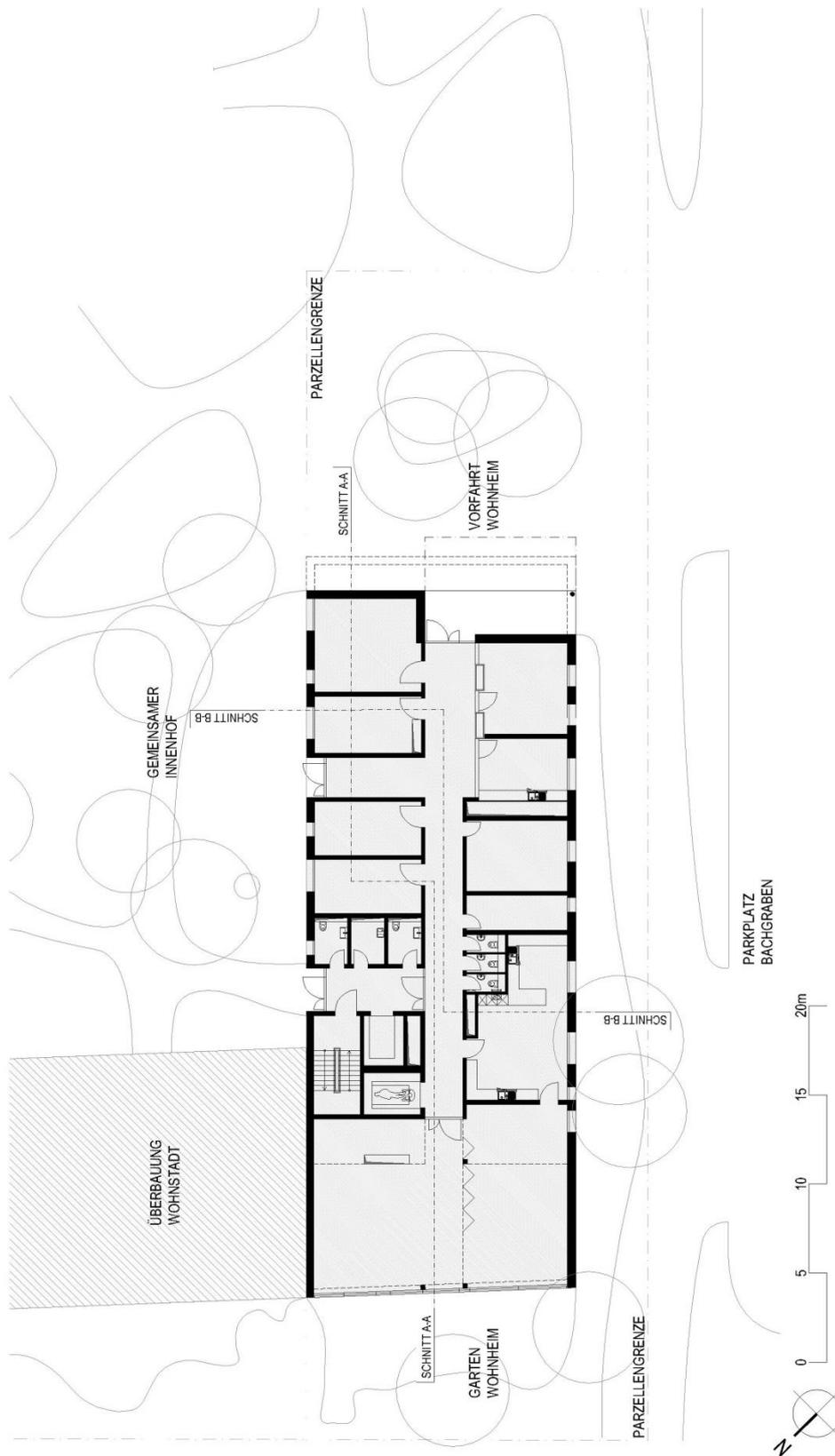
1. Fr. **12'534'000** für bauliche Massnahmen zum Neubau Wohnheim zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz, Neubau Index Okt. 2015, 103.1 Punkte Basis Okt. 2010 = 100)
2. Fr. **655'000** für die Ausstattung des neuen Wohnheimes zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 8 „Übrige“ (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz, Neubau Index Okt. 2015, 103.1 Punkte Basis Okt. 2010 = 100)
3. Fr. **36'000** für den Umzug des Wohnheimes als einmalige Ausgabe zu Lasten des ZBE des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt
4. Fr. **170'000** als jährliche Folgekosten für die Instandhaltung zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltspauschale Verwaltungsvermögen
5. Die Parzelle 5488, Sektion 2, des Grundbuchs Basel, haltend 1'245 m², ist für die Erstellung des Wohnheimes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. (Inkraftsetzung per 1. Dezember 2017)

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

12. Anhang



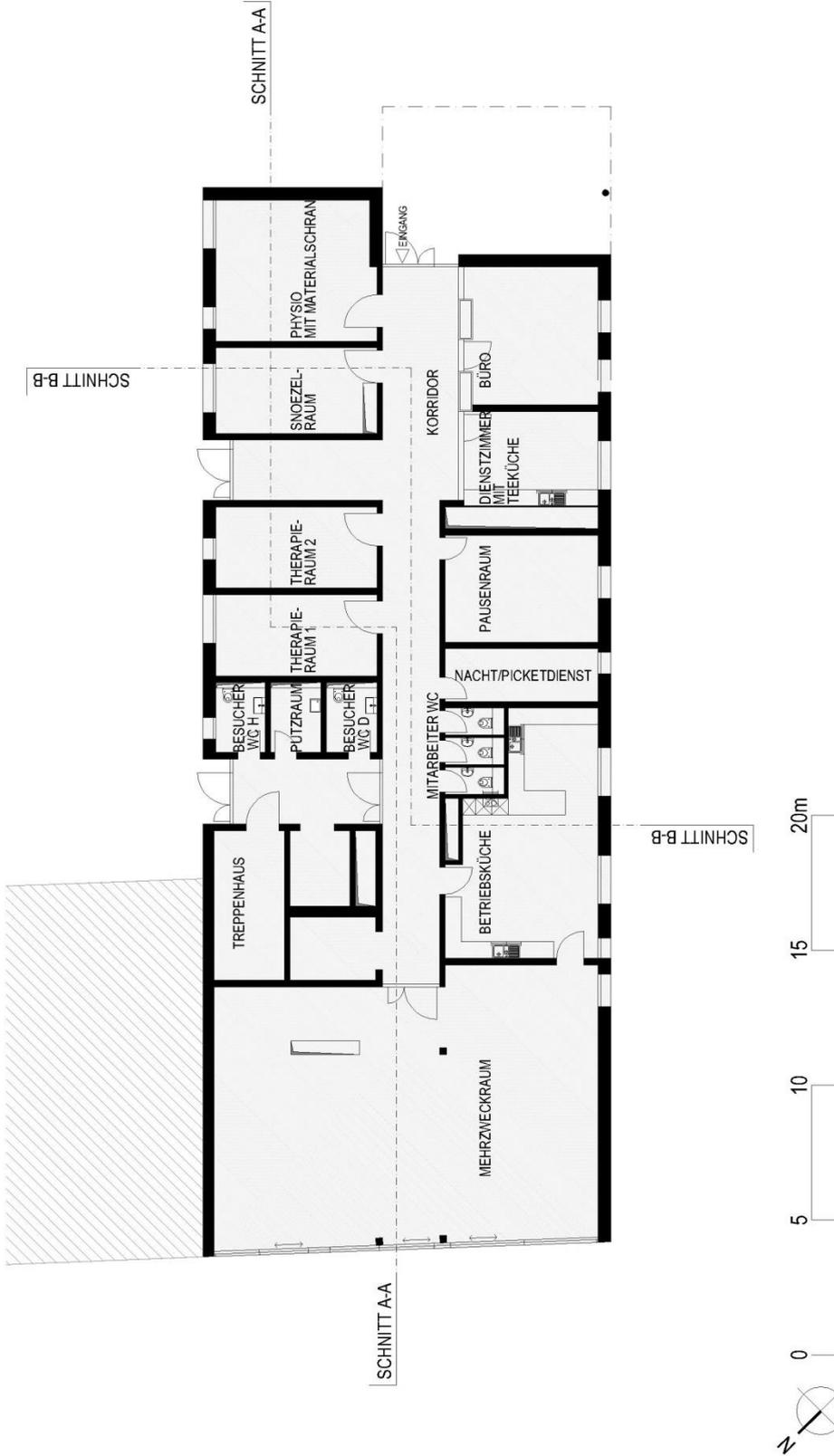
Situation mit Wohnüberbauung Wohnstadt und Wohnheim Belforterstrasse



Burckhardt+Partner AG
Architekten Generalplaner
www.burckhardtpartner.ch

Basel
Dornacherstrasse 210
CH 4002 Basel
Tel + 41 61 338 34 34
Fax + 41 61 338 34 35
basel@burckhardtpartner.ch

PROJEKTTITEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
PLANUNGSPHASE
RATSCHLAG
GESCHOSS/SCHNITTFASSADE
SITUATION
DATUM
24.11.2016

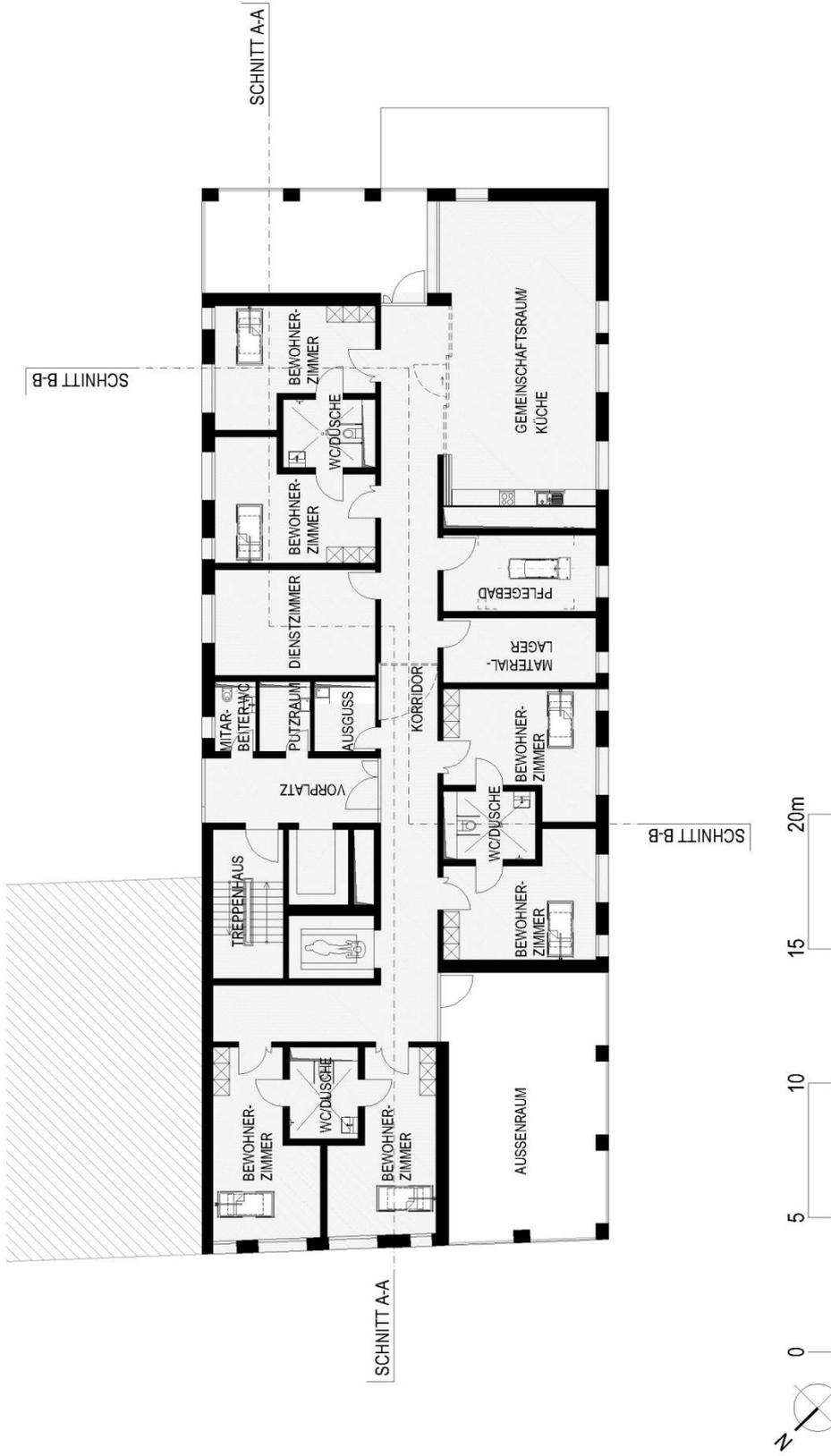


Burckhardt+Partner AG
Architekten Generalplaner
www.burckhardtpartner.ch

Basel
Domacherstrasse 210
CH 4002 Basel
Tel + 41 61 338 34 34
Fax + 41 61 338 34 35
basel@burckhardtpartner.ch

PROJEKTITTEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
PLANUNGSPHASE
RATSCHLAG
GESCHOSS/SCHNITT/FASSADE
ERDGESCHOSS

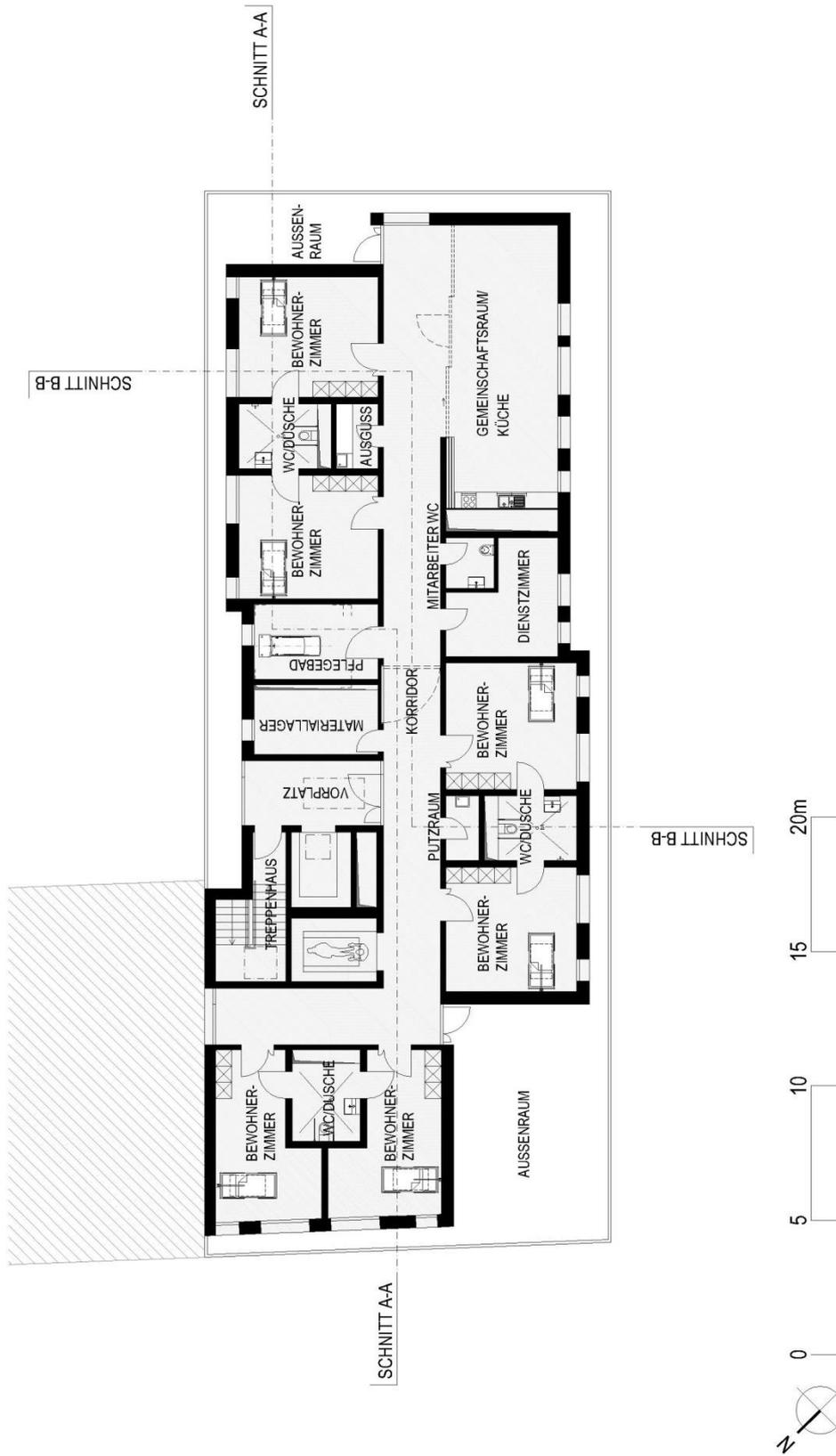
DATUM
24.11.2016



Burckhardt+Partner AG
 Architekten, Generalplaner
 www.burckhardtpartner.ch

Basel
 Dornacherstrasse 210
 CH 4002 Basel
 Tel + 41 61 338 34 34
 Fax + 41 61 338 34 35
 basel@burckhardtpartner.ch

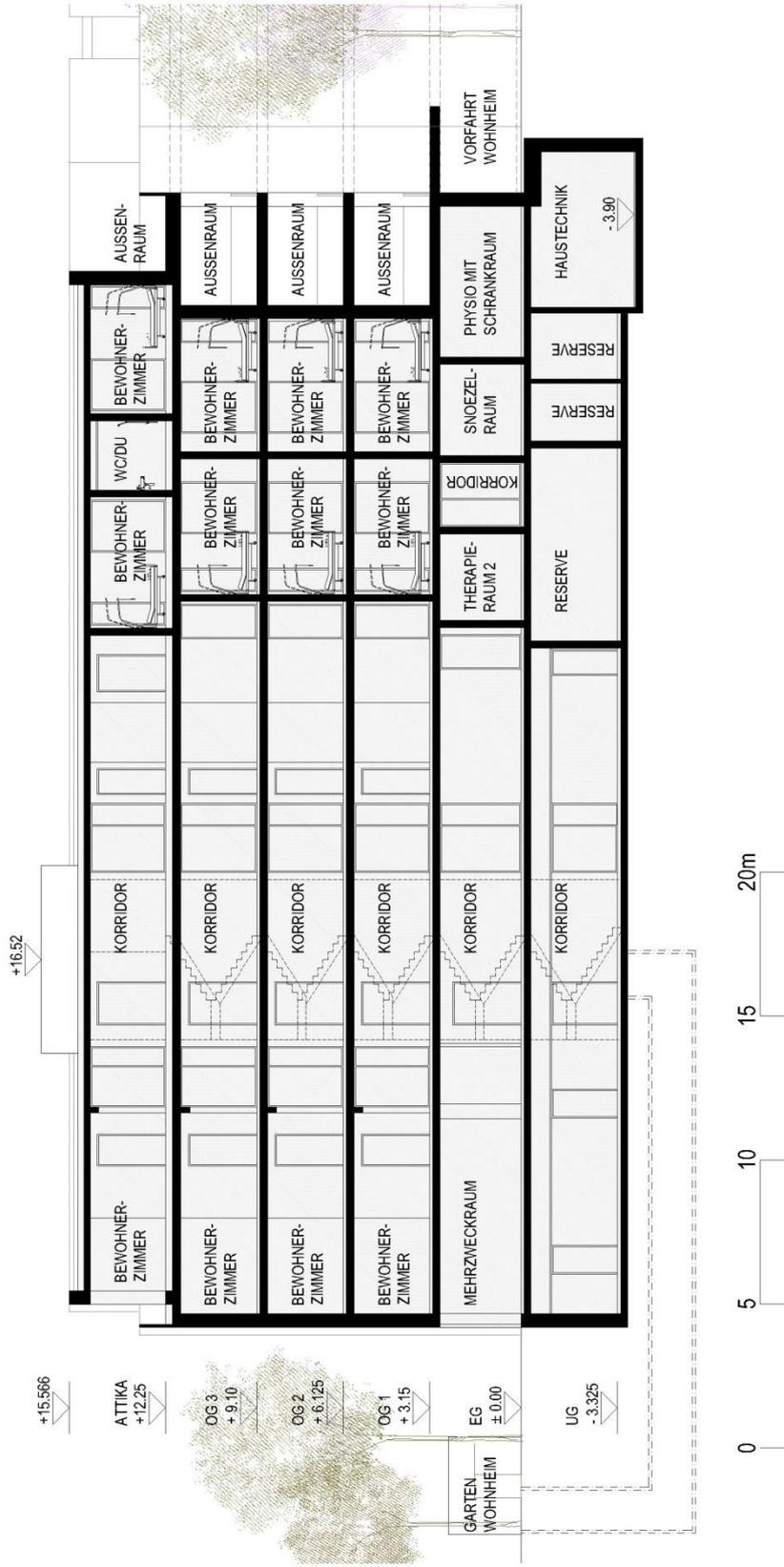
PROJEKTTITEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
 PLANUNGSPHASE
RATSchLAG
 GESCHOSS/SCHNITT/FASSADE
1. OBERGESCHOSS
 DATUM
24.11.2016



Burckhardt+Partner AG
 Architekten Generalplaner
 www.burckhardtpartner.ch

Basel
 Domacherstrasse 210
 CH 4002 Basel
 Tel + 41 61 338 34 34
 Fax + 41 61 338 34 35
 basel@burckhardtpartner.ch

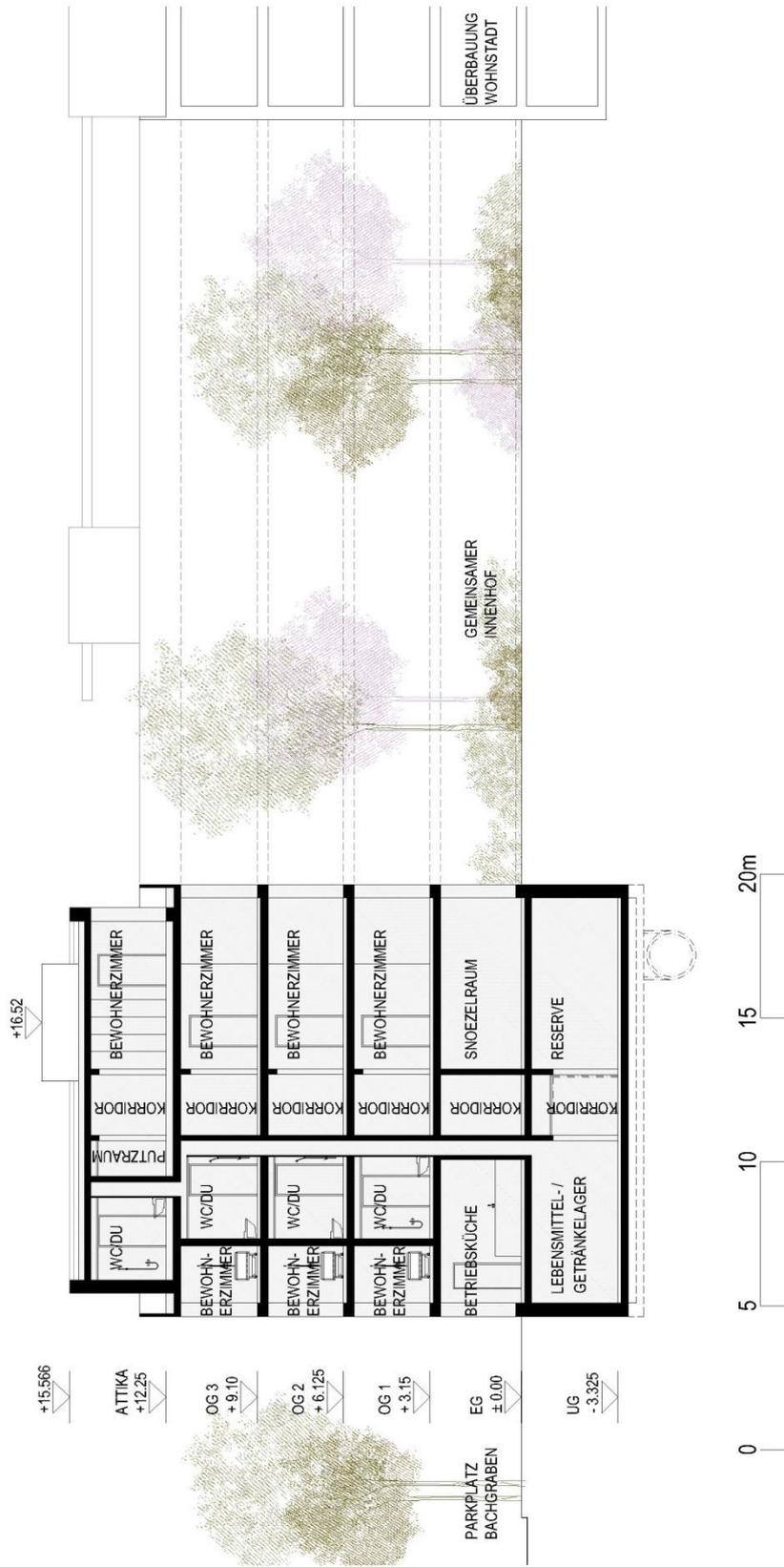
PROJEKTTITEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
 PLANUNGSPHASE
RATSCHLAG
 GESCHOSS/SCHNITT/FASSADE
ATTIKAGESCHOSS
 DATUM
24.11.2016



Burckhardt+Partner AG
 Architekten, Generalplaner
 www.burckhardtpartner.ch

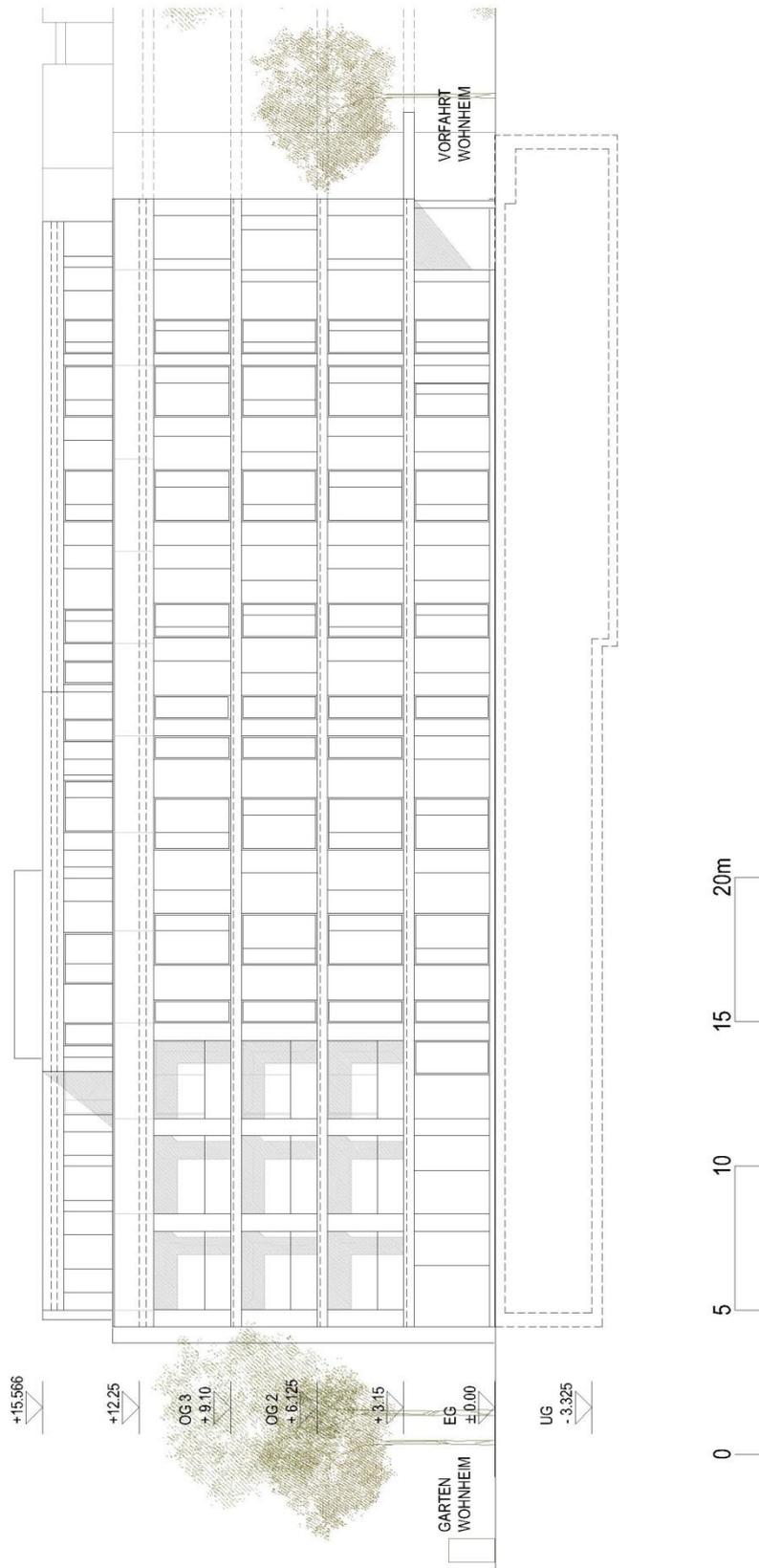
Basel
 Demacherstrasse 210
 CH 4002 Basel
 Tel + 41 61 338 34 34
 Fax + 41 61 338 34 35
 basel@burckhardtpartner.ch

PROJEKTITTEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
 PLANUNGSPHASE
RATSCHLAG
 GESCHOSS/SCHNITTFASSADE
SCHNITT A-A
 DATUM
24.11.2016



PROJEKTTITEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
 PLANUNGSPHASE
RATSCHLAG
 GESCHOSS/SCHNITT/FASSADE
SCHNITT B-B
 DATUM
24.11.2016

Burckhardt+Partner AG
 Architekten Generalplaner
 www.burckhardtpartner.ch
 Basel
 Domacherstrasse 210
 CH 4002 Basel
 Tel + 41 61 338 34 34
 Fax + 41 61 338 34 35
 basel@burckhardtpartner.ch



PROJEKTTITEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
PLANUNGSPHASE
RATSCHLAG
GESCHOSS/SCHNITT/FASSADE
ANSICHT SÜDWEST

DATUM
24.11.2016

Burckhardt+Partner AG
Architekten Generalplaner
www.burckhardtpartner.ch

Basel
Domacherstrasse 210
CH 4002 Basel
Tel + 41 61 338 34 34
Fax + 41 61 338 34 35
base@burckhardtpartner.ch

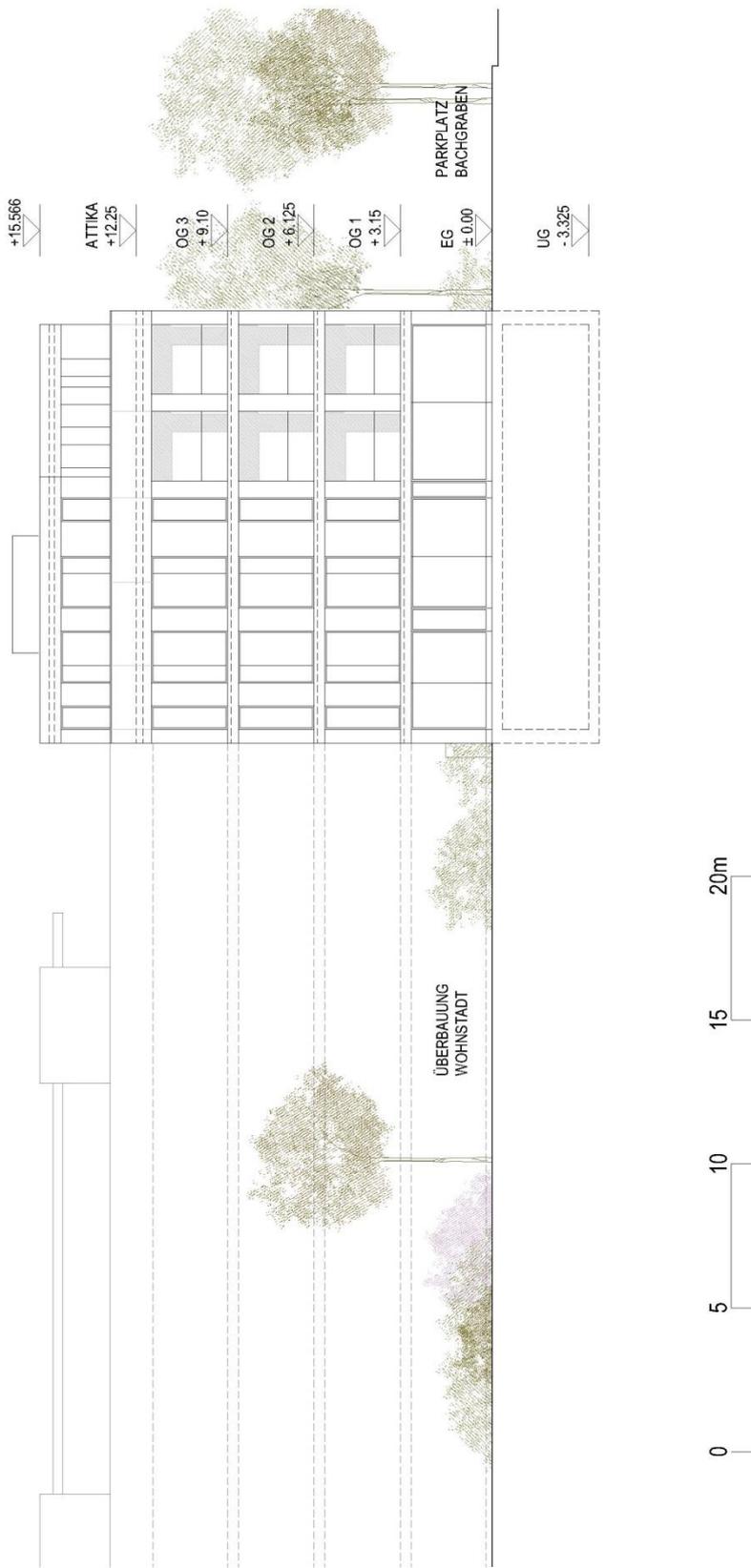


PROJEKTTITEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
PLANUNGSPHASE
RATSCHLAG
GESCHOSS/SCHNITT/FASSADE
ANSICHT SÜDOST

DATE
24.11.2016

Burckhardt+Partner AG
Architekten Generalplaner
www.burckhardtpartner.ch

Basel
Domacherstrasse 210
CH 4002 Basel
Tel + 41 61 338 34 34
Fax + 41 61 338 34 35
base@burckhardtpartner.ch

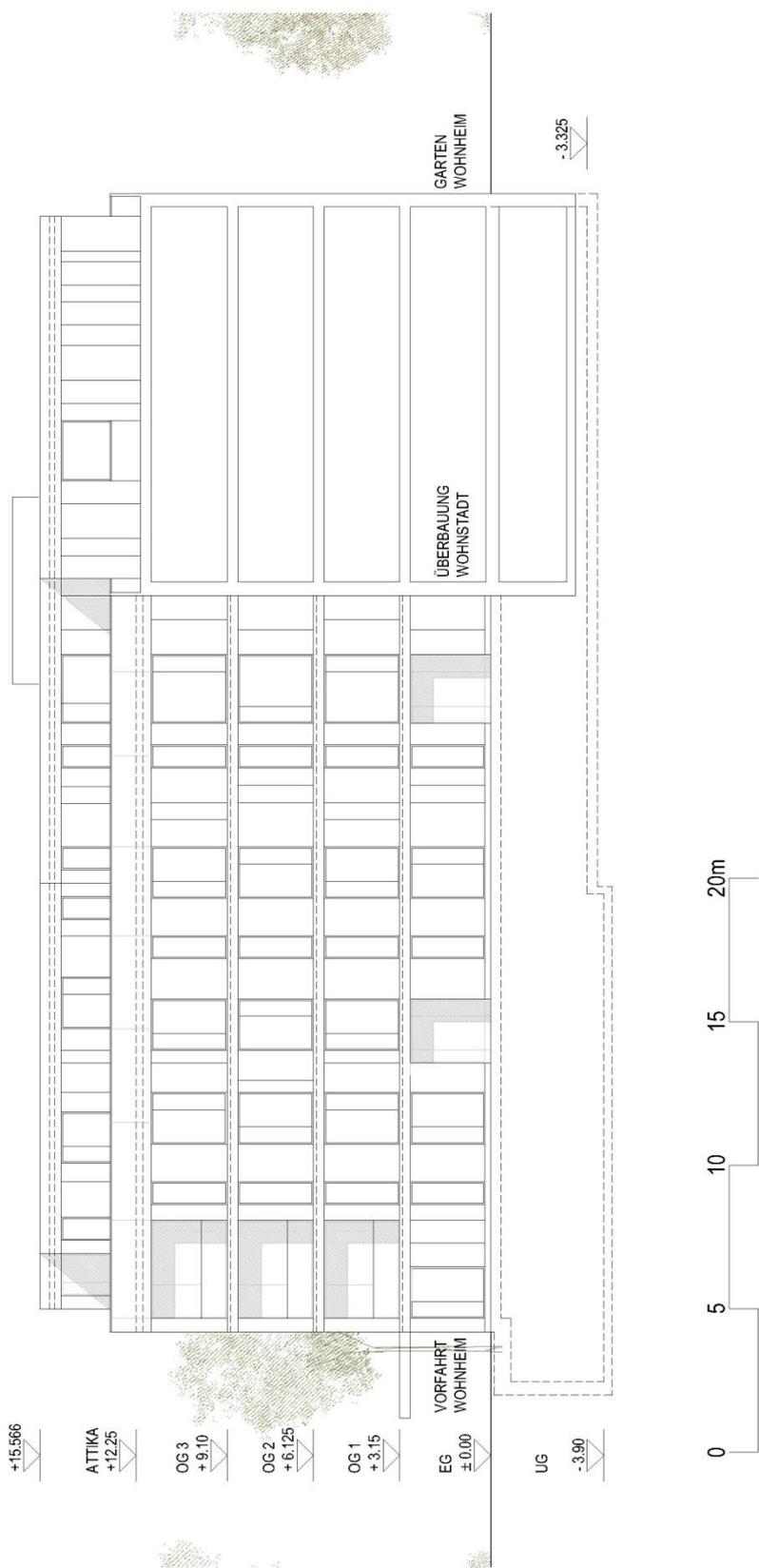


PROJEKTITTEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
PLANUNGSPHASE
RATSCHLAG
GESCHOSS/SCHNITT/FASSADE
ANSICHT NORWEST

DATUM
24.11.2016

Burckhardt+Partner AG
Architekten Generalplaner
www.burckhardtpartner.ch

Basel
Dornacherstrasse 210
CH 4002 Basel
Tel + 41 61 338 34 34
Fax + 41 61 338 34 35
basel@burckhardtpartner.ch



PROJEKTTITEL
NEUBAU WOHNHEIM BELFORTERSTRASSE
 PLANUNGSPHASE
RATSCHLAG
 GESCHOSSSCHNITTFASSADE
 ANSICHT NORDOST

DATUM
 24.11.2016

Burckhardt+Partner AG
 Architekten Generalplaner
 www.burckhardtpartner.ch

Basel
 Dornacherstrasse 210
 CH 4002 Basel
 Tel + 41 61 338 34 34
 Fax + 41 61 338 34 35
 basel@burckhardtpartner.ch