



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.1242.01

GD/P071242  
Basel, 23. April 2008

Regierungsratsbeschluss  
vom 22. April 2008

## Ratschlag

betreffend

**Staatsbeiträge an die Gesamtsanierung des Pflegeheimes im  
Alterszentrum Wiesendamm**

## **1. Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Begehren .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bedarf an Pflegeplätzen in Basel-Stadt .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Sanierungsprojekt .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Bausubvention und Liegenschaftsbeiträge .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Bausubventionsvertrag .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Antrag .....</b>	<b>9</b>

## 2. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, an die Kosten der Sanierung des Pflegeheimes im Alterszentrum Wiesendamm einen Beitrag von 30% der Sanierungskosten in Höhe von max. CHF 2'120'000 zu Lasten Position 650007040015 zu bewilligen.

## 3. Ausgangslage

Das Alterszentrum Wiesendamm umfasst ein Pflegeheim mit derzeit 59 Pflegeplätzen, eine Alterssiedlung mit 52 Alterswohnungen sowie ein medizinisches Ambulatorium (Gruppenpraxis, Physiotherapie etc.). Das 1975 eröffnete Alterszentrum befindet sich am Wiesendamm 20/22 und ist auf einem Areal der evangelisch-reformierten Kirche im Baurecht erstellt. Die Räumlichkeiten des Ambulatoriums sind (zurück gehend auf eine in der Volksabstimmung angenommene Initiative der Partei der Arbeit aus dem Jahre 1968) Eigentum der Pensionskasse des Basler Staatspersonals und sind an eine Gemeinschaftspraxis vermietet.

Seitens des Kantons Basel-Stadt wurde die Erstellung des ursprünglich als Alters- und Leichtpflegeheim konzipierten Gebäudes (Wiesendamm 20) mit einem Baubeurteilung im Umfang von 30% der anerkannten Anlagekosten (inkl. Ausstattung, ohne Land) subventioniert. Wie vom Regierungsrat im Ratschlag Nr. 7042 vom 6. Dezember 1973 beantragt, hatte der Grosse Rat dem damals beantragten Beitrag in Höhe von Total CHF 1'308'000 zugunsten der „Stiftung Altersheim Fyrobe St. Matthäus“ zugestimmt. Dieser Beitrag wird über einen Zeitraum von 50 Jahren kostenlos amortisiert. Nebst der Bausubvention hatte der Grosse Rat zugunsten des Alters- und Leichtpflegeheimes auch einen jährlich wiederkehrenden Beitrag an den Baurechtszins (30% des jeweiligen Baurechtszinses) beschlossen. Der entsprechende Beitrag beträgt derzeit CHF 19'579 p.a.

An die Erstellung der ursprünglich von einer separaten Stiftung (Stiftung Evangelische Alterssiedlung Wiesendamm) geführten Alterssiedlung (Wiesendamm 22) leisteten der Bund und auch der Kanton Basel-Stadt separate Beiträge gemäss Wohneigentumsgesetz und Wohnförderungsgesetz (WEG/WFG). In den Jahren 1974 – 1994 konnten die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterssiedlung bei Bedarf ausserdem in den Genuss von individuellen Mietzinsvergünstigungen gemäss WEG/WFG kommen. Seit Ablauf der entsprechenden Verträge wird die Alterssiedlung ohne öffentliche Unterstützung geführt.

Das Alters- und Leichtpflegeheim Wiesendamm wurde ursprünglich mit einer Kapazität von 57 Plätzen erstellt. In den vergangenen 33 Jahren hat sich das Leistungsangebot des Heimes, entsprechend der in vergleichbaren Institutionen beobachtbaren Entwicklung, stark verändert. Bereits im Jahre 1984 wurden gemäss damaligem Betriebssubventionsvertrag 20 Pflegebetten geführt. Heute bietet das Heim ausschliesslich Pflegeplätze an. Eigentliche Altersheimplätze werden mangels Interessenten, insbesondere aber wegen der anhaltend starken Nachfrage nach Pflegeplätzen, keine mehr geführt. Aufgrund der sehr engen Zusammenarbeit zwischen der Alterssiedlung und dem Pflegeheim wurden die beiden ursprünglichen Trägerschaften in der Evangelischen Stiftung Alterszentrum Wiesendamm zusammengeführt.

Mit der Wandlung des Leistungsangebotes haben sich auch die Anforderungen an die Räumlichkeiten stark verändert. Insbesondere hat der Flächenbedarf des Pflegeheimes zugenommen. Die baulichen Anforderungen an Alters- und Pflegeheime in Basel-Stadt sind in den gemeinsam mit den Kantonen Basel-Landschaft und Solothurn erarbeiteten Richtlinien (Grundangebot und Basisqualität) geregelt. Diese Anforderungen werden im Pflegeheim Wiesendamm trotz der kontinuierlich ergriffenen Massnahmen in verschiedenen Punkten noch nicht ganz erfüllt.

Um den gestiegenen betrieblichen Anforderungen wie auch um den genannten Richtlinien besser nachzukommen, mussten und konnten in den vergangenen Jahren verschiedene, ursprünglich zur Alterssiedlung gehörende Flächen, für die Zwecke des Pflegeheimes in Anspruch genommen werden. Die ursprünglich getrennten Liegenschaften wurden im Laufe der Zeit auf mehreren Stockwerken mittels Mauerdurchbrüchen verbunden. In Bezug auf den Brandschutz werden die Pflegeheime von der Feuerpolizei regelmässig inspiziert. Aufgrund der Teilnutzung der Alterssiedlung für Pflegezwecke stellt die Feuerpolizei auch für das Gebäude Wiesendamm 22 erhöhte Brandschutz-Anforderungen, welche bisher noch nicht vollständig erfüllt werden konnten.

Der Stiftungsrat ist nach umfangreichen bautechnischen und betriebswirtschaftlichen Abklärungen zum Schluss gekommen, dass sowohl das Pflegeheim als auch die Alterssiedlung nach einer Betriebszeit von 33 Jahren einer weitgehenden Sanierung zu unterziehen sind. Die erforderlichen Planungen sind in Abstimmung mit dem Gesundheitsdepartement (Abteilung Langzeitpflege) und dem Baudepartement erfolgt.

#### **4. Bedarf an Pflegeplätzen in Basel-Stadt**

Die kantonale Bedarfsplanung sieht pro 100 Einwohnerinnen und Einwohner über 80 Jahren 22 Pflegeplätze vor. Ende 2007 lebten in Basel-Stadt insgesamt 12'904 über 80-jährige Personen, was einem effektiven Bedarf von 2839 Pflegeplätzen entsprechen würde. Die Anzahl der momentan bestehenden Pflegeplätze wird 2008 um 35 auf neu 2763 Pflegeplätze erhöht. Aktuell warten rund 100 Personen in einem Geriatrie- oder Psychiatriespital auf einen Pflegeplatz und der Bedarf an Pflegeplätzen in Basel-Stadt ist aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung auch in den kommenden drei bis vier Jahren weiterhin ansteigend. Ab 2012 wird sich gemäss einer Prognose des Bundesamtes für Statistik der Anstieg der Hochbetagten im Kanton Basel-Stadt zwar stark verlangsamen, gleichwohl wird die Gesamtzahl dieser Personengruppe weiterhin leicht steigen. Um bezüglich der mittel- und langfristigen Entwicklung der Altersbevölkerung und für die entsprechende Planung über noch bessere Grundlagen zu verfügen, bereitet das Statistische Amt Basel-Stadt in Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsdepartement die Schaffung eines spezifischen Prognosemodells für die baselstädtische Altersbevölkerung vor.

Gemäss der aktuellen und in den nächsten Jahren erwarteten Nachfragesituation ist klar, dass die im Alterszentrum Wiesendamm angebotenen Pflegeplätze benötigt werden. Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Spezialangeboten für Betagte mit einer Demenz-Erkrankung ist es ausserdem sinnvoll, zusätzliche spezialisierte Pflegewohngruppen zu schaffen. Mit der Ergänzung des im Alterszentrum Wiesendamm bestehenden Pflegean-

gebotes mit zwei Pflegewohngruppen für dementiell erkrankte Betagte kann das Heim von heute 59 Pflegeplätzen auf neu 72 Pflegeplätze auf eine betriebswirtschaftlich günstigere Betriebsgrösse erweitert werden. Diese Erweiterung des Leistungsauftrages wird auch zur Deckung des aktuell bestehenden Nachfrageüberhangs und damit zu einer Verkürzung der Wartezeiten bis zum Eintritt in ein Pflegeheim beitragen können.

## 5. Sanierungsprojekt

### 5.1 Sanierung Pflegeheim: Wiesendamm 20

In Bezug auf das Pflegeheim gilt es, die sanitären Anlagen den geltenden Qualitätsstandards anzupassen. Insbesondere sollen in allen Pflegezimmern rollstuhlgängige Duschen eingebaut werden. Ebenso muss die Heimküche vollständig saniert und die technischen Installationen (Ersatz Heizung, Ersatz Kalt- und Warmwasserleitungen und Abläufe, Anpassung der Lüftungsleitungen an neue Raumeinteilungen) müssen erneuert werden. Ausserdem sind feuerpolizeiliche Auflagen zu erfüllen, technische Einrichtungen müssen weitgehend ersetzt und die Kanalisation saniert werden.

Im Zuge der Gesamtsanierung sollen ausserdem verschiedene räumliche Anpassungen und Optimierungen erfolgen. So werden im ersten, dritten und fünften Stockwerk je zwei bisherige Pflegezimmer aufgehoben und zu allgemeinen Aufenthaltsräumen umgestaltet. Auf diese Weise kann der auf diesen Stockwerken bisher zu enge Charakter aufgelockert und eine einladende, wohnliche Atmosphäre geschaffen werden. Ebenso sollen sämtliche Korridore freundlicher und heller gestaltet werden. Im Zuge des Umbaus sollen z. B. auch abgetrennte Raucherzonen, die erforderlichen Personalräume, separate Toiletten für das Küchenpersonal, etc. geschaffen werden. Mit den vorgesehenen Umbauten werden auch die Stationsbüros an geeigneteren Orten platziert und umgestaltet. Auch werden die erforderlichen Materialräume geschaffen sowie ein Coiffeur- und ein Pédicure-Salon eingebaut.

Die Sanierungskosten des Pflegeheims (Wiesendamm 20) sind gemäss Kostenvoranschlag von Toffol Architekten AG vom 11. März 2008 auf CHF 6'418'800 (inkl. MWST) veranschlagt (+/- 10 %). Basis für den Kostenvoranschlag ist der Stand des Zürcher Baukostenindex vom 01.04.2007 von 106.2.

Die Sanierungskosten setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Kostenblöcken zusammen:

<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>315'500</b>
Umbau Pflegeheim	212'500
Brandschutzmassnahmen	2'000
Sanierung Bodenkanalisation	3'000
Einbau Duschen in Pflegezimmer	98'000

<b>Gebäude</b>	<b>5'868'300</b>
Umbau Pflegeheim	1'501'300
Brandschutzmassnahmen	617'500
Instandstellung Technik	661'500
Sanierung Bodenkanalisation	112'500
Renovation Korridore	346'500
Einbau Duschen in Pflegezimmer	2'629'000
<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>208'000</b>
Umbau Pflegeheim	208'000
<b>Umgebung</b>	<b>7'000</b>
Umgebung Pflegeheim	7'000
<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>20'000</b>
Umbau Pflegeheim	20'000
<b>TOTAL CHF</b>	<b>6'418'800</b>

Gemäss langjähriger Usanz beantragt die Trägerschaft eine Bausubvention in Höhe von 30% der Investitionskosten, d.h. einen Beitrag von CHF 1'925'640 (+/-10%, max. 2.12 Mio., Indexstand 106.2).

## 5.2 Sanierung Siedlung

Wie bereits erwähnt soll die Kapazität des Pflegeheimes im Zuge der Sanierung neu insgesamt auf 72 Pflegeplätze erhöht werden. Die zusätzlich erforderlichen Flächen können von der benachbarten, gleichfalls sanierungsbedürftigen Alterssiedlung zur Verfügung gestellt werden. Es ist insbesondere vorgesehen, in der Alterssiedlung zwei Pflegewohngruppen mit insgesamt 17 Plätzen zu betreiben. Das Pflegeheim wird deshalb inskünftig die Fläche des gesamten 1. und 3. Stockes der Alterssiedlung beanspruchen. Auf diesen beiden Stockwerken wird ein Teil der Fläche wie bisher für das Pflegeheim (allg. Pflegeplätze, Nebenräume etc.) genutzt und neu je eine in sich geschlossene Pflegewohngruppe eingerichtet. Die bisher in anderen Stockwerken durch das Pflegeheim beanspruchten Flächen können im Ge- genzug weitgehend reduziert werden. Auf diese Weise können die in der Vergangenheit sukzessive verschobenen Grenzen zwischen Alterssiedlung und Pflegeheim wieder klar gezogen und auch brandschutztechnisch einfacher überwacht werden.

An die in der Alterssiedlung anfallenden Sanierungskosten sollen in Absprache mit der Trägerschaft keine Bausubventionen ausgerichtet werden. Diese Räumlichkeiten werden von der Stiftung Alterssiedlung Wiesendamm auf eigene Kosten, resp. mittels Aufnahme der notwendigen Hypothekarkredite für die Zwecke einer Pflegewohngruppe hergerichtet und dem Pflegeheim gegen entsprechende angemessene Miete zur Verfügung gestellt. Dieses Vorgehen entspricht der Praxis, wie sie sich auch bei der Schaffung verschiedener anderer an Pflegeheime angrenzender Pflegewohngruppen bewährt. Die klare funktionelle und fi-

finanzielle Trennung der beiden Liegenschaften ist auch im Interesse der Trägerschaft, welcher bei denkbaren zukünftigen Nutzungsänderungen bezüglich der Liegenschaft Wiesendamm 22 in ihren Entscheidungen frei bleibt. Der Pflegewohngruppe im 1. Stock wird auch ein grosser Dachgarten zur Verfügung stehen, und damit insbesondere für Betagte mit starkem Bewegungsdrang geeignet sein.

Die Sanierungskosten der Alterssiedlung, einschliesslich der für die Teilnutzung als Pflegeheim vorgesehenen Investitionen, können der nachfolgenden Zusammenstellung entnommen werden:

<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>178'500</b>
Untergeschoss Ausbau Treffpunkt	2'000
Umbau für Pflegeheim	38'500
Dachterrasse 1. OG	10'000
Brandschutzmassnahmen	7'000
Instandstellung Technik	20'000
Sanierung Bodenkanalisation	16'000
Pflegewohngruppe 1. OG	42'500
Pflegewohngruppe 3. OG	42'500
<b>Gebäude</b>	<b>4'331'750</b>
Untergeschoss Ausbau Treffpunkt	176'500
Umbau für Pflegeheim	351'950
Dachterrasse 1. OG	252'500
Brandschutzmassnahmen	405'600
Instandstellung Technik	1'401'300
Sanierung Bodenkanalisation	181'900
Pflegewohngruppe 1. OG	293'500
Pflegewohngruppe 3. OG	293'500
Duschen	975'000
<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>6'000</b>
Brandschutzmassnahmen	2'000
Instandstellung Technik	3'000
Sanierung Bodenkanalisation	1'000
<b>TOTAL CHF</b>	<b>4'516'250</b>

Auch der Kostenvoranschlag für die Alterssiedlung beruht auf dem Indexstand von 106.2 und liegt mit einer Genauigkeit von +/- 10% vor.

## 6. Bausubvention und Liegenschaftsbeiträge

Die Finanzierung der Liegenschaftskosten in baselstädtischen Pflegeheimen beruht im Wesentlichen auf folgenden Instrumenten:

- Bausubvention in Höhe von 30% der Anlagekosten
- Beiträge der Bewohnerinnen und Bewohner in Höhe von CHF 27 pro Pflegetag
- Jährliche Liegenschaftsbeiträge des Kantons für die CHF 27 pro Tag übersteigenden Liegenschaftskosten.

Die Finanzierung der Liegenschaftskosten von Pflegeheimen ist im Pflegeheim-Rahmenvertrag 2007 – 2011 zwischen dem Verband gemeinnütziger Basler Alters- und Pflegeheime (VAP) und dem Kanton Basel-Stadt geregelt. Mit dem Instrument der jährlichen Liegenschaftsbeiträge wird erreicht, dass Bewohnerinnen und Bewohner von neu erstellten Pflegeheimen finanziell nicht über Gebühr belastet werden. Einige ältere Pflegeheime, so bisher auch das Pflegeheim am Wiesendamm, können ihren Bewohnerinnen und Bewohnern noch die effektiven tieferen Liegenschaftskosten in Rechnung stellen (Wiesendamm 2008: CHF 24.40).

Die Berechnung der Liegenschaftskosten beruht in allen baselstädtischen Pflegeheimen auf einer Amortisation der Anlagekosten (Gebäudeversicherungswert) von 3% p.a. Für den laufenden Unterhalt werden zusätzlich 0.7% der Anlagekosten berücksichtigt. Ebenso werden zugemietete Räumlichkeiten und Erträge aus fremdvermieteten Liegenschaftsteilen sachgerecht berücksichtigt. Aufgrund der unterschiedlichen Situationen der einzelnen Trägerschaften (Alter der Liegenschaft, Eigentumsverhältnisse, Baurechtszinsen, gemietete Liegenschaften) unterscheiden sich die Liegenschaftskosten relativ stark.

Das Finanzierungsmodell 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 Gesundheitsdepartements (Abteilung Langzeitpflege) wird jährlich überprüft, ob und dass die für die Liegenschaft bestimmten Mittel ihrem Verwendungszweck gemäss verwendet werden.

Auf der Basis des aktuellen Zinsniveaus ist für das Pflegeheim Wiesendamm, einschliesslich der zuzumietenden Flächen in der sanierten Alterssiedlung mit anrechenbaren Liegenschaftskosten in Höhe von CHF 36.91 pro Tag zu rechnen. Die Liegenschaftskosten des Pflegeheims Wiesendamm werden in der Grössenordnung der in den letzten Jahren neu erstellten oder vollständig sanierten Pflegeheime liegen (Elisabethenheim CHF 35.66, Holbeinhof CHF 39.47, Falkenstein CHF 36.81, jeweils Stand 2007).

Gemäss aktuellen Zinssätzen ist nach der Sanierung mit Liegenschaftsbeiträgen zugunsten des Pflegeheimes Wiesendamm in Höhe von rund CHF 255'000 p.a. zu rechnen. Gemäss Beschluss des Grossen Rates aus dem Jahre 1974 ist zudem weiterhin die eingangs erwähnte Baurechtssubvention in Höhe von 30% des Baurechtszinses (aktuell CHF 19'579

p.a) auszurichten. Ohne separate Ausrichtung dieser Baurechtssubvention würden sich die Liegenschaftskosten auf CHF 37.67 pro Pflegetag erhöhen und die Liegenschaftsbeiträge müssten im Umfang der bisherigen Baurechtssubvention erhöht werden.

Die Höhe der Liegenschaftsbeiträge hängt stark von der Entwicklung der Hypothekarzinssätze ab. Mit der jährlichen, vertraglich vereinbarten Amortisation des Fremdkapitals reduzieren sich die anrechenbaren Liegenschaftskosten und damit die jährlichen Liegenschaftsbeiträge kontinuierlich und entfallen vollständig sobald die Liegenschaftskosten unter den Interventionswert von derzeit CHF 27 pro Pflegetag fallen. Beim Gesundheitsdepartement sind für alle 2763 derzeit bestehenden Pflegeplätze CHF 5.5. Mio. für Liegenschaftsbeiträge p.a. budgetiert. Dieser Betrag wird – unerwartete Erhöhungen der Hypothekarzinsen vorbehalten – auch für die Finanzierung der jährlichen Liegenschaftsbeiträge zugunsten des Pflegeheimes Wiesendamm ausreichen.

## 7. Bausubventionsvertrag

Die beantragte Bausubvention wird in Analogie zu zahlreichen bestehenden Pflegeheimbauten in einem Bausubventionsvertrag geregelt. Die vorgesehene Nutzungs- und Amortisationsdauer der Liegenschaften soll gemäss den jüngeren, auch im Fall des Pflegeheimes Wiesendamm bestätigten Erfahrungen auf 33 Jahre festgelegt werden. D.h. die beantragte Bausubvention soll innert 33 Jahren kostenlos amortisiert werden. Sollte die Trägerschaft die Liegenschaft Wiesendamm 20 vor Ablauf dieser Frist für einen anderen Zweck verwenden, steht dem Kanton eine Rückzahlung für den noch nicht amortisierten Teil der Bausubvention zu (pro rata temporis). Ausserdem steht dem Kanton ein Vorkaufsrecht für die Liegenschaft Wiesendamm 20 zu.

## 8. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

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



Dr. Robert Heuss  
Staatsschreiber

### Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Dem Ratschlag beigedruckt: Situationsplan Alterszentrum Wiesendamm

Im Ratssaal aufgelegt: Ein Satz Projektpläne 1 : 100

## **Grossratsbeschluss**

### **betreffend**

### **Staatsbeiträge an die Gesamtsanierung des Pflegeheimes im Alterszentrum Wiesendamm**

(vom **[Hier Datum eingeben]**)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. **[Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben]** der **[Hier GR-Kommission eingeben]**-Kommission, beschliesst:

- ://: 1. An die Investitionskosten der Gesamtsanierung des Pflegeheimes im Alterszentrum Wiesendamm wird zu Lasten der Rechnungen 2008 ff, Position 650007040015 Baudepartement/Baukostenbeiträge, ein Beitrag von maximal CHF 2'120'000 (Stand Zürcher Baukostenindex 106.2, Basis 2005 = 100) bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum

Anhang 1: Situationsplan Alterszentrum Wiesendamm, Wiesendamm 20/22

