



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

12.0912.01

GD/P120912
Basel, 20. Juni 2012

Regierungsratsbeschluss
vom 19. Juni 2012

Ratschlag

Ausgabenbewilligung für einen Investitionsbeitrag an den Neubau Pflegezentrum Bethesda

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Bedarf an Pflegeplätzen in Basel-Stadt	4
3.1 Aktueller und mittelfristiger Bedarf	4
3.2 Geplante Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten	5
3.3 Gegenüberstellung von geplantem Bedarf und Kapazitäten	6
3.4 Fazit für den Neubau Pflegezentrum Bethesda	7
4. Bauprojekt Pflegezentrum Bethesda	8
4.1 Konzept	8
4.2 Baubeschrieb	9
4.3 Kostenzusammenstellung Neubau Pflegezentrum Bethesda	10
5. Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge	11
5.1 Investitionsbeitrag: Neues Finanzierungsmodell	11
5.2 Liegenschaftsbeiträge	13
5.3 Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge Pflegezentrum Bethesda	13
6. Investitionsbeitragsvertrag	14
7. Termine	14
8. Antrag	14
Anhang	16

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, an die Kosten des Neubaus Pflegezentrum Bethesda einen Beitrag in Höhe von CHF 91'500 pro Pflegeplatz, d.h. total CHF 10'431'000 für 114 Pflegeplätze, maximal CHF 10'614'000 (bei 116 Pflegeplätzen) zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Trägerschaft des neu geplanten Pflegezentrums Bethesda ist die Stiftung Diakonot Bethesda, Basel. Die Bethesda-Gruppe wurde per 1. Januar 2011 neu strukturiert. Die Stiftung ist Alleinaktionärin der drei gemeinnützigen Betriebsgesellschaften Bethesda Spital AG, Bethesda Bildung AG und Bethesda Pflegeresidenz AG Küssnacht. Letztere wird im Laufe des Jahres 2012 umfirmiert in die Bethesda Alterszentren AG, worunter schliesslich auch das Pflegezentrum Bethesda subsumiert wird.

Der Kanton Basel-Stadt hat derzeit eine deutliche Unterkapazität an Pflegeplätzen. In den letzten Monaten warteten durchschnittlich über 250 Personen auf den Eintritt in ein Pflegeheim. Aufgrund der Bevölkerungsprognosen steigen die Anzahl betagter und hoch betagter Menschen und damit der Bedarf an Pflegeplätzen weiterhin an. Mit der Stiftung Diakonot Bethesda fand das Gesundheitsdepartement einen äusserst geeigneten Partner, um ein neues Pflegeheim zu planen, das bei Inbetriebnahme auf einen Schlag den ungedeckten Bedarf an Pflegeplätzen halbieren könnte. Plangemäss soll das neue Pflegeheim im Herbst 2014 eröffnet werden. Es wird insgesamt 134 Pflegeplätze (114 allgemeine Pflegeplätze und 20 Nicht-Vertragsplätze für Selbstzahler) aufweisen, wovon 12 Plätze in einer Pflegewohngruppe für Menschen mit leichter Demenzerkrankung zusammengefasst werden sowie 17 Plätze in einer Demenzabteilung für Menschen mit fortgeschrittener Demenz.

Das Gesamtkonzept „Campus Bethesda“, mit dem bestehenden Angebot des Spitals (Akutdisziplinen, REHA-Abteilung inkl. grosser Physiotherapie), dem neu zu bauenden Pflegeheim und in einem weiteren Schritt den geplanten Alterswohnungen, überzeugt, indem die Betreuung und Pflege von älteren Menschen von ambulant bis stationär „unter einem Dach“ abgedeckt werden soll.

Die Lage an der Gellertstrasse 144 ist aus verschiedenen Gründen zu begrüssen. Im Gellertquartier existiert bisher kein Pflegeheim, weshalb im Quartier wohnende Hochbetagte regelmässig in quartierfremde Institutionen eintreten müssen. Gleich neben dem bestehenden Spital gelegen entstehen optimale Synergien, indem Infrastruktur und personelle Dienstleistungen des Spitals mit genutzt werden können. Das neue Pflegezentrum ist mit der Anbindung an den öffentlichen Verkehr dank der bestehenden Busstation auch geographisch sehr gut gelegen. Zudem lädt der grosszügige Park Bewohnende wie Personal zum Aufenthalt oder Spaziergang ein.

Die Planungen erfolgten in Absprache mit der Abteilung Langzeitpflege des Gesundheitsdepartements Basel-Stadt sowie mit dem Hochbauamt des Bau- und Verkehrsdepartements Basel-Stadt.

Gemäss früherer Usanz wurden bis vor kurzem Pflegeheim-Neubauten vom Kanton mit 30% der auf der Basis der Bauabrechnung im Einzelfall anerkannten Baukosten unterstützt. Dieses Finanzierungsmodell wurde erstmals beim vom Bürgerspital geplanten Neubau Alterszentrum Burgfelderhof durch ein effizienteres und die Kostenverantwortung förderndes Modell abgelöst (siehe auch Kapitel 5.2), welches fortan bei allen Pflegeheim-Neubauten im Kanton Basel-Stadt angewandt werden soll¹.

3. Bedarf an Pflegeplätzen in Basel-Stadt

Im Ratschlag Nr. 11.1403.01 vom 7. September 2011 betreffend Bausubventionen an den Neubau Alterszentrum Burgfelderhof wurde detailliert dargelegt, wie sich der mittelfristige Bedarf an Pflegeplätzen und dem gegenübergestellt die geplanten Kapazitäten entwickeln. Im Folgenden sollen die wichtigsten Punkte nochmals zusammengefasst und aktualisiert werden.

3.1 Aktueller und mittelfristiger Bedarf

Die Bedarfsplanung für Pflegeplätze ist im Kanton Basel-Stadt darauf ausgerichtet, dass für 22% der über 80-jährigen Personen ein Pflegeplatz zur Verfügung steht. Zurzeit leben in Basel-Stadt rund 13'640 über 80-jährige Personen, was einem kalkulatorischen Bedarf von 3001 Pflegeplätzen entspricht. Die Anzahl Pflegeplätze beträgt zurzeit 2'844 (vgl. zur Entwicklung der Pflegeplätze: Anhang, Grafik Pflegeheimliste BS), d.h. rein rechnerisch fehlen 157 Pflegeplätze. Tatsächlich aber warten in Spitälern und Passerellen 156 Personen und zuhause 127 Personen auf einen Pflegeplatz, d.h. insgesamt 283 Personen (Stand 31. März 2012).

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

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016
Bevölkerung 80+	13'640	13'640	13'720	13'870	13'920
Veränderung gegenüber Vorjahr	1.04%	0.00%	0.59%	1.09%	0.36%
Bedarf Pflegeplätze (22%)	3001	3001	3018	3051	3062
Kapazität Pflegeheime 2012	2844	2844	2844	2844	2844
Anzahl fehlender Pflegeplätze	157	157	174	207	218
Veränderung gegenüber Vorjahr	+ 24	0	+ 17	+ 33	+ 11

Quellen: Bevölkerungsprognose 2011, Statistisches Amt Basel-Stadt; Pflegeheimliste Basel-Stadt

Ab 2012 wird sich gemäss Prognosen der Anstieg der Hochbetagten im Kanton Basel-Stadt zwar abflachen, aber weiterhin leicht steigen; ab 2021 steigt die Anzahl der Hochbetagten wieder stärker an.

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

3.2 Geplante Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten

Wie berichtet², werden neben dem vom Bürgerspital und dem von der Stiftung Diakonot Bethesda geplanten Neubau von weiteren Trägerschaften Neu- und Ersatzbauten geplant, um dem zunehmenden Bedarf gerecht werden zu können. Nachfolgend werden die verschiedenen Vorhaben in der Reihenfolge der vorgesehenen Realisierung aufgeführt:

Die Inbetriebnahme der 28 Pflegeheimplätze in der Überbauung **Südpark** ist im Juni 2012 vorgesehen (die 28 Plätze sind in der angegebenen Kapazität Pflegeheime 2012, Tabelle S.4, schon eingerechnet). Die Pensionskasse des Kantons Basel-Landschaft plant auf dem Areal **City-Gate** (ehemaliges MIBA-Areal) 56 Pflegeplätze und rund 100 Seniorenwohnungen mit Serviceangebot (ohne staatlichen Investitionsbeitrag). Als Betreiberin fungiert die Senevita AG, welche plangemäss Ende 2013 den Betrieb aufnehmen wird. Das **Alterszentrum Burgfelderhof** des Bürgerspitals, Ersatzbau für die bisherigen Standorte Sonnenrain und Lindenhof, soll ab 2014 zur Verfügung stehen und netto 31 zusätzliche Pflegeplätze umfassen. Das **Haus zum Wendelin** in Riehen plant einen Erweiterungsbau (ohne staatlichen Investitionsbeitrag), welcher anfangs 2014 eröffnet wird (+16 Plätze). Das **Dominikushaus Riehen** muss nach mehr als 40 Betriebsjahren einer Totalsanierung unterzogen werden. Die Trägerschaft plant eine Erweiterung der Kapazität auf neu 94 Pflegeplätze (+ 17) und die Erstellung von 24 Seniorenwohnungen. Aufgrund von Widerstand in der unmittelbaren Nachbarschaft wurden die weiteren Planungsschritte sistiert, bis die Einwohnergemeinde darüber befindet (voraussichtlich Frühsommer 2012). Die Realisierung des Pflegeheimes in der vorliegenden Form ist unsicher und frühestens für das Jahr 2015 zu erwarten. Für den Ersatz- und Erweiterungsbau des Pflegeheimes **Humanitas** in Riehen (total 108 Pflegeplätze, wovon 18 zusätzliche) wurde ein Architektur-Wettbewerb durchgeführt und abgeschlossen. Die Eröffnung ist auf Frühjahr 2015 geplant. Die Adullam-Stiftung plant am bisherigen Standort des **Diakonissenhauses Riehen** eine Überbauung mit Geriatriespital und Pflegeheim. Die Anzahl der Pflegeheimplätze soll von heute 40 auf 60 erhöht werden. Mit der Eröffnung kann 2015 gerechnet werden. Der Betrieb des Pflegeheims **Marthastift** ist aufgrund der Unterbringung in einem historischen Gebäude ohne bauliche Flexibilität auf längere Frist gesehen nicht mehr möglich. Die Trägerschaft plant die Realisierung eines Neubaus mit 100 Plätzen (+59) auf dem Gelände der universitätspsychiatrischen Klinik (UPK). Mit dem Bezug kann nicht vor Anfang 2016 gerechnet werden. Die Senevita AG – in Zusammenarbeit mit der Losinger Construction AG – beabsichtigt ein Angebot von 56 Pflegeplätzen und rund 70 Seniorenwohnungen mit Serviceangebot auf dem **Erlenmatt-Areal** anzubieten (ohne staatlichen Investitionsbeitrag; der planmässige Zeitpunkt der Inbetriebnahme ist noch nicht bekannt).

² Vgl. Ratschlag Nr. 11.1403.01 vom 7. September 2011 betreffend Bausubventionen an den Neubau Alterszentrum Burgfelderhof mit Grossratsbeschluss Nr. 11/42/16G vom 19.10.2011.

Die Vorhaben im Überblick:

Projekt	Erhöhung Kapazität	Planungshorizont
City-Gate (ohne Investitionsbeitrag)	56	2013
Burgfelderhof	31	2014
Haus zum Wendelin (ohne Investitionsbeitrag)	16	2014
Bethesda	134	2014
Humanitas	18	2015
Diakonissenhaus Riehen – Adullam	20	2015
Dominikushaus	17	2015
Marthastift	59	2016
Erlenmatt-Areal (ohne Investitionsbeitrag)	56	2016
Total	407	

3.3 Gegenüberstellung von geplantem Bedarf und Kapazitäten

Falls sich die oben aufgeführten Projekte alle realisieren lassen, wird sich die Situation wie folgt entwickeln:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016
Bevölkerung 80+	13640	13640	13720	13870	13'920
Veränderung gegenüber Vorjahr	1.04%	0.00%	0.59%	1.09%	0.36%
Bedarf Pflegeplätze (22%)	3001	3001	3018	3051	3062
Theoretische Kapazität Pflegeheime	2844	2900	3081	3136	3251
Theoretische Anzahl fehlender Pflegeplätze	157	101	- 63	-85	- 189
Geschätzte kumulative Abnahme von Pflegeplätzen aufgrund der unten beschriebenen erwarteten Entwicklungen	0	- 25	- 25	- 40	- 40
Geschätzte Kapazität Pflegeheime aufgrund der unten beschriebenen erwarteten Entwicklungen	2844	2875	3031	3046	3121
Um die geschätzte Abnahme korrigierte Anzahl fehlender Pflegeplätze	157	126	- 13	5	- 59

Bis Ende 2013 muss realistischerweise mit tendenziell längeren Wartezeiten (inkl. Wartende in Spitälern) gerechnet werden. Tatsächlich warteten in den vergangenen Jahren (2009 bis Sommer 2011) durchschnittlich rund 200 Betagte (nach erfolgter Pflegebedarfsabklärung durch die Abteilung Langzeitpflege des Gesundheitsdepartements) auf einen Pflegeplatz. In den letzten Monaten ist der gleitende Durchschnitt auf über 230 angestiegen, im Vergleich zur kalkulatorischen Kapazitätslücke von 157 Pflegeplätzen (vgl. auch Anhang, Grafik zur Entwicklung Wartende BS Januar 2005 – Januar 2012).

Die theoretisch ausgewiesene Überkapazität in den Jahren 2014 bis 2016 muss auch aus folgenden Gründen relativiert werden:

Verschiedene Trägerschaften stellen sich die grundsätzliche Frage, ob und wie lange bestehende Angebote noch weitergeführt werden können oder sollen. Viele Heime mit einem zu hohen Anteil an Mehrbettzimmern werden die Kapazität mittels Umwandlung in Einzelzimmer reduzieren müssen. Generell erweist sich die Vermittlung von Pflegeplätzen in Mehrbettzimmern zunehmend als schwierig. Die Pflegebedürftigen selbst, insbesondere aber die Angehörigen empfinden die Unterbringung in Mehrbettzimmern vielfach als nicht akzeptabel. Am ehesten werden Mehrbettzimmer noch bei Spezialangeboten für Demente und Verhaltensauffällige oder als Übergangslösung akzeptiert. Trotz langer Wartelisten kommt es demzufolge immer wieder vor, dass Pflegeplätze in Mehrbettzimmern nicht belegt werden können. Bei Neubauten von Pflegeheimen in der Region Nordwestschweiz werden praktisch ausschliesslich Einzelzimmer erstellt. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass der Anteil Mehrbettzimmer, der aktuell rund 20% der Pflegeplätze (rund 600 Plätze) beträgt, weiter reduziert wird. Als mittelfristige Zielgrösse ist eine Reduktion um 300 Plätze auf rund 10% anzustreben. Schliesslich wird die Existenz von sehr kleinen Heimen aus wirtschaftlichen Gründen zunehmend in Frage gestellt werden. Infolge Reduktion von Mehrbettzimmern und möglicher Betriebsschliessungen ist in den kommenden fünf Jahren mit einer Abnahme des aktuellen Bestandes in der Grössenordnung von 100 Pflegeplätzen zu rechnen (in obiger Tabelle berücksichtigt mit geschätzter Abnahme von je 25 Plätzen in den Jahren 2013 - 2016).

Im Zuge der neuen Pflege- und Spitalfinanzierung ist ausserdem zu erwarten, dass vermehrt Patienten aus Spitälern in Pflegeinstitutionen verlegt werden (Akut- und Übergangspflege, stationäre Patienten im Pflegestatus), was tendenziell zu einer weiteren Erhöhung des Bedarfs führen wird (in obiger Tabelle nicht berücksichtigt).

Bei der Beurteilung des zukünftigen Bedarfs ist ausserdem zu berücksichtigen, dass – sobald genügend Pflegeplätze für Betagte im Kanton Basel-Stadt vorhanden sind – die bisher benötigten, teuren Pflegeplätze in der Passerelle des Felix Platter-Spitals aufgelöst werden können (in obiger Tabelle berücksichtigt mit geschätzter zusätzlicher Abnahme von 15 Plätzen im Jahre 2015 und 15 Plätzen im Jahre 2016). Zudem könnten allfällige Überkapazitäten mit Betagten aus anderen Kantonen belegt werden. Der Bedarf an Pflegeplätzen in den umliegenden Kantonen wird gemäss aktuellen Bevölkerungsprognosen im nächsten Jahrzehnt stark ansteigen; es muss davon ausgegangen werden, dass die Nachbarkantone Schwierigkeiten haben werden, für ihre Betagten genügend Pflegeplätze zur Verfügung zu stellen. Während aktuell über 100 Kantonseinwohnerinnen und -einwohner in auswärtigen Pflegeheimen betreut werden, ist es für Betagte mit ausserkantonalem Wohnsitz bisher praktisch unmöglich, in ein Basler Pflegeheim einzutreten. Insbesondere werden derzeit auch regelmässig Interessentinnen und Interessenten abgelehnt, die zwar in einem anderen Kanton wohnen, aber über das Basler Bürgerrecht verfügen.

3.4 Fazit für den Neubau Pflegezentrum Bethesda

Aufgrund der oben dargelegten mittelfristigen Nachfrage- und Angebotsentwicklung an Pflegeplätzen im Kanton Basel-Stadt wird deutlich, dass die neu entstehenden Pflegeplätze des Pflegezentrums Bethesda dringend benötigt werden. Die mit dem Neubau zu erreichende Kapazitätserhöhung um 134 Plätze kann die angespannte Angebotssituation deutlich mil-

dern und damit zu einer Verkürzung der Wartezeiten bis zum Eintritt in ein Pflegeheim beitragen. Zudem wird mit der geplanten Demenzstation für 17 demenzkranke Menschen und der geplanten Pflegewohngruppe für zwölf Menschen mit leichter Demenzerkrankung der bestehenden hohen Nachfrage nach Spezialangeboten begegnet.

4. Bauprojekt Pflegezentrum Bethesda

4.1 Konzept

Die Dimensionierung des geplanten neuen Pflegezentrums mit insgesamt 134 Pflegeplätzen (vgl. Anhang, Situationsplan) basiert auf Erfahrungswerten für eine bedarfsgerechte Grösse der Pflege- und Betreuungsteams und der daraus resultierenden idealen Grösse der Pflegeabteilungen. Ausgehend von einem Wohnbereich mit 17 Plätzen und zwei Pflegegruppen auf einer Ebene, ergibt dies eine Zahl von 34 Plätzen pro Geschoss. Im Erdgeschoss ist eine Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen situiert und im Attikageschoss eine Pflegeabteilung mit 20 Bewohnerzimmern für selbstzahlende Betagte (Nicht-Vertragsplätze).

Die Obergeschosse des Pflegezentrums werden jeweils in zwei Wohnbereiche, bzw. in zwei Pflegegruppen unterteilt. Die zentral gelegenen Erschliessungs- und Versorgungskerne bilden das Zentrum der jeweiligen Pflegegruppen. Um die Kernzonen spannen die Bewohnerzimmer die Zirkulations- und Aufenthaltsbereiche auf. Unterschiedliche Raumsequenzen mit vielfältigen Aussenbezügen definieren Orte der Begegnung und der Ruhe. Sämtliche Pflegegruppen verfügen über einen Essbereich mit kleiner Küche sowie diverse Aufenthaltszonen und Nischen für das gemeinschaftliche Beisammensein. Vom ersten bis dritten Obergeschoss sind je Pflegegruppe 17 Bewohnerzimmer vorgesehen, wovon jeweils zwei Einzelzimmer mit einer Verbindungstüre auch als Ehepaar-Zimmer vermietbar sind. Im Nordost-Flügel des ersten Obergeschosses wird eine Demenzabteilung ihren Platz finden (17 Bewohnerzimmer). Die dementen Betagten haben einen direkten Zugang in eine Grünanlage, die eine Art Terrasse bildet. Die „Komfort-Abteilung“ im Attikageschoss (viertes Obergeschoss) verfügt über 20 Bewohnerzimmer mit grösserer Fläche, ausgestattet mit einer kleinen Teeküche und privaten Aussenbereichen.

Das Stationszimmer, das Pflegebad und die Aufenthaltsbereiche liegen jeweils im Zentrum, im Gelenk der Anlage. Die kleineren Ruhezone an den Enden der beiden Flügel erweitern sich zu grosszügigen Loggias. Alle Abteilungen eignen sich diesbezüglich sowohl für „normale“ Pflege, als auch für die Pflege demenzkranker Bewohnerinnen und Bewohner.

Im Erdgeschoss sind im Flügel vis-à-vis des Spitals das Foyer, die Cafeteria, der Empfang, der Coiffeur und die Administration situiert. Die ins Freie erweiterbare Cafeteria belebt die Eingangssituation des Areals und bildet den Auftakt zum Campus Bethesda. Im Flügel entlang der Gellertstrasse sind eine Pflegewohngruppe mit 12 Bewohnerzimmern sowie ein Mehrzweck- und ein Aktivierungsraum vorgesehen. Das Untergeschoss beinhaltet die technischen Räume, den Schutzraum, sowie Garderoben- und Lagerräume. Zudem führt im zweiten Untergeschoss ein Verbindungsgang zum Spital Bethesda (Ver- und Entsorgung).

Die Bewohnerzimmer lassen sich auf verschiedene Arten möblieren. Unterschiedliche Möglichkeiten der Bettstellungen berücksichtigen sowohl Wünsche der Bewohner wie auch Anforderungen der Pflege. Der Wohnbereich wird geprägt durch grosszügige Holz-/Metall-Fensterelemente. Diese sind aussenbündig angeschlagen, sodass im Innern eine Sitznische entsteht. Die Zimmer im Attikageschoss werden zusätzlich mit einer kleinen Teeküche ausgestattet.

Die Verpflegung der Betagten und der Mitarbeitenden des Pflegezentrums Bethesda wird durch die Küche des Spitals sichergestellt. Das Pflegezentrum wird über eine eigene Cafeteria und einen Speisesaal im Erdgeschoss verfügen. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegewohngruppe und der Demenzabteilung werden ihre Mahlzeiten in den Wohnbereichen zu sich nehmen, diejenigen der anderen Pflegeabteilungen essen je nach Gesundheitszustand und individuellem Wunsch auf den Wohnbereichen oder in der Cafeteria. Aktivierung und Alltagsgestaltung haben im Pflegezentrum Bethesda einen hohen Stellenwert. Alle Menschen, auch Betagte mit körperlichen oder psychischen Leiden und desorientierte Betagte, brauchen sinngebende Tätigkeiten und zeitfüllende Beschäftigungen. Aktivierung und Alltagsgestaltung werden nicht nur durch die Mitarbeitenden der Aktivierung und nicht nur in speziell dafür vorgesehenen Räumen angeboten, sondern zu jeder Tageszeit und an allen Orten.

Das Pflegezentrum Bethesda liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Spital Bethesda. Verschiedene Dienstleistungen, insbesondere aus dem Bereich Hotellerie, Logistik oder Wäscherei werden vom Spital bezogen. Diverse weitere Angebote des Spitals können vom Pflegezentrum mitgenutzt werden, wie die Physiotherapieräumlichkeiten und die Medizinische Trainingstherapie (MTT), das Restaurant mit Terrasse, die wunderschöne, grosse Parkanlage sowie die Kapelle mit Teilnahme an Gottesdiensten und Inanspruchnahme von seelsorgerlicher Begleitung.

4.2 Baubeschrieb

Für das Neubauprojekt wurde nach einem ersten Ideenwettbewerb im Herbst 2009 im September 2010 ein Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durchgeführt. Die vier Architekturbüros Kägi & Schnabel Architekten Basel, Müller Müller Architekten Basel, Nissen & Wentzlaff Architekten Basel und Rosenmund-Rieder Liestal haben daran teilgenommen. Als Sieger hervorgegangen ist das Architekturbüro Kägi & Schnabel.

Als Gebäude für ältere pflegebedürftige Menschen mit zum Teil unterschiedlichen Behinderungen muss der Neubau die hohen Ansprüche hinsichtlich behindertengerechten Bauens erfüllen. Das Projekt wird entsprechend der Norm „Hindernisfreie Bauten“ (SIA 500) geplant und hält zudem die Richtlinien aus „Grundangebot und Basisqualität in Alters- und Pflegeheimen“ (herausgegeben von der Steuerungsgruppe Basel-Landschaft / Basel-Stadt / Solothurn, 3. Auflage, Januar 2006) ein. Eine grosszügige Erschliessungsfläche ermöglicht eine hohe Bewegungsfreiheit. Alle Türen werden schwellenlos ausgebildet. Die Materialisierung und Farbgestaltung der Korridore und der Aufenthaltsbereiche unterstützt die Orientierung für sehbehinderte Menschen.

Der Hauptzugang zu Spital und Pflegezentrum liegt, wie bisher, an der Gellertstrasse. Über einen Wendekreis mit Parkplätzen für Kurzparker, Velostellplätzen und einer neuen Bushaltestelle wird das Areal adäquat für den Publikumsverkehr erschlossen. Die Einfahrt der Einstellhalle wird unmittelbar neben dem Spital parallel zur Vorfahrt platziert. Die zweigeschossige Einstellhalle weist circa 180 Parkplätze auf. Die Einstellhalle kann später für den geplanten Wohnungsbau gegen Süden erweitert werden. Westlich des neuen Pflegezentrums werden zusätzlich zu den bestehenden 114 oberirdischen Parkplätzen 43 Besucherparkplätze angeboten.

Die Bauherrschaft beabsichtigt den geplanten Neubau im Minergie P Standard zu erstellen. Das Baubegleichen wurde Mitte Februar 2012 eingegeben. Geplanter Baubeginn ist im August 2012.

4.3 Kostenzusammenstellung Neubau Pflegezentrum Bethesda

Die Baukosten (BKP1-7) werden auf CHF 36'907'948 veranschlagt und setzen sich aus folgenden Kostenblöcken zusammen (Kostenzusammenstellung +/-15%):

Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	CHF	763'800
Gebäude (BKP 2)	CHF	29'966'660
Betriebseinrichtungen (BKP 3)	CHF	0 ³
Umgebung (BKP 4)	CHF	873'725
Baunebenkosten (BKP 5)	CHF	489'951
Anteil Energieversorgung Campus (BKP 7)	CHF	2'079'890
Mehrwertsteuer 8%	CHF	<u>2'733'922</u>
Total Kostenvoranschlag	CHF	<u>36'907'948</u>

Die vorliegende Kostenzusammenstellung vom 14. Februar 2012 weist eine Kostengenauigkeit von +/-15% auf und basiert auf einem Index von 101,5 Punkten (Schweizerischer Baupreisindex vom 1. April 2011, Basis Oktober 2010 = 100 Punkte) sowie einem Mehrwertsteuersatz von 8%.

Als Eigenleistung bringt die Trägerschaft Stiftung Diakonat Bethesda das Grundstück im geschätzten Wert von CHF 6'313'640 ein (gemäss Berechnung der Bodenbewertungsstelle vom 10. Januar 2012) und stellt dieses für den Bau des Pflegezentrums Bethesda unentgeltlich zur Verfügung (ohne Baurechtszins); dazu werden Eigenmittel in Höhe von CHF 640'360 eingesetzt.

Gemäss neuem Finanzierungsmodell beantragt die Trägerschaft einen Investitionsbeitrag in Höhe von 30% der anerkannten „Norm-Baukosten“ (BKB 1-5) von CHF 305'000 pro Pflegeplatz. Dies entspricht bei 114 Pflegeplätzen einem Investitionsbeitrag von total CHF 10'431'000 oder von CHF 91'500 pro Pflegeplatz⁴.

³ Betriebseinrichtungen sind unter BKP 2 berücksichtigt.

⁴ Insgesamt werden 134 Pflegeplätze erstellt; die 20 Pflegeplätze in der Komfortabteilung im Attikageschoss für Selbstzahler werden vom Kanton nicht unterstützt.

5. Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge

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

- Investitionsbeitrag in Höhe von 30% der anerkannten Baukosten
- Beiträge der Bewohnerinnen und Bewohner in Höhe von CHF 30 pro Pflage tag (ab 2011)
- Jährliche Liegenschaftsbeiträge des Kantons für den CHF 30 pro Tag übersteigenden Teil der Liegenschaftskosten.

5.1 Investitionsbeitrag: Neues Finanzierungsmodell

Wie bereits berichtet⁵ betrug der vom Kanton geleistete Investitionsbeitrag bei Sanierungen oder Neubauten bisher 30% der anerkannten Baukosten (bis zu einem Maximalbetrag von in der Regel 110% der veranschlagten anerkannten Baukosten). Welche Baukosten im Einzelnen anerkannt wurden, war jeweils Ergebnis von Verhandlungen zwischen der Trägerschaft und dem Kanton. Usus war, dass alle Gebäude- oder Erstellungskosten, die spezifisch dem Nutzungszweck Pflegeheim zugeordnet werden konnten, auch anerkannt wurden. Meist wurde ein geringer Teil der effektiv anfallenden Kosten gemäss Bauabrechnung nicht anerkannt, wie z.B. die Ausstattungskosten. Da der Investitionsbeitrag in Prozenten gewährt wurde, bestand für beide Parteien von Anfang an eine gewisse Unklarheit, wie hoch dieser Betrag am Ende sein wird. Das führte dazu, dass über jegliche Änderungen während der Bauprojektierung und -realisierung (z.B. Materialauswahl (Böden, Beleuchtung, Fenster), Grösse der Cafeteria, Küche, Bürogrössen, etc.) im Detail diskutiert und entschieden werden musste, ob der Kanton aus solchen Änderungen resultierende höhere Baukosten auch anerkennen und unterstützen würde.

Wie im Ratschlag Nr. 11.1403.01 vom 7. September 2011 betreffend Bausubventionen an den Neubau Alterszentrum Burgfelderhof ausführlich dargelegt, kommt fortan bei Investitionsbeiträgen ein neues Finanzierungsmodell zur Anwendung. Im Folgenden sollen die wichtigsten Ziele und Eckpfeiler des neuen Modells nochmals zusammengefasst werden:

Der Kanton hat bei Pflegeheim-Neubauten eine beratende Funktion, indem er die Trägerschaft bezüglich des tatsächlichen Bedarfs an Pflegeplätzen im Kanton oder bezüglich Funktionalität des Raumprogramms und des Betriebskonzeptes unterstützt. Ausserdem besitzt der Kanton eine Aufsichtsfunktion: er muss sicherstellen, dass gewisse bauliche Mindestanforderungen eingehalten werden. Das neue Finanzierungsmodell schafft Rahmenbedingungen, damit der Kanton seine Aufsichts- und seine beratende Funktion erfüllen kann. Zudem vereinfacht es den Prozess der Investitionsbeitragsvergabe und schafft für alle zukünftigen Trägerschaften von Pflegeheim-Neubauten gleiche Voraussetzungen und Transparenz.

Neu wird bei einem Pflegeheim-Neubau 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 Kostenverant-

⁵ Vgl. Ratschlag Nr. 11.1403.01 vom 7. September 2011 betreffend Bausubventionen an den Neubau Alterszentrum Burgfelderhof mit Grossratsbeschluss Nr. 11/42/16G vom 19.10.2011.

wortung. Die Vergabe des Investitionsbeitrages wird an gewisse Mindestanforderungen geknüpft. Die baulichen Richtlinien aus dem Dokument „Grundangebot und Basisqualität“ wie Mindestzimmergrösse, Mindestnutzfläche pro Pflegeplatz oder spezifische Anforderungen an das Raumprogramm sind Grundlagen für die Vergabe. Der Regierungsrat stellt das Einhalten der Mindestanforderungen sicher.

Auch für den Kanton hat ein fixer Investitionsbeitrag Vorteile. Die doch beträchtliche Ungenauigkeit von +/- 10-15% bei den Kostenvoranschlägen hat keinen Einfluss mehr auf den effektiv zu leistenden Investitionsbeitrag. Die Höhe des fixen Investitionsbeitrages lehnt sich an die bisherige 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 stützte sich der Regierungsrat einerseits auf ausgereifte Kostenvoranschläge von zwei geplanten, bzw. teilweise schon gebauten Pflegeheim-Neubauten ab (Alterszentrum Birsfelden, Alterszentrum Burgfelderhof), sowie andererseits auf eine dem Regierungsrat vorliegende Expertise des erfahrenen Baukostenplaners Fuhr Buser Partner, welcher einen ausgezeichneten 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 CHF 305'000 pro Pflegeplatz ein qualitativ gutes „Norm-Pflegeheim“ gebaut werden kann.

Neu gilt im Kanton Basel-Stadt also Folgendes: Bei einem Pflegeheim-Neubau betragen die **anerkannten Baukosten pro Pflegeplatz CHF 305'000** (BKP 1 – BKP 5, d.h. ohne Land und ohne Ausstattung) und der fixe **Investitionsbeitrag** 30% davon, also **pro Pflegeplatz CHF 91'500** (Basis Nordwestschweizer Baupreisindex Hochbau vom Oktober 2010 = 118.5 / Basis Oktober 1998 = 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.

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

Projekt	Erhöhung Kapazität	Pflegeheimplätze (mit Beiträgen)	Investitionsbeiträge in CHF
Burgfelderhof	31	114	10'431'000
Bethesda	134	114	10'431'000
Humanitas	18	108	9'882'000
Diakonissenhaus Riehen – Adullam	20	60	5'490'000
Dominikushaus	17	94	8'601'000
Marthastift	59	100	9'150'000
TOTAL	279	590	53'985'000

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

5.2 Liegenschaftsbeiträge

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

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

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

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

5.3 Investitionsbeitrag und Liegenschaftsbeiträge Pflegezentrum Bethesda

Der fixe Investitionsbeitrag für den Neubau des Pflegezentrums Bethesda soll, wie im Kapitel 5.1 dargelegt, CHF 91'500 pro Pflegeplatz betragen, d.h. für die geplanten 114 Pflegeplätze (ohne die 20 Pflegeplätze für Selbstzahler) total CHF 10'431'000. Aufgrund allfälliger Änderungen der baulichen Rahmenbedingungen könnte es noch zu einer Anpassung der Anzahl Pflegeplätze kommen. Der Investitionsbeitrag wird für maximal 116 Pflegeplätze geleistet, d.h. der Investitionsbeitrag wird auf ein Maximum von CHF 10'614'000 begrenzt.

Die anrechenbaren Liegenschaftskosten (bei 114 Pflegeplätzen) werden auf der Basis des aktuellen Zinsniveaus rund CHF 39 pro Pflage-tag betragen. Im ersten Betriebsjahr werden entsprechend Liegenschaftsbeiträge von ungefähr CHF 360'000 resultieren. Diese berechnen sich wie folgt: Der den CHF 30 pro Tag übersteigenden Teil der Liegenschaftskosten in Höhe von CHF 9 multipliziert mit der Anzahl Pflage-tage pro Jahr in Höhe von 40'361 (114 Pflegeplätze mal 365 Tage mal 97% (=geforderte Auslastung)). Im darauffolgenden Jahr werden die Liegenschaftsbeiträge aufgrund der geforderten und vertraglich vereinbarten Amortisation noch bei rund CHF 340'000 liegen und unter den aktuellen Rahmenbedingungen (u.a. Hypothekarzinsniveau 3%) kontinuierlich abnehmen. Das Gesundheitsdepartement wird den resultierenden Mehraufwand beim jährlich budgetierten Betrag für Liegenschaftsbeiträge berücksichtigen. Zurzeit beträgt der budgetierte Betrag für Liegenschaftsbeiträge CHF 4,95 Mio. p.a..

6. Investitionsbeitragsvertrag

Der beantragte Investitionsbeitrag wird in Analogie zu zahlreichen bestehenden Pflegeheimbauten in einem Investitionsbeitragsvertrag geregelt. Die vorgesehene Nutzungs- und Amortisationsdauer der Liegenschaft soll auf 33 Jahre festgelegt werden. D.h. der beantragte Investitionsbeitrag soll innert 33 Jahren für die Trägerschaft kostenlos amortisiert werden. Sollte die Trägerschaft die Liegenschaft Pflegezentrum Bethesda vor Ablauf dieser Frist für einen anderen Zweck verwenden, steht dem Kanton eine Rückzahlung für den noch nicht amortisierten Teil des Investitionsbeitrages zu (pro rata temporis).

7. Termine

Der Grobterminplan für das Bauvorhaben sieht folgenden Ablauf vor:


Eingabe Baubegehren	Ende Februar 2012
Einreichung Ausgabenbewilligung	Sommer 2012
Baubeginn	Ende August 2012
Inbetriebnahme und Bezug	Ende August 2014

8. 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 Beschlusssentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident

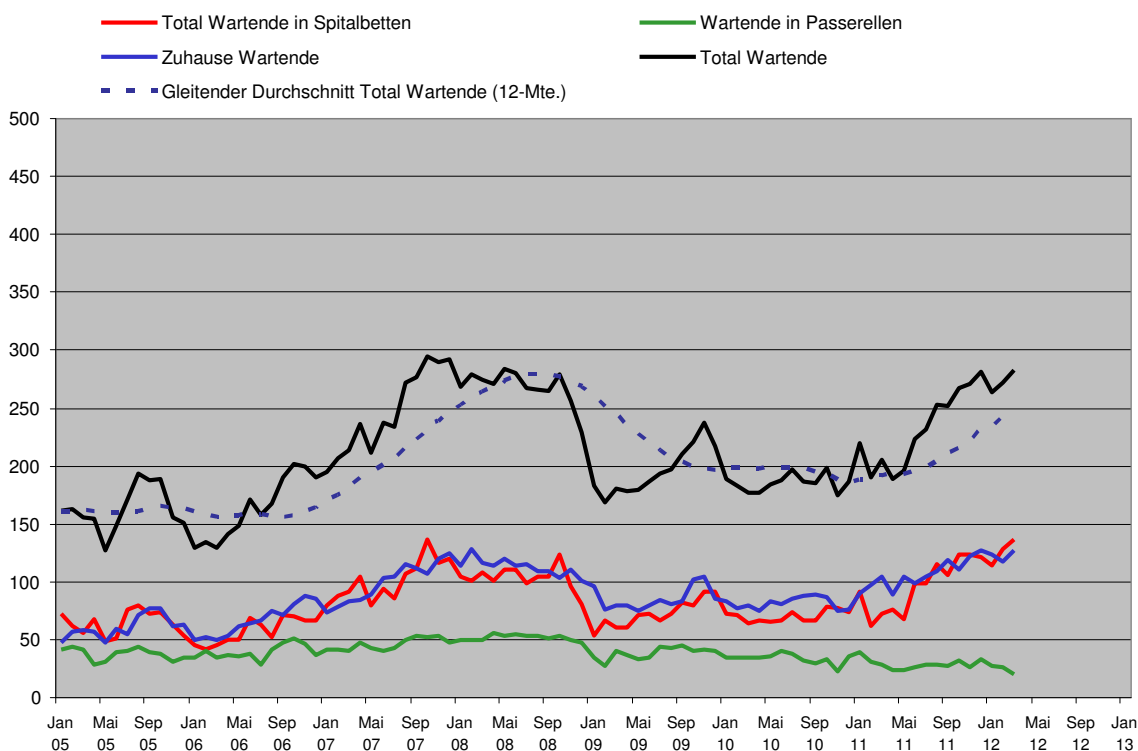


Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin

Beilage
Entwurf Grossratsbeschluss

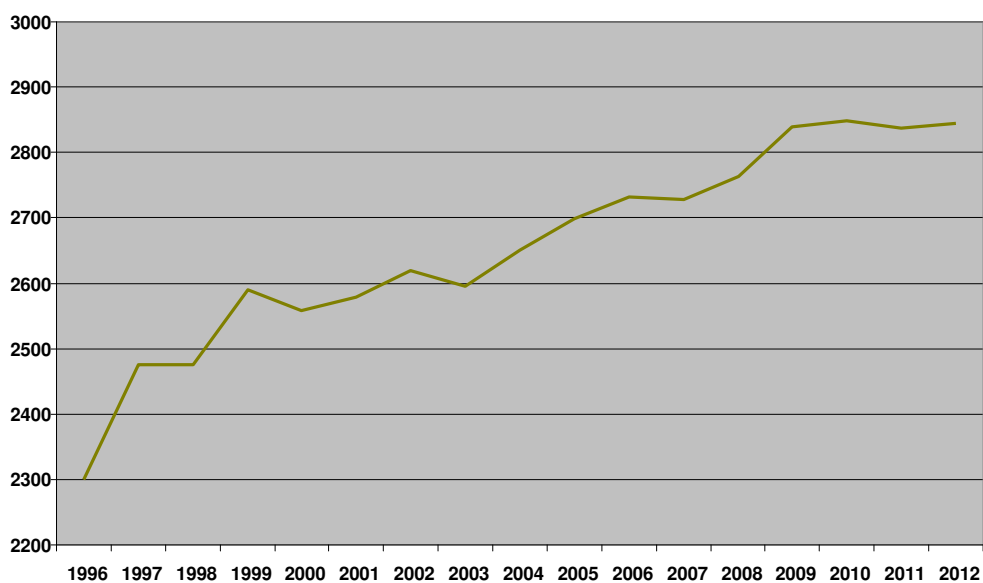
Anhang

Entwicklung Wartende BS 2005 - 2012

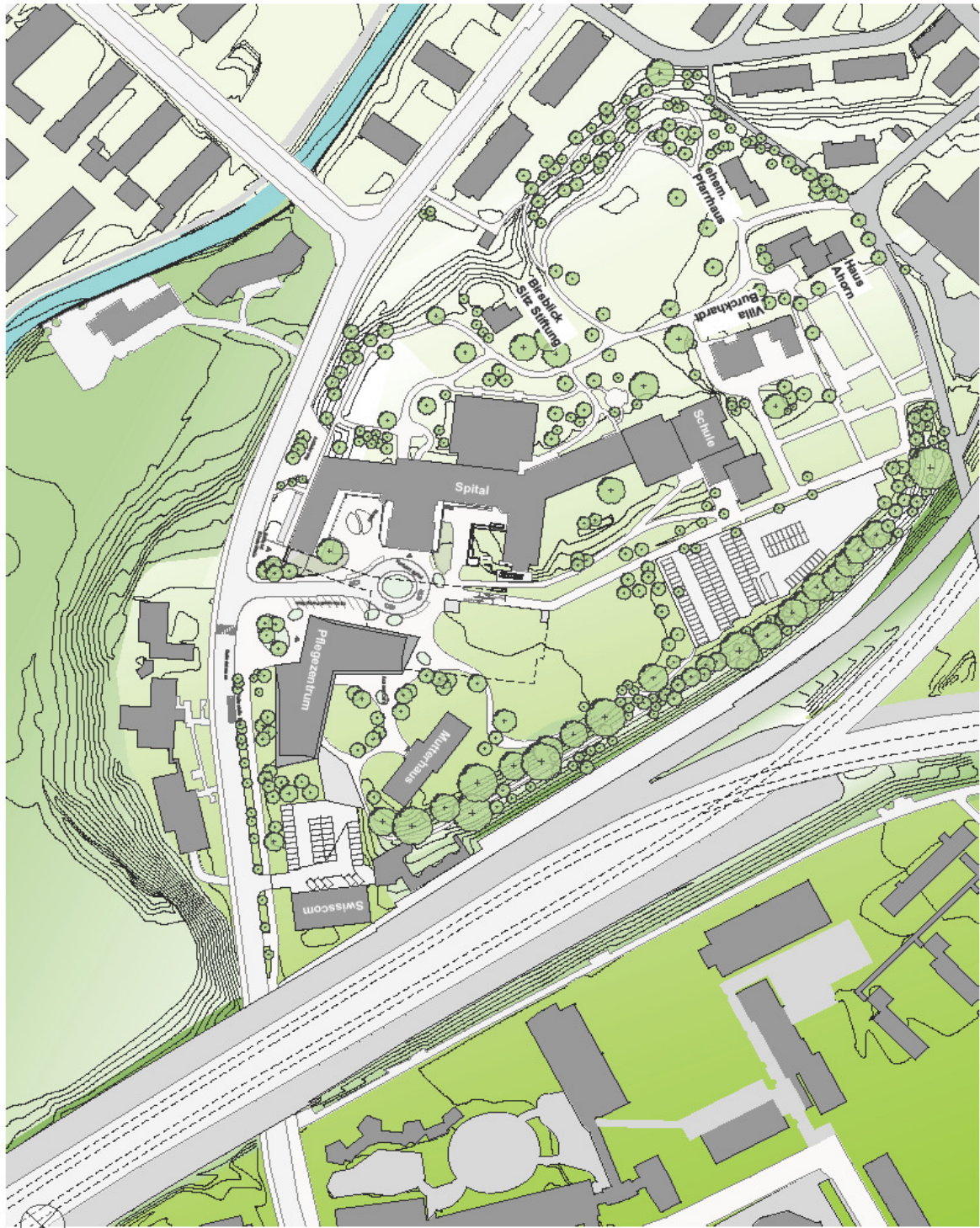


Pflegeheimliste BS

— Anzahl Pflegeplätze



Situationsplan



Datum:	221	Neubau Pflegezentrum / Einstellhalle, Bethesda
Änderung:	Gelertstrasse 144, 4030 Basel, 4054, Basel	
Architekt:	K&L Schenkel Architekten ETH BSA SIA Göllerstrasse 84a / CH-4053 Basel / Tel. +41 61 201 16 00 / Fax +41 61 201 16 06	
Planung:	K&L Schenkel Architekten ETH BSA SIA Göllerstrasse 84a / CH-4053 Basel / Tel. +41 61 201 16 00 / Fax +41 61 201 16 06	
Statistik:	K&L Schenkel Architekten ETH BSA SIA Göllerstrasse 84a / CH-4053 Basel / Tel. +41 61 201 16 00 / Fax +41 61 201 16 06	
	Projekt	221
	Bauprojekt	
	Situation	221-018

Grossratsbeschluss

betreffend

Ausgabenbewilligung für einen Investitionsbeitrag an den Neubau Pflegezentrum Bethesda

(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:

://: An den Neubau des Pflegezentrums Bethesda werden zu Lasten Position 730072000001 Gesundheitsdepartement / Gesundheitsversorgung, ein Investitionsbeitrag von CHF 91'500 pro Pflegeplatz, d.h. von maximal CHF 10'614'000 (bei 116 Pflegeplätzen) und ab Inbetriebnahme des Pflegezentrums Bethesda jährlich wiederkehrende Liegenschaftsbeiträge von im ersten Jahr rund CHF 360'000 mit kontinuierlich abnehmender Höhe bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.