

Ratschlag Nr. 2081 betreffend Bewilligung einer Investition für den Umbau und die Fassadensanierung im Alterszentrum Weiherweg, Rudolfstrasse 43, Basel

---

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 7. Juni 2013



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bisher durchgeführte grössere bauliche Massnahmen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bauprojekt .....</b>	<b>4</b>
3.1	Einleitung .....	4
3.2	Baulicher Zustand.....	4
3.3	Optimierung Grundrisskonzept.....	5
3.4	Baubeschrieb.....	6
3.5	Option Neubau.....	7
3.6	Kostenvoranschlag .....	7
<b>4</b>	<b>Finanzierung .....</b>	<b>8</b>
4.1	Finanzierung Bürgerspital.....	8
4.2	Anrechnung der Investitionskosten an den Liegenschaftsbeitrag.....	8
<b>5</b>	<b>Rochaden .....</b>	<b>8</b>
5.1	Umzug .....	8
5.2	Kosten.....	8
<b>6</b>	<b>Terminplanung.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Antrag .....</b>	<b>9</b>

## 1 Das Wichtigste in Kürze

Das Alterszentrum Weiherweg wurde von 1975 bis 1976 erbaut und im Februar 1977 in Betrieb genommen.

Das Alterszentrum - mit eingelagertem Hallenbad und öffentlichem Restaurationsbetrieb - ist aufgrund seiner Lage und seines Angebots ein sehr beliebtes Pflegewohnheim mit 80 Plätzen für betagte Menschen und ein Tagespflegeheim mit 22 Plätzen. Beide Angebote sind sehr gut ausgelastet und weisen stets eine längere Warteliste auf.

Die Bausubstanz ist sowohl architektonisch wie auch materialmässig hochwertig und sollte möglichst in seinem äusseren Erscheinungsbild belassen werden.

In den vergangenen 35 Jahren sind im Bereich der Haustechnik die notwendigen Massnahmen zur Instandhaltung im laufenden Betrieb durchgeführt worden. Ebenso wurden diverse betriebsnotwendige Anpassungen an der Infrastruktur vorgenommen.

Eine Zustandsanalyse der Gebäudehülle und Fassaden hat aufgezeigt, dass zu deren längerfristigen Instandsetzung wie auch zur Verbesserung des geforderten Wärmeschutzes und der Erdbebensicherheit umfangreiche bauliche Massnahmen ergriffen werden müssen.

Ein Verbleib in der Liegenschaft ist für die Bewohner, Gäste und das Personal aufgrund der Intensität der baulichen Eingriffe nicht zumutbar. Der Betrieb des Alterszentrums muss daher während der Bauzeit ausgelagert werden.

Als einmalige Gelegenheit können dafür die Liegenschaften der Alterszentren Sonnenrain und Lindenhof als Rochadeheime genutzt werden. Diese beiden Alterszentren sollten an sich mit der Eröffnung des neuen Alterszentrums Burgfelderhof im Frühjahr 2014 aufgehoben und einer neuen Verwendung zugeführt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die ganze Liegenschaft des Alterszentrums Weiherweg während den Bauarbeiten leer steht, werden weitere in den nächsten Jahren anstehenden Instandsetzungsarbeiten der technischen Infrastruktur zeitlich vorgezogen und gleichzeitig mit der Sanierung der Gebäudehülle ausgeführt.

Es ist mit Investitionskosten in der Höhe von CHF 18 Mio. sowie über 3 Jahre (2013 – 2015) höhere Betriebskosten für Sonderabschreibungen und Rochadebetrieb von insgesamt rund CHF 1.5 Mio. zu rechnen.

Die Realisierung erfolgt ab April 2014 bis Frühjahr 2015.

## 2 Bisher durchgeführte grössere bauliche Massnahmen

- 1984 Einbau Heimküche
- 1994 Einbau Pflegebad im 4. Obergeschoss
- 1997 Einbau Tagesheim (Ratschlag Nr. 1828)
- 1998 Einbau Ozon-Wasseraufbereitungsanlage Hallenbad
- 1998 Einbau weiterer Pflegeabteilungen und Ergänzung der Brandschutzeinrichtungen (Ratschlag Nr. 1846)
- 1999 Ersatz der Warm- und Kaltwasserhauptverteilung sowie Einbau einer neuen Boilieranlage in Chromstahl
- 2004 Sanierung der sanitären Leitungen (Ratschlag Nr. 1967)
- 2012 Sanierung Hallenbad (Realisierung in Zusammenarbeit mit dem Schwimmverein Basel, CMS, Swisslos Sportfonds)

## 3 Bauprojekt

### 3.1 Einleitung

In den vergangenen 35 Jahren sind im Bereich der Haustechnik die notwendigen Massnahmen zur Instandhaltung im laufenden Betrieb durchgeführt worden, ebenso wurden diverse betriebsnotwendige Anpassungen an der Infrastruktur vorgenommen.

Im Jahre 2004 mussten - aufgrund des sich rasch verschlechternden Zustands der Wasserleitungen - die sanitären Installationen mit hoher Priorität saniert werden (Ratschlag Nr. 1967). Dabei bot sich damals die Gelegenheit, das neu erstellte Alterszentrum an der Falkensteinerstrasse (AZ Falkenstein) als Rochadehaus zu nutzen. Zu diesem Zeitpunkt stand eine weiterführende Sanierung sowohl inhaltlich als auch in finanzieller Hinsicht nicht zur Diskussion. Es mussten die beiden Grossprojekte „Neubau Alterszentrum Falkenstein“ (Ratschlag Nr. 1930) und „Neubauten auf dem Areal Milchsuppe“ (Ratschlag Nr. 1981) bewältigt und finanziert werden.

### 3.2 Baulicher Zustand

Die durchgeführte Zustandsanalyse zeigte folgende Fakten auf.

#### **Fassaden**

Die Fassaden entsprechen aufgrund ihres Alters generell nicht mehr den heute gültigen Wärmeschutzanforderungen. Das Sichtmauerwerk, bestehend aus Backsteinschalen und 5 cm Isolation, präsentiert sich äusserlich bis auf einige behebbare Feuchtschäden in einem guten Zustand und stellt eine wertvolle, nachhaltige und erhaltenswerte Materialisierung dar.

Die Ganzmetallfassaden, bestehend aus Tragkonstruktionen, zweifach-Verglasungen, Brüstungspaneelen, Flügel/Türen sowie Sonnenschutz, haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Fassadenteile weisen einen hohen Wärmeverlust durch schlechte Dämmung und Luftdurchlässigkeit auf. Die fehlende witterungsabhängige Storensteuerung führt im Sommer zur Überhitzung der Schrägverglasungen und Metallfassaden-

teile. Ebenso ist die Sicherheit infolge fehlender Sicherheitsverglasungen, zu niedriger Brüstungshöhen und begehbaren Sims etc. nicht mehr hinlänglich gewährleistet.

Die Balkone der Zimmer auf der Seite Rudolfstrasse können von den Bewohnerinnen und Bewohnern mit einer Gehbehinderung infolge hoher Türschwellen nicht genutzt werden.

### **Erdbebensicherheit**

Die Überprüfung der Erdbebensicherheit hat ergeben, dass der gemäss SIA-Norm 261 heute geforderte minimale Erfüllungsfaktor des Tragwerkwiderstands für die Bauwerksklasse II (Gebäude für das öffentliche Wohl) von  $\alpha_{\min} = 0.25$  mit der vorhandenen Tragkonstruktion nicht erreicht wird. Dieser muss bei einer Sanierung zwingend erfüllt werden.

### **Technische Infrastruktur**

Ein grosser Teil der Betriebsanlagen (Fernwärmeumformer, Verteilung, Lüftungs-Monoblöcke, Kälteanlagen, Elektroverteilung, Regulierungen etc.) ist seit dem Jahr 1977 in Betrieb. Die für die Betriebssicherheit notwendigen Instandhaltungsarbeiten wurden in den vergangenen Jahren jeweils unter laufendem Betrieb durchgeführt. Diese Anlagen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, müssen ersetzt und resp. heute geltenden Vorschriften entsprechend angepasst werden.

Unabhängig von den geplanten Umbauarbeiten bzw. Fassadensanierung müssten aufgrund der neuen Vorschriften die Elektrohauptverteilungen, die Brandmelde- und Notlichtanlage sowie die Fluchtwegbeleuchtungen modernisiert werden.

## **3.3 Optimierung Grundrisskonzept**

Im Rahmen der geplanten Sanierung sind zudem folgende baulichen Optimierungen für den Betrieb vorgesehen:

### **6. Obergeschoss**

Zur Optimierung des Betriebsablaufs wird zwischen dem Nord- und Südtrakt eine Passerelle erstellt. Damit können die Betreuungsaufgaben im gleichen Geschoss viel koordinierter und effizienter wahrgenommen werden. Mit der neuen Verbindung kann auch der Nordtrakt mit einem Warenlift erschlossen werden, was die Transporte von Kranken und Verstorbenen enorm erleichtert.

### **5. und 6. Obergeschoss**

Für die acht Bewohnerzimmer im 6. Obergeschoss (Nordtrakt) sowie die zwölf Bewohnerzimmer im 5. Obergeschoss werden auf der Seite Rudolfstrasse die Flächen für Verpflegung und Aufenthalt durch den Ausbau des bestehenden Wintergartens vergrössert.

### **1. Obergeschoss**

Zur Erweiterung eines zeitgemässen Angebots an Einbettzimmern werden die bestehenden Therapieräume auf der Hofseite in sechs Bewohnerzimmer umgebaut. Der Speisesaal wird entsprechend den heutigen Anforderungen verkleinert und umgebaut.

### **Erdgeschoss**

Räumliche Abtrennung des Verwaltungsbereichs und öffentlicher Eingangszone durch Einbau einer Gangzone.

## 1. Untergeschoss

Die Abwascherei in der Produktionsküche wird in ihrer Anordnung und Grösse an die geltenden Hygienevorschriften angepasst.

## 3.4 Baubeschrieb

Nachfolgende Sanierungs-, Umbau- und Instandsetzungsarbeiten werden im Detail durchgeführt:

### Fassaden

- Fassadensanierung und thermische Ertüchtigung
- Ersatz der Ganzmetallfassade / Holz- Metallfenster inkl. Storenanlagen mit witterungsabhängiger Steuerung
- Parziale Sanierung des Sichtsteinmauerwerks
- Neue Aussendämmung der Betonfassade an der Nordseite
- Neue schwellenlose Hebeschiebtüren der Balkonzimmer auf der Seite Rudolfstrasse
- Ersatz der Flachdachbeläge inkl. Spenglerarbeiten
- Wintergartenverglasung bei den Balkonzimmern an der Westfassade
- Einbau der Komfortlüftung in den Bewohnerzimmern
- Erdbebenverstärkung an der Ostfassade

### Anpassung und Verbesserung der Infrastruktur

- 7. OG: Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach (ca. 20 Mwh)
- 6. OG: Einbau der Passerelle zwischen Nord- und Südtrakt
- 5. OG: Umbau und Vergrösserung des Aufenthaltsbereichs auf der Seite Rudolfstrasse
- 1. OG: Einbau von 6 1-Bettzimmer anstelle der heutigen Therapieräume
- 1. OG: Umbau Speisesaal / Einbau Personalaufenthalt, Ess- und Ruheraum
- EG: Umbau und Sanierung der Cafeteria (Buffetanlage, Eingangsbereich)
- EG: Einbau Gangzone Verwaltung / öffentliche Eingangszone
- EG: Räume über dem Hallenbad, Optimierung der Lüftung und Einbau einer Kühlung
- EG: Installation eines Sonnendachs im Hofgarten
- EG: Umbau der Nasszellen im Tagespflegeheim
- 1.UG: Umbau der Abwascherei in der Küche
- 1.UG: Umbau der Garderoben- und Bürobereiche der Küche
- 2.UG: Einbau neuer Kühlzellen (Küche)

### Allgemeine Instandsetzungsarbeiten

- Ersatz der Bodenbeläge in den Zimmern und Gangbereichen
- Umbau und Anpassung der Pflegestützpunkte und Wohnbereichsküchen
- Modernisierung der Ausgussräume (Ersatz Steckbeckenspüler) und Pflegebäder
- Anpassung der Elektrounterverteilungen, Brandmelde- und Notlichtanlagen sowie Fluchtwegbeleuchtung an die neu geltenden Vorschriften
- Ersatz der Lichtrufanlage
- Installation einer TV-Satellitenanlage anstelle Kabel-TV
- Ersatz der Beleuchtung in den Gängen und allgemeinen Räumen.
- Ersatz der Umformer für Fernwärme und Lüftungs-Monoblöcke inkl. Steuerung und Wärmerückgewinnung

- Modernisierung der Wärmeverteilung (drehzahlregulierte Pumpen) und Ersatz der Thermostatventile
- Ersatz der Kälteanlagen, Einbau und Sanierung der Kühl- und Tiefkühlräume
- Ersatz der Küchenabluftdecke (Schallschutzmassnahmen gem. Arbeitsgesetz)
- Modernisierung des Warenaufzug sowie zweier Kleinwarenaufzüge
- Ersatz der Einbauschränke in den Bewohnerzimmern
- Teilersatz Mobiliar
- Maler-, Schreiner-, und Instandsetzungsarbeiten
- Baureinigung

### 3.5 Option Neubau

Parallel zur Ausarbeitung des Umbau- und Sanierungsprojekts haben Burckhardt + Partner eine Neubau-Vergleichsprojektstudie, basierend auf den heute geltenden Zonenvorschriften, erstellt. Dabei hat sich gezeigt, dass gegenüber der heutigen oberirdischen Bruttogeschossfläche von 6'170 m<sup>2</sup> bei einem Neubau nur noch 4'560 m<sup>2</sup> realisiert werden könnten, was einer Reduktion von ca. 36% entspricht. In einem Neubau könnte das heutige Platzangebot für 80 Bewohnerinnen und Bewohner und einem Tagespflegeheim nicht mehr aufrechterhalten werden, was wiederum eine wirtschaftliche Betriebsführung in der Zukunft in Frage stellen würde.

### 3.6 Kostenvoranschlag

Basierend auf den Konzeptstudien wurde das Bauprojekt und die dazugehörige Kostenschätzung von Burckhardt + Partner in Zusammenarbeit mit dem Service Center Bau + Immobilien Bürgerspital erarbeitet, welches wiederum als Basis für den vorliegenden Ratschlag dient.

Die einmaligen Kosten werden auf rund CHF 18'000'000 veranschlagt (Kostenschätzung +/- 15%).

Vorbereitungsarbeiten	CHF	60'000. –
Gebäude	CHF	16'240'000. –
Umgebung	CHF	80'000. –
Baunebenkosten	CHF	1'075'000.–
Ausstattung	CHF	<u>545'000. –</u>
<b>Total Kostenvoranschlag</b>	<b>CHF</b>	<b>18'000'000. –</b>

Die vorliegende Kostenschätzung basiert auf einem Index von 102.4 (Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2012, Basis April 2010 = 100) sowie einem Mehrwertsteuersatz von 8%.

## 4 Finanzierung

### 4.1 Finanzierung Bürgerspital

Die Investition in der Höhe von CHF 18'000'000. – wird aus freien Mitteln des Bürgerspital Basel oder durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital finanziert.

### 4.2 Anrechnung der Investitionskosten an den Liegenschaftsbeitrag

Gemäss Vorabklärung mit der Abteilung Langzeitpflege des Bereichs Gesundheitsversorgung beim Gesundheitsdepartement steht einer Erhöhung des anrechenbaren Liegenschaftsbeitrags im Umfang des notwendigen zusätzlichen Fremdkapitals nichts im Wege.

## 5 Rochaden

### 5.1 Umzug

Als einmalige Gelegenheit können die Liegenschaften der Alterszentren Sonnenrain und Lindenhof vorübergehend für Rochadezwecke genutzt werden. Diese beiden Alterszentren sollten gemäss ursprünglicher Planung bereits im Frühjahr 2014, nach dem Bezug des neuen Alterszentrum Burgfelderhof, aufgehoben und einer Neunutzung zugeführt werden.

Nun können die Bewohnerinnen und Bewohner, die Gäste des Tagespflegeheims und das gesamte Personal dank der Rochade während den Umbau- und Sanierungsarbeiten im Alterszentrum Weiherweg in den Gebäuden der ehemaligen Alterszentren Sonnenrain und Lindenhof an der Socinstrasse in Basel untergebracht werden. Die bestehende Infrastruktur der beiden Liegenschaften kann ohne zusätzliche Massnahmen weiter genutzt werden und bietet Platz für rund 70 Bewohnerinnen und Bewohner und 22 Gäste des Tagespflegeheimes. Der Betrieb des Tagespflegeheims wird im Erdgeschoss des Alterszentrums Lindenhof an der Socinstrasse 30 untergebracht.

### 5.2 Kosten

Aufgrund des geplanten Sanierungsprojekts wird die Betriebsrechnung des Produktes „Betreuung Betagte“ in den Jahren 2013 -2015 durch Ertragseinbussen infolge vorübergehender Platzreduktion, rochadebedingte Kosten sowie Buchwertbereinigungen (Sonderabschreibungen) kumuliert um rund 1.5 Mio. Franken zusätzlich belastet.

## 6 Terminplanung

### Termine

Ausführungsprojekt	Juni 2013 – März 2014
Bewilligungsverfahren	Juli – Dezember 2013
Umzug der Bewohner/Innen	März 2014
Realisation und Ausführung	April 2014 – Februar 2015
Wiederinbetriebnahme	Frühjahr 2015



## 7 Fazit

Mit dem geplanten Umbau, der Fassadensanierung und den Instandsetzungen ist für die nächsten zwanzig Jahre eine nachhaltige sowie betriebssichere Unterbringung und Betreuung betagter Menschen an bevorzugter Wohnlage gemäss Leistungsauftrag des Bürgerspitals sichergestellt.

Dank der einmaligen Gelegenheit mit der Nutzung der Liegenschaften Sonnenrain und Lindenhof als Rochademöglichkeit können die anstehenden Bauarbeiten so effizient und kostengünstig wie möglich umgesetzt werden.

## 8 Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt der Bürgerrat dem Bürgergemeinderat, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Für den Umbau und die Fassadensanierung im Alterszentrum Weiherweg wird dem Bürgerspital Basel eine Investition in der Höhe von CHF 18'000'000 +/- 15 % (Stand Zürcher Baukostenindex vom 01.04.2012, 122.2 Punkte - Basis April 2010 = 100) bewilligt.
2. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Namens des Bürgerrates

Der Präsident  
Paul von Gunten

Der Bürgerratsschreiber  
Daniel Müller

14.5.2013