

Ratschlag Nr. 2004 betreffend Bewilligung eines Kredits für die Sanierung und den Umbau des Wohnhauses „Spalentor“

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 11. Januar 2006

0 Das Wichtigste in Kürze

Das Wohnhaus Spalentor, Baujahr 1966, bietet jungen, erwachsenen Menschen mit einer Behinderung einen vorübergehenden Wohnplatz, während sie eine Ausbildung in einer beruflichen Massnahme der IV absolvieren.

Es stehen notwendige Sanierungsarbeiten im Sanitär- und Elektrobereich der Liegenschaft, welche seit 2001 im Besitz des Bürgerspitals ist, an. Dazu kommen feuerpolizeiliche Auflagen, die sofort umgesetzt werden müssen.

Da der Sanierungs-Eingriff ein grösseres Unterfangen ist, macht es Sinn, gleichzeitig die Rollstuhlgängigkeit mit zu berücksichtigen, umso mehr als dann Baubeiträge vom Bundesamt für Sozialversicherung (BSV) geltend gemacht werden können.

Der Kostenvoranschlag für das Sanierungs- und Umbauprojekt Wohnhaus Spalentor beläuft sich auf

ca. CHF 1,72 Mio,

wovon das BSV rund einen Drittel übernimmt.

Die Realisierung sollte im 2006 erfolgen, da dann während der Arbeiten eine Rochade der Bewohnerinnen und Bewohner zusammen mit dem Betreuungspersonal in das freiwerdende Haus B an der Flughafenstrasse möglich ist.

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Spalentorweg 10 wurde 1966 in Massivbauweise erstellt und bereits als Wohnheim konzipiert. Es gehörte dem Verein Wohn- und Freizeitheim CVJF Basel (christlicher Verein junger Frauen) und wurde auch bis 1992 als Wohnheim für junge Frauen betrieben.

1992 wurde das Haus als Wohnobjekt für Aussenwohngruppen von Menschen mit einer Behinderung durch das Bürgerspital langfristig gemietet. Die damalige Infrastruktur wurde mit übernommen. Als im Jahre 2001 der Verein aufgelöst wurde, ist die Liegenschaft dem Bürgerspital zu günstigen Konditionen zum Kauf angeboten worden.

Die Liegenschaft wurde vom Bürgerspital mit Zustimmung von Bund und Kanton gekauft, da der Grundriss verschiedene Verwendungsmöglichkeiten zulässt wie Kleinwohngruppen, Einzelwohnungen oder Wohnheimstrukturen, so dass zukünftig auf die verschiedenen Bedürfnisse im Wohnbereich für Menschen mit einer Behinderung eingegangen werden kann. Es ist deshalb auch sinnvoll, dass mit den bevorstehenden Sanierungsarbeiten, die damals schon den Kaufpreis mitbestimmt haben, auch die Rollstuhlgängigkeit umgesetzt wird.

Das Erziehungsdepartement Basel nimmt mit Schreiben vom 12. Januar 2005 zum Umbauprojekt wie folgt Stellung:

„In der Sache unterstützen wir das Vorhaben ganz besonders in Hinblick auf die Rollstuhlgängigkeit. Die Tatsache, dass eine rollstuhlgängige Erschliessung möglich ist und im Rahmen einer Sanierung realisiert werden kann, hat bei unserer Stellungnahme zu Kauf bereits eine entscheidende Rolle gespielt. Ebenso können wir bestätigen, dass die Feuerpolizei Auflagen gemacht hat, die sinnvoll mit der vorliegenden Sanierung realisiert werden. Wir unterstützen den Antrag daher vorbehaltlos“.

Das BSV hat zusammen mit dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) das Umbauprojekt geprüft und mit Verfügung vom 17. Juni 2005 genehmigt. An die beitragsberechtigten Kosten wird darin ein Beitrag von rund CHF 546'000.— zugesichert, der nach Vorliegen der Bauabrechnung eingefordert werden kann.

Das Platz- und Betreuungsangebot verändert sich durch das Sanierungs- und Umbauprojekt nicht. Das Angebot wird für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner attraktiver werden und das Bürgerspital kann auch hier neu mobilitätseingeschränkte Menschen problemlos aufnehmen. Das Wohnhauskonzept wurde mit der Tarifvereinbarung vom BSV am 30.10.2002 bewilligt und bleibt auch mit dieser verbesserten Infrastruktur gültig. In der aktuellen Tarifberechnung sind die erhöhten Anlagennutzungskosten bereits enthalten.

Die Inneneinrichtungen stammen auch aus dem Betrieb des CVJF aus den sechziger Jahren und müssen erneuert werden. Das Bürgerspital beabsichtigt, die Möblierung der Bewohnerzimmer und der gemeinsamen Räume über einen dem Zweck entsprechenden Fonds anzuschaffen.

2 Baubeschrieb

Fassade:

Die bestehenden Fassaden (Backstein 39 cm) werden mit einer Aussendämmung von 10 cm versehen und die best. Fenster durch Zeitgemässe Holzfenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Zur Gewährleistung des Hauszuganges für Rollstuhlfahrer wird die bestehende Zugangstreppe mit einer zusätzlichen Rampe ausgerüstet.

Heizungs-Installation:

Die best. Heizungsanlage, welche im Jahre 1991 durch einen Fernwärme Umformer ergänzt wurde, befindet sich in einem guten Zustand. Im Bereiche der Nasszellen müssen die Wärmeverteilungen mittels Radiatoren neu installiert, bzw. angepasst werden.

Lüftung:

Die WC-Anlagen, Nasszellen, Küchen und Liftmaschinenraum werden mechanisch mit Einzelventilatoren über Dach entlüftet.

Sanitäre Installation:

Ersatz, bzw. Anpassung der kompletten Sanitären Anlagen und Installationen inkl. Schmutzwasserleitungen.

Sämtliche Bewohnerzimmer werden mit einem Waschbecken und Spiegelschrank ausgerüstet.

Im Erdgeschoss werden die bestehenden WC-Anlagen zu behindertengerechten, geschlechtergetrennten Anlagen umgebaut. Das Herren-WC wird zusätzlich mit einem Urinoir ausgerüstet.

Die Nasszellen Bereiche in den Obergeschossen werden wie folgt ausgebaut:

- Im 1. Obergeschoss Bad inkl. WC und eine separate WC-Anlage sowie eine Dusche
- Im 2. OG bis 3. OG Invaliden-Dusche inkl. WC und eine separate WC-Anlage sowie eine Dusche.
- Im 4. Obergeschoss Bad inkl. WC-Anlage mit Lavabo.

Die Waschküche und die Trockenraum-Einrichtung im Untergeschoss werden mit neuen Geräten ausgestattet.

Elektro:

Die Hauptverteilung und Etagen-Unterverteilungen müssen - wo notwendig - neu installiert werden. Die bestehende Grund- und Sicherheitsbeleuchtung wird gemäss den gültigen Vorschriften angepasst.

Die alte Telefon- und Sonnerieanlage wird durch eine neue zeitgemässe Anlage ersetzt.

Sämtliche Zimmer werden mit Radio /TV und Data-Steckdosen ausgestattet.

Das ganze Gebäude ist bereits heute mit einer Vollschutz Brandmeldeanlage ausgerüstet, diese muss der neuen Situation angepasst und erweitert werden.

Küchen:

Die Wohnhausküche im Hoftrakt sowie die Etagen-Küchen inkl. der 2 Zimmerwohnung im 4. OG im Hauptgebäude werden gemäss gültigen Vorschriften des Kantons Basel-Stadt geplant.

3 Kosten

Die gesamten Kosten für die Umbauarbeiten Wohnhaus Spalentorweg 10 belaufen sich auf CHF 1.72 Mio., inkl. MwSt (Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2004 mit 107.6 Pkt.). Aufgrund von Unternehmerofferten ist mit folgenden einzelnen Kosten zu rechnen:

Gebäude

Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten)	CHF	275'500	
Rohbau 2 (Fenster, Aussenwärmedämmung)	CHF	182'000	
Elektrische Installationen	CHF	317'400	
Heizung / Lüftung	CHF	41'000	
Sanitäre Installationen	CHF	253'600	
Liftanlage	CHF	95'000	
Ausbau 1 (Gipser, Metallbau, Schreiner)	CHF	105'000	
Ausbau 2 (Boden- und Wandbeläge, Maler)	CHF	341'000	
Honorare	CHF	<u>79'500</u>	
Total Gebäude	CHF	1'690'000	
Baunebenkosten	CHF	10'000	
Umzugskosten	CHF	20'000	
Total Kostenvoranschlag	CHF	1'720'000	

4 Finanzierung

Das Investitionsvorhaben wird vollumfänglich selbstfinanziert. Die Abschreibungen belaufen sich auf ca. CHF 50'000 p.a., welche im Budget 2006 berücksichtigt worden sind. Das Bundesamt für Sozialversicherung (BSV) beteiligt sich an den beitragsberechtigten Kosten mit rund CHF 546'000. Diese werden nach Vorliegen der Bauabrechnung eingefordert.

5 Termine

Nach der Genehmigung durch den Bürgergemeinderat benötigt das Bewilligungsverfahren ca. 3 Monate. Die Realisierung der Umbauarbeiten ist ab Juli bis Dezember 2006 geplant.

Sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner werden zusammen mit dem Betreuungspersonal für diese Zeit in das zu jenem Zeitpunkt leer stehende Haus B

an der Flughafenstrasse 235 verlegt. Für die provisorische Nutzung sind im Haus B keine baulichen Massnahmen notwendig.

6 Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt der Bürgerrat dem Bürgergemeinderat, die folgenden

B e s c h l ü s s e

zu fassen:

1. Für die Sanierung und den Umbau des Wohnhauses Spalentorweg 10 werden dem Bürgerspital Basel CHF 1'720'000.- abzüglich der zu erwartenden Beiträge des BSV bewilligt.
2. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

NAMENS DES BÜRGERRATES

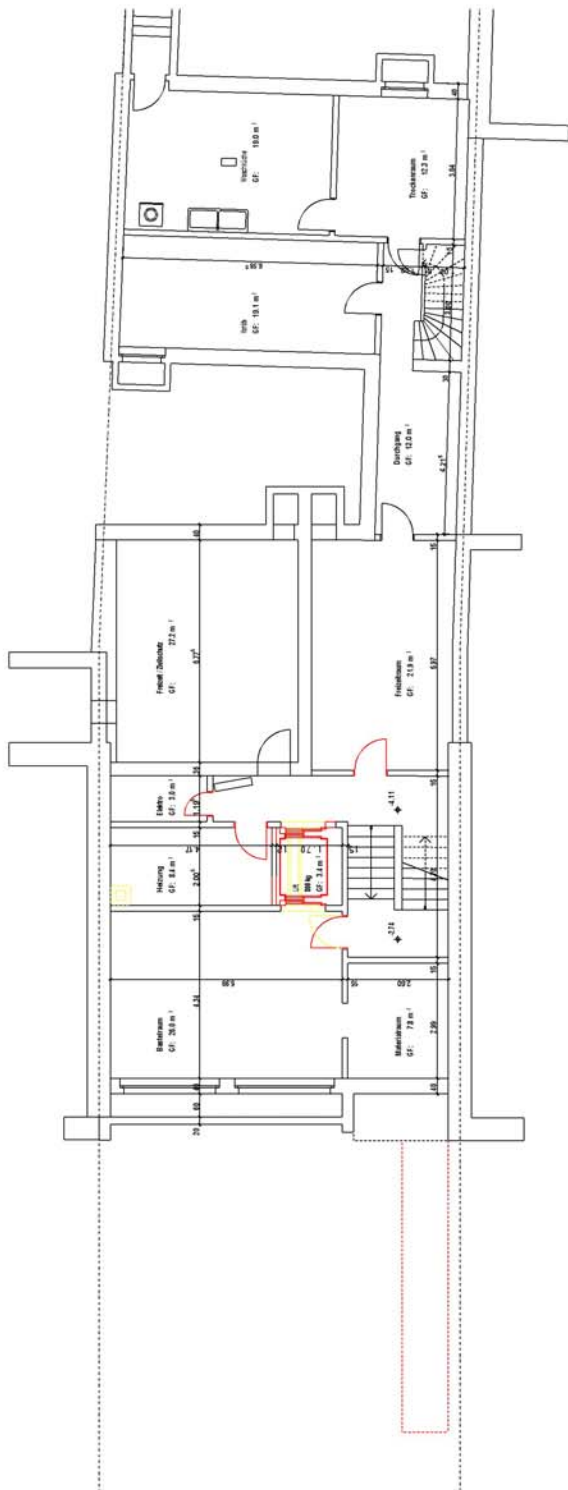
Der Präsident:
Dr. Lukas Faesch

Der Bürgerratsschreiber:
Dr. Rudolf Grüninger

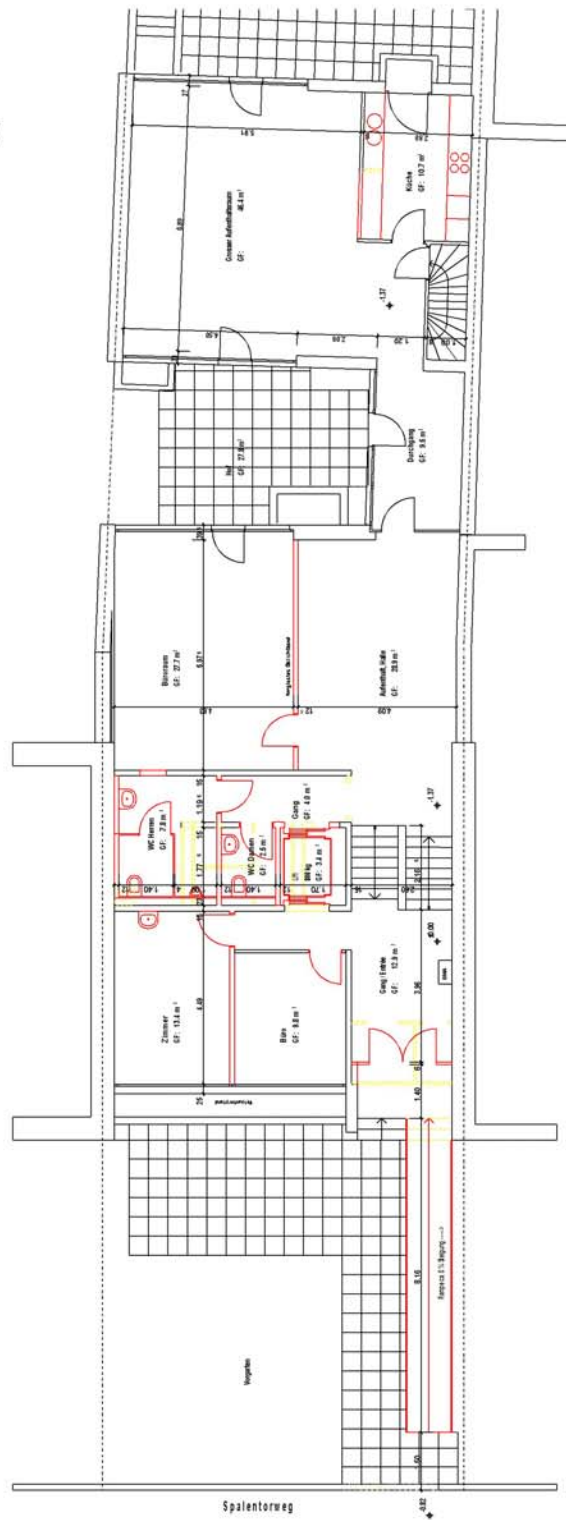
3.1.06

Anhang:

Grundrisspläne Untergeschoss bis 5. Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

