

Bericht Nr. 2243, Aufwertung Erdgeschoss Pflegezentrum Falkenstein

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 8. Juni 2023

1. Das Wichtigste in Kürze

Um die langfristige Marktfähigkeit des Pflegezentrums Falkenstein sicherzustellen ist eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Erdgeschosses (EG) unumgänglich, um besser auf die Bedürfnisse der Bewohnenden einzugehen. Die Bewohnenden nehmen ihre Mahlzeiten heute in den einzelnen Wohngruppen zu sich. Der grösste Teil des EGs soll zu einem einladenden Gastrobereich umgestaltet werden, der einerseits durch die Bewohnenden und andererseits im öffentlichen Teil durch externe Kunden (Angehörige, Bekannte, Besucherinnen, Besucher und weitere externe Personen) belebt werden soll. Das Konzept lehnt sich an die bereits 2021 erfolgte Umsetzung im Wohn- und Pflegezentrum Zum Lamm an. Zur Umsetzung dieser Aufwertung wird der Eingangsbereich (Vorplatz) und das EG (Empfang und Restaurant) umgebaut. Dabei erfährt das bestehende Gastronomie-Angebot ebenfalls eine Neukonzeptionierung auf Basis der strategischen Gesamtkonzeption Gastronomie BSB.

Je nach Bewilligungsdauer (aktuell bis zu 9 Monaten) und Etappierungen bewegt sich der Umbau im Zeitraum vom April bis Dezember 2024.

Die Investitionen für den Umbau und die Betriebseinrichtung belaufen sich auf CHF 1'500'000 (+/- 25%) inkl. MWST.

2. Ausgangslage und Problemstellung

Das Pflegezentrum Falkenstein verfügt über 86 Betten, wovon 20 in einer geschlossenen Abteilung betrieben werden. Eine Spezialität des Falkensteins ist die mediterrane Wohngruppe mit 22 Bewohnenden. Das Pflegezentrum befindet sich in einem eher sachlich, nüchtern und rationalen Gebäudekomplex im Gundeldinger-Quartier. Der Eingangsbereich gestaltet sich heute ebenfalls anonym und erinnert an ein mehrstöckiges Hochhaus mit zahlreichen Briefkästen in einer Eingangsschleuse. Der grosse Gastroraum ist dank grossen Fenstern zum einladenden Garten hin lichtdurchflutet. Dieser Gastroraum wird jedoch von einer Bar- und Thekenkombination dominiert. Im hinteren Bereich des Restaurants befindet sich ein grosser Saal, welcher für interne und externe Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt wird.

Das BSB stellt sich proaktiv den künftigen marktwirtschaftlichen, demographischen, kulturellen und technischen Herausforderungen. Dazu wurden eine Markenstrategie, ein neuer Markenauftritt und ein gastronomisches Grundkonzept für alle Pflegezentren erarbeitet. In Anlehnung an das Grundkonzept sorgen die Mahlzeiten bei den Bewohnenden für genussvolle und emotionale Momente wie auch für Struktur und Aktivierung in ihrem Alltag. Darüber hinaus wird die Gastronomie als zusätzliches Differenzierungsmerkmal im marktwirtschaftlichen Umfeld der Pflegezentren wahrgenommen.

Somit spielt die Gastronomie im Alltag wie auch als imagebildender Faktor für das BSB und dessen Anspruchsgruppen eine zentrale Rolle. Vor diesem Hintergrund soll das Pflegezentrum Falkenstein eine Aufwertung durch einen einladenden Eingangsbereich, eine Neukonzipierung des Erdgeschosses (Empfang und Restaurant) und des gastronomischen Angebots erfahren.

3. Anforderung

Um der Marktsituation und dem verschärften Wettbewerb Rechnung zu tragen, wird das Pflegezentrum Falkenstein im Eingangsbereich und in der Gastronomie attraktiver gestaltet und aufgewertet. Zudem erhalten die Bewohnenden die Möglichkeit, im Bereich des öffentlichen Restaurants die Mahlzeiten einzunehmen. Es entspricht somit dem für die Bewohnenden sehr beliebten Konzept im Wohn- und Pflegezentrum Zum Lamm, wo die Bewohnenden ebenfalls im Bereich des öffentlichen Restaurants essen. Mit dieser Attraktivitätssteigerung wollen wir auch in der Zukunft die gute Bettenbelegung halten und sogar leicht steigern und zudem mit dem öffentlichen Restaurant die Attraktivität für externe Gäste steigern.

4. Lösung

Bauliche Anpassungen:

Das zukünftige Erdgeschoss gestaltet sich wie folgt:

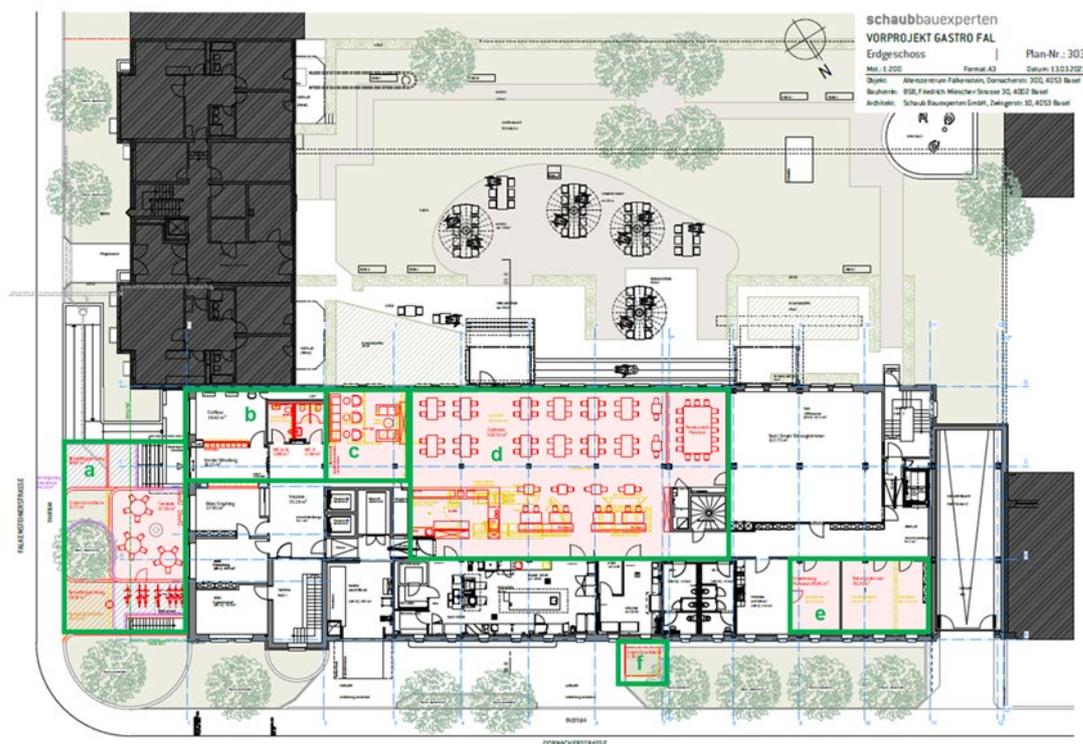


Abbildung: Grundriss EG (zur besseren Lesbarkeit sind die Bereiche, bei welchen bauliche Anpassungen erfolgen, farblich markiert, siehe auch Bildlegende) / Vorprojekt / Schaub Bauexperten GmbH

Bildlegende (Detailinfos sind auf der Folgeseite zu finden):

- a. Vorplatz Falkensteinerstrasse, Treppe, Aufgang
- b. Gebäudeeintritt, Schleuse, Empfang, Liftvorplatz Lounge
- c. Zwischengang zwischen Restaurant und Liftvorplatz
- d. Restaurant und Mitarbeitentisch
- e. Personalraum und Sitzungszimmer
- f. Verschiebung Parkplatz Arzt von Bereich a) nach f)

Beim Umbau stehen fünf Bereiche im Fokus, die im Folgenden skizziert werden:

a. Vorplatz Falkensteinerstrasse, Treppe, Aufgang

Eine Ausweitung des Terrassenbereichs im Sinne einer attraktiveren Gestaltung mit Aufenthaltsmöglichkeiten. Ausbau der Aufenthaltsfläche im Bereich des Treppenaufgangs mit inkludiertem Velo-Unterstand. Self-Service aus dem Restaurant und entsprechenden Sitzgelegenheit mit Blick auf den angrenzenden Spielplatz.

b. Gebäudeeintritt, Schleuse, Empfang, Liftvorplatz

Umgestaltung im Bereich der Schleusen und Briefkästen für ein wärmeres Willkommensgefühl. Einbau eines einladenden Empfangsbereichs inkl. Administration. Versetzung der Briefkästen auf die andere Gangseite (beim Coiffeur).

c. Zwischengang zwischen Restaurant und Liftvorplatz

Übergang vom Eintritts- zum Restaurantbereich mit entsprechendem Mobiliar, zudem wird der Innenbereich freundlicher, offener, heller und gastfreundlicher gestaltet.

Ausserdem kann der Bereich im Sinne eines Übergangs zum Restaurant mit Sitzgelegenheiten und Tischen oder als Beginn des Cafés und Lounge betrachtet und gestaltet werden. In diesem Bereich entfallen dann zwei Büros, welche durch eine Umstrukturierung an einem anderen Ort im Gebäude Platz finden werden. Durch den Wegfall der Büros ist es auch möglich zwei neue WC-Anlagen einzubauen.

d. Restaurant

Umgestaltung der Flächen für die zu erwartenden 66 Bewohnenden in Bezug auf Dekoration und Mobiliar. Verpflegung soll für Bewohnende auf Teller-Service mit kulinarischer Gewichtung der mediterranen Aspekte umgestellt werden.

Abgetrennter Bereich mit mobilen Sichtschutzeinheiten für die Mitarbeitenden-Verpflegung.

e. Personalraum und Sitzungszimmer

Den Mitarbeitenden stehen Platz für ihre Pausen und Essenseinnahmen sowie Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die zwei Räume im hinteren Bereich werden geöffnet, sodass diese als mobile Arbeitsplätze oder als Sitzungszimmer genutzt werden können.

Betriebliche Anpassungen:

Das Angebot im öffentlichen Restaurant richtet sich in erster Linie auf die Bewohnenden aus und ist am Mittag mit Zusatzangeboten im separaten Bereich auch für externe Kundinnen und Kunden geöffnet. Das Restaurant wird am Nachmittag von 14 – 17 Uhr wie bisher im Sinne eines Cafés (Kaffee und Kuchen) für die Bewohnenden, deren Besuchende sowie externe Gäste betrieben.

Es erfolgt eine Umstellung von Verpflegung im Wohnbereich hin zu bedienter Verpflegung im Restaurant. Hierfür bedarf es Anpassungen in der Organisation seitens der Betreuung und Pflege.

Nach Möglichkeit sollen die Bewohnenden des Wohnbereichs 1, 2 und 3 (PGA ausgeschlossen) im Speisesaal essen.

Die Bewohnenden der mediterranen Wohngruppe benötigen separate Tische, da sie einen anderen Menüplan haben und von italienisch sprechendem Personal betreut werden müssen. Die Bewohnenden des psychogeriatrischen Wohnbereichs nehmen ihre Mahlzeiten weiterhin im Wohnbereich ein, da es sich um einen geschlossenen Wohnbereich handelt.

Heutige individuelle Lösungen wie Essen auf dem Zimmer oder in Nebenräumen, wenn sich bspw. Bewohnende dagegen entscheiden im Speisesaal zu essen (z.B. Unterstützung beim Essen, Essenseingabe, persönliche Gründe), werden je nach Bedarf im späteren Betrieb geprüft.

Für den Fall, dass übertragbare Infektionskrankheiten wie z.B. Noroviren auftreten, muss ein separater Ablauf erstellt werden. Ansonsten wird an den bestehenden betrieblichen Abläufen sowie an der bewährten Aufbauorganisation festgehalten.

Als attraktiver Arbeitgeber stehen den rund 95 Mitarbeitenden ansprechende und erholsame Räumlichkeiten für ihre Pausen zur Verfügung. Pro Pause benötigt es Platz für rund 40 Mitarbeitende. Es wird einen Ruheraum sowie ein Personal- und Aufenthaltsraum geben. Für die Mahlzeiten kann der Personalraum oder der separate Mitarbeitenden-Tisch im BewohnendenSpeisesaal genutzt werden.

5. Umsetzung

Bauliche Massnahmen:

Grundsätzlich werden zum Start der Umbaumaassnahmen zuerst die Etappen mit dem Betrieb festgelegt, damit der Betrieb im Eingangsbereich sowie im Gebäude während des Umbaus ohne grosse Beeinträchtigungen aufrechterhalten werden kann.

Auf dem Vorplatz wird eine neue Terrasse im Bereich des Treppenaufgangs und des Eingangsbereichs entstehen. Dies wird mit einer Sonnenmarkise sowie einem transparenten Lärmschutz zur Dornacherstrasse hin ausgestattet, so dass die Bewohnenden dort die Aussicht und ihren Aufenthalt geniessen können. Bei den bestehenden Rabatten werden einige Anpassungen vorgenommen, um neu versiegelte Flächen mit Grünflächen zu ersetzen.

Im Innenbereich wird ein grosser Durchbruch gemacht, um den Empfang mit Hilfe einer Glasfront zu öffnen. Zudem werden in Richtung Restaurantbereich einige Wände zurückgebaut, um den Gang zu verkürzen und in diesem Bereich das Café und die Lounge zu realisieren.

Finanzplan 2025-2029:

	PZ Falkenstein vor Umbau EG		PZ Falkenstein nach Umbau EG									
	IST 2022		Plan 2025		Plan 2026		Plan 2027		Plan 2028		Plan 2029	
	TCHF	Anteil %	TCHF	Anteil %	TCHF	Anteil %	TCHF	Anteil %	TCHF	Anteil %	TCHF	Anteil %
Nettoerlös	8'894	100.0%	9'080	100.0%	9'220	100.0%	9'420	100.0%	9'540	100.0%	9'720	100.0%
Warenaufwand	-551	-6.2%	-560	-6.2%	-575	-6.2%	-585	-6.2%	-595	-6.2%	-605	-6.2%
Personalkosten	-5'574	-62.7%	-5'562	-61.3%	-5'679	-61.6%	-5'749	-61.0%	-5'796	-60.8%	-5'878	-60.5%
Übrige Betriebskosten	-1'245	-14.0%	-1'301	-14.3%	-1'321	-14.3%	-1'326	-14.1%	-1'331	-14.0%	-1'331	-13.7%
Kalk. Abschreibungen	-75	-0.8%	-156	-1.7%	-156	-1.7%	-156	-1.7%	-156	-1.6%	-156	-1.6%
A.o. Ergebnis	85	1.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Umlagen	-836	-9.4%	-840	-9.3%	-840	-9.1%	-840	-8.9%	-840	-8.8%	-840	-8.6%
Aufwand	-8'196	-92.2%	-8'419	-92.7%	-8'571	-93.0%	-8'656	-91.9%	-8'718	-91.4%	-8'810	-90.6%
ERGEBNIS	698	7.8%	661	7.3%	649	7.0%	764	8.1%	822	8.6%	910	9.4%

Erläuterungen:

Nettoerlös: Aufgrund der Attraktivitätssteigerung des EG-Bereichs dürfen wir davon ausgehen, dass die Bettenbelegung (IST 2022: 81 Betten, 94.2%) weiterhin gehalten und bis im 2029 sogar gesteigert werden kann (Annahme 2029: 83 Betten, 96.5%). Insgesamt hat das PZ FAL 86 Betten. Zudem erhöhen wir den Nettoerlös im öffentlichen Restaurant/Café.

Personalkosten: Die Personalkosten enthalten neben einer der Belegung angepassten Entwicklung zusätzliche Mehrkosten durch das öffentliche Restaurant/Café.

Übrige Betriebskosten: Die übrigen Betriebskosten entsprechen den bisher gemachten Erfahrungen.

Kalkulatorische Abschreibungen: Die Mehrkosten bei den Abschreibungen entsprechen den unter Punkt 6.1 aufgeführten Investitionen in Immobilien und Mobilien.

Finanzierung:

Die Investitionen in Höhe von CHF 1'500'000 +/- 25 % für den Umbau des Erdgeschosses werden aus freien Mitteln des BSB oder durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital finanziert.

7. Antrag

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

- ://:
1. Für den Umbau des Erdgeschosses zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Pflegezentrums Falkenstein wird dem BSB eine Investition in Höhe von CHF 1'500'000.- +/-25% inkl. MWST bewilligt.
 2. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Namens des Bürgerrats
Der Präsident
Dr. Stefan Wehrle

Die stellvertretende Bürgerratsschreiberin
Petra Opliger

16. Mai 2023