

Bericht Nr. 2188 Projekt «Arealentwicklung FMS» Bürgerspital Basel

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 5. Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Problemanalyse	2
2	Anforderung an die Arealentwicklung	2
2.1	Anforderungen Spektrum	2
2.2	Anforderungen Kreativwerkstatt	3
2.3	Anforderungen Personalentwicklung	3
2.4	Bedarf an Sanierungsarbeiten	3
3	Lösungen	4
3.1	Entwicklung Angebote an niederschweligen Arbeitsplätzen	4
3.2	Neue Angebote der Personalentwicklung	6
3.3	Arealbewegungen gemäss der Ziffern 4.1 und 4.2	6
3.4	Sanierungsarbeiten	7
4	Umsetzung	7
4.1	Terminplan	7
4.2	Begleitung im Veränderungsprozess	8
5	Kosten und Finanzierung	8
5.1	Investitionen in die Arealentwicklung FMS	8
5.2	Auswirkungen der Arealentwicklung FMS auf die Betriebsrechnung	9
5.3	Investitionen in Sanierungsarbeiten	9
5.4	Auswirkungen der Sanierungsarbeiten auf die Betriebsrechnung	9
5.5	Finanzierung	10
6	Antrag	10

1 Ausgangslage und Problemanalyse

Für die Gesamtplanung „Büspi07“ (Zusammenführung der Standorte Leimenstrasse und Areal Friedrich Miescher-Strasse) wurde 2004 ein Betriebskonzept für das Areal an der Friedrich Miescher-Strasse (FMS) erstellt. Auf diesem Betriebskonzept basierend wurden die notwendigen Produktions- und Betriebsflächen definiert und im 2007 entsprechend baulich umgesetzt und ab 2008 in Betrieb genommen.

In der Zwischenzeit sind über zehn Jahre vergangen und die Organisationsstrukturen, Anforderungen sowie Rahmenbedingungen haben sich teilweise stark verändert.

Im Zusammenhang mit notwendigen Sanierungsarbeiten sowie mit der Erweiterung des Produktportfolios wird eine Aktualisierung der Arealplanung notwendig.

Mit dem befristeten Mietvertrag (bis 31. Dezember 2021) der 2019 übernommenen Werkstatt Spektrum auf dem Gelände der Universitären Psychiatrischen Kliniken Basel (UPK) erfährt die Arealentwicklung FMS eine klare Dringlichkeit und Priorisierung. Aus diesem Grund hat die Geschäftsleitung des Bürgerspitals bereits 2019 ein Projekt unter dem Namen «Move» mit folgenden Zielen lanciert:

- Sinnvoller Zusammenzug von extern angesiedelten Arbeitsplätzen auf dem FMS-Areal
- Integration und Nutzung von Synergien mit anderen Werkstätten auf dem FMS-Areal
- Optimierung der Raumnutzung
- Schaffung neuer Arbeitsflächen und Entwicklungsmöglichkeiten auf dem FMS-Areal
- Überprüfung der bestehenden Infrastruktur (z.B. durch Anpassung und/oder Erweiterung)
- Überprüfung weiterer Nutzungsmöglichkeiten auf dem FMS-Areal

2 Anforderung an die Arealentwicklung

Unter Berücksichtigung aller Anspruchsgruppen und Zielvorgaben wurden im Projekt «Move» spezifische Anforderungen an die Arealentwicklung erarbeitet und bewertet. Nachfolgend definierte Anforderungen müssen in der Lösungsfindung zwingend berücksichtigt werden.

2.1 Anforderungen Spektrum

Das Bürgerspital hat zu Beginn des Jahres 2019 die Werkstatt Spektrum von der UPK übernommen. Der Mietvertrag der Räumlichkeiten auf dem UPK-Gelände läuft bis zum 31. Dezember 2021. Die rund 70 Mitarbeitenden mit Rente, die von sechs Mitarbeitenden ohne Rente betreut werden, benötigen aufgrund ihrer Behinderung eine unmittelbare Nähe zur UPK. Im Zusammenhang mit der Nutzung der Synergiepotenziale mit den anderen Betrieben und Werkstätten des Bürgerspitals ist eine Integration auf dem FMS-Areal zwingend anzustreben.

Fazit:

Das Auffinden eines Ersatzstandorts für die Werkstatt Spektrum in unmittelbarer Nähe der UPK ist auf Grund der Mietfrist eine Muss-Anforderung. Ohne neuen Standort ist die Weiterführung dieses Werkstattbetriebes durch das Bürgerspital gefährdet.

2.2 Anforderungen Kreativwerkstatt

Die Kreativwerkstatt feierte im Jahre 2018 ihr 25-jähriges Bestehen. Sie ist für das Bürgerspital wie auch für dessen externe Partner von grosser Bedeutung. Dies nicht nur ihrer Produkte wegen, die an unterschiedlichen Märkten sehr gefragt sind, sondern auch weil der Bedarf nach angepassten Arbeitsplätzen für betreuungsintensive, schwächere Mitarbeitende mit geringer Produktionsleistung laufend ansteigt.

Damit neue Ideen umgesetzt werden können, der Betrieb bedarfsgerecht wachsen und der Stellenwert auch ausserhalb des Bürgerspitals gestärkt werden kann, muss sich die Kreativwerkstatt weiterentwickeln können.

Der heutige Standort ist für die Entwicklung nicht geeignet. Die bestehenden Räumlichkeiten können für die Produktion nicht erweitert werden. Zudem können Zugänglichkeit und Produkte-Präsentation für die Kundschaft wenig attraktiv gestaltet werden. Deshalb besteht der Wunsch, neue geeignete Räumlichkeiten zu finden, die der Weiterentwicklung der Kreativwerkstatt gerecht werden. Diese sollten auf dem FMS-Areal oder in dessen Nähe sein.

Fazit:

Der heutige Betrieb der Kreativwerkstatt sowie deren Betreuung von Menschen mit Behinderung könnten am bestehenden Ort weiterhin gewährleistet werden. Eine Weiterentwicklung der Kreativwerkstatt ist jedoch nur bedingt möglich und der aktuelle Standort kann dem steigenden Bedarf nach angepassten Arbeitsplätzen nicht Rechnung tragen.

2.3 Anforderungen Personalentwicklung

Im Zuge einiger personeller Veränderungen hat die Personalentwicklung ihre Strategie zu Beginn des Jahres 2018 vollständig überarbeitet. Neben einer Optimierung des bisherigen BSB-internen Aus- und Weiterbildungsangebots will sie ihre Dienstleistungen künftig verstärkt auch extern anbieten. Zur Umsetzung dieser Strategie müssen einige räumliche Anforderungen erfüllt werden: Es braucht moderne, zentral gelegene Räumlichkeiten mit einer zeitgemässen Ausstattung.

Fazit:

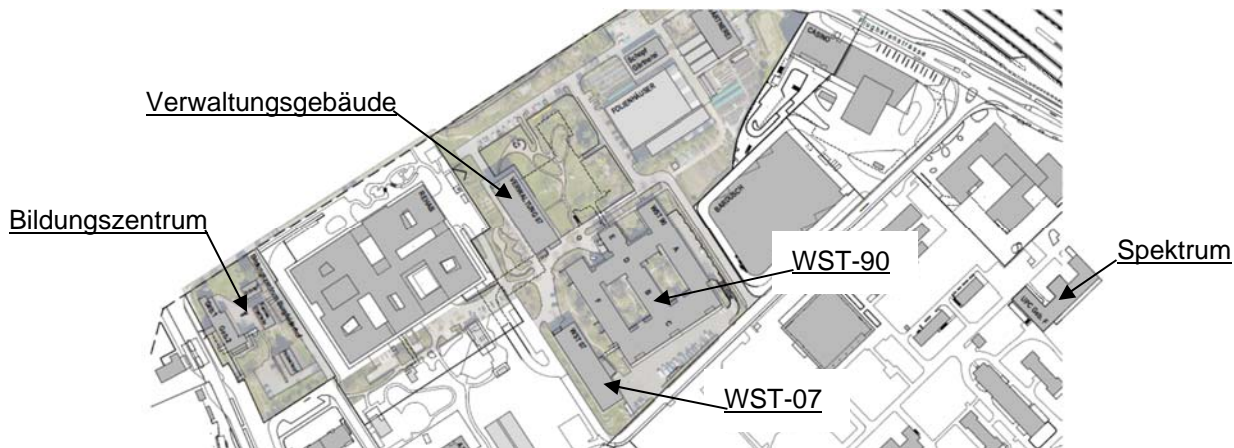
Die bestehenden Aus- und Weiterbildungsangebote können weiterhin am bestehenden Standort im Burgfelderhof angeboten werden. Die Umsetzung der Strategie ist jedoch ohne eine Anpassung der Infrastruktur nicht möglich.

2.4 Bedarf an Sanierungsarbeiten

Das Alter beziehungsweise die aktuelle Nutzung der Werkstattgebäude WST-90 und WST-07 (siehe nachfolgendes Bild) macht eine Sanierung der Haustechnik (v.a. Lüftungsanlage, Heizungsanlage, Gebäudeautomation) unumgänglich. Ziel ist die Sicherung der Qualität der Infrastruktur, so dass das Bürgerspital kurz-, mittel- und langfristig seinen Leistungsauftrag erfüllen kann. Die Sanierungsarbeiten haben grundsätzlich keinen bzw. nur einen bedingten Zusammenhang mit der geplanten Arealentwicklung.

Fazit:

Die Sanierungsarbeiten werden aus Effizienzgründen gleichzeitig mit der Umsetzung der Arealentwicklung durchgeführt. Die entsprechenden Auflagen der Behörden werden berücksichtigt und umgesetzt.



3 Lösungen

Die nachfolgend beschriebenen Lösungen erfüllen sämtliche Anforderungen an die Arealentwicklung (Kapitel 3) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Prioritäten und Empfehlungen.

3.1 Entwicklung Angebote an niederschweligen Arbeitsplätzen

3.1.1 Werkstatt Spektrum

Die Werkstatt Spektrum zieht ins Werkstattgebäude WST-90 auf dem FMS-Areal. Dabei bezieht sie die heutigen Räumlichkeiten der Kreativwerkstatt im 1. OG.

Aufgrund der Einbettung der Werkstatt Spektrum ins Werkstatt-Gebäude WST-90

- werden Synergien in den Produktionsabläufen geschaffen. Dadurch können gemeinsame Kundenaufträge effizienter und kostengünstiger bearbeitet werden.
- sind Job-Rotationen mit anderen Werkstatt-Betrieben als wichtige Entwicklungsschritte für die Mitarbeitenden mit Rente (MmR) einfach umsetzbar. Ausserdem kann die geforderte Nähe zur UPK und damit die durchgängige Betreuung der MmR durch die UPK gewährleistet werden.

Bauliche Massnahmen:

Die Räumlichkeiten im WST-90 (1. OG) sind für die Werkstatt Spektrum optimal. Insgesamt sind lediglich kleine bauliche Veränderungen notwendig. Nebst der nötigen generellen Sanierung sind verhältnismässig wenige Teile der Raumaufteilung zu ergänzen bzw. anzupassen.

3.1.2 Kreativwerkstatt

Die Kreativwerkstatt bezieht neu die Räumlichkeiten im heutigen Bildungszentrum und nutzt somit den Burgfelderhof als Areal zur Weiterentwicklung ihrer Angebote.

Die Kreativwerkstatt ist heute eines der wichtigsten Leistungsangebote im Bereich der Begleiteten Arbeit. Die Produkte sowie die Arbeiten der Kreativwerkstatt zeigen deutlicher als andere Leistungen im Bereich Integration, wofür das Bürgerspital steht und wie dessen Leistungsaufträge umgesetzt werden.

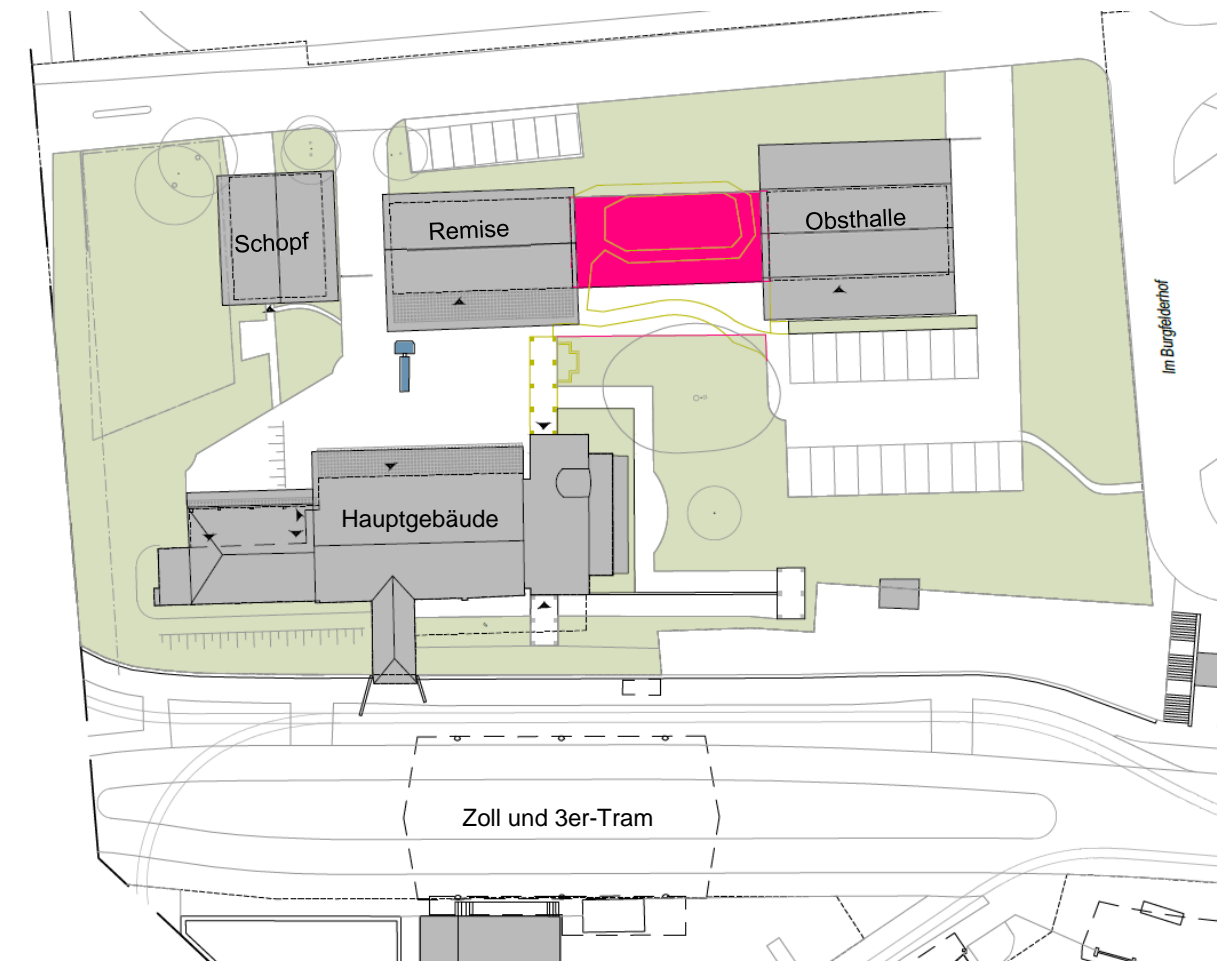
In den neuen Räumlichkeiten wird sich die Kreativwerkstatt weiter entfalten, neue Ideen umsetzen und ihren Stellenwert auch ausserhalb des Bürgerspitals stärken können.

Neben der Begleiteten Arbeit wird Raum geschaffen, um Besucherinnen und Besucher zu empfangen, Ausstellungen und Projekte zu präsentieren und diese mit anderen zu teilen. Die Kreativwerkstatt im Burgfelderhof wird zum neuen «Kreativ-Areal» des Bürgerspitals.

Bauliche Massnahmen:

Mit Ausnahme der Obsthalle (beim Parkplatz) und des Schopfs nutzt die Kreativwerkstatt sämtliche Gebäude im Bereich des heutigen Bildungszentrums. Nebst diverser Anpassungen der Innenräume im Hauptgebäude stehen vor allem nachfolgende umfangreiche Umbauarbeiten im Vordergrund:

- Diverse Umbauten und Teilersatz der Haustechnik im Hauptgebäude
- Umbau der Remise im Erdgeschoss, Ersatz der Haustechnik und Ausbau des Dachbodens zur Unterbringung des Bilderlagers
- Neuer Anbau an die Remise (rot eingefärbt) mit einem Zeichnungsraum für die Kunstwerkstatt
- Anpassung der Umgebungsgestaltung im Bereich des Anbaus



- Die Integration der Werkstätte Spektrum kann in einem Zug/direkt mit der Optimierung der Standortnutzung durchgeführt werden.
- Mit den Lösungen für die Werkstätte Spektrum und für die Kreativwerkstatt kann der Nachfrage nach angepassten, auf reine Beschäftigung ausgerichtete Arbeitsplätze für betreuungsintensive Mitarbeitende mit Rente optimal begegnet werden.

3.4 Sanierungsarbeiten

Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung FMS und den drei Hauptbewegungen können die anstehenden Sanierungsarbeiten in die bestehenden Bauarbeiten integriert werden. Damit kann unnötiger Zusatzaufwand für das Bürgerspital vermieden werden.

Mit der geplanten Sanierung und den Instandsetzungen der Haustechnik wird eine den Arbeitsplatzanforderungen gerechte Betreuung von Menschen mit einer Behinderung sichergestellt.

Die Kosten für die Sanierungsarbeiten belaufen sich auf CHF 2.0 Mio. +/- 20% (siehe 5.3 Investitionen in Sanierungsarbeiten).

Bauliche Massnahmen:

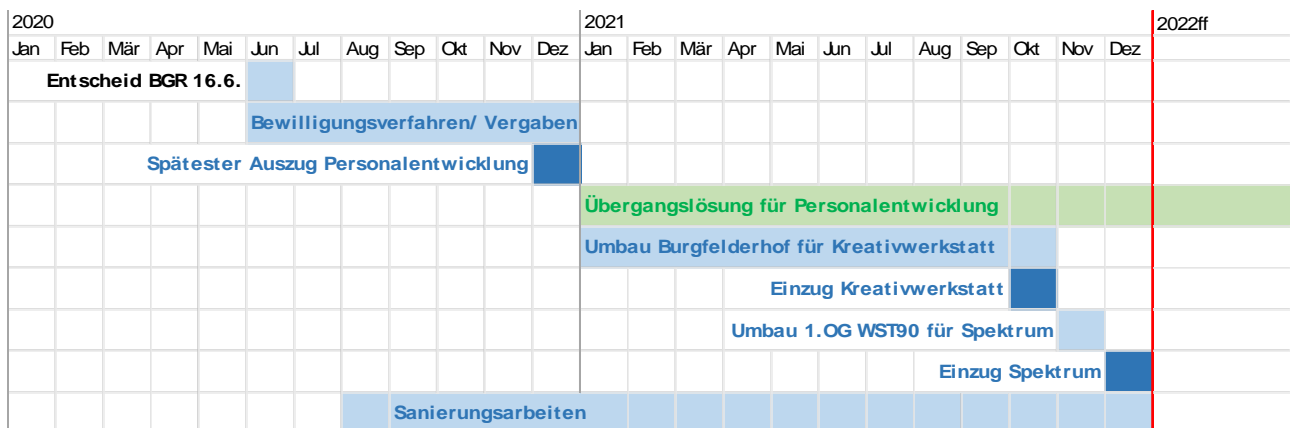
Konkret werden aufgrund der Nutzungsdauer und der Nutzungsänderungen sowie zur Einhaltung der Vorschriften folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt:

- Im Werkstattgebäude WST-90 werden die Brandschutzelemente (Druckluft) sowie die Gebäudeautomation ersetzt.
- Im Werkstattgebäude WST-07 werden aufgrund der Nutzungsänderung die Lüftung und die Gebäudeautomation ersetzt sowie die Heizung/Lüftung/Klima Anlagen an die neuen Bedingungen angepasst.
- Im Verwaltungsgebäude muss die Lüftung für die Besprechungszimmer (Gebäudemitte) sowie die Gebäudeautomation ersetzt werden.

Um die Baustellen-Tätigkeit in möglichst kleinem Rahmen zu halten, werden die Arbeiten während der Umsetzung des Projektes zur Arealentwicklung eingeplant.

4 Umsetzung

4.1 Terminplan



4.2 Begleitung im Veränderungsprozess

Die Integration der Werkstätte Spektrum und die Optimierung der Standortnutzung bedeutet für viele Mitarbeitende eine grosse Veränderung.

Mit folgenden Überlegungen/Massnahmen werden die Veränderungsprozesse gestaltet.

4.2.1 Vertrauen schaffen

- Kommunikation transparent und vorausschauend gestalten: Dazu besteht ein Kommunikationskonzept mit Zeitplan, das alle Beteiligten berücksichtigt.
- Die interne und externe Kommunikation erfolgt in Abstimmung und damit zeitgleich mit dem Versand der Vorlage an den Bürgergemeinderat.
- Klientinnen und Klienten sowie Mitarbeitende werden adressatengerecht zu den geplanten Umbaumaassnahmen informiert. Danach werden sie durch die zuständigen Bezugspersonen im Prozess begleitet.

4.2.2 Betroffene zu Beteiligten machen

- Die Leitungspersonen sind bereits seit der frühen Konzeptphase aktiv in das Projekt eingebunden. Im Rahmen von gemeinsamen Workshops wurden Ideen/Vorschläge sowohl für die Integration der Werkstätte Spektrum wie auch für die Optimierung der Standortnutzung aufgenommen und in einem Anforderungs- bzw. Bedürfniskatalog für die weiteren Projektphasen aufgenommen und fixiert.
- Eine Plattform für Ideen/ und allfällige Stolperfallen wird eingerichtet. Zudem werden alle Mitarbeitenden über einen internen Newsletter regelmässig über den Projektfortschritt informiert.

4.2.3 Perspektiven bieten

- Mitarbeitende und Angehörige kennen die Ausgangslage und haben Handlungsoptionen. Sie erhalten die notwendige Unterstützung in der Entscheidungsfindung.
- Das dereinst modernisierte und räumlich optimierte Areal wirkt motivierend und die Mitarbeitenden freuen sich auf das neue Umfeld.

5 Kosten und Finanzierung

5.1 Investitionen in die Arealentwicklung FMS

Nachfolgende Investitionsbeträge sind mit einer Genauigkeit von +/-20% gerechnet.

Total Arealentwicklung FMS	CHF 5'000'000
Spektrum im WST-90	CHF 450'000
Umbau inkl. sämtlicher Nebenkosten Spektrum	CHF 450'000
Kreativwerkstatt (Burgfelderhof)	CHF 4'550'000
Betriebseinrichtung, Umgebungsarbeiten, Nebenkosten, Honorare, Umzug etc.	CHF 1'500'000
Wohnhaus UG bis DG	CHF 220'000
Ökonomiegebäude EG und OG inkl. Anbau	CHF 810'000
Remise inkl. Ausbau Dachgeschoss	CHF 1'020'000
Neuer Anbau an Remise	CHF 1'000'000

5.2 Auswirkungen der Arealentwicklung FMS auf die Betriebsrechnung

Ziel: Im Minimum eine schwarze Null.

Die aus den Investitionen entstehenden Kosten werden durch entsprechende Ertragssteigerungen und/oder Aufwandsminderungen kompensiert, d.h. die Investitionen werden den Deckungsbeitrag 3 (DB3) in der Betriebsrechnung nicht beeinflussen.

Mehraufwand aufgrund der Investitionen

Zusatzkosten aufgrund Auszug Personalentwicklung	CHF	100'000
Immobilien von CHF 4.3 Mio. über 20 Jahre abgeschrieben	CHF	200'000
Mobilien von CHF 0.7 Mio. über 12.5 Jahre abgeschrieben	CHF	60'000
<u>Zinskosten</u>	CHF	40'000
Total Mehraufwand p.a.	CHF	400'000

Ertragssteigerungen bzw. Aufwandsminderungen

Strategieumsetzung Personalentwicklung	CHF	100'000
Ertragserhöhung durch zusätzliche MmR Kreativwerkstatt	CHF	100'000
<u>Mieteinsparung Werkstatt Spektrum</u>	CHF	200'000
Total Ertragssteigerungen/Aufwandsminderungen p.a.	CHF	400'000

5.3 Investitionen in Sanierungsarbeiten

Nachfolgende Investitionsbeträge sind mit einer Genauigkeit von +/- 20% gerechnet

Total Sanierungsarbeiten **CHF 2'000'000**

WST-90	CHF	500'000
WST-07	CHF	1'200'000
Verwaltungsgebäude 07	CHF	200'000
Unvorhergesehenes	CHF	100'000

5.4 Auswirkungen der Sanierungsarbeiten auf die Betriebsrechnung

Der aus den Investitionen entstehende Mehraufwand stellt sich wie folgt dar:

Mehraufwand aufgrund der Investitionen

Immobilien von CHF 2.0 Mio. über 20 Jahre abgeschrieben	CHF	100'000
<u>Zinskosten</u>	CHF	15'000
Total Mehraufwand p.a.	CHF	115'000

Dieser Mehraufwand ist eine sprungfixe Zunahme der Aufwendungen, die teilweise bereits in Vorjahren durch den Entfall von Abschreibungen auf alte Anlagen kompensiert werden konnte.

5.5 Finanzierung

Die Investitionen in Höhe von CHF 7'000'000 +/- 20% werden aus freien Mitteln des Bürgerspitals oder durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital finanziert.

6 Antrag

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

1. Für die Massnahmen zur Entwicklung des Areals an der Friedrich Miescher-Strasse (FMS) sowie zur Umsetzung der Sanierungsmassnahmen wird dem Bürgerspital Basel eine Investition in Höhe von CHF 7'000'000 +/- 20 % bewilligt.
2. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Namens des Bürgerrates

Der Präsident
Lucas Gerig

Der Bürgerratsschreiber
Daniel Müller

28. April 2020