

## **Bericht Nr. 2161 der Sachkommission Bürgerspital zum Bericht Nr. 2160 des Bürgerrates zur Sanierung Alterszentrum Lamm und Nutzung des Standortes Chrischona als Rochadehaus**

---

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 28. November 2018

### **1. Auftrag**

Mit dem vorliegenden Bericht erstattet die Sachkommission Bürgerspital zuhanden des Bürgergemeinderates ihren Bericht zum Bericht Nr. 2160 des Bürgerrates zur Sanierung Alterszentrum Lamm und Nutzung des Standortes Chrischona als Rochadehaus.

Die Sachkommission hat sich an ihrer ordentlichen Sitzung vom Montag, 19. November 2018 und an einer ausserordentlichen Sitzung vom Mittwoch, 21. November 2018 vom Direktor des Bürgerspitals, Beat Ammann über die Vorlage informieren lassen. Die Sachkommission erhielt Gelegenheit, Fragen zu stellen, und behandelte die Vorlage ausführlich. Die Mitglieder der Sachkommission waren bereits an Ihrer Sitzung vom 16. April 2018 mündlich über das Projekt Sanierung AZ Lamm / Nutzung des Standortes Chrischona als Rochadehaus vorinformiert worden. Noch offen waren damals die Details (Zeitplan, Varianten) und die geschätzte Bausumme für die geplante Sanierung.

### **2. Beurteilung der Situation und Problemanalyse**

#### **2.1 Ausgangslage**

Das Alterszentrum zum Lamm im Zentrum von Kleinbasel mit einem Angebot von 65 Pflegeplätzen ist in die Jahre gekommen und bedarf umfassender Modernisierungsmassnahmen, um dem Anspruch des Marktes nach modernen Pflegeplätzen nachkommen zu können. Das Bürgerspital Basel strebt daher die Sanierung des Alterszentrums zum Lamm an.

Eine Zustandsanalyse der drei Gebäudeteile (Zum Lamm, Mitteltrakt und Silberberg) durch die Itten+Brechbühl AG vom 06.12.17 hat aufgezeigt, dass das Leitungssystem (u. a. Wasser, Abwasser, Heizung) saniert werden muss. Zur längerfristigen Instandsetzung wie auch zur Verbesserung der Erdbebensicherheit müssen umfangreiche bauliche Massnahmen ergriffen werden (z. Bsp. schwellenloser Zugang zu den Zimmern auf die Balkone, genügend grosse Nasszellen, optimierte Türbreiten zu den Bewohnerzimmern, Erneuerung der bestehenden beiden Personenliftanlagen sowie zusätzlich ein neuer Bettenlift, soweit als möglich Abbau von Doppelzimmer zugunsten von Einzelzimmern).

Ein Verbleib in der Liegenschaft ist für die Bewohnenden, Gäste und die Mitarbeitenden aufgrund der erforderlichen umfangreichen baulichen Eingriffe auf Dauer nicht zumutbar. Zudem ist klar, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der Lärm-Emissionen eine etappenweise Sanierung nicht in Frage kommen kann. Deshalb hat das Bürgerspital Basel verschiedene Optionen eines baldigen Umbaus des AZ Lamm mit einer Verlegung der Bewohnenden während dieser Zeit erarbeitet und evaluiert.

Ein Zuwarten erscheint aus zwei Gründen nicht als gute Lösung: Zum einen werden Pflegeheime mit veralteter Infrastruktur (z.B. ohne Nasszellen in den Bewohnerzimmern) wie das Lamm in den

nächsten Jahren bezüglich Belegung unter Druck kommen, weil der Qualitätswettbewerb unter den Alterszentren sich weiter verschärfen wird. Zum anderen bietet sich zum jetzigen Zeitpunkt eine optimale Lösung mit dem Rochadestandort Chrischona an (vgl. hinten 4.). Diese Lösung wäre bei einem Aufschub der Sanierung des AZ Lamm im vorgesehenen Konzept der Zwischennutzung des Rochadehauses Chrischona nicht mehr möglich. (siehe dazu auch unten unter 3.7)

### **3. Umbau des AZ Lamm: Optionen zum Betrieb während des Umbaus und Umbauvarianten**

#### 3.1 Optionen zur Verlegung während des Umbaus aus der Optik von Bewohnenden

Da ein Verbleib der Bewohnenden des AZ Lamm während dessen Umbau nicht zumutbar ist, müssen sie während dieser Zeit verlegt werden. Für das AZ Lamm gibt es nur 2 Optionen:

##### Option 1: Ersatzstandort für das AZ Lamm

Es wird nach einem Ersatzstandort gesucht oder ein Ersatzstandort erstellt (z.B. «Container-Pflegeheim»).

##### Option 2: Kein Ersatzstandort für das AZ Lamm

Für die 65 Bewohnerinnen und Bewohner wird ein freies Pflegebett in einem anderen Pflegeheim der Stadt gesucht.

Überlegungen zur Option 1:

- Ein möglicher Ersatzstandort für die Unterbringung eines Pflegeheims mit 65 Betten steht in der Stadt Basel nicht zur Verfügung.
- Die Erstellung eines Ersatzstandortes, z.B. als «Container-Pflegeheim», erscheint nicht als sinnvoll, zumal mit hohen Zusatzkosten zu rechnen wäre.
- Der Standort Chrischona drängt sich nahezu auf. Aus diesem Grund wurde diese Option schon sehr früh im Projekt als logische und richtige Variante weiterverfolgt.
- *Siehe auch Punkt 4, Nutzung des Standortes Chrischona als Rochadehaus.*

Überlegungen zur Option 2:

- Es ist nicht realistisch, dass das benötigte Pflegebetten-Angebot in der Stadt zur Verfügung steht.
- Zudem ist es nicht zumutbar, dass die 65 Bewohnerinnen und Bewohner des AZ Lamm auseinandergerissen und in verschiedenen Pflegeheimen untergebracht werden.

#### 3.2. Optionen zum Betrieb während des Umbaus aus der Optik von Mitarbeitenden

Neben der Frage, welche Alternativen den Bewohnerinnen und Bewohner angeboten werden kann, stellt sich die gleiche Frage auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Überlegungen zur Option 1 gemäss vorstehendem Punkt:

- Mit der Nutzung des Standortes Chrischona als Rochadehaus können die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiterbeschäftigt werden.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner würden damit zwar an einem anderen Standort, aber immer noch von den gleichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gepflegt und betreut.
- Die Bezugspersonen wären also dieselben wie bisher.
- *Siehe auch Punkt 4, Nutzung des Standortes Chrischona als Rochadehaus.*

Überlegungen zur Option 2 gemäss vorstehendem Punkt:

- In diesem Fall müssten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter per Start der Sanierung entlassen und nach der Sanierung nach ca. einem Jahr wieder neu eingestellt werden.
- Diese Option ist weder realistisch noch sozialverträglich und daher auszuschliessen.

### 3.3 Diskussion der vorliegenden Varianten des Umbaus

#### 3.3.1 Variantenvergleich und Auswahlvorschlag

Nach mehreren Monaten Konzeptentwicklung und Erarbeitung von insgesamt fünf Lösungsvarianten wird im Ratschlag die Variante 5b: Umbau nach SIA 500 plus (mit 3 Wohnungen und Nebenräumen im Dachgeschoss) bevorzugt.

Bei der Variante 5b werden ca. 85 % des heutigen Gebäudebestands umgebaut und ca. 15 % komplett neu gebaut. Nach Beendigung der Sanierung stehen dem Alterszentrum zum Lamm 64 Betten in 48 Einzelzimmern / 8 Doppelzimmern (56 Zimmer) sowie die Möglichkeit des neuen Angebots «Wohnen mit Service» mit 3 Wohnungen zur Verfügung. Die Sachkommission begrüsst ausdrücklich, dass mit Variante 5b 3 Wohnungen nach dem Prinzip des „Wohnens mit Service“ angeboten werden können.

Die Sachkommission hat die Vor- und Nachteile der einzelnen, im Anhang zum Ratschlag übersichtlich dargestellten Varianten diskutiert.

Sie stellt fest, dass Variante 1 (Umbau mit Erweiterung Richtung Hof) aus Gründen des Denkmalschutzes ausscheidet.

Die Variante 2 (Umbau mit Reorganisation der Nebenräume) weist zwar 4 Pflegebetten mehr aus, weil das Dachgeschoss noch eine erweiterte Pflegewohngruppe einbezieht. Dies führt aber zu höheren Betriebskosten und auch zu höheren Investitionskosten als in der Variante 5b. Zudem würde das Konzept «Wohnen mit Service» wegfallen, weil keine Wohnung vorgesehen wird. Aus diesen Gründen wird diese Variante 2 nicht vorgeschlagen. Des Weiteren würden bei dieser Variante die Zimmer lang und schmal («Schlauch») ausfallen.

In Übereinstimmung mit der Direktion lehnt die Kommission die Neubauvariante 3 ab, dies nicht nur wegen der hohen Mehrkosten. Ein Neubau erscheint auch darum als schlechte Lösung, weil im Lamm vor 3 Jahren die Küche für ca. 1 Mio. CHF komplett neu saniert wurde. Zudem würde der heute bestehende «Charakter» und die historischen Gebäude des AZ Lamms vernichtet.

Bei der Variante 5a (Umbau mit nur einer Wohnung) wird auf die Argumente zur Variante 2 (Pflegehohnggruppe im Dachgeschoss) verwiesen. Aus demselben Grund wird auch diese Variante nicht empfohlen.

### 3.3.2 Berücksichtigung der Anforderungen von «Qualivista»

Bei der Evaluation der verschiedenen Varianten wurden auch die verschiedenen Ausbaustandards der Zimmer und Nasszellen «nach SIA 500 / AGW» bzw. «nach Qualivista» einbezogen. «Qualivista» ist ein Qualitätslabel, das die Leistungsanforderungen und -bewertung für Alters- und Pflegeheime für die Kantone BS, BL und SO regelt. Im Ratschlag und in der Beilage «Variantenvergleich» wird erwähnt, dass nicht alle Nasszellen den Qualitätsanforderungen von Qualivista entsprechen. Es gilt festzuhalten, dass der Qualivista-Standard nur für Neubauten, nicht aber für Sanierungen gilt.

Um die Anforderungen gemäss «Qualivista» verständlich zu machen und im Rahmen der Evaluation angemessen berücksichtigen zu können, zeigen wir nachfolgend die entsprechenden Vorgaben und die vorgesehene Umsetzung beim Umbau des AZ Lamm.

#### Die baulichen Anforderungen an Zimmer / Nasszellen gemäss Qualivista sind:

- Einzelzimmer 16 m<sup>2</sup>
- Doppelzimmer 24m<sup>2</sup>
- Nasszellen: bevorzugte Variante 2.3 m x 2.3 m =5.29 m<sup>2</sup>  
minimale Variante 2.0 m x 2.0 m<sup>2</sup> = 4.0 m<sup>2</sup>

#### Wohnflächen Zimmer / Nasszellen nach Sanierung gemäss Variante 5b:

##### Einzelzimmer

Mitteltrakt	36 Zimmer	16 m <sup>2</sup>
Zum Lamm	10 Zimmer	mind. 16 m <sup>2</sup>
Silberberg	2 Zimmer	mind. 16 m <sup>2</sup>

##### Doppelzimmer

Mitteltrakt	3 Zimmer	31.5 m <sup>2</sup>
Silberberg	5 Zimmer	mind. 24 m <sup>2</sup>

##### Nasszellen

Mitteltrakt	Bei EZ: 2.3 m x 1.8 m (*) = 4.14 m <sup>2</sup> Bei DZ: 2.3 m x 2.27 m = 5.22 m <sup>2</sup>
Zum Lamm	2.3 m x 2.0 m = 4.6 m <sup>2</sup>
Silberberg	sep. Nasszellen, nicht vergleichbar

(\*) Da das Längenmass mit 1.8 m die Vorgabe von 2.0 m (um 20 cm) unterschreitet, entspricht dies nicht mehr den Vorgaben von Qualivista für Neubauten. Die Gesamtfläche der Nasszelle mit 4.14 m<sup>2</sup> erfüllt jedoch die Anforderungen von Qualivista.

Dass nicht alle der neuen Nasszellen ganz den Standard von Qualivista erreichen, ist somit nach Auffassung der Sachkommission vertretbar. Es ist zudem bei der bestehenden Bausubstanz unvermeidlich.

### 3.3.3 Angebot an Doppelzimmern

Diskutiert hat die Sachkommission auch die Frage der Doppelzimmer: Macht es wirklich Sinn, so viele Doppelzimmer anzubieten? Gemäss Auskunft der Direktion handelt es sich um einen bewussten Entscheid der Entscheidungsträger, noch 8 Doppelzimmer anzubieten. Gerade beim Krankheitsbild Demenz gibt es den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern Sicherheit, wenn sie einen Zimmernachbarn haben. Zudem verdoppelt sich die Anwesenheitszeit der Pflegenden innerhalb des Zimmers bei einer Doppelzimmerbelegung.

Eine Anregung aus der Sachkommission zu diesem Thema ist, von der Grösse her dafür geeignete Einzelzimmer bei Bedarf niederschwellig zu Doppelzimmern umzunutzen.

### 3.4. Empfehlung der Sachkommission

Insgesamt stellt sich die Sachkommission hinter die im Ratschlag empfohlene Umbauvariante 5b. Neben der eigentlichen Pflege kann das Alterszentrum zum Lamm im Rahmen eines optimierten Betriebs so seinem Leistungsauftrag nach Langzeitpflege sowie Psycho-Geriatriischer Betreuung weiterhin nachkommen.

Die Investitionen für Sanierung und Rochade belaufen sich nach aktuellen Schätzungen bei der vorgeschlagenen Variante auf ca. 12,4 Mio. CHF (+/- 25 %) und bewegen sich im Zeitraum 04/2019 bis 09/2020. Die Dauer des Umbaus des AZ Lamm wird 12-13 Monate dauern.

### 3.5 Finanzierung der präferierten Variante

Die Sachkommission erkundigte sich detailliert nach der geplanten Finanzierung des Vorhabens. Die Finanzierung der Investition für Variante 5b im Umfang von CHF 12.4 Mio. +/- 25 % kann wie folgt sichergestellt werden:

- Verwendung von Flüssigen Mitteln (Bargeld), welche kurz- / mittelfristig nicht für laufende Verpflichtungen und Amortisationen von bestehenden Bankdarlehen benötigt werden.
- Aufnahme von Darlehen bei Banken.

Im Hinblick auf die verfügbaren Rahmenkreditlimiten von CHF 50 Mio. bei der BKB beziehungsweise CHF 20 Mio. bei der UBS und einer Beanspruchung derselben im Umfange von Total CHF 19.0 Mio. per 31.12.2018 ist eine Aufnahme von Fremdkapital jederzeit ohne besondere Risiken möglich.

Die Höhe der notwendigen Aufnahme von Fremdkapital ergibt sich in den Jahren 2019 und 2020 einerseits aus dem baufortschrittsbezogenen Geldbedarf und andererseits aus dem Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit. Diese kann zwar aus heutiger Sicht nicht genau berechnet werden, wird aber im Rahmen von rund CHF 8.0 Mio. erwartet.

Die künftige Amortisation der Fremdkapitalaufnahme ist gewährleistet durch die im Pflegeheim-Rahmenvertrag für die Periode 2017 bis 2021 zwischen dem Kanton Basel-Stadt und dem Verband gemeinnütziger Basler Altersheime (VAP) vertraglich vereinbarten Tarife.

### 3.6 Chancen des Umbaus gemäss Ratschlag

Die Sanierung des Alterszentrums Zum Lamm zum jetzigen Zeitpunkt eröffnet nach Meinung der Sachkommission die folgenden Chancen:

- Die Werterhaltung der Liegenschaft sowie deren Betriebssicherheit sind längerfristig gesichert.
- Das Bürgerspital Basel kann in Zukunft ein saniertes Alterszentrum mitten in Kleinbasel mit guter Reputation betreiben. Der beliebte, traditionsreiche Standort bleibt bestehen.
- Mit der geplanten Sanierung und den Instandsetzungen ist für die nächsten 20 Jahre eine nachhaltige sowie betriebssichere Unterbringung und Betreuung von betagten Menschen an zentraler Wohnlage gemäss Leistungsauftrag des Bürgerspitals sichergestellt.
- Der Umbau erfüllt die gestiegenen Qualitätsanforderungen der breiten Öffentlichkeit an ein Pflegeheim respektive an ein Pflegezimmer.
- Dank der einmaligen Gelegenheit mit der Nutzung des eigenen Standortes in Bettingen (Reha Chrischona) als Rochadehaus können die anstehenden Sanierungsarbeiten so effizient und kostengünstig wie möglich umgesetzt werden.

### 3.7 Risiken von Alternativen

- Eine Nicht-Sanierung des Alterszentrums Zum Lamm kommt im Prinzip nicht in Frage, weil die erforderlichen Sanierungsarbeiten unerlässlich sind und die erforderlichen Qualitätsverbesserungen möglichst bald umgesetzt werden sollten.
- Eine spätere Sanierung hat auch zur Folge, dass voraussichtlich keine Möglichkeit mehr für eine einfache Rochade zum Standort Chrischona besteht, wodurch das Alterszentrum Zum Lamm entweder während des laufenden Betriebs saniert werden oder aber während der Sanierung komplett geschlossen werden müsste. Auf der Chrischona andererseits würden weiterhin hohe Leerstandskosten anfallen (siehe dazu Bericht der Sachkommission zum Produktesummenbudget 2018)
- Eine zeitliche Verschiebung der Sanierung nach hinten könnte die Anschlusslösung mit einem weiteren Interessenten des Standortes Chrischona als Rochadehaus gefährden (siehe auch 4.1.)

## 4. Nutzung des Standortes Chrischona als Rochadehaus

### 4.1 Der Standort Chrischona wird mittelfristig zum Rochadehaus

Der Ratschlag zeigt auf, dass für die ehemalige Reha Chrischona eine ideale Nachnutzung gefunden wurde: Der Standort Chrischona wird zum Rochadehaus. Diese Nutzung wird vom Bürgerspital kurz- und mittelfristig so vorgesehen, also je nach Interesse mit zeitlicher Ausdehnung. Dies schliesst keineswegs aus, dass parallel nach anderen langfristigen Nutzungsmöglichkeiten gesucht wird.

Dieses Nutzungskonzept erscheint der Sako wie dem Bürgerspital Basel ideal, zumal am Standort Chrischona für die Nutzung als Rochadehaus nur wenige Umstellungsarbeiten sowie geringe Umnutzungskosten («Pinselrenovation») anfallen.

Zu Beginn soll der Standort der internen Nutzung, also für die Rochade des AZ Lamm, dienen. In einem weiteren Schritt kann die vorhandene Infrastruktur an externe Betreiber vermietet werden. Das Bürgerspital ist mit einem konkret interessierten Betreiber einer Institution in Verhandlungen, der den Standort Chrischona ab Ende 2020 / Anfang 2021 ebenfalls als Rochadeheim nutzen

möchte. Weitere Interessenten könnten folgen. Damit könnte nach dem Rück-Umzug des «AZ Lamm» von der Chrischona zurück an den Claraplatz Basel der Standort Chrischona nach einem kurzen Unterbruch bereits wieder als belebter Betrieb genutzt werden.

Das Bürgerspital kann damit anstelle hoher Leerstandskosten externe Mieterträge generieren. Zudem können weitere Dienstleistungen des Bürgerspital Basel wie Hotellerie, Hauswartung, Gartenunterhalt etc. bei Bedarf mitangeboten werden: Damit würde sich ein weiterer Vorteil ergeben: Der Standort wäre weiterhin als ein Betrieb des Bürgerspitals Basel sichtbar.

Die Sako nimmt zur Kenntnis, dass insbesondere das Gesundheitsdepartement Basel-Stadt und die Gemeinde Bettingen die Nutzung als Rochadehaus unterstützen. Die Gemeinde Bettingen hat zudem zugesichert, dass beim aktiven Betrieb der öffentliche Bus den Standort Chrischona weiterhin bedienen wird

#### 4.2 Chancen und Risiken

Das Rochadehaus am Standort Bettingen (Reha Chrischona) bietet nach Meinung der Sachkommission die folgenden Chancen:

- Die Räumlichkeiten der Reha Chrischona lassen den Betrieb eines Alterszentrums ohne grosse bauliche Veränderungen zu.
- Die Reha Chrischona bietet naturnahen Erholungsraum für die Bewohnenden während der Rochade.
- Die Rochadezeit für das AZ Lamm kann zeitlich auf ca. 1 Kalenderjahr begrenzt werden.
- Wie oben ausgeführt, besteht die Option einer Nachnutzung durch andere, externe Betreiber.

Das Rochadehaus am Standort Bettingen birgt die folgenden Risiken:

- Die Rochadelösung mit der Reha Chrischona könnte durch ein Überangebot an Pflegeplätzen im stationären Bereich am Standort Bettingen vorübergehend zu einer fehlenden Auslastung führen. Die Konsequenz wären hohe Betriebskosten bei fehlendem Ertrag. Mit gezielten Massnahmen soll versucht werden, die Bettenbelegung aktiv zu bewirtschaften. Dabei ist man auch im Gespräch mit der Gemeinde Bettingen.
- Die Veränderungen für die Bewohnenden während der Rochade könnten zu Unzufriedenheit und Abwanderung führen.  
Es wird eine kommunikative Herausforderung sein, die heutigen Bewohnenden des AZ Lamm von den Vorteilen der Lösung Rochadehaus zu überzeugen. Das wichtigste Argument: Da der gesamte Betrieb auf die Chrischona zügelt, bleiben auch die sozialen Strukturen des Zusammenlebens erhalten. Es ist das erklärte Ziel, dass die Bewohnenden weiterhin von den ihnen vertrauten Fach- und Pflegemitarbeitenden gepflegt und betreut werden. In Planung ist auch ein interner «Shuttlebus», der Bewohnende, die noch sehr mobil sind, periodisch in die Innenstadt («Haltestelle Claraplatz») fahren wird.
- Der Arbeitsweg für die Mitarbeitenden sowie die Wegdistanz für Besucher ändert sich während der Rochade. Dies könnte einige Mitarbeitende zu einem Arbeitgeberwechsel bewegen. Dieses Risiko ist in Kauf zu nehmen; wie oben sub 3 ausgeführt, sind die Alternativen aus Sicht des Personals sicher nicht besser. Die Mitarbeitenden behalten ihr Anstellungsverhältnis und können in den gleichen Teams und mit denselben Bewohnenden weiterarbeiten. Den Mitarbeitenden wird zudem, auch als Entgegenkommen für diese

Umstellung der gewohnten Arbeitsstelle, ein freiwilliger monatlicher «Rochadebeitrag» ausbezahlt.

#### 4.3 Rückblick: Suche nach einer anderen Nachnutzung des Standortes Chrischona

Bereits Anfang Januar 2017 wurde im Hinblick auf die bevorstehende Diskussion über die allfällige Schliessung der Reha Chrischona und die Übergabe des Betriebes an das Felix Platter-Spital nach einer möglichen Nachnutzung gesucht.

So wurden aktiv mögliche Investoren angegangen und diverse Gespräche geführt. Auch mit der Gemeinde Bettingen wurde im engen Austausch über mögliche Alternativen diskutiert.

Es zeigte sich rasch, dass die Zone «Nutzung im öffentlichen Interesse» wenig Spielraum für breite Nutzungsmöglichkeiten zulässt, zudem ist der Standort trotz guter Erschliessung durch die öffentlichen Verkehrsmittel oder den Autoverkehr etwas abgeschieden. Nachdem sich keine externen Betreiber finden liessen, konzentrierte sich die Lösungsfindung auf interne Projektideen.

Die Nutzung des Standortes Chrischona als Rochadehaus erachtet die Sachkommission mit der Direktion des Bürgerspitals und dem Bürgerrat – zumindest für die mittelfristige Betrachtung – als die beste heute vorliegende Lösung.

### 5. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt die Sachkommission Bürgerspital dem Bürgergemeinderat, den Beschlüssen des Berichtes des Bürgerrates zuzustimmen.

Für die Sachkommission  
Die Präsidentin: Christine Keller