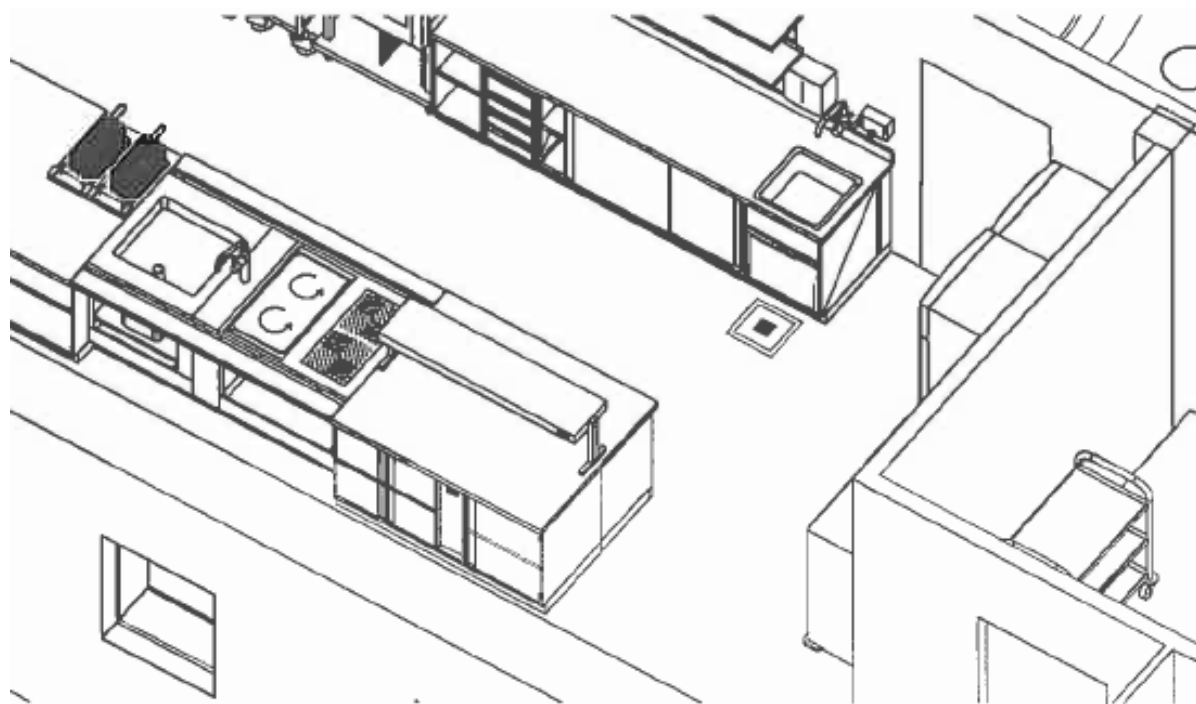


Ratschlag Nr. 2056 betreffend Bewilligung einer Investition für den Bau einer Zentralküche im Alterszentrum Falkenstein, Falkensteinerstrasse 30, Basel

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 18. März 2011



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Projekt Etappe 1	3
3	Bauprojekt Etappe 2	4
3.1	Baubeschrieb	4
3.2	Kostenvoranschlag	5
4	Finanzierung	5
4.1	Anrechnung an die Liegenschaftskosten	5
4.2	Finanzierung Bürgerspital	5
5	Terminplanung	6
6	Fazit	6
7	Antrag	6

1 Ausgangslage

Im September 2005 wurde das Alterszentrum (AZ) Falkenstein eröffnet. Dieses startete insbesondere auch mit einem innovativen, neuen Konzept für acht Wohngruppen, davon drei spezialisierte Gruppen. Das Konzept sah vor, dass auf den Wohnbereichen das sogenannte Alltagsprinzip umgesetzt werden soll. Jede Gruppe mit rund elf Bewohnerinnen und Bewohnern wurde darum auch mit einer Küche und einem Wäscheraum ausgestattet. Im Erdgeschoss war für den Cafeteria-Betrieb nur ein einfaches Office vorgesehen worden. Das damalige Konzept ging davon aus, dass im Wohnbereich täglich drei Mahlzeiten gekocht werden, d.h. die ganze Verpflegung der Bewohnerinnen dort stattfindet, ebenso das Waschen und Bügeln der Privatwäsche. Nur die Flachwäsche und die Reinigung erledigte eine externe Firma.

Nach zwei Jahren intensiver Aufbauarbeit und Bemühungen, dieses anspruchsvolle Konzept umzusetzen musste erkannt werden, dass dieses Anliegen mit der bestehenden Taxabgeltung nicht finanziert werden kann. Das System der Stockwerkverpflegung und –Hauswirtschaft war zu personalintensiv und umgekehrt der Kanton auch nicht bereit, Zuschläge an diese neue Wohnform zu leisten. Die zusätzlichen Personalkosten in der Höhe von rund einer Million Franken pro Jahr konnten nicht aufgefangen werden. Das Pflege- und Betreuungspersonal, das mit „Küchenmitarbeitenden“ verstärkt wurde, war zudem mit den fachfremden Kochaufgaben grossteils überfordert. Die Auswirkungen spürten die Bewohnerinnen und Bewohner direkt, in der unterschiedlichen, zum Teil mangelhaften Qualität der Mahlzeiten, aber auch durch die gestressten Pflegenden und Betreuenden. Die vertraglich vereinbarten Anforderungen des Kantons an „Grundangebot und Basisqualität“ konnten somit nicht erfüllt werden.

Dies veranlasste die Verantwortlichen im Bürgerspital bereits im Jahr 2008, eine Konzeptänderung vorzunehmen. Um die Kosten zu senken und den gehäuften Beschwerden entgegenzuwirken, wurde als Sofortmassnahme eine Übergangslösung getroffen. Das „Hauswirtschaftszentrum“ des Bürgerspitals (Betriebe und Werkstätten) erhielt den Auftrag, die Privatwäsche zu erledigen. Die Herstellung der Hauptmahlzeit am Mittag wurde an die Gastro-Küche im AZ Weiherweg ausgelagert. Dadurch entstand eine Mischung von zentraler und dezentraler Verpflegung, was noch zu keinem zufriedenstellenden Qualitätsstandard und optimaler Kosteneffizienz führte.

Gleichzeitig wurde ein Projekt gestartet, um die nachhaltigste und effizienteste Verpflegungslösung zu evaluieren.

2 Projekt Etappe 1

Die Projektgruppe überprüfte drei mögliche Varianten:

1. Verpflegung durch einen externen Anbieter (Kaltanlieferung)
2. Verpflegung intern durch das Alterszentrum am Bruderholz (Kaltanlieferung)
3. Verpflegung durch eine zentrale Küche vor Ort im Alterszentrum Falkenstein

Alle Varianten beinhalteten einen Kostenvergleich, die Erfüllung der kantonalen Anforderungen (Grundangebot und Basisqualität), sowie eine SWOT-Analyse zur Qualität der Speisen und zur Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Ergebnisse:

Variante 1

Die Verpflegung durch einen externen Anbieter war die teuerste Variante mit zuviel Risiken und Abhängigkeiten und schied somit aus.

Vergleich zwischen Variante 2 und 3

Variante 2 und 3 waren praktisch kostengleich, so dass die qualitativen Aspekte ausschlaggebend waren und Variante 3 den Vorzug erhielt.

Die einmaligen Investitionskosten waren vergleichbar und insofern nicht allein ausschlaggebend, als auch eine externe Kaltanlieferung vor Ort eine Satellitenküche bedingen würde, welche durch die komplexen Umbauvorgaben im AZ Falkenstein unverhältnismässig hohe Investitionen auslösen würde.

Fazit

Die sorgfältige Evaluation hat zu einer eindeutigen Lösung geführt – einer eigenen zentralen Küche im AZ Falkenstein.

Die Ergebnisse haben auch aufgezeigt, dass Kosteneinsparungen vor allem in der Betriebsführung und beim Personalaufwand erzielt werden können. Die Geschäftsleitung des Bürgerspitals hat deshalb beschlossen, dass auch die beiden Küchen in den Alterszentren Falkenstein und am Bruderholz organisatorisch in die neue Werkstätte „Gastro Bürgerspital“ integriert werden. Seit dem 1. Januar 2010 gehören bereits die Küchen in den Alterszentren Weiherweg und zum Lamm sowie das Verpflegungszentrum an der Flughafenstrasse zu „Gastro Bürgerspital“.

3 Bauprojekt Etappe 2

3.1 Baubeschrieb

Die bestehende Officeküche im Erdgeschoss des AZ Falkenstein wird erweitert und in eine Produktionsküche umgebaut. Für die Erweiterung der notwendigen Fläche wird der angrenzende Aktivierungsraum zurückgebaut und mit der bestehenden Officeküche zusammengelegt. Die Cafeteria mit Buffetanlage, der Saal und die angrenzenden Räumlichkeiten werden nicht verändert.

Basierend auf den gültigen Hygienevorschriften ist die neue Produktionsküche in eine Rüstzone, warme und kalte Küche, Abwascherei, Büro Küchenchef sowie in den Bereich Lagerhaltung mit Kühl- und Tiefkühlräumen gegliedert. Die Anlieferung erfolgt über die bestehende Rampe, welche mit einer Hebebühne ausgerüstet ist. Die notwendigen Nebenräume, wie das Getränke-/Trockenlager sowie die für das Küchenpersonal notwendigen Garderoben, werden im 2. Untergeschoss erstellt.

Die Elektro- und Sanitärinstallationen werden angepasst und teilweise erneuert und es wird eine neue Zu- und Abluftanlage eingebaut. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse wird der für die Lüftung notwendige Monoblock auf dem Dach installiert. Die vertikale Führung der Lüftungskanäle zwischen der Küche im Erdgeschoss und dem Monoblock auf dem Dachgeschoss erfolgt durch die bestehenden Ausgussräume.

Aufgrund der besonderen Situation, dass sich unter der Produktionsküche ein grosses IT-Rechenzentrum befindet (langfristig fremdvermietet), ist die Führung der Abwasserleitungen stark eingeschränkt. Der gesamte Bodenbereich muss speziell abgedichtet werden, was mit erheblichen Mehrkosten verbunden ist.

3.2 Kostenvoranschlag

Die einmaligen Kosten werden auf CHF 1'880'000 veranschlagt.

Kostenvoranschlag +/- 10%

Vorbereitungsarbeiten	CHF	60'000
Gebäude	CHF	1'217'500
Betriebseinrichtungen	CHF	388'900
Baunebenkosten	CHF	<u>213'600</u>
Total Kostenvoranschlag	CHF	<u>1'880'000</u>

Der vorliegende Kostenvoranschlag basiert auf einem Index von 122.2 (Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2009, Basis April 1998 = 100) sowie einem Mehrwertsteuersatz von 8%.

4 Finanzierung

4.1 Anrechnung an die Liegenschaftskosten

Der Abteilung Langzeitpflege im Gesundheitsdepartement wird ein Antrag auf Anrechnung der damit verbundenen Investitionskosten unterbreitet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Baukosten für die acht Wohnküchen des ursprünglichen Konzepts bereits angerechnet wurden.

Die Entscheidung des Kantons über die Anrechenbarkeit hat keinen Einfluss auf die Höhe der beantragten Investition, sie kann aber dazu beitragen, die betrieblichen Kosten zu reduzieren.

4.2 Finanzierung Bürgerspital

Die Investitionskosten des Bürgerspital Basel betragen CHF 1'880'000.

Diese Kosten werden aus freien Mitteln und/oder durch Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital finanziert.

5 Terminplanung

Basierend auf diversen Konzeptstudien wurde das Bauprojekt und der dazugehörige Kostenvoranschlag von Burckhardt+Partner Architekten AG erarbeitet, welcher als Basis für den vorliegenden Ratschlag dient.

Termine

Entscheid Bürgergemeinderat	29. März 2011
Ausführungsprojekt	Februar – Mai 2011
Bewilligungsverfahren	März – Juni 2011
Realisation Ausführung	August – November 2011
Inbetriebnahme	Dezember 2011

6 Fazit

Der geplante Ausbau einer zentralen Küche im AZ Falkenstein entspricht den aktuellen und künftigen Anforderungen an die Verpflegung von betagten Menschen. Diese ist ein wichtiger Bestandteil des Betreuungs- und Pflegeauftrags der Alterszentren.

7 Antrag

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

1. Für den Bau einer Zentralküche im Alterszentrum Falkenstein wird dem Bürgerspital Basel eine Investition in der Höhe von CHF 1'880'000 (Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2009, 122.2 Punkte - Basis April 1998 = 100) bewilligt.
2. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Namens des Bürgerrates

Der Präsident
Patrick Hafner

Der Bürgerratsschreiber
Daniel Müller

8.2.2011