

Bericht Nr. 2250 bezüglich Neuausrichtung Wohn- und Pflegezentrum Weiherweg

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 18. Oktober 2023

1. Das Wichtigste in Kürze

Das BSB ist derzeit mit einem breiten Marktangebot im ambulanten, teilstationären und stationären Altersbereich gut positioniert. Um dieses Niveau zu halten, werden an den verschiedenen Standorten Massnahmen ergriffen, einschliesslich baulicher Veränderungen, um für die zukünftigen Herausforderungen gut gerüstet zu sein. Auch für das Pflegezentrum Weiherweg (PZ Weiherweg) sind konzeptionelle Anpassungen im Gesamtangebot notwendig. Daher wurde nach der Erarbeitung der Gesamtstrategie im Bereich Betreuung Betagte als nächster Schritt das zukünftige Geschäftsmodell für das neue Wohn- und Pflegezentrum Weiherweg (WPZ Weiherweg) entwickelt.

Basierend darauf ergeben sich betriebliche Anpassungen, welche auch diverse Umbauarbeiten zur Folge haben. Der Umbau wird sich im Zeitraum von Juni bis Oktober 2024 bewegen.

Die Investitionen für den Umbau und die Betriebseinrichtung belaufen sich auf CHF 3'200'000 (+/-25%) inkl. MWST.

2. Ausgangslage

Das PZ Weiherweg wurde in den 1970er Jahren erbaut und in den Jahren 2005 (Sanitäranlagen) und 2015 (Erdbebenertüchtigung, Gebäudedämmung sowie Umbau 1. Obergeschoss (OG) und Restaurant) teilsaniert. Seit den 1990er Jahren wird das PZ Weiherweg als Pflegezentrum mit 85 Betten und integrierter Tagesbetreuung (ab 2018: 11 statt 22 Plätze) betrieben. Im architektonisch preisgekrönten Gebäude leben heute betagte und hochbetagte Menschen in einer lebendigen und wohnlichen Atmosphäre. Ein engagiertes Team aus verschiedenen Bereichen sorgt täglich dafür, dass sich die Bewohnenden wohl, umsorgt und aufgehoben fühlen. Im Mittelpunkt steht der Mensch mit seinen individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Das PZ Weiherweg mit seinem Hotelcharakter erfordert durch den gleichzeitigen Betrieb des grossen Speisesaals und des öffentlichen Restaurants auf zwei Stockwerken einen personellen Mehraufwand (hohe Personalkosten Hotellerie), der nicht mehr getragen werden kann. Zudem entsprechen die Strukturen und das Konzept des PZ Weiherweg nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Das BSB hat sich daher entschlossen, eine Neukonzeption des PZ Weiherweg durchzuführen, die der veränderten Marktsituation für das Wohnen im Alter und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum für «Wohnen mit Service» und «gemeinschaftliches Wohnen» Rechnung trägt.

Im Rahmen des Projektes wurde daher die strategische Ausrichtung des PZ Weiherweg auf Basis der Geschäftsfeldstrategie Betreuung Betagte definiert. Dazu wurden das aktuelle Geschäftsmodell, die Erfolgsrechnung, der Markt und das Umfeld des PZ Weiherweg (u.a. Quartierstruktur) sowie zukünftige

Entwicklungen (u.a. Alterspyramide, Quartierentwicklungen) analysiert. Dabei wurde auf folgende Bereiche des heutigen PZ Weiherweg fokussiert: Ambulantes und stationäres Wohnangebot, Büro- und Zimmersituation, Dachgeschoss, Aufzugssituation, Restaurant / Speisesaal sowie Tagesbetreuung.

Ein wichtiger Aspekt in der Neuausrichtung des PZ Weiherweg ist das Angebot WmS Gemeinschaftswohnen als Antwort auf den gesellschaftlichen Trend und dem steigenden Bedürfnis nach gemeinschaftlichem Wohnen, insbesondere auch im Alter. Ein umfassender Mix an ambulanten und stationären Angeboten vereint an einem Standort, entspricht der Strategie des Geschäftsfeldes Betreuung Betagte. Die Umnutzung des 6. Obergeschosses von einer Pflegestation mit 11 Betten in 10 Studios WmS Gemeinschaftswohnen für ältere Menschen mit geringem Unterstützungsbedarf erhöht die Attraktivität des PZ Weiherweg.

3. Anforderung

Basierend auf dem neuen SOLL-Geschäftsmodell wurde ein neues Raumprogramm entwickelt und daraus Anpassungen für die einzelnen Stockwerke abgeleitet. Dadurch entsteht aus dem PZ Weiherweg neu ein WPZ Weiherweg, das als Wohnhaus der Zukunft für Menschen im Alter wie folgt aussieht:

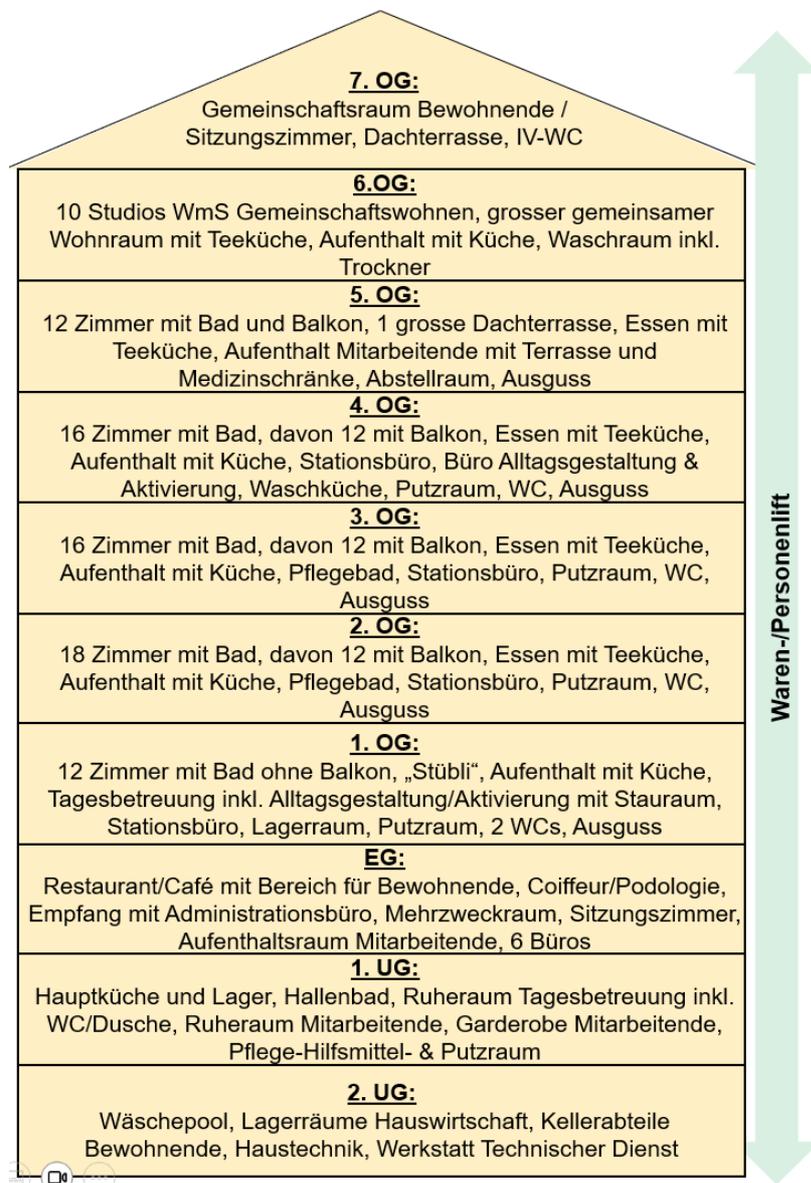


Abbildung 1: Wohn- und Pflegezentrum Weiherweg 2024+

Das zukunftsfähige Wohn- und Pflegezentrum umfasst ein bedarfsgerechtes, gemischtes Angebot für ältere Menschen. Es richtet sich sowohl an pflegebedürftige Menschen, die eine umfassende Betreuung und Pflege in einem Einzelzimmer benötigen, als auch an ältere Menschen mit geringem Unterstützungsbedarf, die das Angebot Gemeinschaftswohnen/Wohnen mit Service nutzen möchten, das direkt in das Pflegezentrum eingebunden ist. Diese Einbindung hat den Vorteil, dass alle Dienstleistungen, Räumlichkeiten und das Restaurant des Pflegezentrums genutzt werden können. Zusätzlich können Dienstleistungen der BSB Spitex in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus gibt es Angebote wie Tagesbetreuung, Aktivierungstherapie, Coiffeur, Podologie sowie ein öffentliches Restaurant/Café. Eine externe Physiotherapie kann auf Anfrage mit entsprechender ärztlicher Verordnung ebenfalls ins Haus bestellt werden.

4. Lösung

Das in Kapitel 2 dargestellte zukünftige Geschäftsmodell sowie die künftige Zusammensetzung des WPZ Weiherweg in Kapitel 3 bilden die Grundlage für die im Folgenden beschriebenen betrieblichen sowie baulichen Anpassungen für die einzelnen Stockwerke.

Stock	Bezeichnung	Anpassungen
2. UG	Keller	Bleibt bestehen
1. UG	Keller	Das Hallenbad bleibt vorerst bestehen. Allerdings werden die Küchenbüros aufgelöst und durch einen Putzraum ersetzt. Die Büros der Küchenchefs werden ins Erdgeschoss (EG) verlegt und zu mobilen Arbeitsplätzen umfunktio- niert. Die Glasscheibe, die das Schwimmbad vom Foyer trennt, muss durch ein feuerfestes Element ersetzt werden. Des Weiteren wird der bestehende Coiffeur-Bereich aufgelöst und ins EG verlegt. Der bestehende Ruheraum für das Pflegepersonal wird räumlich angepasst und dadurch aufgewertet. Zu- dem entsteht durch den neu gewonnenen Platz ein grosszügiger Ruheraum für die Tagesbetreuung.
EG	Eingangsbereich	Das EG wird einladender und freundlicher gestaltet, indem die Raumauftei- lung sowie die Verkehrsflächen optimiert und klar zониert werden. Die Aufwer- tung des Eingangsbereiches wird durch die Öffnung des Empfangs sowie durch die Zusammenlegung der Verwaltungsbüros 0.04 und 0.05 erreicht. Zu- sätzlich wird ein Loungebereich geschaffen. Dadurch entstehen zwei feste Ar- beitsplätze für Mitarbeitende, die den Empfang und die Telefonzentrale be- treuen und alle weiteren Empfangs- und Verwaltungsaufgaben übernehmen. Damit kann die angestrebte hohe kundenorientierte Servicequalität noch bes- ser erfüllt werden. Darüber hinaus werden die bestehenden Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden im EG im Sinne der Arbeitgeberat- traktivität optimiert. Zudem wird der Coiffeur vom 1. Untergeschoss (UG) ins EG verlegt, dieser Raum kann auch für die Podologie genutzt werden.

Der bestehende Speisesaal im 1. OG wird aufgelöst und in das bestehende öffentliche Restaurant im EG integriert, wobei ein Teilbereich für den Mittags- service der Bewohnenden abgetrennt wird. Der öffentliche Bereich ist durch- gehend von 9.00 bis 17.00 Uhr geöffnet, so dass das Café/Restaurant ein beliebter Treffpunkt und Ort der Begegnung wird. Das Angebot im Restaurant richtet sich sowohl auf die Bewohnenden als auch auf die externen Gäste aus und bietet Platz für circa 45 Personen. Diese Anpassung erfordert eine Um- stellung von der Verpflegung der Bewohnenden (Frühstück, Mittagessen, Abendessen) im bisherigen Speisesaal auf eine bediente Verpflegung im Res- taurant. Dies erfordert entsprechende organisatorische und personelle An- passungen, sowohl bei der Betreuung und Pflege, im Restaurant und in der Hauswirtschaft. Zusätzlich wird der Terrassenbereich aktiviert und bietet we- iteren Platz für circa 15 Gäste.

Der Umbau im Restaurant umfasst die Verlegung des Buffets, eine ange- passte Zonierung und die Entfernung des Windfangs. Das Buffet wird unter anderem mit einer Kaffeemaschine und Getränkekühlschränken ausgestattet. Ausserdem wird der Spülbereich räumlich abgetrennt. Details werden im Ver- lauf des Bauprojektes geklärt. Ziel ist es, dass das Raumklima den modernen Anforderungen eines Gastronomiebetriebes entspricht und sich Bewohnende, Angehörige und externe Gäste gleichermaßen wohlfühlen.

- | | | |
|-----------------|--------------------------------------|---|
| 1. Stock | Wohnbereich
1/TB | Die Tagesbetreuung (TB), die künftig Platz für 20 Tagesgäste (derzeit 11) bietet, wird neu im 1. OG (im aufgelösten, ehemaligen Speisesaal) zusammen mit der Alltagsgestaltung und Aktivierung (A&A) in einem lichtdurchfluteten Raum untergebracht. Die Räumlichkeiten bieten auch Abstellmöglichkeiten für das Mobiliar der TB und der A&A. Zu diesem neuen Zweck werden die Räumlichkeiten entsprechend mit Mobiliar umgestaltet, unter anderem mit mobilen Schrankelementen. Die TB ist von Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 17.00 Uhr geöffnet und verfügt ebenfalls über einen Ruheraum im 1. UG. Die Alltagsgestaltung und Aktivierung, die für jeweils 10 Bewohnende pro Anlass Platz findet, ist inhaltlich vielfältig und themen- sowie gruppenbezogen gestaltet. |
| 2. Stock | Wohnbereich 2/3 | Bleibt bestehen |
| 3. Stock | Wohnbereich 2/3 | Bleibt bestehen |
| 4. Stock | Wohnbereich 4/5 | Bleibt bestehen |
| 5. Stock | Wohnbereich 4/5 | Bleibt bestehen |
| 6. Stock | WmS Gemeinschafts-
schafts-wohnen | Die 10 Studios verfügen über einen kleinen gemeinsamen Aufenthaltsraum mit Küche, eine gemeinsame Waschküche und einen grossen Gemeinschaftsraum. Der grosse Gemeinschaftsraum ist derzeit durch eine Tür und eine Wand vom Foyer abgetrennt. Dieser Raum soll freundlicher und attraktiver gestaltet werden, indem Türen und Wand entfernt werden und so ein offener Aufenthaltsraum entsteht. Hier soll auch eine kleine Teeküche untergebracht werden. |
| 7. Stock | Turmzimmer
(Dachgeschoss) | Das 7. OG soll multifunktional als Gemeinschaftsraum für alle Bewohnenden des Hauses inkl. WmS Gemeinschaftswohnen sowie für interne und externe Sitzungen genutzt werden. Zusätzlich kann der Raum beispielsweise für einen Geburtstag eines Bewohnenden o.ä. gemietet werden. Ein entsprechender Hinweis im Lift, der neu auch bis in den 7. OG fährt, wenn der Raum belegt ist, ist angedacht. |
| | Aussenbereich | Der Aussenbereich soll stärker aktiviert werden, indem der Boden im Innenbereich überall leicht angehoben wird und über eine Rampe den Zugang zur Terrasse für alle ermöglicht. Ausserdem soll der Aussenbereich durch Bepflanzung, Möblierung und Beschattung attraktiver gestaltet werden und somit zukünftig ein weiteres Qualitätsmerkmal des WPZ Weiherweg darstellen. |
| Ganzes
Hause | Lift | Der Warenlift wird für die Doppelnutzung "Personen- und Warentransport" umgebaut und für alle Stockwerke zugänglich gemacht. Der Lift wird von den Bewohnenden zur Entlastung der Liftsituation im Haus für den Transfer von den Wohnbereichen zum Restaurant und umgekehrt genutzt. Zusätzlich wird eine Verbindung zur Dachterrasse im 7. OG geschaffen. Dadurch wird vor allem für das Pflegepersonal eine Effizienzsteigerung erreicht und Stosszeiten können vermieden werden. Der Aufzug wird nach Möglichkeit nachts nicht benutzt. |

Die restlichen Stockwerke werden gemäss Abbildung 1 (siehe oben) belassen.

5. Umsetzung

Der Umbau wird in einzelne Teilprojekte (siehe nachstehende Abbildung) über die verschiedenen Stockwerke gegliedert:

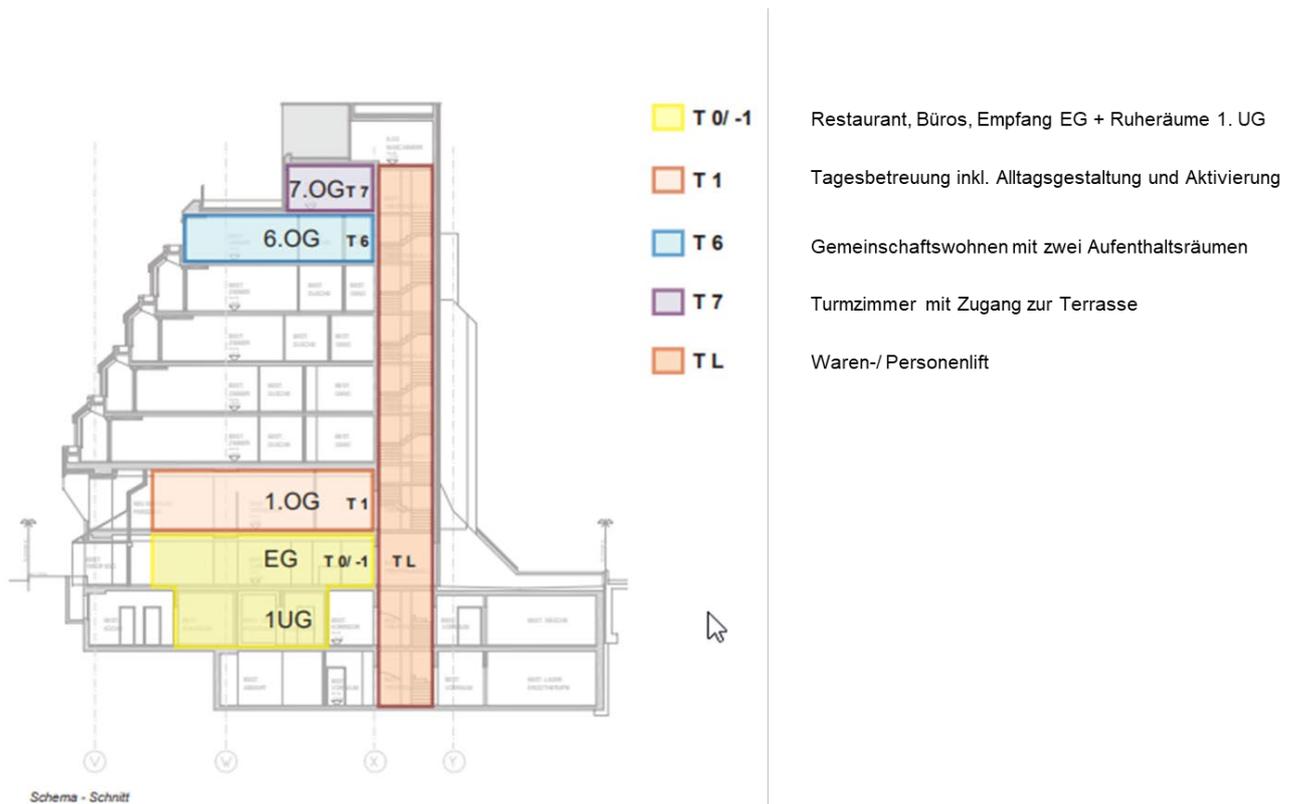


Abbildung 2: Vom Umbau betroffene Stockwerke / Bereiche

Umbaumaassnahmen

Teilprojekt T0/-1

Das Teilprojekt T0/-1 sieht Umbaumaassnahmen im EG sowie im 1. UG vor. Die Kernthemen sind hier die Umgestaltung des Empfangs- sowie des Restaurantbereiches. Zur besseren Orientierung wird die Geometrie dieses Bereiches angepasst. Durch eine gebogene Verglasung mit vertikalen Holzlamellen wird das Restaurant optisch an den Eingangsbereich angebunden und gleichzeitig ein grosszügiger Zugang zur neuen Liftanlage gewährleistet. Für den Küchenbereich ist zusätzlich ein neues WC vorgesehen.

Teilprojekt T1

Das Teilprojekt T1 sieht Umbaumaassnahmen im 1. OG vor. Die Kernthemen sind hier die Umgestaltung des Speisesaals für die zukünftige Nutzung durch die Tagesbetreuung sowie die Alltagsgestaltung und Aktivierung. Die Grosszügigkeit des Raumes erlaubt eine sehr flexible Nutzung. Analog zum EG wird die räumliche Situation im Bereich des heutigen Warenliftes angepasst. Die bestehenden WC-Anlagen, die Teeküche sowie das Büro werden zurückgebaut und durch neue WC-Anlagen, einen Lagerraum und eine neue Teeküche ersetzt.

Teilprojekt T6

Das Teilprojekt T6 sieht Umbaumaassnahmen im 6. OG vor. Das Kernthema ist hier, dass die östlich zum Park hin orientierte 1-Zimmer-Wohnung künftig als gemeinsamen Aufenthaltsraum für die Bewohnenden des WmS Gemeinschaftswohnen genutzt werden soll. Durch diese Massnahme entsteht für die Bewohnenden eine völlig neue Wohnqualität.

Teilprojekt T7

Das Teilprojekt T7 sieht Umbaumaassnahmen im 7. OG vor. Die Kernthemen sind hier die Aufwertung der bestehenden Dachterrasse sowie des angrenzenden Sitzungszimmers und deren rollstuhlge-rechte Erschliessung. Durch den Umbau des Warenlifts zu einem Personenlift, der künftig bis ins 7. OG führt, wird das Potenzial der heutigen Terrasse mit dem atemberaubenden Blick über die Stadt Basel den Bewohnenden, Gästen sowie den Mitarbeitenden zugänglich gemacht. Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten, wird der Boden des Sitzungszimmers um 10 cm angehoben, so dass die Ter-rasse künftig über eine kurze Rampe von 12 cm erreichbar ist. Der Lift erhält einen neuen Zugang auf der angepassten Höhe. Die bestehenden WC-Anlagen werden angepasst. Künftig ist ein IV-WC vor-gesehen sowie zusätzlich ein kleiner Putzraum mit Wasseranschluss. Die Terrasse wird baulich weitestgehend belassen.

Teilprojekt TL

Das Teilprojekt TL ist teilprojektübergreifend und sieht Umbaumaassnahmen auf allen sieben Stockwerken vor. Das Kernthema ist hier, dass alle sieben Stockwerke inkl. EG über den bestehenden Wa-renlift erschlossen werden. Der Lift wird entsprechend aufgewertet. Durch die Öffnung des Lifts im EG wird eine wesentlich höhere Freqüentierung und damit ein höherer Komfort für alle Nutzer erreicht.

Details können den angehängten Grundrissen (Stand Vorprojekt August 2023) entnommen werden. Es gilt zu beachten, dass die eingezeichneten Möblierungen beispielhaft sind und erst im Bauprojekt definiert werden.

Terminplan

2023	2024												2025		
Dez	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mär
Entscheid BGR 12.12.2023															
	Bauprojekt														
		Baubewilligung													
				Umbau (etappenweise bei laufendem Betrieb)											
										Einrichtung					
													Projektabschluss		

Abbildung 3: Terminplan Umbau WPZ Weiherweg gemäss Vorprojekt

Der Umbau erfolgt in Etappen von Juni bis Oktober 2024. Begonnen wird mit dem Umbau des 1. UG und des Empfangsbereichs im EG. Parallel dazu beginnt der Umbau des Warenlifts, der rund 2 Monate in Anspruch nehmen wird. Im Anschluss an den Empfangsbereich im EG wird der Restaurantbereich umgebaut. Nach Abschluss dieser Arbeiten beginnen die beiden Teilprojekte T1 (1. OG) und T7 (7. OG) mit dem Umbau.

6. Kosten und Finanzierung

Investitionen

Nachfolgende Investitionsbeträge sind mit einer Genauigkeit von +/-25% und inkl. MWST gerechnet:

TOTAL Umbau WPZ Weiherweg	CHF 3'200'000
Immobilien	CHF 2'700'000
Mobilien	CHF 500'000

Für das WPZ Weiherweg besteht für den Umbaubereich eine Notwendigkeit für Sonderabschreibungen von 0.1 Mio. Diese ergeben sich massgeblich aus dem Liftersatz.

Finanzplan 2025-2029

PZ Weiherweg	Vor Ausrichtung		Nach Ausrichtung									
	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	7'704	100.0%	8'524	100.0%	8'832	100.0%	9'088	100.0%	9'197	100.0%	9'368	100.0%
Warenaufwand	-539	-7.0%	-592	-6.9%	-614	-7.0%	-633	-7.0%	-642	-7.0%	-648	-6.9%
Personalkosten	-5'529	-71.8%	-5'801	-68.1%	-5'942	-67.3%	-6'039	-66.4%	-6'066	-66.0%	-6'100	-65.1%
DB1	1'636	21.2%	2'131	25.0%	2'276	25.8%	2'416	26.6%	2'489	27.1%	2'620	28.0%
Übrige Betriebskosten	-1'333	-17.3%	-1'440	-16.9%	-1'475	-16.7%	-1'500	-16.5%	-1'508	-16.4%	-1'536	-16.4%
Kalk. Abschreibungen	-165	-2.1%	-345	-4.0%	-345	-3.9%	-345	-3.8%	-345	-3.8%	-345	-3.7%
DB3	138	1.8%	345	4.1%	456	5.2%	572	6.3%	636	6.9%	739	7.9%
A.o. Ergebnis	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Umlagen	-827	-10.7%	-830	-9.7%	-830	-9.4%	-830	-9.1%	-830	-9.0%	-830	-8.9%
ERGEBNIS	-689	-8.9%	-485	-5.7%	-374	-4.2%	-258	-2.8%	-194	-2.1%	-91	-1.0%

Abbildung 4: Finanzplan 2025-2029 für Ausrichtung WPZ Weiherweg

Erläuterungen

Die Erläuterungen beziehen sich auf die strukturellen Änderungen innerhalb des WPZ Weiherweg, konkret verglichen wir das Jahr 2025 (nach der Ausrichtung) mit dem Jahr 2022 (vor der Ausrichtung).

Nettoerlös

Durch die neue Ausrichtung des Hauses erhöht sich der Nettoerlös insbesondere in den Bereichen Wohnen mit Service (TCHF +200), Gastronomie (TCHF +120), in der Tagesbetreuung (TCHF +180) sowie durch interne Leistungsverrechnungen (TCHF +130). Zudem erhöht sich der Nettoerlös im Pflegebereich dank höherer RAI-Einstufung (TCHF +180).

Personalkosten

Die Personalkosten sinken besonders aus zwei Gründen: 1. Die Bereiche Wohnen mit Service und Tagesbetreuung sind weniger personalintensiv als die Pflege. 2. Die Bewohnenden essen neu im EG

im gemeinsamen öffentlichen Restaurant, damit muss nicht auf zwei Stockwerken serviert werden. Dies sind die Hauptgründe für die Reduktion des Personalkostensatzes um -3.7% auf 68.1%.

DB1

Durch die verbesserte Personalkosten-Struktur steigern wir unseren DB1 um +3.8%. Bis ins Planjahr 5 wollen wir den DB1 auf circa 28% steigern.

Übrige Betriebskosten

Die übrigen Betriebskosten bleiben auf hohem 16.9%. Gegenüber den anderen Pflegezentren des BSB fallen im WPZ Weiherweg die Betriebskosten rund 3.5% höher aus. Die höheren Kosten stammen einerseits aus einem höheren Energieverbrauch (Strom, Heizung, Wasser) durch den vergleichsweise hohen sowie offenen Eingangsbereich und andererseits aus Gründen der unterhaltsintensiven Fassade und des Daches.

Abschreibungen

Durch die Neuinvestitionen erhöhen sich die Abschreibungen um +1.9%.

Umlagen

Die Umlagen enthalten anteilmässig die Kosten der zentralen Infrastruktur (Service-Center/Direktion).

Finanzierung

Die Investitionen in Höhe von CHF 3'200'000 +/-25% für den Umbau 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 zur Umsetzung des zukünftigen Geschäftsmodells des Wohn- und Pflegezentrums Weiherweg wird dem BSB eine Investition in Höhe von CHF 3'200'000 +/-25% inkl. MWST bewilligt.
 2. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Namens des Bürgerrats
Der Präsident
Patrick Hafner

Die Bürgerratsschreiberin a.i.
Gabi Mächler

17. Oktober 2023