



Bericht an den Einwohnerrat

vom 14. Februar 2006

**Investitionsbeitrag von CHF 1,6 Mio. an die Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen:
Bewilligung eines ersten Teilbetrags zur Planung des Zentrums Schlossacker**

Kurzinfo:	<p>Nach Vorliegen des Resultats des Architekturwettbewerbs für das Zentrum Schlossacker steht als nächster Schritt die Detailplanung an. Diese wird durch die zukünftige Bauträgerin und Betreiberin des Zentrums, die Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen wahrgenommen.</p> <p>Gemeinde, Kanton und Stiftung tragen die Kosten des Neubaus gemeinsam. Der Beitrag der Gemeinde umfasst einerseits die Abgabe des Landes an die Stiftung und andererseits die finanzielle Unterstützung des Projekts mittels Investitionsbeitrag. Sobald die Kosten detailliert vorliegen, wird der Gemeinderat die Abgabe des Landes sowie den Investitionsbeitrag dem Einwohnerrat und dem Volk zur Abstimmung vorlegen. Dies wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2007 der Fall sein.</p> <p>Zur Finanzierung der nun anfallenden Planungskosten soll der Stiftung ein erster Teilbetrag des Investitionsbeitrags von CHF 1,6 Mio. entrichtet werden. Dieser vorgezogene Beitrag wird mit dem gesamten Investitionsbeitrag der Gemeinde verrechnet. Für den wenig wahrscheinlichen, aber nicht auszuschliessenden Fall eines Scheiterns des Projekts in der erforderlichen Volksabstimmung soll diese Summe zur Deckung der bis dahin aufgelaufenen Planungskosten dienen.</p>
Antrag:	<ol style="list-style-type: none">1. Der Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen wird zum Zweck der Detailplanung für das Zentrum Schlossacker ein erster Teilbetrag des Investitionsbeitrags von CHF 1'600'000.— entrichtet.2. Sollte die später vorzulegende Vorlage für das gesamte Projekt in der Volksabstimmung keine Mehrheit finden, übernimmt die Gemeinde Binningen die bis dahin ausgewiesenen Planungskosten der Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen für das Zentrum Schlossacker.

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident: Verwalter:

Charles Simon Olivier Kungler

1. Ausgangslage

1.1 Das Wettbewerbsprojekt

In seinem Legislaturprogramm 2004 – 2008 hat der Gemeinderat die Erweiterung des Platzangebots an Pflegebetten als Ziel und die zügige Weiterführung der Planung eines zweiten Alters- und Pflegeheims als Schwerpunkt-Massnahme formuliert. Bereits 2002 wurde in einem Vorprojekt nochmals der Bedarf an zusätzlichen Pflegebetten in der Gemeinde abgeklärt und erhärtet. In diesem Zusammenhang wurde das Konzept eines Zentrums entwickelt, das neben dem Alters- und Pflegeheim weitere Dienstleistungen im Altersbereich beherbergen soll, so dass durch gemeinsame Nutzung der Infrastruktur und verstärkte Kooperation der Institutionen Synergien entstehen. Diese Konzeption wurde in der weiteren Planung vertieft und floss auch in das Grob-Betriebskonzept für das APH Schlossacker ein (Auszüge aus Vorprojekt und Grobkonzept siehe Beilage 1).

Der Einwohnerrat hat am 25. Oktober 2004 und am 31. Januar 2005 (Zusatzkredit) eine Investitionsausgabe von insgesamt CHF 270'000.— gutgeheissen, um einen Architektur-Projektwettbewerb zur Erlangung von Projektentwürfen für die Planung eines Alterszentrums Schlossacker durchzuführen.

Der Wettbewerb konnte erfolgreich durchgeführt und das Resultat im Dezember 2005 der Öffentlichkeit und mit einer Sonderführung auch dem Einwohnerrat präsentiert werden. Obsiegt hat das Projekt "wohnen_plus" des Büros Heinle, Wischer und Partner (Stuttgart), welches die Wohngruppen des Alters- und Pflegeheims (APH), das Spitex-Zentrum, die Tagesstätte und weitere auch öffentliche Nutzungen für Betagte wie Physiotherapie etc. in hoher Funktionalität im geplanten Zentrum anordnet. Das Gebäude ist gut in das Gelände eingebettet. Ebenso berücksichtigt das Projekt die Bedürfnisse für eine mögliche öffentliche Nutzung des Grünraums und die sinnvolle Erschliessung¹.

1.2 Die Bauträgerschaft

Der Gemeinderat hat bereits in der Einwohnerratsvorlage vom 25. Oktober 2004 festgehalten, dass der Betrieb des geplanten APH Schlossacker der Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen übertragen werden soll. Diese hat die notwendigen Strukturanpassungen in die Wege geleitet und wird – wie im Kanton Basel-Landschaft bei allen Bauprojekten von Alters- und Pflegeheimen üblich – die Bauträgerschaft auch des neuen Heims übernehmen.

1.3 Der Beitrag der Gemeinde an das Projekt

Gemeinde, Kanton und Stiftung tragen die Kosten des Neubaus gemeinsam. Der Beitrag der Gemeinde umfasst einerseits die Abgabe des Landes an die Stiftung und andererseits die finanzielle Unterstützung des Projekts mittels Investitionsbeitrag. Letzterer bemisst sich an den Gesamtkosten des Projekts, die im Rahmen der nun anstehenden Detailplanung ermittelt werden (vgl. Ziffer 2). Sobald die Kosten detailliert berechnet sind, wird der Gemeinderat die Abgabe des Landes sowie den Investitionsbeitrag dem Einwohnerrat und dem Volk zur Abstimmung vorlegen. Dies wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2007 der Fall sein.

¹ Jurybericht abrufbar unter: <http://www.baselland.ch/docs/gemeinden/binningen/schlossacker/jurybericht.pdf>

2. Kosten und Finanzierung des Projekts

Die Kostenüberprüfung im Rahmen des Projektwettbewerbs ergab für das Projekt "wohnen_plus" Gesamtkosten von rund 32,2 Mio. Franken. Deren Finanzierung könnte aufgrund grober Schätzungen wie folgt aussehen:

- Kanton: CHF 14,4 Mio. (CHF 200'000.— pro Bett im APH gemäss Gesetz über die Betreuung und Pflege im Alter),
- Stiftung: CHF 8 Mio. (Erste Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgrund tragbarer Taxen und Kosten für das aufzunehmende Fremdkapital),
- Gemeinde: CHF 9,8 (Rest).

3. Freigabe eines ersten Teilbetrags des Gemeindebeitrags

Als nächster Projektschritt steht die Konkretisierung der Pläne und obiger Kostenschätzung an. Der Stiftungsrat hat hierfür eine Baukommission unter dem Präsidium des ehemaligen Gemeindrats und Architekten Enrico Cantaluppi eingesetzt. Zusammen mit Dritten (externer Kostencontroller und Planungsbüro) wird die Kommission die Arbeiten so weit vorantreiben, dass im Jahr 2007 die Arbeiten – vorbehältlich der Zustimmung durch Einwohnerrat und Volk – vergeben werden können.

Bis dahin werden bereits beträchtliche Planungskosten anfallen. Für die Vorprojektphase, die Projektphase und den ersten Teil Vorbereitung Ausführung ist mit Kosten in der Höhe von rund CHF 1,6 Mio. zu rechnen. Dies entspricht Berechnungen gemäss SIA-Normen von ca. 45 % der geschätzten Honorarkosten, wie sie durch eine detaillierte Kostenschätzung im Rahmen des Wettbewerbs ermittelt wurden (siehe Beilage 2).

Aufgrund folgender Überlegungen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, diese Kosten in Form eines Teil-Investitionsbetrags bereits heute zu bewilligen und damit vorzufinanzieren:

- Auch wenn es nicht zu hoffen und zu erwarten ist, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Vorlage in der Volksabstimmung verworfen wird. Der Stiftung kann ein Scheitern an der Urne nicht angelastet werden, handelt es sich doch schliesslich um ein Projekt der Gemeinde. Für diesen Fall sieht der Gemeinderat vor, die bis dahin angefallenen Planungskosten zu übernehmen.
- Durch die Freigabe einer ersten Tranche des Gemeindebeitrags kann die Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen darauf verzichten, bereits zum heutigen Zeitpunkt Fremdmittel aufzunehmen.
- Die Einlagen für die Vorfinanzierung des Projekts Neues Alters- und Pflegeheim in der Gemeindekasse sind mittlerweile bereits auf CHF 3,6 Mio. angewachsen. Der hier beantragte Teilbetrag kann also aus dieser Einlage entnommen werden.

Der Gemeinderat plant den Betrag zu Lasten des Kontos 410.565.03 in zwei Teilbeträgen auszubehalten: CHF 0,5 Mio. im Jahr 2006 und CHF 1,1 Mio. im Jahr 2007. Die Beträge sind im Budget bzw. im Finanzplan eingestellt.

Stimmen Einwohnerrat und Volk dem Projekt zu, werden die nun vorfinanzierten Planungskosten von CHF 1,6 Mio. in der Endabrechnung dem Investitionsbeitrag der Gemeinde angerechnet.

Beilagen:

- 1) Konzeptionelle Überlegungen aus der Projektvorbereitung
- 2) Kostenberechnung nach EKG und SIA 416 (Geschossfläche und Gebäudevolumen) für das Projekt „wohnen_plus“ innerhalb Wettbewerb durch unabhängige Baukostenplaner
- 3) Übersicht zum weiteren Vorgehen im Projekt