

Bericht Nr. 2246 der Sachkommission BSB zu Bericht Nr. 2245 zum Projekt BSB Wohnen mit Service mit Generationencafé (Umbau Socinstrasse 55)

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 8. Juni 2023

1. Die Sachkommission BSB hat den vorliegenden Bericht an ihrer Sitzung vom 22. Mai 2023 behandelt. Der Bericht wurde ihr von den anwesenden Geschäftsleitungsmitgliedern (einschliesslich der Bereichsverantwortlichen Franziska Reinhard, Leiterin Geschäftsfeld Betreuung und Betagte, und Rafael Ernst, Leiter Service-Center Immobilien, erläutert. Die Fragen der Kommissionsmitglieder wurden beantwortet, und die Sachkommission hat den Bericht des Bürgerrates grundsätzlich wie auch im Detail behandelt und diskutiert. Der vorliegende Bericht der Sachkommission zum Bericht des Bürgerrates wurde am 5. Juni 2023 auf dem Zirkulationsweg verabschiedet.

2. Die Sachkommission stimmt dem vorliegenden Projekt als attraktiver und sinnvoller Umnutzung der bisher im Finanzvermögen des BSB stehenden Liegenschaft an der Socinstrasse generell zu. Sie begrüsst die Idee eines Generationenhauses mit Einschluss des Generationencafé und freut sich über den Umstand, dass an diesem Standort beide Leistungsaufträge des BSB aus den Bereichen Betreuung Betagte und Integration weitergeführt werden können.

Sie schliesst sich daher den Ausführungen des Bürgerrates in seinem Bericht an und macht ergänzend folgende Ausführungen:

Auf Fragen der Kommissionsmitglieder erklärt die Direktion, dass die vorgesehene Betreuung durch am Standort wohnende Studierende auch informell, in Anlehnung an das im Bericht des Bürgerrates beschriebene „Community Care Modell“, erfolgen soll. Die Bewohnenden können aber auch offiziell um die Hilfe eines Studierenden bitten. Dabei soll es um Tätigkeiten wie administrative Unterstützung, Hilfe am Computer, Begleitung oder Einkaufen gehen, also um Betreuung im engeren Sinne und nicht um pflegerische Leistungen. Daher müssen die Studierenden auch nicht speziell angelernt werden. Die Miete der Studierenden wird für diese Leistungen um ca. CHF 500.00 pro Monat reduziert (restliche Miete CHF 500.00 für die Einzimmerwohnungen, insgesamt also ca. CHF 1000.00 inkl. Nebenkosten). Umgerechnet wird dies gemäss Auskunft der Direktion beim erwarteten täglichen Aufwand der Studierenden einem Stundenlohn von ca. CHF 27.00 entsprechen, womit der Mindestlohn eingehalten wird. Mit den Studierenden sollen zwei verschiedene Verträge abgeschlossen werden, ein Miet- und ein Arbeitsvertrag. Es sollen mietrechtliche Schwierigkeiten vermieden werden. Das Kommissionsmitglied Walter Brack bestätigt, dass zu der Zeit, als er für die CMS für den „Dalbehof“ zuständig war, gute Erfahrungen mit einem vergleichbaren Konzept mit Studierenden gemacht wurden.

Die angebotenen 2-Zimmerwohnungen für die Bewohnenden werden behinderten- und altersgerecht sein. Auf Frage der Kommission wird erklärt, dass sie eher für Einzelpersonen, nicht für Paare, gedacht sind, da dies erfahrungsgemäss dem Bedarf entspreche. Der Mietpreis dafür wird ca. CHF 2000.00 betragen; er ist so kalkuliert, dass auch Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen einziehen können.

Auf Frage wird ausgeführt, dass der erwähnte „Co Working Space“ im 4. Obergeschoss nur eine mögliche Variante der Nutzung darstellt. Angestrebt wird auf jeden Fall eine dauerhafte Weitervermietung.

Wichtig ist der Kommission, dass beim Umbau und generell alle Aspekte der Nachhaltigkeit beachtet werden. Die Energiebilanz sämtlicher Anlagen, die Möglichkeit des Einbaus von Solarzellen wie auch die Isolation des Gebäudes sollen im Auge behalten werden. Die Direktion weist diesbezüglich darauf hin, dass die Fassade des Gebäudes vom derzeitigen Umbauprojekt nicht betroffen ist, die Gebäudehülle also bleibt. Bezüglich Heizung wird seitens der Direktion mitgeteilt, dass die Liegenschaft an die Fernwärme angeschlossen ist.

Das Bauprojekt wird zusammen mit dem Umbau des Institutes für Rechtsmedizin IRM eine grosse Belastung des Quartiers durch zwei Baustellen darstellen. Mit Bezug darauf hat das zuständige Geschäftsleitungsmitglied R. Ernst der Kommission versichert, dass man mit dem Planungsbüro des IRM im Austausch steht, um eine bestmögliche Abstimmung und Koordination zu erreichen.

Den Finanzplan, den der Bürgerrat in seinem Bericht vorlegt, erachtet die Kommission als ambitioniert. Dies gilt insbesondere für die Annahmen zum Netto-Erlös, der zu 49 % aus dem Generationencafé generiert werden soll. Es erstaunt, dass nach einer Anlaufphase bereits im Jahr 2028 schwarze Zahlen geschrieben werden sollen. Die Direktion hat indessen dargelegt, dass sie sich insbesondere für den vorgesehenen Nettoerlös des Generationencafés von externen Fachleuten aus dem Bereich Gastro hat beraten lassen. Der Plan basiert auf Erfahrungswerten nach heutigem besten Wissen und Gewissen. Im Weiteren wurde seitens des Bürgerrates darauf hingewiesen, dass die Gesamtrechnung über die Personalkosten gesteuert bzw. die Risiken dadurch abgedeckt werden können.

Ebenfalls hat sich die Kommission kritisch mit den beantragten Investitionskosten befasst. Die Notwendigkeit eines Nachtragskredites wie seinerzeit beim Umbau des Alterszentrums Zum Lamm soll vermieden werden. Die Direktion erklärte dazu, dass die hier beantragte Investitionssumme auf Kostenschätzungen beruht, die so realistisch wie zum derzeitigen Planungsstand möglich sind. Sogenannte Sichtofferten von Baufirmen wurden bereits eingeholt; im Übrigen beruhen die Schätzungen auf Annahmen und Richtwerten. Die SIA-Norm weist dabei in der Regel einen Genauigkeitsgrad von +/- 20 % auf. Mit der beantragten Bandbreite von 25 % wurde somit eine zusätzliche Sicherheit eingebaut. Besondere Umstände, wie eine historische Bausubstanz beim Pflegezentrum Zum Lamm, liegen beim vorliegenden Projekt nicht vor. Die Sachkommission kann sich aufgrund der genannten Ausführungen dem Antrag des Bürgerrates betr. Höhe der Investition anschliessen.

3. Die Umsetzung des Projekts erfordert zwei Beschlüsse. Zum einen sollen Grundstück und Liegenschaft Socinstrasse 55 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umgewidmet werden. Zum anderen soll die im Bericht des Bürgerrates genannte Investition von CHF 12'000'000 +/- 25 % bewilligt werden.

Aufgrund der geführten Diskussion und der Erläuterungen von Direktion und Bürgerrat empfiehlt die Kommission dem Bürgergemeinderat einstimmig die Bewilligung beider Anträge.

Namens der Sachkommission BSB
Die Präsidentin: Christine Keller

5. Juni 2023