

**Bericht Nr. 2245 zum Projekt BSB Wohnen mit Service mit Generationencafé
 (Umbau Socinstrasse 55)**

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 8. Juni 2023

1. Das Wichtigste in Kürze

Nach dem vollständigen Auszug des Tropeninstituts Basel Mitte 2024 möchte das BSB die Liegenschaft an der Socinstrasse 55 zukünftig selbst nutzen und dort seinen Leistungsauftrag in den Geschäftsfeldern Betreuung Betagte und Integration in Form eines Generationenhauses fortführen. Am Standort zeigen wir die breite und vielfältige Kompetenz des BSB, zudem baut das BSB mit dem neuen Angebot seine Marktstellung weiter aus.

Dabei werden die Angebote «Wohnen mit Service» für ältere Menschen und «Ambulantes Wohnen» für Menschen mit einer Invalidenrente (IV-Rente) ausgebaut und um neue Angebote erweitert: ein Generationencafé im Erdgeschoss und Wohnraum für Studierende mit einem gekoppelten Betreuungsauftrag. Die Wohnungen sind alle behindertengerecht.

Die Studierenden erfüllen einen Betreuungsauftrag für die Bewohnenden und erhalten im Gegenzug eine um diese Betreuungsleistung reduzierte Wohnungsmiete. Die Studierenden erhalten die Wohnung nur mit gleichzeitigem Einverständnis, einen Betreuungsauftrag zu leisten (2 Verträge: Mietvertrag und Arbeitsvertrag mit Betreuungsaufgaben).

Übersicht Bewohnende:

Bewohnerinnen/Bewohner	Anzahl Wohnungen	Typ	m2	Vertragsverhältnis
Wohnen mit Service	16	2-Zi	42	Pensionsvertrag
Ambulantes Wohnen	8	2-Zi	42	Mietvertrag / Betreuungsvertrag
Studierende (mit Betreuungsauftrag)	3	1-Zi	30	Mietvertrag / Arbeitsvertrag
Gesamt	27			

Im Generationencafé, das sich im Erdgeschoss befindet, arbeiten neben einer klassischen Service- und Küchen-Crew, ältere Menschen nach ihrer Pensionierung mit. Sie arbeiten entweder in der Produktion (z.B. Kuchen nach ihren Rezepten) oder im Service mit. Dadurch können sie ihre Rente aufbessern, haben eine sinnhafte Aufgabe / einen Lebensinhalt und sind weiterhin ein aktiver Teil der Gesellschaft. Das Generationencafé wird somit zum Treffpunkt für junge und ältere Menschen aus dem Quartier und aus der Stadt.

Zur Umsetzung des neuen Angebots wird das Gebäude umgebaut und gleichzeitig teilweise saniert. Der Umbau bewegt sich im Zeitraum Juni 2024 bis Juli 2025. Die Betriebsaufnahme des neuen Generationenhauses ist für Herbst 2025 geplant.

Die Investitionen für Sanierung, Ausbau und Betriebseinrichtung belaufen sich auf CHF 12'000'000 (+/- 25%) inkl. MWST.

2. Ausgangslage und Herausforderung

Die Liegenschaft an der Socinstrasse 55 wurde vom BSB bis 2012 als Pflegeheim «Sonnenrain» betrieben. Nach Auszug des Pflegeheims wurde das Haus an das Tropeninstitut Basel vermietet und hierfür umgebaut. Das Tropeninstitut suchte aufgrund enger Platzverhältnisse nach einem neuen Standort und wurde auf dem BSB-eigenen Standort BaseLink in Allschwil fündig. Ein Teil des Tropeninstituts bezog Anfang 2022 den neuen Standort in Allschwil. Die freie Mietfläche wurde der Sozialhilfe Basel-Stadt angeboten, um bis spätestens Ende März 2024 ein Durchgangszentrum für Flüchtende aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen. Seit Anfang Februar 2023 stehen die Räumlichkeiten, die 50 Flüchtende aufnehmen können, der Sozialhilfe möbliert zur Verfügung. Spätestens ab Juni 2024 steht die Liegenschaft, bedingt durch den letzten Teilauszug des Tropeninstitutes, für eine neue Nutzung zur Verfügung.

3. Anforderung

Es gilt eine geeignete Nachnutzung zu finden. So wurde im BSB Ende 2019 eine Potenzialstudie «Nachnutzung Socinstrasse» initiiert. Diese kam zum Schluss, dass der attraktive, innerstädtische Standort künftig wieder vom BSB selbst genutzt werden soll und sehr geeignet wäre für eine Weiterentwicklung der eigenen Angebote in den beiden Geschäftsfeldern Betreuung von Menschen im Alter, Menschen mit Behinderung. Die bestehende Liegenschaft soll dabei nach Möglichkeit erhalten bleiben.

4. Lösung

Aufgrund seiner Grösse kann das Haus wirtschaftlich nicht wieder als Pflegezentrum betrieben werden. Dennoch kann das BSB dort seine Leistungsaufträge fortführen – und dies in sehr zeitgemässer Form eines Generationenhauses, mit den bisherigen Angeboten «Wohnen mit Service» für ältere Menschen und «Ambulantes Wohnen» für Menschen mit einer IV-Rente sowie den neuen Angeboten Generationencafé und Studentenwohnen mit einem Betreuungsauftrag.

Aufgrund des demografischen Wandels leben Menschen heute länger und bleiben länger gesund und aktiv. Dies führt dazu, dass der Bedarf an Pflegeleistungen später im Leben auftritt und dass ältere Menschen länger unabhängig leben können. Allerdings steigt gleichzeitig der Bedarf an Unterstützung und Betreuung im Alter.

Viele ältere Menschen suchen nach Wohnmöglichkeiten, die ihnen eine gewisse Unabhängigkeit und Freiheit bieten, aber auch Sicherheit und Unterstützung im gewünschten Mass. Das Konzept des BSB «Wohnen mit Service» oder auch «betreutes Wohnen» bietet hier eine Lösung: Es ermöglicht unserem Zielpublikum, in einer Wohnung zu leben, das an ihre Bedürfnisse angepasst ist, während gleichzeitig Betreuung, Unterstützung und Service nach Wunsch angeboten wird.

Konkret wird der Leistungsauftrag also fortgeführt und weiterentwickelt. Statt einem Pflegezentrum werden «Wohnen mit Service» für ältere Menschen und «Ambulantes Wohnen» für Menschen mit einer IV-Rente kombiniert. Statt einem «Heim» entsteht ein begleitetes «Daheim» für die künftigen Bewohnenden und Besucher in Kombination mit verschiedenen Serviceleistungen. Ob alt oder jünger, ob mehr oder weniger beeinträchtigt, alle leben im Haus an der Socinstrasse 55 unter einem Dach und helfen sich gegenseitig, die persönlich angestrebte Lebensqualität zu verwirklichen und an der

Gesellschaft in der gewünschten Form teilzuhaben. Unterstützt werden die Bewohnenden dabei von ebenfalls im Haus lebenden Studierenden mit einem Betreuungsauftrag und einer Betriebsleitung.

Mit den beschriebenen Hausbewohnenden, einem Generationencafé im Erdgeschoss, dem Co-Working Space im Dachgeschoss und dem Selbstbedienungsladen vor dem Nebeneingang wird das Haus zum Treffpunkt für Menschen aus dem Quartier, der unmittelbaren Nachbarschaft des Instituts für Rechtsmedizin IRM (ein geplantes Umbauprojekt an der Socinstrasse 57) und aus der Stadt und lädt ein zu Begegnung, zum Arbeiten und zum Verweilen.

Organisation:

Zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens werden die Bewohnenden professionell unterstützt in Anlehnung an das Community Care Modell, das ganz grundsätzlich den Umgang der Gesellschaft mit ihren Mitgliedern beschreibt. Dieses steht für ein Konzept, dass das gleichberechtigte und teilweise unterstützende Zusammenleben von Menschen innerhalb einer Gemeinschaft zum Ziel hat und die uneingeschränkte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben anstrebt. Die Bewohnenden, die im Haus leben, werden dementsprechend als Akteurinnen und Akteure ihres sozialen Lebens betrachtet. Das kann heissen:

- **Teilhabe & Mitwirkung**

Die partizipative Dimension wird durch eine Charta für das Zusammenleben garantiert. Bei der Auswahl der Mietenden ist ihre Bereitschaft für ein Miteinander und einen gegenseitigen Austausch entscheidend. Die Wohnungen sind bewusst als 2-Zimmer-Wohnungen konzipiert (Ausnahme: 3 1-Zimmer-Studios für Studierende). Gegenstände, die aus der alten Wohnung mitgenommen werden, jedoch in der neuen Wohnung keinen Platz finden, können nach Möglichkeit an anderer Stelle im Haus platziert werden und tragen somit dazu bei, die Gemeinschaftsräume lebendig zu gestalten: Bücher kommen in die Gemeinschaftsbibliothek, das Klavier in den Aufenthaltsraum usw. Verschiedene Begegnungsräume sorgen dafür, dass man sich trifft, oft auch rein zufällig, so etwa bei den Briefkästen, in der Waschküche, im Aufenthaltsraum, im Bastelraum im Keller oder im Generationencafé.

- **Formelle & informelle Hilfe**

Mit der Zeit bildet sich ein Netzwerk aus formeller und informeller Hilfe heraus. Während die Fachkräfte des BSB professionelle Dienstleistungen erbringen, knüpfen die Bewohnenden informelle Kontakte unter sich, so dass jede benachbarte Person zu einer informellen Hilfsperson werden kann. Die Bewohnenden unterstützen sich gegenseitig, leisten sich kleine Nachbarschaftsdienste, leeren etwa während der Ferien den Briefkasten oder giessen die Pflanzen. Für eine tragfähige Nachbarschaft vor Ort ist es wichtig, dass diese Kontakte frühzeitig und kontinuierlich hergestellt und gestärkt werden. In der Regel erfolgt die Hilfe spontan und bedarfsgerecht. Die Bewohnenden können offiziell um die Hilfe eines Studierenden bitten. Oft kommen diese Leistungen aber spontan zustande, etwa nach einer Begegnung im Aufzug oder an einer gemeinsamen Veranstaltung.

- **Koordination & Vernetzung**

Die Koordination erfolgt über eine/n soziale/n Hauswart/in, Fachpersonen Betreuung, über die Leitung des Generationencafés sowie die Leitung von «Wohnen mit Service». Dieses Koordinationsteam nimmt eine moderierende Rolle wahr, indem es die Bewohnenden dazu anregt, direkt miteinander zu interagieren und sich gegenseitig zu unterstützen. Eine der Kernaufgaben

des Koordinationsteams ist es, den Gemeinschaftssinn des Lebensraums zu fördern und aufrechtzuerhalten: Lebensentwürfe, Ideen und Projekte begleiten, unterstützend eingreifen, das Bedürfnis nach Ruhe respektieren und gleichzeitig darauf achten, dass keine Isolation stattfindet. Die Aufgaben des Koordinationsteams sind somit vielfältig.

Raumprogramm:

Das Kernstück des Hauses sind die Wohnbereiche für «Wohnen mit Service», «Ambulantes Wohnen» und für Studierende im 1. bis 3. Obergeschoss, die über einen Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss und den öffentlichen Bereich im Erdgeschoss miteinander verbunden sind.

Die Bewohnenden werden so ausgewählt, dass einerseits ein gutes Zusammenleben im Haus möglich ist, und sie sich andererseits gegenseitig in den unterschiedlichen Lebensbereichen unterstützen. Zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens wird in einer Charta das Zusammenleben vertraglich geregelt. Die Teilhabe an der Gemeinschaft soll jedoch - im Gegensatz zu den Verträgen mit den unterstützenden Studierenden, welche zu einem (Arbeits-)Beitrag verpflichtet sind - nicht im Sinne einer Forderung als Bedingung im Mietverhältnis fixiert werden.

Die Verpflegung der Bewohnenden erfolgt unter anderem im Generationencafé im Erdgeschoss. Dies ist ein attraktiver und gemütlicher Ort, der als sozialer Treffpunkt für Bewohnende, Besucher und das Quartier zur Verfügung steht. Ein Selbstbedienungsladen rundet das vielfältige Angebot im Erdgeschoss ab.

Betriebliche Highlights:

Wohnen, 1. bis 3. Obergeschoss

Im Haus werden 24 2-Zimmer-Wohnungen und 3 1-Zimmer-Studios angeboten.

Die 2-Zimmer-Wohnungen werden angeboten

- einerseits für ältere Menschen ab 75 Jahren, die eigenständig leben aber unterstützende Serviceleistungen gemäss Konzept «Wohnen mit Service» in Anspruch nehmen.
- andererseits für Menschen mit Behinderung, die eine ambulante Wohnbegleitung benötigen und eine Betreuungsvereinbarung im ambulanten Wohnen des BSB haben.

Die Pensionspreise- und Mieten sind so kalkuliert, dass sie auch von Bewohnenden mit einer Ergänzungsleistung bezahlt werden können.

Die 1-Zimmer-Studios werden für Studierende angeboten. Diese sind bereit, den anderen Bewohnenden betreuerische Dienstleistungen anzubieten. Dafür erhalten sie eine vergünstigte Miete.

Zur Förderung der hausinternen Gemeinschaft und des gemeinsamen Miteinanders steht ausserdem allen Bewohnenden im 4. OG ein Mehrzweckraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

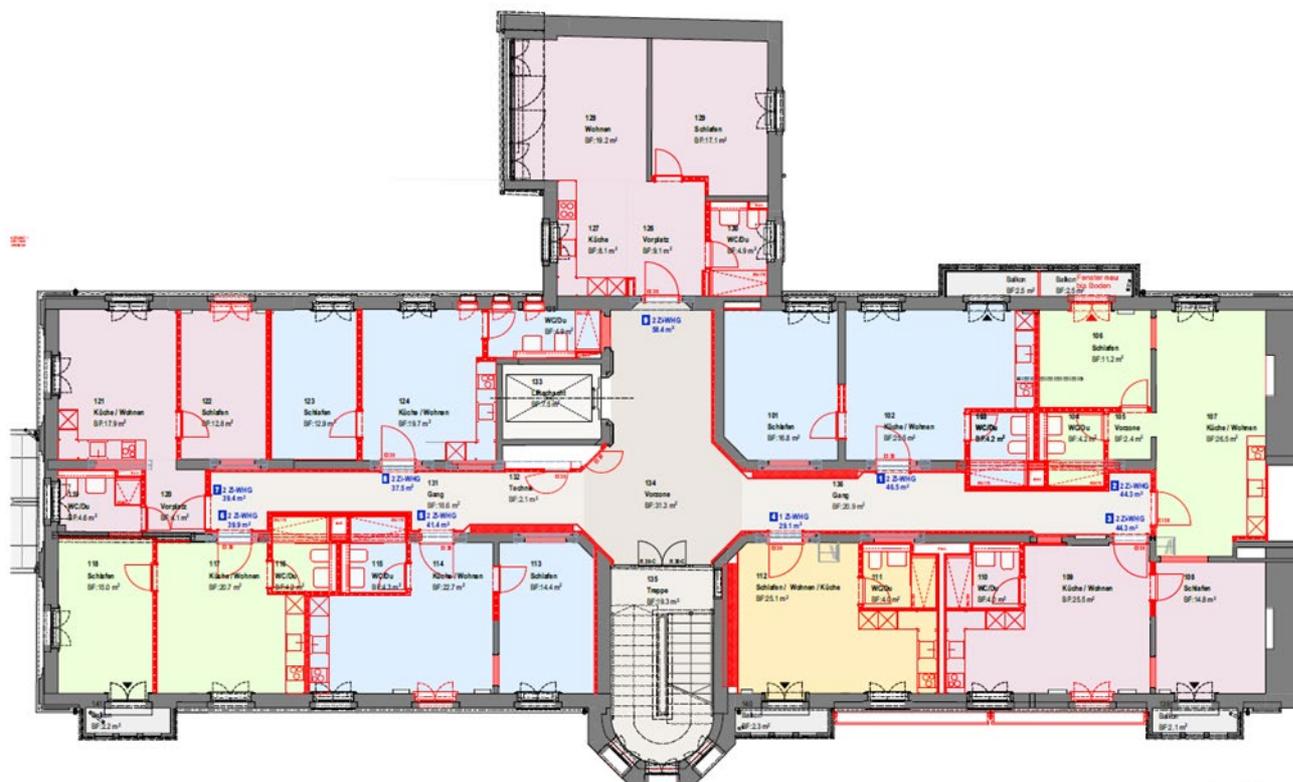


Abbildung: Grundriss 1. OG bis 3. OG (zur besseren Unterscheidung sind die einzelnen Wohnungen farblich unterschiedlich markiert) / Vorprojekt Socinstrasse 55 / Vischer Architekten AG

Generationencafé und Selbstbedienungsladen, Erdgeschoss

Das Generationencafé bietet im Erdgeschoss 95 Sitzplätze im Innenbereich und 30 Sitzplätze im Aussenbereich (davon 20 im Garten und 10 auf dem Vorplatz) und es werden Frühstück, sowie mittags und abends Menüs serviert.

Das Generationencafé leistet eine wichtige gesellschaftliche Arbeit, indem es älteren Menschen eine sinnvolle Beschäftigung und einen Ort zum Austausch und zur Teilhabe bietet. Indem die älteren Menschen im Generationencafé arbeiten und einen Zuverdienst haben, bleiben sie ein aktiver Teil der Gesellschaft. Gleichzeitig haben sie die Möglichkeit, ihr Wissen und ihre Erfahrungen an jüngere Generationen weiterzugeben.

Die älteren Mitarbeitenden unterstützen somit das Team der Mitarbeitenden in der Küche und im Service. Damit trägt das Generationencafé dazu bei, dass jüngere und ältere Mitarbeitende Hand in Hand arbeiten. Die beschäftigten älteren Menschen bringen ihre eigenen Familienrezepte ein (z.B. Backrezepte) und ergänzen das Angebot im Generationencafé. Der Kuchen von der «Grossmutter» und vom «Grossvater» wird zum Kommunikationskatalysator zwischen den Generationen. Dies überträgt sich auch auf den Austausch zwischen den Mitarbeitenden und den Gästen.

Coworking-Space, 4. Obergeschoss

Das vierte Obergeschoss bietet im hellgrünen, linken Teil Raum für einen Coworking-Space. Dieser wird nach Möglichkeit vollständig an einen externen Partner vermietet.

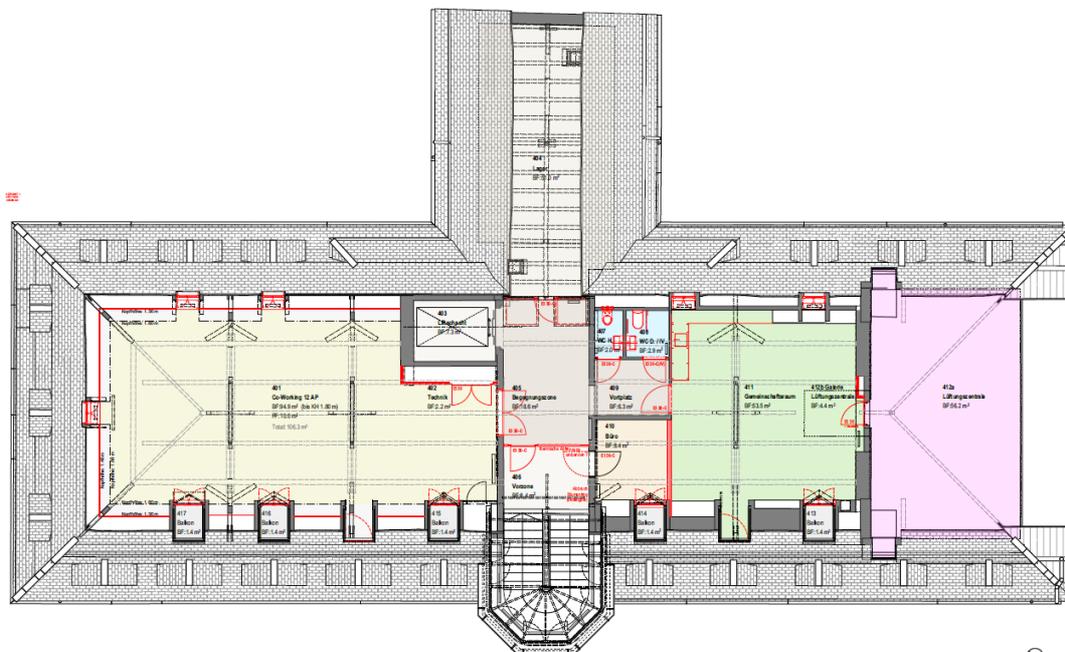


Abbildung. Grundriss Dachgeschoss / Vorprojekt, Sothstrasse 55, Vischer Architekten AG

1:100

5. Umsetzung

Bauliche Massnahmen:

Es wird mit dem Rückbau sämtlicher festeingebauten Schränke und Möbel begonnen. Ausserdem werden sämtliche vertikalen Steigzonen und Leitungen zurückgebaut sowie abgehängte Decken, Bodenbeläge, teilweise Unterlagsböden und Altlasten saniert. Nicht mehr benötigte Raumtrennwände werden entfernt. Anschliessend werden die Erdbebenertüchtigungsmassnahmen durchgeführt. Ferner werden neue statische Pfeiler und Wände, sowie sämtliche neue Wohnungstrennwände und Zwischenwände eingebaut. Das Dach erhält eine neue Innendämmung. Die Fenster werden nur in den Bereichen mit Grundrissanpassungen zurückgebaut und ersetzt. Alle anderen Fenster bleiben im Bestand bzw. erhalten kleinere Instandsetzungsmassnahmen. Der Selbstbedienungsladen erhält eine neue Fensterfront und die Schiebetüre beim Haupteingang gegenüber wird ersetzt.

Sämtliche Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen, Heizungs-Lüftungs-Installationen werden erneuert, jedoch werden die bestehenden Heizkörper nicht ersetzt. Die horizontalen Haustechnikleitungen werden nur dort ersetzt, wo diese aufputz verlaufen und nicht in den Decken oder Wänden eingelegt sind.

Jede Wohnung erhält eine Einbauküche, im EG erhält das Generationencafé eine Regenerationsküche und sowie eine Küchennische mit mehreren Backöfen im vorderen Teil der beiden Räume. Der aktuelle Personenlift (inkl. Kabine) vom UG ins DG wird modernisiert.

Sämtliche Bodenbeläge werden durch neue ersetzt. Es werden vollflächig abgehängte Decken vom EG bis DG eingebaut. Alle Wände werden gestrichen.

Bei den Umgebungsarbeiten sind Instandsetzungsarbeiten sowie eine Ersatzbaumpflanzung und ein neuer Aussenbereich für das Generationencafé im EG vorgesehen.

Terminplan:

2023												2024						2025						
Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun - Dez	Jan - Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Entscheid BGR 20.06.2023																								
						Bauprojekt																		
						Baubewilligung																		
															Auszug Tropeninstitut									
															Umbau									
																				Einzug				
																						Betriebsaufnahme Herbst 2025		

6. Kosten und Finanzierung

Investitionen:

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

TOTAL	CHF 12'000'000
Immobilien	CHF 11'500'000
Mobilien	CHF 500'000

Sonderabschreibungen für nicht mehr verwendbare, aber noch nicht abgeschriebene Vermögenswerte der Liegenschaft Socinstrasse 55 sind keine erforderlich.

Finanzplan 2026-2030:

	Planung 2026		Planung 2027		Planung 2028		Planung 2029		Planung 2030	
	TCHF	Anteil %	TCHF	Anteil %	TCHF	Anteil %	TCHF	Anteil %	TCHF	Anteil %
Nettoerlös	1'938	100.0%	2'017	100.0%	2'087	100.0%	2'110	100.0%	2'158	100.0%
Warenaufwand	-342	-17.7%	-359	-17.8%	-370	-17.7%	-378	-17.9%	-385	-17.8%
Personalkosten	-762	-39.3%	-769	-38.1%	-776	-37.2%	-783	-37.1%	-790	-36.6%
Übrige Betriebskosten	-289	-14.9%	-283	-14.0%	-278	-13.3%	-279	-13.2%	-283	-13.1%
Kalk. Abschreibungen	-564	-29.1%	-564	-28.0%	-564	-27.0%	-564	-26.7%	-564	-26.1%
Kalk. Zinsen	-46	-2.4%	-46	-2.3%	-46	-2.2%	-46	-2.2%	-46	-2.1%
Umlagen	-40	-2.1%	-40	-2.0%	-40	-1.9%	-40	-1.9%	-40	-1.9%
Aufwand	-2'043	-105.4%	-2'061	-102.2%	-2'074	-99.4%	-2'090	-99.0%	-2'108	-97.7%
ERGEBNIS	-105	-5.4%	-44	-2.2%	12	0.6%	20	1.0%	50	2.3%

Erläuterungen zum Nettoerlös und zu den Vollzeitmitarbeitenden (FTE):

Anteile Nettoerlös in %:

- Generationencafé 49%
- Selbstbedienungsladen 7%
- **Gastronomie 56%**
- Wohnungen 29%
- Erlös ILV Betreutes Arbeiten und Eingliederungsmassnahmen 8%
- Erlös Eigenmiete 5%
- Erlös Co-Working-Space 2%
- **Erlös Wohnungen und Diverses 44%**

Nettoerlös Generationencafé

Die Berechnung des Nettoerlöses des Generationencafés basiert auf folgenden Grunddaten:

- 95 Sitzplätze Innen mit einem Tagesschnitt von CHF 30.- an 312 Öffnungstagen
- 30 Sitzplätze Aussen mit einem Tagesschnitt von CHF 20.- an 150 Öffnungstagen

Personalmengen:

- Die Personalmengen umfassen 12.0 FTE.
- Sie setzen sich anteilmässig wie folgt zusammen:
 - Leitungsteam inkl. Betreuung 2.0 FTE
 - Gastronomie (inkl. Küche und Service) 5.5 FTE
 - Reinigung und Diverses 1.0 FTE
 - Mitarbeitende mit Rente/Eingliederungsmassnahmen 3.0 FTE
 - Betreuung durch Studenten 0.5 FTE

Finanzierung:

Soweit möglich, erfolgt die Finanzierung aus nicht betriebswirtschaftlich notwendigen Liquiditätsbeständen. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass rund CHF 10.0 Mio. mittels Fremdkapitalaufnahme bei einer oder mehrerer unserer Hausbanken BKB, UBS oder Migros zu Lasten der aktuell zur Verfügung stehenden unbeanspruchten Blankokreditlimiten von kumuliert CHF 88 Mio. erfolgen wird. Die Zinsen werden heute nicht abgesichert und dannzumal mittels Offerten eingeholt, gemäss heutiger Prognose kosten diese zwischen 1.5 und 2.0 %.

7. Umwidmung

Infolge Wechsel der betrieblichen Nutzung auf eine Fremdnutzung der Liegenschaft Socinstrasse 55 erfolgte eine Umwidmung dieser Anlage vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen BSB. Die vorliegend beantragte Umnutzung erfordert wiederum eine Umwidmung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.

8. Antrag

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

- ://:
1. Die Umwidmung von Grundstück und Liegenschaft Socinstrasse 55 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird beschlossen.
 2. Zur Realisierung des Umbaus in der Liegenschaft Socinstrasse 55 wird dem BSB eine Investition in Höhe von CHF 12'000'000.- +/- 25% inkl. MWST bewilligt.
 3. Diese Beschlüsse sind zu publizieren. Sie unterliegen dem Referendum.

Namens des Bürgerrats
Der Präsident
Dr. Stefan Wehrle

Die stellvertretende Bürgerratsschreiberin
Petra Oppliger

30. Mai 2023