

## Informationsveranstaltung 10.01.2018

### Erweiterung BPZ Schlossgarten

Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten  
5013 Niedergösgen

10.01.2018 / Vertraulich

1

#### Themen

1. Ausgangslage
2. Auftrag
3. Vision
4. Historie Erweiterung BPZ Schlossgarten
5. Ursprünglicher Ausbau- und Optimierungsbedarf
6. Getätigter Kauf Liegenschaft Neufeldstrasse 10
7. Möglicher Kauf Liegenschaft Neufeldstrasse 6
8. Situationsplan Neufeldstrasse 6 & 10
9. Chancen, die sich durch den Kauf der Liegenschaft ergeben
10. Risikobeurteilung
11. Weiteres Vorgehen bzgl. möglichem Kauf Liegenschaft Neufeldstr. 6

10.01.2018 / Vertraulich

2



## 1. Ausgangslage

(1/2)

Das Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten in Niedergösgen ist eine öffentlich-rechtliche Institution mit einem Zweckverband als Trägerschaft bestehend aus den Einwohnergemeinden Lostorf, Niedergösgen, Rohr und Stüsslingen sowie der Bürgergemeinde Niedergösgen. Es wurde im Jahr 1988 eröffnet.

Auf zwei Abteilungen werden max. 68 pflegebedürftige Personen betreut und gepflegt. Dafür stehen 42 Einbettzimmer sowie 12 Zweibettzimmer zur Verfügung. Für Entlastungs- und Kurzeintaufenthalte sind zwei möblierte Zimmer vorhanden.



## 1. Ausgangslage

(2/2)

Der demografische Wandel, die Veränderungen der gesetzlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Bedürfnisse und Ansprüche unserer Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Angehörigen fordern immer mehr eine Anpassung von bestehenden Strukturen und Normen im Bereich der Alterspflege.



## 2. Auftrag

Unser Auftrag ist die individuelle Pflege und Betreuung leicht bis schwer pflegebedürftiger Menschen. Mit Langzeitpflege, Kurz- und Entlastungsaufenthalten sowie weiteren altersgerechten Angeboten verpflichten wir uns als offenes Haus zu einem umfassenden und zeitgemässen Beitrag der regionalen Altersversorgung.

*(aus Leitbild BPZ Schlossgarten)*



## 3. Vision

Eine vertikale Diversifizierung des Dienstleistungsangebotes für pflegebedürftige und ältere Menschen soll die Zukunft des BPZ Schlossgartens sichern und die Konkurrenzfähigkeit gegenüber neu konzipierten Anlagen erhalten.

Sie soll der heutigen und künftigen Bevölkerung der Zweckverbands-gemeinden erlauben, auch bei komplexer Erkrankung (z.B. Demenz, Multimorbidität) in ihrer bekannten und etablierten Region bleiben zu können.

Eine Anpassung sowie der Ausbau der bestehenden Infrastruktur soll den wachsenden Bedürfnissen der Bewohner und ihren Angehörigen auch in Zukunft gerecht werden.

Sie soll den Erhalt von Arbeitsplätzen in der Region sichern.

*(Vertikale Diversifizierung = Erweiterung des Angebots mit vor- und/oder nachgelagerten Dienstleistungen)*



#### 4. Historie Erweiterung BPZ Schlossgarten

Bereits 2014 wurde beim Kanton Solothurn die Absicht zur Auflösung der bestehenden Zweibettzimmer sowie dem Bau einer Demenzwohngruppe eingegeben.

Im Frühjahr 2016 wurde nach diversen Vorgesprächen im Vorstand von der Zentrumsleitung eine Vorstudie zur Erweiterung des BPZ Schlossgarten erarbeitet. Die Vorstudie basierte auf der Annahme, die Erweiterung des BPZ auf dem bestehenden Areal zu realisieren (mit Fokus Südwestseite).

10.01.2018 / Vertraulich

7



#### 5. Ursprünglicher Ausbau- und Optimierungsbedarf

Die 12 Zweibettzimmer entsprechen nicht mehr den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen unserer Bewohnerinnen und Bewohner

Das BPZ Schlossgarten ist nicht für schwere Fälle von Demenz konzipiert (z.B. keine geschlossene Wohneinheit mit Rundlauf)

Die Nachfrage nach Kurzetaufenthalten ist weiterhin gross

Vergrösserung und Neukonzipierung der Wäscherei und der Küche

Zusätzliche Räumlichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner (Turnen, Coiffeur, Fusspflege, Physio und weitere Aktivitäten)

Zusätzliche Räumlichkeiten für das Personal (Büro- und Lagerräume)

10.01.2018 / Vertraulich

8



## 6. Getätigter Kauf Liegenschaft Neufeldstrasse 10

Im Frühjahr 2016 informierten die damaligen Eigentümer der Liegenschaft Neufeldstrasse 10 die Verantwortlichen des BPZ Schlossgarten, dass die Liegenschaft käuflich erworben werden könnte.

Sowohl Vorstand, Delegierte wie auch alle Zweckverbandsgemeinden haben diesem Kauf im Herbst/Winter 2016 zugestimmt.

Erste Pläne sahen auf der neu erworbenen Parzelle eine Demenzwohngruppe für ca. 10 Personen vor.

Die Erweiterung des BPZ Schlossgarten für die Auflösung der Zweibett-Zimmer sowie einer neuen Wäscherei und einer neuen Küche wäre weiterhin auf dem bestehenden Areal geplant.



## 7. Möglicher Kauf Liegenschaft Neufeldstrasse 6 (1/2)

Im Sommer 2017 wurde uns von den Eigentümern der Liegenschaft Neufeldstrasse 6 in Niedergösgen (Nachbargrundstück Neufeldstrasse 10) ebenfalls mitgeteilt, dass ihre Liegenschaft (GB Nr. 794) in absehbarer Zeit zu erwerben sei.

Die einmalige Möglichkeit im Anschluss an die neu erworbene Parzelle eine weitere Liegenschaft in unmittelbarer Nähe des BPZ Schlossgarten und an zentraler Lage zu erwerben, ist eine einzigartige Chance, die geprüft und unbedingt genutzt werden soll.





## 7. Möglicher Kauf Liegenschaft Neufeldstrasse 6 (2/2)

Anfang August 2017 wurde eine unabhängige Schätzung durchgeführt, um den Wert der Liegenschaft zu eruieren. Die Liegenschaft wurde mit einem Wert von CHF 640'000.- beziffert.

Nach diversen Gesprächen mit den Eigentümern liegt eine verbindliche Offerte mit einem Verkaufspreis von CHF 660'000.- vor.

An der Delegiertenversammlung vom 21.11.2017 wurden die Anwesenden über die Erweiterungspläne und den möglichen Kauf der Liegenschaft informiert. Die Vorteile für die Erweiterung des BPZ Schlossgarten wurden vom Vorstand und von Seiten der Zentrumsleitung betont.

10.01.2018 / Vertraulich

11



## 8. Situationsplan Neufeldstrasse 6 & 10



10.01.2018 / Vertraulich

12



## 9. Chancen, die sich durch den Kauf der Liegenschaft ergeben (1/2)

Beide Grundstücke (GB 795 und GB 794) zusammen ermöglichen die Planung und Realisierung einer Demenzwohngruppe (ca. 10 Bewohner) im Erdgeschoss sowie einer zusätzlichen Pflegeabteilung (ca. 15 Bewohner) im 1. Stock als Ersatz für die Auflösung der Zweibett-Zimmer. Ebenso kann eine Tiefgarage sowie eine neue Wäscherei im UG geplant und realisiert werden.

Für die Auflösung der Zweibettzimmer ist kein Anbau an das bestehende Gebäude auf der Südwestseite über der bestehenden Zivilschutzanlage nötig, was zu Einsparungen in Millionenhöhe führt. Die bestehende Gebäudehülle müsste nur im Bereich Küche verändert werden.

Bei einem Neubau bräuchte es keine Übergangslösung für die BewohnerInnen im Westflügel des BPZ Schlossgartens. Die betrieblichen Abläufe im bestehenden Gebäude könnten beibehalten werden. Ein Provisorium ist kostenintensiv. Wenn kein Provisorium erstellt wird, ist mit Ertragsausfällen in Millionenhöhe zu rechnen.



## 9. Chancen, die sich durch den Kauf der Liegenschaft ergeben (2/2)

Mit der Erstellung eines unabhängigen Neubaus kann eine Verkürzung des gesamten Bauprojekts um ca. 50% erreicht werden, da nur eine Baustelle und nicht zwei Baustellen nacheinander betrieben werden müssen (weitere Kostenersparnisse).

Es besteht eine grössere Wahrscheinlichkeit, beide zusammenhängende Grundstücke von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentliche Bauten umzonen zu können, was zu einer höheren Ausnutzung führt.

Die zum Kauf angebotene Liegenschaft Neufeldstrasse 6 bleibt bis zum definitiven Baubeginn bestehen. Mögliche Nutzungsvarianten sind: Eigenbedarf BPZ Schlossgarten, Vermietung Wohnungen an Mitarbeitende BPZ)

Eine verbindliche Zusage des Kantons für die mögliche Erhöhung der Anzahl Pflegeplätze auf insgesamt 75 liegt vor.



## 10. Risikobeurteilung

(1/2)

Themengebiet	Risiko	Eintrittswahrscheinlichkeit	Bemerkung
Liegenschaft GB Nr. 794 wird nicht erworben	Anbau an den bestehenden Bau auf der Südseite. Der Anbau kommt auf der bestehenden Zivilschutzanlage zu stehen.	Mittel	Dieses Szenario sollte unbedingt vermieden werden. Hohe Baukosten auf sensiblen Boden, aufwändige Umbauten für die notwendige Umnutzung der Räumlichkeiten, UG kann nicht genutzt werden.
Neubau Wäscherei am bestehenden Ort	Die bestehende Wäscherei ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den heutigen Standards.	Hoch, sofern LS nicht erworben wird	Dieses Szenario sollte unbedingt vermieden werden. Hohe Baukosten, aufwändige Umbauten für die notwendige Umnutzung der Räumlichkeiten

10.01.2018 / Vertraulich

15



## 10. Risikobeurteilung

(2/2)

Themengebiet	Risiko	Eintrittswahrscheinlichkeit	Bemerkung
Umzonung	Die Grundstücke können nicht von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentl. Bauten umgezont werden.	gering	Die Überalterung der Bevölkerung in Zukunft verlangt nach einer Lösung (auch auf Gemeinde- und Kantonsebene)
Projektbewilligung	Das Erweiterungsprojekt findet keine Mehrheit bei den Zweckverbands-gemeinden.	gering	Mit einer zeitnahen und transparenten Kommunikation will man die Bevölkerung auf die Thematik und die Vorteile sensibilisieren.
Einsprachen	Einsprachen verzögern den Neubau und führen zu zusätzlichen Kosten	mittel	Mit einer zeitnahen und transparenten Kommunikation will man die Nachbarschaft so weit wie möglich einbeziehen

10.01.2018 / Vertraulich

16





## 11. Weiteres Vorgehen bzgl. möglichem Kauf Liegenschaft Neufeldstr. 6

Am 16.01.2018 Beschlussfassung Vorstand Kauf Liegenschaft  
Neufeldstrasse 6 zuhanden der a.o. Delegiertenversammlung am  
28.02.2018

Am 28.02.2018 Beschlussfassung Delegiertenversammlung zuhanden der  
Gemeindeversammlungen der Zweckverbandsgemeinden

Im Frühjahr 2018 Informationsveranstaltung für Nachbarn und  
Interessierte als Vorbereitung für die jeweilige Gemeindeversammlung

