

Botschaft

2. Kreditbegehren Fr. 700'000.00 – Liegenschaftserwerb Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten

Sachverhalt

Dem Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten wurde der Erwerb der Liegenschaft Neufeldstrasse 10 angeboten. Das Grundstück grenzt nicht unmittelbar an den „Schlossgarten“, sondern ist von diesem durch die Neufeldstrasse getrennt.

Die Leitung liess eine Visionsstudie erstellen, welche grosse Chancen bezüglich Weiterentwicklung des Zentrums aufzeigte, indem die sehr nachgefragten Wohnungen mit Betreuung realisiert werden könnten. Dies wiederum würde Optimierungen in den bestehenden Räumlichkeiten des Schlossgartens ermöglichen (vor allem der Umbau von bestehenden 2-er Zimmer in Einzelzimmer).

Konkret wäre am neuen Ort die Erstellung eines Neubaus mit 8 bis 10 1 ½ bis 2 ½ Zimmer-Wohnungen geplant. Das Erdgeschoss stände für Therapieräume (auch extern vermietet) zur Verfügung. Die Betreuungsleistungen würden durch das Betreuungs- und Pflegezentrum erbracht.

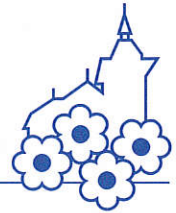
Der Kaufpreis der Liegenschaft beträgt Fr. 700'000.00. Auf die Gemeinde Stüsslingen entfällt eine Beteiligung von 11,084%, was Fr. 77'588.00 ergibt. Der Kaufpreis könnte aus den Rückstellungen des Betreuungs- und Pflegezentrums Schlossgarten erfolgen. Eine finanzielle Leistung der Gemeinde Stüsslingen ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat Stüsslingen hat dem Kreditbegehren am 17. Oktober 2016 zuhanden der Gemeindeversammlung zugestimmt.

Antrag Gemeinderat

Das Kreditbegehren von Fr. 700'000.00 (Anteil Stüsslingen Fr. 77'588.00) für den Liegenschaftserwerb sei zu genehmigen.

Stüsslingen, 23. November 2016



- GR

Gemeinderat Stüsslingen
z.H. Marco Wyss, Präsident
Gemeindeverwaltung Stüsslingen
Schulstrasse 5
4655 Stüsslingen

Niedergösgen, 30. September 2016

Information über DV-Beschluss bzgl. Liegenschaftserwerb „Neufeldstrasse 10 NG“ vom 29.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte
Sehr geehrter Herr Wyss

An der ausserordentlichen Delegiertenversammlung des Zweckverbands BPZ Schlossgarten vom 29.09.2016 wurde dem Kreditantrag von CHF 700'000.- zum Kauf der Liegenschaft Neufeldstrasse 10 in Niedergösgen einstimmig zuhanden der Gemeindeversammlung der Verbandsgemeinden zugestimmt.

Gerne bitten wir Sie, dieses Geschäft wohlwollend im Gemeinderat zu prüfen und entsprechend der kommenden Gemeindeversammlung zur Genehmigung zu beantragen.

Anbei legen wir Ihnen die Visionsstudie (Stand: 07.09.2016) sowie die Folien der DV bei.

Die Delegiertenversammlung, der gesamte Vorstand sowie die Zentrumsleitung sind fest überzeugt, dass durch den Kauf der Liegenschaft sowie der anschliessenden Erweiterung des BPZ Schlossgarten ein interessantes und nachhaltiges Angebot für die ältere Bevölkerung in der Region geschaffen wird.

Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen bestens und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Urs Spielmann
Präsident

David Wälchli
Zentrumsleiter



VERTRAULICH

VISIONSSTUDIE
Erweiterung BPZ Schlossgarten



Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten

Hauptstrasse 49

5013 Niedergösgen

www.schlossgarten-goesgen.ch

Telefon: 062 858 68 10

Fax: 062 858 68 20



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Ziele der Visionsstudie	3
3	Ausgangslage	4
4	Optimierungsbedarf.....	5
5	Möglichkeiten für die Umsetzung	6
5.1	Kauf Liegenschaft	6
5.2	Erweiterung Südwest-Seite	8
5.3	Erweiterung Nordwest-Seite.....	10
5.4	Zusammenarbeit Wohnbaugenossenschaft für Alterswohnungen NG.....	11
6	Gesamtbeurteilung	11
7	Weiteres Vorgehen	11



1 Einleitung

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.

Konzepte, welche vor 30 – 40 Jahren als modern und fortschrittlich galten, sind heute meist überholt und müssen der aktuellen Entwicklung angepasst werden.

Damit bestehende Altersinstitutionen auch gegenüber neu konzipierten Anlagen konkurrenzfähig und für die Gesellschaft attraktiv bleiben können, sind die Trägerschaften sowie die Geschäftsleitungen gefordert, zusätzliche und angepasste altersgerechte Angebote zu erstellen.

Gleichzeitig sind die Gesellschaft im Allgemeinen und die Alterspflege im Speziellen mit der starken Zunahme der älteren Bevölkerung konfrontiert. Gemäss Prognosen des Bundesamtes für Statistik muss bis im Jahr 2045 im Kanton Solothurn mit einer Zunahme von gegen 80 % bei der Altersklasse „über 65-Jährige“ gerechnet werden.

2 Ziele der Visionsstudie

Mit der Visionsstudie „Erweiterung BPZ Schlossgarten“ soll eine Informations- / Diskussionsgrundlage für die Trägerschaft (Vorstand / Delegierte), die betroffenen Zweckverbandsgemeinden sowie die Öffentlichkeit erstellt werden. Es sollen die Möglichkeiten und Varianten einer baulichen Erweiterung des BPZ Schlossgarten aufgezeigt werden. Zudem soll sie als Entscheidungsgrundlage für die Ausarbeitung eines konkreten Projektes dienen.



3 Ausgangslage

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

Einen besonderen Schwerpunkt legen wir auf die Aktivierung und Betreuung unserer Bewohner/-innen. Nebst vielseitigen und regelmässigen Aktivierungsangeboten bieten wir allen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, mit einer diplomierten Maltherapeutin in der wöchentlichen Malgruppe im Aktivierungsraum oder einzeln im Zimmer zu malen. Auch findet zweimal wöchentlich um 9.30 Uhr (ausgenommen Sommer- und Weihnachtsferien) eine Bewegungsstunde unter Anleitung einer Bewegungstrainerin statt.

Täglich bieten wir allen Interessierten einen offenen Mittagstisch mit drei verschiedenen Menüs (Tagesmenü, Wochenhit und Vegihit). Bei Besuchen können in der Cafeteria selbst gemachte Kuchen und Torten, Glaces sowie warme und kalte Getränke konsumiert werden. Die Cafeteria ist montags bis freitags von 9.00-11.00 Uhr und von 14.00-17.30 Uhr sowie am Wochenende von 14.00-17.30 Uhr geöffnet.

Im BPZ Schlossgarten werden maximal 68 pflegebedürftige Personen rund um die Uhr auf zwei Abteilungen betreut und gepflegt. Es stehen 38 1er Zimmer, 12 2er Zimmer sowie zwei Ehepaarzimmer zur Verfügung. Für Entlastungs- und Ferienaufenthalte sind zwei möblierte Zimmer vorhanden.

Momentan sind rund 100 Mitarbeitende im BPZ Schlossgarten beschäftigt. Davon sind ca. 70 % in der Pflege tätig, gut 25 % im Bereich Hauswirtschaft, Küche und Technischer Dienst sowie knapp 5 % im Bereich Administration und Finanzen. Zurzeit werden 11 Lernende in den Bereichen Pflege, Hauswirtschaft und Küche ausgebildet. Einsätze von engagierten freiwilligen Mitarbeitenden schaffen zusätzliche Möglichkeiten, unsere Bewohner/-innen in ihrem Alltag zu begleiten.



4 Optimierungsbedarf

Eine interne Umfrage, an der sich alle Kadermitarbeitenden des BPZ Schlossgarten beteiligt haben, sowie diverse Besprechungen im Vorstand haben im Wesentlichen folgende zukünftige Bedürfnisse / Anforderungen für eine interessante und den zukünftigen Gegebenheiten angepasste Infrastruktur / Leistungsangebot ergeben:

- Die Anzahl 2er-Zimmer soll auf max. 3-5 Doppelzimmer reduziert werden. Damit das derzeitige Bettenangebot bestehen bleiben kann, sind die entsprechende Anzahl Einzelzimmer resp. 1-2 Wohngruppen für demenzerkrankte Bewohner/-innen zu erstellen.
- Vergrößerung des Mehrzweckraumes (MZR)
- Vergrößerung und Neugestaltung des Speisesaals im Erdgeschoss
- Vergrößerung und Neukonzipierung der Wäscherei
- Neukonzipierung und Erweiterung der Küche inkl. Neukonzipierung der Essensausgabe für Besucher und Personal
- Bau von altersgerechten Wohneinheiten, die flexibel und mit wenig Aufwand zu einer Wohngruppe umfunktioniert werden können
- Erweiterung des Ferien- / Entlastungsangebots (ev. Tagesstätte)
- Zusätzliche Räumlichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner (Turnen, Coiffeur, Fusspflege, Physio)
- Zusätzliche Räumlichkeiten für das Personal (Büro- und Lagerräume)
- Angebot von Räumlichkeiten des BPZ Schlossgarten für die ortsansässige Spitex
- Neukonzipierung des gesamten Abfallkonzepts
- Fumoir / gedeckter verglaster Balkon (auch im Winter benutzbar)
- Vergrößerung des Bewohnerstüblis im 3. Stock (anstelle Zimmer 318)
- Konzipierung und Betreiben eines Kinderhorts
- Erstellen von zusätzlichen Parkmöglichkeiten (Parkgarage ebenerdig resp. Tiefgarage)

Der aufgeführte Optimierungsbedarf kann nur mit einer Erweiterung des BPZ Schlossgarten (Liegenschaftserwerb und / oder Ausbau) erreicht werden. Interne Umbauten würden dazu führen, dass die Bettenanzahl reduziert werden müsste, was der demographischen Entwicklung völlig entgegen spricht.



5 Möglichkeiten für die bauliche Umsetzung

Generell stehen folgende Möglichkeiten zur Diskussion:

- Kauf einer Liegenschaft in unmittelbarer Nachbarschaft des BPZ Schlossgarten Südwest-Seite (Grundstück 795)
- Erweiterung des bestehenden Gebäudes durch Ausbau auf der Südwest-Seite des BPZ Schlossgarten (über bestehende Zivilschutzanlage) (Grundstück 1738)
- Erweiterung des bestehenden Gebäudes durch Ausbau auf der Nordwest-Seite des BPZ Schlossgarten (zurzeit Besucher-/Mitarbeiter Parkplätze) (Grundstück 1738)
- Prüfung einer vertieften Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft für Alterswohnungen Niedergösgen.

Im Folgenden sollen erste Überlegungen zu den vier grundsätzlichen Möglichkeiten erläutert werden. Dabei liegt zum jetzigen Zeitpunkt der Hauptfokus auf dem Kauf der Liegenschaft GB 795.

Eine Kurzbeschreibung der jeweiligen Situation wird durch Pro- und Contra-Argumente ergänzt.

5.1 Kauf Liegenschaft

Die zum Erwerb angebotene Liegenschaft befindet sich an der Neufeldstrasse 10 in Niedergösgen. Die Parzelle Nr. 795 hat ein Fläche von 1'448m². Darauf befindet sich ein Wohnhaus, eine Garage und Garten.

Wohnhaus: 1'314m³, Baujahr 1900, der Anbau wurde ca. 1950 errichtet. Der Versicherungs-Neuwert beträgt CHF 694'400.- (Wert 2016 mit Index 140 % / ohne Land).

Garage: 50m³, Baujahr 1962. Der Versicherungs-Neuwert beträgt CHF 14'000.- (Wert 2016 mit Index 140 %).

Die Parzelle ist nicht voll ausgenutzt und es stehen ca. 700m² Baulandreserve zur Verfügung.

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W2 und die Ausnutzungsziffer beträgt 0.45.

Die Liegenschaft wurde von der Immobilien- und Bau-Treuhand AG in Olten mit einem Verkehrswert von CHF 660'000.- bewertet (exkl. Gebäude). Eine Renovation des bestehenden Gebäudes lohnt sich nicht.



Der Ertragswert der Liegenschaft (im heutigen Zustand) ist wie folgt berechnet (Schätzung):

CHF 32'400.-	MZ-Einnahmen (MZ = Mietzins)
CHF 518'000.-	MZ-Einnahmen kapitalisiert mit 6,25% (Grundstückfläche: ca. 800m ²)
<u>CHF 272'000.-</u>	Landwert: 648m ² à CHF 420.-
<u>CHF 780'000.-</u>	Ertragswert (Schätzung)

In einem informellen Gespräch wurde dem BPZ Schlossgarten vom jetzigen Besitzer ein Verkaufsangebot von CHF 825'000.- (inkl. Handänderungskosten) genannt.

Bei einem Erwerb der Liegenschaft durch das BPZ Schlossgarten bestehen folgende Nutzungsmöglichkeiten:

Kurzfristig (1-2 Jahre):

Die Wohnungen (je eine 2-, 3- und 5-Zimmerwohnung) können weiterhin vermietet werden bis das geplante Projekt realisiert werden kann. Die jährlichen Mietzinsenerträge von ca. CHF 30'000.- decken in etwa den jährlichen Instandhaltungs-, Energie- und Hauswartaufwand. Wird kurzfristig kein neuer Mieter für die zurzeit freistehende 5-Zimmerwohnung gefunden oder kündigt kurzfristig ein bestehender Mieter, kann ev. eine Lösung mit der Einwohnergemeinde Niedergösgen für die Vermietung gefunden werden.

Mittel- / Langfristig (>2 Jahre):

Abriss der bestehenden Liegenschaft und Neubau eines Wohn- und Gewerbehäuses mit Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ resp. „Wohnen mit Dienstleistungen“. Die Wohneinheiten sind so flexibel zu konzipieren, dass je nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt daraus 2 Wohngruppen für demente Bewohner/-innen entstehen können. Im Erdgeschoss bestehen Möglichkeiten für eine Kita (Kinder von Mitarbeitenden des BPZ und der Zweckverbandsgemeinden), ev. Räumlichkeiten für Spitem, Physiotherapeut, Gemeinschaftsräume etc..



Pro Kauf	Contra Kauf
<ul style="list-style-type: none"> • Sehr zentrale Lage in unmittelbarer Nähe des BPZ Schlossgarten (Bus, Einkaufen, Dienstleistungen BPZ) • Einmalige Möglichkeit, da Besitzer dem BPZ Schlossgarten ein Vorkaufsrecht mündlich zugesichert • Vertikale Diversifizierung im Pflegeangebot an einem zentralen Ort (z. B. Betreutes Wohnen / Wohnen mit Dienstleistung - Spitex - Tagesstätte - Ferienzimmer - Pflegebetten) • Bau von Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“ / Wohnen mit Dienstleistung“ fallen nicht unter das kantonale Kontingent der Pflegebetten • Vorteil einer Kapitalanlage gegenüber Kapitalertrag Bank 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine direkte Anbindung an bestehendes Gebäude des BPZ • Geplantes Bauprojekt ist noch nicht konkret ausgearbeitet • Gebundenes Kapital, wenn geplantes Bauprojekt keine Mehrheit in den Zweckverbandsgemeinden findet

Fazit:

Aus neutraler Sicht sollte diese einmalige Gelegenheit, eine Liegenschaft in unmittelbarer Nähe des BPZ Schlossgarten erwerben zu können, unbedingt genutzt werden.

5.2 Erweiterung Südwest-Seite

Auf der Südwest-Seite des BPZ Schlossgarten besteht seit vielen Jahren eine unterirdische Zivilschutzanlage des Bundes. Darüber ist eine Magerwiese, die wirtschaftlich nicht genutzt wird. Das Gras wird 2-3 Mal in den Sommermonaten gemäht und entsorgt (wegen Abfällen und Hundekot nicht für Futter nutzbar).

Inwiefern eine Überbauung der Zivilschutzanlage möglich ist, muss im Detail mit Behörden und Architekt überprüft werden.

Variante 1:

Erweiterung des Erdgeschosses im Südwestteil des BPZ Schlossgarten um einige Meter nach Süden. Dies ermöglicht eine Neukonzipierung und Ausbau der bestehenden Küche, des Speisesaals, des Mehrzweckraumes und der Cafeteria. Auf



der Fläche des Erweiterungsbaus werden im 1. Stock einige zusätzliche 1er-Zimmer sowie eine Dachterrasse für demente und schwer pflegebedürftige Bewohner/-innen erstellt, die nicht mehr ohne Begleitung ins Freie gehen können.

Variante 2:

Freistehender zweistöckiger Neubau auf der heutigen Wiesenfläche (unterirdisch Zivilschutzanlage) mit überdachtem Verbindungsweg im EG resp. Passarrelle im 1. Stock. Beispiele für Nutzung:

Erdgeschoss: Neukonzeption Küche und Wäscherei

1. Stock: Wohngruppe für 6 demente Bewohner/-innen; Gemeinschaftsräume

2. Stock: Wohngruppe für 6 demente Bewohner/-innen; Gemeinschaftsräume

Die jetzige Küche wird herausgerissen, Speisessaal und Mehrzweckraum werden vergrössert für Bewohneranlässe.

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an bestehenden Bau bei beiden Varianten gegeben • Bei Variante 1 keine Einbusse der Wohn- und Lebensqualität für Bewohner/-innen im 1. – 3. Stock Südwestseite • Nutzung der brach liegenden Rasenfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche mitten im Dorf fällt weg • Bei Variante 2 Einbusse der Wohn- und Lebensqualität für Bewohner/-innen im 1. & 2. Stock Südwestseite (weniger Aussicht ins Grüne, Einfluss Lichtverhältnisse im Zimmer aufgrund Neubau) • UG kann nicht resp. nur mit Auflagen genutzt werden (Zivilschutzanlage)

Fazit:

Der angestrebte Liegenschaftserwerb schliesst eine Erweiterung des BPZ Schlossgarten nicht aus. Durch die Realisierung beider Vorhaben können die heute dringend notwendigen Anforderungen (weniger 2er-Zimmer, Wohngruppe, neue Küche, neue Wäscherei, mehr Gemeinschafts- und Büroräume) zukunftsweisend und für die ältere Generation von morgen gewinnbringend umgesetzt werden.



5.3 Erweiterung Nordwest-Seite

Auf der Nordwest-Seite des BPZ Schlossgarten besteht seit Inbetriebnahme des BPZ Schlossgarten ein Parkplatz für Besucher und Mitarbeitende.

Bei einem Erweiterungsbau auf der Nordwest-Seite würde mindestens die Hälfte der Parkplätze wegfallen. Diese könnten auf der Rasenfläche (Südwest-Seite BPZ) neu geschaffen werden.

Mögliche Variante:

Erweiterung des Erdgeschosses im Nordwestteil des BPZ Schlossgarten um einige Meter nach Norden (Parkplatzhälfte Bauseite). Dies ermöglicht eine Neukonzipierung und Ausbau der bestehenden Küche und des Speisesaals. Auf der Fläche des Erweiterungsbaus werden im 1. und 2. Stock 12 -15 zusätzliche Einzelzimmer (anstelle der 12 bestehenden 2er-Zimmer erstellt). Im 3. Stock werden zusätzliche Büroräumlichkeiten sowie eine Dachterrasse für demente und schwer pflegebedürftige Bewohner/-innen geschaffen, die nicht mehr ohne Begleitung ins Freie gehen können. Im Untergeschoss wird eine neue Wäscherei realisiert.

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterungsbau und bestehender Bau als Einheit, dadurch kurze Distanzen für die Mitarbeitenden unter einem Dach • Keine Einbusse der Wohn- und Lebensqualität für Bewohner/-innen im 1. - 3. Stock, da alle vorhandenen Zimmer nach Süden ausgerichtet sind. • Ein Teil der ungenutzten Rasenfläche (Südwest-Seite BPZ) kann als Parkplatz umfunktioniert werden • Nutzung UG für neue Wäscherei und weitere Räumlichkeiten möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche mitten im Dorf fällt teilweise weg (Parkplätze)

Fazit:

Der angestrebte Liegenschaftserwerb schliesst eine Erweiterung des BPZ Schlossgarten nicht aus. Durch die Realisierung beider Vorhaben können die heute dringend notwendigen Anforderungen (weniger 2er-Zimmer, Wohngruppe, neue Küche, neue Wäscherei, mehr Gemeinschaft- und Büroräume) zukunftsweisend und für die ältere Generation von morgen gewinnbringend umgesetzt werden.



5.4 Zusammenarbeit Wohnbaugenossenschaft für Alterswohnungen NG

Eine allfällige zukünftige Zusammenarbeit muss in gemeinsamen Gesprächen und Vereinbarungen zwischen der Wohnbaugenossenschaft und dem Zweckverband BPZ Schlossgarten noch definiert werden.

6 Gesamtbeurteilung

Die einmalige Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe des BPZ Schlossgarten und an zentraler Lage eine Liegenschaft zu erwerben, muss aus neutraler Sicht unbedingt wahrgenommen werden.

Der Liegenschaftserwerb sowie die Realisierung eines entsprechenden Bauprojekts geben dem BPZ Schlossgarten die Gelegenheit, insbesondere durch die vertikale Diversifizierung des Dienstleistungsangebotes für ältere und pflegebedürftige Menschen, auch in Zukunft gegenüber neu konzipierten Anlagen konkurrenzfähig zu bleiben.

Ein zukunftsgerichtetes Angebot erfordert zwingend auch eine aktuelle, den neuen Gegebenheiten angepasste Infrastruktur mit baulich optimalen Verhältnissen.

Die vorhandenen und zukünftigen Bedürfnisse der älteren Bevölkerung der Region / Zweckverbandsgemeinden können mit der aufgezeigten baulichen Umsetzung an einem zentralen und heute schon bekannten und etablierten Standort erfüllt werden.

7 Weiteres Vorgehen

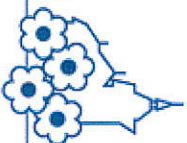
- | | |
|------------------|--|
| 31.08.2016 | Beschluss und Antrag des Vorstandes bzgl. Liegenschaftserwerb an die a.o. DV in der 2. Hälfte September 2016 |
| 29.09.2016 | a.o. DV und Beschlussfassung bzgl. Liegenschaftserwerb z.Hd. der Gemeinde-Versammlungen |
| Nov. / Dez. 2016 | Beschlussfassung durch die jeweiligen Gemeinde-Versammlungen |
| 1. Semester 2017 | Einberufung einer Arbeitsgruppe durch den Vorstand |



a.o. Delegiertenversammlung 29.09.2016

Informationen aus dem BPZ Schlossgarten

Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten
5013 Niedergösgen



**Informationen zu möglichem
Liegenschaftserwerb
Neufeldstrasse 10, 5013 Niedergösgen**

Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten
5013 Niedergösgen



1. Ausgangslage

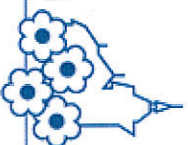
Konzepte, welche vor 30 – 40 Jahren als modern und fortschrittlich galten, sind heute meist überholt und müssen der aktuellen Entwicklung angepasst werden.

Damit bestehende Altersinstitutionen auch gegenüber neu konzipierten Anlagen konkurrenzfähig und für die Gesellschaft attraktiv bleiben können, sind die Trägerschaften sowie die Geschäftsleitungen gefordert, zusätzliche und angepasste altersgerechte Angebote zu erstellen.

Insbesondere sind Anpassungen von bestehenden Strukturen und Normen im Bereich der Alterspflege notwendig aufgrund

- des demographischen Wandels,
 - der Veränderungen der gesetzlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen,
 - der Bedürfnisse und Ansprüche unserer Bewohnerinnen und Bewohner / Angehörige
- (Z.B. befinden sich von insgesamt 68 Pflegebetten heute noch 24 Betten in Zer-Zimmern)

Diese Situation veranlasste den Vorstand und die Zentrumsleitung eine Visionstudie zu erstellen, um damit eine Entscheidungsgrundlage für die Ausarbeitung eines konkreten Projektes zu schaffen.



2. Weshalb ein Liegenschaftserwerb? (1/2)

- Während der Diskussionen bzgl. Erweiterung des BPZ Schlossgarten im Frühjahr 2016 kamen die Besitzer der Liegenschaft Neufeldstrasse 10 auf den Zweckverband zu, ob das BPZ Schlossgarten ein Interesse an der Liegenschaft hätte. Sie hätten vorgängig die Einwohnergemeinde Niedergösgen informiert; da bestünde kein Interesse.
- Der Vorstand des BPZ Schlossgarten hat an seiner Sitzung vom 31.08.2016 einstimmig dem Kauf der Liegenschaft Neufeldstrasse 10, 5013 Niedergösgen zugestimmt, nach eingehenden Gesprächen und Besprechungen und auch auf Grundlage der erstellten Visionsstudie.
- Die Möglichkeit des Erwerbs der Liegenschaft Neufeldstrasse 10 ist zusätzlich zur Erweiterung des BPZ Schlossgarten zu sehen. Dadurch kann ein umfassendes Dienstleistungsangebot für die Zweckverbandsgemeinden geschaffen werden. Keine Zweckverbandsgemeinde verfügt zurzeit über Wohneinheiten für betreutes Wohnen. Auch mit dem Planungsprojekt „Oase“ in Obergösgen ist keine Überkapazität in der Region vorhanden. Zudem ist dieses Projekt gemäss Aussage des Amtes für soziale Sicherheit noch nicht bewilligt.
- Die Attraktion der Standortgemeinde Niedergösgen wird durch das zusätzliche Angebot des BPZ Schlossgarten vergrössert.
- Der Bau von Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen / Wohnen mit Dienstleistungen“ fallen nicht unter das kantonale Kontingent der Pflegebetten und müssen somit nicht bewilligt werden.



2. Weshalb ein Liegenschaftserwerb? (2/2)

- Der Liegenschaftserwerb bietet die einmalige Möglichkeit, die Bedürfnisse für eine vertikale Diversifizierung des Pflegeangebots an einem zentralen Standort umzusetzen, z. B. *Alterswohnungen – Wohnen mit Dienstleistungen – Spitex – Tagesstätte – Ferienzimmer - Pflegebetten*
- Mit neuen Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ resp. „Wohnen mit Dienstleistungen“ wird kein Konkurrenzangebot zu den bestehenden klassischen Alterswohnungen geschaffen, sondern ein zusätzliches, schon seit einiger Zeit stark nachgefragtes Angebot, erstellt.
- Das Preis-/Leistungsangebot beim Liegenschaftserwerb ist für den Vorstand und die Zentrumsleitung in einem sehr guten Verhältnis, da die Lage des Grundstücks die Anforderungen und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner sehr gut abdeckt (sehr nahe beim BPZ Schlossgarten, zentrale Lage im Dorf, gute und nahe Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel) und einen grossen Mehrwert für die Standortgemeinde Niedergösgen sowie die umliegenden Zweckverbandsgemeinden darstellt.
- Der Liegenschaftserwerb sowie die Projektierung und Umsetzung wird sowohl vom Amt für soziale Sicherheit als auch von der Gemeinschaft solothurnischer Altersheime sehr begrüsst.
- Zusätzliche Aufträge für regionale Handwerker und Lieferanten, zusätzliche Arbeitsplätze



3. Lage / Situationsplan

