



APH SCHLOSSACKER – ZENTRUM FÜR WOHNEN UND PFLEGE IN BINNINGEN

Die Lebensqualität älterer Menschen zu bewahren und ihnen eine aktive, selbstbestimmte Lebensweise zu ermöglichen, ist Ziel des neuen Schlossacker-Zentrums für Wohnen und Pflege. Das Team von Stokar & Partner garantierte den reibungslosen Ablauf und die perfekte Koordination des Gesamtprojektes.

Das Alters- und Pflegeheim Langmatten in Binningen war seit längerem zu klein. Denn die starke Zunahme der Zahl von alten Menschen und deren erhöhte Anforderungen an Pflege führen seit Jahren zu einer wachsenden Nachfrage an entsprechenden Wohn- und Pflegeeinrichtungen. Deshalb war die Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen schon seit den 80er-Jahren an der Evaluation eines zweiten Standortes. Im Jahr 2004 schrieb sie als Bauherrin des auf dem Schlossacker-Areal geplanten Neubaus einen anonymen Architekturwettbewerb aus. Das von der Jury mit dem ersten Platz ausgezeichnete Architekturbüro Heinle, Wischer und Partner aus Stuttgart wurde mit der weiteren Projektbearbeitung beauftragt.

S + P erstellte die vollständige GU-Ausschreibung nach öffentlichem Recht sowie die Vorlage für den GU-Vertrag für die Bauherrschaft. S+P unterstützte die Bauherrschaft auch durch Erfahrung und Know-how bei Sachentscheiden oder komplexen Fragestellungen. Mit Beginn der Bauarbeiten überstieg das Volumen der bauherrenseitigen Aufgaben jedoch bald die Möglichkeiten der nebenamtlichen Baukommission, so dass das Kostencontrolling-Mandat von S + P zu einem Bauherrentreuhand-Mandat erweitert wurde. Das Team von S + P agierte damit im weiteren Projektverlauf als Koordinator und Ansprechpartner für Planer, GU, Bauherrschaft und alle sonst am Bau beteiligten Institutionen wie Gemeinde, Kanton oder Spitex. Die Schnittstelle zwischen Generalunternehmer und den bauherrenseitigen Planern zu koordinieren, ist eine heikle Angelegenheit, denn schnell

PROJEKT-ECKDATEN

Geschossfläche

12'282 m²

Nutzfläche

6'606 m²

Autoeinstellhalle

50 Parkplätze

Gesamtkosten inkl. Teuerung

42.5 Mio

Bewilligung Planungskredit

2006

Baubeginn

2011

Bezug

2013



können durch Missverständnisse Terminverzögerungen und Mehrkosten entstehen. Gleichzeitig sind die Teams von Planern und ausführendem GU voneinander abhängig. Der Generalunternehmer ist auf die rechtzeitige Lieferung vollumfänglicher Planungsunterlagen der Planer angewiesen, während die Planer für viele Details der Ausführungsplanung Angaben des Generalunternehmers respektive der ausführenden Unternehmungen benötigen. Zu den wesentlichen Aufgaben von S+P als Bauherrentreuhänder gehört es daher, die immer wieder aufkeimenden Konflikte zu lösen und die Arbeiten im Terminplan zu halten. Die Qualität der ausgeführten Arbeiten auf der Baustelle muss laufend kontrolliert werden. Mängel werden beim GU oder den Planern gerügt. Oft benötigt es kreative Lösungen und viel Erfahrung, um Fehler beheben und Probleme lösen zu können. Am Schluss sind die Arbeiten des Generalunternehmers abzunehmen, so dass der Bauherr das betriebsbereite Gebäude termingerecht und frei von wesentlichen Mängeln übergeben werden kann. Die Abnahmen werden von den Fachplanern durchgeführt, S+P begleitet diese als unabhängige Experten. Alle aufgenommenen Mängel werden in einer von S+P zur Verfügung gestellten webbasierten Mängelliste geführt. Auf die von S+P geführte Mängelliste können alle Beteiligten via Internet zugreifen und erledigte Mängel „abhaken“. Mit diesem Instrument herrscht jederzeit Transparenz und der Abgleich von verschiedenen Listen entfällt. Die Kontrolle der behobenen Mängel kann effizient geplant werden.

Stokar + Partner führte während des gesamten Projektverlaufs die Kostenkontrolle, so dass die Bauherrschaft zu jedem Zeitpunkt die vollständige Transparenz über den Kostenstand und die Entwicklung der Endkostenprognose hatte, was eine wichtige Grundlage für zahlreiche Entscheidungen war.

GEBÄUDE

Der Wohnkomplex des neuen Alten- und Pflegezentrums besteht aus 72 Bewohnerzimmern in 9 Wohngruppen, die mit Wohn- und Esszimmer, Küche und Balkon sowie mit einer gemeinsamen Aufenthaltszone ausgestattet sind. Momentan sind 2 Wohngruppen zudem speziell für die Pflege und Betreuung von dementen Personen eingerichtet. Generell wurde das Gebäude so konzipiert, dass bei einer Veränderung des Bedarfs oder der Nachfrage jederzeit ein Stockwerk oder Teile des Gebäudes einer Nutzung für demente Personen zugeführt werden kann.

Zu den übergeordneten Einrichtungen gehören Restaurant, Veranstaltungsräume, Fitness- und Physiotherapiebereich, Mehrzweckraum, Bibliothek, ein Essbereich, eine Tagesstätte sowie Büroräume für Heimleitung, Verwaltung und die Spitexorganisation von Binningen. Im Untergeschoss gibt es eine Auto-Einstellhalle mit 51 Stellplätzen. Die Eingangsebene umfasst Empfangsbereich, Cafeteria, Technikzentrale sowie einen öffentlichen behindertengerechten Lift. Das neue Zentrum für Wohnen und Pflege konnte Mitte Mai 2013 der Bauherrschaft übergeben werden.



Interview mit
Dr. Thomas M. Petitjean,
Präsident der Stiftung
Alters- und Pflegeheime
Binningen



Weshalb wurde ein neues Projekt in Angriff genommen und nicht das bestehende in Langmatten erweitert?

Aufgrund der zu erwartenden Altersstruktur und insbesondere wegen der absehbaren Zunahme der demenzgerechten Pflegeplätze in Binningen beschloss der Gemeinderat im Jahre 2005, neben dem bestehenden APH Langmatten ein zusätzliches Alters- und Pflegeheim auf dem gemeindeeigenen Areal Schlossacker zu erstellen. Das bestehende Gebäude Langmatten, welches bereits in den Jahren 2003/2004 erweitert und umgebaut worden war, bot keinen Platz für eine zusätzliche Vergrösserung im geforderten Mass. Deshalb wurde die Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen vom Gemeinderat darum gebeten, die Trägerschaft für ein zusätzliches Alterszentrum zu übernehmen.

Worin bestand die grösste Herausforderung bei der Umsetzung des Projekts?

Diese bestand wohl darin, eine Logistik aufzubauen, welche bei einer einheitlichen Führung den Betrieb von zwei Zentren in der geforderten Grösse sicherstellte. So musste ausgebildetes Personal für die neuen 72 Pflegeplätze rekrutiert werden. Hinzu kam der Umstand, dass das bestehende Haus Langmatten insbesondere bezüglich sanitärer Einrichtungen und Küche saniert werden musste.

Was waren die wichtigsten und entscheidenden Punkte für Sie, das Projekt im Zusammenarbeit mit S + P zu realisieren? Welche Kriterien bewegten speziell den Stiftungsrat, auf das Projekt in dieser Form einzugehen?

Der Stiftungsrat erachtete es im Interesse der Benutzer als sinnvoll, dass die beiden Heime in Binningen von derselben Institution gemanagt und geführt wurden. Dadurch konnte eine Synergie für beide Betriebe erreicht werden. Aufgrund des Umstandes, dass die Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen durch das Unterfangen zum grössten Arbeitgeber in der Gemeinde Binningen wurde, beschloss der Stiftungsrat die Zusammenarbeit mit Stokar + Partner, um den reibungslosen Ablauf des Vorhabens und die Einhaltung der geplanten Kosten sicherzustellen.

Würden Sie ein Projekt dieses Umfanges wieder in gleicher Weise lösen?

Oder was würden Sie nach dieser Erfahrung vielleicht anders angehen?

Die zeitliche Vorgabe der Projektrealisierung ging an die Grenze des Machbaren. Die Vorgabe, das neue Haus in der ersten Jahreshälfte 2013 in Betrieb zu nehmen, führte zu einem Druck, welcher auf der planerischen Seite zu Defiziten führte. Es ist dem effizienten Einsatz aller Beteiligten zu verdanken, dass die Termine und der finanzielle Aufwand im grünen Bereich blieben. Wenn ich heute etwas ändern würde, dann wäre es die Zeitkomponente, indem wir uns für die Projektrealisierung ein grösseres Zeitfenster einräumen würden. Damit hätten einige Hürden und Missverständnisse umgangen werden können.



AUSBLICK SMDK

In die ehemalige Tongrube und heutige Sondermülldeponie Kölliken (SMDK) lagerte ein Konsortium aus den Kantonen Aargau und Zürich, der Stadt Zürich und der Basler chemischen Industrie zwischen 1978 - 1985 insgesamt ca. 300'000 m³ bzw. 475'000 t Sonderabfälle in Fässern und Säcken ein. Als klar wurde, dass die Deponie das Grundwasser gefährdet, wurden zuerst Grundwasserschutzmassnahmen und anschliessend der vollständige Rückbau der Deponie beschlossen. S+P macht seit 2002 das Kostencontrolling für das Projekt „Rückbau“ und leitet seit 2010 das Risikomonitoring der SMDK.

Mehr über dieses eindrückliche Projekt erfahren Sie im nächsten Newsletter 1/2014.

PERSONELLES: THEO NÜESCH

Theo Nüesch ist seit Juni 2013 Mitarbeiter in unserer Haustechnik-Abteilung und unterstützt unsere Tätigkeiten im Bereich Koordination Gebäudetechnik. Seine berufliche Laufbahn begann mit einer Lehre als Heizungszeichner und setzte sich in div. betrieblichen und ausserbetrieblichen Weiterbildungen fort. Sein grosser Erfahrungsschatz, über den er durch die langjährige Beschäftigung in der Gebäudetechnikplanung verfügt, leistet uns bei den umfangreichen und planungsintensiven Projekten gute Dienste.

Ausgleich zu seiner technischen Arbeit findet Theo Nüesch in seiner Freizeit mit und in der Natur. Mit seiner Frau bewirtschaftet er einen grossen Garten und betreut daneben noch Bienenvölker.

In der kühlen Jahreszeit wird Literatur und Kultur zu seinem bevorzugten Beschäftigungsfeld, das er gerne mit Freunden zusammen gestaltet und wo auch seine Gitarre erklingen kann. Theo Nüesch ist mit viel Elan und Enthusiasmus an die neuen Aufgaben herangetreten und freut sich über die sich ihm bietenden Herausforderungen.



Theo Nüesch, Gebäudetechniker

IMPRESSUM

Der Newsletter erscheint zweimal jährlich.

Herausgeber: Stokar+Partner AG

Texte, Redaktion und Layout:

ruweba kommunikation ag

Fotos: Stokar+Partner AG

Kontakt:

Stokar+Partner AG

Pfeffingerstrasse 41, 4053 Basel

Tel. 061 366 96 00

Email: support@stokar-partner.ch

Besuchen Sie unsere Homepage
www.stokar-partner.ch