

# Zentrum Passwang- Annexbau

## Motivation für das Projekt

Nach chirurgischen Eingriffen und medizinischen Behandlungen im Spital benötigen Patienten, die nicht nach Hause entlassen werden können, eine pflegerische Betreuung. Um Kosten zu sparen, reduzieren die Spitäler die Nachsorge und lagern sie aus.

Das Zentrum Passwang möchte die Übergangspflege anbieten können. Eine verbindliche Absichtserklärung mit der Spital AG Solothurn (SoH) wurde bereits unterzeichnet und der Kanton Solothurn hat dem Zentrum Passwang 6 zusätzliche Betten bewilligt.

Um die neue Dienstleistung anbieten zu können, muss die Bettenzahl um 6 Betten erhöht werden. Die Übergangsbetten werden in verschiedenen Wohngruppen des Zentrums Passwang angeboten. Der Annexbau wird auf der Parzelle des „Spitalwärterhauses“ realisiert und über eine Passerelle mit dem Hauptgebäude und der Wohngruppe Bärenfels verbunden. Die Wohngruppe Bärenfels erhält damit eine optimale Grösse von neu 14 Betten, was die Wirtschaftlichkeit der Wohngruppe erhöht.

## Annexbau

Das Büro Eggenschwiler Perroud AG, Architekten ETH FH SIA, aus Laufen hat im Einladungsverfahren den Zuschlag erhalten. Es liegt nun ein entscheidungsreifes Bauprojekt vor. Das Raumprogramm umfasst:

Sockelgeschoss:

- 3 Büroräumlichkeiten
- 1 Office für Drucker, Büromaterial etc.
- 2 Sitzungszimmer
- 2 WC, davon eines behindertengerecht
- Eingangsbereich mit Lift
- Technikraum

Erdgeschoss:

- 6 Bewohnerzimmer inkl. Nasszellen
- 1 Aufenthaltsraum mit Küchenzeile
- 1 Balkon
- 1 Vorbereitungsraum
- Treppenhaus/Lift
- Gedeckte / geschlossene Passerelle zum Hauptgebäude

## Finanzierung

Die Kosten für den Neubau belaufen sich auf CHF 4'034'600. Das Projekt wird vollumfänglich durch das Zentrum Passwang finanziert. Es gibt keine Kostenbeteiligung der Zweckverbandsgemeinden. Somit besteht für die Zweckverbandsgemeinden kein Risiko. Das Projekt wird beim Zweckverband Zentrum Passwang budgetiert und muss von den Zweckverbandsgemeinden nicht budgetiert werden.

## Wirtschaftlichkeitsrechnung

### Annahmen

- Durchschnittliche Kapitalkosten (WACC): 3.0%
- Investitionen: CHF 4'034'600
- Ertrag:
  - o Vorhalteleistung von CHF 50 pro Bett und Tag
  - o 6 Betten mit Auslastung 96% in Pflegestufe 6
- Cost of Sales:

- Zusätzliches Pflegepersonal (+4.8 FTE) multipliziert mit durchschnittlichen Personalkosten von CHF 82'830
- Proportionale Zunahme des Sachaufwands: CHF 96'000
- Abschreibungssätze: Gebäude/Baunebenkosten/Vorbereitungsarbeiten: 3.0%,  
Betriebseinrichtung/Reserve: 10.0%, Umgebung: 5.0%
- Betriebskosten: 4% des zusätzlichen Umsatzes
- Net Operating Assets:
  - Inventar: 2.5% des Umsatzes
  - Debitoren: 12.5% des Umsatzes
  - Kreditoren: 8.3% der Cost of Sales

## Resultat

Der jährliche Betriebsgewinn erhöht sich durch die Investition um CHF 116'000 bis CHF 131'000. Der Free Cashflow steigt um CHF 194'000 bis CHF 283'000. Die Rendite ist mit einem IRR von 3.6% für eine NGO<sup>1</sup> angemessen und liegt über den durchschnittlichen Kapitalkosten. Das Zentrum Passwang verdient also Geld mit dieser Investition (NPV = 171'000 CHF).

## Beschlussfassung

9. August 2024: Der Vorstand des Zentrums Passwang hat in seiner Sitzung vom 29. August 2024 das vorliegende Projekt einstimmig genehmigt. Da gemäss § 19 der Statuten des Zentrums Passwang Investitionen über CHF 1 Mio. von den Verbandsgemeinden genehmigt werden müssen, können die Delegierten dem Projekt nur zustimmen, wenn ein entsprechender Beschluss ihrer Gemeinde (Gemeinderat oder Gemeindeversammlung, je nach Zuständigkeit gemäss Gemeindeordnung) vorliegt.

Da die Zweckverbandsgemeinden im Falle einer Auflösung des Zentrums Passwang für allfällige Schulden entsprechend ihrem Einwohneranteil haften, müssen nach solothurnischer Rechtsauffassung die Gemeindeversammlungen über Investitionen des Zweckverbandes entscheiden, wenn der anteilige Betrag der Gemeinde die Kompetenz des Gemeinderates übersteigt. Der Anteil der Gemeinden berechnet sich wie folgt:  
 $\text{Investitionssumme} / \text{Einwohner aller Zweckverbandsgemeinden} * \text{Einwohner der Gemeinde}$ .

Oktober 2024: Die Zweckverbandsgemeinden haben im Oktober mitgeteilt, ob ihre Delegierten a) das Projekt ablehnen müssen, b) oder dem Projekt zustimmen können (Gemeinderat hat in eigener Kompetenz dem Projekt zugestimmt), c) oder dem Projekt unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung zustimmen können.

28. November 2024: Die Delegierten werden an der Delegiertenversammlung vom 28. November 2024 über das Projekt entscheiden.

## Antrag

Der Delegiertenversammlung wird beantragt, den Kredit für den Erweiterungsbau in Höhe von 4'034'600 CHF zu genehmigen.

Dr. Dieter Künzli  
Präsident Zentrum Passwang



---

<sup>1</sup> NGO: nicht gewinnorientierte Organisation

**Beilagen:**

- Beilage 1: Projektbeschrieb
- Beilage 2: Kostenvoranschlag
- Beilage 3: Präsentation mit Wirtschaftlichkeitsrechnung

## Rechtsgrundlage

### Verordnung über die Akut- und Übergangspflege (BGS 832.15)

#### §1 Definition

*Akut- und Übergangspflege gemäss Artikel 25a Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVG) vom 18. März 1994) kann vom Spital [...] verordnet werden, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind: a) Die akuten gesundheitlichen Probleme sind [...] stabilisiert. [...] Leistungen in einem Akutspital sind nicht mehr nötig. b) Der Patient oder die Patientin benötigt vorübergehend eine qualifizierte [...] Betreuung, [...] durch Pflegepersonal. c) Ein Aufenthalt in einer Rehabilitationsklinik oder einer geriatrischen Abteilung eines Spitals ist nicht indiziert. [...]. d) Die Akut- und Übergangspflege hat die Erhöhung der Selbstpflegekompetenz zum Ziel, [...]. e) Es wird ein Pflegeplan mit den Massnahmen zur Erreichung der Ziele nach Buchstabe d aufgestellt.*

[...].

#### §3 Leistungserbringer

*Leistungen der Akut- und Übergangspflege können erbracht werden: a) durch Pflegefachfrauen und Pflegefachmänner; b) durch Organisationen der Krankenpflege und Hilfe zu Hause; c) durch Pflegeheime.*

*Voraussetzungen sind die Betriebs- oder Berufsausübungsbewilligung durch das Departement sowie ein Leistungsauftrag für die Akut- und Übergangspflege durch die Solothurner Spitäler AG.*

# Annexbau Zentrum Passwang

PROJEKT  
BESCHRIEB

BAU-

# 1 Ausgangslage

---

Nach Eingriffen im Spital sind Patienten, die nicht nach Hause geschickt werden können, auf intensive Betreuung angewiesen. Um diese grosse Nachfrage gewährleisten zu können, möchte das Zentrum Passwang sechs Plätze für eine sogenannte Übergangspflege anbieten können. Mit dem Spital Dornach wurde bereits eine entsprechende Absichtserklärung vereinbart.

Aus diesem Grunde hat die Delegiertenversammlung des Zentrums Passwang am 15. Juni 2023 beschlossen, das ehemalige „Spitalwärterhaus“ von der Einwohnergemeinde Breitenbach zu erwerben. Anstelle dieses Abbruchobjektes soll ein Neubau mit Verbindung zur Wohngruppe „Bärenfels“, also zum Hauptgebäude, erstellt werden.

Das Raumprogramm beinhaltet:

## **Sockelgeschoss**

- 3 Büroräumlichkeiten
- 1 Office für Drucker, Büromaterial etc.
- 2 Sitzungszimmer
- 2 WC, davon eines behindertengerecht
- Eingangsbereich mit Lift
- Technikraum

## **Erdgeschoss**

- 6 Bewohnerzimmer inkl. Nasszellen
- 1 Aufenthaltsraum mit Küchenzeile
- 1 Balkon
- 1 Vorbereitungsraum
- Treppenhaus/Lift
- Gedeckte/geschlossene Verbindungspasserelle zum Hauptgebäude

Gemäss Beschluss der Delegiertenversammlung vom 30. November 2023 wurde ein Kredit in der Höhe von CHF 130'000.- für Honorare und Nebenkosten zur Erarbeitung eines Vor- und Bauprojektes einstimmig beschlossen.

Nach der Ausschreibung im Einladungsverfahren hat das Büro Eggenschwiler Perroud AG, Architekten ETH FH SIA, aus Laufen, den Zuschlag erhalten. Nun liegt ein entscheidungsreifes Bauprojekt vor.

## 2 Projekt- und Baubeschrieb

---

### Projektbeschreibung

An das Bestandsgebäude wird der zweigeschossige Neubau angehängt. So finden in der über eine Passerelle verbundenen Erweiterung des Erdgeschosses sechs Bewohnerzimmer mit privatem Bad Platz. Davon sind fünf der sechs Bewohnerzimmer absolut identisch.

Mit der Ausrichtung der Bewohnerzimmer werden diese dem privilegierten Standort und der ausserordentlichen Aussicht gerecht. Das Ausdrehen der Zimmer ermöglicht den Bewohnerinnen direktes Sonnenlicht sowohl aus dem Süden wie dem Westen und Weitsicht über Brislach bis zur Blauenkette.

Das Ausdrehen und Versetzen der Bewohnerzimmer hat eine sehr kurze Vorzone im Zimmer zur Folge, was der Fläche und Grosszügigkeit des Zimmers zugutekommt. Durch die abgewinkelten Vorzonen vor den Zimmern wird die Privatsphäre der Bewohnerinnen bei offenen Türen gewahrt und die Betreuenden können ihr Service-Wägeli, falls erwünscht, stehen lassen oder im Korridor kurz Notizen machen ohne dass sie im Weg stehen. Der Zimmerstandard entspricht dem Standard wie er im Rosengarten in Laufen bereits realisiert wurde. Zudem gibt es einen rund 50m<sup>2</sup> grossen Essbereich mit sechs Küchenelementen, einen Vorbereitungsraum à 15m<sup>2</sup>, einen südseitig gelegenen, teilüberdeckten Balkon, einen Lift und eine Mitarbeiterterre ins Sockelgeschoss.

Im Sockelgeschoss befinden sich drei Mitarbeiterbüros, mit je 24m<sup>2</sup>, ein kleineres Sitzungszimmer à 34m<sup>2</sup> und ein grösseres Sitzungszimmer à 50m<sup>2</sup>. Der halb im Terrain eingebaute Technikraum ist 22m<sup>2</sup> gross. Zudem hat es zwei Toilettenanlagen, wobei das Damen-WC auch behinderten gerecht ausgebaut wird. Neben dem Lift befindet sich ein Raum für Drucker und Büromaterial à 10m<sup>2</sup>. Auf der anderen Seite des Lifts befindet sich die interne Mitarbeiterterre und der direkte Aussenzugang, welcher durch den neuen Balkon im Erdgeschoss gedeckt wird.

Bezüglich Behindertengerechtigkeit gilt: das Sockelgeschoss muss die Anforderungen für SIA500, Hindernisfreies Bauen Kat.II einhalten, das Erdgeschoss mit den Bewohnerzimmer muss zusätzlich die Anforderungen für Altersheim- und Spitalbauten erfüllen.

### Baubeschrieb

Alle Decken und tragenden Bauteile sind aus armiertem Beton. Nichttragende Trennwände sind gemauert oder aus Gipsständerwänden errichtet. Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt in den Zimmer 2.55m und im Sockelgeschoss in den Büros rund 2.90m.

Für die Fassade sind Fassadenziegel aus dem Werk in Laufen vorgesehen. Das gewährleistet eine langlebige, hinterlüftete, unterhaltsarme Fassade, welche lokal hergestellt wird.

Für sämtliche Fenster werden Lamellenstoren vorgesehen. Die Fenster sind Holz-Metallfenster. Das Flachdach ist entsprechend den Vorschriften isoliert, mit bituminösem Material abgedichtet und extensiv begrünt. Zudem findet eine PV-Anlage mit einer Fläche von 139m<sup>2</sup> Platz auf dem Dach, welche für den Eigenverbrauch angedacht ist.

Für den Neubau ist eine kontrollierte Lüftung mit Lüftungsgeräten im Technikraum des Sockelgeschosses vorgesehen. Durch die vorteilhafte geologische Lage des Gebäudes können Erdwärmesonden gebohrt werden, wodurch auf zusätzliche Schächte für Luftwasser-Wärmepumpen verzichtet werden kann.

Diese Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe / Erdsonden ermöglicht nebst Heizen über die Fussbodenheizung und Warmwasseraufbereitung zusätzlich im Sommer passive Kühlung über die Fussbodenheizung sowie Kühlung der Zuluft in die Zimmer.

Die Lamellenstoren werden über einen Wind- und Sonnenstandswächter überwacht.

Das Projekt ist mit der Procap abgesprochen und sämtliche Vorgaben werden eingehalten.

### 3 Entscheid

---

Der Vorstand des Zentrums Passwang hat an der Sitzung vom 29. August 2024 das vorliegende Projekt einstimmig genehmigt.

Gemäss § 19 der Statuten des ZEPA müssen Investitionen, die grösser als CHF 1 Mio. betragen, von den Verbandsgemeinden bewilligt werden.

### 4 Finanzierung

---

Das vorliegende Projekt, im Gesamtbetrag von CHF 4'034'600.- kann aus eigenen Mitteln und durch Kapitalaufnahme finanziert werden. Eine Kostenbeteiligung der Verbandsgemeinden ist nicht notwendig.

### 5 Antrag

---

Wir bitten die Verbandsgemeinden dem Projekt durch Beschluss der jeweiligen Gemeinderäte zuzustimmen. Gemeindeversammlungsbeschlüsse sind nicht erforderlich.

Damit das Bauvorhaben, mit vorgesehenem Baubeginn im Mai 2025, zügig weiterbearbeitet werden kann, bitten wir um entsprechende Beschlüsse bis zum 27. September 2024. (Formular)

### 6 Beilagen

---

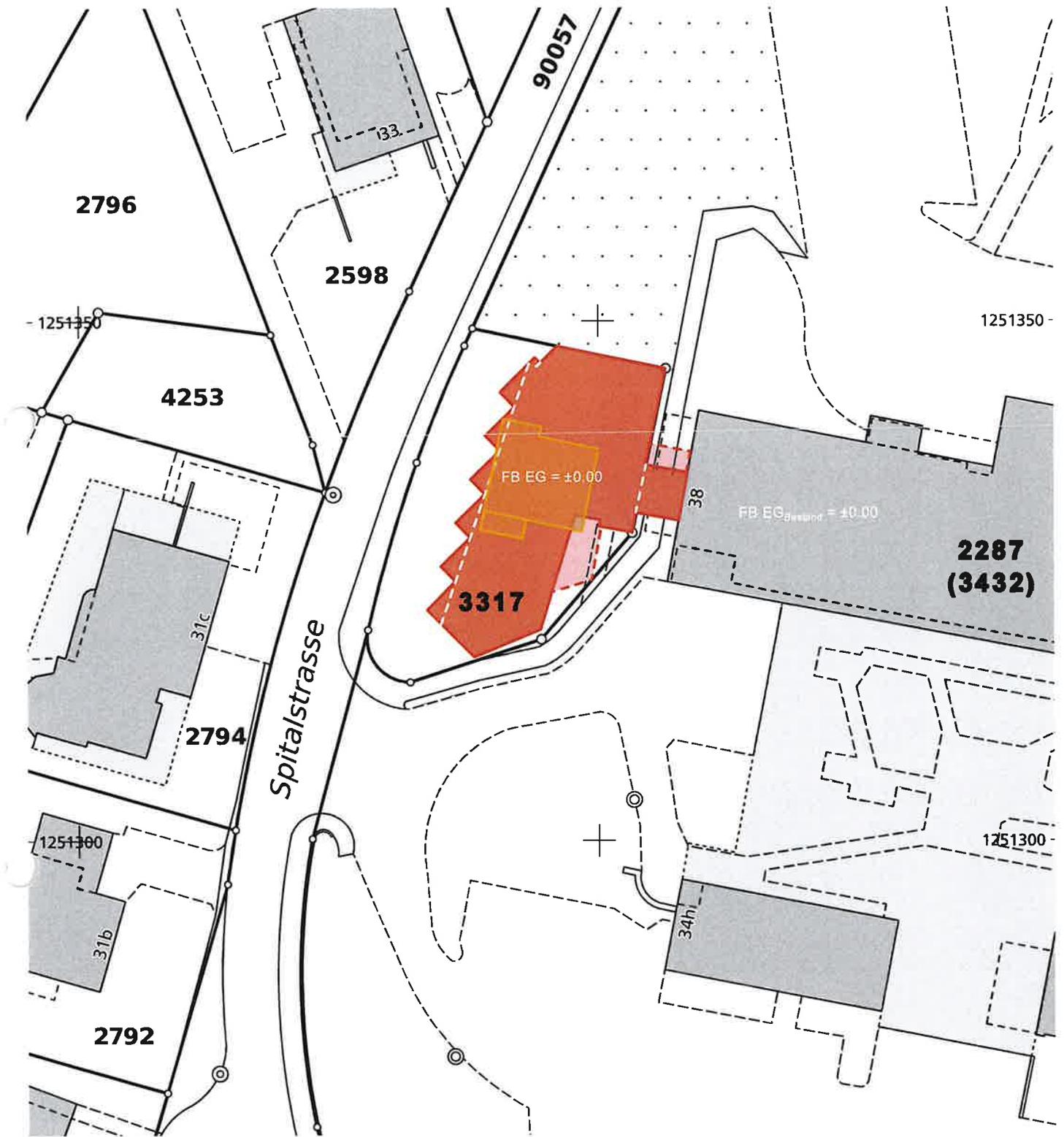
- Grundrisse EG/Sockelgeschoss
- Querschnitt und Dachaufsicht
- Fassaden N/E/W/S
- Kostenvoranschlag

# Kostenvoranschlag

2401 ZePa Annex, 4226 Breitenbach - Kostenvoranschlag

Pos	Bezeichnung	Total KV	Prozent
<b>BKP Zusammenfassung</b>			
1	Vorbereitungsarbeiten	141'500	3.5%
2	Gebäude	3'287'700	81.5%
3	Betriebseinrichtungen	123'000	3.0%
4	Umgebung	45'000	1.1%
5	Baunebenkosten	137'400	3.4%
6	Reserve	300'000	7.4%
<b>Total</b>	<b>Kostenvoranschlag (inkl. MWSt)</b>	<b>4'034'600</b>	<b>100.0%</b>

Pos	Bezeichnung	Total KV	Prozent
<b>BKP</b>	<b>Zwischentotal</b>		
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	1'500	0.0%
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	140'000	3.5%
20	Baugrube	32'000	0.8%
21	Rohbau 1	993'000	24.6%
22	Rohbau 2	403'200	10.0%
23	Elektroanlagen	385'000	9.5%
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	280'000	6.9%
25	Sanitäranlagen	182'000	4.5%
27	Ausbau 1	363'500	9.0%
28	Ausbau 2	239'000	5.9%
29	Honorare	410'000	10.2%
33	Elektroanlagen	80'000	2.0%
36	Transportanlagen, Lageranlagen	40'000	1.0%
38	Ausbau 2	3'000	0.1%
42	Gartenanlagen	42'000	1.0%
44	Installationen	3'000	0.1%
51	Bewilligungen, Gebühren	98'400	2.4%
52	Dokumentation und Präsentation	21'800	0.5%
53	Versicherungen	6'000	0.1%
56	Übrige Baunebenkosten	11'200	0.3%
60	Reserve	300'000	7.4%
<b>Total</b>	<b>Kostenvoranschlag</b>	<b>4'034'600</b>	



**2401** Zentrum Passwang | Neubau Annex

Adresse Spitalstrasse 36, 4226 Breitenbach | Parzelle 3317



Plantitel **Situation**

Phase Finales Vorprojekt | 20.08.2024

Mst. **1:500 / A4**

Bauherrschaft:  
Zweckverband Zentrum Passwang | Spitalstrasse 38 | 4226 Breitenbach



Architekten:  
Egenschwiler Perroud AG Architekten ETH FH SIA | Ziegeleistrasse 61 | 4242 Laufen | 061 765 10 60





**2401** Zentrum Passwang | Neubau Annex

Adresse Spitalstrasse 36, 4226 Breitenbach | Parzelle 3317



Plantitel **Grundriss Erdgeschoss**

Phase Finales Vorprojekt | 20.08.2024

Mst. **1:150 / A4**

Bauherrschaft:  
Zweckverband Zentrum Passwang | Spitalstrasse 38 | 4226 Breitenbach

Architekten:  
Eggenschwiler Perroud AG Architekten ETH FH SIA | Ziegeleistrasse 61 | 4242 Laufen | 061 765 10 60



**2401** Zentrum Passwang | Neubau Annex

Adresse Spitalstrasse 36, 4226 Breitenbach | Parzelle 3317



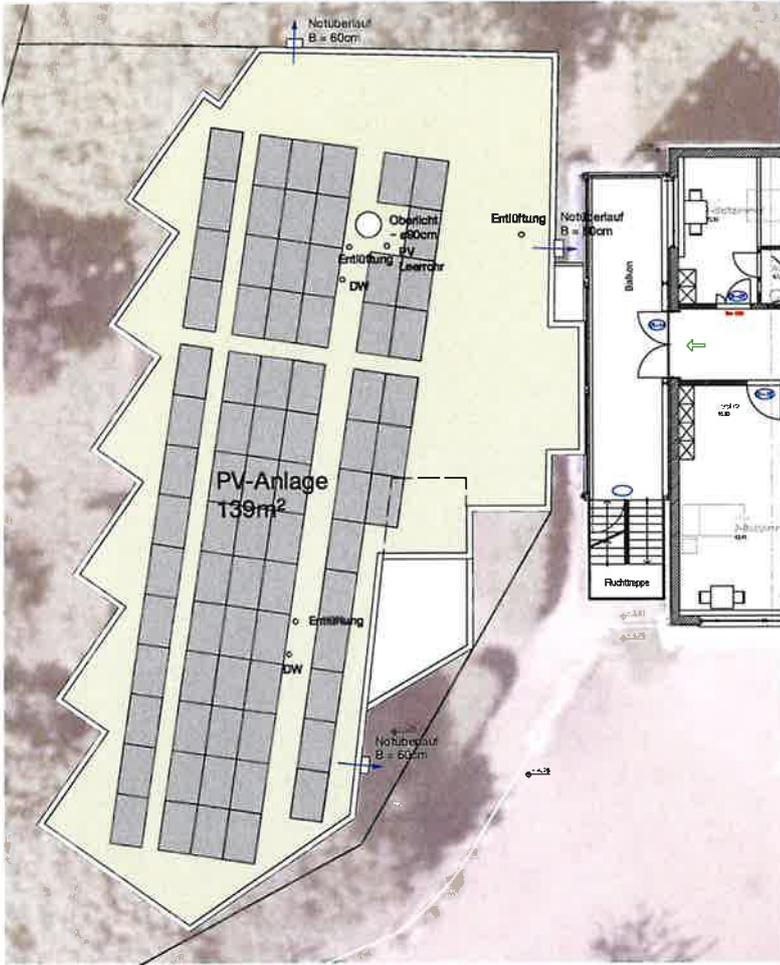
Plantitel **Grundriss Sockelgeschoss**

Phase Finales Vorprojekt | 20.08.2024

Mst. **1:150 / A4**

Bauherrschaft:  
Zweckverband Zentrum Passwang | Spitalstrasse 38 | 4226 Breitenbach

Architekten:  
Eggenschwiler Perroud AG Architekten ETH FH SIA | Ziegeleistrasse 61 | 4242 Laufen | 061 765 10 60



**2401** Zentrum Passwang | Neubau Annex

Adresse Spitalstrasse 36, 4226 Breitenbach | Parzelle 3317



Plantitel **Dachaufsicht | Querschnitt**

Phase Finales Vorprojekt | 20.08.2024

Mst. **1:250 | 1:150 / A4**

Bauherrschaft:  
Zweckverband Zentrum Passwang | Spitalstrasse 38 | 4226 Breitenbach

Architekten:  
Eggenschwiler Perroud AG Architekten ETH FH SIA | Ziegeleistrasse 61 | 4242 Laufen | 061 765 10 60



Fassade West



Fassade Süd

**2401** Zentrum Passwang | Neubau Annex

Adresse Spitalstrasse 36, 4226 Breitenbach | Parzelle 3317

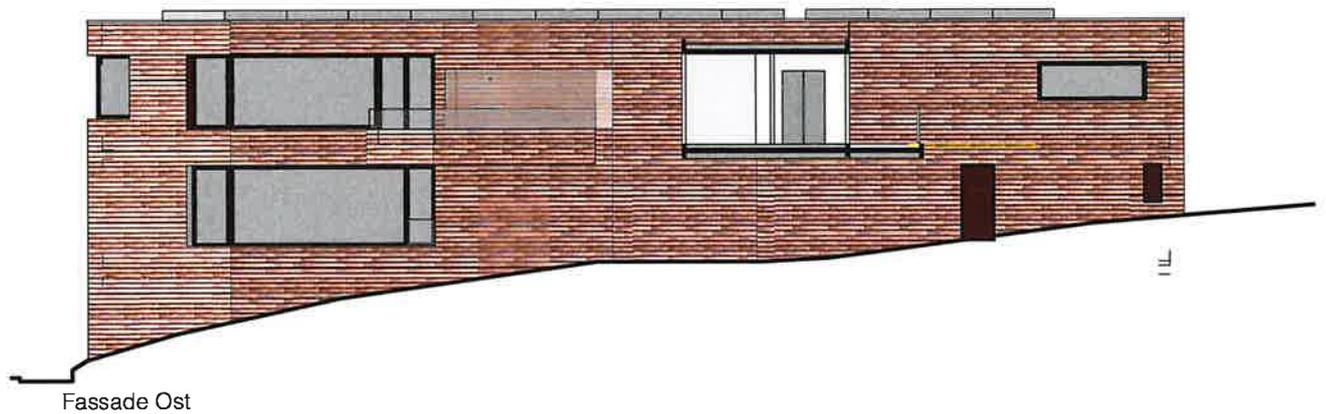
Plantitel **Fassade West / Süd**

Phase Finales Vorprojekt | 20.08.2024

Mst. **1:200 / A4**

Bauherrschaft:  
Zweckverband Zentrum Passwang | Spitalstrasse 38 | 4226 Breitenbach

Architekten:  
Eggenschwiler Perroud AG Architekten ETH FH SIA | Ziegeleistrasse 61 | 4242 Laufen | 061 765 10 60



Fassade Ost



Fassade Nord

**2401** Zentrum Passwang | Neubau Annex

Adresse Spitalstrasse 36, 4226 Breitenbach | Parzelle 3317

Plantitel **Fassade Ost / Nord**

Phase Finales Vorprojekt | 20.08.2024

Mst. **1:200 / A4**

Bauherrschaft:

Zweckverband Zentrum Passwang | Spitalstrasse 38 | 4226 Breitenbach

Architekten:

Eggenschwiler Perroud AG Architekten ETH FH SIA | Ziegeleistrasse 61 | 4242 Laufen | 061 765 10 60