

## Jahresbericht des Geschäftsführers

**Die mittlerweile älteste Einwohnerin von Basel-Stadt lebt seit Jahren im Alterszentrum Zum Wasserturm. Wir freuen uns sehr darüber – und wir sind auch ein wenig stolz darauf, sie pflegen und betreuen zu dürfen. Mit ihr zusammen lebten im Jahr 2022 35 weitere Personen im Pflegeheim. Zudem wohnten 31 Bewohnerinnen und Bewohner in einer Wohnung in der Alterssiedlung.**

Die vorhandenen Kapazitäten waren sowohl in der Pflegeabteilung als auch in der Alterssiedlung nicht ausgelastet: In der Pflegeabteilung waren von 36 Zimmern im Durchschnitt nur 34,5 besetzt (bei Schwankungen zwischen 33 und 36 Bewohnenden, wobei 25 Eintritte und 28 Austritte zu verzeichnen waren). Und in der Alterssiedlung waren von 39 Wohnungen bis zu 10 nicht besetzt. Festzuhalten ist, dass 6 Eintritte und 8 Austritte stattfanden. Die sechs ursprünglichen Pflegewohnungen mit vereinfachter Küchenausrüstung konnten gar nicht mehr vermietet werden. Eine davon dient jetzt als zusätzliches Sitzungszimmer und eine als Ferien-/Entlastungswohnung. Während wir im Jahr 2020 noch weitgehend von den Corona Folgen verschont geblieben sind, haben wir in den beiden vergangenen Jahren deutliche Einbussen erlitten. Wir sind hier nicht allein: Corona hat den ohnehin schon anhaltenden Trend, den Einzug in ein Pflegeheim hinauszuschieben, noch verstärkt. Ganz langsam hat sich gegen Ende Jahr die Situation etwas entspannt. Jetzt merken wir aber auch, dass die eintretenden Personen gesundheitlich schlechter dran sind: Einzelne sterben bereits kurz nach dem Eintritt; eine Person konnte den fix geplanten Eintritt gar nicht mehr erleben. Das Durchschnittsalter auf der Pflege lag bei 89 Jahren und in den Wohnungen bei 79 Jahren.

Anfang Jahr mussten wir uns von unsere langjährigen Pflegedienstleiterin verabschieden: Sie hat sich nach längerer Krankheit vorzeitig pensionieren lassen. Die entstandene Lücke war für die verbliebenen Mitarbeitenden eine zusätzliche Belastung. Im Sommer 2022 hat Frau Rebecca Pickel die Pflegedienstleitung übernommen. Sie ist eine ausgewiesene Fachfrau mit höherer Ausbildung und Zusatzausbildungen und sie weist langjährige Erfahrung in verschiedenen Pflegebereichen aus. Wir betrachten sie als echten Gewinn für das Alterszentrum. Dank ihrem Einsatz ist es auch gelungen, in schwierigen Zeiten neues Pflegepersonal fest anzustellen. Wir konnten so auf – sehr teure – temporäre Kräfte verzichten.

Insgesamt standen 78 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter abwechselungsweise rund um die Uhr an 365 Tagen für die Bewohnenden im Einsatz. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten mit besonders viel Sorgfalt, Freude, grossem Engagement und tollem Einsatz. Mit einem guten Geist haben sie sich gegenseitig wertschätzend unterstützt.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner hielt die Normalität im laufenden Jahr sukzessive wieder Einzug. Wir konnten schrittweise wieder gewisse Aktivitäten einführen. Eine Gruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern unternahm auch einen begleiteten Ausflug an den Basler Weihnachtsmarkt. Wir sind aber noch nicht dort, wo wir vor Corona standen. Wir suchen immer noch Freiwillige, die uns bei der Aktivierung unserer Bewohnenden unterstützen.

Der Besuch in der Cafeteria kam allmählich wieder in Schwung. Die Angehörigen und Gäste schätzten wieder den freien Zugang und die «unkomplizierte, von der Maske befreite» Begegnung. Die Festtage Ostern,

Pfingsten, Muttertag und Weihnachten wurden wieder rege für Familienanlässe genutzt. Auch konnten wir wieder mehrere Veranstaltungen in unseren Räumen durchführen, seien dies Generalversammlungen, Jubiläen oder festliche Anlässe. Besonders zu erwähnen ist eine Gruppe von pensionierten Fach- und Führungskräften im Verein Innovage: Sie führen ihre regelmässigen Sitzungen in unserem Saal durch und ein Teil von ihnen nimmt anschliessend auch das Mittagessen bei uns ein. Die Rückmeldungen der Teilnehmenden sind durchwegs positiv.

### Zum Finanziellen:

Das Geschäftsjahr 2022 konnte trotz grossen Anstrengungen finanziell zum zweiten Mal in Folge nicht positiv abgeschlossen werden.

Die Jahresrechnung ergab ein Defizit von 299 571 Franken (Vorjahr: 139 243 Franken) – dies bei einem Umsatz von 5 400 077 Franken. Hauptgrund für die roten Zahlen sind einerseits die bereits erwähnte tiefe Auslastung der Pflegeabteilung und der Alterswohnungen. Auch die Spitexleistungen blieben wieder auf tiefem Niveau. Und erheblichen Einfluss auf die Rechnung hatte auch eine grösser Personalfuktuation im Bereich Pflege. Dank einer guten Zusammenarbeit mit einer eingespielten Temporär Firma konnten die entstandenen Ausfälle zwar mehr oder weniger reibungslos überbrückt werden. Finanziell war dies aber leider eine sehr teure Lösung. Den weitaus höchsten Anteil an den Ausgaben machten somit die Personalkosten aus, sie beliefen sich gleich wie im Vorjahr auf 70,4%.

Weil die Normalität im abgelaufenen Jahr 2022 wieder sukzessive Einzug gehalten hat, sind wir zuversichtlich, dass der Betrieb wieder reibungslos

abläuft und wir auch eine ausgeglichene Rechnung präsentieren können. Das ganze Team geht jedenfalls mit vollem Engagement in ein neues Jahr.

Der Geschäftsführer  
René Ackermann

# Jahresbericht 2022

Alterszentrum  
Zum Wasserturm



Oekumenischer Verein für  
**Altersfragen Bruderholz**

## Jahresbericht des Präsidenten

**Das Jahr 2022 war für alle Beteiligten im Alterszentrum Zum Wasserturm intensiv, anstrengend und herausfordernd. Der laufende Betrieb war gekennzeichnet durch eine tiefe Belegung der Alterswohnungen und der Pflegezimmer sowie durch eine hohe Fluktuation beim Pflegepersonal. Beides muss als Folge der Covid-Pandemie eingestuft werden:**

Nicht zuletzt wegen negativer Berichte in den Medien über Zustände in einigen (anderen) Pflegeheimen haben alte Menschen alles unternommen, um den Schritt in eine solche Institution so lange wie möglich hinauszuzögern. In vielen Heimen sind deshalb Betten leer geblieben; einzelne mussten ganze Abteilungen schliessen. In unserem Heim konnte der Betrieb zwar aufrechterhalten werden; es fehlten aber wesentliche Teile der Einnahmen. Gute Kontakte zur Abteilung für Langzeitpflege, gewissen Spitälern und anderen Heimen haben mindestens geholfen, die Auslastung auf einem tiefen Niveau aufrecht zu erhalten – und zum Jahresende hin wieder etwas anzuheben.

Auf der anderen Seite ist das Pflegepersonal in den Fokus der Politik geraten. Im Vordergrund stand zwar das Personal in den Intensivstationen, das durch die hohe Zahl von Covid-Fällen extrem belastet wurde. Rasch dehnte sich der Blickwinkel jedoch auf das ganze Pflegepersonal aus. Auf breiter Basis wurden bessere Anstellungsbedingungen für das Personal gefordert – und viele Mitarbeitende suchten sich neue Stellen mit vermeintlich besseren Bedingungen oder in ganz anderen Branchen. Das führte auch bei uns zu einigen Abgängen. Und diese konnten während einigen Monaten nur mit temporärem Personal ersetzt werden. Dieses Personal kostete uns rund 30 Prozent mehr Lohn. Glücklicherweise konnten wir nach der vorzeitigen Pensio-

nierung der ehemaligen Pflegedienstleiterin eine neue, erfahrene Leiterin anstellen. Und ihr ist es gelungen, die Lücken im Personal wieder mit motivierten neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aufzufüllen. Unser Zentrum kann immer noch mit seiner guten Atmosphäre und der Übersichtlichkeit punkten: man kennt sich bei uns noch persönlich und jede einzelne Person hat Einfluss auf das Geschehen.

Eine nicht unwesentliche Nebenerscheinung von Covid war die weitgehende Abnahme der Angebote zur Aktivierung: Gruppenbildungen mit Aussenstehenden mussten aufgrund der Ansteckungsgefahr vermieden werden. Als wieder Treffen im grösseren Stil möglich wurden, hatten sich aber viele freiwillige Helferinnen und Helfer anders organisiert und standen nicht mehr für Einsätze zur Verfügung. Der Wiederaufbau dieser Aktivitäten hat deshalb leider länger gedauert, als uns lieb ist. Er ist immer noch nicht abgeschlossen, weil es offenbar zunehmend schwierig ist, Freiwillige für diese Aufgaben zu gewinnen. Ein Mitglied des Vorstands ist jetzt daran, hier Abhilfe zu schaffen – seine Kontakte mit den Kirchgemeinden helfen ihm dabei.

Der Vorstand war in diesem Jahr besonders gefordert: Er hat zunächst in mehreren Workshops eine Strategie verabschiedet. Dann hat er von einem Architekturbüro eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau auf der Wiese hinter dem Zentrum erarbeiten lassen. Die Strategie hat er in einem umfangreichen Businessplan weiter entwickelt. Und schliesslich hat er sich intensiv mit der Finanzierung der auf uns zukommenden Investitionen befasst. Für all diese Arbeiten haben die fünf ordentlichen Vorstands-sitzungen nicht ausgereicht; es brauchte mehr als ein Dutzend zusätzliche Sitzungen des ganzen Vorstands bzw. von Fachgruppen. Der Vereinspräsident hat in

seinem Kalender für das Berichtsjahr nicht weniger als 75 Termine eingetragen, die das Alterszentrum betreffen. Und die geleisteten Arbeitsstunden – namentlich für das Verfassen von Strategie und Business-Plan – würden wohl ein Teilzeit-Pensum in der Grössenordnung von 30 Prozent ausmachen.

### Der Reihe nach: Strategie:

An drei Workshops hat der Vorstand eine Vision und eine Strategie für das Alterszentrum Zum Wasserturm entwickelt. Während dem Prozess wurden wir begleitet von Markus Leser, dem Geschäftsführer von Curaviva Schweiz, sowie von Jürg Capol (CEO) und Fabio Anderloni (Akquisition / Development) von der Anlagestiftung Utilita. Im Mai konnte dann der Vorstand ein 19-seitiges Strategiepapier verabschieden. Eingeleitet wird es von folgender Vision:

Wir wollen im südlichen Teil des Bruderholz zusammen mit Partnern ein Quartierzentrum schaffen, das speziell die Bedürfnisse von älteren Menschen abdeckt. Im Vordergrund stehen altersgerechte Wohnungen mit Betreuung und einem breiten Angebot von Dienstleistungen.

(Nähere Informationen zur Strategie finden sich auf unserer Website: <https://www.bz-zumwasserturm.ch/Traegerschaft/Informationen/PaveB/>)

### Machbarkeitsstudie:

Im Mai haben wir vier Architekturbüros zu einer Offerte für eine Machbarkeitsstudie eingeladen. Am meisten überzeugt hat uns die Offerte von Flubacher.Nyfeler. Partner. Sie haben uns in der Folge eine Studie abgeliefert, die uns voll befriedigt hat. Auch die involvierten Behörden (Immobilien BS, Abt. Städtebau und Denkmalpflege) haben die Studie akzeptiert. Aus der Aktennotiz über das Gespräch: «Die Behördenvertreter haben die Machbarkeitsstudie als korrekt bezeichnet und sie akzeptiert. Gelobt

worden ist insbesondere der Bezug zum Charakter des Quartiers und die Einbettung der Gebäudekörper in die vorhandene Fläche bzw. der Erhalt der besonders schützenswerten Bäume.»

Die Stadtgärtnerei hat in der Folge verlangt, dass noch abgeklärt wird, ob es auf der Fläche geschützte Pflanzen gibt und wie es mit einzelnen Bäumen steht, die vom kantonalen Baumschutzgesetz geschützt sind. Ein beigezogener Fachmann (Michael Zemp, der pensionierte Leiter der Abteilung Naturschutz in der Stadtgärtnerei) hat die Wiese wie folgt beschrieben und bewertet:

«In der Struktur stark inhomogene, wenig gereifte Glatthafer-Wiese. ... Wert mässig; Ersatzpflicht nach § 9 NLG gegeben, aber aus Sicht des Gutachters leicht zu erfüllen durch qualitativ verbesserte Neuanlage der verbleibenden Aussenflächen sowie (zusätzlich) durch Aufwerten konventionell-gärtnerischer Bereiche Seite Giornicostrasse mittels standortheimischer Sträucher und Stauden.»

Ein Teil der Bäume ist geschützt; die wichtigsten Bäume können stehen gelassen werden; andere, die nicht bleiben können, müssen ersetzt werden.

### Businessplan:

Der Businessplan ist als Fortführung und Erweiterung des Strategiepapiers zu verstehen. Er hält detaillierter fest, wie wir Wohnraum für ältere Menschen schaffen und ihnen alle Dienstleistungen anbieten wollen, die ihnen ein möglichst eigenständiges Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Die Kernaufgabe sehen wir im «betreuten Wohnen» mit einem breiten Angebot an Dienstleistungen. Damit wir betagten Menschen ein Gesamtangebot machen können und sie bei Pflegebedürftigkeit nicht mehr zügeln müssen, haben wir im Businessplan (im Gegensatz zum Strategiepapier) auch festgehalten, dass wir weiterhin eine Pflegeabteilung beibehalten wollen. Zudem wollen wir aus dem

Wasserturm – zusammen mit den umliegenden Wohngenossenschaften – ein kleines Quartierzentrum für das südliche Bruderholz machen. Das Zentrum soll nicht nur Wohnen mit Betreuung und Pflege anbieten, sondern auch Dienstleistungen für die umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner. Ausserdem soll es ein Treffpunkt für die Bevölkerung werden und Räume für diverse Veranstaltungen zur Verfügung stellen.

**Kurz: Wir haben gute Ideen, welche nicht nur die heutigen Bedürfnisse von betagten Menschen erfüllen, sondern auch eine Bereicherung des ganzen Quartiers darstellen.**

### Finanzierung der Investitionen:

Unser Problem sind die Finanzen. Es lohnt sich, hier einmal alle Zahlen auf den Tisch zu legen:

- Das Alterszentrum hat gemäss einer 2022 aktualisierten Schätzung von WüestPartner einen Marktwert von 23 050 000 Franken; das Grundstück alleine hat einen Wert von 12,3 Mio. Franken.
- Auf dem Grundstück lasten aktuell Hypotheken im Gesamtbetrag von 8,3 Mio. Franken (d.h. 36% des Marktwertes).
- Der Neubau soll gemäss übereinstimmenden Schätzungen der beiden Architekturbüros Planconsult sowie Flubacher.Nyfeler. Partner rund 8 Mio. Franken kosten.
- Für die Erneuerung der bestehenden Gebäude ist gemäss Schätzung von Planconsult mit Kosten in der Grössenordnung von 21 Mio. Franken zu rechnen. (Die Schätzung beruht auf dem Gebäudevolumen und einem pauschalen Ansatz pro m<sup>3</sup>; es ist denkbar, dass die Kosten – bei weniger hohen Ansprüchen – auf etwa 15 Mio. Franken gesenkt werden können.)
- In absehbarer Zeit wird auch die Heizzentrale für das Quartier (die in

unserem Gebäude liegt) zu ersetzen sein. Wir schätzen unseren Anteil daran auf 1 Mio.

- Der Verein hat Reserven von ca. 0,5 Mio. Franken.

**Fazit: Wir benötigen zwischen 25 und 30 Mio. Franken für die Erneuerung der bestehenden Gebäude und den Neubau (plus die neue Heizzentrale). Da wir über keine Eigenmittel verfügen, müssen wir alles Geld von dritter Seite besorgen – und verzinsen.**

Wir haben diverse Varianten für die nächsten zehn Jahre durchgerechnet. Entweder resultieren durchwegs rote Zahlen oder nur geringe jährliche Überschüsse. Weil die Rechnungen mit einigen Schätzungen arbeiten, bleibt eine erhebliche Unsicherheit. Der Vorstand hofft immer noch auf Beiträge von Gönnern. Auf der anderen Seite ist er daran, ganz neue Varianten zu evaluieren. Wir hoffen, in ein paar Monaten weiter zu sein.

Zum Schluss möchte ich eines hervorheben: Es war für alle Beteiligten ein intensives und nicht einfaches Jahr. Besonders belastet worden sind die Mitglieder der Geschäftsleitung (Priska Schöni, Rebecca Pickel und René Ackermann) sowie die Pflegenden, welche uns treu geblieben sind und grosszügig Ausfälle von KollegInnen kompensiert haben. Ihnen gebührt unser besonderer Dank und Anerkennung.

Der Vereinspräsident  
Jürg Hofer

## Spenden und Zuwendungen

### Spenden 2022 an das Alterszentrum Zum Wasserturm

**Ein herzliches Dankeschön unseren Gönnerinnen und Gönnern. Ihre Spenden und Zuwendungen geben uns die Möglichkeit, mit besonderen Aktivitäten und Projekten das Leben unserer Bewohnerinnen und Bewohner zu bereichern.**

Frau Marianne Kaeser	100.–
Frau Suzanne Cornaz	100.–
Frau und Herr Suzanne und Franz Kunzelmann	100.–
Frau und Herr Martha und Josef Schwitter	100.–
Frau und Herr Elisabeth und Rolf Schwindel	120.–
Frau Elsbeth Müller	450.–
Frau Sabine Duschmalé	5 000.–

Diverse Spenden (zwischen 5 und 99)	340.–
-------------------------------------	-------

<b>TOTAL</b>	<b>6 310.–</b>
--------------	----------------

**Der Oekumenische Verein für Altersfragen Bruderholz bedankt sich herzlich für jede Zuwendung auf Postkonto 40-37283-8**

### Der Vorstand des Vereins

Dr. Jürg Hofer, Binningen  
Niggi Freuler, Basel  
Conrad Jauslin, Basel  
Philipp Marseler, Basel  
Jan Maurer, Basel  
Betty Sam Mathew, Basel  
Manuela Scarpellino, Basel

### Die Geschäftsleitung

René Ackermann, Geschäftsführer  
Priska Schöni, Leiterin Administration und Personal  
Ursula Allemann, Leiterin Pflege und Betreuung (bis 31. Mai 2022)  
Rebecca Pickel, Leiterin Pflege und Betreuung (ab 1. Juli 2022)

# Bilanz

	2022	2021
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	453 937	645 596
Forderungen	551 747	392 585
Vorräte	35 000	50 000
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1 040 684</b>	<b>1 088 181</b>
Liegenschaften	8 445 723	9 003 465
Mobile Anlagen	100 005	147 888
<b>Anlagevermögen</b>	<b>8 545 727</b>	<b>9 151 353</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>9 586 411</b>	<b>10 239 534</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten	810 102	615 785
Hypothekarschulden	8 294 500	8 574 500
<b>Fremdkapital</b>	<b>9 104 602</b>	<b>9 190 285</b>
Vereinsvermögen	435 047	544 727
Rückstellungen, Fonds	283 702	550 713
Zuwendung aus Erbschaft	<b>62 632</b>	63 490
Ergebnisvortrag		29 562
Ergebnis	<b>-299 571</b>	<b>-139 242</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>481 810</b>	<b>1 049 250</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>9 586 411</b>	<b>10 239 534</b>

# Erfolgsrechnung

			2022	2021
<b>ERTRAG</b>	Verein	Alterszentrum	Total	Total
Pensions- und Pflorgetaxen		4 263 721	4 263 721	4 606 331
Mieteinnahmen		506 761	506 761	527 465
Umsatz Gastronomie		176 375	176 375	179 075
Mitgliederbeiträge	14 350		14 350	15 180
Spenden	6 310		6 310	10 485
Übrige Erträge		432 560	432 560	460 002
<b>TOTAL ERTRÄGE</b>	<b>20 660</b>	<b>5 379 417</b>	<b>5 400 077</b>	<b>5 798 538</b>
<b>AUFWAND</b>				
Personal	7 358	3 796 433	3 803 791	3 950 787
Lebensmittel		239 440	239 440	268 027
Haushalt		222 902	222 902	238 909
Anlagenutzung		922 481	922 481	959 672
Energie und Wasser		195 199	195 199	112 681
Verwaltung	5 377	186 368	191 745	230 055
Übriger Sachaufwand		124 089	124 089	177 649
<b>TOTAL AUFWÄNDE</b>	<b>12 736</b>	<b>5 686 913</b>	<b>5 699 648</b>	<b>5 937 781</b>
<b>ERGEBNIS</b>	<b>7 924</b>	<b>-307 496</b>	<b>-299 571</b>	<b>-139 243</b>