



SCHLUSSBERICHT

Bauprojekt Wohnheim Brücke
Oristalstrasse 11 – 4410 Liestal

Bern, Februar 2019
Autor: Ursula Häring



Immobilien
Baumanagement



Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschrieb.....	3
2. Die Brücke in Liestal	3
3. Das Projekt.....	3
4. Warum war die Renovierung nötig.....	3
5. Zielgruppen.....	3
6. Bauherrschaft.....	4
7. Ausgangslage	4
8. Standort.....	4
9. Projektumsetzung.....	5
10. Erbrachte bauliche Leistungen.....	5
11. Fazit	5
12. Kosten.....	6
13. Betriebsfinanzierung	6

1. Projektbeschrieb

Leitung	Stefan Inniger
Anzahl Plätze	9 möblierte Einzelzimmer
Mitarbeitende	3
Eintritte	9
Austritte	11
Übernachtungen	2'687

2. Die Brücke in Liestal

Das Wohnheim „Die Brücke“ bietet Männern in einer Notsituation für eine festgelegte Zeit Obdach und Beschäftigung mit dem primären Ziel der Stabilisierung ihrer Notlage und Reintegration in die Gesellschaft. Das gemeinschaftliche Leben im Heim, die Begleitung durch Heimleiter und Mitarbeiter und die Beschäftigung im Rahmen einer Tagesstruktur sollen zu einer Stabilisierung der Lebenssituation der Bewohner beitragen und mithelfen, in absehbarer Zeit wieder ein selbständiges, eigenverantwortliches Leben zu führen.

3. Das Projekt

Ein wichtiger sozialdiakonischer Arbeitszweig der Heilsarmee Liestal ist das Wohnheim „Die Brücke“ an der Oristalstrasse 11 in Liestal. Das Wohnheim „Die Brücke“ steht erwachsenen Männern offen, die vorübergehend Obdach und eine kurzfristige Lösung für ihre Wohnsituation benötigen.

„Die Brücke“ bietet 9 möblierte Einzelzimmer mit sanitären Anlagen auf der Etage, zwei Gemeinschaftsküchen, Waschküche und Gemeinschaftsgarten. Jeder Bewohner verpflegt sich selber und auf eigene Kosten und ist für die Zimmerordnung und die Wäsche verantwortlich.

Das Wohnheim „Die Brücke“ ist nicht eine Dauer- sondern eine Überbrückungwohnmöglichkeit. Die Aufenthaltsdauer beträgt in der Regel 6-18 Monate. Die Auslastung des Wohnheims betrug in den letzten Jahren durchschnittlich 98%. Ungefähr zwei Drittel konnten nach dem Aufenthalt bei uns in eine eigene Wohnung ziehen, weitere konnten an andere Institutionen vermittelt werden.

4. Warum war die Renovierung nötig

Das Wohnheim bedurfte einer grundlegenden Sanierung. Es mussten das Dach, die Fassaden, die Küche, die Zimmer, die sanitären Anlagen, sowie die Brandschutzmassen, so umgebaut werden, dass sie einem zeitgemässen Standard entsprechen.

5. Zielgruppen

„Die Brücke“ steht erwachsenen Männern offen, die vorübergehend Obdach benötigen. Das sind primär Männer, die ihre Wohnung verlieren und ohne Obdach sind, aber auch Personen, die nach einer Suchttherapie, einem Klinikaufenthalt oder einem Strafvollzug Hilfe zur Wiedereingliederung in die Gesellschaft brauchen.



Bauprojekt

6. Bauherrschaft

Stiftung Heilsarmee Schweiz, Bern

Architekt

Werkpol AG, Architektur und Baumanagement, 4410 Liestal

Baubeginn

Januar 2017

Bauende

Ende Oktober 2017

Bauzeit

10 Monate

7. Ausgangslage

Das Architekturbüro Werkpol aus Liestal hat im Auftrag der Heilsarmee eine Zustandsanalyse und eine Raum- und Nutzungsstudie erarbeitet. In enger Zusammenarbeit mit dem verantwortlichen Korpsoffizierehepaar Stefan und Astrid Inniger wurde ein Sanierungskonzept erstellt, das den Bedürfnissen an eine zeitgemäße Unterbringung entsprach.

8. Standort

Oristalstrasse 11, 4410 Liestal



Parzellenfläche Nr. 865 = 647 m² / Parzellenfläche Nr. 866 = 550 m²

Total 1'197 m² – AZ 0.95 / Max. zulässige Nutzung 1'137 m²

9. Projektumsetzung

Anfang Februar 2017 war Spatenstich für das Neu- und Umbauprojekt der Heilsarmee in Liestal. Das Ziel war seit Planungsbeginn klar: Es sollte kein Prunkbau werden, sondern eine zweckmässige Erweiterung der Liegenschaft.

Im Sommer 2017 wurden im Heim umfassende Sanierungsarbeiten getätigt. Neben der Erneuerung des Daches wurden Brandschutz und Haustechnik auf den neusten Stand gebracht und die Zimmer renoviert. Damit dies alles im laufenden Betrieb umgesetzt werden konnte, wurden während der Renovationszeit zwei Zimmer als «Refugium» freibehalten. So hatten wir eine Ausweichmöglichkeit, wenn wir Bewohner wegen der Arbeiten kurzfristig aus ihren Zimmern ausquartieren mussten. Zudem machten wir mit den Bewohnern zwei mehrtägige Ausflüge.

10. Erbrachte bauliche Leistungen

- Im Zuge der Dachsanierung wurde das Dach erhöht, damit ein zusätzliches Zimmer für die Bewohner eingebaut werden konnte (Holzbau-, Bedachungs- und Spenglerrarbeiten neu)
- Einbau von neuen Fenstern aus Kunststoff
- Einbau einer neuen Eingangstüre
- Neuer Fassadenanstrich
- Einbau einer neuen Brandmeldeanlage
- Anpassen der elektrischen Installationen auf den neusten Stand
- Erneuerung der WC Entlüftungen
- Anpassungen an den WC Anlagen im 1.Obergeschoss
- Gipser-, Malerarbeiten und Ersatz der Böden im ganzen Treppenhaus
- Neue Türe in Holz nach Vorschrift mit Anpassen der Schliessanlage
- Bewohnerzimmer streichen und Ersatz des Bodenbelags
- Schlussreinigung

11. Fazit

- Das Projekt konnte termingerecht abgeschlossen und bezogen werden.
- Der Ausbaustandard kann als gut bezeichnet werden.
- Die Räumlichkeiten entsprechen den gestellten Anforderungen des Wohnheims

12. Kosten

Kosten Wohnheim	Budgetiert CHF	Kosten effektiv CHF
Instandsetzung	433'000	366'059
Dachsanierung	60'000	50'941
Reserve	74'500	
Projektbegleitung und admin. Kosten	12'500	12'500
Total Kosten Sanierung Wohnheim	580'000	429'504

Finanzierung	Finanzierung effektiv CHF
Eigenmittel Heilsarmee	329'405
Lotteriefonds Basel-Land	100'000
Total Finanzierung	429'405

13. Betriebsfinanzierung

Das Wohnheim „Die Brücke“ soll längerfristig mit 9 Plätzen weitergeführt werden. Die Unterstützung des Kantons Basel-Land ist zugesagt. Nach der Sanierung können die Beiträge des Kantons erhöht werden.

Die Betriebskosten (Miete, Nebenkosten, Unterhalt & Reparaturen) sowie der Aufwand für die Begleitung von Bewohnern werden finanziert durch folgende Einnahmen:

- die Vermietung von Zimmern (Kostenübernahme durch Soziale Dienste, vereinzelt auch Selbstzahler)
- Spender & Gönner
- Heilsarmeeinterne Gelder (Topfkollekte)

Die Zimmermiete gemäss aktueller Preisliste beinhaltet nebst den Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, TV Gebühren) auch die Begleitung durch den Leiter/Mitarbeiter. Die Miete wird als Vorauszahlung erhoben. Eine Monatsmiete wird als Depot erhoben. Sozialdienste leisten eine Kostengutsprache.

Es wird mit einer Auslastung des Wohnheims von 98% gerechnet.