

**Zweckverband Pflege und Betreuung
Mittleres Tösstal
Turbenthal - Wila - Wildberg - Zell**

Urnenabstimmung
vom 30. März 2014

Projektierungskredit für die Gesamt-
sanierung der beiden Pflegeheime
„Lindehus“ und „Im Spiegel“

Projektierungskredit für die Gesamtsanierung der beiden Pflegeheime „Lindehus“ und „Im Spiegel“

Antrag

Die Heimkommission des bisherigen Zweckverbandes Altersheime Tösstal beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, für die Ausarbeitung des Bauprojektes zur Gesamtsanierung der beiden Pflegeheime „Lindehus“ und „Im Spiegel“ einen Projektierungskredit von Fr. 1'800'000 zu genehmigen.

Bericht

1. Vorbemerkung

Die Behörden des neuen Zweckverbandes Pflege und Betreuung Mittleres Tösstal waren zum Zeitpunkt der Erstellung der Abstimmungsbroschüre noch nicht im Amt. Aus diesem Grund musste die Weisung noch durch die Heimkommission des bisherigen Zweckverbandes erstellt werden.

2. Die Vorlage in Kürze

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben sich am 30. November 2013 klar für die behördliche Variante zur Sanierung der beiden Pflegeheime und gegen die Volksinitiative des Vereins für Lindehus und Spiegel ausgesprochen.

Der zur Abstimmung gelangende Projektierungskredit beläuft sich auf 1.8 Mio. Franken. Dieser Betrag ist notwendig, um die erst in groben Zügen bestehende behördliche Projektvariante im Detail auszuarbeiten und die Baukreditvorlage für die Erneuerung der beiden Heime zu erstellen.

Die behördliche Vorlage sieht eine umfassende Sanierung der in die Jahre gekommenen Heime vor. Im „Lindehus“ werden die haustechnischen Anlagen komplett erneuert. Die Wärmeversorgung soll künftig über den Holzschnitzel-Wärmeverbund Breiti erfolgen. Im Erdgeschoss wird der Eingangsbereich kundenfreundlicher gestaltet und die Cafeteria wird mit einer gedeckten Terrasse erweitert. Zudem werden die räumlichen Voraussetzungen für die Integration der Spitex geschaffen. Im nördlichen Teil wird eine Pflegeabteilung für die Betreuung von an Demenz erkrankten Personen mit 10 Betten erstellt. Im ersten und zweiten Obergeschoss ist je eine Pflegewohngruppe mit 22 bzw. 16 Plätzen vorgesehen. Alle

Zimmer werden mit einer behindertengerechten Nasszelle (Lavabo, WC, Dusche) ausgestattet. Im Dachgeschoss sind neu die Räume für die Coiffeuse, für die Podologie und für Therapiezwecke vorgesehen. Das Büro für die Geschäftsleitung und technische Räume befinden sich ebenfalls in diesem Geschoss. Im nördlichen Bereich sind Reserveflächen vorhanden, die bei einem späteren Bedarf als Pflegezimmer ausgebaut werden können.

Im Pflegeheim „Im Spiegel“ ist im Untergeschoss die Erweiterung der Wäscherei vorgesehen. Die Wärmeversorgung ist seit Dezember 2013 durch den Holzschnitzel-Wärmeverbund der Holzenergie Rikon AG gewährleistet. Im Erdgeschoss ist im Eingangsbereich ein Empfangsbüro vorgesehen und die heute knapp bemessene Küche wird erweitert. Neben 2 Zimmern für Tages- und Feriengäste wird im südlichen Geschossteil eine Pflegeabteilung für die Betreuung von an Demenz erkrankten Personen mit 9 Betten erstellt. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind praktisch keine Grundrissveränderungen vorgesehen; sämtliche 38 Einzelzimmer werden aber mit einer behindertengerechten Nasszelle ausgestattet (Lavabo, WC, Dusche). Der Estrich wird nachisoliert; eine bauliche Nutzung ist aufgrund unverhältnismässig hoher Kosten nicht vorgesehen.

Die Baukosten für die Totalsanierung der beiden Heime belaufen sich gemäss Schätzung des beigezogenen Architekten auf 23.6 Mio. Franken (+/- 15 %). Die Verzinsung und Amortisation dieses Betrages kann weitgehend über die Betriebsrechnung finanziert werden, so dass nur bescheidene Steuererhöhungen erforderlich sein werden.

Ein zentraler Punkt der Sanierungsprojekte ist deren langfristige Ausrichtung. Mit flexiblen Raumnutzungen werden die Voraussetzungen geschaffen, um auch künftige Anforderungen möglichst umfassend abzudecken. Zudem sind ausreichende Reservekapazitäten vorhanden, die bei einem späteren Bedarf relativ einfach genutzt werden können.

Die Terminplanung sieht vor, dass das umgebaute „Lindehus“ bis 31. Dezember 2017 bezogen werden kann, währenddem die Sanierungsarbeiten „Im Spiegel“ ein Jahr später, bis 31. Dezember 2018, abgeschlossen werden sollen.

3. Ausgangslage

Nach dem klaren Scheitern der Privatisierungslösung vor gut drei Jahren erarbeitete eine neugebildete Projektorganisation unter dem Vorsitz des Lenkungsausschusses seit Sommer 2011 verschiedene Varianten für die grundlegende Erneuerung der beiden in die Jahre gekommenen Heime. Am 8. und 14. Januar 2013 wurden der Bevölkerung anlässlich von zwei gut besuchten Informationsveranstaltungen verschiedene Sanierungsmöglichkeiten präsentiert. Dabei zeigte sich, dass die vom Lenkungsaus-

schuss favorisierte Variante bei den Einwohnerinnen und Einwohnern teilweise umstritten war. Aufgrund dieser Erkenntnisse beschloss der Lenkungsausschuss, eine zusätzliche Sanierungsvariante auszuarbeiten und dabei die Wünsche der Bevölkerung so weit als möglich einfließen zu lassen.

Während der Projektüberarbeitung reichte der Verein für Lindehus und Spiegel (VLS) eine Volksinitiative ein, welche ebenfalls die umfassende Sanierung der beiden Heime verlangte. In dieser Phase wurde die behördenseitig favorisierte Variante nochmals grundlegend überarbeitet, so dass sie in den substanziellen Bereichen den Forderungen der Kritiker entsprach. Trotz der letztendlich geringen sachlichen Differenzen und trotz mehrerer Gespräche gelang die angestrebte Einigung mit dem VLS nicht. So mussten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 entscheiden, ob die behördliche Vorlage oder die Volksinitiative des VLS weiterverfolgt werden soll. Der Souverän sprach sich dabei mit einer Zweidrittelmehrheit für die Behördenvorlage aus.

4. Projektierungskredit

Für die Ausarbeitung der Baukreditvorlage zur Sanierung der beiden Pflegeheime „Lindehus“ und „Im Spiegel“ ist folgender Projektierungskredit erforderlich:

- Architektenhonorare	Fr. 1'300'000
- Fachplaner und Spezialisten	Fr. 210'000
- Nebenkosten (Gebühren, Kopien usw.)	Fr. 60'000
- Bauherrenkosten (Baukommission, Bauherrenberatung)	Fr. <u>230'000</u>

Total Projektierungskredit Fr. 1'800'000

Im erwähnten Betrag ist auch die Ausarbeitung der Baueingabe „Lindehus“ enthalten. Somit kann unverzüglich nach Annahme des Baukredites das Baugesuch eingereicht werden. Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass die Baukommission die Arbeiten ohne Unterbruch und Verzug – auch während der Genehmigungsphase des Baukredites – weiterführen kann. Im „Lindehus“ herrschen baulich teils bedenkliche Zustände, und verschiedene Amtsstellen haben die Betriebsbewilligung nur im Hinblick auf die bevorstehende Gesamtsanierung verlängert. Ein möglichst rascher Baubeginn drängt sich somit auf. Dadurch können auch die bis dahin notwendigen Unterhaltsarbeiten minimiert und Kosten eingespart werden.

5. Sanierungsprojekt

5.1 Grundlegende Bemerkungen

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 30. November 2013 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Zweckverbandsgemeinden die behördliche Sanierungsvariante mit grossem Mehr unterstützt. Nachstehend wird umschrieben, wie die Erneuerung der beiden Heime gemäss diesem Konzept erfolgen soll.

Die Alters- und Pflegeheime „Lindehus“ und „im Spiegel“ sind 35 bzw. 25 Jahre alt und weisen dementsprechend grossen Sanierungsbedarf auf. Daneben haben sich in diesem Zeitraum verschiedene Vorschriften (Wärmedämmung, Energienutzung, Behindertengerechtigkeit, Feuerpolizei, elektrische Installationen, Erdbebensicherheit, Lebensmittelhygiene usw.) grundlegend verändert. Auch die Ansprüche an die Nutzung und den Betrieb haben sich massiv gewandelt.

Bei der Sanierung wird darauf geachtet, dass an der äusseren Gebäudestruktur so wenig wie möglich verändert werden muss. Im Innern der Bauten gilt es sorgfältig abzuwägen, wo bauliche Veränderungen sinnvoll, finanziell tragbar und bedarfsgerecht sind.

5.2 Erneuerung „Lindehus“

Im Untergeschoss sind neue Garderobenräume vorgesehen. Gemäss den massgeblichen Hygienevorschriften sind für die verschiedenen Berufsgattungen (Küche, Pflege, technischer Dienst) getrennte Räumlichkeiten erforderlich. Die haustechnischen Anlagen (Sanitär-, Lüftungs-, Heizungs- und Elektroleitungen) werden komplett erneuert. Die Wärmeversorgung des „Lindehus“ wird neu über den geplanten Holzsnitzel-Wärmeverbund „Breiti“ erfolgen.

Im Erdgeschoss soll der Eingangsbereich kundenfreundlicher gestaltet werden. Der Empfang, die Administration und ein Besprechungszimmer werden unmittelbar beim Eingang platziert. Die Cafeteria ist für Besucher, Gäste sowie Bewohnerinnen und Bewohner Treffpunkt und Aufenthaltsort; sie wird im Sommer mit einer gedeckten Terrasse erweitert. Im hinteren Teil des heutigen Essraums wird sich die Spitex Mittleres Tösstal einmieten. Mit dieser räumlichen Integration soll die Zusammenarbeit mit der erwähnten Organisation weiter vertieft werden. Im zentralen Küchenbereich werden bedarfsorientiert Geräte und Einrichtungen ersetzt bzw. erneuert. Die grösste Veränderung für das „Lindehus“ ist im nördlichen Teil des Erdgeschosses vorgesehen. Heute befinden sich dort Büroräumlichkeiten, ein Mehrzweckraum und die ehemalige Heimleiterwohnung. Neu soll in diesem Bereich eine Pflegeabteilung mit 10 Betten für die Betreuung von an Demenz erkrankten Personen eingerichtet werden. Um dem Bewegungsdrang eines Teils dieser Patienten gerecht zu werden, ist

um diese Abteilung herum ein Spaziergarten vorgesehen. Zur Verbesserung der Zugänglichkeit ist im nördlichen Gebäudeteil der Einbau eines zweiten Personen- und Bettenliftes geplant.

Im ersten Obergeschoss soll eine Pflegewohngruppe mit insgesamt 22 Betten realisiert werden. Alle Einzelzimmer werden mit einer behindertengerechten Nasszelle (Lavabo, WC, Dusche) ausgestattet. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner auch bei wechselnden Bedürfnissen möglichst lange in ihrem „eigenen Zimmer“ verbleiben können. Zusätzlich sind ein grosses Pflegebad, ein Ausgussraum und ein Stationszimmer geplant. Im südlichen Teil werden drei Doppelzimmer beibehalten, weil deren Umbau in Einzelzimmer zu kostspielig wäre. Im östlichen Teil sind ein Essraum mit Aufbereitungsküche und ein grosses Aufenthaltszimmer mit Balkon vorgesehen. Bei der Planung wird generell darauf geachtet, dass möglichst viel der heute bestehenden Statik übernommen werden kann. So sollen beispielsweise aus heute vier Zimmern drei neue Zimmer mit eigener Nasszelle entstehen. Damit dies erreicht werden kann, sind unterschiedliche Zimmergrundrisse notwendig.

Im zweiten Obergeschoss sollen 16 Betten in 10 Einzelzimmern und in 3 Doppelzimmern realisiert werden. Die Ausstattung der Zimmer und die allgemeinen Räume entsprechen der Ausführung im ersten Obergeschoss.

Mit der Nutzung eines Teils des Erdgeschosses für die Pflege von Demenzerkrankten müssen die heute dort befindlichen Räume von allgemeiner Nutzung verlegt werden. Sie sollen neu im vollständig isolierten und gut erschlossenen Dachgeschoss angeordnet werden. Vorgesehen sind Räume für die Coiffeuse, die Podologie und für Therapiezwecke. Zudem sollen hier ein Büro für die Geschäftsleitung und technische Räume erstellt werden. Im nördlichen Teil sind Reserveflächen vorhanden, die bei einem späteren Bedarf als Pflegezimmer ausgebaut werden können.

Insgesamt sind im „Lindehus“ nach dem Umbau 48 Betten vorgesehen, nämlich 10 in der Abteilung für an Demenz erkrankte Personen und 22 bzw. 16 in den Pflegewohngruppen im ersten und zweiten Obergeschoss. Um auf die künftigen Entwicklungen im Pflegebereich reagieren zu können, sind die Räume so konzipiert, dass sie ohne grossen Aufwand umgenutzt werden können. Durch diese Flexibilität wäre es zu einem späteren Zeitpunkt relativ einfach möglich, die Dementenabteilung als Pflegeabteilung zu nutzen bzw. in den erstgenannten Räumen eine Pflegewohngruppe einzurichten.

5.3 Erneuerung „Im Spiegel“

Das Pflegeheim „Im Spiegel“ wurde zehn Jahre später als das „Lindehus“ erstellt. Aufgrund des geringeren Alters und der guten Bausubstanz ist

der Erneuerungsaufwand kleiner als beim „Lindehus“, welches sich baulich in einem wesentlich sanierungsbedürftigeren Zustand befindet.

Im Untergeschoss des Pflegeheims „Im Spiegel“ werden vorschriftsgemäss ähnliche Garderoben wie im „Lindehus“ erstellt. Im Bereich der Wäscherei ist eine Erweiterung geplant, da die heutigen Platzverhältnisse sehr knapp bemessen sind. Die Wärmeversorgung des Pflegeheims erfolgt seit Dezember 2013 über den Holzschnitzel-Wärmeverbund der Holzenergie Rikon AG.

Im Erdgeschoss wird der Eingangsbereich um ein Empfangsbüro erweitert. Die Cafeteria und der Mehrzweckraum bleiben unverändert erhalten. Durch die Erweiterung im Untergeschoss kann auch die Küche vergrössert werden. Dadurch lassen sich die betrieblichen Abläufe wesentlich verbessern, und das Personal profitiert von angemessenen Platzverhältnissen. Im westlichen Teil werden die Büros für die Geschäftsleitung und das Besprechungszimmer angeordnet. Anschliessend sind 2 Zimmer vorhanden, welche sich sehr gut für Tages- oder Feriengäste eignen. Die Spitex befindet sich bereits heute in den Räumlichkeiten des Pflegeheimes und bleibt am bestehenden Standort. Im südlichen Gebäudebereich werden die 9 vorhandenen Einzelzimmer neu als Pflegeabteilung für die Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen genutzt. Zusätzlich vorgesehen sind ein Pflegebad, ein Stationszimmer und ein weglaufgeschützter Spaziergarten. Eine besondere Herausforderung stellt die Sanierung der sehr schlecht isolierten Erker in allen Zimmern dar.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sind praktisch keine Grundrissveränderungen erforderlich, da bereits heute insgesamt 38 Einzelzimmer vorhanden sind. Alle Zimmer werden mit einer behindertengerechten Nasszelle (Lavabo, WC, Dusche) ausgestattet. Die beiden geplanten Pflegewohngruppen werden über einen Ess- und Aufenthaltsraum, eine Anrichteküche sowie einen Balkon verfügen. „Im Spiegel“ existieren bereits heute zwei Liftanlagen.

Der Estrich wird nachisoliert, aber nicht zusätzlich genutzt. Abklärungen haben ergeben, dass die Erstellung von Pflegezimmern höhere Kosten verursachen würde als bei einem Neubau.

„Im Spiegel“ sind neu 49 Betten vorgesehen, nämlich 9 in der Abteilung für an Demenz erkrankte Personen, 22 bzw. 16 Betten in den Pflegewohngruppen im ersten und zweiten Obergeschoss und 2 Plätze für Kurzaufenthalter im Erdgeschoss. Die Räume sind ebenfalls so konzipiert, dass eine möglichst grosse Nutzungsfreiheit – analog der Beschreibung im Kapitel „Lindehus“ – erreicht wird.

Im Rahmen der Detailplanung muss abgeklärt werden, welcher Teil der Hausinstallationen (Wasser, Abwasser, Lüftung, Heizung etc.) noch verwendet werden kann und welcher Teil erneuert werden muss.

6. Baukosten

Aufgrund der Kostenschätzung (+/- 15 %) des beigezogenen Architekten ist mit folgenden Baukosten zu rechnen:

„Lindehus“	Fr. 13'825'000
„Im Spiegel“	Fr. <u>9'775'000</u>
Total	Fr. 23'600'000

Im diesem Betrag ist der Projektierungskredit von Fr. 1'800'000 enthalten.

Die Folgekosten der Investition (Amortisation und Verzinsung) können weitgehend über die Betriebsrechnung finanziert werden. Taxerhöhungen sind deshalb nur in einem bescheidenen Umfang notwendig. So ist gewährleistet, dass ein Heimaufenthalt weiterhin bezahlbar ist und die Tarife marktkonform bleiben.

7. Ausbaumöglichkeiten

Es ist praktisch nicht möglich, die Entwicklung der in Zukunft benötigten Bettenzahl abzuschätzen. Deshalb wird beim Umbau der beiden Pflegeheime darauf geachtet, die Voraussetzungen für möglichst flexible Nutzungen zu schaffen. In beiden Heimen bestehen zudem Reserven, welche bei Bedarf ausgebaut werden können. Im „Lindehus“ lassen sich zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss realisieren und „Im Spiegel“ bestehen Projektskizzen für einen möglichen Anbau mit bis zu 20 Betten. Die Voraussetzungen für einen langfristigen und bedürfnisgerechten Betrieb der Heime sind somit gegeben.

8. Zeitfahrplan

Die Genehmigung des Projektierungskredites am 30. März 2014 vorausgesetzt, präsentiert sich der zeitliche Fahrplan für die Sanierung der beiden Heime wie folgt:

- Genehmigung des Baukredites 29. November 2015
- Baubeginn Sanierung Pflegeheim „Lindehus“ 1. September 2016
- Bezug umgebautes Pflegeheim „Lindehus“ 31. Dezember 2017
- Baubeginn Sanierung Pflegeheim „Im Spiegel“ 1. Februar 2018
- Bezug umgebautes Pflegeheim „Im Spiegel“ 31. Dezember 2018

9. Empfehlung der Heimkommission

Die vorliegende Sanierungsvariante für die Erneuerung der beiden Pflegeheime ist ausgereift und ausgewogen. Sie beinhaltet die Erkenntnisse aus den Bevölkerungsinformationen vom Januar 2013 und berücksichtigt die Hauptanliegen des Vereines für Lindehus und Spiegel (VLS). Sie ist auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht vernünftig und umsetzbar. Die Bevölkerung hat sich anlässlich der Abstimmung vom 30. November 2013 deutlich für die Weiterverfolgung dieser Variante ausgesprochen.

Der vorgesehene Zeitfahrplan sieht vor, dass die beiden Heime innerhalb der nächsten fünf Jahre vollständig saniert sind und den modernen Anforderungen gerecht werden. Die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und die bei Bedarf bestehenden Reservekapazitäten erlauben einen bedürfnisorientierten und langfristig ausgerichteten Betrieb.

Die geschätzten Baukosten von 23.6 Mio. Franken sind für die beiden Heime verkraftbar. Die Folgekosten für Verzinsung und Amortisation können über die Betriebsrechnung weitgehend finanziert werden. Eine Erhöhung der Taxen ist lediglich in einem bescheidenen Umfang notwendig. Somit ist gewährleistet, dass ein Aufenthalt in den beiden Heimen weiterhin bezahlbar ist und die Tarife marktkonform bleiben.

Die Heimkommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern des Zweckverbandes, den Projektierungskredit von Fr. 1'800'000 zu genehmigen und damit grünes Licht für die Ausarbeitung der Bauprojekte für die Sanierung beider Pflegeheime zu erteilen.

10. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat den Antrag für einen Projektierungskredit von Fr. 1'800'000 für die Gesamtsanierung der beiden Pflegeheime „Lindehus“, Turbenthal, und „Im Spiegel“, Rikon, geprüft und stellt fest:

- Dass dieser Projektierungskredit Teil der geplanten Baukosten von Fr. 23'600'000 (+/- 15 %) ist.
- Dass die Ausarbeitung der Unterbringung der Pensionäre nicht Teil des Projektierungskredites ist. Die Kosten für Provisorien jedoch dann Teil des Baukredites sein werden (23,6 Mio. +/- 15 %).
- Dass die im Gegenvorschlag zur VLS-Volksinitiative vorgesehenen 97 Betten projektiert werden.
- Dass beide Häuser „Lindehus“ und „Im Spiegel“ denselben Detaillierungsgrad bei der Projektierung aufweisen (vom Kanton geforderte Einheit der Materie).

- Dass die Projektierung einen Detailierungsgrad aufweist, damit die Submission der Arbeiten ohne weitere Planungskosten durchgeführt werden kann.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten der vier Zweckverbandsgemeinden, dem beantragten Projektierungskredit zuzustimmen.

**ALTERSHEIME RÖSSNA
SPIEGEL "RIKON"**

Legungsantrag zur Initiative

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS.

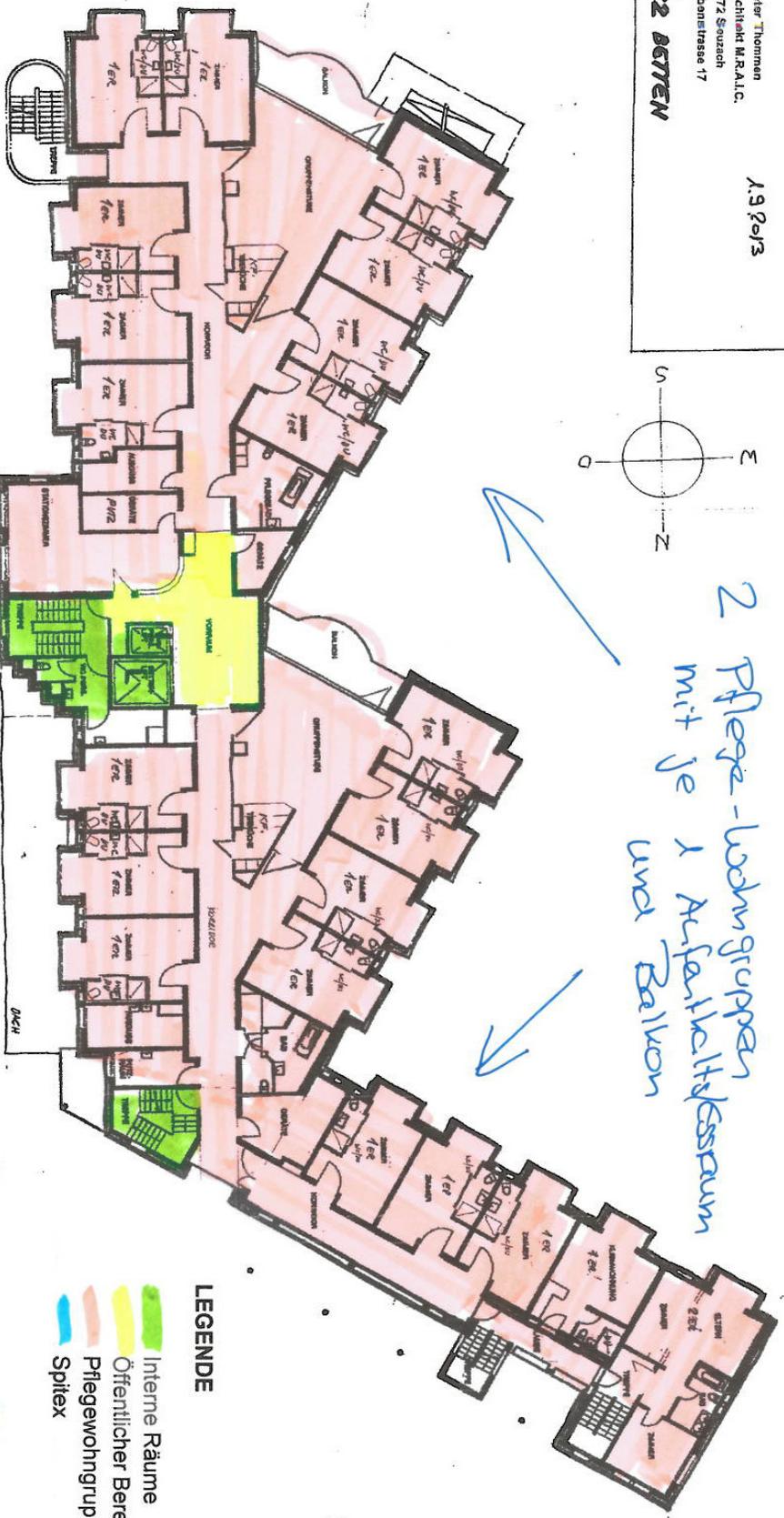
Peter Thommen
Architekt M.R.A.L.C.
8472 Seuzach
Elbenerstrasse 17

22 BETTEN

A.9.2013

Spiegel 1. Obergeschoss

2 Pflege- Wohngruppen
mit je 1 Aufenthaltsraum
und Balkon



- LEGENDE**
- Interne Räume
 - Öffentlicher Bereich
 - Pflegewohngruppen
 - Spitzex

20 1-e Zimmer
1 2-e Zimmer
Total 22 Betten

**ALTERSHEIME RÄSTAL
"SPIEGEL" RIKON**

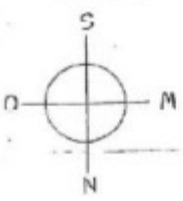
Gegensatzschlag zur Wohnzone

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

2. Obergeschoss
A. Föllmi M. S. A. L. C.
S. 071 Spiez
E. Spiezstrasse 17

16 BETEN

Spiegel 2. Obergeschoss



2 Pflege-Wohngruppen
mit je 1 Aufenthalts-/Essraum
und Balkon



LEGENDE

- Interne Räume
- Öffentlicher Bereich
- Pflegewohngruppen
- Spillex

16 des Zimmers
Total 16 Betten