

Andreas Frei
Bauplanung-Bauführung
Wagenhauserstrasse 45
8260 Stein am Rhein
Tel. 052 / 741 51 21
Fax. 052 / 741 51 22
bauplanung@andreasfrei.ch



Alters- und Pflegeheim Clara Dietiker Stein am Rhein

**Instandhaltung und energetische Sanierung
des gesamten Gebäudekomplexes.**

Ausgangslage

Der gesamte Gebäudekomplex besteht aus folgenden 3 Gebäudeteilen:

Die Jugendstiel Villa Dietiker ist eine Schenkung der Familie Dietiker an die Stadt Stein am Rhein mit der Auflage darin, ein Altersheim einzurichten und zu betreiben.

Anbau an die Villa Dietiker 1962 (Längstrakt). Mit diesem Anbau konnte das Heimgebäude ein erstes mal an die wachsenden Anforderungen und an die grössere Nachfrage angepasst werden. Mit dem Einbau eines Personenliftes, einer grösseren und modernen Küche sowie einem grossen Speisesaal und dem Aufenthaltsraum im Obergeschoss wurde das Heim massiv ausgebaut.

Mit einem weiteren Anbau 1988 bis 1989 (Neubau) musste das Heim ein weiteres mal ausgebaut und modernisiert werden. Der Längstrakt und die Villa wurden ebenfalls einer gesamthafter Sanierung und Modernisierung unterzogen.

Diese 3 Gebäudeteile stellen eine Einheit dar, die aber trotz dem Um- und Anbau 1988 bis 1989 eine unterschiedlich intakte Bausubstanz aufweisen. Seit der letzten Gesamtsanierung sind nun bereits wieder 21 Jahre vergangen. Dem Unterhalt wurde im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten laufend Rechnung getragen. Mit der Zeit steigt jedoch der Instandhaltungsbedarf am Gebäude immer stärker. Die technische Einrichtung, Möbel, Inventar, Pflegeeinrichtungen sowie die Haustechnik muss laufend erneuert oder ergänzt werden. Im Laufe der Jahre sind auch die Anforderungen an die Gebäudehülle und an die Haustechnik bezüglich Energieeffizienz gestiegen. Die markant steigenden Energiekosten verstärken den Handlungsbedarf bezüglich energetischer Sanierungsmassnahmen ebenfalls. Damit die kommenden Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten grundlegend untersucht und beziffert werden können, wurde ein Bauplaner mit dieser Aufgabe betraut. Da gleichzeitig die Planung für Alterswohnungen in unmittelbarer Nähe des Clara Dietiker-Heimes laufen, soll auch abgeklärt werden, ob geplante Instandhaltungsarbeiten auch nachhaltig wirksam sind.

Erste Analyse

Nach einer ersten Begehung des gesamten Gebäudetракtes und nach ersten Gesprächen mit allen massgebenden Personen, konnte die gesamte Aufgabe in folgende Teilbereiche aufgeteilt und bearbeitet werden:

- Instandhaltung Gebäude
- Instandhaltung Gebäudetechnik
- Instandhaltung Ausstattung
- Auflagen Brandschutz
- Energieeffizienz der Gebäudehülle
- Energieeffizienz der Gebäudetechnik

In Fragen der Energieeffizienz musste ein weiterer Fachmann beigezogen werden. Der Kanton Schaffhausen in seinem aktuellen Förderprogramm Energie 2010 bietet ein passendes Modul an, das eine umfassende und detaillierte Machbarkeitsstudie fördert. Das Ingenieurbüro E+H Gründler AG aus Schaffhausen, das mit der Gebäudetechnik gut vertraut ist, wurde mit dieser Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Kosten der Studie von Fr. 18'300.- werden mit einem Kantonsbeitrag von 80% (Fr. 14'640.-) gefördert. Der Kostenanteil der Stadt Stein am Rhein von 20% (Fr. 3'660.-) ist Bestandteil des bereits gesprochenen Planungskredits von Fr. 30'000.-.

Mit diesem Beizug eines Fachmannes in Energiefragen wurde die Basis für eine umfassende Analyse des gesamten Heimes gelegt, ohne den Planungskredit zu überschreiten.

Detaillierte Analyse

Instandhaltung Gebäude mit einem Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2020

Aufgegliedert nach den verschiedenen Arbeitsgattungen, wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Heimleiter und dem Hauswart der Instandhaltungsaufwand eruiert und detailliert erfasst. Grundsätzlich kann die Bausubstanz als gut bezeichnet werden. Die vorgesehenen Massnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Sanierung von Oberflächen wie:

- Ersatz und ausserordentliche Reparaturen von beweglichen Bauteilen wie Beschattungen, Kücheneinrichtungen
- Ersatz von Teppichbelägen und Sanierung von Holzböden
- Malerarbeiten Innen und Aussen
- Bereits erkennbare grössere Reparaturarbeiten

Instandhaltung Haustechnik mit einem Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2020

Die Haustechnischen Anlagen im Heim sind sehr umfangreich und wurden im Einzelnen begutachtet. In vielen Besprechungen vor Ort, wurde mit den Lieferanten oder dem Servicetechniker der Zustand der Anlage beurteilt. Aufgrund dieser Beurteilung wurden die geeigneten Massnahmen festgelegt. Zum Teil müssen einzelne Bestandteile oder Geräte altershalber ersetzt werden und zum Teil muss nur mit einem erhöhten Unterhaltsbedarf gerechnet werden. Selbstverständlich sind diese Beurteilungen immer eine Momentaufnahme und können im Einzelfall auch einmal falsch sein. Auch wenn der Ersatz von Bauteilen oder Geräten gemäss diesen Beurteilungen erst nach dem Jahr 2020 vorgesehen ist, ist ein Notfall und damit ein Ersatz vor 2020 nicht auszuschliessen. Die vorgesehenen Anschaffungen können in folgende Hauptgruppen aufgeteilt werden:

- Elektroinstallationen und Ergänzungen des Schwesternrufes
- Reinigung des Rohrsystems der Lüftungsanlage
- Ersatz des Kühlagregates zur Tiefkühlzelle
- Ersatz und Reparatur der Sanitärapparate in den Bewohnerzimmern, den allgemeinen Pflegerräumen (Hebebadewannen, Bettpfannenspülmaschinen)

Instandhaltung Ausstattung mit einem Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2020

Die Ausstattungsgegenstände sind zu einem grossen Teil 21 Jahre und älter. Somit steigt logischerweise der Ersatzbedarf kontinuierlich an. Zum Teil entsprechen auch bestehende Ausstattungsgegenstände nicht mehr den veränderten Anforderungen eines immer mehr sich zum Pflegeheim wandelnden Betriebes und müssen ersetzt oder ergänzt werden. Der Heimleiter, die Leiterin der Abteilung Hauswirtschaft, die Pflegeleiterin sowie der Hauswart haben diesen Bedarf eruiert und erfasst. Die vorgesehenen Anschaffungen können in folgende Hauptgruppen aufgeteilt werden:

- Möblierungen im und ausserhalb des Gebäudes
- Textilien wie Bettwäsche, Tischwäsche und Berufsbekleidungen
- EDV Anlagen sowie Geräte für die Gastronomie, Pflegedienst, Hauswirtschaft und Hauswart
- Kleininventar wie Geschirr, Kleinmobiliar, Kochgeschirr, Pfannen etc.
- Umsetzung eines umfassenden aber flexiblen Beschriftungskonzeptes

Auflagen Brandschutz

Auf Grund einer periodischen Kontrolle im Sommer 2009 wurden verschiedene bauliche Massnahmen angeordnet. Die Massnahmen sind nicht sehr umfangreich und können zum Teil im Zusammenhang mit anderen geplanten baulichen oder energetischen Sanierungen kombiniert werden. Der Zustand der Haustechnischen Anlagen wurde von der Feuerpolizei nicht beurteilt.

Energieeffizienz der Gebäudehülle mit einem Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2025

Zuerst wurde der IST-Zustand detailliert erfasst und die Verbesserungsmöglichkeiten geprüft. In einem separaten technischen Bericht konnte so das gesamte Verbesserungspotential eruiert werden. Mit dieser Grundlage war es möglich, konkrete Massnahmen zeitlich sowie bautechnisch mit dem Instandhaltungsplan Gebäude zu verknüpfen. Alle wirtschaftlich sinnvollen Massnahmen wurden in kurz-, mittel und langfristige Aufgaben aufgeteilt. Kurz- und mittelfristige Massnahmen fallen in den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2020 und sind somit Bestandteil des vorliegenden Kreditantrages. Die langfristigen Massnahmen beziehen sich auf im Moment nicht wirtschaftliche Investitionen, da entscheidende Bauteile wie Fenster und Aussenwände noch in einem guten Zustand sind und das Verbesserungspotential zu klein ist. Diese Massnahmen, die insgesamt etwa 1.1 Millionen (Preisstand 2010) kosten, würden im Betrachtungszeitraum bis 2025 erst ganz zum Schluss zur Ausführung kommen. Zu diesem Zeitpunkt wären diese Bauteile gut 35 Jahre alt und müssten so oder so bald ersetzt oder saniert werden. Bei weiterhin spürbar steigenden Energiepreisen wäre eine Investition dann sehr wahrscheinlich wirtschaftlich sinnvoll. Aufgrund dieser Überlegungen und der daraus folgenden Entscheidung diese Investitionen ausserhalb des Betrachtungszeitraumes von 2010 bis 2020 zu verschieben, ist dieser Betrag nicht Bestandteil dieser Kreditvorlage. Auch wenn diese langfristigen Massnahmen aus heutiger Sicht erst etwa in 15 Jahren zur Ausführung kommen sollen, ist eine ganzheitliche Betrachtung wertvoll, auch weil sich entscheidende Parameter schneller ändern könnten als heute vorauszusagen ist. Die kurz- und mittelfristigen Massnahmen, die noch in den nächsten 10 Jahren zur Ausführung kommen sollen sind:

- Ersatz der alten Doppelverglasungsfenster an der Villa und dem Längstrakt (Nordseite) durch moderne 3-fach verglaste Fenster, im Zusammenhang mit der Montage einer Aussendämmung.
- Montage einer Aussendämmung am Längstrakt, an der Ostseite des Gebäudes.
- Ersatz der Glasbausteine im Treppenhaus des Längstraktes durch moderne 3-fach verglaste Metallfenster.
- Beide Treppenhäuser im Untergeschoss der Villa zu beheizten Räumen besser dämmen. Zum Teil können diese Massnahmen im Zusammenhang mit Brandschutzauflagen kombiniert werden.

Die langfristigen Massnahmen, die erst etwa in 15 Jahren zur Ausführung kommen sollen sind:

- Ersatz der 2-fach IV Verglasung am Längstrakt und am Neubau im Zusammenhang mit der Montage einer Aussendämmung.
- Zusätzliche Dämmung im Längstrakt an den Zimmerdecken zum Estrich hin.
- Im Zusammenhang mit den beiden oben erwähnten Massnahmen, müssten zum Beispiel auch die Rafflamellenstoren de- und wiedermontiert werden. Zu diesem Zeitpunkt (2025) wäre ein Ersatz aus Gründen der zunehmenden Reparaturanfälligkeit der Storen durchaus sinnvoll.

Energieeffizienz der Gebäudetechnik mit einem Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2025

Die Vorgehensweise bei der Beurteilung der Gebäudetechnik war prinzipiell gleich wie bei der Gebäudehülle. Ebenso wurde die Einteilung in kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen gemacht. Die kurz- und mittelfristigen Massnahmen, die noch in den nächsten 10 Jahren zur Ausführung kommen sollen sind:

- Ersatz oder Erneuerung der Regeltechnik der Heizung und der Lüftung.
- Einbau einer Wärmerückgewinnungsanlage im Lüftungsagregat des Essraums.
- Einrichtung einer Einzelraumregulierung zwecks Verhinderung Überheizung.
- Einbau einer Abwärmenutzung bei den Kälteagregaten.

Die langfristigen Massnahmen, die erst etwa in 15 Jahren zur Ausführung kommen sollen sind:

- Einbau Umluftkühlung mit Abwärmenutzung im Glätteraum
- Montage von thermischen Sonnenkollektoren mit Solarspeicher.

Zusammenfassung der detaillierten Analyse

Alle Massnahmen wurden detailliert und einzeln erfasst und in den zwei Zusammenstellungen, Instandhaltung und energetische Sanierung, zusammengefasst und koordiniert. Aus diesen Zusammenfassungen ist in Stichworten ersichtlich, was an welchem Ort geplant ist. Ebenfalls ersichtlich sind die berechneten Kosten sowie zu welchem Zeitpunkt die Massnahme voraussichtlich ausgeführt werden soll. Bei den Instandhaltungsarbeiten gibt es relativ viele Massnahmen, die keine fixe Terminierung zulassen, da der genaue Zeitpunkt des Ersatzes oder der Sanierung des betreffenden Bauteiles von den effektiven Bedürfnissen abhängig gemacht werden soll. Mit dieser flexiblen Terminierung soll verhindert werden, dass Bauteile vor Ablauf ihrer Lebensdauer ersetzt oder saniert werden. Daraus folgt, dass der jährliche Finanzbedarf im Rahmen dieses Gesamtplanes und der errechneten Gesamtkosten ebenfalls jährlich neu beurteilt werden muss.

Alterswohnungen

In unmittelbarer Nähe zum Clara Dietiker Heim sollen in naher Zukunft Alterswohnungen erstellt werden. In diesem Zusammenhang könnten durch eine bauliche Verbindung der Alterswohnungen, zum Heim sowie durch betriebliche Optimierungen einzelne Massnahmen des Instandhaltungsplans und der energetischen Sanierungen betroffen sein. Aufgrund der bereits vorliegenden Studie und nach Ansicht der Altersheimkommission sollten die Alterswohnungen im Westen des Heimes zu stehen kommen. Dieser Umstand wurde bei der Erarbeitung des vorliegenden Gesamtplanes berücksichtigt und Massnahmen, die in diesem Bereich des Gebäudes geplant sind, wurden entsprechend terminiert.

Investitionskosten für Instandhaltungsarbeiten 2010 bis 2020

Arbeitsgattung	Instandhaltung
Zimmermannsarbeiten	Fr. 3'000.00
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	Fr. 13'000.00
Fugendichtungen	Fr. 7'000.00
Aeussere Malerarbeiten	Fr. 36'000.00
Ersatz Jalousieläden	Fr. 17'000.00
Ersatz und Reparatur Pafflamellenstoren	Fr. 11'000.00
Ersatz und Reparatur Sonnenstoren	Fr. 12'000.00
Elektroinstallationen	Fr. 22'800.00
Ersatz und Ergänzungen Schwesternruf	Fr. 58'000.00
Kleinere Anpassungen an der Brandmeldeanlage	Fr. 5'000.00
Unterhalt Lüftungsanlage	Fr. 9'000.00
Reinigung Rohrsystem Lüftungsanlage	Fr. 15'000.00
Ersatz Kühlagregat und Ersatz Schockkühler	Fr. 21'500.00
Ersatz und Reparatur Sanitärinstallationen und Sanitärapparate	Fr. 49'000.00
Ersatz von 3 Hebebadewannen	Fr. 35'000.00
Ersatz von 4 der 6 Bettpfannenspühlmaschinen	Fr. 63'000.00
Ersatz und Reparatur am Wasserleitungssystem	Fr. 29'500.00
Ersatz von Küchengeräten und Küchenmöbel (Gesamtkosten Fr. 144'000.- davon 2/3 in Kosten enthalten)	Fr. 95'000.00
Lifanlagen	Fr. 12'000.00
Gipserarbeiten	Fr. 4'500.00
Zwischentotal	Fr. 518'300.00

Uebetrag	Fr.	518'300.00
Allgemeine Metallbauarbeiten	Fr.	3'500.00
Innentüren in Holz	Fr.	29'500.00
Allgemeine Schreinerarbeiten	Fr.	10'500.00
Ersatz Antriebe Schiebetüren	Fr.	18'000.00
Ersatz Bodenbeläge in Textil	Fr.	42'500.00
Ersatz oder Ergänzung von keramischen Belägen	Fr.	4'500.00
Antirutschbelag auf bestehenden Küchenboden	Fr.	5'000.00
Parkettböden sanieren	Fr.	39'000.00
Komplette Erneuerung der inneren Malerarbeiten: Fremdleistungen kombiniert mit Leistungen, die vom Hauswart ausgeführt werden können.	Fr.	141'000.00
Planungsleistungen für Ergänzungen	Fr.	5'500.00
Bauleitungsaufwand für Submission, Koordination, Bauleitung und Abrechnung	Fr.	48'000.00
Landschaftsarchitekt Planung Umgebung Südseite	Fr.	12'000.00
Plankopien	Fr.	1'200.00
Alte Planunterlagen digitalisieren für eine sichere Archivierung	Fr.	5'000.00
Ergänzung und Ersatz von Möbeln im und ausserhalb Gebäude	Fr.	141'500.00
Ersatz von Textilien wie Bettwäsche, Tischwäsche, Duvets, Berufsbekleidung etc.	Fr.	74'500.00
Ersatz von Geräten und Apparaten im Bereich EDV, Gastronomie, Pflege, Hauswirtschaft und Hauswartung	Fr.	153'300.00
Kleininventar im Bereich Gastronomie, Hauswirtschaft und Pflege	Fr.	40'500.00
Ergänzung und Umsetzung eines flexiblen und bearbeitungsfreundlichen Beschriftungskonzeptes	Fr.	35'000.00
Reserve für Unvorhersehbares	Fr.	11'700.00
Total	Fr.	1'340'000.00
Investitionskosten für energetische Sanierungen 2010 bis 2020		
Fassadengerüst für Arbeiten an Fassade	Fr.	12'500.00
Baumeisterarbeiten für Arbeiten an Fassade	Fr.	27'000.00
Ersatz alter Doppelverglasungsfenster	Fr.	56'500.00
Ersatz alter IV Verglasungsfenster	Fr.	24'000.00
Ersatz von Glasbausteinen durch gut gedämmte Fenster	Fr.	17'000.00
Verbesserung Dämmwert Aussenwände durch Aussendämmung	Fr.	90'000.00
Diverse Anpassungen an Elektroinstallationen infolge Montage Aussendämmung	Fr.	6'000.00
Ersatz Steuerung, Instrumente und Armaturen bei der Heizung	Fr.	56'000.00
Einrichtung Einzelraumregulierung	Fr.	43'000.00
Einbau Wärmerückgewinnung Lüftungsanlage Essraum	Fr.	18'000.00
Zwischentotal	Fr.	350'000.00

Uebertrag	350'000.00
Ersatz Steuergeräte der gesamten Lüftungsanlage inkl. Einbau Brandfallsteuerung	54'000.00
Abwärmenutzung Kälteaggregate	25'000.00
Gipserarbeiten für Zusatzdämmungen im Gebäude und im Zusammenhang mit dem Ersatz von Fenstern	16'500.00
Metallbauarbeiten im Zusammenhang mit der Montage der Aussendämmung	2'500.00
Schreinerarbeiten zur Verbesserung der Dämmung im Treppenhaus der Villa	9'500.00
Innere Malerarbeiten im Zusammenhang mit dem Ersatz von Fenstern	5'500.00
Planungsarbeiten für Baueingaben und Detailplanungen	10'500.00
Bauleitungsaufwand für Submission, Koordination, Bauleitung und Abrechnung	33'000.00
Beizug Ingenieur für Haustechnik nach Bedarf	5'000.00
Bewilligungsgebühren, Plankopien, Spezialversicherungen	2'800.00
Reserve für Unvorhersehbares	9'700.00
Zwischentotal	524'000.00
Abzüglich bereits bewilligter Kredit für Fensterersatz (Beschluss ERStzung 05.06.2009)	-33'652.00
Zwischentotal	490'348.00
Aufrundung	652.00
Total brutto	491'000.00
Abzüglich voraussichtliche Subventionen und Einsparungen durch geringeren Energieverbrauch	
Abzüglich Förderbeiträge aus dem kantonalen Energieförderprogramm (Stand 2010)	-20'700.00
Mutmassliche Energieeinsparung aufgrund der geplanten Massnahmen inkl. Zns und Amortisation. (Ergebnis der detaillierten Energianalyse)	
Haustechnische Massnahmen (hochgerechnet auf 15 Jahre)	-125'000.00
Massnahmen an der Gebäudehülle (hochgerechnet auf 30 Jahre)	-200'000.00
Total netto	145'300.00

Gesamtkreditrahmen

Teuerung

Weil sich die geplanten Investitionen auf 10 Jahre verteilen, ist die Teuerung ein nicht unwesentlicher Bestandteil der gesamten Investitionskosten. Aufgrund einer Beurteilung, wie hoch die Investitionen in den einzelnen Jahren sein werden und einer durchschnittlichen Jahresteuerung von 1.7%, würde die Teuerung einen Betrag von Fr. 108'000.- ergeben. Die Teuerung wird jedoch bei der Berechnung der Kredithöhe nicht berücksichtigt.

Nettokredit

Investitionskosten für Instandhaltungsarbeiten 2010 bis 2020	Fr.	1'340'000.00
Investitionskosten für energetische Sanierungen 2010 bis 2020	Fr.	491'000.00
Abzüglich Förderbeiträge aus dem kantonalen Energieförderprogramm (Stand 2010)		-20'700.00
Mutmassliche Energieeinsparung aufgrund der geplanten Massnahmen inkl. Zins und Amortisation. (Ergebnis der detaillierten Energianalyse)		
Haustechnische Massnahmen (hochgerechnet auf 15 Jahre)		-125'000.00
Massnahmen an der Gebäudehülle (hochgerechnet auf 30 Jahre)		-200'000.00
Total netto		1'485'300.00

Bruttokredit

Investitionskosten für Instandhaltungsarbeiten 2010 bis 2020	Fr.	1'340'000.00
Investitionskosten für energetische Sanierungen 2010 bis 2020	Fr.	491'000.00
Zwischentotal	Fr.	1'831'000.00
Voraussichtliche Teuerung 2010 bis 2020	Fr.	108'000.00
Total brutto	Fr.	1'939'000.00

Umsetzung

Der berechnete Bruttokredit von Fr. 1'939'000.- steht in den Jahren 2010 bis 2020 für ausserordentliche Unterhaltarbeiten und energetische Sanierungen zur Verfügung. Die Massnahmen sind im Einzelnen beschrieben und werden vom Stadtrat jährlich wiederkehrend in der Investitionsrechnung oder der laufenden Rechnung budgetiert:

Somit ist eine flexible und zielgerichtete Umsetzung der Massnahmen gewährleistet. Es kann innerhalb eines klar definierten Gesamtrahmens den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

Finanzierungsbeteiligung durch Kanton

Gemäss Artikel 9 des Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes vom 2.7.2007 unterstützt der Kanton die beauftragten Leistungserbringer mit finanziellen Beiträgen, soweit eine kosten-deckende Finanzierung über Tarife, Gebühren und andere Beiträge nicht möglich ist oder aus Gründen der sozialen Zugänglichkeit nicht erwünscht ist. Gemäss Artikel 12, Absatz 1 des gleichen Gesetzes erstattet der Kanton die Hälfte der anrechenbaren Aufwendungen für Altersbetreuung und Pflege. Dabei sind die folgenden Leistungen der Gemeinden anrechenbar:

- a) Betriebsbeiträge an Heime
- b) Analoge finanzielle Belastungen der Gemeinden durch die ungedeckten Betriebskosten eigener Heime;
- c) Im Rahmend er Gemeinderechnung ausgewiesene Abschreibungen von Investitionsbeiträgen an Alters- und Pflegeheime;
- d) Ausgewiesene Zinskosten auf den ungetilgten Investitionsbeiträgen gemäss Bst. c oben;

Die erwähnten Gesetzesbestimmungen sind noch in der Vernehmlassung zur Pflegefinanzierung 2009/2010 und vom Kantonsrat noch nicht beschlossen, entsprechen jedoch in etwa den bisher gültigen Bestimmungen.

Etappiierung

Ein provisorischer Finanzplan sieht folgende Kosten (ohne Teuerung), verteilt auf die kommenden Jahre vor:

2011	Fr. 500'000	2012	Fr. 150'000	2013	Fr. 131'000
2014	Fr. 120'000	2015	Fr. 290'000	2016	Fr. 120'000
2017	Fr. 160'000	2018	Fr. 120'000	2019	Fr. 120'000
2020	Fr. 120'000				

Die durchschnittlichen Kosten (ohne Teuerung) pro Jahr belaufen sich auf Fr.183'100.-

Die durchschnittlichen Kosten (inkl. Teuerung) pro Jahr belaufen sich auf Fr.193'900.-

Auswirkung auf die laufende Rechnung

IST-Zustand

In den letzten 10 Jahren beliefen sich die Kosten für den Unterhalt an Immobilien und Mobilien auf

Fr. 1'023'000.- oder durchschnittlich Fr. 102'300.- pro Jahr.

Gewisse kleinere und mittlere Reparaturen und Ersatzteileinkäufe des Hauswartes, die den ordentlichen Unterhalt an der Immobilie und an den Mobilien betreffen sowie jährlich wiederkehrende Kosten für Serviceverträge, bilden davon einen Sockelbetrag. Analysen der Jahresrechnungen 2006 bis 2009 und Erfahrungswerte des Heimleiters aus seiner jahrelangen Erfahrung beim Erstellen des Budget ergaben, dass dieser Sockelbetrag für den ordentlichen Unterhalt durchschnittlich Fr. 45'000.- beträgt.

Prognose für die Jahre 2011 bis 2020

Die durchschnittlichen Kosten pro Jahr für Unterhalt an Immobilien und Mobilien sind voraussichtlich:

Sockelbetrag	Fr.	45'000.-
Instandhaltung und energetische Sanierungen (inkl. Teuerung)		Fr. 194'000.-
<u>Total pro Jahr</u>	<u>Fr.</u>	<u>239'000.-</u>

Weitere bauliche Massnahmen

Um den Betrieb des Altersheimes den sich laufend verändernden Gegebenheiten anzupassen, müssen baldmöglichst wichtige Anpassungen oder Ergänzungen geplant und ausgeführt werden. Die daraus folgenden Planungs- und Baukosten sind nicht Bestandteil dieser Vorlage. Die wesentlichen Problemfelder, die noch gelöst werden müssen sind:

- Die Personalgarderobe ist viel zu klein. Im Laufe der Zeit, mit der stetig steigenden Zahl der mehrheitlich Teilzeit arbeitenden Frauen, wurde ein benachbarter Technikraum als Garderobe mit genutzt, der sich nicht als Garderobe eignet.
- Da heute praktische alle Waren und Lebensmittel geliefert werden, muss die Logistik für die Anlieferung und Lagerung, mit möglichst einfachen Massnahmen, verbessert werden.
- Die Essgewohnheiten der Heimbewohner sind sehr unterschiedlich und erfordern eine hohe Flexibilität des Küchen- und Pflegepersonales. Eine spätere Angliederung der Alterswohnungen werden voraussichtlich die Anforderungen an die Cafeteria und deren Speiseangebot verändern. Viele Bewohner essen bereits heute in den Aufenthaltsbereichen auf ihren Stockwerken. Die bestehende Cafeteria lädt nicht zum Verweilen ein, da unter anderem der Bezug zum Aussenraum fehlt. Konkret soll geprüft werden, ob der heutige Speisesaal als Cafeteria mit einem Speiseangebot geführt werden kann. Der Saal im 1. Obergeschoss könnte mit einfachen Mitteln zum Speisesaal umfunktioniert werden. Der Speisesaal wäre so näher bei den Zimmern und immer noch direkt über der Küche. Beide Räume hätten einen attraktiven Bezug zum Aussenraum und könnten im Sommer durch Aussensitzplätze ergänzt werden.
- Der kontinuierlich ansteigende Anteil an demenzkranken Bewohnern bestimmt den Alltag im Heim zusehends. Damit steigt der Bedarf an Räumen, wo sich die Bewohner selber beschäftigen oder beschäftigt werden können. Da aber die heutigen Aufenthaltsbereiche zum Teil als Essräume genutzt werden, fehlen fest eingerichtete Räume, die für die Alltagsgestaltung und Aktivierung der Bewohner genutzt werden können. Das Gebäude bietet ein gewisses Erweiterungspotential, ohne dass die klare Gebäudestruktur verloren geht.
- Die Umgebungsgestaltung soll im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen neu konzipiert werden. Der Aussenraum im Süden in Bezug zur Cafeteria, hat ein grosses Potential zu einem beliebten und sehr attraktiven Aufenthaltsraum für Bewohner und deren Besucher zu werden. Mit der heutigen Umgebungsgestaltung ist dieses Potential rund um den Haupteingang des Heimes ungenügend genutzt. Im Bereich zwischen dem Heim und den neuen Alterswohnungen wird es zwangsläufig zu weiteren Anpassungen am Aussenbereich kommen.
- Die Einrichtung von Ferienzimmern, die nur als solche genutzt werden, entspricht einem wachsenden Bedürfnis.
- Die Eingliederung der Spitex in den Heimbetrieb wird zu kleineren Anpassungen führen.

Lösungsmöglichkeiten dieser oben beschriebenen Problemstellungen wurden im Rahmen dieser Bauuntersuchungen diskutiert und mögliche Lösungsansätze in Form von einfachen Skizzen dargestellt. Diese Ansätze wurden bewusst nicht weiterbearbeitet, da die Projektierung der Alterswohnungen wesentlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung haben wird. Die wichtigste Erkenntnis aus diesen Studien und Diskussionen sind jedoch:

- Die Instandhaltungsarbeiten und energetischen Sanierungen können ausgeführt werden, ohne dass in Zukunft zur Ausführung kommende bauliche Massnahmen tangiert werden. Eine entsprechende Terminierung sorgt dafür.
- Die baulichen Massnahmen müssen gleichzeitig mit den Alterswohnungen geplant werden.
- Der Kredite für die baulichen Massnahmen werden etappiert auf die nächsten zehn Jahre in den Voranschlag aufgenommen. Parallel dazu wird geprüft, ob eine Mitfinanzierung durch Dritte gegeben ist.