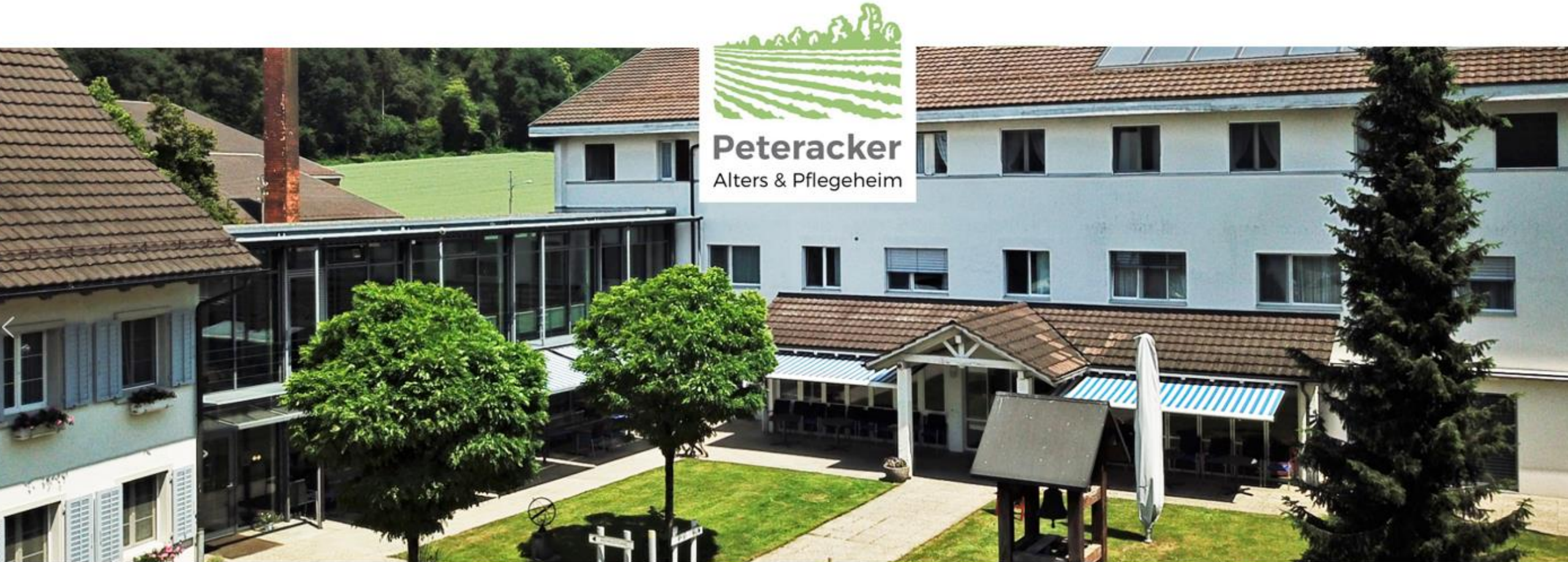


Information vom 16.01.2020



Information vom 16.01.2020



Agenda

- Begrüssung
- Einleitung | Historie | Vision Alter
- Alltag im Peteracker | Betriebswirtschaft
- Prüfung Trägerschaft
- IST-Aufnahme | Machbarkeit Areal
- Planung | Meilensteine
- Austausch | Offene Diskussion

Altenburger Kurt - GR Finanzen

Wischniewski Ursula - GR Soziales

Kunz Stephan - Heimleitung

Altenburger Kurt - GR Finanzen

Neukom Roman - GR Immobilien

Altenburger Kurt - GR Finanzen

ALLE



Einleitung | Historie | Vision Alter



Referentin > Ursula Wischniewski

Soziales und Gesundheit



1840

Armenwohnung Gemeindehaus



→
Gemeindehaus

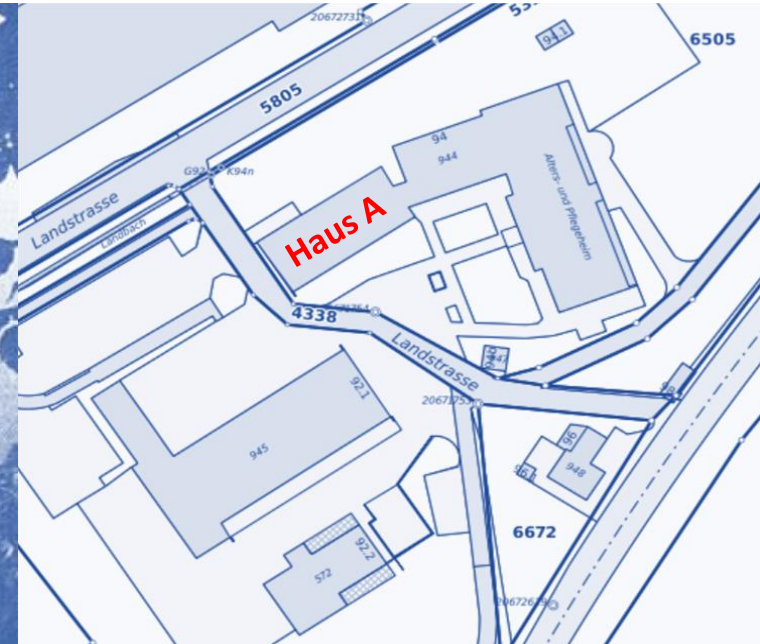


←
Pfarrhaus



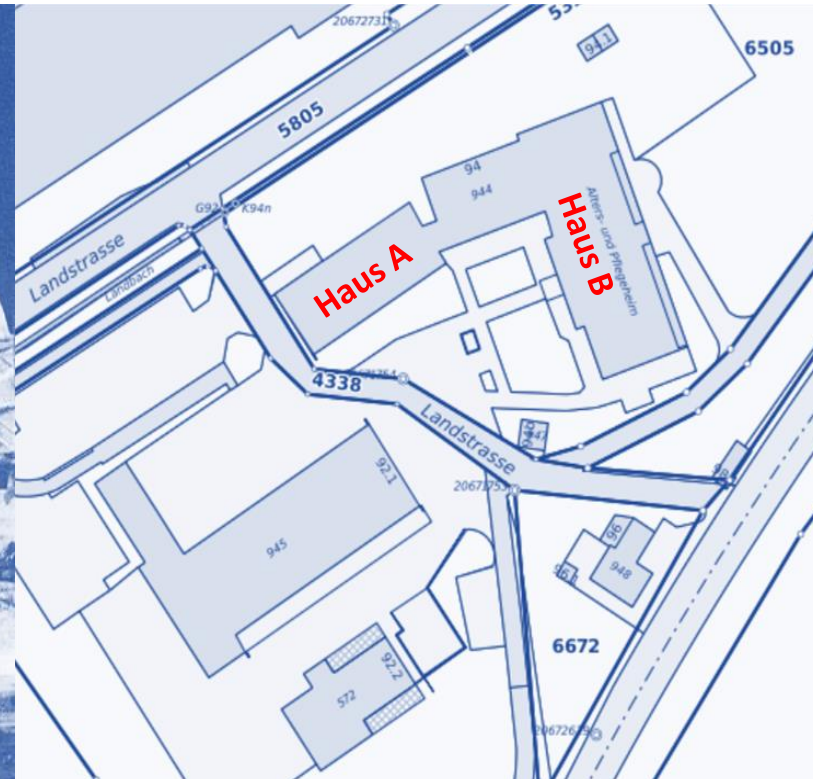
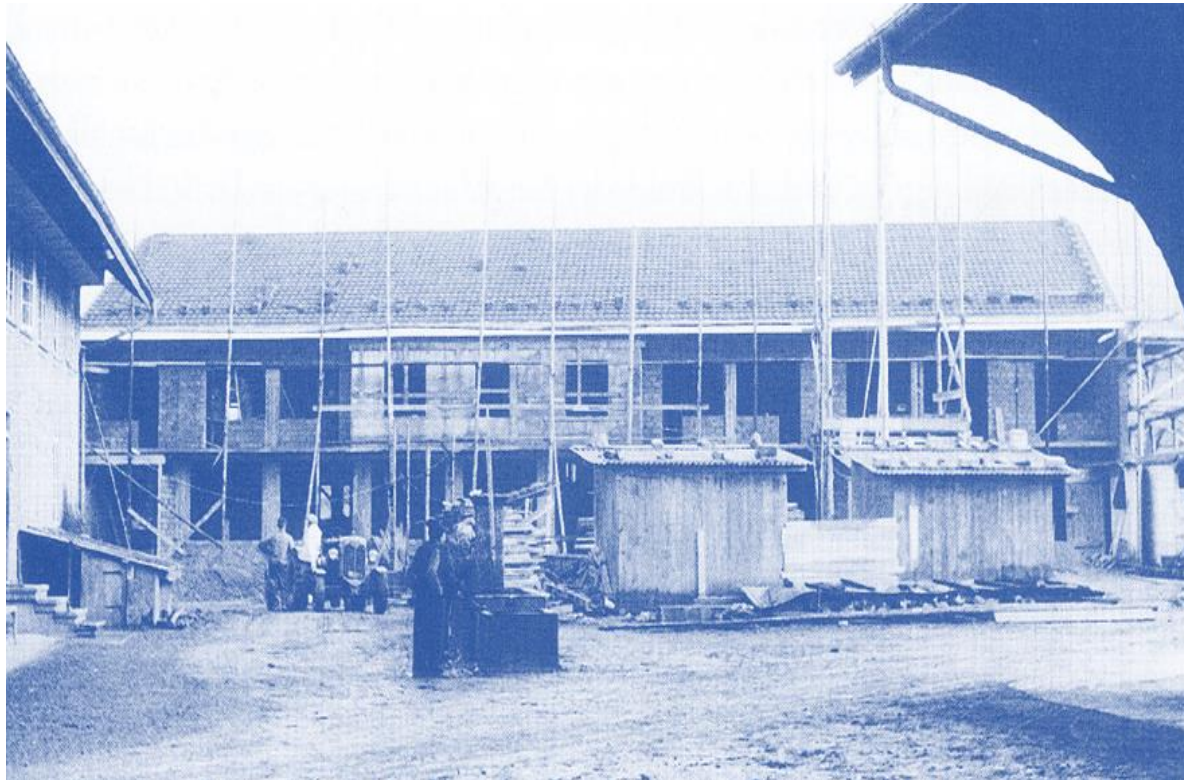
1850

Einweihung Armenhaus Haus A



1959-1961

Umbau Haus A + Neubau Haus B



Ausbauetappen



1840	Armenwohnung im Gemeindehaus
1850	Einweihung Armenhaus Haus A
1959-1961	Umbau Haus A + Neubau Haus B
1977-1979	Aufstockung Haus B Verbindung Haus A + B Bau Speisesaal
2000-2002	Totalsanierung des heutigen Haus A Verbindung Haus A + B mit Galerie Renovationen EG + 1. Etage Haus B
2013	Ablehnung Baukredit für Demenzwohngruppe



2018

Studie Vision Alter



Ganzheitliche Betrachtung Thema Alter und Gesundheit

Standort Peteracker für Altersheim = ideal

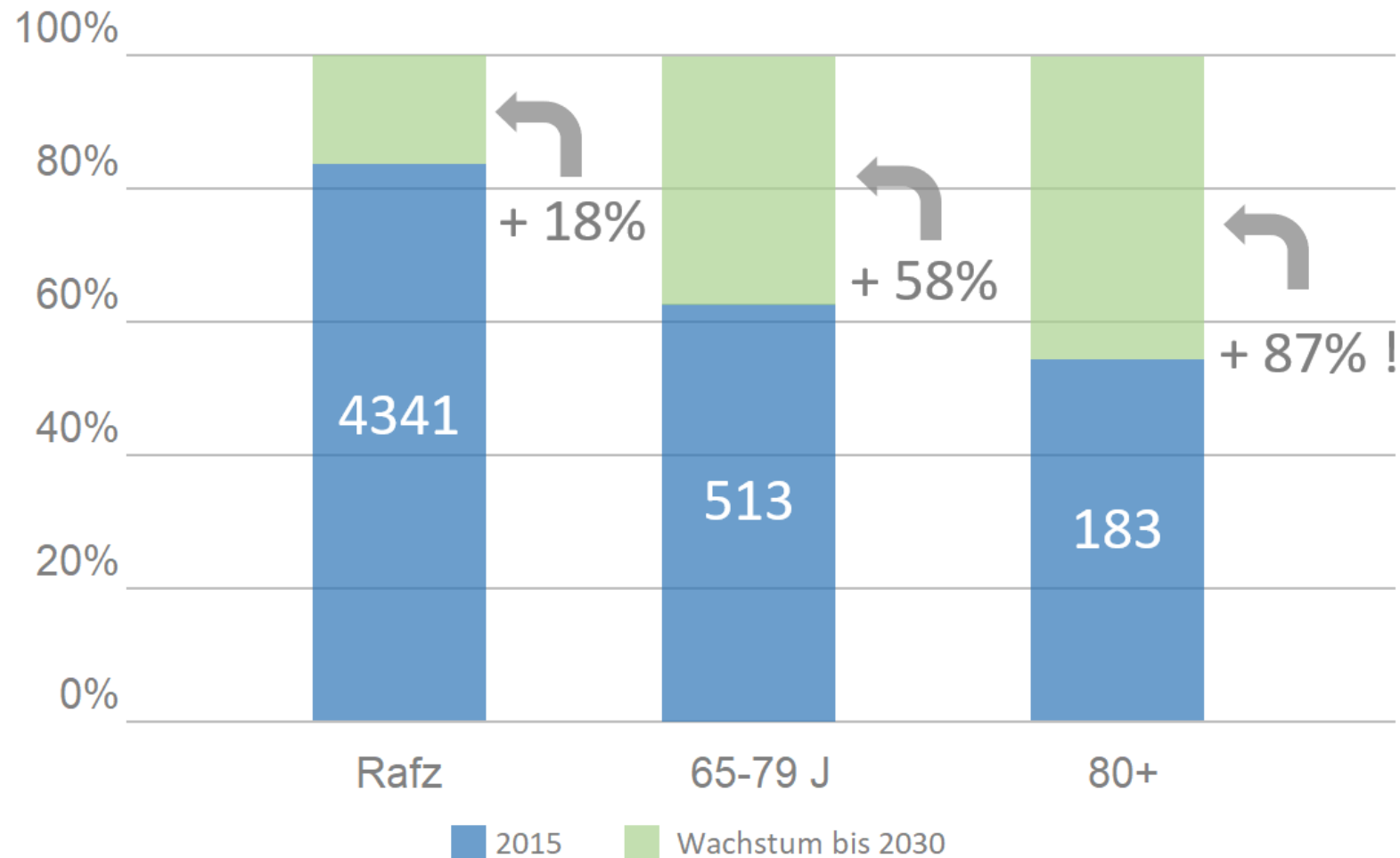
Vision: jede Rafzerin, jeder Rafzer kann den Lebensabend in Rafz verbringen

Altersheim im 2019 voll ausgelastet (42 Betten)

Bevölkerungsentwicklung: Wachstum 65+ und 80+



Wachstum der Rafzer Bevölkerung bis 2030



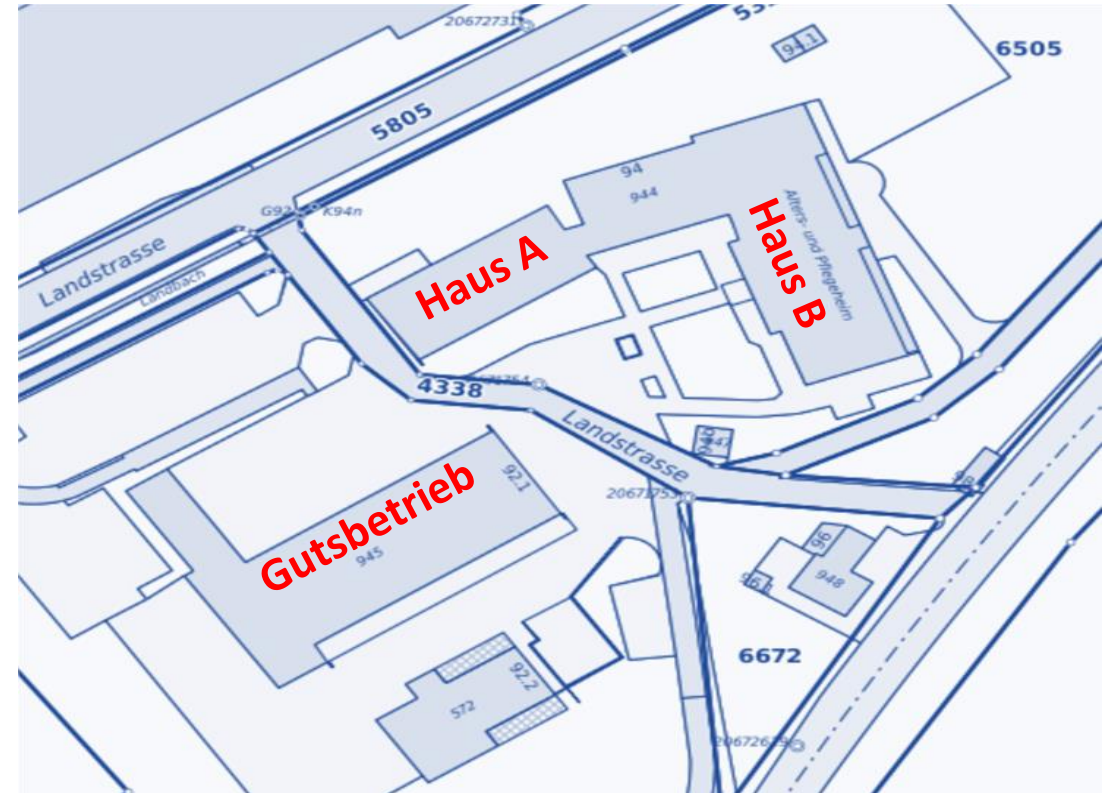
Erweiterungsbau Demenzwohngruppe

Eingeschossige Wohngruppe im Erdgeschoss mit Demenzgarten

Renovation Bestandesbauten

Zimmer 2. Ober- + Dachgeschoss Haus B
Cafeteria, Esszimmer, Saal, Akustik

Neubau Wohnen mit Service



Weiterentwicklung Zentrum Peteracker



Alltag im Peteracker



Referent > Stephan Kunz

Heimleiter APH Peteracker



Alltag im Peteracker



Der Peteracker ist ...

- Hotellerie (42 Zimmer), inkl. Coiffeur, Massage, Fusspflege
- Pflege (Ärzte, Geronto-Psychiater, Pflege, Physio- und Ergotherapien)
- Apotheke
- Seelsorge und Sterbebegleitung
- Ansprechpartner bei sozialen Fragen
- Arbeitgeber für 57 Personen
- Umsatz von 4,4 Mio. CHF (davon 3,6 Mio. CHF Personalkosten)
- dem freien Markt ausgesetzt
- stark reguliert



Alltag im Peteracker



Massive Mängel bei der Infrastruktur

- Mängel bei Wohnqualität in Zimmer und öffentlichen Räumen
- Betreuungsqualität eingeschränkt wegen veränderten Krankheitsbilder / fehlende Infrastruktur (z.B. Demenzwohngruppe, Palliative Care, etc.)
- Allgemeine Lebensqualität eingeschränkt, bedingt durch veränderte Gesellschaftsnormen (mehr Freiraum, Wohnungen mit Service)
- Der Rafzer Steuerzahler verliert täglich Geld wegen unpassenden betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Heim zu klein, Trägerschaftsform, Flexibilität)



Alltag im Peteracker



Ziele Peteracker

- Dringender renovationsbedarf Zimmer und allgemeine Anpassung EG zur Wohnlichkeit im ganzen Haus
- Demenzwohngruppe für 12 Personen, mit Demenzgarten
- Verschiedenartige Wohnungen mit Service auf dem Areal
Wohnungen für verschiedene Generationen
- Angepasstes Wachstum der Institution
- Eigenständige Trägerschaftsform ermöglicht bessere Betriebswirtschaftlichkeit und schnelleres Handeln
- Wir gestalten für die Zukunft



Beispiel Bad Zurzach, Root ...



Alters- und Pflegeheim Pfauen
Gemeinde Bad Zurzach
Pflegezimmer
Demenzwohngruppe
Wohnen mit Service
Eröffnung: September 2019

Alterssiedlung im Dorf Huus
Gemeinde Root
Pflegewohngruppe
Demenzwohngruppe
Wohnungen mit Dienstleistung
Eröffnung: Januar 2019



Ziel Zimmer-Renovation



Peteracker > heute



Bad Zurzach > heute

- Mehrheitlich Einzelzimmer DU / WC, plus einzelne Zimmer für Paare
- Wohnlichkeit fördern (Zimmer z.T. aus dem Jahre 1979)



Ziel öffentliche Räume



Peteracker > heute



Beispielbild

Wohnlichkeit fördern z.B. durch Parkettböden, Handläufe aus Holz
besseres Licht und Schallmassnahmen in Zimmern und Gängen



Ziel der Renovation Bad



Peteracker > heute

Schönes Bad zum Wohlfühlen



Demenzhaus
Marthastift, Basel



Ziel Speisesaal / Rest. Peteracker



Peteracker > heute



Beispielbild

Mehr Platz für Raumtrennungen
1er, 2er und 4er-Tische, aktuelle Gestaltung



Ziel Rezeption



Peteracker > heute



Kinderpraxis Bern

- Kundengerechte Renovation Rezeption (auch für Personen im Rollstuhl)
- Position beim Haupteingang Haus B



Weitere Anpassungen



- Kantonale Vorgabe: Aufenthaltsraum mit Küchenzeile und Essmöglichkeit auf den Etagen
- Auflage: neue Garderoben Personal mit DU / WC
- Verschiedene Brandschutzauflagen der GVZ
- Auflagen bei Umbau durch Heilmittelkontrolle
- Zusätzlicher Lift Haus B
- UG Verbindung der bestehenden Häuser
- Unterteilbarer Gruppenraum für Anlässe und Bankette, Therapiezimmer (Physio + Massage), Coiffeur, Fusspflege, etc. im EG
- Lösung für Parkplatzsituation



Demenzwohngruppe mit Garten integriert in Mehrfamilienhaus



Mehrfamilienhaus mit integrierter Demenzwohngruppe in Düsseldorf-Gerresheim, Neubau, 2017



Wohnen mit Service



Beispiel Bad Zurzach, Eröffnung 2019



Betriebswirtschaftliche Folgen



IST-Situation

- Heim klein (optimale Grösse ab 60 Plätzen)
- Aktuell keine Rückstellungen möglich
(Defizit > Gemeinde, Überschuss > Bewohner)
- Bewohnerschwankungen können nicht ausgeglichen werden
(2018: 6 freie Zimmer | 2019: 200 Anfragen abgesagt, da Haus voll)

Geplante Situation

- Finanzierung zu 100% aus Hotellerie-Steuer Bewohner
- Potential vorhanden (Personal, Infrastruktur)
- Strategie passt zu 100% zur bestehenden Situation
- Betriebswirtschaftlich nur sinnvoll, so schnell als möglich



Angestrebte Entscheide



- Eigenständige Trägerschaftsform, welche die nötigen Bautätigkeiten eigenständig ausführen kann
- Markt- und betriebswirtschaftliches Verhalten
- Schnellere Reaktion auf Entwicklung
- Professionellere, situationsgerechte Strukturen



Planungskredit

GV vom 16. März 2020



Angestrebtes Ziel

Antrag an Bevölkerung zur Überführung in eigenständige Trägerschaftsform

Notwendige Massnahmen

- Bauliche IST-Aufnahme und Machbarkeit Areal Kredit CHF 100k (Kostendach)
- Trägerschaftsform und wirtschaftliche Tragbarkeit Kredit CHF 80k



Prüfung Trägerschaft



Referent > Kurt Altenburger

Gemeindepräsident, Finanzen + Sicherheit



Prüfung Trägerschaft



Vorgehen | Selektion

- Bildung Arbeitsgruppe
- Auswahl Fachexperten
- Projektkosten

Anforderungsprofil Rechtsformprüfung

- Varianten Rechtsform / Kriterien
- Wirtschaftliche Auswirkungen
- SWOT-Analyse



Prüfung Trägerschaft



Rahmenbedingungen für eine neue Trägerschaftsform

- Finanzplanung
- Eignerstrategie
- Personal
- Leistungsvereinbarung

Zielsetzung: Zukunftsfähige Trägerschaft



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Referent > Roman Neukom

Hochbau und Liegenschaften



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Agenda

- Ausgangslage
- gleichzeitige Durchführung Trägerschaft + IST-Aufnahme
- Vorgehen und Selektion
- Anforderungsprofil und Vorgaben
- Auswahlverfahren
- Projektinhalt und Kosten
- Fazit / Zusammenfassung aus Sicht «Immobilien»



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Einleitung

- Renovations-Bedarf ausgewiesen | bekannt
- Entwicklungs-Bedarf ausgewiesen | erkannt

Ausgangslage

- Bevölkerung forderte eine Gesamtsicht | Gesamtkonzept
- Studie Vision Alter wurde durchgeführt und vom Gemeinderat verabschiedet
- Standort und Areal sind gesetzt | gegeben
- keine Planungs- und Investitionssicherheit



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Entscheid für gleichzeitige Durchführung

- direkte Abhängigkeit zur Trägerschaftsform-Prüfung
- benötigte Kennzahlen für die Trägerschaftsform-Prüfung
- benötigte Basis für die Berechnung der wirtschaftlichen Auswirkungen
- benötigte Planungs- und Finanzgrundlagen für neue Trägerschaftsform
- Machbarkeit und mögliche Varianten auf dem Areal
- wir gewinnen wertvolle Zeit
- keine Salami-Taktik bzw. maximale Transparenz gegenüber Bevölkerung

DIE Entscheidungsgrundlage für die Rafzer Stimmbevölkerung



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Vorgehen | Selektion

- Anforderungsprofil erstellt
- Fokus auf Planer mit Erfahrung im Heim- und Spitalwesen
- Planer-Auswahl | Vorselektion aufgrund Referenzprojekte
- 3 Planer eingeladen
- 3 Planer präsentierten Vorgehen und Angebote



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Anforderungsprofil | Vorgaben

- Zustandsaufnahme der bestehenden Bauten
- Erarbeitung Raumprogramm
- Ableitung raumplanerische Varianten aufgrund Raumprogramm
- Machbarkeitsstudie und Grobkostenschätzung +/-20%
- Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen (Trägerschaft)
- Beratung und Projektbegleitung



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Arbeitsgruppe & Planer-Auswahlverfahren

- Arbeitsgruppe bestehend aus 2 x GR / 2 x SOZ / 1 x HL
- alle Planer mit vergleichbaren Vorschlägen
- Bandbreite der Angebote
 - Planer 1: 98'000 als Kostendach
 - Planer 2: 150'000 ohne Kostendach
 - Planer 3: 94'000 ohne Kostendach
- Ergebnis der Nutzwertanalyse
 - Planer 1: 32 Punkte
 - Planer 2: 22 Punkte
 - Planer 3: 31 Punkte
- Empfehlung an den Gemeinderat (Planer 1)



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Projekt-Inhalt I

- Erarbeitung bauliche Grundlagen
 - Bauzustand | IST-Aufnahme
 - Arealnutzungsstudie | Bauzonen
 - Beizug von Fachplaner
- Erarbeitung betriebliche Grundlagen
 - Funktionelle Gliederung
 - Betriebliche Anforderung und funktionale Abhängigkeiten
 - Erarbeitung Raumprogramm



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Projekt-Inhalt II

- Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung
 - Machbarkeitsstudie, Layout
 - Etappierung, Grobterminplan für die Realisierung
 - Grobschätzung der Baukosten +/- 20%
 - Digitalisierung Bestandspläne (auch notwendig für GVZ)
 - Einbezug der relevanten Behörden
- Beratung & Projektleitung der Bauherrschaft
 - Schnittstelle zur Trägerschaftsform-Prüfung
 - Beratung und Bereitstellung notwendigen Entscheidungsgrundlagen bis zur Abstimmung der Trägerschaftsform



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Honorar- und Nebenkosten

• Bauliche Grundlagen	CHF	2'000
• Beizug von Fachplanern	CHF	28'000
• Bauingenieur		
• Fachplaner Heizung, Lüftung, Sanitär		
• Brandschutzexperte QSS3		
• Betriebliche Grundlagen	CHF	10'000
• Machbarkeitsstudie mit Grobkosten	CHF	33'000
• Beratung und Projektleitung	CHF	15'000
• Nebenkosten + MWST	CHF	11'000



IST-Aufnahme | Machbarkeit



Fazit | Zusammenfassung aus Sicht Liegenschaften

- Kantonale Vorgaben bzgl. Gastronomie
- Vorgabe für zusätzlichen Lift im Haus B
- div. Auflagen für Räumlichkeiten Personal (Garderoben / DU / WC)
- div. Auflagen Brandschutz GVZ (bei Bautätigkeit)
- div. Auflagen Heilmittelkontrolle
- Erschliessung / Parkplatzsituation Areal

Der Gemeinderat **benötigt die Gesamtsicht**, um der Bevölkerung eine sinnvolle, nachhaltige und zukunftsfähige Entscheidungsgrundlage vorlegen zu können!



Planung | Meilensteine

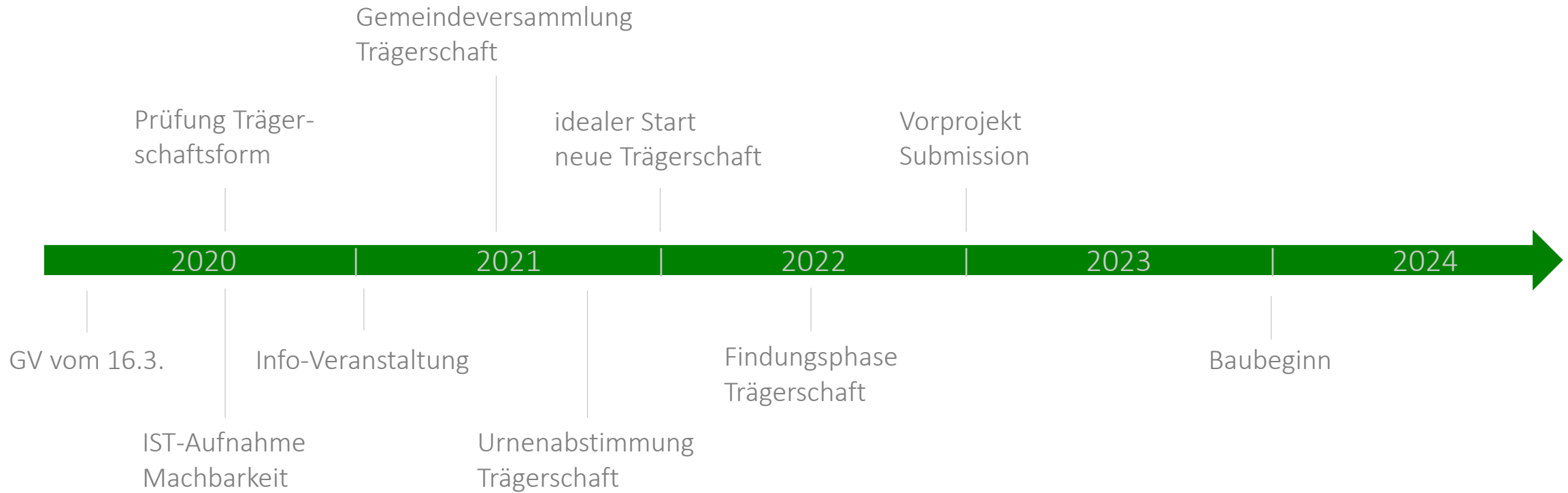


Referent > Kurt Altenburger

Gemeindepräsident, Finanzen + Sicherheit



Planung | Meilensteine



Austausch & Diskussion

