



Aarau, 29. Juni 2020
GV 2018 – 2021 / 153

Botschaft an den Einwohnerrat

Pflegeheim Herosé, Neubau; Projektierungskredit



Visualisierung Siegerprojekt "Auberge"

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Einwohnerrat bewilligte in seiner Sitzung vom 25. September 2017 mit dem Budget 2018 die folgenden Investitionskredite:

- Siedlung Herosé, Ersatzneubau, Wettbewerb, 100'000 Franken
- Pflegeheim Herosé, Hauptgebäude, Ersatzneubau, Wettbewerb, 350'000 Franken
- Pflegeheim Herosé, Herzoghaus, Sofortmassnahmen, 500'000 Franken

In der Folge wurden im Jahr 2018 das Raumprogramm, die betrieblichen Vorgaben und die bauliche Machbarkeit für die Neubauten des Pflegeheims und der Alterswohnungen Herosé abgeklärt. Auf dieser Grundlage wurde im Juli 2019 der Projektwettbewerb im selektiven Verfahren "Neubau Pflegeheim Areal Herosé" für Generalplanerteams ausgeschrieben. Das Ergebnis des Wettbewerbs liegt vor. Es ist geplant, die Projektierung im September 2020 zu starten.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Projektierungskredit für den Neubau des Pflegeheims Herosé.



1. Ausgangslage

1.1. Übergeordnete und betriebliche Vorgaben

1.1.1. Anzahl Pflegeplätze

Aktuell verfügt die Stadt Aarau über die folgenden Pflegeplätze:

Städtische Pflegeheime in Aarau:

- Pflegeheim Herosé 116
- Pflegeheim Golatti 58

Anteile in umliegenden Gemeinden:

- Alterszentrum Suhrhard, Buchs 30 (davon 4 für an Demenz erkrankte Personen)
- Lindenfeld, Suhr 33
- Steinfeld, Suhr 10

Als Grundlage für die baulichen Planungen hat die Steuerungsgruppe der Pflegeregion Aarau-Lenzburg im November 2017 den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Pflegeplätzen mitgeteilt. Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten theoretischen Anteile und der zukünftig bekannten Pflegeplätze wird für Aarau im Jahr 2025 ein Defizit von 49 Pflegeplätzen prognostiziert. Die regionale Sicht für aarau regio sagt für 2025 ein Defizit von 146 Pflegeplätzen voraus und für die Pflegeregion Aarau-Lenzburg ein Defizit von 273 Pflegeplätzen. Für diese beiden Regionen gibt es auch eine Prognose für das Jahr 2030, bei welcher das Defizit für aarau regio 343 Pflegeplätze und für die Pflegeregion Aarau-Lenzburg 659 Pflegeplätze beträgt.

Beobachtungen zeigen, dass der Grundsatz "ambulant vor stationär" greift und die älteren Menschen länger in ihrem angestammten Zuhause bleiben können. Im Zuge dieser Entwicklung ist zu erwarten, dass sich der kantonale Richtwert von 19.7 % weiter reduziert und trotz des mit dem aktuellen Richtwert berechneten Defizits in Aarau im Jahr 2025 genügend Plätze vorhanden sein werden. Aus diesem Grund wird mit der bestehenden und vom Kanton bewilligten Anzahl an Pflegeplätzen geplant.

In ca. 20 Jahren ist der demographische Höchststand erreicht. Für den Standort Golatti gilt, dass die sodann erneuerte Station Milchgasse mit ihren 27 Plätzen ein Auffangen dieses demographischen Höchstbedarfs ermöglicht. Die Nutzungsdauer der Station Milchgasse als Pflegeheim ist daher auf 15 bis 20 Jahre definiert und die Station kann anschliessend - bei Bedarf - umgenutzt werden, z. B. für Alterswohnungen.

Diese Entwicklung des Langzeit-Pflegeplatzbedarfs macht deutlich, dass die Stadt Aarau ein vitales Interesse daran hat, den Standort Herosé als modernes und zukunftsfähiges Pflegezentrum weiterzuentwickeln.

1.1.2. Neubau anstatt Sanierung

Bereits mit dem Ende der strategischen Planungen im Oktober 2013 sprach sich der Stadtrat für die Lösung eines Neubaus des Pflegeheims Herosé aus. Dies insbesondere aus den folgenden wichtigen Gründen:



- Im Falle des Neubaus wird ein Pflegeheim zur Verfügung gestellt, welches auf die heutigen Anforderungen, im Wettbewerb mit anderen regionalen Standorten, reagiert und für die nächsten 30 bis 40 Jahre die nötigen Voraussetzungen erfüllt.
- Im Falle des Neubaus wird auf teure Raumprovisorien während der Bauzeit verzichtet. Die Grobschätzungen hierfür liegen bei über 10 Mio. Franken. Da kein Raumprovisorium notwendig ist, werden die Bewohnerinnen und Bewohner alsdann direkt in den Neubau umziehen können.
- Ein Neubau ist mit Blick auf die Personalressourcen optimaler.
- Im Falle der Sanierung wird keine wesentliche Verbesserung der betrieblichen Abläufe sowie der Infra- und Raumstruktur für den Pflegebetrieb erreicht.
- Im Falle der Sanierung wird keine wesentliche Verbesserung des Schallschutzes und weiteren Fragen des Wohnkomforts erreicht,
- Für die Mieterinnen und Mieter der Alterssiedlung werden individuelle Lösungen gesucht.

1.1.3. Herzoghaus

Das Departement Gesundheit und Soziales teilte im Jahr 2017 mit, dass das Herzoghaus mittelfristig den Anforderungen einer stationären Pflegeeinrichtung nicht gerecht werden kann. Bereits die Grundriss-Struktur sei für die Nutzung nicht geeignet. Eine Weiterführung des Pflegebetriebs auf der heutigen Basis sei, auch aus bautechnischer Sicht, nicht möglich. Eine Umsetzung aller für den Betrieb notwendigen Massnahmen wird nicht als sinnvoll erachtet. Entsprechend hat der Stadtrat bereits dazumal entschieden, die Pflegeplätze aus dem Herzoghaus in den Neubau des Pflegeheims Herosé zu integrieren und dem Herzoghaus neue Nutzungen zuzuführen (vgl. Erwägung 1.3.3).

1.1.4. Raumprogramm

Um die weitere bauliche Planung auf eine genaue Basis zu stellen, wurde ein detailliertes Raumprogramm für den Pflegeheimneubau erstellt (Aktenaufgabe Nr. 2). Die Grundlage dafür wurde in internen Workshops mit den verantwortlichen Fachleuten aus Pflege und Hotellerie erarbeitet. Ideen und Vorschläge aus dem Kreis der Mitarbeitenden flossen ebenfalls ein. Zudem wurde seitens der Abteilung Pflegeheime eine externe Beratung zugezogen, welche sich auf die Erfahrungen mehrerer vergleichbarer und bereits realisierter Pflegeheimbauten in der Region abstützen konnte.

1.2. Projektorganisation

Der Stadtrat hat im April 2018 folgende Projektdelegation zur Begleitung des Projekts Neubau Pflegeheim Herosé gewählt:



Vorsitz	Angelica Cavegn Leitner, Ressortleiterin
Vertretung Einwohnerrat	Bis Ende 2019: Salome Ruckstuhl, ehemalige Einwohnerrätin Ab Februar 2020: Andrea Dörig, Einwohnerrätin
Vertretung Einwohnerrat	Rainer Lüscher, Einwohnerrat
Vertretung Nutzer/Betrieb	Rupert Studer, Leiter Abteilung Pflegeheime
Projektleitung Bauherrschaft	Bis August 2020: Sebastian Busse, Leiter Hochbau, SBA Ab September 2020: Claudia Vosti, Projektleiterin Hochbau, SBA
Vertretung Liegenschaften und Betriebe	Daniel Lehmann, Immobilienbewirtschafter Sektion Liegenschaften, Abteilung Liegenschaften und Betriebe

Tabelle 1

1.3. Machbarkeitsstudie

Um neben dem Raumprogramm eine fundierte Grundlage für die Durchführung des Projektwettbewerbes zu erlangen, wurde zwischen Juni und Oktober 2018 eine Machbarkeitsstudie für die Neubauten des Pflegeheims und der Alterssiedlung Herosé durchgeführt (Aktenauflage Nr. 3). Hierin wurden insbesondere grundlegende Aussagen zur Topografie, zu den baurechtlichen und denkmalpflegerischen Parametern sowie zur Erschliessung gemacht.

1.3.1. Historisches

Das Areal Herosé befindet sich am Übergang von der Gartenstadt zum Wohn- und Gewerbegebiet beim Bahnhof. Das General Herzog-Haus wurde an erhöhter Lage erstellt. Der natürliche Niveauunterschied, der in der Michaelis Dufourkarte von 1840 ersichtlich ist, wurde gemäss Siegfriedkarte um 1880 mit einer Stützmauer befestigt. Vermutlich wurde zu diesem Zeitpunkt das Plateau ausgebildet und mit einer grosszügigen Parkanlage ergänzt. Das Ensemble des Herzogsguts im Osten des Plateaus wurde 1920 im Umfeld vom englischen Garten des General Herzog-Hauses als Gartenstadtsiedlung konzipiert.

1.3.2. Denkmalschutz

Gemäss den Aussagen der kantonalen Denkmalpflege muss die Parkanlage Herosé im südlichen Bereich ungeschmälert, d.h. ohne Bebauung erhalten bleiben, damit das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Herosé-Stift (im Übrigen General Herzog-Haus genannt) in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Eine mögliche Bebauung im nördlichen Bereich darf aus Gründen des Umgebungsschutzes das Herosé-Stift ebenso wenig beeinträchtigen. Weiter ist die Erhaltung einer "freien Mitte" mit dem Teich – der auch umformuliert werden kann – zwingend.



1.3.3. Organisation und Geschossigkeit

Pflegeheim

Es sind 116 Pflegezimmer im Neubau des Pflegeheims auszuweisen. Die Pflegezimmer haben eine Nutzfläche von 24 m² inkl. Dusche/WC und Eingangsbereich und befinden sich in den Obergeschossen. Das kantonale Reglement über bauliche und betriebliche Infrastruktur in Pflegeeinrichtungen gibt hierzu die Nutzflächen von 16 bis 19 m² für 1-Bettzimmer und 4 bis 5 m² für Nassräume (Dusche/WC) vor.

Im Erdgeschoss sind die allgemeinen Bereiche wie Bewohneressraum, Cafeteria, Mehrzweckraum, Administration und diverse Angebote für die Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen. Im Untergeschoss befinden sich Nutzungen wie die Wäscherei, Personalgarderoben und diverse Technik- und Lagerräume.

Ebenfalls im Raumprogramm enthalten ist ein ca. 6 x 10 Meter grosses (Therapie)-Bad als integrierender Teil des Pflegeheims. Nebst interner Nutzung können auch für externe Gruppen Zeitfenster zur Verfügung gestellt werden. Die Nachfrage nach solchen Bademöglichkeiten ist gross. Im ZEKA wird das Bad z. B. für Babyschwimmen, Altersschwimmen usw. benutzt. Viele weitere Anfragen können hier nicht berücksichtigt werden und ein weiteres kleines Bad in der Stadt Aarau könnte diesen Bedarf abdecken. Erstgespräche betreffend Mitbenutzung sind geführt worden. In einer nächsten Phase wird ein Betriebskonzept erstellt werden.

Insgesamt soll der Pflegeheimneubau ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse aufweisen. In den Obergeschossen werden je zwei Pflegewohngruppen (14 und 15 Zimmer) platziert, d.h. 29 1-Bett-Zimmer pro Obergeschoss.

Alterssiedlung

Für zukünftige Alterswohnungen auf dem Areal Herosé liegt zurzeit eine auf Annahmen basierte Bedarfsplanung vor. Die konkrete Bestellung für diesen Teil des Areals soll bis Ende 2021 erarbeitet werden, unter Berücksichtigung der alsdann aktuellen Angaben und Zahlen.

Tendenziell liegt die Nachfrage bei 2.5 Zimmer-Wohnungen. Jedoch gibt es immer wieder Situationen, für die günstige 1.5 Zimmer-Wohnungen benötigt werden. Für die Grobplanung ist von einem Wohnungsmix aus 8 x 1.5 Zimmer-Wohnungen und 32 x 2.5 Zimmer-Wohnungen ausgegangen worden. Die Wohnungsgrössen und das Angebot, sprich Wohnen mit Dienstleistungen oder betreutes Wohnen, werden in die weiteren Planungen einfließen.

Dieser Teil der Aufgabe diente während des durchgeführten Projektwettbewerbs einzig dem Nachweis der städtebaulichen Machbarkeit. Für die definitive Planung der Alterswohnungen ist geplant, ein weiteres Projekt-Auswahlverfahren im Jahr 2022 durchzuführen.



General Herzog-Haus

Für das General Herzog-Haus liegen ebenfalls erste Überlegungen vor. Fest steht, dass die Verwaltung der Abteilung Pflegeheime, sprich die Büros für Abteilungsleitung, Fachexperten/-innen, Administration etc., von ihrem bisherigen Standort Halden 64 in das 1. Obergeschoss des General Herzog-Hauses umziehen wird. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Pflegeflächen im Neubau. Die Leitung des Pflegeheimes Herosé wird ihr Büro im Haupthaus, d.h. im Neubau, haben, wie das bereits heute der Fall ist. So ist die Nähe zu den Bewohnenden, den Mitarbeitenden und den Angehörigen weiterhin gegeben, was ein sehr wichtiger Punkt ist.

1.4. Projektwettbewerb

Zwischen Juli 2019 und März 2020 wurde ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanerteams nach der Ordnung SIA 142 durchgeführt. Das Preisgericht genehmigte vorher am 18. Juni 2019 das Wettbewerbsprogramm als wesentliche Grundlage für die Ausschreibung am 19. Juli 2019 (Aktenauflage Nr. 4).

1.4.1. Aufgabenstellung

Hauptbestandteil der Aufgabenstellung war die Erarbeitung eines Projektvorschlags für den Neubau des Pflegeheims Herosé mit seiner unmittelbaren Umgebung (Projektperimeter). Daneben sollte der Betrachtungsperimeter auf das gesamte Herosé-Areal ausgeweitet werden. Hierin galt es, für die neuen Alterswohnungen einen Ideenvorschlag zu erarbeiten, welcher mit dem Pflegeheimneubau als Ensemble in Erscheinung tritt (vgl. Erwägung 1.3.3 Alterssiedlung). Das Herzoghaus hingegen wird sich durch die Sanierung und Umnutzung äusserlich wenig verändern und musste somit noch nicht näher betrachtet bzw. bearbeitet werden.

1.4.2. Präqualifikation

Durch die Präqualifikation wurden diejenigen Bewerber/-innen selektioniert, welche sich aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eignen (Aktenauflage Nr. 5). Aufgrund der Beurteilung durch das Preisgericht wurden am 26. September 2019 von 46 Bewerbungen 13 Teams für den Projektwettbewerb ausgewählt und zwei Ersatzteams nominiert. Im Nachgang zur Präqualifikation sagten drei Teams ihre Teilnahme am Projektwettbewerb ab, so dass sich zwölf Teams für den Projektwettbewerb qualifizierten.

1.4.3. Jurierung

Das Preisgericht tagte an zwei ganzen Tagen, nämlich am 3. und 17. März 2020, um die zwölf Projektvorschläge zu jurieren. Folgende Beurteilungskriterien kamen dabei zur Anwendung (Reihenfolge ohne Gewichtung):



- Architektur und Frei- bzw. Parkraum
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit
- Ökologie
- Gesundheit
- Feng-Shui

Mit Ende des 2. Jurytages empfahl das Preisgericht dem Stadtrat Aarau einstimmig, die Verfasser/-innen des Projektes Nr. 1 "Auberge", das mit dem ersten Rang und dem ersten Preis ausgezeichnet wurde, mit der Projektierung und Realisierung des Neubaus Pflegeheim Herosé Aarau zu beauftragen. Die Verfasserinnen sind Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke, zusammen mit Ihren Fachplanern. Der Stadtrat ist am 20. April 2020 den Empfehlungen des Preisgerichts gefolgt.

2. Beschrieb Siegerprojekt

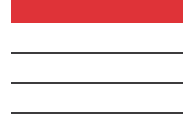
Die detaillierte Beurteilung und Visualisierung des Siegerprojekts "Auberge" ist dem Jurybericht vom 3. April 2020 zu entnehmen (Aktenaufgabe Nr. 7).

2.1. Städtebauliches Konzept

Die beiden raumbildenden Gebäudekörper des Pflegeheims und der Alterswohnungen sind präzise auf die knappen Raumverhältnisse im Park abgestimmt. Mit den schmalen Stirnfassaden des Z-förmigen, fünfgeschossigen Pflegeheimbaus nimmt sich dieser gegenüber der Nachbarschaft zurück, insbesondere gegenüber dem östlich gelegenen Herzoggut. Ausserdem werden die Aussenbereiche so in einen abgeschirmten Gartenteil für die Bewohnerinnen und Bewohner - insbesondere für Menschen mit Demenz - und einen Eingangshof um die Teichanlage gegliedert. Gegenüber dem Herzoghaus wahren die Neubauten einen respektvollen Abstand. Insgesamt führt das Projekt zu einem massstäblichen und stimmigen Ensemble, das sich in den vorgefundenen Kontext einpasst.

2.2. Frei- und Parkraum

Dem Projekt gelingt es, die Grosszügigkeit des Parkinneren zu bewahren. Ein Teil der wertvollen Bäume beim Teich kann erhalten werden. Die grossen Buchen im Norden des Parks müssen weichen, werden aber durch zukünftig gleichwertige Bäume ersetzt. Die Parkanlage ist sowohl für die Heimbewohnenden als auch die Öffentlichkeit nutzbar.



Situationsplan Siegerprojekt "Auberge"

2.3. Erschliessung

Ein Erschliessungsnetz führt von drei Seiten in den Park und verbindet die Gebäude miteinander, was zu einer klaren Orientierung führt. Der Zugang ins Pflegeheim erfolgt über zwei Eingänge, aufgeteilt in die Verbindung zum Alterswohnen mit Passerelle und den offenen Zugang von der Südseite. Die Anlieferung erfolgt nordwestlich vom Effingerweg aus und ist gut in die Topografie des nördlichen Parzellenrandes eingebettet.



2.4. Architektur

Die Architektur ist geprägt von der Gliederung mit horizontalen Gesimsbändern und vertikal konkav geknickten Wandscheiben. Die Fassadenknicke rhythmisieren das Gebäude und schaffen im Innern der Zimmer eine erkerartige Situation, die einen Ausblick in zwei Richtungen ermöglicht.

2.5. Funktionalität

Die Stationsgeschosse sind klar strukturiert und ermöglichen eine für die Bewohner/-innen gute Orientierung und eine hohe Aufenthaltsqualität. Für das Pflegepersonal sind die Raumzuordnungen sinnvoll und wirtschaftlich. Die Zimmer sind kranzförmig um die innenliegenden Räume und Erschliessungskerne gruppiert. In der weiteren Projektbearbeitung wird geprüft, ob einzelne Personalzimmer an der Aussenwand platziert werden können.

Im Erdgeschoss sind die öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen angeordnet. Durch die offene Gestaltung und die grosszügige Verglasung findet eine Vernetzung der Aussenräume statt. Die Küche liegt im Untergeschoss - mit der Weiterbearbeitung soll diese aus logistischen Gründen sowie aufgrund des Bezugs der Bewohner/-innen zu den Mahlzeiten ins Erdgeschoss platziert werden.

2.6. Wirtschaftlichkeit

Die Baukörper sind sehr kompakt, weshalb das Projekt im Vergleich zu allen anderen elf Projektvorschlägen die niedrigsten Flächen- und Volumenkenwerte aufweist.

2.7. Energie, Gesundheit, Bauökologie

Es herrscht ein guter Kompromiss zwischen Kompaktheit und einer mässigen Raumtiefe, so dass die Tageslichtversorgung der Räume generell gut gewährleistet wird. Die Holz-Beton-Hybridkonstruktion wird bezüglich grauer Energie als gut eingestuft. Das Projekt sieht vor, dass die innere Tragstruktur und die Geschossdecken als Massivbau und die Fassadenelemente als Holzbau ausgeführt werden. Für die Fassadenkonstruktion soll mit der Weiterbearbeitung bezüglich Bauteiltrennung und Langlebigkeit eine Konstruktion mit Hinterlüftung geprüft werden.

Der Anschluss an den Wärme- und Kälteverbund der Eniwa wie auch die Ausrüstung der Flachdächer mit Photovoltaikerelementen ist gewährleistet. Das Steigzonen- und Lüftungskonzept überzeugt.

Es ist geplant, den Neubau des Pflegeheims Herosé nach dem Gebäudestandard 2015 des Labels Energiestadt auszuführen.



3. Kosten

3.1. Investitionskosten Neubau Pflegeheim (Projektierungs- und Baukredit)

Die Grobschätzung der Investitionskosten wurde im Zuge der Vorprüfung des zweiten Jurytages am 17. März 2020 durch externe Kostenexperten erstellt. Der Investitionskostenvergleich zwischen den vier prämierten Projekten zeigt, dass das Siegerprojekt "Auberge" mit 43,37 Mio. Franken das mit Abstand wirtschaftlichste Projekt ist. D.h. es ist hinsichtlich der Investitionskosten um rund 9 bis 22 % günstiger als die anderen drei.

Grobschätzung Investitionskosten Neubau Pflegeheim Herosé, Genauigkeit +/- 20 %

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	2'490'000
2	Gebäude	27'300'000
3	Betriebseinrichtungen (Gastroküche, Wäscherei, Herosébad)	1'500'000
4	Umgebung	1'280'000
5	Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen, Umzugskosten)	1'745'000
6	Kostenermittlungstoleranz 20 % (Unvorhersehbares, Reserven)	7'225'000
9	Ausstattung (inkl. Mobiliar)	1'830'000
Total Investitionskosten inkl. 7.7 % MwSt. zzgl. Teuerung *		43'370'000

Tabelle 2

* Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand April 2020 = 98.9 Punkte (Basis 1. Oktober 2015 = 100 Punkte)

3.2. Lebenszykluskosten Neubau Pflegeheim

Die Grobschätzung der Lebenszykluskosten wurde ebenfalls durch die externen Kostenexperten, mit einer Kostengenauigkeit von +/- 30 % erstellt. Der Lebenszykluskostenvergleich zwischen den vier prämierten Projekten zeigt, dass auch hier das Siegerprojekt "Auberge" mit 101,2 Mio. Franken das mit Abstand wirtschaftlichste Projekt ist. D.h. es liegt um rund 10 bis 24 % niedriger als die anderen drei.

3.3. Projektierungskosten Neubau Pflegeheim

Aus der Grobschätzung der Investitionskosten aus Erwägung 3.1 werden die erforderlichen Projektierungskosten abgeleitet. Diese enthalten die nötigen Leistungen des Generalplanerteams inkl. aller Fachspezialisten sowie weitere Kosten für die Projektierung bis und mit dem Baubewilligungsverfahren. Die Honorare wurden nach der Berechnungsgrundlage SIA 102, 103, 105 und 108 (Ausgabe 2014) mit Koeffizienten aus dem Wettbewerbsprogramm berechnet und in einer gemeinsamen Sitzung zwischen der Projektleitung und dem Generalplaner bereinigt.



Projektierungskosten Neubau Pflegeheim Herosé

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
10	Bestandesaufnahmen	90'000
29	Honorare Generalplanerteam inkl. Fachspezialisten	2'950'000
50	Wettbewerb Kunst am Bau	50'000
51	Bewilligungen, Gebühren	110'000
52	Vervielfältigungen, Dokumentation	100'000
55	Projektleitung Bauherr	160'000
	Bauherrenleistungen diverse	80'000
60	Reserve für Unvorhersehbares 10 %	350'000
Total Projektierungskosten inkl. 7.7 % MwSt.		3'890'000

Tabelle 3

3.4. Politikplan und zu beantragender Projektierungskredit

Im Politikplan 2019-2024 sind für die Projektierung und Realisierung des Pflegeheims Herosé die folgenden Mittel vorgemerkt:

Auszug aus Politikplan 2019-2024

	4602	Pflegeheim Herosé	Betrag in Fr.
	D60.5.013	Hauptgebäude; Ersatzneubau, Projektierung	700'000
Δ	D60.5.014	Projekterweiterung, Ersatzneubau	3'700'000
Δ	D60.5.015	Hauptgebäude; Ersatzneubau, Realisierung	43'700'000

Tabelle 4

In Bezug auf den Politikplan schneiden die Investitionskosten des Siegerprojekts "Auberge" erfreulich ab. Der Grobkostenschätzung von total 43,37 Mio. Franken steht die Summe von total 48,10 Mio. Franken im Politikplan 2019-2024 gegenüber (davon 4,4 Mio. Franken für die Projektierung und 43,7 Franken für die Realisierung).

Bereits mit den Budgets 2011 und 2012 bewilligte der Einwohnerrat den Projektierungskredit 4602.D60.5.013 mit 700'000 Franken, von welchem bisher rund 200'000 Franken für Expertisen, Vorstudien und Projektleitungen benötigt wurden. D.h. für die bevorstehende Projektierung stehen hieraus noch 500'000 Franken zur Verfügung. Der nun benötigte Projektierungskredit berechnet sich also wie folgt:

Zu beantragender Projektierungskredit

Beschreibung	Betrag in Fr.
Total veranschlagte Projektierungskosten (aus Tabelle 3)	3'890'000
Verfügbare Mittel aus bewilligtem Kredit 4602.D60.5.013	- 500'000
Zu beantragender Projektierungskredit 4602.D60.5.014	3'390'000

Tabelle 5



Der zu beantragende Projektierungskredit beträgt 3,39 Mio. Franken.

3.5. Finanzierung / Spezialfinanzierung

Als Spezialfinanzierung betreibt die Abteilung Pflegeheime seit 2002 ein Rückstellungssystem für Unterhalts- und Baumassnahmen. Dieser Investitionsfonds wird über die Hotellerie-Taxe durch die Heimbewohner/-innen finanziert und beträgt per 31.12.2019 für das Pflegeheim Herosé 8,88 Mio. Franken. Die nötigen finanziellen Mittel können somit nur zum Teil dem Investitionsfonds entnommen werden.

Abschreibungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das lineare Abschreibungsmodell. Die abzuschreibenden Kosten wurden auf die Bewohner/-innen umgerechnet (bei einer Auslastung von 95 %). Ebenfalls aufgezeigt wird dabei die Auswirkung auf die Taxierung (Umlegung auf die Hotellerie-Taxe inkl. Betreuung und Abschreibung zu Lasten Pflege).

Abschreibungen Neubau Pflegeheim Herosé

Lineare Abschreibungen	(verteilt auf alle 114 Betten)	
	Hotellerie-Taxe (inkl. Betreuung)	Abschreibung (z.L. Pflege)
Gesamtinvestition in Fr.	43'370'000	
Abzug KVG-Anteil in Fr.	-5'879'901	5'879'901
Investition z.L. Hoteltaxe in Fr.	37'970'099	
Zinssatz in Prozent (Vorgabe Curaviva 31.1.2020)	2.75%	2.75%
Anzahl Betten	114	114
Anzahl Tage (114 x 365)	41'610	41'610
Annuität / Jahr in Fr.	1'765'326	273'371
Annuität / Bett / Jahr in Fr.	15'485	2'398
Annuität / Bett / Tag in Fr.	42.43	6.57

Tabelle 6

Die Hotellerie-Taxe beträgt zurzeit 118 Franken. In diesem Betrag ist der Kostenanteil für die Abschreibungen von derzeit Fr. 11.50, welcher in den Investitionsfonds fliesst, eingerechnet. Insgesamt setzt sich die Hotellerie-Taxe wie folgt zusammen:

- Lohnkosten Hotellerie inklusive Sozialleistungen und Weiterbildung
- Kosten Infrastruktur, Wasser, Gas, Abfall etc.
- Kosten Lebensmittel und Getränke
- Aufwendungen, die nicht der Pflege und der Betreuung zugeordnet werden können
- Abschreibungen gemäss Anlagebuchhaltung

Wenn der Bau wie geplant realisiert werden kann, beträgt die Annuität ab 2025 rund 2,04 Mio. Franken pro Jahr. Der Abschreibungsanteil der Hotellerie beträgt 42.41 Franken/Tag.



Heute sind es Fr. 11.50. Dies bedeutet, dass die Heimgewerbesteuer nach Bezug des Neubaus um rund 31 Franken/Tag erhöht werden müssen. Heute beträgt die Taxe Franken 118.00/Tag.

Die nachfolgende Tabelle 7 gibt Auskunft über die Entwicklung des Investitionsfonds für das Pflegeheim Herosé bis zum geplanten Bezug des Neubaus.

Entwicklung Investitionsfonds Pflegeheim Herosé

Jahr	Beschreibung	Einlage	Entnahme	Saldo
01.01.2020	Saldovortrag			8'818'776
31.12.2020	Gemäss Budget	512'200	239'300	9'091'676
31.12.2021	Gemäss Budget	556'300	239'300	9'408'676
31.12.2022	Schätzung	695'000	4'100'000	6'000'000
31.12.2023	Schätzung	680'000	200'000	6'480'000
31.12.2024	Schätzung	660'000	100'000	7'040'000

Tabelle 7

Folgekosten Unterhalt und Personal

Die durch einen Neubau entstehenden Folgekosten in Bezug auf den baulichen Unterhalt und die möglichen zusätzlichen Personalkosten für neue unterhaltspflichtige Flächen müssen im Rahmen der effektiven Projektierung mit den aktuellen Kosten verglichen werden. Dadurch kann eine allfällige Auswirkung auf die zukünftige Hoteltaxe aufgezeigt werden.

Baurechtszinsen

Mit Beschluss vom 14. August 2017 hat der Stadtrat sich dafür ausgesprochen, die Pflegeheime Herosé und Golatti sowie die Alterssiedlung Herosé einstweilen nicht mit Baurechtszinsen zu belasten. Eine Überprüfung dieses Verzichts habe zum Zeitpunkt an dem über eine bauliche Erneuerung entschieden werde, jedoch spätestens Ende 2019 zu erfolgen. Entsprechend muss diese Frage nun angegangen werden. Aufgrund der weiteren Entwicklung im Projekt machte eine vertiefte Überprüfung bis anhin noch keinen Sinn. Aus heutiger Sicht sollte die Überprüfung im Jahr 2023/24 stattfinden.

Seit 2018 werden die Baurechtszinsen in der Erfolgsrechnung der Stadt als Finanzierungsbeiträge der Stadt an die Pflegeheime und die Alterssiedlung transparent dargestellt, der Produktegruppe 60 gutgeschrieben und der PG 41 Freiwillige Sozialarbeit und Projekte der Sozialen Dienste belastet. Noch offen und durch den Stadtrat festzulegen ist, ob und ab welchem Zeitpunkt diese Kosten in der Höhe von jährlich 270'400 Franken über die Taxen der Bewohnerinnen und Bewohner finanziert werden können.

4. Termine

Die nachfolgenden Termine für die Projektierung und Realisierung des Pflegeheimneubaus haben sich seit der Medienkonferenz "Alter - Gesamtplanung Bauten" vom 17. Oktober 2018, an welche auch die Einwohnerräte eingeladen wurden, nicht verändert.



ER-Genehmigung Projektierungskredit	24. August 2020
Vorprojekt mit Kostenschätzung	1. Quartal 2021
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	4. Quartal 2021
ER-Genehmigung Baukredit	1. Quartal 2022
Baugesuch	1. Quartal 2022
Volksabstimmung Baukredit	2. Quartal 2022
Baubewilligung	3. Quartal 2022
Baubeginn	1. Quartal 2023
Übergabe/Bezug	2025

Tabelle 8

5. Schlussbemerkungen

Nachdem die Sanierung der Station Milchgasse des Pflegeheims Golatti bereits in vollem Gange ist, liegen auch die Planungen für den Standort Herosé im Terminplan und müssen nun vorangetrieben werden. Mit dem siegreichen Wettbewerbsprojekt "Auberge" liegt ein den heutigen Pflegeanforderungen entsprechendes, wirtschaftliches und nachhaltiges Vorhaben vor, welches nun in ein detailliertes Bauprojekt weiterentwickelt wird.

Das Projekt ist sorgfältig entwickelt worden, mit Blick auf die Bewohnerinnen und Bewohner, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Nachbarschaft, die Grünflächen mit Baumbestand und den Denkmalschutz. Die drei Bauten - Neubau 'Auberge' - Herzog Haus - Alterswohnungen werden eine harmonische Einheit bilden. Im weiteren Projektverlauf wird zudem das Quartierleben miteinbezogen, damit Generationenprojekte auf dem Herosé-Areal stattfinden können.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Projektierungskredit für den Neubau des Pflegeheims Herosé in der Höhe von 3'390'000 Franken inkl. 7.7. % MwSt.

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Zeitplan Bauprojekte Bereich Alter vom 17. Oktober 2018
Link: <https://www.aarau.ch/public/upload/assets/7841/pflegeheime-A3-web.pdf>
2. Raumprogramm Neubau Pflegeheim Herosé vom 24. Juni 2019
3. Machbarkeitsstudie vom 18. Oktober 2018
4. Wettbewerbsprogramm vom 8. Juli 2019
5. Bericht zur Präqualifikation vom 15. Oktober 2019
6. Pläne Siegerprojekt "Auberge"
7. Jurybericht vom 3. April 2020