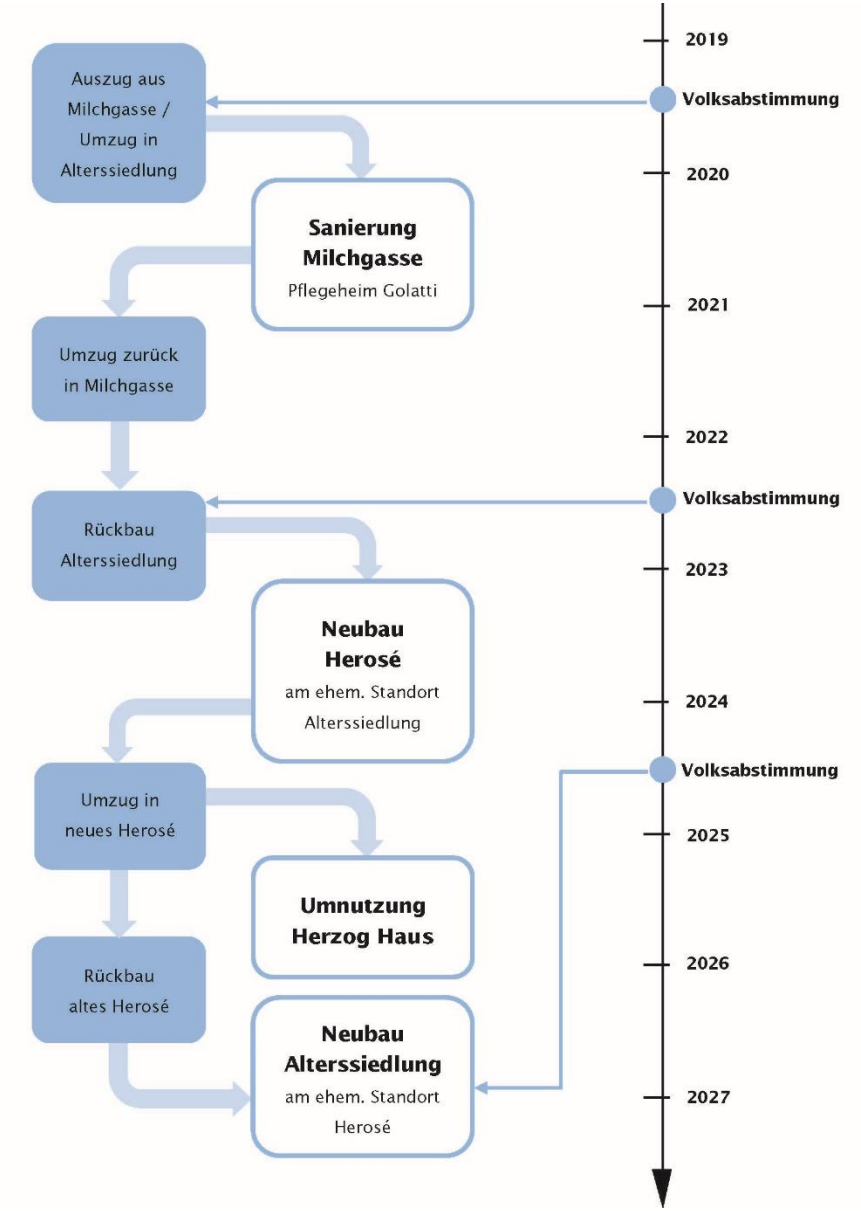
STADT AARAU

Neubau Pflegeheim Herosé
Baukredit

Information Einwohnerrat 17. Januar 2022

STADT AARAU

Ablaufplan Bauprojekte Alter



STADT AARAU

Ausgangslage Neubau

- **2013** **Strategische Planung**
  > Entscheid: Neubau statt Sanierung
- **2018** **Machbarkeitsstudie**
  Neubau Pflegeheim + Alterssiedlung
- **2019-20** **Projektwettbewerb Neubau Pflegeheim**
- **2020** **Start Projektierung**
- **2020-22** **Vor- und Bauprojekt**
  5 Projektdelegationssitzungen, 21 Kernteamsitzungen

STADT AARAU

Projektorganisation

Projektdelegation

- Einwohnerrat: A. Dörig, R. Lüscher
- Vertretung Stadtrat: A. Cavegn Leitner
- Abt. Pflegeheime: R. Studer
- Architekt + Baumanagement: U. Gadient, P. Ambauen
- PL-Bauherrschaft: C. Vosti Kuhn
- Portfoliomanager Eigentümer: M. Palmieri

Kernteam

- Betrieb & Unterhalt: P. Müller
- PL-Bauherrschaft: C. Vosti Kuhn
- Abt. Pflegeheime: R. Studer, D. Amstutz
- Weitere Spezialisten: ad hoc
- Architekt + Baumanagement: U. Gadient, P. Ambauen
- Stadtgrün (ad hoc): M. Jaggi

Planerteam

- Fachplaner: diverse
- Architekt + Baumanagement: U. Gadient, P. Ambauen
- Spezialisten: diverse

STADT AARAU

Projekt_Situation

Projekt_Eckdaten

5-geschossiger Bau
Minergie-P-ECO-Standard

Bestehende Parkanlage mit Teich

Neu: geschützter Parkbereich

Projekt_Eckdaten

116 Pflegezimmer mit Dusche/WC

Projekt_Eckdaten

8 Wohngruppen
> 2 Gruppen pro Geschoss

Aufenthaltsbereich und Essraum pro Wohngruppe

Projekt_Eckdaten

Erdgeschoss:

Speisesaal für Bewohnerinnen und Bewohner

Öffentliches Café / Restaurant mit Aussenterrasse

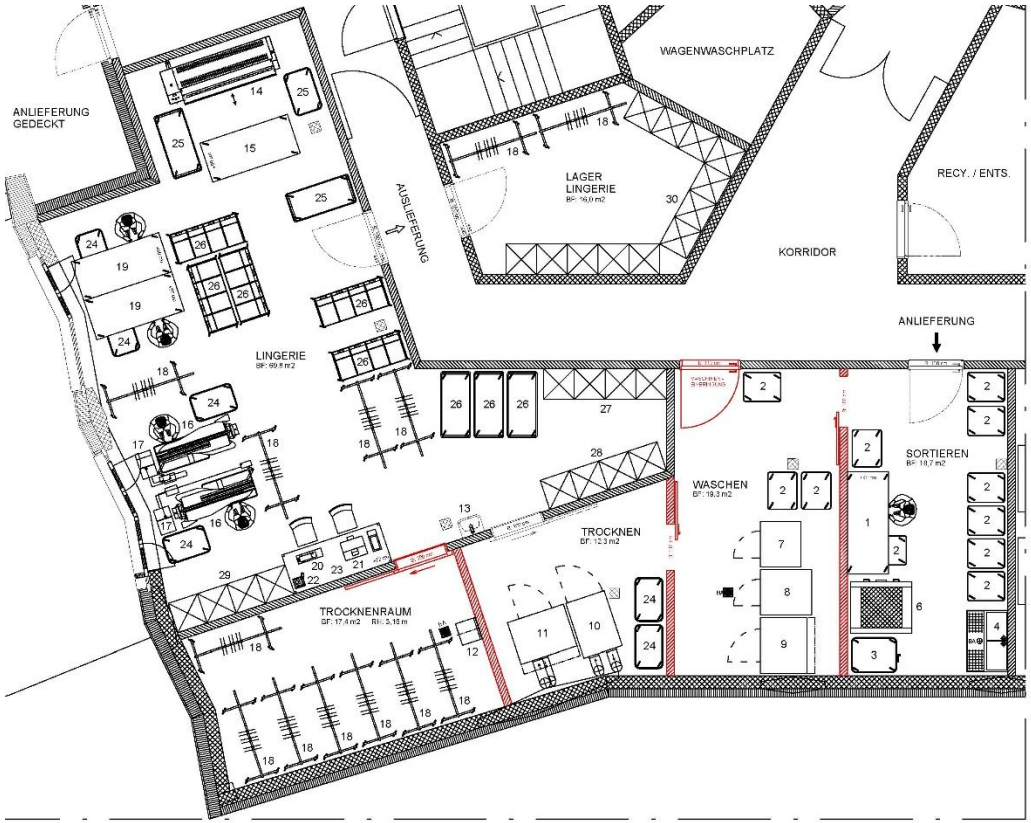
Mehrzweckraum
Raum der Stille

Räume für Aktivierung, Ergotherapie, Bewegungsraum und Therapiebad

Behandlungsraum (Arzt)
Fusspflege, Coiffeur

Administration

Projekt_Eckdaten



1. Untergeschoss:

- Gastroküche
- Wäscherei
- Anlieferung
- Personalgarderoben
- Zivilschutzanlage

2. Untergeschoss:

- Gebäudetechnik
- Lagerräume

Projekt_innere Struktur

Kosten_Anlagekosten

- **Kostenvoranschlag Anlagekosten** **Fr. 55,8 Mio.**
  (Projektierung und Realisierung)

– **BKP 1 Vorbereitungsarbeiten**	**1'885'000.-**
– **BKP 2 Gebäude inkl. Honorare**	**40'215'100.-**
– **BKP 3 Betriebseinrichtungen**	**3'330'000.-**
– **BKP 4 Umgebung**	**2'450'000.-**
– **BKP 5 Baunebenkosten**	**2'710'000.-**
– **BKP 6 Offene Reserve für Unvorhersehbares**	**2'530'000.-**
– **BKP 9 Ausstattung**	**2'679'900.-**

Kosten inkl. 7.7 % MwSt., Genauigkeit +/- 10%

Kosten_Baukredit

– Kostenvoranschlag Anlagekosten (Projektierung und Realisierung)	55'800'000.-
– abzüglich Projektierungskosten	- 3'690'000.-
> Baukredit Realisierung	**Fr. 52'110'000.-**

Finanzierung

Investitionsfonds Abteilung Pflegeheime + Kreditaufnahmen
zu Lasten Hotellerie-Taxen
> **keine steuerrelevante Auswirkungen** für Einwohnergemeinde Aarau

Kosten_Politikplan 2021-26

4602		**Pflegeheim Herosé**	**Betrag in Fr.**
D60.5.013	Budget 01.01.2011 Budget 01.01.2012	Hauptgebäude; Ersatzneubau, Projektierung	600'000 100'000
D60.5.014	ER 24.08.2020	Projekterweiterung, Ersatzneubau, Projektierung	3'390'000
		Zwischentotal Projektierungskredite	**4'090'000**
D60.5.015*		Hauptgebäude; Ersatzneubau, Realisierung	53'125'000
		Gesamttotal	**57'215'000**

Kosten_Kennwerte

Hotellerie-Taxen

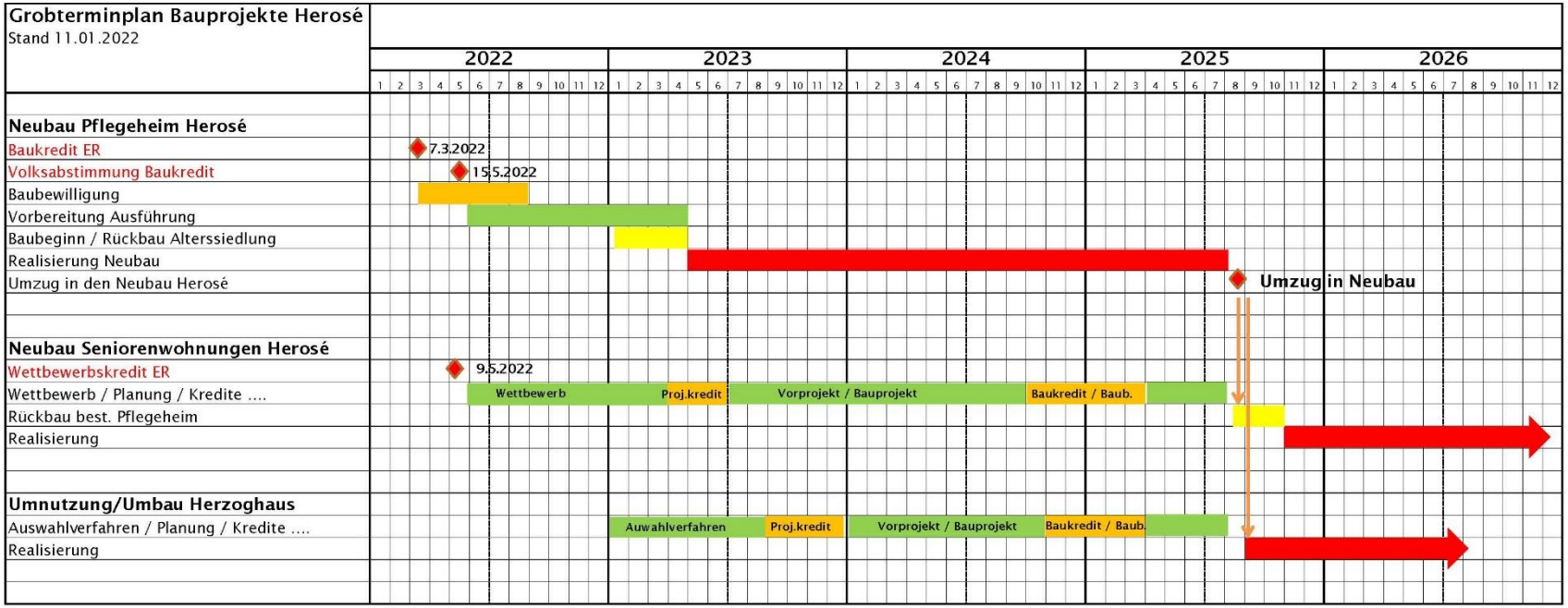
Neubau Pflegeheim Herosé	**153.- Franken / Tag**
Bestehendes Pflegeheim Herosé	120.- Franken / Tag

Vergleichbare Neubauten:

- Alterszentrum Suhrhard, Buchs	**150.- Franken / Tag**
- Alterszentrum Obere Mühle, Lenzburg	**170.- Franken / Tag**

STADT AARAU

Termine_Bauprojekte Abteilung Pflegeheime



STADT AARAU

Termine_Neubau Pflegeheim

Projektvorstellung Einwohnerrat	**17. Januar 2022**
Medienkonferenz, Infobrief Anwohner	**18. Januar 2022**
ER-Beschluss Baukredit	**07. März 2022**
Eingabe Baugesuch	**08. März 2022**
Volksabstimmung Baukredit	**15. Mai 2022**
Baubeginn	**2. Quartal 2023**
Baufertigstellung	**2. Quartal 2025**
Umzug Bewohnerinnen und Bewohner	**3. Quartal 2025**

Antrag

Der Einwohnerrat bewilligt den Baukredit für den Neubau des Pflegeheims Herosé in der Höhe von 52,11 Mio. Franken inkl. 7.7 % MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten (Stand 1. April 2021).

STADT AARAU

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit