STADT AARAU
Stadtrat
Rathausgasse 1 · 5000 Aarau
Tel. 062 836 05 13 · Fax 062 836 06 30
kanzlei@aarau.ch

Aarau, 20. Januar 2014
GV 2014 – 2017 / 7

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Sanierung Alters- und Pflegeheim Golatti; Zusatzkredit Projektierung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wie viele andere Gemeinden in der Schweiz steht auch die Stadt Aarau vor grossen Herausforderungen beim Umgang mit der baulichen Infrastruktur für das Alter. War das Alters- und Pflegeheim früher eher ein Alterswohnheim, so muss es heute den Ansprüchen eines Pflegeheimes genügen. Die älteren Menschen bleiben heutzutage länger in den eigenen vier Wänden wohnen und bedienen sich vermehrt der mobilen Pflegedienste (Spitex). Die kantonale Strategie "ambulant vor stationär" des Departements Gesundheit und Soziales fängt hier an zu greifen. Entsprechend fällt der Heimeintritt später aus. Unter diesen Umständen sind auch in Aarau Anstrengungen zu unternehmen, um die städtischen Heime für die Anforderungen der nächsten 30-40 Jahre zu rüsten. Zudem haben sich die gesetzlichen Vorgaben für den Betrieb der Alters- und Pflegeheime deutlich verschärft.

Das Alters- und Pflegeheim Golatti als denkmalgeschützte Liegenschaft und Teil des Altstadtensembles soll saniert werden. Das Heim mit total 57 Bewohner/-innen ist in 2 Stationen gegliedert: die Station Golatti (30 Bewohner/-innen) und die Station Milchgasse (27 Bewohner/-innen). Die Station Golatti ist nach der letzten Erneuerung Anfang der 1990er Jahre noch nicht Gegenstand der Überlegungen. Allerdings muss die Station Milchgasse nach Ablauf der Lebenszyklusdauer von über 40 Jahren dringend saniert werden. Die Projektierung dazu ist im Gange und das Vorprojekt konnte Ende Oktober 2013 abgeschlossen werden. Der entsprechende Baukredit soll dem Einwohnerrat im 2. Quartal 2014 beantragt werden. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Abteilung Alter eine Spezialfinanzierung darstellt. Dies bedeutet, dass die kommenden Investitionen in die bauliche Infrastruktur über die Taxen und somit durch die Heimbewohner/-innen finanziert werden (Abschreibung über die Hotellerie-Taxe).

Der Einwohnerrat hat mit den Investitionsbudgets 2011 und 2012 bereits den Projektierungskredit von total Fr. 400'000.- bewilligt. Da die Projektierung und Realisierung für die Sanierung des Alters- und Pflegeheims Golatti umfangreicher ausfallen wird als ursprünglich angenommen, unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat hiermit die Botschaft über den Zusatzkredit für die Phase Projektierung.

1. Ausgangslage

1.1 Strategische Gesamtplanung

Im Sommer 2013 konnte die strategische Gesamtplanung der baulichen Infrastruktur für die Abteilung Alter abgeschlossen werden. Hierfür wurden Zustandsanalysen und Machbarkeitsstudien für die Alters- und Pflegeheime Golatti und Herosé sowie die Alterssiedlung Herosé erarbeitet. Zusätzlich wurden die Machbarkeitsstudien einem Variantenvergleich und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unterzogen. Die Bedürfnisse der Heimbewohner/-innen wurden dabei sorgfältig in die Betrachtung mit einbezogen.

Die Ergebnisse der strategischen Gesamtplanung wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 21. Mai 2013 im Golattikeller mitgeteilt. Dabei wurde bereits kommuniziert, dass für den Standort Golatti nur eine Sanierung ohne Erweiterung in Frage kommt. Die Möglichkeit eines Erweiterungsbaus im Bereich der ehemaligen Stadtmauer zwischen der Station Golatti und dem Pulverturm wurde nicht weiterverfolgt, da diese Lösung nicht bewilligungsfähig ist (kantonale Denkmalpflege, Kantonsarchäologie, ISOS = Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz). Für das weitere Vorgehen am Standort Herosé wird der Stadtrat dem Einwohnerrat im Frühling 2014 eine separate Botschaft unterbreiten.

1.2 Eigenwirtschaftsbetrieb

Die Investitionen in die bauliche Infrastruktur der Abteilung Alter müssen im Vergleich zu anderen Bauprojekten der Stadt Aarau besonders betrachtet werden. Als Eigenwirtschaftsbetrieb betreibt die Abteilung Alter seit 2002 ein Rückstellungssystem für Unterhalts- und Baumassnahmen. Die gesetzliche Grundlage für diese Rückstellungen und Vollkostenrechnung der Taxen in Alters- und Pflegeheimen ist im Pflegegesetz des Kantons Aargau verankert, das seit dem 1. Januar 2012 in Kraft ist. Per Ende 2013 befindet sich in den entsprechenden Investitionsfonds der städtischen Heime die Gesamtsumme von rund Fr. 11 Mio. Bis zum Baubeginn für die Sanierung der Station Milchgasse wird dieser Betrag nochmals zunehmen. Im Budget 2014 ist eine Einlage in den Investitionsfonds von Fr. 677'000.-- für das Alters- und Pflegeheim Golatti eingestellt und bei der Taxberechnung berücksichtigt worden. Die für die anstehenden Baumassnahmen nötige Aufstockung der Investitionsfonds wird damit über die Hotellerie-Taxe durch die Heimbewohner/-innen finanziert. Grundsätzlich werden also keine Steuergelder der Stadt Aarau zur Finanzierung der Bauprojekte verwendet.

1.3 Organisationsform Abteilung Alter

Derzeit werden die Vor- und Nachteile einer Verselbständigung der Abteilung Alter geprüft. Neben dem Verbleib bei der Stadt wären hierbei eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt, eine Aktiengesellschaft oder eine Stiftung denkbar. Der entsprechende Bericht zur Beurteilung der Möglichkeiten ist zurzeit in Bearbeitung. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden in einem zweiten Schritt umgesetzt.

Eine allfällige Verselbständigung der Abteilung Alter - in welche Rechtsform auch immer - hätte jedoch keinen Einfluss auf den Zeit- und Finanzierungsplan für die anstehenden Bauaufgaben. Dies wird auch am Beispiel der Gemeinde Buchs deutlich, wo die Gründung der Alterszentrum Suhrhard AG erst nach Bewilligung des Baukredits für die Sanierung und Erweiterung des Alterszentrums vollzogen wurde.

2. Vorprojekt

Nach Ablauf der Lebenszyklusdauer von über 40 Jahren muss die Station Milchgasse dringend saniert werden. Die nachfolgenden Erwägungen beziehen sich auf diesen Heimteil. Die Station Golatti ist nach der umfangreichen Erneuerung Anfang der 1990er Jahre noch nicht Gegenstand der Überlegungen.

2.1 Umfang der baulichen Massnahmen

Im Juni 2013 wurde die Projektierung für die Sanierung der Station Milchgasse des Alters- und Pflegeheims Golatti aufgenommen. Nach diversen Sondierungen am Bestand (Vermessung, Tragstruktur, Altlasten etc.) kann nun der Umfang der für eine nachhaltige Sanierung nötigen baulichen Massnahmen aufgezeigt werden. Das jetzt vorliegende Vorprojekt definiert die Bauleistungen wie folgt (Aktenauflage Nr. 1 und 2):

- 24 Einzel-Bewohnerzimmer (17-23 m²) sowie 2 "Entlastungszimmer" (13 m²) werden erneuert, im Grundriss bedürfnisgerecht optimiert und mit neuen, altersgerechten Nasszellen (WC/Dusche) ausgestattet.
- Sämtliche Fenster werden gemäss den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege erneuert.
- Der bestehende kunststoffvergütete Aussen- und Innenverputz wird durch einen neuen Systemaufbau ersetzt. Diesbezügliche Abklärungen über die geeignete Art des Aussenverputzes (Wärmedämmwert, Diffusionsfähigkeit) laufen noch.
- Lokale Wärmedämmmassnahmen im Bereich der Fensternischen und im Dachstuhl (Ergänzung der bestehenden Dämmung) reduzieren die Wärmeverluste. Auf grössere Dämmmassnahmen (z. B. komplette Innendämmung) soll wegen der bauphysikalischen Risiken (Feuchteprobleme aufgrund fehlender Diffusionsfähigkeit) und des Platzverlustes verzichtet werden.
- Die bisherige 2-Zimmer-Dachwohnung im 3. OG wird durch einen neuen Personalbereich mit Arbeits- und Besprechungszimmer sowie ein Zimmer für den Medikamentenschrank ersetzt.
- 2 Aufenthaltsbereiche im 1. UG und 3. OG werden in die Raumstruktur integriert.
- Im bestehenden Büro der Informationsstelle Alter (EG) wird neu das betreute Wohnen eingerichtet.
- Infolge des Brandschutzkonzeptes ergeben sich Anpassungen bei der Art und Anzahl der Türen (Brandabschnitte) sowie der Sprinkleranlage.
- Die 2 bestehenden, den heutigen Normen nicht genügenden Liftanlagen werden durch 1 behindertengerechte Liftanlage für 15 Personen und Bettentransport sowie 1 behindertengerechte Liftanlage für 9 Personen ersetzt.
- Die Wirtschaftsräume (Lager und Ausgussräume) werden dem Bedarf entsprechend neu über die Geschosse verteilt.
- Mit der Personalgarderobe Damen im 1. UG, den IV-WCs im EG und der Pflegedusche im 1. OG werden weitere allgemeine Räume nach den heutigen Richtlinien geschaffen.
- Aufgrund der baulichen Eingriffe bei den Liftanlagen müssen die Haustechniksteigzonen ersetzt werden.
- Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge werden in den meisten Bereichen erneuert.
- Alle Elektroanlagen werden den heutigen Standards und Normen entsprechend erneuert, insbesondere die Beleuchtung soll altersgerecht ausgeführt werden.
- In allen Geschossen wird die kontrollierte Wohnungslüftung installiert (Zuluft in den Bewohnerzimmern und Aufenthaltsräumen, Abluft in den Nasszellen). Hiermit wird die Re-

gulierung der Raumfeuchte verbessert, Gerüche können abtransportiert werden und die Fensterlüftung wird reduziert.
- Die Wärmeverteilung (Heizkörper und Leitungen) wird grösstenteils erneuert und den heutigen Standards angepasst.
- Die Sanitäranlagen werden den heutigen Normen entsprechend erneuert.
- Die Orientierung mittels Signaletik und Farbgestaltung soll besser resp. altersgerechter werden.

2.2 Nicht enthaltene Leistungen

Folgende Leistungen sind im Vorprojektumfang nicht enthalten:

- Es sind keine zusätzlichen Verstärkungen des Tragwerks vorgesehen.
- Jegliche Massnahmen an der Baustruktur und Ausstattung der Station Golatti, der Galerie im 1. UG und des Pavillons Milchgasse 35 (2 bestehende Wohnungen) sind nicht enthalten.
- Die bestehende, neuwertige Wärmeerzeugung (Gasheizung) ist erst 2008 installiert worden und muss nicht erneuert werden.
- Die Aufwendungen für die Beschaffung von Mobiliar und Betriebseinrichtungen sind nicht eingerechnet.
- Die Dachkonstruktion und -deckung sind intakt und müssen nicht erneuert werden.

2.3 Raumprovisorium während Bauzeit

Für die Fortführung des Stationsbetriebs Milchgasse während der ca. 1 Jahr langen Bauzeit ist ein Raumprovisorium für die Bewohner/-innen und das Personal nötig. Innerhalb der Stadt Aarau stehen keine für den Betrieb geeigneten und zu mietenden Liegenschaften für diese Zeit zur Verfügung (KSA, Hirslanden Klinik etc.). Die Liegenschaft des ehemaligen Frauenaltersheimes Zelgli (Zelglistrasse 26) wäre zwar grundsätzlich für den provisorischen Betrieb denkbar, kann aber - selbst in einem baulich "nachgebesserten" Zustand - seitens des Departments Gesundheit und Soziales nicht bewilligt werden (Brandschutz, Erschliessung, Anzahl und Ausbildung der Nasszellen).

Auf den Grundstücken des Alters- und Pflegeheims Golatti stehen grundsätzlich 2 Varianten für die Platzierung des Raumprovisoriums zur Verfügung. Zum einen kann ein 2-geschossiger Bau im Golattipark, auf der bestehenden Terrasse erstellt werden. Zum anderen kann ein 1-geschossiger Bau auf der Wiese zwischen der Station Golatti und der Asylstrasse platziert werden. In Absprache mit der Altstadtkommission und der kantonalen Denkmalpflege spricht sich der Stadtrat für die **Lösung auf der Wiese Golatti/Asylstrasse** aus, da hier die Kosten wesentlich niedriger liegen und die Altstadtansicht seitens Schachen viel weniger in Mitleidenschaft gezogen wird (Aktenauflage Nr. 1). Das Raumprovisorium ist als Element- oder Modulbau (Miete) - ähnlich den bestehenden Provisorien in Lenzburg und Buchs - konzipiert und bietet Platz für 9 Doppelzimmer (total 18 Bewohner/-innen) und 9 Einzelzimmer. Somit kann die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner der Station Milchgasse voll aufgenommen werden. Ausserdem kann mit der Platzierung des Provisoriums auf der Wiese Golatti/Asylstrasse optimal von der Infrastruktur der Station Golatti profitiert werden.

3. Kosten

3.1 Kostenschätzung Baukredit

Auf der Basis des vorab erwähnten Vorprojekts wurde die nachfolgende Kostenschätzung erstellt (Tabelle 1, Genauigkeit +/- 15 %, zzgl. Teuerung, Aktenauflage Nr. 3). Die Kostenschätzung basiert auf einer Reihe von Richtofferten, bewährten Erfahrungswerten und nur wenigen Annahmen.

Kostenschätzung Phase B / Baukredit

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Raumprovisorium Bauzeit mit Fr. 1'000'000.-)	1'610'000.-
2	Gebäude	5'220'000 -
4	Umgebung	40'000.-
5	Baunebenkosten	150'000.-
6	Reserve für Unvorhersehbares (10 % auf BKP 1/2/4/5/9)	710'000.-
9	Ausstattung	70'000.-
	Total Baukredit inkl. 8.0 % MwSt. zzgl. Teuerung *	**7'800'000.-**

Tabelle 1

* Kostengenauigkeit +/- 15 %, exkl. Teuerung, Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Basis 1. Oktober 2010 = 100 Punkte, 1. April 2013 = 103.2 Punkte

3.2 Vergleich bisherige Grobkostenschätzungen

Vorbehältlich des noch zu erarbeitenden Bauprojekts beträgt der geschätzte Baukredit also Fr. 7'800'000.- Die bisherigen Grobkostenschätzungen gemäss der Machbarkeitsstudie von 2010 (Fr. 4,5 Mio. für die Phasen Projektierungs- und Baukredit, Aktenauflage Nr. 9) und den Annahmen im Politikplan 2013-17 (Fr. 5,3 Mio. für die Phase Baukredit) werden damit übertroffen.

Legt man die Grobkostenschätzung von 2010 mit total Fr. 4,5 Mio. zugrunde und zieht den in Anspruch genommenen Projektierungskredit von Fr. 400'000.- ab, dann ergibt sich für die Phase B / Baukredit ein Delta von + Fr. 3'700'000.- im Vergleich zur jetzigen Kostenschätzung Vorprojekt. Die nachfolgende Tabelle 2 gibt über die Zusammensetzung der Mehrkosten Auskunft.

Mehrkosten Phase Baukredit im Vergleich zu Grobkostenschätzung 2010

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**654'000.-**
112	- Abbrucharbeiten	311'000.-
119	- Altlasten (Asbestsanierung)	110'000.-
122/123	- Provisorien, Unterfangungen	33'000.-
129	- Raumprovisorium während Bauzeit	200'000.-
2	**Gebäude**	**2'422'000.-**
213	- Verzicht Glasüberdachung Hof Milchgasse 35 (Minderkosten)	- 269'000.-
211	- Baumeisterarbeiten	203'000.-
214/216/222	- Instandstellungsarbeiten Dachstuhl/-Deckung und Natursteingewände	48'000.-
225	- Brandabschottungen	20'000.-
226	- Fassadenputze: neuer Systemaufbau anstatt Risssanierung	30'000.-
227	- Äussere Malerarbeiten	60'000.-
228	- Sonnenschutz: Erneuerung und Ergänzung der Holzläden resp. Raffstoren	61'000.-
230	- Elektroanlagen	377'000.-
240	- Heizungsanlagen	148'000.-
244	- Lüftungsanlagen (inkl. neuer Komfortlüftung)	131'000.-
250	- Sanitäranlagen	271'000.-
261	- Aufzüge: 2 Liftanlagen anstatt 1	85'000.-
271	- Verputzarbeiten (innere): neuer Systemaufbau anstatt Risssanierung	35'000.-
272	- Absturzsicherungen Fenster	20'000.-
273	- Schreinerarbeiten (inkl. neue Wandschränke Bewohnerzimmer)	100'000.-
	- Brandschutz-Schiebetüren	160'000.-
275	- Schliessanlagen: Umstellung auf Elektronik	30'000.-
281	- Bodenbeläge	250'000.-
282	- Wandbeläge	100'000.-
283	- Deckenbekleidungen	150'000.-
289	- Übriges	32'000.-
290	- Honorare	380'000.-
4	**Umgebung**	**8'000.-**
5	**Baunebenkosten**	**12'000.-**
6	**Reserve für Unvorhersehbares**	**604'000.-**
	Total Mehrkosten Phase Baukredit inkl. 8.0 % MwSt. und aufgelaufener Teuerung	**3'700'000.-**

Tabelle 2

Anhand von Tabelle 2 wird insgesamt deutlich, dass in der Grobkostenschätzung von 2010 von einer Instandsetzung mit lokalen Umbaumassnahmen anstatt einer - wie jetzt vorgesehenen **- umfassenden Erneuerung für die nächsten 30-40 Jahre** ausgegangen wurde. Mit dem heutigen Stand der Planung werden die **verschärften gesetzlichen Anforderungen erfüllt** und die **gewachsenen Ansprüche an die Altersgerechtigkeit der Infrastruktur berücksichtigt** (Selbständigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner).

In diesem Zusammenhang sei auf die **erheblichen Aufwendungen für die normengerechte Erneuerung der 2 Liftanlagen** verwiesen. Die baulichen Massnahmen (Abbruch, Baumeisterarbeiten, technischer Ausbau) für die in der Machbarkeitsstudie von 2010 empfohlene Umrüstung des grösseren Lifts wären viel geringer gewesen (Kostendelta total ca. Fr. 420'000.- inkl. Nebenarbeiten und Honoraren). Im Zuge des Umbaus dieser Erschliessungszone ergeben sich noch weitere Kostenfolgen auf andere Bereiche. So muss z. B. die Steigzone für die Elektroinstallationen komplett neu verlegt werden.

Auch in den sonstigen Bereichen ist das Mass der Abbrucharbeiten und der Erneuerungen (Baumeister, Haustechnik, Ausbau) massiv gestiegen. Dies begründet sich durch die **allgemein grössere Anpassung des Raumlayouts** im Vergleich zur Machbarkeitsstudie von 2010.

Zusätzliche Sondierungen am Bestand haben ergeben, dass eine **Asbestsanierung** (gebundene Form innerhalb des Plattenbodens) nötig wird, weshalb auch in diesem Bereich höhere Kosten anfallen als ursprünglich eingerechnet (Kostendelta total ca. Fr. 120'000.- inkl. Nebenarbeiten und Honoraren). Momentan besteht aber keine Gefährdung von Personen.

Ausserdem ergeben die jetzigen Schätzungen ein **Mehrausmass beim Raumprovisorium** während der Bauzeit, dem Gerüstbau und den äusseren Malerarbeiten (Kostendelta total ca. Fr. 290'000.- inkl. Nebenarbeiten und Honoraren).

Auch zu erwähnen ist die wesentliche **Aufstockung der Reserve für Unvorhersehbares**, da diese aufgrund der Erfahrungen aus anderen Sanierungs- und Umbauprojekten angemessen und wichtig ist (Kostendelta total Fr. 604'000.-). Die Reserve dient ausdrücklich nicht zur Realisierung von Mehrwünschen.

Die in Bezug auf die Grobkostenschätzung von 2010 seit 1. April 2010 **aufgelaufene Teuerung** (über alle Positionen) beträgt dabei total 6.9 % oder Fr. 310'000.- (Definition Grobkostenschätzung: Kostenstand Schweizer Baupreisindex, Region Nordwestschweiz, Hochbau, Basis 1. Okt. 1998 = 100 Pkt. / 1. April 2010 = 117.5 Pkt.).

3.3 Auswirkungen Projektierungskredit

Mit der in den Erwägungen 3.1 - 3.2 beschriebenen Kostenentwicklung steigt auch die honorarberechtigte Bausumme der Honorare für das Planerteam in Phase A (Projektierungskredit). Der mit den Investitionsbudgets 2011 und 2012 bewilligte **Projektierungskredit** von Fr. 400'000.- **kann** entsprechend **nicht eingehalten werden** und dem Einwohnerrat muss ein Zusatzkredit beantragt werden. Der Projektierungskredit ergibt sich neu wie folgt:

Endkostenprognose Phase A / Projektierungskredit

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**75'000.-**
101	- Bestandesaufnahmen	50'000.-
196	- Altlastenuntersuchung	5'000.-
199	- Anteil strategische Planung 2011-12	20'000.-
2	**Gebäude**	**425'000.-**
291	- Architekt	250'000.-
292	- Bauingenieur	30'000.-
293	- Elektroingenieur	30'000.-
294/95	- Ingenieur Heizung/Lüftung/Sanitär	55'000.-
296	- Spezialist Lichtberatung	10'000.-
296	- Bauphysiker/-Akustiker	25'000.-
299	- Fachberater altersgerechtes Bauen	25'000.-
5	**Baunebenkosten**	**25'000.-**
504	- Wettbewerb Farbgestaltung/Signaletik	10'000.-
521	- Muster	2'000.-
524	- Vervielfältigungen, Plankopien	10'000.-
529	- Übriges (Inserate etc.)	2'000.-
599	- Sitzungsgelder	1'000.-
6	**Offene Reserven für Unvorhersehbares (ca. 10 % von BKP 1-5)**	**50'000.-**
	Total Projektierungskredit inkl. 8.0 % MwSt.	**575'000.-**

Tabelle 3

Der Projektierungskredit gemäss Tabelle 3 beträgt also neu Fr. 575'000.-. Entsprechend wird ein **Zusatzkredit von Fr. 175'000.-** beantragt.

3.4 Finanzierung

Die in den Erwägungen 3.1 und 3.3 beschriebenen Kosten werden **zu 100 % durch den Investitionsfonds des Alters- und Pflegeheimes Golatti getragen**. Somit entstehen für die Einwohnergemeinde resp. die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Aufwände.

Berechnung der Abschreibungen

Die nachfolgende Tabelle 4 zeigt die linearen Abschreibungsmodelle. Die Investitionskosten werden demnach auf die Gesamtzahl der Bewohner/-innen des Alters- und Pflegeheims Golatti (57) umgerechnet. Ebenfalls aufgezeigt wird dabei die Auswirkung auf die Taxierung (Umlegung auf die Hotellerie-Taxe inkl. Betreuung und Abschreibung zu Lasten Pflege).

Alters- und Pflegeheim Golatti: Berechnung der Abschreibungen

Lineare Abschreibungen	**Hotellerie-Taxe (inkl. Betreuung)**	**Abschreibung (z.L. Pflege)**
Gesamtinvestition in Fr. *	8'375'000	
Abzug KVG-Anteil in Fr.	1'565'000	1'565'000
Investition z.L. Hoteltaxe in Fr.	6'810'000	
Zinssatz in Prozent	2.75	2.75
Anzahl Betten	57	57
Anzahl Tage	20'805	20'805
Annuität / Jahr in Fr.	**316'583**	**72'792**
Annuität / Bett / Jahr in Fr.	**5'554**	**1'277**
Annuität / Bett / Tag in Fr.	**15.22**	**3.50**

Tabelle 4

* Investitionskosten Alters- und Pflegeheim Golatti (Projektierungs- und Baukredit, s. Tabellen 1 und 3)

Die Hotellerie-Taxe 2014 beträgt Fr. 125.00. In diesem Betrag ist die Rückstellung für den Investitionsfonds von derzeit Fr. 35.46 eingerechnet. Insgesamt setzt sich die Hotellerie-Taxe wie folgt zusammen:

- Lohnkosten Hotellerie inklusive Sozialleistungen und Weiterbildung
- Kosten Infrastruktur, Wasser, Energie, Abfallentsorgung etc.
- Kosten Lebensmittel und Getränke
- Aufwendungen, die nicht der Pflege und der Betreuung zugeordnet werden können
- Rückstellungen für den Investitionsfonds (Abschreibungen)

Für die Entwicklung der Hotellerie-Taxe bedeuten die Investitionskosten (s. Tabellen 1 und 3) eine **Steigerung um Fr. 15.22** auf Fr. 140.22 (**+ 12.2 %**) pro Bett pro Tag.

Verschiedene Alters- und Pflegeheime in der Region (Lenzburg, Buchs, Zofingen) sind aktuell in der Phase der Sanierung oder des Neubaus. Die Auswirkungen auf die Hotellerie-Taxe wurden in der Planungsphase hier ebenfalls evaluiert. Dabei kristallisiert sich eine Bandbreite in der Hotellerie-Taxe von Fr. 140.00 bis 160.00 heraus. Unter Berücksichtigung von moderaten Nebenkostensteigerungen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Massnahmen könnte nach Berechnungen der Abteilung Alter das **Zielband der Hotellerie-Taxe von Fr. 140.00 bis 160.00 erreicht** werden. Dies bedeutet, dass sich die Kosten für die Hotellerie-Taxe im branchenüblichen Bereich bewegen werden.

4. Termine

Aufgrund der überschrittenen Limite von Fr. 6,0 Mio. für den Baukredit wird eine Volksabstimmung nötig werden. Deswegen und aufgrund der Vorbereitungszeit für das Raumprovisorium während der Bauzeit haben sich die Termine gegenüber der Infoveranstaltung vom 21. Mai 2013 (Aktenauflage Nr. 10) verschoben. Die Meilensteine sind nachfolgend dargestellt (Tabelle 5).

Terminplan

ER-Genehmigung Zusatzkredit Projektierung	24. Februar 2014
ER-Genehmigung Baukredit	2. Quartal 2014
Volksabstimmung	28. September 2014
Baubewilligung	1. Quartal 2015
Vorbereitung Raumprovisorium	2. Quartal 2015
Bezug Raumprovisorium	3. Quartal 2015
Baubeginn Sanierung Station Milchgasse	3. Quartal 2015
Übergabe/Bezug	3. Quartal 2016

Tabelle 5

5. Schlussbemerkungen

Um die altersgerechte und nachhaltige Erneuerung der Station Milchgasse für die nächsten 30-40 Jahre gewährleisten zu können, sind erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz nötig. Mit dem dargestellten Vorprojekt kann das Ziel erreicht werden, obwohl die historische Gebäudestruktur der 3 Häuser an der Milchgasse gewisse räumliche Zwänge mit sich bringt.

Das Alters- und Pflegeheim Golatti ist bei seinen Bewohnerinnen und Bewohnern beliebt. Damit das so bleibt und die Wettbewerbsfähigkeit auch für die Station Milchgasse erhöht wird, sind die hohen Investitionen gerechtfertigt. An dieser Stelle sei nochmals auf die verschärften Normen und Richtlinien verwiesen.

Ganz entscheidend für die grundlegende Betrachtung der Kosten ist schliesslich, dass die Abschreibungen über die Hotellerie-Taxe tragbar und im Vergleich zu anderen Altersheimen in der Region marktfähig sind. Die Finanzierung erfolgt nicht über die Steuergelder.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 175'000.-- inkl. MwSt. für die Projektierung der Sanierung des Alters- und Pflegeheimes Golatti bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Die Stadtpräsidentin	Der Vize-Stadtschreiber
Jolanda Urech	Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Pläne Vorprojekt: Architekten Gemeinschaft 4 AG, Aarau, vom 10.10.2013
- Baubeschrieb Vorprojekt: Architekten Gemeinschaft 4 AG, Aarau, vom 31.10.2013
- Kostenschätzung Vorprojekt: Architekten Gemeinschaft 4 AG, Aarau, vom 31.10.2013
- Aktennotiz Besprechung Departement Gesundheit und Soziales, vom 07.11.2013
- Reglement über die bauliche und betriebliche Infrastruktur in Pflegeeinrichtungen, Department Gesundheit und Soziales, vom 01.01.2013
- Merkblatt Rollstuhlgängigkeit bei Sonderbauten, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, vom 01.07.2010
- Bericht Fachberatung altersgerechtes Bauen, von Arx Baumanagement GmbH, Aarau, vom 24.09.2013
- Architekturgeschichtliche Untersuchung, Michael Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker lic. phil. I, Zürich, vom Januar 2012
- Grundlagenbericht zur Erneuerung: Castellani Melbourne Zumbach Dipl. Architekten SIA GmbH, Aarau, vom 22.10.2010
- Handout Infoveranstaltung "Bauliche Infrastruktur für das Alter", Stadt Aarau, vom 21.05.2013