



Aarau, 21. November 2011
GV 2010 - 2013 /208

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Sanierung und Erweiterung des Alterszentrums Suhrhard (AZS), Buchs; Projektierungskreditbegehren; Anteil Stadt Aarau

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 28. September 2011 unterbreitet der Gemeinderat Buchs dem Stadtrat Aarau das Projektierungskreditbegehren über 2,35 Mio. Franken inkl. 8 % Mehrwertsteuer für die Sanierung und Erweiterung des Alterszentrums Suhrhard (AZS). Die Stadt Aarau soll sich an diesen Kosten zu einem Drittel oder 785'000 Franken beteiligen.

Der Einwohnerrat Buchs hat am 25. Oktober 2011 dem Geschäft mit 34 : 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt. Die Volksabstimmung (obligatorisches Referendum) findet am 27. November 2011 statt.

Der nachfolgende Text basiert auf der Botschaft des Gemeinderates Buchs an den Einwohnerrat Buchs.

Das Wichtigste in Kürze

Der Ausbaustandard des AZS entspricht nicht mehr den heutigen betrieblichen und baulichen Anforderungen an ein Pflegeheim. Die Zimmer sind zu klein und in den Nasszellen fehlt eine Dusche. Die Korridore sind sehr eng, es fehlen z. T. Lager- und Wirtschaftsräume sowie Aufenthaltsräume auf den Abteilungen. Mit lediglich 13 Betten pro Geschoss kann kein wirtschaftlicher Betrieb organisiert werden.

Die Sanierung und Erweiterung soll dem AZS die Basis bieten, um mit einer optimalen Infrastruktur und einer tragbaren Belastung auf den Gebäuden einen kostendeckenden und marktgerechten Betrieb mit den nötigen Amortisationen und Rückstellungen zu tätigen, wie es Art. 14 Pflegegesetz vorschreibt. Die Rückstellungen dienen einer nötigen Sanierung oder Erweiterung in den nächsten 30 bis 40 Jahren.

Die Investitionen für die Sanierung und Erweiterung des AZS belaufen sich auf rund 29 Mio. Franken (± 20 % gemäss Kostenschätzung). Da für die Sanierung und Erweiterung des AZS per 31. Dezember 2010 Fr. 432'000.-- Eigenkapital vorhanden ist, müssen die beteiligten Gemeinden Buchs und Aarau (Stadtteil Rohr) einen Beitrag von rund 40 % an die Investitionskosten leisten. Die Gemeinde Buchs

hat nach der Kostenschätzung des Siegerprojekts mit 7.73 Mio. Franken resp. $\frac{2}{3}$ und die Stadt Aarau mit 3.87 Mio. Franken resp. $\frac{1}{3}$ Investitionskosten zu rechnen. Im Politikplan 2011 - 2015 sind unter dem Konto 4610.M60.5.019 für die Sanierung und Erweiterung des AZS bisher 3.2 Mio. Franken berücksichtigt.

Der Einwohnerrat Buchs hat am 30. März 2010 für die Vorbereitungsarbeiten und die Durchführung eines Projektwettbewerbs für die Sanierung und Erweiterung des AZS einen Planungskredit von Fr. 320'000.-- inkl. Mehrwertsteuer, abzüglich Aarauer-Anteil von einem Drittel für den Stadtteil Rohr, bewilligt. Der Beitrag der Stadt Aarau in der Höhe von Fr. 107'000.-- ist im Investitionsvoranschlag 2011 eingestellt.

Auf die Ausschreibung des offenen Projektwettbewerbs wurden von Architekten aus verschiedenen Kantonen 16 Projekte abgegeben. Das von der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern, eingereichte Projekt Hofgarten wurde vom Preisgericht auf den 1. Rang gesetzt. Die Planungs- und Baukommission hat diesen Entscheid unterstützt.

Das Projekt Hofgarten soll nun angepasst und ausgearbeitet werden. Für die Projektierung der Sanierung und Erweiterung des Alterszentrums Suhrhard wird ein Kredit von brutto Fr. 785'000.-- inkl. 8 % Mehrwertsteuer, als Anteil der Stadt Aarau (Stadtteil Rohr) beantragt.

1. Das Projekt

1.1 Vorarbeiten zu Wettbewerb

Mittels einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten des AZS geprüft, kostenmässig erfasst und verglichen. Mit diesen Vorgaben wurde ein Businessplan erstellt, um zu untersuchen, welche finanziellen Belastungen das AZS durch die Sanierung und Erweiterung mit marktgerechten Taxen noch tragen kann. Der erste Businessplan zeigte auf, dass das AZS rund 60 % der Investitionen (bei rund 25 Mio. Franken) längerfristig selber finanzieren kann, für die restlichen 40 % benötigt es die Unterstützung der beiden Gemeinden Buchs und Aarau. Die Exekutiven von Buchs und Rohr vereinbarten am 17. März 2008, sich mit einer Aufteilung von $\frac{2}{3}$ Buchs und $\frac{1}{3}$ Rohr (heute Aarau) an den voraussichtlichen Kosten zu beteiligen. Da das AZS die Vorinvestitionen der Planung nicht selber finanzieren konnte, wurde in einer Rahmenvereinbarung vom 17. März 2008/29. Mai 2008 vereinbart, dass die beiden Gemeinden die Planung bis zum Baukredit vorfinanzieren. Danach soll das Projekt an die geplante und bis zu diesem Zeitpunkt gegründete AG übergehen.

Auf den Grundlagen der Machbarkeitsstudie und des ersten Businessplans wurden in intensiver Zusammenarbeit mit dem Kader des AZS die Bedürfnisse genau definiert und das Raumprogramm überprüft und angepasst. Mit diesen Vorgaben wurde im Februar 2010 der Planungskredit für einen Projektwettbewerb beim Einwohnerrat Buchs eingeholt und das Wettbewerbsprogramm erstellt. Vor dem Start des Wettbewerbs wurden von einem externen Kostenplaner (MBI Consulting AG, Boppelsen) die bisher gemachten Kostenschätzungen noch einmal überprüft. Daraus ergaben sich keine Veränderungen.

1.2 Wettbewerbsablauf

Der offene Projektwettbewerb konnte im Dezember 2010 ausgeschrieben werden und im März 2011 wurden von Architekten aus verschiedenen Kantonen 16 Projekte abgegeben. Diese wurden an drei

Jurytagen geprüft und die fünf prämierten Projekte dazwischen auch durch einen Kostenplaner betreffend Investitionskosten verglichen. Die fünf verschiedenartigen Projekte lagen betreffend voraussichtlichen Investitionskosten alle um die 29 Mio. Franken, so dass die Jury die Qualität der architektonischen, räumlichen Gestaltung und der betrieblichen Optimierung in den Vordergrund stellen konnte. Sie entschied sich einstimmig für das Projekt Hofgarten der Luzerner Architekten Meyer Gadiet.

1.3 Das Siegerprojekt

Der Ausbau des Alterszentrums Suhrhard aus dem Jahr 1979 entspricht nicht mehr den heutigen betrieblichen und baulichen Anforderungen an ein Pflegeheim. Die Zimmer sind zu klein, die einzelnen Nasszellen weisen keine Duschen auf und für 13 Zimmer pro Geschoss ist lediglich eine Etagedusche vorhanden. Früher haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Mahlzeiten gemeinsam im Speisesaal eingenommen. Heute können viele nicht mehr dort essen. Sie müssten auf den Stationen in der Nähe ihrer Zimmer verpflegt werden. Dafür fehlt aber der Platz. Der Um- und Neubau wird das gemeinsame Essen der Bewohnerinnen und Bewohner auf der gleichen Ebene ermöglichen. Die heute schmalen Korridore erlauben beinahe kein Kreuzen mit den Rollstühlen oder Rollatoren. Es gibt zu wenig Lagerräume für Pflegematerial. Wenn Verwandte zu Besuch kommen und Auskunft über den Gesundheitszustand ihrer Angehörigen verlangen, fehlen auf den Stationen die Besprechungszimmer. Mit dem Neubau lassen sich alle diese Mängel beheben. Die betriebswirtschaftliche Seite muss ebenfalls mit in Betracht gezogen werden. Mit 13 Betten pro Etage kann kein wirtschaftlicher Betrieb organisiert werden. Eine Verbesserung ist ebenfalls nur mit einer Gesamterneuerung und Erweiterung möglich. Es ist vorgesehen, mit der Realisierung des Siegerprojekts die Anzahl der Betten von heute 84 (62 Einer- und 11 Doppelzimmer) auf 97 (Einerzimmer) zu erhöhen.



Ostansicht Alterszentrum Suhrhard

Die Architekten Meyer Gadiet schlagen vor, den Haupteingang ostseitig in einen neu formulierten Aussenraum zwischen der Alterssiedlung und dem Neubau zu verlegen. Es entsteht ein klares Situations- und Aussenraumkonzept mit den beiden sich gegenüberstehenden Bauten - dem Neubau Pflegeheim und den Alterswohnungen - mit gut definierten Aussenräumen (Zwischenhof, Parkanlage und Zugangsbereich Nord). Der bestehende Mehrzwecksaal wird zurückgebaut und sein Ersatz wird ebenfalls an die um den Innenhof laufende Erschliessungsstruktur angebunden. Auf den drei Normalgeschossen werden die drei Pflegestationen mit je 28 Zimmereinheiten windmühlenartig in vier Zimmergruppen um den grossen, lichtdurchfluteten Innenhof gelegt. Pro Geschoss werden sieben bestehen-

de Zimmer im Westflügel und vier Zimmer im Südflügel integriert. Vollständig zurückgebaut wird das heutige 5. Obergeschoss des Bettenhauses. Das neue Attikageschoss bietet Raum für die gut organisierte und räumlich angenehme Demenzstation mit 13 Zimmereinheiten. Der sonnige Dachgarten liegt in guter Beziehung zu den Aufenthaltsräumen. Die für den Bau benötigte Landfläche beträgt gerundet 140 Aren.

1.4 Minergie-P-ECO

Das Projekt wird in Minergie-P-ECO geplant. Während Merkmale wie Komfort und Energieeffizienz bei MINERGIE®-Gebäuden den Standard definieren, erfüllen zertifizierte Bauten nach MINERGIE-ECO® auch Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise:

- Sehr gute Arbeits- und Wohnqualität, beispielsweise aufgrund von optimalen Tageslichtverhältnissen oder aufgrund von schadstofffreien Innenräumen.
- Höhere Wertbeständigkeit der Bauten durch grosse Flexibilität in den Nutzungsmöglichkeiten.
- Geringe Umweltbelastung und Schonung von Ressourcen, von der Herstellung bis zum Rückbau.
- Bewertung der ökologischen und gesundheitlichen Qualitäten von Bauten mit einem zuverlässigen Nachweisverfahren.
- Anerkannte Kriterien für Finanzierungsinstitute zur Gewährung von Hypotheken zu Vorzugskonditionen, sogenannte Ökokredite.



Situationsplan

Detailliertere Angaben finden Sie im Projektbescrieb der Meyer Gadiant Architekten (Aktenuaflage).

1.5 Meinungen zum Projekt

Das Siegerprojekt Hofgarten wurde während der Ausstellung von den verschiedenen Exponenten aus Gemeinderat, Einwohnerrat, Personal, Verein AZS, Bewohnerschaft von Pflegeheim und Alterswoh-

nungen und der Bevölkerung durchwegs als sehr positiv beurteilt. Das räumliche Konzept mit dem grosszügigen Innenhof verspricht eine spezielle Stimmung, die das ganze Heim stark prägen wird.

1.6 Weiterentwicklung des Projekts

Im Rahmen der Projektierung ist das Siegerprojekt wie folgt zu optimieren:

- Die Baukosten des Siegerprojekts liegen deutlich über den bisher angenommenen Kosten. Das Projekt ist diesbezüglich zu überprüfen.
- Die Lösung und die resultierenden Kosten für den provisorischen Altersheimbetrieb während der Bauphase sind zu klären und in den Baukosten entsprechend zu berücksichtigen.
- Es ist notwendig, die bestehende Bausubstanz auf ihre technische Machbarkeit zu überprüfen (Raumhöhe).

1.7 Weiterentwicklung der Kostenkontrolle

Eine Arbeitsgruppe mit Unterstützung der BDO Visura ist zurzeit noch an den Abklärungen, wieviel der Verein für Alterswohnheime der Gemeinden Buchs und Rohr (Verein AZS) von den mutmasslichen Investitionskosten mit marktfähigen Taxen finanzieren kann. Dazu kommen die Beiträge der Gemeinde Buchs und der Stadt Aarau, wobei abgeklärt wird, in welcher Form (bar, teilweise durch Übertragung des Landes und Auflösung des Baurechtsvertrags) diese Beiträge ans Projekt geleistet werden. Die bisher ermittelten Investitionskosten von 29 Mio. Franken und die Höhe der finanzierbaren Investitionskosten sollten einander angeglichen werden und gelten unter Berücksichtigung der Planungsgenauigkeit ($\pm 20\%$ = vom Kostenplaner festgelegte Planungsgenauigkeit) als Maximum der möglichen Investitionskosten.

2. Betrieb des AZS in Zukunft

Der Verein AZS strebt die Umwandlung in eine Gemeinnützige AG an. Diese hat unter anderem zum Ziel, eine schlankere Entscheidungsstruktur zu schaffen. Die beiden Gemeinden und der Verein AZS sollten dabei Aktionäre sein, wobei geplant ist, dass die Gemeinde Buchs die Aktienmehrheit besitzt.

Dass das AZS die Vorinvestitionen der Planung nicht selber finanzieren konnte, wurde bereits erwähnt. Aus diesem Grund haben die beiden Gemeinden beschlossen, die Planung bis zum Baukredit vorzufinanzieren. Danach soll das Projekt an die geplante und bis zu diesem Zeitpunkt gegründete AG übergehen. Die neue AG soll somit ab Anfang 2013 die Verantwortung der Bauausführung für die Erweiterung und Sanierung des AZS übernehmen. Die Gemeindebeiträge für die Bauinvestitionen sollen der AG zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen.

3. Projektorganisation

3.1 Projektorganisation

Die bestehende Planungs- und Baukommission (PBK) bleibt als Bauherrenvertretung bis zum geplanten Übergang des Vereins AZS in eine AG bestehen. Es ist jedoch geplant, die Kommission mit einer Fachperson im Projektmanagement zu ergänzen. Die Mitglieder der PBK sind:

Jörg Kissling, Gemeinderat Buchs und Präsident PBK

Heinz Baur, Gemeindeammann, Buchs

Michael Ganz, Stadtrat, Aarau

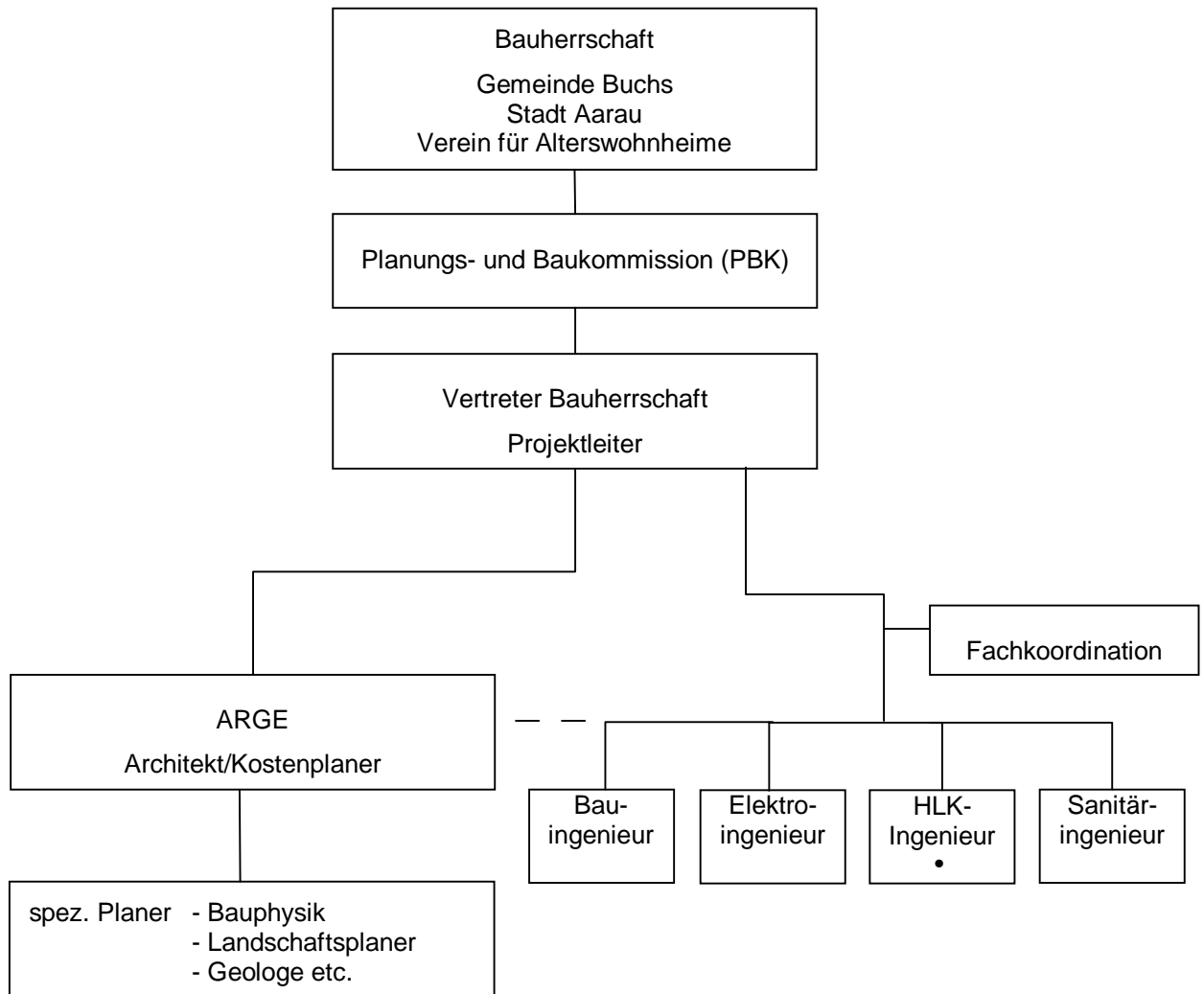
René Scheurer, Zentrumsleiter AZS

Dr. Fritz Weber, Vorstandsmitglied Verein AZS

3.2 Projektorganisation Bauprojekt

Die Architekten Meyer Gadiant werden sich mit einem erfahrenen Kostenplanungsbüro ergänzen, das für die Kostenberechnung und die Submission zuständig ist. Die Architekten und die Kostenplaner bilden zusammen eine Arbeitsgemeinschaft (ARGE) unter der Führung der Architekten. Die Fachplaner für Baustatik, Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär wurden in einem Einladungsverfahren in einer Honorarausschreibung ermittelt und sind direkt dem Architekten unterstellt. Architekten und Fachplaner bilden zusammen das Planerteam, welches die Architekten leiten.

Organigramm für Projektierungsphase



- Heizung, Lüftung, Klima-Ingenieur

4. Erwägungen

4.1 Projektierungskredit mit Ausschreibung

Der Projektierungskredit beinhaltet auch die Phase Ausschreibung. Zudem wird die Option für eine GU-Submission offen gehalten. Die PBK wird im Rahmen der Projektierung rechtzeitig über das Vorgehen entscheiden. Dies hat jedoch zur Folge, dass in Buchs der Kredit die Kompetenzsumme des Einwohnerrats überschreitet und gemäss § 4 lit. g der Gemeindordnung dem obligatorischen Referendum unterliegt. In Aarau liegt der Kredit in der Kompetenz des Einwohnerrates, untersteht aber dem fakultativen Referendum.

Für eine GU-Ausschreibung müssen die Planer vor dem Einholen des Baukredits die provisorische Ausführungsplanung und die detaillierten Ausschreibungen erarbeiten. Dies sind keine zusätzlichen Kosten, sondern lediglich vorgezogene Planungskosten.

Im Falle einer GU-Ausführung wäre der Betrag des Baukredits somit vor der (allfälligen) Abstimmung genau ermittelt und mit einem Pauschalbetrag gesichert, die Planungskosten sind jedoch um die Mehrarbeit der Ausschreibung höher.

4.2 Konsequenzen bei einer Ablehnung des Antrags

Das Sanierungs- und Erweiterungsprojekt ist seit mehreren Jahren ein dringendes Anliegen des Alterszentrums Suhrhard. Jetzt ist ein Projekt entstanden, das keinen übermässigen Ausbau und keine übermässigen Forderungen beinhaltet.

Eine Ablehnung des Antrags hätte eine zeitliche Verzögerung zur Folge. Buchs und Aarau benötigen ein Pflegeheim, das den heutigen Anforderungen entspricht, in der Region konkurrenzfähig ist und den Bewohnenden ein offenes Haus bietet. Mit dem neuen Pflegegesetz ist die Gemeinde zuständig für die Bereitstellung von genügend Pflegeheimplätzen. Am heutigen Gebäude entstehen immer wieder Schäden, deren Behebung auf längere Zeit immer teurer und aufwändiger wird. Viele dringende Arbeiten (z. B. Sanierung von Dach und Leitungen) werden im Hinblick auf die Sanierung immer wieder aufgeschoben. Bei einer Verzögerung müssten vermehrt Notinvestitionen getätigt werden.

5. Projektierungskosten

Für die Ausarbeitung des Projekts für die Sanierung und Erweiterung des Alterszentrums Suhrhard im Minergie-P-ECO Standard sind die notwendigen finanziellen Mittel bereitzustellen. Die Stadt Aarau wird sich mit einem Anteil von einem Drittel oder Fr. 785'000.-- für den Stadtteil Rohr beteiligen.

5.1 Projektierungskosten

| | Kosten Projektierung inkl. MwSt. | Kosten Ausschreibung für GU-Submission inkl. MwSt. |
|--|-------------------------------------|--|
| Architektenhonorar (Meyer Gadiant Architekten AG) | Fr. 830'000.-- | Fr. 520'000.-- |
| Honorare Spezialisten | | |
| - Bauingenieur | Fr. 55'000.-- | Fr. 25'000.-- |
| - Elektroingenieur | Fr. 65'000.-- | Fr. 75'000.-- |
| - HLK-Ingenieur | Fr. 80'000.-- | Fr. 90'000.-- |
| - Sanitäringenieur | Fr. 55'000.-- | Fr. 50'000.-- |
| - Bauphysiker/Geologe | Fr. 15'000.-- | Fr. 35'000.-- |
| Landschaftsarchitekt/Umgebung | Fr. 30'000.-- | Fr. 45'000.-- |
| Nebenkosten, Helios, Kopien, Diverses | Fr. 25'000.-- | Fr. 50'000.-- |
| Unvorhergesehenes, Reserve (ca. 10 %) | Fr. 113'000.-- | Fr. 92'000.-- |
| Sitzungsgelder PBK | Fr. 7'000.-- | Fr. 8'000.-- |
| Projektleitung/Bauherrenbegleitung | Fr. 45'000.-- | Fr. 40'000.-- |
| Total Projektierungskosten | Fr. 1'320'000.-- | Fr. 1'030'000.-- |
| Total Projektierungskosten inkl. GU-Ausschreibung | Fr. <u>2'350'000.--</u> | |

Die Kosten sind bis und mit Kostenvoranschlag und Baugesuch gerechnet und beinhalten die erforderlichen Arbeiten für eine GU-Submission.

Für die Projektierungskosten hat der Einwohnerrat Buchs am 25. Oktober 2011 zulasten der Investitionsrechnung einen Projektierungskredit von Fr. 2'350'000.--, abzüglich Anteil von Aarau von einem Drittel für den Stadtteil Rohr, vorbehältlich der Zustimmung des Einwohnerrats Aarau, bewilligt. Da der Kredit in Buchs gemäss § 4 lit. g der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum unterliegt, erfolgt am 27. November 2011 eine Volksabstimmung.

5.2 Kosten Planungs- und Baukommission PBK

Den Mitgliedern der PBK, die nicht vom Verein AZS angestellt sind, werden die üblichen Sitzungsgelder gemäss der Verordnung über Stundenlöhne, Entschädigungen, Sitzungsgelder und Spesen der Gemeinde Buchs ausbezahlt.

5.3 Kosten Projektleitung/Bauherrenbegleitung

Ein Projekt in dieser Grössenordnung erfordert als Projektmanager der Bauherrschaft eine Person mit einschlägiger Erfahrung, genügend Zeit und Unabhängigkeit. Aus diesem Grund wurde diese Funktion ausgeschrieben. Jörg Kissling, Architekt HTL, wird weiterhin die Planungs- und Baukommission als Präsident leiten.

6. Terminprogramm

Der zeitliche Ablauf hat sich gegenüber der Vorlage für den Planungskredit für den Wettbewerb durch die zusätzliche Kostenkontrolle der Wettbewerbsvorgaben um rund 3 Monate verschoben:

| | |
|---|----------------------|
| Projektierungskredit vor Einwohnerrat Buchs | 25. Oktober 2011 |
| Volksabstimmung Projektierungskredit Buchs | 27. November 2011 |
| Projektierung | Januar - Juli 2012 |
| Ausschreibung GU | Juli - Dezember 2012 |
| Baukreditentscheid Einwohnerrat Buchs und Aarau | Januar 2013 |
| Volksabstimmungen über Investitionsbeitrag an den Bau (Buchs + evtl. Aarau) | März 2013 |
| Baubeginn | Mai 2013 |
| Bauvollendung | Ende 2014 |

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Für die Projektierung der Sanierung und Erweiterung des Alterszentrums Suhrhard (AZS) in Buchs sei ein Kredit von 785'000 Franken (inkl. 8 % Mehrwertsteuer) als Anteil der Stadt Aarau (Stadtteil Rohr) zu bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtammann Der Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard Dr. Martin Gossweiler

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Einwohnerratsbotschaft der Gemeinde Buchs
- Projektbeschreibung des Architekten
- Rahmenvereinbarung über die Weiterentwicklung des Alterszentrums Suhrhard (AZS)