



Aarau, 17. Dezember 2018
GV 2018 - 2021 / 61

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Sanierung Station Milchgasse, Pflegeheim Golatti; Baukredit



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. Dezember 2017 fällte der Stadtrat den Beschluss zur Vorlage 'Weiteres Vorgehen Bauprojekte Abteilung Alter'. Der Stadtrat hielt damit am Strategieentscheid von 2013 fest: Für das Pflegeheim Golatti soll die Station Milchgasse saniert, für das Pflegeheim Herosé und die Alterssiedlung ein Ersatzneubau erstellt und das General Herzog-Haus umgenutzt werden. Zu dieser Gesamtstrategie fand am 16. Oktober 2018 eine Informationsveranstaltung für den Einwohnerrat statt.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Baukredit der Sanierung Station Milchgasse, Pflegeheim Golatti.



1. Ausgangslage

Am 1. Januar 2012 trat das neue Pflegegesetz des Kantons Aargau in Kraft. Damit wurde eine Bewilligungspflicht für stationäre Pflegeeinrichtungen eingeführt, als Ablösung der bisherigen Pflegeheimlisten. Die Betriebsbewilligung des Pflegeheims Golatti wurde am 8. Juni 2012 ausgestellt. Nach einer Übergangsfrist hätte es per 1. Januar 2018 den infrastrukturellen Vorgaben der Pflegeverordnung entsprechen müssen.

Im Februar 2014 wurde der Zusatzkredit für die Projektierung der Sanierung Station Milchgasse vom Einwohnerrat an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, dem Einwohnerrat Bericht und Antrag zu erstatten über die geeignete künftige Organisations- bzw. Gesellschaftsform der städtischen Alters- und Pflegeheime. Da diese Fragestellung eine fundierte und breite Auslegeordnung nach sich zog, die letztlich in einer Volksabstimmung zur Klärung der Trägerschaft münden sollte, beantragte die Stadt Aarau beim Departement für Gesundheit und Soziales (DGS) eine Fristerstreckung. Mit Schreiben vom 30. Januar 2015 wurde dem Gesuch um Fristerstreckung bis 31. Dezember 2018 stattgegeben.

Am 21. Mai 2017 lehnte die Stimmbevölkerung die Vorlage zur Verselbständigung der städtischen Pflegeheime Golatti und Herosé sowie der Alterssiedlung Herosé in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft ab. In der Konsequenz verbleiben beide Pflegeheime und die Alterssiedlung als Spezialfinanzierung in der Stadtverwaltung.

Im Rahmen der Budgetdebatte vom 25. September 2017 überwies der Einwohnerrat die dringliche Motion von Susanne Heuberger (SVP) betreffend Priorisierung des Bereichs 'städtische Pflegeheime' in der Investitionsplanung der Stadt Aarau.

Am 2. November 2017 fand eine Begehung der Stadt mit dem DGS zum Thema Vorgaben für die Sanierung der Station Milchgasse statt. Mit Schreiben vom 17. November 2017 (Aktenaufgabe 6) teilte das DGS mit, dass aufgrund der begrenzten Nutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren und des Denkmalschutzes, dem das Pflegeheim Golatti untersteht, gewisse Zugeständnisse an die Anforderungen der Sanierung gemacht werden können (vgl. Erw. 2.1.2).

Am 18. Dezember 2017 fasste der Stadtrat den Beschluss zur Vorlage 'Weiteres Vorgehen Bauprojekte Abteilung Alter'. Die Sanierung der Station Milchgasse bildet in diesem Gesamtkontext den Startpunkt einer Reihe von Bauprojekten der Abteilung Pflegeheime (bis Ende 2018: 'Abteilung Alter'). Die Projekte werden terminlich so gestaffelt und aufeinander abgestimmt, dass durch Rochaden der Bewohnerinnen und Bewohner ständig genügend Pflegeplätze zur Verfügung stehen (vgl. Erw. 2.12).

Am 1. Januar 2018 trat eine überarbeitete Version des Anhangs 1 der Pflegeverordnung in Kraft. Mit Ausnahme der vom DGS bereits im November 2017 gemachten Zugeständnisse (vgl. Erw. 2.1.2) hat die Station Milchgasse diesen Normen zu entsprechen und **die Vorgaben bis spätestens 31. Dezember 2019 umzusetzen**. Dies bestätigte das DGS am 10. Juli 2018 per Email (Aktenaufgabe 4). **Bei Nichterfüllen der Auflagen kann gemäss § 6 Abs. 3 des Pflegegesetzes der Station Milchgasse die Bewilligung entzogen werden.**



2. Bauprojekt

2.1 Anforderungen

2.1.1 Anzahl Pflegeplätze

Aktuell verfügt die Stadt Aarau über 174 Pflegeplätze in den städtischen Pflegeheimen Herosé (116) und Golatti (58). Hinzu kommen Anteile in den Pflegeheimen von Suhr (10 im Steinfeld, 33 im Lindenfeld) und Buchs (30 im Suhrhard). Im Pflegeheim Golatti verteilen sich die Bewohnerinnen und Bewohner auf zwei Stationen, wobei festzuhalten ist, dass die Station Golatti ohne die Station Milchgasse nicht wirtschaftlich betrieben werden könnte:

- Station Golatti: 31 Pflegeplätze; letzte Sanierung 1991
- Station Milchgasse: 27 Pflegeplätze; letzte Sanierung 1970/71

Aufgrund der demographischen Prognose wird mit der bestehenden Anzahl Pflegeplätze geplant. In ca. 20 Jahren ist der demographische Höchststand erreicht. Die Station Milchgasse ermöglicht mit ihren 27 Plätzen ein Auffangen dieses prognostizierten Höchstbedarfs. Die Nutzungsdauer der Station Milchgasse als Pflegeheim ist daher auf 15 bis 20 Jahre beschränkt und die Station kann anschliessend umgenutzt werden.

2.1.2 Vorgaben Departement Gesundheit und Soziales (DGS)

Das DGS machte nach der Begehung vom 2. November 2017 zwei Zugeständnisse an die Anforderungen der Sanierung der Station Milchgasse:

« [...] Aufgrund der begrenzten Nutzungsdauer und des Denkmalschutzes, dem das Pflegeheim Golatti untersteht, können zukünftig vereinzelt Pflegezimmer, welche sich eine Nasszelle mit Dusche teilen, bewilligt werden. Ebenfalls können ausnahmsweise bestehende Pflegezimmer mit kleineren Nutzflächen bewilligt werden, als laut Pflegeverordnung vorgeschrieben ist.» (Schreiben vom 17. November 2017, Aktenaufgabe 6)

Ausführungen zu «Nasszellen mit Dusche teilen»:

Die heutigen Nasszellen in der Station Milchgasse verfügen nur in Ausnahmefällen über eine Dusche. Schwerwiegender ist jedoch, dass keine der bestehenden Nasszellen (ob mit oder ohne Dusche) die minimalen Vorgaben für rollstuhlgerechte Toiletten erfüllt. Das DGS hat daher auf Nachfrage und mit Schreiben vom 9. Juli 2018 präzisiert, dass diese Norm in jedem Fall zu erfüllen ist (Aktenaufgabe 5). Es müssen somit sämtliche bestehenden Nasszellen ersetzt werden. Da sich eine rollstuhlgerechte Toilette von einer rollstuhlgerechten Dusche nur noch marginal unterscheidet, beschloss die Projektdelegation im Hinblick auf die Nutzungsflexibilität in jeder Nasszelle eine Dusche vorzusehen (vgl. Vergleich WC Bestand – Neu - Norm, Aktenaufgabe 3).

Ausführungen zu «Pflegezimmer mit kleineren Nutzflächen»:

Gemäss Pflegeverordnung sind für Pflegezimmer, in Abhängigkeit von der Geometrie des Zimmers, Nutzflächen von mindestens 16 m² vorgeschrieben. In der Projektüberarbeitung



konnte vom Entgegenkommen des DGS Gebrauch gemacht werden: Neu betragen die Nutzflächen der Zimmer 15 - 19,5 m² (Projekt 2013: 17 - 23 m²).

2.1.3 Anforderungen Gebäude

Die drei Gebäude der Station Milchgasse stehen unter kantonalem Denkmalschutz und sind integrativer Bestandteil der Altstadt. Die letzte Sanierung erfolgte 1970 / 71. Bis zum Start der geplanten Sanierung 2020 werden somit knapp 50 Jahre vergangen sein. Die Lebenszyklusdauer der Bauteile aus dieser Zeit ist damit deutlich überschritten und eine Sanierung der Gebäude ist - unabhängig von der künftigen Nutzung - dringend.

Das Projekt von 2013 sah eine leichte Verschiebung und Vergrößerung der beiden Liftanlagen vor. Die Lifte mussten jedoch bereits 2017 ersetzt werden. Eine Vergrößerung und Verschiebung der vertikalen Erschliessung ist daher nicht mehr Teil des Projekts.

Sondagen in den Decken der drei Gebäude haben unterschiedliche Deckenaufbauten zu Tage gebracht. Im mittleren Haus (Milchgasse 33) wurden bereits Decken betoniert, die belassen werden können. In den Häusern Nr. 29 und 35 sind noch vereinzelt historische Balkenlagen vorhanden, die belassen werden müssen (Denkmalschutz). Die anderen Decken liegen auf den Innenwänden auf. Sie sollen komplett ersetzt werden, um die Lastabtragung und die Steifheit der Gebäude - und damit die Erdbbensicherheit - zu verbessern.

2.2 Bauliche Massnahmen und Fokus 'Nutzungsflexibilität'

Neben den neuen Anforderungen bzw. Zugeständnissen des DGS dienen als Grundlagen für die Projektierung einerseits das Vorprojekt von 2013 und andererseits neue, teilweise verschärfte Normen bezüglich Brandschutz und Erdbbensicherheit.

Basierend auf der Submission von 2013 (offenes Verfahren gem. SubmD) wurde die Architektengemeinschaft 4 AG, Aarau und Luzern, mit der Überarbeitung des Projekts betraut. Auch das Team der Fachplaner blieb weitgehend dasselbe wie 2013. Diese Kontinuität ermöglichte neben der Berücksichtigung von neuen Anforderungen auch eine Vertiefung der bereits bestehenden Erkenntnisse.

Nach Ablauf der 15-20 Jahre Nutzungsdauer als Pflegeheim soll eine Umnutzung möglich sein. Es wurde daher grosses Gewicht auf die Nachhaltigkeit der Investition gelegt: Die Sanierung muss bereits jetzt die nötige Flexibilität gewährleisten, um diverse zukünftige Nutzungsoptionen zu gestatten. Mit einer kontinuierlichen Überprüfung der Belegungs- und Nachfragezahlen kann die Notwendigkeit des Pflegeangebots bestätigt oder allenfalls frühzeitig in neue Bahnen, z.B. Alterswohnungen etc., gelenkt werden. Die Planer haben mögliche künftige Grundrissvarianten im Haus Milchgasse 29 aufgezeichnet (vgl. Aktenaufgabe 2).

Die Sanierung der Station Milchgasse in der geplanten Variante führt zu einer verbesserten Wohn- und Pflegesituation. Die Zimmer und Nasszellen erreichen eine akzeptable Grösse und es kann so gut gepflegt werden. Die offener gestaltete Erschliessungszone ermöglicht eine einfachere Orientierung.



Das Projekt wurde neu auch einem Feng Shui-Berater gezeigt. Es ging um generelle Anregungen zum Projekt. Der Berater unterstützte aus seiner Sicht insbesondere die Belegung des Hofes an der Milchgasse, Aufenthaltsbereiche auf den Geschossen und die Wahl von natürlichen Materialien.

Das nun vorliegende Bauprojekt definiert die Bauleistungen wie folgt (vgl. Bauprojekt Dokumentation, Aktenbeilage 1):

Innenräume:

- Von den insgesamt 27 Bewohnerzimmern werden 25 auf 15 - 19,5 m² optimiert und mit neuen, rollstuhlgerechten Nasszellen (WC/Dusche) ausgestattet. Ein 14,5 m²-Zimmer wird als "Ferienzimmer" genutzt.
- Das Dependance-Zimmer mit Kleinküche im 1. OG (Milchgasse 35) wird beibehalten, um in den übrigen Geschossen der Station Milchgasse genügend Platz für die Wirtschaftsräume zu haben. In diesem Zimmer werden keine baulichen Massnahmen getätigt. Da der Zugang zum Zimmer über die historische Laube nicht rollstuhlgängig ist, wird das Zimmer bereits heute von sehr mobilen Bewohnerinnen und Bewohner genutzt.
- Im bestehenden Stationszimmer (EG) wird neu das betreute Wohnen eingerichtet.
- Auf allen Geschossen werden in den Korridoren Aufenthaltsbereiche geschaffen.
- Die Zimmertrennwände werden im Hinblick auf eine spätere Umnutzung in Gipsständerbauweise erstellt. Die Schalldämmung ist gewährleistet.
- Die heutige 2-Zimmerwohnung im 3. OG wird durch einen neuen Personalbereich mit einem Raum für die Medikamente, sowie Arbeits- und Besprechungszimmer ersetzt.
- Die Wirtschaftsräume (Lager und Ausgussräume) werden dem Bedarf entsprechend neu über die Geschosse verteilt.
- Mit der Personalgarderobe im 1. UG, dem IV-WC im EG und der Pflegedusche im 1. OG werden weitere allgemeine Räume nach den heutigen Richtlinien geschaffen.
- Die Brücke zur Station Golatti im 1. UG wird bezüglich der Oberflächen neu in das Projekt integriert. Das Personal-WC auf der Brücke wird nicht saniert (Zustand i. O.).
- Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge werden überall erneuert. Materialisierung nach Minergie-ECO: Zur Erreichung eines guten Raumklimas wird auf natürliche Oberflächen gesetzt (z.B. Lehmputz).
- Infolge des Brandschutzkonzeptes ergeben sich Anpassungen bei der Art und Anzahl der Türen (Brandabschnitte) sowie der Sprinkleranlage.
- Die Orientierung mittels Signaletik, Farbgestaltung und Beleuchtung soll besser resp. altersgerechter werden.

Statik:

Aufgrund der verschärften Normen zur Erdbebensicherheit sind zusätzliche Verstärkungen des Tragwerks nötig. Das war im Projekt von 2013 noch nicht enthalten. In den Geschossen, wo keine historischen Balkenlagen mehr vorhanden sind, wird die Decke über das ganze Geschoss (pro Haus) durch eine Betondecke ersetzt.

Bautechnisch dient das einerseits der verbesserten Steifheit und Lastabtragung über die Aussenwände in den Felsuntergrund, und andererseits wird die Akustik zwischen den



Geschossen deutlich verbessert. Nutzungstechnisch kann so auf tragende Zimmerwände verzichtet werden, was wiederum der Flexibilität für spätere Nutzungsvarianten dient (vgl. Umnutzungsvarianten, Aktenauflage 2).

Gebäudehülle:

- Die Fenster und Beschattungseinrichtungen werden gemäss den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege ersetzt.
- Der bestehende kunststoffvergütete Aussen- und Innenputz wird durch einen neuen Systemaufbau ersetzt. Ziel ist eine bessere Diffusionsfähigkeit des Wandaufbaus.
- Die Zugangssituation zur Station Milchgasse soll geklärt werden. Eine Maueröffnung zur Milchgasse 35 wird den Zugang deutlicher kennzeichnen.

Haustechnik:

- Mit Hilfe der neuen Positionierung der Nasszellen werden die Steigzonen der Haustechnik vereinfacht und sämtliche Leitungen (Wasser, Abwasser, Heizung) ersetzt.
- Alle Elektroanlagen werden den heutigen Standards und Normen entsprechend erneuert, insbesondere die Beleuchtung soll altersgerecht ausgeführt werden.
- Gestützt auf Erfahrungen in anderen Heimen und infolge Rückmeldungen der Bewohnerinnen und Bewohner wird auf eine kontrollierte Wohnraumlüftung verzichtet. Die Entlüftung der Nasszellen erfolgt über Dach. In die Fensterrahmen der Zimmer integrierte Fensterlüfter gewährleisten die Nachströmung. Zusätzlich unterstützen die gewählten mineralischen, atmungsaktiven Oberflächen in den Zimmern (Lehmputz, geöltes Parkett) ein gutes Wohnklima.
- Die Komponenten der Heizungsanlage werden grösstenteils erneuert und den heutigen Standards angepasst (Ausnahme: Wärmeerzeugung selbst [Gas-Brennkessel aus dem Jahr 2008]).
- Die Sanitäranlagen werden gemäss den heutigen Standards und Normen erneuert.

2.3 Provisorium während Bauzeit

Das Projekt von 2013 sah für die Dauer der Bauarbeiten ein Raumprovisorium in Modulbauweise auf der Wiese Golatti/Asylstrasse vor. Mit einigen baulichen Anpassungen ist es nun möglich, in der Alterssiedlung Herosé 27 der total 41 Wohnungen (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) als Provisorium für die Bewohnerinnen und Bewohner der Milchgasse zu nutzen.

Der Leiter der Abteilung Pflegeheime ist in ständigem Austausch mit den Mieterinnen und Mietern der Alterssiedlung. 12 Wohnungen sind bereits jetzt leer. Die restlichen 15 benötigten Wohnungen werden in den kommenden 12 Monaten nach und nach frei. Eine sorgfältige Begleitung in alternative Wohnmöglichkeiten ist für alle Mieterinnen und Mieter gewährleistet. 14 Wohnungen (4. und 5. Obergeschoss) können während der Bauzeit der Milchgasse weiterhin als Alterswohnungen genutzt werden. Alle Mieterinnen und Mieter erhalten die Zusage, eine Wohnung in der neuen Alterssiedlung mieten zu können, falls ihrerseits Interesse besteht.

Nach Abschluss der Bauarbeiten in der Station Milchgasse und dem Wiedereinzug der Bewohnerinnen und Bewohner (3. Quartal 2021), werden die 27 Wohnungen in der



Alterssiedlung wieder frei und können bis zum Rückbau der Alterssiedlung (ca. 2023) als Alterswohnungen genutzt werden. Während der Bauzeit des neuen Pflegeheims Herosé kann auf alternative Wohnangebote ausgewichen werden. Diesbezüglich sind verschiedene Gespräche im Gang. Wegen der idealen Nähe zum Pflegeheim Herosé soll daher die Alterssiedlung als Übergangslösung genutzt und auf das Erstellen eines Provisoriums verzichtet werden.

2.4 Nicht enthaltene Leistungen

Folgende Leistungen sind im Bauprojektumfang nicht enthalten:

Beschreibung	Begründung
Bestehende Liftanlagen	2017 ersetzt, keine Erneuerung nötig
Bestehende Wärmeerzeugung (Gasheizung)	2008 ersetzt, zurzeit aus wirtschaftlichen Gründen keine Erneuerung angezeigt
Grundlegende Massnahmen an Dachkonstruktion und -eindeckung	weitestgehend intakt, muss nicht erneuert werden bis auf einige kleinere Reparaturen (enthalten)
Massnahmen an der Baustruktur und Ausstattung der Station Golatti	nicht Teil des Auftrages
Massnahmen am Pavillongebäude Milchgasse 35	nicht Teil des Auftrages
Massnahmen an der Galerie im Gewölbe 1. UG	nicht Teil des Auftrages
Miete für Übergangslösung in Alterssiedlung Herosé	Es ist keine Miete für die 27 Wohnungen in der Alterssiedlung vorgesehen.
Betriebskosten für Übergangslösung in Alterssiedlung Herosé	Es sind keine Betriebskosten für die Nutzung der Alterssiedlung eingerechnet. Diese werden vom Pflegeheim Golatti getragen, da die Betriebskosten der Station Milchgasse während der Bauzeit entfallen. Somit bleiben die Preise für die Übergangslösung gleich.
Hochwasserschutz	ausserhalb Gefährdungsbereich
Kleininventar und Textilien	Gehört ins Budget der Abteilung Pflegeheime
Kunst und Bau	nicht explizit Projektbestandteil, da in der Station Golatti zahlreiche Kunst-und-Bau-Elemente vorhanden sind; es ist möglich im Rahmen der Farbgestaltung noch künstlerische Elemente in der Station Milchgasse zu integrieren.
Inkonvenienz-Entschädigungen	Die Baustelleneinrichtung belegt den Hof (Eigentum Stadt). Die Anwohner haben Fenster von Nebenräumen zum Hof. Gespräche mit Anwohnern werden geführt. Es werden keine Ausgaben erwartet.
Servitute, Parzellierungen, Nachbarschaftsabsprachen	Objekt befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. (siehe oben)
Bewachung durch Dritte	Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Baustelle bewacht werden müsste. Keine Ausgaben zu erwarten.



Auflagen der Behörden, welche derzeit nicht bekannt sind

Behördliche Auflagen wurden weitgehend bereits geklärt (Pro Cap, AGV, Erdbebensicherheit); Es können dennoch weitere Auflagen im Baubewilligungsverfahren auftreten.

Tabelle 1: Nicht enthaltene Leistungen

2.5 Bewilligungen Departement Gesundheit und Soziales

Die Pläne zum überarbeiteten Vorprojekt wurden mit dem Department Gesundheit und Soziales besprochen und mit Schreiben vom 9. Juli 2018 gutgeheissen (Aktenaufgabe 5). Geringfügige Grundrissanpassungen bis zur Baueingabereife werden noch in die Planung einfließen, ohne das Gesamtkonzept zu beeinflussen.

Die Nutzung der Alterssiedlung als temporäres Pflegeheim muss ausserdem vom Departement Gesundheit und Soziales bewilligt werden. Mündliche Abklärungen wurden bereits getroffen. Das Gesuch wird parallel zum Baubewilligungsverfahren der Sanierung Station Milchgasse eingereicht.

2.6 Kosten

Die Investitionen in die bauliche Infrastruktur der Abteilung Pflegeheime müssen im Vergleich zu anderen Bauprojekten der Stadt Aarau besonders betrachtet werden. Seit 2002 betreibt die Abteilung Pflegeheime als **Spezialfinanzierung** (ehem. 'Eigenwirtschaftsbetrieb') ein Rückstellungssystem für Unterhalts- und Baumassnahmen. Dieser Investitionsfonds wird über die **Hotellerie-Taxe** durch die Bewohnerinnen und Bewohner finanziert. Grundsätzlich werden also keine Steuergelder zur Finanzierung der Bauprojekte der Abteilung Pflegeheime verwendet.

Mit dem Bauprojekt liegt auch der Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10 %, exkl. Teuerung) vor. Der Baukredit wird demnach Fr. 7'800'000.- betragen:

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	485'000.--
2	Gebäude	5'706'800.--
3	Betriebseinrichtung (Mobiliar)	406'000.--
4	Umgebung	83'000.--
5	Baunebenkosten	320'000.--
6	Anpassungen Alterssiedlung Herosé (Provisorium)	170'000.--
7	Umzugskosten (Auszug und Wiedereinzug)	45'000.--
8	Reserve f. Unvorhersehbares	540'800.--
9	Ausstattung (Signaletik)	44'000.--
Total voraussichtlicher Baukredit *		7'800'000.--
Projektierungskredit		500'000.--
Total voraussichtliche Investitionskosten *		8'300'000.--

Tabelle 2: Kostenvoranschlag Investitionskosten Bauprojekt, Genauigkeit +/- 10 %

* Kostenstand 05. November 2018; Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand April 2018 = 98.1 Punkte (Basis 1. Oktober 2015 = 100 Punkte). Alle Kosten inklusive 7,7 % MwSt., zzgl. Teuerung



Nicht enthalten ist eine Miete für die 27 Wohnungen in der Alterssiedlung Herosé, da die Nutzung der Siedlung ausläuft (vgl. Erw. 5.2). Die Betriebskosten werden für die Dauer der Zwischennutzung durch die laufende Rechnung des Pflegeheims Golatti getragen. Die Betriebskosten entfallen dafür während der Bauzeit in der Station Milchgasse.

2.7 Vergleich mit Projekt 2013

Die Kostenschätzung für den Baukredit des Projekts von 2013 (Stand Vorprojekt) betrug ebenfalls 7,8 Mio. Franken. Im vorliegenden KV sind jedoch auch Mehr- bzw. Minderkosten gegenüber dem Projekt von 2013 enthalten. Folgende Tabelle zeigt den Vergleich der Mehr- und Minderkosten der Projekte von 2013 und 2018:

BKP	Beschreibung	Projekt 2013 KS-Betrag in Fr.	Differenz Betrag in Fr.	Projekt 2018 KV-Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Prov.)	1'609'000.-	- 1'124'000.-	485'000.-
	<i>Im Projekt 2013 war ein Bauprovisorium eingeplant; stattdessen kann nun die Alterssiedlung genutzt werden (Anpassungsmassnahmen unter BKP 6)</i>			
2	Gebäude	5'211'000.-	+ 495'200.-	5'706'200.-
	<i>Innerhalb von BKP 2 verteilen sich diverse Mehr- und Minderkosten: Entfall Liftsanierung, dafür tiefergreifende Massnahmen bei Statik und Haustechnik.</i>			
3	Betriebseinrichtung (Mobiliar)	0.-	406'000.-	406'000.-
	<i>Die Kosten für die Betriebseinrichtung (Bewohnerzimmer, allgemeine Bereiche, Personalräume, Coiffeur, Lager, Medikamentenraum) waren 2013 nicht Teil des Projekts.</i>			
4	Umgebung	38'000.-	+ 45'000.-	83'000.-
	<i>Die Kosten für die Umgebungsarbeiten beschränkten sich 2013 auf einige Ausbesserungen im Hof Milchgasse; neu soll der Hof bewohnerfreundlicher gestaltet werden.</i>			
5	Baunebenkosten	145'000.-	+ 175'000.-	320'000.-
	<i>2013 waren keine Bauherrenleistungen enthalten. Seit 2017 müssen die Bauherrenleistungen des Stadtbauamts den Projekten der Spezialfinanzierungen weiterverrechnet werden.</i>			
6	Anpassungen Alterssiedlung	0.-	170'000.-	170'000.-
	<i>Im Projekt 2013 war ein Bauprovisorium eingeplant; stattdessen kann nun die Alterssiedlung genutzt werden mit entsprechenden Anpassungsmassnahmen.</i>			
7	Umzugskosten	0.-	+ 45'000.-	45'000.-
	<i>Die Kosten für den Umzug (Milchgasse > Provisorium > Milchgasse) waren 2013 nicht Teil des Projekts</i>			
8	Reserve f. Unvorhersehbares	732'000.-	- 191'200.-	540'800.-
	<i>Die Wiederaufnahme des Projektes ermöglichte neben der Klärung neuer Bedingungen und Aspekte auch die vertiefte Untersuchung der Substanz (zahlreiche Sondagen). Es ist daher mit weniger Unbekanntem zu rechnen als 2013.</i>			
9	Signaletik und Ausstattung	65'000.-	- 21'000.-	44'000.-
	<i>2013 waren lediglich die Signaletik und die Möblierung der allgemeinen Bereiche Teil des Projekts. Neu ist die gesamte Betriebseinrichtung Teil des Projekts (vgl. BKP 3).</i>			
Total voraussichtlicher Baukredit *		7'800'000.-	0.-	7'800'000.-

Tabelle 3: Vergleich Kostenvoranschlag Projekt 2018 mit Kostenschätzung Projekt 2013

Kosten Provisorium (betrifft BKP 1 und 6):



Durch die Nutzung der Alterssiedlung als Übergangslösung anstatt eines Bauprovisoriums können trotz notwendiger Anpassungsarbeiten (vorwiegend Elektroarbeiten) rund 950'000 Franken eingespart werden.

Kosten Gebäude (betrifft BKP 2):

Innerhalb von BKP 2 verteilen sich diverse Mehr- und Minderkosten: Die Sanierung der Lifte entfällt. Andererseits sind tiefergreifende Massnahmen bei Statik, Haustechnik und Elektroarbeiten nötig.

Kosten Betriebseinrichtung, Möblierung, Umzug (betrifft BKP 3, 7 und 9):

Die Kosten für die Betriebseinrichtung (Bewohner/-innenzimmer, Korridorbereiche, Personalräume, Coiffeur, Medikamentenraum, Lagergestelle) und die Umzugskosten waren im Projekt 2013 nicht enthalten, obwohl diese rund 430'000 Franken ebenfalls aus dem Investitionsfonds finanziert worden wären. Zu Gunsten der **Einheit der Materie** werden im Projekt 2018 daher sämtliche Kosten in den Baukredit eingerechnet.

Kosten Bauherrenleistungen (betrifft BKP 5):

Seit 2017 müssen die Bauherrenleistungen des Stadtbauamts den Projekten der Spezialfinanzierungen (ehem. 'Eigenwirtschaftsbetriebe') weiterverrechnet werden. Diese rund 150'000 Franken waren im Projekt 2013 nicht enthalten.

Offene Reserven (BKP 8):

Für ein Umbauprojekt ist die offene Reserve fallweise festzulegen. Da sich die Planer im vorliegenden Projekt bereits ein zweites Mal mit dem Bestand befassten und auch zahlreiche Sondagen durchgeführt wurden, konnte die Kenntnis der Substanz vertieft werden. Es ist daher mit weniger Unbekanntem zu rechnen als 2013. Da zudem auch mehr Bauteile (Leitungen und Decken) gänzlich ersetzt anstatt angepasst werden, ist die Relevanz des Unbekannten gesunken. Die Projektdelegation hiess daher eine offene Reserve von 8,4 % (auf BKP 1, 2, 4, 6) gut.

2.8 Sparpotential

Aufgrund des entfallenen Raumprovisoriums und der bereits ersetzten Liftanlagen hatte sich der Stadtrat im Vergleich zum Projekt von 2013 tiefere Kosten erhofft. Im Rahmen der Bauprojekt-Ausarbeitung wurde auf die kontrollierte Wohnraumlüftung verzichtet (Einsparung rund Fr. 150'000.-). Dies gestützt auf Erfahrungen in anderen Heimen und infolge Rückmeldungen der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Entlüftung der Nasszellen erfolgt über Dach. In die Fensterrahmen der Zimmer integrierte Fensterlüfter gewährleisten die Nachströmung. Zusätzlich unterstützen die gewählten mineralischen, atmungsaktiven Oberflächen in den Zimmern (Lehmputz, geöltes Parkett) ein gutes Wohnklima.

Dem entgegen standen die im Projekt 2013 nicht enthaltenen 'Ohnehin'-Kosten für die Betriebseinrichtung, den Umzug und die Bauherrenleistungen (vgl. Erw. 2.7) in der Summe von rund 580'000 Franken sowie die erhöhten Anforderungen an die Statik. Da auch bei der Haustechnik im vorliegenden Projekt mehr Bauteile ersetzt werden anstatt sie anzupassen, stieg dafür die Kostensicherheit.



Weiteres Sparpotential ortete man einzig bei der Sanierung der Fassade: Das Gerüst wird für die Bearbeitung der Dachuntersichten (teilweise morsches Holz) ohnehin benötigt. Die Fenster sind undicht und müssen auf jeden Fall ersetzt werden (energetische Verbesserung). Es könnte höchstens auf die Sanierung des Verputzes und auf den Anstrich verzichtet werden. Die Einsparung würde rund 150'000 Franken betragen.

Die Projektdelegation erachtete diese Einsparung als nicht angebracht, zumal die Fassaden der drei Gebäude der gesamten Bevölkerung 'zugänglich' sind und einen wesentlichen Beitrag zum Stadtbild leisten. Auch würde auf den grössten Teil der Subventionen verzichtet (vgl. Erw. 2.9), was die Einsparung netto deutlich schmälern würde.

Insgesamt können die drei Häuser durch die nun geplanten statischen Massnahmen und den Ersatz sämtlicher Verteilungen der Haustechnik als kernsaniert betrachtet werden. Der Stadtrat sieht dies als beste Grundlage sowohl für die Nutzung als Pflegeheim in den nächsten 15 – 20 Jahren, als auch für eine künftige Nutzungsänderung.

2.9 Beiträge Dritter

Mit einem Staatsbeitrag darf aufgrund des Denkmalschutzes gerechnet werden, obwohl ein Grossteil der Arbeiten nicht direkt historische Bausubstanz betrifft. Die Sanierung der Fassade macht aufgrund ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung den grössten Anteil an der Subvention aus.

Für die Arbeiten gemäss KV wird von der kantonalen Denkmalpflege ein **Beitrag von ca. Fr. 173'000.- in Aussicht gestellt**. Der Anteil für die Arbeiten im Rahmen der Projektierungskosten (Gebäudeaufnahmen, Sondagen) über ca. Fr. 13'000.- ist darin enthalten.

Investitionskosten brutto	Fr.	8,300 Mio.
<u>Beitrag kantonale Denkmalpflege</u>	Fr. -	<u>0,173 Mio.</u>
Investitionskosten netto	Fr.	8,127 Mio.

2.10 Projektierungskredit

Mit der Genehmigung des Budgets hat der Einwohnerrat am 25. September 2017 einen Investitionskredit für 'Milchgasse; Sofortmassnahmen' von 1'000'000 Franken bewilligt. Weiter war vom Projektierungskredit 4603.A60.5.013 noch ein Restbetrag von 54'000 Franken verfügbar.

Die Prognose der Projektierungskosten beträgt aktuell Fr. 500'000.-. Gemäss Beschluss des Stadtrats vom 18. Dezember 2017 wird für die Projektierungskosten, welche den verbleibenden Betrag von 54'000 Franken übersteigen, der oben genannte Investitionskredit verwendet. Nach Abzug der 54'000 Franken zu Lasten des alten Projektierungskredits verbleiben somit rund 446'000 Franken zu Lasten des neuen



Investitionskredits. Der Kredit wird somit eingehalten. Es wird davon ein Restbetrag von rund 554'000 Franken verbleiben.

2.11 Politikplan

Im Politikplan 2018 – 2023 sind für die Realisierung der Sanierung Station Milchgasse 6,8 Mio. Franken in den Jahren 2020/21 sowie ein Budgetkredit von insgesamt 1 Mio. Franken für die Jahre 2018 - 2020 vorgemerkt.

4603	Pflegeheim Golatti	Total	bis 2017	2018	2019	2020	2021
A60.5.013	Milchgasse; Sanierung/Umbau, Projektierung (Budget 2011, 2012)	400'000	350'000	50'000			
A60.5.015 *	Milchgasse; Sanierung/Umbau, Realisierung	6'800'000				3'800'000	3'000'000
A60.5.025	Milchgasse; Sofortmassnahmen (Budget 1.1.2018)	1'000'000		400'000	400'000	200'000	

Tabelle 4: Politikplan

* Über die mit einem * bezeichneten Kredite kann nur verfügt werden, wenn der Einwohnerrat den entsprechenden Verpflichtungskredit gutheisst.

In der Summe sind ab 2018 somit 7,85 Mio. Franken für Projektierung und Realisierung der Sanierung der Station Milchgasse eingestellt. Diese Summe muss gemäss vorliegendem Kostenvoranschlag auf total 8,3 Mio. Franken korrigiert werden, wobei 7,8 Mio. auf die Realisierung entfallen.

2.12 Termine

Aufgrund der überschrittenen Limite von 6,0 Mio. Franken für den Baukredit ist eine Volksabstimmung nötig. Der Terminplan erlaubt im Hinblick auf die auslaufende Betriebsbewilligung des Pflegeheims Golatti am 31. Dezember 2019 keine Unterbrüche oder Verzögerungen. Die Meilensteine des aktuellen Terminplans sind wie folgt:

ER Entscheid Baukredit	25. Februar 2019
Ev. vorgezogenes Bewilligungsverfahren	Februar - Mai 2019
Volksabstimmung Baukredit	19. Mai 2019
Anpassungsarbeiten Alterssiedlung Herosé für Milchgasse	3. Quartal 2019
Auszug Bewohnerinnen und Bewohner aus Milchgasse	Mitte 4. Quartal 2019
Baubeginn	1. Quartal 2020



Bezug

3. Quartal 2021

Tabelle 5: Terminplan

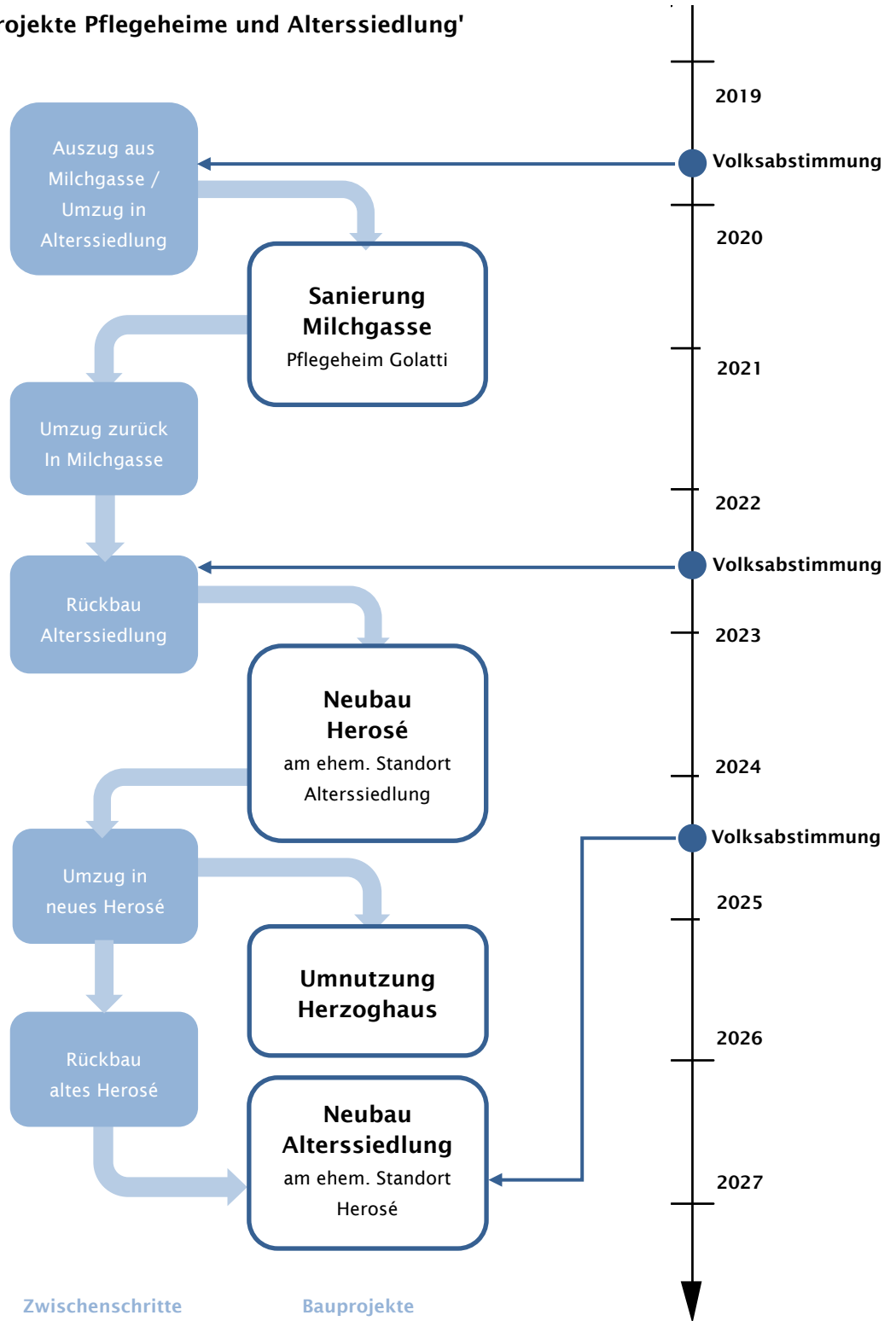
Der Grobterminplan 'Altersprojekte' vom 27. Juni 2018 zeigt die zeitliche Abfolge der Altersprojekte im Detail auf:

- 2019 - 2021: Während der Sanierung der Station Milchgasse dienen 27 von 41 Wohnungen der Alterssiedlung Herosé als Übergangslösung für die Milchgasse.
- 2022 - 2024: Nachdem die sanierte Milchgasse wieder bezogen ist, kann die Alterssiedlung zurückgebaut werden, um an diesem Standort den Neubau des Pflegeheims Herosé zu erstellen.
- Ab 2025: Der Neubau Herosé wird bezogen, das Herzoghaus wird umgenutzt, und der Altbau Herosé kann zurückgebaut werden, um an diesem Standort den Neubau der Alterssiedlung zu erstellen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die zeitliche Abfolge und Abhängigkeit der 'Bauprojekte Pflegeheime und Alterssiedlung' schematisch.



Schema 'Bauprojekte Pflegeheime und Alterssiedlung'



Grafik 1: Schema zur zeitlichen Abfolge und Abhängigkeit der Bauprojekte Pflegeheime und Alterssiedlung

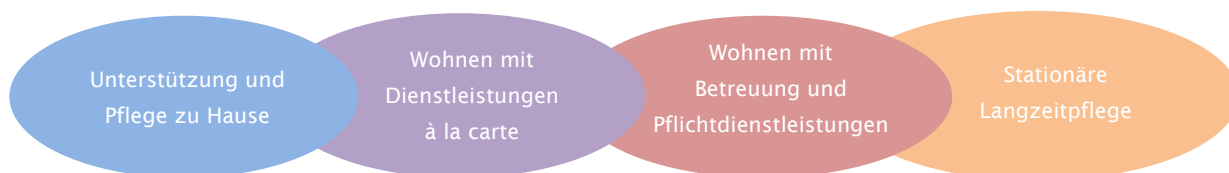


4. Fazit

Die Sanierung der Station Milchgasse in der geplanten Variante führt zu einer verbesserten Wohn- und Pflegesituation. Die Zimmer und Nasszellen erreichen eine akzeptable Grösse und es kann so gut gepflegt werden. Durch die attraktivere Zimmersituation ist es für die betroffenen Menschen, die eintreten, einfacher, diesen Schritt zu machen. Die offener gestaltete Erschliessungszone ermöglicht eine einfachere Orientierung für Bewohner und Bewohnerinnen wie auch für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie Besucher.

Im betreuten, allgemeinen Bereich kann die Tagesbegleitung für eine bestimmte Gruppe Bewohner und Bewohnerinnen professionell und wirtschaftlich sichergestellt werden. Der Zugang zur Altstadt ist schnell möglich und bietet viele Varianten der Alltagsgestaltung an.

Mit einer kontinuierlichen Überprüfung der Belegungs- und Nachfragezahlen kann die Notwendigkeit dieses Pflegeangebots bestätigt oder allenfalls frühzeitig in neue Bahnen gelenkt werden. Eine Standortbestimmung, alle fünf Jahre, legt den zukünftigen Nutzen der Station Milchgasse fest und sichert die langfristige Planung des Einsatzes und der Anpassung dieser Infrastruktur (z.B. im Bereich Wohnen mit Dienstleistungen oder Anderes im Bereich Alter).



Grafik 2: Angebotskette

Eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude ist - unabhängig von der künftigen Nutzung - dringend. Insgesamt können die drei Häuser durch die nun geplanten Massnahmen als kernsaniert betrachtet werden - eine solide Grundlage sowohl für die Nutzung als Pflegeheim als auch für eine künftige Nutzungsänderung.

Alterskommission

Ein Vorabzug des Vorprojekts wurde am 27. Juni 2018 der Alterskommission (AK) als Resonanzgremium vorgestellt. Da das Thema kontrovers diskutiert wurde, sollte an der nächsten AK-Sitzung umfassender aufgezeigt werden, wie sich die Vorgaben des DGS auf das Projekt ausgewirkt haben, welche Rolle die Milchgasse im Gesamtkontext mit allen Bauvorhaben im Pflegebereich einnimmt und wie der Zeitplan über alle Bauvorhaben aussieht.

An der Sitzung der AK vom 22. August 2018 wurde auf die genannten Punkte vertieft eingegangen. Die Mitglieder der AK konnten die Lösungsstrategie gut nachvollziehen und bezeichneten die geplanten Massnahmen in der Station Milchgasse als vernünftige



Überlegungen zum Erreichen einer soliden Grundlage auch über die nächsten 20 Jahre hinaus. Als Fazit nahm die AK das Projekt wohlwollend zur Kenntnis.

5. Personelle und finanzielle Auswirkungen

5.1 Projektdelegation

Die Begleitung des Projekts erfolgte durch eine Projektdelegation (PD):

Vorsitz	Angelica Cavegn Leitner, Ressortleiterin
Vertretung Einwohnerrat	Susanne Klaus
Vertretung Einwohnerrat	Susanne Knörr
Vertretung Nutzung/Betrieb	Rupert Studer, Leiter Abteilung Alter
Projektleitung Bauherrschaft	Dominique Wyttenbach, Sektion Hochbau
Vertretung Liegenschaften & Betriebe	Daniel Lehmann, Immobilienbewirtschafter, Sektion Liegenschaften
Gesamtleitender Architekt	Bruno Hermann, Architekten Gemeinschaft 4 AG (ohne Stimmrecht)

Tabelle 6: Projektdelegation Sanierung Station Milchgasse, Pflegeheim Golatti

Die Projektdelegation wird bei Gutheissung des Baukredits in eine Baudelegation (BD) überführt.

5.2 Finanzierung / Spezialfinanzierung

Als Spezialfinanzierung (ehem. 'Eigenwirtschaftsbetrieb') betreibt die Abteilung Pflegeheime 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. Dieser Investitionsfonds wird über die Hotellerie-Taxe durch die Heimbewohner/-innen finanziert. Grundsätzlich werden also keine Steuergelder der Stadt Aarau zur Finanzierung der Bauprojekte der Abteilung Alter verwendet.

Bei Baustart der Sanierung der Station Milchgasse im Januar 2020 wird der Investitionsfonds des Pflegeheims Golatti gemäss Budgetierung einen Saldo von rund 7,4 Mio. Franken aufweisen. Bis zur Bauabrechnung Ende 2021 wird dieser Betrag auf rund 8,3 Mio. Franken zunehmen (vgl. Tabelle 8). **Die für die anstehenden Baumassnahmen nötigen finanziellen Mittel können somit direkt dem Investitionsfonds entnommen werden.**



Berechnung der Abschreibungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das lineare Abschreibungsmodell. Die abzuschreibenden Kosten wurden auf die Gesamtzahl der Bewohnerinnen und Bewohner umgerechnet. Ebenfalls aufgezeigt wird dabei die Auswirkung auf die Taxierung (Umlegung auf die Hotellerie-Taxe inkl. Betreuung und Abschreibung zu Lasten Pflege).

Lineare Abschreibungen	(verteilt auf alle 57 Betten)	
	Hotellerie-Taxe (inkl. Betreuung)	Abschreibung (z.L. Pflege)
Gesamtinvestition in Fr.	8'300'000	
Abzug KVG-Anteil in Fr.	1'468'000	1'468'000
Investition z.L. Hoteltaxe in Fr.	6'832'000	
Zinssatz in Prozent	2.750	2.750
Anzahl Betten	57	57
Anzahl Tage	20'805	20'805
Annuität / Jahr in Fr.	317'500	68'249
Annuität / Bett / Jahr in Fr.	5'573	1'197
Annuität / Bett / Tag in Fr.	15.25	3.30

Tabelle 7: Berechnung der Abschreibungen, Pflegeheim Golatti

Die Hotellerie-Taxe beträgt zurzeit Fr. 137.00 (2019: Fr. 142.00). In diesem Betrag ist der Kostenanteil für die Abschreibungen von derzeit Fr. 34.11, 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

Die letzte grosse Renovation im Golatti erfolgte im Jahr 1987 (rund 18 Mio. Franken). Die Abschreibung erfolgte über 33 Jahre und läuft damit im Jahr 2020 aus. Durch den Umstand, dass die neue Investition voraussichtlich erstmals im Jahr 2021 abzuschreiben ist, wird sich der mutmassliche Annuitätsanteil um rund 20 Franken reduzieren. **Die Investition wird also die Heimplaten, gemäss heutigem Stand, nicht erhöhen.**



Jahr	Text	Einlage	Entnahme	Saldo
01.01.2018	Saldovortrag			6'476'000
31.12.2018	Gemäss Budget	674'400	191'000	6'959'000
31.12.2019	Gemäss Budget	634'800	191'000	7'403'000
31.12.2020	Schätzung	643'000	50'000	7'996'000
31.12.2021	Schätzung	320'000	8'300'000	16'000

Tabelle 8: mutmassliche Entwicklung Investitionsfonds, Pflegeheim Golatti

Verrechnung einer Miete für den Übergangsort in der Alterssiedlung Herosé

Bei der Alterssiedlung Herosé handelt es sich ebenfalls um eine Spezialfinanzierung (wie die Pflegeheime). Dies bedeutet, dass die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung sowie Zinsen für das investierte Kapital und Abschreibungen mittelfristig durch die Einnahmen gedeckt sind. Per 01.01.2018 weist die Alterssiedlung gegenüber der Einwohnergemeinde ein Guthaben von 0,9 Mio. Franken aus.

Der Stadtrat hat entschieden, dass das Pflegeheim Golatti für die Nutzung der 27 Wohnungen in der Alterssiedlung keine Miete zu zahlen hat, damit die Preise für die Bewohnerinnen und Bewohner der Station Milchgasse für die Übergangslösung unverändert bleiben. Der Mehrpreis hätte 300.00 Franken pro Monat betragen.

Vergleich Monatsmiete Golatti / Monatsmiete Alterssiedlung

Monatsmiete Golatti:	30 Tage à 34.11 = Fr.	1'023.30
Monatsmiete Alterssiedlung:	durchschnittlich Fr.	730.00

Die Alterswohnungen werden mit einigem Aufwand an die Bedürfnisse des Pflegebetriebs angepasst werden (vgl. Erw. 2.3 und 2.7). Somit wird den Bewohnerinnen und Bewohnern als Übergangslösung eine kleine Wohnung (mit Balkon) zur Verfügung stehen. Zudem bleibt der Personalaufwand, welcher rund 85 % der Kosten ausmacht, unverändert. Eine Mietzinsreduktion hätte weniger Einnahmen zur Folge, die sich im Rechnungsergebnis auswirken würden und demzufolge durch eine spätere Taxerhöhung wieder zu kompensieren wären. Wie bereits ausgeführt (vgl. Erw. 5.2), kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass nach der Sanierung keine Taxerhöhung erfolgen wird, was wieder dafür spricht, die Preise für die Übergangslösung unverändert zu belassen.

Der Stadtrat hat daher beschlossen die Mietzinspreise Station Milchgasse für die Übergangslösung in der Alterssiedlung Herosé beizubehalten.

Damit die Wohnungen bei Baubeginn im Jahr 2020 verfügbar sind, werden frei werdende Wohnungen ab sofort nicht mehr besetzt oder befristete Mietverträge ausgestellt. Dies wurde im Budget 2019 der Alterssiedlung bereits berücksichtigt.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat möge den Baukredit für die Sanierung der Station Milchgasse, Pflegeheim Golatti, in der Höhe von 7'800'000 Franken inkl. 7,7 % MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten (Stand 1. April 2018), bewilligen.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Stefan Berner
Vize-Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten (auch digital):

1. Bauprojekt Dokumentation vom 05. November 2018
2. Umnutzungsvarianten vom 05. November 2018 (Auszug aus 1.)
3. Vergleich WC Bestand – Neu – Norm vom 05. November 2018 (Auszug aus 1.)
4. Email DGS vom 10. Juli 2018, Erfüllungspflicht
5. Schreiben DGS vom 9. Juli 2018, Gutheissung Projekt
6. Schreiben DGS vom 17. November 2017, Zugeständnisse an Anforderungen
7. Info-Flyer über die Bauprojekte der Abteilung Pflegeheime