



STADT AARAU

Aarau, 12. Oktober 1987

Der Stadtrat an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

**Urnenabstimmung vom 6. Dezember 1987**

**Sanierung und Umbau  
des städtischen Altersheims  
zu einem  
Alters- und Pflegeheim**

Beschluss des Einwohnerrates vom 21. September 1987



## **Das Wesentliche in Kürze**

Die Stadt Aarau benötigt für die nächsten Jahrzehnte neben dem Heroséstift weitere 50 bis 60 Altersheimplätze mit weitgehenden Pflegemöglichkeiten. Das städtische Altersheim weist in Konzeption und Infrastruktur gravierende Mängel auf, und der Ausbaustandard vermag modernen Bedürfnissen nicht mehr zu genügen. Die Sanierung bzw. der Umbau dieses Heimes wird einem kostengünstigeren Neubau vor allem wegen der einzigartigen Lage in einem städtebaulich und geschichtlich bedeutsamen Gebäude vorgezogen.

Durch die Sanierung entsteht ein ansprechendes Alters- und Pflegeheim mit 55 bis 60 Plätzen mit gutem Ausbaustandard, der einen zweckmässigen und rationellen Betrieb ermöglicht.

Die erforderlichen Anlagekosten betragen Fr. 14 100 000.–. Bundes- und Kantonssubventionen und bereits für dieses Vorhaben vorhandene Mittel der Stadt decken Fr. 6 500 000.–. Die Nettobelastung der Investitionsrechnung der Einwohnergemeinde beträgt somit Fr. 7 600 000.–.

Ein markanter Eckpfeiler der Aarauer Altstadt kann mit diesem Projekt denkmalschutzgerecht erneuert werden und einem wichtigen gemeinnützigen Zweck erhalten bleiben.

## Geschichtliches

- 1270 Gründung des Frauenklosters St. Ursula, eines Konvents nach der Augustinerinnenregel. Die Reformation brachte mit der Glaubensänderung in Aarau das Ende des Klosters.
- 1535–1680 und 1686–1692 beherbergte das Gebäude die Lateinschule samt Lehrerwohnungen.
- Im 18. Jahrhundert diente das ehemalige Kloster als Spital, Alters- und Armenheim.
- 1783 gelangte die Liegenschaft in den Besitz des Handelsherrn Johann Rudolf Meyer. Dieser nahm beträchtliche Um- und Anbauten vor und richtete die Gebäude als Seidenfabrik und Warenmagazin ein.
- 1812 wechselte die Liegenschaft in den Besitz von Hauptmann Emanuel Hunziker.
- Später übernahm die Stadt wieder den ganzen Gebäudekomplex und richtete
- 1852 das Alters- und Armenasyl darin ein.

## Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

An seiner Sitzung vom 21. September 1987 hat der Einwohnerrat für die Sanierung und den Umbau des städtischen Altersheims zu einem Alters- und Pflegeheim einen Kredit von Fr. 14 100 000.– zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten (Preisstand: 1. April 1987), abzüglich der bereits bewilligten Projektierungskredite von Fr. 750 000.– und abzüglich der Bundes- und Kantonsbeiträge sowie der Zuwendung von Fr. 3 000 000.– aus dem Altersheimfonds, zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

Dieser Beschluss des Einwohnerrates untersteht gemäss §4 lit.g der Aarauer Gemeindeordnung vom 23. Juni 1980 dem obligatorischen Referendum.

### I. Zur Vorgeschichte

Im Februar 1985 erteilte der Stadtrat der neugeschaffenen Kommission für Altersfragen den Auftrag, zur Notwendigkeit einer Sanierung des städtischen Altersheims oder eines Heimneubaus Stellung zu nehmen. Im August 1985 legte die Kommission den umfangreichen Bericht «Sanierung des städtischen Altersheims – Umbau zum Alters- und Pflegeheim oder Neubau eines Alters- und Pflegeheims» vor. Aufgrund dieses Berichts bewilligte der Einwohnerrat am 2. September 1985 einen Kredit von Fr. 150 000.– für ein entsprechendes Vorprojekt.

Im Oktober 1985 erteilte der Stadtrat einem Architekturbüro den Auftrag für die Ausarbeitung eines möglichst differenzierten Sanierungsvorprojektes mit Kostenschätzung.

Im August 1986 genehmigte der Stadtrat das Vorprojekt, und der Einwohnerrat bewilligte daraufhin am 18. August 1986 einen Kredit von Fr. 600 000.– für ein Bauprojekt mit detaillierter Kostenberechnung. Ein Jahr später, am 21. September 1987, hat der Einwohnerrat das vorliegende Bauprojekt und den notwendigen Kredit bewilligt.

### II. Zur heutigen Situation der Betagtenhilfe in Aarau

Aarau verfügt sowohl im ambulanten wie im stationären Bereich über ein ausgebautes Dienstleistungsangebot für Betagte. Die ambulanten Haus- und Krankenpflegedienste (Spitex-Dienste) tragen vereinzelt dazu bei, Heimaufenthalte von Betagten zu vermeiden. Häufiger jedoch

bewirken sie, dass Heimeintritte zeitlich hinausgezögert werden und in immer höherem Alter erfolgen. Diese an sich erfreuliche Tatsache führt jedoch dazu, dass die Altersheime einen grossen Anteil an pflegebedürftigen Pensionären aufweisen. Die Nachfrage nach Pflegemöglichkeiten im Altersheim ist daher sehr gross.

Eine fundierte Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass – unter Berücksichtigung der Krankenheimbetten in der Region – in der Stadt Aarau neben dem Heroséstift in den nächsten zwei Jahrzehnten 50 bis 60 Altersheimplätze mit Pflegemöglichkeiten benötigt werden.

### III. Zur Problematik des städtischen Altersheims

Das städtische Altersheim weist in Konzeption und Infrastruktur – gemessen an den heutigen Bedürfnissen – gravierende Mängel auf, die sich sowohl im allgemeinen Ausbaustandard wie auch in den beschränkten Pflegemöglichkeiten zeigen:

- Das Heim ist ursprünglich ohne Pflegeangebot konzipiert worden. Notgedrungen muss jedoch heute ein grosses Pflegevolumen erbracht werden, obwohl die bauliche und technische Infrastruktur ungeeignet ist.
- Die meisten Zimmer sind nicht grösser als 12 bis 15 Quadratmeter und weisen weder ein eigenes WC noch eine Dusche auf.
- Im Hauptgebäude benützen Männer und Frauen dieselben Gemeinschaftstoiletten.
- Es fehlen Räume für gemeinsame Aufenthalte und Aktivitäten.
- Die Kücheneinrichtung und ein Teil des Mobiliars sind veraltet.
- Das Hauptgebäude ist auch äusserlich renovationsbedürftig.

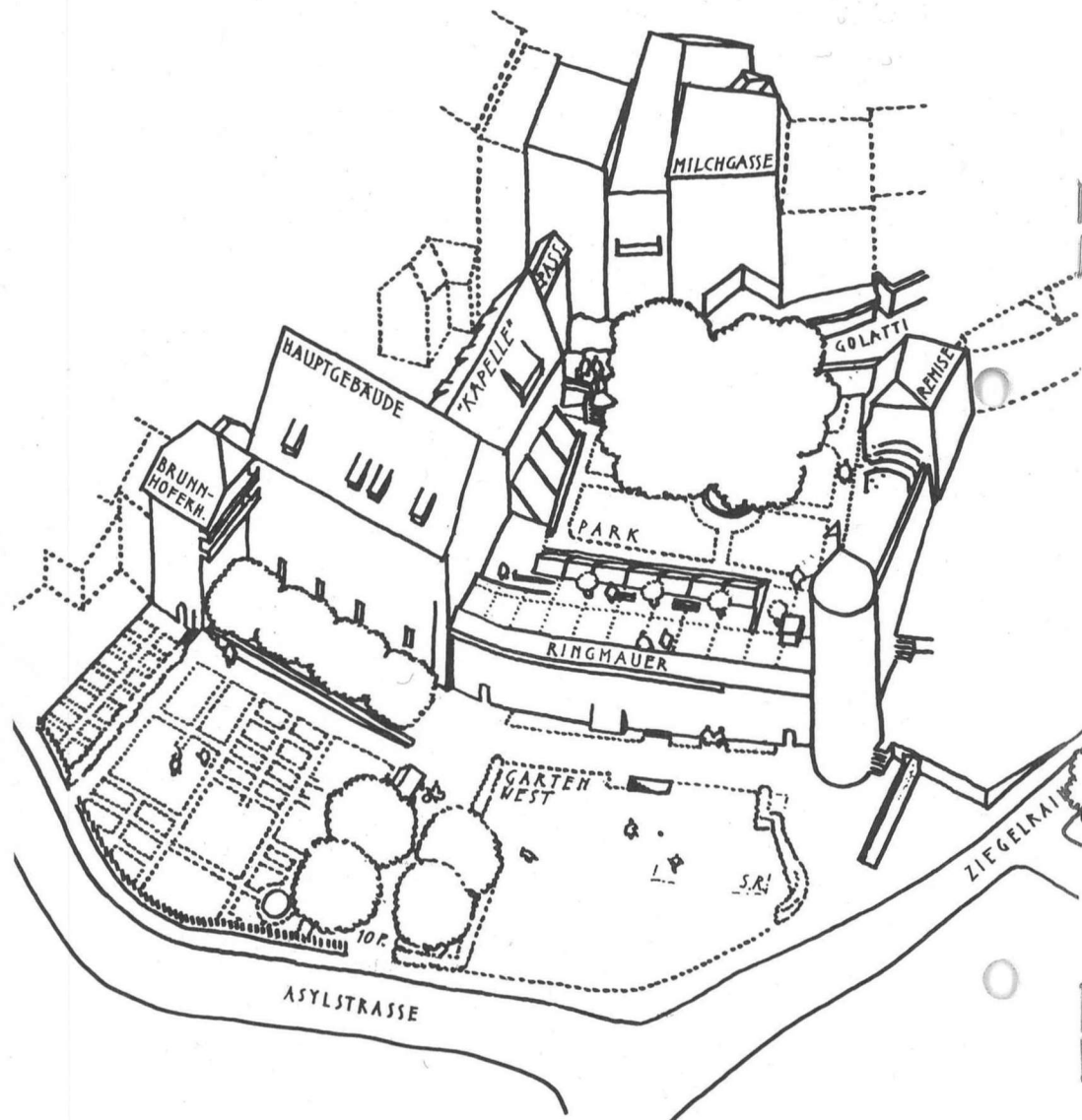
Unter diesen Mängeln leiden nicht nur der Betrieb, sondern auch das unter diesen Umständen rasch überforderte Personal sowie letztlich auch die Bewohnerschaft. Zudem lässt die Nachfrage nach Altersheimplätzen mit solch beschränktem Komfort spürbar nach und konzentriert sich um so stärker auf das ohnehin gut ausgelastete Heroséstift.

### IV. Warum Sanierung statt Neubau?

Die einzig sinnvolle Alternative zur Altersheimsanierung wäre ein Heimneubau. Stadt- und Einwohnerrat haben indes die Sanierung aus folgenden Gründen vorgezogen:

- Es ist durchaus möglich, im städtischen Altersheim die erforderliche Anzahl von 50 bis 60 Zimmern mit gutem Ausbaustandard zu realisieren.
- Nach dem Umbau wird auch im städtischen Altersheim ein moderner und rationeller Betrieb möglich sein.
- Der einzigartige Standort bzw. die Ambiance mitten in der Altstadt müsste bei einem Neubau preisgegeben werden.
- Die Gebäulichkeiten des ehemaligen Frauenklosters bilden einen weithin sichtbaren Eckpfeiler der Aarauer Altstadt. Dieses städtebaulich wichtige Gebäude kann durch eine Sanierung denkmalschutzgerecht erneuert werden und einem gemeinnützigen Zweck erhalten bleiben.

Diese Gründe scheinen dem Stadt- und dem Einwohnerrat gewichtig genug, die insgesamt teurere Sanierung einem Neubau vorzuziehen.



## V. Das Sanierungs- bzw. Umbauprojekt

### 1. Raumprogramm

Das Raumprogramm umfasst 56 Wohneinheiten zu 18 m<sup>2</sup> Zimmerfläche mit Sanitärzelle (WC, Lavabo, Dusche), die dazugehörigen Gemeinschafts-, Dienst- und Nebenräume, je eine Wohnung für den Heimvorstand und den Hauswart sowie drei Personalwohneinheiten. Eine spezielle Pflegeabteilung ist nicht vorgesehen.

Im Raumprogramm enthalten ist ebenfalls eine neue Zivilschutzanlage. Sie entspricht den neuen, einschlägigen Richtlinien für Altersheimbauten, d. h., sie weist nebst einer grösseren Grundfläche für eine pflegegerechte Anordnung der Liegestellen (nur zwei- anstatt dreistöckig) auch eine Küche und ein Wasserreservoir auf.

### 2. Architektonisches Konzept

An der Golattenmattgasse entstehen 26 Wohneinheiten mit Dusche. An der Milchgasse können mit bescheidenem Aufwand ebenfalls 26 Wohneinheiten realisiert werden. Diese sind nur teilweise mit Dusche, aber alle mit WC/Lavabo ausgerüstet. Dazu kommen noch zwei Einzimmerwohnungen für das Personal. Eine weitere Personaleinheit findet im Brunnhoferhaus Platz, in welchem auch die Heimleiterwohnung untergebracht ist. Die Remise wird zur Hauswartwohnung ausgebaut. Der Schutzraum kommt als selbständige Baute unter den Westgarten zu liegen. Die Parkbastion samt Silberlinden bleibt bestehen. Der Zwischenraum zwischen Ringmauer und Parkbastion wird ausgehöhlt und mit einem dreigeschossigen Neubau gefüllt. Seine Flachdachterrasse vergrössert den Park. Das oberste Geschoss liegt auf dem Eingangsniveau des Hauptbaus. Es enthält den Essraum und die Küche. Im mittleren Geschoss findet neben vier Wohneinheiten, die das Angebot auf total 56 ergänzen, die Wäscherei Platz. Das Kellergeschoss des Neubaus dient als Werkstatt und Lagerfläche.

Der Kapellentrakt wird ausgehöhlt; er enthält neu vier Geschosse, die mit den Geschossen des Hauptgebäudes übereinstimmen: Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume. Sie sind teilweise zweigeschossig gestaltet und stellen so die räumliche Beziehung zum Park im 1. Obergeschoss her. Im Innern ist die Eingangshalle mit Café und «Wintergarten» von zentraler Bedeutung. Hier mündet der neugestaltete untere Eingang von den Parkplätzen und vom Schachen her; von hier aus ist das ganze Heim über die Vertikale erschlossen. Der neue Aufenthaltsraum im Gewölbekeller des Altbaus

Ansicht des Altersheims nach dem Umbau

illustriert die Absicht, die alte Gebäudestruktur auch im Innern wieder spürbar zu machen.

### 3. Konstruktion

Der Neubau zwischen Parkbastion und Ringmauer wird mit Betonflachdecken auf Stahlstützen errichtet.

Im Hauptgebäude bleiben Tragwände und Holzbalkendecken erhalten; dabei wird auf eine zeitgemässe Schallisolation geachtet. Der Kapellen-trakt wird vollständig ausgekernt, und im normalen Geschossabstand werden zwei neue Betondecken eingezogen. An der Milchgasse werden weder die Tragkonstruktion noch die Gebäudehülle angetastet. Mit einer sanften Innenrenovation werden bescheidene Grundrissanpas-sungen vorgenommen.

### 4. Haustechnik

Der ganze Altersheimkomplex wird von einer Heizzentrale aus über Radiatoren beheizt. Als Energieträger dient Erdgas. In Notfällen kann auf eine Ölreserve zurückgegriffen werden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt im Sommer mit Nachtstrom, im Winter über die Heizzen-trale. Mechanisch belüftet werden lediglich der Essraum, die Küche, die Waschküche und die innenliegenden Sanitär- und Nebenräume. Alle Lüftungsanlagen arbeiten mit Wärmerückgewinnung.

### 5. Umgebung

Zum Altersheim gehören zwei klar getrennte Gärten: zum einen der Park mit den beiden Silberlinden über der Ringmauer, zum andern das Vor-gelände am Fusse der Ringmauer, das heute als Gemüsegarten bewirt-schaftet wird (Westgarten).

Im oberen Park wird unter den beiden Silberlinden ein Wegkreuz mit einem runden Teich in der Mitte angelegt. Dieser Park soll den Alters-heimbewohnern zur Benutzung vorbehalten bleiben.

Die Neugestaltung des am Fusse der Ringmauer gelegenen Westgar-tens ist wegen der Ver- und Entsorgung des Altersheims notwendig. Der Haupteingang zum Altersheim befindet sich neu auf der Westseite des Gebäudekomplexes und nicht wie bisher an der Golattenmattgasse. In bezug auf den Betrieb des Gemüsegartens durch das Altersheimper-sonal ist festzustellen, dass dieser im Laufe der Jahre zunehmend un-wirtschaftlicher geworden ist. Einem Aufwand von rund Fr. 40 000.–

pro Jahr steht heute ein Ertrag von rund Fr. 15 000.– gegenüber. Im Westgarten soll neu eine Grünanlage entstehen, die für die Öffentlich-keit zugänglich ist. 10 Parkplätze sind unter einer Baumgruppe dem neuen Haupteingang gegenüber angelegt. Diese Baumgruppe teilt den Aussenraum: im nördlichen Teil sind Bündten und ein Blumengarten vorgesehen; im südlichen Teil gibt eine offene Wiesenfläche den Blick auf die Ringmauer und den Pulverturm frei. Sitzbänke am Fuss der Ringmauer – geschützt durch eine Reihe geschnittener Platanen – laden zum Verweilen ein.

## VI. Die Kosten der Sanierung

Die Gesamtkosten gemäss Kostenvoranschlag vom 23. Juni 1987 belaufen sich gemäss nachfolgender Aufstellung auf Fr. 14 100 000.–.

### Grundlagen:

- Bauprojekt 1:100 vom 23. Juni 1987
- Raumtabellen Haustechnik, Ausbau, Ausstattung
- Unternehmer-Richtofferten
- Zürcher Baukostenindex vom 1. April 1987 (139.6 Punkte)

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1 066 400.–
2	Gebäude	
	2A Golattenmattgasse	Fr. 8 199 800.–
	2B Milchgasse	Fr. 713 000.–
	2C Brunnhoferhaus	Fr. 349 900.–
	2D Remise	Fr. 367 100.–
	2E Zivilschutzanlage	Fr. 372 700.–
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 402 600.–
4	Umgebung	
	4A Golattipark	Fr. 1 538 000.–
	4B Garten West	Fr. 365 300.–
5	Baunebenkosten	Fr. 551 900.–
6	Zentrale Versorgung	Fr. 329 000.–
9	Ausstattung	Fr. 1 197 400.–
	Zur Aufrundung	Fr. 31 100.–
	Anlagekosten	<u>Fr. 14 100 000.–</u>

Die Schätzgenauigkeit beträgt  $\pm 10\%$  nach SIA. Für den gesamten Umbau ist demnach unter Berücksichtigung der Schätztoleranz mit Kosten von zwischen 12,69 Mio Franken und 15,51 Mio Franken zu rechnen.

Im beantragten Baukredit von 14,1 Mio Franken sind weder der Landwert noch der Zeitwert der bestehenden Gebäude enthalten.

## VII. Zur Finanzierung

Die Anlagekosten betragen Fr. 14 100 000.– bei einer Schätztoleranz von  $\pm 10\%$ . An diese Kosten können Subventionen von Bund und Kanton in der Grössenordnung von 25% oder 3,5 Millionen Franken erwartet werden. Mit den Bundessubventionen kann nur gerechnet werden, wenn die Umbauarbeiten vor dem 30. Juni 1988 aufgenommen werden. Aus städtischen Fonds und Stiftungen können weitere 3 Millionen Franken bereitgestellt werden. Die Nettobelastung der Investitionsrechnung der Einwohnergemeinde beträgt demnach rund 7,6 Millionen Franken. Der Erlös aus speziellen Aktionen, wie z. B. aus einem Altersheimfest, kann diese Belastung noch reduzieren.

## VIII. Zu den Betriebskosten

Im Unterschied zum Heroséstift war der Betrieb des städtischen Altersheims in den vergangenen Jahren nie selbsttragend. Während des etappenweisen Umbaus im Laufe der kommenden 3 Jahre ist mit einem höheren Betriebsdefizit zu rechnen. Nach dem Umbau soll der Betrieb auch im städtischen Altersheim grundsätzlich selbsttragend sein.

## IX. Eine neue, gemeinsame Trägerschaft

Die beiden Aarauer Altersheime stehen auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen: Das Heroséstift ist eine öffentlich-rechtliche (altrechtliche) Anstalt, das städtische Altersheim dagegen bildet einen Teil der Stadtverwaltung.

Gleichzeitig mit dem Umbauprojekt hat der Stadtrat auch die Frage einer zukünftigen gemeinsamen Trägerschaft für die beiden Heime geprüft. Er hat sich für eine gemeinsame Trägerschaft entschlossen und strebt die Errichtung einer Stiftung an. Die Vorbereitungen sind heute jedoch noch nicht zur Entscheidungsreife gediehen.

## X. Realisierung

Der Baubeginn ist vorgesehen im Juni 1988.

Die etappenweise Realisierung der Bauarbeiten nimmt voraussichtlich 2½–3 Jahre in Anspruch.

## Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger, den folgenden Beschluss des Einwohnerrates vom 21. September 1987 gutzuheissen:

«Der Einwohnerrat bewilligt für die Sanierung bzw. den Umbau des städtischen Altersheims zu einem Alters- und Pflegeheim zu Lasten der Investitionsrechnung einen Verpflichtungskredit von Fr. 14 100 000.–, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten (Preisstand: 1. April 1987), abzüglich der bereits bewilligten Projektierungskredite von Fr. 750 000.– und abzüglich Bundes- und Kantonsbeiträge sowie der Zuwendung von Fr. 3 000 000.– aus dem Altersheimfonds.»

Wer diesen Beschluss in der Urnenabstimmung gutheissen will, schreibe «Ja», wer ihn ablehnen will, schreibe «Nein».

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtammann:  
Dr. Markus Meyer

Der Stadtschreiber:  
Dr. Martin Gossweiler

Das Umbauprojekt kann im Foyer des städtischen Rathauses während der ordentlichen Bürozeit besichtigt werden.