



Bericht und Antrag des
Gemeinderates betreffend
Genehmigung Ausführungskredit
von Fr. 38'000'000 für den
Neubau des Pflegeheims Wier

Neubau Pflegeheim Wier

Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017



Informationsveranstaltung Neubau Pflegeheim Wier



Am Montag, 8. Mai 2017, 20.00 Uhr, findet in der Aula des Oberstufenzentrums Wier, Ebnat-Kappel, ein Informationsanlass zum Projekt Neubau Pflegeheim Wier statt.

Alle Interessierten sind herzlich eingeladen.

*Das aktuelle Alters- und Pflegeheim Wier,
Wierstrasse 10, 9642 Ebnat-Kappel*

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Das Alters- und Pflegeheim Wier ist ein öffentlich-rechtliches unselbstständiges Gemeindeunternehmen. Die Politische Gemeinde Ebnat-Kappel ist Eigentümerin. Das Alters- und Pflegeheim wurde am 21. Juni 1974 nach einer Bauzeit von drei Jahren in Betrieb genommen. Umfangreiche Sanierungsmassnahmen an den Gebäudehüllen wurden im Jahr 1989 vorgenommen und in den Jahren 2005 bis 2007 erfolgte eine Teilerneuerung.

Das Heim bietet Wohn- und Lebensraum für rund 90 Bewohnerinnen und Bewohner, vorwiegend in Einer- und wenigen Mehrbettzimmern sowie in 2-Zimmer-Einheiten. Bis dato wurde es als Alters- und Pflegeheim betrieben. Die gesellschaftlichen Veränderungen sowie der Wandel in der Pflege haben die Verantwortlichen zu einer Gesamtbeurteilung bewogen. Resultat daraus ist, dass das Alters- und Pflegeheim künftig zeitgemässe infrastrukturelle Rahmenbedingungen braucht. Dies um sich den zukünftigen Herausforderungen die-

ser Branche zu stellen und sie gut meistern zu können. Mit den bereits vorhandenen Angeboten wie Spitex, Mahlzeitendienst, Pro Senectute und der bewährten Nachbarschaftshilfe ist es heute möglich, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu leben. Erst mit zunehmender Pflegebedürftigkeit ist der Gang ins Pflegeheim angezeigt. Genau diesem Aspekt müssen wir jetzt Rechnung tragen und unsere Kräfte dahingehend bündeln, dass wir künftig über ein ausgezeichnetes Pflegeheim für unsere Bevölkerung verfügen.

Leider ist es in den bestehenden Strukturen nicht mehr möglich, eine zeitgemässe Pflege wirtschaftlich und den neusten Vorgaben entsprechend zu erbringen. Der Hausteil C hat nicht mehr die Substanz, dass mittels einer Sanierung optimale Voraussetzungen geschaffen werden könnten. Bereits bei der letzten Teilsanierung in den Jahren 2005 – 2007 mussten Kompromisse gemacht werden und heute zwingt sich eine ganzheitliche Betrachtungs-

weise auf. Diese hat dazu geführt, dass die Heimkommission einen Wettbewerb ausgeschrieben hat. In einem aufwendigen Auswahlverfahren hat die Fachjury ein Siegerprojekt bestimmt. Dieses weisst zu gefallen und erfüllt alle Auflagen, welche gestellt wurden. Das Altersleitbild und dessen Konzept dienen dem Gemeinderat als Leitplanke.

All diese Überlegungen führten dazu, dass der Gemeinderat und die Heimkommission der Bürgerschaft den Ausführungskredit für den Neubau Pflegeheim Wier in der Höhe von 38 Millionen Franken zur Genehmigung empfehlen.

Christian Spoerlé
Gemeindepräsident

Wichtiges in Kürze

Der Gemeinderat unterbreitet der Bevölkerung den Antrag zur Genehmigung des Ausführungskredits für den Neubau des Pflegeheims Wier. Im Jahr 1974, also vor rund 43 Jahren, wurden die Tore des Alters- und Pflegeheims Wier für die ersten Bewohnerinnen und Bewohner geöffnet. Damals wurde ein Zweckverband mit den beteiligten Gemeinden von Ebnat-Kappel bis Wildhaus gegründet. Der Zweckverband war zuständig für das Pflegeheim und die Gemeinde Ebnat-Kappel für das Altersheim. Der Zweckverband wurde per Ende 2004 aufgelöst. Die Gemeinde Ebnat-Kappel ist seit 2005 alleinige Eigentümerin des Alters- und Pflegeheims.

Bereits seit dem Jahr 2012 beschäftigen sich die Heimkommission und die Geschäftsleitung der Heime im Auftrag des Gemeinderates mit der Weiterentwicklung des Alters- und Pflegeheims Wier. Verschiedene Varianten wurden in Betracht gezogen. Im Jahr 2014 wurde geprüft, ob es möglich ist, den Gebäudeteil C (ältester Teil) zurückzubauen und neu zu erstellen. Viele Problemstellungen würden so ungelöst bleiben. Deshalb ist die Heimkommission zum Schluss gekommen, dass die beste Lösung ein Neubau ist. Das Haus C wird abgebrochen. An seinem Standort wird ein neues Pflegeheim erstellt, in dem die heutigen Häuser A, B und C Platz finden. Die Erstellung des Neubaus Pflegeheim wird mit Fr. 38'000'000 kalkuliert. Dieser Betrag setzt sich aus den Positionen Kostenschätzung des externen Kostenplaners, einem Betrag für die Möblierung und einem Betrag für die externe Unterbringung (Zwischenlösung für die Bewohnerinnen und Bewohner Haus C während der Bauzeit), zusammen.

Während der Planungs- und Bauzeit werden die Häuser A und B vollumfänglich genutzt. Nach Fertigstellung des Pflegeheims besteht die Absicht, mit einem geeigneten Investor den Teil Alterswohnen gemäss Wettbewerb zu realisieren. Der Teil Alterswohnen ist nicht Bestandteil des Ausführungskredits dieser Abstimmungsvorlage.

Ja zum Ausführungskredit für den Neubau Pflegeheim Wier

Das Pflegeheim Wier soll ab dem Jahr 2021 als zeitgemässes, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen von Bewohnerinnen und Bewohnern entsprechendes Pflegeheim zur Verfügung stehen. Es soll ein Zuhause sein – auch wenn die Kräfte nachlassen.

Mit Ihrem Ja ermöglichen Sie, den Pflegeheimbetrieb für weitere Generationen sicherzustellen.

Mit Ihrem Ja zum Pflegeheim Wier legen Sie den Grundstein für ein Angebot an Betreuung und Pflege in zeitgemässer Infrastruktur.

Mit Ihrem Ja leisten Sie einen Beitrag an die Attraktivität von Ebnet-Kappel als Wohngemeinde, auch im Alter.

Im Vorfeld zur Abstimmung

Frühjahr 2012 erste Analysen in Auftrag gegeben

Frühjahr 2016 Ausschreibung Architekturwettbewerb sowie Präselektion durch das Preisgericht

Herbst 2016 Entscheid Preisgericht und Genehmigung durch die Heimkommission und den Gemeinderat

Januar 2017 Ausstellung Wettbewerbsprojekte in der Aula Oberstufenzentrum Wier

Februar 2017 Ausstellung Siegerprojekt im Alters- und Pflegeheim Wier

8. Mai 2017 Informationsveranstaltung in der Aula Oberstufenzentrum Wier

Baukommission

Gemeindepräsident (Vorsitz)

Mitglied Gemeinderat und Heimkommission

Mitglied Heimkommission

Geschäftsführer Heime

Leiterin Betreuung und Pflege Heime

Bau- und Liegenschaftsverwalter

Ratsschreiberin (ohne Stimmrecht)

Architekt Siegerprojekt

Bauherrenseitiger Architekt (Protokoll)

Christian Spoerlé

Rita Kägi Feller

Jean-Pierre Sutter

Daniel Thoma

Monika Rutz

Hans Looser

Tamara Oberhänsli

Zach + Zünd Architekten GmbH

BSA SIA, Zürich

Wahl noch ausstehend



- 1 Haus A
- 2 Haus B
- 3 Haus C

Neubau Pflegeheim

Die Bedürfnisse von Bewohnerinnen und Bewohnern verändern sich

Die Bedürfnisse von Bewohnerinnen und Bewohnern haben sich verändert und werden in Zukunft individueller. Dies, verbunden mit komplexeren Krankheitsbildern und erhöhten Vorschriften, führt dazu, dass die geplanten baulichen Investitionen eine echte Notwendigkeit darstellen.

Heutige Baustruktur Alters- und Pflegeheim Wier

Die gesamte Anlage (Baujahr 1974) besteht aus einem baulichen Gefüge, welches über Jahrzehnte durch verschiedene Umstrukturierungen, Umnutzungen und baulichen Einzelmassnahmen entstanden ist. Der bauliche Zustand der drei Häuser ist sehr unterschiedlich. Die letzte Sanierung wurde im Jahr 2007 beendet. Das Haus C mit der heutigen Nutzung als Alters- und Pflegeheim war davon nicht betroffen.

Aktuelle Mängel im Alters- und Pflegeheim Wier

Die heutige bauliche Infrastruktur erschwert den Betrieb des Pflegeheims. Die bestehende Bausubstanz der Häuser A und B weist in einigen Bereichen einen grossen Sanierungsbedarf auf. Ungelöst sind Probleme wie die halbgeschossigen Niveaudifferenzen der Etagen, die in den Obergeschossen nur mittels Lift und Treppe überwunden werden können. Auch betriebliche Mängel im Pflegebereich (enge Platzverhältnisse in Nasszellen, zu hohe Türschwelle, Flügeltüren bei Aufzügen) erschweren eine optimale Pflege. Weiter bringen lange Wege unproduktive Arbeitszeiten.

Personal

Private Institutionen sind innovativ – die Betrachtung muss zukunftsgerichtet sein. Mitarbeitende finden heute in verschiedenen Institutionen nach und nach attraktive Arbeitsbedingungen. Der Neubau wird sich positiv auf die Personalgewinnung auswirken. Mit einem JA zum Neubau Pflegeheim legen Sie den Grundstein, für ein Angebot an zeitgemässen Arbeitsbedingungen.

Architekturwettbewerb

Für das Projekt Neubau Pflegeheim Wier und Alterswohnungen hat die Politische Gemeinde im Frühjahr 2016 einen Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Der Wettbewerb erfolgte in einem selektiven Verfahren. Aus den 109 Bewerbungen wurden zwölf Architekten präqualifiziert. Darunter waren auch zwei Nachwuchsteams.

Aus den zwölf eingereichten Projekten hat die Jury, bestehend aus Vertretern der Heime, der Gemeinde und Fachexperten, nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den Projekten das Siegerprojekt «Weite Nähe» ausgewählt. Verfasser des Projekts «Weite Nähe» ist das Architekturbüro «Zach + Zünd Architektur GmbH BSA SIA mit Lenka Gmucova Architektur» und «Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH» aus Zürich.

Das Siegerprojekt sowie die anderen eingereichten Projekte konnten im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung im Januar 2017 besichtigt werden.

Siegerprojekt «Weite Nähe»

In schönster Landschaft und Aussichtslage fügt sich das neue Pflegeheim in den Grünraum oberhalb des Ortszentrums von Ebnet-Kappel ein. Selbstbewusst zeigt sich das Pflegeheim als öffentliches Gebäude über der Weite des Sportplatzes. Die Lage am Hang, die Nähe des Waldes und der Ausblick in die Weite bieten eine einzigartige Atmosphäre, die den gesamten Aussenraum prägt. Durch die geschickte Platzierung der beiden Volumen entsteht ein neues Ensemble von Pflegeheim und Alterswohnen, das sich selbstverständlich in die Landschaft einfügt.

Neue Zufahrt Hüslibergstrasse

Eine neue Anbindung von der Hüslibergstrasse wertet das Pflegezentrum auf. Die Vorfahrt zum Pflegeheim ist direkt möglich. Die Hauptterrasse für Bewohner und Besucher liegt direkt angrenzend. Der Verkehr für die Tiefgarage, Parkplätze und Anlieferung wird diskret vorher abgeleitet. Die aktuelle Anbindung über die Wier- und Hofstrasse bleibt für die

Alterswohnungen bestehen, die damit eine eigenständige Adresse erhalten.

Öffentliches Erdgeschoss

Am grosszügigen Eingangsbereich mit Vorfahrt befinden sich die öffentlichen und publikumsintensivsten Nutzungen. Auf der grossen Terrasse können die Bewohner und Besucher in der Sonne sitzen mit Blick in die Weite der Berglandschaft. Restaurant, Mehrzwecksaal und auch der Essraum der Schüler können separat oder in unterschiedlichen Konstellationen zusammenhängend genutzt werden. Je nach Bedarf können sie auch separat von aussen erschlossen werden. Die Küche mit Buffet bedient direkt und unmittelbar alle Bereiche und ermöglicht so unterschiedliche Nutzungsszenarien.

Wohngruppen und Aufenthaltsräume

Die Wohngruppen sind kompakt organisiert und mit möglichst kurzen Wegen für den Be-

trieb optimiert. Ein zentral gelegenes Wohngruppenbüro bietet einen Überblick über die ganze Etage. Die Anzahl der Zimmer wird in zwei klare Einheiten um eine gemeinschaftliche, lichtdurchflutete Mitte organisiert.

Wohlgestaltete Räume und belichtete Erschliessungsflächen erleichtern die Orientierung und tragen zum Wohnkomfort bei. Die gemeinschaftlichen Räume definieren die Atmosphäre der Wohngruppe. Im mittleren, schmalsten Teil des Baukörpers entsteht eine Abfolge von gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräumen. Der Essraum, Wohnraum und zwei Balkone bilden eine spannende Raumkette, die von zwei Himmelsrichtungen (Morgen- und Abendsonne) profitiert. Die Räume sind wohnlich, übersichtlich und bieten in gleichem Mass Rückzugsmöglichkeiten wie Offenheit. Zwei kleine zusätzliche Aufenthaltsbereiche an seitlichen Balkonen runden das Angebot an Aufenthaltsorten ab.

Bewohnerzimmer und geschützte Wohngruppe

Im neuen Pflegeheim sollen rund 90 Bewohnerinnen und Bewohner ein Zuhause finden, davon voraussichtlich 22 in geschützten Wohneinheiten. Die Vorzonen zu den Zimmern sind attraktiv gestaltet und durch die Disposition der Zimmer bilden sich kurze Korridore. Die Bewohnerzimmer lassen durch die beinahe quadratischen Grundrisse unterschiedliche Möblierungsvarianten zu.

Im ersten Obergeschoss, mit direktem Gartenzugang, ist die geschützte Wohngruppe platziert. In der geschützten Wohngruppe liegt ein besonderer Wert auf dem Rundlauf. Der Rundlauf befindet sich nicht nur im Inneren, sondern bezieht auch den geschützten Garten mit ein.

Verbindung Pflegeheim und Alterswohnen

Pflegeheim und Alterswohnen teilen eine gemeinsame Mitte und einen gemeinschaftli-

chen Aussenraum. Vom Alterswohnen können die Bewohner über den Aussenraum durch einen schönen Eingang im ersten Obergeschoss zum Pflegeheim gelangen. Eine gedeckte Verbindung gibt es auf der Ebene Erdgeschoss vom Pflegeheim.

Nachhaltigkeit

Das Gesamtkonzept der Gebäudetechnik ist abgestimmt auf die Grundsätze der Nachhaltigkeit. Nebst der Minimierung des Energiebedarfs durch kompakte Gebäudeformen, Dämmung und Sonnenschutz tragen kurze, zugängliche Erschliessungswege massgeblich zur Optimierung des Gesamtenergiebedarfs bei. Dadurch werden die Anforderungen an Minergie erfüllt.

Es ist geplant, das Pflegeheim und die Alterswohnungen an die neue Holzschneitzelheizung der Schulanlage Wier anzuschliessen. Damit wird ein ökologisches Heizsystem eingesetzt.

Situation

- 1 Pflegeheim
- 2 Alterswohnungen
- 3 Best. Zufahrt
- 4 Neue Zufahrt





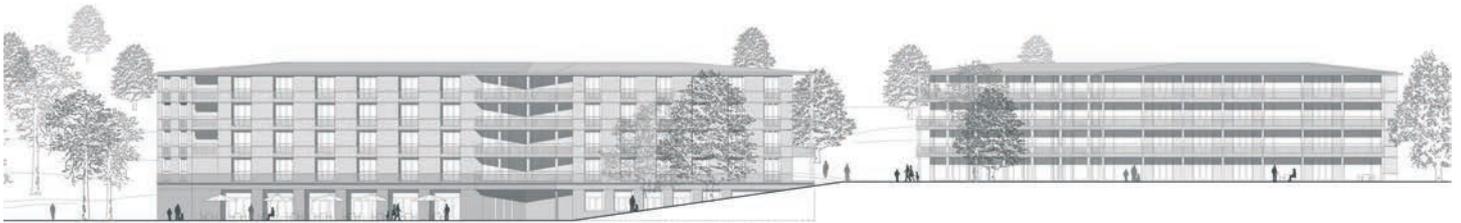
Querschnitt Pflegeheim



Querschnitt Alterswohnungen



Fassadenschnitte und -ansicht



Ansicht Pflegeheim und Alterswohnungen

Sonnige Terrasse



Finanzielle Auswirkungen

Der beantragte Ausführungskredit für den Neubau Pflegeheim Wier beträgt Fr. 38'000'000. Davon werden Fr. 30'000'000 über die Investitionsrechnung der Alters- und Pflegeheime gebucht und aktiviert. Fr. 8'000'000 werden über die Investitionsrechnung der Politischen Gemeinde gebucht. Dadurch wird die Betriebsrechnung der Alters- und Pflegeheime über die kommenden rund 30 Jahre um Fr. 8'000'000 entlastet.

Die Rechnung der Politischen Gemeinde betreffend

Die Gemeinde Ebnat-Kappel beteiligt sich mit einem Investitionsbeitrag von maximal Fr. 8'000'000, aufgeteilt in jährlichen Beiträgen von Fr. 2'000'000 (2018 bis 2021). Dieser Betrag wird auf dem Kapitalmarkt aufgenommen. Bei einer Zinsannahme von 1,5 % werden jährliche Zinskosten von rund Fr. 120'000 anfallen. Nach Auflösung der Vorfinanzierung von Fr. 400'000 verbleiben Fr. 7'600'000. Heute beträgt die Abschreibungsdauer 25 Jahre. Bei in Kraft treten des neuen Rechnungslegungs-

modus RMSG (voraussichtlich 2019) ist die Abschreibungsdauer durch den Gemeinderat festzulegen. Die jährliche Abschreibungsquote wird rund Fr. 300'000 betragen (lineare Abschreibung). Die Gesamtbelastung der Abschreibungen und Zinsen wird sich somit auf rund Fr. 420'000 pro Jahr belaufen.

Die Rechnung der Alters- und Pflegeheime betreffend

Fr. 30'000'000 werden durch die Alters- und Pflegeheime Ebnat-Kappel finanziert. Dank Liquiditätsguthaben von Fr. 6'000'000 reduziert sich der Fremdkapitalbedarf auf Fr. 24'000'000. Bei einem angenommenen Zins von 1,5 % fallen jährliche Zinskosten von rund Fr. 360'000 an. Aus den Gebäuderessourcen werden ca. Fr. 5'500'000 aufgelöst. Nach Abschluss der Bauabrechnung werden die investierten Kosten nach den Branchenrichtlinien der Koordinationsgruppe Langzeitpflege Schweiz (KGL) abgeschrieben. Bei abzuschreibenden Investitionskosten von rund Fr. 24'500'000 werden die jährlichen Abschreibungen rund Fr. 880'000 betragen. Die Gesamtbelastung

der Abschreibungen und Zinsen wird sich anfangs auf jährlich rund Fr. 1'240'000 belaufen. Gegen Ende der Nutzungsdauer werden sich die jährlichen Abschreibungen auf voraussichtlich Fr. 555'000 reduzieren.

Mit der gestaffelten Rückzahlung des Fremdkapitals werden auch die oben erwähnten Zinskosten und dadurch die Gesamtbelastungen entsprechend sinken.

Tragbarkeit

Die Tragbarkeit wurde eingehend geprüft und ist gegeben. Das neue Angebot mit rund 80 % 1-Zimmersituationen erlaubt im Durchschnitt etwas höhere Pensionspreise. Die Energiekosten werden leicht tiefer erwartet (Minergiestandard). In Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass die Energiepreise wieder steigen. Eine geringe Kostenoptimierung, auch dank dem Wegfall unproduktiver Arbeitswege, darf angenommen werden.

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat beantragt:

Für den Neubau des Pflegeheims Wier ist ein Ausführungskredit von Fr. 38'000'000, inkl. Mehrwertsteuer zu genehmigen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 38'000'000 für den Neubau des Pflegeheims Wier zustimmen?

Gemeinderat Ebnat-Kappel
9. März 2017

*Der Gemeindepräsident
Christian Spoerlé*

*Die Ratsschreiberin
Tamara Oberhänsli*

Termine

- | | |
|-------------|--------------------------------------|
| 2017 | Projektierung |
| 2018 | Ausführungsplanung und Ausschreibung |
| 2019 - 2021 | Realisierung Neubau Pflegeheim |
| 2021 - 2023 | Realisierung Alterswohnungen |

Ebnat Kappel

Politische Gemeinde



Der Ort. Die Anziehung.
Die Ausstrahlung.

Visualisierung Titelbild und der Bilder und
Pläne auf den Seiten 11, 12 und 13:
Projektverfasser «Weite Nähe»

Bild Seite 2:
Gemeinde Ebnat-Kappel

Bilder Seite 7:
gschart, atelier für visuelle gestaltung,
bendel, ebnat-kappel, www.gschart.ch

Satz:
gschart, atelier für visuelle gestaltung,
bendel, ebnat-kappel, www.gschart.ch

Druck:
Schneider-Scherrer AG, Satz und Druck
Bazenheid, www.schneider-scherrer.ch

Papier:
Rebello Recycling, FSC

Gemeinde Ebnat-Kappel
Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel

Telefon 071 992 64 00
gemeinde@ebnat-kappel.ch
www.ebnat-kappel.ch