



Studie zur Erweiterung Zentrum Augiessen

## Impressum

Gemeinde **Widnau**



Studie Zentrum Augiessen Widnau  
Ausgabe vom 26. Juni 2013, 8:45 vorm.

Erarbeitet von

©

Koeppel MarCo dipl. Arch Fh

&

Berhard Eberle dipl. Architekt HTL / STV.

## Inhaltsverzeichnis

Inhalt	2
Ausgangslage	3
Auftragsbestimmung	4
Bedarf	5
Bestand Zentrum Augiessen	6
Bestand Zentrum Augiessen	7
Raumprogramm	8
Standort	9
Standort Parzelle 273 Augiessen	10
Standort Parzelle 1497 Rheinstrasse	11
Standort Parzelle 965 Hutmacher	12
Standort Parzelle 1056 Nefen	13
Standort Parzelle 631 Birkenstrasse	14
Standort Parzelle 1587 Äueli	15
Standort Parzelle 857 Far	16
Standort Parzelle 1962 Rütieweg	17
Standort Parzelle 840+ Gemeindewiese	18
Standort Parzelle 592 Menzi Areal	19
Standort Parzelle 925 Rhyland	20
Beurteilung	21
Allgemeine Projektierungsgrundsätze	22
Wohnform	23
Ausarbeitung Parzelle 840+	24
Zimmer	25
Volumenstudie Erdgeschoss	26
Volumenstudie Untergeschoss	27
Volumenstudie Obergeschosse	28
Volumenstudie Schnitte	29
Volumenstudie Ansichten	30
Volumenstudie Kosten	31
Empfehlung	32
Dank	33



## Erweiterung Betreuungsplätze

Die Gemeinde Widnau verfügt im Zentrum Augiessen aktuell über 46 stationäre Betten im heutigen Alters- und Pflegeheim Widnau, genannt „Zentrum Augiessen“. Die Auslastung beträgt nahezu 100%. Die demografische Entwicklung, sowie die statistischen Grundlagen des Kantons, würden bereits heute eine Erhöhung der Betreuungsplätze erfordern.

In den letzten Jahren konnte festgestellt werden, dass das durchschnittliche Eintrittsalter im Zentrum Augiessen stetig gestiegen ist. Viele Betagte warten mit einem Heimeintritt zu, bis ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden, nicht mehr möglich ist. Die Folge daraus ist, dass bereits beim Eintritt ins Heim pflegerische Leistungen in Anspruch genommen werden müssen. Das „klassische“ Altersheim wird somit immer mehr zu einem Pflegezentrum. Dies macht es beim bestehenden Heim notwendig, dass Anpassungen an der Infrastruktur / Umgebung und speziell für demente Personen umgesetzt werden.

Die Gemeinde Widnau hat im Altersleitbild festgelegt, dass ihre Bürger, den ganzen Lebensabend in ihrem Wohnort verbringen können, insofern sind zusätzliche Anforderungen an die Infrastruktur / Umgebung, im Besonderen für demente Personen notwendig.

## Geschichte

Die Gemeinde Widnau besass bis 1959 ein sogenanntes Armenhaus an der Rütistrasse, welches rund 5 Betagte aufnehmen konnte. Diese wurden durch eine Schwester betreut wobei die Bewohnerinnen und Bewohner damals stark mithalfen. 1956 wurde ein Bürgerheim an der Augiessenstrasse 19 erstellt, welches 20 Bewohnerinnen und Bewohner aufnehmen konnte, diese wurden durch zwei Schwestern und einer Köchin betreut. In der Folge wurde 1978 das Bürgerheim um 24 Einzelzimmer erweitert. Der Erweiterungsbau beinhaltete damals einen Speisesaal, eine Küche, eine Wäscherei und ein Mehrzweckraum. Im alten Teil wurde zudem eine Wohnung für die Heimleitung gebaut. Die nun 44 Betagten Personen konnten mit 9 Pflegerinnen/ Pfleger betreut werden. 1989 wurde der alte Gebäudeteil von 1956 durch ein neues Gebäude ersetzt. Dabei wurde ein Teil des Bestandes, Beispielsweise der Keller, wieder verwendet. Durch den Ersatzbau wurde die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner nur unwesentlich erhöht. Durch den Neubau konnte die Infrastruktur so weit verbessert werden, dass von nun an das Altersheim auch Pflegeleistungen anbieten konnte. Erstmals wurde auch ein Pikettdienst für die Nacht eingerichtet. 2002 wurde im neueren Teil einige bauliche Anpassungen gemacht, welche den Betrieb verbessern konnten. Mittlerweile ist die Zahl der Pflegepersonen auf 35 zu 45 Bewohnerinnen/Bewohner angestiegen. 2006 wurde die Heimleitung neu besetzt. Die Betriebsführung wurde angepasst. Heute arbeiten 46 Personen für 45 Bewohner. Seit 2011 ist der ambulante mit dem stationären Bereich der Pflege und Betreuung zusammengeführt worden. Dazu gehören die Drehscheibe, eine Beratungs- und Vernetzungsstelle für Altersfragen sowie ein Freiwilligendienst.

## Geschichtlicher Abriss



Das frühere Armenhaus an der Rütistrasse wurde bis 1956 durch zwei Schwestern geführt.



1956 wurde der erste Teil des heutigen Altersheimes gebaut, damals für 20 Pensionäre



1978 entstand die Erweiterung um 24 Einzelzimmer mit Speisesaal, Küche und Wäscherei.



1989 wurde ein Teil des Altbauabges abgebrochen und das Altersheim auf 45 Bewohnerplätze ausgebaut.

# Auftragsbestimmung

---

## Auftrag

---

Der Zeitpunkt scheint nun gekommen zu sein, dass Zentrum Augiessen für die Zukunft neu aufzustellen. Dabei muss man sich bewusst sein, dass vom Zeitpunkt dieser Studie an, bis zur Inbetriebnahme einer möglichen Erweiterung mindestens 6 bis 10 Jahre vergehen werden. Eine Erweiterung sollte dann für die nächsten ca. 30 Jahre den notwendigen Bedarf an Heimplätzen abdecken können. Deshalb geht es in dieser Studie auch darum, ein Szenario über den Bedarf für die nächsten 30-40 Jahren, als auch über die Art der Wohnform im Alter und in der Zukunft aufzuzeigen. Aufgrund dieser Resultate sind mögliche Lösungen zu skizzieren, welche Aussagen über Art, Grösse und Kosten machen. Diese Skizzen sollen in der Folge für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Verfügung stehen. Die skizzierten Lösungen sollen als Grundlage für einen zukünftigen Architekturwettbewerb dienen. Die Studie zeigt im Weiteren auch einen möglichen zeitlichen Ablauf sowie die anfallenden Verfahrenskosten bis zum Baubeginn auf.



## Bedarfsanalyse

Zum heutigen Zeitpunkt leben in der Gemeinde Widnau rund 8'800 Personen. Davon sind rund 4'500 männlich und 4'300 weiblich. Die Betreuungsquote ist zwar Geschlechter different, hat aber in diesem Ausmass kaum einen Einfluss auf die Betreuungsplätze. Rund ein Viertel der Widauer Bevölkerung ist ausländischer Herkunft. Davon wiederum leben ca. 1'500 Personen mit einem andersartigen, gesellschaftlich und kulturellen Hintergrund. Diese Personen sind für den zukünftigen Bedarf speziell zu berücksichtigen.

Im Weiteren macht die Gemeindeverwaltung folgende Aussage: „2011 konnten nur gerade 3 von ca. 10 Personen, welche einen Platz im Augiessen wünschten, ins Heim eintreten. Die anderen mussten in Heime umliegender Gemeinden platziert werden oder auf einen Platz warten. Nach einem Eintritt in eine der benachbarten Institutionen ist es für Widnauer oft nicht mehr möglich, zurück zu kehren. Dadurch, dass Angehörige und Bekannte auch betagt und mobil eingeschränkt sind, wird die Möglichkeit, soziale verwurzelte Kontakte zu pflegen, oftmals erschwert.“

Aufgrund dieser Aussage muss man davon ausgehen, das bereits heute eine Unterkapazität besteht. Wobei zu dieser Aussage keine erhärteten Daten verfügbar sind. Es ist jedoch festzustellen, dass 2012 von den 8'800 lebenden Personen in der Gemeinde 298 über 80 Jahre alt waren. Somit besteht gemäss der Berechnungen des Kantons bereits ein Manko von 29 Plätzen. Nach den vorliegenden Zahlen der Gemeinde kann man sagen, dass zur Zeit rund 25 Menschen mit Wohnsitz Widnau in fremden Heimen leben. Das heisst, grundsätzlich ist der heutige Bedarf mit 75 Personen ausgewiesen.

## Szenario Kanton / Region

Für die Zukunft sind aber weitere Faktoren ausschlaggebend, welche die Zahl der Betreuungsplätze bestimmt. Es kann von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen werden. Sowie einer Quote von über 80 Jährigen Personen welche ab einem gewissen Alter Pflegebedürftig ist, diese Zahl ist im Moment rückläufig. Natürlich hat auch die demografische Entwicklung einen wesentlichen Einfluss. Alle diese Faktoren ergeben ein mögliches Bild der Bedarfszahlen für die Zukunft.

Gehen wir von den regionalen Bedarfswerten des Kantons aus, ergibt sich folgendes Bild. Für 2015 prognostiziert der Kanton 189 fehlende Betreuungsplätze im Wahlkreis Rheintal. Für 2030 rechnet er mit 566 fehlenden Einheiten. Auf die Gemeinde Widnau gerechnet (interpoliert mit heutigen Einwohnerzahlen) wären dies 2015 rund 109 Plätze respektive für 2030 wären es 158 Plätze. Somit würden mit der heutigen Ausgangslage in Widnau 2015 rund 63 Plätze und 2030 rund 112 Plätze fehlen. Da in den einzelnen Gemeinden aber teilweise ein Überangebot vorhanden ist, können regional gesehen die Fehlplätze aktuell wie folgt beziffert werden:

2015 minus 25 und im Jahre 2030 minus 73 Plätze. Dies jedoch, mit der Annahme, dass ein Teil der Widnauerinnen und Widnauer auch zukünftig auswärts betreut werden.

## Szenario Studie / Gemeinde

Wir gehen davon aus, dass Widnau bis ins Jahr 2033 stetig wächst und eine Grösse von 10'648 Personen erreicht. Dabei erwarten wir eine Verlangsamung des Wachstums. Das heisst, wir rechnen mit einem 10 Jahreswachstum von 7 %. Bei dieser Annahme ergibt sich eine prognostizierte Zahl von über 80 jährigen Menschen von 656 Personen ergibt. Man geht davon aus, dass rund ein Viertel eine stationäre Betreuung braucht. Dies wären 164 prognostizierte Plätze. Aufgrund der Geschlechterentwicklung wird die Anzahl der zu betreuenden Personen zudem leicht steigen. Weitere Faktoren sehen wir in der zentralen Lage von Widnau, die Aktualität eines neuen Hauses und aufgrund der Grösse auch einer höheren Professionalität der Betreuung im Alter, was künftig einen Sog im entwickeln wird welcher die Betagten früher zum Eintreten bewegt. Aus den genannten Gründen erhöhen wir die Bedarfszahl um weitere 10%, was zu einer Bettenzahl von 180 führt. Diese Überlegung ist wichtig, denn sie führt zu einer Bettenzahl, die es zulassen würde, dass die Gemeinde in Zukunft zwei Altersheime betreiben würde. Dies würde den aktuellen Druck auf die Grösse eines neuen Altersheimes entschärfen. Wir meinen, dass dieses Szenario von 180 Betten im Jahr 2033, auch wenn es zu hoch für die Bewohner und Bewohnerinnen der Gemeinde sein sollte, wenig Risiken birgt, da Widnau mit dem Ausbau zu den zeitlich ersten Alterheimausbauten gehört und somit den regionalen Bedarf mit abdeckt. Dies nicht zuletzt wegen der sehr guten und zentralen Lage des Dorfes in der Region. Wir gehen gemäss der Diskussion in der Kommission im Frühjahr 2013 von einer Planungsgrösse von 100 Einheiten mit Erweiterungspotential auf 180 Einheiten aus. Wobei Diskutiert werden soll, ob es eventuell besser wäre 2 Heime mit je 90 Betten zu planen.

## Rückblick

In der Tagespresse vom Mittwoch, 02. Dezember 1987 steht: *Am vergangenen Montagabend genehmigten die Stimmbürger und -bürgerinnen der Politischen Gemeinde Widnau an einer ausserordentlichen Bürgerversammlung den Umbau und die Erweiterung des Altersheims „Augiessen“ im Kostenbetrag von 4.95 Millionen Franken einstimmig. Die Gesamtbettenzahl des Altersheims wird nach dem Umbau und der Erweiterung 44 betragen. Ausserdem können die Pensionärräume, die alle über ein eigenes WC und Dusche verfügen, ohne weiteres auch als Zweibettzimmer verwendet werden.*

*Mit dem vorgeschlagenen Ausbau wird auch, wie Gemeindammann Spirig unterstrich, den Weisungen des Departementes des Innern entsprochen, wonach Leichtpflegefälle in den Altersheimen betreut, und nur noch schwer pflegebedürftige Patienten in Pflegeheime verlegt werden sollen. Mit diesem Konzept kann einem grossen Wunsch vieler betagter Mitmenschen und Ihrer Angehörigen entsprochen werden, den Lebensabend in der vertrauten Umgebung verbringen zu können. Ausbau reicht für Jahrzehnte*

*In der Diskussion wies Hans Frei-Dux auf die wachsende Zahl von älteren Mitbürgern hin und bezweifelte, ob der vorgesehene Ausbau auch genüge und nicht noch etwas Reservekapazität geschaffen werden sollte, zum Beispiel mit dem Bau eines weiteren Stockwerkes. Hans Spirig wies in seiner Antwort darauf hin, dass Alterheim „Augiessen“ in den letzten Jahren eine grössere Zahl von auswärtigen Pensionären beherbergt habe. Nun habe aber etwa Berneck ein neues Altersheim erhalten und jenes in Diepoldsau werde gegenwärtig ausgebaut. Dies lasse annehmen, dass das Altersheim in Zukunft vor allem Bedürfnisse der eigenen Dorfbevölkerung zu dienen habe. Für die Bevölkerungsstruktur würden aber, statistisch gesehen, 32 Betten genügen. So dass die total 44 Betten auf Jahrzehnte hinaus den Ansprüchen genügen sollten.*

Das Altersheim Augiessen besteht aus dem Haus A (erstellt im Jahre 1978) mit 24 Betten und dem Haus B (erstellt im Jahre 1989) mit 22 Betten. Durch die verschiedenen Bauetappen in den Jahren 1978 und 1989 mit auf Süden orientierten Pensionärzimmern entsprach

## Zustand

dem damaligen Zeitgeist und den gestellten Anforderungen. Stark pflegebedürftige Personen wurden ins Pflegeheim nach Altstätten gebracht. Durch die Anordnung der Räume auf zwei Häuser, welche untereinander nur im Erd- und Untergeschoss verbunden sind, entstehen für das Pflegepersonal lange Wege (z.B. in der Nachtschicht). Im Haus A von 1974 verfügen die Pensionärzimmer nur über eine sehr kleine Nasszelle mit WC, aber ohne Dusche. Dies entspricht nicht mehr den heutigen Komfortansprüchen an ein Pensionärzimmer. Im Haus B sind die Zimmer mit sep. Dusche/WC ausgestattet. Die beiden Gebäudeteile weisen unterschiedliche Konstruktionen auf. Das 1974 erstellte Gebäude ist mit einem Einsteinmauerwerk aufgemauert (Stärke 40.5 cm). Dasjenige von 1988 wurde mit einem Zweischalenmauerwerk erstellt. Der älteste Gebäudekomplex aus dem Jahre 1956, welcher 1974 zur Heimleiterwohnung umgebaut und im Jahre 1988 thermisch mit einer verputzten Aussenwärmedämmung saniert wurde, ist auf dem alten Kellergeschoss aufgebaut.

Die betrieblichen Abläufe sind durch die fehlende Verbindung der Häuser auf jedem Geschoss sehr schlecht. Eine kostensparende Betreuung der Pensionäre ist kaum realisierbar. Die langen Verbindungswege von Haus zu Haus kosten viel Zeit, welche schlussendlich für eine wirtschaftliche Führung fehlt.

Durch die konsequente Südorientierung der Pensionärzimmer ist ein Umbau auf eine wirtschaftlich effiziente, 2-bündige Anordnung der Zimmer, nicht möglich.

Ein optimaler Arbeitsablauf in den bestehenden Räumen ist nicht möglich. Die verschiedenen Büros (für Spitex, Heimleitung etc.) sind im ganzen Haus verteilt. Demenz erkrankte Personen fehlt ein Aufenthaltsraum

(Stübli) resp. es ist sehr weit entfernt. Die Küche ist zwar zentral zwischen den beiden Häusern angeordnet. Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der Küche führen im Stübli immer wieder zu Reklamationen. Der Lieferantenzugang für die Küche liegt im Verbindungsgang zum Haus B. Der Speisesaal ist für die heutige Anzahl Bewohner zu klein. Die Situierung der Kapelle direkt beim Esssaal ist nicht optimal. Die Gänge wirken sehr dunkel und sind eng. Die verbauten Materialien wie dunkle Holzdecken, grobe Wandputze, dunkle Bodenbeläge erzeugen einen düsteren Eindruck und sind nicht mehr zeitgemäss. Die Fenster sind undicht und müssen zeitnah saniert respektive ersetzt werden. Die Situierung der Häuser entlang der nördlichen Parzellengrenze schränkt eine Erweiterung in nördlicher Richtung stark ein. Ein Verbindungsbau als Gelenk der beiden Häuser ist ohne grössere Einschränkungen resp. dem Verlust von Zimmern nicht möglich. Die Haustechnik aus den Jahren 1978 und 1989 ist sanierungsbedürftig und muss in naher Zukunft an die Hand genommen werden. Die Beleuchtung im ganzen Haus, speziell in den Eingangszonen und den Gängen ist sehr „dunkel“ und erzeugt einen „düsteren Eindruck“. Die gesetzlichen Vorgaben des Amt für Feuerschutz (AFS) wurden in den letzten Jahren umgesetzt. Die Gebäude entsprechen bezüglich des Brandschutzes den heute geltenden Vorschriften. Das Haus A aus dem Jahre 1978, mit einem Einschalenmauerwerk, ist wärmetechnisch sanierungsbedürftig. Nebst den Fenstern, sollte auch das Aussenmauerwerk entsprechend „nachgedämmt“ werden. Das Haus B aus dem Jahre 1989, mit einem Zweischalenmauerwerk ist wärmetechnisch etwas besser, verglichen mit dem Haus A. Eine Verbesserung der Dämmwerte wird bei dieser Konstruktionsart eher schwierig.

# Bestand Zentrum Augiessen

---

## Zusammenfassend

---

- Die Häuser A und B weisen einen hohen Sanierungsbedarf aus.
- Eine Verbindung der beiden Häuser im 1. + 2. OG ist räumlich sehr schwierig. Verluste von wichtigen Nebenräumen müssten in Kauf genommen werden.
- Heute übliche Wohnformen in Altersheimen können mit der vorhandenen Raumstruktur nicht angeboten werden.
- Pensionärzimmer im Haus A verfügen in den Nasszellen nur über ein WC und einen Waschtisch. Eine Dusche fehlt.
- Das „Zentrum Augiessen“ - wohnen - betreuen – pflegen bewährt sich. Die räumlichen Strukturen müssen noch optimiert werden, damit die angestrebten Synergien bezüglich Führung und Administration noch besser genutzt werden können.

## Empfehlung

---

Unter der Berücksichtigung aller Faktoren, kann gesagt werden, dass mit den bestehenden zwei Gebäuden und einer allfälligen Erweiterung kein wirtschaftliches Altersheim geführt werden kann. Wir empfehlen die Nutzung der Gebäude als Alters- & Pflegeheim aufzugeben.

Falls eine alternative Nutzung für die Gebäude gefunden wird, empfehlen wir das Haus B, umzubauen und noch einige Jahre weiter zu nutzen. Durch den Abbruch des Hausteils A könnte Platz geschaffen werden um ein neues Gebäude für das Alters- & Pflegeheims zu erstellen. Allenfalls könnte der Hausteil B als Dienstleistungsgebäude mit Büros und Allzweckräumen genutzt werden.

Aufgrund unserer Untersuchung wird ein neues Alters- & Pflegehaus autonom und unabhängig des bestehenden Gebäudes zu erstellen sein. Somit stellt sich die Frage ob am bestehenden Standort festgehalten werden soll oder ob sich in der Gemeinde alternative, bessere Standorte anbieten.

Dabei kann für sämtliche Lösungen davon ausgegangen werden, dass zuerst ein neues Gebäude erstellt werden wird und somit kein Provisorium für das bestehende Altersheim nötig wird.

## Raumprogramm

Um eine Überprüfung verschiedener Standorte vornehmen zu können, braucht es eine Annahme eines Bedarfes. Wir gehen hier von 100 Zimmern aus. Die Flächen daraus werden mathematisch abgeleitet, nach den Vorgaben der kantonalen Richtlinien. Die gelten als Richtwerte, sind aber für die Prüfung des Volumens, respektive für die Flächen genügend. Zu den Vorgaben des Kantons, kommen in Widnau zusätzliche Flächen für Drehscheibe - und Spitexräumlichkeiten dazu. Die hier entstehenden Synergien sind flächenmässig berücksichtigt. Zur Veranschaulichung sei hier als Beispiel eine gemeinsame Medikamentenausgabe erwähnt.

Gemäss diesem Raumprogramm müssen in der aktuellen Planung folgende Flächen ausgewiesen werden:

Wohngruppenflächen	3425 m2
Infrastrukturflächen	810 m2
Wirtschafts und Lagerräume	480 m2
Spitex / Drehscheibe	245 m2
<b>Total Wohngruppen OG's</b>	<b>3425 m2</b>
<b>Total Infrastruktur EG's</b>	<b>1535 m2</b>

Bei sämtlichen nachfolgenden Lösungen sind die Gebäude mit einer Tiefgarage geplant, welche einen Teil der Fahrzeuge aufnimmt.

Wohngruppe	Je Wohneinheit	Total
Zimmer	620 m2	3100 m2
Aufenthaltszone	3 m2	15 m2
Kochgelegenheit	5 m2	25 m2
Stationszimmer	20 m2	100 m2
Arbeitsraum	6 m2	30 m2
Abstellraum	12 m2	60 m2
Behinderten WC	3 m2	15 m2
Stationsbad	16 m2	80 m2
<b>Total</b>	<b>685 m2</b>	<b>3425 m2</b>
<b>Allgemein</b>		
Eingangshalle mit Cafeteria	1 m2	100 m2
Heimleitung Empfang	50 m2	50 m2
Ambulante Dienste		60 m2
Drehscheibe		20 m2
Essraum (4er) Tische	2 m2	200 m2
Mehrzweckraum	1 m2	100 m2
Therapieräume		100 m2
Andachtsraum		70 m2
Coiffeur Pedicure		30 m2
WC Anlagen Allgemein		20 m2
Putzraum		20 m2
Personal Raum Aufenthalt		40
<b>Total</b>		<b>810 m2</b>
<b>Wirtschafts und Lagerräume</b>		
Küche		200 m2
Getränkelager Kühlräume		80 m2
Wäscherei		160 m2
Waschküche für Betagte		40 m2
<b>Total</b>		<b>480 m2</b>
<b>Spitex / Drehscheibe</b>		
Büro Leitung		20 m2
Grossraumbüro 3 Arbeitsplätze		50 m2
Sitzungszimmer 10 Personen		25 m2
Umkleieraum 10 Personen		25 m2
Ausgussraum		20 m2
Archiv		50 m2
Lager für Hilfsmittel		20 m2
Büro Drehscheibe		20 m2
Besprechungszimmer		15 m2
<b>Total</b>		<b>245 m2</b>

## Standortfrage

Da sich eine Erweiterung mit dem Bestand des Hauses Augiessen nicht aufzwingt, respektive als sehr schwierig zeigt, stellt sich die Standortfrage für ein neues Alters- und Pflegehaus. Auch die Überlegung, dass ein neues Haus zwingend bei den Alterswohnungen an der Trattgasse sein muss, lässt sich bei der weiteren Untersuchung nicht erhärten. Insofern suchen wir im ganzen Gemeindegebiet nach geeigneten Parzellen.

Folgende Standorte haben wir nachfolgend untersucht und im Anschluss anhand eines Kriterienrasters bewertet.

1. Parzelle 273 Augiessen neben Bestand
2. Parzelle 1497 Rheinstrasse
3. Parzelle 965 Hutmacher, Werkhof
4. Parzelle 1056 Nefen, Schulhaus Nefenfeld
5. Parzelle 631 Birkenstrasse, Parkplatz PC AG
6. Parzelle 1587 Äueli
7. Parzelle 840+ Gemeindewiese
8. Parzelle 592 Menzi Areal, im Besitz Menzi AG
9. Parzelle 925 Rhyland, besitz Hümpeler AG / Alpha
10. Parzelle 1962 Rütliweg,
11. Parzelle 857 Far / Ortsgemeinde Widnau

Die Parzellen werden nachfolgend mit einem einfachen Volumenmodell auf Stellung und Verträglichkeit überprüft. Eine Ausnahme bilden die beiden Parzellen 8./9. Diese verfügen beide über genügend Fläche, um das gewünschte Volumen aufzunehmen und wären Teil eines Konzeptes mit privaten Nutzungen.



# Standort Parzelle 273 Augiessen

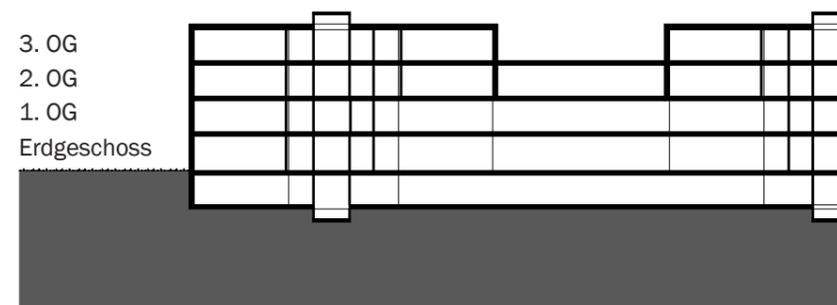
## Beschrieb

Der Standort Augiessen lässt verschiedene Möglichkeiten zu. Um eine ortsbaulich befriedigende Lösung zu erhalten, muss in jedem Fall der alte Gebäudeteil des bestehenden Altersheimes abgebrochen werden. Das neue Gebäude müsste gegen Süden versetzt werden, damit es den nötigen Vorbereich für die Erschliessung und einen Teil der Parkierung erhalten würde. Solange der Gebäudeteil A bestehen bliebe, wird nach wie vor die Erschliessung und Parkierung vor den Einfamilienhäusern erfolgen und nicht ganz unproblematisch werden. Auch mit der grossen Ausdehnung der beiden Gebäudeflügel würde das Gebäude für 100 Zimmer drei Vollgeschosse und ein reduziertes Attikageschoss benötigen. Ein zukünftiger Ausbau auf 150 Plätze hätte ein weiteres Vollgeschoss zur Folge. Aus unserer Sicht sind drei Vollgeschosse unter der Berücksichtigung des grossen Volumens in diesem Gebiet, dass rundherum aus der Bauzone W2 besteht, sehr unglücklich. Der bestehende Bau könnte angepasst werden und als spezielle selbständige Alterswohngruppe genutzt werden. Die Gartenfläche verringert sich gegenüber der heutigen Situation stark. Ist aber aus unserer Sicht genügend.

## Situation / Schnitt



	Allgemeine Flächen	1'466 m <sup>2</sup>
	Zimmerflächen	3'432 m <sup>2</sup>

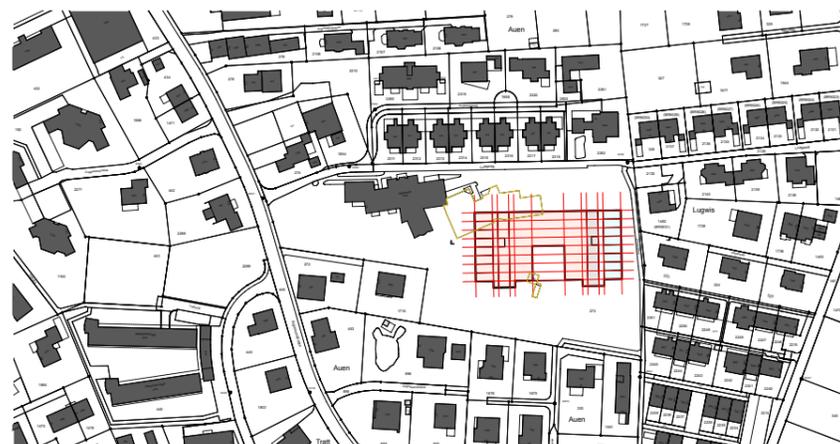


## Erdgeschoss / Obergeschosse



Erdgeschoss

Obergeschosse

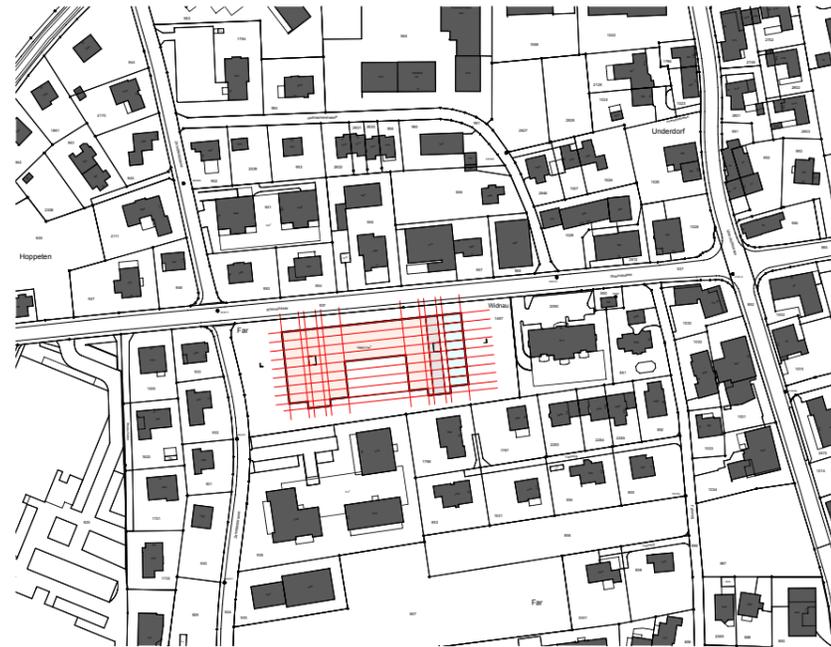


# Standort Parzelle 1497 Rheinstrasse

## Beschrieb

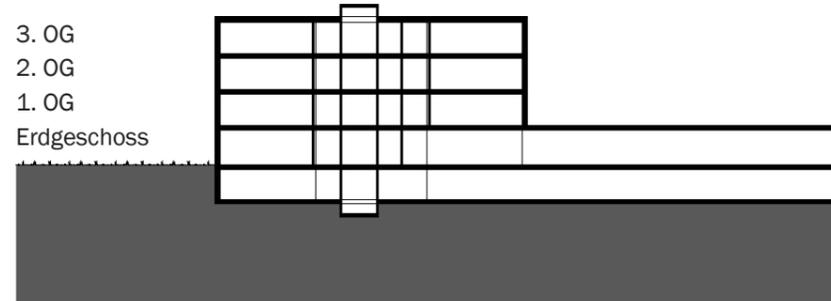
Die Parzelle an der Rheinstrasse ist unbebaut. Ein mögliches Altersheim könnte direkt auf der grünen Wiese erstellt werden. Das Grundstück ist relativ schmal und länglich. Dadurch ergibt sich ein länglicher Erdgeschossenteil, welcher zwei darüber liegende Gebäudeteile besitzt. Die Pensionärzimmer sind Ost-West orientiert. Mit drei Zimmergeschossen und dem Erdgeschoss können 96 Bewohnerzimmer erstellt werden. Das heisst, das Gebäude wäre von beginn an 4-geschossig. Eine Erweiterung auf 150 Zimmer hätte weitere 1.5 Geschosse zu Folge. Die Parzellenfläche ist mit dem Gebäude und der Erschliessung ziemlich ausgenutzt. Es bleibt nur wenig Gartenfläche übrig. Die Lösung scheint ortsbaulich machbar, bietet aber sehr wenig Freiraum in der Umgebung.

## Situation / Schnitt



	Allgemeine Flächen	1'666 m <sup>2</sup>
	Zimmerflächen	3'432 m <sup>2</sup>

3. OG  
2. OG  
1. OG  
Erdgeschoss



## Erdgeschoss / Obergeschosse



Erdgeschoss

Obergeschosse



# Standort Parzelle 965 Hutmacher

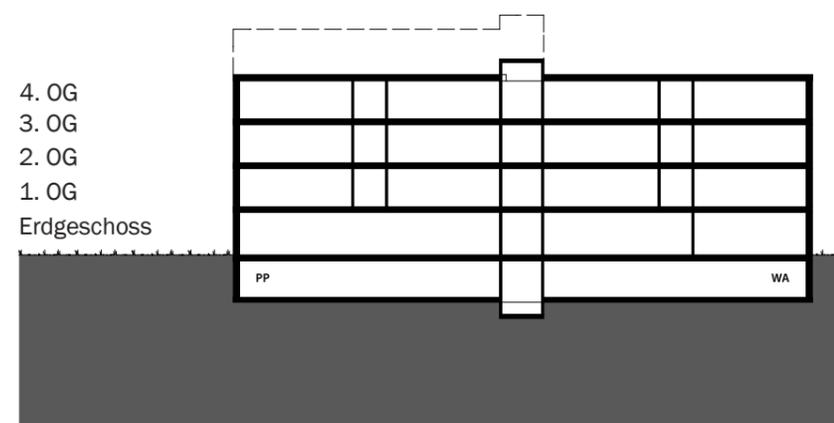
## Beschrieb

Die Parzelle Hutmacher würde durch einen Wegzug des Feuerwehrdepots und des Werkhofes frei werden und könnte für ein Altersheim genutzt werden. Die Parzellenform bedingt ein zweiflügliges Konzept, welches die Wohngruppenräume zentral formiert. Dieses Konzept bedarf drei Vollgeschosse mit einer Teilzimmernutzung im Erdgeschoss oder Attika um 100 Zimmer unterzubringen. Dies bedeutet ein 4-geschossiges Gebäude. Aus städtebaulicher Sicht ist dies an dieser Stelle vertretbar. Die restliche Parzellenfläche liesse auch eine Gartenanlage zu. Eine Erweiterung müsste auch an diesem Standort in der Höhe stattfinden, was aus heutiger Sicht kritisch erscheint. Auch hier müsste die Parkierung in einer Tiefgarage erfolgen.

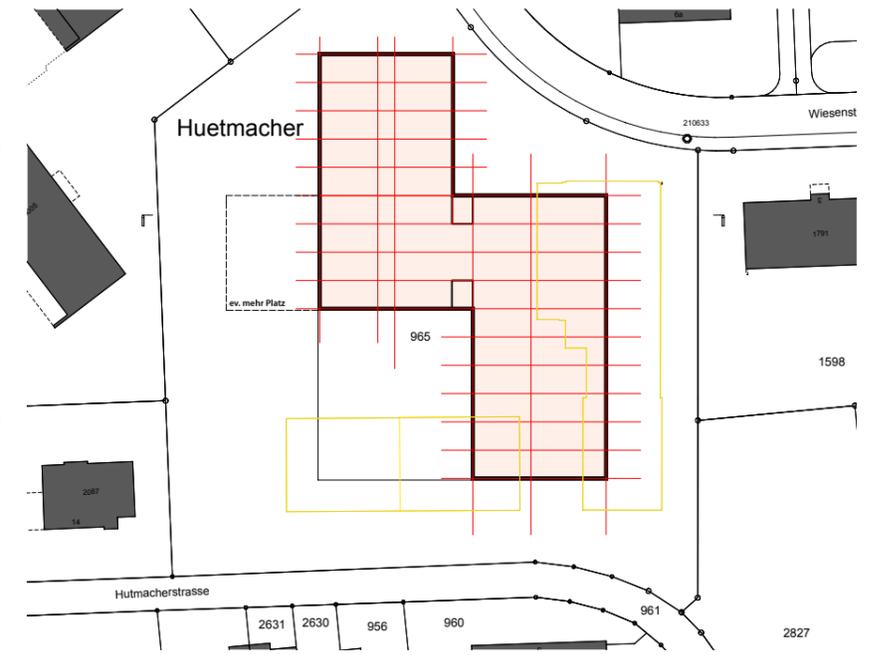
## Situation / Schnitt



<span style="color: orange;">■</span>	Allgemeine Flächen	1'478 m <sup>2</sup>
<span style="color: lightblue;">■</span>	Zimmerflächen	2'961 m <sup>2</sup>

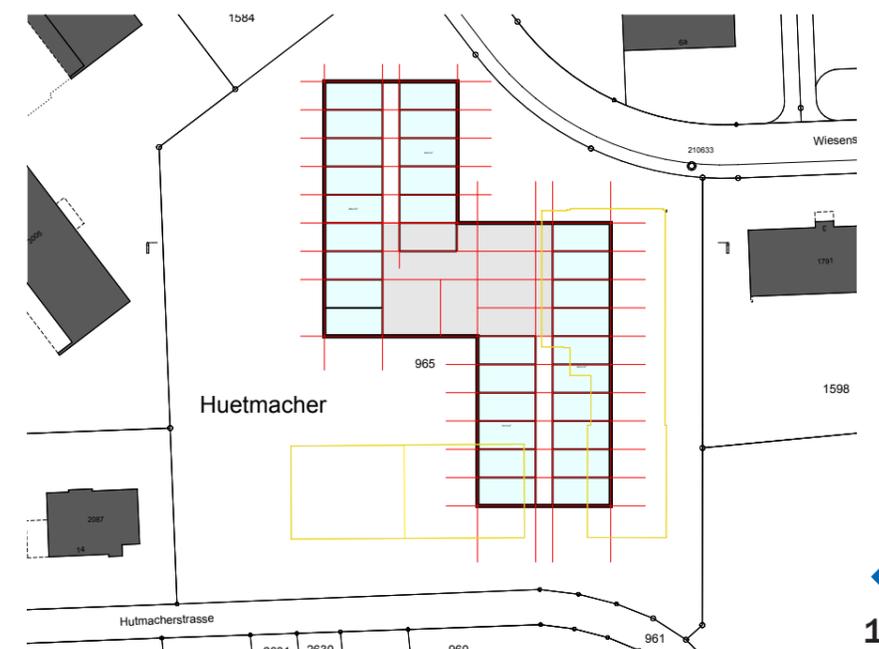


## Erdgeschoss / Obergeschosse



Erdgeschoss

Obergeschosse



# Standort Parzelle 1056 Nefen

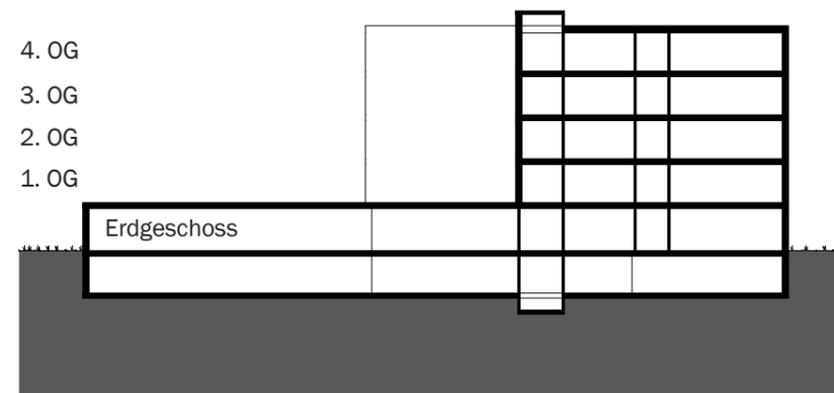
## Beschrieb

Mit der Aufgabe des Schulhauses Nefenfeld respektive dem Neubau Schlatt, erhält die politische Gemeinde eine freie Fläche zur möglichen Realisation eines Altersheimes. Die Grundstückfläche lässt verschiedene Möglichkeiten von Alters- und Pflegeheimen zu. Mit der vorgeschlagenen Variante würde ein Gebäude mit sechs Geschossen nötig um die geforderte Anzahl der Zimmer unterzubringen. Mit einem alternativen Grundrisskonzept könnte das Gebäude auch auf fünf Geschosse reduziert werden. Die nähere Umgebung besteht bereits aus hohen, teils 5-geschossigen Bauten, insofern könnte dies so städtebaulich umgesetzt werden. Im Norden und Osten stehen heute zwar noch Einfamilienhäuser, welche aber einen grossen Abstand zu künftigen Neubauten haben würden. Im Norden der Parzelle führt die Bahnlinie zur Industrie durch, hier müssten vermutlich Massnahmen zum Schutze verwirrter Personen erstellt werden.

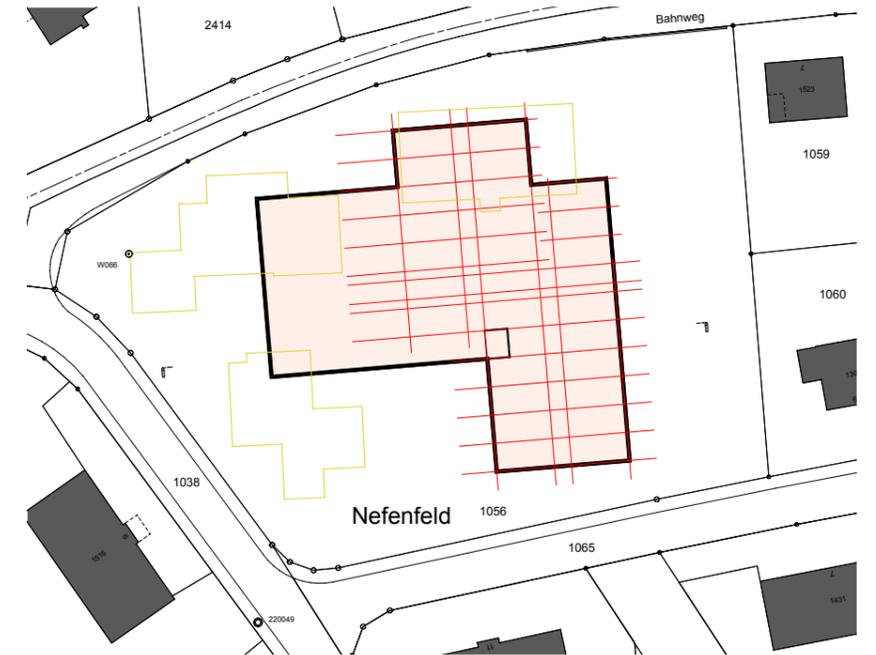
## Situation / Schnitt



<span style="color: orange;">■</span> Allgemeine Flächen	1'689 m <sup>2</sup>
<span style="color: cyan;">■</span> Zimmerflächen	2'764 m <sup>2</sup>

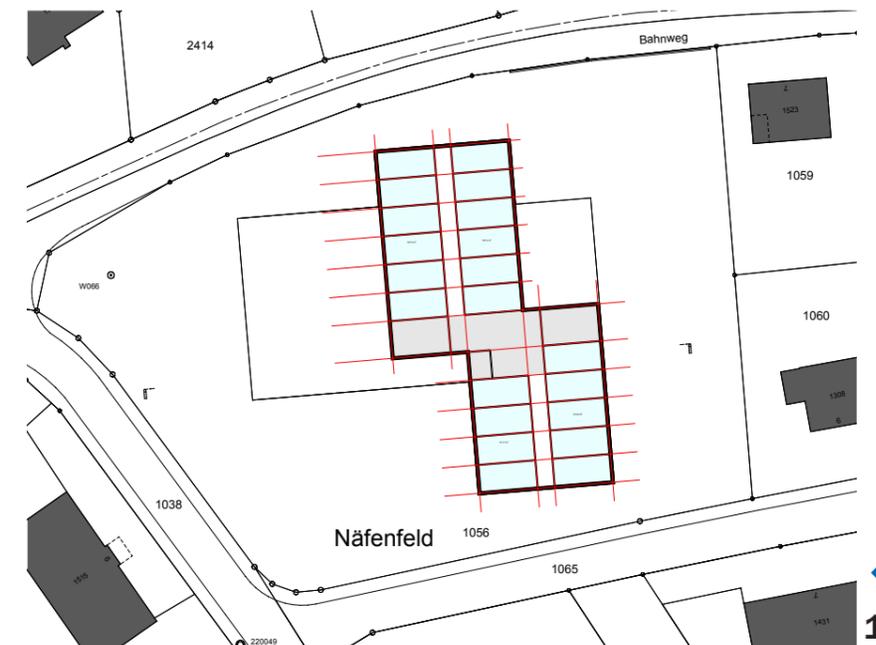


## Erdgeschoss / Obergeschosse



Erdgeschoss

Obergeschosse

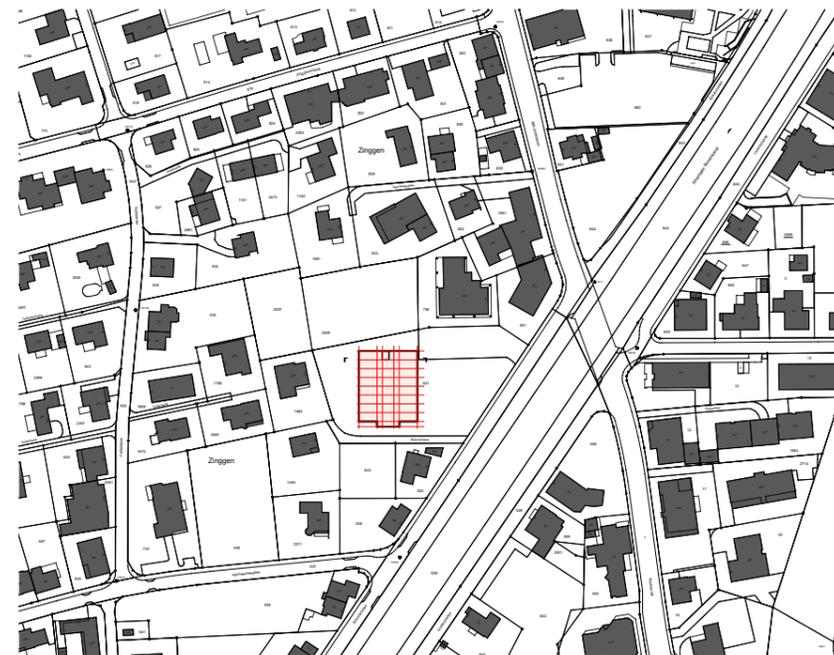


# Standort Parzelle 631 Birkenstrasse

## Beschrieb

Die Parzelle an der Birkenstrasse ist im Besitze der politischen Gemeinde Widnau. Die längliche Parzelle wird über die Birkenstrasse erschlossen. Das Grundstück ist umgeben von einer W3 Zone. Um die rund 100 Zimmer zu erreichen, müssten sieben Geschosse erstellt werden. Diese wäre an diesem Ort wohl kaum adäquat. Mit einer alternativen Grundrisslösung könnte das Gebäude zwar auf sechs Geschosse reduziert werden, jedoch bliebe kaum noch Aussenraum vorhanden. Die vorgeschlagene Lösung müsste im Erdgeschoss etwa verdoppelt oder um ein Geschoss erhöht werden. So dass die Serviceräume auf Erd- und 1. Obergeschoss verteilt wären.

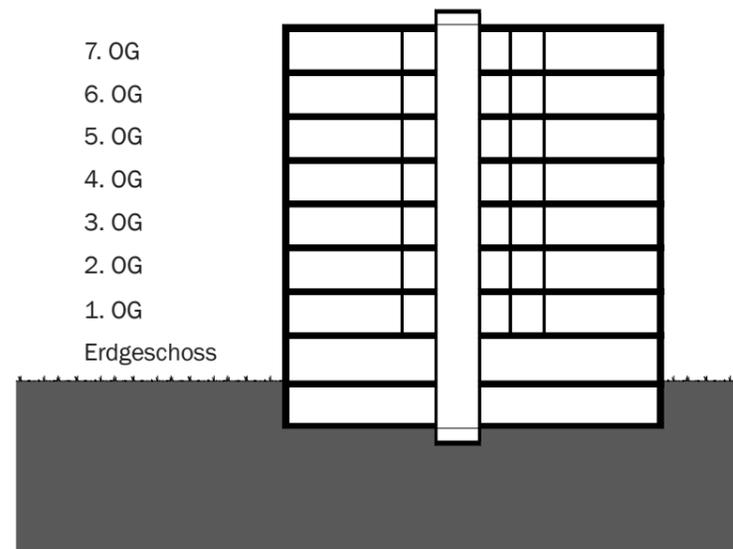
## Situation / Schnitt



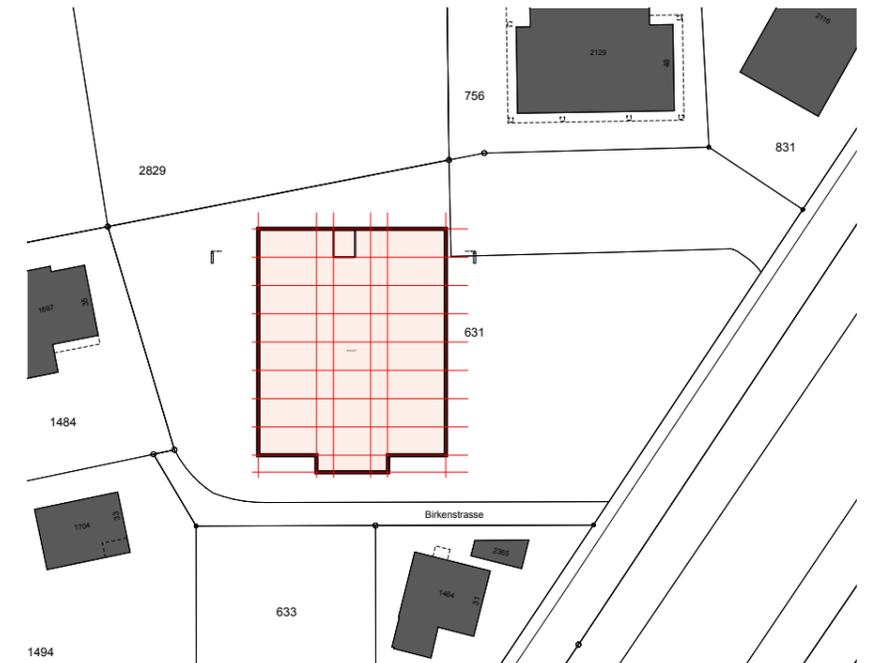
Allgemeine Flächen 872 m<sup>2</sup>

Zimmerflächen 3'682 m<sup>2</sup>

7. OG  
6. OG  
5. OG  
4. OG  
3. OG  
2. OG  
1. OG  
Erdgeschoss



## Erdgeschoss / Obergeschosse



Erdgeschoss

Obergeschosse



Alternativer Gebäudegrundriss



# Standort Parzelle 1587 Äueli

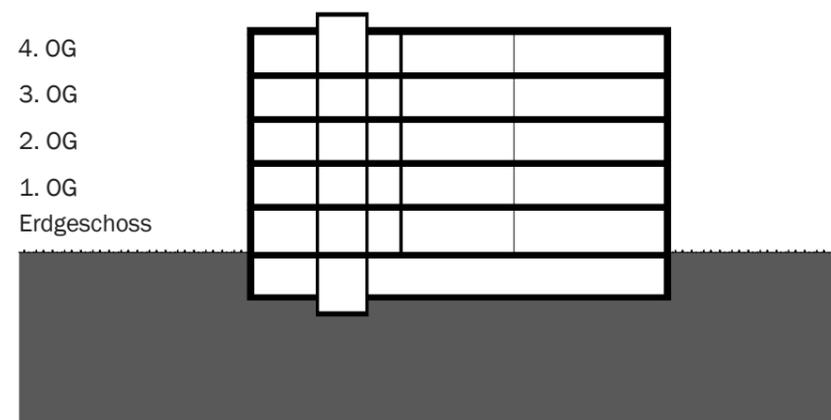
## Beschrieb

Die Parzelle im Äueli gehört der politischen Gemeinde Widnau. Im Vergleich zu den anderen Parzellen ist sie relativ gross. Um die gewünschte Anzahl der Zimmer zu realisieren, benötigen wir hier fünf Geschosse. Die Parzelle ist umgeben von einer W2-Zone. Insofern sind die fünf Geschosse trotz den erweiterten Grenzabständen eher fraglich. Die Parzelle liesse aber genügend Umgebung für eine Gartenanlage. Als kritisch anzusehen ist die bestehende Erschliessung, welche für diese intensive Nutzung sicherlich ungenügend ist und ausgebaut werden müsste.

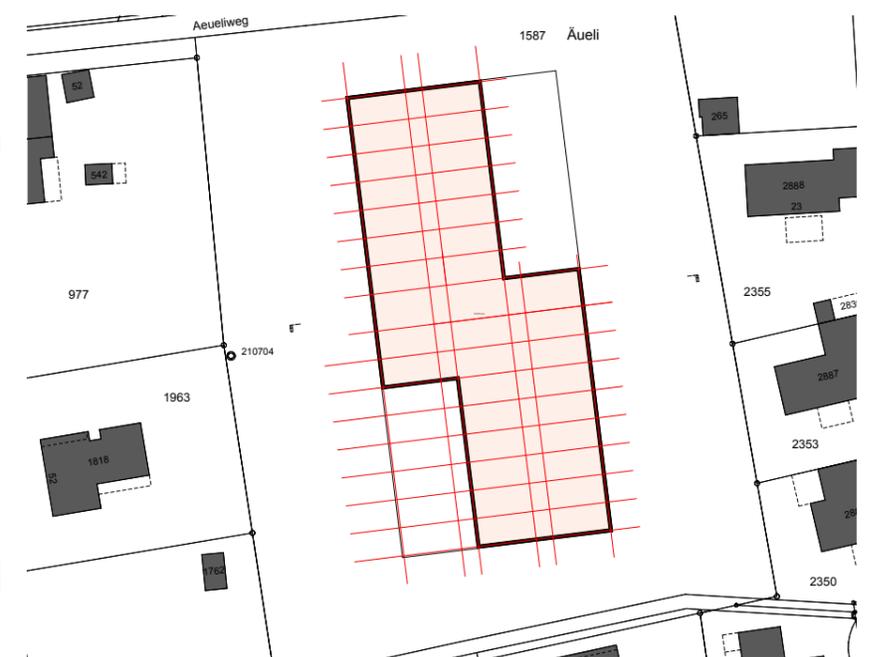
## Situation / Schnitt



	Allgemeine Flächen	1'391 m <sup>2</sup>
	Zimmerflächen	3'416 m <sup>2</sup>

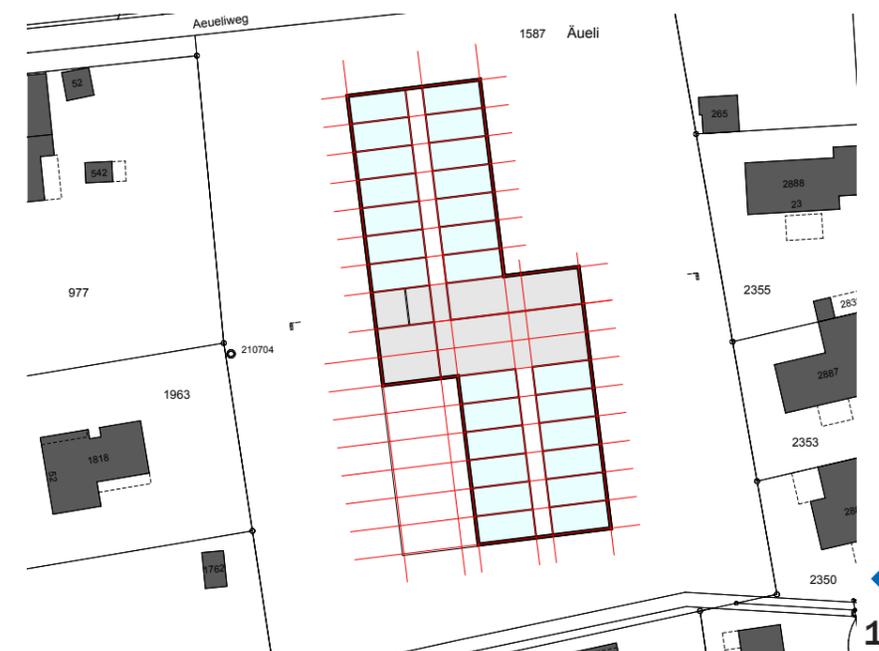


## Erdgeschoss / Obergeschosse



Erdgeschoss

Obergeschosse



# Standort Parzelle 857 Far

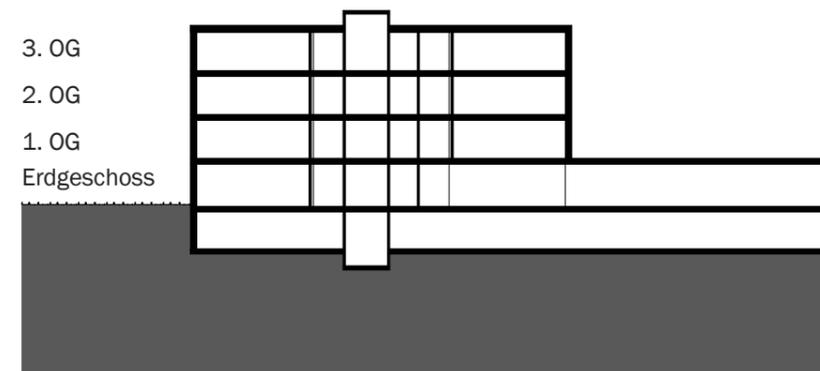
## Beschrieb

Die Parzelle Far der Ortsgemeinde Widnau liegt Nahe der Bahnhofstrasse. Die Erschliessung erfolgt über die Zehntfeldstrasse. Die vorgeschlagene Lösung über zwei Baukörper würde zu einem 4. geschossigen Objekt führen. Die Fläche der Parzelle wäre genügend gross um auch andere Projekttypen bauen zu können. Die Parzelle liegt teilweise in der K3 Zone respektive in der W3 Zone. Insofern scheint das Projekt sich gut in die Umgebung einzufügen. Die Parzellenfläche liesse verschiedene ideale Aussenraummöglichkeiten zu. Käme diese Parzelle weiter in Frage müsste man versuchen die Parzellen 867 (DEFH südwestlich) und mindestens Teile der schmalen Parzelle 856 (nordöstlich) zu erwerben um optimale Bedingungen zu erhalten.

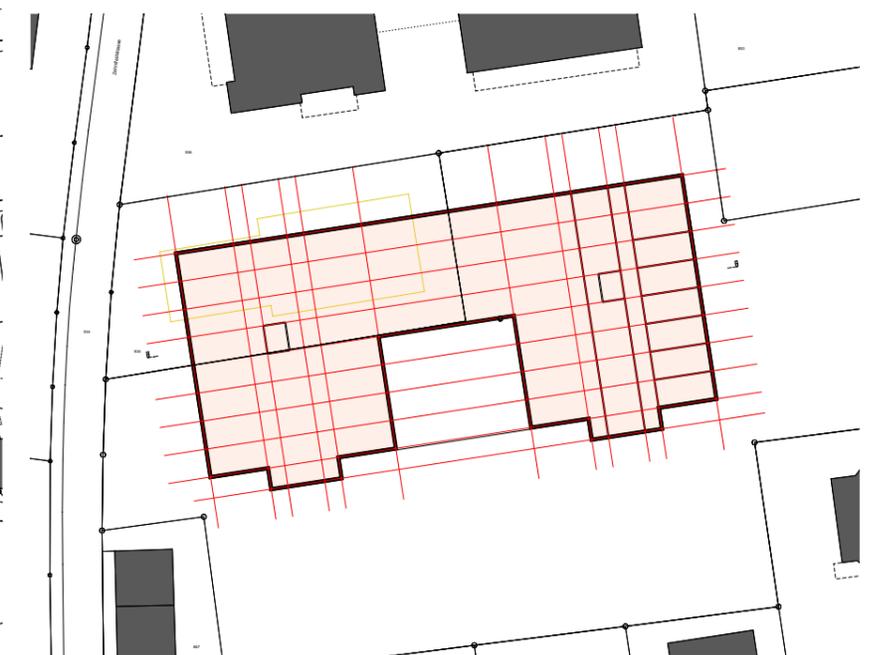
## Situation / Schnitt



	Allgemeine Flächen	2'072 m <sup>2</sup>
	Zimmerflächen	3'168 m <sup>2</sup>

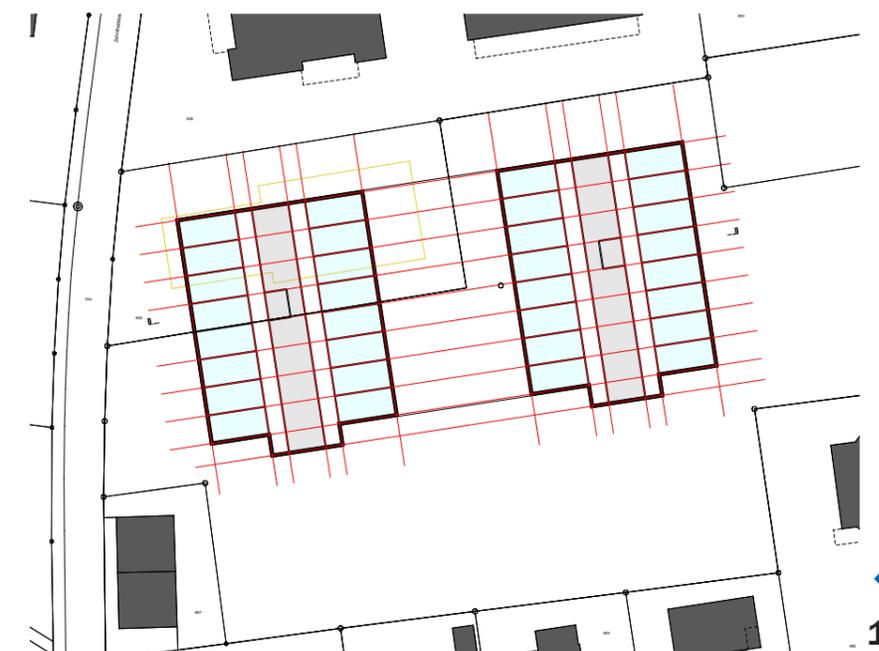


## Erdgeschoss / Obergeschosse



Erdgeschoss

Obergeschosse



# Standort Parzelle 1962 Rütliweg

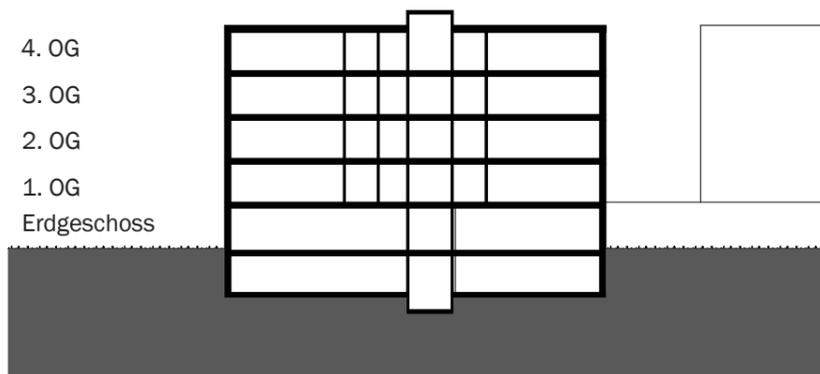
## Beschrieb

Der Standort der Parzelle 1962 liegt sehr nahe am Friedhof, dies ist für die Bewohner sehr ideal, da sie oftmals gerne verstorbene Angehörige besuchen. Hingegen scheint uns die Nähe zur Mittelstufe sehr kritisch. Um die verlangte Zimmeranzahl von 90 - 100 Zimmer zu erreichen, würden die Gebäudeteile 5 Geschossig. Dies erachten wir als sehr hoch gegenüber des Friedhofes. Um dem Altersheim ein nötiges Gesicht gegenüber der Strasse zu geben müsste der Bestehende Kindergarten abgebrochen werden. Die Fläche der zur Verfügung stehenden Parzelle liesse sicherlich andere bauliche Lösungen zu. Bei einem Längsbaukörper könnte vermutlich auch ein 4 geschossiges Gebäude die Bedürfnisse abdecken.

## Situation / Schnitt



	Allgemeine Flächen	1'822 m <sup>2</sup>
	Zimmerflächen	3'696 m <sup>2</sup>

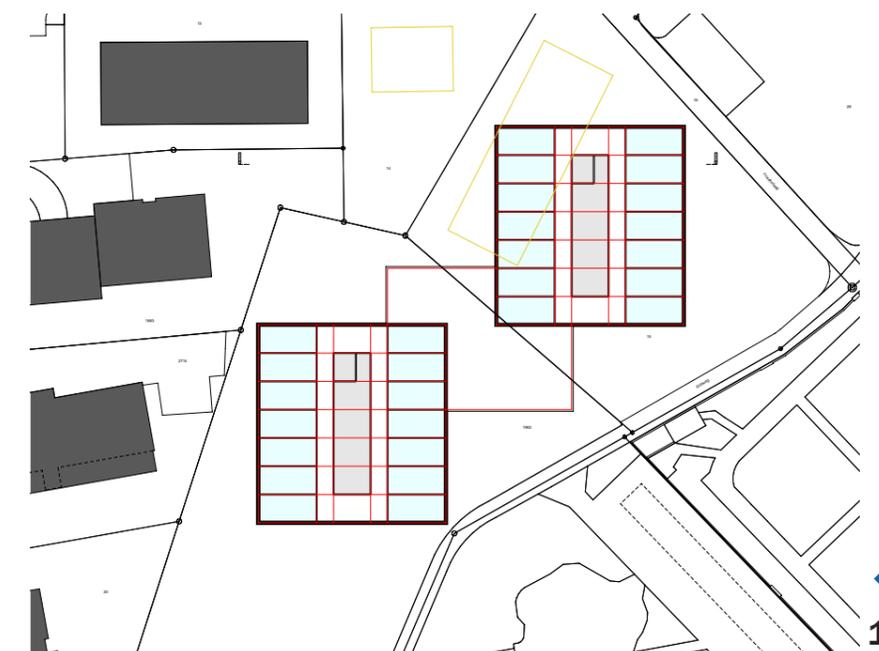


## Erdgeschoss / Obergeschosse



Erdgeschoss

Obergeschosse



# Standort Parzelle 840+ Gemeindewiese

## Beschrieb

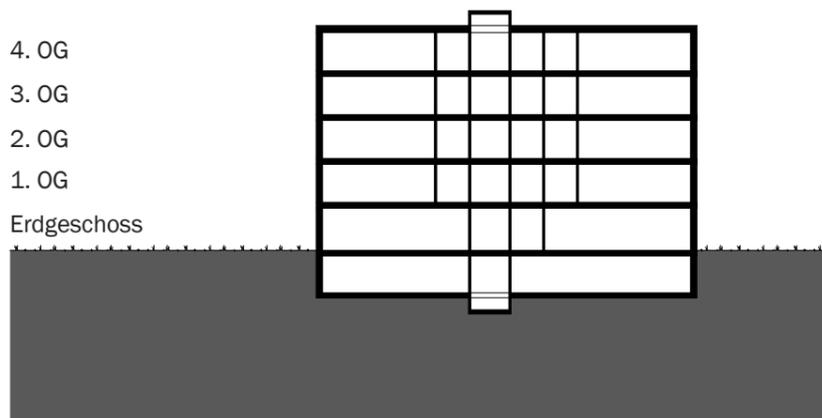
Als weitere Möglichkeit erachten wir die Parzelle der Gemeindewiese. Grösste Teile sind aktuell im Besitze der Gemeinde Widnau. Zusätzlich bräuchte es die Parzelle 841 „Velobuur“. Ebenfalls ist die Liegenschaft 838 zukünftig zu erwerben. Aktuell ist sie im Besitze des Kantons. Eventuell könnte zukünftig auch über die Liegenschaft 2417, im Besitz des Kantons, aktuell durch die Polizei genutzt, verfügt werden. Die so entstehende grosse Fläche liesse verschiedene städtebauliche Lösungen zu. Bei einer eher kompakten Variante wie hier dargestellt, müsste mit einer Höhe von fünf Geschossen gerechnet werden. Bei einer grösseren Ausdehnung könnte wohl auf vier Geschosse reduziert werden. Der heutige Parkplatz liegt aktuell in der Grünzone und müsste für eine Bebauung umgezont werden. Dies scheint jedoch ohne Probleme möglich zu sein. Die entstehenden Restflächen der Parzelle haben eine gute Grösse welche für ein Alters- und Pflegeheim gebraucht werden. Jedoch müsste ein intelligentes Konzept gefunden werden um öffentliche mit halböffentlichen Flächen optimal zu vereinen. Die dreieckige Parzellenfläche macht eine Bebauung sehr anspruchsvoll.

## Situation / Schnitt



	Allgemeine Flächen	1'377 m <sup>2</sup>
	Zimmerflächen	2'896 m <sup>2</sup>

4. OG  
3. OG  
2. OG  
1. OG  
Erdgeschoss



## Erdgeschoss / Obergeschosse



Erdgeschoss

Obergeschosse

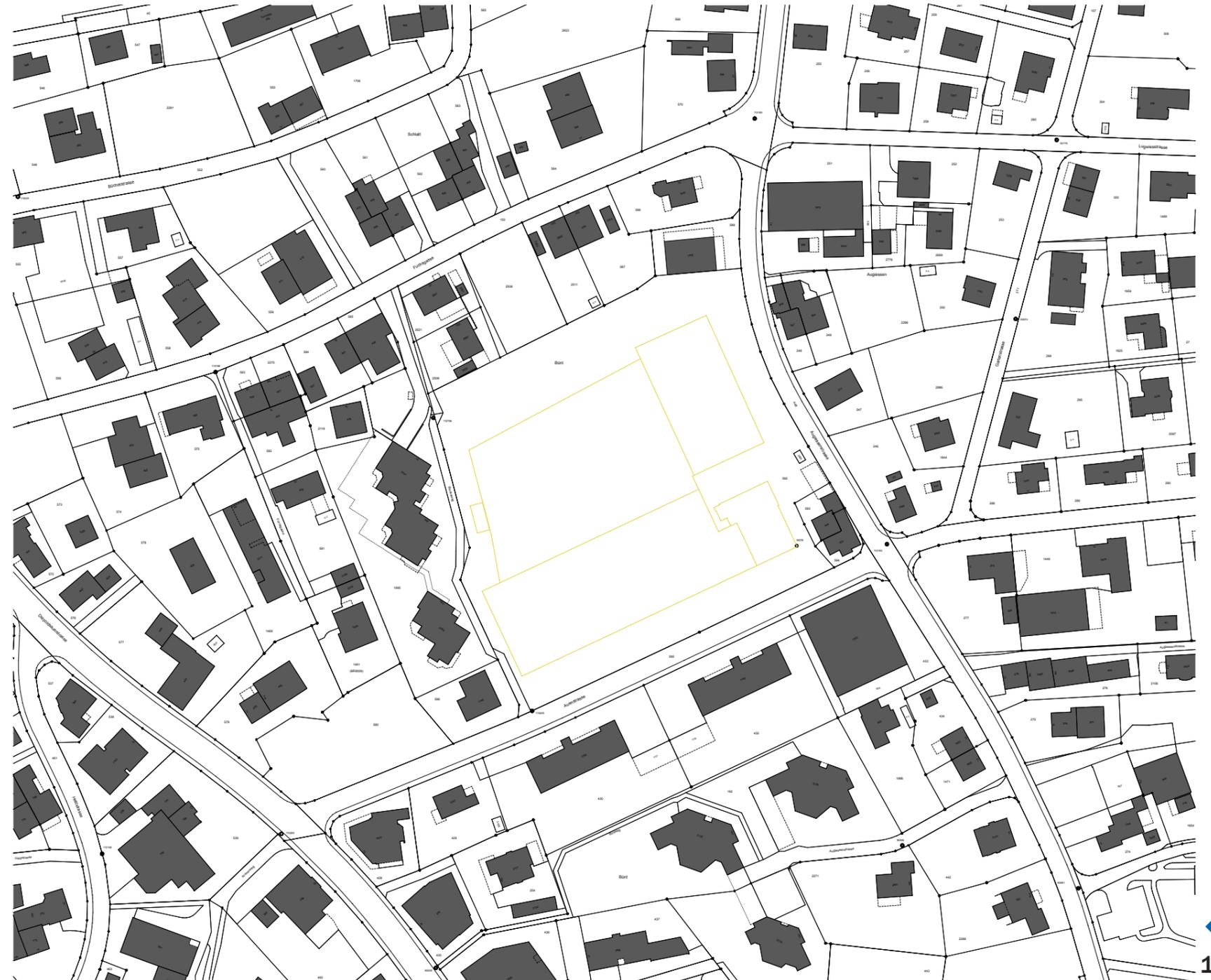


# Standort Parzelle 592 Menzi Areal

## Beschrieb

Das Menziareal ist nicht im Besitze der politischen Gemeinde Widnau. Es ist aber bekannt, dass die Firma Menzi AG in den nächsten zwei Jahren Widnau Richtung Kriessern verlässt. Somit würde das Areal frei und könnte neuen Nutzungen zugeführt werden. Gemäss heutigem Wissensstand wird die Menzi AG ein Wohnbauprojekt entwickeln und an einen Investor verkaufen. Hier bestünde die Möglichkeit sich in diesem Projekt einen Teil für ein Alters- und Pflegeheim zu sichern, oder die Verhandlungen aufzunehmen um das Grundstück gesamthaft von der Menzi AG zu erwerben. Nicht genutzte Parzellenflächen könnten an die Ortsgemeinde für zukünftigen Wohnraum abgegeben werden.

Wir verzichten hier einen Realisationsbeweis zu erstellen, da die Parzellenfläche so gross ist, dass eine Altersheimbebauung in verschiedenster Weise problemlos möglich ist.



# Standort Parzelle 925 Rhyland

## Beschrieb

Die Parzelle des heutigen Rhyland liegt sehr zentral, direkt im Gebiet der Einkaufszentren. Ebenfalls ist die bestehende Bebauung der ehemaligen Stickerei Rohner mit nur ein Geschoss stark unternutzt. Mit einer Mischnutzung durch Altersheim, Einkaufsräume und Büros könnte hier eine besser genutzte Bebauung realisiert werden. Die Liegenschaft ist heute im Besitze einer Investorengruppe und einer Bank, hierdurch sind die Realisierungschancen relativ klein, trotzdem möchten wir dies in dieser Studie aufführen. Denn anhand dieses Standorts lässt sich sehr gut die Frage nach der Zentralität, respektive nach dem Gewinn der belebten Umgebung für ältere Menschen erörtern.



## Kriterien

Um nun aus den verschiedenen möglichen Standorten die beste Variante zu ermitteln, haben wir anhand eines Beurteilungsrasters eine mathematische Erhebung gemacht. Dabei wurden die Kriterien mit Punkten von 0-10 vergeben, wobei 10 der höchste Wert ist. Eventuell müsste diese Beurteilung durch mehr Personen erweitert werden.

Das Kriterium „Verfügbarkeit“ beurteilt die Parzellen bezüglich der Baureife. Dabei spielen Besitz, Umzonungen, und allenfalls bestehende Nutzungen eine Rolle.

„Bebaubarkeit“ beurteilt die städtebaulichen Möglichkeiten in Bezug auf das geplante Volumen.

„Aussenraum“ prüft die Grösse einer möglichen Gartenfläche, die Sicherheit im Aussenraum und die Gestaltungsmöglichkeiten.

„Umgebung“ macht eine Aussage über die direkte Umgebung, ob Spaziergänge möglich sind, ob sie interessant oder auch sicher und einfach sind.

„Anreiz“ beurteilt die öffentlichen Infrastrukturen in der Nähe, welche genutzt werden können oder auch nur zur Beobachtung.

„Verkehrsanbindung“ macht eine Aussage über die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

All diese Kriterien sind aus unserer Sicht für ein zukünftiges Alters- und Pflegeheim wichtig um eine hohe Akzeptanz zu erhalten, respektive eine genügende Nachfrage nach Zimmern zu gewährleisten.

## Beurteilungsraster

	Verfügbarkeit	Bebaubarkeit	Aussenraum	Umgebung	Anreiz	Verkehrsanbindung	Total
<b>Augiessen 273</b>	7	5	10	8	3	6	<b>39</b>
<b>Rheinstrasse 1497</b>	5	5	3	6	6	4	<b>29</b>
<b>Hutmacher 965</b>	6	8	8	7	4	4	<b>37</b>
<b>Nefen 1056</b>	9	7	4	6	7	6	<b>39</b>
<b>Birkenstrasse 631</b>	7	3	6	3	7	8	<b>34</b>
<b>Äueli 1587</b>	10	6	9	6	3	5	<b>39</b>
<b>Gemeindewiese 840+</b>	8	10	6	8	10	10	<b>52</b>
<b>Menzi Areal 592</b>	0	10	8	10	3	7	<b>38</b>
<b>Rhyland 925</b>	0	10	4	5	10	10	<b>39</b>
<b>Rütiweg 1962</b>	6	5	6	8	6	7	<b>38</b>
<b>Far 857</b>	7	9	9	8	9	8	<b>50</b>

Das Beurteilungsraster, kann sicherlich diskutiert und angepasst werden. Jedoch zeigt sich unter den genannten Kriterien ein sehr klares Bild, welches sich zwar bei einer weiteren Bewertung oder anderen Gewichtung verändern wird. Wir sind jedoch überzeugt, dass sich der Spitzenreiter Gemeindewiese nicht verändern wird. Aus diesem Grund werden wir anhand dieser Studie die Parzelle Gemeindewiese 840 genauer untersuchen.



## Wohnformen der Zukunft

---

Ein Rückblick auf das Wohnen im Alter zeigt, dass Altersheime seit den 40er Jahren, rund vier Arten von Generationen respektive Nutzern kennen.

### 1. Generation

Die 1. Generation kann als Anstaltstyp bezeichnet werden. Dieser findet man vor allem in der Zeit von 1940 - 1960, dabei waren es meist Mehrbettzimmer mit minimaler Ausstattung und minimalster Sanitäreinrichtung.

### 2. Generation

Wird als Altenkrankenhaus bezeichnet. Gebaut wurden diese ca. 1960-1980. Dabei wurde eher auf Zweibettzimmer mit verbesserter Ausstattung gesetzt. Es gab Bäderabteilungen und erste Physiotherapieangebote.

### 3. Generation

Das eigentliche Altersheim wurde vor allem in den 80er und 90er Jahren gebaut. Hier gab es erste Wohngruppenkonzepte und Gebäude mit Einzelzimmer mit Sanitären Einrichtungen.

### 4. Generation

Erste Projekte seit 1995, als eigentliche Hausgemeinschaften, eigentliche Loslösung von Versorgungseinheiten. Stattdessen Leben und Kochen in Wohngruppen.

Peter Michell-Auli & Christine Sowinski beschreiben 2012 eine fünfte Generation von Pflegeheimen. Sie denken die Entwicklung weiter. Aus Ihrer Sicht prognostizieren sie ein stärkeres Leben in Privatheit. Gerade weil bei einer starken Akzentuierung des Gemeinschaftsprinzips die Gefahr besteht den Aspekt des Rückzugspaces zu

vernachlässigen.

Die Menschen leben in Einzelzimmern und haben eine eigene kleine Küchen - also einen privaten Rückzugsraum. Angehörige können hier Kaffee kochen, mitgebrachte Speisen erwärmen oder zubereiten und sie gemeinsam mit ihrem Familienmitglied zu essen und zu trinken - wie zu Hause. Zusammen mit der Pantry-Küche machen sie das frühere Bewohnerzimmer zu einem Apartment und sie bestimmen wie viele soziale Kontakte sie über den Tag verteilt haben möchten. Normalität heisst aber auch, dass Aussenkontakte stattfinden. Die Bewohner sollen Aktivitäten ausserhalb der stationären Einrichtung wahrnehmen können.

Es lässt sich also für die 5. Generation von Alters- & Pflegeheimen folgende Tendenz ableiten; Das Wohnen im Alter soll eine Art Normalität erhalten, welche das bisherige Leben bestimmt hat. Es sollen familienähnliche Gemeinschaften gebildet werden, darüber hinaus aber auch eine Stärkung der Privatheit und des Rückzugspaces. Also eine Stärkung des Prinzips „Leben in Privatheit“.

Bevor ein allfälliger Architekturwettbewerb ausgeschrieben würde, müsste eine intensive Diskussion über dieses Thema geführt werden, um den Architekten einen Rahmen zu geben in dem sie diese Wohnlösungen denken können.

Dabei geht es in der Ausarbeitung eines neuen Alters- und Pflegeheimes vor allem um die Untersuchung von Wohngruppengrössen, Verteilung von Aufenthaltsräumen und der Grösse sowie Ausstattung von Zimmern im Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit. Wobei wir intuitiv der Meinung sind, dass eine gewisse Grosszügigkeit, wenig Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit haben wird, da die Betriebskosten sich viel stärker auf den „Bettenpreis“ auswirken als Veränderungen in den Investitionskosten. Dies sollte in der Weiterführung dieser Studie jedoch detailliert untersucht werden.

Im Grundsatz kann aber gesagt werden, dass der Trend von der bisherigen Gewichtung vor allem auf soziale, gemeinsame Anteile, neu in Richtung private Rückzugsräume geht. Dabei sind nebst Kleinstküchen, grösseren privaten Flächen auch kleinere Massnahmen wie Sonnerien für jeden Bewohner oder auch Briefkästen für die Bewohner wichtig. Sie unterstützen das Gefühl einer eigenen Adresse.

Diese Gebäude müssten aber für die nächsten 30 Jahre Bestand haben. Somit müsste heute Klarheit darüber bestehen, wie die nächste Generation ihren Lebensabend bestreitet, respektive welche Wohnform sie möchte. Dies ist wohl kaum möglich, darum plädieren wir für ein möglichst grosszügiges und weitgehend flexibles Alters- und Pflegeheim.

## Weitere Inputs

Verschiedene Gespräche haben folgende Anregungen hervorgebracht:

- ca. 60 Bewohner können als Gruppe gerechnet werden. Ab 60 Personen folgt ein Personalsprung der ab 90 Personen wieder ideal erscheint.
- Wohngruppen zwischen 15 - 20 Personen scheinen aus Sicht der sozialen Struktur ideal zu sein. Aus wirtschaftlicher Sicht wären es eher 20-30 Personen. Pro fünf Bewohner kann mit einer Pflegeperson gerechnet werden.
- Umgebung, Garten, soziale Kontakte und Anreizsituationen werden immer wichtiger. Alters- & Pflegeheime mit 100 Personen wirken sehr gross. Es sind Massnahmen nötig, um sie trotzdem als angenehm zu empfinden.
- Aktuell sind im Zentrum Augiessen nur drei Personen ohne Pflegestufe. Das bestätigt einen Trend, der ebenfalls von Cura Viva festgestellt wird. Jedoch wird festgestellt, dass das Altersheimangebot Einfluss auf den Eintritt hat.
- Das ganze Gebäude sollte Demenzen gerecht erstellt werden. Auch zukünftig soll in Widnau integrativ gepflegt werden. Sollte dies ändern, wäre ein regionales Demenzen Zentrum zu prüfen.



## Schwarzplan



Frei auf der Parzelle auf den Platz gestellt



Randbebauung entlang Kanal und Neugasse Bildung eines Rückens



Punktbauten auf den Platz gestellt



Einzelbauten entlang Kanal und Neugasse Bilden eines Platzes



Strassenrandbebauung mit östlicher Gartenzone



Mischsystem mit bestehendem Gemeindehaus und Neubauten Polizei

## Beurteilung

Die Beurteilung der verschiedenen Bauungsarten zeigt eine Vielzahl von Möglichkeiten auf. Die Städtebauliche Situation ist sehr diffizil. Zu prüfen ist, ob eine Strassenrandbebauung optimaler ist als eine Bebauung, welche einen Rücken entlang des Kanals bildet und somit einen Platz zur Strasse aufspannt oder ob ein Platz gebildet werden soll und die Gebäude frei auf dem Platz stehen können.

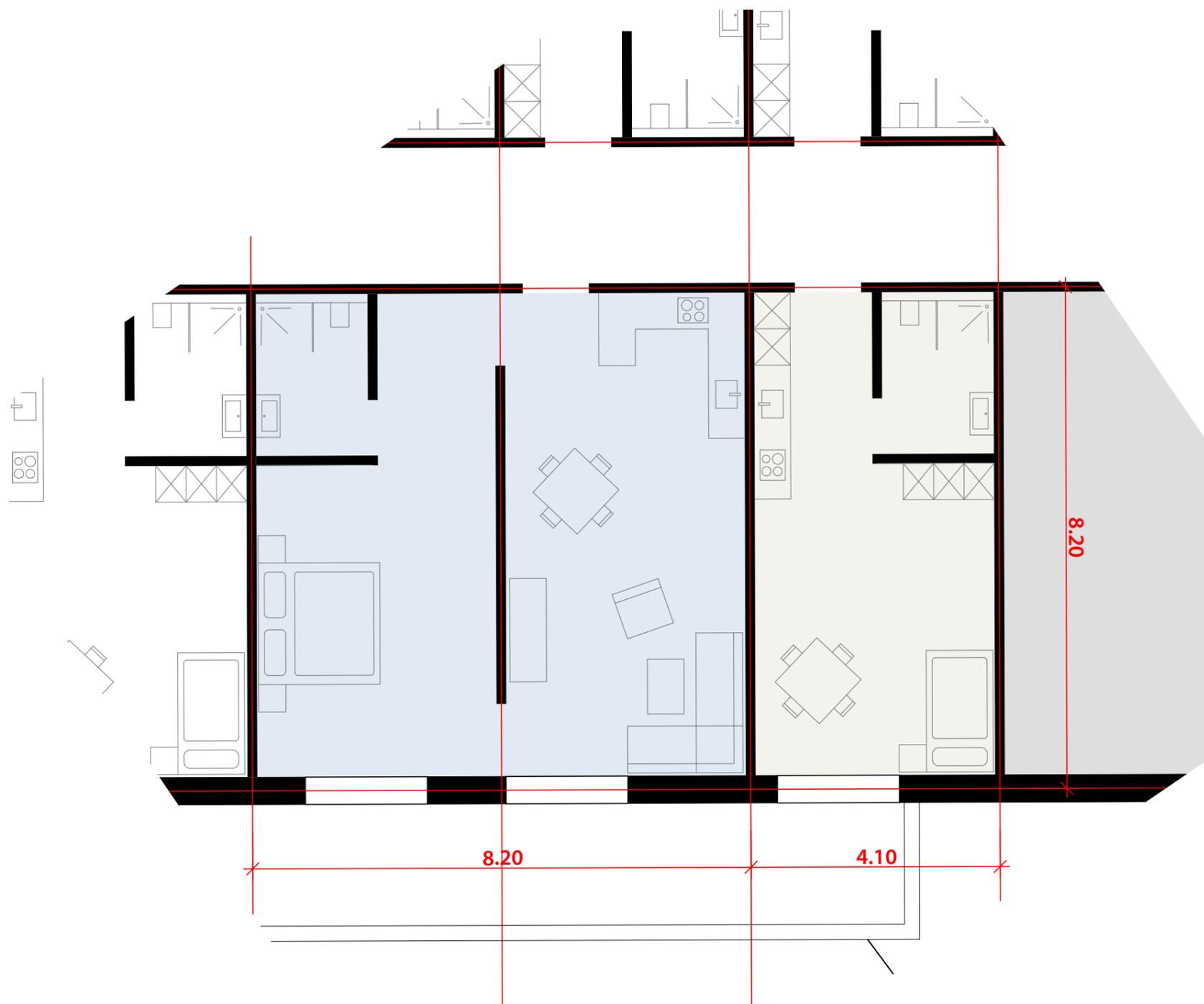
Des Weiteren ist die Verfügbarkeit des heutigen Restaurant Löwen wie auch des heutigen Polizeipostens zu prüfen. Es kann aber gesagt werden, dass es möglich ist, ein Alters- & Pflegehaus an diesem Ort zu erstellen. Ortsbaulich erachten wir ein 5-geschossiges Gebäude als möglich. Es muss vor allem darauf geachtet werden, wie von der Bahnhofstrasse der Bezug zum Kanal hergestellt werden kann.

## Zimmer Schema

Für die Zimmer sehen wir einen Raster von 4.10 Meter auf 8.20 Meter vor. Dies ist gegenüber einem Normzimmer ein wenig grösser. Vor allem aber sollen die Zimmer besser ausgerüstet sein. Sie beinhalten eine Garderobe, mit kleiner Kochnische und eigenem Kühlschrank. Eine rollstuhlgängige Nasszelle und Einbauschränke sowie einen Balkon sollten zur Ausstattung gehören.

Als Variante können im selben Raster auch Klein-Wohnungen angeboten werden. Welche mehr Komfort bieten oder zu zweit bewohnt werden können. Diese Kleinwohnungen haben den Vorteil, das auch mal Angehörige, bei den Bewohnern schlafen können. Wir meinen, dass heute der Bedarf für diese Kleinwohnungen eher gering ist. Vereinzelt könnten solche Zimmer gebaut werden. Jedoch sollte die Konstruktion so gewählt werden, dass zukünftig Einzelzimmer zusammengelegt werden könnten.

Idealerweise sollte der Grundriss mit den Zimmern zweihäufig erstellt werden. Optimal wäre es zwischen den Zimmern die Serviceräume anzuordnen. Also Zimmer - Gang - Serviceräume - Gang - Zimmer. Dies führt zu sehr breiten Gebäuden. Somit wird oftmals zu wenig Platz für diese Lösung zur Verfügung stehen. Die Serviceräume sollten so verteilt werden, dass nicht zu lange Gänge entstehen.



## Erdgeschoss Nutzung

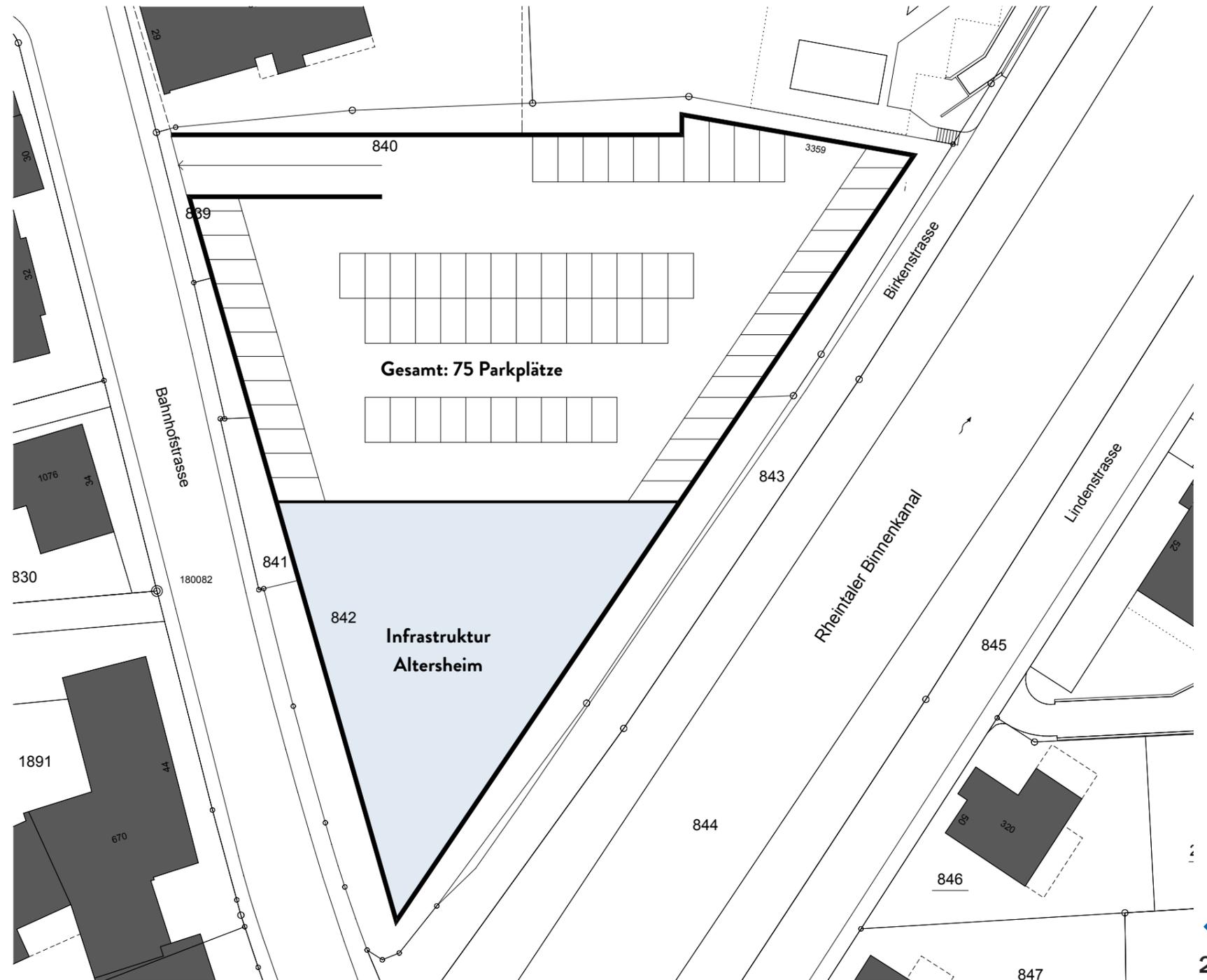
Durch die Stellung des Gebäudes im Zentrum ergeben sich in Erdgeschoss Möglichkeiten zur öffentlichen Nutzung. Wir denken, so könnte gerade dies ein spannendes Element dieses Projektes werden. Zum einen der gemischte öffentliche Platz zum anderen ein geschützter und parkähnlicher Garten, der aber auch öffentlich zugänglich gemacht werden kann. Ansonsten wird die Erdgeschossnutzung vor allem durch das Alter- und Pflegehaus beansprucht.

Hier weisen wir eine Erdgeschossnutzfläche von 1'711 M2 aus. Also leicht über dem Soll.



## Untergeschoss Nutzung

Mit dem Neubau ergibt sich die Möglichkeit, die gemeindeeigenen Parkplätze in eine Tiefgarage zu verlegen. Mit einem Kauf des heutigen Restaurant Löwen und einem Abbruch / Neubau dessen, könnten die Tiefgarage Richtung Norden erweitert werden. Eventuell könnte das Gemeindehaus und der Polizeiposten an diese Tiefgarage angehängt werden.



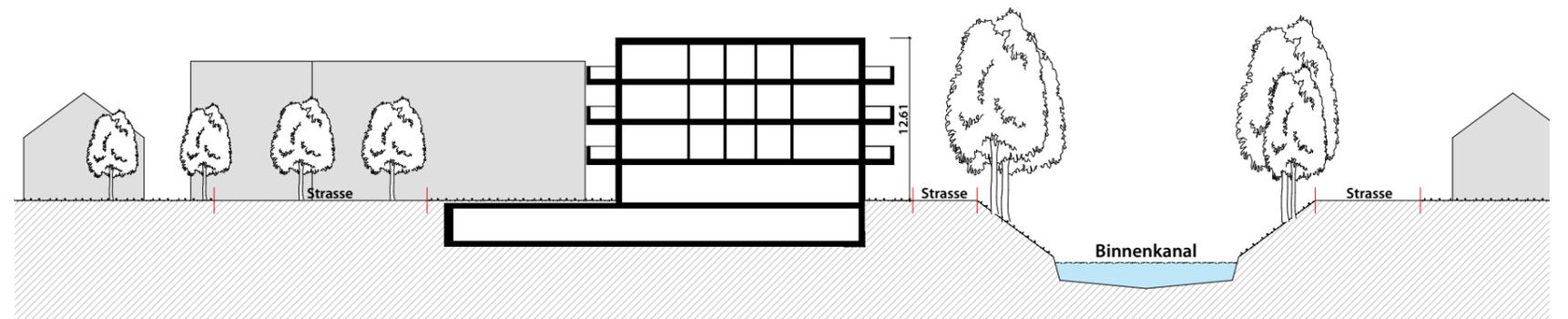
## Obergeschoss Nutzung

Wir erachten einen gewissen Durchblick von der Bahnhofstrasse zum Kanal als wesentliches Element für diesen Ort. Um vom Platz zum Kanal eine Beziehung zu erstellen, sind dementsprechende Durchsichten im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss zu erstellen. Dies sollte im Wettbewerb als ortsbaulicher Wunsch erwähnt werden. Da in dieser Lösung die Serviceräume nicht zwischen den Zimmern angeordnet sind, würden wir diese auf dem Geschoss verteilen. So könnten verschiedene Wohngruppen gebildet werden. Natürlich sind auch andere Lösungen möglich. Ein künftiger Architekturwettbewerb wird dies aufzeigen. Mit dieser Anordnung erreichen wir 30 Zimmer pro Geschoss. Für 90 Personen bräuchte es also 3-Zimmergeschosse und das Erdgeschoss. Diese 4-Geschossigkeit erachten wir an diesem Ort als problemlos. Es wäre sogar möglich, ein differenziertes, fünftes Geschoss zu erstellen. Um jedoch die eine Anzahl von 180 Betten zu erhalten, müsste das Gebäude um weitere drei Geschosse erhöht werden, was zu einer Gesamtgeschosszahl von sieben führen wird. Aus heutiger Sicht scheint uns das eindeutig zu hoch. Insofern wäre sicherlich die Überlegung sinnvoll, ein weiteres Haus an einem anderen Standort zu erstellen. Wir weisen in diesem Projekt eine Fläche für die Zimmer und Serviceräume von 5'133 M2 aus. Das ist eher hoch. Für eine Kostenrechnung gehen wir eher vom Maximalmass aus.

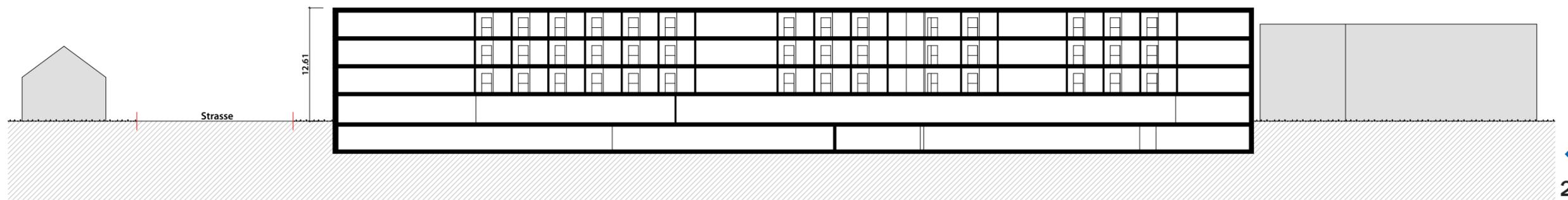


# Volumenstudie Schnitte

Querschnitt

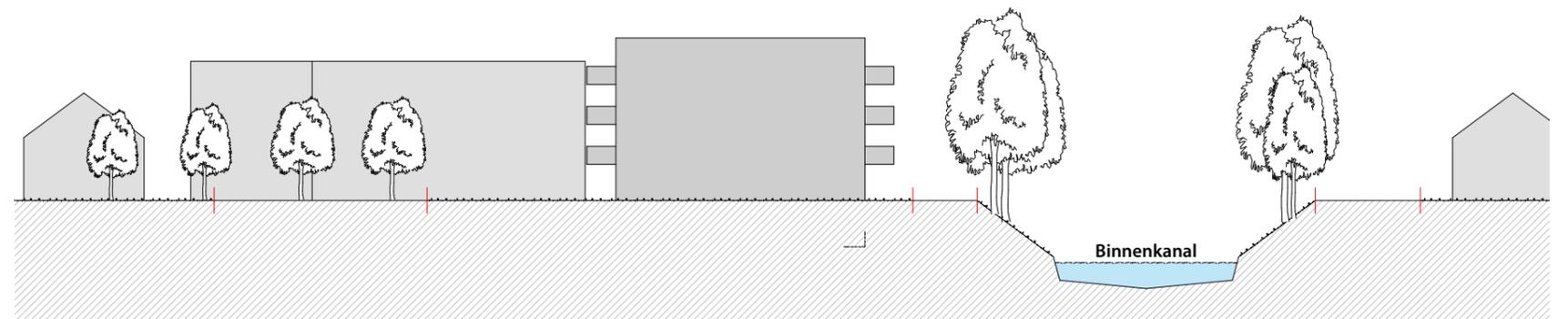


Längsschnitt

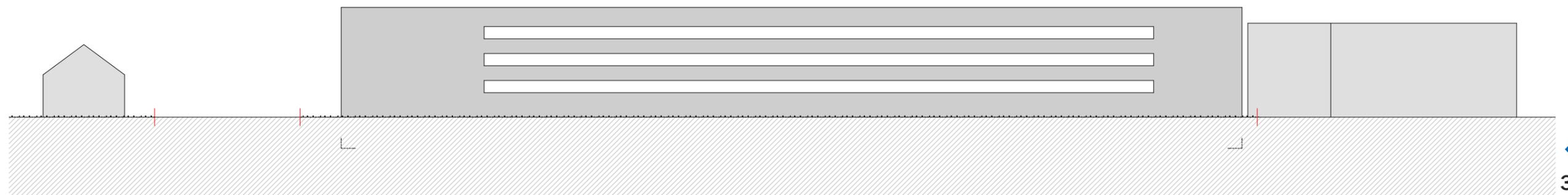


# Volumenstudie Ansichten

Schematische Ansicht Süd



Schematische Ansicht Ost



# Volumenstudie Kosten

## Kubische Berechnung

### Untergeschoss:

$$1'711 \text{ m}^2 \times 3.00 \text{ m} = 5'133 \text{ m}^3$$

### Erdgeschoss:

$$1'711 \text{ m}^2 \times 3.40 \text{ m} = 5'817 \text{ m}^3$$

### Obergeschosse:

$$1'711 \text{ m}^2 \times 3.30 \text{ m} = 5'646 \text{ m}^3$$

$$1'711 \text{ m}^2 \times 3.30 \text{ m} = 5'646 \text{ m}^3$$

$$1'711 \text{ m}^2 \times 3.30 \text{ m} = 5'646 \text{ m}^3$$

### Balkone

$$346 \text{ m}^2 \times 3.00 \text{ m} = 1'038 \text{ m}^3$$

$$\text{Total Volumen Altersheim} = 28'926 \text{ m}^3$$

$$\text{Tiefgarage Gemeindeplatz} = 5'412 \text{ m}^3$$

## Kostenschätzung

1 Vorbereitungsarbeiten	Sfr.	300'000.00
2 Gebäude	Sfr.	27'000'000.00
3 Betriebseinrichtungen	Sfr.	2'000'000.00
4 Umgebung	Sfr.	2'300'000.00
5 Baunebenkosten	Sfr.	1'700'000.00
9 Ausstattung	Sfr.	2'700'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Sfr.</b>	<b>36'000'000.00</b>
<b>Kosten Tiefgarage</b>	<b>Sfr.</b>	<b>2'150'000.00</b>

## Verfahrenskosten

Bis zur Vorlage des Projektes müssen für den Erstellungsprozess folgende Kosten gerechnet werden:

1. Architekturwettbewerb	200'000.-
2. Erstellung des Vorprojektes	300'000.-
3. Expertenkosten	100'000.-

**Total Kosten bis zur Urnenabstimmung 600'000.-**



## Empfehlung

Aufgrund der gemachten Untersuchungen empfehlen wir der politischen Gemeinde Widnau, für die Zukunft ein neues, autonomes Alters- und Pflegehaus zu erstellen. Wir erachten eine Sanierung der bestehenden Gebäude mit einer neuen Erweiterung als sehr schlechte und zukünftig unwirtschaftliche Lösung. Weiter empfehlen wir dem Auftraggeber die Standortfrage gestützt auf unseren Untersuchungen im erweiterten Kreise zu diskutieren und sich auf einen Standort zu fixieren. Weiter ist die Zahl der zukünftigen Betten noch einmal zu diskutieren, respektive für den Wettbewerb zu bestimmen. Wir empfehlen an dieser Stelle in erster Folge 90-100 Betten zu erstellen und eine zukünftige Erweiterung in einem zweiten Gebäude zu realisieren.

Zudem wird die Frage entscheidend sein, ob die Gemeinde, Träger, respektive Betreiber, des neuen Alters- und Pflegehauses wird oder ob allenfalls andere Eigentumsmodelle angestrebt werden. Falls die Gemeinde Bauherrin oder auch Betreiberin sein wird, empfehlen wir einen offenen Architekturwettbewerb auszuschreiben. Wir gehen davon aus, dass im Bereich des Bauens von Alters- und Pflegehäusern im Moment sehr viel nachgedacht und entwickelt wird. Deshalb empfehlen wir einen offenen Wettbewerb um möglichst ein breites Spektrum von Wohnideen zu erhalten.

## Zeitlicher Ablauf

Zur Veranschaulichung eines möglichen Zeitrasters, haben wir nachfolgend die Schritte in einen Ablauf gesetzt.

1. Erste und zweite Lesung der Studie August 2013
2. Prüfung der Wirtschaftlichkeit Oktober 2013
3. Entscheid für einen Standort Ende 2013
4. Erstellung einer Wettbewerbsausschreibung Juni 2014
5. Wettbewerbsverfahren Herbst / Winter 2014
6. Jurieren der Beiträge Januar 2015
7. Projektierungskredit an Bürgerversammlung März 2015
8. Erarbeitung eines Vorprojektes mit Kosten Dezember 2015
9. Urnenabstimmung für den Neubau Frühjahr 2016
10. Baueingabe und Ausführungsplanung Sommer 2016
11. Ausführung des Neubaus Sommer 2018
12. Einzug respektive Umzug Herbst 2019
13. Betrieb 2019 -2048

## Schlusswort

---



Für das entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns bei der politischen Gemeinde Widnau herzlich bedanken. Wir hoffen, mit vorliegender Studie die Erwartungen erfüllt zu haben.

Widnau, 26.06.13

Bernhard Eberle

Koeppel marCo