



Gutachten Neubau Alters- und Pflegezentrum

Urnenabstimmung vom 23.9.2018

Informations-Veranstaltung:
Montag, 3. September 2018 um 19:00 Uhr
Widebaumsaal, Metropoli Widnau



Gutachten und Antrag für den **Neubau des Alters- und Pflegezentrums als Ersatz für das bestehende Alterszentrum Augiessen**

Gutachten und Antrag für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums, Zehntfeldstrasse, Widnau

Zusammenfassung und Antrag

Sehr geehrte Damen und Herren

Wer in Widnau wohnt, soll auch seinen Lebensabend in Widnau verbringen dürfen. Und: Das Alterszentrum soll stärker ins Zentrum rücken, örtlich wie auch ideell, denn Alter und Altern gehören zu unserem Lebensalltag. Diese beiden Voraussetzungen lagen der Planung zugrunde. Das neue Zentrum erfüllt sie auf vorbildliche Weise. Es deckt den steigenden Bedarf nach stationären Pflegeplätzen vor Ort ab. 102 grosszügige Appartements lösen die 46 kleinen bis mittelgrossen Zimmer im heutigen Haus Augiessen ab. Statt an der Peripherie wohnen die betagten Menschen künftig an der Zehntfeldstrasse – mitten im Zentrum von Widnau. Der Standort ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Projektwettbewerb: das Siegerprojekt

Ausschlaggebend für die einstimmige Wahl des Siegerprojekts der Cukrowicz Nachbaur Architekten ZT GmbH aus Bregenz waren der architektonische Ausdruck des kompakten Baukörpers, seine ortsbauliche Qualität sowie die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit bezüglich der Raumanordnung. Das neue Haus soll nicht nur ein Ort mit attraktiven und vielfältigen Angeboten für Seniorinnen und Senioren sein, sondern auch ein Treffpunkt für die Bevölkerung. Das Erdgeschoss erinnert an eine Hotel-Lobby. Das öffentliche Tagescafé bietet Mittagessen und Kuchenbüfets an und der Mehrzweckraum lässt sich für interne und externe Veranstaltungen nutzen.

Grosszügige und flexible Appartements

Auch wenn das Haus öffentlich zugänglich wird: Im Mittelpunkt stehen die betagten Bewohnerinnen und Bewohner. Sie finden im neuen Alters- und Pflegezentrum eine Wohnsituation vor, die sie je nach Pflegestufe flexibel nutzen können. Die Zimmer sind eher durchdachte Appartements und mit ihren 30 m² um 6 m² grösser als die Mindestgrösse klassischer Altersheimzimmer.

Durch einen leichten Versatz der Zimmertrennwände werden die privaten Appartements in drei Bereiche gegliedert, die unterschiedliche Möblierungen und damit auch unterschiedliche Nutzungen zulassen: An den Eingangsbereich mit Dusche, Waschtisch und WC schliesst sich eine Schlafnische an. Danach geht es zum offenen Wohnbereich, der auf den gedeckten Balkon führt. Das Bett kann je nach Bedarf in der Nische oder im offenen Bereich mit Blick nach draussen platziert werden.

Drei Wohngeschosse

Auf drei Wohngeschossen verteilt umfasst das neue Alters- und Pflegezentrum 102 Appartements. Wer den Speisesaal im Erdgeschoss nicht mehr nutzen kann, wird die Mahlzeiten auf der Wohntage einnehmen. Im Zwischentrakt liegen gut belichtete Aufenthalts- und Essbereiche mit einer Loggia, die von beiden Wohneinheiten der Etage gemeinsam genutzt werden.

Integrative Pflege

Das Pflegekonzept im neuen Haus ist integrativ, ein bewährter pflegerischer Ansatz, der bereits heute im Haus Augiessen umgesetzt wird. Das heisst, es ist keine separate «geschlossene Abteilung» für demenziell Erkrankte vorgesehen. Vielmehr ist der ganze Bau und ebenso der ganze Betrieb auch auf Menschen mit demenziellen Symptomen oder Orientierungsschwierigkeiten ausgerichtet. Räumlich bedeutet das einfache Strukturen und klar lesbare Räume.

Wer sich durch die Wohnetagen bewegt, findet ohne Probleme zu den zentralen, belebten Bereichen zurück.

Pflege und Betreuung «aus einer Hand»

Ältere Menschen sollen so lange wie möglich zu Hause wohnen können: Diese Devise gilt auch nach Fertigstellung des neuen Alters- und Pflegezentrums. Das Haus wird – wie heute schon das Augiessen – nicht nur stationäre, sondern auch semi-stationäre und ambulante Dienstleistungen anbieten. Die Räume für all diese Dienstleistungen befinden sich gut zugänglich im Erdgeschoss, so der Spitex-Stützpunkt, die Tages- und Nachtstätte für Kurzaufenthalte zur Entlastung von pflegenden Angehörigen und das Büro der «Drehscheibe», der unterstützenden Triage-Stelle.

Aussenraum mit Pergola und Wiesenflächen

Die Aussenraumgestaltung führt die Philosophie des offenen Hauses weiter: Zwar ist der Garten in sich abgeschlossen, so dass er auch von Menschen mit Orientierungsschwäche benutzt werden kann, doch gibt es auch öffentliche Zugänge. Der Garten ist auch «Quartierpark», der Aufenthalt von Gästen ist erwünscht. Eine grosse Pergola mit Sitzgelegenheiten schliesst den Garten visuell gegen Osten ab. Obstbäume auf Wiesenflächen ermöglichen beschattete und sonnige Sitzplätze mit flexibler Bestuhlung.

Nachhaltig und wirtschaftlich

Geplant wird ein nachhaltiges, energieeffizientes Gebäude in Massivbauweise mit einer intelligenten und nutzerorientierten Gebäudetechnik. Die grosse Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird von der Elektrizitätsversorgung Widnau (EVW) erstellt und finanziert. Die Fassade mit der auf wenige Elemente reduzierten Gestaltung begünstigt eine wirtschaftliche Umsetzung. Der kompakte Grundriss des neuen Alters- und Pflegezentrums sieht kurze Wege und

die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturanlagen vor. Das ermöglicht einen wirtschaftlichen Betrieb.

Mittelgrosses KMU und Lehrbetrieb

Das geplante Alters- und Pflegezentrum ist ein mittelgrosses Dienstleistungsunternehmen. Es wirtschaftet auf eigene Rechnung und wird rund 150–170 Mitarbeitende in Voll- und Teilzeitpensen beschäftigen. In den Berufsfeldern Pflege, Hotellerie und Gastronomie werden zudem Lernende ausgebildet, dies ist eine wichtige bildungs- und arbeitsmarktpolitische Massnahme vor Ort.

Baurecht der Ortsgemeinde

Die Ortsgemeinde Widnau stellt der Politischen Gemeinde das Grundstück für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums im Baurecht zur Verfügung. Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 100 Jahren. Das Baurecht kann verlängert werden. Die Baurechtszinsen betragen 112'500.– Franken pro Jahr, sie sind indexiert, werden alle zehn Jahre angepasst und sind erstmals ab Bezug des Neubaus fällig. Als grosszügige Unterstützung der Startphase leistet die Ortsgemeinde einen Mitfinanzierungsbeitrag an die jährlichen Betriebskosten bis eine Auslastung des Hauses von 95 Prozent erreicht ist.

Grundstück und Altliegenschaften im Augiessen

Die Altliegenschaften wie das Grundstück im Augiessen sind im «Eigentum» des Zentrums Augiessen als Gemeindebetrieb mit eigener Rechnung. Da das Zentrum Augiessen nach dem Bezug des Neubaus die beiden Gebäude und das Grundstück nicht mehr benötigt, hat der Gemeinderat beschlossen, sie zu übernehmen bzw. dem Zentrum Augiessen «abzukaufen». Der Preis von 10 Mio. Franken ist ein faires Angebot und berücksichtigt eine künftige Wertsteigerung durch eine Umzonung. Die Altliegenschaften und das Grundstück werden ins Finanzvermögen der

Politischen Gemeinde eingelegt. Die 10 Mio. Franken als Erlös aus dem Verkauf bzw. dem Übertrag der Liegenschaften ins Vermögen der Politischen Gemeinde werden in der Rechnung des Zentrums Augiessen als Vorfinanzierung für den Neubau eingesetzt. Mit dem grossen Grundstück an ruhiger Lage erwirbt sich die Gemeinde Handlungsspielraum für eine künftige Entwicklung als Wohngebiet.

Kosten und Finanzierungsplan

Die Kostenschätzung für den Neubau mit Tiefgarage inkl. Aussenanlagen und Ausstattung geht von Investitionen von 56'813'000.– Franken aus. Für die Finanzierung hat der Gemeinderat einen Vorschlag erarbeitet, der die finanzielle Belastung durch Reservebezüge und Vorfinanzierungen um 16'760'300.– Franken reduziert (siehe Seite 24). Gemäss dem Finanzierungsplan verbleiben Nettoinvestitionen von 40'052'700.– Franken. Das neue Alters- und Pflegezentrum ist – wie heute das Haus Augiessen – ein Gemeindebetrieb mit eigener Rechnung, der eigenwirtschaftlich funktioniert. Die Netto-Investitionen werden über die Betriebsrechnung des neuen Alters- und Pflegezentrums nach branchenüblichen Abschreibungsregeln amortisiert. Die Amortisation des Neubaus hat also keinen Einfluss auf den Steuerfuss.



Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir beantragen Ihnen, an der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 folgende Anträge anzunehmen:

- 1. Dem Gemeinderat wird für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums Widnau, Zehntfeldstrasse, ein Kredit von 56'813'000.– Franken gewährt.**
- 2. Dem Baurechtsvertrag mit der Ortsgemeinde Widnau über indexierte jährlich wiederkehrende Baurechtszinsen von 112'500.– Franken über eine Laufzeit von 100 Jahren wird zugestimmt.**
- 3. Dem Finanzierungsplan (Seite 24) wird zugestimmt. Die Netto-Investitionen von geschätzt 40'052'700.– Franken werden über die Betriebsrechnung des Alters- und Pflegezentrums nach branchenüblichen Abschreibungsregeln getilgt.**
- 4. Über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf Teuerung oder auf ausserordentliche, nicht vorhersehbare Umstände zurückgehen, beschliesst der Gemeinderat abschliessend.**

Widnau, 26. Juni 2018

GEMEINDERAT WIDNAU

Die Gemeindepräsidentin:
Christa Köppel

Der Gemeinderatsschreiber:
Andreas Hanimann

1. Ausgangslage

Für rüstige Menschen konzipiert

Das heutige Zentrum Augiessen bietet 46 stationäre Betten in zwei Häusern aus unterschiedlichen Bauepochen an. Haus A wurde in den 1970er-Jahren gebaut. Haus B, das ursprüngliche Altersheimgebäude aus dem Jahr 1956, ist 1989 saniert worden. Konzipiert wurde das Altersheim damals für rüstige Seniorinnen und Senioren. Das waren vor rund 50 Jahren die 60- bis 70-Jährigen. Wer pflegebedürftig war, musste direkt ins regionale Pflegeheim in Altstätten eintreten oder wurde umgehend dorthin verlegt. Das erklärt, weshalb die Flure, Zimmer und Balkone selbst in den Siebzigerjahren nicht rollstuhlgängig und hindernisfrei geplant wurden.

Später Heimeintritt stellt neue Anforderungen

In den letzten Jahrzehnten haben sich die Voraussetzungen für einen Altersheimeintritt grundlegend verändert. Heute bleiben die Menschen so lange wie möglich zu Hause. Sie treten erst hochbetagt und mit intensivem Pflege- und Betreuungsbedarf ins Alters- und Pflegezentrum ein und bleiben bis zum Ableben in der Institution. Das stellt neue und hohe Anforderungen an Pflegestandards und an die bauliche Infrastruktur.

Ansichten Haus Augiessen



Grundlagenstudie zum Zentrum Augiessen

Im Rahmen seiner strategischen Überlegungen zur Alterspolitik beauftragte der Gemeinderat Widnau im November 2012 die beiden Baukommissionsmitglieder und Architekten Marco Koeppl und Bernhard Eberle mit einer Grundlagenstudie zum Zentrum Augiessen. Die Verfasser analysierten den baulichen Zustand der beiden Häuser A und B im Augiessen und nahmen anhand der kantonalen Bedarfsprognosen eine Schätzung des Gebäudevolumens für einen Erweiterungsbau vor. Die Architekten erachteten die Erstellung von weiteren sehr grossen Baukörpern im Einfamilienhausquartier Augiessen als problematisch. Sie rieten auch aus finanziellen Überlegungen von einer Sanierung der bestehenden Bauten und der Erstellung von Ergänzungsbauten ab und empfahlen den Bau eines neuen Alters- und Pflegezentrums an einem geeigneten Standort.

2. Zustand der Altbauten

Weder rollstuhlgängig noch hindernisfrei

Die bestehenden Liegenschaften des Zentrums Augiessen weisen einen erheblichen bautechnischen Sanierungsbedarf auf. Die Zimmer im Haus A verfügen über keine eigenen Duschen, die Pflegebetten lassen sich weder durch die Zimmertüren schieben noch im Lift transportieren. Die WC-Türen sind für Rollstühle zu schmal, für den Toilettengang wird Personal benötigt. Zwei Drittel



der Bewohnenden können die Balkone nicht nutzen, da sie die Schwellen beim Türrahmen ohne fremde Hilfe mit dem Rollstuhl oder dem Rollator nicht überwinden können.

Lange und teure Wege

Da die Häuser A und B nur im Erd- und Untergeschoss miteinander verbunden sind, ergeben sich für das Pflegepersonal lange Wege. Dies wirkt sich vor allem nachts aus, wenn der Personalbestand reduziert ist. Selbst die Büros liegen weit voneinander entfernt: Empfang und Heimleitung befinden sich im Erdgeschoss, das Sekretariat im zweiten Stock, die Spitex im ersten Stock und die Drehscheibe in der ehemaligen Heimleiterwohnung im Kopfbau, wo auch die Tagesstätte untergebracht ist. Das erschwert die Kommunikation und eine effiziente Zusammenarbeit.

Veränderte Bedürfnisse

Der ehemalige Speisesaal im Augiessen wird seit bald 20 Jahren als «Stübli» genutzt. Seither essen die Bewohnenden in der Cafeteria. Wurden vor rund zehn Jahren im «Stübli» nur wenige Pensionäre betreut, verbringt heute ein Drittel der Bewohnenden den Tag in diesem Raum. Wenn es dort eng wird, sitzen die pflegebedürftigen Bewohnenden auch im Eingangsbereich oder spazieren mit dem Rollator durch die schmalen Gänge. Die dunklen, rustikalen Bodenbeläge, Holzdecken und Wandverkleidungen aus den 1970er-Jahren wirken wenig einladend. Kurz: Die Raumverhältnisse des Zentrums Augiessen eignen sich nicht mehr für heutige Wohn- und Pflegeformen.

3. Bevölkerungsentwicklung

46 stationäre Betten reichen nicht aus

Die demografische Entwicklung hat Auswirkungen auf den Bedarf an stationären Pflegeplätzen. Der Anteil der Generation 80+ an der Gesamtbevölkerung steigt ebenso an wie der Bedarf an stationären Alters- und Pflegeheimplätzen. Obwohl der Eintritt ins Heim in Zukunft noch später erfolgen wird, reichen die 46 stationären Betten im Haus Augiessen schon heute bei Weitem nicht aus, um die Nachfrage zu decken. 2017 waren rund 50 Widnauerinnen und Widnauer in auswärtigen Institutionen untergebracht. In der Alterspolitik hat das kommunale Denken ausgedient, die

Bedarfsplanungen sind regional abzustimmen. Daher hat der Kanton St. Gallen den Gemeinden ein neues Prognose-Instrument zur Verfügung gestellt. In den kommenden Jahrzehnten wird davon ausgegangen, dass zwischen 14 % (Untergrenze) und 24 % (Obergrenze) der über Achtzigjährigen einen stationären Platz in einem Alters- und Pflegezentrum benötigen. Umgerechnet auf die Bevölkerung der Gemeinde Widnau wären dies bis 2025 zwischen 83 und 124 Plätze, Tendenz steigend.

102 Appartements geplant

Das neue Alters- und Pflegezentrum reagiert auf diesen steigenden Bedarf: So sind 102 Appartements geplant, hinzu kommen 9 Plätze für temporäre Aufenthalte in der Tages- und Nachtstätte. Wer in Widnau wohnt, soll seinen Lebensabend in Widnau verbringen können. Ziel ist aber nach wie vor, dass ältere Menschen so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben. Wie das aktuelle Zentrum Augiessen wird auch das neue Haus dieses Ziel unterstützen: Auch das neue Zentrum wird mit der Spitex ambulante Pflege und mit der Tages- und Nachtstätte semi-stationäre Möglichkeiten anbieten. Die tageweisen Aufenthalte sind vor allem für pflegende Angehörige eine grosse Entlastung.

4. Standort

Standort im Zentrum macht Sinn

Als Alternative zu einem Aus- und Anbau im Augiessen wurden anhand unterschiedlicher Kriterien elf Standorte für einen Neubau geprüft. Das neue Alters- und Pflegezentrum soll nicht mehr am Rand der Gemeinde stehen, sondern im Zentrum: Auch dies war eine Forderung des Gemeinderats. Er sprach sich Mitte 2014 für einen Neubau auf der Parzelle Far der Ortsgemeinde Widnau aus. Auf der grossen Parzelle an zentraler Lage lässt sich der künftige Bedarf an Pflegeplätzen optimal abdecken. Der Standort an der Zehntfeldstrasse ist zu Fuss und mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Die hohe Erschliessungsqualität dient nicht nur den Bewohnenden, sondern auch den Besucherinnen und Besuchern und nicht zuletzt dem Personal.

Die Ortsgemeinde unterstützt

Die Ortsgemeinde Widnau unterstützt das Vorhaben der Politischen Gemeinde und stellt ihr Grundstück an der Zehntfeldstrasse für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums im Baurecht zur Verfügung. Die Parzelle mit 9'375 m² ist bereits der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE zugewiesen. Die Ortsbürgerversammlung vom 13. März 2015 hat den Ortsverwaltungsrat ermächtigt, mit der Politischen Gemeinde einen Baurechtsvertrag über die Dauer von 100 Jahren abzuschliessen. Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass spätestens zwei Jahre vor Vertragsablauf Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechtes aufgenommen werden. Die Ortsgemeinde richtet darüber hinaus einen Mitfinanzierungsbeitrag aus, indem der Baurechtszins erst ab Bezug des Neubaus fällig wird. Zudem leistet sie eine jährliche Teilrückvergütung des Baurechtszinses, wenn die Belegung von 95 Prozent nicht erreicht wird, und zwar während der ersten 5 Jahre je ein Anteil von drei Vierteln und bis zum 10. Betriebsjahr die Hälfte des Baurechtszinses. Die Ortsgemeinde erbringt damit Leistungen für das Gemeinwohl und das öffentliche Interesse.

Standort neues
Alters- und Pflege-
zentrum



5. Der Projektwettbewerb

Betriebliche Anforderungen

Eine vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe aus verwaltungsinternen und externen Fachpersonen aus Pflege, Finanzen, Betriebswirtschaft, Bau und Planung erarbeitete die spezifischen Anforderungen an ein neues Alters- und Pflegezentrum. Dabei wurden auch das bestehende Leitbild und das Betriebskonzept überprüft. Die Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen älterer Menschen führte zu klaren Vorstellungen, wie der künftige Betrieb organisiert und geführt werden soll. Diese Überlegungen bestimmten auch das Raumprogramm. Die St. Galler Unternehmensberatung OBT AG klärte die Finanzierbarkeit ab. Wie ihre Berechnungen zeigen, sind 100 Plätze eine betriebswirtschaftlich ideale Grösse. Das Haus Augiessen ist heute mit 46 Personen voll belegt. 2017 waren zusätzlich rund 50 betagte Widnauerinnen und Widnauer in Institutionen in der näheren und weiteren Umgebung untergebracht. Daher rechnet der Gemeinderat mittelfristig mit einer guten Auslastung des neuen Alters- und Pflegezentrums.

Internationale Ausschreibung

Der Gemeinderat beauftragte das Büro Strittmatter Partner AG, St. Gallen, einen Studienauftrag für die Projektierung eines Alters- und Pflegezentrums am Standort Zehntfeldstrasse auszuscheiden. Eine internationale Ausschreibung ist gemäss Submissionsgesetz bei einem Bau dieser Grössenordnung Pflicht. 67 Architekturbüros haben sich beworben. Deren acht wurden anhand von Referenzobjekten von der Fachjury ausgewählt und zur Wettbewerbsteilnahme eingeladen. Im Januar 2017 lieferten sieben Architekturbüros ihre Wettbewerbsarbeiten ab. Diese wurden am 3. März 2017 juriiert.

Siegerprojekt: Cukrowicz Nachbaur Architekten

Nach intensiver Diskussion entschied sich die Jury einstimmig für das Projekt von Cukrowicz Nachbaur Architekten ZT GmbH, Bregenz. «Das Projekt von Cukrowicz Nachbaur Architekten ist ein gesamthaft überzeugender Beitrag zur gestellten Aufgabe. Neben den guten ortsbaulichen Qualitäten beeindruckt die präzise und funktionelle Umsetzung des formulierten Betriebskonzepts und dies auf hohem architektonischen Niveau.» Dies das Urteil der Jury. Der viergeschossige Baukörper tritt als öffentliches Gebäude

in Erscheinung und ist von der Bahnhofstrasse aus gut sichtbar.
Die kompakte Konzeption des Gebäudes ermöglicht, dass der ganze östliche Teil des Grundstücks frei bleibt und als parkartiger Quartiergarten genutzt werden kann.

Neubauprojekt



6. Der Neubau

Weiterbearbeitung Siegerprojekt

In Zusammenarbeit mit der vom Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppe und unter Beizug verschiedener Fachplaner für Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektroarbeiten wurde das Projekt vom Architektenteam weiterentwickelt und verfeinert, um einen wirtschaftlichen Betrieb mit optimalen Arbeitsabläufen sicherzustellen. Die Tiefgarage, die Anlieferungs- und Entsorgungswege, die Raumeinteilungen wurden nochmals kritisch geprüft und optimiert. Mit Leichtbauwänden wurde ein «Musterzimmer» erstellt. Das Pflegepersonal des Zentrums Augiessen hat die Funktionalität des Grundrisses geprüft. Es stellte die pflegerischen Abläufe mit allen im Einsatz stehenden Hilfsmitteln nach, was leichte Anpassungen der Grundrisse zur Folge hatte. Effiziente Betriebsabläufe erleichtern den Alltag von Pflegepersonal und Bewohnenden.

Einladendes Erdgeschoss

Das künftige Kompetenzzentrum für Pflege und Alter soll offen und einladend sein. Der geschützte Haupteingang führt zur Eingangshalle mit dem Tagescafé, wo auch auswärtige Gäste zum Mittagessen oder zu Kaffee und Kuchen willkommen sind. Der Empfang ist zentral und gut sichtbar angeordnet. An der Westseite des Gebäudes befindet sich der Speisesaal mit einigen geschützten Aussensitzplätzen. Auf der Südseite sind der Mehrzweckraum und Mietflächen für externe Mieter oder weitere Dienstleistungen vorgesehen, die auch von aussen zugänglich sind. Die Räume der Spinetex und der Drehscheibe befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Küche und Servicräume liegen an der Nordseite, der offene Kreativraum und der «Raum der Stille» im östlichen Gebäudeteil. Zusätzliche Belichtung und eine spezielle Atmosphäre erzeugen ein Gartenhof sowie ein bepflanzter Innenhof. Um den Gartenhof organisiert sich die Raumeinheit mit neun Tages- und Nachtstättenplätzen. Als letzte Raumgruppe komplettieren die Büros für Leitung und Administration sowie die Wäscherei das Erdgeschoss. Die zentrale Haupttreppe erschliesst die oberen Wohngeschosse. Eine geschlossene Treppe führt ins Untergeschoss und in die Tiefgarage mit 85 Plätzen. Treppen und Liftanlage sind vom Empfang her gut einsehbar, was dem Konzept des offenen, aber sicheren Hauses entspricht.

Tagescafé
Erdgeschoss



Aufenthaltsräume
Obergeschoss



Tages- und
Nachtstätte



Drei Wohngeschosse

Die drei Wohngeschosse mit insgesamt 102 Appartements sind als zwei übers Eck verbundene Kuben mit zwei zentralen Lichthöfen konzipiert. Zwischen den beiden Wohneinheiten mit je 17 Appartements befinden sich die offenen Pflegestützpunkte und zwei gut belichtete Aufenthalts- und Essbereiche mit einer Loggia. Bewohnerinnen und Bewohner, die den Speisesaal im Erdgeschoss nicht mehr nutzen oder nicht mehr selbständig essen können, nehmen ihre Mahlzeiten auf der Wohntage ein. Mehrere unterschiedlich gestaltete Aufenthaltsbereiche bieten Sitz- und Ruhemöglichkeiten in angenehmer Atmosphäre. Breite Gänge führen die Bewohnenden entlang von Lichthöfen zu ihren Appartements. Die Gangzonen münden allesamt in kleine, individuell gestaltete Sitznischen mit einem raumhohen Aussenfenster, wo es etwas zu sehen gibt. Die Verknüpfung zweier Wohneinheiten pro Etage erlaubt es, Pflegebad, Apotheke und weitere Infrastrukturanlagen gemeinsam zu nutzen. Auch der Personaleinsatz wird optimiert.



Pflegestation

Appartements mit besonderen Grundrissen

Die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner sind eher durchdachte Appartements und mit ihren 30 m² um rund 6 m² grösser als klassische Altersheimzimmer. Durch einen leichten Versatz der Zimmertrennwände werden die Wohnräume in drei Bereiche gegliedert, die unterschiedliche Möblierungen zulassen: An den Eingangsbereich mit Dusche, Waschtisch und WC schliesst sich eine Schlafnische an. Danach geht es zum offenen Wohnbereich, der auf den gedeckten Balkon führt. Das Bett kann je nach Bedarf in der Nische oder im offenen Bereich mit Blick nach draussen platziert werden, dies ist ideal für Betagte, die ihren Tag mehrheitlich im Bett liegend verbringen.



Ansicht Appartement

Ein mittelgrosses KMU und ein Lehrbetrieb

Das neue Alters- und Pflegezentrum ist ein mittelgrosses Dienstleistungsunternehmen mit rund 150–170 Mitarbeitenden in Voll- und Teilzeitpensen, die in der stationären Pflege, in Hotellerie und Gastronomie sowie im ambulanten Spitex-Bereich beschäftigt sind. In allen Berufsfeldern werden Lernende ausgebildet. Damit erfüllt das neue Zentrum ein bildungs- und arbeitsmarktpolitisches Anliegen der Gemeinde. Damit die Arbeits- und Ausbildungsplätze in Widnau bleiben, hat sich der Gemeinderat gegen das Auslagern von Wäscherei und Reinigung entschieden. Die dazu benötigten Räume und Infrastrukturen werden auch im neuen Haus erstellt.

Nutzerorientierte Gebäudetechnik

Geplant ist ein nachhaltiges, energieeffizientes Gebäude in Massivbauweise mit einer intelligenten und nutzerorientierten Gebäudetechnik. So steht bei der technischen Ausstattung nicht eine Zertifizierung im Vordergrund, sondern die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnenden. Bei Personen mit eingeschränkter Orientierung ist der massvolle Einsatz von automatisierten Handhabungen ganz besonders angezeigt. Dieser Ansatz hat sich in vergleichbaren Institutionen bewährt. Seniorinnen und Senioren mit demenziellen Symptomen werden durch vollständig automatisierte Steuerungen z.B. von Sonnenschutz, Verdunklung oder Beleuchtung hochgradig irritiert und verängstigt, da sie die automatisch gesteuerten Veränderungen kognitiv nicht einordnen können.

Energiesystem und Photovoltaik-Anlage

Für die Heizung sind Erdsonden-Wärmepumpen vorgesehen. Das umweltfreundliche System hat den Vorteil, dass die Räume während der Sommermonate über die Erdsonden um einige Grade heruntergekühlt werden können. Eine zusätzliche Gasheizung sorgt dafür, dass die Temperatur des heissen Wassers über 60 Grad liegt, dies ist wichtig für die Legionellen-Prävention. Geplant ist eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Diese Anlage wird von der Elektrizitätsversorgung Widnau (EVW) finanziert und deshalb nicht in die Investitionskosten eingerechnet.

Verkehrerschliessung

Die Erschliessung des Pflegezentrums erfolgt über die Zehntfeldstrasse. Oberirdisch sind eine Vorfahrt für Krankentransporte und Rettungsdienst geplant, dazu drei Parkplätze für Menschen mit Behinderung. Ebenfalls oberirdisch finden sich grosszügige Veloparkierungen. Gäste, Personal und Ärzteschaft nutzen die Tiefgarage. Gastronomie und Betrieb werden auf der Nordseite beliefert. Auf der Zehntfeldstrasse vor dem neuen Alterszentrum sind eine Begegnungszone und/oder Verkehrsberuhigungsmassnahmen vorgesehen. Diese strassenbaulichen Vorhaben werden über das Budget der Politischen Gemeinde finanziert.

Ansicht Neubauprojekt an der Zehntfeldstrasse



Ansicht Lichthof



7. Aussenraumgestaltung und Garten

Projektwettbewerb für Aussenraum

Für die Gestaltung des Aussenraums hat die Politische Gemeinde einen anonymen Projektwettbewerb unter vier ausgewählten Landschaftsarchitekten ausgeschrieben. Die Jury und der Gemeinderat entschieden sich für das Projekt «Memento» der VOGT Landschaftsarchitekten AG, Zürich. Ihre Gartengestaltung führt die Philosophie des offenen Hauses weiter: Der Garten ist – obwohl gestalterisch geschlossen – über selektive Eingänge für die Öffentlichkeit zugänglich. Es ist erwünscht, dass sich dort auch externe Gäste aufhalten. Atmosphäre und Pflanzenwahl entsprechen einer bäuerlichen Kulturlandschaft. Obstbäume auf Wiesenflächen ermöglichen beschattete und sonnige Sitzplätze mit flexibler Bestuhlung. Eine grosse Pergola mit Sitzgelegenheiten schliesst den Garten im Osten ab und lenkt den Blick zurück auf das Gebäude, was für beeinträchtigte Personen eine wichtige Orientierungshilfe darstellt.

8. Das Pflegekonzept

Mittlere bis hohe Pflegestufen

Im Alters- und Pflegezentrum werden betagte Menschen begleitet, die auf unterschiedlichste Art und Weise und in wachsender Intensität Pflege und Betreuung benötigen. In Zukunft treten vermehrt Menschen mit hohem Pflegebedarf ins Alters- und Pflegezentrum ein. Da sie bis zum Lebensende bleiben, nimmt die palliative Pflege an Bedeutung zu.

Integrativer Pflegeansatz hat sich bewährt

Betreut werden auch demenziell erkrankte Seniorinnen und Senioren. Es gibt aber keine separate «geschlossene Abteilung». Vielmehr wurde darauf geachtet, dass Haus und Garten demenzfreundlich gestaltet werden. Einfache Strukturen und klar erkennbare Räume mit einer eindeutigen Funktion unterstützen die Orientierung der Bewohnenden. Die einzelnen Bereiche werden sorgfältig gestaltet, ein stimmiges Material-, Farb- und Lichtkonzept schafft angenehme Atmosphären über den gesamten Tagesverlauf. Personen mit einer demenziellen Entwicklung sollen am Alltag teilnehmen und soziale Kontakte pflegen können. Das aktiviert ihre Sinne und zögert den völligen Rückzug hinaus. Voraussetzung für das Funktionieren des integrativen Konzepts ist, dass jederzeit ein adäquater Rückzug möglich ist. Das Raumprogramm geht darauf ein, indem es unterschiedlichste Rückzugs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet.

Anregungen und Aktivierung

Gut orientierte Bewohnende werden ermuntert, die Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Erdgeschoss zu nutzen: den Speisesaal, das Foyer, das Tagescafé, den Kreativraum, den Gartenhof und die Aussenräume. Bewohnerinnen und Bewohner mit Orientierungsschwierigkeiten werden diese Bereiche eher in Begleitung aufsuchen. Durchblicke und Einblicke in die Wäscherei, in die Kreativwerkstatt und die Serviceräume bringen Abwechslung in den Alltag. Selbstverständlich gibt es Leseecken; aber auch die digitalen Angebote im Haus sind auf dem neuesten Stand. Die Seniorinnen und Senioren von morgen werden auch in Bezug auf die elektronischen Medien und die Kommunikation eine leistungsfähige Infrastruktur erwarten.

9. Weiteres Vorgehen

Bei Annahme der Vorlage läuft das Bauvorhaben nach folgendem Terminplan ab:

- Baubewilligungsverfahren: Ende 2018
- Baustart: voraussichtlich Herbst 2019
- Bezug: voraussichtlich 2022/23

10. Kosten und Finanzierung

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert teilweise auf Richtofferten. Sie berücksichtigt sämtliche Kosten für die Erstellung des Gebäudes und der Tiefgarage und inkludiert die gesamten Ausstattungs- und Möblierungskosten des geplanten Alters- und Pflegezentrums. Ebenfalls berücksichtigt wird die Wäsche für die Bewohnenden und die Berufsbekleidung für das Personal. Bei der Aussengestaltung und beim Garten sind sämtliche Kosten eingeschlossen – von der Bepflanzung bis zu den Gartenmöbeln und Sonnenschirmen. In den Baunebenkosten sind alle Gebühren und Anschlussbeiträge eingerechnet als würde der Bau von einem privaten Bauherrn erstellt.

Kostenvoranschlag

Grundstück	Fr.	968'000
Vorbereitungsaufgaben	Fr.	1'228'300
Gebäude	Fr.	39'396'500
Betriebseinrichtungen	Fr.	5'289'200
Umgebung	Fr.	2'607'700
Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	4'419'000
Ausstattung	Fr.	2'904'300
Total*	Fr.	56'813'000

* ohne Photovoltaik-Anlage

* ohne Massnahmen für Begegnungszone/Verkehrsberuhigung an der Zehntfeldstrasse

Finanzierungsplan

Der Gemeinderat beantragt, den Neubau wie folgt zu finanzieren:

Kostenschätzung für den Neubau Alters- und Pflegezentrum		
→ Kredit der Bürgerschaft		Fr. 56'813'000
Erläss Anschluss- und Bewilligungsgebühren	Fr.	1'856'000
Bezug aus Bau-/Betriebsreserve Altersheim für Direktabschreibung Ausstattung	Fr.	2'904'300
Bezug aus Bau-/Betriebsreserve Altersheim für Zufinanzierung Neubau	Fr.	2'000'000
Erlös aus dem «Erwerb» Altliegenschaft durch die Politische Gemeinde Widnau	Fr.	10'000'000
Total aus Reservebezügen, Vor- und Zufinanzierungen		Fr. -16'760'300
Netto-Investitionen		Fr. 40'052'700

Erläuterungen zur Finanzierung

Je tiefer die Amortisationslast, umso robuster ist das Geschäftsmodell für das neue Haus, da die Amortisation aus den Pensionsgeldern erwirtschaftet werden muss. Schlüsselparameter für die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist darüber hinaus die Auslastung des Hauses. Deshalb stellt die Startphase für den neuen Betrieb eine besondere Herausforderung dar.

Um dem neuen Alters- und Pflegezentrum wirtschaftlich einen optimalen Start zu ermöglichen, beantragt der Gemeinderat, die Investitionskosten durch **Reservebezüge und Vorfinanzierungen** zu reduzieren: Ende 2017 verfügte das Zentrum Augiessen in seiner Rechnung eine in den letzten Jahren aus positiven Betriebsergebnissen geäuftete Bau- und Betriebsreserve von 7'670'800.– Franken. Darin eingeschlossen ist die Entschädigung aus der Auflösung des Zweckverbands Haus Sonnengarten in Altstätten, welche die Bürgerschaft dem Altersheim gewidmet hat. Insgesamt 4'904'300.– Franken aus der Bau- und Betriebsreserve sollen für Direktabschreibungen und für die Zufinanzierung zum Neu-

bau verwendet werden. Der Rest der Bau- und Betriebsreserve, 2'766'500.– Franken, werden als Reserveeinlage beibehalten – sozusagen als «Notgroschen» für die betriebliche Startphase.

Weiter beantragt der Gemeinderat, auf die Erhebung von **Anschluss- und Bewilligungsgebühren** für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums **zu verzichten** (1'856'000.– Franken). Dies erachtet der Rat als angezeigt zur Abgeltung der Gemeinleistung, die der Neubau durch seine Bedeutung für die Zentrumsentwicklung und Quartieraufwertung erbringt.

Der Gemeinderat beantragt weiter die Umwidmung der vollständig abgeschriebenen beiden Liegenschaften des Zentrums Augiessen sowie des Grundstücks vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Zentrums Augiessen sowie die Übernahme bzw. den **Erwerb durch die Politische Gemeinde**. Als fairer Preis mit Blick auf eine künftige Umzonung wurde zusammen mit dem Grundbuchamt ein Betrag von 10 Mio. Franken festgelegt. Nach Erwerb werden Liegenschaften und Grundstück ins Finanzvermögen der Gemeinde eingebracht. Der «Erlös» von 10 Mio. Franken aus diesem internen Grundstückshandel soll über eine Reservestellung in der Altersheimrechnung zur Finanzierung des Neubaus verwendet werden.

Durch die vom Gemeinderat beantragte Finanzierung reduzieren sich die Brutto-Investitionen um 16'760'300.– Franken. Damit verbleiben 40'052'700.– Franken, die durch die Betriebsrechnung des neuen Alters- und Pflegezentrums zu refinanzieren sind. Eine Hochrechnung zeigt, dass diese Investition nach den branchenüblichen Abschreibungsregeln bei einer Auslastung des Hauses von 95 Prozent mit marktfähigen Pensionspreisen getilgt werden kann.

Fragen und Antworten

Was ist in den Baukosten von rund 56.8 Mio. Franken enthalten?

In diesem Betrag sind die Erstellungskosten, sämtliche Gebühren, die Baunebenkosten sowie die gesamte Betriebseinrichtung samt Ausstattung und Teilmöblierung der Zimmer enthalten.

Wie viele Bewohner finden im neuen Alters- und Pflegezentrum Platz?

Das neue Haus bietet auf drei Stockwerken 102 Appartements für stationäres Wohnen sowie 9 Plätze für temporäre Gäste in der Tages-/Nachtbetreuung im Erdgeschoss an.

Warum gibt es keine separate Dementenstation?

Beginnende Demenz ist einer der Hauptgründe für einen Eintritt ins Alters- und Pflegeheim. Hochbetagte Menschen weisen fast immer demenzielle Symptome auf. Deshalb sind das ganze Haus und der ganze Betrieb auf diese Realität ausgerichtet. Menschen mit demenzieller Beeinträchtigung sollen so gut wie möglich am Alltag der anderen Bewohnenden teilnehmen und soziale Kontakte pflegen können. Das aktiviert ihre Sinne und zögert den völligen Rückzug hinaus. Das Pflegekonzept der Integration von demenziell erkrankten Bewohnenden hat sich bewährt. Es wird schon heute im Haus Augiessen umgesetzt.

Wie wird verhindert, dass sich eine an Demenz erkrankte Person entfernt?

Die übersichtliche architektonische Gestaltung unterstützt die Orientierung und damit die selbständige Mobilität demenziell erkrankter Menschen. Mit elektronischen Hilfsmitteln ist es heute möglich, Personen zu orten und einen kontrollierten Bewegungsradius zu definieren. Bewohnende mit Demenz werden bei Gartenspaziergängen oder Aktivierungen selbstverständlich begleitet.

Gibt es Ehepaar-Zimmer im neuen Alters- und Pflegezentrum?

Die diesbezügliche Nachfrage ist erfahrungsgemäss sehr klein. In der Regel treten nicht beide Ehepartner zeitgleich ins Alters- und Pflegeheim ein. Leben beide Ehepartner im Zentrum, ziehen sie meist separate Zimmer vor. Damit dieser Wunsch abgedeckt werden kann, werden im Neubau einige ausgewählte Appartements mit Verbindungstüren ausgestattet.

Verfügt das neue Alters- und Pflegezentrum über eine Kapelle?

Im Erdgeschoss gibt es einen «Raum der Stille», der allen Bewohnerinnen und Bewohnern offen steht.

Gibt es Raumreserven?

Ja. Bei einem erheblichen Anstieg des Bedarfs an stationären Plätzen kann die Tages- und Nachtstätte im Erdgeschoss in eine Wohneinheit mit neun Zimmern umgerüstet werden.

Ist später auch eine Aufstockung möglich?

Nein, und zwar aus betrieblichen Gründen: 100 Betten sind gemäss der St. Galler Unternehmensberatung OBT eine Betriebsgrösse, die sich wirtschaftlich gut betreiben lässt. Wenn der Bedarf an Alters- und Pflegeplätzen stark ansteigen würde, käme wohl eher ein zusätzlicher Neubau (z.B. in Abstimmung mit der Region) in Frage.

Warum wird das geplante Alters- und Pflegezentrum nicht Minergie zertifiziert?

Für die Minergie-Zertifizierung ist eine kontrollierte Lüftung zwingend. Der Neubau wird energetisch optimal erstellt, auf eine kontrollierte Lüftung in den Zimmern wird jedoch verzichtet. Die Fenster werden von Hand geöffnet und die Storen bei Bedarf per Knopfdruck bedient.

Wer darf den Mehrzweckraum benutzen?

Der Mehrzweckraum wird öffentlich zugänglich sein, er kann von Vereinen oder Kulturschaffenden für Anlässe und passende Veranstaltungen genutzt werden.

Wer wird die Parkgarage nutzen?

Die rund 85 Plätze stehen den Besuchern, dem Personal und der Öffentlichkeit zur Verfügung. Mit einem betrieblichen Mobilitätskonzept werden Anreize geschaffen, dass möglichst viele Mitarbeitende den Arbeitsweg mit dem öffentlichen Verkehr, Velo oder E-Bike zurücklegen.

Sind an der Zehntfeldstrasse Verkehrsmassnahmen geplant?

An der Zehntfeldstrasse sind eine Begegnungszone und/oder Verkehrsberuhigungen vorgesehen. Diese strassenbaulichen Massnahmen werden über das ordentliche Budget der Politischen Gemeinde finanziert.

Wie viel kostet ein Appartement im neuen Alters- und Pflegezentrum?

Für die Kalkulation des Pensionspreises sind nebst der Kosten für Bau und Ausstattung des Hauses die Auslastung der Zimmer, die Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden, der benötigte Qualifikationsmix des Personals und die damit verbundenen Personalkosten massgebend. Basierend auf festgelegten Grundannahmen ergeben Hochrechnungen ab einer Auslastung von 95 % einen marktfähigen Pensionspreis. Wie sich die Pflegekosten und die politisch brisante «Tariflandschaft», an welcher verschiedene Kostenträger beteiligt sind wie Krankenversicherer, Restfinanzierer, Ergänzungsleistungen, entwickeln, ist schwierig vorausszusagen. Die konkrete Festlegung des Pensionspreises ist daher erst vor Betriebsaufnahme möglich und eine genaue Aussage zu den künftigen Tarifen zum jetzigen Zeitpunkt unseriös.

Muss eine Erhöhung des Steuerfusses befürchtet werden?

Nein. Neubau und Betrieb des Alters- und Pflegezentrums werden nicht über Steuereinnahmen finanziert. Als Gemeindebetrieb mit eigener Rechnung muss das Zentrum eigenwirtschaftlich funktionieren; die Amortisation wird aus dem Betrieb erwirtschaftet.

Wann ist das neue Alters- und Pflegezentrum bezugsbereit?

Wird die Abstimmungsvorlage angenommen, kann das neue Alters- und Pflegezentrum bei planmässigem Baufortschritt voraussichtlich 2022 / 2023 bezogen werden.

Was geschieht mit den alten Liegenschaften im Augiessen?

Die beiden Liegenschaften des heutigen Alterszentrums Augiessen werden nach dem Bezug des neuen Alters- und Pflegezentrums an der Zehntfeldstrasse leer stehen. Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, die beiden renovationsbedürftigen Häuser abzubauen und das Gelände zu einem späteren Zeitpunkt für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

**Kann ich bereits
heute ein Apparte-
ment reservieren?**

Das ist möglich. Die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde
Widnau führt eine Reservationsliste. Tel. 071 727 03 43
e-Mail: miriam.stoffel@widnau.ch



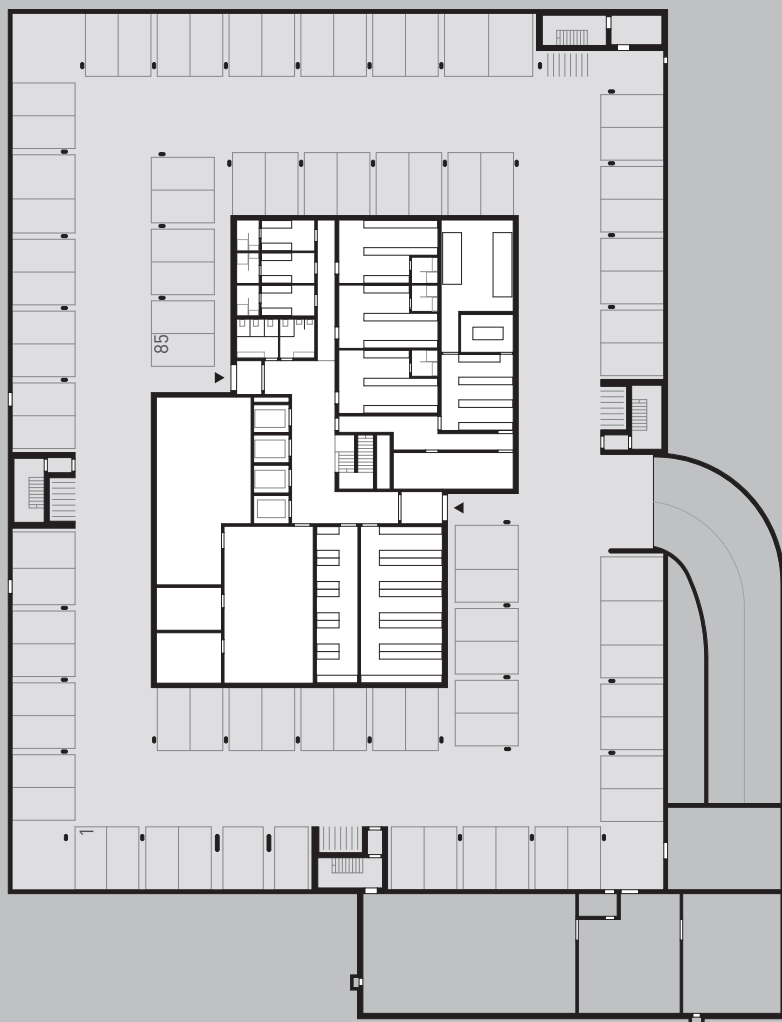


1.-3. Obergeschoss

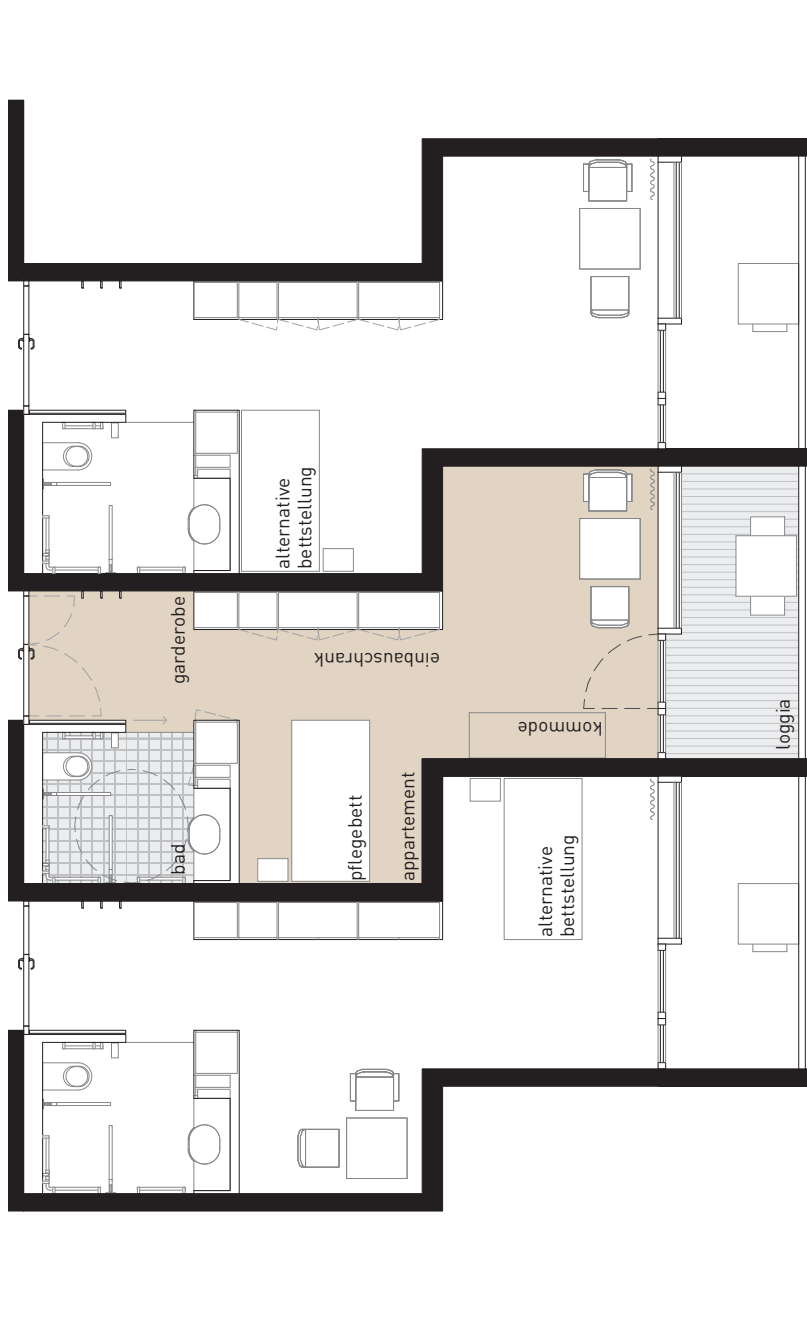


0 5 10 25m

Untergeschoss



Grundriss Appartements





Ansicht Appartement



Sagen Sie **JA** zum Neubau Alters- und Pflegezentrum Widnau

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, an der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 folgende Anträge anzunehmen:

- 1. Dem Gemeinderat wird für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums Widnau, Zehntfeldstrasse, ein Kredit von 56'813'000.– Franken gewährt.**
- 2. Dem Baurechtsvertrag mit der Ortsgemeinde Widnau über indexierte jährlich wiederkehrende Baurechtszinsen von 112'500.– Franken über eine Laufzeit von 100 Jahren wird zugestimmt.**
- 3. Dem Finanzierungsplan (Seite 24) wird zugestimmt. Die Netto-Investitionen von geschätzt 40'052'700.– Franken werden über die Betriebsrechnung des Alters- und Pflegezentrums nach branchenüblichen Abschreibungsregeln getilgt.**
- 4. Über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf Teuerung oder auf ausserordentliche, nicht vorhersehbare Umstände zurückgehen, beschliesst der Gemeinderat abschliessend.**