



RaJoVita
Stiftung



Ortsgemeinde
rapperswil-jona



Informationsveranstaltung Zentrum Schachen

Herzlich Willkommen!

25. Oktober 2016

Worum geht es heute Abend?

- Die Alterspolitik stellt Stadt, Ortsgemeinde und die Stiftung RaJoVita vor grosse Herausforderungen
- Das Zentrum Schachen als Schlüsselprojekt für stationäre Pflege und Alterswohnungen mit Service
- Stadt, Ortsgemeinde und Stiftung RaJoVita stehen mit Überzeugung hinter dem Projekt
- Aufgrund der Grösse und der Bedeutung des Projekts ist es allen beteiligten Partnern wichtig, die Bevölkerung umfassend zu informieren
- Das Ziel: Eine saubere Entscheidungsgrundlage für die bevorstehende Abstimmung über den Wettbewerbskredit



Wer ist heute hier?

- Erich Zoller
Stadtpräsident Rapperswil-Jona
- Rahel Würmli
Ressortvorsteherin Gesundheit und Alter
- Thomas Furrer
Ressortvorsteher Bau, Verkehr, Umwelt
- Matthias Mächler
Präsident Ortsgemeinde Rapperswil-Jona
- Christoph Künzli
Geschäftsführer Stiftung RaJoVita



RaJoVita
Stiftung



Ortsgemeinde
rapperswil-jona



Agenda

1. Begrüssung
2. Rahmenbedingungen
3. Bestandesaufnahme
4. Zentrum Schachen: Pflegeplätze und Alterswohnungen
5. Betrieb und Organisation
6. Weiteres Vorgehen
7. Fragen und Antworten

Was zeichnet eine lebenswerte Stadt aus?





Was zeichnet eine lebenswerte Stadt aus?

- Hohe Lebensqualität
- Attraktive Infrastruktur
- Vielfältiges Einkaufs- und Freizeitangebot
- Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Bedürfnisgerechte Angebote für Senioren, dazu zählen:
 - Die Möglichkeit, solange wie möglich selbstbestimmt zu wohnen
 - Eine Gesellschaft mit Generationensolidarität
 - Alterswohnungen (mit Service)
 - Zeitgemässe Pflege- und Betreuungsangebote

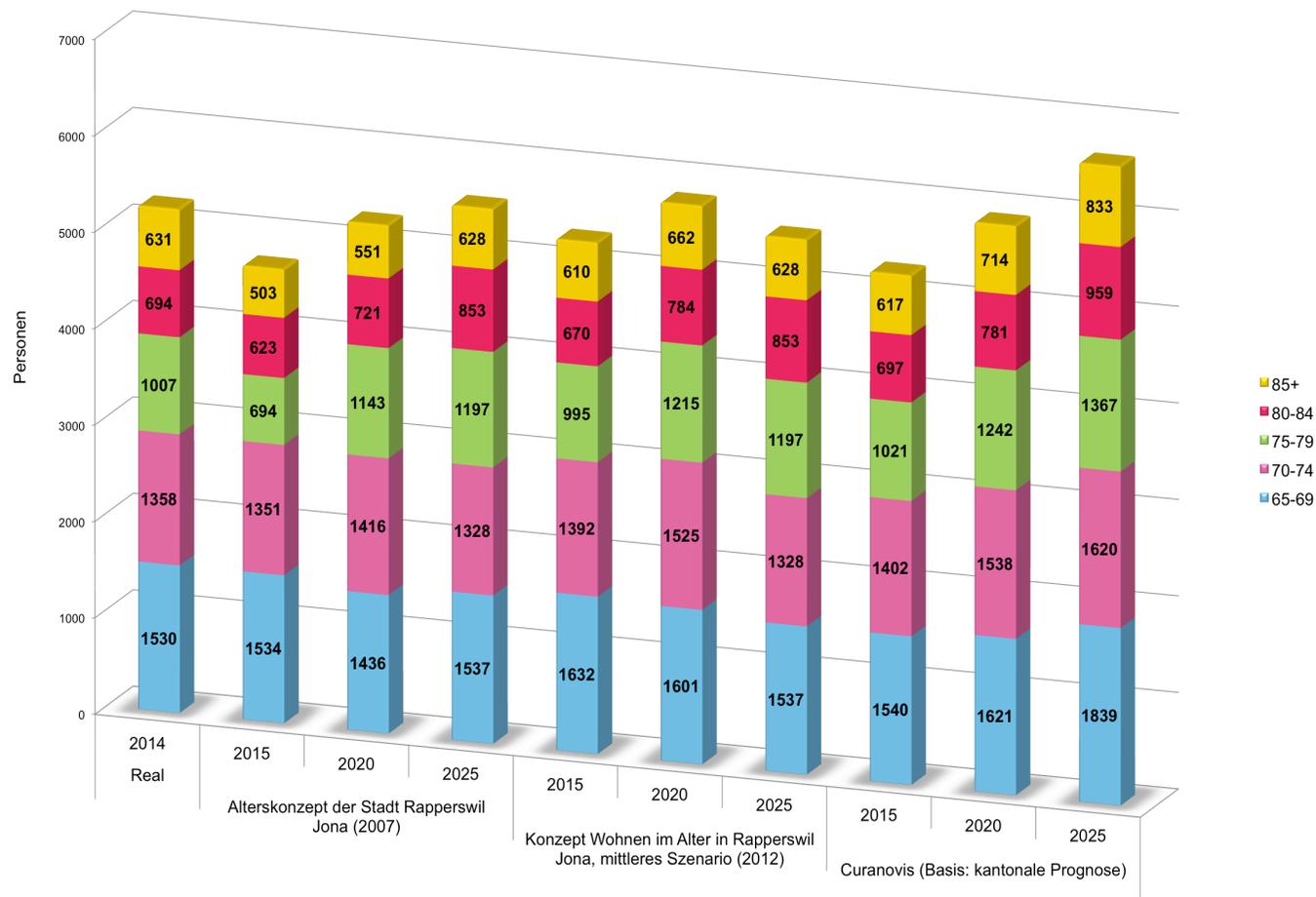


Meilensteine in der Alterspolitik

- Alterskonzept und Leitbild (2006)
 - Gründung Stiftung RaJoVita (2008)
 - Überarbeitung offene Punkte Leitbild, u.a. Konzept Wohnen im Alter (2012)
 - Weitsichtige Bedarfsplanung
 - Altersleitbild in Arbeit (2016)
- Planung Zentrum Schachen: Moderne Alterswohnungen und stationären Pflegeplätzen an einem Standort vereint – eine Chance für Stadt, Ortsgemeinde und Stiftung RaJoVita!



Demografische Entwicklung





Was wünschen sich Seniorinnen und Senioren?

- Hohe Unabhängigkeit
- So lange wie möglich Zuhause wohnen
- Alterswohnungen mit Service
- Moderne Betreuungs- und Pflegeangebote
- Sicherheit: Nähe zu medizinischer Versorgung



Agenda

1. Begrüssung
2. Rahmenbedingungen
- 3. Bestandesaufnahme**
4. Zentrum Schachen: Pflegeplätze und Alterswohnungen
5. Betrieb und Organisation
6. Weiteres Vorgehen
7. Fragen und Antworten



Heutige Angebote

Stationäre Dienste

- Pflegezentrum Bühl
- Pflegezentrum Meienberg
- Alters- und Pflegeheim Bürgerspital
- Pflegewohnung Porthof
- Pflegewohnung Spinnereistrasse
- Tagesstätte Grünfels

Alterswohnungen

- Etzelblick
- Porthof inkl. Erweiterung
- Bühlpark (ab Sommer 2017)

Ambulante Dienste

- Spitex
- Ambulante Entlastungsdienste
- Mahlzeitendienst
- ...





IST-Zustand Pflegezentrum Meienberg

- Ursprünglich als Altersheim eröffnet
- Infrastruktur ist für die stationäre Pflege nur bedingt geeignet
- Zuwenig Einzelzimmer
- Erschwerte Betriebsabläufe
- Nicht mehr zeitgemäss
- Erheblicher Sanierungsbedarf bei eingeschränkten Aus- und Umbaumöglichkeiten





IST-Zustand Pflegezentrum Meienberg

Fazit

Trotz qualifiziertem Personal können die hohen Erwartungen der Bewohnerinnen und Bewohner an die Betreuungs- und Pflegequalität künftig nicht mehr erfüllt werden.





IST-Zustand Bürgerspital

- Sanierungsbedürftige Infrastruktur
- Betreuung stark pflegebedürftiger Menschen nur mit hohem Aufwand möglich
- Denkmalpflegerische Auflagen (Hauptgebäude stammt aus 1845)
- Eingeschränkte Aus- und Umbaumöglichkeiten





IST-Zustand Bürgerspital

Fazit

Aufgrund der geringen Grösse, den veränderten Nutzungsbedürfnissen sowie den eingeschränkten Aus- und Umbaumöglichkeiten ist ein zeitgemässer Betrieb langfristig nicht gewährleistet.

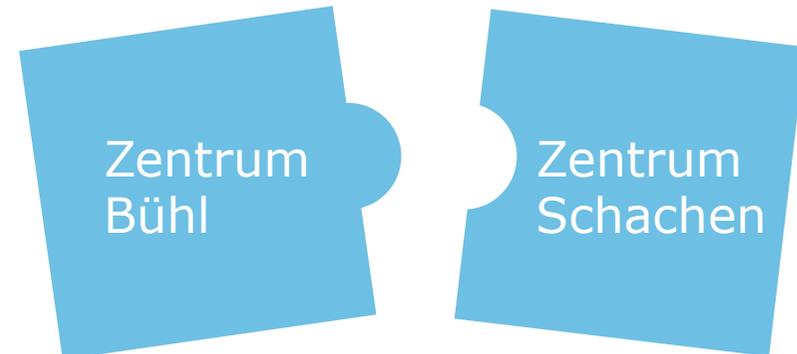




Das Zentrum Schachen als Chance

Was ist das Ziel?

- Bedarfsgerechtes Angebot an Pflegeplätzen und Alterswohnungen mit Service
 - Ersatz für die Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital
 - Bühl fit machen für die Zukunft
 - Pflegewohnungen zusammenlegen
 - Konzentration auf 2 Standorte: Bühl (bestehend) und Schachen (neu)
- Ein zeitgemässes und ganzheitliches Angebot in den Bereichen «Stationäre Pflege» und «Alterswohnungen mit Service»

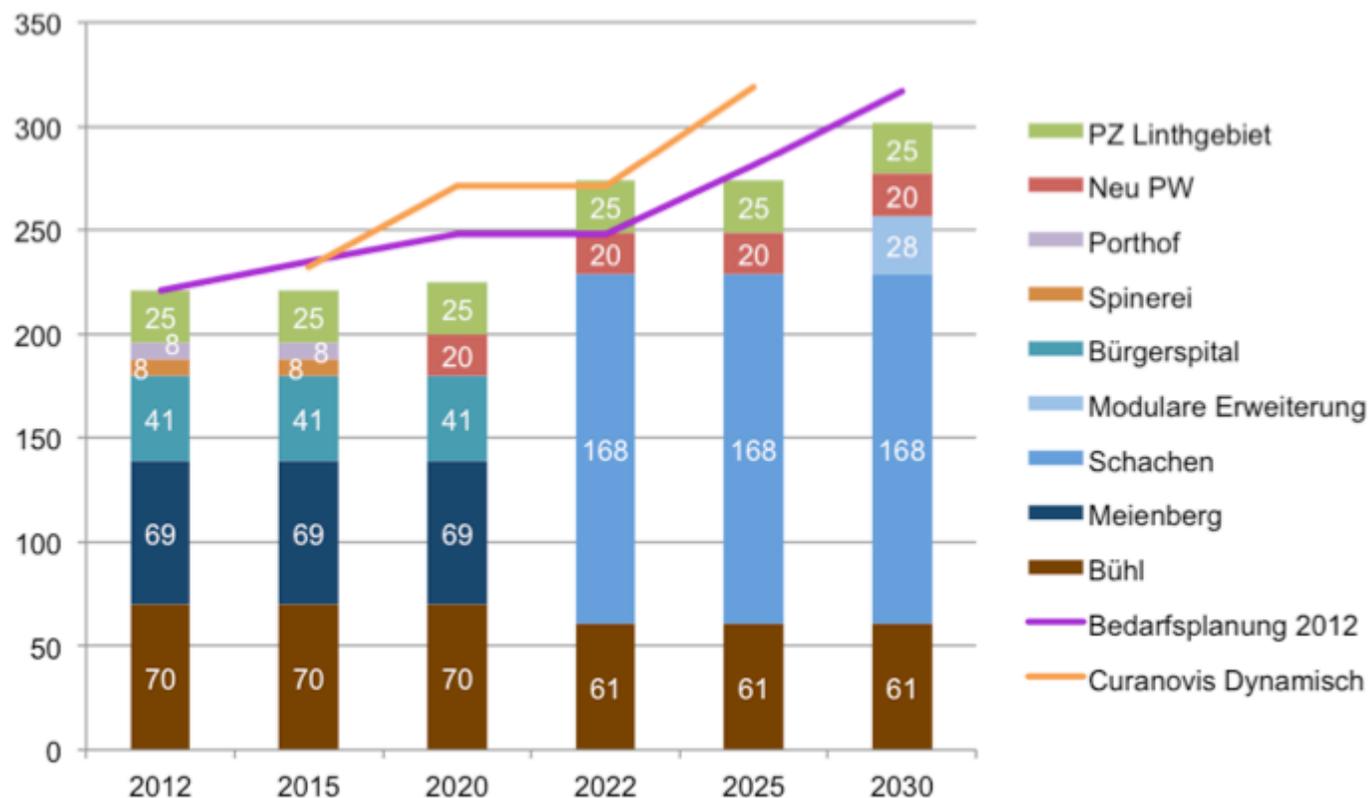


Agenda

1. Begrüssung
2. Rahmenbedingungen
3. Bestandesaufnahme
- 4. Zentrum Schachen: Pflegeplätze und Alterswohnungen**
5. Betrieb und Organisation
6. Weiteres Vorgehen
7. Fragen und Antworten



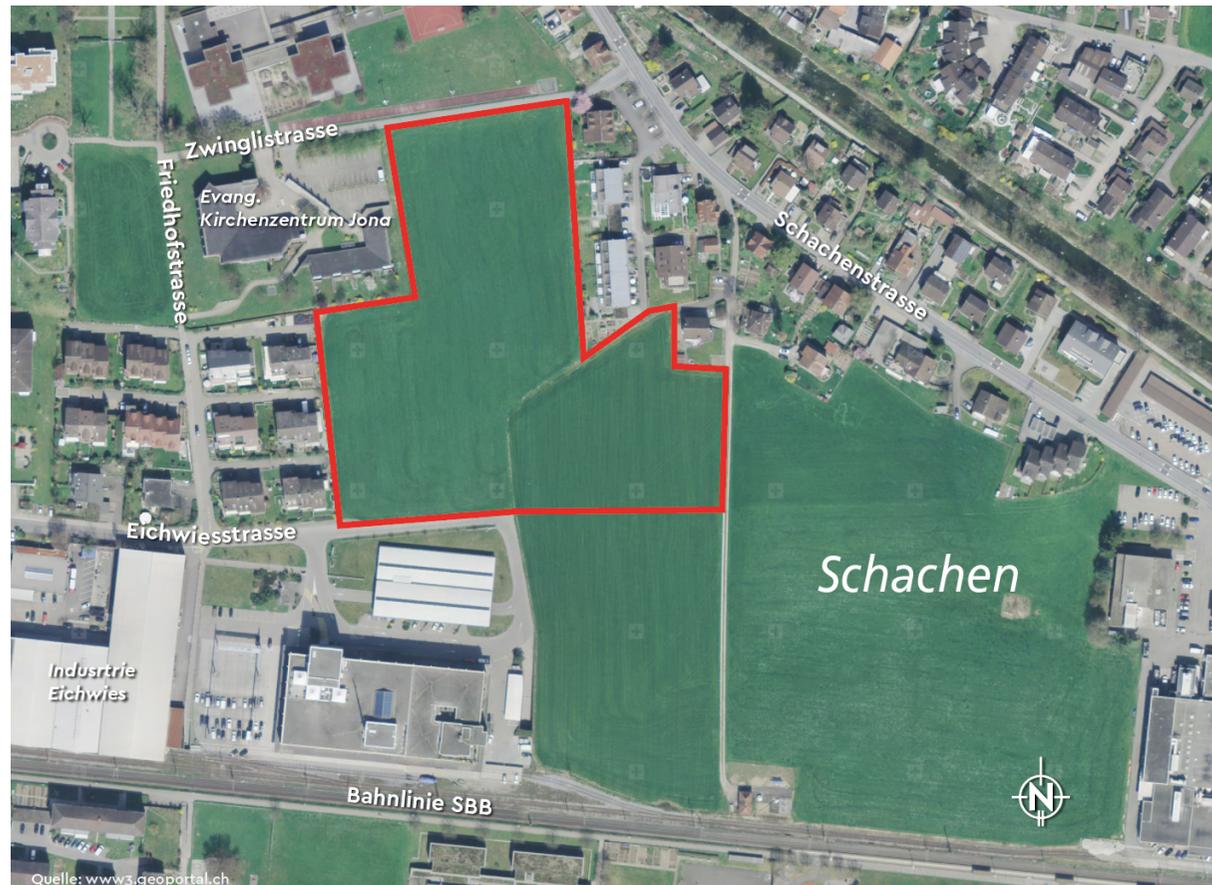
Angebotsplanung August 2016



Zentrum Schachen:
Pflegeplätze und Alterswohnungen



Standort Schachen





Was spricht für den Standort Schachen?

- Betroffene Grundstücke gehören der Stadt und der Ortsgemeinde
- Grösse des Areals (23'495 m²)
- Gute Erschliessung
- Nähe zu Schule und reformierter Kirche:
«Mitten im Leben»
- Zonierung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnzone W3)
- Keine Nutzungskonflikte
- Zeitnahe Realisierung möglich



Ergebnisse Machbarkeitsstudie

- Platz für bis zu 200 Pflegeplätze und 80 Alterswohnungen (Ausbau in Etappen)
- Genügend Platz für Grünflächen und Freiräume
- Spielraum für den Projektwettbewerb (Anordnung der Bauten)
- Gute Integration ins Stadtbild
- Erschliessung ist gewährleistet

Herausforderungen der Ortsgemeinde

Das Alters- und Pflegeheim Bürgerspital im Wandel

- Seit Anfangs 19. Jahrhundert ein Altersheim
- 1988 umfassend renoviert
- In den letzten 20 Jahren grundlegende Veränderung der Anforderungen – vom Altersheim hin zum Pflegeheim
- Entwicklung hat zur Folge, dass die räumlichen Gegebenheiten grundsätzlich weder den kantonalen Vorschriften genügen noch die Anforderungen an die Pflege älterer Menschen nach neuesten Erkenntnissen erfüllen

Herausforderungen der Ortsgemeinde

Das Alters- und Pflegeheim Bürgerspital hat keine Zukunft

- Die geringe Grösse, der Sanierungsbedarf sowie denkmalpflegerische Auflagen verunmöglichen künftig eine wirtschaftliche Betriebsführung
- Ein Ersatzneubau verbessert die Wohnsituation und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner

Ortsgemeinde und Stadt nutzen Synergien

- Mit der Stadt Rapperswil-Jona hat die Ortsgemeinde eine verlässliche Partnerin für eine ganzheitliche Lösung gefunden.

Herausforderungen der Ortsgemeinde

Alterswohnungen mit Service

- Während in Zukunft nur noch die Stadt Rapperswil-Jona stationäre Pflegeplätze anbietet, konzentriert sich die Ortsgemeinde auf die Realisation von Alterswohnungen mit Service.



Alterswohnungen mit Service

Was ist geplant?

- 80 hindernisfreie Wohnungen in zwei Etappen (2^{1/2}- bis 4 Zimmer)
- Bewohnerinnen und Bewohner können Serviceleistungen des Pflegezentrums a la carte in Anspruch nehmen (z. B. Mahlzeitendienst, Raumpflege, medizinische Betreuung)
- Die Nähe zum Pflegezentrum ist auch ein Vorteil, wenn einer von zwei Ehepartnern noch rüstig und der andere auf Pflege angewiesen ist

Und was passiert mit dem Bürgerspital?

- Verschiedene Abklärungen zur zukünftigen Nutzung sind derzeit in Gang
- Das Ziel: ein dem Haus und seiner Geschichte angepasste Nutzung





RaJoVita
Stiftung



Ortsgemeinde
rapperswil-jona



Agenda

1. Begrüssung
2. Rahmenbedingungen
3. Bestandesaufnahme
4. Zentrum Schachen: Pflegeplätze und Alterswohnungen
- 5. Betrieb und Organisation**
6. Weiteres Vorgehen
7. Fragen und Antworten

Philosophie

- Verbesserung der Wohnsituation im Bereich Stationäre Pflege und Betreuung:
 - Modernisierung Alters- und Pflegezentrum Bühl 2017
 - Neubau Zentrum Schachen
 - Pflegewohnung im neuen Porthof West
- Alterswohnungen mit Service in der unmittelbaren Nachbarschaft
- Nutzung von Synergien / Wirtschaftliche Betriebsführung
- Attraktive Arbeitsplätze

Das Wohngruppenkonzept

- Überschaubare Stationen mit jeweils zwei Wohngruppen zu je 14 Betten
- Familiäres Ambiente
- Eine grosse gemütliche Wohnküche mit Essbereich bildet das Herzstück des Wohnbereiches
- Mehrheitlich Einbettzimmer
- Rückzugsmöglichkeiten, verschiedene Nischen und Aufenthaltsbereiche
- Wohngruppe für Menschen mit Demenz



Öffentliche und halböffentliche Räume

- Begegnungsräume
- Aktivierungs- und Unterhaltungsangebote
- Cafeteria / Restaurationsbetrieb
- Garten / Parkanlage
- Verbindung in die Nachbarschaft
- Ev. Schaffung einer Kindertagesstätte und / oder Integration Mittagstisch (generationenverbindende Nutzungen)



Betriebliche und ökonomische Vorteile

- Attraktive Arbeitsbedingungen: Vorteile im Wettbewerb um gut qualifiziertes Personal
- Vereinfachung von Betriebsabläufen, z.B.
 - Küche
 - Wäscherei
 - Personalführung
 - Erhalt einer hohen Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität
- Neuzeitliche und moderne Infrastruktur für künftige Generationen
- Ausbau und Erweiterung des Dienstleistungsangebotes
- Gleichzeitige Optimierung der Betriebskosten

Agenda

1. Begrüssung
2. Rahmenbedingungen
3. Bestandesaufnahme
4. Zentrum Schachen: Pflegeplätze und Alterswohnungen
5. Betrieb und Organisation
- 6. Weiteres Vorgehen**
7. Fragen und Antworten



Projektwettbewerb Zentrum Schachen

Ziele

- Ausarbeitung eines Projektvorschlags für ein neues Pflegezentrum und für Alterswohnungen am Standort Schachen

Architekturleistungen

Das Ausschreibungsverfahren umfasst:

- die Neubaute(n) des Pflegezentrums und der Alterswohnungen mit ergänzenden Einrichtungen (ohne Erweiterungsoption bzw. Wohnen 2. Etappe)
- die dazugehörige Parkierung und Erschliessung
- die Neugestaltung der Umgebung



Ausschreibung Wettbewerb

Umfang

- Neubau Pflegezentrum mit 168 Plätzen (Stadt Rapperswil-Jona)
- Bau von 60 Alterswohnungen (Ortsgemeinde Rapperswil-Jona)
- Erweiterungsoptionen:
 - +28 Pflegeplätze
 - +20 Alterswohnungen



Erwartungen an das Ergebnis

Ein ortsbaulich überzeugendes Konzept

- Verständliche Gesamtanlage die zur Quartierbildung beiträgt
- Eigenständige Adresse
- Gute Einbindung ins Quartier
- Funktional überzeugend (Pflege und Wohnen)
- Die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sowie des Personals stehen im Mittelpunkt
- Erhöhte Ansprüche an Architektur und Gestaltung
- Attraktive Wohnanlage
- Funktionierende Erschliessung und Abläufe
- Wirtschaftliches Projekt



Vorgaben

Zonenplan

- Wohnzone W3 und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
- Die Zonierung wird gemäss Grunddispositiv und Projektvorschlag angepasst (Teilzonenplanverfahren)

Bauhöhe

- Für Wohnüberbauung gemäss Wohnzone W3 (3-geschossig) mit Sondernutzungsplan 4-geschossig (ohne Attika) möglich
- Für PZ in der ZöBA 4-geschossig möglich; punktuell höhere Akzente nicht ausgeschlossen

- Grenzabstände gemäss Baureglement



Vorgaben

Erschliessung gemäss kommunalem Richtplan (2011)

- Nordseitig über die Zwinglistrasse
 - Hauptzutritt für Besucher, Bewohnerinnen und Bewohner Pflegezentrum
- Südseitig über die Eichwies- und die noch zu erstellende Druckerstrasse
 - Hauptzutritt Alterswohnungen, Nebenzugang Pflegezentrum
- Versorgung / Anlieferung Pflegezentrum über Eichwiesstrasse
- Eichwies- und Druckerstrasse für den motorisierten Individualverkehr nicht durchlässig



Vorgaben

Parkierung Pflegezentrum

- ca.150 Parkplätze inkl. Besucher und Erweiterungsoption
- ca. 60 Parkplätze Wohnüberbauung inkl. Besucher und 2. Etappe

Energie

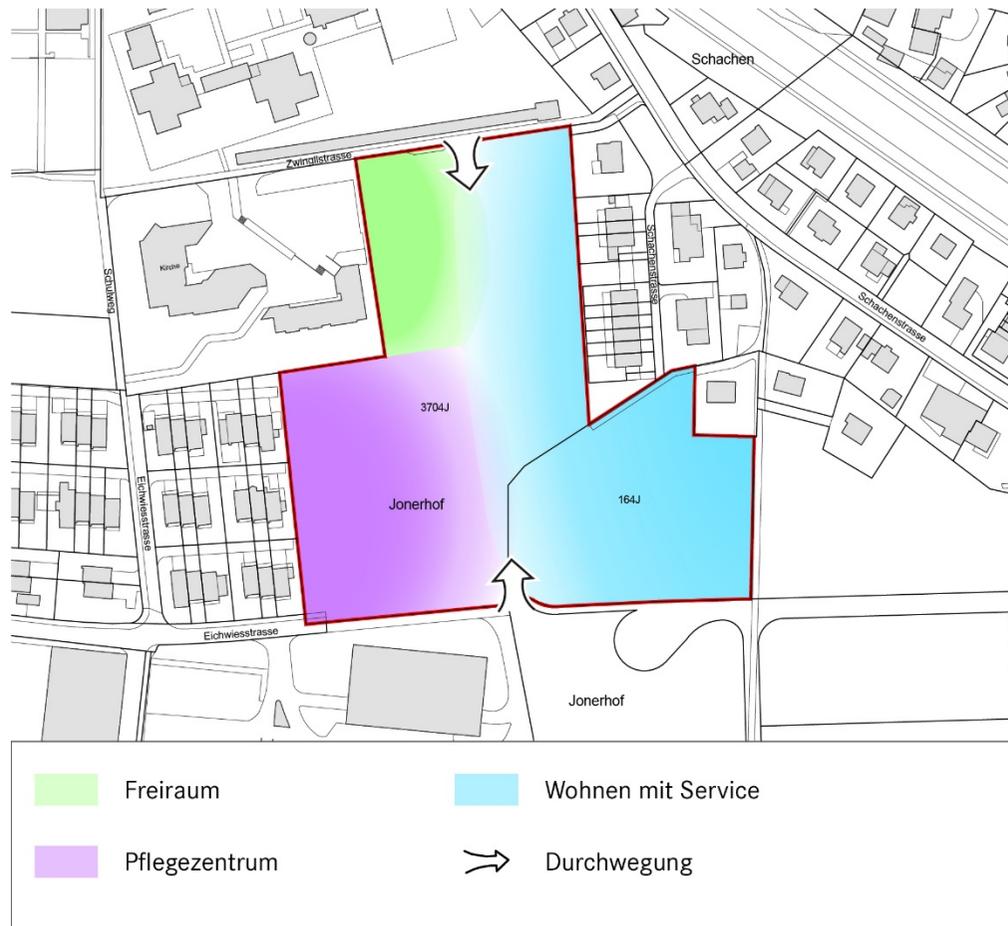
- Holzsnitzelheizung und Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Version2.0)

Weiteres

- Hindernisfrei



Grunddispositiv





Wettbewerbskredit

Kostenaufstellung

Modell / Plangrundlagen	Fr. 20'000.00
Wettbewerbssekretariat	Fr. 45'000.00
Beurteilungsgremium	Fr. 45'000.00
Kostenplaner	Fr. 30'000.00
Entschädigung Teilnehmer	Fr. 240'000.00
Überarbeitung und Weiterbearbeitung	Fr. 150'000.00
Nebenkosten	Fr. 15'000.00
Rundung	Fr. 1'300.00
Mehrwertsteuer 8% gerundet	Fr. 43'700.00
Zwischentotal	Fr. 590'000.00
Abzgl. Anteil der Ortsgemeinde RJ (ca.1/3) -	Fr. 196'000.00
Total	Fr. 394'000.00



Einbezug der Anwohnerinnen und Anwohner

- Austausch zwischen Interessenvertretern und Stadt / Ortsgemeinde
 - Regelmässige Besprechungen
 - Exkursion Zentrum Emmenfeld
 - Korrespondenz
- Wettbewerbsausschreibung: Möglichkeit zur Einbringung von Wünschen und Vorstellungen
- Delegation einer Quartiervertretung: Eine Person als Quartierinteressens-Vertreter in der Wettbewerbsjury



Zeitplan

Stimmt die Bürgerschaft dem Antrag des Stadtrats zu, ist folgender Zeitplan für den Wettbewerb vorgesehen:

Grundlagenerarbeitung / Bereinigung Raumprogramm	bereits erfolgt
Erarbeitung Wettbewerbsprogramm	im Gang
Bürgerversammlung zum Wettbewerbskredit	1. Dez. 2016
Ausschreibung Wettbewerb mit Bezug der Unterlagen	Jan. 2017
Präqualifikation (Auswahl der Teilnehmer)	März 2017
Projektwettbewerb (Erarbeitung der Beiträge)	April bis Aug. 2017
Vorprüfung und Jurierung	Sept. / Okt. 2017
Publikation	Nov. 2017



Finanzierung Zentrum Schachen 1/2

Drei Optionen

- Finanzierung durch die Stadt Rapperswil-Jona
- Gründung einer Aktiengesellschaft durch die Stadt Rapperswil-Jona
- Finanzierung durch einen Investor



Finanzierung Zentrum Schachen 2/2

Rahmenbedingungen

- In jedem Fall ist die Stiftung RaJoVita als Betreiberin vorgesehen
- Das Pflegezentrum wird nach den Vorgaben der Stadt realisiert
- Die Alterswohnungen werden durch die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona finanziert
- Beschluss über das Finanzierungsmodell erfolgt nach der Jurierung des Wettbewerbs



Fazit

Ein zukunftsgerichtetes Projekt

- Vielfältig nutzbare Infrastruktur
- Hohe Betreuungsleistung
- Attraktive Arbeitsplätze
- Nutzung von Synergien
- Optimierung Betriebsabläufe
- Alterswohnungen mit Service
- Erschwingliche Kosten
- Ein offener Ort der Begegnung für Jung und Alt





RaJoVita
Stiftung



Fragen?



RaJoVita
Stiftung



Ortsgemeinde
rapperswil-jona



Vielen Dank!

Bild Rappi