

Rapperswil-Jona
Stadtrat



Projektierungskredit Zentrum Schachen

Herzlich Willkommen!



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

1

Rapperswil-Jona
Stadtrat



Ausgangslage

Martin Stöckling, Stadtpräsident



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

2

83 Jahre alt werden Menschen heute im Durchschnitt.

Entwicklung

1950: 69 Jahre
1970: 72 Jahre
2000: 80 Jahre
2018: 83 Jahre
2050: 88 Jahre



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

3

Was wünschen sich Senioren heute?

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



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

4

Altersleitbild 2025

- Impulse für Politik, Gesellschaft und Organisationen
- Grundlagen einer «Altersfreundlichen Stadt»: Vision und Orientierungshilfe
- Ziele: Das Zusammenleben der Generationen fördern und den älteren Mitmenschen ein lebenswertes Leben bis ins höchste Alter ermöglichen



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

5

Altersleitbild 2025

- Maximen:
 - Integration der Generationen
 - Förderung Selbständigkeit und Gesundheit betagter Mitmenschen
 - Führung und Steuerung der «Altersarbeit» durch die Stadt



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

6

Das heutige Angebot

- Wohnen im Pflegezentrum
 - Bühl
 - Meienberg
 - Bürgerspital
- Wohnen in Gemeinschaft
 - Porthof
 - Spinnereistrasse
- Tagesstätte Grünfels



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

7

Das heutige Angebot

- Wohnen mit Service
 - Bühlpark
 - Porthof West (ab 2020)
- Unterstützung zu Hause
 - Spitex
- Beratung
- Veranstaltungen
- Ambulante Angebote:
 - Medizinische Versorgung
 - Therapie



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

8



Stiftung RaJoVita: (Fast) alles aus einer Hand

- Anlaufstelle für betagte Menschen und ihre Angehörigen
- Bedarfsgerechte Beratung, Betreuung und Pflege (stationär und ambulant)
- Betrieb der meisten Alterseinrichtungen in Rapperswil-Jona (Leistungsauftrag)

20.08.2018

© Rapperswil-Jona

9

Das Angebot ist gut. Trotzdem besteht Handlungsbedarf.



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

10

Demografische Entwicklung

	2014 REAL	Alterskonzept der Stadt Rapperswil Jona (2007)			Konzept Wohnen im Alter in Rapperswil Jona, mittleres Szenario (2012)			Curanavis (Basis: kantonale Prognose)		
	2014	2015	2020	2025	2015	2020	2025	2015	2020	2025
65-69	1'530	1'534	1'436	1'537	1632	1601	1'537	1'540	1'621	1'839
70-74	1'358	1'351	1'416	1'328	1392	1525	1'328	1'402	1'538	1'620
75-79	1'007	964	1'143	1'197	995	1215	1'197	1'021	1'242	1'367
80-84	694	623	721	853	670	784	853	697	781	959
85+	631	503	551	628	610	662	628	617	714	833

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung – Vergleich der Prognosen

Das Angebot an stationären Pflegeplätzen und Alterswohnungen mit Service hält mit dem Bevölkerungswachstum künftig nicht mehr Schritt.

Ist-Zustand Stationäre Pflege

Angebotsplanung (Stand 08/2016)	2015	2020	2025
Meienberg	69	69	0
Bühl	70	70	61
Schachen	0	0	168
Bürgerspital	41	41	0
Spinnerei	8	0	0
Porthof	8	0	0
Neu; Pflegewohnungen	0	19	19
Pflegezentrum Linthgebiet	25	25	25
Total Angebote	221	224	273

Pflegezentrum Meienberg

- Die Infrastruktur ist für die stationäre Pflege nur bedingt geeignet (gebaut als Altersheim)
- Zuwenig Einzelzimmer (Infrastruktur ist nicht mehr zeitgemäss)
- Erschwerte Betriebsabläufe
- Erheblicher Sanierungsbedarf bei eingeschränkten Aus- und Umbaumöglichkeiten



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

13

Alters- und Pflegeheim Bürgerspital

- Betrieb durch Ortsgemeinde
- Sanierungsbedürftige Infrastruktur
- Betreuung stark pflegebedürftiger Menschen nur mit hohem Aufwand möglich
- Denkmalflegerische Auflagen: Eingeschränkte Aus- und Umbaumöglichkeiten



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

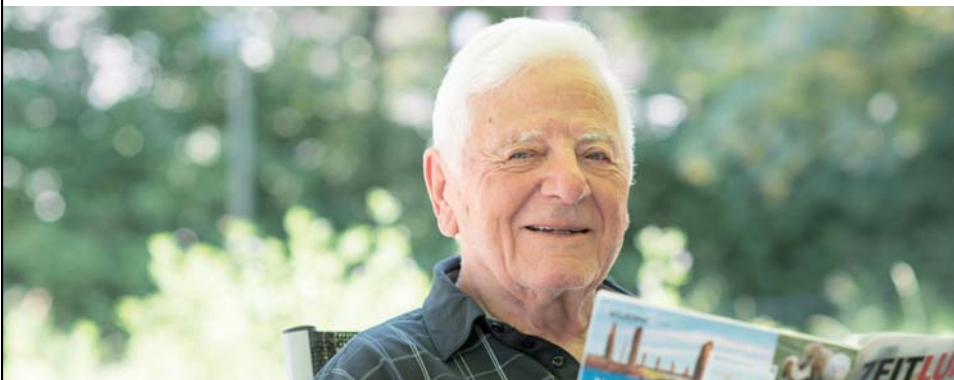
14

Pflegezentrum Bühl

- Baujahr 1990, Erweiterungstrakt 2006
- Teilsanierung 2016/17
 - Modernisierung Demenzabteilung
 - Umgestaltung Eingangsbereich
 - Öffentliches Restaurant, Mehrzweckraum
 - Aufhebung Speisesaal (Einführung Wohngruppenkonzept)
 - Optimierung der Betriebsabläufe
- Das Zentrum Bühl erfüllt die Anforderungen an ein modernes Pflegezentrum



Das Ziel: ein zukunftsorientiertes, bedürfnisgerechtes Angebot.





Zielsetzungen

- Zeitgemässes, ganzheitliches Angebot (Stationäre Pflege und Alterswohnungen mit Service)
- Bedarfsgerechter Ersatz (Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital)
- Nutzung von Synergien (Pflegezentrum und Alterswohnungen)
- Optimierung von Arbeitsabläufen
- Wirtschaftliche Betriebsführung
- Attraktive Arbeitsplätze

20.08.2018

© Rapperswil-Jona

17

Generationenprojekt Zentrum Schachen

Thomas Furrer, Stadtrat Bau, Liegenschaften



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

18

Standort Schachen

- Ideale Grundstückgrösse: gesamthaft 23'496 m²
- Grundstücke im Eigentum der Stadt und der Ortsgemeinde
- Gute Erschliessung
- Nähe zu Schule und Kirche: «Mitten im Leben»
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und Wohnzone W3
- Wenig Nutzungskonflikt



Projektwettbewerb 2017: Ziele

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ein ortsbaulich überzeugendes Konzept • Hohe Ansprüche an Architektur und Gestaltung • Gute Einbindung ins Quartier • Eigenständige Adresse • Erschliessung gemäss kommunalem Richtplan | <ul style="list-style-type: none"> • Funktional überzeugend (Pflege und Wohnen) • Die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sowie des Personals stehen im Mittelpunkt • Funktionierende Erschliessung und Betriebsabläufe • Wirtschaftliches Projekt |
|---|---|

Rapperswil-Jona
Stadtrat



Das Siegerprojekt «Orion» erfüllt die Anforderungen am besten.



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

21

Rapperswil-Jona
Stadtrat



Städtebau

- Städtebauliches Ensemble von hoher architektonischer Qualität
- Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen (3 bis 4 geschossig)
- Abwechslungsreich gestaltete Verbindungsachse mit Potenzial als Identitäts- und Orientierungsträger
- Ausrichtung und Sicht nach Süden (nördlich gelegene Baukörper)



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

22

Pflegezentrum

- 168 stationäre Plätze
- Übersichtlich und räumlich abwechslungsreich gestaltete Pflegeabteilungen
- Zentral angelegte Aufenthaltsräume (kurze Wege)
- Sehr gute Belichtung und vielfältige Ausblicke dank zahlreichen Öffnungen und Innenhof
- Sorgfältig gestaltete Zimmer (vielseitige Möblierbarkeit)
- Zentrale Anlieferung via Eichwiesstrasse



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

23

Alterswohnungen mit Service

- 60 bis 80 Wohnungen (3 bis 4 Gebäude)
- Öffentliche Nutzungen an belebter Lage möglich
- Ausrichtung und Sicht nach Süden
- Nähe zum Pflegezentrum und zu medizinischer Versorgung



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

24

Umgebung

- Durchgehende Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung («Jardin Corridor»)
- Hofplatz vor dem Haupteingang
- Verschiedene Aussenraumbereiche: Pergola, Selbstpflanzbereiche, Blumengarten, Spielplatz
- Quartierbildung



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

25

Nächster Schritt: Das Siegerprojekt «Orion» wird optimiert



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

26

Projektüberarbeitung

- Aktueller Überarbeitungsstand 2018



---- Konturen Wettbewerbsprojekt

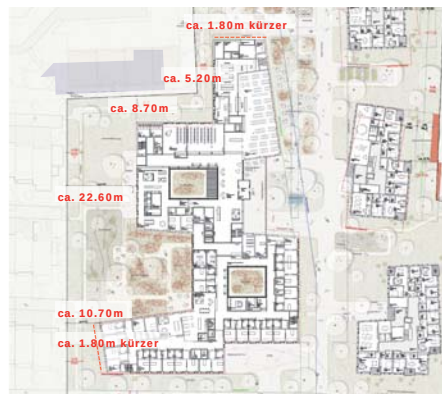
20.08.2018

© Rapperswil-Jona

27

Gebäudesetzung / Grenzabstände

- Aktueller Überarbeitungsstand 2018
- Ergebnis: Grössere Grenzabstände



---- Konturen Wettbewerbsprojekt

20.08.2018

© Rapperswil-Jona

28

Eingangsgeschoss Pflegezentrum

Stand Wettbewerb



Aktueller Überarbeitungsstand



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

29

Hauptansicht Pflegezentrum / Höhenlage

- Aktueller Überarbeitungsstand 2018
- Ergebnis: Gebäudehöhen gleichbleibend, Vergrösserung der Haustechnik auf dem Dach



---- Konturen Wettbewerbsprojekt

20.08.2018

© Rapperswil-Jona

30

Zusammenfassung Pflegezentrum

- Gebäude werden etwas kompakter
- Dadurch grössere Grenzabstände zu Nachbarparzellen
- Reduzierte Gebäudelängen und Volumen der Flügelbauten
- Konflikt Nebenanlieferung entschärft
- Gebäudehöhen unverändert



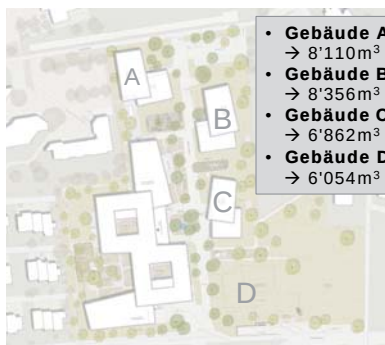
20.08.2018

© Rapperswil-Jona

31

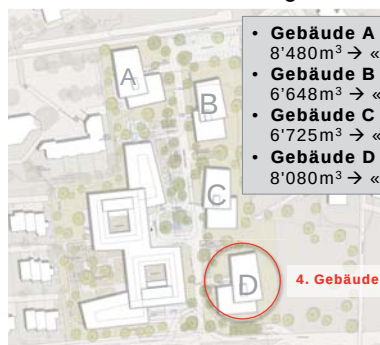
Gebäudevolumen Alterswohnungen

Stand Wettbewerb



- **Gebäude A**
→ 8'110m³
- **Gebäude B**
→ 8'356m³
- **Gebäude C**
→ 6'862m³
- **Gebäude D**
→ 6'054m³

Aktueller Überarbeitungsstand



- **Gebäude A**
8'480m³ → «grösser»
- **Gebäude B**
6'648m³ → «kleiner»
- **Gebäude C**
6'725m³ → «kleiner»
- **Gebäude D**
8'080m³ → «grösser»

20.08.2018

© Rapperswil-Jona

32

Zusammenfassung Alterswohnungen

- **Gebäudevolumen**
Gebäude B und C
→ kleiner
- **Gebäudeabmessungen / Längen**
Gebäude B und C
→ 4 geschossige Fassaden kürzer
- **Gebäudehöhen**
→ 4 Geschosse ca. 12.50m
→ 3 Geschosse ca. 9.30m
→ EG ab OK Terrain ca. +0.60m
- **Grenzabstände**
Gebäude B und C
→ Grenzabstände vergrössert



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

33

Energiezentrale Zentrum Schachen

Stand Wettbewerb



Stand Projektüberarbeitung



20.08.2018

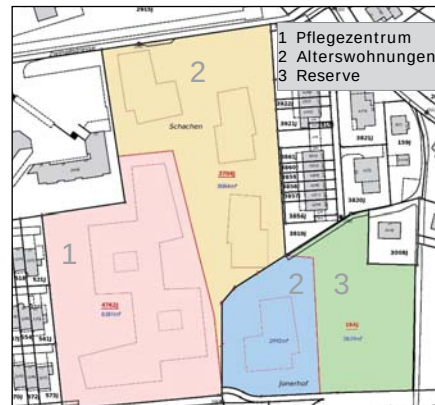
© Rapperswil-Jona

34

Rahmenbedingungen: Tauschvertrag

Für den Neubau des Zentrums Schachen sind zwischen der Stadt und der Ortsgemeinde mehrere Tauschgeschäfte nötig.

- Stadt → Ortsgemeinde: 2'992 m²
- Stadt → Ortsgemeinde:
½ Miteigentum an ca. 3'839 m²
- Ortsgemeinde → Stadt: 8'581 m²
- Eigentum Ortsgemeinde (8084m²)



Rahmenbedingungen: Tauschvertrag

- Die Landpreise entsprechen dem Mittelwert von zwei von der Stadt und der Ortsgemeinde eingeholten unabhängigen Gutachten.
- Die Tauschobjekte werden unter Berücksichtigung der Zonenplanänderung als gleichwertig beurteilt.
- Die Tauschgeschäfte erfolgen unentgeltlich, d.h. ohne jeden Aufpreis.

Rahmenbedingungen: Zonenplanänderung

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Wohnzone W3
- Anpassung der Zonenabgrenzung auf die neuen Grundstücksgrenzen
- Neuauflage Teilzonenplan nach Urnenabstimmung zum Projektierungskredit und zur Genehmigung des Landtausches



Betrieb Pflegezentrum Schachen

Christoph Künzli, Geschäftsführer RaJoVita



Philosophie

- Verbesserung der Wohnsituation 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



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

39

Wohngruppenkonzept

- Überschaubare Stationen mit jeweils zwei Wohngruppen zu je 14 Betten
- Familiäres Ambiente
- Grosse, gemütliche Wohnküche mit Essbereich
- Mehrheitlich Einbettzimmer
- Rückzugsmöglichkeiten
- Wohngruppe für Menschen mit Demenz



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

40

Öffentliche und halböffentliche Räume

- Begegnungsräume
- Aktivierungs- und Unterhaltungsangebote
- Restaurant
- Garten/Parkanlage
- Verbindung in die Nachbarschaft
- Generationenverbindende Nutzungen: Ev. Schaffung einer Kindertagesstätte und/oder Integration Mittagstisch



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

41

Betriebliche und ökonomische Vorteile

- Attraktive Arbeitsbedingungen: Vorteile im Wettbewerb um gut qualifiziertes Personal
- Vereinfachung von Betriebsabläufen, z.B.
 - Küche
 - Wäscherei
 - Personalführung
- Neuzeitliche und moderne Infrastruktur für künftige Generationen
- Ausbau und Erweiterung des Dienstleistungsangebots
- Optimierung der Betriebskosten

20.08.2018

© Rapperswil-Jona

42

Rapperswil-Jona
Stadtrat

Finanzierung Pflegezentrum Schachen

Martin Stöckling, Stadtpräsident



20.08.2018 © Rapperswil-Jona 43

Rapperswil-Jona
Stadtrat

Was kostet das Pflegezentrum Schachen?

- Gesamtbaukosten gemäss aktueller Grobschätzung:
CHF 65 Mio. (+ / - 20 %)
- Davon Projektierungskosten bis Baueingabe:
CHF 7,95 Mio.



20.08.2018 © Rapperswil-Jona 44

Finanzierung Pflegezentrum Schachen



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

45

Vorteile des Investorenmodells

- Keine direkten Investitionskosten für die Stadt
- Keine Investitions- und Baurisiken
- Keine Abschreibungsbelastung für den Steuerhaushalt
- Konzentration der Stadt auf die Kernaufgaben der Altersversorgung
- Bedürfnisse der Stadt betreffend Gestaltung und Umsetzung werden berücksichtigt



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

46



Vorteile des Investorenmodells

- Grundstück bleibt im Eigentum der öffentlichen Hand (Baurechtsvertrag)
- Bau und Unterhalt binden keine personellen Ressourcen
- Durch die Leistungsvereinbarung mit der Stiftung RaJoVita bleibt der Einfluss der Stadt auf die Dienstleistungsqualität weiter gewährleistet
- Investor übernimmt fertig verhandelten Mietvertrag der Stadt und RaJoVita

Projektierungskredit Pflegezentrum

Der Projektierungskredit umfasst die Leistungsanteile bis und mit Phase Baubewilligung.

Folgende Leistungen sind im beantragten Projektierungskredit in der Höhe von CHF 7,95 Mio. enthalten:

- | | |
|-----------------------|---|
| • Planerhonorare | • Gebühren |
| • Spezialisten | • Juristische und übrige beratende Experten |
| • Bauherrenleistungen | • Nebenkosten/
Unvorhergesehenes |

Die Projektierungskosten werden vom Investor zurückbezahlt (Baurechtszins oder Einmalzahlung).

Zeitplan Pflegezentrum

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

Bürgerversammlung Projektierungskredit (und Landabtausch)	6. September 2018
Urnenabstimmung Projektierungskredit (und Landabtausch)	25. November 2018
Öffentliche Auflage Teiländerung des Teilzonenplans	voraussichtlich 4. Quartal 2018
Fakultatives Referendum Teilzonenplanänderung	voraussichtlich 1. Quartal 2019
Bauprojekt und Bewilligungsverfahren	bis 2020
Submissionsverfahren Investor	bis 2020
Urnenabstimmung Baurechtsvertrag	voraussichtlich 2020
Baubeginn	voraussichtlich ab 2021
Bezug	voraussichtlich ab 2023

Alterswohnungen

Matthias Mächler, Präsident Ortsgemeinde



Alterswohnungen mit Service: Aussenansicht

- 3 bis 4 Gebäude
- Attraktive Platzierung der Bauten entlang des «jardin corridor»
- Aufgelockerte Architektur (keine starre geometrische Form)
- Eigenständigkeit trotz Nähe zum Pflegezentrum
- Öffentliche Nutzungen an belebter Lage



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

51

Alterswohnungen mit Service: Innenansicht

- 60 bis 80 grosszügige 2,5 und 3,5-Zimmer-Wohnungen
- Bis zu 7 Wohnungen pro Etage
- Hochparterre-Wohnungen im Erdgeschoss (Privatsphäre)
- Zentrale Lift- und Treppenanlagen ermöglichen nachbarschaftliche Begegnungen und einfache Betriebsabläufe z.B. für den Mahlzeitendienst
- Durchdachte Grundrisse: Eingangsbereiche und Nassräume nach innen gerichtet, Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume nach Süden)



Grundriss 3.5-Zimmer-Wohnung

20.08.2018

© Rapperswil-Jona

52

Was kosten die Alterswohnungen?

- Gesamtbaukosten gemäss aktueller Grobschätzung:
CHF 36 Mio. (+ / - 25 %)
- Davon Projektierungskosten bis Baueingabe
CHF 3,15 Mio.
- Die Alterswohnungen werden durch die Ortsgemeinde eigenständig geplant, gebaut, vermietet und unterhalten.
- Der allfällige Beizug eines Generalplaners befindet sich in Abklärung.

Projektierungskredit Alterswohnungen

Folgende Leistungen sind im beantragten Projektierungskredit in der Höhe von CHF 3,15 Mio. enthalten:

- Planerhonorare
- Gebühren
- Spezialisten
- Juristische und übrige beratende Experten
- Bauherrenleistungen
- Nebenkosten/Unvorhergesehenes

Zeitplan Alterswohnungen mit Service

Stimmt die Bürgerschaft dem Antrag des Ortsverwaltungsrates zu, ist folgender Zeitplan für die Weiterbearbeitung vorgesehen:

Bürgerversammlung Projektierungskredit (und Landabtausch)	September 2018
Einreichung Baugesuch und Sondernutzungsplan	2019
Baukredit	2020
Bauprojekt und Ausführungsplanung	2020/2021
Baubeginn	voraussichtlich ab 2021
Bezug	voraussichtlich ab 2023

Fragen?



Rapperswil-Jona
Stadtrat



Projektierungskredit Zentrum Schachen

Vielen Dank!



20.08.2018

© Rapperswil-Jona

57