

# DIEPOLDSAU

POLITISCHE GEMEINDE DIEPOLDSAU



# 2016

Geschäftsbericht und Jahresrechnungen

**Montag, 20. März 2017**

**Orientierungsversammlung**

19.00 Uhr, im Saal des Restaurants Freihof, Diepoldsau

**Mittwoch, 22. März 2017**

**Bürgerversammlung**

19.30 Uhr, in der evangelischen Kirche, Diepoldsau

## ZENTRUM RHEINAUEN – ERWEITERUNG ALTERS- UND PFLEGEHEIM – PROJEKTIERUNGSKREDIT

### Ausgangslage

Die Gemeinde Diepoldsau verfügt über ein Alters- und Pflegeheim mit heute insgesamt 43 Pflegeplätzen. Um den mittel- bis langfristigen Bedarf an Pflegebetten in der Gemeinde abdecken zu können, ist eine Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims Rheinauen geplant. Die Erweiterung soll neben zusätzlichen Pflegebetten auch eine Demenzabteilung sowie ein Angebot mit Betreutem Wohnen umfassen. Die Integration zusätzlicher Angebote wie Kinderkrippe, Ludothek, Arztpraxis und Spitex bietet die Chance das Zentrum Rheinauen noch stärker für die Bevölkerung zu öffnen.

### Studienauftrag

Um ein qualitativ hochstehendes Projekt und einen geeigneten Partner für die Realisierung zu finden, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Dieser wurde am 23. Mai 2016 mit der Jurierung abgeschlossen. Aus den zehn eingegangenen Projekten hat das 27-köpfige Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern der Gemeinde, der Bevölkerung und diverser Fachexperten aus den Bereichen Pflege, Heimwesen, Architektur und Landschaftsarchitektur, das Siegerprojekt ausgewählt.

### Siegerprojekt

Das Siegerprojekt «Primavera» des Planerteams Knorr&Pürckhauer, Architekten und Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich, überzeugt durch den innovativen Ansatz, das zukünftige Alterszentrum in einem Neubau unterzubringen. Das bestehende Gebäude wird zu Betreutem Wohnen und einer Kinderkrippe umgenutzt. Die älteren, sanierungsbedürftigen Gebäudeteile werden zurückgebaut. Dadurch entsteht ein neues Alterszentrum in einem kompakten Neubau mit hochwertigen Bewohnerzimmern und idealen Betriebsabläufen. Die kurzen Wege im Neubau und die wegfallenden Niveauunterschiede innerhalb der Pflegeabteilungen, wie sie heute im bestehenden Gebäude zu finden sind, kommen den Bewohnern und Mitarbeitenden zugute. Das Siegerprojekt ist sowohl im Bau als auch später im Betrieb und Unterhalt kosteneffizient.

Das Siegerprojekt wurde am 7. Juli 2016 an einer öffentlichen Infoveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt, mit anschliessend freier Ausstellung aller zehn eingereichten Projekte bis Ende August 2016 im Gemeindehaus. Die von Mitgliedern des Beurteilungsgremiums begleiteten zwei Besichtigungen wurden von der Bevölkerung rege genutzt.

### Ein überzeugendes Projekt

#### Neubau

Der Neubau schafft einerseits optimale Voraussetzungen für eine Realisierung, die den laufenden Betrieb kaum tangiert und andererseits die Möglichkeit, ideale Betriebsabläufe zu gewährleisten. Im Neubau befindet sich das gesamte Alters- und Pflegeheim, zusammen mit der Arztpraxis, der Spitex und der Ludothek. Der neue, quadratische Baukörper steht in der Ausrichtung des heute bestehenden Alters- und Pflegeheims und wird über die Heimstrasse erschlossen. Die Grundrisse folgen einem einfachen Strukturprinzip. Im Erdgeschoss werden offene Bereiche für Hauptzugang und Restaurant geschaffen. Weiter liegen Verwaltung, Arztpraxis, Spitex, Ludothek sowie die Grossküche und die Anlieferung auf dem Zugangsniveau. Im darüberliegenden 1. Obergeschoss finden sich einerseits Räume wie Aufbahrung, Raum der Stille, Coiffeur und Aktivierung sowie Pausenraum und Wäscherei, andererseits die geschützte Abteilung für demenziell erkrankte Bewohner. Der dazugehörige Aussenraum wird niveaugleich auf dem übergrossen Erdgeschoss als Terrasse angeordnet. In den weiteren Obergeschossen befinden sich die Pflegeabteilungen. Die allseitig ausgerichteten Bewohnerzimmer gruppieren sich um den zentralen Atrium-Kern, der geschossübergreifende Sichtbezüge und eine vertikale Durchlässigkeit ermöglicht. Die Bewohnerzimmer sind räumlich in Entrée, Schlaf- und Wohnbereich gegliedert.

#### Altbau

Im neueren, östlichen Teil des Altbaus werden unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur ebenerdig die Kinderkrippe und darüber die Wohnungen für das Betreute Wohnen ein-

### Kostenschätzung

**Anlagekosten** (Kostengrobschätzung +/-20%, Studienauftrag, b+p baurealisation ag, St.Gallen, 20.05.2016)

Anlagekosten Neubau	Fr.	28'500'000
Anlagekosten Umbau	Fr.	4'500'000
<b>Anlagekosten Total</b> (inkl. MwSt., ohne Reserve)	<b>Fr.</b>	<b>33'000'000</b>

gebaut. Die Erschliessung der Obergeschosse wird mit einem neuen Anbau gelöst. Der ältere, westliche Teil des Altbaus wird rückgebaut. So erhält der reduzierte Altbau die gewünschte Eigenständigkeit und bildet mit dem Neubau ein stimmiges Ensemble.

### Umgebung

Grosszügig und locker, zusammen mit den Bauten entwickelt, zeigt sich die Organisation des Aussenraums. Der Vorplatz wirkt als Filter zwischen dem Quartier und dem Neubau. Auf dem langen Nord-Südweg durchquert man die unterschiedlichen Teile der Anlage. Der Querweg an der Südgrenze bindet die Anlage in das übergeordnete Wegnetz ein. Ein Weg entlang des Golfplatzzaunes, macht die Ausdehnung des Parks erfahrbar. Konzeptionell überzeugend werden Teile des bestehenden Gartens als Zentrum der Anlage angeordnet. Der öffentliche Charakter der Anlage, der eine Durchmischung verschiedener Nutzergruppen verspricht, ist eine Stärke des Siegerprojektes.

### Projektorganisation

Die Planungs- und Baukommission wird unterstützt durch das Begleitgremium, bestehend aus Vertretern der Bevölkerung, der Gemeinde und Fachexperten aus den Bereichen Pflege und Heimwesen sowie der Fachgruppen Nutzer Alterszentrum und Drittnutzer. Aufgrund der Komplexität des Projektes und der baulichen Grössenordnung hat der Gemeinderat beschlossen, sich in der Planungs- und Realisierungsphase von einem externen Bauherrenvertreter begleiten zu lassen. Dieser bereitet die erforderlichen Unterlagen für den Gemeinderat auf und steht beratend zur Seite. Zudem vertritt er die Interessen der Gemeinde Diepoldsau als Bauherrschaft an den Planer- und Bausitzungen. Das entsprechende Mandat wurde an das Büro Gantenbein + Partner AG, Berneck, vergeben. Die Planung in den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur erfolgt durch die Studienauftragsgewinner Knorr&Pürckhauer, Architekten und Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich. Die weiteren Planer werden gemäss dem öffentlichen Beschaffungswesen ausgeschrieben.

### Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen sieht die Ausarbeitung des Vorprojektes und eines detaillierteren Kostenvoranschlages im laufenden Jahr vor. Dabei wird das Studienprojekt in den einzelnen Teilen kritisch hinterfragt und wo nötig optimiert. Im Jahr 2018 sollen die Unterlagen zur Urnenabstimmung erstellt und den Bürgern zur Abstimmung unterbreitet werden.

### Grobes Terminprogramm

Nach aktuellem Stand wird von folgendem Ablauf ausgegangen:

Projektierungskredit (Bürgerversammlung)	22. März 2017
Projektierung, Ausarbeitung	
Abstimmungsunterlagen	ab April 2017
Urnenabstimmung Planungs- und Baukredit	Herbst 2018
Bewilligungsverfahren, Ausführungsprojekt	2019
Realisierung Neubau	2019 – 2021
Bezug Neubau	2021
Um- und Teilrückbau bestehendes Alters- und Pflegeheim	2021
Fertigstellung aller Arbeiten	2022

### Projektierungskosten bis Urnenabstimmung

Um eine für die Urnenabstimmung erforderliche Kostengenaugigkeit von +/-10% zu erreichen sind weitere, phasenübergreifende Arbeiten in der Projektierung erforderlich. Zur Ausarbeitung der Abstimmungsunterlagen sind zahlreiche Fachplaner und Spezialisten zu beauftragen. Die dazu erforderlichen Projektierungskosten (Honorare), Vorarbeiten wie Bestandsaufnahmen, Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen und Erstellung der Abstimmungsunterlagen wurden aufgrund der Kostengrobschätzung aus dem Studienauftrag und den SIA-Ordnungen abgeschätzt. Ziel dieser Arbeiten ist, die Grundlagen zur Abstimmung über den Planungs- und Baukredit zu erarbeiten.

### Projektierungskosten bis Urnenabstimmung

Vorbereitungsarbeiten	Bestandsaufnahme, Baugrund-/Schadstoffuntersuchungen	Fr.	75'000
Honorare	Fachplaner und Spezialisten	Fr.	1'100'000
Baunebenkosten	Vervielfältigungen, Abstimmungsunterlagen, Öffentlichkeitsarbeit	Fr.	160'000
Mehrwertsteuer		Fr.	107'000
<b>Kostenschätzung Total (inkl MwSt.)</b>		<b>Fr.</b>	<b>1'442'000</b>



## ZENTRUM RHEINAUEN – ERWEITERUNG ALTERS- UND PFLEGEHEIM – PROJEKTIERUNGSKREDIT

### Finanzierung

Kreditantrag für Projektierung bis  
Urnenabstimmung (inkl. MwSt.)

Fr: 1'442'000

Die Projektierungskosten werden aktiviert. Mit Annahme des Planungs- und Baukredites «Zentrum Rheinauen» werden die Planungs- und Investitionskosten zusammengeführt und gemeinsam nach Bauabschluss abgeschrieben. Die Abschreibungsraten gehen zu Lasten der Spezialfinanzierung Alters- und Pflegeheim.


### Antrag

Gestützt auf die vorliegenden Ausführungen stellt Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:  
Für die Projektierung des Zentrums Rheinauen wird für die Projektierungsarbeiten bis und mit Urnenabstimmung ein Kredit von Fr. 1'442'000.–(inkl. MwSt.) gewährt. Die Abschreibungsraten gehen nach Bauabschluss zu Lasten der Spezialfinanzierung Alters- und Pflegeheim.

Diepoldsau, 7. Februar 2017

Gemeinderat Diepoldsau

  
Der Gemeindepräsident  
Roland Wälter

  
Die Ratschreiberin  
Andrea Hanselmann



Siegerprojekt «Primavera»

Bild rechts: Herbststimmung am Alten Rhein