

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 8. Mai 2007

SANIERUNG UND ERSATZNEUBAU KÜNZLE - HEIM

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Künzle-Heim und das Huus Emmersberg bilden als Betriebsgemeinschaft einen Eckpfeiler in der Altersbetreuung der Stadt Schaffhausen.

Während das Huus Emmersberg vor rund sieben Jahren an heutige Bedürfnisse angepasst wurde, stehen für das Künzle-Heim umfangreiche Erneuerungsarbeiten an.

Die Vorlage 'Sanierung und Ersatzneubau Künzle-Heim' umfasst einen geschichtlichen Rückblick und orientiert über die umfangreichen Abklärungen, welche zu dieser Projektvorlage geführt haben.

Das heutige Künzle-Heim

Das Künzle-Heim wurde durch die Künzle-Stiftung 1967 - 1969 erstellt. Aufgrund eines 1965 durchgeführten Projektwettbewerbes mit nicht weniger als 46 Teilnehmern wurden die Gewinner des Wettbewerbes, die Architekten Tanner und Loetscher, Winterthur, mit der Weiterprojektierung und Ausführung beauftragt.

Die Gesamtanlage besteht aus dem Altersheim in einem sechsgeschossigen Hochhausstrakt, wobei die 46 Pensionärzimmer im 1. - 6. Obergeschoss untergebracht sind, sowie zwei Gebäudetrakten (Siedlung Ost und West), welche 20 Einzimmerwohnungen und 10 Zweizimmerwohnungen beherbergen.

Das Künzle-Heim hat eine hervorragende Lage. Die Bauten liegen in einem kleinen Park mit markantem Baumbestand, der vordere Emmersberg ist gut erschlossen und die Gesamtanlage hatte zu Recht Ende der 60-er Jahre Modellcharakter.

Besuchern des heutigen Künzle-Heimes bleiben Mängel vorerst verborgen, die Stimmung im Altersheim gilt als angenehm und die Betreuung der Pensionäre ist familiär und lässt keine Wünsche offen. Bei vertiefter Betrachtung haben die letzten Jahrzehnte sowohl im betrieblichen wie baulichen Bereich Mängel entstehen lassen.

Die Künzle-Stiftung

Im Gegensatz zum Altersheim am Kirchhofplatz, dem Altersheim Wiesli, dem Altersheim Steig und dem Huus Emmersberg wurde das Künzle-Heim nicht von der Stadt Schaffhausen, sondern von der Künzle-Stiftung realisiert.

Die Künzle-Stiftung wurde am 10. Dezember 1955 durch Pfarrer Richard Künzle errichtet. Als Stiftungszweck wurde die Erstellung eines Altersheimes bestimmt, wobei dieses auf dem vom Stifter der Stiftung übertragenen Grundstück zu realisieren war.

Die Geschichte der Künzle-Stiftung hat jedoch tiefere Wurzeln. Bereits 1905 kaufte der Vater von Richard Künzle ein Grundstück Alpenstrasse / Korallenstrasse und realisierte das Herrschaftshaus Alpenstrasse 16. Jakob H. Künzle war Direktor der Kammgarnspinnereien Schaffhausen und Derendingen. Später erwarb er die östlich gelegenen Grundstücke bis zur Bürgerstrasse, sodass der Besitz nahezu eine Hektare umfasste.

1950 liessen seine Söhne, Pfarrer Richard Künzle und Musiker Hans Künzle, im Hangbereich zwei Einfamilienhäuser bauen. Durch den frühen Tod von Hans Künzle (1959) keimte die Idee einer gemeinnützigen Stiftung, zumal Pfarrer Richard Künzle und seine Frau kinderlos waren. Sowohl die Liegenschaften sowie das gesamte Vermögen wurden nach dem Tod von Pfarrer Künzle 1962 der Stiftung übertragen.

Gemäss dem Stiftungszweck hat die Künzle-Stiftung sowohl den Projektwettbewerb wie die Realisierung des Künzle-Heimes veranlasst.

Die Verwaltung und der Betrieb des Heimes wurden der Stadt Schaffhausen übertragen. Heute sind das Grundstück und die Bauten im Besitz der Künzle-Stiftung, die Stadt Schaffhausen hat sich für den Unterhalt und Standardverbesserungen verpflichtet.

Baulicher Zustand

Nach fast vierzig Jahren zeichnet sich im Künzle-Heim ein erheblicher Sanierungsbedarf ab:

Das Altersheim wurde ursprünglich für rüstige Pensionärinnen und Pensionäre errichtet. Das Gebäude und die Infrastruktur sind auf die zunehmende Pflegebedürftigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner nicht ausgerichtet und erschweren eine optimale Pflege und Betreuung. Der Wohnkomfort in den Pensionärzimmern liegt weit unter dem heute üblichen Standard: Die Zimmer sind nicht rollstuhlgängig, verfügen über keine Duschen und weisen lediglich eine Grösse von 14m² auf. Die Vermietbarkeit ist dadurch zunehmend erschwert.

Die Anforderungen der Feuerpolizei sind nicht mehr erfüllt, eine Brandmeldeanlage, ein Fluchttreppenhaus und Notbeleuchtungen fehlen. Sämtliche sanitären und elektrischen Einrichtungen sowie die technischen Anlagen, wie z.B. die

Liftnanlagen und alle sanitären Leitungen, sind veraltet. Häufige Ausfälle und teure Reparaturen sind die Folgen.

Im Rahmen des Gebäudeunterhaltes erfolgten Jahr für Jahr die notwendigen Unterhaltsarbeiten. So präsentiert sich der bauliche Zustand durchaus in einem vorerst akzeptablen Standard. Die Anforderungen einer **Instandhaltung** konnten weitgehend erfüllt werden.

Anders sieht die Frage der **Instandstellung** aus. Jedes Bauwerk muss im Laufe der Zeit nicht nur unterhalten, sondern auch erneuert werden. So steht die Erneuerung der Flachdächer an, verschiedene Leckstellen wurden in den letzten Jahren provisorisch repariert. Die realisierte Fassadensanierung entspricht nicht heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung respektive einem Minergie-Standard.

Die grössten Mängel bestehen jedoch im betrieblich-funktionalen Bereich:

- Die Zimmergrösse beträgt lediglich etwa 14 m², heute werden mindestens 18-20 m² gefordert.
- Das Achsmass der Zimmer beträgt 3.10 m, was bei einer Querstellung von Pflegebetten die Zirkulation sowie eine zweckmässige Möblierung stark behindert.
- Die Pensionärzimmer verfügen lediglich über WC und Lavabo. Überdies sind die Sanitärzellen nicht dem heutigen Standard entsprechend behindertengerecht.
- Die heutige Altersbetreuung orientiert sich an den Bedürfnissen betagter Pensionäre. Nicht mehr ein einzelnes Pensionärzimmer mit einer zentralen Infrastruktur im Erdgeschoss steht im Vordergrund, sondern die Betreuung von Wohngruppen oder Pflege-Wohngruppen. Dazu fehlt die gesamte Infrastruktur.
- Die Brandschutzvorschriften wurden in den letzten Jahren stark verschärft, es bestehen Sicherheitsrisiken.

Zusammengefasst ergibt sich demnach folgendes Bild:

Auch wenn sich die Gesamtanlage Künzle-Heim auf den ersten Blick in einem baulich akzeptablen Zustand präsentiert, sind umfangreiche Instandstellungsarbeiten und Standardanpassungen unumgänglich. Allein die bisher nicht erfüllten feuerpolizeilichen Auflagen und die fehlende Rollstuhlgängigkeit gefährden die jeweils durch den Kanton zu erneuernde Betriebsbewilligung.

Während bei den Alterswohnungen die Nutzbarkeit der Ein- und Zweizimmerwohnungen weiterhin gegeben ist, stehen für das Altersheim (Hochhausstrakt) strukturelle, bauliche wie betriebliche Änderungen bevor.

Lösungsfindung

Die Lösungsfindung erfolgte auf zwei Ebenen,

- a) der Bedarfsfrage und
- b) der baulichen Umsetzung.

Nachstehend wird erst die Bedarfsfrage geklärt, anschliessend werden die bauliche Aspekte erläutert.

Bedarfsfrage

Allgemeine Entwicklung

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung, namentlich auch in der Stadt Schaffhausen, steigt nach wie vor an. Diese demografische Entwicklung hat konkrete finanzielle Folgen. Für den Einzelnen zeigt sich dies bei den Krankenkassenprämien, für das Gemeinwesen bei Mehraufwendungen im Bereich der stationären und ambulanten Altersbetreuung und der Bereitsstellung der notwendigen Infrastruktur. Massgeblich verantwortlich für diese Auswirkungen ist der Umstand, dass die immer älter werdende Bevölkerung mit zunehmendem Alter einen vermehrten Pflegebedarf hat.

Aber auch die Lebensgewohnheiten der Seniorinnen und Senioren haben sich verändert. Sie ziehen es vor, möglichst lange in ihrer angestammten Wohnumgebung zu bleiben und ziehen erst dann ins Altersheim, wenn die eigene Wohnung zu beschwerlich geworden ist.

Das Altersbetreuungs- und Pflegegesetz von 1995 beeinflusst die Alterspolitik ebenfalls nachhaltig. Vor Inkraftsetzung des genannten Gesetzes war das ehemalige Pflegeheim der Gemeinden beim Kantonsspital für die Langzeitpflege von Betagten zuständig. Mit der Inkraftsetzung erfolgte eine Verlagerung der Zuständigkeit zu den Gemeinden; der Kanton ist lediglich für die Pflegebedürftigen zuständig, deren Betreuung besondere Anforderungen stellt. Der Entwurf des revidierten Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes, welches gemäss Planung des Regierungsrates per 1. Januar 2008 in Kraft treten soll, lässt eine weitere Verlagerung der Zuständigkeiten für Pflegebedürftige Richtung Gemeinden erwarten. Jedenfalls schreibt der Regierungsrat in seiner Vorlage an den Kantonsrat:

"Im Sinne des kantonsinternen Gleichgewichts soll vermieden werden, dass Gemeinden, welche die kantonalen Häuser überproportional beanspruchen (bisher vor allem die Stadt Schaffhausen und Neuhausen am Rheinfluss), finanzielle Vorteile gegenüber Regionen mit hohem Selbstversorgungsgrad erlangen können."

Konkret bedeutet dies eine erhöhte Kostenbeteiligung der Gemeinden bei Inanspruchnahme der kantonalen Institutionen für die Betreuung Betagter.

Die Altersversorgung in der Stadt Schaffhausen basiert sowohl auf ambulanter wie auch stationärer Betreuung.

In den vergangenen Jahren wurden die Spitex-Dienste bedarfsgerecht ausgebaut. Damit konnte dem Wunsch der älteren Bevölkerung entsprochen werden, möglichst lange in der vertrauten Umgebung bleiben zu können.

Die stationäre Altersbetreuung umfasst vier städtische und zwei private Altersheime. Die Stadt bietet heute 481 Plätze an. In den beiden privaten Altersheimen La Résidence und Schönbühl stehen weitere 190 Plätze zur Verfügung, welche der Stadt vertraglich zugesichert und die in die städtische Bedarfsplanung eingerechnet sind.

Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung für den Kanton Schaffhausen prognostiziert einen Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung in den nächsten Jahren. Insbesondere die Bevölkerungsgruppe der über 80-jährigen Menschen, wird gemäss den Prognosen der Volkszählung des Jahres 2000 bis ins Jahr 2020 um ca. 20 % zunehmen, wobei die Wachstumsdynamik schwankt. Zählte die Stadt Schaffhausen im Jahr 2003 etwa 1800 Personen, welche älter als 80 Jahre waren, so werden es 2020 bereits rund 2200 sein.

Die demografische Alterung wird ihren Höhepunkt erfahren, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 60er und 70er Jahre das hohe Lebensalter erreichen. Für die relevante Gruppe der über 80-jährigen wird bis ins Jahr 2030 eine Zunahme um rund 42% und bis ins Jahr 2040 um rund 57% gegenüber dem Vergleichsjahr 2000 erwartet. Da die in den nächsten Jahrzehnten ins hohe Alter tretenden Menschen schon geboren sind, sind solche demografischen Szenarien einigermaßen zuverlässig. Sozialpolitische Probleme durch die in den nächsten Jahren zu erwartende verstärkte demografische Alterung können durch eine frühzeitige Planung und Vorbereitung klar verringert werden. Auch der Wohnungsmarkt wird künftig stärker als heute von älteren Menschen bestimmt. Der Anteil der 60-jährigen und älteren an der Wohnbevölkerung wird sich von heute 20% bis zum Jahr 2030 auf gegen 30% erhöhen. Dies bedeutet, dass - nebst der Planung des stationären und ambulanten Angebots - den Wohnbedürfnissen älterer Menschen im Allgemeinen mehr Beachtung geschenkt werden muss.

Folgerungen und Zielsetzungen

Altern ist in der Stadt Schaffhausen ein Thema geworden, das zu einer intensiven Auseinandersetzung mit den verschiedenen Aspekten herausfordert. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden und alle beteiligten Gruppen - Professionelle wie Betroffene - an einen Tisch zu bringen, wurde mit einer vom Heimreferenten eingesetzten Arbeitsgruppe ein Alterskonzept für die Stadt Schaffhausen entwickelt, dessen Ziel es ist, der Bevölkerung der Stadt Schaffhausen ein selbstbestimmtes Altern, ambulant und / oder stationär zu gewährleisten und das Dienstleistungsangebot in beiden Bereichen zu optimieren.

Ziel dieser Auseinandersetzungen ist es, neue Wege der Betagtenbetreuung aufzuzeigen, um damit den Herausforderungen, die aus dem zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerung erwachsen, gerecht zu werden, ohne den ansonsten notwendigen Ausbau der stationären Betreuung forcieren zu müssen.

Dennoch ist es unumgänglich, das stationäre Angebot zumindest im bisherigen Rahmen von derzeit rund 670 Plätzen aufrecht zu erhalten. Dies hatten im Vorfeld der Vorlage zur Beteiligung der Stadt an der Erneuerung des Altersheims Schönbühl im Jahr 2003 zwei unabhängig voneinander erstellte Bedarfsabklärungen nachgewiesen. Wir werden in der Stadt Schaffhausen künftig die knapp 700 Plätze für die Betreuung unserer Betagten benötigen, dazu aber weitere Schritte unternehmen müssen, um dem beschriebenen Wachstum der älteren Bevölkerung begegnen zu können. Ohne weitere Massnahmen im ambulanten Bereich sähen wir uns unweigerlich mit einem Ausbau des stationären Bereichs konfrontiert. Die nachfolgend umschriebene Sanierung und der Ersatzneubau Künzle-Heim ist folglich abgestimmt auf die künftige Ausrichtung der städtischen Altersbetreuung und unabdingbarer Bestandteil des stationären Angebots. Mit der künftigen Ausrichtung verbunden ist jedoch zwingend eine Anpassung bzw. ein Gesamtkonzept, welches dem Grossen Stadtrat gegen Ende 2007 vorgelegt werden soll. Die Vorlage zu Sanierung und Ersatzneubau des Künzle-Heims konsolidiert damit - nach verschiedenen, noch laufenden und zweckgebundenen Sanierungsmassnahmen in den weiteren städtischen Altersheimen - das stationäre Angebot und schafft gleichzeitig die betrieblichen Voraussetzungen für die geplante Ausweitung der ambulanten Betreuung. Dies jedoch ohne einen Entscheid über das Gesamtkonzept zu präjudizieren, werden doch lediglich die notwendigen räumlichen Voraussetzungen vorgesehen (Umnutzung der Garagenplätze im Bau West, welche bei Ablehnung des Gesamtkonzeptes Altersbetreuung erhalten bleiben).

Strategische Ausrichtung

Die künftige Altersbetreuung hat das Ziel, dem älter werdenden Menschen eine breite Palette an Dienstleistungen anzubieten, die leicht zugänglich sind, seine individuellen Wünsche berücksichtigt und möglichst wohnortnah zu beziehen sind. Vor diesem Hintergrund wurde die strategische Neuausrichtung in der Altersbetreuung entwickelt. Sie basiert auf zwei Säulen, welche die Altersbetreuung der Stadt in Zukunft tragen sollen: Das "Kompetenzzentrum für das Alter" und die "Quartierdienstleistungszentren für das Alter" in den städtischen Wohngebieten.

Kompetenzzentrum für das Alter

Das Kompetenzzentrum für das Alter soll in Zukunft die zwei Hauptaufgaben Beratung und Führung wahrnehmen.

Jede Einwohnerin und jeder Einwohner der Stadt Schaffhausen soll sich mit das Alter betreffenden Fragen an diese Stelle wenden können.

Mit der Führung der stationären und ambulanten Angebote durch eine übergeordnete Geschäftsstelle soll diese eine zentrale steuernde Rolle im Bereich Altersbetreuung wahrnehmen.

Quartierdienstleistungszentren für das Alter

Neben dem Kompetenzzentrum für das Alter sollen die bestehenden Altersheime der Stadt in der Zukunft zu "Quartierdienstleistungszentren" vor Ort aufgewertet werden.

Ältere Menschen wollen so lange wie möglich in ihrer gewohnten Wohnumgebung bleiben. Die Altersheime der Zukunft sollen sich zu Quartierdienstleistungszentren für die ältere Bevölkerung entwickeln. Als solche sollen sie neben ihren Kernaufgaben der stationären Versorgung eine breite Palette von abrufbaren, individuellen Dienstleistungspaketen anbieten. Diese können dann von den Bewohnern der Einrichtung genauso in Anspruch genommen werden wie von den Bewohnern des jeweiligen Quartiers.

Für Aktivitäten im Quartier können entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt und so die Vernetzung mit dem Quartier weiter gefördert werden.

Ein vielfältiges Angebot von verschiedenen Wohnformen im stationären Bereich leistet einen weiteren Beitrag zur Erreichung des Ziels, sein Alter selbstbestimmt bis zum Lebensende gestalten zu können.

Mit der Sanierung und dem Ersatzneubau des Künzle-Heimes kann dieser Neuausrichtung in der Altersbetreuung entsprochen werden.

Bauliche Umsetzung

Aufgrund der Kenntnisse über anstehende Instandstellungsarbeiten sowie betriebliche Mängel wurde eine **Machbarkeitsstudie** für eine Gesamtanierung Künzle-Heim 2004 ausgearbeitet. Im Zentrum standen dabei folgende Themen:

- Der Hochhausstrakt basiert statisch auf der Zellenstruktur mit einem Achsabstand von 3.10 m, was flexible Nutzungen nicht zulässt und demnach bautechnisch zu weitgehenden statischen Ersatzmassnahmen führt.
- Die Einzelzimmer mit ca. 14 m² müssen einerseits vergrössert werden, zusätzlich muss der Einbau von zeitgemässen Sanitärzellen ermöglicht werden. Die Grundidee bestand darin, anstelle von heute drei neu zwei Pensionärzimmer anbieten zu können.
- Da die Anzahl der heute 46 Pensionärzimmer um etwa einen Drittel reduziert würde, muss nach Möglichkeiten einer massvollen Volumenvergrösserung gesucht werden.
- Den Anforderungen Brandschutz (zweites Treppenhaus) sowie der Infrastruktur für Pflege-Wohngruppen musste Rechnung getragen werden.

Die Machbarkeitsstudie zeigte als Konsequenz auf, dass eine Erneuerung denkbar, jedoch finanziell 80 - 85 % eines Neubaus entsprach. Vorteile bestanden in der Beibehaltung des Erdgeschosses (Verwaltung, Speisesaal, Cafeteria, Küche) und des Untergeschosses (Lingerie, Nebenräume).

Die Machbarkeitsstudie diente als Basis für die Durchführung eines **Studienauftrages 'Gesamtanierung Künzle-Heim'**. Aufgrund einer Vorauswahl wurden 7 Architekten zur Ausarbeitung eines Lösungsvorschlages eingeladen.

Dabei war aufgrund der Fragenbeantwortung neben einer Sanierung des Hochaustraktes ein Neubau als Alternative möglich.

Alle Sanierungsvarianten hatten mit dem Problem der Zellenstruktur, d.h. den geringen Zimmerbreiten zu kämpfen. Dies führte zu klaren Haltungen, das Achsmass beizubehalten und damit betriebliche Nachteile in Kauf zu nehmen oder zu neuen Raumaufteilungen, welche entsprechend hohe Sanierungskosten bedingten.

Ein Lösungsvorschlag zeigte die Möglichkeiten eines Neubaus auf, bei welchem optimale Verhältnisse sowohl für Einzelzimmer wie Pflege-Wohngruppen umgesetzt werden konnten.

Die in der engeren Wahl stehenden Projekte wurden daraufhin sowohl auf die Baukosten wie die Betriebskosten hin überprüft. Dabei zeigten sich Vorteile für die Neubaulösung. Dank grösserer Flexibilität und optimaler Betriebsabläufe erwies sich ein Neubau trotz höheren Gebäudekosten als wirtschaftlich günstiger.

Die Empfehlung des Beurteilungsgremiums zuhanden der Künzle-Stiftung wie des Stadtrates lautete:

"Aufgrund der vorliegenden Resultate ist das Beurteilungsgremium einstimmig der Auffassung, dass eine Neubaulösung einem Umbau vorzuziehen sei. Dies führt zur Empfehlung an die Bauherrschaft, einen ergänzenden Studienauftrag durchzuführen. Das Raumprogramm ist auf betrieblich optimale Bedingungen anzupassen, aufgrund der neuesten Erkenntnisse ist die Optik klar auf einen Abbruch des Hochhauses auszurichten, der Neubau hat sich selbstredend in die Gesamtanlage gut einzufügen und die funktionellen Anforderungen müssen die geforderte Flexibilität auch zukünftig abdecken. Empfohlen wird, die vier rangierten Architekturbüros zur nächsten Stufe einzuladen."

Mit Beschluss vom 2. März 2006 bestätigte der Stiftungsrat Künzle-Heim die Empfehlung des Preisgerichtes. Mit Beschluss des Stadtrates vom 28. März 2006 wurde der zweite Studienauftrag ausgelöst.

Studienauftrag "Ersatzneubau Hochhaus" Künzle-Heim

Zur zweiten Phase "Ersatzneubau" wurden die vier erstrangierten Architekten der ersten Phase "Gesamtsanierung Künzle-Heim" eingeladen, nämlich:

Frei & Ehrensperger, Architekten BSA/SIA, 8004 Zürich;
 Stutz & Bolt, Architekten BSA/SIA, 8400 Winterthur;
 Pfister Schiess Tropeano Partner Architekten AG, 8008 Zürich;
 ARGE Ott + Bergamini, Néma, Architekten BSA/SIA, 8200 Schaffhausen.

Die Unterlagen mit einem redigierten Raumprogramm wurden den Architekten Mitte Mai 2006 zur Verfügung gestellt, Abgabetermin war der 31. August 2006. Bereits am 4. September 2006 fand die Beurteilung statt. Die Architekten R. Frei & L. Ehrensperger, Architekten BSA/SIA, gingen als Gewinner des Studienauftrages hervor.

Die einstimmige Empfehlung des Beurteilungsgremiums wurde sowohl von der Künzle-Stiftung wie vom Stadtrat bestätigt.

Damit war die Basis für die Weiterentwicklung des Projektes gelegt. Die Architekten Frei & Ehrensperger haben im letzten halben Jahr das Projekt weiterentwickelt und einen Kostenvoranschlag erstellt.

Das Sanierungsprojekt, Basis für die Kreditvorlage

Die Gesamtsanierung Künzle-Heim umfasst zwei Teilprojekte:

- a) die Sanierung der Alterswohnungen Siedlung Ost und West und
- b) den Ersatzneubau des Hochhaustraktes

a) Sanierung der Alterswohnungen

Die Sanierung umfasst die Erneuerung der Flachdächer; vorgesehen ist eine bessere Wärmeisolation und eine extensive Flachdachbegrünung. Die Gelegenheit wird genutzt, im Rahmen einer Fassadensanierung einerseits die Wärmedämmung dem heutigen Standard anzupassen und andererseits das Erscheinungsbild der Gesamtanlage zu vereinheitlichen. Weiter wird eine Brandmeldeanlage eingebaut. Im Rahmen der allgemeinen Sanierungsarbeiten werden die Kleinküchen und Bäder erneuert.

b) Ersatzneubau des Hochhaustraktes, Projektbeschreibung

Städtebauliches Konzept

Die bestehenden Alterswohnungen Ost und West werden respektiert. Der Neubau wird von der Siedlung West etwas abgerückt, sodass ein neuer Zugangshof mit dem Hauptzugang entsteht. Das Altersheim nimmt eine zentrale Stellung im bestehenden Park ein. Der Zugangshof öffnet sich vom Park hin als begehbare Aussenterrasse, welche gleichzeitig den Aussenbereich für die Cafeteria bildet.

Aussenraumgestaltung

Der bestehende Park bleibt weitgehend unverändert und in seiner Grösse praktisch unbeschnitten. Die geschützte Blutbuche steht als markanter Solitär vor dem neuen Altersheim. Neu ist der Park auch vom Zugangshof her erlebbar, dadurch wirkt die Gesamtanlage offener und grosszügiger.

Der neue Zugangshof erzielt eine Platzwirkung. Der Platz weist zwei Ebenen auf. Die höher gelegene Ebene dient als Hauptzugang, Vorbereich für die

Quartierfunktion und Aussensitzplatz vor der Cafeteria und dem Speisesaal. Die untere Ebene nimmt Bezug auf die Alterssiedlungen. Der Höhenunterschied wird genutzt, um die im Sockelgeschoss liegenden Arbeitsräume (Wäscherei und Lingerie) natürlich zu belichten.

Für das neue Altersheim werden geschützte Gartenbereiche angeboten. Neben der Parkanlage und dem Innenhof sind dies im 1. Obergeschoss eine Terrasse gegen die Alpenstrasse hin und im östlichen Bereich eine Terrasse über der Küche, welche sich als Aussenbereich für demente Bewohnerinnen und Bewohner eignet.

Erschliessung

Die Vorfahrt über den Innenhof erschliesst den Haupteingang und ist grosszügig bemessen.

Das neue Altersheim verfügt neben dem Hauptzugang über einen Zugang ab der Alpenstrasse via 2. Obergeschoss und einen Zugang an der Südseite. Die drei Zugänge zum Altersheim sind Zeichen der Öffnung im Quartier. Der Südzugang ermöglicht es, die Mehrzweckräume im Erdgeschoss unabhängig vom Heimbetrieb für Fremdnutzungen zu erschliessen.

Die Anlieferung für die Gesamtanlage erfolgt wie heute über die Zufahrt von der Bürgerstrasse her. Die Lage des Anlieferbereiches wurde gegen die Alpenstrasse hin verschoben, sodass dieser am Innenhof, jedoch etwas peripher liegt und die Platzwirkung nicht beeinträchtigt.

Die innere Erschliessung berücksichtigt sowohl die Aspekte der Sicherheit wie des Betriebes. Das Erdgeschoss ist öffentlich zugänglich, die Treppenhäuser entsprechen den feuerpolizeilichen Vorschriften und die Liftanlagen sind zentral gelegen. Die Orientierung für Pensionäre wie Besucher ist einfach und zweckmässig vorgesehen.

Das neue Quartierzentrum

Die Altersbetreuung verfolgt das Ziel, dass sich Altersheime in den jeweiligen Wohnquartieren öffnen und ambulante Dienstleistungen für das Quartier bereitstellen. Ein Zusammenschluss mit den Spitex-Diensten ist vorgesehen. Zudem kann die Infrastruktur durch Quartierbewohner oder Vereine genutzt werden.

Im Rahmen dieser Vorlage wird an zentraler Stelle Raum für Spitex-Dienste angeboten, der Ausbau wird mittels separater Vorlage erfolgen. Konzeptionell berücksichtigt das Projekt die Aspekte "offenes, der Öffentlichkeit zugängliches Erdgeschoss", vom Heimbetrieb unabhängige Nutzung der Mehrzweckräume, Innenhof als Veranstaltungshof, Durchgängigkeit des Parkes usw.

Das Raumprogramm

Sockelgeschoss/Untergeschoss

Im Sockelgeschoss sind zentrale Dienste wie die Wäscherei und Lingerie vorgesehen. Durch die Betriebsgemeinschaft mit dem Huus Emmersberg dient dieser Bereich beiden Heimen. Im Rahmen der Quartiersversorgung ist denkbar, diese Dienste für extern wohnende Betagte auszubauen. Weiter umfasst das Untergeschoss die Personalgarderoben sowie die technischen Räume.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss deckt die Infrastruktureinrichtungen der Gesamtanlage ab. Der Hauptzugang führt in ein grosszügiges Foyer mit der Empfangsstelle und einem Hauskiosk. Vom Foyer aus sind sowohl die Vertikalerschliessungen (Treppenhäuser, Lifte) wie der zentrale Ort Cafeteria mit angrenzendem Speisesaal (auch für externe Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers) gut auffindbar. Der Verwaltungsbereich ist gegen den Innenhof hin orientiert, was sowohl eine gute Übersicht des Zugangs wie eine direkte Verbindung zum Foyer ermöglicht. Speisesaal und Mehrzweckräume können polyvalent genutzt werden. Als zentrale Dienste liegen sowohl die Küche wie die Anlieferung/Entsorgung im Erdgeschoss, beide Bereiche sind peripher angeordnet, quasi rückwärtig zum Publikum, seien es Bewohner oder Besucher.

1. bis 4. Obergeschoss

Die Obergeschosse sind weitgehend identisch. Pro Geschoss sind 13 Zimmer à 28 m² und ein Zimmer à 38 m² konzipiert. Sämtliche Zimmer verfügen über eine Sanitärzelle mit behindertengerechter Dusche/WC/Lavabo. Die Pensionärzimmer sind in drei Gruppen aufgeteilt. Durch Erweiterung der Korridorzonen werden Aufenthalts- und Gemeinschaftszonen angeboten.

Jedes Stockwerk wird eine Wohngruppe respektive eine Pflege-Wohngruppe umfassen. Ziel dieser Wohngruppen ist, das Leben nicht nur im Individualbereich, sondern in kleinen Gemeinschaften zu garantieren.

Pro Wohngruppe stehen die notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung, im 1. und 2. Obergeschoss (Pflegerwohngruppen) je ein Putzraum/Ausgussraum/Stations- oder Arztzimmer und Baderaum. Im 3. und 4. Obergeschoss reduzieren sich die Einrichtungen auf je einen Putzraum/Ausgussraum und Baderaum.

Pensionärzimmer

Grundeinheit in einem Alters- oder Pflegeheim ist das Pensionärzimmer. Die Anforderungen verlangen flexible Lösungen, das Pensionärzimmer muss als Wohnraum wie als Pflegeraum zweckdienlich sein. Dies führte zu einem nahezu quadratischen Raum, welcher eine optimale Möblierung garantiert. Dem Raum angegliedert ist ein Erker und ein Balkon, welcher das Erleben der Jahreszeiten sowie einen Aussenbezug ermöglicht. Rückwärtig liegen die Sanitärzelle und eine Vorzone, in welcher entweder eine Kleinküche oder ein Garderobenelement platziert werden können.

Flexibilität in der Nutzung wird erreicht durch eine mögliche Verbindung zweier Zimmer zu einer grösseren Einheit für Ehepaare und die Anordnung der Sanitär-Installationszonen, welche unterschiedliche Anschlussmöglichkeiten bieten. Die Grundmöblierung umfasst im Eingangsbereich einen dreiteiligen Gardero-

benschrank. In Schaffhausen können die Pensionärzimmer mit vertrauten Objekten individuell möbliert werden.

Das architektonische Konzept

Der Neubau bietet die Chance, für Bewohnerinnen und Bewohner für die letzten Jahre eine Heimat zu schaffen. Heimat heisst Vertrautheit und sich wohlfühlen können. Da die Ansprüche unterschiedlich sind, galt für den Entwurf die Maxime "sowohl als auch" und nicht "entweder oder". Gestaltet wurde eine "Erlebniswelt", welche den Bewohnern zur Heimat werden kann.

Das Erdgeschoss ist öffentlich. Da trifft man sich. Bewohnerinnen und Bewohner des Künzle-Heims, Angehörige oder Freunde. Dieser Bereich ist aktiv und soll lebendig sein.

Dank der räumlichen Gliederung in den Wohngruppen entstehen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche. Der erweiterte Korridor lässt teilhaben am Kommen und Gehen, andere Bereiche garantieren ruhigere Zonen mit beschaulicher Aussicht auf den Innenhof oder Park. Im Gemeinschaftsbereich wird zusammen gegessen, gejasst oder beobachtet und vieles mehr.

Die Zimmer sind privates Territorium. Sowohl Erker wie Balkon vermitteln einen Kontakt zur Aussenwelt, mit Hilfe von textilen Vorhängen können Intimität und Lichtintensität ohne grossen Aufwand angepasst werden.

Der Garten ist frei zugänglicher Park. Auf der Terrasse vor der Cafeteria kann eine beruhigende Weite genossen werden. Aber auch der Dementengarten bietet einen Aussenraum, der wohl eher introvertiert sein wird, dafür aber Sicherheit bietet.

Kosten

Die Kosten für die Erneuerung und den Ersatzneubau wurden detailliert ermittelt. Der Kostenvoranschlag ist nach dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2006 = 111,9 Punkte indexiert.

1. Sanierungsarbeiten Siedlung Ost und West	Fr.	2'400'000
'gebundene' Ausgaben		
2 Gebäude		
21 Rohbau 1	Fr. 100'000	
22 Rohbau 2	Fr. 1'705'000	
23 Elektroanlagen	Fr. 125'000	
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	Fr. 25'000	
25 Sanitäranlagen	Fr. 130'000	
26 Transportanlagen	Fr. 15'000	
27 Ausbau 1	Fr. 47'000	
28 Ausbau 2	Fr. 170'000	
29 Honorare	Fr. 28'000	
4 Umgebung		
42 Gartenanlagen	Fr. 10'000	
6 Reserve		
Reserve (ca. 2% von BKP 2)	Fr. 45'000	
Gesamtkosten Sanierung Siedlung Ost und West	Fr.	2'400'000
erwarteter Kantonsbeitrag	Fr.	360'000

2. Ersatzneubau Hauptgebäude,	Fr.	18'731'000
inkl. Abbruch- und Entsorgungsgebühren		
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	912'000
10 Baugrunduntersuchungen	Fr. 10'000	
11 Abbrüche, Entsorgungen, Erdbewegungen	Fr. 542'000	
12 Sicherungen, Provisorien	Fr. 300'000	
13 Gemeins. Baustelleneinrichtungen	Fr. 20'000	
14 Anpassungen an best. Bauten	Fr. 20'000	
15 Anpassungen an best. Leitungen	Fr. 20'000	
2 Gebäude	Fr.	12'353'000
20 Baugrube	in BKP 11	
21 Rohbau 1	Fr. 3'830'000	
22 Rohbau 2	Fr. 1'568'000	
23 Elektroanlagen	Fr. 1'305'000	
24 HLKK-Anlagen	Fr. 1'178'000	
25 Sanitäranlagen	Fr. 975'000	
26 Transportanlagen	Fr. 215'000	
27 Ausbau 1	Fr. 1'930'000	
28 Ausbau 2	Fr. 1'352'000	
29 Honorare	in BKP 59	
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	860'000
35 Betriebseinrichtungen	Fr. 860'000	
4 Umgebung	Fr.	530'000
40 Terraingestaltung	in BKP 41	
41 Roh- und Aushubarbeiten	Fr. 90'000	
42 Gartenanlagen	Fr. 200'000	
46 Kleinere Trassenbauten	Fr. 240'000	
5 Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	2'330'000
51 Bewilligungen, Gebühren	Fr. 150'000	
52 Muster, Modelle, Kopien, Doku	Fr. 205'000	
53 Versicherungen	Fr. 30'000	
54 Rückvergütung Kantonsbeitrag	Fr. 50'000	
56 Übrige Baunebenkosten	Fr. 35'000	
59 Übergangskonten für Honorare	Fr. 1'860'000	
6 Reserve	Fr.	500'000
Reserve (ca. 4% von BKP 2)	Fr. 500'000	
9 Ausstattung	Fr.	770'000
90 Möbel	Fr. 620'000	
Kunst am Bau	Fr. 150'000	
Nebenkosten	Fr.	476'000
In der Übergangszeit müssen die Pensionäre anderweitig untergebracht werden! Sowohl die Umzugskosten wie die Mieten werden abgedeckt.		
Für die Infrastruktur der Betriebsgemeinschaft Künzle-Heim / Huus Emmersberg muss ein Ersatz für die Küche / Wäscherei / Lingerie gewährleistet sein.	Fr. 476'000	
Gesamtkosten Ersatzneubau, brutto	Fr.	18'731'000
erwarteter Kantonsbeitrag	Fr.	3'000'000

Finanzierung

Die Realisierung des heute bestehenden Künzle-Heimes erfolgte durch die Künzle-Stiftung. Sowohl der Kanton wie die Stadt Schaffhausen leisteten seinerzeit einen Baubeitrag von je Fr. 400'000. Das Vermögen der Künzle-Stiftung wurde vollständig für den Bau verwendet, zusätzlich musste eine Hypothek von einer Million begründet werden. Die Stadt Schaffhausen wurde verpflichtet, den Hypothekarzins als Teil der Betriebsrechnung zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass die Künzle-Stiftung noch immer mit einer Hypothek von Fr. 1'800'000 belastet ist. Diese setzt sich noch aus einem Restbetrag aus der Erstellungszeit und der 1986 durchgeführten Fassadensanierung zusammen.

Die Finanzierung der anstehenden Gesamtsanierung hat die Stadt Schaffhausen zu tragen. Im Vorfeld der Ausarbeitung wurden verschiedene Finanzierungsmodelle geprüft. Unter Anpassung des Stiftungsvertrages wurden Vor- und Nachteile einer Finanzierung durch die Künzle-Stiftung in Erwägung gezogen. Die Stadt hätte bei diesem Modell einen Sanierungsbeitrag geleistet, hätte jedoch die Hypothekarzinsen vollumfänglich übernehmen müssen. Da die Stiftung lediglich über das Grundstück sowie die Bausubstanz der Siedlungen Ost und West verfügt und kein Eigenkapital besitzt, sind die Aufwendungen für die Hypothekarzinsen höher als der Aufwand für die Zinsbelastung für Darlehen des Finanzmarktes.

Der Stadtrat entschied sich deshalb, dem Grossen Stadtrat unter Berücksichtigung des bestehenden Stiftungsvertrages die Gesamtsanierung Künzle-Heim zulasten der Investitionsrechnung vorzuschlagen.

Die gemäss Gemeindegesetz normale Abschreibungsdauer von 10 Jahren scheint dem Stadtrat für die doch beträchtliche Investition zu kurz. Die maximal zulässige Abschreibungsdauer ist auf 25 Jahre festgelegt. Eine lineare Abschreibung über diesen Zeitraum ist jedoch nur zulässig, wenn das zur Bewilligung des Kredites zuständige Organ - in diesem Falle die Einwohnergemeinde - dies beschliesst. Deshalb unterbreitet der Stadtrat dem Grossen Stadtrat den Antrag, die Abschreibungsdauer auf 25 Jahre festzusetzen und diese Frist mit dem Bruttokredit der Volksabstimmung zu unterwerfen..

Zur Sicherung der städtischen Investition hat der Stadtrat der Künzle-Stiftung beantragt, im Falle einer positiven Aufnahme der Vorlage durch den Grossen Stadtrat und die Einwohnergemeinde die Vertragsdauer von bisher 10 auf 30 Jahre hinaufzusetzen. Der Stiftungsrat hat diesem Antrag an seiner Sitzung vom 28. März 2007 bereits zugestimmt.

Kantonsbeitrag gemäss Altersbetreuungs- und Pflegegesetz

Dem Kanton wurde ein Beitragsgesuch gestellt, nachdem dieser über alle Entwicklungsschritte orientiert worden war. Aufgrund des heutigen Wissensstandes ist mit einem Kantonsbeitrag von Fr. 3'000'000 für den Ersatzneubau und einem Beitrag von Fr. 360'000 für die Sanierung der Siedlungen Ost und West zu rechnen.

Das Altersbetreuungs- und Pflegegesetz ist derzeit in Ueberarbeitung. Der Entwurf sieht vor, dass per 1. Januar 2008 eine Ablösung der bisherigen Finanzierung (Bau- und Pflegebeiträge) durch einen Pro-Kopfbeitrag abgelöst werden soll. Obschon die verantwortliche Gesundheitsdirektorin dem Stadtrat zugesichert hat, Sanierung und Ersatzneubau des Künzle-Heims noch nach dem alten Gesetz zu subventionieren, sofern die entsprechende Vorlage noch vor dem 1. Januar 2008 von den Stimmberechtigten bewilligt wird, empfiehlt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat, die Bruttokosten zur Volksabstimmung zu bringen. Sollte bis zur Behandlung der Vorlage im Grossen Stadtrat der Regierungsratsbeschluss über die kantonale Subvention vorliegen, besteht noch immer die Möglichkeit, der Einwohnergemeinde den Nettokredit zur Abstimmung zu unterbreiten.

Frage der Gebundenheit der Ausgaben

Die Sanierungsaufwendungen für die Siedlung Ost und West sind gebundene Ausgaben, da die Arbeiten den Gebäudeunterhalt und Anpassungsarbeiten für einen zeitgemässen Standard umfassen. Über solche (mittelbar) gebundene Ausgaben kann der Grosse Stadtrat auf dem Budgetweg oder mit separatem Beschluss abschliessend entscheiden.

Beim Ersatzneubau mit den Pensionärzimmern sowie den Infrastruktureinrichtungen handelt es sich um neue Investitionsausgaben. Einerseits wird die Anzahl der Pensionärbetten von 46 auf 60 erhöht, andererseits können anstehende Unterhaltsarbeiten und Standardanpassungen bestehender Einrichtungen bei einem Ersatzneubau nicht geltend gemacht werden.

Bisherige Vorleistungen

Der Grosse Stadtrat hat für die Durchführung des Studienauftrages sowie die Ausarbeitung des Vorlageprojektes bereits einen Kredit von Fr. 375'000 genehmigt. Dieser Aufwand ist im Vorlagekredit nicht enthalten.

Terminvorstellung

Nach erfolgter Kreditgenehmigung mittels Volksabstimmung erfolgen die Vorbereitungsarbeiten für die Ausführung. Diese umfassen die Ausführungspläne, die Detaillierung sowie die notwendigen Submissionen. Aufgrund dieser Unterlagen wird ein Bauprogramm erstellt und werden die entsprechenden Werkverträge abgeschlossen. Der Spatenstich dürfte etwa 6 Monate nach der Volksabstimmung erfolgen, als Bauzeit wird mit etwa 18 Monaten gerechnet.

Baugesuch

Um zeitlich keine Verzögerungen zu riskieren, wird das Baubewilligungsverfahren bereits im 3. Quartal 2007 durchgeführt, allerdings unter dem Vorbehalt der Kreditgenehmigung.

Baukommission

Vorgesehen ist, die weiteren Arbeiten des Architekturbüros Frei & Ehrensperger durch eine Baukommission begleiten zu lassen. Die Federführung für die betrieblichen Belange liegt beim Heimreferat (Vertretung Heimreferent U. Hunziker und Heimleiterin M. Gantenbein), die baulichen Belange werden durch das Bau- und Sportreferat (Vertretung Baureferent P. Käppler, Stadtbaumeister U. Witzig, Beauftragter Altersheime U. Reichenstein) abgedeckt. Ergänzt wird die Baukommission durch eine Vertretung der Künzle-Stiftung, dem Vertreter SPK Grosser Stadtrat, einem Vertreter des Baugewerbes sowie der Finanzkontrolle.

Übergangslösung

Alterswohnungen

Für die Sanierungsarbeiten der Alterswohnungen Siedlung Ost und West können die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Die einzelnen Massnahmen erfolgen schrittweise, unter möglichster Wahrung der individuellen Bedürfnisse.

Selbstredend werden Abbruch- und Rohbauarbeiten des Pensionärtraktes zu gewissen Lärm- und Staubimmissionen führen. Da die Wohnräume von der Baustelle abgewandt sind (mit Ausrichtung gegen die Bürgerstrasse), dürfte die Beeinträchtigung im Rahmen des Tolerierbaren sein.

Hochhausstrakt

Der Ersatzneubau führt zu zwei einschneidenden Auswirkungen. Für die Pensionäre muss bis zum Baubeginn eine Alternative gefunden werden. Vorgesehen ist, freiwerdende Zimmer bis zum Baubeginn nicht mehr zu vermieten. Ergänzend sind Verlegungen in andere Altersheime und die Zumietung einer Abteilung einer anderen Institution.

Dies bedeutet für die hoch betagten Bewohnerinnen und Bewohner eine grosse Herausforderung, müssen sie doch ihre vertraute Umgebung verlassen und noch einmal umziehen. Die Planung dieses einschneidenden Schrittes erfordert deshalb grösste Sorgfalt. Es ist oberstes Ziel von Heimreferat und Heimleitung, für jede Bewohnerin und jeden Bewohner ein neues Zuhause zu finden, in dem sie sich wohl fühlen können und weiterhin bestens betreut und gepflegt werden. Die Lösung für den Ersatz der Infrastruktureinrichtungen für die Betriebsgemeinschaft Künzle-Heim / Huus Emmersberg wie die Küche / Wäscherei / Linerie ist noch in Abklärung.

Gestützt auf die vorstehenden Erläuterungen stellt der Stadtrat Ihnen folgenden

Anträge

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrates vom 8. Mai 2007 betreffend Sanierung und Ersatzneubau Künzle-Heim.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Sanierung der Alterswohnungen und dem Ersatzneubau des Pensionärtraktes Künzle-Heim zu.
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Kredit (gebundene Ausgaben) für die Sanierung der Siedlung Ost und West von Fr. 2'400'000, (Index 1. April 2006, 111.9 Punkte).
4. Der Grosse Stadtrat stimmt einer auf 25 Jahre festgelegten Amortisationsdauer dieses Kredites zu.
5. Der Grosse Stadtrat bewilligt für den Ersatzneubau des Pensionärstraktes Künzle-Heim einen Bruttokredit von Fr. 18'731'000 (Index 1. April 2006, 111,9 Punkte).
6. Der Grosse Stadtrat stimmt einer auf 25 Jahre festgelegten Amortisationsdauer dieses Kredites zu.
7. Ziff. 5 und 6 dieses Beschlusses unterliegen der obligatorischen Volksabstimmung.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

- Lageplan 1:100
- 6 Geschosspläne
- Längsschnitt/Nordansicht
- Südwestansicht/Nordwestansicht
- Modell