

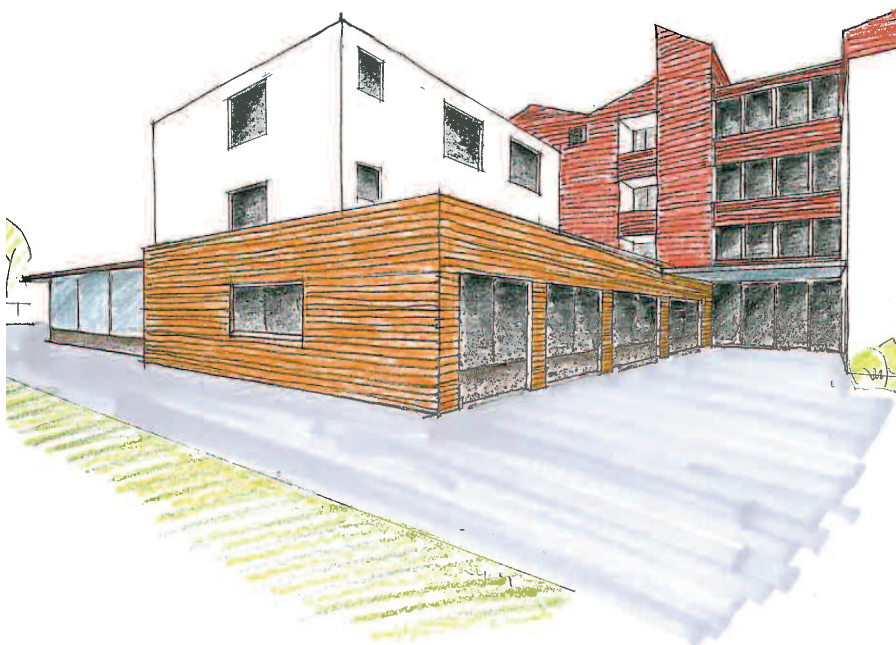


**Alterswohnheim
NEUKIRCH-EGNACH**

Botschaft zum Kreditbegehren

Fr. 246'000.- zum Landerwerb

Fr. 3'915'000.- zur Modernisierung der Küche und der Arbeitsräume



**Abstimmung an der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2012
der Genossenschaft Alterswohnheim Neukirch-Egnach**

1. Ausgangslage

Das 1978 erbaute Alterswohnheim Neukirch-Egnach muss saniert werden. Nebst der veralteten Küche müssen auch die prekären Platzverhältnisse bei den Garderoben und Arbeitsräumen sowie die unbefriedigende Parkplatzsituation verbessert werden. Anlässlich der Inspektion des kantonalen Gesundheitsamtes (2005) wurden wesentliche Mängel im Küchenbereich beanstandet:

- Ungenügende Platzverhältnisse (Anrichten, Kühlräume, Stauraum, Hygienezonen)
- Ungenügende Lüftungen (Technikraum, Wärmerückgewinnung)

Wegen der Kosten wurden die notwendigen Bauprojekte seit Jahren aufgeschoben. 2009 wurde eine Machbarkeitsstudie für die Küchensanierung in Auftrag gegeben sowie die Möglichkeit eines Catering-Modells geprüft. Die auswärtige Belieferung mit Mahlzeiten hat sich für Altersinstitutionen nicht durchgesetzt, da sie aufwändig und nicht kostensparender ist. Die Genossenschaftsversammlung hat am 06. Mai 2011 einen Planungskredit von 75'000 Franken für die Modernisierung der Küche und der Arbeitsräume bewilligt.

2. Ziel

Ziel dieses Projektes ist die Sanierung des Küchenbereichs, die Bereitstellung der notwendigen Arbeitsräume sowie die Klärung des Parkplatzproblems.

Die Sanierung der Küche beinhaltet eine gesetzeskonforme Infrastruktur (Lüftung und Wärmerückgewinnung), eine zeitgemässe Kucheneinrichtung sowie das notwendige Speiseverteilsystem für die Etagen. Das Alterswohnheim Neukirch-Egnach hat sich vom Altersheim zu einem Alters- und Pflegeheim weiterentwickelt. Seit 1978 hat sich die Anzahl der Mitarbeiter von ursprünglich 6 auf über 50 erhöht. Mit diesem Umbau wird das Platzproblem der Infrastrukturräume (Personalraum, Büros, Sitzungszimmer, Garderoben und Ruheraum) mit einem intelligenten Raumprogramm gelöst.

3. Projektbearbeitung

Die Planungsarbeiten wurden intensiv durch die Vorstandsmitglieder der Genossenschaft begleitet: Rolf Bressan Projektleiter, Röbi Curseri Präsident, Regula Stacher Stv. Präsident, Meinrad Senn Heimleiter.

Für die Planungsarbeiten wurden mehrere Offerten eingeholt. Der Teilauftrag bis zur Erstellung dieser Kreditbotschaft wurde an folgende Fachleute aus der Region vergeben:

- Architektur: Gemperli Stauffacher Architektur GmbH, Egnach/St.Gallen
- Küchenplanung: Gastro-Fachplanungen Ruedi Menet GmbH, Walzenhausen
- Gebäudetechnik: Oekoplan AG, Ingenieurbüro Gebäudetechnik, Gossau
- Elektroplanung: Kurt Baldinger AG, Elektroplanungsbüro, Schönenberg

4. Projektbeschreibung

4.1 Entwicklungskonzept: Um für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten gewappnet zu sein und sich nichts zu verbauen, wurden konzeptionell verschiedene Szenarien geprüft.

4.2 Situation, Grundstück: Zur Lösung der unbefriedigenden Parkplatz-Situation wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Vorgeschlagen wird ein neuer Parkplatz mit rund 25 Plätzen auf der Nordseite des Gebäudes. Dazu ist der Erwerb einer zusätzlichen Landfläche erforderlich. Die Familie Rügger ist bereit, die entsprechende Fläche zu verkaufen. Ein verbindlicher Vorvertrag wurde abgeschlossen. Für diesen Bereich wurde die notwendige Umzoning von der Gemeinde in Aussicht gestellt.

4.3 Bauprojekt, Architektur:

Raumprogramm, Teilbereiche

Der Umbauteil «**Küche / Technik**» umfasst den Bereich der bestehenden Küchenräume im Erdgeschoss und der Technikräume im Untergeschoss. Die Küche ist am aktuellen Standort wegen der Gebäudestruktur und der Organisation des Betriebes (Anbindung Saal und Lift, Zufahrt mit An- und Ablieferung) optimal.

Der Neubauteil «**Lager Küche / Garderoben**» wird im nördlichen Hof realisiert. Hier entsteht ein kompakter Anbau. Personalraum, Büros und Sitzungszimmer sind im Erdgeschoss eingepplant und die fehlenden Garderoben und Lagerräumlichkeiten sind im Untergeschoss des Neubauteils vorgesehen.

Im Zuge der neu organisierten Erschliessung im Erdgeschoss erfährt die Halle eine Erweiterung des Aufenthaltsbereiches (Sitzgruppe) zum Hof mit einem geschützten Zugang.

Statisches Konzept

Das statische Konzept der Neubauteile erlaubt spätere Erweiterungs- und Aufbauten.

Haustechnik und Energie

Die bestehenden Haustechnikanlagen (Elektro-, Heizungs-, Lüftung-, Kälte- und Sanitäreanlagen) sind teilweise veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften. Sie müssen erneuert und erweitert werden.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Der Neubauteil ist konstruktiv als Massivbau ausgebildet. Die neuen Infrastrukturräume im Erdgeschoss sind mit Leichtbauwänden unterteilt. Die Fassadenkonstruktion ist als hinterlüftetes Fassadensystem mit Eternitverkleidung, analog bestehender Fassadenteile, projektiert. Das Flachdach wird begrünt.

Umgebung

Der Vorplatz beim Warenumschlag der Küche wird neu mit einem Wendebereich organisiert. Beim nördlichen Hauseingang ist weiterhin die direkte Zufahrt für PW und den Krankentransport möglich. Auf dem neu erworbenen Grundstücksteil werden 25 neue Parkplätze erstellt.

Baublauf, Provisorien

Die Haupteingriffe für Küche und Abwäscherei erfolgen im bestehenden Gebäudeteil. Für die Weiterführung des geordneten Betriebes muss ein Küchenprovisorium bereitgestellt werden. Die Zufahrt zum Alterswohnheim sowie die Sicherheit der Bewohner werden auch während der Bauphase sichergestellt. Aus diesem Grund ist eine alternative Baustellenzufahrt geplant.

5. Baukosten und Finanzierung

5.1 Kosten für Landerwerb

Landerwerb (ca. 890 m ² x 270.00 Fr./m ²)	240'000
Gebühren, Vermessung	6'000
Gesamtkosten Landerwerb	246'000

5.2 Baukosten (nach Baukostenplan BKP)

Vorbereitungsarbeiten, Provisorien Küche	315'000
Gebäude	2'540'000
Betriebseinrichtungen, Küche	710'000
Umgebung	225'000
Baunebenkosten, Gebühren	55'000
Ausstattung, Möblierung	145'000
Abzüglich Planungskredit 2011	- 75'000
Kreditbegehren Baukosten inkl. MWST	3'915'000

5.3 Finanzierung und Tarifgestaltung

Die gesamten Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Landerwerb	246'000
Baukosten	3'915'000
Abzüglich verfügbare liquide Mittel	- 300'000
Zu finanzierende Kapitalkosten	3'861'000

Die zu finanzierenden Kapitalkosten werden nach Bauende über 30 Jahre abgeschrieben.

Die dadurch entstehende **jährliche Amortisation** beträgt rund 130'000

Bei einer Finanzierung mit festen Zinssätzen über die Laufzeit von 3 bis 10 Jahren, muss mit einem durchschnittlichen Zins von 2.25% gerechnet werden.

Die jährlichen Zinskosten betragen rund 85'000

Damit belaufen sich die jährlichen Kapitalkosten auf rund 215'000

Die Modernisierung der Küche und Arbeitsräume kann nur durch eine Tarifierpassung finanziert werden. Die Tagespauschale erhöht sich voraussichtlich um

ca. 13.- pro Tag

Die Anpassung des Pensionspreises von Fr. 117.- auf Fr. 130.- entspricht einer Erhöhung von 11 %.

Mit der politischen Gemeinde wurden erste Gespräche geführt. Nach der Kreditzustimmung durch die GV wird ein Beitragsgesuch gestellt.

6. Antrag des Vorstandes

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit den geplanten Investitionen zur Modernisierung der Küche und Arbeitsräume kann der Betrieb des Alterswohnheimes für die Zukunft gesichert werden.

Der Vorstand der Genossenschaft Alterswohnheim Neukirch-Egnach beantragt deshalb den folgenden Kreditbegehren zuzustimmen:

1. dem Grundstückskauf von Fr. 246'000
2. dem vorliegenden Baukredit von Fr. 3'915'000.-

Für den Vorstand

Röbi Curseri

Präsident des Vorstandes

Rolf Bressan

Mitglied des Vorstandes
Präsident der Baukommission

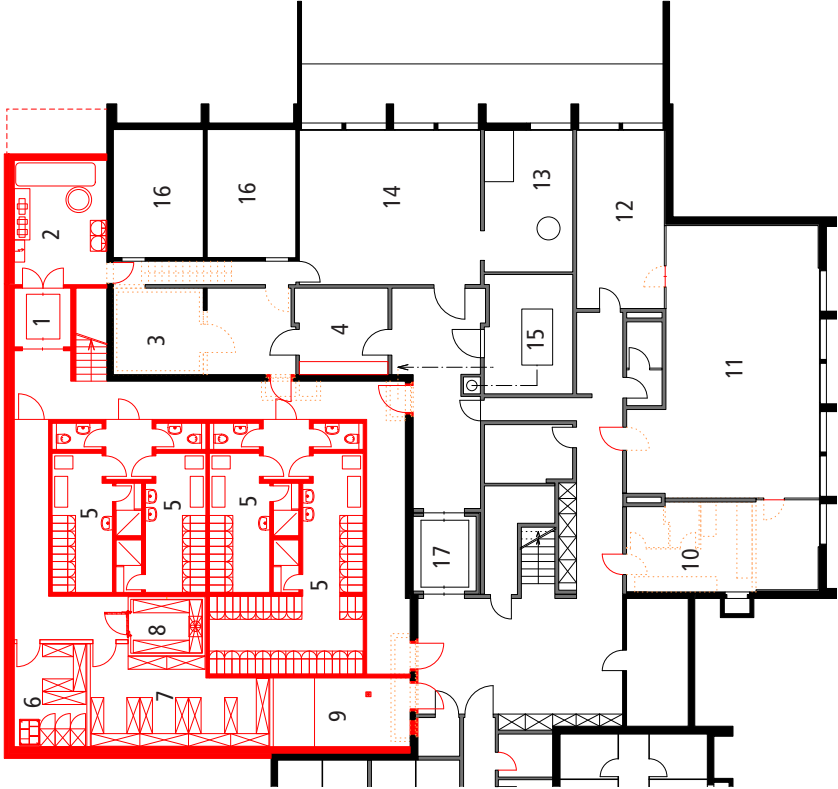
Grundriss Untergeschoss

Legende

- 1 Warenlift
- 2 Technik Küche
- 3 Lüftungszentrale
- 4 Haustechnik, Elektroverteilung
- 5 Garderoben Personal
- 6 Lager Non Food
- 7 Lager Lebensmittel
- 8 Tiefkühlraum
- 9 Lager Getränke
- 10 Ruheraum Personal
- 11 Ergoraum
- 12 Coiffeur
- 13 Glätterei
- 14 Wäscherei
- 15 Heizung
- 16 Öltank
- 17 Personenlift

neu

bestehend



Grundriss Erdgeschoss

Legende

- 1 Warenumschlag
- 2 Warenlift
- 3 Rüsterei, Kühlraum unrein
- 4 Warme Küche
- 5 Kühlräume rein
- 6 Kalte Küche
- 7 Depot Transportwagen für die Speiseverteilung an die Etagen
- 8 Abwäscherei
- 9 Warme Getränke
- 10 Speisesaal
- 11 Aufenthalt Personal
- 12 Büro Leitung Pflege
- 13 Büro Küche
- 14 Büro Verwaltung / Hauswirtschaft
- 15 Sitzungszimmer
- 16 Haupteingang
- 17 Eingangshalle
- 18 Hauseingang Nord
- 19 Personenlift

neu






bestehend



Situation - Umgebung

Legende

- 1 Modernisierung Küche
- 2 Neubauteil Erdgeschoss Büros, Personal
- 3 Neubauteil Untergeschoss Garderoben, Lager
- 4 Anlieferung
- 5 Neue Parkplätze
- 6 Haupteingang

-  Landerwerb
-  Grundstück Alterswohnheim
-  Gebäude Alterswohnheim
-  Umbau
-  Neubau

