

SANIERUNG & ERWEITERUNG SENIORENZENTRUM REGION SULGEN

PLANUNGSKREDIT

Genossenschaftsversammlung Seniorenzentrum Region Sulgen
Montag 10. Juni 2024, 19.00 Uhr



Geschichte	03
Demografische Entwicklung	05
Sanierung, Erneuerung, Erweiterung	06
<i>Neubau Wintergarten & Renovation Parterre</i>	
<i>Neue Etappen in Aussicht</i>	
Projektbeschreibung	08
<i>Etappe I - Neubau Annex</i>	
<i>Etappe II - Aufstockung</i>	
<i>Etappe III - Zimmer & Fassadensanierung</i>	
Vollständige Planunterlagen	23
Finanzierung	30
Schlussbemerkungen	34
<i>FAQ - Fragen und Antworten</i>	
<i>Antrag</i>	

Geschichte

Das Seniorenzentrum Region Sulgen wurde 1984 als «Genossenschaft Altersheim» gegründet. Die Gründung war der Endpunkt jahrelanger Anstrengungen verschiedener Exponenten und der Fürsorgekommission Sulgen, die seit Anfang der Siebzigerjahre die Bereitstellung von Heimplätzen in der Region Sulgen forderten, da solche stets nur in Unterzahl vorhanden waren. Pflegebedürftige Menschen aus der Region wurden damals auf Institutionen im ganzen Kanton verteilt. Das neue Alters- und Pflegeheim Sulgen entschärfte die Situation: Nach dem Spatenstich 1986 konnte dieses am 1. November 1988 eröffnet werden.

Die Rechtsform der Genossenschaft gewährt der Organisation grösstmögliche Unabhängigkeit in allen betriebswirtschaftlichen Entscheiden. Die Einbindung der Politischen Gemeinden erfolgt durch einen engen Austausch mit den Gemeindebehörden sowie durch die Zugehörigkeit von Ge-

meinderatsmitgliedern im Verwaltungsrat der Genossenschaft. Seit über 20 Jahren wird das Zentrum von Hans Peter Rüttenner geleitet. Der Verwaltungsrat bildet das strategische Organ und steht seit 2010 unter dem Präsidium von Michael Arndt.

Das Seniorenzentrum befindet sich an zentraler Lage in Sulgen, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zu Einkaufsmöglichkeiten und Banken. Im Verlaufe der Jahre wuchs die Institution beständig. Heute umfasst der Betrieb nebst den Seniorenzimmern (70 Betten, davon 10 in der Demenzabteilung) auch ein Tageszentrum für Demenzkranke sowie 29 Alterswohnungen, die sehr gut belegt sind. Das Seniorenzentrum beschäftigt 10 Vollzeit- und 70 Teilzeit-Angestellte.



Luftfoto Sulgen 1987, Thomas Zwyssig (ETH Archiv)





Demografische Entwicklung

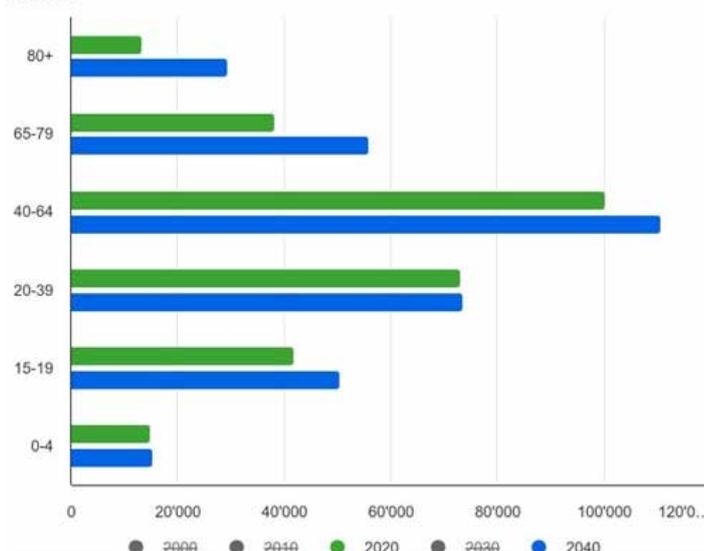
In den letzten 50 Jahren gewann der Kanton Thurgau rund 100'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Im Jahr 1970 wohnten 182'835 Menschen im Thurgau, 2020 waren es 282'080 Personen. Bald dürften über 300'000 Einwohnerinnen und Einwohner im Thurgau leben, im ersten Halbjahr 2023 wurde die Schwelle von 290'000 Personen überschritten.

Der Bevölkerungsaufbau hat sich seit 1970 deutlich verschoben. Allen voran nahm die ältere Bevölkerung zu: Der Anteil an Personen ab 65 Jahren stieg zwischen 1970 und 2020 von 12% auf 18% (+6 Prozentpunkte), jener der Kinder und Jugendlichen sank hingegen von 33% auf 20% (-13 Prozentpunkte).

Bis zum Jahr 2040 dürfte die Zahl der Rentnerinnen und Rentner um 65% zunehmen. Dies sind gut 30'000 über 65-Jährige mehr als heute (zum Vergleich: Frauenfeld zählte Ende 2020 rund 25'800 Einwohnerinnen und Einwohner). Gemäss allen Szenarien werden im Jahr 2040 mehr als doppelt so viele über 80-Jährige im Thurgau wohnen wie 2020 (vgl. Grafik). Auch die Bevölkerung in der Region Sulgen wächst und wird immer älter.

Ältere Bevölkerung gewinnt an Gewicht

Bevölkerung nach Altersklassen, Kanton Thurgau, Szenario "Mittlere Zuwanderung" (2030, 2040), in Personen



Sanierung, Erneuerung & Erweiterung

Die Infrastruktur aus den Achtzigerjahren ist am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt und muss saniert werden. Daraus ergaben und ergeben sich eine Reihe von baulichen Massnahmen. Insgesamt kann von einer Gesamterneuerung der Infrastruktur des bestehenden Hauptgebäudes gesprochen werden.

Neubau Wintergarten und Renovation Parterre

Zwischen Sommer 2021 und Februar 2022 investierte das Seniorenzentrum Sulgen rund 3 Mio. Franken in die Renovation des Erdgeschosses. Der Wintergarten wurde durch einen Neubau ersetzt, der dank eines modernen Belüftungskonzepts ganzjährig genutzt werden kann. Angrenzend an den neuen Wintergarten entstand eine barrierefreie Terrasse. Komplett neu gestaltet wurden auch der Eingangs-, Empfangs- und Aufenthaltsbereich im Erdgeschoss. Mit Hilfe eines auf die Räumlichkeiten abgestimmten Lichtkonzepts, einer neuen Möblierung sowie der Verwendung moderner Farben und Materialien wurde ein gemütliches Ambiente geschaffen.

Neue Etappen in Aussicht

Der neue Eingangsbereich steht inzwischen im Kontrast zu den stark sanierungsbedürftigen Seniorenzimmern und Pflegebereichen. Der Verwaltungsrat hat im Frühjahr 2024 beschlossen, das Erneuerungsprojekt anzugehen und in den Jahren 2025 bis 2030 sukzessive alle Etagen zu sanieren. Die für

ältere Menschen ungeeigneten Balkone sollen zu Gunsten grösserer Zimmer aufgehoben werden. Auch sollen neue Bedürfnisse und Trends rund um das Wohnen im Alter aufgenommen werden.

Erstellung Annexbau

Zur Optimierung betrieblicher Abläufe (z.B. Wäscherei) sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität des Personals soll nordwestlich des Gebäudes ein Annexbau erstellt werden. Die Räume können zu Lagerräumen bzw. zur Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner umgenutzt werden.



Erweiterung / Aufstockung Wohn- und Pflegebereich

Durch die Revision der Ortsplanung entfiel in der Zentrumszone die Ausnützungsziffer, was eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes möglich macht. Vor dem Hintergrund einer absehbar stark steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen hat der Verwaltungsrat beschlossen, auf dem bestehenden Grundriss zusätzlichen Raum zu schaffen und eine Etage aufzustocken. Diese zusätzliche Etage ist auch eine Voraussetzung dafür, dass der Betrieb des Seniorenzentrums während der Bauphase nahtlos und mit möglichst wenigen Einschränkungen weitergeführt werden kann.



Der Eingangsbereich mit Wintergarten wurde 2021/22 saniert.

Zurzeit laufen Abklärungen mit dem kantonalen Gesundheitsamt zur Aufstockung bis zu 18 Pflegebetten auf 93, damit das neue 4. und 5. Obergeschoss als Pflegeabteilung genutzt werden kann. Der Verwaltungsrat rechnet mit einer Entscheidung in den nächsten Monaten. Die Entscheidung bildet die Voraussetzung für die Bemessung der zusätzlichen Pflegezimmer.

Planung, Realisierung, Timing

Mit der Planung und Realisierung des Sanierungs- und Erweiterungsprojektes wurde die Firma Schalch + Kaczmarek Architekturbüro GmbH beauftragt.

Ein grober Zeithorizont ist aus der untenstehenden Auflistung der wichtigsten Termine zu entnehmen. Ein detaillierter Zeithorizont ist auf der Seite 30 abgebildet.

VORAUSSICHTLICHES TIMING

10. Juni 2024

Antrag für einen Planungskredit über CHF 880'850.00 an der Generalversammlung der Genossenschaft

März 2025

Infoveranstaltung

April 2025

Antrag für einen Baukredit

Herbst 2025

Baubeginn

Winter 2029

Abschluss Bauarbeiten

SANIERUNG & ERWEITERUNG SENIORENZENTRUM REGION SULGEN

Projektbeschreibung

Das bestehende Seniorenzentrum Region Sulgen aus dem Jahr 1988 liegt in der Gemeinde Sulgen an bester zentraler Lage. Bauliche Mängel der Bewohnerzimmer des in die Jahre gekommenen Gebäudes sowie eine periodische Kontrolle der Brandschutzvorschriften zeigten die Notwendigkeit einer Gesamtsicht und die weitere strategische Ausrichtung des Seniorenzentrums Sulgen auf.

Das Vorprojekt zur Sanierung wurde entlang der strategischen Ausrichtung des Seniorenzentrums Region Sulgen entwickelt. Damit eine Umsetzung im laufenden Betrieb möglich ist, sollen die Bauarbeiten in drei Etappen ausgeführt werden.

1. Erweiterungsbau
2. Aufstockung
3. Zimmer- & Fassadensanierung







Erste Etappe

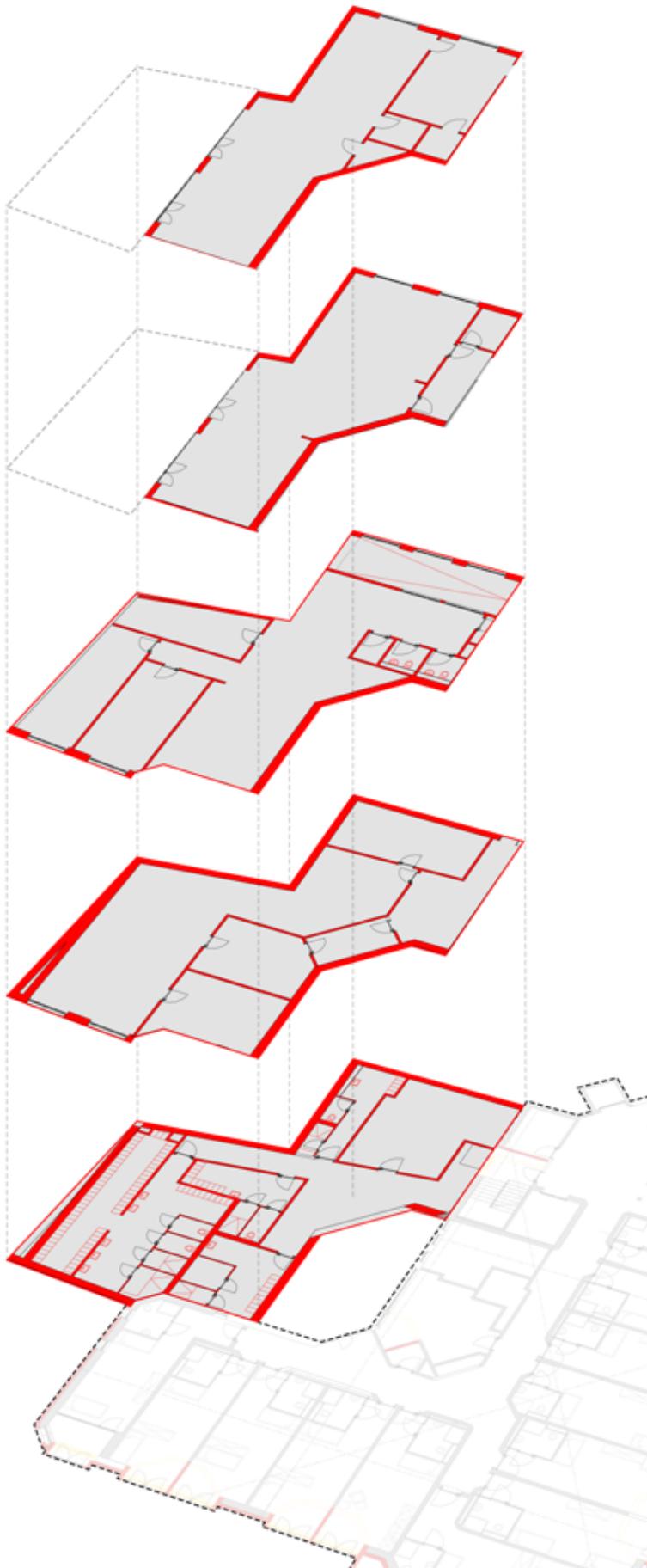
Die erste Etappe beginnt mit einem Anbau im nordwestlichen Bereich des bestehenden Gebäudes, zwischen der Tiefgarage der Habitage-Alterswohnungen und dem Treppenhaus/Korridorbereich des Westflügels. Das unterste Geschoss des Anbaus liegt auf dem Niveau des 1. Obergeschosses. Die ersten drei Geschosse werden in Massivbauweise mit Aussenwärmedämmung ausgeführt. Die oberen beiden Geschosse, das 4. Obergeschoss und das Attikageschoss sind in Holzelementbauweise geplant. Im 1. Obergeschoss des Anbaus werden die gesamten Personalgarderobenräume untergebracht,

im 2. Obergeschoss die Wäscherei und im 3. Obergeschoss die Büros sowie ein Sitzungszimmer. Auf diesem Geschoss des Anbaus befindet sich neu auch der Aufenthaltsbereich des Personals. Die Verbindung zum bestehenden Gebäude wird über das gemeinsame Treppenhaus erfolgen. Die Passerelle zur Tiefgarage wird neu platziert. In den beiden oberen Geschossen, dem Holzbau, wird je ein Aktivierungsraum geplant. Jener im obersten Geschoss ist zusätzlich als Fitnessraum nutzbar.



So könnte das Seniorenzentrum dereinst aussehen: Ansicht von Norden auf das Pultdach.

Annexbau



Dachgeschoss

Aktivierung mit Fitnessraum, Vorraum mit Office, WC und Dusche/Umkleideraum

4. Obergeschoss

Aktivierung und Versammlungsraum mit Küchenzeile

3. Obergeschoss

Büro- und Sitzungsräume sowie Personalaufenthaltsraum, Personal-WC und Abstellraum

2. Obergeschoss

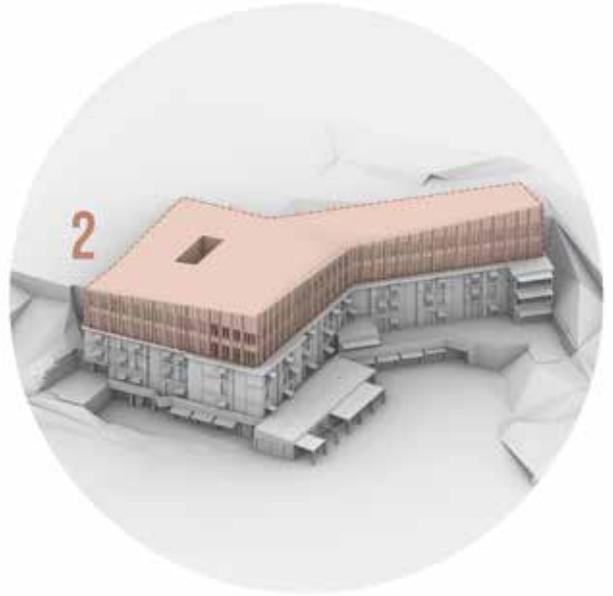
Wäscherei mit Lagerraum

1. Obergeschoss

Garderobebereich für das Pflege- und Küchenpersonal sowie Technikraum



Erste Ideenskizze des sanierten Gebäudes mit dem bestehenden Café Dorfplatz.



Zweite Etappe

Das nach dem Bezug der Räumlichkeiten der 1. Etappe frei gewordene Dachgeschoss wird in der zweiten Etappe zurückgebaut und mit einem zweigeschossigen Holzelementbau aufgestockt. Auf dem 4. Obergeschoss, dem jetzigen Dachgeschoss, werden neu 15 Bewohnerzimmer und zwei Aufenthaltsräume untergebracht, mit einem Stationszimmer und einem grossen, gedeckten Terrassenbereich für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Personal.



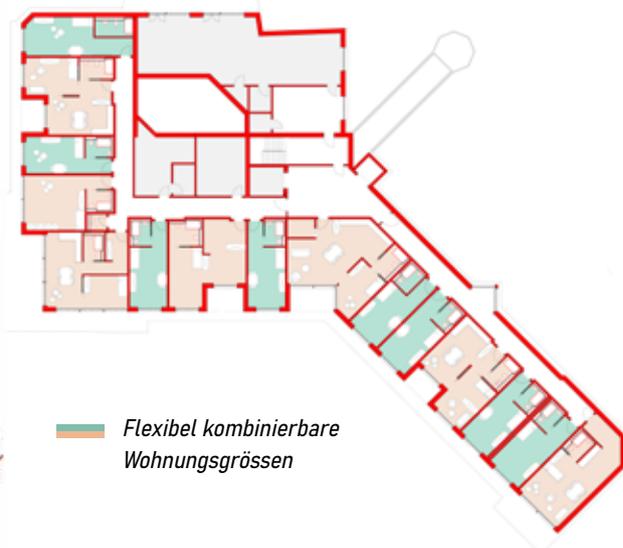
Modern und freundlich: mögliche Ausgestaltung eines Studios im neuen 5. Obergeschoss.

Flexible Raumzuordnung

Im obersten Geschoss sind 9 Bewohnerzimmer und 6 Studios angedacht, die flexibel mit den Bewohnerzimmern zu 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen schaltbar wären. Die Systematik des Dachgeschosses ermöglicht eine grösstmögliche Flexibilität in der Raumzuordnung. Damit kann das Seniorenzentrum auch zukünftigen, heute nicht absehbaren Anforderungen und Bedürf-

nissen nachkommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten der zweiten Etappe können die Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeabteilung im 1. Obergeschoss in die neuen Zimmer des 4. Obergeschosses umziehen.





Planunterlagen Aufstockung





- *Zimmer*
- *Studio*



So genannte «französische Balkone» mit raumhohen Fensterflügeln ersetzen die bisherigen, für ältere Menschen ungeeigneten Balkone.

Dritte Etappe

Die dritte Etappe beinhaltet die Gesamt-
sanierung der Pflegeabteilung im Westflügel
des 1. Obergeschosses. In den Nasszellen
werden neu zusätzlich Duschen eingebaut
und dementsprechend vergrössert. Der
zentral gelegene Aufenthaltsraum wird auf-
gehoben und durch ein Bewohnerzimmer
ersetzt. Das Zimmer beim nördlich ge-
legenen Aufenthaltsraum mit Terrasse wird
zugunsten des Aufenthaltsraumes aufgeho-
ben.

Die gesamte Süd- und Westfassade wird
über drei Geschosse erneuert. Die beste-



henden Balkone werden zu Gunsten grö-
sserer Zimmerflächen aufgehoben. Fenster
in ganzer Raumhöhe – so genannte franzö-
sische Balkone – sorgen für Ersatz. In die-
ser Etappe werden ebenfalls die Auflagen
des Brandschutzes umgesetzt, über sämtli-
che Geschosse des bestehenden Senioren-
zentrums.



Blick in die Zukunft: So könnten nach der Sanierung die Zimmer für Bewohnerinnen und Bewohner aussehen.



Die «französische Balkone» ermöglichen die Vergrößerung der Zimmer und stehen richtigen Balkonen nur wenig nach.

Massnahmen im Erd- und Untergeschoss

Die Anzahl WCs ist bemessen an der Anzahl Sitzplätze des Cafés nicht ausreichend. Im Erdgeschoss werden deshalb die beiden WC-Anlagen in den Räumlichkeiten der bestehenden Personalgarderobe erweitert. Im Erdgeschoss wird auch neu die zentrale Aufbereitung der Medikamente untergebracht werden.

Im Untergeschoss werden die bestehenden Räumlichkeiten der Wäscherei nach deren Umzug zu Lagerräumlichkeiten umgenutzt. In den bestehenden Garderobenräumen werden neu die Schränke der Bewohner untergebracht.

Technische Massnahmen

Sanitär

Die Leitungsinstallationen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht; teilweise sind Armaturen nicht mehr funktionstüchtig und undicht (z.B. im Keller), oder sie entsprechen nicht mehr den hygienischen, betrieblichen und technischen Anforderungen. Es sind möglicherweise «Totleitungen» vorhanden, die nicht durchspült sind und sich hygienisch bedenklich auf das gesamte Netz auswirken können. Aus diesem Grund werden alle Zu- und Ableitungen im bestehenden Gebäude in der 3. Etappe im Zuge der Sanierungsarbeiten ersetzt.

Heizung

Die bestehende Gasheizung (Baujahr 2013) soll durch ein modernes Wärmepumpensystem mit Erdsonden ergänzt werden. Ziel ist es, einen hohen Jahresenergiegedeckungsgrad mittels Wärmepumpe zu erreichen (angestrebt sind 70 bis 80%). Damit die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe möglichst hoch bleibt, soll das Warmwasser weiterhin via Gaskessel bereitgestellt werden (Vermeidung von hohen Vorlauftemperaturen mit schlechtem Wirkungsgrad). Die benötigte Heizleistung beträgt gemäss Gasverbrauch und Berechnungen des Bauphysikers:

IST – Zustand (vor der Erweiterung, Aufstockung, Sanierung): ca. 145 kW (ohne Berücksichtigung der Warmwasserproduktion und der Lüftungsanlagen)

Soll – Zustand (nach der Erweiterung, Aufstockung, Sanierung): ca. 135 kW (ohne Be-

rücksichtigung der Warmwasserproduktion und der Lüftungsanlagen)

Es zeigt sich also, dass die benötigte Heizleistung nach der Sanierung etwas kleiner sein wird, gegenüber dem heutigen (unsanierten) Zustand.

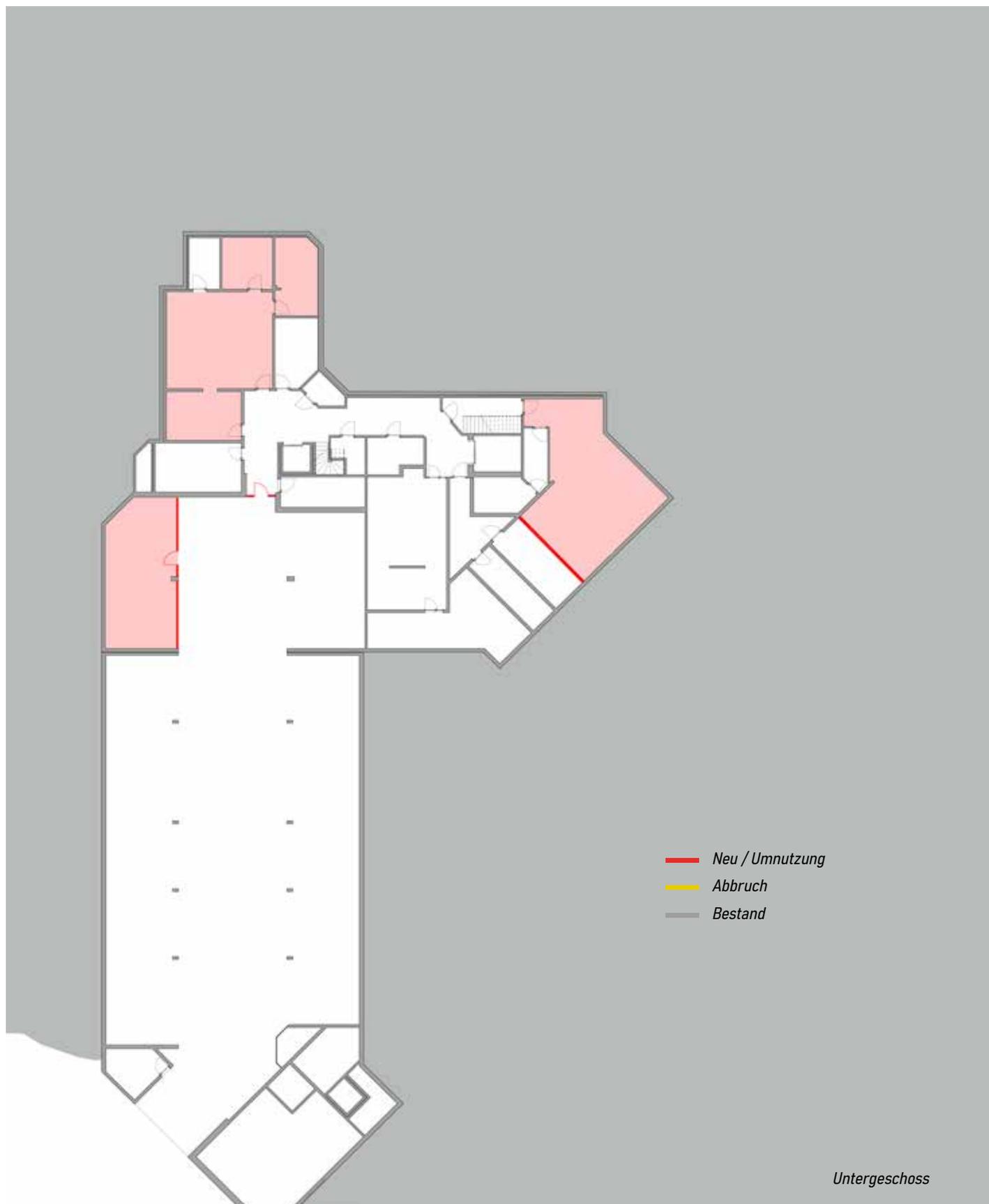
Lüftung

Es ist vorgesehen, eine Komfortlüftung für den Anbau und die Aufstockung des Dachgeschosses einzubauen. Die gefangenen Räume im bestehenden Gebäude werden ebenfalls belüftet. WCs, die ohne Vorraum in allgemeine Räume münden, werden mit WC-Direktabsaugung ausgestattet. Die Luftmengen sind zonenweise manuell regulierbar. Dämmungen und Anlage-Brandschutzmassnahmen werden gemäss den Vorschriften angebracht, inkl. Durchführungen von brandschutzisolierten Kanälen und wo notwendig Brandschutzklappen.

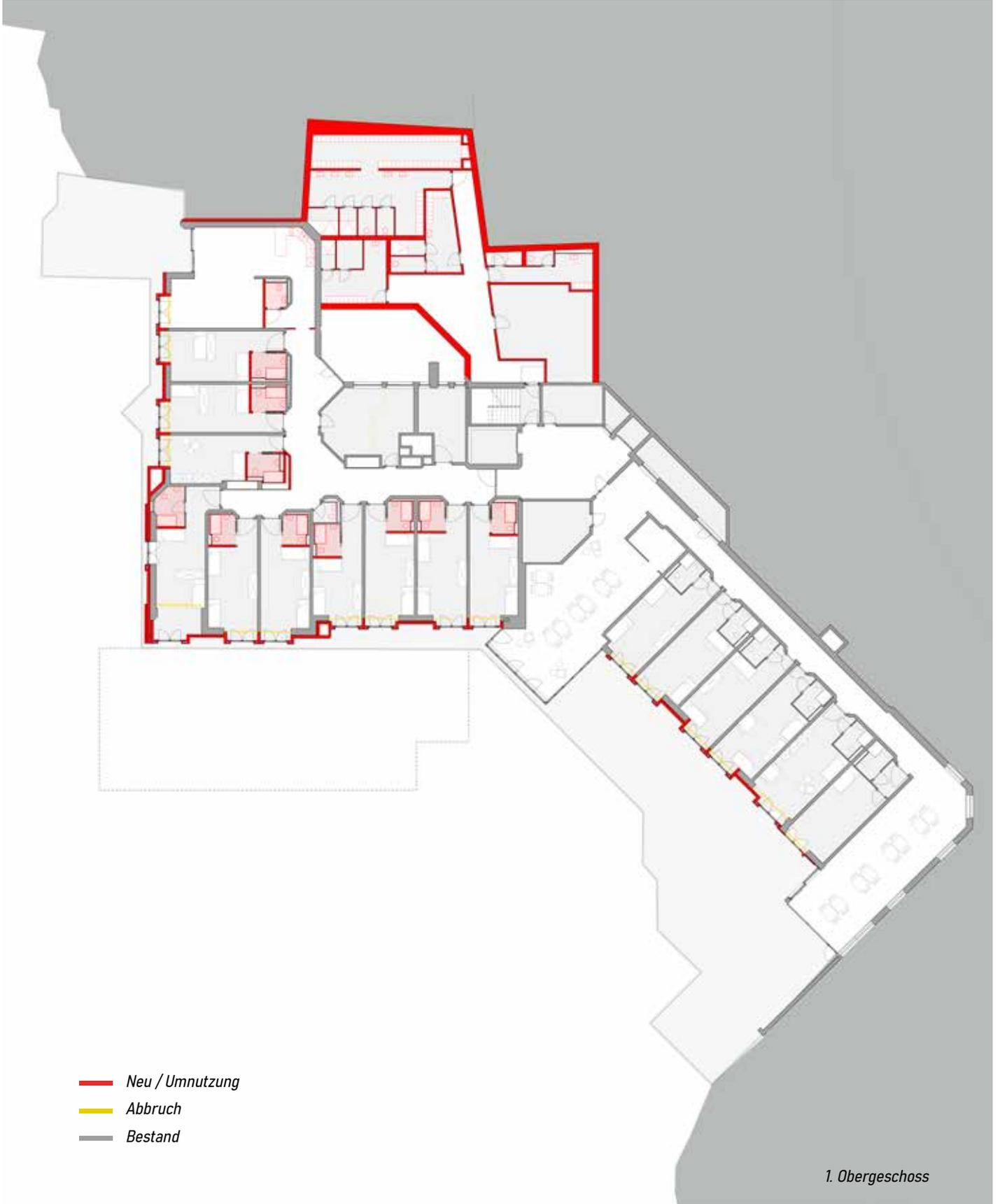
Die bestehenden Abluftanlagen im Technikraum des 4. Obergeschosses für Einstellhalle und Küche müssen verlängert und neu über das Dach geführt werden. Für die Lüftung der Küche ist für die Bauphase eine provisorische Leitungsführung ins Freie erforderlich, da die Anlage während der ganzen Bauzeit in Betrieb bleiben muss. Diverse kleine Lüftungsanlagen im 4. Obergeschoss werden demontiert.



Vollständige Planunterlagen





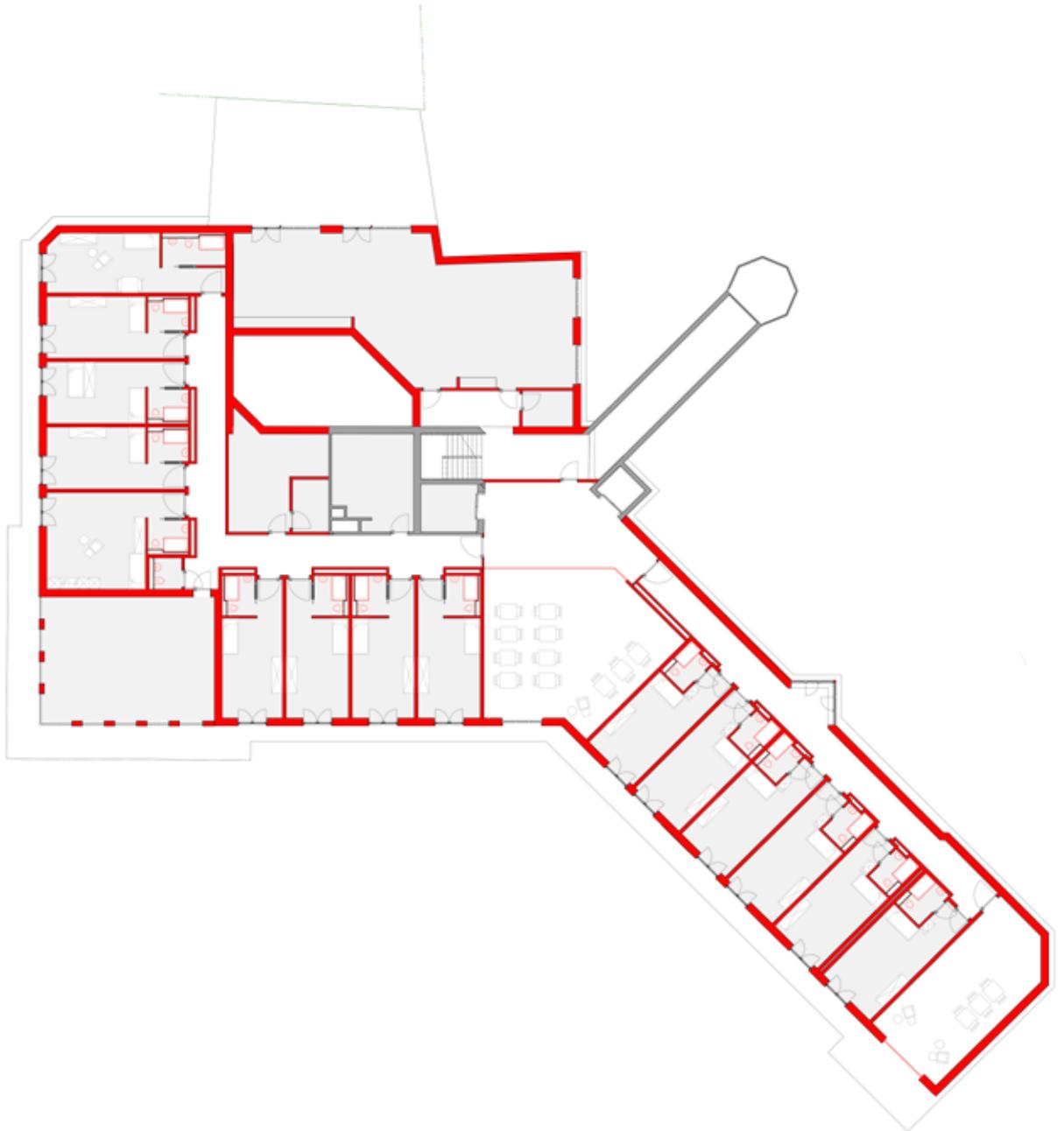


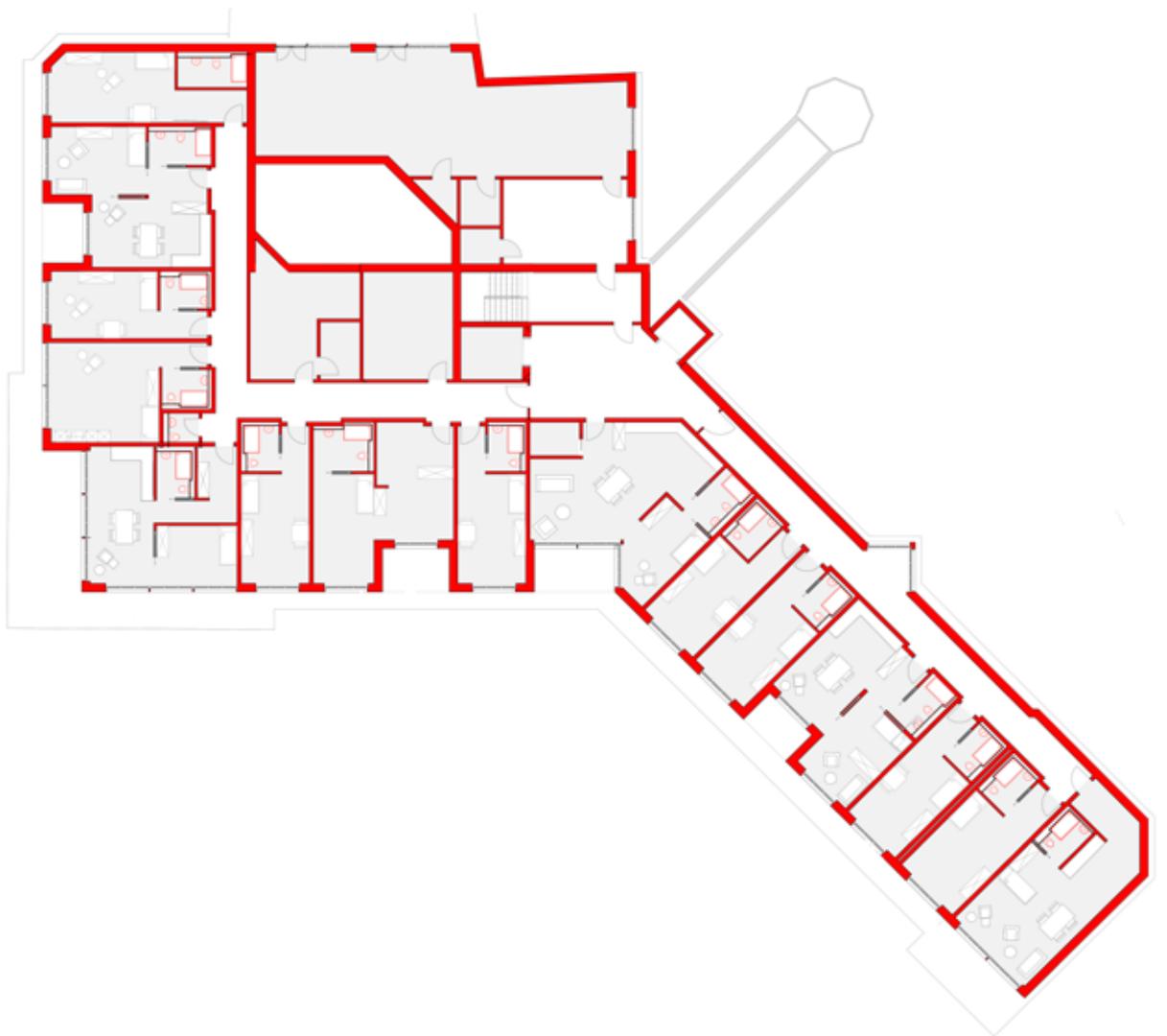
- Neu / Umnutzung
- Abbruch
- Bestand





- Neu / Umnutzung
- Abbruch
- Bestand





- Neu / Umnutzung
- Abbruch
- Bestand

Dachgeschoss

Finanzierung

Die Sanierung und Erweiterung des Seniorenzentrums Region Sulgen bildet die grösste Investition seit der Erstellung des Zentrums in den Achtzigerjahren. Der Verwaltungsrat rechnet mit einer Investitionssumme von rund 12.5 Mio. Franken ($\pm 15\%$). Die Investition sichert uns den Weiterbetrieb der Institution für die nächsten rund 40 Jahre.

Die Genossenschaft Seniorenzentrum Region Sulgen verfügt über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Auch konnten wir im Wissen um den grossen Erneuerungsbedarf in den vergangenen Jahren Rückstellungen bilden. Dank der soliden finanziellen Grundlage und dem aktuellen Trend rückläufiger Zinsen ist der Zeitpunkt günstig für eine entsprechende Investition.

«Die Erneuerung und Erweiterung des Seniorenzentrums ist für das ganze AachThurLand von grosser Bedeutung. Wir begrüessen, dass der Verwaltungsrat dieses Projekt an die Hand nimmt. So können wir in Sulgen für die ganze Region weiterhin eigene und zeitgemässe Pflegeleistungen anbieten. Viele von uns werden davon profitieren.»

- Gemeindepräsident Andreas Opprecht

DETAILLIERTER TERMINPLAN

Terminplan

Abstimmung über den Planungskredit	10. Juni 2024
Projektierung Planungsteam	ab Juli 2024
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Januar 2025
Infoveranstaltung	März 2025
Abstimmung Baukredit im Rahmen einer a.o. GV	April 2025
Einreichung Baugesuch	April 2025
Start Ausführungsplanung	Mai 2025
Baubeginn	Herbst 2025
Fertigstellung Etappe 1	Sommer 2026
Fertigstellung Etappe 2	Winter 2028
Fertigstellung Etappe 3	Winter 2029

Rund ein Drittel der Investitionssumme können wir aus eigenen Mitteln stemmen. Dies zeigt die Stärke unserer finanziellen Position. Für den verbleibenden Teil der Investition planen wir, Hypotheken aufzunehmen. Durch unsere umsichtige Ausgabepolitik und die Aufrechterhaltung des Vollbetriebs während der Bauarbeiten sind wir zuversichtlich, dass wir einen Teil der Kredite in den kommenden Jahren wieder amortisieren können.

GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Gesamtkosten

Sanierung Seniorenzentrum Sulgen
Grobkostenschätzung ±15%

Datum 10. Juni 2024

BKP 0	Grundstück	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	50'000
BKP 2	Gebäude	11'700'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	50'000
BKP 4	Umgebungsarbeiten	80'000
BKP 5	Baunebenkosten	220'000
BKP 9	Mobiliar	400'000

Total Baukosten BKP 0-9 CHF 12'500'000

Planungskosten

BKP	Gewerk	
101	Bestandesaufnahmen	10'000
291	Architekt / Baumangement	430'000
292	Bauing. Massiv	43'250
292.2	Bauing. Holz	17'300
292.4	Geologe	8'650
293	Elektroingenieur	40'800
294	Heizungsingenieur	69'450
294	Fachkoordination	33'000
295	Sanitär- und Lüftungsingenieur	127'000
297.3	Bauphysiker	12'000
298,5	Brandschutzingenieur	9'400
5	Nebenkosten	80'000

Datum 10. Juni 2024
Planung / Ausschreibung

Total Planungskosten inkl. MwSt. CHF 880'850





FAQ – Gut zu wissen

Weshalb plant das Seniorenzentrum die Sanierung der bestehenden Räumlichkeiten?

Die Nutzungsdauer der bestehenden Infrastruktur ist nach 40 Jahren erreicht. Findet keine Erneuerung statt, wird sich die Klientel sukzessive nach Alternativen umschauchen. Nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner und deren Angehörige erwarten eine zeitgemässe Infrastruktur, sondern auch die Mitarbeitenden. Die Infrastruktur ist ein wichtiges Argument zur Arbeitgeberattraktivität. Ausserdem werden die Brandschutzvorschriften nicht mehr eingehalten. Hier werden von Gesetzes wegen Investitionen fällig. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, das Projekt anzugehen. Es ist komplex und benötigt Zeit.

Nebst der Sanierung ist auch noch eine Erweiterung durch Aufstockung geplant. Weshalb?

Die praktisch durchgehende Vollbelegung des Heims weist darauf hin, dass die Nachfrage deutlich höher ist als das Platzangebot. Die zunehmende Alterung der Gesellschaft und die zunehmende Lebenserwartung sind auch in der Region Sulgen eine Realität. Das kantonale Statistikamt rechnet bis 2040 mit mehr als einer Verdoppelung der über 80-jährigen Thurgauerinnen und Thurgauer. Diese Entwicklung betrifft auch die Region AachThurLand. Entsprechend wächst der Bedarf an Pflegeplätzen. Für die Erweiterung wird keine zusätzliche Landfläche benötigt (verdichtetes Bauen).

Der laufende Betrieb muss aus betriebswirtschaftlichen Gründen mit möglichst wenigen Einschränkungen aufrecht erhalten werden.

Eine Sanierung unter laufendem Betrieb ist jedoch nur durch eine vorgängige Aufstockung des Gebäudes möglich. Die Annexbauten sind nötig, um die Arbeitsabläufe zu optimieren bzw. ein zeitgemässes Arbeiten zu ermöglichen.

Welchen Zusatznutzen bringen die Investitionen dem Seniorenzentrum?

Die Sanierung und der Ausbau bringen dem Seniorenzentrum und der ganzen Region einen wesentlichen Zusatznutzen, indem moderne bzw. zusätzliche Zimmer zur Verfügung stehen. Damit kann das Seniorenzentrum seinen Zentrumsvorteil weiterhin gewinnbringend ausspielen.

Was geschieht, wenn der Bedarf nach 2040 sinken sollte?

Ein Grundbedarf an Betreuung wird auch danach bestehen bleiben. Wir planen aber eine flexible Raumgestaltung im Attikageschoss, mit der wir Räume kombinieren oder trennen können. Wir müssen nicht alles umbauen, wenn sich die Bedarfslage verändert.

Wie wird sichergestellt, dass während des Umbaus die Sicherheit und der Komfort der Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet sind?

Der Tagesablauf der Bewohnerinnen und Bewohner wird sich nicht verändern, da jede Person weiterhin im persönlichen Zimmer wohnen und die Mahlzeiten im neu sanierten Essraum einnehmen wird.

Dank der Aufstockung können wir etagenweise sanieren bzw. auf die jeweils fertiggestellten Etagen ausweichen. Dadurch werden sich die Immissionen in Grenzen halten. Die Holz-Bauweise erlaubt es, viele Arbeiten immissionsfrei bereits im Werk vorzunehmen. Praktisch ohne wahrnehmbare Immissionen bleibt die Erstellung des Annexbaus auf der Nordseite.

Wie wird die Privatsphäre der Bewohner während der Umbauarbeiten geschützt?

Die Bautätigkeit hat keinen Einfluss auf die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner. Alle Personen behalten ihren eigenen Wohnraum und ihren gewohnten Tagesablauf.

Wie werden Lärm- und Staubimmission während des Umbaus vermindert, um die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu schützen?

Die Baufachleute sind darauf bedacht, alles zu unternehmen, um die Lebensqualität so wenig als möglich zu beeinträchtigen. So werden beispielsweise Staubwände und -abdichtungen angebracht. Grosse Lärmimmissionen werden vorab angekündigt und zu Tageszeiten geplant, in denen die Beeinträchtigungen am wenigsten stören.



Die bestehende Terrasse im 4. Obergeschoss soll vollständig gedeckt werden. So könnte sich der Raum neu präsentieren.

Die Balkone werden aufgehoben. Ist das nicht ein Verlust?

Die bestehenden Balkone sind wegen ihrer Schwellen für die meisten Bewohnerinnen und Bewohner ungeeignet. Ausserdem benötigen sie Platz, den wir zur Vergrösserung der Zimmer nutzen können. Alternativ werden die Zimmer mit «französischen Balkonen» ausgestattet – also mit raumhohen und einfach zu öffnenden Fensterflügeln mit Geländer, die richtigen Balkonen nur wenig nachstehen.

Welche Gemeinschaftsbereiche sind während des Umbaus zugänglich? Gibt es alternative Orte für Aktivitäten und Treffen?

Die Gemeinschaftsbereiche bleiben zugänglich. Wo gebaut wird, werden Alternativen angeboten. Vorübergehende Einschränkungen gibt es nur beim Zugang zum Pärkli und zur Tiefgarage.

Wie werden Genossenschaftler, Bewohnerinnen und die Öffentlichkeit über den Fortschritt und etwaige Änderungen während des Umbaus informiert?

Es sind regelmässige Informationen geplant, zum Beispiel via Info-Veranstaltungen, Hauszeitung, Baustellen-Besichtigungen, auf der Webseite oder via Medienarbeit.

Welche Unternehmen oder Experten sind für den Umbau verantwortlich, und welche Erfahrung haben sie in der Pflegeheim-Umgestaltung?

Die Planung und Projektleitung obliegt der Firma Schalch + Kaczmarek GmbH, ein Architekturbüro mit viel Erfahrung und Expertise bei der Erstellung und Sanierung von Pflegeeinrichtungen.

Co-Geschäftsleiterin Yvette Schalch befasst sich seit vielen Jahren mit dem Thema Wohnen im Alter und gehört zu den tiefsten Expertinnen in diesem Bereich.

Welche Auswirkungen hat dieses Projekt für das Personal?

Der bestehende Bau entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen. Beispielsweise ist in der Wäscherei kein Tageslicht vorhanden. Die Sanierung wird es ermöglichen, die Arbeitsprozesse effizienter zu gestalten. Neue Büros und moderne Aufenthaltsräume werden das Arbeiten angenehmer machen, was sich auch positiv auf die Arbeitgeberattraktivität auswirkt.

Was für ein Energiekonzept ist vorgesehen?

Die Wärmedämmung wird optimiert. Es gibt eine bivalente Heizungsanlage (Gas/Erdsondenheizung), wobei die bestehende Gasheizung beibehalten und durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe ergänzt wird. Dazu sind Erdsondenbohrungen geplant. Die Wärmepumpe deckt den Hauptbedarf für Heizung und Warmwasser ab. Die Gasheizung ergänzt bei Spitzenlast während den kältesten Tagen. Dem Verwaltungsrat ist eine zukunftsfähiges Energiekonzept wichtig.

Wie wichtig sind dem Verwaltungsrat ökologische Aspekte?

Der Verwaltungsrat sieht sich verpflichtet, Verantwortung hinsichtlich Nachhaltigkeit und Ökologie zu übernehmen. Darum beabsichtigt er ein nachhaltiges Energie- und Lüftungskonzept und möchte das Maximum der Dachfläche mit Photovoltaik belegen.

Könnte man das Heizsystem auch später einbauen?

Grundsätzlich ja. Die Bohrung der Erdsonden muss jedoch vorgenommen werden, bevor der Annexbau erstellt wird. Diese Opportunität möchten wir nutzen. Die Gasheizung aus dem Jahr 2012 muss in einigen Jahren ersetzt werden.

Kann die Wärmepumpe auch die Räume kühlen?

Ja, im Sommer können die Räume leicht gekühlt werden.

Werden beim Umbau umweltfreundliche Materialien, Heizungs- und Lüftungssysteme verwendet, um Energie zu sparen und die Umweltbelastung zu reduzieren?

Das Kreislaufwirtschaft-Denken ist dem Verwaltungsrat sehr wichtig. Auch, dass umweltfreundliche Materialien verwendet werden. Die Aufstockung erfolgt in Holzbauweise.

Wie wird der Umbau die langfristige Attraktivität und Funktionalität des Alters- und Pflegeheims verbessern?

Der Umbau wird die Betriebsabläufe massiv verbessern. Beispielsweise durch einen zentralen Medikamenten-Raum, eine Wäscherei mit Tageslicht, verbesserte Räumlichkeiten für Mitarbeitende, ein Mehrzweckzimmer im 4. Obergeschoss für Anlässe, Referate oder Aktivierung. Die modernen Räume unterstreichen die Ambition des Seniorenzentrums, ein Ort zu sein, an dem man «sich einfach wohl fühlt».

Kann sich die Genossenschaft Seniorenzentrum Region Sulgen diese grosse Investition leisten?

Ja. Die Genossenschaft verfügt über eine schlanke und effiziente Betriebsorganisation. Weil der Erneuerungsbedarf schon seit längerer Zeit erkannt wurde, hat der Verwaltungsrat in den letzten Jahren bereits Rückstellungen getätigt. Während der Phase steigender Zinsen wurden auslaufende Hypotheken amortisiert, woraus ebenfalls Spareffekte entstanden. Die Verschuldung ist tief, die Eigenkapitalbasis solide. Die zusätzliche Wertschöpfung durch die Aufstockung ermöglicht ausserdem eine schnellere Amortisation der Investitionen.

Muss man tatsächlich so «gross» bauen? Ginge es nicht ein bisschen «bescheidener»?

Die Möglichkeit, eine Etage aufzustocken, ergibt sich aus der Ortsplanungsrevision bzw. der Abschaffung der Ausnützungsziffer in dieser Zone. Dies kommt dem Seniorenzentrum entgegen (vgl. «Demografische Entwicklung»). Als Alternative könnte man das neue Geschoss auch als Flachdach-Variante ausführen. Dies wäre zwar günstiger, würde jedoch auch deutlich weniger Nutzfläche bedeuten.

Wie würde sich ein plötzliches Ansteigen des Preis- oder Zinsniveaus durch geopolitische Effekte auswirken? Hat die Genossenschaft hier vorgesorgt?

Die Genossenschaft erbringt für die Gemeinden in der ganzen Region Pflegeleistungen, ohne dass sich diese daran beteiligen. Der Verwaltungsrat wird mit den politischen Gemeinden das Gespräch suchen, um das Risiko allfälliger geopolitischer Effekte abzufedern.

Antrag

Der Verwaltungsrat der Genossenschaft Seniorenzentrum Region Sulgen beantragt, den Planungskredit über CHF 880'850.00 zur Sanierung und Erweiterung des Seniorenzentrums zu genehmigen.

Seniorenzentrum Region Sulgen

Poststrasse 2a

8583 Sulgen

Tel 071 644 89 89

info@seniorenzentrum-sulgen.ch

