



Altersheim Espel, baulicher Unterhalt; Sofortmassnahmen

1. Ausgangslage

Auf dem Platz Gossau existieren vier grössere Institutionen zur Betreuung und Pflege betagter Menschen. Das Altersheim Espel wird von der Stadt Gossau selber betrieben, das Regionale Pflegeheim Gossau von den politischen Gemeinden Gossau, Andwil, Gaiserwald, Niederbüren, Oberbüren und Waldkirch (Zweckverband). Die restlichen zwei Institutionen verfügen über eine private Trägerschaft.

Sowohl das Altersheim Espel als auch das Regionale Pflegeheim müssen dringend und umfassend saniert werden. Zudem steht schon seit längerem die Frage im Raum, ob die beiden Heime zusammengelegt und an einen zentralen Standort verlegt werden sollen. Eine diesbezügliche konsultative Abstimmung anlässlich der Präsentation des neuen Altersleitbildes „Leben im Alter, Alter im Leben“ im Jahre 2004 zeigte, dass die damals Anwesenden einen zentralen Standort favorisieren würden.

Vor diesem Hintergrund entstand die Idee, eine Public Privat Partnership (PPP) zu realisieren. Entsprechende Konzepte wurden erstellt, Verhandlungen aufgenommen und Vorkehrungen zur Umsetzung getroffen. Mit Bericht und Antrag vom 8. Juli 2008 hat der Stadtrat dem Stadtparlament konkrete Umsetzungsmassnahmen zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Stadtparlament hat die Vorlage an der Sitzung vom 3. Februar 2009 allerdings zurückgewiesen mit dem Auftrag, die Vorlage in Anlehnung an das PPP-Konzept zu überarbeiten und eine regionale Trägerschaft (Stadt Gossau, Stiftung oder Genossenschaft) vorzusehen.

Die Erarbeitung eines neuen Lösungsansatzes, welcher der PPP-Vorlage vom Juli 2008 standhält, dürfte noch einige Zeit in Anspruch nehmen, weil insbesondere Finanzierungs-, Rechts- und Standortfragen, aber auch Verfahrensfragen zu beantworten sind. Aus heutiger Sicht muss für die Realisierung einer neuen, zukunftsweisenden und wesentlich anderen Lösung mit einem Zeithorizont von mindestens fünf Jahren gerechnet werden. Während dieser Zeit müssen sowohl das Altersheim Espel als auch das Regionale Pflegeheim Gossau funktionstüchtig betrieben werden können. Die Stadt Gossau und die im Zweckverband Regionales Pflegeheim Gossau zusammengeschlossenen Gemeinden müssen in der Lage sein, den gesetzlich vorgeschriebenen Auftrag, nämlich das Bereitstellen einer hinreichenden Zahl von Plätzen für die Altersversorgung, zu erfüllen. Daraus wiederum ergibt sich die Frage, inwieweit die anstehenden Investitionen über die Betriebsrechnungen der beiden Institutionen zu finanzieren und abzuschreiben sind oder ob sie durch den Stadthaushalt zu tragen sind. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die Stadt Gossau und der Zweckverband die bestehenden Bauten sanieren und an die heutigen Anforderungen bezüglich Quantität und Qualität anpassen. Alternative bzw. erweiterte Angebote im Bereich Wohnen im Alter dürften zumindest in den nächsten wenigen Jahren durch private Institutionen abgedeckt werden.

Das Altersheim Espel stellt nach Auffassung des Stadtrates auch weiterhin einen wesentlichen Pfeiler des städtischen Angebots an Alters- und Pflegeplätzen dar. Um den ordnungsgemässen Betrieb auch in naher Zukunft sicherzustellen, will der Stadtrat kurzfristige und nicht präjudizierende bauliche Massnahmen einleiten, die im Folgenden erläutert werden.

2. Aspekte für die Beurteilung nötiger und sinnvoller Investitionen

Allgemeine Anforderungen

- Das Heim muss den gesetzlichen Ansprüchen gerecht werden.
- Das Heim muss minimale Qualitätsanforderungen erfüllen.

Bauliche Substanz

- Grundsätzlich soll die bauliche Substanz mindestens mittelfristig so erhalten bleiben, dass der jetzige Betrieb nicht unnötig belastet oder gar gefährdet wird.
- Wenn möglich soll die bauliche Substanz qualitativ so erhalten bleiben, dass eine spätere Nutzung grundsätzlich möglich ist, ohne einen Neubau erstellen zu müssen.
- Eine nötige und minimale Attraktivität gegen Aussen soll erhalten bleiben.

Bedarf der Klientel

- Dem heutigen und künftigen Bewohner-Bedarf muss aus Gründen der Belegung und damit der Ertrags-sicherheit auf verschiedenen Ebenen Beachtung geschenkt werden, nämlich:
 - o Dem steigenden Anspruch an einen minimalen Wohnstandard der heutigen und der nächstens einziehen- den Bewohner (und ihrer Angehörigen).
 - o Dem Ermöglichen einer Pflege und Betreuung, die den steigenden Anforderungen gerecht wird (z.B. ge- setzliche und berufliche Anforderungen).

Betriebliche Abläufe

- Für den Betrieb soll eine Nutzungsoptimierung insofern möglich sein, als:
 - o Der Aufwand grundsätzlich mit betrieblichen Mitteln finanziert und amortisiert werden kann.
 - o Die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt werden können.
 - o Die Investitionen aus fachlicher Sicht Sinn ergeben und nötig sind.

Mitarbeitende

- Um mittel- bis langfristig genügend Mitarbeitende – vor allem Pflege-Fachpersonal – rekrutieren und er- halten zu können, muss der Arbeitsplatz ein Minimum an Attraktivität aufweisen. (An dieser Stelle ist zu er- wähnen, dass das Personal bereits erheblich enttäuscht ist ob der Aussicht, wiederholt lange Zeit warten zu müssen, bis eine definitive Lösung vorliegt. Die Gefahr der Abwanderung von schwer zu ersetzendem qualifi- zierten Personal muss beachtet werden.)

3. Investitionen in Küche

Im Altersheim Espel hat die Sanierung der Küche oberste Priorität. Die Küche genügt heute weder den Hygiene- standards noch betrieblichen Vorgaben. Das Amt für Gesundheits- und Verbraucherschutz hat wiederholt Bean- standungen angebracht, bisher aber aufgrund der Lösungsvorschläge, die in die seinerzeitige PPP-Vorlage einge- flossen sind und im Sinne der Verhältnismässigkeit darauf verzichtet, umgehend bauliche Massnahmen zu verfü- gen. Im Schreiben vom 18. August 2009 sind nun Beanstan- dungen aufgeführt und der Stadtrat ist gehalten, den Be- trieb so instand zu stellen, dass die Vorgaben der Lebensmit- telgesetzgebung erfüllt werden. Dies könne mit einer Reno- vation, Teilumbau/Erweiterung oder einem Neubau des Kü- chenbereichs geschehen.

Aus hygienischer Sicht ist die Anordnung der Abwaschküche neben der Kocheinheit (Produktionsbereich) nicht zulässig (kontaminiertes Geschirr neben Speiseverarbeitung). Ebenso ist die Rüsterei nicht vom Produktionsbereich getrennt. Ein Bereich zur Warenannahme fehlt. Eine räumliche Trennung von reinen und unreinen Lebensmitteln ist nicht möglich. Kanten, Fugen und Fliesen sind beschädigt. Der Boden unter



den Kippkesseln und der Bodenablauf sind schadhaft. Gestelle sind aus nicht mehr zulässigem Material hergestellt.

Um eine zuverlässige Grobkosten-Schätzung zu erhalten, wurden relevante Fachpersonen zugezogen. Nach Beurteilung der Situation (und nach dem Budgetierungsvorgang 2010) wurde ersichtlich, dass die oben erwähnten Mängel nur behoben werden können, wenn die Gesamtfläche der Küche erweitert wird. Neu wird die Küche gemäss Plan im Anhang konzipiert.

4. Weitere dringende betriebliche Investitionen

Es sind folgende Änderungen vorgesehen:

4.1 Invaliden-WC

Etage	Seite	Räumlichkeit	Bisher	Neu
1 OG	West	WC / Pissoir	2 WC, 2 Pissoirs.	1 IV-WC+1WT
1 OG	Ost	WC	2 WC alt	1 IV-WC+1WT
2 OG	Ost	WC	2 WC alt	1 IV-WC+1WT

(WT= Waschtisch)

Der Stadtrat plant folgende dringende betriebliche Arbeiten/Investitionen, die der Sicherheit dienen und zu einem ordentlichen Standard in einem zeitgemässen Alters- und Pflegeheim gehören:

4.2 Spiegelschränke

Die heute zum Teil "blinden" Spiegel sowie die zur Pflege ungenügenden Lichtverhältnisse in den Lavabobereichen erfordern 34 neue Spiegelschränke inkl. entsprechender Elektroinstallationen. Hinzu kommt für ein Ferien- und Tagesgastzimmer ein Lavabo mit Spiegelschrank.

4.3 Rufanlage für Haus 2

Damit bei Unfällen oder akuten gesundheitlichen Störungen durch das Pflegepersonal sofort Hilfe geleistet werden kann, ist die Installation einer Lichtrufanlage, welche Haus 1 mit Haus 2 verbindet, vorzusehen.

4.4 Patientenheber

Mit dem heute vorhandenen zu grossen Gerät können die Bewohner nicht im Lift transportiert werden (Bad, Essen). Aus diesem Grunde ist eine Ersatzbeschaffung vorgesehen.

4.5 Lifte in beiden Häusern

Die mittelfristig anzugehenden Probleme im Zusammenhang mit den Liften könnten nur mit der Anpassung des grossen Liftes im Haus 1 und der Installation mindestens eines Treppenliftes im Haus 2 nachhaltig behoben werden. Da jedoch derzeit die Planung des Projekts des längerfristigen Seniorenwohnens noch im Gange ist, scheint es dem Stadtrat sinnvoll, vorerst entsprechende Entscheide abzuwarten. Auf Investitionen in die Liftanlagen wird daher derzeit verzichtet.

5. Kosten

Für die Küchensanierung (siehe unten Position 1) liegen Kostenberechnungen eines Architektur- und Planungsbüros vor. Für die übrigen Positionen liegen individualisierte Offerten vor. Insgesamt ist mit Kosten von CHF 1.1 Mio. Franken zu rechnen.

Position	Beschrieb	Kostenvoranschlag CHF (gerundet)
1	Küchensanierung (inkl. Provisorium) gemäss Kostenvoranschlag	990'000
2	Invaliden-WC gemäss Offerten	53'000
3	Spiegelschränke gemäss Offerten	36'000
4	Rufanlage für Haus 2 gemäss Offerte	20'000
5	Patientenheber	6'000
Total inkl. MWSt.		1'105'000

6. Finanzierung

Der Stadtrat schlägt vor, die Investitionen der Investitionsrechnung des Stadthaushaltes zu belasten und nach Abschreibungsreglement abzuschreiben.

7. Verfahren

Gemäss Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung unterliegt das Geschäft, da es für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben von mehr als 1 Mio. Franken verursacht, dem fakultativen Referendum. Das Referendumsverfahren wird nach einem zustimmenden Beschluss des Parlaments durchgeführt.

8. Weiteres Vorgehen

Nach Genehmigung des Kredites durch das Parlament erfolgt die Ausführungsplanung. Die Sanierungsarbeiten könnten frühestens im Herbst 2010 ausgeführt werden. Während der Bauzeit von ca. 3 Monaten kann die Küche "Haldenbühl" der evangelischen Kirchgemeinde Gossau-Andwil benützt werden. Entsprechende Zusagen liegen vor.

9. Antrag des Stadtrates

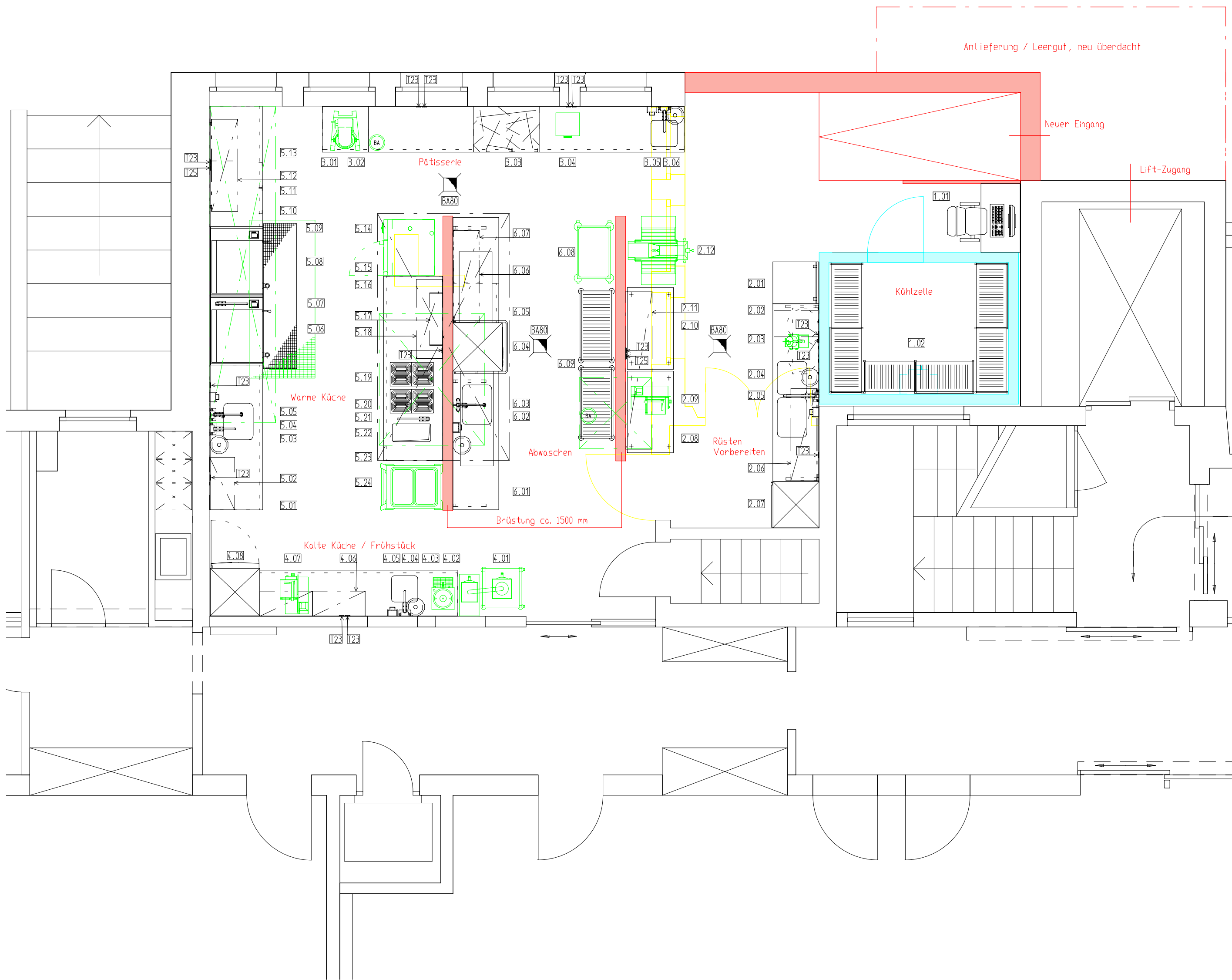
Antrag

Für bauliche Sofortmassnahmen im Altersheim Espel wird ein Kredit von CHF 1'105'000 (inkl. MwSt) erteilt.

Stadtrat

Beilage

Altersheim Espel – Küchensanierung (Grundriss)



- 1.01 A SCHREIBPLATZ KÜCHE
- 1.02 K KÜHLZELLE INKL. VERDAMPFER
- 2.01 K SALAT-/GEMOSEWASCHMASCHINE
- 2.02 K ARBEITSTISCH RÜSTEN/VORBEREITEN
- 2.03 BE GEMÜSESCHNEIDEMASCHINE
- 2.04 K DOPPEL-BECKEN
- 2.05 S EINHEBEL-WANDMISCHBATTERIE
- 2.06 K WANDTABLARE
- 2.07 K PUTZSCHRANK
- 2.08 K KORPUS MOBIL
- 2.09 BE BROTSCHNEIDEMASCHINE
- 2.10 K KORPUS MOBIL
- 2.11 K WANDTABLAR
- 2.12 BE TEIG-AUSROLLMASCHINE
- 3.01 K KORPUS PATISSERIE
- 3.02 BE UNIVERSALMASCHINE
- 3.03 K GEKÜHLTER UNTERBAU, ZENTRALKÜHLUNG
- 3.04 BE WAAGE
- 3.05 K BECKEN
- 3.06 S EINHEBEL-WANDMISCHBATTERIE
- 4.01 BE FILTER - KAFFEE - ANLAGE
- 4.02 BE MILCHERHITZER
- 4.03 K KORPUS KALTE KÜCHE/FROHSTÖCK
- 4.04 K BECKEN
- 4.05 S EINHEBEL-WANDMISCHBATTERIE
- 4.06 K 2x OBERSCHRANK
- 4.07 BE AUFSCHNITTMASCHINE
- 4.08 K KÜHLSCHRANK GN 2/1, ZENTRALKÜHLUNG
- 5.01 K KORPUS 1, WARME KÜCHE
- 5.02 K OBERSCHRANK
- 5.03 K BECKEN
- 5.04 S EINHEBEL-WANDMISCHBATTERIE
- 5.05 S KALTWASSERBRAUSE, WANDMODELL
- 5.06 K KOCHGERÄT, STANDMODELL
- 5.07 K KONSOLEN-MISCHBATTERIE
- 5.08 K KOCHGERÄT, STANDMODELL
- 5.09 S BODENAWANNE
- 5.10 K KORPUS 2, WARME KÜCHE
- 5.11 K GEKÜHLTER UNTERBAU, ZENTRALKÜHLUNG
- 5.12 K WANDTABLARE
- 5.13 BE ABLUFTZONE MIT BELEUCHTUNG
- 5.14 BE COMBI-DÄMPFER 10 x GN 1/1
- 5.15 BE UNTERGESTELL ZU COMBI-DÄMPFER
- 5.16 K KORPUS 3, WARME KÜCHE
- 5.17 K GEWÜRZHALTERUNG
- 5.18 K WANDTABLAR
- 5.19 K 2er INDUKTIONS-KOCHSTELLE
- 5.20 K 2er INDUKTIONS-KOCHSTELLE
- 5.21 K SÄULEN-STANDMISCHBATTERIE
- 5.22 K BAINMARIE GN 1/1
- 5.23 L ABLUFTZONE MIT BELEUCHTUNG
- 5.24 BE SPEISENAUSGABEWAGEN
- 6.01 K EINLAUFTISCH/KORPUS
- 6.02 K BECKEN
- 6.03 S GESCHIRRWASCHBRAUSE, WANDMODELL
- 6.04 K GESCHIRRWASCHMASCHINE
- 6.05 K AUSLAUFTISCH/KORPUS
- 6.06 K WAND-RÖST IM UNTERBAU
- 6.07 K WANDTABLAR
- 6.08 BE SERVIERWAGEN
- 6.09 K PFANNEN- / SCHALENGESTELL, FAHRBAR
- BA80 S 3x BODENABLAUF
- T23 E 14x STECKDOSE TYP 23
- T25 E 2x STECKDOSE TYP 25

Nummer	Datum	Zeichen	Änderung
C	07.11.09	mg	gekühlte Unterbauten ergänzt, Kühlschrank neu Zentralkühlung
B	04.11.09	mg	Div. Änderung gem. Bespr. Nigg/Frei 04.11.09: Kühlzelle verkleinert, dafür Schreibplatz; Büro in Garderobe entfällt; Kaffee-Produktion verschoben; fixer Korpus im Bereich "Rüsten/Vorbereiten" entfällt zu Gunsten mobilen Tischen; Kochgeräte = Standmodelle
A	30.10.09	mg	Bestehende Bodenwanne/-abläufe und Lüftungshauben ergänzt; Platzierung Kochgeräte angepasst
Erdgeschoss: Neu-/ Erweiterungsbau Küche			Projekt-Nr. P2193_EG_C
Altersheim Espel 9200 Gossau SG			Gezeichnet mg
			Datum 26.10.2009
			Massstab 1:50
 planbar ag Ringstrasse 76 CH-8057 Zürich www.planbar.ch			Grösse Din A2
Telefon +41 44 384 84 74 Fax +41 44 384 84 75 info@planbar.ch			DER INHALT DIESES PLANES IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT.