



Baukredit Pflegezentrum Schachen

Herzlich willkommen!





Begrüssung





Worum geht es heute Abend?

- Das geplante Pflegezentrum Schachen mit 175 Plätzen ist ein Schlüsselprojekt in der Alterspolitik der Stadt Rapperswil-Jona
- Mit dem Neubauprojekt wird das Angebot an stationären Pflegeplätzen auf den neusten Stand gebracht
- Pflegebedürftige Menschen finden ein wohnliches und sicheres Zuhause vor

Am 12. März 2023 stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über den Baukredit in der Höhe von 78.5 Mio. Franken ab





Worum geht es heute Abend?

- Ziele der heutigen Veranstaltung:
 - Informationen aus erster Hand zur Alterspolitik, zum Bauprojekt, zu dessen Finanzierung sowie zum Stand der Vorbereitung
 - Klären von offenen Fragen





Agenda

- 1. Begrüssung**
- 2. Ausgangslage**
- 3. Projektübersicht**
- 4. Wohnen und Pflege**
- 5. Finanzierung**
- 6. Weiteres Vorgehen**
- 7. Fragen & Antworten**



Ausgangslage





Eine Stadt für Jung und Alt

- In Rapperswil-Jona leben derzeit 28'000 Menschen
- Den Einwohnerinnen und Einwohnern steht eine moderne Infrastruktur mit vielfältigen Berufs-, Bildungs-, Sport- und Freizeitangeboten zur Verfügung
- Die Angebote berücksichtigen die unterschiedlichsten Bedürfnisse in jedem Lebensalter: Rapperswil-Jona ist eine Stadt für Jung und Alt





Leben im Alter

- Ältere Menschen erhalten in Rapperswil-Jona besondere Aufmerksamkeit
- Im Altersleitbild 2025 positioniert sich Rapperswil-Jona als «altersfreundliche Stadt» gemäss Richtlinien der WHO
- Einwohnerinnen und Einwohner in der dritten und vierten Generation werden als wichtiger Teil der Gesellschaft geschätzt
- Das Credo: Das Zusammenleben der Generationen fördern und den älteren Mitmenschen ein lebenswertes Leben bis ins hohe Alter ermöglichen





Bedürfnisse der älteren Menschen

- Unabhängigkeit: Ein selbstbestimmtes Leben
- So lange wie möglich Zuhause wohnen
- Sicherheit: Nähe zu medizinischer Versorgung
- Moderne Betreuungs- und Pflegeangebote (so lange wie möglich ambulant)
- Wenn ambulante Betreuung nicht mehr ausreicht: Ein sorgloses Leben und bedarfsgerechte Pflege in einem attraktiven Wohnumfeld





Bestehende Angebote: Wohnen zuhause

- Alterswohnungen
 - Bühlpark (33 Wohnungen)
 - Porthof (110 Wohnungen)
 - Etzelblick (34 Wohnungen)
- Unterstützung zu Hause
 - Spitex
- Ambulante Angebote
 - Medizinische Versorgung
 - Therapie
- Beratung
- Veranstaltungen
- Tagesstätte Villa Grünfels



Geplante Erweiterung ambulanter Angebote

- Ambulante Pflege- und Betreuungsdienste
 - Nacht-Spitex (24/7)
 - Tages- und Nachtstrukturen
 - Ferienplätze im stationären Bereich
 - Unterstützungs- und Betreuungsdienste zuhause
- Alterswohnungen
 - Alterswohnungen «Schachen» der Ortsgemeinde RJ
 - Tagesstätte im Pflegezentrum Schachen

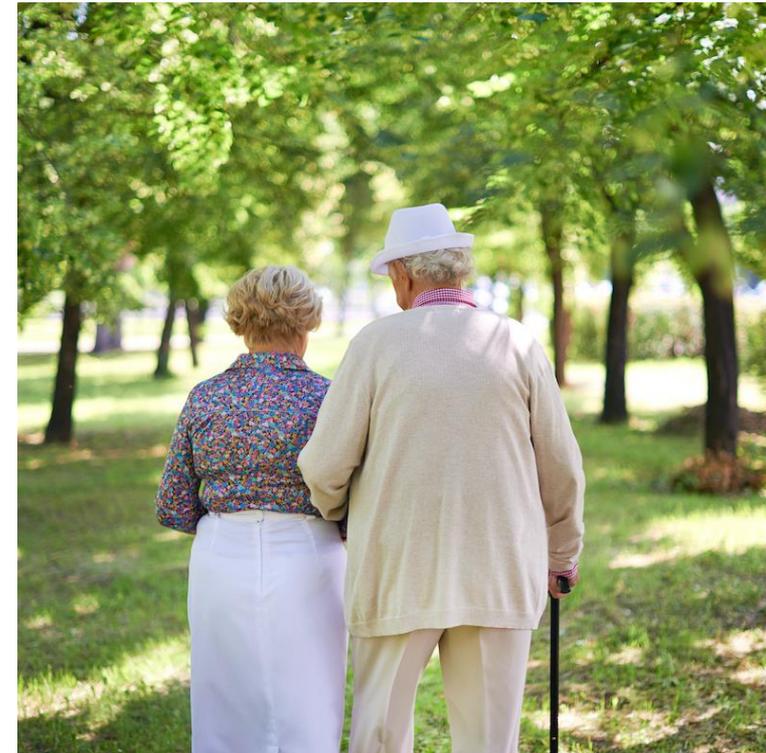


Trotz ambulanter Angebote braucht es auch stationäre Pflege



Bestehende Angebote: Stationäre Pflege

- Wohnen im Pflegezentrum
 - Meienberg
 - Bürgerspital
 - Bühl
- Pflegewohnungen
 - Alterssiedlung Porthof (RaJoVita)
 - Porthof West (privat geführt)





Pflegezentrum Meienberg

- Anzahl Betten: 69
- Die Infrastruktur ist für die stationäre Pflege nur bedingt geeignet (in den Sechzigerjahren als Altersheim eröffnet)
- Zu wenig Einzelzimmer (Infrastruktur ist nicht mehr zeitgemäss)
- Erschwerte Betriebsabläufe
- Erheblicher Sanierungsbedarf bei eingeschränkten Aus- und Umbaumöglichkeiten





Alters- und Pflegeheim Bürgerspital

- Anzahl Betten: 28
- Betrieb durch Ortsgemeinde Rapperswil-Jona
- Sanierungsbedürftige Infrastruktur
- Betreuung stark pflegebedürftiger Menschen nur mit hohem Aufwand möglich
- Denkmalpflegerische Auflagen: Eingeschränkte Aus- und Umbaumöglichkeiten
- Voraussichtliche Schliessung: 2026





Pflegezentrum Bühl

- Anzahl Betten: 70
- Baujahr 1990, Erweiterungstrakt 2006
- Teilsanierung 2016/17
- Durch die voraussichtliche Aufhebung der Doppelzimmer reduziert sich beim nächsten Umbauschritt die Bettenzahl von heute 70 auf künftig 40–45





Alterssiedlung Porthof / Porthof West

Alterssiedlung Porthof: Pflegestation

- Anzahl Betten: 10
- Betrieb durch die Stiftung RaJoVita

Die Pflegestation Porthof wird im Zuge der Neuorganisation der stationären Pflege aufgehoben

Porthof West: Pflegewohnungen

- Anzahl Betten: 19
- Privater Anbieter



Fazit

- Die Pflegezentren Meienberg und Bürgerspital erfüllen die Anforderungen an ein zeitgemässes stationäres Pflege- und Betreuungsangebot in Zukunft nicht mehr
- Zusammen mit dem Pflegezentrum Bühl sowie der privat betriebenen Pflegewohnung im Porthof West stellt ein Neubau im Schachen-Quartier ein bedürfnisgerechtes Angebot für Rapperswil-Jona langfristig sicher





Angebotsplanung

Angebotsplanung	2023: Vor Eröffnung Schachen	2026: Nach Eröffnung Schachen
Meienberg	69	0
Bühl	70	40–45
Schachen	0	175
Bürgerspital	28	0
Porthof RaJoVita	10	0
Private Pflegewohnung Porthof	19	19
Total Angebote	196	234–239



Angebotsplanung

- Pflegebettenbedarf in Rapperswil-Jona gemäss kantonaler Prognose 2026: 306 Pflegebetten
- Voraussichtliches Angebot nach Eröffnung Pflegezentrum Schachen 2026: 234 – 239 Betten
- Veränderte Rahmenbedingungen seit Planungsbeginn 2017:
 - Schliessung Pflegezentrum Linthgebiet Uznach 2022 (– 25 Plätze)
 - Bettenzahl im Pflegezentrum Bühl wird zugunsten von mehr Einbettzimmern in Zukunft reduziert (– 24 bis 30 Plätze)



Angebotsplanung

Warum genügt das Bettenangebot trotzdem?

- Eintritt Pflegezentrum gemäss Kanton: \varnothing 80 Jahre
- Tatsächlicher Eintritt heute in Rapperswil-Jona: \varnothing 86,6 Jahre
- Bedürfnisse haben sich geändert: Dem Bedarf entsprechend werden ambulante Angebote laufend ausgebaut. Das hat Einfluss auf die stationären Plätze
- In den vergangenen Jahren standen entgegen der kantonalen Prognose genügend Betten zur Verfügung
- Diese Erfahrungswerte fliessen in die Angebotsplanung der kommenden Jahre mit ein
- Gegenüber heute wird die Gesamtbettenzahl mit der Eröffnung des Pflegezentrums Schachen um 38 bis 43 Betten erhöht



Projektübersicht Pflegezentrum Schachen

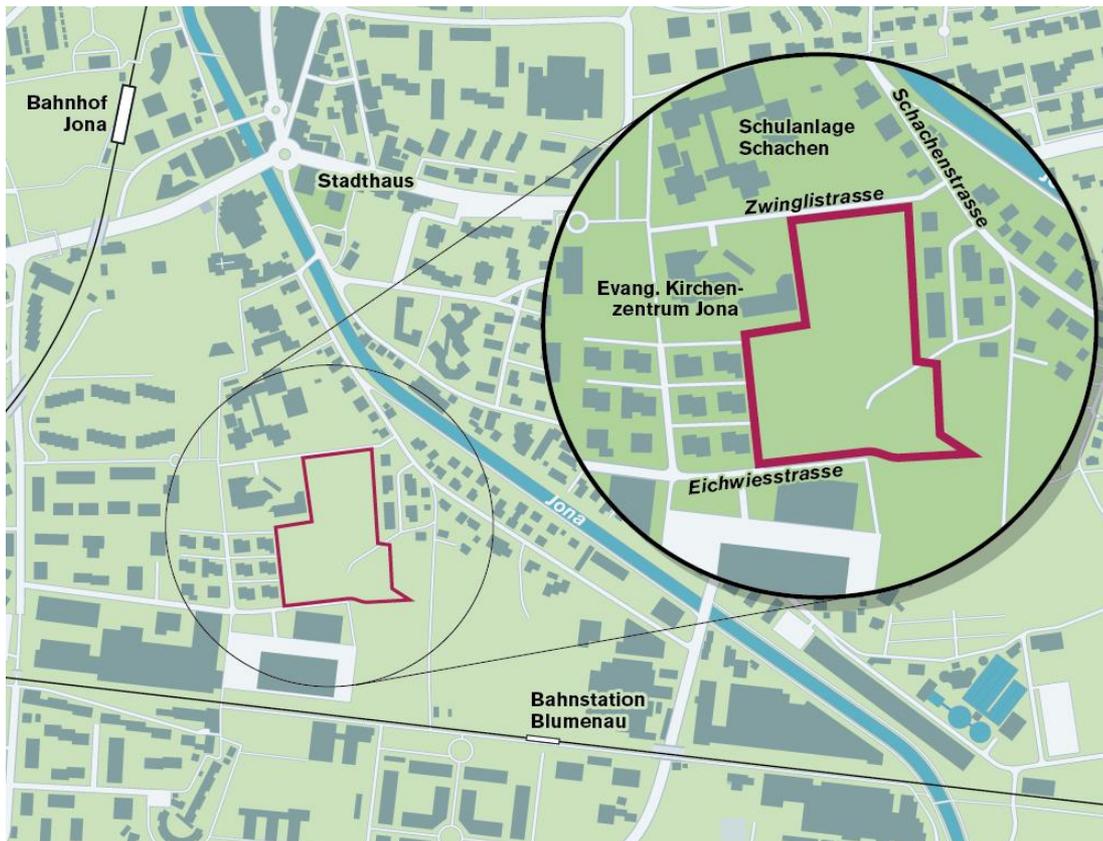




Das Zentrum Schachen: Für ein gutes Leben im Alter



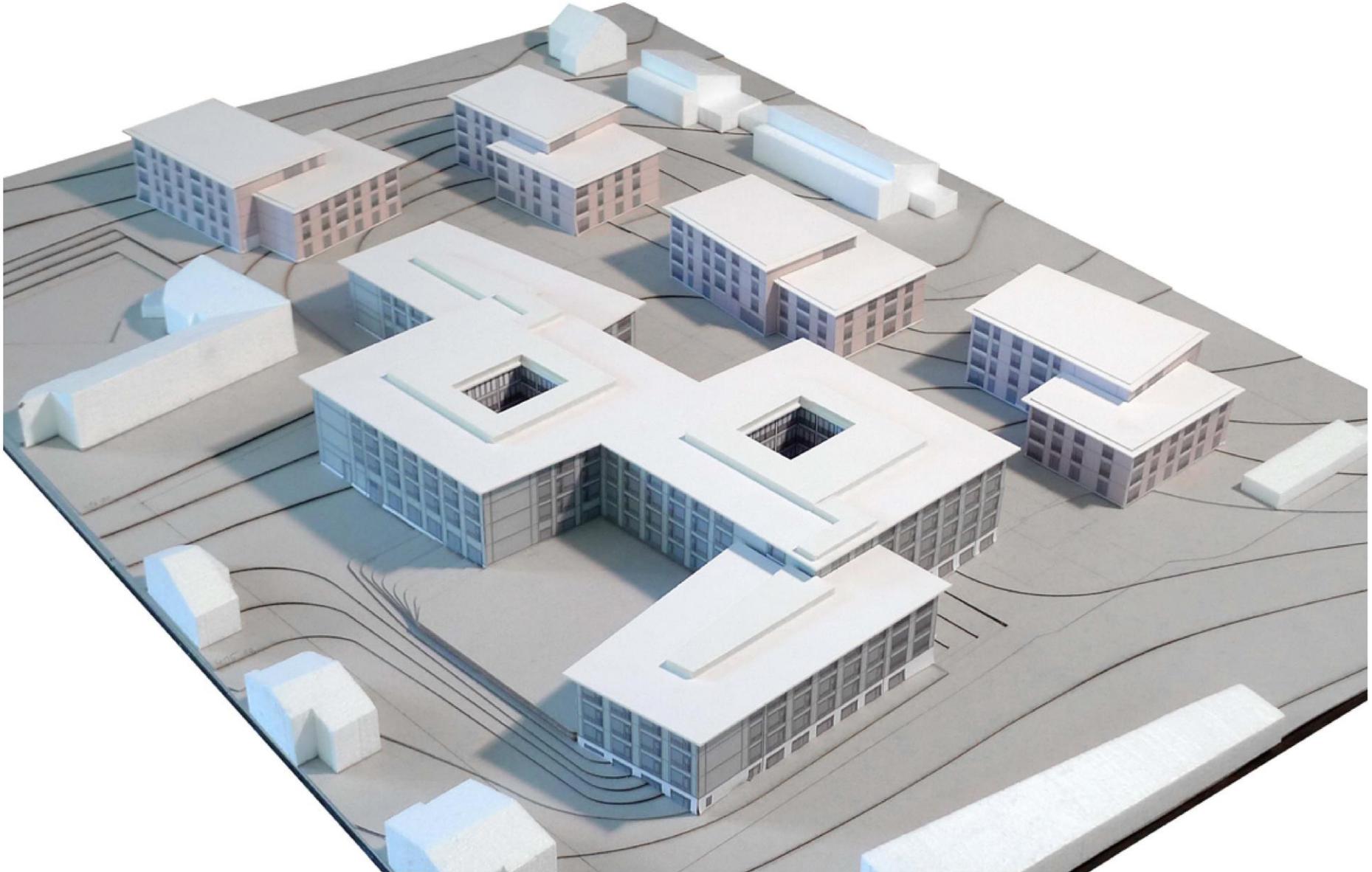
Standort Schachen



- Grundstückgrösse: gesamthaft 23'500 m²
- Grundstücke im Eigentum der Stadt und der Ortsgemeinde (→ Landabtausch und Teilzonenplanänderung)



MODELL



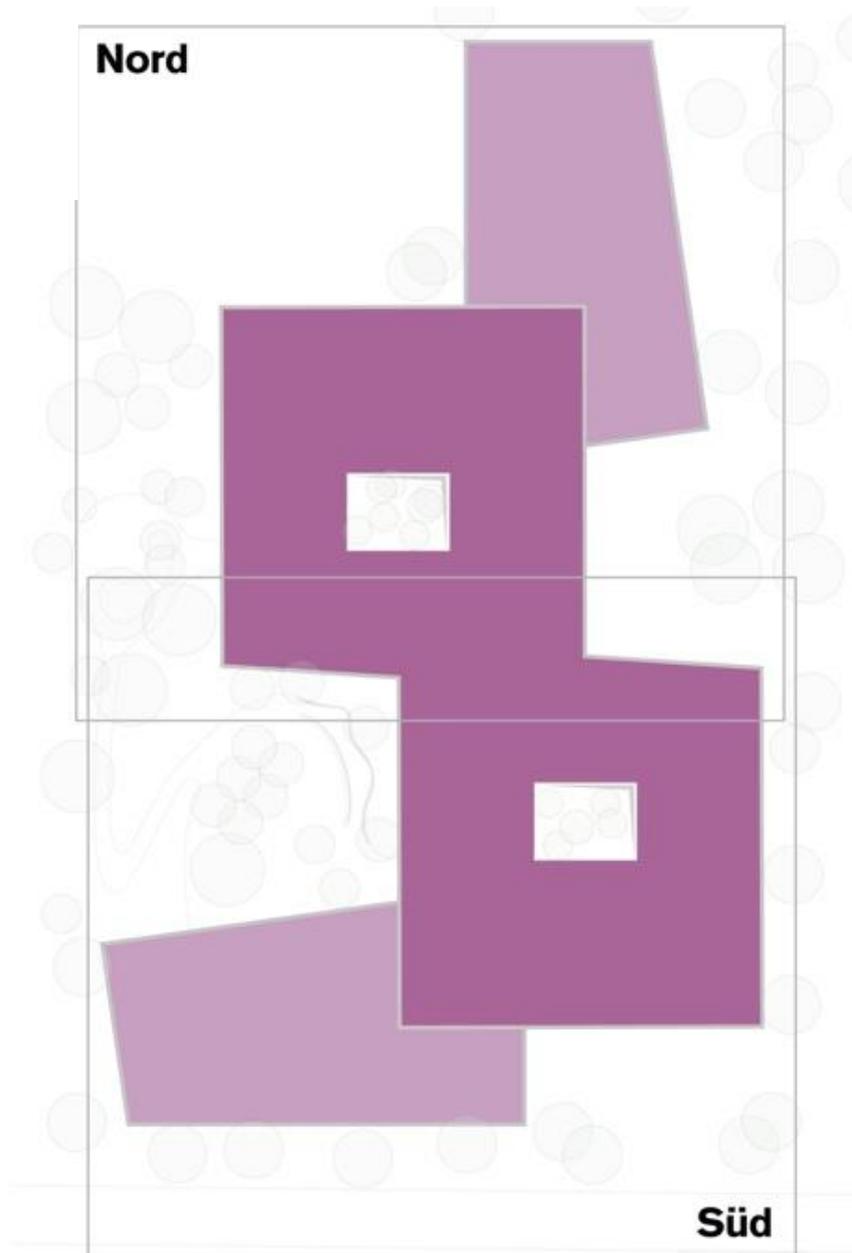




Abgrenzung: zwei unabhängige Projekte

- Projekt Stadt RJ: **Pflegezentrum mit 175 Plätzen**
(→ **Abstimmung Baukredit**)
- Projekt OGRJ: **88 Alterswohnungen**, verteilt auf vier Wohnbauten (→ **nicht Bestandteil der Abstimmungsvorlage**)
- Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen haben die Möglichkeit, Dienstleistungen des Pflegezentrums in Anspruch zu nehmen
- Alterswohnungen und Pflegezentrum Schachen bilden architektonisch eine Einheit
- Abwechslungsreich gestalteter Aussenraum (Martha Burkhardt-Weg)

Grundriss Pflegezentrum Schachen





Übersicht Pflegezentrum

- 175 moderne Pflegeplätze
- Fünf Pflegeabteilungen à je zwei Wohngruppen
- Demenzabteilung mit einem grossen und frei begehbaren Demenzgarten
- Integrierte Tagesstätte mit 12 Plätzen
- Einzelzimmer und attraktive, gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche
- Vollausgestattete Pflegezimmer für Kurzaufenthalte (Ferienplätze)
- Restaurant und Mehrzweckraum
- Mahlzeitendienst
- Räume für Spitex
- Tiefgarage



Aussenraumgestaltung

- Durchgehende Promenade in Nord-Süd-Richtung (Martha Burkhardt-Weg)
- Attraktive Aufenthaltsbereiche wie: altersgerechte Fitnessgeräte, Spielplatz, Kräuter- und Blumengarten, Laube
- Gartenrestaurant mit rollstuhlgängigen Belag
- Begrünte Umgebung mit Hecken, Blumenfeldern, verschiedene Baumarten
- Parkiermöglichkeiten für Rollatoren (z.B. bei Parkbänken)
- Hofplatz vor dem Haupteingang



Grundriss Erdgeschoss Nord



Erdgeschoss Nord

- Zentral gelegener, grosszügiger Eingangsbereich
- Restaurant mit 80 Sitzplätzen und Gartenterrasse
- Mehrzweckraum
- Tagesstätte mit 12 Plätzen



Grundriss Erdgeschoss Süd



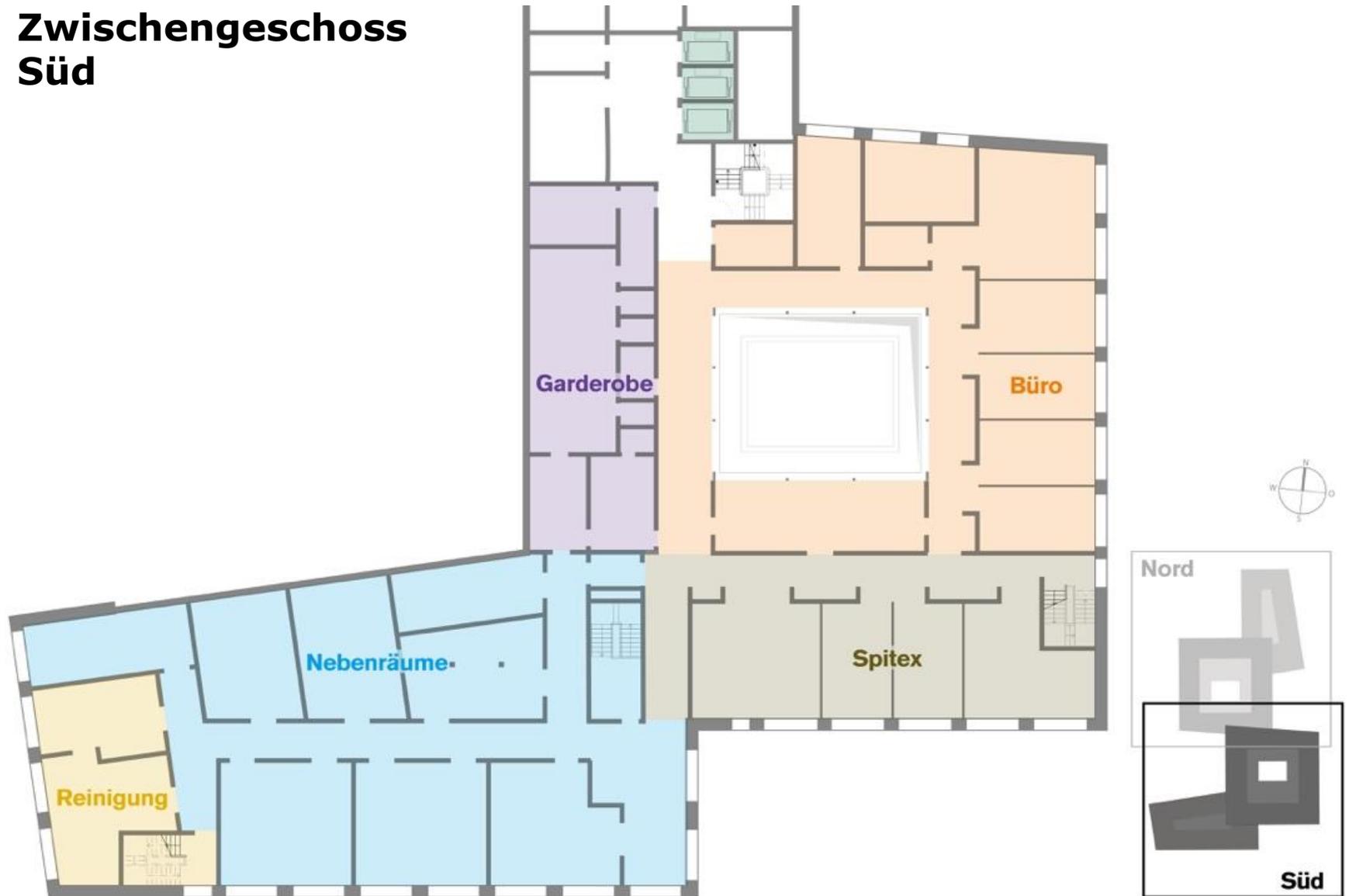


Erdgeschoss Süd: Wohnen mit Demenz

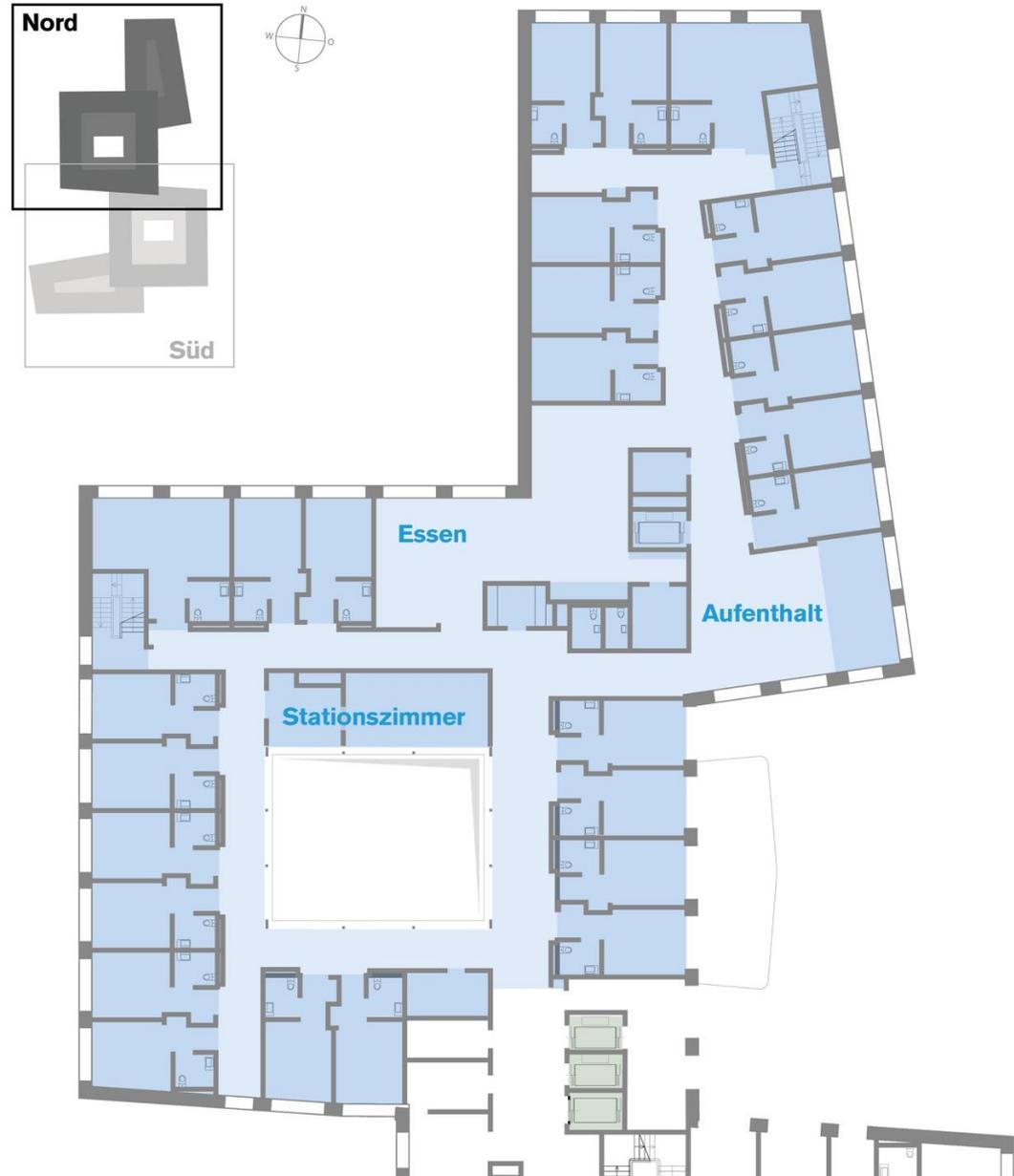
- Zwei separate, geschützte Wohngruppen für demente Bewohnerinnen und Bewohner (30 Plätze)
- Einzel- und Zweibettzimmer
- Einfache Strukturen unterstützen die Orientierung
- Angenehme Atmosphäre dank stimmigem Material-, Farb- und Lichtkonzept
- Weitläufiger, geschützter Demenzgarten (Rundweg, diverse Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten)



Grundriss Zwischengeschoss Süd



Grundriss Obergeschoss Nord





Zimmer Wohngruppen

- Fünf Pflegeabteilungen mit jeweils zwei überschaubaren Wohngruppen à 14 bis 16 Betten
- Grösse der Zimmer: 26.6 m²
- Einladender Essbereich
- Gemütliche Aufenthaltsräume
- Mehrheitlich Einbettzimmer
- Rückzugsmöglichkeiten









Materialisierung und Konstruktion

- Ansprechende Fassade mit hochwertiger Materialisierung und dezenter Farbgebung (farbliche Unterscheidung Pflegezentrum/Alterswohnungen)
- Bewohnerzimmer mit raumhohen Fenstern aus Holz und Metall (französische Balkone und Blumenfenster)
- Harmonisches Raum- und Farbkonzept
- Hochwertige, pflegeleichte Materialien
- Praktische Grundrisse der Bewohnerzimmer



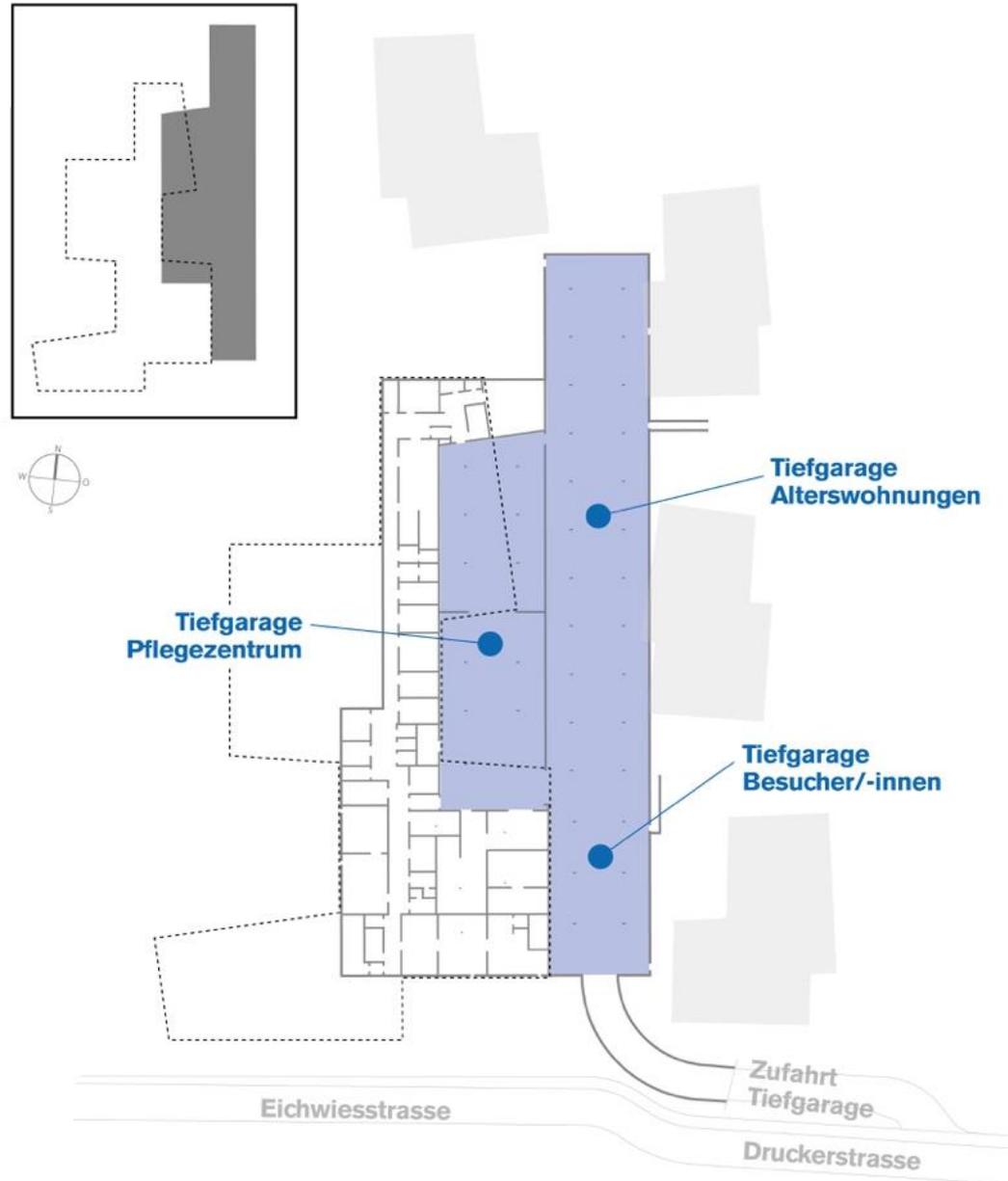


Energiekonzept und Nachhaltigkeit

- Das Pflegezentrum Schachen wird im Minergie-Eco-Standard realisiert
- Bautechnisch und energetisch nachhaltige Bauweise
- Zeitgemässe Energieerzeugung mit dem fossilfreien Fernwärmenetz von von Energie Zürichsee Linth, Komfortlüftung und Kühlung im Sommer
- Es wird eine Photovoltaik-Anlage installiert



Grundriss Tiefgarage





Parkierung

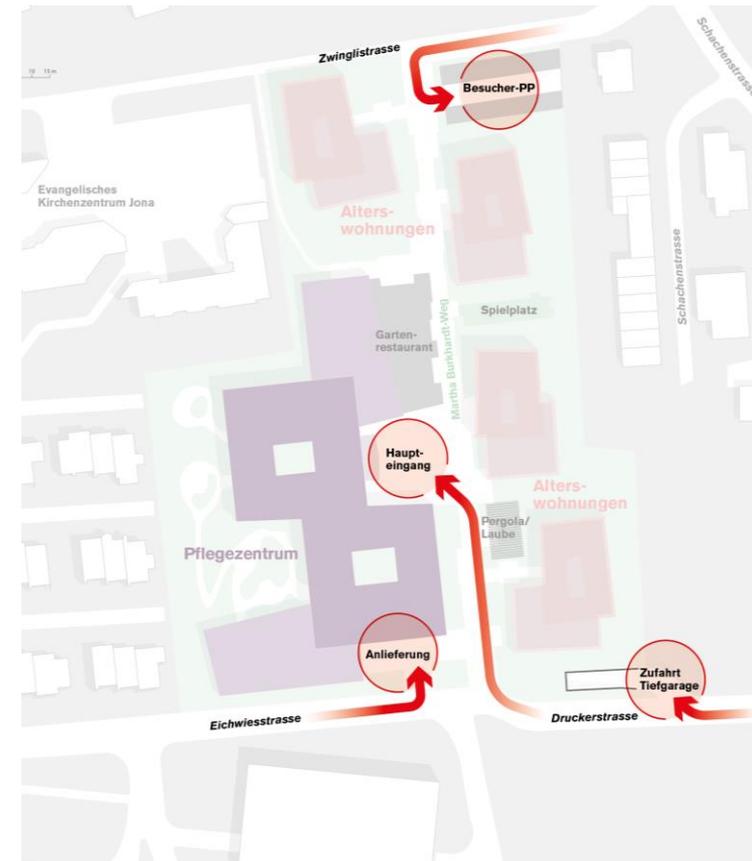
- Tiefgarage mit gesamthaft 112 Plätzen (Pflegezentrum und Alterswohnungen)
- 61 Parkplätze für Besuchende und Angestellte Pflegezentrum
- Abstellplätze für Velos und Motorräder
- Weitere Besucherparkplätze befinden sich Aussen beim Zugang Zwinglistrasse





Erschliessung

- Oberirdische Besucherparkplätze via Zwinglistrasse
- Zufahrt Tiefgarage und Haupteingang via neue Druckerstrasse
- Anlieferung und Warenumschlag via Eichwiesstrasse
- Der Martha Burkhardt-Weg wird als Begegnungszone ausgestaltet (Vorfahrt nur bis Haupteingang gestattet)
- Der Weg steht aber für Rettungsdienste zur Verfügung
- Bushaltestelle liegt in kurzer Gehdistanz





Wohnen und Pflege





Stiftung RaJoVita: Alles aus einer Hand

- Erste Anlaufstelle für betagte Menschen und ihre Angehörigen in Rapperswil-Jona
- Persönliche und bedarfsgerechte Beratung, Betreuung und Pflege (ambulant, intermediär und stationär)
- Betrieb der meisten Alterseinrichtungen in Rapperswil-Jona
- RaJoVita beschäftigt rund 280 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- RaJoVita ist gemeinnützig und arbeitet eigenwirtschaftlich





Pflegezentrum Schachen

- Pflegewohngruppen mit 14–16 Betten
- Vorwiegend Einzelzimmer
- Zeitgemässes Wohngruppenkonzept ermöglicht eine familiäre und vertraute Atmosphäre
- Hohe Aufenthaltsqualität
- Trotz Grösse des Pflegezentrums: sehr übersichtliche Raumstrukturen





Gemeinsames Wohnen (1)

- Wohnliches Ambiente
- Für die Mahlzeiten gibt es in jeder Wohngruppe einen einladenden Essbereich
- Gemütliche Aufenthaltsräume, wo auch Besuch empfangen werden kann
- Ferienplätze: Möblierte Zimmer für Kurzaufenthalte





Gemeinsames Wohnen (2)

- Die Einzelzimmer dienen als Rückzugsorte und können mit persönlichem Mobiliar ausgestattet werden
- Zum Wohlfühlangebot gehören ein Coiffeur und eine Podologie
- Vielfältige Aktivierungsangebote sorgen je nach Wunsch und Bedürfnis für einen abwechslungsreichen Alltag





Bewohnerinnen und Bewohner mit Demenz

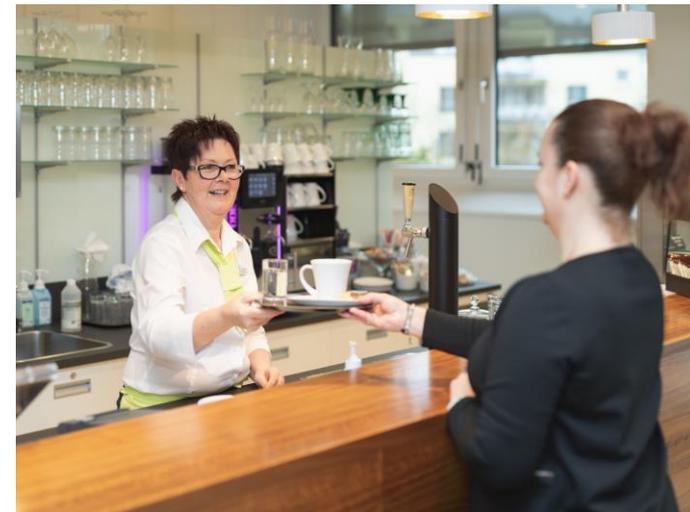
- Zwei separate Wohngruppen
- Geschützt vor Reizen der Aussenwelt
- Erhöhte Betreuung
- Einzel- und Zweibettzimmer → Letztere entsprechen dem Bedürfnis nach Gesellschaft
- Der Demenzgarten ist mit einer Vielzahl unterschiedlichster Pflanzen ausgestattet und bietet einen Anreiz für einen Spaziergang in einer sicheren Umgebung





Restaurant mit Gartenterrasse

- Öffentliches Restaurant/Cafeteria für Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegezentrums und der Alterswohnungen sowie für Gäste
- 80 Sitzplätze im Innenbereich
- Reservierter, abgegrenzter Bereich für Mitarbeitende (vergünstigte Konditionen)
- Einladende Gartenterrasse
- Zusammen mit dem angrenzenden Mehrzweckraum und dem Empfangsbereich kann die Restaurationsfläche erweitert werden (z.B. für grössere Veranstaltungen)



Leistungsfähige Küche

- Die interne Küche versorgt das Pflegezentrum Schachen mit frisch zubereiteten Mahlzeiten
- Auch der Mahlzeitendienst in Rapperswil-Jona wird von dieser Küche aus betrieben. So haben u.a. auch die Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Alterswohnungen die Möglichkeit, sich ihr Essen bequem in ihre Wohnung liefern zu lassen





Mitarbeitende

- Mitarbeitende und Lernende finden im Pflegezentrum Schachen ein modernes Arbeitsumfeld mit klar strukturierten Betriebsabläufen vor
- Das Neubauprojekt steigert die Attraktivität der Stiftung RaJoVita als Arbeitgeberin
- RaJoVita bietet für alle Mitarbeitenden zeitgemässe Anstellungsbedingungen und interessante Weiterbildungsangebote





Finanzierung





Finanzierung durch die Stadt

- Realisierung mit Einzelvergaben und unabhängiger Generalplanung
- Stadt trägt Gesamtverantwortung für die Bauausführung und hat grösstmöglichen Einfluss auf das Projekt und die Vergaben bis zur Inbetriebnahme
- Das Pflegezentrum bleibt während der gesamten Betriebsdauer im Eigentum der Stadt
- Die Stiftung RaJoVita als Betreiberin des Pflegezentrums ist Mieterin der Liegenschaft (→ Mietvertrag ist unterzeichnet)





Baukredit

(CHF, inkl. MWST)

BKP 1	Vorbereitungsaufgaben	2'800'000
BKP 2	Gebäude	54'450'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	2'500'000
BKP 4	Umgebung	2'100'000
BKP 5	Baunebenkosten	6'000'000
BKP 6	Honorare	12'500'000
BKP 7	Anteil Einstellhalle Alterswohnungen	- 3'900'000
	Reserve (ca. 7 %)	5'000'000
	Zwischentotal 1	81'450'000
	Projektierungskredit	- 7'950'000
	Zwischentotal 2	73'500'000
	zzgl. Umlagerung ins Verwaltungsvermögen	5'000'000
	Baukredit	78'500'000



Überführung ins Verwaltungsvermögen

- Das Verwaltungsvermögen dient der öffentlichen Aufgabenerfüllung (gesetzliche und selbstgewählte Aufgaben)
- Der Bau eines Pflegezentrums ist als gesetzliche Aufgabe anzusehen
- Das für die Überbauung vorgesehene Grundstück 3704J ist per 31. Dezember 2021 mit CHF 6.97 Mio. bewertet. Anteil von CHF 5.0 Mio. wird ins Verwaltungsvermögen überführt
- Grundstück wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt



Finanzierung und Folgekosten

- Bereits gesprochene Kredite:
 - Initialisierung/Studien/Wettbewerb: CHF 1.59 Mio.
 - Projektierungskredit (06.09.2018): CHF 7.95 Mio.
 - Kunst am Bau (05.12.2019): CHF 170'000

- Gesamtkosten Erstellung Pflegezentrum: CHF 78.5 Mio.
- Jährliche Abschreibungsrate: CHF 3.0 Mio.
- Jährliche Zinskosten (2.5 %): CHF 1.0 Mio.

- **Total jährlich wiederkehrende Folgekosten zur Finanzierung der Investition: CHF 4.0 Mio.**



Refinanzierung und Betriebskosten

- Die Stiftung RaJoVita ist Mieterin der gesamten Liegenschaft inkl. Grundstück
- Mietzins: CHF 2.75 Mio. / Jahr
- Dauer: 25 Jahre (1. Lebenszyklus Liegenschaft/Abschreibungsdauer) mit Verlängerungsoptionen
- Zuständigkeiten Stadt:
 - Instandsetzung/-haltung Grundausbau und Teile des Ausbaus
- Zuständigkeiten RaJoVita:
 - Instandsetzung/-haltung restlicher Ausbau und Ausstattung
 - Betriebs- und Nebenkosten
 - Kleinreparaturen



Finanzielle Aussichten

- **Total jährliche Folgekosten für die Stadt: CHF 4.2 Mio.**
- **Jährlicher Mietertrag: CHF 2.75 Mio.**
- Aufgrund des hohen Investitionsvolumens nehmen die Fremdmittelbestände zu → städtische Kennzahlen verschlechtern sich
- Nach Ablauf der definierten Nutzungsdauern für Hochbauten und Installationen (Abschreibungsdauer) werden sich die städtischen Kennzahlen voraussichtlich wieder verbessern



Weiteres Vorgehen





Terminplan

Urnenabstimmung Baukredit	12. März 2023
Ausführungsplanung; Submissionsverfahren	Ab 2. Quartal 2023
Baubeginn	4. Quartal 2023
Bezug Pflegezentrum	2026



Fragen?





Mehr Informationen:
www.zentrum-schachen.ch

