

---

## **6. Genehmigung Investition des Gemeindeverbandes Regionale Alterszentren über total CHF 25.8 Mio für das vorliegende Projekt.**

---

### **Ausgangslage**

Die Gemeinde Oberwil-Lieli bildet zusammen mit insgesamt 10 Gemeinden (Berikon, Bremgarten, Eggenwil, Jonen, Oberlunkhofen, Widen, Rudolfstetten-Friedlisberg, Unterlunkhofen, Zufikon) den Gemeindeverband Regionale Alterszentren Bremgarten, Mutschellen, Kelleramt. Der Gemeindeverband hat den Zweck, betagten Einwohnern der Verbandsgemeinden Pflegeplätze zur Verfügung zu stellen und ihnen gegen angemessenes Entgelt Aufnahme und Pflege zu gewähren sowie nach Bedarf weitere Dienste anzubieten. Dazu betreibt er zwei Häuser in Bremgarten und in Widen und ist u.a. für die Planung, den Bau und den Betrieb von Alterszentren zuständig.

Das Haus in Bremgarten wurde 1984 als Altersheim eröffnet, ist renovierungsbedürftig und entspricht in mehreren Belangen (Sanitäre Installationen, Pflegeeinrichtungen, Badezimmer, Fluchtwege, Wohnbedarf) nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen eines Alterszentrums. Der Vorstand und die Abgeordneten des Gemeindeverbandes haben mehrere Optionen geprüft und legen den zehn Gemeindeversammlungen das nachstehend beschriebene Projekt vor, welches mit seinem Wohn- und Leistungsangebot einer flexiblen Nachfrage gerecht wird, modular gestaltbar ist und somit auf zukünftige Bedarfsentwicklungen eingehen kann. Die Abgeordneten aller Verbandsgemeinden haben das Projekt einstimmig genehmigt. Obwohl die Finanzierung durch den Betrieb und nicht durch die einzelnen Verbandsgemeinden erfolgt, müssen gemäss Satzungen einmalige Ausgaben von mehr als 20% der jährlichen Einnahmen pro Alterszentrum von einer einfachen Mehrheit der Verbandsgemeinden genehmigt werden.

**Der Gemeindeverband Regionale Alterszentren plant, das am 1. März 1984 in Betrieb genommene Altersheim Bärenmatt in Bremgarten umfassend zu sanieren und mit einem Ergänzungsbau den heutigen und künftigen Bedürfnissen anzupassen. Die dafür vorgesehenen Kosten betragen CHF 25.8 Mio. inkl. MwSt. (Basis Kostenschätzung Machbarkeitsstudie)**

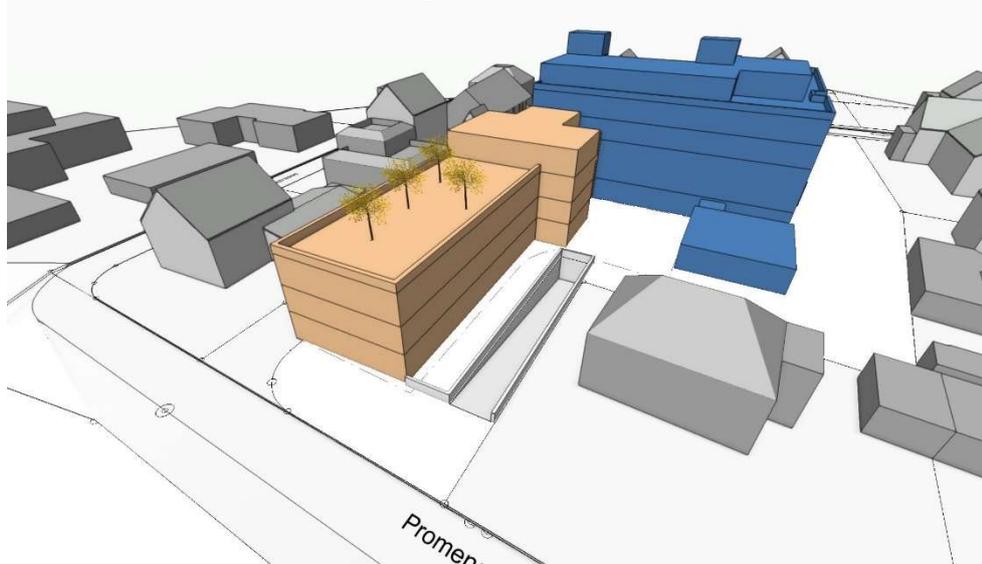
Das Projekt Sanierung / Neubau des Alterszentrums Bärenmatt beschäftigt den Gemeindeverband seit 2015. Die Abgeordneten des Gemeindeverbandes wurden an den Versammlungen laufend über die Ergebnisse und weiteren Schritte orientiert. Aufgrund von Voten aus der Bevölkerung wurden auch Abklärungen bezüglich eines Neubaus an einem anderen Standort vorgenommen. Die von der Bau- und Planungskommission unter Einbezug von Fachleuten erarbeiteten Ergebnisse wurden an der Orientierungsversammlung vom 2. Oktober 2018 den Gemeindevertretern der 10 Verbandsgemeinden detailliert vorgestellt. Die Gemeindevertreter wiesen das Projekt in dieser Form jedoch zur Überarbeitung an den Vorstand des Gemeindeverbandes zurück. Gemeinsam mit den Gemeindevertretern wurde an 3 Runden Tischen die Grundlagen für das nun vorliegende Projekt erarbeitet. An der Abgeordnetenversammlung vom 28. November 2019 wurde das vorliegende Projekt einstimmig gutgeheissen und zur Überweisung an die Verbandsgemeinden zur Abstimmung freigegeben.

## **Warum braucht es Ihre Zustimmung zu dieser Investition?**

Gemäss Artikel 8 der gültigen Satzungen vom 2. April 2012 des Gemeindeverbandes, haben die Verbandsgemeinden mit einfacher Mehrheit über einmalige Ausgaben von mehr als 20 Prozent der jährlichen Einnahmen pro Alterszentrum zu befinden.

**Die Finanzierung erfolgt gemäss der neuen Pflegefinanzierung, welche per 1. Januar 2011 in Kraft trat, ausschliesslich durch den Gemeindeverband. Die Gemeinden dürfen nicht mehr zur Finanzierung von Erweiterungs- oder Ausbauten herangezogen werden (Art. 8 der Satzungen)**

## **Umbau und Erweiterung Alterszentrum Bärenmatt in Bremgarten**



Das bestehende Alterszentrum (blau) soll saniert und dem Bedürfnis nach Alters- und Pflegewohnungen gerecht werden. Der Bedarf von Pflegebetten soll grösstenteils in einem Neubau (orange) umgesetzt werden.

Der Architekt hat aufgezeigt, wie und unter welchen Bedingungen diese Lösung umsetzbar ist. Mit der Realisierung eines Erweiterungsbaus auf der heutigen Parzelle in Bremgarten ist gleichzeitig die Einsparung eines kostspieligen Provisoriums möglich. Die nun vorliegende Machbarkeitsstudie beschränkt sich auf die Landfläche, welche bereits heute dem Gemeindeverband gehört. Unter Einhaltung der Grenzabstände der umgebenden zweigeschossigen Wohnzone, sowie einer mehrheitlichen Beschränkung auf 3 Geschosse, passt sich der Erweiterungsbau gut in die Umgebung ein. Simulationen des Schattenwurfes zeigen sowohl im Sommer wie im Winter wenig Beeinträchtigungen für die nördlichen Nachbarliegenschaften.

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern die verlorene Gartenfläche möglichst zurückzugeben, ist ein grosszügiger Dachgarten mit Weitsicht vorgesehen. Zudem steht den Bewohnenden ein sonniger Innenhof bei der Cafeteria im Erdgeschoss zur Verfügung.

Die Anzahl Pflegezimmer wird von heute 71 auf neu 39 reduziert. Es wird jedoch sichergestellt, dass auch in den neu geschaffenen 27 Wohnungen eine komplette Pflege möglich ist. Für die Mieter der Wohnungen besteht zudem die Möglichkeit, Dienstleistungen nach Bedarf zu beziehen, wie z.B. Wäscheservice, Reinigungsservice, Essen in der Cafeteria usw.

Der Erweiterungsbau verzahnt sich vom 1. bis zum 3. Obergeschoss mit dem bestehenden Alterszentrum und beinhaltet auch zwei Untergeschosse. Während der Umbauarbeiten würde der bestehende Betrieb deutlich reduziert.

Dank geeigneter Massnahmen und einer physischen Abkoppelung des Erweiterungsbaus können die Emissionen während der Umbauzeit auf ein Minimum reduziert werden. Die Zu- und Ausfahrt zur vergrösserten Tiefgarage erfolgt direkt über die Promenadenstrasse oder über die eigene Parzelle. Zusammen mit dem erweiterten Besucherparkplatz beim Haupteingang, können somit neu 45 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, was die heute prekäre Parkplatzsituation grösstenteils lösen würde.

Das gesamte Umbauvolumen wurde durch diverse Fachplaner auf die Machbarkeit überprüft und beinhaltet folgende Kosten gemäss Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie Stand Oktober 2019:

#### **Umbau bestehender Baukörper (blau) in 27 Wohnungen und 10 Einzel-Pflegezimmer**

<u>Zusammenstellung:</u>	Konventionelle Umsetzung mit Architekt und Bauleitung (ohne GU-Zuschlag)	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	750'000
BKP 2	Gebäude	11'830'000
BKP 3	Betriebseinrichtung	590'000
BKP 4	Umgebung	250'000
BKP 5	Baunebenkosten	750'000
BKP 6	Reserve	1'000'000

Kosten Umbau Altbau in Wohnungen und Pflegeinfrastruktur	15'170'000
--	------------

#### **Neuer Pflege trakt Süd-West mit 29 Einzel-Pflegezimmer und 2 Untergeschosse**

<u>Zusammenstellung:</u>	Konventionelle Umsetzung mit Architekt und Bauleitung (ohne GU-Zuschlag)	
BKP 0	Entschädigungen, Diverses	50'000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	740'000
BKP 2	Gebäude	8'300'000
BKP 3	Betriebseinrichtung	150'000
BKP 4	Umgebung	400'000
BKP 5	Baunebenkosten	640'000
BKP 6	Reserve	350'000

Kosten neuer Pflege trakt Süd-West, 2 Untergeschosse	10'630'000
--	------------

<b>Kosten Umbau bestehende Substanz und Erweiterung inkl. MWST</b>	<b>25'800'000</b>
--	-------------------

In der oben erwähnten Aufstellung sind die Kosten für die Ausstattung (BKP 9) in der Höhe von ca. CHF 1.2 Mio. nicht enthalten. Diese werden durch jährliche Rückstellungen in der Verbandsrechnung finanziert.

Die reine Bauzeit für die 1. Etappe Erweiterungsbau (orange) beträgt ca. 15-18 Monate. Für die 2. Etappe (blau) werden ca. 12 Monate eingerechnet. Mit dem Vorlauf für die Planung und Submission kann mit einem Baustart im Frühjahr 2022 gerechnet werden.

Mit ihrer Zustimmung zu dieser Investition des Gemeindeverbandes sagen sie «ja» zu:

- einem Alters- und Pflegezentrum in ihrer Region, welches den heutigen, aber vor allem auch den künftigen Anforderungen genügt.
- bezahlbare Alters- und Pflegewohnungen
- sicheren und zeitgemässen Arbeitsplätzen für über 100 Mitarbeitende

Aber vor allen sagen Sie «ja» zu unseren Seniorinnen und Senioren, welche auf die Unterbringung in einem Alters- und Pflegezentrum oder einer Alters- oder Pflegewohnung angewiesen sind.

*Empfehlung des Gemeinderates:* **Der Investition des Gemeindeverbandes Regionale Alterszentren über CHF 25.8 Mio. für das vorliegende Projekt sei Zustimmung zu erteilen, durch ein «Ja» zu dieser Vorlage.**

