



Stadtrat

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
E-Mail sekretariatbu@stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 55

Wil, 2. Dezember 2010

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

**Alterszentrum Sonnenhof – Erneuerung / Neuordnung
Küche, Cafeteria, Eingang**

1. Alterszentrum Sonnenhof

Zentrale Bedeutung für die Altersbetreuung

Das 1986 eröffnete Alterszentrum Sonnenhof erfüllt eine zentrale Funktion als Wohn- und Betreuungsstätte für Betagte. Das Zentrum bietet in 92 Zimmern Platz für 103 Bewohnende. Das Alterszentrum Sonnenhof beschäftigt heute 90 Mitarbeitende bei 54 Vollzeitstellen. Ihre Zahl hat sich seit der Eröffnung aufgrund eines erhöhten Betreuungs- und Pflegeaufwands, zusätzlicher Dienstleistungsangebote im gesellschaftlichen, kulturellen und medizinisch therapeutischen Bereich signifikant erhöht.

Im Laufe der Jahre hat sich die Bewohnendenstruktur stark verändert. Das Durchschnittsalter der Bewohnenden beträgt gegenwärtig 87,03 Jahre; ein Jahr nach Eröffnung des Alterszentrums Sonnenhof lag es noch bei 81,91 Jahren. Das zunehmende Durchschnittsalter ist mitunter ein Grund für die Zunahme der Pflegebedürftigkeit. 1986 beherbergte das Alterszentrum Sonnenhof weitgehend selbständige Bewohnende, heute sind ca. 50 % pflegebedürftig; die Tendenz ist klar steigend. Mit der Zunahme der Pflegebedürftigkeit gehen auch veränderte Anforderungen an die Betreuungsformen und Infrastruktur einher.

Mit temporär verfügbaren Gästezimmern, einem täglich offenen Mittagstisch, dem monatlich veranstalteten „Senioren-Zmittag“, dem öffentlich zugänglichen „Kafi Sunnehof“ sowie regelmässigen Veranstaltungen und Ausstellungen, öffnet sich das Alterszentrum auch einem weiteren Bevölkerungskreis. Die Sonnenhofsäle 1 bis 3, welche untereinander zu grösseren Raumeinheiten verbunden werden können, dienen sowohl internen als externen Veranstaltungen.

Baulicher Zustand

Zur generellen Beurteilung des baulichen Zustands des Alterszentrums Sonnenhof erstellte das Architekturbüro Jaeger Architektur AG, Wil, begleitend durch das Departement Bau, Umwelt und Verkehr, im Juni 2009 ein Gutachten der Gebäudehülle. Dieses attestiert dem Gebäude einen baulich guten Zustand. Die Gebäudehülle sei unter Berücksichtigung des Erstellungsdatums überdurchschnittlich isoliert. Gemes-



sen an heutigen Standards wären bessere Dämmwerte wünschenswert. Diese seien mit Ausnahme der Dachflächen nur mit erheblichem finanziellem Aufwand realisierbar, da die aufgefächerte Fassadenabwicklung in Sichtbeton und deren Bemalung gemäss Vorlage des Wiler Künstlers Georg Rimensberger Standardlösungen ausschliessen würden. Das beste Kosten- / Nutzenverhältnis für energetische Verbesserungen würde mit einer zusätzlichen Dachdämmung erzielt. Das Gutachten verweist zudem auf einen Bedarf zur Erneuerung der Heizzentrale, welcher in den nächsten fünf bis maximal zehn Jahren fällig werden wird.

Die im Jahre 2010 durch das Departement Bau, Umwelt und Verkehr durchgeführte Aktion „Energiefitness“ zur Beurteilung und Reduktion des Energieverbrauchs in städtischen Liegenschaften ergab einen überdurchschnittlichen Stromverbrauch der Gesamtliegenschaft und heutige Richtwerte unterschreitende Ergebnisse für die Gebäudehülle.

Veränderte Nutzung

Seit Inbetriebnahme des Alterszentrums Sonnenhof hat sich dessen Betrieb signifikant verändert. Die Anforderungen bezüglich Pflegeaufwand sind markant gestiegen und beeinflussen den Betriebsablauf. Dies betrifft auch die Verpflegung, ihre Aufbereitung und Abgabe.

Der Anteil der pflegebedürftigen Bewohnenden wird sich in den nächsten Jahren weiter erhöhen. Ein höheres Eintrittsalter und kürzere Aufenthaltsdauer sowie eine höhere Anzahl an Demenzerkrankten werden den Pflegeaufwand weiter erhöhen. Neben dem unmittelbaren Bedarf an zusätzlichen Infrastrukturen für Pflegedienstleistungen auf den einzelnen Wohngeschossen erfordert die Anpassung der Gastronomie an das sich ändernde Bewohnendenprofil auch eine vordringliche Anpassung von Infrastrukturen und Aufenthaltsbereichen.

2. Gastronomie

Ausgangslage

Die gastronomische Versorgung der Bewohnenden erfolgt derzeit über die zentrale Küche im Gemeinschaftstrakt, wo die Mahlzeiten frisch produziert werden. 80 % der Bewohnenden nehmen ihre Mahlzeiten im Esssaal ein, die restlichen 20 % auf den drei dezentralen Verpflegungsstationen. Der Anteil an dezentral zu verpflegenden Bewohnenden nimmt stetig zu. Akut erkrankten Bewohnenden wird das Essen gegen einen Aufpreis ins Zimmer geliefert.

Das „Kafi Sunnehof“ und die vorgelagerte, gedeckte Terrasse stehen tagsüber als bediente Cafeteria Bewohnenden und Besuchenden zur Verfügung.

Die Küche liegt im Erdgeschoss des Gemeinschaftstrakts und ist zwischen dem „Kafi Sunnehof“, dem Esssaal und dem Verbindungsgang zum Haus A angeordnet. Die Grundrissorganisation zeichnet sich durch einen diagonalen Verlauf der meisten Wände aus. Weil der Entscheid zum Einbau einer Produktionsküche erst spät während der seinerzeitigen Planungsphase fiel, wurde diese unter räumlich eingeschränkten Rahmenbedingungen eingeplant. Sie weist inkl. Büro für die Teamleitung nur rund 103 m² auf. Die zudienenden Lager- und Kühlräume befinden sich im 1. Untergeschoss. Garderobe, Toiletten, Anlieferung und Entsorgung sind im 2. Untergeschoss untergebracht. Diese Geschosse sind mit einem separaten Lift verbunden.



Projektierung

In einem frühen ersten Schritt gingen Kostenschätzungen lediglich von einer Erneuerung der Kücheneinrichtung aus. Nach weiterführenden Analysen des Gastronomieberatungsunternehmens planbar AG, Zürich, und der Rohr-KälteConsulting, Watt ZH, wurde ein grösserer Erneuerungsbedarf ermittelt.

Der Stadtrat bewilligte mit Beschluss vom 17. Juni 2009 einen Projektierungskredit von Fr. 70'000.-- zur Erarbeitung eines Projekts für den Umbau und die Erneuerung der Küche im Alterszentrum Sonnenhof, inkl. eines Kostenvoranschlags mit einer Genauigkeit von +/- 10 %. Diese Projektierungsarbeiten wurden durch die Jaeger Architektur AG, Wil, und die planbar AG, Zürich, inklusive Bestandesaufnahme, erstellt.

Zustandsanalyse

Das Vorhaben zur Erneuerung der Küche im Alterszentrum wurde ursprünglich durch einige Einrichtungen und Geräte ausgelöst, die ihre Lebensdauer überschritten hatten und nur noch beschränkt einsatzfähig sind. Eine detaillierte Prüfung der anstehenden Ersatzvornahmen offenbarte dann erhebliche Mängel am Layout der Küche, bei den zudienenden Räumlichkeiten sowie Betriebseinrichtungen, welche vom kantonalen Amt für Gesundheits- und Verbraucherschutz wie folgt festgehalten wurden und im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen gemäss den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben zu beheben sind:

- Bei der Anlieferung, welche im 2. Untergeschoss gemischt erfolgt, werden Lebensmittel, Gebrauchswaren, Haus- und Küchenkehricht über die gleiche Anlieferungszone verschoben, was hygienisch problematisch ist, zumal flankierende Massnahmen wie Handwaschstellen, getrennte Containerbereiche etc. fehlen. Dies entspricht nicht dem Bundesgesetz vom 9. Oktober 1992 über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände (Art. 15 Lebensmittelgesetz, LMG; SR 817.0).
- Die Garderoben der Mitarbeitenden in der Gastronomie sind gemäss kantonalem Amt für Gesundheits- und Verbraucherschutz von den Mitarbeitendengarderoben anderer Betriebsbereiche zu trennen.
- Im Trockenlager des 1. Untergeschosses bestehen offene Durchbrüche, die zu schliessen sind. Reinigungsmittel sind aufgrund verschärfter behördlicher Vorgaben fortan getrennt von Nahrungsmitteln aufzubewahren. Die Einteilung der einzelnen Arbeitsbereiche in der Küche entspricht nicht mehr den Hygienevorschriften, welche eine Trennung von Schmutz- und Sauberzone verlangen. Der Bodenbelag ist abgenutzt und entspricht nicht mehr den heutigen SUVA-Vorschriften bezüglich Rutschfestigkeit, was zu Unfällen führte.
- Die Geschirrwaschverhältnisse sind räumlich, hygienisch und arbeitsphysiologisch unzulänglich und erfordern eine räumliche Abtrennung. Ver- und Entsorgung kreuzen den Geschirrwaschbereich, so dass keine Entflechtung von Sauber- und Schmutzbereich erfolgt.
- Die räumlich abgeschlossene Arbeitssituation in der Küche ohne genügend Ausblick ins Freie, entspricht nicht Art. 15 der eidgenössischen Verordnung 3 vom 18. August 1993 zum Arbeitsgesetz (SR 822.113). Bei fehlenden Sichtbezügen nach aussen müssten den Mitarbeitenden zusätzliche Arbeitspausen von je 20 Minuten gewährt werden, was aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht fällt.



Im Küchenbereich wurden folgende betrieblichen Schwachstellen festgestellt:

- Die Kühlungsanlagen im 1. Untergeschoss sind sanierungsbedürftig und bezüglich Hygiene unzulänglich. Die Aggregate operieren an ihrer Kapazitätsgrenze und sollten erweitert und um eine Wärmerückgewinnung ergänzt werden.
- Zahlreiche in den vergangenen Jahren angeschaffte Einrichtungen sind, wo es gerade möglich war, im beengten Küchenraum platziert worden. Es mangelt an Produktions-, Manövrier- und Stauflächen. Die Aufteilung der Küche ist nicht prozessorientiert, nicht funktional definiert und flächenmässig unterdimensioniert. Platz für das Speiseverteilsystem fehlt gänzlich.
- Die Frühstück- und Kaffeebereitstellung erfolgt in der Produktionsküche, was arbeitsaufwendig bezüglich Portionieren und Reinigen ist.

Die Begutachtung der angrenzenden Bereiche von Esssaal und „Kafi Sunnehof“ führte zu weiteren Beanstandungen durch das kantonale Amt für Gesundheits- und Verbraucherschutz:

- Die Lebensmittelabgabe an kalten Buffets ist neu zu regeln, da Kühlung und Spuckschutz fehlen.
- Im Bereich der Speiseausgaben sind Handwaschstellen erforderlich.

Aufgrund der seit der Eröffnung intensivierten Nutzung weist das „Kafi Sunnehof“ folgende Mängel auf:

- Besuchenden steht keine Garderobe zur Verfügung.
- Die Platzverhältnisse sind sowohl im Buffet- als auch im Gästebereich sehr beengend. Die runden Tische sind zu klein und beschränken die Nutzungsflexibilität, es mangelt an Verkehrs- und Staufläche für Rollstühle und Rollatoren.
- Die Einrichtungen und Apparate am Ausgabe- und Rückbuffet entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.
- Die Erschliessung vom „Kafi Sunnehof“ zur Küche sowie den Lagerräumen ist unbefriedigend.
- Das Verkaufsangebot kann schlecht präsentiert werden.
- Der Bezug zum gedeckten Aussenbereich ist visuell und räumlich unbefriedigend, die Tageslichtsituation durch den Schattenwurf der Terrassenüberdachung eingeschränkt.
- Der textile Bodenbelag ist für die intensive Beanspruchung ungeeignet und weist starke Abnutzungen auf.

Die aktuelle Zugangssituation im Erdgeschoss, welche ringförmig auf den Haupteingang zuführt, beruht auf einer ursprünglichen architektonischen Konzeption, bei der ein dritter Gebädetrakt die Gesamtanlage des Alterszentrums ergänzen sollte. Die angedachte Hofsituation ist heute nicht erkennbar und weist eine ungenügende und schlecht wahrnehmbare Personenführung zum Eingangsportal auf.

Eine Überprüfung der gebäudetechnischen Installationen ergab, dass neben der Kältetechnik auch die Lüftungsanlagen und die Starkstromverteilung nach einer Lebensdauer von 25 Jahren Erneuerungsbedarf aufweisen. Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung wurde auch die Notwendigkeit des Ersatzes der bestehenden Akustikanlage (mit installierter Hörschleife) offenkundig.



Nutzungsanforderungen

Die Behebung der in der Zustandsanalyse aufgeführten Mängel erfordert neben Anpassungen der Räumlichkeiten in den beiden Untergeschossen eine Erhöhung der Fläche der Küche um rund 50 m² sowie eine Ausdehnung der Cafeteria „Kafi Sunnehof“. Bei der Projektierung ist eine Ausrichtung des Verpflegungskonzepts auf die veränderten Nutzungsanforderungen ebenfalls zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass künftig rund 50 % der Bewohnenden ihre Mahlzeiten in den dezentralen Verpflegungsstationen einnehmen werden. Die Küchensanierung erweitert sich somit zu einer umfassenden Erneuerung der Gastronomie mit Cafeteria und Eingangsbereich, was sich speziell auf den Umfang der Betriebseinrichtungen auswirkt.

Das „Kafi Sunnehof“ soll räumlich und angebotsmässig für die zukünftigen Bedürfnisse des Betriebs und unter anderem auch für die zukünftigen Bewohnenden der Alterswohnungen der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil dienen, deren Realisierung auf dem benachbarten Grundstück geplant ist. Es soll unverändert 50 Sitzplätze aufweisen, die neu an quadratischen Tischen angeordnet sind, welche sich für einen Mahlzeiteinsatz, namentlich für Besuchende und das Personal, besser eignen. Die grosszügigeren Raum- und Sitzverhältnisse erlauben es Menschen, die auf eine Gehhilfe oder einen Rollstuhl angewiesen sind, sich ungehinderter in der Cafeteria zu bewegen, womit auch die Sozialkontakte gefördert werden. Dank der räumlichen Ausweitung, als Kompensation des Flächenmehrabbedarfs der Küche, gelingt es mit der verbesserten Eingangssituation eine ansprechende Visitenkarte für das Alterszentrum Sonnenhof zu schaffen.

Konzept

Das Projekt der beauftragten Planer schlägt vor, das Küchenlayout auf die betrieblichen Ablaufvorgaben und die bestehenden räumlichen Voraussetzungen auszurichten.

Die Überprüfung, ob der Flächenmehrabbedarf durch eine Verlagerung in eines der Untergeschosse abgedeckt werden kann ergab, dass dies zu einem erhöhten logistischen und personellen Aufwand mit zusätzlichen jährlichen Betriebskosten von mindestens Fr. 30'000.-- führen würde.

Eine Flächenausdehnung auf dem Erdgeschoss kann durch Flächenreduktionen im Esssaalbereich, durch ein Ausweichen in den Innenhof, durch einen Ausbau der westlich vorgelagerten Terrassenflächen oder durch einen Einbezug von Flächen unter der gedeckten Aufenthaltsterrasse erreicht werden.

Die Standortprüfung für zusätzliche Flächen ergab, dass ein Ausweichen in den Innenhof oder eine Ausweitung Richtung westlicher Terrassenflächen mit erheblichen baulichen Aufwendungen verbunden ist und hohe gestalterische Anforderungen im Umgang mit der bestehenden Architektur stellen. Diese Standortvarianten wurden deshalb unter Berücksichtigung der resultierenden Kosten nicht weiterverfolgt.

Die verbleibenden Standortoptionen betreffen Eingriffe in die um die Küche gruppierten Säle: Entweder eine Ausdehnung in die Säle 2 und 3, welche jedoch vielfach für Sitzungen und kleinere Veranstaltungen verwendet werden oder durch eine Flächenreduktion der Übergangszone zwischen Cafeteria und Esssaal. Die räumliche Inanspruchnahme im Bereich der Säle 2 und 3 würde deren Nutzungsvielfalt beschränken und die räumliche Vereinigung aller Säle 1 bis 3 zu einem grossflächigen Veranstaltungsraum verunmöglichen. Küchenlayouts, Arbeitsabläufe, Anlieferungen sowie die Dienstwege zur Cafeteria können in diesem Bereich bei einer lang gezogenen Raumanordnung nur unbefriedigend organisiert wer-



den. Überschneidende Gehbeziehungen für Esssaalbesuchende und Küchenmitarbeitende wären unvermeidlich.

Aus der Beurteilung der beschriebenen Varianten resultiert der Vorschlag, eine abgewinkelte Teilzone des Esssaals im Übergangsbereich zum „Kafi Sunnehof“ zu beanspruchen. Dies ist gut möglich, da der Esssaal inskünftig von weniger Bewohnenden frequentiert wird und das Platzangebot für Veranstaltungen in den vereinigten Sonnenhofsälen auch nach einer Flächenreduktion im Esssaal als ausreichend beurteilt wird. Im neuen Küchenbereich werden ein Office für die Frühstücks- und Kaffeevorbereitung, eine räumlich getrennte Abwaschzone sowie das Büro der Teamleitung Verpflegung angeordnet. Die verbleibende Küchenfläche eignet sich für eine optimierte Organisation der verschiedenen Arbeitsbereiche. Zusätzliche Fensteröffnungen in der Wand zum Verbindungsgang gewährleisten die arbeitsrechtlich erforderlichen Ausblicke ins Freie und ermöglichen den Bewohnenden Einblicke in den Küchenbetrieb.

Die neu geschaffene Durchgangszone zwischen Esssaal und „Kafi Sunnehof“ bildet eine wünschenswerte, stärkere Trennung dieser beiden Bereiche. Mit einer Ausweitung des „Kafi Sunnehof“ unter das Terrassenvordach und die wellenförmige Abwicklung wird die Terrasse in verschiedene Bereiche zониert und so deutlich attraktiver gestaltet. Die Tageslichtsituation soll mittels zusätzlicher Oblichter verbessert werden. Die neue gläserne räumliche Abtrennung verbindet Innen- und Aussenraum und stellt abwechslungsreiche Sichtbezüge her. Der dynamische Fassadenverlauf, eine filigrane Überdeckung im Innenhof sowie die örtliche Verschiebung des skulpturalen Brunnens korrigieren auch die bisher unbefriedigende Zugangssituation vor dem Haupteingang, der direkter und augenfälliger wahrgenommen werden kann.

Aufgrund der erforderlichen Ergänzungen der Dachisolation über dem erweiterten „Kafi Sunnehof“ und um die zusätzlichen Oblichter macht eine vollständige Erneuerung des Flachdachaufbaus über dem Gemeinschaftstrakt Sinn. Damit wird eine später erforderliche Dachsanierung und Verbesserung der Gebäudeisolationen im Zuge der allgemeinen Bauarbeiten zur Erneuerung der Gastronomie vorgezogen. Die Ausführung dieser Arbeiten berechtigt zum Bezug eines Beitrags aus dem kantonalen Gebäudedeckungsprogramm.

Im 1. Untergeschoss wird durch die Auslagerung des Getränkelagers genügend Raum verfügbar, um ein nach Lebensmitteln und Reinigungsmaterialien getrenntes Trockenlager sowie zwei getrennte Garderoben für die Mitarbeitenden des Hausdienstes anzuordnen. Im 2. Untergeschoss werden inskünftig je die getrennten Garderoben der Mitarbeitenden der Pflege und der Gastronomie, das Getränkelager, ein Wäschelager sowie die Entsorgungsräume neu organisiert.

Umsetzung

Die baulichen Eingriffe, welche die neuen Layouts bedingen, betreffen neben baustrukturellen Anpassungen und Oberflächenveränderungen vor allem die Gebäudetechnik. Die bestehenden Lüftungskanäle in Küche, Essraum und „Kafi Sunnehof“ genügen den veränderten Anforderungen nicht mehr und müssen ab der Steigzone ersetzt und um zusätzliche Kanäle, sowie in der Küche um eine Lüftungsdecke, ergänzt werden. Auch ist die Starkstromverteilung zu erneuern.

Die Baurealisierung beansprucht voraussichtlich sechs Monate. Zu deren Überbrückung ist ein provisorischer Küchenbetrieb erforderlich. Es ist vorgesehen, die Mahlzeiten extern in einer vorübergehend zu mietenden Küche (z.B. Militärküche im Untergeschoss der Turnhalle Bettwiesen) zu produzieren und in geeigneten Transportbehältnissen ins Alterszentrum zu verschieben. An Stelle des bestehenden „Kafi Sunnehof“ ist die provisorische Einrichtung einer Aufbereitungszone mit Regeneriervorrichtungen sowie



einer Abwaschküche vorgesehen. Der Esssaal soll während der Bauphase in den Sonnenhofsälen 1 bis 3 untergebracht werden. Für das „Kafi Sunnehof“ wird gebäudeintern für einen Ausweichstandort gesorgt.

Betriebliche Alternativen

Das vorgeschlagene Konzept wurde vom Alterszentrum Sonnenhof und vom Departement Bau, Umwelt und Verkehr auf seine Plausibilität überprüft. Zu diesem Zweck wurde auch eine Alternative untersucht, die den externen Bezug der Mahlzeiten umfasst. In diesem Fall würde anstelle der bestehenden Produktionsküche eine Aufbereitungszone geschaffen, worin die Mahlzeiten regeneriert würden. Auch würde die Vorbereitung der Morgenessen und Zwischenmahlzeiten in diesem Bereich erfolgen. Zusätzlich wäre genügend Platz für die Unterbringung einer Abwaschküche verfügbar. Die Investitionskosten im Bereich der Küche und der zudienenden Räume würden sich bei dieser alternativen Betriebsvariante erhöhen, da die Infrastruktur zur Mahlzeitenregeneration markant höhere Kosten als die Kucheneinrichtung im vorliegenden Projektvorschlag verursachen würde. Lediglich durch das Weglassen der volumetrischen Erweiterung für das „Kafi Sunnehof“ könnte eine Einsparung von rund Fr. 288'000.-- erzielt werden.

Eine Offertanfrage bei den Kantonalen Psychiatrischen Diensten Nord für die Mahlzeitenlieferung ergab, dass die Bezugskosten für extern produzierte Mahlzeiten die Kosten der Mahlzeiten aus Eigenproduktion um jährlich Fr. 350'000.-- übertreffen. Die Anfrage für eine mögliche Mahlzeitenlieferung durch das Spital Wil wurde abschlägig beantwortet.

Aufgrund der geringen Unterschiede bei den Investitions- und den wesentlich höheren Gestehungskosten ist die bisherige Lösung zu bevorzugen, da diese ein breiteres Angebot, eine höhere Angebotsflexibilität sowie den Erhalt bestehender Arbeitsplätze gewährleistet. Gleichzeitig ist es richtig und wichtig, für die Zukunft – auch innerhalb des Projekts Kooperationen im Altersbereich –, dass die Stadt Wil über ein Alters- und Pflegeheim mit eigener, gut ausgebauter Gastronomie verfügt.

3. Baukosten

Der Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Baubeschrieb vom 30. August 2010;
- Kostenschätzung und Pläne der planbar AG vom 26. August 2010;
- Kostenschätzung Calorex AG vom 13. November 2009;
- Kostenschätzung Zweifel AG vom 24. November 2009;
- Richtofferten für Flachdach, Metalldecke UG und Akustikanlage;
- Kostenvoranschlag der Jaeger Architektur AG vom 30. August 2010.

Wesentliche Aufwände entstehen unter folgenden Arbeitsgattungen:

Elektroarbeiten

Neben einer neuen Starkstromzentrale und den Anschlüssen für die neuen Küchen- und Buffetausstattungen sind neue Beleuchtungskörper für die abgeänderte Esssaaldecke, diverse Schwachstrominstalltionen sowie eine neue Akustikanlage inkl. Hörschleife vorgesehen. Die Akustikanlage soll die 25-jährige Installation ersetzen und der Beschallung und Schwerhörigen-Unterstützung in den Sonnenhofsälen, dem „Kafi Sunnehof“, dem Cheminéeraum und der Terrasse dienen. Basierend auf einem Audio-Regie-



und Steuerpult soll über rund 50 Lautsprecher ein differenziert steuerbarer Einzel-, Verbund- oder Gesamtbetrieb ermöglicht werden, welcher auch Veranstaltungen und Gottesdienstübertragungen dient. Die Elektroarbeiten im Gebäude gliedern sich wie folgt:

Bezeichnung	Kosten Fr.
Zentrale Starkstrom	59'000.00
Starkstrom Installationen	100'000.00
Beleuchtung	40'000.00
Schwachstrom	48'000.00
Diverses	8'000.00
Notstrom Treppenhaus	5'000.00
Akustikanlage Hardware	156'000.00
Akustikanlage Installation	29'000.00
Anlage Energieoptimierung	7'000.00
Total inkl. MwSt. 7,6%	452'000.00

Küche

Die Zusammenstellung der planbar AG umfasst die Apparate, Einrichtungen und Zubehör für die neue Küche und die Anlieferung.

Metallbauarbeiten

Die Ausweitung des „Kafi Sunnehof“ erfolgt als Metall-Glas-Konstruktion. Die Zugangsüberdachung im Innenhof wird als filigrane Metallkonstruktion realisiert.

Honorare

Neben dem Architektur- und Ingenieurhonorar fallen Honorare für Fachspezialisten der Küchen-, Kälte-, Elektro-, Lüftungs-, Sanitär- und Heizungsplanung an.

BKP	Arbeitsgattung	Kosten Fr.	Total Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten und Provisorien		
111	Baumeister: Provisorien	5'000.00	
113	Demontagen HLS	14'000.00	
114	Zimmermann: Provisorium	8'000.00	
122	HLS: Provisorien	22'000.00	
131	Elektro: Provisorien	15'000.00	
158	Provisorien: Abwasch, lokale Küche, Esssaal, Kafi, Mieten	75'500.00	
171	Gipser: Provisorische Trennwand	6'000.00	
183	Elektro: Demontagen	11'500.00	
192	Geometer	2'000.00	
199	Reserven	12'000.00	
Total Vorbereitungsarbeiten und Provisorien			171'000.00



2	Gebäude	
211	Baumeisterarbeiten	156'000.00
221	Fenster	16'000.00
222	Spenglerarbeiten	84'000.00
224	Flachdacharbeiten	241'000.00
225	Abdichtungen	25'000.00
227	Äussere Malerarbeiten	5'000.00
228	Storen	4'000.00
231	Elektroarbeiten	452'000.00
243	Heizung	23'000.00
244	Lüftung	195'000.00
246	Gewerbliche Kälte	85'500.00
250	Sanitär	95'000.00
258.1	Küche	431'000.00
258.2	Abwasch Einrichtungen / Apparate	75'000.00
258.3	Buffetbereich Einrichtungen / Apparate	133'000.00
271	Gipser	46'000.00
272	Metallbauarbeiten	223'000.00
273	Schreinerarbeiten	164'000.00
275	Schliessanlage	5'000.00
276	Beschriftungen	5'000.00
281	Unterlagsboden	10'000.00
281.3	Bodenbeläge	60'000.00
281.5	Plattenarbeiten Boden	12'000.00
282	Wandbeläge	28'000.00
285	Malerarbeiten innen	26'000.00
287	Baureinigung	8'000.00
291	Honorare	437'000.00
299	Reserve	150'000.00
Total Gebäude		3'194'500.00
4	Umgebung	
421	Gärtner	12'000.00
Total Umgebung		12'000.00
5	Nebenkosten	
511	Bewilligung	16'000.00
512	Anschlussgebühren	37'000.00
521	Muster und Materialprüfung	1'000.00
524	Kopien	20'000.00
531	Versicherungen	3'000.00



561	Einweihung	4'000.00	
562	Strom / Wasser	4'000.00	
Total Nebenkosten			85'000.00
9	Einrichtung – Möblierung		
	Stühle Esssaal / Kafi	70'000.00	
	Tische Esssaal / Kafi	42'000.00	
	Sitzgruppen	10'000.00	
	Betriebseinrichtungen Küche	50'000.00	
	Diverses (Vorhänge etc.)	10'000.00	
	Honorar auf Einrichtung	7'000.00	
Total Einrichtung			189'000.00
Total inkl. MwSt. 7,6 %			3'651'500.00
Mehrkosten durch Erhöhung MwSt. auf 8,0 % per 01.01.2011			14'600.00
Total			3'666'100.00
Rundung			3'900.00
Total inkl. MwSt. 8,0 % bereinigt			3'670'000.00

4. Finanzierung

Zur Finanzierung der Investitionskosten von total Fr. 3'670'000.-- entnimmt das Alterszentrum Sonnenhof den Reserven (Kto. 21201) einen Beitrag von Fr. 400'000.--. Zusätzlich ist mit einem Beitrag aus dem kantonalen Gebäudeprogramm von Fr. 30'000.-- für die Dachsanierung zu rechnen. An die verbleibenden Kosten von Fr. 3'240'000.-- soll die Stadt einen Beitrag von 50 % entrichten, was Fr. 1'620'000.-- entspricht.

Für die Erneuerung der Gastronomie im Alterszentrum Sonnenhof ist in der Investitionsrechnung 2011 unter Konto 157.5630.009 ein Betrag von Fr. 1'600'000.-- eingestellt. Die Ausgabengenehmigung untersteht der parlamentarischen Beschlussfassung. Der durch das Stadtparlament zu beschliessende Gesamtkredit beläuft sich auf Fr. 3'240'000.--.

5. Folgekosten

Mit der Erneuerung der Gastronomie entstehen aus heutiger Sicht keine Personalfolgekosten.

Die Abschreibungen richten sich nach dem städtischen Abschreibungsreglement und betragen 10 % des Buchwerts. Die Abschreibungsquoten werden erstmals der Rechnung 2012 belastet.

Durch die Erneuerungsarbeiten im Alterszentrum Sonnenhof werden die Heizenergiekosten aufgrund der verbesserten Dachisolation jährlich um rund Fr. 10'000.-- gesenkt. Durch den Einsatz neuer Elektrogeräte mit niedrigeren Verbrauchswerten wird auch mit einer Reduktion des Stromverbrauchs gerechnet.



6. Terminplan

Es ist vorgesehen, die Erneuerungen ab Sommer 2011 auszuführen und anfangs 2012 abzuschliessen. Der Terminplan sieht folgende zeitlichen Abschnitte vor:

Anfang Dezember 2010	Verabschiedung von Bericht und Antrag an das Stadtparlament durch den Stadtrat
Januar und Februar 2011	Beratung der Parlamentsvorlage
März 2011	Verabschiedung durch das Stadtparlament
April bis Mai 2011	Baubewilligungsverfahren
August 2011	Baubeginn, Umzug und Provisorienbezug
Februar 2012	Bauübergabe

7. Zuständigkeit

Gemäss Artikel 9 lit. g Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Stadtparlaments über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 1'000'000.-- bis Fr. 6'000'000.-- dem fakultativen Referendum.

8. Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Das Projekt Erneuerung/Neuanordnung Küche, Cafeteria, Eingang im Alterszentrum Sonnenhof mit Gesamtkosten von brutto Fr. 3'670'000.-- sei zu genehmigen.
2. Die Belastung der, nach dem Bezug aus der Erneuerungsreserve von Fr. 400'000.-- der Rechnung des Alterszentrums Sonnenhof und eines Beitrags von Fr. 30'000.-- aus dem kantonalen Gebäudeprogramm, verbleibenden Gesamtkosten von Fr. 3'240'000.-- mit je Fr. 1'620'000.-- zulasten der städtischen Rechnung (Konto 157.5630.009) und der Rechnung des Alterszentrums Sonnenhof (Konto 11001) sei zu genehmigen.
3. Es sei festzustellen, dass der Beschluss nach Ziffer 1 gemäss Art. 9 lit. g Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Projektdossier (für Mitglieder Stadtparlament)