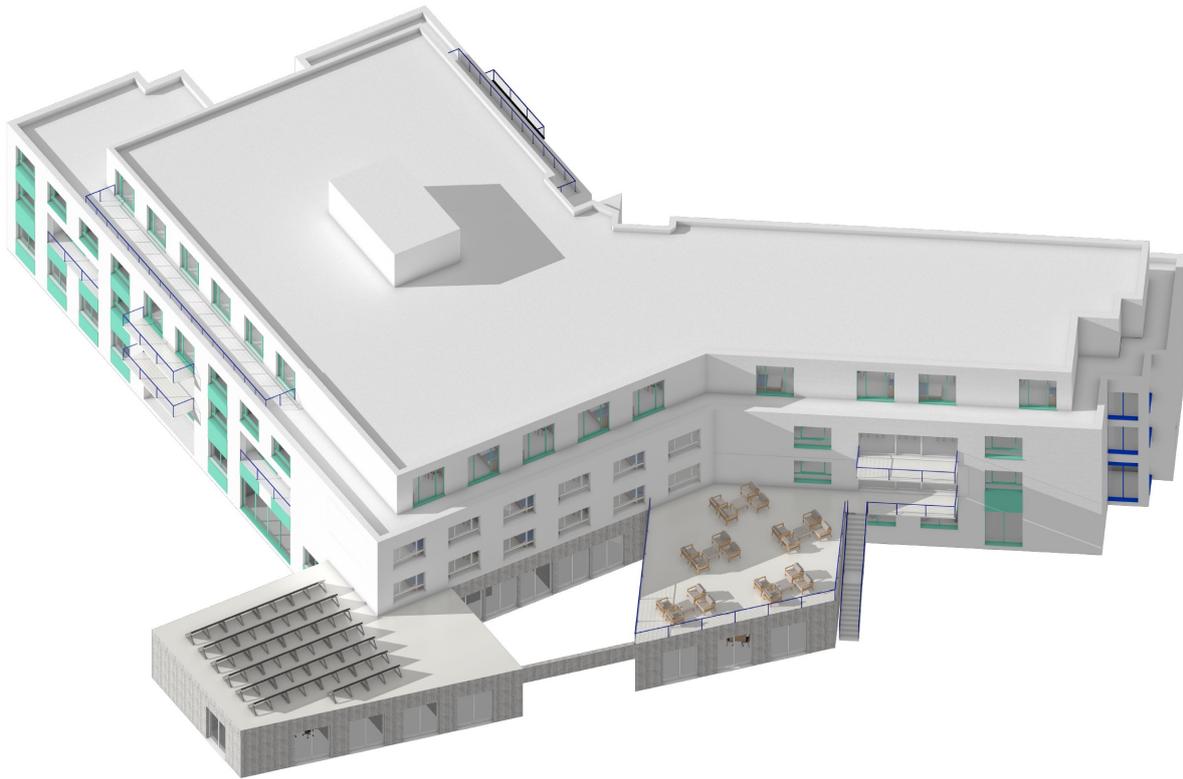


Dossier zur Ausbauplanung AZB „Vision 2025“ zu Händen der Trägergemeinden des Zweckverbands Alterszentrum Breitenbach





1. Einführung
2. Projektübersicht
3. Architektonische Planung
4. Finanzierung
5. Zeitplanung und nächste Schritte

1. Einführung

Das Projekt „Vision 2025“ wurde ins Leben gerufen, nachdem die Altersplanung und Altersstrategie der VSEG am 24. November 2022 ausgewertet wurden. In dieser Evaluation stellte sich die wichtige Frage: **Wie kann der Zweckverband Alterszentrum Breitenbach aktiv teilnehmen und welche Maßnahmen sind dafür erforderlich?**

Im Vorstand des Alterszentrums Breitenbach (AZB) wurde das Projekt „Vision 2025“ entwickelt. Dieses Projekt konzentriert sich sowohl auf den **qualitativen Ausbau des AZB** als auch auf die **Schaffung zusätzlicher Angebote**.

Trotz der **zunehmenden Nachfrage nach Pflegeplätzen** – mindestens 114 zusätzliche Langzeitpflegebetten werden im Dorneck/Thierstein bis 2040 benötigt, ist es unwahrscheinlich, dass der Kanton SO bis zum Jahr 2030 die erforderlichen Bewilligungen erteilt.

Aktuell bietet das AZB insgesamt 65 Langzeitpflegeplätze und 5 Passerelleplätze an. Davon insgesamt 30 Plätze in **15 Doppelzimmer**, in denen unsere Bewohnerinnen und Bewohner leben. Diese Situation führt häufig zu **Unzufriedenheit** bei den Bewohnern, deren Angehörigen und dem Personal.

Zusätzlich gibt es im AZB zu **wenige Räumlichkeiten** für Büros, Sitzungen, Schulungen und Therapien. Oft arbeiten bis zu drei Mitarbeitende in einem Büro, das für maximal zwei Personen ausgelegt ist. Therapien finden häufig auf Fluren oder in den Doppelzimmern statt. Auch unsere Auszubildenden haben keine geeigneten Räumlichkeiten für ihre Arbeitsaufträge oder zur Nutzung ihrer Lernzeit.

Die Trägergemeinden des Alterszentrums Breitenbach (AZB) wurden in den beiden Delegiertenversammlungen am **7. Dezember 2023** und am **22. Juni 2024**, sowie bei einem **Gemeindeinformationsanlass am 21. Mai 2024** umfassend und transparent über die Vorhaben und den jeweils aktuellen Stand des Vorprojekts informiert.

2. Projektübersicht

Ursprünglich war das Ziel, eine **Parzelle** in der Nähe des bestehenden Grundstücks des Alterszentrums Breitenbach (AZB) zu finden, auf der ein Erweiterungsbau realisiert werden könnte. Da jedoch kein Anwohner bereit war, seine Liegenschaft zu verkaufen, wurde eine **Machbarkeitsstudie** für einen Ausbau auf dem bestehenden Areal in Auftrag gegeben.

Die Planung erfolgte über die Architekten G3—Gerster GmbH in Zusammenarbeit mit H-O Oegerli Markus AG. Welche im ersten Schritt eine Machbarkeitsanalyse erstellten, welche sich mit den Ausbau der bestehenden Liegenschaft auseinandersetzten.

Das Ausbauprojekt „Vision AZB 2025“ umfasst die **Erweiterung des bestehenden Gebäudes** des Alterszentrums Breitenbach (AZB).

Im Erdgeschoss sind verschiedene **Büroräume**, ein **Therapieraum**, **Arztbüro**, ein **Schulungsraum**, **Sitzungszimmer** sowie eine **Umgestaltung des Restaurants** geplant.

Zusätzlich werden auf den **Etagen 1 bis 3** insgesamt **24 neue Zimmer** geschaffen. Dadurch können alle bestehenden Doppelzimmer aufgelöst werden. Diese zusätzlichen Zimmer werden in Erwartung der Genehmigung von weiteren Pflegeplätzen in der Region, durch den Kanton Solothurn oder im Rahmen anderer Projekte genutzt. Somit entsteht eine **Platzreserve von 9 Zimmern**.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Entwurfskonzepte entwickelt, die sowohl die funktionalen Anforderungen als auch die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner des AZB berücksichtigen. Die Architekten G3—Gerster GmbH und H-O Oegerli Markus AG legten besonderen Wert auf eine **barrierefreie Gestaltung** und eine **freundliche Atmosphäre**, um den Lebensstandard im Alterszentrum zu verbessern. Durch die geplanten Erweiterungen wird nicht nur der Platzbedarf gedeckt, sondern auch die **Qualität der Betreuung** und der **Serviceangebote** nachhaltig gesteigert. Dies trägt entscheidend dazu bei, das AZB als modernen und attraktiven Wohnort für ältere Menschen in der Region zu positionieren. Weiter wird durch den Ausbau eine optimale Arbeitsumgebung für unsere Mitarbeitenden geschaffen.

3. Architektonische Planung Erdgeschoss

Im Erdgeschoss werden in der Planung insgesamt

- Drei zusätzliche Büros
 - Optimierung des Arbeitsbereiches der Bewohner- und Personaladministration
 - Ein Therapieraum
 - Ein Raum für ärztliche Tätigkeiten
 - Umgestaltung der Fläche im Restaurant 10
 - Multifunktionsräumlichkeiten
- geschaffen.

Der Ausbau im Erdgeschoss bietet einen erheblichen **Mehrwert** sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner des Alterszentrums Breitenbach (AZB), den Gästen im Restaurant 10, als auch für das Personal.

Mit der Schaffung von **drei zusätzlichen Büros** und der **Optimierung des Arbeitsbereiches** der Bewohner- und Personaladministration wird eine **effizientere Arbeitsumgebung** geschaffen, die die Verwaltungsabläufe verbessert und die Kommunikation zwischen den Teams erleichtert.

Der **Therapieraum** und der **Raum für ärztliche Tätigkeiten** ermöglichen eine **intensivere und individuellere Betreuung** der Bewohner, was zu einer höheren Lebensqualität und besseren Gesundheitsversorgung beiträgt.

Die **Umgestaltung der Restaurantfläche** und die Schaffung von **Multifunktionsräumlichkeiten** fördern zudem die sozialen Interaktionen und Gemeinschaftsaktivitäten, was den Lebensstandard der Bewohnerinnen und Bewohner insgesamt erhöht.

Durch diese Verbesserungen wird das AZB nicht nur zu einem modernen Wohnort, sondern auch zu einem Ort, an dem die Bedürfnisse aller Beteiligten – sowohl der Bewohner als auch des Personals – in den Mittelpunkt gestellt werden.

3. Architektonische Planung 1 & 2 OG

Der Ausbau der Wohnbereiche 1 und 2 schafft jeweils **sechs neue Bewohnerzimmer** sowie eine **Umgestaltung des Empfangs- und Arbeitsbereichs** für das Pflegepersonal.

Durch den Bau der neuen **Einzelzimmer** wird ein bestehendes Zimmer aufgegeben, wodurch **effektiv je fünf zusätzliche Zimmer** entstehen.

Ein Teil der Dachfläche des Anbaus im Erdgeschoss wird auf dem ersten Obergeschoss zudem als **Dachterrasse** genutzt.

Besonders im Sommer bietet dieser Bereich viel **Schatten** und lädt zu **Aufenthalten im Freien** ein.

Der Ausbau bietet sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die Mitarbeitenden einige **Vorteile**.

Die neuen **Einzelzimmer** ermöglichen den Bewohnern mehr **Privatsphäre** und **Komfort**, was zu einem verbesserten Wohngefühl beiträgt.

Die **Umgestaltung des Empfangs- und Arbeitsbereichs** schafft eine übersichtlichere und funktionalere Umgebung für das Pflegepersonal. Dies kann die **Effizienz** bei der täglichen Arbeit erhöhen und die Kommunikation im Team erleichtern.

Die neu gestaltete **Dachterrasse** bietet einen angenehmen Ort im Freien, der sowohl für die Bewohner als auch für die Mitarbeitenden zugänglich ist. Diese Fläche fördert für die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, sich zu entspannen und die frische Luft zu genießen, und trägt somit zu einer angenehmen Atmosphäre im Alterszentrum bei.

3. Architektonische Planung 1 & 2 OG



H-O OEGERLI MARKUS ARCHITECTEN SIA AG KATZENHUBELWEG 1 4800 ULTEN FON 0822139896 MAIL@H-O.CH
03 G3 ARCHITEKTUR GMBH WAHLENSTRASSE 81 4262 LAUFEN FON 0817814940 INFO@G3-ARCHITEKTUR.CH
PROJEKT 4 KOMBINATION
ERWEITERUNG AB ALTERSZENTRUM BODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH
ALTERSZENTRUM BODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH

2 OBERGESCHOSS

3. Architektonische Planung 3 OG

Der Ausbau des **dritten Obergeschosses** hat das Ziel, den bestehenden Wohnbereich 3 zu erweitern.

Dieser wird künftig ein eigenständiger Wohnbereich sein und ist nicht mehr Teil des Wohnbereichs 2.

Der Bereich im dritten Obergeschoss ist derzeit **ungenutzt** und mit Photovoltaik-Elementen ausgestattet.

Durch den Einsatz von **Fertigbauelementen** können hier insgesamt **15 zusätzliche Zimmer** geschaffen werden, wodurch die bislang ungenutzte Fläche **sinnvoll genutzt** wird.

Zusätzlich zu erwähnen ist, dass im dritten Obergeschoss fünf Übergangspflegeplätze (Passerelleplätze) eingerichtet sind, welche in Zusammenarbeit mit den Solothurnischen Spitälern am Standort Dornach angeboten werden.

Mit dem Ausbau im dritten Obergeschoss schaffen wir eine separate Wohneinheit, die sowohl personell als auch wirtschaftlich besser verwaltet werden kann als zuvor.

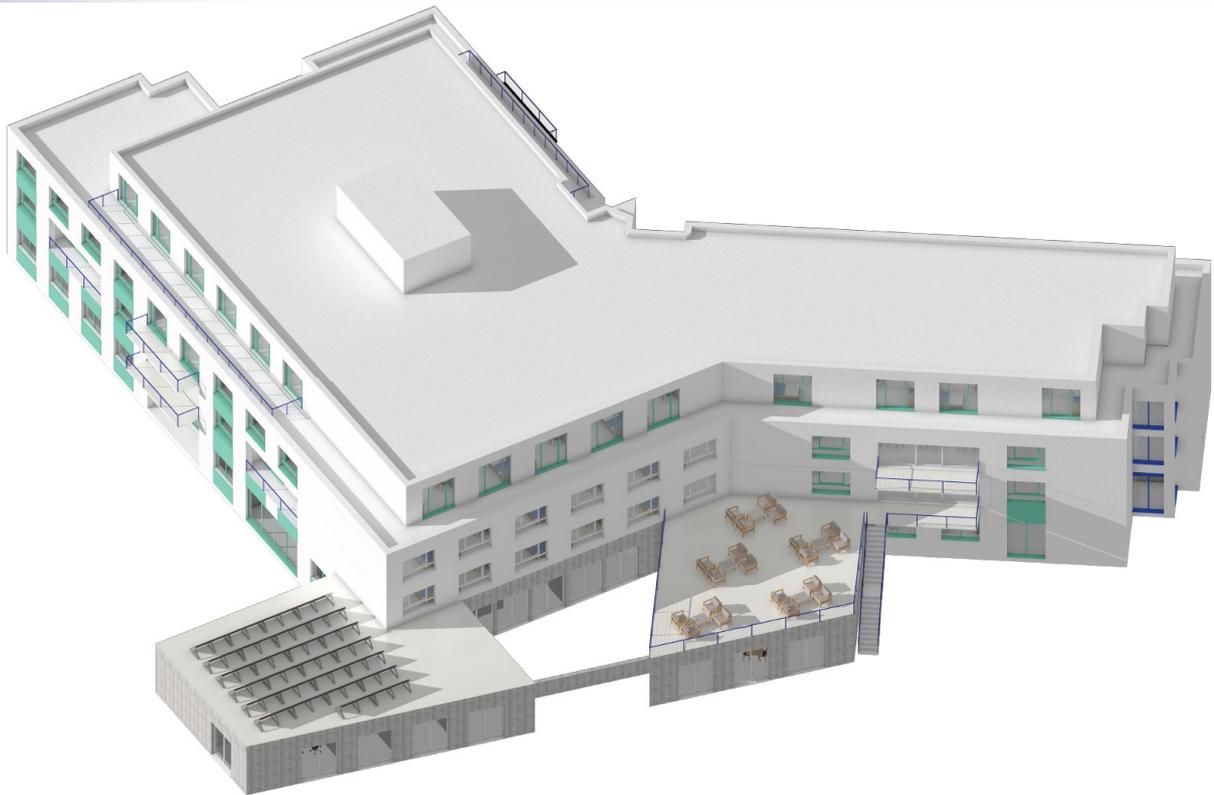
3. Architektonische Planung 3 OG



H-O OEGENLI MARKUS ARCHITEKTEN SIA AG KATZENHÜBELWEG 1 4600 OLTEN FON 0622139356 MAIL@H-O.CH
 03 03 ARCHITEKTUR GMBH WAHLENSTRASSE 81 4262 LAUFEN FON 0617614940 INFO@03.ARCHITEKTUR.CH
 ERWEITERUNG VON ALTERSZENTRUM BODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH
 ALTERSZENTRUM BODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH

DACHGESCHOSS

3. Architektonische Planung 3 OG



H+O OEDERLI MARKUS ARCHITECTEN SIA AG KATZENHÜBELWEG 1 4600 OLTEN FON 0622133696 MAIL@H+O.CH
G3 G3 ARCHITEKTUR GMBH WAHLENSTRASSE 51 4202 LAUFEN FON 0617614960 INFO@G3-ARCHITEKTUR.CH

PROJEKT 4 **KOMBINATION**
ERWEITERUNG AZB ALTERSZENTRUM BODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH
ALTERSZENTRUM BODENACKERBODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH



H+O OEDERLI MARKUS ARCHITECTEN SIA AG KATZENHÜBELWEG 1 4600 OLTEN FON 0622133696 MAIL@H+O.CH
G3 G3 ARCHITEKTUR GMBH WAHLENSTRASSE 51 4202 LAUFEN FON 0617614960 INFO@G3-ARCHITEKTUR.CH

PROJEKT 4 **KOMBINATION**
ERWEITERUNG AZB ALTERSZENTRUM BODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH
ALTERSZENTRUM BODENACKERBODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH

3. Architektonische Planung 3 OG



H-O OGERLI MARKUS ARCHITECTEN SIA AG KATZENHUBELWEG 1 4600 OLTEN FON 0622139696 MAIL@H-O.CH
G3 G3 ARCHITEKTUR GMBH WAHLENSTRASSE 81 4302 LAUFEN FON 0617614940 INFO@G3-ARCHITEKTUR.CH

PROJEKT 4 **KOMBINATION**
ERWEITERUNG AN ALTERSZENTRUM BODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH
ALTERSZENTRUM BODENACKERBODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH



H-O OGERLI MARKUS ARCHITECTEN SIA AG KATZENHUBELWEG 1 4600 OLTEN FON 0622139696 MAIL@H-O.CH
G3 G3 ARCHITEKTUR GMBH WAHLENSTRASSE 81 4302 LAUFEN FON 0617614940 INFO@G3-ARCHITEKTUR.CH

PROJEKT 4 **KOMBINATION**
ERWEITERUNG AN ALTERSZENTRUM BODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH
ALTERSZENTRUM BODENACKERBODENACKERSTRASSE 10 4226 BREITENBACH

4 Kostenschätzung $\pm 20\%$

Grundlagen

Vorprojektstudie M 1:100 Volumen vom 15.05.2024
Projektstudie V4 M 1: 100 Grundrisse vom 02.10.2024
Materialisierung nach Annahme

Kostenberechnung

Die Kostenschätzung umfasst den Anbau Nord, die Aufstockung West, sowie den damit verbundenen Innenausbau (Anpassungen) am Bestand.

Erfahrungswerte- und Kennwerte aus der Objektdatenbank

Kostengenauigkeit +/-20% auf die Gesamtkosten bezogen
8.1% MwSt. sind in den Positionen enthalten
Kostenstand Oktober 2024

Nicht enthaltene Kosten

- Wettbewerbskosten
 - Kostenannahme Ausbaustandart wie bestehend
- - Sprinkleranlage/Erweiterung Anpassung BMA
 - Kosten ausserhalb des Bearbeitungsperimeters
 - Schwankungen, Teuerungen der Baumaterialien, insbesondere des Stahlpreises
 - Teuerung ab Kostenstand
 - Projektänderungen infolge behördlicher Auflagen insbesondere Brand- und Schallschutz
 - Kosten für zusätzliche Terraingestaltung (Anpassung Grünflächen, Verlegung Mauer etc.)
 - Versicherungen, Garantien
 - Altlasten und Schadstoffe
 - Integrale Tests
 - Fotovoltaik, Kosten für Unterbruch, Betriebsausfallkosten
- - Ausstattungen Umgebung

4. Finanzierung

Aufstockung West		Maximalvariante	
1	Vorbereitung	Fr.	76'000
	Werkleitungserschliessung: Wasser, Elektrisch, Medien, Schmutz- und Meteorwasser	Fr.	12'000
	PV Abbau, inkl. evtl. Abtransport und Gebühren	Fr.	10'000
	Abbrucharbeiten	Fr.	38'000
	Sicherungen	Fr.	16'000
2	Gebäude	Fr.	1'412'900
	Gebäude (AT 1102 x 1200.-)	Fr.	1'322'400
	Unterstand/Garage	Fr.	-
	Mehraufwand:		
	- Mehraufwand +9 Nassräume Sanitärapparate, Möbel (Budget Fr. 8'500.-)	Fr.	76'500.00
	- Mehraufwand + Wohnungen Küche (Budget Fr. 13'000.-)	Fr.	-
	- Liftanlage	Fr.	-
	- Solar / PV-Anlage (Wiedermontage/Anpassungen)	Fr.	14'000.00
4	Umgebung	Fr.	24000
	Rohplanie, Hinterfüllung, Humisierung, Treppen, Stützmauern etc.	Fr.	-
	Belag, Sitzplatz, Begrünung, etc.	Fr.	24'000.00
5	Baunebenkosten und Gebühren (ca. 7%)	Fr.	163'000.00
51	Baubewilligung, Gebühren	Fr.	118'000.00
	Reserve	Fr.	45'000.00
9	Ausstattung	Fr.	0
	Garderoben	Fr.	-
	Ankleide, Einbauschränke (Fr. 12'500.-)	Fr.	-
	Einbauleuchten	Fr.	-
	Waschmaschine, Trockner	Fr.	-
Total Kostenschätzung inkl. MwSt. (neu 8.1)			1'680'000

4. Finanzierung

Anbau Nord		Maximalvariante	
1	Vorbereitung	Fr.	212'000
	Werkleitungserschliessung: Wasser, Elektrisch, Medien, Schmutz- und Meteorwasser	Fr.	45'000
	Aushub, inkl. evtl. Abtransport und Gebühren	Fr.	78'000
	Abbrucharbeiten	Fr.	65'000
	Sicherungen	Fr.	24'000
2	Gebäude	Fr.	4'332'500
	Gebäude (OG s 3490 x 1200.-)	Fr.	4'188'000
	Unterstand/Garage	Fr.	-
	Mehraufwand:		
	- Mehraufwand + 17 Sanitärapparate, Möbel (Budgetiert Fr. 8'500.-)	Fr.	144'500.00
	- Mehraufwand +Wohnungen Küche (budgetiert Fr. 13'000.-)	Fr.	-
	- Liftanlage	Fr.	-
	- Solar / PV-Anlage	Fr.	-
4	Umgebung	Fr.	140'000.00
	Rohplanie, Hinterfüllung, Humisierung, Treppen, Stützmauern etc.	Fr.	85'000.00
	Belag, Sitzplatz, Begrünung, etc.	Fr.	55'000.00
5	Baunebenkosten und Gebühren (ca. 7%)	Fr.	435'000.00
51	Baubewilligung, Gebühren	Fr.	350'000.00
	Reserve	Fr.	85'000.00
9	Ausstattung	Fr.	0
	Garderoben	Fr.	-
	Ankleide, Einbauschränke (Fr. 12'500.-)	Fr.	-
	Einbauleuchten	Fr.	-
	Waschmaschine, Trockner	Fr.	-
Total Kostenschätzung inkl. MwSt. (neu 8.1)			5'080'000

01.10.24

Markus Oegerli/ g3 architektur

14

4. Finanzierung

Umbau, Anpassungen Bestand		Anbau Nord	
1	Vorbereitung	Fr.	158'000
	Werkleitungerschliessung: Wasser, Elektrisch, Medien, Schmutz- und Meteorwasser	Fr.	18'000
	Aushub, inkl. evtl. Abtransport und Gebühren	Fr.	-
	Abbrucharbeiten	Fr.	85'000
	Sicherungen	Fr.	55'000
2	Gebäude	Fr.	406'000
	Gebäude (145 m2 x 2800.-)	Fr.	406'000
	Unterstand/Garage	Fr.	-
	- Liftanlage	Fr.	-
4	Umgebung	Fr.	65'000.00
	Rohplanie, Hinterfüllung, Humisierung, Treppen, Stützmauern etc.	Fr.	35'000.00
	Belag, Sitzplatz, Begrünung, etc.	Fr.	30'000.00
5	Baunebenkosten und Gebühren (ca. 7%)	Fr.	79'000.00
51	Baubewilligung, Gebühren	Fr.	44'000.00
	Reserve	Fr.	35'000.00
9	Ausstattung	Fr.	12'000
	Garderoben	Fr.	-
	Ankleide, Einbauschränke (Fr. 12'500.-)	Fr.	-
	Einbauleuchten	Fr.	12'000.00
	Waschmaschine, Trockner	Fr.	-
Total Kostenschätzung inkl. MwSt. (neu 8.1)			<u>720'000</u>

4. Finanzierung

Total	
1 Gebäude	
Aufstockung West	Fr. 1'680'000
Anbau Nord	Fr. 5'080'000
Umbau Bestand	Fr. 720'000
Total Kostenschätzung inkl. MwSt. (neu 8.1)	<u>7'480'000</u>

Die geschätzten Totalkosten belaufen sich auf CHF 7.480.000,- (plus/minus 20%).

In unserer internen Investitionskostenberechnung haben wir berücksichtigt, dass die maximalen Kosten, einschließlich einer Sicherheitsreserve, für das AZB tragbar sein müssen.

Daher haben wir eine Sicherheitsreserve von CHF 1.000.000,- eingeplant, um unerwartete oder nicht berücksichtigte Kosten abzudecken.

Unser oberstes Ziel ist es, sicherzustellen, dass in jedem Fall **keine zusätzlichen Kosten auf unsere Trägergemeinden zukommen.**

Die Investitionskostenrechnung können sie der folgenden Seite entnehmen.

4. Finanzierung

Kostenschätzung - Oegerli/g3 Architektur		7 480 000,00
Aufrechnung 20% auf Kostenschätzung Kostenstand Oktober 2024 - Oegerli/g3 Architektur		1 496 000,00
plus rechnerische Reserve von CHF 1'000'000,-		1 000 000,00
Finanzierungsbedarf		9 976 000,00
Eigene Mittel		-1 500 000,00
Kaufpreis auf Kredit		8 476 000,00
INVESTITIONSRECHNUNG		
	in % von Umsatz	2027
+ Erlöse		9 102 685,00
- Lohnkosten		-6 002 389,94
- Sozialleistungen		-929 285,06
Deckungsbeitrag		2 171 010,00
- Direkt zuteilbare Kosten		-887 500,00
- Infrastrukturkosten Leistungserbringer		-752 900,00
- Finanzierungskosten		-211 900,00
Operativer Cashflow	3,50	318 710,00
- Abschreibungen IKP		-555 410,00
Aufl Finanzierungskosten gegen Reserven für Inv./Gebäudeunterhalt IKP		211 900,00
Ergebnis nach Swiss GAAP FER		-24 800,00
Reserven für Investitionen/Gebäudeunterhalt Stand 31.12.23:		CHF 8'629'571.70*
* Zweckgebunden zu nutzen. Das heisst, diese können nicht für den Bau als solches genutzt werden. Jedoch können unter anderem davon die kompletten Hypothekarzinsen gezahlt werden.		
	Payback Dauer	26,59 Jahre
	Interner Zinssatz nach Nutzungsdauer	1,32%

Breitenbach, 23.10.2024 DAST

Die zu erwartenden Zinskosten sind durch die Reserven für Investitionen/ Gebäudeunterhalt in Höhe von CHF 8'629'571,- gesichert.

Die notwendigen Eigenmittel, in Höhe von CHF 1'500'000,- sind vorhanden.

5. Zeitplanung und nächste Schritte

Hiermit informieren wir über den bevorstehenden Antrag an die Delegiertenversammlung am **21. November 2024** zur Genehmigung eines Kredites in Höhe von CHF 8'476'000 sowie zur Nutzung des Eigenkapitals in Höhe von CHF 1'500'000.

Zudem wird um Zustimmung zum geplanten Erweiterungsbau gebeten.

Die Zustimmung aller Gemeindeversammlungen der Trägergemeinden des Alterszentrums Breitenbach wird im **Dezember 2024** erwartet.

Die Planung und Ausschreibung des Ausbaus sind für das **Frühjahr 2025** vorgesehen.

Start des Umbaus ist für das **Frühjahr 2026** vorgesehen.

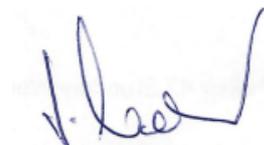
Antrag an die Gemeindeversammlung:

Die Gemeindeversammlung stimmt dem Antrag zum Erweiterungsbau des Alterszentrums Breitenbach zu.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Unterstützung.



Wally Allemann
Präsidentin Zweckverband AZB



Jörn Weidner
Geschäftsführer