



## Botschaft

der Standeskommission an den Grossen Rat des Kantons Appenzell I.Rh. zum

### **Landsgemeindebeschluss zur Erteilung eines Kredits für die Sanierung und Erweiterung des Bürgerheims**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die derzeitige bauliche Situation im Bürgerheim weist verschiedene Mängel auf. In räumlicher Hinsicht genügen das Heim und seine Infrastruktur den heutigen Ansprüchen nicht mehr. Das Bürgerheim verfügt zurzeit über insgesamt 49 Wohn- und Pflegeplätze, verteilt auf 7 Doppelzimmer und 35 Einzelzimmer. Die meisten Einzelzimmer haben eine Grösse von etwa 17.5m<sup>2</sup>. Die Einzelzimmer verfügen über keine behindertengerechte Nasszelle oder die Nasszellen befinden sich auf dem Stockwerk. Dank der guten Betriebsführung und der eindrucklichen Ausstrahlung des Hauses weist das Bürgerheim seit Jahren trotzdem eine Belegung von über 90% und eine hohe Bewohnerzufriedenheit aus. Auch wenn das Bürgerheim stets gut unterhalten und punktuell baulich angepasst wurde, genügen die räumlichen Begebenheiten den betrieblichen Anforderungen für einen modernen Betrieb eines Alters- und Pflegeheims nicht mehr. Die letzte tiefgreifende Sanierung wurde 1989/90 durchgeführt. Es kommt hinzu, dass aufgrund der demographischen Entwicklung der Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Altersinstitutionen in den kommenden Jahren steigen wird.

Nach gründlichen Abklärungen empfiehlt die Standeskommission eine Totalsanierung des Bürgerheims sowie die Erstellung eines Anbaus. Unter Berücksichtigung der aktuellen Pflegeheimplanung und der allgemeinen Bautätigkeit im Kanton mit mehreren Mehrfamilienhäusern wurden die Anforderungen für die Sanierung und Erweiterung des Bürgerheims formuliert und im Rahmen eines Raumprogramms die dafür notwendigen Zimmer und Räume festgelegt.

#### **2. Bedarf**

##### *2.1. Einflussfaktoren für Angebot*

Die wichtigsten Einflussfaktoren für das zukünftige Wohn- und Pflegeangebot bilden die demografische Entwicklung, der Gesundheitszustand der älteren Personen, die damit verbundene stetig steigende Lebenserwartung, der Fortschritt in der Medizin und der Rehabilitation sowie die erwarteten Bedürfnisse der nächsten Altersgeneration, den sogenannten «Babyboomern», sowie wirtschaftliche Überlegungen.

Es ist allgemein bekannt, dass Seniorinnen und Senioren so lange wie möglich und so selbstständig wie möglich zu Hause leben wollen, gegebenenfalls unter Beizug von bedarfsgerechten und massgeschneiderten ambulanten Dienstleistungen. Im Gegensatz zu früheren Generationen, die mit relativ bescheidenen Lösungen zufrieden waren, wird die kommende Generation voraussichtlich deutlich höhere Individualisierungstendenzen und Ansprüche haben. Sie will aktiv bleiben und möglichst selbstbestimmt in Freiheit und Autonomie sowie mit einem gewissen Wohnkomfort leben wollen (siehe dazu auch: Curaviva, Wohnformen im Alter - eine terminologische Klärung). Daher müssen die stationären und ambulanten Pflegeangebote flexibler und variabler gestaltet werden. Hinzu kommt, dass ältere Menschen heute zunehmend alleine leben

und bei eintretender Pflegebedürftigkeit die Gefahr der Vereinsamung besteht. Es braucht daher ein breites Spektrum von Wohnformen, wobei das Augenmerk auf die Anpassbarkeit der Wohnung bei eingeschränkter Mobilität gelegt werden soll.

Die Standeskommission ist der Ansicht, dass sowohl die stationären wie auch die ambulanten Betreuungs- und Pflegeangebote verstärkt werden müssen, um den veränderten Bedürfnissen der kommenden Altersgeneration gerecht zu werden.

## 2.2. Möglichkeiten anderer Wohnformen

In den letzten Jahren entstanden in Appenzell relativ viele Mehrfamilienhäuser. Die dadurch entstandenen Wohnungen bieten auch bei eingeschränkter Mobilität angemessene Wohnmöglichkeiten. Angesichts dieser Entwicklung rückt die Idee eines Wohnangebots mit Service, das direkt einer Altersinstitution angegliedert ist, etwas in den Hintergrund. Für einzelne Personen wird es aber auch in Zukunft ein Bedürfnis sein, in nächster Nähe zu einer Pflegeinstitution «Wohnen mit Service» in Anspruch nehmen zu können. Dies dürfte einerseits Fälle betreffen, in denen vielleicht die Partnerin oder der Partner bereits auf Pflege in der Pflegeinstitution angewiesen ist und man selber in einer selbständigeren Wohnform in der Nähe leben möchte. Andererseits wird es voraussichtlich einzelne Personen geben, welche die Nähe zu einer Pflegeinstitution aufgrund eines Sicherheitsgefühls und des gesellschaftlichen Austauschs suchen und deshalb in eine Wohnung ziehen möchten, die einer Pflegeinstitution angegliedert ist.

## 2.3. Demografische Entwicklung und Bettenbedarf

Das Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlicht regelmässig Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in den Kantonen. Gemäss Referenzszenario (AR-00-2020 vom 28. Mai 2020) geht das BFS für den Kanton Appenzell I.Rh. von folgender Entwicklung aus.

	Stand 31.12.2019	2025	2030	2035	2040	2045
0-19-Jährige	3'405	3'548	3'661	3'707	3'779	3'890
20-64-Jährige	9'566	9'709	9'579	9'646	9'802	10'019
65 und Älter	3'157	3'631	4'184	4'619	4'963	5'219
Total	16'128	16'888	17'424	17'972	18'544	19'128

Rund 12% der Kantonseinwohnerinnen und -einwohner leben zurzeit im Bezirk Oberegg. Es ist anzunehmen, dass dieser Anteil an der Gesamtbevölkerung in den kommenden Jahren in etwa konstant bleibt.

Gemäss des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (Obsan) wohnten 2018 im Schweizer Durchschnitt 5.4% der über 65-Jährigen in einem Alters- oder Pflegeheim. In Appenzell I.Rh. lag diese Quote bei rund 6.4%. Gesamtschweizerisch haben 2018 rund 3.6% der Bevölkerung Pflegeleistungen der Spitex in Anspruch genommen. In Appenzell I.Rh. waren es rund 1.7%. Es wird erwartet, dass die Institutionaliserungsrate mit der Zeit etwas sinken und die Spitex-Inanspruchnahme etwas zunehmen wird.

Das Obsan kommt in seinem Bulletin 3/21 zum Schluss, dass in der Schweiz die Lebenserwartung ohne schwere Beeinträchtigung im Untersuchungszeitraum von 2007 bis 2017 gestiegen ist, sowohl in absoluten Zahlen als auch im Vergleich zur Gesamtlebenserwartung. Die mit schweren Beeinträchtigungen verbrachte Lebenszeit hat sich demgemäss um einige Monate verkürzt. Auch in Bezug auf die leichten Beeinträchtigungen zeichnet sich eine günstige Entwicklung ab. Die Standeskommission geht daher davon aus, dass die ambulante Pflege und

Betreuung auch künftig stärker nachgefragt wird und der Bedarf an stationären Pflegeplätzen zurückgehen wird.

Vor diesem Hintergrund scheint eine mittel- bis langfristige Institutionaliserungsrate von rund 5% plausibel.

In den letzten Jahren wiesen die Pflegeheime im Kanton, mit Ausnahme der Zeit der Corona-Pandemie, eine sehr hohe Auslastung aus. Es darf daher in der Bedarfsplanung weiterhin von einer Auslastung von 95% ausgegangen werden.

*Tabelle 1: Bedarf an Pflegeplätzen in den Jahren 2025 bis 2045 auf der Grundlage der erwarteten Bevölkerungsentwicklung, einer Institutionaliserungsrate von 5% der über 65-jährigen und einer Auslastung von 95%*

Appenzell I.Rh.	2025	2030	2035	2040	2045
Bevölkerung*	16'888	17'424	17'972	18'544	19'128
Bevölkerung* 65+	3'631	4'184	4'619	4'963	5'219
Bedarf Anzahl Pflegeplätze	191	220	243	261	275

\*BFS, Referenzszenario AR-00-2020

Aktuell sind auf der Pflegeheimliste des Kantons Appenzell I.Rh. 200 stationäre Pflegeplätze aufgeführt. Unter der Annahme, dass im Jahr 2030 5.0% der über 65-Jährigen Bedarf für einen Alters- und Pflegeheimplatz haben, werden dann im Kanton rund 20 zusätzliche Plätze benötigt.

#### 2.4. Schlussfolgerungen zum Bedarf

Zur Klärung der Frage, wo der künftige Bedarf an Pflegeplätzen örtlich abgedeckt werden kann, wurden neben der Sanierung und Erweiterung des Bürgerheims mittels Machbarkeitsstudien auch alternative Standorte geprüft. Die Standorte Pflanzgarten an der Sitterstrasse, Spitalareal und Ausbau Alter und Pflege Alpsteeblick (APA) kommen aufgrund der beschränkten bebaubaren Fläche (Pflanzgarten und APA) oder weiterem Entwicklungspotential (Spitalareal) nicht in Frage. Auch wenn eine zentralere Lage für eine Pflegeinstitution begrüssenswert wäre, kam die Stadeskommission aufgrund der zur Verfügung stehenden Platzverhältnisse zum Schluss, dass die aktuelle Lage für den geplanten Ausbau am geeignetsten ist.

Da das Bürgerheim ohnehin saniert werden muss, ist geplant, den Ausbau für den zusätzlichen Bedarf im gleichen Zuge vorzunehmen. Beim Bürgerheim sollen insgesamt rund 70 zeitgemässe Wohn- und Pflegeplätze geschaffen werden.

Um der wachsenden Individualität gerecht zu werden, sind ein bis zwei Wohneinheiten im Bürgerheim als «Wohnen mit Service» auszugestalten. Von einer grösseren Einheit «Wohnen mit Service» am Bürgerheim soll abgesehen werden, da einerseits die überbaubare Fläche begrenzt, der Bau bereits kostspielig und der Ausbau der Wohn- und Pflegeplätze prioritär zu behandeln ist. Hinzu kommt, dass im Kanton in den letzten Jahren viele Mehrfamilienhäuser mit behindertengerechten Wohnungen entstanden sind. Zusammen mit der angestrebten Stärkung der ambulanten Pflege und Betreuung wird die Nachfrage nach Wohnungen, welche direkt einer Pflegeinstitution angegliedert sind, voraussichtlich in einem geringen Masse steigen.

### **3. Rechtliche Grundlagen**

#### *3.1. Gesundheitsgesetz (GesG, GS 800.000)*

Art. 22: Der Kanton stellt die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung sicher. Der Kanton überwacht die Sicherheit, die Qualität und im stationären Bereich zudem die Wirtschaftlichkeit der Gesundheitsversorgung.

Art. 23 und Art. 23a: Die Standeskommission legt periodisch die Pflegeheimliste fest.

#### *3.2. Gesetz über die öffentliche Altershilfe (Altershilfegesetz, AhiG, GS 801.300)*

Art. 9: Der Kanton sorgt mittelfristig für eine genügende Zahl an Alters- und Pflegeheimplätzen. Er kann, sofern das entsprechende Bedürfnis ausgewiesen ist, Initiativen zur Schaffung von altersgerechten Wohnungen und alternativen Wohnformen unterstützen.

### **4. Betriebskonzept erweitertes Bürgerheim**

#### *4.1. Allgemeines*

Das Bürgerheim soll auch in Zukunft dem heutigen Charakter entsprechend weiter betrieben werden. Auf dem Bürgerheimareal soll ein zeitgemässes, hinsichtlich der Pflegebedürftigkeit durchmischtes, aktives und familiäres sowie charmantes und mit dem Leben im Dorf verbundenes Haus mit Wohn- und Pflegeangeboten für total 72 Bewohnerinnen und Bewohner betrieben werden. Spezifische Bedürfnisse von Personen mit einer demenziellen Erkrankung oder einer höheren Pflegebedürftigkeit werden in der Institution integrativ betreut, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden und das Angebot der bestehenden Pflegeinstitution Alter und Pflege Alpsteeblick zu ergänzen.

Der Wohn- und Pflegebereich soll in drei Wohngruppen unterteilt werden. Pro Wohngruppe werden rund 22 bis 26 Wohn- und Pflegeplätze geschaffen. Die zwei- bis dreigeschossigen Wohngruppen mit je eigenem Aufenthalts- und Essstübli sind auf drei Gebäudeteile aufgeteilt. In den Wohngruppen wird dank der geräumigen 58 Einzel- und 7 Doppelzimmer genügend Privatsphäre geschaffen, um sich zurückziehen zu können. Es besteht aber auch die Möglichkeit, den Alltag gemeinschaftlich zu verbringen.

Um reagieren zu können, falls sich langfristig zeigt, dass vermehrt kleinere Wohneinheiten mit Service und weniger klassische Pflegebetten nachgefragt werden, sind die Häuser mit der entsprechenden Flexibilität zu bauen.

#### *4.2. Gemeinschaftsräume und Sozialbereich*

Jede Wohngruppe verfügt über einen Aufenthaltsraum und ein Stübli sowie einen gedeckten Aussenbereich mit Verbindung zum Garten. An zentraler Lage befinden sich die Eingangshalle, das Foyer und ein öffentliches Café, wo sich Bewohnerinnen und Bewohner untereinander oder mit Gästen treffen können. Das Café soll auch über gedeckte Aussenbereiche verfügen und mit variablen Trennwänden als multifunktionaler Mehrzweckraum dienen. Neben dem Café im Erdgeschoss sollen im Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes weitere Gemeinschaftsräume, wie ein Andachtsraum, ein Mehrzweckraum oder ein Pflegebad eingerichtet werden. Die unterschiedlichen und unterteilbaren Gemeinschaftsräume sollen die Möglichkeit bieten, den Lebensalltag der Bewohnerinnen und Bewohner bedürfnisgerecht gestalten zu können. Auch Tagesbetreuung soll im Bürgerheim je nach Bedarf angeboten werden.

Die Gartenanlage mit der Aussicht über das Dorf Appenzell soll als Ort der aktiven Lebensgestaltung und des sozialen Treffpunkts dienen.

#### 4.3. *Hotellerie und Service*

Im Bereich der Küche, Hauswirtschaft und des technischen Dienstes können innerhalb des kantonalen Gesundheitszentrums Appenzell Synergien genutzt werden. Die Mahlzeiten werden durch die Küche im Pflegeheim geliefert.

### 5. **Raumprogramm**

Aufgrund des für das Bürgerheim erstellten Betriebskonzepts wurde ein Raumprogramm erarbeitet. Dieses gliedert sich in folgende Bereiche:

- Wohn- und Pflegebereich
- Sozialbereich und Therapien
- Administration und Garderoben
- Ver- und Entsorgung
- Gebäudetechnik
- Aussenflächen

Bei der Erarbeitung des Raumprogramms wurde als erster Schritt überprüft, wie viele zeitgemässe Wohn- und Pflegeplätze im Bestandsgebäude des Bürgerheims untergebracht werden können, damit festgestellt werden konnte, wie viele Plätze zusätzlich in einem Erweiterungsbau realisiert werden müssen.

Insgesamt weist das Bürgerheim heute 49 Wohn- und Pflegeplätze auf, und zwar in 7 Doppelzimmern und 35 Einzelzimmern. Die Grösse der meisten Einzelzimmer beträgt zirka 17.5m<sup>2</sup>. Die Einzelzimmer verfügen über keine behindertengerechte Nasszelle, und die Zimmergrösse entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Aufgrund der Gebäudeabmessungen und der Gebäudestruktur besteht für das Raumprogramm und die Raumgössen im bestehenden Bürgerheim kein grosser Spielraum. Die Flächen für die verschiedenen erforderlichen Nutzungen sind grösstenteils vorgegeben. Aus diesem Grund ergibt sich beim Bestandesbau gegenüber dem Erweiterungsbau im Verhältnis zur Anzahl Wohn- und Pflegeplätze eine grössere Nutzfläche. Dementsprechend sind im Raumprogramm (siehe Beilage 2) die Raumgrössen im bestehenden Bürgerheim dem Gebäude angepasst.

Das gesamte Raumprogramm mit 72 Pflegebetten umfasst eine Nutzfläche von insgesamt 4'925m<sup>2</sup> (exkl. Tiefgarage), aufgeteilt in 1'635m<sup>2</sup> im bestehenden Bürgerheim und 3'290m<sup>2</sup> im Neubau. Im Vergleich dazu weist die Institution Alter und Pflege Alpsteeblick eine Nutzfläche von 3'628m<sup>2</sup> (exkl. Tiefgarage) für 63 Pflegeplätze (inkl. Pflegeoase und Ferienbett) auf.

#### **Beschreibung Raumprogramm**

##### *Wohn- und Pflegebereich*

Die grösste Nutzfläche benötigt der Wohn- und Pflegebereich mit 2'790m<sup>2</sup>. Diese Position beinhaltet alle Bewohnerzimmer, Aufenthaltsräume und die notwendigen Räume für die Pflege.

##### *Sozialbereich und Therapien*

Der Bereich für Soziales und Therapien umfasst eine Nutzfläche von 784m<sup>2</sup>. Er umfasst die Eingangshalle, Foyer und Café, Mehrzweckraum, Andachtsraum und die Therapieräume.

### *Administration und Garderobe*

Der Verwaltungsbereich benötigt eine Fläche von 64m<sup>2</sup> und die Räume für das Personal 99m<sup>2</sup>.

### *Ver- und Entsorgung*

Dieser Bereich mit 788m<sup>2</sup> Nutzfläche beinhaltet die gesamte Logistik mit Küche und Buffet, Lagerräume, Putzräume, technischer Dienst und Schutzraum.

### *Gebäudetechnik*

Für die Gebäudetechnik wird eine Nutzfläche von 400m<sup>2</sup> benötigt. Sie umfasst die Energiezentrale sowie die Flächen für Lüftung, Sanitär- und Elektro-Installationen sowie weitere Technik.

### *Aussenflächen*

Für das Bürgerheim mit Erweiterung werden insgesamt 39 Parkplätze für die Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter benötigt. Davon sind 28 als Tiefgaragenplätze geplant.

## **6. Schutzstatus des Bürgerheims**

Das Bürgerheim ist eine ortsbildprägende Baute der Kategorie B und als solche im Register der Kulturobjekte der Feuerschaugemeinde Appenzell eingetragen. Sie ist in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten.

Bei der Feuerschaukommission wurde die Möglichkeit einer Schutzentlassung des Bürgerheims abgeklärt. Für die Feuerschaukommission bilden die architektonische Qualität, die sozialgeschichtliche Bedeutung und die ortsbildprägende Stellung drei Eckpfeiler des baukulturellen und ortsbaulichen Werts des Bürgerheims. Auch wenn im Verlauf der Zeit durch verschiedene innere Umbauten der ursprüngliche architektonische Wert etwas beschnitten wurde, ist die Klassierung als ortsbildprägende Baute im Zonenplan Schutz der Feuerschaugemeinde auch aus heutiger Sicht richtig. Die Feuerschaukommission sieht keine Gründe, die Klassierung zu ändern. Die Entlassung aus dem Zonenplan Schutz und ein möglicher Abbruch wäre ein unwie-derbringlicher Verlust des baukulturellen Erbes und stünde in keinem Verhältnis zu den Vorteilen eines möglichen Neubaus.

Aufgrund dieser Stellungnahme wird eine Schutzentlassung des Bürgerheims nicht weiterverfolgt.

## **7. Machbarkeitsstudie**

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass im bestehenden Bürgerheim 12 grosszügige Einzelzimmer, 5 Doppelzimmer, ein Aufenthaltsraum und die für die Pflege notwendigen Räume realisiert werden können. Zudem besteht die Möglichkeit, im Untergeschoss die nötigen Räume für das Personal sowie Lagerräume und eine Werkstatt unterzubringen. Im Dachgeschoss finden ein Mehrzweckraum, ein Andachtsraum und ein Pflegebad Platz.

In den beiden Erweiterungsbauten werden insgesamt zwei Wohngruppen mit total 46 Einzelzimmern und 2 Doppelzimmern mit je einem Aufenthaltsraum und je zwei gedeckten Aussenbereichen ausgewiesen. Pro Wohngruppe werden ein Büro für die Pflege und je ein Raum für die Pflege rein und die Pflege unrein benötigt.

Die zwei Wohngruppen werden in zwei Gebäuden untergebracht. Dabei würde grundsätzlich die Möglichkeit bestehen, zuerst nur das westliche Gebäude zu realisieren, um zusammen mit dem bestehenden Gebäude 48 Wohn- und Pflegeplätze zu schaffen. Weil aber mittelfristig ein

Bedarf auf zusätzliche 20 Plätze zu erwarten ist, wird vorgeschlagen, beide Gebäude zu realisieren.

Damit die Bewohnerinnen und Bewohner des Bürgerheims nicht mehrmals umziehen müssen, kann die Erweiterung und Sanierung etappenweise vorgenommen werden. Zunächst können die Erweiterungsbauten realisiert und danach die Sanierung des bestehenden Gebäudes an die Hand genommen werden.

Das Raumprogramm weist für die Einzelzimmer der Erweiterung eine Nutzfläche von 27m<sup>2</sup> aus.

Diese Zimmergrösse ist im Vergleich zum Bewohnerzimmer im Alters- und Pflegeheim Alter und Pflege Alpsteeblick um 3m<sup>2</sup> grösser. Die zusätzliche Fläche soll den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit bieten, das Zimmer auch mit eigenen Möbelstücken auszustatten. Im Gegenzug wird auf individuelle Balkone verzichtet.

Der Raum für das Foyer und das Café soll als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Gäste dienen. In diesem Bereich werden die Bewohnerinnen und Bewohner das Mittag- und Abendessen zu sich nehmen. Angegliedert an das Foyer und Café ist eine Küche mit Buffet. Dort werden die Mahlzeiten vom Alters- und Pflegeheim angeliefert und zur Ausgabe bereitgestellt. Zusätzliche notwendige Lagerräume für die Küche befinden sich im Untergeschoss.

Für das Bürgerheim mit 72 Wohn- und Pflegebetten wird ein Zivilschutzraum gefordert, dessen Fläche genau vorgegeben ist. Der Zivilschutzraum dient als zusätzliche Lagerfläche.

Aufgrund der VSS-Norm werden für das Bürgerheim mit Erweiterung insgesamt 39 Parkplätze für die Besucherinnen und Besucher sowie die Mitarbeitenden verlangt. Damit der Aussenbereich nicht mit Fahrzeugen vollgestellt wird, werden 28 Tiefgaragenplätze und 11 Parkplätze im Freien vorgeschlagen. Dabei soll auch eine Ladestation für Elektrofahrzeuge realisiert werden. Die Flächen für die nötigen Technikräume (Heizung, Elektro, Sanitär, Lüftung) wurden von Fachspezialistinnen und -spezialisten berechnet. Als Heizung wird für den neuen Gebäudekomplex eine Holzschnitzelheizung empfohlen. Zudem ist eine Photovoltaikanlage auf den Neubauten geplant.

Mit der Machbarkeitsstudie wird eine Möglichkeit dargestellt, wie das bestehende Bürgerheim saniert und erweitert werden kann. Es wird aufgezeigt, dass das geforderte Raumprogramm mit den geplanten Flächen realisierbar ist. Die Anordnung und Positionierung der einzelnen Räume werden erst durch den Architekturwettbewerb festgelegt. Die definitive Verlegung der Räume kann im Vergleich zur Machbarkeitsstudie erheblich abweichen.

## **8. Schätzung Finanzbedarf**

Die Kostenschätzung erfolgte in Anwendung der Elementkostenmethode (eBKP-H). Da sich die Kostenschätzung an der Machbarkeitsstudie orientiert, im folgenden Wettbewerbsverfahren aber andere architektonische Umsetzungen möglich sind, wird die Kostenschätzung mit einer zusätzlichen Bauherrenreserve versehen. Damit werden allfällige Verbesserungsvorschläge finanziell abgesichert.

Der Finanzbedarf für das Bürgerheim mit Erweiterung wurde durch die Bau-Data AG ermittelt. Die Anlagekosten, einschliesslich der Kosten für den Wettbewerb und einer Bauherrenreserve, belaufen sich bei einer Kostengenauigkeit von +/- 15% auf Fr. 38 Mio. Für die Berechnung der Erstellungskosten wurde ein mittlerer Gebäudestandard und bezüglich der Energieeffizienz der

Minergie-P Standard angenommen. In den Baukosten sind die Mehrkosten für eine Holzschneitzelheizung von Fr. 0.5 Mio. und für die Ausführung der Neubauten als Holzkonstruktion von Fr. 1 Mio. enthalten.

Anlagekosten		Schätzung Finanzbedarf nach eBKP-H				Abweichung +/- 15%
		eBKP-H	%-Anteil	BWK Bauwerkskosten	BAK Baukosten	
A	Grundstück	0.0%				0.-
B	Vorbereitung	9%		3'212'00.--	3'212'00.--	3'212'00.--
C	Konstruktion Gebäude	49%	17'458'000.--	17'458'000.--	17'458'000.--	17'458'000.--
D	Technik Gebäude					
E	Äussere Wandbekleidung					
F	Bedachung Gebäude					
G	Ausbau Gebäude					
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	6%		2'136'000.--	2'136'000.--	2'136'000.--
I	Umgebung Gebäude	3.7%		1'310'000.--	1'310'000.--	1'310'000.--
J	Ausstattung Gebäude	5.3%		1'900'000.--	1'900'000.--	1'900'000.--
V	Planungskosten	17.3%			6'151'000.--	6'151'000.--
W	Nebenkosten	2.3%			814'000.--	814'000.--
Y	Reserve	7.4%				2'489'000.--
Total inkl. MwSt.		100%	17'458'000.--	26'016'000.--	32'981'000.--	35'470'000.--
Rückbau Gebäude Sonnhalde 21a						180'000.--
Wettbewerbskosten						350'000.--
Anlagekosten (mit Rückbau Gebäude Sonnhalde 21a und Wettbewerbskosten) inkl. MwSt.						36'000'000.--
Bauherrenreserve						2'000'000.--
<b>Total Anlagekosten inkl. MwSt.</b>						<b>38'000'000.--</b>

Objekt Daten Gesamtobjekt				Kostenkennwerte			
				inkl. MwSt.	BWK	ERK	ANK
Geschossfläche	GF	m <sup>2</sup>	<b>8'818</b>	Fr./m <sup>2</sup>	1'980.--	3'740.--	4'022.--
Gebäudevolumen	GV	m <sup>3</sup>	<b>31'102</b>	Fr./m <sup>3</sup>	561.--	1'060.--	1'140.--

Die Kosten pro Wohn- und Pflegeplatz für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Bürgerheims liegen im Vergleich zu den Erweiterungsbauten wesentlich höher. Einerseits müssen die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner in die bestehende Gebäudestruktur eingepasst werden, was grössere Zimmer ergibt. Andererseits sind die Verkehrsflächen aufgrund des Einbünders (Gang und Raumschicht) im Verhältnis zu den Nutzflächen grösser.

Teilobjekte	Daten Teilobjekte			Kosten Teilobjekte inkl. MwSt.		
	GH m	GF m <sup>2</sup>	GV m <sup>3</sup>	BWK Bauwerkskosten	ERK Erstellungskosten	ANK Anlagekosten
Sanierung / Umbau Bestand	3.44	2'985	10'280	5'066'000.--	9'803'000.--	10'537'000.--
Neubau Haus Ost	3.35	1'527	5'117	3'873'000.--	6'502'000.--	7'050'000.--
Neubau Haus West	3.48	2'176	7'565	5'092'000.--	8'874'000.--	9'592'000.--
Neubau Eingangshalle	3.57	988	3'529	2'034'000.--	3'426'000.--	3'712'000.--
Umgebung	4'940m <sup>2</sup>				1'230'000.--	1'230'000.--
Tiefgarage	3.85	912	3'511	958'000.--	2'009'000.--	2'150'000.--
Hackschnitzelanlage	4.78	230	1'100	435'000.--	1'137'000.--	1'199'000.--
		<b>8'818</b>	<b>31'102</b>	<b>17'458'000.--</b>	<b>32'981'000.--</b>	<b>35'470'000.--</b>
<b>Kostenkennwerte</b>				<b>BWK / GF</b>	<b>BWK / GV</b>	
Sanierung / Umbau Bestand	ohne Anteil Eingangshalle und Hackschnitzelanlage			22 Betten	1'697.--	493.--
Neubau Haus Ost				24 Betten	2'536.--	757.--
Neubau Haus West				26 Betten	2'340.--	673.--
Neubau Eingangshalle					2'059.--	576.--
Tiefgarage				28 PP	1'050.--	273.--

### Vergleich mit Kosten anderer Pflegeheime (Index Stand Oktober 2020)

	Anzahl Betten	BWK Bauwerkskosten	BWK / Bett	ANK Anlagekosten	ANK / Bett
<b>Alter und Pflege Bürgerheim</b>					
Gesamtanlage	72	16'065'000.--	223'125.--	32'121'000.--	446'125.--
<b>Sanierung / Umbau Bestand</b>					
Gesamtes Gebäude	22	5'066'000.--	230'273.--	10'537'000.--	478'955.--
<b>Neubau Haus Ost</b>					
Anteil Eingangshalle ohne Untergeschoss	24	4'721'000.--	196'708.--	9'111'000.--	379'625.--
<b>Neubau Haus West</b>					
Anteil Eingangshalle inkl. Untergeschoss	26	6'278'000.--	241'462.--	12'473'000.--	479'731.--
<b>Referenzobjekte</b>					
<b>Alter und Pflege Alpsteeblick (APA)</b>					
Pflegebereich	60	13'590'000.--	226'500.--	22'320'000.--	372'000.--
<b>Seniorenwohnsitz Singenberg, St.Gallen</b>					
Pflegebereich / Wohnungen ohne Gemeinschaftsräume (Küche, Speisesaal)	39	8'380'000.--	214'872.--	13'290'000.--	340'769.--
<b>LAK Haus St.Florin, Vaduz</b>					
Pflegebereich / Wohnungen	60	22'570'000.--	376'167.--	32'390'000.--	539'833.--
<b>LAK Haus St.Martin, Eschen</b>					
Pflegebereich	56	18'300'000.--	326'786.--	25'660'000.--	458'214.--
<b>LAK Haus St.Peter und Paul, Mauren</b>					
Pflegebereich	63	15'760'000.--	250'159.--	23'360'000.--	370'794.--

#### Bemerkung:

Der Kosten- und Kennzahlenvergleich bezieht sich auf die Pflegebereiche inkl. Gemeinschaftsräume und Technikflächen sowie Umgebung ohne Berücksichtigung der Tiefgaragen

Die Bauwerkskosten (BWK) entsprechen BKP 2 ohne Honorar

LAK: Liechtensteinische Alters- und Krankenhilfe

Die Sanierung und Erweiterung des Bürgerheims liegt mit den Bauwerkskosten und Anlagekosten pro Pflegebett im Mittel der Werte der Referenzobjekte.

## **9. Rahmenkredit und Umsetzung**

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass auf dem Areal des Bürgerheims 72 zeitgemässe Wohn- und Pflegeplätze im bestehenden Bürgerheim mit Erweiterungsbauten realisiert werden können und die Aufteilung in drei Gebäude eine konzeptionell sinnvolle Lösung darstellt.

Der Kreditantrag für die Sanierung und Erweiterung des Bürgerheims orientiert sich am Vorgehen beim Alters- und Pflegezentrum, beim Hallenbad und beim neuen Verwaltungsgebäude. An der kommenden Landsgemeinde soll über einen Rahmenkredit von Fr. 38'130'000.-- entschieden werden. Der Rahmenkredit enthält eine Bauherrenreserve von Fr. 2 Mio. Diese Reserve soll dazu dienen, im Wettbewerbsverfahren und später beim Bau flexibel auf neue Entwicklungen reagieren zu können. Über diese Bauherrenreserve soll die Standeskommission befinden können.

Alternativ könnte ein ausgearbeitetes Projekt zur Entscheidung unterbreitet werden. Bei diesem Vorgehen wären im Zeitpunkt der Abstimmung die Architektur und die Baugestaltung bereits definiert. Nachteilig wäre aber, dass bei einer allfälligen Ablehnung die bis dann bereits aufgelaufenen Planungs- und Projektierungskosten in der Grössenordnung von rund Fr. 1 Mio. verloren gingen.

Mit dem Vorgehen über einen Rahmenkredit sollte die Genauigkeit der Kostenschätzung gegenüber jener im Rahmen eines Vorprojekts nicht schlechter ausfallen. Die durchgeführte Kostenschätzung garantiert eine qualitativ gute Abschätzung.

## **10. Finanzierung**

Die Finanzierung der Investition für die Sanierung und den Erweiterungsbau steht im Kontext diverser Hochbauvorhaben des Kantons.

Ab der Inbetriebnahme des neuen Bürgerheims im Jahr 2028 und der anschliessenden Sanierung des bestehenden Gebäudes bis 2030 werden die getätigten Investitionen mit einem Abschreibungssatz von 15% degressiv über die Nutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben. Dieser Aufwand belastet damit die Erfolgsrechnung des Staats. Gleichzeitig bezahlt aber das Kantonale Gesundheitszentrum als Nutzer des neuen Bürgerheims dem Kanton eine jährliche Miete. Die Berechnung des Mietzinses beinhaltet die Reparatur-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten (2.25%) sowie eine Zinskomponente (aktuell 1.25%), die sich am Referenzzins des Bundes orientiert.

Basierend auf dem künftigen Gebäudeneuwert von Fr. 35 Mio. sowie einem Mietzins von 3.5% beträgt die Eigenmiete ab dem Bezug rund Fr. 1.225 Mio. pro Jahr. Als Gebäudeneuwert werden vorderhand die geschätzten Anlagekosten eingesetzt. Er wird nach dem Bau durch das Schatzungsamt definitiv festgelegt. Der Betrieb finanziert den Bau somit indirekt via Miete über die Betriebsrechnung. Der Kanton als Eigentümer sorgt aber mit der Investition gleichsam für die Vorfinanzierung. Die jährlichen Unterhaltskosten (ohne Rückstellung für grosszyklische Erneuerungen) für das Bürgerheim werden rund Fr. 500'000.-- betragen. In den ersten Jahren nach der Inbetriebnahme des erweiterten Bürgerheims wird sich dies insgesamt negativ auf die Verwaltungsrechnung auswirken, da mit der degressiven Abschreibungsmethode (15% auf dem Restbuchwert) die Abschreibungen und der Gebäudeunterhalt rechnerisch höher ausfallen als die Mieteinnahmen.

	2028	2029	2030	2031	2032
Gebäudeunterhalt 1.45%	-357'000.--	-357'000.--	-500'000.--	-500'000.--	-500'000.--
Abschreibungen neues Gebäude	-3'750'000.--	-3'188'000.--	-2'709'000.--	-2'303'000.--	-1'958'000.--
Abschreibungen bestehendes Ge- bäude (nach Sa- nierung)	0	0	-1'500'000.--	-1'275'000.--	-1'084'000.--
Mietzinseinnahmen	875'000.--	875'000.--	1'225'000.--	1'225'000.--	1'225'000.--
Nettoertrag	-3'232'000.--	-2'670'000.--	-3'484'000.--	-2'853'000.--	-2'317'000.--

Während die Erfolgsrechnung des Staatshaushalts über die nächsten Jahre dank der selbsterwirtschafteten Mittel ausgeglichen gestaltet werden kann, müssen für die geplanten Nettoinvestitionen im gesamten Hochbaubereich die in der Vergangenheit angehäuften Reserven verwendet werden. Dies gelingt voraussichtlich bis ins Jahr 2025.

Der Kanton wird aus heutiger Sicht ab 2025 Fremdkapital (aktuelle Berechnungsbasis 1% Zins) aufnehmen müssen. Der Zins wird die Erfolgsrechnung zusätzlich belasten. Insgesamt ist der Kanton aber in einer guten Ausgangslage für die bevorstehenden Investitionen. Es bestehen finanzielle Reserven, und eine Verschuldung für nachhaltige Investitionen in einer Phase verstärkter Investitionstätigkeit ist verantwortbar. Diese Schulden müssen aber mittelfristig wieder abgebaut werden.

## 11. Wirtschaftlichkeit

Um die Tragbarkeit der Sanierung und Erweiterung samt der Einrichtung für den künftigen Betrieb abzuschätzen, wurde durch das Kantonale Gesundheitszentrum eine Planerfolgsrechnung für den Betrieb der 72 Pflegeplätze bei einer Auslastung von 95% erstellt. In der Rechnung wird davon ausgegangen, dass die Auslastung im ersten Jahr nach Bezug des Neubaus bei rund 75%, im zweiten Jahr bei 80%, im dritten Jahr bei 85%, im vierten Jahr bei 90% und nach vier Jahren bei 95% liegen wird. Die Planerfolgsrechnung geht von einer anfänglichen durchschnittlichen Pflegestufe von BESA 4.0 aus, welche sich mit den Jahren bis auf eine durchschnittliche Pflegestufe von BESA 4.5 erhöht. Entsprechend erhöht sich auch der Personalaufwand mit den Jahren.

Die Höhe des Mietzinses hängt gemäss kantonaler Praxis vom Gebäudeneuwert, den Instandstellungs- und Reparaturkosten sowie dem Referenzzins des Bundes ab (vgl. Kapitel 10). Der Mietzins für das sanierte und erweiterte Bürgerheim beträgt rund Fr. 1.225 Mio. pro Jahr. Er ist über die Pensionstaxe durch die Bewohnerinnen und Bewohner zu finanzieren. Die Betriebs-einrichtung (Fr. 1 Mio. bei einer Nutzungsdauer von 20 Jahren), Mobilien (Fr. 1.4 Mio. bei einer Nutzungsdauer von 10 Jahren), Verwaltung, Verpflegung sowie hauswirtschaftliche Leistungen etc. sind ebenfalls über die Pensionstaxen zu finanzieren. Insgesamt ist mit Pensionstaxen von rund Fr. 140.-- pro Person und Tag zu rechnen. Diese Taxhöhe ist vergleichbar mit jener des Alters- und Pflegezentrums Alpsteeblick.

Die Pflege- und Betreuungskosten werden den Heimbewohnerinnen und -bewohnern je nach Höhe der Pflegebedürftigkeit in Rechnung gestellt und sind in allen Institutionen im Kanton gleich hoch.

## PLANERFOLGSRECHNUNG Alter und Pflege Bürgerheim

ERFOLGSRECHNUNG (in CHF)	Jahr Neubau	in %	Neubau +1	in %	Neubau +2	in %	Neubau +3	in %	Neubau +4	in %
<i>angenommene Auslastung der Plätze</i>	75%		80%		85%		90%		95%	
Erträge Leistungen für Bewohner	5'157'000	98%	5'503'000	98%	5'851'000	98%	6'526'000	98%	6'891'000	98%
Erträge aus Leistungen an Personal, Dritte und intern	81'000	2%	81'000	1%	81'000	1%	81'000	1%	81'000	1%
Erträge Spenden	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Übrige Erträge Leistungen für Bewohner	49'000	1%	55'000	1%	55'000	1%	61'000	1%	67'000	1%
<b>Betriebsertrag</b>	<b>5'287'000</b>	<b>100%</b>	<b>5'639'000</b>	<b>100%</b>	<b>5'987'000</b>	<b>100%</b>	<b>6'668'000</b>	<b>100%</b>	<b>7'039'000</b>	<b>100%</b>
Personalaufwand	-3'117'000		-3'266'000		-3'422'000		-3'846'000		-4'010'000	
Medizinischer Bedarf	-79'000		-89'000		-93'000		-99'000		-108'000	
Sachaufwand	-1'044'000		-1'104'000		-1'155'000		-1'218'000		-1'281'000	
Mietaufwand	-1'225'000		-1'225'000		-1'225'000		-1'225'000		-1'225'000	
Büro- und Verwaltungsaufwand	-128'000		-128'000		-128'000		-128'000		-128'000	
Übriger bewohnerbezogener Aufwand	-26'000		-26'000		-26'000		-26'000		-26'000	
Übriger Betriebsaufwand	-19'000		-19'000		-19'000		-19'000		-19'000	
<b>Betriebsaufwand vor Abschreibungen</b>	<b>-5'638'000</b>	<b>-107%</b>	<b>-5'857'000</b>	<b>-104%</b>	<b>-6'068'000</b>	<b>-101%</b>	<b>-6'561'000</b>	<b>-98%</b>	<b>-6'797'000</b>	<b>-97%</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>	<b>-351'000</b>	<b>-7%</b>	<b>-218'000</b>	<b>-4%</b>	<b>-81'000</b>	<b>-1%</b>	<b>107'000</b>	<b>2%</b>	<b>242'000</b>	<b>3%</b>
Abschreibungen Sachanlagen	-210'000		-210'000		-210'000		-210'000		-210'000	
Abschreibungen immaterielle Anlagen	-8'000		-8'000		-8'000		-8'000		-8'000	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-569'000</b>	<b>-11%</b>	<b>-436'000</b>	<b>-8%</b>	<b>-299'000</b>	<b>-5%</b>	<b>-111'000</b>	<b>-2%</b>	<b>24'000</b>	<b>0%</b>
Finanzaufwand	-		-		-		-		-	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>-569'000</b>	<b>-11%</b>	<b>-436'000</b>	<b>-8%</b>	<b>-299'000</b>	<b>-5%</b>	<b>-111'000</b>	<b>-2%</b>	<b>24'000</b>	<b>0%</b>

Die Planerfolgsrechnung zeigt, dass mit einer Investition in der vorgesehenen Höhe und einer Belegung von 95% für den Betrieb mittel- bis langfristig eine ausgeglichene Rechnung realisierbar ist. In einer Anfangsphase werden allerdings die grossen Abschreibungen dazu führen, dass für den Kanton keine ausgeglichene Rechnung resultieren wird.

## 12. Antrag

Die Standeskommission beantragt dem Grossen Rat, von dieser Botschaft Kenntnis zu nehmen, auf die Beratung des Landsgemeindebeschlusses zur Erteilung eines Kredits für die Sanierung und Erweiterung des Bürgerheims einzutreten und diesen wie vorgelegt zu verabschieden.

Appenzell, 14. September 2021

### **Namens Landammann und Standeskommission**

Der reg. Landammann:                      Der Ratschreiber:

Roland Dähler

Markus Dörig

#### *Beilagen:*

- Raumprogramm (Beilage 1)
- Machbarkeitsstudie (Beilage 2)