



HAUS  
ZUR  
HEIMAT  
2021

”

Da, wo der Mensch  
im Mittelpunkt steht.

# DIE VISION

Um den steigenden Qualitätsansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der öffentlichen Hand längerfristig gerecht zu werden, beabsichtigt der Verein Haus zur Heimat die Realisierung eines Neubauprojekts in der Gemeinde Rickenbach im Kanton Solothurn.



## Ausgangslage: **Laufend steigende Anforderungen**

Der Verein Haus zur Heimat betreibt an zentraler Lage auf der rechten Aareseite in Olten ein Alters- und Pflegeheim. Dort werden Dienstleistungen im Bereich der stationären Pflege und Betreuung erbracht. Der Grundstein für den Betrieb des Haus zur Heimat wurde bereits im Jahr 1911 gelegt. Der Bau der Institution erfolgte 1962. Durch stete Um- und Ausbauten, wie beispielsweise die Aufstockung mit dem zusätzlichen 6. Stockwerk im Jahr 2005, erfuhr das Alters- und Pflegeheim verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Heute könnten rund 75 Plätze zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der neuen, zukunftsorientierten Pflegeausrichtung «Pflege 21» stehen nur noch 72 Alters- und Pflegeheimbetten zur Verfügung.

Die Branche der Alters- und Pflegeheimenrichtungen ist aufgrund der Demographie in einem grossen Wandel und wird sich weiter stark verändern. Die Spitex verzeichnet laufend höhere Einsatzzeiten, private Alters- und Pflegeanbieter drängen auf den Markt und zahlreiche Institutionen erweitern und erneuern ihre Angebote.



## Absicht: **Trennen von Pflege und «Wohnen im Alter»**

Um den steigenden Qualitätsansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der öffentlichen Hand längerfristig gerecht zu werden, beabsichtigt der Verein Haus zur Heimat die Realisierung eines Neubauprojekts in der Gemeinde Rickenbach (Kanton Solothurn). Die Machbarkeitsstudie spricht von einem Pflegezentrum mit zusätzlich 12 betreuten Alterswohnungen – auf das «Altersheim» wird verzichtet. Das Pflegezentrum fokussiert sich auf den Standard Pflege-Einzelzimmer mit einer Kapazität von 78 Betten. Es werden primär Bewohner ab RAI-Stufe 4 aufgenommen.

Die Alterswohnungen sind auf einem zusätzlichen Stockwerk vorgesehen und Teil des Projektes, um die Bedürfnisse der Gemeinde Rickenbach abzudecken.

Gemeinsam mit Vertretern des Gemeinderates von Rickenbach und dem beauftragten Architekten wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Auf einem im Baurecht zur Verfügung gestellten Grundstück von ca. 9000 m<sup>2</sup> kann der Neubau realisiert werden.



## Umnutzung: **Haus zur Heimat in Olten**

Der Standort Olten und die damit verbundene Quartierzugehörigkeit bleiben erhalten. Künftig bieten wir dort das «Wohnen mit Dienstleistungen und Sicherheit» im Alter an, inklusive den nötigen Begleitstrukturen. Das bedeutet, Bewohner erhalten wenn nötig während 24 Stunden an 7 Tagen Hilfe.

In der Vision «Haus zur Heimat 2021» sehen wir den Standort Olten als wesentlich kostengünstigere Alternative zu den Altersheimen (etwa die Hälfte der Kosten für einen Altersheimplatz). Bedingt durch seine Lage und seinen hervorragenden Ruf soll es in Zukunft als «Leuchtturm» für beide Standorte wirken. Die Betriebsbewilligung für 75 Alters- und Pflegeheimbetten wird an den geplanten Standort Rickenbach verlegt.

Das Vorprojekt zeigt für Olten noch weitere Möglichkeiten auf. So hätte es zum Beispiel Platz für ein Tagesheim oder eine Alters-WG, und das Erdgeschoss könnte als sogenannte «administrative Betriebsebene» genutzt werden.

## Preise und Leistungen für begleitetes Wohnen im Haus zur Heimat in Olten

Grundsätzlich orientieren wir uns bei den Mietpreisen an den Normen der Ergänzungsleistungszuschüsse für das Wohnen (im Moment sind dies für eine Einzelperson CHF 1200.-). Die vorgesehenen Preise sind attraktiv, vor allem auch für Menschen, die einerseits über beschränkte finanzielle Mittel, dafür andererseits über genügend Mobilität verfügen.

Darin eingeschlossen sind die Miete inklusive Nebenkosten (Heizung, Entsorgung, Wasser, Abwasser sowie Unterhalt von Umgebung und Gebäude), Telefonie (Gespräche in Europa kostenfrei), der Lichtruf beziehungsweise der Notruf, der Fernseher und das Wireless-LAN. **Nicht inklusive**

· sind **Betreuungsminuten**, diese verrechnen wir zu einem üblichen Ansatz. Wir gehen von einer Stunde Spitexleistungen pro Bewohner und Tag aus, die von der eigenen Inhouse-Spitex erbracht werden.

· Weiter bieten wir eine monatliche Wohnungsreinigung an. Sie ist nicht inklusive und wird mit dem Mietvertrag verknüpft. Damit stellen wir sicher, dass die Bewohner von Reinigungsarbeiten entlastet und die Wohnungen instandgehalten werden.

### Gastronomie als Schlüssel

· Die Gastronomie erhält eine Schlüsselposition. Der Restaurantsbetrieb ist von 8 bis 18 Uhr durchgehend offen. Frühstück und Nachtessen sind fakultativ, damit die Bewohner die

· Möglichkeit haben, sich die damit verbundenen Fähigkeiten (Einkauf, Zubereitung usw.) weiterhin zu erhalten. Das Mittagessen als sozialer Mittelpunkt ist (im Normalfall) für alle obligatorisch, deshalb verzichten wir auf einen externen Mahlzeitendienst, weil wir überzeugt sind, dass es mehr Sinn macht, wenn die Menschen ihr Mittagessen in Gesellschaft anderer geniessen.

· Die warmen Mahlzeiten werden in der modernen Küche in Rickenbach produziert, die heutige Küche in Olten zum Regenerieren des Essens genutzt. Es macht vor allem betriebswirtschaftlich Sinn, an einem Standort zu produzieren und den anderen zu beliefern. Die Fahrdistanz von Rickenbach nach Olten beträgt via Stadttunnel nur etwa 10 Minuten.

# ERGÄNZENDER NEUBAU IN RICKENBACH

Das neue Pflegezentrum Haus zur Heimat Rickenbach wird sich primär auf die Pflege und Betreuung von Menschen ab RAI-Stufe 4 ausrichten. Mit dem Neubau «auf der grünen Wiese» erhalten die Mitarbeitenden ein optimales Arbeitsumfeld, in dem sie die Anforderungen der «Pflege 21» noch einfacher, effizienter und zum Vorteil aller umsetzen können.

Grundsätzlich gehen wir von 78 Pflegebetten aus, aufgeteilt in 3 Pflegegruppen mit 26 Pflegebetten, in Einzelzimmern mit Dusche und WC.

· Die Zimmer sind ca. 25 m<sup>2</sup> gross und verfügen über grosse Fenster, ohne Balkone. Die Räumlichkeiten sind – wie das ganze Gebäude – lichtdurchflutet und hell. Ein Zimmer kostet zur Zeit CHF 173.- pro Tag (aktuelle EL-Grenze) zuzüglich der Pflege je nach Stufe.

· In jeder Pflege-Gruppe planen wir ein Ferienzimmer, um eine optimale Situation für pflegende Angehörige anzubieten. Zumindest eine Abteilung ist speziell für Demenzkranke ausgerichtet. Diese befindet sich

· zusammen mit einem Sinnesgarten im ersten Stock. Damit haben diese Bewohnerinnen und Bewohner optimale Bewegungsmöglichkeiten und sind gleichzeitig geschützt.

· Das Gebäude verfügt über eine Technik- und Parkingebebene sowie eine Betriebsebene mit einem grosszügigen Empfangsbereich. Durch die Lichthöfe kommt viel Tageslicht in die Räumlichkeiten und macht diese attraktiv und einladend. Der Charakter erinnert eher an eine Hotelloobby als an einen «Pflegeheim-Eingang».





## Belegung: **Gute Ausgangslage**

Wir gehen davon aus, dass beim Umzug rund 60 bis 70 Prozent der Bewohner von Olten ins Pflegezentrum Rickenbach wechseln. Damit wären dort etwa 52 Betten (2 Gruppen) belegt und rund 26 Betten frei. Am Standort Olten rechnen wir etwa mit 20 Bewohnerinnen und Bewohnern, die ins «betreute Wohnen» wechseln. Das neue Angebot umfasst rund 46 Betten (Zimmer). Also bleiben noch 26 Zimmer zum Vermieten. Diese Ausgangslage ist für beide Standorte positiv. Die Bewohner des Haus zur Heimat Olten haben immer vorrangig Anrecht auf einen Pflegeplatz im Pflegezentrum Haus zur Heimat Rickenbach. Damit kommt der «Leuchtturm-Effekt» voll zum Tragen und unsere Verbundenheit zu Olten und dem Quartier der rechten Aareseite wird unterstrichen.



## Voraussetzungen: **Nächste Schritte**

Im Raum steht als mögliche Lösung eine gemeinnützige Aktiengesellschaft zu gründen, deren einziger Aktionär, und damit Eigentümer, der Verein Haus zur Heimat ist. Beide Standorte, Olten und Rickenbach, werden in diese AG ausgelagert. Dabei ist uns wichtig, dass die gemeinnützige AG, wie bis anhin, mit sehr schlanken Strukturen und kurzen Entscheidungswegen agiert.

Um am Projekt weiterarbeiten zu können, braucht es einen Grundsatzentscheid an der Generalversammlung. Dann können die notwendigen juristischen Schritte vorbereitet werden (Gründung gemeinnützige AG, Planungskredit bewilligen, Baurechtsverträge abschliessen).



## Organisation: **Zusammen, aber getrennte Rechnungen**

Auch wenn die beiden Standorte, respektive Betriebe, sehr eng miteinander zusammenarbeiten und von Synergieeffekten profitieren, werden sie autonom und selbsttragend geführt, was bedeutet, dass es zwei getrennte Rechnungen gibt.



## Kosten: **Schätzung Neubau**

Die Machbarkeitsstudie in Rickenbach rechnet mit einem Totalbetrag von CHF 35 Millionen für den Neubau. Aufgrund des frühen Projektstadiums ist diese Zahl noch mit Vorsicht zu geniessen, aber sie zeigt eine ungefähre Grössenordnung. Die Finanzierung ist noch offen.

Wir sind sicher, dass beide Häuser ihre Kundschaft haben werden und freuen uns, das Haus zur Heimat an beiden Standorten in eine gute und erfolgreiche Zukunft zu führen.

