

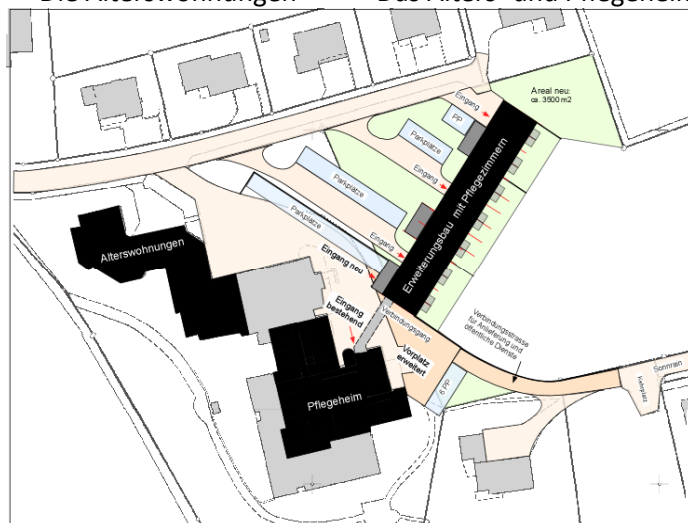
# Eine Zukunft für das Bärgmättli



Die Alterswohnungen



Das Alters- und Pflegeheim



Situation mit Erweiterungsbau



Der Erweiterungsbau vom Sonnrain aus

Konzept für die Erweiterung und Erneuerung des Alters- und Pflegeheims Bärgmättli, Beromünster als Alternative zum Abbruch und Ersatzbau zwischen Busbahnhof und geplanter Entlastungsstrasse

## Inhalt:

### Text:

1. Ausgangslage
2. Zum aktuellen Wert des Bärgmättli
3. Konzept
4. Angaben zu den Kosten
5. Weitere Schritte
6. Wer entscheidet über die Zukunft des Bärgmättli?

### Pläne:

1. Situation, Gesamtkonzept
2. Erweiterungsbau, Konzept Pflegezimmer: Schemagrundriss 1 : 100
3. Erweiterungsbau: Fassaden, Schnitte, 1 : 200, 1 : 500
4. Erweiterungsbau: Grundriss Erdgeschoss 1 : 500
5. Erweiterungsbau: Grundriss 1. Obergeschoss 1 : 500
6. Erweiterungsbau: Grundriss 2. Obergeschoss 1 : 500
7. Erweiterungsbau: Grundriss 3. Obergeschoss 1 : 500

## 1. Ausgangslage

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung Beromünster ist vorgesehen, das Alters- und Pflegeheim Bergmättli abzubauen und durch einen Neubau im Gebiet zwischen Busbahnhof und der geplanten Entlastungsstrasse zu ersetzen.

Als **Hauptprobleme** der bestehenden Anlage werden genannt:  
 flächenmässig kleine Pflegezimmer mit schmalen Türen  
 fehlende Duschen, fehlende Lüftung  
 Mangel an Personalräumen und ergänzenden Dienstleistungen  
 ungünstige Anlieferung, zu kleiner Vorplatz  
 fehlende horizontale Spaziermöglichkeiten  
 Ein allerdings nicht öffentlich zugängliches Gutachten soll ergeben haben, dass eine Sanierung an Ort finanziell nicht vertretbar sei, weil dazu ein aufwendiges Provisorium für die Pflegezimmer erforderlich wäre.

Aufgrund dieser Beurteilung ist in der aktuellen Planung vorgesehen, den Ostast der geplanten Entlastungsstrasse nach dem Abbruch des Bergmättli offen durch dieses Areal zu führen.

Für den geplanten Ersatzbau wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Das zur Ausführung vorgesehene Projekt soll Kosten von insgesamt 40 Mio. Fr. erfordern. Wie dieser Betrag finanziert wird und welche Konsequenzen diese Kosten für die finanzielle Lage der Bergmättli AG haben werden, ist nicht bekannt. Eigentümer aller Aktien dieser AG ist die Gemeinde Beromünster, welche deshalb auch die finanzielle Verantwortung trägt.

## 2. Zum aktuellen Wert des Bergmättli

In der Bilanz der Bergmättli AG ist das **Grundstück** mit einer Gesamtfläche von 9805 m<sup>2</sup> mit total Fr. 1'568'800.- eingesetzt, was einen Betrag von lediglich Fr. 160.- pro m<sup>2</sup> ergibt. Der aktuelle Marktwert liegt jedoch bei ca. Fr. 800.-/m<sup>2</sup>. Das Areal hat somit einen Gesamtwert von rund 8 Mio. Fr. Dieser Wert wird zerstört, wenn das Gebäude abgebrochen und das Land mit der Umfahrungsstrasse als Bauland entwertet wird.

Die **Gebäude** umfassen rund 30'000 m<sup>3</sup> umbauten Raum und sind in der Bilanz der AG mit insgesamt 5.77 Mio. Fr. eingesetzt, was einen spezifischen Gebäudewert von lediglich Fr. 190.- pro m<sup>3</sup> umbauten Raum ergibt. Dieser sehr tiefe Wert entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Gebäude sind gut unterhalten und können trotz gewissen Mängeln, ihre Funktion immer noch gut erfüllen.

Um das bestehende Bauvolumen heute neu zu erstellen, müssten rund Fr. 1000.- pro m<sup>3</sup> umbauten Raum, insgesamt also rund 30 Mio. Fr. aufgewendet werden. Auch wenn eine hohe Altersentwertung von 65 % angenommen wird, verbleibt ein **aktueller Gebäudewert von 10 Mio. Fr.** der bei einem Abbruch vernichtet wird.

**Abbruch ist heute Rückbau** und erfordert Aufwendungen von rund Fr. 25.- bis Fr. 30.- pro m<sup>3</sup> umbauten Raum, also mindestens Fr. 750'000.-

**Der Abbruch des Bergmättli vernichtet Werte in der Grössenordnung von 18 bis 20 Mio. Franken. Deshalb sind Alternativen ernsthaft zu prüfen.**

### 3. Konzept Erweiterungsbau

Das hier als Machbarkeitsstudie vorgestellte Konzept beruht auf folgenden Überlegungen:

- Mit der Ausrichtung nach Süden und Westen und dem freien Blick auf den Flecken, das Dorf und die weite Landschaft hat das Areal ausserordentliche Lagequalitäten, welche insbesondere für Menschen im letzten Lebensabschnitt wichtig sind.
- Die bestehenden Bauten haben gewisse Mängel, vor allem im Bereich der Pflegezimmer und der Anlieferung. Die Gebäude sind jedoch baulich nicht in einem Zustand, der einen Abbruch rechtfertigt.
- Besonders nachteilig sind die Zimmer im ersten und zweiten Obergeschoss des Pflegeheims. Mit einem Erweiterungsbau mit rund 50 neuen Pflegezimmern werden diese beiden Geschosse frei und können für andere Zwecke genutzt und entsprechend umgebaut werden.
- Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass Pflegezimmer mit optimalen Verhältnissen möglich werden und dass der Erweiterungsbau gut mit dem bestehenden Heim verbunden werden kann.
- Das Konzept ist flexibel, kann in Etappen realisiert, erweitert und später veränderten Bedürfnissen angepasst werden.

### 4. Angaben zu den Kosten

Für den in den folgenden Plänen skizzierten Erweiterungsbau sind rund 3'500 m<sup>2</sup> zusätzliches **Areal** erforderlich.

Das skizzierte **Gebäude** umfasst oberirdisch ca. 9'000 m<sup>3</sup> umbauten Raum, unterirdisch ca. 2'500 m<sup>3</sup> und ca. 600 m<sup>3</sup> für Loggien.

Daraus ergibt sich eine generelle Kostenschätzung wie folgt:

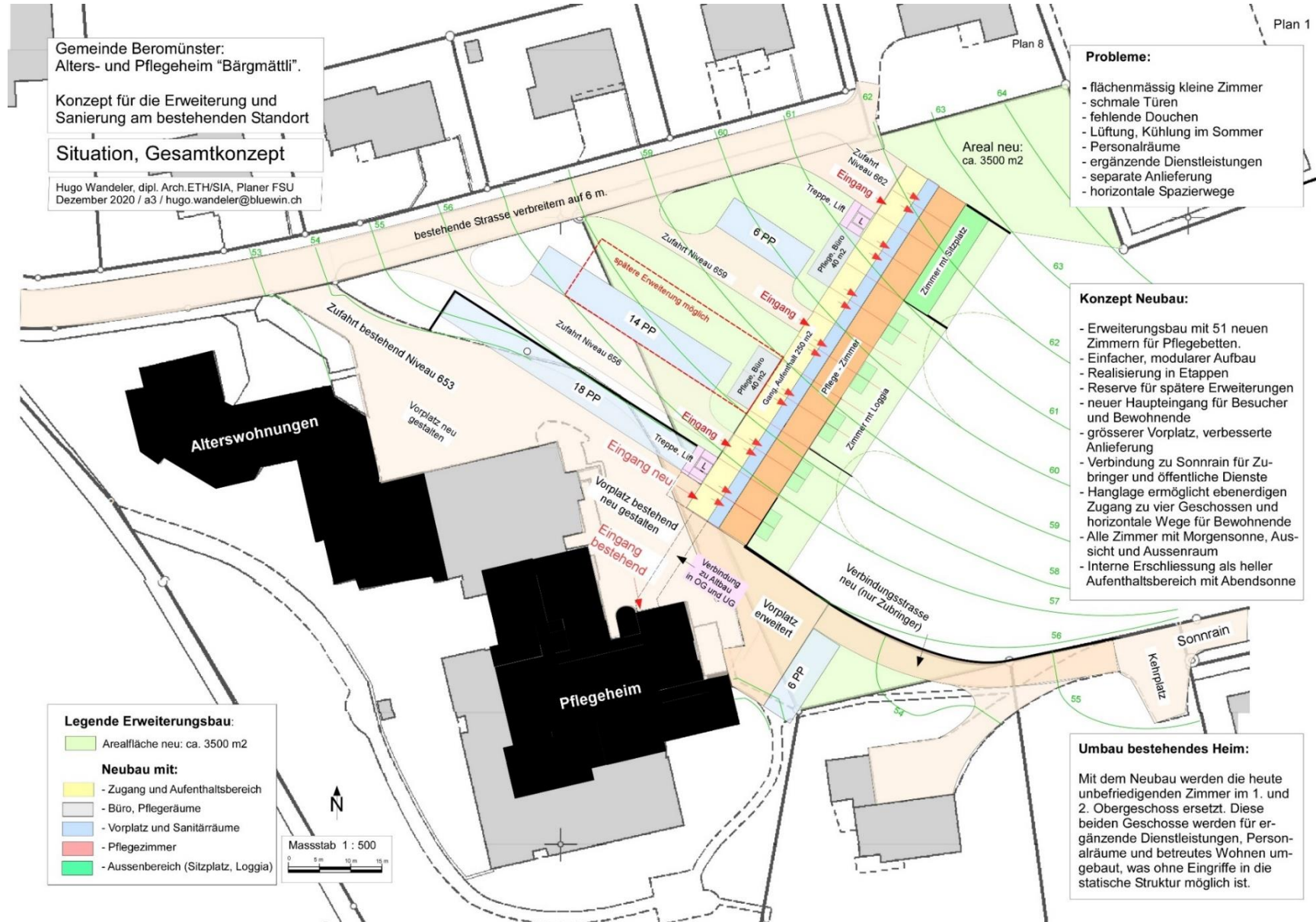
- Grundstück:	3'500 m <sup>2</sup> à Fr. 800.- =	Fr. 2'800'000.-
- Gebäude oberirdisch:	9'000 m <sup>3</sup> à Fr. 1000.- =	Fr. 9'000'000.-
- Gebäude unterirdisch:	2'500 m <sup>3</sup> à Fr. 650.- =	Fr. 1'625'000.-
- Balkon/Loggia:	600 m <sup>3</sup> à Fr. 500.- =	Fr. 300'000.-
- Erschliessung, Umgebung:	2'500 m <sup>2</sup> à Fr. 400.- =	Fr. 1'000'000.-
- Diverses, Aufrundung:		Fr. 275'000.-

#### - Gesamtkosten Erweiterungsbau

**Fr. 15'000'000**

Pro Patientenzimmer ergeben sich Kosten von Fr. 300'000.-, ein günstiger Wert, weil die allgemeinen Räume im bestehenden Heim mitbenützt werden können.

Im **bestehenden Pflegeheim** müssen die Zimmer im 1. und 2. Obergeschoss mit insgesamt rund 6'000 m<sup>3</sup> umbauten Raum grundlegend umgebaut werden. Mit Fr. 800.-/m<sup>3</sup> sind dafür rund 4.8 Mio. Fr. erforderlich. Wenn weitere rund 3.2 Mio. für Sanierungen im übrigen Gebäude eingesetzt werden, entsteht für insgesamt 23 Mio. Fr. ein neuwertiges Alters und Pflegeheim an bester Lage, das seinen Dienst wieder auf Jahre hinaus erfüllen kann.





**Schemagrundriss 1 : 100**  
Einzelzimmer mit/ohne Douche

**Schemagrundriss 1 : 100**  
Einrichtungsvariante mit Zimmer für  
zwei Personen und Kochnische

Plan 2

### Erweiterungsbau Bärgmättli Konzept Pflegezimmer

**Ziel:** ein konstruktiv einfaches, organisatorisch übersichtliches Konzept, das Anpassungen an veränderte Bedürfnisse ermöglicht.

#### Grundmasse:

- Gebäudetiefe: 11.00 m, Achsmass: 4.65 m

#### Wohnfläche Zimmer:

- 4.40 m x 4.80 m, ergibt ein "Wohnzimmer" mit 21 m<sup>2</sup> vielfältig möblierbarer Fläche in angenehmen Proportionen.

#### Aussenraum:

- Die Loggia von 5 m<sup>2</sup> wird ein gut nutzbares Freiluftzimmer,
- Die natürliche Belichtung des Zimmers wird nicht beeinträchtigt.
- Die Loggia kann als baulich separate Schicht nach Bedarf angefügt werden.

#### Nebenzimmer zu den Zimmern

- Vorplatz mit Schrank und WC als Grundausstattung.
- Patienten, die nur mit Pflegehilfe duschen können, brauchen keine eigene Dusche.
- Deshalb genügt eine Dusche pro zwei Zimmer, zugänglich vom WC und vom Gang; das ermöglicht deren separate Benützung mit Pflegehilfe.
- Leichtbauweise ermöglicht Anpassung der Sanitärräume an veränderte Bedürfnisse.

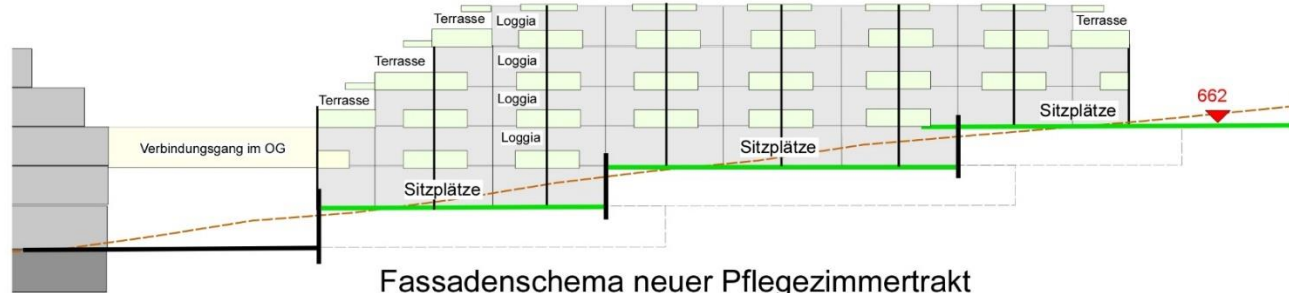
#### Zugangsbereich

- Ist ein räumlich gegliederter Aufenthaltsraum, nicht ein Korridor.
- Erschliesst Räume für Pflege und Administration, deren Fläche nach Bedarf dimensioniert und erstellt wird.

#### Flexible Nutzung

Statisches Konzept und Bauweise ermöglichen Anpassung an verschiedene und an veränderte Bedürfnisse.

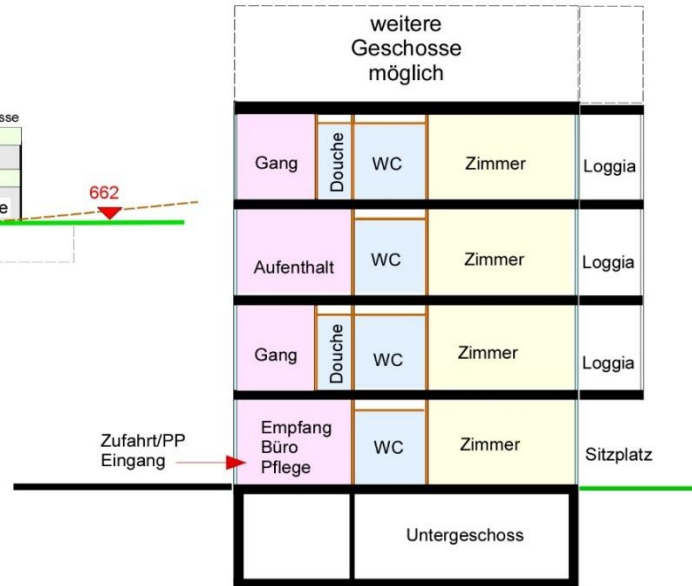
Der modulare Aufbau ermöglicht eine Realisierung in Etappen, sowohl in der Horizontalen wie in der Vertikalen.



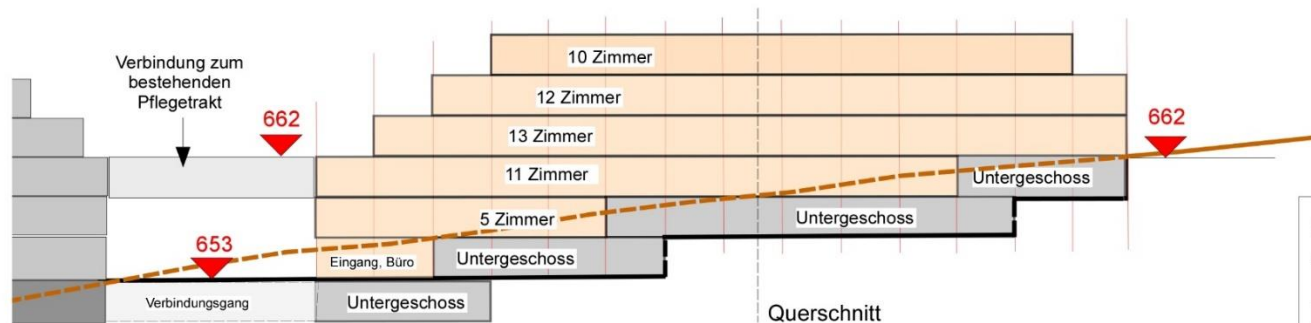
Fassadenschema neuer Pflegezimmertrakt

Insgesamt 51 Zimmer, alle nach Südosten orientiert, davon:  
 - 14 Zimmer mit eigenem Sitzplatz  
 - 37 Zimmer mit Loggia

10 Zimmer



Schema - Querschnitt 1 : 200



Querschnitt

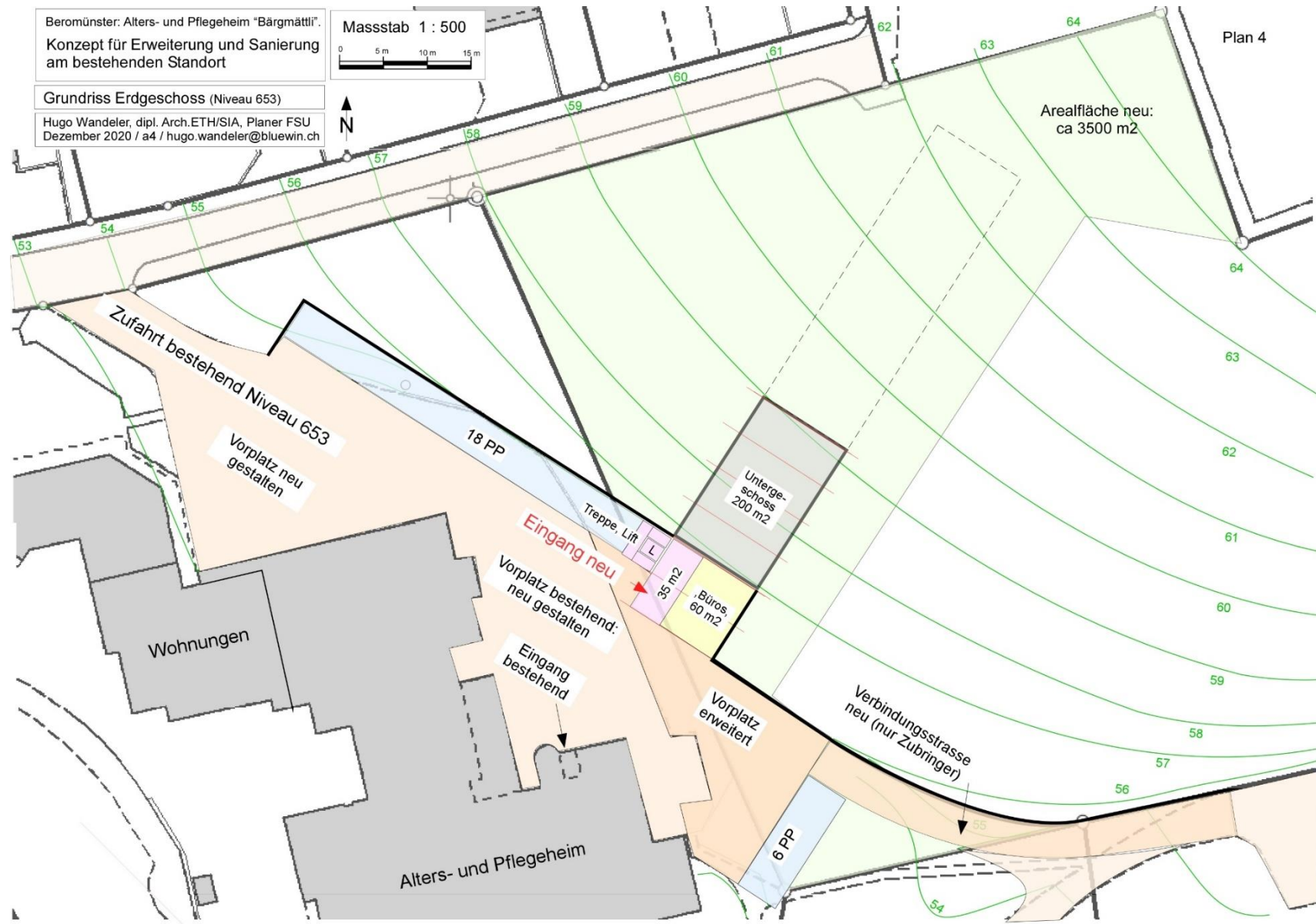
**Längsschnitt neuer Pflegezimmertrakt:**

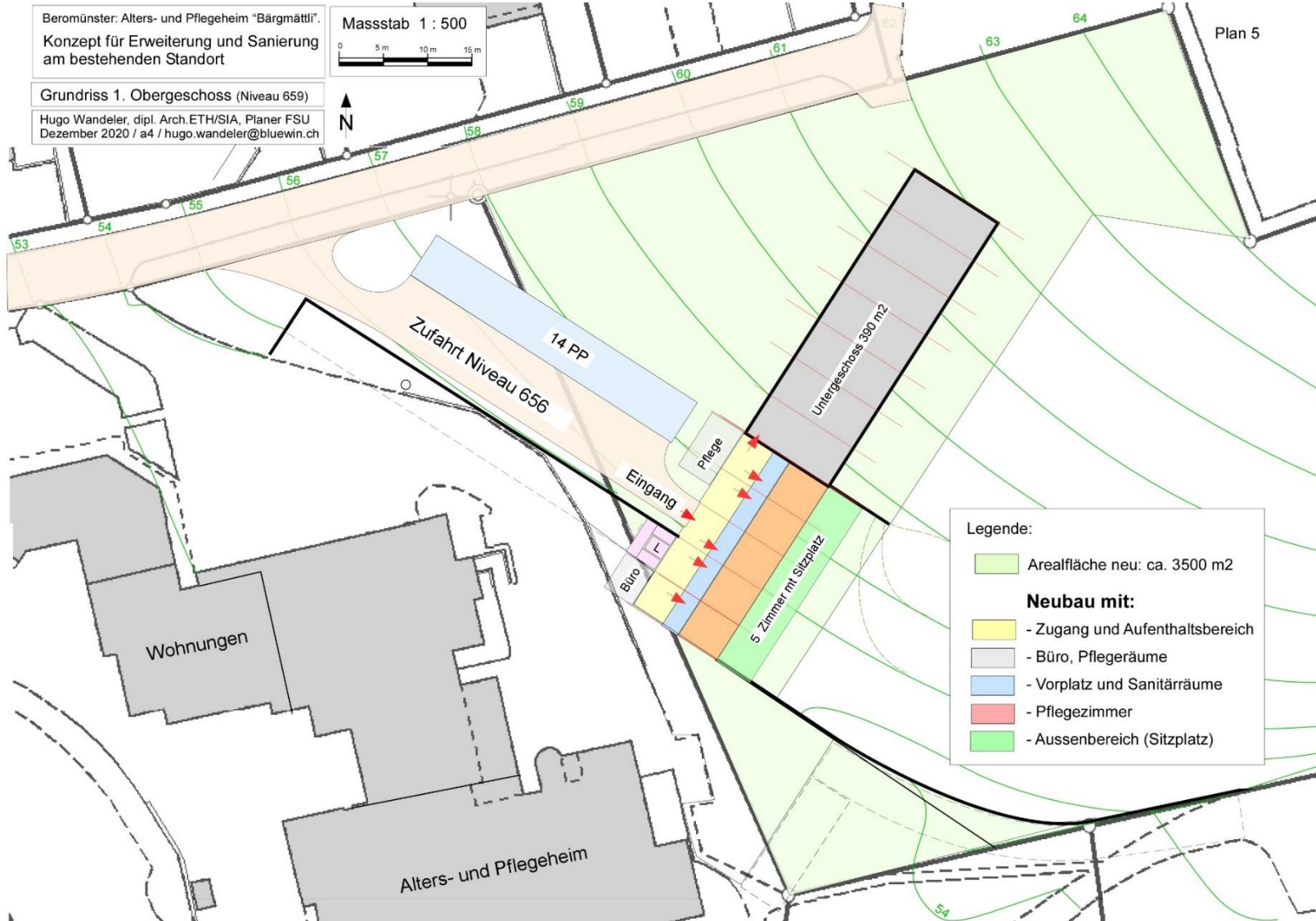
- das neue Gebäude passt sich dem Terrain an
- talseits treten drei Geschosse in Erscheinung, bergseits zwei
- weitere Geschosse sind möglich
- das neue Gebäude ist ober- und unterirdisch mit dem Bestehenden verbunden

Gemeinde Beromünster:  
 Alters- und Pflegeheim "Bärgmättli".  
 Konzept für die Erweiterung und Sanierung am bestehenden Standort

Längsschnitt	1 : 500
Fassadenschema	1 : 500
Schemaquerschnitt	1 : 200

Hugo Wandeler, dipl. Arch.ETH/SIA, Planer FSU  
 Dezember 2020 / a4 / hugo.wandeler@bluewin.ch





Beromünster: Alters- und Pflegeheim "Bärgmättli".  
Konzept für Erweiterung und Sanierung  
am bestehenden Standort

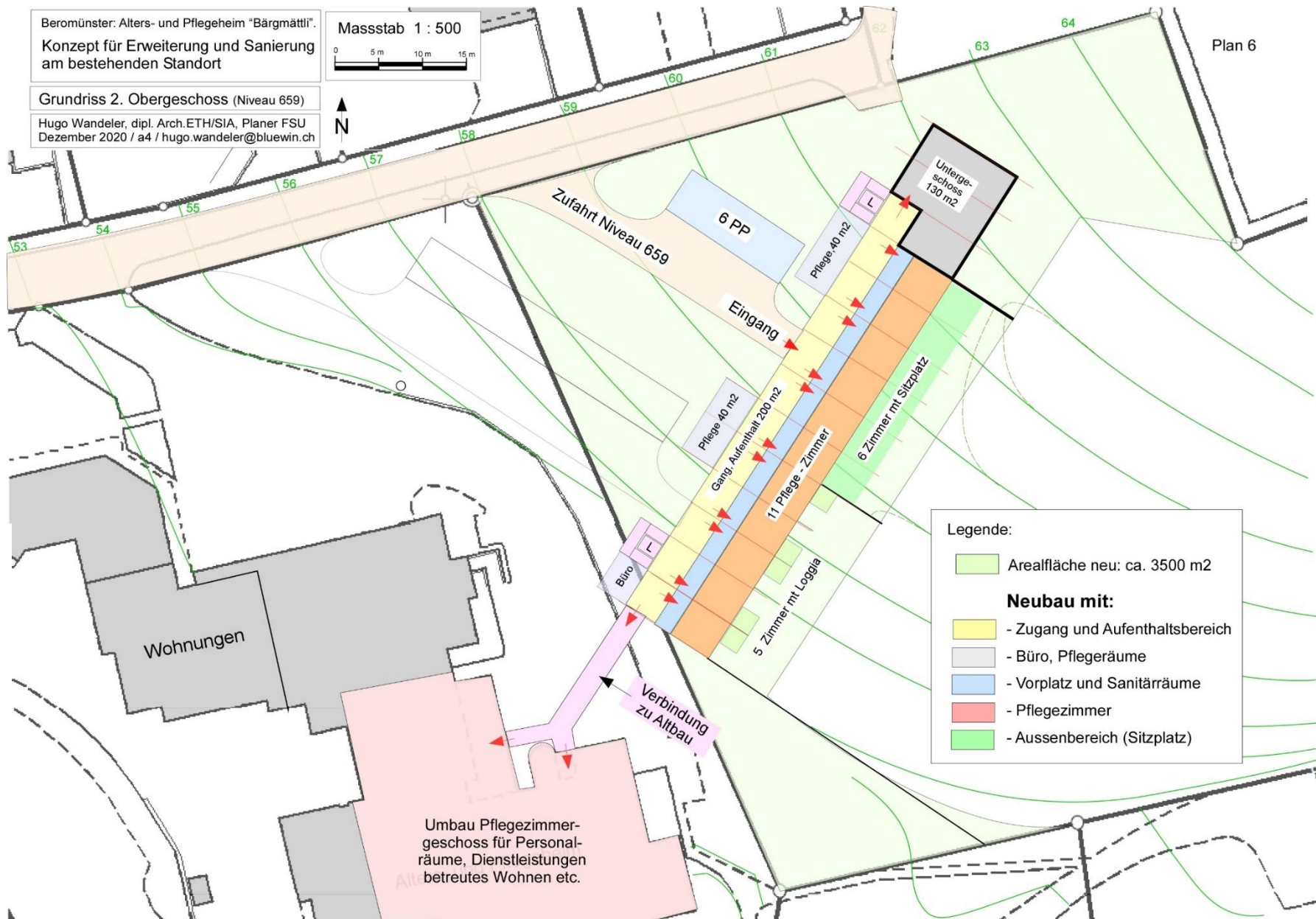
Masstab 1 : 500



Grundriss 2. Obergeschoss (Niveau 659)

Hugo Wandeler, dipl. Arch.ETH/SIA, Planer FSU  
Dezember 2020 / a4 / hugo.wandeler@bluewin.ch

Plan 6



Legende:

- Arealfläche neu: ca. 3500 m2
- Neubau mit:**
- Zugang und Aufenthaltsbereich
- Büro, Pflegeräume
- Vorplatz und Sanitärräume
- Pflegezimmer
- Aussenbereich (Sitzplatz)

Wohnungen

Umbau Pflegezimmer-geschoss für Personalräume, Dienstleistungen betreutes Wohnen etc.

Zufahrt Niveau 659

6 PP

Eingang

Pflegeräume 40 m2

Gang Aufenthaltsbereich 200 m2

11 Pflege-Zimmer

6 Zimmer mit Sitzplatz

5 Zimmer mit Loggia

Büro

Verbindung zu Altbau

Untergeschoss 130 m2

Beromünster: Alters- und Pflegeheim "Bärgmättli".  
Konzept für Erweiterung und Sanierung  
am bestehenden Standort

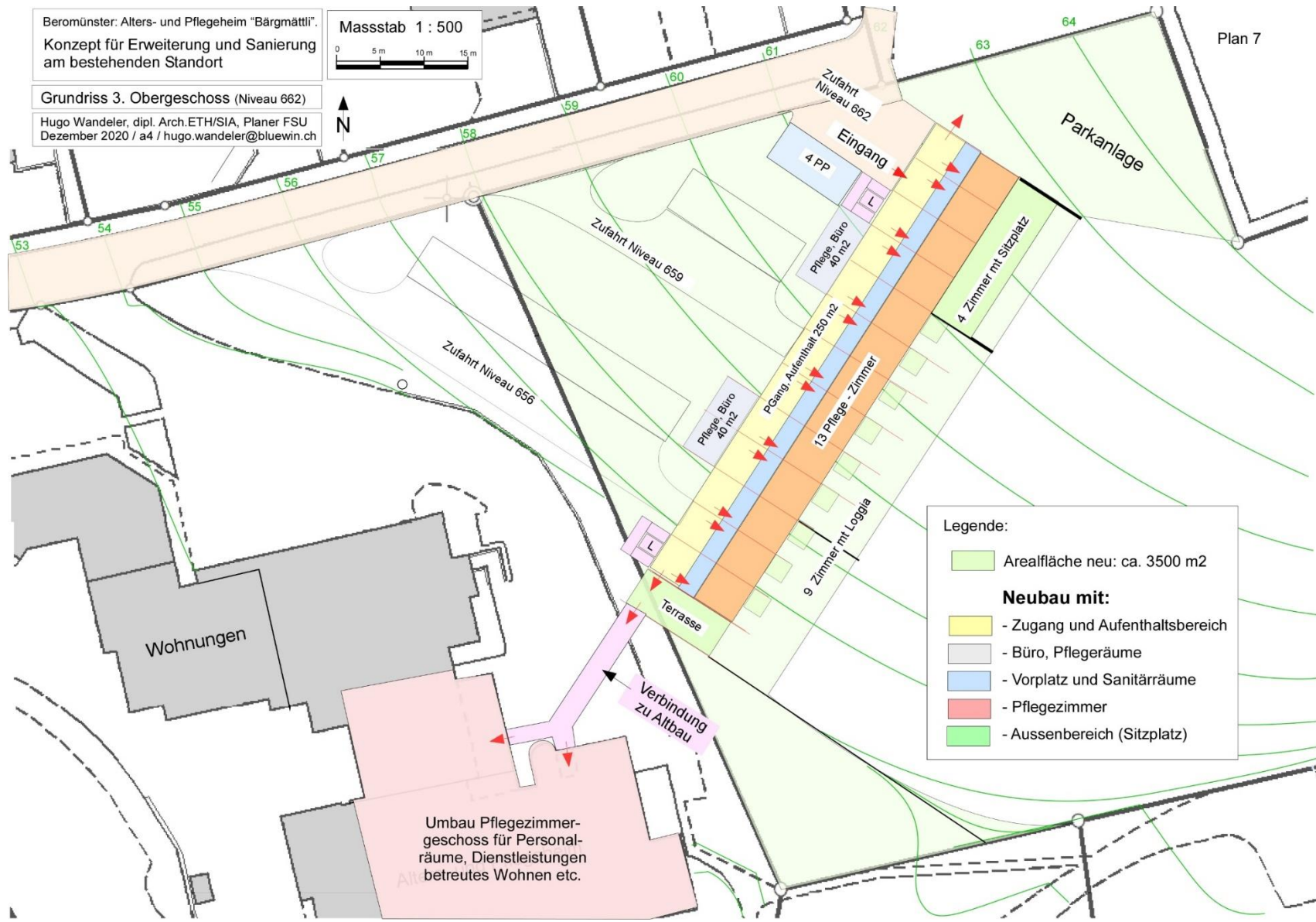
Masstab 1 : 500  
0 5 m 10 m 15 m

Grundriss 3. Obergeschoss (Niveau 662)

Hugo Wandeler, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU  
Dezember 2020 / a4 / hugo.wandeler@bluewin.ch



Plan 7



Legende:

- Arealfäche neu: ca. 3500 m<sup>2</sup>
- Neubau mit:**
  - Zugang und Aufenthaltsbereich
  - Büro, Pflegeräume
  - Vorplatz und Sanitärräume
  - Pflegezimmer
  - Aussenbereich (Sitzplatz)

## 5. Weitere Schritte

Das hier skizzierte Konzept ist ausschliesslich auf der Grundlage von allgemein zugänglichen Unterlagen, noch ohne direkten Kontakt mit den heute für das Heim Verantwortlichen entstanden. Es ist deshalb noch keine im einzelnen ausgereifte Studie, zeigt aber das grosse Potenzial des Standorts und dessen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Heims.

Als nächster Schritt müssen die Anforderungen an einen Ergänzungsbau (Anzahl Zimmer und ergänzende Räume für Pflege und Betreuung) im Detail ermittelt und optimiert werden. Gleichzeitig sind die Aus- und Umbaumöglichkeiten im bestehenden Gebäude in Hinblick auf eine solche Erweiterung generell festzulegen. Daraus kann das detaillierte Raumprogramm für die Sanierung und Erweiterung des Heims als Grundlage für einen Wettbewerb oder Studienauftrag entwickelt werden.

Voraussetzung ist jedoch, dass das **Projekt für die Entlastungsstrasse** so überarbeitet wird, dass das Heim nicht betroffen ist. Mit einer **siedlungsorientierten Strasse** ist das möglich; entsprechende Studien bestehen.

### Hinweis:

Diese Studie ist ohne Auftrag, allein aus freundschaftlicher Verbundenheit mit Beromünster entstanden und wird allein vom Verfasser verantwortet.

## 6. Wer entscheidet über die Zukunft des Bärgmättli?

An der Gemeindeversammlung vom Dezember 2016 wurde das Bärgmättli der **«Pflegewohnheim Bärgmättli AG»** übertragen und seither führt diese AG das Heim.

Alle Aktien sind jedoch im Besitz der Einwohnergemeinde Beromünster und diese ist deshalb nach wie vor Eigentümerin des Heims. Der Zweck der AG wie folgt definiert:

- *Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Pflege und Betreuung für betagte und pflegebedürftige Menschen;*
- *Anbietung von weiteren damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen sowie Führung der dazu nötigen Betriebe;*
- *Erwerb, Halten und Veräusserung von Grundstücken; Beteiligungen.*

Problematisch ist der dritte Punkt:

Der Verwaltungsrat der AG, aktuell drei (!) Personen, kann darüber befinden, ob und wie das Bärgmättli verkauft wird sowie wo und wie ein Ersatzbau realisiert wird. Der Gemeinderat hat durch seine Vertretung im Verwaltungsrat zwar eine Mitsprache, zurzeit aber nur eine von drei Stimmen. Die eigentliche Eigentümerin des Bärgmättli, die Gemeinde Beromünster, d.h. die Stimmberechtigten, müssen auch zu einem Verkauf ihres Eigentums und zu einem Ersatzbau an einem andern Standort nicht befragt werden. Das widerspricht unserem Schweizer-Verständnis von Demokratie und muss jedenfalls geändert werden:

- Im Verwaltungsrat der Pflegewohnheim Bärgmättli AG muss der Gemeinderat Beromünster die Mehrheit haben.
- Über Sachgeschäfte und Investitionen, welche das Heim betreffen, finanziell jedoch die Kompetenz des Gemeinderates überschreiten, müssen die Stimmberechtigten der Gemeinde Beromünster entscheiden können.

Nur so kann sichergestellt werden, dass die eigentlichen Eigentümer des Heims, die Stimmberechtigten von Beromünster, über dessen Zukunft befinden können.