

Stadt Dübendorf

ANTRAG

des Stadtrates
vom 6. Dezember 2007

Nr. 98

GR 138 / 2007

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Bewilligung eines Bruttokredites von 1'700'000 Franken
als Planungskredit für das Vorprojekt und Bauprojekt der Etappe 1 der Erweiterung des
Alters- und Spitexzentrums Dübendorf

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 6. Dezember 2007, gestützt auf Art. 5 Ziffer 3 bzw. Art. 30 Ziffer 1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Bewilligung eines Bruttokredites von 1'700'000 Franken als Planungskredit für das Vorprojekt und Bauprojekt der 1. Etappe der Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf (ASZ).
 2. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Wohnbaukostenindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Preisbasis April 2007 = 106.6 Punkte; Basis 1. April 2005 = 100 Punkte) und Auftragsausführung.
 3. Mitteilung an den Stadtrat.
-

WEISUNG

1. Ausgangslage

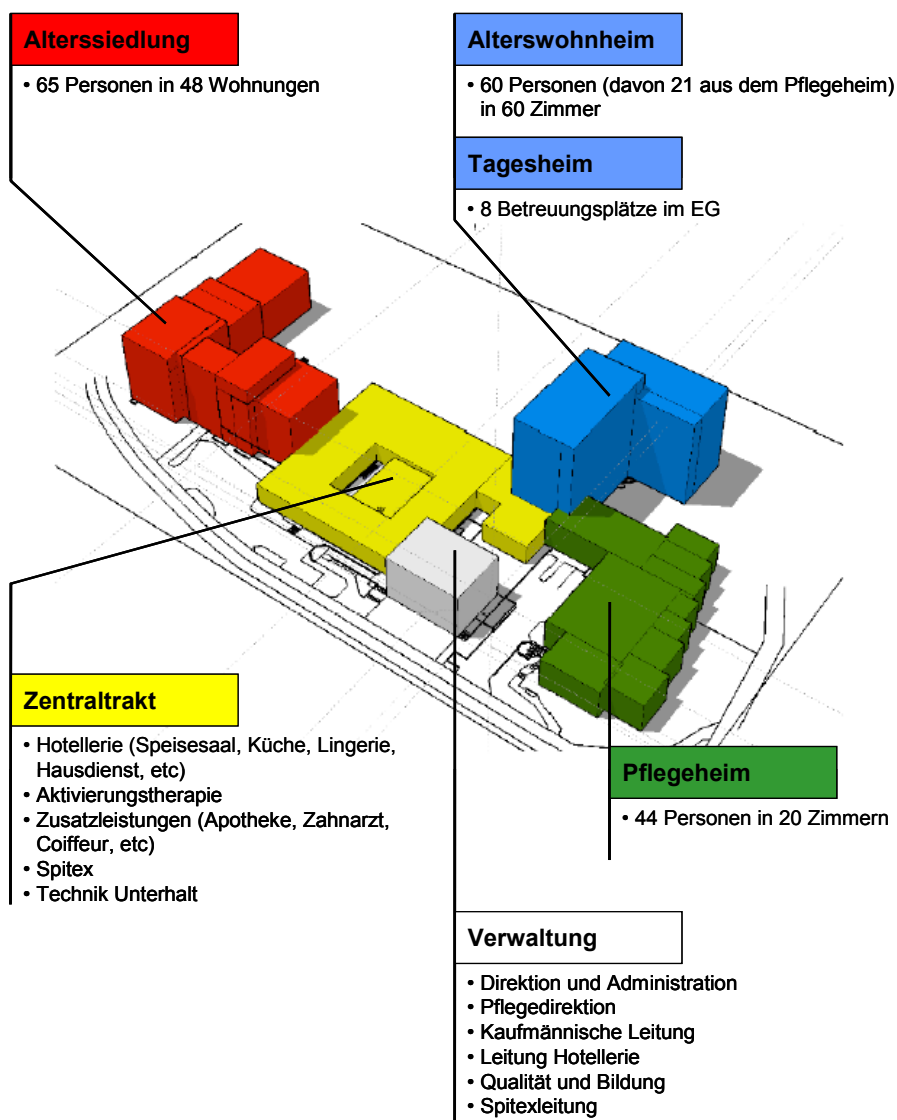
1.1. Istzustand

Das Alters- und Spitexzentrum der Stadt Dübendorf bietet den aktuell 220 BewohnerInnen verschiedene Wohnformen:

- Alterswohnungen in der Alterssiedlung
- Alterswohnheim im sanierten Gebäude
- Pflegeabteilungen im Pflegeheim
- Externe Pflegewohnungen

Die Spitex-Dienste mit zirka 230 Kunden, das Tagesheim und die externe Demenzabteilung sind zusätzlich Teil der Gesamtorganisation.

Private Institutionen, welche ebenfalls zur Bedarfsabdeckung von Dübendorf beitragen, sind das Alters- und Pflegeheim Zion, Dübendorf und das Krankenhaus Rotacher (Zweckverband), Dietlikon.



1.2. Problemstellungen, Studien und bautechnische Analyse

Das Alters- und Spitexzentrum im Wil ist mehr als 40 Jahre alt und genügt den heutigen Ansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie den Anforderungen an ein zeitgemässes modernes Betreuungskonzept nicht mehr. Neben betrieblichen Anpassungen hat diese Tatsache auch umfangreiche bauliche Konsequenzen zur Folge.

Die durch eine Projektkommission erarbeitete Studie (Strategiepapier Helbling „Optimierung Entwicklungsplanung mit Machbarkeitsstudie vom 23.11.2004“) betrachtet den Bedarf an Betreuungsplätzen im Zeitraum von 2002 bis in das Jahr 2020, wobei von stabilen Migrationsverhältnissen ausgegangen wurde. Auf Grund des sich daraus ergebenden Mehrbedarfs an Betten hat sich der Stadtrat für die Sanierung des Alterswohnheimes und in einem späteren Schritt des Pflgetraktes entschieden. Bei sich zeigender Notwendigkeit stimmt er auch einem allfälligen Neubau eines Pflgetraktes auf dem Areal des Alters- und Spitexzentrums im Wil zu.

Die 1. Phase (Sanierung des Alterswohnheimes) wurde im Dezember 2004 abgeschlossen, und der entsprechende Baukredit ist abgerechnet.

Im Hinblick auf die Gesamtanierungs- und Restrukturierungsvorhaben der 2. Phasen hat sich der Stadtrat u.a. mit den Fragen der nächsten Entwicklungsschritte, der Projektorganisation, den Aufgaben und Pflichten der Baukommission und dem Projektvorgehen auseinandergesetzt. Er ist dabei zum Schluss gekommen, die Umsetzungsschritte 1 (Ergänzungsbau mit einer Kapazität von 44 Betten inkl. Stützpunkt Spitex) und 2 (Sanierung des Zentraltraktes [Küche, Lingerie, Verwaltung etc.]) als *eine* Realisierungs- und Kreditgenehmigungseinheit (Etappe 1) zu betrachten und zu realisieren.

Trotz gutem Erwerbspreisangebot und intensiven Verhandlungen mit dem Grundeigentümer musste zur Kenntnis genommen werden, dass der angestrebte Erwerb des Nachbargrundstückes Kat. Nr. 8990 nicht zu Stande gekommen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Fakten wurde im April 2007 das bisherige Strategiepapier Helbling in Zusammenarbeit mit der neu eingesetzten Bauherrenberatung, Brandenberger + Ruosch AG (Dietlikon), und einem externen Architekten, Weibel Architekten (Weisslingen), durch betriebliche und bauliche Analysen überprüft.

Die dabei gewonnenen Resultate lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Tragwerke aller Gebäude sind generell intakt aber für eine Erweiterung oder Umnutzung wenig flexibel.
- Die Gebäudehüllen (Alterssiedlung, Zentraltrakt, Pflegezentrum) bestehen aus asbesthaltigen Fassadenplatten und entsprechen nicht mehr den heutigen Energievorschriften.
- Verschiedene Elemente der Sicherheit (Brandschutzabschlüsse, Absturzsicherungen, Brüstungshöhen) entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften.
- Im Pflegeheim ist die Dachhaut undicht (Wassereintritte im Obergeschoss) und muss dringend saniert werden.
- Die gesamte Zufahrt und Anlieferung über die Fällandenstrasse ist wenig kundenfreundlich und gefährlich.

Integrierten Bestandteil bildeten folgende Unterlagen:

- Statische Beurteilung, Bosshard Hauser Kocher AG, 7. September 2006
- Energiestudie, energa, 19. September 2006
- Asbest- und PCB-Gutachten, CARBOTECH AG, 14. Juli 2006

1.3. Bauliche Vorgaben

Die Erweiterung muss unter Betrieb stattfinden. Sämtliche Bereiche müssen auch während der Bauzeit voll funktionstüchtig bleiben. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen möglichst nicht verlegt werden müssen, und deshalb sind im Bauablauf keine Pflegeplatzprovisorien vorzusehen.

Mit dem Baugrund soll nachhaltig umgegangen und die bestehenden Freiflächen möglichst beibehalten werden. Die Neubauten müssen dem Minergie-Standard entsprechen.

1.4. Gesamtkonzept

Auf Grund dieser Analysen und Vorgaben entstand ein neues Gesamtkonzept, welches die 2. Phase in drei Etappen aufteilt:

Etappe 0 (dringlich; Realisierung 2008, 1.8 Mio. Fr.)

- Sanierung Flachdach Pflegewohnheim
- Sanierung der dringlichen Bereiche Alterssiedlung, d.h. Flachdach sowie Umsetzung der sicherheitstechnischen Vorschriften

Etappe 1 (bis 2010, 24 Mio. Fr.)

- Logistikzentrum / Parkierung:
Logistikzentrum mit neuer Anlieferung / Zufahrt über die Schlossstrasse und 25 Parkplätzen im 1. Untergeschoss. (ab hier erfolgt die gesamte Ver- und Entsorgung aller Gebäude).
- Neubau 1
Anstelle des heutigen Verwaltungsgebäudes und der Lingerie wird ein Neubau mit Spitex, Empfang, Sekretariat/Verwaltung, Aktivierung, Zusatzleistungen und 66 Zimmern erstellt.
- Zentraltrakt:
Der Zentraltrakt mit Speisesaal, Küche und Lingerie wird am gleichen Standort neu erstellt und im Untergeschoss mit dem Logistikzentrum zusammengeführt.

Etappe 2 (bis 2020)

- Alterssiedlung:
 - Sanierung Fassade (ca. 1.0 Mio. Fr.)
- Pflegeheim:
(Der Bettenbedarf wird in der Planungsphase der Etappe 2 erneut verifiziert.)
Aus heutiger Sicht sind zwei Szenarien zur Deckung des restlichen Bedarfes an Pflegebetten denkbar:
 - Abbruch des Pflegeheims und Neubau mit total 48 Betten (3 Geschosse à 16 Betten; ca. 12.2 Mio. Fr.)oder
 - Gesamtanierung des bestehenden Pflegeheims (Einbau von Nasszellen) und Aufstockung um 1 Geschoss (total 44 Betten; ca. 6.3 Mio. Fr.).
Nachteil: Danach ist eine weitere, nachträgliche Aufstockung aus statischen Gründen nicht mehr möglich.

Mit Beschluss Nr. 228 vom 5. Juli 2007 hat der Stadtrat dem Gesamtkonzept sowie der Etappierung der 2. Phase zugestimmt und die dazu erforderlichen finanziellen Mittel in den Finanzplan 2007 - 2011 aufgenommen. Das Vorhaben entspricht ebenfalls der stadt-rätlichen Zielvorgabe gemäss Legislaturprogramm 2006 - 2010.

Mit der Planung und Realisierung der dringlichen und nicht aufschiebbaren Etappe 0 (mit einem Kostenaufwand von rund 1.8 Millionen Franken) wurde das Büro Weibel Architekten (Weisslingen) beauftragt. Die Etappe 0 ist nicht Bestandteil des vorliegenden Kredit-antrages, sondern wird losgelöst im Jahre 2008 realisiert. Dabei handelt es sich um eine gebundene Ausgabe. Der obgenannte Betrag ist auch separat in der Finanzplanung 2007 – 2011 aufgeführt.

Alle weiteren Kapitel betreffen nur die Etappe 1.

1.5. Mandate für die Planung der Etappe 1

Für das Umsetzen der Etappe 1 wurden eine Generalplaner-Submission im selektiven Verfahren und eine Bauherrenvertreter-Submission im Einladungsverfahren durchgeführt.

Mit Beschluss Nr. 450 vom 6. Dezember 2007 hat der Stadtrat

- das Generalplanermandat über die Planung und Realisierung der Etappe 1 dem Team Batimo AG Architekten SIA, Belchenstrasse 9, 4600 Olten, vergeben.
- das Bauherrenvertretermandat über die Planung bis und mit Baubewilligung der Etappe 1 der Brandenberger + Ruosch AG, Industriestrasse 24, 8305 Dietlikon, vergeben.

2. Nutzen der Etappe 1

2.1. Abdeckung des Mehrbedarfes der Stadt Dübendorf an Pflegeplätzen

Die Berechnungen des Bedarfes an Pflegeplätzen des ASZ Dübendorf (basierend auf Bevölkerungszahlen und Prognosen von 2005 sowie den Vorgaben der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich, welche eine Bedarfsabdeckung von 77% vorschreibt) ergeben für den Standort Fällandenstrasse im 2010 einen mutmasslichen Bedarf von 178 Betten. Heute können am Standort Fällandenstrasse in den Bereichen Pflege- und Alterswohnheim insgesamt 104 Plätze angeboten werden.

Die Etappe 1 mit dem Neubau von 66 Zimmern mit möglicher Zweierbelegung kann diesen Mehrbedarf abdecken, verbessert den Standard und setzt unnötigen Verlegungen mit der Integration einer Übergangs- und Rehabilitationsstation ein Ende.

2.2. Aufhebung der Provisorien der Spitex-Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten der Spitex befinden sich im schlecht zugänglichen Untergeschoss und sind zudem unzureichend bezüglich Flächen und Standard.

Die Etappe 1 mit dem Neubau des Zentraltraktes erlaubt die Integration des Ambulatoriums in den Spitexbetrieb und erhöht die Standards sowie die Zugänglichkeit und Bereitstellung der erforderlichen Flächen.

2.3. Anpassung an behördliche Auflagen

Die betrieblichen Abläufe in Küche und in Lingerie entsprechen weder den heutigen Hygienevorschriften noch den feuerpolizeilichen Auflagen. Durch die Erhöhung der Pflegeplätze und somit der Anzahl Mahlzeiten und zu reinigende Textilien entsteht zusätzlicher Mehrbedarf an Flächen.

Die Etappe 1 mit dem Neubau des Zentraltraktes erlaubt die notwendigen Anpassungen an die Auflagen und die Abdeckung des zusätzlichen Flächenbedarfes.

2.4. Neue Zufahrt und Abdeckung des Mehrbedarfes an Parkplätzen

Die heutige Zufahrt über die Fällandenstrasse ist für die Mehrfachnutzung flächenmässig nicht ausreichend und wegen unzureichender Sichtverhältnisse zudem gefährlich. Heute können Besucher, Verwaltung und Spitex gesamthaft 39 Parkplätze benutzen.

Mit dem Umsetzen der Etappe 1 entstehen im Logistikzentrum in der Tiefgarage 25 neue Parkplätze mit einer gesicherten Zufahrt. Total können neu 64 Parkplätze angeboten werden. Zudem können bei Engpässen weitere ca. 15 Besucherparkplätze bei der Schlossstrasse 22 genutzt werden.

3. Terminplanung

3.1. Terminplan Etappe 1

Der Planungskredit für die Etappe 1 soll im Juni 2008 der Abstimmung durch die Gemeinde unterbreitet werden. Optimale Abläufe vorausgesetzt, kann im Herbst 2009 über den Ausführungs-/Baukredit abgestimmt und anschliessend mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Die Bauzeit dauert rund 2 ½ Jahre, d.h. voraussichtlich von Anfang 2010 bis ca. Mitte 2012.

| Zeitlicher Ablauf Tätigkeiten | 2008 - 2012 | | | | |
|----------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Planungskredit | | | | | |
| Überprüfung Gesamtkonzept | | | | | |
| Planung 1. Etappe | | | | | |
| Ausführungskredit | | | | | |
| Ausführung 1. Etappe | | | | | |

3.2. Die aktuelle Ablaufplanung

Meilensteine sind:

- Antrag GR Projektierungskredit Dezember 2007
- Abstimmung Projektierungskredit Juni 2008
- Überprüfung Gesamtkonzept Juli 2008
- Planungsstart Generalplaner Juli 2008

- | | |
|---|-------------|
| - Antrag und Weisung Baukredit und Baueingabe | Sommer 2009 |
| - Freigabe Baukredit / Bauentscheid | Herbst 2009 |
| - Start Ausführungsplanung | Ende 2009 |
| - Bauende (Zielsetzung) | Mitte 2012 |

4. Kosten

Die Kostenschätzungen über das Gesamtkonzept wurden von den Firmen Baukostenplanung Ernst (Basel) und Weibel Architekten (Weisslingen) für die gesamte 2. Phase (Etappen 0, 1 und 2) erstellt.

4.1 Geschätzte Investitionskosten Etappe 1

| | |
|--|----------------------|
| Anlieferung / Parkierung (Logistikzentrum mit 25 Parkplätzen) | 1.9 Mio. Fr. |
| Neubau (66 Zimmer)/ Zentraltrakt | 22.1 Mio. Fr. |
| Total Etappe 1 (bis 2010) | 24.0 Mio. Fr. |

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 20%, 7.6% MWSt. ist enthalten.

4.2 Folgekosten

4.2.1 Kapitalfolgekosten

Mit der Kapitalfolgekostenberechnung wird die künftige Belastung der laufenden Rechnung dargestellt. Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern betreffend das Rechnungswesen in den Zürcher Gemeinden (§ 37 lit. a) ist für Abschreibung und Verzinsung mit Kosten von mindestens zehn Prozent der Nettoinvestitionskosten zu rechnen. Die Laufende Rechnung wird somit jährlich mit einem Betrag von 2.4 Millionen Franken belastet.

4.2.2 Betriebliche Folgekosten

Mit der Umsetzung des Gesamtkonzeptes werden nicht nur mehr Pflegeplätze geschaffen, sondern insbesondere auch die heutigen betrieblichen Abläufe wesentlich verbessert und optimiert. Die sich als Folge der Erweiterung ergebenden erhöhten Personal- und Sachaufwände dürften sich mit den vorgesehenen Tarifeinnahmen in etwa die Waage halten bzw. könnten bei sich zeigendem Bedarf mit Tarifierpassungen grundsätzlich abgedeckt werden.

Nicht abschätzbar sind jedoch die sich bei allfälligen Taxpunkterhöhungen für die Bewohner (insbesondere bei bereits AHV/IV-Beihilfe beziehenden Personen) möglicherweise ergebenden Zahlungsprobleme. Solche Ausstände müssten durch die Stadt Dübendorf (Sozialwesen) über Ergänzungsleistungen abgedeckt und finanziert werden.

4.3 Finanzierung der Baukosten

Auf Grund des heutigen Terminplanes ist für die Etappe 1 mit folgender Aufteilung des benötigten Finanzbedarfs von Fr. 24 Mio. zu planen bzw. es sind nachfolgende Beträge in der Investitionsrechnung / Finanzplanung enthalten:

| Jahr | Betrag /Fr. | Verwendung |
|--------------|------------------|------------------------------|
| 2008 | 0.5 Mio. | Überprüfung Konzept, Planung |
| 2009 | 2.0 Mio. | Planung |
| 2010 | 7.0 Mio. | Bau |
| 2011 | 8.0 Mio. | Bau |
| 2012 | 6.5 Mio. | Bau |
| Total | 24.0 Mio. | |

4.4 Zusammenstellung Planungskredit

Die Zusammenstellung der Vorleistungen bis zur Bewilligung des Planungskredites, der Offerten des Generalplaners, des Bauherrenberaters sowie diverse geschätzte Positionen für Leistungen, welche bis zur Baubewilligung erbracht werden müssen (geologische Untersuchungen, Planungshonorar für Spezialisten, Gebühren und Nebenkosten) und einer geringen Reserve ergibt einen Planungskredit über Fr. 1.7 Mio. inkl. MWSt.

| Leistung | | Kosten |
|--|-------------|----------------------|
| Vorleistungen | | Fr. 253'462 |
| Bauherrenberatung und Berichte | Fr. 78'462 | |
| Bauherrenberatung: Konzept bis PL-Kredit | Fr. 120'000 | |
| Bauliche Analyse | Fr. 30'000 | |
| Ausschreibung PL Bauherr | Fr. 25'000 | |
| Generalplaner | | Fr. 910'000 |
| SIA Phase 2: Machbarkeit | Fr. 81'000 | |
| SIA Phase 31 Vorprojekt 1. Etappe | Fr. 213'000 | |
| SIA Phase 32 Bauprojekt 1. Etappe | Fr. 509'000 | |
| SIA Phase 33 Baubewilligung 1. Etappe | Fr. 54'000 | |
| Reserve Generalplaner | Fr. 53'000 | |
| Bauherrenberatung 1. Etappe: Vorprojekt bis Bauprojekt | | Fr. 250'000 |
| Geologie/Bodenuntersuchungen | | Fr. 30'000 |
| Spezialisten (Entsorgungskonzept, Küchenplaner etc) | | Fr. 60'000 |
| Gebühren Baubewilligung | | Fr. 20'000 |
| Nebenkosten | | Fr. 100'000 |
| Bauherrenreserve | | Fr. 76'538 |
| Gesamtsumme (inkl. MWSt.) | | Fr. 1'700'000 |

Mit diesem Kredit werden das Vorprojekt mit der Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15%) und das Bauprojekt mit dem zugehörigen Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10%) erarbeitet, welche in jedem Fall einen wesentlichen Nutzen für die spätere Realisierungs- und Umsetzungsphase darstellen:

- Die geplante Etappierung des Bauvorhabens wird in einer Machbarkeit überprüft, und die Schnittstellen werden definiert.
- Die Grundlagen für den Ausführungskredit werden erarbeitet.
- Baugesetzliche und behördenseitige Auflagen und Bedingungen werden bezüglich Baulinien, Grenzabständen, Parkplatzbedarf, Brandschutz, Schutzraumbau, Betrieb und Subventionen vorabgeklärt.

Die Honorierung des Generalplaners ist wie folgt vorgesehen:

Die Verifizierung der Machbarkeit sowie die Ausarbeitung des Vorprojektes werden pauschal vergütet. Das Honorar für das Bauprojekt wird an die honorarberechtigte Bausumme gemäss Schätzung des Vorprojektes angepasst und pauschalisiert. Die Vergütung der weiteren Phasen bis Inbetriebnahme wird nach Vorliegen des genehmigten Kostenvoranschlages - voraussichtlich Mitte 2009 - pauschalisiert.

5. Dringlichkeit

Die heutigen, teilweise 40 Jahre alten Infrastrukturen und Einrichtungen vermögen weder den Ansprüchen an die betrieblichen Abläufe noch den heutigen Hygienevorschriften und feuerpolizeilichen Auflagen zu genügen. Auch erfüllen die heute vorhandenen 104 Plätze die kantonalen Vorgaben, welche bei einer Bedarfsabdeckung von 77 Prozent für das Jahr 2010 einen Bedarf von 178 Plätzen berechnet, nicht. Zudem sind die Spitex im Untergeschoss schlecht zugänglich und unzureichend bezüglich Flächen und Standard. Aus diesem Grund sind das Umsetzen des Gesamtkonzeptes und das Realisieren des geplanten Bauvorhabens der Etappe 1 mit einer angestrebten Inbetriebnahme Mitte 2012 als absolut dringend einzustufen.

6. Konsequenzen einer Ablehnung

Würde der Planungskredit abgelehnt, käme es zu weiteren Verzögerungen in der Realisierung der Erweiterungsbauten des ASZ Dübendorf. Die Stadt Dübendorf erfüllt bereits heute die vorgeschriebene Bedarfsabdeckung nicht, und so werden Einwohnerinnen und Einwohner von Dübendorf vermehrt Institutionen anderer Gemeinden in Anspruch nehmen. Die Stadt Dübendorf muss dabei für die aus solchen Belegungen nicht gedeckten Kosten finanziell aufkommen.

Der Platzmangel der provisorischen Spitexräumlichkeiten ist kaum mehr tragbar und muss mit der Zunahme der Bevölkerung, insbesondere der älteren Altersstruktur, dringend ausgebaut werden.

7. Zuständigkeiten

Gestützt auf Art. 5 Ziffer 3 der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf vom 5. Juni 2005 ist dieses Geschäft der Gemeinde zur Abstimmung zu unterbreiten.

8. Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, einen Bruttokredit (Planungskredit) von 1.7 Millionen Franken (inkl. MWSt.) für die Planung (Vorprojekt und Bauprojekt) der Etappe 1 der Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 1570.5030.57) zu bewilligen.

Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Wohnbaukostenindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Preisbasis April 2007 = 106.6 Punkte; Basis 1. April 2005 = 100 Punkte) und Auftragsausführung.

Dübendorf, 6. Dezember 2007

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Rolf Butz
Stadtschreiber