



- 21-514 A3.2.3
Alters- und Spitexzentrum IMWIL
Umbau der Station B1, Kreditantrag
Antrag und Weisung an den Gemeinderat
-

Ausgangslage

Anlässlich der Abnahme-Begehung vom 22. März 2021 zwischen den Verantwortlichen des IMWIL Alters- und Spitexzentrum und einer Person der Gesundheitsdirektion des Kanton Zürich in der frisch umgebauten gerontopsychiatrischen Station B0 im Erdgeschoss von Haus B, wollte die Person der Gesundheitsdirektion auch die im ursprünglichen Zustand befindende Pflegeabteilung B1, im Obergeschoss von Haus B, besichtigen. Im Abnahme-Bericht weist die Gesundheitsdirektion erneut darauf hin, dass die Infrastruktur schon viele Jahre die aktuellen Anforderungen nicht mehr erfüllt. Dies gilt vor allem für den fehlenden Aufenthalts- und Essbereich. Die Bewohnenden nutzen die Korridorzone als Aufenthalts- und Essbereich. Dies ist aus betrieblichen aber auch feuerpolizeilichen Gründen (Fluchtweg) nicht mehr statthaft. Zudem stehen zu wenige Nasszellen für die Anzahl Bewohnende zu Verfügung. Den Verantwortlichen des IMWIL Alters- und Spitexzentrum ist dies bewusst, daher wird die Station bereits seit längerem nur noch mit 16 Bewohnenden belegt, anstelle der möglichen 20 Betten. Die Gesundheitsdirektion des Kanton Zürich empfiehlt den Umbau der Station B1 aus gesundheitspolizeilicher Sicht dringend und weist auch auf die Diskrepanz zwischen dem Neubau, der frisch umgebauten gerontopsychiatrischen Abteilung B0, welche beide auf dem aktuellen Stand der Infrastrukturen und der Bedürfnisse befinden und der Abteilung B1 hin, die so nicht mehr zum heutigen modernen Bild des IMWIL passt.

Dass die Station B1, welche zusammen mit der Station C1 betrieben wird, veraltet ist und nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht war bereits 2019, als der Antrag für den Umbau der Station B0 zu einer gerontopsychiatrischen Station beim Gemeinderat eingereicht wurde, bekannt. Es wurde zu diesem Zeitpunkt bewusst darauf verzichtet, die Stationen B0 und B1 gleichzeitig umzubauen. Dies aus betriebstechnischen Gründen (Bettenkapazität) und fürsorgerischen Gründen gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern der Station B1. Diese hätten, aufgrund der Bettenkapazität bei einem gleichzeitigen Umbau mehrfach zügeln müssen. Das wollte der Betrieb den Bewohnenden nicht zumuten und es wurde entschieden, den Umbau der beiden Stationen in Etappen vorzunehmen. Dies wurde in der Fragenbeantwortung an die GRPK zum Umbau der Station B0 sowie in der Gemeinderatssitzung vom 3. Februar 2020 erläutert. Im Gemeinderatsbeschluss zum Umbau der Station B0 zu einer gerontopsychiatrischen Station vom 3. Februar 2020 ist festgehalten, dass zukünftige Kredite zum Ausbau der Station B1, unabhängig von der tatsächlichen Höhe, dem Gemeinderat vorgelegt werden müssen. Der Umbau der Station B1 ist im Budget 2022 mit Fr. 680'000.00 veranschlagt.

Anlässlich der GRPK-Sitzung vom 12. Juli 2021 im IMWIL Alters- und Spitexzentrum, fand eine Besichtigung der umgebauten gerontopsychiatrischen Station B0 sowie der Station B1 statt.



Erwägungen

Die jetzige Station B1 entspricht nicht mehr den Vorgaben der Gesundheitsdirektion zum Betrieb Pflegestation und muss umgebaut werden. Die Vorgabe der Gesundheitsdirektion beinhaltet eine Reduktion von 20 auf 14 Bewohnende, um den heute gültigen Platzanforderungen Rechnung zu tragen. Im aktuellen Betrieb hat die Gesundheitsdirektion eine Reduktion der Anzahl Betten auf 16 angeordnet. Zudem soll die Aufenthalts- und Ess-Situation auf der Station verbessert werden, aktuell essen die Bewohnenden an kleinen Tischen im Korridor.

Die Station B1 soll mehrheitlich analog der Station B0 umgebaut und aufgefrischt werden. Im Gegensatz zur gerontopsychiatrischen Abteilung sind im B1 nachfolgende Umbauarbeiten nicht erforderlich: Abschiessbare Fenstergriffe, Sicherheitsvorkehrungen bei der Zugänglichkeit der sanitären Anlagen und Spiegelschränke in den Zimmern sowie der Demenzgarten mit direktem Zugang.

Auf der Station B1 sind gegenüber der Station B0 folgende abweichende Ausführungen nötig:
Erstellen einer schwellenlosen direkten Ausgangstüre auf den Balkon, anstelle der geschlossenen Fensterfront, nötig, damit die Bewohnenden nicht mehr den Umweg über das Treppenhaus nehmen müssen. Erstellen eines begehbaren Wanddurchbruchs zwischen Aufenthalts- und Essbereich, der im Erdgeschoss B0 aus statischen Gründen, unter Berücksichtigung eines vernünftigen baulichen Aufwandes (Verstärkung der Betonwand mit Klebebewehrung), nur als nicht begehbare Durchblick-Öffnung realisiert werden konnte. Im nordöstlichen Korridorbereich neben dem Fluchtwegtreppenhaus, sind eine zusätzliche, behindertengerechte Dusche sowie ein behindertengerechtes WC mit einem Waschtisch einzubauen.

Als Auflage aus dem Baubewilligungsverfahren für die Station B0 ist fassadenbündig, als Verlängerung parallel zur Fällandenstrasse die Lärmschutzwand, welche im Zuge des Umbaus im B0 als Provisorium erstellt wurde, bis in Obergeschoss zu erhöhen. Es ist vorgesehen, diese Lärmschutzwand in einer Metall-/Glas-Konstruktion zu erstellen, damit für die Bewohnenden, vor allem für jene mit einer Demenzerkrankung im Erdgeschoss, die freie Sicht in Richtung Fällandenstrasse möglich bleibt. Die provisorische Lärmschutzwand in Holz wird ersetzt werden. Weitere Umgebungsarbeiten sind nicht vorgesehen.

In den Kosten für den Umbau der Station B1 sind auch die Auffrischung (Bodenbeläge, Malerarbeiten) der bestehenden Zimmer und Badezimmer einkalkuliert.

Im Korridorbereich, einzelnen Neben- und Nassräumen im B1 wie auch im B0 müssen die bestehenden, 40 Jahre alten Metaldecken ersetzt werden. Diese haben ihr Alter erreicht und es sind keine Ersatzteile mehr verfügbar. Zudem wird auf die Sicherheit der Abhänge-Konstruktion sowie auf die hygienischen Vorgaben hingewiesen. Ersetzt werden diese mit einer neuen, einfachen Metaldecke.

Die detaillierten Umbaumassnahmen können dem Kostenvoranschlag des Architekturbüros Seeger entnommen werden.

Die Umbauarbeiten werden im teilbewohnten Zustand der Pflegeabteilung B1 in vier Etappen durchgeführt. Dies führt zu geschätzten baulichen Mehrkosten von ca. 5%, aber auch zu Mehreinnahmen an Mieten, welche deutlich höher sind als die baulichen Mehrkosten. Da der Umbau im teilbewohnten Zustand durchgeführt wird, muss der Umbau in den Frühling-/Sommermonaten durchgeführt werden, da es ansonsten aufgrund der neuen Fenstereinbauten zu kalt wird auf der Station. Der Umbau wird voraussichtlich fünf bis sechs Monate dauern. Der Start ist auf Mai 2022 geplant. Damit es zu keinen Verzögerungen kommt, wird die Baueingabe im Januar 2022 erfolgen.



Für den Umbau der Station B1 liegt mit Datum vom 8. Juni 2021 eine Kostenschätzung des Architekturbüros Seeger, Dübendorf, vor. Die Genauigkeit der vorliegenden Kostenschätzung beträgt gemäss dem Architekturbüro Seeger +/- 5%. Die angegebenen Kosten basieren auf kalkulierten oder geschätzten Preisen und Erfahrungswerten des Architekten und vom Umbau der Station B0. Der Architekt weist ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der sich seit einigen Wochen abzeichnenden Problematik von Engpässen im Rohstoffmarkt, was Holz, Holzwerkstoffe und vor allem Metalle aller Art betreffen, sind Preiserhöhungen bei den kalkulierten Arbeiten in den kommenden Monaten im Hinblick auf die Bauausführung zu erwarten. Diese sind im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt. Es wird ausdrücklich erwähnt, dass solche Preiserhöhungen zurzeit nicht genau beziffert werden können und die Werkvertragspreise und die damit verbundenen, verbindlichen Baukosten, erst im Zuge der Submission definiert werden können. Aufgrund der beschriebenen Situation, lässt sich die Kostengenauigkeit nicht verbindlich definieren. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist in den Kosten enthalten. Es sind keine Kosten für Unvorhergesehenes ausgewiesen. Diese Kosten sind im Budget 2022 enthalten.

Kosten

Die Kostenschätzung ergibt sich wie folgt:

Umbau der Station B1, gemäss Kostenschätzung der Firma Architekturbüro SEEGER inkl. +5%		Fr.	651 000.00
Neues und zusätzliches Mobiliar		Fr.	29 000.00
Totalkosten	inkl. MwSt.	Fr.	680 000.00

Folgekosten

	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten (Anlagenkategorie, planmässige Abschreibungen/Zinsen)				
Abschreibungen				23'352.30
Zinsen (0%)				0.00
Total Kapitalfolgekosten				23'352.30
Total betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)				0.00
Total Indirekte Folgekosten				0.00
Total Folgekosten				23'352.30



Beschluss

1. Dem Projekt Umbau Station B1 im Obergeschoss Haus B wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt, das Projekt Umbau Station B1 zu genehmigen und den dafür benötigten Bruttokredit von Fr. 680'000.00 zu bewilligen.
3. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 133/2021 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z.H. der GRPK und des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Alters- und Spitexzentrum Dübendorf, Michael Oldani, Fällandenstrasse 22, 8600 Dübendorf
- Sozialbehörde
- Sozialvorstand
- Leiter Soziales
- Leitung Finanz- und Controllingdienste
- Kreditkontrolle
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber