



Auszug aus dem Protokoll vom

17. Mai 2005

-
- | | | |
|----|----------|--|
| 83 | 13.04 | Alters- und Pflegeheim |
| | 13.04.03 | Haus für Betagte Sandbühl, Bauliche Massnahmen |
| | 28 | Liegenschaften, Grundstücke |
| | 28.03 | Einzelne Liegenschaften und Grundstücke |

Vorlage Nr. 8/2005: Antrag des Stadtrates auf Erteilung eines Kredites von Fr. 1'547'000.-- für die Renovation und für die Erweiterung des Erdgeschosses im Haus für Betagte Sandbühl (330)

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

A) Ausgangslage

Das Haus für Betagte Sandbühl ist seit 1974 in Betrieb. Nach gut 30-jähriger Nutzung weist das Gebäude einen baulichen Sanierungsbedarf auf, welcher in der Alterung der Anlagen, in baupolizeilichen Vorschriften sowie in der Entwicklung der Kundenbedürfnisse und damit in den veränderten betrieblichen Anforderungen begründet ist.

Bereits 1999 wurde eine Planungsgruppe eingesetzt, um Abklärungen zu baulichen und konzeptionellen Fragen einer zeitgemässen Alters- und Pflegeeinrichtung zu beleuchten. Im November 1999 wurde dem Stadtrat ein Schlussbericht vorgelegt, welcher Angaben zum baulichen Sanierungsbedarf, betrieblich konzeptionelle Anpassungsvorschläge sowie die Auswertung eines breit abgestützten Workshops über Wünsche und Anforderungen an eine stationäre Betagteneinrichtung enthielt.

Aufgrund brandschutztechnischer Auflagen erfolgte im Jahr 2000 der Einbau des Feuerwehrlifts als Ersatz des Bettenlifts sowie die Erneuerung des Personenlifts. Damit verbunden war der Einbau von Brandschutzschleusen in den Obergeschossen sowie die Einrichtung von Aufenthaltsräumen auf den Pflegeetagen.

Im September 2001 bestellte der Stadtrat eine Planungskommission gemäss § 54 Gemeindeordnung, welche mit der Lösungsfindung und der Vorbereitung eines Umbauprojekts beauftragt wurde.

Im August 2002 wurden Architekten und Planer mit der Ausarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenschätzungen beauftragt. Das Architekturbüro Müller + Partner AG, Baar, welches bereits für den damaligen Neubau des Sandbühls zuständig war, erarbeitete verschiedene Umbauvarianten mit unterschiedlichem Investitionsbedarf. Rasch wurde klar, dass eine zukunftsverträgliche und betriebswirtschaftlich gerechtfertigte Gesamtanierung des Hauses für Betagte Sandbühl auch mit Investitionen von 20 Mio. Franken (Maximalvariante) nur zu teilweise befriedigenden Resultaten führt.

Mit Beschluss vom 22. April 2003 verzichtete der Stadtrat auf ein Projekt für einen Gesamtumbau des Hauses für Betagte Sandbühl. Gleichzeitig war sich der Stadtrat im Klaren, dass bis zum Vorliegen eines Neubauprojekts das Sandbühl noch etliche Jahre seinen Betriebszweck erfüllen muss.

2003 erfolgte die Erneuerung der Heizzentrale, um unaufschiebbare baupolizeiliche Auflagen zu erfüllen.

Mit Beschluss vom 2. August 2004 hat der Stadtrat dem Konzept „Investitionen bis zum Nutzungsende“ für das Haus für Betagte Sandbühl zugestimmt. Es wurde festgehalten, dass der Betrieb mit einem Zeithorizont von ca. 10 Jahren vollumfänglich aufrecht zu erhalten, das Gebäude wert erhaltend zu unterhalten und die anstehenden gesetzlichen Auflagen termingerecht zu erfüllen seien.



Für die beiden ersten Etappen „Fensterersatz“ und „Technische Anpassungen und Auflagen“ sind die Arbeitsvergebungen bereits im September bzw. Oktober 2004 erfolgt. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Sommer 2005 abgeschlossen sein.

Für die dritte und abschliessende Etappe beauftragte der Stadtrat mit Beschluss vom 2. August 2004 das Architekturbüro M. Somandin, Zürich, mit der Ausarbeitung eines Vorprojekts zum Umbau des Erdgeschosses und zur Erfüllung der brandschutztechnischen Auflagen im Erdgeschoss.

Die Projektziele der dritten Etappe umfassen im Wesentlichen:

- Erfüllung der brandschutztechnischen Auflagen im Erdgeschoss
- Sanierung der Lüftung im Erdgeschoss (baupolizeiliche Auflage)
- Einbau von behindertengerechten WC-Anlagen im Erdgeschoss
- Betrieblich notwendige Verbesserungen im Küchen- und Servicebereich zur Erreichung der Hygienevorschriften
- Gewährleistung von Privatsphäre im Speisesaal durch Entflechtung von Speisesaal und Cafeteria
- Entflechtung von Raucher- und Nichtraucherzonen

B) Notwendigkeit des Umbaus im Erdgeschoss

Während der vergangenen 30 Jahre haben sich die Kundenbedürfnisse und damit die betrieblichen Anforderungen stark verändert. Die bestehende bauliche Infrastruktur führt häufig zu Situationen, welche für die Bewohner und Bewohnerinnen und für das Personal Grenzen der Zumutbarkeit erreichen. Beispielhaft seien erwähnt:

- Für Raucher bestehen keine separaten Räumlichkeiten; der Rauch verteilt sich im ganzen Erdgeschoss.
- Die Nutzung des Speisesaals am Nachmittag als Cafeteria ist konfliktreich und beeinträchtigt die Privatsphäre der Bewohner an ihrem Sitzplatz erheblich (Verschmutzung, private Schubladen und Kissen etc.).
- Die bestehenden Toiletten sind für Rollstuhlfahrende unzumutbar.
- Die Nutzung der Küche durch den Service und als Abwaschküche führt zu Kollisionen und ist hygienisch sehr problematisch.
- Die engen Raumverhältnisse in Foyer und Speisesaal ergeben einen problematischen Eingangs- und Aufenthaltsbereich und stellen die Attraktivität des Hauses für Bewohner, Besucher und Personal gleichermaßen in Frage.

C) Renovations- und Erweiterungsprojekt

Das vorliegende Vorprojekt ist in folgende Sektoren gegliedert:

- Erweiterung Süd (Sektor A)

Aufgrund brandschutztechnischer Auflagen wird im Erdgeschoss ein neuer Ausgang auf der Westseite des Hauses als Fluchtweg notwendig. Dies erfordert eine Erweiterung des Erdgeschosses bis auf den Gebäudeperimeter der darüber liegenden Stockwerke. Der bisherige Mehrzweckraum wird neu als Aktivierungsraum genutzt. Das Foyer wird durch die Erweiterung Süd leicht vergrössert. Damit bietet sich die Möglichkeit zur Einrichtung einer Raucherzone.

- Erweiterung Nord (Sektor B)

Für die behindertengerechte Gestaltung der Toilettenanlagen ist die Erweiterung des Eingangsbereichs unumgänglich. Weil der dazu zusätzlich erforderliche Platz weder im Bereich der Eingangshalle noch im Bereich der Küche zur Verfügung steht, bleibt einzig im Bereich der heutigen Verwaltung die erforderliche Gestaltungsmöglichkeit.



- Zwischentrakt (Sektor C)

Die Entflechtung von Küche, Abwaschküche und Buffet erlaubt es, wieder einwandfreie hygienische Bedingungen zu erlangen. Die problematische Küchentoilette wird aufgehoben. Für den Transport der Mahlzeiten auf die Pflegeetagen wird ein separater Zugang erstellt. Die Abläufe von Service, Küche und Buffet werden optimiert. Die Auslagerung des Buffets aus der Küche in den Speisesaal erlaubt es, den Bewohnern und Bewohnerinnen zusätzliche Wahlmöglichkeiten anzubieten.

Die Aktivierungstherapie wird in besser geeignete Räumlichkeiten verlagert (vgl. „Erweiterung Süd“). Der an den Speisesaal angrenzende bestehende Aktivierungstherapieraum wird mit flexiblen Trennwänden ausgestattet, so dass in Verbindung mit dem Speisesaal ein multifunktionaler Veranstaltungsraum entsteht.

D) Kosten der Bauteile

Erweiterung Eingangshalle, Aktivierung, Cafeteria Raucher (Sektor A)	Fr. 810'000.--
Neuanordnung Speisesaal, Mehrzweckraum (Sektor C)	Fr. 737'000.--
Total Renovation	<u>Fr. 1'547'000.--</u>

Der Beschrieb der Sektoren A bis C ist in der Projektstudie von M. Somandin vom 1. März 2005 detailliert aufgelistet. Daraus ist ersichtlich, dass nebst einem gebundenen Teil von Fr. 1'453'000.-- (gemäss separatem Stadtratsbeschluss vom 17. Mai 2005) weitere Kosten von Fr. 1'547'000.-- für nicht gebundene Arbeiten entstehen, die in der Kompetenz des Gemeinderates liegen.

E) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden sich auf den städtischen Haushalt auswirken und betragen gemäss den Richtlinien der kantonalen Direktion der Justiz und des Innern:

- Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung)	Fr. 154'700.--
- Betriebliche Folgekosten	Fr. 18'000.--
Total Folgekosten	<u>Fr. 172'700.--</u>

F) Termine

Bei einer positiven Entscheidung des Gemeinderates erfolgen im Herbst 2005 die weiteren Planungs- und Submissionsvorbereitungen. Es ist beabsichtigt, sämtliche Arbeiten (gebundener und ungebundener Teil) zur Renovation und Erweiterung des Erdgeschosses im Haus für Betagte Sandbühl im Jahr 2006 zu realisieren.

G) Schlussbemerkungen

Das Erdgeschoss des Hauses für Betagte Sandbühl bedarf einer dringenden Renovation und Erweiterung. Von den damit verbundenen Ausgaben von gesamthaft 3,0 Mio. Franken sind Fr. 1'453'000.-- als gebundene Ausgaben zu bezeichnen, welche der Stadtrat mit separatem Beschluss am 17. Mai 2005 bewilligt hat. Um das Haus für Betagte Sandbühl bedarfsgerechter und zeitgemässer zu gestalten und damit die Nutzung für die verbleibenden 10 Jahre bis zum Bezug einer neuen Einrichtung im Stadtzentrum zu gewährleisten, sind die Umbaumaassnahmen notwendig.



Antrag an den Gemeinderat

1. Für die Renovation und die Erweiterung des Erdgeschosses im Haus für Betagte Sandbühl wird ein Kredit von Fr. 1'547'000.-- erteilt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um den Betrag, der sich durch eine Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlages (Stichtag 1.3.2005) und der Bauausführung ergibt.
2. Die Ausgabe wird der Investitionsrechnung belastet.
3. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber-Stv.

Peter Voser Urs Lienhard

Versand: