



Auszug aus dem Protokoll vom

10. November 2003

240 25.02.02 Mieterschutz und Wohnungen, Alterssiedlung Mühleacker
Vorlage Nr. 13/2003: Antrag des Stadtrates auf Erteilung eines Kredites von Fr. 5'040'000.-- für den Umbau der Alterssiedlung Mühleacker und die Erweiterung in ein Alters- und Begegnungszentrum (ersetzt Vorlage mit gleicher Nummer vom 1. September 2003)

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Weisung

A) Ausgangslage

Die Alterssiedlung Mühleackerstrasse 15 wurde 1961 erstellt. Nachdem in den achtziger Jahren kleinere Renovationsarbeiten nötig waren, wurde im letzten Jahr im Zusammenhang mit der Ausnützungsoptimierung aller städtischen Liegenschaften und mit der Nutzungsoptimierung der Alterssiedlung Mühleacker ein Renovations- und Erweiterungsprojekt erarbeitet. Der Stadtrat hat für die vorliegende Bauaufgabe eine Planungskommission eingesetzt. Diese hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Landis Architektur AG in Schlieren und weiteren Fachpersonen ein Vorprojekt mit Kostenschätzung erarbeitet. Nach genauer Analyse des Vorprojektes sowie der Wirtschaftlichkeitsberechnungen kommt die Planungskommission zum Schluss, dass die geplante Renovation und Erweiterung gegenüber einem Abbruch mit Neubau gerechtfertigt ist. Ein Neubau würde rund 11 Mio. Franken kosten.

Die Alterssiedlung Mühleacker weist kleine Wohnungsgrundrisse mit engen Nasszellen auf, wie es für Bauten aus den sechziger Jahren typisch ist. Die Liegenschaft mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 2'296 m² liegt im Übergang zu den Hochhäusern und der neueren Bauten im ruhigen Mühleackerquartier. Sie erscheint mit ihrer südlich orientierten Aussenanlage grosszügig und attraktiv.

Nach über 40-jähriger Nutzung sind einige Gebäudeteile wie Fenster, Wohnungstüren, Kücheneinbauten, Personenliftanlage, sanitäre Einrichtungen und die Heizung sanierungsbedürftig oder entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften. Die Erneuerung dieser Gebäudeteile legt nahe, gleichzeitig die Wohnungsgrundrisse heutigen Bedürfnissen anzupassen und die Attraktivität der Wohnungen in der Alterssiedlung durch Balkonanbauten und Verglasung der Laubengänge zu erhöhen.

Gleichzeitig soll gemäss dem Betagtenkonzept vom 18. Dezember 2000 ein Dienstleistungsangebot im Sinne eines Alters- und Begegnungszentrums zur Verfügung gestellt werden. Das Gesamtprojekt umfasst daher auch die Erstellung einer Pflegewohnung sowie einer Cafeteria als Begegnungsmöglichkeit im Quartier. Es besteht die Absicht, die Pflegewohnung Zürcherstrasse 18 in das neue Alters- und Begegnungszentrum Mühleacker zu verlegen und von heute 6 auf neu 9 Pflegeplätze zu erweitern.

Die Projektziele der Renovations- und Umbau-/Erweiterungsmassnahmen sind im Wesentlichen:

- Sanierung oder Ersatz von Fenstern, Wohnungstüren, alten Kücheneinbauten sowie Haustechnik (Bäder, Heizung)
- Erneuerung des Personenlifts
- mehr 2- und 3-Zimmerwohnungen durch Wohnungszusammenlegungen
- Einbau einer Pflegewohnung für 9 mittel bis schwer pflegebedürftige Betagte
- Einbau einer attraktiven Cafeteria mit Wintergarten als Begegnungsmöglichkeit im Quartier
- Nutzungsänderung des Attikageschosses: Einbau von 2 Attikawohnungen mit je 3 Zimmern anstelle des bisherigen Aufenthaltsraums
- Einbau einer Solaranlage für Warmwassererzeugung



B) Konstruktion und baulicher Zustand

Das Gebäude Mühleackerstrasse 15 steht auf einem trapezförmigen Grundstück, welches leicht nach Norden abfällt. Der Solitärbau umfasst 4 Normalgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich die technischen Räume. Das Gebäude ist mit Zweischalenmauerwerk und Aussendämmung konstruiert. Es befindet sich heute in einem teilweise schlechten Zustand, welcher durch Verfärbungen und Verschmutzungen der Fassade ersichtlich ist. Die bestehenden Holzfenster genügen den heutigen Ansprüchen nicht mehr. Die Erschliessung der Obergeschosse mit dem Personenlift ist wegen fehlender Rollstuhlgängigkeit nicht mehr bedarfsgerecht, und die Liftanlage entspricht den heute gültigen baulichen Vorschriften nicht mehr. Die sanitären Installationen befinden sich teilweise in desolatem Zustand und müssen ersetzt werden. Die Heizzentrale erfüllt die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung nicht mehr; ein Ersatz ist daher notwendig.

C) Heutige und zukünftige Nutzung und Bedürfnisse

Die Alterssiedlung Mühleacker bietet heute 37 betagten BewohnerInnen eine selbstständige Wohnmöglichkeit. Zur nachhaltigen Erhaltung der Selbstständigkeit wird den BewohnerInnen eine pflegerische Betreuung und Begleitung angeboten. An den Wochentagen ist vormittags eine pflegerische Fachperson in der Alterssiedlung anwesend. Das Angebot wird durch den hausinternen Wäscheservice sowie einen Mittagstisch ergänzt, welcher den BewohnerInnen zweimal wöchentlich Gelegenheit zu nachbarschaftlichen Kontakten und gemütlichem Zusammensein bietet. Die Betreuungskosten werden mittels Pauschale zusammen mit dem Mietzins erhoben. Die Pflege- und Betreuungsleistungen für die BewohnerInnen werden mit einem Stellenpensum von 100% bewältigt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Behandlungsraum mit eingebautem Pflegebad. Im Behandlungsraum werden auch weitere Dienstleistungen wie Coiffure und Podologie angeboten.

Nach dem Umbau werden die bereits heute angebotenen Pflege- und Betreuungsleistungen im Bereich der Alterswohnungen unverändert weitergeführt.

Die Alterssiedlung verfügt heute über zu viele Kleinwohnungen, welche aufgrund ihrer mangelnden Attraktivität in der Vergangenheit immer wieder schwer vermietbar waren. Mit der Renovation und den Wohnungszusammenlegungen wird der Kleinwohnungsanteil minimiert. Mit grösseren Wohnungsgrundrissen werden damit auch betagte Paare angesprochen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich zwischen dem heutigen Zustand und der Projektidee:

	Fläche	Anzahl Wohnungen heute	Anzahl Wohnungen neu
1 Zimmerwohnungen	31 m ²	15	1
1 ½ Zimmerwohnungen	39 m ²	6	3
2 Zimmerwohnungen	42 m ²	4	6
2 ½ Zimmerwohnungen	62 m ²	3	--
"	70 m ²	--	9
3 Zimmer Attikawohnung	90 m ²	--	2
4 ½ Hauswartwohnung		1	1
Total Wohnungen		29	22

Mit der Zusammenlegung von Kleinwohnungen erfährt das Wohnangebot eine qualitative Verbesserung. Für die Reduktion der Anzahl Wohnungen können in der benachbarten Liegenschaft Mühleackerstrasse 17 der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal je nach Bedarf zusätzliche Wohnungen für Betagte zugemietet werden. Die Betreuungsleistungen werden auch den BewohnerInnen dieses Gebäudes in gleichem Umfang angeboten.



D) Nutzungskonzept

Die konzeptionelle Ausrichtung des Alters- und Begegnungszentrums basiert auf dem Betagtenkonzept vom Dezember 2000 und erfüllt mit begleiteten Wohnangeboten und integrierter Pflegeeinrichtung sowie sozialen Begegnungsmöglichkeiten zeitgemässe und zukunftsverträgliche Erwartungen an Wohnen im Alter.

E) Renovationen sowie Umbau- und Erweiterungsprojekt

Das Gesamtprojekt wird unterteilt in Renovationen, welche als gebundene Investitionskosten vom Stadtrat bewilligt werden können, sowie in ein Umbau- und Erweiterungsprojekt. Der Kredit für das Umbau- und Erweiterungsprojekt muss dem Gemeinderat und den Stimmberechtigten vorgelegt werden.

Diese Vorlage umfasst das vom Gemeinderat und von den Stimmberechtigten zu beschliessenden Umbau- und Erweiterungsprojekt. Der Stadtrat hat die gebundene Ausgabe für die Renovationen an der Sitzung vom 1. September 2003 bewilligt. Die Ausführung der Arbeiten wird nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten koordiniert erfolgen.

F) Umbau und Erweiterung in ein Alters- und Begegnungszentrum

Wohnungszusammenlegungen:

12 kleine werden zu 6 grösseren Wohneinheiten zusammengelegt. Das Verhältnis der Bodenfläche zur Infrastruktur entwickelt sich positiv. Zwischen der heutigen Wohnungstrennung wird ein Durchbruch ausgeführt. Es wird speziell darauf geachtet, dass die Wohnungen auf der ganzen Verkehrsfläche (insbesondere Nasszellen) rollstuhlgängig ausgebaut werden.

Balkonanbauten:

Jede Wohnung erhält südseitig einen rollstuhlgängigen Balkon.

Ausbau Dachgeschoss:

Anstelle des heutigen grossen Aufenthaltsraumes mit Küche im Attikageschoss werden an dieser bevorzugten Lage zwei grosszügige 3-Zimmer-Attikawohnungen eingebaut.

Ein- und Anbau Cafeteria:

Um Begegnungsmöglichkeiten und soziale Kontakte innerhalb und ausserhalb des Alters- und Begegnungszentrums zu ermöglichen und zu fördern, wird westseitig im Erdgeschoss eine Cafeteria mit Wintergarten und Aussenbereich erstellt. Es werden rund 45 helle rollstuhlgängige Aufenthaltsplätze eingerichtet. Die Cafeteria-Räume werden neben der Alterssiedlung und der Pflegewohnung weiteren Benutzern wie Mittagstisch, Senioren-Treff, nicht kommerziellen externen Veranstaltern und Vereinen zur Verfügung stehen.

Ein- und Anbau Pflegewohnung:

Auf der Ostseite des Erdgeschosses wird eine Pflegewohnung für 9 mittel bis schwer pflegebedürftige Personen erstellt. Diese Pflegewohnung kann die bestehende Pflegewohnung an der Zürcherstrasse 18 ersetzen.

Verglasung Laubengang:

Die bestehenden nordseitigen Laubengänge werden verglast, um die bisher windexponierten Wohnungszugänge besser zu schützen.

G) Beitrag zulasten „Zuwendung der ehemaligen SWS zur Verwendung im sozialen Bereich“

Der Umbau und die Erweiterung in ein Alters- und Begegnungszentrum können teilweise aus der „Zuwendung der ehemaligen Schweizerischen Wagons- und Aufzügefabrik Schlieren zur Verwendung im sozialen Bereich“ finanziert werden, welche Ende 2002 einen Bestand von rund 3 Mio. Franken aufwies. Vorgesehen ist ein Beitrag von Fr. 2'000'000.--.



H) Kosten

Die Planungskommission hat zum Vorprojekt für den Umbau und die Erweiterung folgende Kostenschätzung nach der Elementmethode erarbeitet:
(Kostenstand Juni 2003)

Bauteile	Umbau und Erweiterung
Zusammenlegung Wohnungen	250'000.00
Balkonanbauten	615'000.00
Anbau Cafeteria	860'000.00
Anbau Pflegewohnung	1'170'000.00
Attikawohnungen	600'000.00
Verglasung Laubengang	475'000.00
Überdachung Verbindungsweg	95'000.00
Möblierung Cafeteria	56'000.00
Möblierung Pflegewohnung	90'000.00
Baumanagement	29'000.00
Umzugskosten	17'000.00
Mietzinsausfall	45'000.00
Solaranlage	140'000.00
Unvorhergesehenes / Diverses	598'000.00
Total Umbau- und Erweiterungsprojekt	5'040'000.00

Zusätzlich hat der Stadtrat eine gebundene Ausgabe von 2,5 Mio. Franken für Renovationen an seiner Sitzung vom 1. September 2003 bewilligt.

Die Kosten sind in der Investitionsrechnung in den Jahren 2004 bis 2006 gemäss dem geplanten Bauverlauf eingestellt.

I) Subvention der Gesundheitsdirektion des Kanton Zürich

Nach Absprache mit der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich wird an die Kosten für die Erstellung der Pflegewohnung (Fr. 1'170'000.--) ein Anteil von rund 20% der Baukosten subventioniert. Das definitive Gesuch wird rechtzeitig eingereicht werden.

K) Wirtschaftlichkeit

Eine approximative Schätzung zeigt nach Abschluss der Renovation sowie des Umbaus und der Erweiterung in ein Alters- und Begegnungszentrum folgende Kennzahlen auf:

Verkehrswert nach Renovation, Umbau und Erweiterung	Fr.	10'540'000.--
./. Subvention und Entnahme aus Zuwendung SWS	Fr.	2'234'000.--
Total kalkulatorischer Immobilienwert	Fr.	8'306'000.--
geschätzter Mietzins ertrag nach Renovation und Erweiterung (pro Jahr)	Fr.	300'000.--
Bruttorendite		3,6%



L) Mietzinsgestaltung nach Renovation, Umbau und Erweiterung

Die neuen Mietzinse werden nach Abschluss der Bauarbeiten genau berechnet. Sie könnten sich folgendermassen darstellen:

Objekt	Geschätzter Nettomietzins
Pflegewohnung mit 9 Betten	Fr. 5'600.--
Cafeteria	Fr. 2'800.--
1 x 1 ZWG im EG 31 m2	Fr. 500.--
3 x 1 ½ ZWG im 1.-3. OG, 39 m2	Fr. 690.--
6 x 2 ZWG im 1.- 3. OG, 42 m2	Fr. 850.--
9 x 2 ½ ZWG im 1.- 3. OG, 70 m2	Fr. 950.--
2 x 3 Zimmer-Attika im Dachgeschoss	Fr. 1'400.--
1 x 4 ½ Zimmer-Hauswartwohnung	Fr. 1'500.--

Die Betreuungspauschale beträgt zurzeit Fr. 162.-- pro Person und Monat.

M) 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. 304'000.--
- Betriebliche Folgekosten Hochbau	Fr. 30'000.-- (Mehrkosten)
- Betriebliche Folgekosten Cafeteria	Fr. 60'000.-- (Miet- und Personalkosten)
- Betriebliche Folgekosten Pflegewohnung	Fr. 50'000.-- (Mehrkosten 9 statt 6 Plätze)
Total Folgekosten	Fr. 444'000.--

N) Termine

Bei positivem Ausgang der Urnenabstimmung über den Kredit von Fr. 5'040'000.-- für das Umbau- und Erweiterungsprojekt erfolgen im Frühjahr 2004 die weiteren Planungs- und Submissionsvorbereitungen. Es ist beabsichtigt, die Renovation und Erweiterung des Alters- und Begegnungszentrums im Jahr 2005 zu realisieren.

O) Schlussbemerkungen

Der grössere Teil des Gebäudes Mühleackerstrasse 15 bedarf dringend einer Renovation. Die damit verbundenen Ausgaben von rund Fr. 2'500'000.-- sind als gebundene Ausgaben zu bezeichnen und liegen damit in der Kompetenz des Stadtrates. Diese Arbeiten müssen innert den nächsten zwei Jahren ausgeführt werden, sie wurden vom Stadtrat bereits bewilligt. Um die Alterssiedlung Mühleacker als Alters- und Begegnungszentrum attraktiver zu gestalten und den gestiegenen Erwartungen an die Wohnlichkeit auch der älteren Bevölkerung Rechnung zu tragen, sind die zusätzlichen Umbau- und Erweiterungsmassnahmen gerechtfertigt. Der Einbau einer Pflegewohnung sowie die Erstellung von Cafeteria-Räumlichkeiten erscheinen zweckmässig und sind zukunftsgerichtet. Sie lassen sich aufgrund der Platzverhältnisse sehr gut realisieren. Die anfallenden Investitionskosten belaufen sich auf Fr. 5'040'000.--. Die gesamten Ausgaben für das Gebäude Mühleackerstrasse 15 betragen damit Fr. 7'540'000.--.

Antrag an den Gemeinderat

1. Für den Umbau der Alterssiedlung Mühleacker und für die Erweiterung in ein Alters- und Begegnungszentrum wird ein Kredit von Fr. 5'040'000.-- erteilt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um den Betrag, der sich durch eine Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen der Erstellung der Kostenermittlung (Juni 2003) und der Bauausführung ergibt.

