

# STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul · Bietenholz · Bisikon · Effretikon · First · Horben · Illnau  
Kemleten · Luckhausen · Mesikon · Ober-Kemttal · Ottikon

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

**Sitzung vom 30. April 2009**

Gesch. Nr. 109/09 Vorberatung RPK

**28.03.01 Altersheim Bruggwiesen.- Gesamtsanierung Altersheim Bruggwiesen, Märtplatz 19, Effretikon.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Genehmigung eines Projektierungskredites zur Gesamtsanierung des bestehenden Altersheimes.-**

---

### **A n t r a g**

#### **Der Grosse Gemeinderat**

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26.Ziff 3 der Gemeindeordnung -

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

1. Für die Gesamtsanierung des Altersheimes Bruggwiesen, Märtplatz 19, Effretikon, wird ein Projektierungskredit von Fr. 760'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 750.5031.01) bewilligt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) den Stadtrat, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, dreifach
  - b) das Gesundheitsamt, Märtplatz 29, 8307 Effretikon
  - c) das Bauamt, Märtplatz 29, 8307 Effretikon
  - d) das Finanzamt, Märtplatz 29, 8307 Effretikon
  - e) den Gemeinderat, Tagelwangerstrasse 2, 8315 Lindau

-----

# W e i s u n g

## 1. Ausgangslage

Das bestehende Altersheim Bruggwiesen wurde 1981 erbaut. Mit dem Bau der Erweiterung erfolgt die Einbindung des bestehenden Altersheimes in das neue Alterszentrum Bruggwiesen. Mit der Realisierung des Erweiterungsbaus wird auch das Unter- und Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes komplett saniert und räumlich an die neuen betrieblichen Gegebenheiten angepasst. Umbauten und Sanierungen in den Obergeschossen sind im bewilligten Ausführungskredit des Erweiterungsbaus nicht enthalten.

### Gründe für eine umfassende Sanierung

Mit der Sanierung des bestehenden Altbaus soll der Ausbaustandard dem Erweiterungsbau angenähert werden. Andernfalls müssten zwei verschiedene Tarifklassen eingeführt werden, da sich gleich hohe Taxen für unterschiedliche Standards nicht rechtfertigen liessen.

Hinzu kommt, dass das heutige Altersheim nicht generell rollstuhlgängig ist. So ist es heute nicht möglich, ein/e Bewohner/in, die Hilfe von zwei Personen benötigt, vom Rollstuhl auf die Toilette zu transferieren. Auch die ehemalige Heimleiterwohnung für die interne Wohngruppe ist nicht behindertengerecht.

### Begründung für eine sofortige anschliessende Sanierung aus Nutzersicht

#### a) Aus betrieblicher Sicht

Aus betrieblicher Sicht drängt es sich auf, das bestehende Altersheim unmittelbar nach Eröffnung des Erweiterungsbaus zu sanieren. Somit könnten die Bewohner/innen des bestehenden Altersheimes in den Erweiterungsbau umziehen. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Das Bewohnen des bestehenden Altersheimes ist während der Sanierung nicht zumutbar. Es zeigt sich, dass der Bau gut leitet, so dass bereits beim Eingriff ins Erd- und Untergeschoss die Bewohner/innen, Besucher/innen und Personal grossem Lärm ausgesetzt sind. Werden bei der Sanierung gar im benachbarten Geschoss sanitäre Installationen ersetzt, sind die Lärmemissionen immens.
- Würde das bestehende Altersheim zu einem späteren Zeitpunkt saniert, müssten die Bewohner/innen für die Dauer der Sanierung (ca. 1½ Jahre) adäquat untergebracht werden:

- Eine Möglichkeit wäre das Mieten von geeigneten Räumlichkeiten (die noch gefunden werden müssten). In Cham konnten die 60 Bewohner/innen des Altersheimes während der 1½ Jahre dauernden Sanierung in einem drei Kilometer entfernten Kloster untergebracht werden. Daraus entstanden Kosten von ca. Fr. 800'000.--.
- Eine andere Möglichkeit wäre das Unterbringen der Bewohner/innen in verschiedenen Heimen in der Region. Hier müsste die Stadt wohl die Differenz zu unseren Tarifen übernehmen, da unsere Bewohner/innen Auswärtstarife zahlen müssten. Diese sind meistens pro Tag ca. 25.-- höher als die Einheimischentarife. Gehen wir von 70 Personen über eine Zeitspanne von 1½ Jahre aus, ergibt dies Mehrkosten von ca. Fr. 960'000.--.

Viel gravierender wäre jedoch die Personalsituation. Aufgrund des laufend höheren Auslastungsgrades nach der Eröffnung des Erweiterungsbaus müsste der Personalbestand erhöht werden. Das würde dazu führen, dass bei einer Fremdplatzierung der Bewohner/innen der Personalbestand entsprechend wieder abgebaut werden müsste. Bei der Rückkehr müsste wiederum

neues Personal angestellt und neu eingearbeitet werden, was hohe Kosten verursacht. Dies kann sich eine öffentlich rechtliche Anstalt wie auch die Stadt Illnau-Effretikon und die Gemeinde Lindau aus betrieblichen, ökonomischen und Image-Gründen nicht leisten.

Bei beiden Varianten müssten die Bewohner/innen mehrmals umziehen. Bereits der Umzug von ihrer Wohnung ins Altersheim bereitet vielen grosse Mühe. Den meisten gelingt es aber, hier ein neues Zuhause zu finden. Müssen die Bewohner/innen jedoch nochmals in ein Provisorium umziehen und dann auch wieder zurück, so ist dies fast nicht zumutbar. Zumal ein Provisorium vermutlich ausserhalb der Gemeindegrenze liegen würde. Aus Respekt vor dieser Lebenssituation, in welcher unsere älteren Mitmenschen stehen, ist deshalb auf Provisorien oder Auswärtsplatzierungen zu verzichten.

#### b) Aus baulicher Sicht

Aus baulicher Sicht sollte die Sanierung unmittelbar an die Erweiterung anschliessen, damit die Schnittstellenproblematik zwischen Erd- und Obergeschoss vor der Fertigstellung des Erdgeschossausbaues gelöst werden können. Falls das Altersheim erst zu einem späteren Zeitpunkt saniert würde, müsste man im Erdgeschoss wieder eine Baustelle eröffnen, was für den Betrieb grosse Einschränkungen bedeuten würde (zum Beispiel Eingriffe in der Küche und in der Administration).

## 2. Baulicher Zustand heutiges Gebäude

Das bestehende Altersheim zeigt sich weitgehend noch im Erstellungszustand. Die Gebäudestruktur befindet sich in einem guten Zustand. Der allgemeine Gebäudeunterhalt erfolgte laufend, aber eigentliche Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten wurden im Hinblick auf eine Gesamtsanierung zurückgestellt. Die Gebäudehülle mit den Sichtbackstein-Vorhangelementen sowie die Fensterkonstruktionen weisen grundsätzlich die üblichen witterungsbedingten Abnützungen auf. Bei den Fassadenelementen treten örtlich Abplatzungen auf. Die Fassaden- sowie die Balkonbrüstungen werden jährlich kontrolliert und laufend saniert. Die Dachabdichtungen sind schadhaft und die Dachdämmungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die haustechnischen Anlagen, die Nasszellen und Küchen entsprechen dem Alter. Neben den bereits erwähnten Elektrobereichen sind insbesondere die Heizzentrale, die Regeltechnik sowie die sanitären Installationen, welche Korrosionsschäden aufweisen, sanierungsbedürftig. Die sanitären Apparate sind gepflegt, entsprechen jedoch nicht mehr dem Stand der Technik. Vermehrt treten Probleme mit der Beschaffung von Geräten und Ersatzteilen auf, sodass auf andere Produkte gewechselt werden muss, was im Unterhalt und Betrieb zu Erschwernissen führt. Die periodischen Kontrollen der Feuerpolizei weisen auf brandschutztechnische Defizite in den Bereichen der Brandabschnittsbildungen, der verwendeten Materialien (Holzdecken in Fluchtbereichen) sowie der sicherheitstechnischen Einrichtungen hin. Sanierungsmassnahmen und Nachrüstungen im Brandschutzbereich liegen als Auflage vor.

### Bisherige Gebäudeanalysen

Im November 2003 wurde das Büro Bosshard + Partner, Zürich beauftragt, einen Bericht zur Erneuerung und Optimierung des bestehenden Altersheimes zu verfassen. Damit ist eine Grundlage zur Beurteilung des Erneuerungsumfanges erstellt worden. Im Frühjahr 2006 wurden die Architekten Zach + Zünd beauftragt, mögliche Sanierungsmassnahmen aufgrund des Erweiterungsbaues sowie der Eingriffe im Unter- und Erdgeschoss zu prüfen. Diese Sanierungsvorschläge wurden in einem Massnahmenkatalog zusammengestellt und aufgrund zusätzlicher Prüfungen im Bereiche der Bauphysik und Altlasten ergänzt. Gleichzeitig wurde der allgemeine Zustand der haustechnischen Installationen, insbesondere auch der Elektroanlagen

nochmals analysiert. Es zeigt sich, dass speziell die elektrischen Installationen, Verteilschränke usw. teils nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorschriften entsprechen.

### **3. Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen**

#### **Projektbeschreibung**

Es sind keine eigentlichen Nutzungsanpassungen vorgesehen. Die Zimmereinheiten sollen nach Möglichkeit unverändert bleiben. Strukturelle Anpassungen und räumliche Veränderungen sind im Bereich der ehemaligen Heimleiterwohnung notwendig. Die Nasszellen sind zu erweitern und die Küche soll vergrössert werden. Der ganze Wohnungsbereich ist behindertengerecht auszubauen, Türbreiten sind zu vergrössern und vorhandene Schwellen und Türabsätze (Terrassenausgang) müssen eliminiert werden. Die Büroräume sind räumlich anzupassen und mit der entsprechenden Infrastruktur zu versehen.

Die heutigen Nasszellen der Bewohnerzimmer sind knapp rollstuhlgängig und entsprechen grundsätzlich nicht den heutigen Behindertennormen. Im Rahmen des Vorprojektes sollen Varianten erarbeitet werden, in welchen mögliche räumliche Anpassungen und neue Apparatedispositionen unter Berücksichtigung der notwendigen Leitungsanpassungen aufgezeigt werden. In allen Geschossen sollen die fest eingebauten Pflanzentröge entfernt werden.

#### **Nutzungsanpassungen**

Grundsätzlich sind keine Nutzungsveränderungen vorgesehen. Die ehemalige Heimleiterwohnung wird definitiv zu Bewohnerzimmern umgebaut.

#### **Bauliche Veränderungen**

Mit dem Studium von Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Zugangs- und Apparatedisposition der Wohnernasszellen soll aufgezeigt werden, in welchem Umfang allfällige bauliche Anpassungen notwendig werden und Bestandteil der beantragten Projektierung sind. Im Bereich der ehemaligen Heimleiterwohnung mit dem zugehörigen Terrassenbereich sind Anpassungen zur Erfüllung des behindertengerechten Bauens unumgänglich.

#### **Aussenhülle / Substanzerhaltung**

Mit der Erneuerung der gesamten, teils bereits schadhafte Dachhaut soll die Wärmedämmung aller Dachflächen erneuert und gemäss den heute gültigen Wärmedämmvorschriften ausgeführt werden. Gleichzeitig werden sämtliche Spenglerarbeiten inklusive Blitzschutz erneuert. Die Solaranlage muss demontiert werden und wird soweit nötig erneuert und wieder montiert. Die Fensterkonstruktionen sind nach heutiger Beurteilung in einem weitgehend guten Zustand. Zur Verbesserung des Wärmedämmwertes sollen die Fenstergläser durch neue, mit höherem Dämmwert versehenen Gläser ersetzt werden. Die Fassadenverkleidungen werden Instand gestellt und sämtliche Kittfugen werden erneuert.

#### **Energie**

Auf den Minergiestandard wird verzichtet, da die erforderlichen Massnahmen als unverhältnismässig beurteilt wurden. Der Einbau einer kontrollierten Lüftung erfordert erhebliche Mehrflächen an Installationssteigzonen. Die vorhandenen Steigzonen sind sehr knapp dimensioniert und bereits heute ausgelastet. Dies hat sich bei den Vorabklärungen zur Verbesserung der Lüftungsanlagen bereits gezeigt. Die heute über mehrere Etagen zusammengefassten Abluftkanäle der Nasszellen sollen einzeln und separat gesteuert neu geführt werden. Der Mehrinstallationsflächenbedarf muss innerhalb der Nasszellenflächen oder allenfalls in den Korridorzonen gefunden werden. Eine zusätzliche Wärmedämmung an der Aussenhülle hätte eine komplette Veränderung des Erscheinungsbildes des heutigen Gebäudes zur Folge. Innendämmungen wären grundsätzlich möglich, hätten jedoch Flächenreduktionen in den Zimmern zur Folge und könnten bei einzelnen Wandbereichen nicht aufgebracht werden.

### **Feuerpolizeiliche Auflagen**

Die auferlegten Brandschutzmassnahmen umfassen im Wesentlichen die Bildung neuer Brandabschnitte, zusätzlicher Brandabschlüsse, Erneuern oder Anpassen bestehender Türabschlüsse an die heutigen Anforderungen, Ersetzen von brennbaren Elementen (Wand- und Deckenverkleidungen) in den Fluchtzonen sowie Brandschutzverkleidungen von Leitungen.

### **Erdbebensicherheit**

Gleichzeitig mit der Zustandsanalyse wurde der Altbau gesamthaft in Bezug auf die heutigen Richtlinien zur Erdbebensicherheit geprüft. Es hat sich gezeigt, dass das Gebäude den aktuellen Anforderungen nicht entspricht. Unter- und Erdgeschoss werden im Rahmen der Realisation für den Erweiterungsbau verstärkt und entsprechen den heutigen Anforderungen.

## **4. Kosten für die Projektierung und Realisierung**

Aufgrund der durchgeführten Gebäudeanalysen und Grobkostenschätzungen ist von einem Investitionsbedarf von rund Fr. 9'500'000.- auszugehen. Ein Variantenentscheid für die Wohnernasszellen soll nach Abschluss der Vorprojektphase mit Kostenschätzung durch den Stadtrat erfolgen.

Aufgrund der angestrebten direkten Umsetzung der Sanierung nach Vollendung des Erweiterungsbaues ist die Projektierung möglichst rasch abzuwickeln. Der Stadtrat beantragt deshalb einen Projektierungskredit bis und mit Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag. Die Ausschreibung der Planerarbeiten soll in einem zweistufigen Verfahren als Generalplanersubmission mit Eingabe einer Honorarofferte erfolgen. Die Architekten des Erweiterungsbaues sollen zu dem Verfahren zugelassen werden.

### **Planungskredit**

Für die Durchführung der Submission, der Projektierung bis und mit Bauprojekt (Kostenvoranschlag) ist für die erwähnten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten mit nachfolgenden Kosten zu rechnen:

- Projektierung inkl. Kostenvoranschlag	Fr.	650'000.00
- Vorbereitungsarbeiten, Projektbegleitung	Fr.	65'000.00
- Nebenkosten, Untersuchungen	Fr.	<u>45'000.00</u>
Total Projektierungskosten	Fr.	760'000.00

### **Anteil Gemeinde Lindau**

Der beantragte Planungskredit von Fr. 760'000.- umfasst die gesamten geschätzten Planungsaufwendungen. Die Gemeinde Lindau ist mit einem Sechstel am Altersheim beteiligt. Der Kreditanteil an den Kosten beträgt ca. Fr. 130'000.-. Die prognostizierten Aufwendungen für die Stadt Illnau-Effretikon reduzieren sich entsprechend dem Kostenanteil der Gemeinde Lindau.

## **5. Gebundene Ausgaben**

Die gebundenen Ausgaben beziehen sich einerseits auf Massnahmen zur Werterhaltung der Liegenschaft sowie unterhaltsnotwendige Aufwendungen und andererseits auf die baulichen Anpassungen zur Erfüllung der heute gültigen gesetzlichen Auflagen (Behindertengleichstellungsgesetz, Brandschutz, Haustechnik). Der Anteil der gebundenen Kosten wird auf 80 – 90 % geschätzt.

## 6. Vorgehen und Projektbeteiligte

### Vorgehen

Mit der Planung der Gesamtsanierung soll ein Generalplanerteam beauftragt werden. Die Planungsarbeiten werden öffentlich ausgeschrieben. Die Auswahl erfolgt in einem zweistufigen Auswahlverfahren.

#### 1. Stufe: Präqualifikation

Es werden Generalplanerteams gesucht, welche in der Lage sind, die Projektierung und Ausführung dieser Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz, unter Beachtung von ökologischen und ökonomischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben, durchführen zu können.

Aufgrund der Präqualifikation mit Selbstdeklaration werden 4 - 6 Teams für die zweite Stufe ausgewählt. Die Auswahl der Bewerber erfolgt aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgelegten Eignungskriterien.

#### 2. Stufe: Generalplanerofferte

Die selektierten Bewerber reichen in der zweiten Stufe eine Honorarofferte ein.

Die Vergabe der Arbeiten erfolgt in der Kompetenz der Baukommission. Der Stadtrat wird über das Ergebnis des Verfahrens orientiert.

### Projektbeteiligte

Für die Grundlagenausarbeitung und Projektbegleitung soll die für den Erweiterungsbau verantwortliche Baukommission eingesetzt werden. Zusätzlich wird der gewählte Verwaltungsratspräsident in der Kommission Einsitz nehmen. Die Kommission setzt sich mit den nachfolgenden Mitgliedern zusammen.

Kommissionspräsident	Max Binder, Gesundheitsvorstand
Mitglieder (exkl. Vorsitz)	Reinhard Fürst, Bauvorstand (Vizepräsident) Ueli Müller, Werkvorstand Bernard Hosang, Gesundheitsvorstand Gemeinde Lindau Karl Kümin, Verwaltungsratspräsident Alterszentrum Susan Reinert Rupp, Alterskoordinatorin Andreas Burkhalter, Altersheimleiter Jürg Ammann, Gesamtprojektleiter Bauamt

## 7. Termine

- Verabschiedung der Vorlage zu Handen des GGR	30. April 2009
- Kreditentscheid GGR	Juni 2009
- Planersubmission 1. Stufe (vorbehältlich Genehmigung GGR)	Mai 2009
- Planersubmission 2. Stufe	Juni / Juli 2009
- Vergabe Generalplanerauftrag	August 2009
- Projektausarbeitung	September 2009/März 2010
- Kreditgenehmigung GGR	Juni 2010
- Urnenabstimmung	Oktober/November 2010
- Baubeginn	April 2011

Sachbearbeiter:

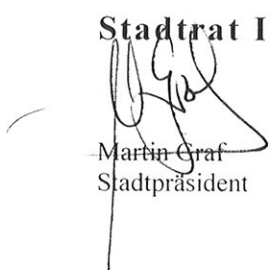
- Stadtrat Max Binder
- Stadtrat Reinhard Fürst
- Gesamtprojektleiter Jürg Ammann
- Susan Reinert Rupp, Alterskoordinatorin

Beilagen:


- Zustandsanalyse

-----

**Stadtrat Illnau-Effretikon**



Martin Graf  
Stadtpräsident



Christof Müller  
Stadtschreiber-Stv.

**Versandt:**

08. Mai 2009