

Effretikon, 26. November 2010
gm

A B S C H I E D

der Rechnungsprüfungskommission zu

Geschäft Nr. 024/10

28.03.01 Liegenschaften, Grundstück; Kranken- und Altersheime Kenntnisnahme der gebundenen Kosten für die Sanierung sowie Genehmigung des Objektkredites für die räumlichen Anpassungen des Alterszentrums Bruggwiesen Trakt 1981

ANTRAG

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

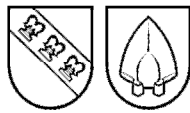
BEGRÜNDUNG

Bereits in der Abstimmungszeitung zur Volksabstimmung vom 21. Mai 2006 zum Alterszentrum Bruggwiesen wurde auf die anstehende Sanierung des Gebäudes hingewiesen: „Es wäre betrieblich erwünscht, die nach 30 Jahren intensiver Nutzung nötige Sanierung der Wohngeschosse im bestehenden Altersheim unmittelbar nach der Erweiterung in Angriff zu nehmen“. Weiter wurde erwähnt, dass es sich bei der Sanierung grundsätzlich um ein unabhängiges Projekt handelt.

Im Abschied vom 22. Juni 2009 beantragte die RPK dem Grossen Gemeinderat, einem Projektierungskredit von Fr. 760'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung zwecks Gesamtanierung des bestehenden Altersheimes zuzustimmen. Der Grosse Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 9. Juli 2009 dem Projektierungskredit zugestimmt.

Im damaligen Abschied stellte die RPK fest: „Mit Besorgnis nimmt die RPK die Entwicklung der geschätzten Kosten der Sanierung zur Kenntnis. War zum Zeitpunkt der Alterszentrum-Abstimmung noch von einer Grössenordnung von Fr. 6 Mio. die Rede, ergibt die Grobkostenschätzung bereits einen Betrag von Fr. 9,5 Mio.“. Die jetzt vorliegenden geplanten Investitionen belaufen sich auf total Fr. 14'150'000.- und beinhalten auch die Erweiterung der Aufenthaltsbereiche und den Umbau des Wohngruppenbereiches. Die RPK empfiehlt bei künftigen Projekten nur Zahlen zu veröffentlichen, welche auf genügend genauen Grundlagen abgestützt werden können.

Bei der Erarbeitung des Vorprojektes zeigte sich, dass bei einer Sanierung sinnvollerweise auch räumliche Anpassungen vorgenommen werden sollten. Der Stadtrat genehmigte an seiner Sitzung vom 3. Juni 2010 einen Planungskredit von Fr. 105'000.- für die Projektausarbeitung eines Umbaus der heutigen Wohngruppe im 3. Obergeschoss in sechs Bewohnerzimmer mit Balkon und Bad sowie die Erweiterung der Aufenthaltsbereiche des 1. bis 5. Obergeschosses.



Die RPK hat sich vor Ort ausführlich über die Notwendigkeit sowie die geplanten Sanierungsmassnahmen informieren lassen. Das Gebäude zeigt sich weitgehend im Erstellungszustand aus dem Jahr 1981. Seit Eröffnung wurden laufend Unterhaltsarbeiten vorgenommen; eigentliche Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten aber nicht durchgeführt.

Das nun vorliegende Projekt ist detailliert und professionell dokumentiert. Es beinhaltet nicht nur die aufgelaufene Baukostenteuerung, sondern auch selber festgestellte Optimierungsmöglichkeiten sowie inzwischen erfolgte Vorschriften übergeordneter Instanzen.

Es sind folgende Arbeiten geplant:

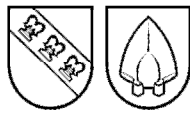
- Überarbeitung des zukünftigen Hauskonzeptes hinsichtlich der Nutzung: Von 91 Bewohnern sind derzeit lediglich 14 Gäste nicht pflegebedürftig.
- Um eine Zweitklassengesellschaft zu vermeiden, soll für das ganze Alterszentrum ein möglichst einheitlicher Standard angestrebt werden.
Dies ist nicht nur für die Bewohner entscheidend, sondern auch hinsichtlich der Arbeitsbedingungen für das Pflegepersonal.
- Zimmer in angemessener Grösse
- Nasszellen für die Pflege im Zimmer
- Aufenthaltszonen in der Nähe und auf jeder Etage
- Pro Etage aus Sicherheits- und Überwachungsgründen zeitgemässe Stützpunkte.
- Allgemeine Gebäudesanierung und Renovation sämtlicher Räume
- Generelle Rollstuhlgängigkeit
- Strukturelle Umnutzung der ehem. Heimleiterwohnung zu Bewohnerzimmer sowie Erweiterung der Aufenthaltszone
- Sanierung der Gebäudehülle
- Sanierung der undichten Flachdachabdichtung
- Ersetzung der Unterlagsböden
- Komplette Neuanschaffung des Mobiliars
- Ersatz der bestehenden elektrischen Haupt- und Unterverteilungen sowie Einbau einer neuen Notinstallation
- Umbau der Heizungsanlagen auf eine neue, reine Gasanlage mit Option für eine Contractinglösung mit den EKZ hinsichtlich Geothermie-Heizung
- Komplette neue Lüftungsanlagen bis in die Zimmer sowie Nasszellen
- Ersatz sämtlicher Sanitäranlagen
- Anpassung der Brandschutzinstallationen an die vorliegenden Weisungen der Gebäudeversicherung
- Anpassung der Baustruktur an die heutigen Anforderungen für Erdbbensicherheit
- Energetische Verbesserungen

Der Vollzug der anstehenden Umbauarbeiten soll unmittelbar im Anschluss an die Eröffnung des Alterszentrums erfolgen, um sich sehr kostspielige und zeitaufwendige Provisorien zu ersparen.

Als gebundene Ausgaben in der Höhe von Fr. 9'615'000.- leistet die Stadt Illnau-Effretikon 5/6 als ihren Anteil und die Gemeinde Lindau ihren mit 1/6.

Für die Erweiterung der Aufenthaltsbereiche im 1. bis 5. Obergeschoss sowie für den Umbau des heutigen Wohngruppenbereichs im 3. Obergeschoss zu Einzelzimmern sind Fr. 1'460'000.- als 5/6-Anteil der Stadt Illnau-Effretikon durch den Grosse Gemeinderat zu bewilligen. Die Gemeinde Lindau hat ihren Anteil von 1/6 am 6. Oktober 2010 bereits genehmigt.

Das vorliegende Projekt ermöglicht eine vollständige, einwandfreie Übergabe an die selbständige Anstalt. Die RPK erwartet, dass die zu generierende Miete für die Stadt Illnau-Effretikon und Lindau aufgrund der Investitionen entsprechend ausfallen wird, insbesondere bei der nun vorhandenen Möglichkeit einheitlicher Tarife im gesamten Alterszentrum.



Freundliche Grüsse

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission

Samuel Wüst
Präsident

Gabriela Münger
Aktuarin