Stadt Affoltern am Albis



Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020

Genehmigung eines Objektkredites über Fr. 43’840’000.– für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheims Haus zum Seewadel und Errichtung eines Alters- und Pflegeheimprovisoriums

A. Antrag

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

Der Objektkredit für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheim Haus zum Seewadel und die Errichtung eines Alters- und Pflegeheimprovisorium von Fr. 43’840’000.– wird genehmigt.

B. Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze
Das im Jahre 1974 erbaute Altersheim Haus zum Seewadel soll durch einen Ersatzneubau, ebenfalls mit 80 Betten, ersetzt werden. Die Gebäudesubstanz ist am Ende der Lebensdauer angelangt und in allen Belangen nicht mehr tauglich und für die heutigen Herausforderungen an ein Pflegeheim ungenügend. Der Betrieb kann nur dank provisorischen Bewilligungen der Feuerpolizei und der Gesundheitsdirektion befristet weiter geführt werden. Diese Sonderregelungen wurden mit der Aussicht auf den Neubau ausgestellt, was einen Ersatzneubau unumgänglich macht.

Damit der Bedarf an Pflegeplätzen in Affoltern am Albis und im Bezirk Affoltern, auch langfristig gedeckt werden kann, sind neben den Pflegeplätzen des Haus zum Seewadel, weiterhin die Plätze in der Langzeitpflege Sonnenberg und Senevita Obstgarten AG notwendig. Dies hat eine durch Curanovis durchgeführte Studie im 2018 gezeigt und wird durch die heute bereits bestehenden Wartelisten in allen drei Betrieben bestätigt.

Während dem zweijährigen Bau des neuen Pflegeheims, sollen die Bewohnenden in einem Provisorium neben dem Schulhaus Ennetgraben, auf dem Giessen-Areal, ihr vorübergehendes Zuhause finden.

Die Totalkosten für den Ersatzneubau und das Provisorium belaufen sich auf Fr. 43‘840‘000.–.

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 25. November 2012 stimmte eine Mehrheit der Stimmberechtigten gegen eine Leistungsvereinbarung mit der Senevita AG und somit für ein Anschlussprojekt für das Haus zum Seewadel, unter Federführung der Stadt Affoltern am Albis.

Für die Stadt Affoltern am Albis bedeutete dies, dass sie sich bezüglich der zukünftigen Sicherstellung von Pflegeplätzen für ihre Einwohnerinnen und Einwohner, losgelöst von der Senevita AG, Überlegungen anstellen musste. Die Sanierung der bestehenden Pflegeeinrichtung Haus zum Seewadel wurde vom damaligen Gemeinderat bereits schon vor Jahren aufgrund der unverhältnismässig hohen Kosten und dem schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnis abgelehnt. Aufgrund dessen setzte der Gemeinderat eine Projektgruppe ein, welche die Zukunft des Haus zum Seewadel aufzuzeigen hatte.

Die Projektgruppe kam zum Schluss, dass in einem weiteren Prozess die Bevölkerung miteinbezogen werden soll. Ebenfalls wurden die Bezirksgemeinden für eine gemeinsame Erfüllung des Versorgungsauftrages bzw. Beteiligung an einem Neubauprojekt angefragt. Damit dem damaligen Gemeinderat die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zur Konzeption, Ausrichtung und finanziellen Machbarkeit vorgelegt werden konnten, mussten bestimmte Ausführungen des damals erstellten Berichtes vertieft und vervollständigt werden. Der damalige Gemeinderat hatte aus diesem Grund beschlossen, unter Einbezug externer Fachleute, weitere Analysen zu erstellen und entsprechende Arbeitsschritte zu vollziehen. Diese Analysen bzw. Studien gaben Auskunft zum Betriebskonzept, zum Sollraumprogramm, zur Standortanalyse und zur Wirtschaftlichkeit.

Am 9. Februar 2015 hat der damalige Gemeinderat eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Podiumsdiskussion und anschliessend zwei öffentliche Workshops durchgeführt, um den Dialog mit den Stimmberechtigten aufzunehmen. Anlässlich der Workshops, die nach dem «speed dating» Verfahren durchgeführt wurden, hat die Arbeitsgruppe den ca. 40 Teilnehmenden aus Affoltern am Albis und dem Bezirk vier präzis formulierte Fragen zu Wohnkosten, gewünschter Betreuung, zu «Wohnen zu Hause» und dessen Bedingungen, sowie zum Wohnen bei geringem bzw. hohem Pflegebedarf gestellt.

Die Resultate der Veranstaltungen und die in Auftrag gegebenen Analysen bzw. Studien haben aufgezeigt, dass eine Bezirkslösung, auf Grund mangelndem Interesse der weiteren Gemeinden, nicht weiter verfolgt werden kann. Für das zukünftige Entwicklungsprojekt wurden an Hand von neun Kriterien drei bevorzugte Standorte näher geprüft: Seewadel, Schwanden und Ennetgraben. Der heutige Standort zeigte deutlich am meisten Vorteile auf. Aufgrund dieser Erkenntnisse verabschiedete der damalige Gemeinderat diverse wegweisende Grundsatzentscheide. Unter anderem wurde die Abteilung Immobilien beauftragt, zusammen mit dem Haus zum Seewadel, einen Projektbegleiter und Generalplaner auszuschreiben.

Aufgrund der ausgeführten öffentlichen Ausschreibung mit Präqualifikation wurde das Architekturbüro und Generalplanerunternehmen blgp Architekten AG, Luzern mit dem eingereichten Projekt «Papillon» für das Vor- und Bauprojekt beauftragt. Mit der Genehmigung des Projektierungskredites an der Urne, konnte mit der Erarbeitung des Projektes begonnen werden.

Wegweisende Entscheide, Anpassungen und Änderungen zum Ursprungsprojekt

Anpassung des Projektes auf 80 Plätze und Angebotserweiterung
Eine durch Curanovis durchgeführte Studie im Frühjahr 2018 hatte ergeben, dass ein erhöhter Bedarf an Pflegebetten besteht. Mit Beschluss Nr. 217 vom 21. August 2018 hat der Stadtrat aufgrund dieser fundierten Studie entschieden, die Bettenzahl im Ersatzneubau von 60 auf neu 80 Plätze anzupassen. Was dem Bestand der heutigen Betten im Haus zum Seewadel entspricht. Damit der Bedarf in Affoltern am Albis und im Bezirk Affoltern auch langfristig gedeckt werden kann, sind weiterhin die Plätze in der Langzeitpflege Sonnenberg und bei der Senevita AG notwendig. Aus der durchgeführten Studie ging ebenfalls hervor, dass im Ersatzneubau folgende Angebote, ergänzend zu Senevita, abgedeckt werden müssen; Demenz, Gerontopsychiatrie, Geriatrie inkl. hoher Pflegebedürftigkeit sowie Übergangspflege.

Modell Einzelleistungsträger und Modell Gesamtleistungsträger (Generalunternehmer)
Bei der Ausschreibung des Generalplanerteams wurde die Modellwahl noch offen formuliert. Für die weiteren Planungsschritte musste der, durch den Stadtrat eingesetzte, Objekt-Ausschuss, zwischen diesen zwei Modellen entscheiden.
Im Grundsatz ist zu erwähnen, dass beim Modell Gesamtleistungsträger (Generalunternehmer), die Kostensicherheit erkauft wird. Das Honorar des Generalunternehmers bewegt sich zwischen 3%–5% der Gebäudekosten. Dennoch besteht die grosse Gefahr, dass bei allfälligen Änderungen während der Ausführung, kostspielige Nachträge entstehen können. Das Modell Einzelleistungsträger, das die direkte Vergabe pro Arbeitsgattung an Unternehmer vorsieht (regionale Unternehmen können, wenn möglich, berücksichtigt werden), kann auf Änderungen während der Ausführung besser reagieren und hat die notwendige Flexibilität. Weiter ist das Generalplanerteam sehr gut aufgestellt (erfahrener Bauökonom), sodass die notwendige Kostengenauigkeit ebenfalls erzielt werden kann. Die Beauftragung eines Generalunternehmers macht dann Sinn, wenn ein standardisierter Bau (z.B. Neubau Wohnliegenschaft) vorliegt und nur kleine bzw. gar keine Änderungen zu erwarten sind. Aufgrund dieser Argumente beschloss der Objekt-Ausschuss keinen Generalunternehmer zu beauftragen.

Auslagerung der Wäscherei
Auf Grund von wirtschaftlichen Berechnungen und räumlichen Überlegungen, hat der Objekt-Ausschuss entschieden, die Wäscherei gesamthaft auszulagern.

Nachhaltigkeits-Label
Durch ein externes Büro wurde im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeits-Labels eine Auslegeordnung vorgenommen. Das Planungsteam und der Objekt-Ausschuss kamen zum Entschluss, dass der Ersatzneubau eine Zertifizierung nach dem Standard Minergie-P erzielen soll. Die weiteren Labels wurden ausgeschlossen, da einerseits im Moment keine Fördermittel durch den Kanton Zürich gesprochen werden (SNBS-Label) und andererseits die Nutzung, infolge höheren Innentemperaturen, keine solche Zertifizierung zu lässt (Minergie A).

Positionierung des Demenzgarten
Der Generalplaner hatte die Aufgabe die Positionierung des durch die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich geforderten Demenzgartens zu beurteilen. Hierfür hatte er zwei mögliche Standorte vorgeschlagen:

Demenzgarten im Erdgeschoss:
Für einen ebenerdigen Demenzgarten müsste ein zusätzlicher Lift, nur für die an Demenz erkrankten Personen, erbaut werden. Neben den erhöhten Baukosten, war die gegebene Position suboptimal (Liftschacht durch geschlossene und viel genutzte Räume), da diese zur Verkleinerung von weiteren Räumen geführt hätte. Weiter ist der Demenzgarten so zu gestalten und abzuschotten, dass dieser von aussen nicht direkt einsehbar ist (Persönlichkeitsschutz der Demenzpatienten). Die Lage aufgrund des Terrains hätte zudem Schwierigkeiten bei der Ausgestaltung des Gartens mit sich gebracht.

Demenzgarten auf der Terrasse (Demenzterrasse):
Das Dach des Gebäudes soll als Terrasse ausgestaltet werden. Somit kann auf einem sehr grosszügigen Teil ein Demenzgarten erstellt werden. Demenzgärten auf dem Dach sind erprobt und funktionieren bei anderen Pflegeheimen heute schon sehr gut. Weiter lässt die Aktivierung des Daches zu, dass eine allgemeine Terrasse für Gäste und Bewohnende erstellt werden kann.

Auf Grund der aufgezeigten Vor- und Nachteile der beiden Standorte, hat der Objekt-Ausschuss einstimmig dem Standort auf dem Dach (Demenzterrasse) zugestimmt.

Verzicht auf einen Holzbau
Das Ursprungsprojekt sah vor, das neue Alters- und Pflegeheim in Holz bzw. Holzverbund auszuführen. Mit der Verabschiedung des Vorprojektes und mit Vorliegen der Kostenschätzung,



Visualisierung Neubau Nord-Westseitig



Visualisierung Bewohnendenzimmer

Projektbeschreibung des Ersatzneubaus

hat der Objekt-Ausschuss, auf Empfehlung des Generalplaners entschieden, auf einen Holzbau bzw. Holzverbundbau zu verzichten und den Ersatzneubau auf Basis einer Massivbauweise weiterzuentwickeln. Ein Holzbau hätte Mehrkosten von rund Fr. 2.5 Mio. mit sich gebracht. Dies war der entscheidende Grund auf diese Bauweise zu verzichten. Des Weiteren konnte der Generalplaner aufzeigen, dass die geforderte Flexibilität im Innenraum auch mit einem Massivbau gegeben ist.

Erstellung einer Tiefgarage
Im Ursprungsprojekt war keine Tiefgarage vorgesehen, da die Anzahl Betten im neuen Gebäude gleich bleibt, ging der Generalplaner davon aus, dass keine zusätzlichen Parkplätze benötigt werden. Des Weiteren wurde durch den Betrieb ein Mobilitätskonzept erstellt, das die heutigen Anzahl Plätze weiter bestätigte. Aufgrund von diversen Rückmeldungen und einhergehender Prüfung, wurde festgestellt, dass die Erstellung einer Tiefgarage doch notwendig ist, weil 20 bestehende Parkplätze im Baulinienbereich liegen. Die Bewirtschaftung und Zuordnung (Öffentliche- oder Mitarbeiterparkplätze) steht noch offen und soll im weiteren Projektverlauf definiert werden.

Finanzielle Konsequenzen
Folgende Änderungen und Anpassungen haben im Wesentlichen zur Kostenerhöhung gegenüber den beim Projektierungskredit kommunizierten Objektkosten von Fr. 22.5 Mio. geführt: Der Ausbau auf 80 Plätze, welcher der wachsenden Pflegebedürftigkeit angepasst wird, schlägt ca. mit 9.5 Mio. zu Buche. Ebenfalls waren die Kosten des Provisoriums zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt (7.8 Mio.). Weitere 3.5 Mio. werden aufgrund der Parkplatzvorgaben für eine Tiefgarage benötigt.

Das im Jahre 1974 erbaute Altersheim Haus zum Seewadel soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der Ersatzbau soll für die Bewohnenden attraktiv und abwechslungsreich gestaltet sein. Er wird den heutigen Anforderungen an ein Pflegeheim vollumfänglich entsprechen und dadurch die Arbeitsabläufe aller Beteiligten vereinfachen.

Bereits heute steht das Alters- und Pflegeheim an einer attraktiven Lage nahe dem Bahnhof und dem Zentrum.

Allgemein / Umgebung
Das bestehende Alters- und Pflegeheim Haus zum Seewadel wird rückgebaut, die benachbarte Bibliothek freigestellt. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen ist der Neubau als Solitär geplant. Die unterschiedlich geschliffenen Aussenkanten des Volumens reagieren auf die Situation und entsprechen zugleich den Funktionen des Hauses.

Von der Gebäudemitte ausgehend sind die Pflegezimmer in Vierergruppen organisiert. Die grösseren Pflegezimmer sind paarweise an den Stirnseiten des Hauses platziert. Eine Besonderheit stellen die vier Nischen dar, die im Norden und Süden die Endpunkte der Flurzonen formulieren und kleine Balkone mit Sitzmöglichkeiten sowie Lese- und Spielbereiche anbieten.

Gebäude / Innenausbau
Der Haupteingang des Pflegezentrums befindet sich mittig des sechsgeschossigen Gebäudes an der oberen Seewadelstrasse 12. Bewohnende und Besuchende werden durch eine grosszügige Eingangshalle empfangen. Durch die zentral gelegene und übersichtlich gestaltete Erschliessung können sich Bewohnende und Besuchende bequem im Gebäude bewegen.

Das Gebäude wird im Inneren in zwei Bereiche geteilt. Zum einen der Kern, worin sich die dienenden Räume wie Nasszellen, Personalbereiche und Geschossküchen befinden. Zum anderen die Schale um den Kern herum, wo die Nutzungen mit viel Tageslichtbedarf untergebracht sind. Diese Gegebenheit sowie die Ost / West Ausrichtung des Gebäudes ermöglichen die maximale Ausschöpfung der attraktiven Wohn- und Aufenthaltsfläche.

Das Empfangsgeschoss befindet sich auf Strassenniveau und ist durch die Hanglage bereits zur Hälfte unter Terrain. Neben dem Empfang werden auf diesem Geschoss auch weitere öffentliche Nutzungen angeboten. Ebenso wird die Produktionsküche auf diesem Geschoss untergebracht, damit eine speditive Versorgung via Anlieferung gewährleistet werden kann.

Die bestehenden Besucherparkplätze werden lediglich einer leichten Sanierung unterzogen. Nach heutigem Baugesetz werden noch weitere Parkplätze für Mitarbeitende durch eine neu erstellte Parkgarage zur Verfügung stehen. Durch eine direkte Erschliessung von der Garage ins Gebäude können die Mitarbeitenden direkt zu den Umkleideräumen und Arbeitsplätzen gelangen.

Im Erdgeschoss befinden sich die Verwaltung des Pflegezentrums, sowie das Restaurant. Neben dem grosszügigen Essraum, mit direktem Anschluss an die Aussenterrasse, werden ein Mehrzweckraum sowie ein Aktivierungsraum angeboten. Das bereits bestehende Wegnetz

zwischen Pflegezentrum und Quartier soll erhalten bleiben. Der Aussenraum wird mit Spielplatz, Tiergehege und Kräutergarten aufgewertet. Davon sollen auch Familien und Quartierbewohner profitieren können, um eine Durchmischung von Gästen und Bewohnenden zu gewährleisten.

In den vier Obergeschossen werden 80 Pflegezimmer untergebracht. Jedes Geschoss verfügt über einen Wohn- und Essbereich mit Terrasse und einer Kleinküche für die Bewohnenden. Weitere Aufenthaltsbereiche finden sich in Nischen an den Enden der Korridore. Diese Nischen werden verschiedenen Themen gewidmet, um Abwechslung im Alltag der Bewohnenden gewährleisten zu können. Die Korridore werden in einem Rundlauf zwischen dem Kern und der äusseren Schicht mit Bewohnerzimmern geführt.

Die Einzelzimmer entsprechen dem heutigen Stand der Technik und sind mit einer Komfortlüftung versehen. Die Nasszellen sind rollstuhlgängig sowie auch pflegegerecht angeordnet und ausgestattet. Im Eingangsbereich befindet sich eine Garderobe mit Einbauschrank.

Das grosszügige Fenster ist mit einem aussenliegenden Sonnenschutz versehen. Für die individuellen Bedürfnisse kann ein Fensterflügel zum Lüften geöffnet werden.

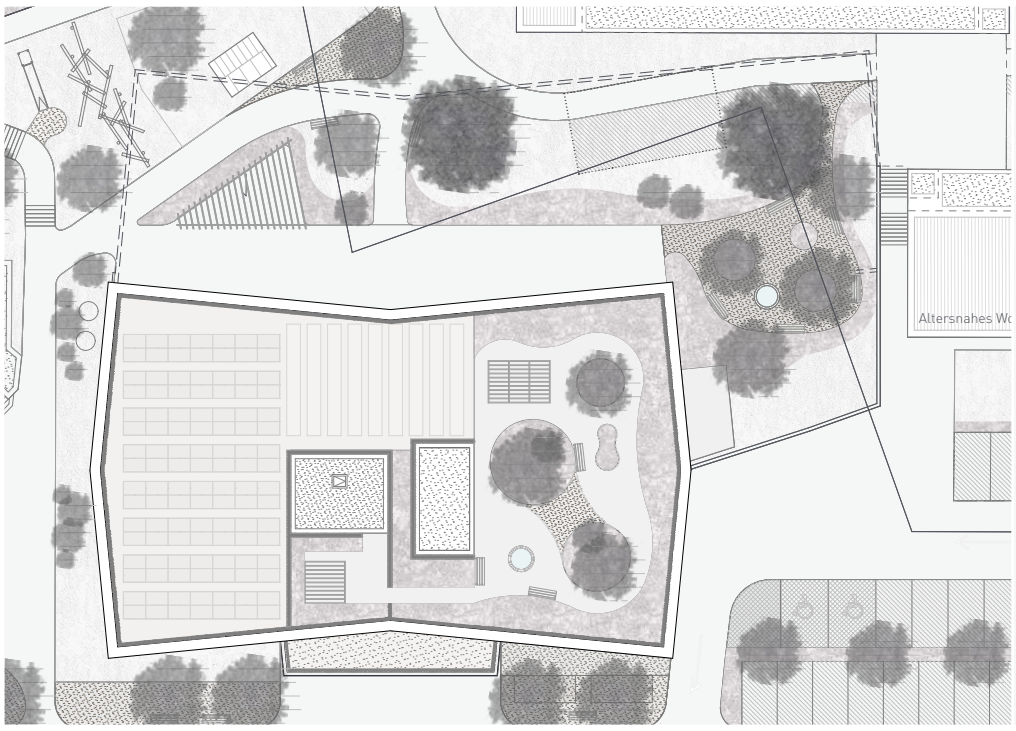
Von den vier Geschossen werden zwei mit Sauerstoffversorgung versehen, um dem ansteigenden Pflegebedarf zu entsprechen.

Das 3. Obergeschoss wird als getrennte Abteilung mit je zehn Zimmern ausgebildet und weicht somit vom Standardgeschoss ab. Die an Demenz erkrankten Bewohnenden werden im 3. und 4. Obergeschoss untergebracht, wo sie durch einen zusätzlichen Zutritt zum Lift, eine direkte Verbindung zur Dachterrasse haben.

Das begehbare Dach wird in drei Zonen gegliedert. Zum einen der Demenzgarten, welcher einen Rundlauf für die Bewohnenden bietet. Daneben befindet sich eine kleine Dachterrasse für Besuchende. Die verbleibende Fläche des Daches wird mit einer PV-Anlage (Photovoltaikanlage) versehen, um dem Minergie-P Standard zu entsprechen.

Fassade
Die Struktur der Fassade repräsentiert das Innere des Gebäudes. Die beiden Sockelgeschosse mit den öffentlichen Nutzungen werden sehr offen gestaltet. Viel Glas in Verbindung mit leichtem Metall sollen die überhohen Geschosse in deren Wirkung unterstützen. Die Bewohnergeschosse werden im Vergleich dazu privater formuliert. Über alle Geschosse zeigt sich primär eine vertikale Gliederung, welche das Gebäude optisch streckt. Sekundär zeigt sich die horizontale Gliederung, welche die Geschossigkeit des Gebäudes zeigt.

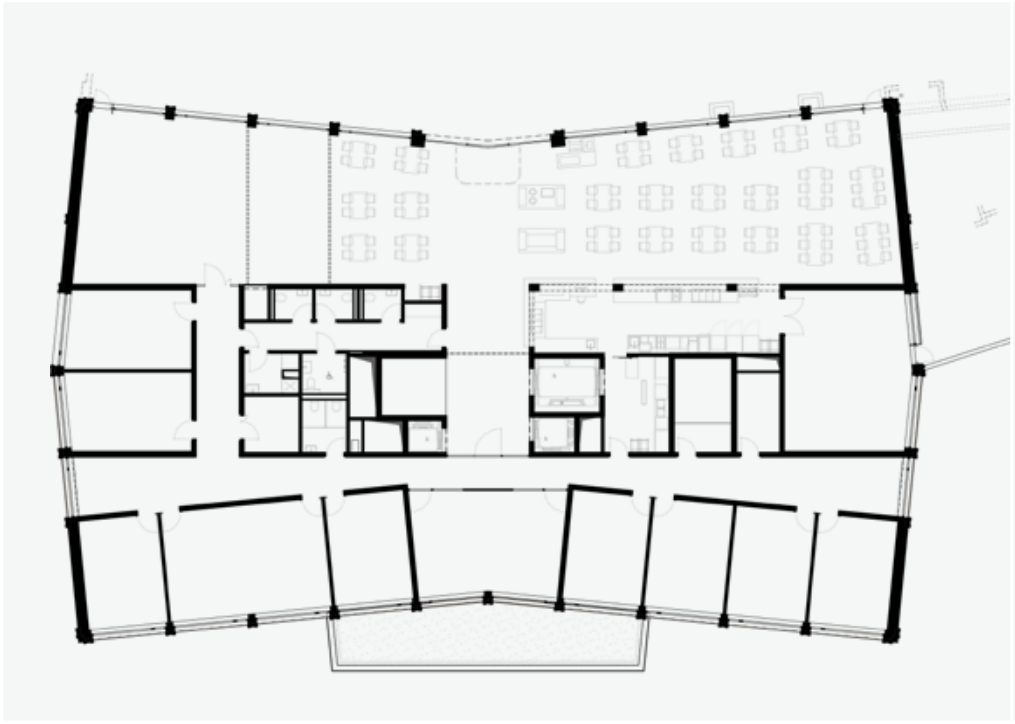
Die Bereiche zwischen der vertikalen Gliederung sollen die hohe Flexibilität der Geschosse widerspiegeln. Daher ist die Fassade in diesen Zwischenbereichen als Füllung zu verstehen, welche einfach ausgetauscht werden kann. Diese Füllung besteht aus einem Holzelement in welchem das Fenster integriert ist. Die Brüstung wird in einem grünlichen Ton verputzt und soll sich durch die raue Oberfläche, von der vertikalen Gliederung, welche in einer glatten und hellen Materialität erscheint, optisch distanzieren.



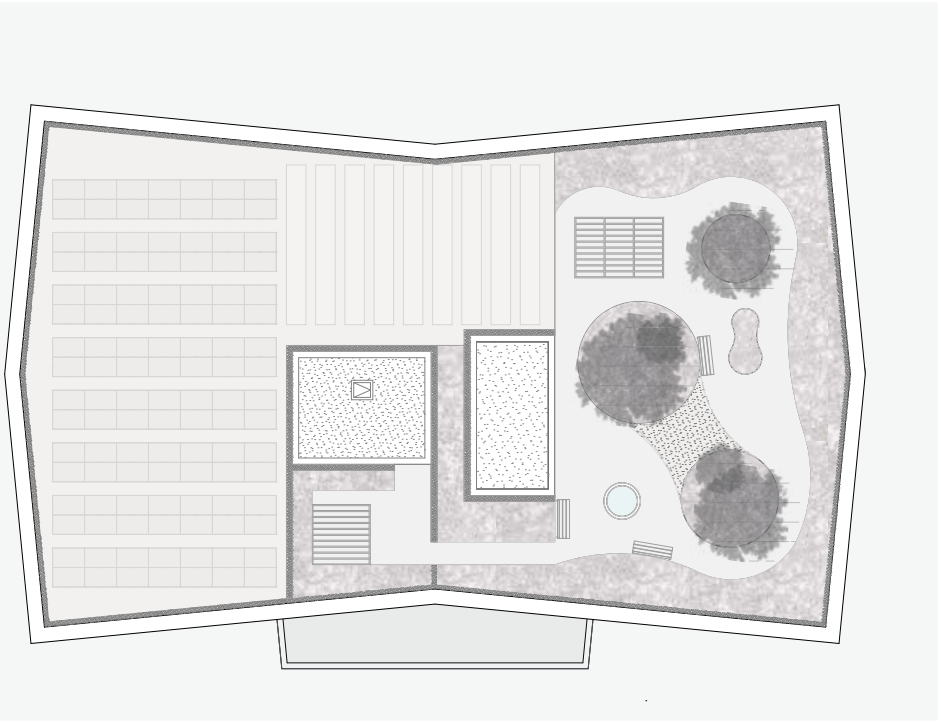
Umgebung



Empfangsgeschoss



Erdgeschoss

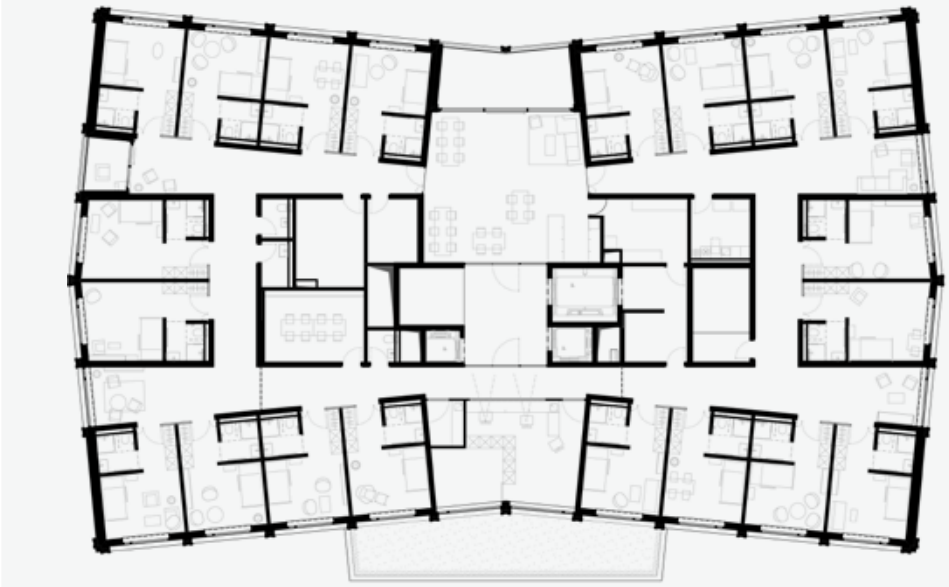


Dachgeschoss

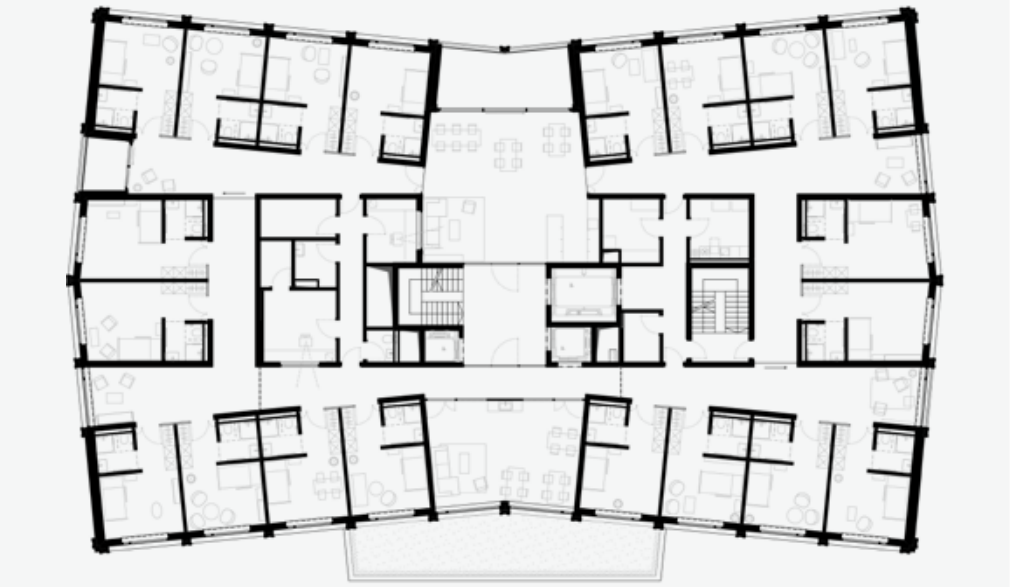
Aussenräume
Der Aussenraum ist zweigeteilt, mit dem strassenbegleitenden Grün im Osten und der höher liegenden Gartenlandschaft im Westen. Der Zugang zum Haus erfolgt im Osten entlang der Oberen Seewadelstrasse, während im Westen die Aufenthaltsbereiche für unterschiedliche Nutzungen liegen.

Die bestehende Parkplatzinsel im Norden wird nur marginal verkleinert und die Stellflächen nach Westen korrigiert. Die Zufahrt zum Parkplatz und die Anlieferung erfolgen ebenerdig über die Obere Seewadelstrasse im Norden.

Das bestehende Wegenetz innerhalb des Grundstücks sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft wird marginal angepasst und ergänzt. Ein neu gestalteter Spazierweg mit Aufenthaltsmöglichkeiten bindet die Nachbarschaft zusammen (Altersnahes Wohnen, Bibliothek).



1., 2. und 4. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Pflege / Demenzabteilung / Gerontopsychiatrie

Ausgangslage
Wie aus verschiedenen Berichten zu entnehmen ist, wird die demographische Entwicklung die nächsten 30 Jahre weiter fortschreiten. Erst ab 2050 ist mit einer Stabilisierung zu rechnen. Um für diese Zeit vorbereitet zu sein, müssen genügend Pflegebetten zur Verfügung stehen. Berechnungen haben ergeben, dass der Bettenbedarf für die Stadt Affoltern in den nächsten Jahren weiter steigen wird. Der Ersatzbau für das Haus zum Seewadel muss deshalb mit 80 Betten ausgestattet werden.

Pflege / Demenzabteilung / Gerontopsychiatrie
Die beschwerdefreien Lebensjahre nehmen aufgrund einer allgemein verbesserten Gesundheit deutlich zu. Damit bleiben Menschen immer länger in der angestammten Umgebung. Dies bedeutet aber auch, dass sie bei einem Eintritt in ein Pflegeheim bereits eine hohe Pflegebedürftigkeit aufweisen. Das neue Haus zum Seewadel soll den spezifischen und persönlichen Bedürfnissen der Bewohnenden in Zukunft noch besser gerecht werden. Dazu werden die fachlichen Kompetenzen mit einer integrierten Arztpraxis mit Physiotherapie für die Heimbewohnenden und für das Quartier stärker gewichtet. Vorgesehen sind Pflegeabteilungen für Demenz mit 30 Betten und einer gerontopsychiatrischen Abteilung mit 10 Betten. Die weiteren Abteilungen mit 40 Betten sind für die Fachbereiche Geriatrie und geriatrische Rehabilitation bestimmt. Die Abteilungen verfügen über angemessen grosse Einzelzimmer mit Nasszellen, die mit wenig Aufwand auch für andere Wohnformen flexibel genutzt werden können.

Die grössten Herausforderungen stellen zukünftig Menschen mit dementiellen Erkrankungen dar. Das Haus zum Seewadel muss für diese Menschen eine besondere Umgebung gestalten, um ihre Lebensqualität und ihre Würde aufrechterhalten zu können.

Der häufigste Heimeintritt erfolgt erfahrungsgemäss nach einem Spitalaufenthalt. Die Zeit im Spital reicht oft nicht aus, um eine genügende Selbstständigkeit zu erreichen. Der Aspekt einer Rehabilitation wird immer wichtiger, damit das Pflegezentrum nicht zu einem dauerhaften Aufenthaltsort wird. Mit gezielten Therapien und einer ärztlichen Präsenz soll es möglich sein, wieder nach Hause entlassen zu werden.

Gerontopsychiatrische Erkrankungen nehmen mit der zunehmenden Lebenserwartung ebenfalls zu. Um diesen Menschen eine angepasste Umgebung und Infrastruktur anbieten zu können, wird eine Abteilung eingerichtet, die über die notwendigen fachlichen und sozialen Kompetenzen verfügt. Die räumliche Trennung von anderen Bewohnenden schützt beide Anspruchsgruppen und ermöglicht eine spezifische Therapie und Betreuung.

Neues Koch-Konzept

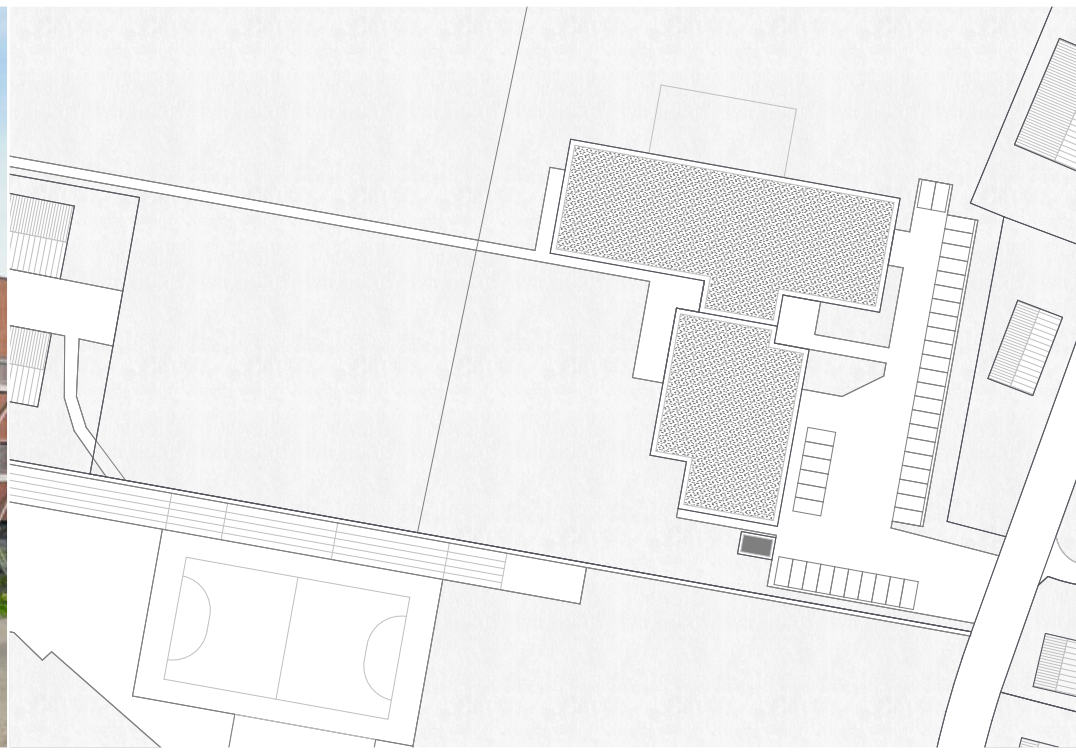
Der Gastronomiebereich geht mit der Einführung des prozessorientierten Kochens neue Wege. Mit modernen Kochverfahren wird die Produktionsplanung optimiert. Dies hat eine signifikante Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und Speisequalität zur Folge. Künftig besteht mehr Flexibilität bei der Speiseausgabe, was in einem 24h Betrieb eine Bedingung darstellt. Spezialkostformen können breiter abgedeckt werden und somit noch besser auf individuelle Bedürfnisse einzelner Bewohnenden eingegangen werden. Weiter wurden Vorkehrungen getroffen, damit ein Mahlzeitendienst aufgebaut werden kann.

Das Restaurant trägt zur lokalen Einbindung des Zentrums in die Quartierstruktur bei. Bewohnende, externe Besucher und die Mitarbeitenden sollen sich wohl fühlen und das Restaurant als Bereicherung wahrnehmen. Das Raumkonzept sieht ein Restaurant für rund 100 Personen mit integriertem Buffet vor. Optional können die beiden Mehrzweckräume zum Restaurant zu einem grossen Raum für besondere Anlässe dazu geschaltet werden.

Von der Produktionsküche im Empfangsgeschoss erfolgt die Speiseverteilung auf die Pflegewohngruppen. Die Bewohnenden nehmen ihre Mahlzeiten in den dafür vorgesehenen Aufenthalts- / Essräumen der Pflegewohngruppen oder bei hoher Pflegebedürftigkeit in ihren Zimmern ein.



Provisiorium



Umgebungsplan Giessenareal

Provisorium

Ausgangslage
Durch das Institut für Facility Management der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaft (IFM / ZHAW), wurden Grundlagen erarbeitet und Abklärungen getroffen, welche Übergangslösungen während der Rückbau- und Bauphase des Ersatzneubaus Haus zum Seewadel, geeignet und möglich sind.

Nach einer Vielzahl von Möglichkeiten (bis zur Einstellung des Betriebes während des Ersatzneubaus) wurden die zwei zielführendsten und idealsten Varianten weiterverfolgt. Das Institut für Facility Management IFM / ZHAW hat folgende zwei Varianten umfassend geprüft:

- Umzug in das Rochadezentrum Buttenau in Adliswil

- Erstellung eines Provisoriums auf dem Giessen-Areal (zwischen Schulhaus Ennetgraben und Friedhof)

Übergangszentrum Buttenau, Adliswil
Das Rochadezentrum in Adliswil, welches der Stadt Zürich gehört, wird bis im Sommer bzw. Herbst 2020 vom Altersheim Wolfswinkel aus Zürich-Affoltern als Übergangslösung, bis der Neubau in Zürich-Affoltern steht, genutzt. Das Übergangszentrum Buttenau in Adliswil wurde im Juni 2017 vom Altersheim Wolfswinkel bezogen. Aufgrund der Grösse (80 Zimmer) und auch dem zeitlichen Verbleib im Übergangszentrum war eine allfällige Dislozierung nach Buttenau, Adliswil durchaus prüfenswert und vergleichbar.

Das Übergangszentrum Buttenau steht am Stadtrand von Adliswil und ist äusserst schlecht erschlossen. Es ist mit dem ÖV nur schwer zu erreichen. Weiter stehen für Besuchende und Mitarbeitende nur wenige Parkplätze zur Verfügung. Benötigt würden dreimal so viele Parkplätze. Das Zentrum bietet eine solide Infrastruktur. Die Bewohnerzimmer sind mit Einzelnasszellen ausgestattet. Alle weiteren Nebenflächen sowie Gastronomie- und Wäschereiräume sind vorhanden.

Die Miete für zwei Jahre, während der Rückbau- und Bauphase des Ersatzneubaus Haus zum Seewadel, beläuft sich auf rund eine Million Franken. Neben der Miete kommen noch die erwiesenermassen und auch durch die Leiterin vom Altersheim Wolfswinkel bestätigten Umsatzeinbussen, infolge der sinkenden Bettenwiederbelegung, dazu. Bei einer Übernahme der bestätigten und angezeigten Zahlen bzw. Einbussen führt dies zu Kosten von rund Fr. 6.5 Mio. Gesamthaft ergeben sich dadurch Kosten von Fr. 7.5 Mio.

Provisorium auf dem Giessen-Areal, Affoltern am Albis
Zeitgleich wurden fundierte Abklärungen getroffen und Offerten eingeholt, was die Erstellung eines Provisoriums im Giessen-Areal bedeuten würde. Diesbezüglich wurden verschiedene Möglichkeiten und Optionen (Occasion, Miete, Kauf-Rückkauf, mit und ohne Ökonomieteil / Einzelnasszellen) gegenübergestellt.

Bei der Evaluation des Provisoriums wurden, wie erwähnt, diverse Varianten in Betracht gezogen. Dabei war der Kauf eines neuen Provisoriums mit Rückkaufgarantie ohne Ökonomieteil (Gastronomie und Wäscherei) mit Sammelnasszellen am wirtschaftlichsten. Dies entspricht auch dem heutigen Stand. Mit einem Provisorium auf dem Giessen-Areal wird davon ausgegangen, dass keine Umsatzeinbussen eintreten werden.

Gegenüberstellung / Fazit
Bei der Gegenüberstellung der zwei Varianten war festzustellen, dass die Gesamtkosten etwa gleich hoch ausfallen würden.

Neben den finanziellen Ansichten wurde allgemein die Frage gestellt, ob eine Dislozierung in eine andere Gemeinde, mit den erwähnten Risiken, den Bewohnenden, Mitarbeitenden und auch den Angehörigen hätte zugemutet werden können.

Der Stadtrat hat aufgrund der erarbeiteten Zahlen und Fakten der Variante Provisorium auf dem Giessen-Areal zugestimmt.

Totalunternehmerausschreibung (TU-Ausschreibung)
Für die Beschaffung des Provisoriums wurde im öffentlichen Verfahren ein Totalunternehmer gesucht. Für die ausgeschriebenen Totalunternehmerleistungen wurden drei Angebote eingereicht.

Die Firma Erne AG hat die Kriterien am besten erfüllt und somit den Zuschlag, vorbehältlich der Genehmigung des Objektkredites an der Urnenabstimmung, erhalten. Das Provisorium wurde mit Investitionen (inkl. Berücksichtigung des Rückkaufs durch die Firma Erne AG nach 2 Jahren) über Fr. 7‘774‘850.– inkl. MWST veranschlagt. Dies war zugleich das tiefste eingereichte Angebot.

Projektbeschreibung Provisorium
Das offerierte Modulbau-Povisorium der Erne AG, mit 80 Betten besteht bereits und wird in Schwyz, während eines Neu- und Umbaus, eingesetzt. Das offerierte Provisorium übertrifft die ausgeschriebenen Mindestanforderungen. Konkret wurden hochwertige Zimmer mit 23 m^2 Fläche und Einzelnasszellen offeriert. Das heutige Haus zum Seewadel kommt mit Duschen aus, die bei Bedarf abwechselnd benutzt werden können. Ebenfalls können alle weiteren gestellten Anforderungen erfüllt werden.

Mit dem Bezug des neuen Provisoriums wird ein grosser Qualitätssprung erfolgen. Der Ausbaustandard wird sich sehr an den Ersatzneubau anlehnen. Weiter kann bereits im Provisorium, mit den notwendigen Vorgaben, eine gesamte Demenz-Abteilung geführt werden. Hierfür wurde im Provisorium ein entsprechender Demenzgarten vorgesehen.

Es sind keine grösseren Stellenänderungen vorgesehen und die Mitarbeitenden des Haus zum Seewadel, können die Arbeit im Provisorium ohne grössere Einschränkung aufnehmen. Weiterhin ist ein öffentliches Café im Provisorium vorgesehen, das von externen Personen besucht werden kann.



Nasszelle im Provisorium



Aufenthaltsraum Wohngruppe im Provisorium (oben)
Bewohnendenzimmer im Provisorium (unten)

Objektkredit / Kosten

Die Investitionskosten für den Ersatzneubau sind Schätzungen mit einer Genauigkeit von +/- 10%, inkl. Mehrwertsteuer. Sie basieren auf Erfahrungswerten für Bauteile und Positionen, die aufgrund der angenommenen Konstruktion und Materialien berechnet sind. Die Gesamtkosten teilen sich wie folgt auf:

Beschreibung Ersatzneubau	**Kosten**	
BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2‘757‘000.–
BKP 2 – Gebäudekosten	Fr.	27‘547‘400.–
BKP 3 – Bauliche Betriebseinrichtungen	Fr.	1‘118‘700.–
BKP 4 – Umgebungskosten	Fr.	1‘071‘800.–
BKP 5 – Baunebenkosten	Fr.	1‘019‘800.–
BKP 6 – Reserve	Fr.	1‘509‘200.–
BKP 9 – Ausstattung	Fr.	2‘207‘000.–
Gesamttotal Ersatzneubau, gerundet	Fr.	37‘230‘000.–

Die Investitionskosten für das Provisorium basieren auf das durch die Firma Erne AG eingereichte Angebot. Für das Provisorium sind keine Reserven vorgesehen, da alle Anforderungen im Angebot berücksichtigt werden bzw. diese teilweise übersteigen. Es handelt sich zudem um ein Pauschalangebot.

Beschreibung Provisorium	**Kosten**	
BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	Fr.	88‘314.–
BKP 2 – Gebäudekosten	Fr.	6‘851‘874.–
BKP 3 – Bauliche Betriebseinrichtungen	Fr.	0.–
BKP 4 – Umgebungskosten	Fr.	663‘874.–
BKP 5 – Baunebenkosten	Fr.	244‘479.–
BKP 7 – Leistungen TU ab Ausschreibung	Fr.	361‘872.–
BKP 9 – Ausstattung	Fr.	45‘234.–
Total Werkpauschale	Fr.	8‘255‘647.–
Rückkaufoption nach 28 Monaten	Fr.	- 481‘410.–
(zu Gunsten Stadt Affoltern am Albis)		
Gesamttotal Provisorium netto, gerundet	Fr.	7‘774‘850.–

Zusammenzug Ersatzneubau und Provisorium	**Kosten**	
Gesamttotal Ersatzneubau, gerundet	Fr.	37‘230‘000.–
Gesamttotal Provisorium, gerundet	Fr.	7‘774‘850.–
Auflösung Legat Albert Hunziker		
(wird im nächsten Abschnitt erläutert)	Fr.	- 1‘164‘850.–
Total Objektkredit inkl. Mehrwertsteuer, gerundet	Fr.	43‘840‘000.–

Damit die Anlagekosten bzw. Bauwerkskosten (BKP 2) mit weiteren Neubauten im Bereich von Alters- und Pflegeheimen verglichen werden können, wird die Kennzahl Kosten pro Zimmer (BKP 1-9, exkl. Rückbau) ermittelt. Der Preis pro Zimmer beläuft sich beim Ersatzneubau Haus zum Seewadel auf Fr. 438‘018.–. Die Kennzahl liegt mehrheitlich unter den Vergleichsobjekten in der Region Zürich und Zentralschweiz und somit im Kostenrahmen. Weiter wurde beim Ersatzneubau eine Reserve von rund 1.5 Mio. eingerechnet.

Legat

Albert Hunziker-Weisskopf, gestorben am 18. April 1980, hatte gemäss seiner eigenhändigen letztwilligen Verfügung für die Hälfte der Erbschaft zu gleichen Teilen als Erben das Bezirksspital Affoltern und die Politische Gemeinde Affoltern am Albis eingesetzt. Die Gemeinde hat den Anteil für das Alters- und Pflegeheim Haus zum Seewadel zu verwenden.

Im Jahr 1983 wurde durch den Willensvollstrecker der Politische Gemeinde Affoltern am Albis ein Betrag von Fr. 570‘000.– überwiesen. Gemäss Jahresrechnung 2018 beläuft sich der Betrag des Legates Albert Hunziker-Weisskopf, aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Verzinsung, auf Fr. 1‘164‘850.–.

Dieser Betrag soll gesamtheitlich, wie in der bereits aufgeführten Kostenzusammenstellung ersichtlich, für den Ersatzneubau verwendet werden. Albert Hunziker-Weisskopf ist zudem im Neubau gebührend zu erwähnen bzw. seine Zuwendung im Ersatzneubau zum Ausdruck zu bringen.

Finanzierung

Die Finanzierung des Ersatzneubaus und des Provisoriums erfolgt über den Kapitalmarkt. Die Investitionen dafür sind in die Finanzplanung aufgenommen worden. Aufgrund der tiefen Zinssätze und der heutigen wirtschaftlichen Situation kann diese Investition ohne Erhöhung des Steuerfusses durchgeführt werden. Der Steuerfuss kann gehalten werden, sofern keine weiteren und nicht vorhersehbaren Ausgaben und Investitionen anfallen werden.

Die gemäss kantonalen Vorschriften nach HRM2 berechneten Folgekosten, bei einer Nutzungsdauer von 33 Jahren für den Ersatzneubau, belaufen sich auf Fr. 1‘029‘833.– pro Jahr (Abschreibungen). Für das Provisorium betragen die Abschreibungskosten Fr. 2‘591‘412.– pro Jahr. Das Provisorium wird über die Nutzungsdauer bzw. über drei Kalenderjahre abgeschrieben.

Bei der Betriebsrechnung des Haus zum Seewadel werden ab Bezug des Ersatzneubaus die Personalkosten leicht ansteigen. Vor allem im Bereich der Demenzabteilung und bei der Gerontopsychiatrie wird weiteres Personal benötigt bzw. ist das heutige Personal entsprechend weiterzubilden. Aufgrund der neuen Angebote können höhere Betreuungstaxen erhoben werden, dies hat direkten Einfluss auf die Einnahmen.

Zudem wird der Sachaufwand in der Betriebsrechnung des Haus zum Seewadel den grössten Anstieg verzeichnen. Dies hat damit zu tun, dass die Mietzinsbelastung um rund Fr. 1‘110‘000.– auf Fr. 1‘670‘000.– pro Jahr ansteigen wird. Der neue Mietzins entspricht den Richtlinien des Branchenverbandes Curaviva. Er setzt sich zusammen aus den Abschreibungen und der Verzinsung des investierten Kapitals. Damit werden die heutigen Investitionen über die Nutzungsdauer von 33 Jahren refinanziert.

Subventionen

Im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau werden diverse Subventionsanträge (Gebäudeprogramm / Minergie-P, EKZ etc.) den Fachstellen zugestellt. Die Höhe der Subventionsbeträge, kann heute nicht beziffert werden. Gemäss ersten Berechnungen sind Subventionen im Bereich des Gebäudeprogramms / Minergie-P von Fr. 250‘000.– zu erwarten, falls die Förderbeiträge weiterhin in dieser Höhe gestützt werden.

Termine und Bauprogramm

Die Baueingaben für den Ersatzneubau und das Provisorium werden vorgezogen und erfolgen im Herbst 2019. Nach der Urnenabstimmung im Februar 2020, wird ab März 2020 mit der Platzierung des Provisoriums begonnen. Der Bezug des Provisoriums ist auf Ende September / Anfangs Oktober 2020 geplant. Somit kann ab Oktober 2020 mit dem Rückbau des heutigen Alters- und Pflegeheims begonnen werden. Im Sommer 2020 sind bereits Vorarbeiten im Zusammenhang mit der Umlegung von Werkanschlüssen geplant. Die Arbeiten werden zwei Jahre in Anspruch nehmen. Der Ersatzneubau sollte im Herbst 2022 bezugsbereit sein.

Provisorische Bewilligungen laufen aus

Die Ablehnung des Objektkredites bedeutet ein Nein zu einem Neubau des Haus zum Seewadel. Dies würde dazu führen, dass insbesondere die derzeit provisorischen Bewilligungen der Gesundheitsdirektion und der Feuerpolizei verfallen und das Haus zum Seewadel aus Sicherheitsgründen zeitnah geschlossen werden müsste.

Ausfälle von massgebenden technischen Einrichtungen, die bereits heute ihre Lebensdauer überschritten haben, könnten sogar eine sofortige Schliessung des Haus zum Seewadel nötig machen. Eine Schliessung des Haus zum Seewadel bedeutet einen Verlust von derzeit 80 Pflegeplätzen und rund 140 Arbeitsstellen. Eine Umplatzierung in andere Heime (im Bezirk) ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Zukünftige Hotellerie- und Betreuungstaxen

Die Taxen im Haus zum Seewadel werden jeweils vom Stadtrat von Affoltern am Albis festgesetzt.

Gesetzlich ist vorgegeben, dass die Taxen der Hotellerie und Betreuung maximal kostendeckend sein dürfen, eine Subventionierung ist möglich. Bei Verrechnung der vollen Kosten und somit auch der vollen Refinanzierung der Kosten des Neubaus durch die Bewohnenden ist ein ausgeglichenes Budget zulässig.

Nach dem Umzug in den Neubau ergibt sich bei voller Kostenverrechnung ein Anpassungsbedarf bei den Taxen aufgrund folgender Tatsachen:

- Höhere Abschreibungen und Zinskosten des Neubaus nach gesetzlichen Vorgaben, abgerechnet mit den effektiven Baukosten.
- Allfällige Teuerung bis zur Eröffnung des neuen Hauses

Höhere Hotellerie-Taxen sind aufgrund des deutlich steigenden Komforts, (grosszügige moderne Einzelzimmer mit eigenem Bad) im Vergleich zum heutigen alten Haus zum Seewadel, gerechtfertigt. Da ein Grossteil der Komfortsteigerung (eigenes Badezimmer) bereits im Provisorium zur Verfügung steht, werden die Taxen bereits bei Bezug des Provisoriums teilweise angepasst.

Die definitive Taxhöhe ist abhängig von den effektiven Baukosten und dem politischen Entscheid, ob die Subventionierung der Einwohner von Affoltern am Albis weitergeführt werden soll.

Trotz des höheren Ausbaustandards kann aufgrund der vorliegenden Kosten und der Prognose davon ausgegangen werden, dass sich die Hotellerie- beziehungsweise Pensionstaxen und die Betreuungstaxen ungefähr in der Höhe der Kosten der Einzelzimmer in der Langzeitpflege Sonnenberg bewegen werden.

Empfehlung

Der Stadtrat Affoltern am Albis empfiehlt den Stimmberechtigten, gestützt auf die vorangehenden Ausführungen, dem Objektkredit von Fr. 43‘840‘000.– für den Ersatzneubau Haus zum Seewadel und die Anschaffung des Provisoriums zuzustimmen.

Affoltern am Albis, 17. September 2019

STADTRAT AFFOLTERN AM ALBIS

Präsident	Schreiber
Clemens Grötsch	Stefan Trottmann

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Objektkredit Fr. 43‘840‘000.– für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheim Haus zum Seewadel und Errichtung eines Alters- und Pflegeheimprovisorium

Die RPK hat den Antrag und Beleuchtender Bericht für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheim Haus zum Seewadel und Errichtung eines Alters- und Pflegeheimprovisorium erhalten und unter finanzpolitischen Gesichtspunkten an ihrer Sitzung vom 24. Oktober 2019 geprüft.

Die RPK beantragt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020 den Objektkredit von CHF 43‘840‘000.– für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheim Haus zum Seewadel und Errichtung eines Alters- und Pflegeheimprovisorium zuzustimmen.

Affoltern am Albis, 24. Oktober 2019

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION AFFOLTERN AM ALBIS

Präsidentin	Mitglied
Eveline Fenner	Daniel Wepfer