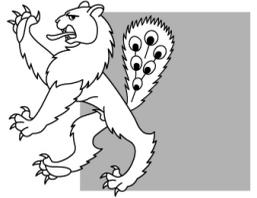


Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013

Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden
Baukredit von Fr. 6'150'000.–

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal in Fällanden. Am 9. Juni 2013 stimmen Sie über den entsprechenden Baukredit von Fr. 6'150'000.– ab. Der Gemeinderat sieht in der Umsetzung der Vorlage die Chance, der Prognose der Bevölkerungsentwicklung proaktiv zu begegnen und dem per 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Pflegegesetz des Kantons Zürich zu entsprechen.

Das Legislaturziel «Neuerungen im Gesundheitswesen umsetzen und Kooperationen prüfen» beinhaltet u.a. auch, die Veränderungen und Neuerungen im Gesundheitswesen aufmerksam zu verfolgen. Der Gemeinderat hat im Jahr 2010 bei Pro Senectute Kanton Zürich, eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Fällanden, die Entwicklung des Pflegebedarfs und der Bedarf an stationärem Wohnraum für ältere Menschen in Analyse gegeben.

Mit dem vorliegenden Erweiterungsprojekt kann ein Teil des Bedarfs an stationären Pflegeplätzen abgedeckt, aber auch mehr Wohnraum für ältere Menschen zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig kann das strukturelle Defizit in der Laufenden Rechnung des Alterszentrums Sunnetal beseitigt werden. Die mit dem Projekt einhergehenden Ziele sind ausgewiesen.

Der Gemeinderat Fällanden

**Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen:
Ja zum Baukredit von Fr. 6'150'000.– für die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden.**

Die Vorlage in Kürze

Das im Jahr 2004 in Betrieb genommene Alterszentrum Sunnetal soll räumlich um 12 Pflegezimmer und 5 Alterswohnungen erweitert werden. Eine im Sommer 2010 durchgeführte Umfrage bei der über 55-jährigen Bevölkerung hat ergeben, dass bei leichter bis mittlerer Beeinträchtigung altersgerechte Wohnungen mit einfachem Zugang zu Pflege und Dienstleistungen nachgefragt werden. Des Weiteren haben die Ergebnisse gezeigt, dass der dringende Bedarf an Pflegebetten, möglichst in Einzelzimmern, ungebrochen ist.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt können folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Dem Wunsch der Bevölkerung nach mehr altersgerechten Wohnungen kann entsprochen werden;
- Ein Teil des Bedarfs an zukünftigen Pflegeplätzen in Einzelzimmern kann gedeckt werden;
- Das Projekt ermöglicht auch im bestehenden Pflegeheimtrakt raumklimatische Verbesserungen;
- Die aus betriebswirtschaftlicher Sicht minimal notwendige Unternehmensgrösse des Alterszentrums Sunnetal kann erreicht werden und damit kann der Betrieb auch kostendeckend geführt werden;
- Die betriebsinternen Anforderungen nach mehr Raum können erfüllt werden.

Die Investitionskosten für die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal betragen Fr. 6'150'000.–. Das Projekt sieht die Aufstockung aller Gebäudeteile auf drei Etagen vor. Auf zwei neuen Etagen über dem Bistro Sunnetal entstehen 12 Pflegeplätze. Des Weiteren wird der Trakt der Alterswohnungen um eine Etage aufgestockt. Nach der Fertigstellung des Erweiterungsbaus wird das Alterszentrum Sunnetal betrieblich 32 Pflegeplätze und 14 Alterswohnungen anbieten können. Angegliedert bleibt die Pflegewohnung Pfaffhausen mit 7 Pflegeplätzen. Als Unterstützung der Bauherrin sollen auch in der Ausführungsphase wiederum ein Bauherrenbegleiter sowie eine externe Projektbegleitung beauftragt werden.

Mit der Umsetzung des Bauprojekts können die heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit für behinderte Menschen, Brandschutz, Erdbebensicherheit sowie Minergie vollumfänglich erfüllt werden. Im Frühjahr 2014 sollen die ersten Bauarbeiten beginnen. Die Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus ist auf Herbst 2015 geplant.

Weisung

Ausgangslage

Seit Juni 2004 ist das Alterszentrum Sunnetal, Fällanden, mit mittlerweile 21 Pflegezimmern und 10 Alterswohnungen in Betrieb. Das Alterszentrum Sunnetal ist sehr weitsichtig geplant und erstellt worden. Das architektonische und statische Konzept wurde so angelegt, dass eine räumliche Erweiterung gut möglich ist.

Seit geraumer Zeit sind die Pflegezimmer voll ausgelastet und auch die Alterswohnungen permanent belegt. Die stetige Nachfrage nach Alterswohnungen und Pflegeplätzen, möglichst in Einzelzimmern, bestätigt auch eine im Sommer 2010 in Fällanden durchgeführte Umfrage bei der über 55-jährigen Bevölkerung. Die in Fällanden bestehende Nachfrage, welche in Zukunft aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung weiter zunehmen wird, kann das Alterszentrum Sunnetal nicht mehr erfüllen.

Das per 1. Januar 2011 in Kraft getretene Pflegegesetz des Kantons Zürich verpflichtet die Gemeinden, dass sie ihr Angebot an Pflegeheimplätzen nach anerkannten Methoden planen. Dazu hat Pro Senectute Kanton Zürich im Auftrag der Gemeinde eine Analyse erstellt, basierend auf einer Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Fällanden, der Entwicklung des Pflegebedarfs und dem Bedarf an stationärem Wohnraum für ältere Menschen. Es ist aufgrund der Analyse damit zu rechnen, dass sich der stationäre Pflegebedarf bis ins Jahr 2030 mehr als verdoppeln wird. Fällanden bietet im Alterszentrum Sunnetal zusammen mit der angegliederten Pflegewohnung Pfaffhausen heute 28 Pflegeplätze an. Um den zu erwartenden wachsenden Pflegebedarf im stationären Bereich decken zu können, soll einerseits das gemeindeeigene Alterszentrum Sunnetal erweitert werden, andererseits sollen mit geeigneten Pflegeeinrichtungen in der Region Leistungsvereinbarungen abgeschlossen werden.

Zielsetzungen

Mit der geplanten Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal können betrieblich 4 zusätzliche altersgerechte Wohnungen für die Fälländer Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ausserdem können zusätzlich 11 Pflegeplätze in Einzelzimmern angeboten werden. Gleichzeitig deckt das Erweiterungsprojekt die betriebsinternen Anforderungen nach mehr Raum. Zu guter Letzt kann die ungünstige Betriebsgrösse des Alterszentrums Sunnetal für ein rentables Wirtschaften verbessert werden (Eliminieren des strukturellen Defizits).

Gleichzeitig ermöglicht das Erweiterungsprojekt auch Verbesserungen im bestehenden Pflegeheimtrakt. Dank Anpassungen, welche sich raumklimatisch positiv auswirken werden, wird sich der Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner zukunftsgerichtet noch angenehmer gestalten. Das Projektteam war sehr darauf bedacht, dass die Bedürfnisse an die Raumtemperatur, auch in den Sommermonaten, erfüllt werden können und die Luftfeuchtigkeit in den Pflegezimmern ausnahmslos einen für Pflegeheime optimalen Wert darstellt.

Das Alterszentrum Sunnetal bleibt auch nach der Fertigstellung des Erweiterungsbaus ein überschaubares Zentrum, welches Alterswohnungen, Pflegeheim und ein öffentliches Bistro unter einem Dach vereint. Hier sollen sich ältere Menschen gut betreut, zuhause und wohl fühlen. Sie werden liebevoll unterstützt und bei ihren alltäglichen Aktivitäten durch kompetentes Pflegepersonal, welches rund um die Uhr für sie da ist, begleitet.

Planungsarbeiten

Vorprojekt

Aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs an Alterswohnungen und Pflegebetten hat der Gemeinderat eine interne Arbeitsgruppe eingesetzt, mit dem Auftrag, den Erweiterungsbau räumlich und betrieblich in den bestehenden Baukörper zu integrieren. Hierzu sind die Mitglieder der Arbeitsgruppe von einer ausgewiesenen Fachexpertin der qusano GmbH, Uster, eng begleitet worden. Basierend auf dem erarbeiteten Grobbetriebskonzept sowie einem detaillierten Raumprogramm verabschiedete der Gemeinderat im Februar 2012 das Vorprojekt des Architektenteams Atelier am Unteren Rain, Fällanden, mit einer Grobkostenschätzung von ca. 5,4 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 %). Am 13. Juni 2012 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Projektierungskredit von Fr. 285'000.– zur Ausarbeitung des Detailprojektes mit Unterstützung eines Bauherrenbegleiters sowie einer externen Projektbegleitung.

Projekt

Die notwendigen Grundlagen für das vorliegende Bauprojekt wurde durch ein Projektteam, bestehend aus einem Mitglied des Gemeinderates, Mitgliedern der Gemeindeverwaltung, externen Fachberatern sowie den Architekten in enger Zusammenarbeit im Zeitraum August 2012 bis Januar 2013 erarbeitet. Der Gemeinderat hat das Projekt am 26. Februar 2013 genehmigt und zur Prüfung an die Rechnungsprüfungskommission überwiesen. Der zur Erweiterung notwendige Baukredit wird den Stimmberechtigten mittels Urnenabstimmung vom 9. Juni 2013 unterbreitet.

Baukonzept

A) Raumprogramm

Das zur Abstimmung unterbreitete Bauprojekt sieht die Erweiterung des Alterszentrums mit einer Aufstockung aller Gebäudeteile auf drei Etagen vor. Auf zwei neuen Etagen über dem Bistro Sunnetal entstehen 12 Pflegeplätze. Der Trakt mit Alterswohnungen wird um eine Etage mit 5 Wohnungen aufgestockt. Zudem sollen beim Erweiterungsbau die betriebsinternen Bedürfnisse innerhalb des Alterszentrums Sunnetal nach mehr Raum gedeckt werden können. Dazu trägt die Umnutzung einer Wohnung sowie des Ferienzimmers (als Pflegezimmer genutzt), aber auch die Verbindungen der bisherigen mit den neuen Baukörpern, Anlagen und Einrichtungen bei. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus wird das Alterszentrum Sunnetal 32 Pflegeplätze und 14 Alterswohnungen anbieten können.

Im Vorprojekt wurde ursprünglich von 33 Pflegebetten und 14 Alterswohnungen ausgegangen. Die von der kantonalen Gesundheitsdirektion definierte Wohnfläche ausserhalb des Pflegezimmers beträgt 4 m² pro Bewohnenden. Um diese Fläche bereitzustellen musste in der Planungsphase ein Pflegezimmer zugunsten von zusätzlicher Aufenthaltsfläche für die Bewohnenden gestrichen werden.

Pflegeheim

Zwei zusätzliche Geschosse im Zwischentrakt:

- | | |
|-----------------|--|
| 1. Obergeschoss | Erweiterter Essraum
1 Aktivierungsraum Sunnestübli
6 Pflegezimmer mit Nassräumen
1 Abstellraum
Korridorbereich |
| 2. Obergeschoss | Erweiterter Essraum
1 Aktivierungsraum Sunnestübli
6 Pflegezimmer mit Nassräumen
1 Abstellraum
Korridorbereich |

Alterswohnungen

Ein zusätzliches Geschoss mit Alterswohnungen:

2. Obergeschoss	5 2 ½ Zimmerwohnungen
	1 Besprechungs-/Schulungsraum
	5 Reduits
	1 Waschküche
	Korridor-/Treppenhausbereich
	Aufzugsanlage

B) Architektonische Gestaltung

Aufgrund der sehr guten Erfahrungen und des grossen Know-hows, insbesondere betreffend den damaligen Bau des Alterszentrums Sunnetal, aber auch aus Gründen des Schutzes des geistigen Eigentums wird auch der Erweiterungsbau mit dem Architektenteam vom Atelier am Unteren Rain, Fällanden, realisiert. Ein durch die Gemeinde in Auftrag gegebenes, unabhängiges Rechtsgutachten kommt zum Schluss, dass dieses Vorgehen rechtlich zulässig ist.

Durch den Umstand, dass dasselbe Architektenteam auch den Erweiterungsbau begleitet und auch weitgehend dieselben Materialien und Farben verwendet werden, kann eine einheitliche Atmosphäre geschaffen werden, ohne die Vorgaben des bestehenden Gebäudes zu verletzen. Insofern wird das bestehende Farb- und Materialkonzept wie folgt beibehalten:

Materialien

Innenbereich

Decken	Korridore	gelochte Akustikdecke, weiss gestrichen
	Pflegezimmer	Sichtbeton roh
Wände	Korridore	Kalksandstein – Sichtmauerwerk
	Türen Pflegezimmer	im Farbton der Zimmerwände
	Pflegezimmer	Gewebetapete in diversen Pastelltönen
	Nasszellen	Glasmosaik
Böden	Korridore	Gussasphalt versiegelt
	Pflegezimmer	Parkett Eiche
	Nasszellen	Kunstharz Bodenbelag

C) Baustandard

Der Gebäudestandard entspricht den heutigen Anforderungen in Bezug auf behindertengerechtes Bauen, Statik, Erdbebensicherheit, Komfort, Haustechnik etc. eines konventionell erstellten Gebäudes (inkl. Minergie-Standard). Insbesondere dem Thema Klima wird grösste Beachtung geschenkt. Die Behaglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für die Mitarbeitenden wird gegenüber dem bestehenden Bau wesentlich verbessert. Durch Nutzung der Geothermie ist es möglich, im Winter wie auch im Sommer, die Räumlichkeiten klimatisch angenehmer zu gestalten. Die zusätzlich notwendige Energie für die Heizung wird durch CO₂-neutrale Erdwärme erzeugt.

D) Betriebsbewilligung

Der Erweiterungsbau entspricht den kantonalen Vorgaben für die Errichtung von Pflegezimmern und Alterswohnungen. Eine Bewilligung durch die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich kann folglich in Aussicht gestellt werden.

Planansicht des Erweiterungsbaus



Süd-West Fassade
Pflegeheim Zwischentrakt Senioren-Wohnhaus



Nord-Ost Fassade
Senioren-Wohnhaus Zwischentrakt Pflegeheim

Visualisierte Ansicht des Erweiterungsbaus



Kosten

A) Investitionskosten

Die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal beläuft sich gemäss Kostenvoranschlag des Architekturbüros Atelier am Unteren Rain, Fällanden, vom 24. Januar 2013 auf Fr. 6'150'000.– (Kostengenauigkeit +/- 10 %) und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Beschreibung	Kostenvoranschlag Januar 2013	Kostenschätzung Dezember 2011
	Erweiterung Alterszentrum Sunnetal (Pflegeheim und Alterswohnungen)		
0	Grundstück	Fr. 4'500.–	Fr. 4'500.–
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 155'500.–	Fr. 166'924.–
2	Gebäude	Fr. 4'438'200.–	Fr. 3'808'956.–
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 87'300.–	Fr. 30'030.–
4	Umgebung	Fr. 122'100.–	Fr. 83'505.–
5	Bauneben- und Übergangskosten	Fr. 1'143'500.–	Fr. 1'000'941.–
9	Ausstattung	Fr. 198'800.–	Fr. 250'780.–
	Rundung	Fr. 100.–	Fr. 364.–
	Total Anlagekosten inkl. MWST	Fr. 6'150'000.–	Fr. 5'346'000.–
	Total Anlagekosten inkl. MWST gerundet	Fr. 6'150'000.–	Fr. 5'400'000.–

Begründung Kostensteigerung

Im Vorprojekt wurden die voraussichtlichen Erstellungskosten mit 5,4 Mio. Franken prognostiziert. Der Kostenvoranschlag weist gegenüber der Kostenschätzung vom Dezember 2011 insgesamt 14 % Mehrkosten für die gesamte Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal aus. Die Mitglieder des Projektteams haben den vorliegenden Kostenvoranschlag an mehreren Sitzungen eingehend diskutiert sowie akribisch geprüft, um die Mehrkosten auf das Notwendigste zu beschränken.

Unter Berücksichtigung einiger Minderaufwendungen im Kostenvoranschlag lassen sich die folgenden Hauptpositionen als Verursacher der Mehrkosten eruieren:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Erläuterungen</i>
Baumeisterarbeiten	Zusatzaufwendungen bedingt durch neue Vorschriften bezüglich Erdbbensicherheit
Lamellenstoren	Zusätzliche Lamellenstoren in den Korridoren im bestehenden Pflegeheimtrakt zur Reduktion der Hitzeentwicklung in den Sommermonaten
Schwachstromanlagen	Ablösung der bestehenden Patientenrufanlage durch Dect-Anlage (Funktelefon) zur Erfüllung der betrieblichen Anforderungen
Wärmeerzeugung	Verminderung der grossen Hitzeentwicklung im Sommer im Pflegebereich durch Geocooling; permanente Raumbefeuchtung von 40 % Luftfeuchtigkeit zugunsten des Wohlbefindens der Bewohnenden (Komfortverbesserung)
Innentüren und -fenster aus Metall	Durch die Vergrösserung der Geschossflächen im Pflegebereich sind zusätzliche Brandschutztüren erforderlich (Auflagen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich)
Zusatz Grossküche	Zur Erfüllung der betrieblichen Anforderungen müssen zusätzliche Einrichtungen in der Grossküche dazugekauft werden
Zusatz Waschküche	Eine zusätzliche Waschmaschine und ein Trockner sind für die Waschküche unabdingbar
Umgebung	Es müssen zusätzliche Parkplätze erstellt bzw. ausgewiesen werden, damit die baurechtliche Bewilligung erteilt werden kann
Mehrwertsteuer	Bedingt durch die Mehrkosten bei den Bauarbeiten entstehen auch höhere Abgaben bei der Mehrwertsteuer
Reserven für Unvorhergesehenes	Die höheren Aufwendungen verursachen die Anpassung der Reserveposition Unvorhergesehenes

Benchmark Pflegezimmer

Die Erstellungskosten pro Pflegebett im Erweiterungsprojekt betragen Fr. 292'000.–. Bei den Kosten pro Bett ist ein Vergleich mit anderen, ähnlichen Projekten möglich, weil die Anforderungen für Pflegeplätze durch den Kanton Zürich vorgegeben und für alle Projekte deshalb in etwa gleich sind. Die Unterschiede der Kosten pro Pflegebett ergeben sich aus dem Gebäudekubus und den zusätzlich anfallenden Kosten für Infrastruktur und Bewirtschaftung. Ein Benchmarking hat gezeigt, dass das Pflegebett von vergleichbaren Erweiterungsbauten im Kanton Zürich zwischen Fr. 280'000.– und Fr. 320'000.– kostet. Mit den im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Kosten liegt Fällanden im Rahmen dieser Vergleichswerte.

B) Kosten für Bauherrenbegleitung / externe Projektbegleitung

Beschreibung	Kostenvoranschlag Januar 2013
Bauherrenbegleitung Edgar Sprenger, Pfaffhausen	Fr. 24'975.–
Externe Projektbegleitung qusano GmbH, Marianne Dobler-Müller, Uster	Fr. 29'700.–
Zwischentotal inkl. MWST	Fr. 54'675.–
Rundung	Fr. 325.–
Gesamttotal inkl. MWST	Fr. 55'000.–

Bauherrenbegleitung

Edgar Sprenger, Büro für Architektur, Bauleitung und Bauberatung, Pfaffhausen

Edgar Sprenger, Pfaffhausen, hat bereits den Bau des Alterszentrums Sunnetal als Vertreter der Bauherrin sehr kompetent mitbegleitet. Er war zudem auch Mitglied im Projektteam, welches die Grundlagen für das vorliegende Bauprojekt gemeinsam erarbeitet hat. Edgar Sprenger übernimmt zur Unterstützung der Bauherrschaft u.a. die Bau- und Kostenkontrolle, wirkt im Bauausschuss bzw. der Baukommission mit und beaufsichtigt die Materialisierung inkl. Ausschreibung und Abschluss der Werkverträge. Aufgrund der überaus positiven Erfahrungen in der bisherigen Zusammenarbeit soll Edgar Sprenger, Pfaffhausen, wiederum als Bauherrenbegleiter eingesetzt werden.

Externe Projektbegleitung

qusano GmbH, Marianne Dobler-Müller, Uster

Marianne Dobler-Müller von der qusano GmbH, Uster, hat die Gemeinde Fällanden bereits während der Erarbeitung des Vorprojekts sowie der Ausarbeitung des vorliegenden Projekts begleitet. Sie wirkt im Auftrag der Bauherrin als Projektkoordinatorin. Zudem unterstützt sie den laufenden Betrieb im Alterszentrum Sunnetal (u.a. Erarbeitung und Kontrolle Anforderungen, Materialisierung, Testphasen, Übergangsbetriebe, Kommunikation mit Amtsstellen). Des Weiteren wird sie im Bauausschuss bzw. der Baukommission Einsitz nehmen. Die Zusammenarbeit mit Marianne Dobler-Müller hat sich sehr bewährt, weshalb sie wiederum als externe Projektbegleiterin im Bauprojekt beigezogen werden soll.

C) Betriebswirtschaftliche Auswirkungen

Heutige Situation

Das Alterszentrum Sunnetal hat einen sehr guten Ruf und steht für eine hohe Pflegequalität. Allerdings verunmöglicht die ungünstige Unternehmensgrösse eine rentable Betriebsführung. In den vergangenen Jahren verzeichnete das Alterszentrum Sunnetal mit einer einzigen Ausnahme stets einen Aufwandüberschuss.

Betriebsergebnis Alterszentrum Sunnetal

(Zahlen gerundet)

Jahresrechnung 2008	– Fr.	264'000.–
Jahresrechnung 2009	– Fr.	285'470.–
Jahresrechnung 2010	– Fr.	520'474.–
Jahresrechnung 2011*	+ Fr.	81'959.–

*Obwohl im Jahr 2011 erstmals ein positives Ergebnis erzielt werden konnte, arbeitete der Betrieb des Alterszentrums Sunnetal dennoch nicht kostendeckend. Denn die Aufwendungen für die zentral erbrachten Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung (u.a. Personalwesen und EDV) sowie Abschreibungen und Kapitalzinsen wurden nicht überwält. Das gegenüber Budget bedeutend bessere Resultat war 2011 auf nicht budgetierte Mehrerlöse bei den Pflergetaxen und Pensionstaxen zurückzuführen.

Während Bauphase

Der Heimbetrieb wird während der Bauzeit normal weiterlaufen. Die durch die Bautätigkeit erwarteten Einschränkungen (Wasser, Elektrizität) werden mit einer guten Organisation des Neubau-Teils auf einzelne Stunden beschränkt und konzentriert. Die für Bewohnende und Mitarbeitende erforderlichen Sicherheitsmassnahmen sind geplant, und die dafür notwendigen Aufwendungen sind im Kostenvoranschlag enthalten. Dies hat zur Folge, dass im Pflegebereich mögliche Verzögerungen bei Neueintritten entstehen. Im Pflegeheim werden die Bewohnerinnen und Bewohner nach Erstellung der neuen Zimmer für kurze Zeit umziehen, damit im bestehenden Pflegebereich die Bodenbeläge in den Korridoren renoviert und die Lichttrufanlage ersetzt werden können.

Die Alterswohnungen im ersten Obergeschoss werden während der Phase des Rohbaus wegen der zu erwartenden Lärmemissionen geräumt, da diese für die Mieterinnen und Mieter nicht zumutbar sind. Da das Treppenhaus um ein Geschoss erweitert wird, ist die Erschliessung ins 1. Obergeschoss für längere Zeit unterbrochen. Deshalb werden bis zu Baubeginn für die betroffenen Wohnungen befristete Mietverträge ausgestellt. Für die Mieterinnen und Mieter des ersten Obergeschosses, die bis vor Baubeginn nicht intern umziehen können, wird eine individuelle Übergangslösung gesucht. Denkbar ist das Anmieten einer Wohnung bzw. einer Alterswohnung in der Umgebung des Alterszentrums Sunnetal. Das Bistro Sunnetal wird ein bis zwei Mal für einige Tage geschlossen, ansonsten kann der Betrieb aufrecht erhalten werden.

Die finanziellen Auswirkungen der vorgenannten Einschränkungen fliessen wie folgt in die Betriebsrechnung der Jahre 2014/2015 des Alterszentrums Sunnetal ein:

- Mindereinnahmen Bettenbelegung Pflegeheim ca. Fr. 27'000.–
(entspricht ca. 1 %)
- Mietzinsausfall von 5 Alterswohnungen, voraussichtlich zwischen April und Oktober 2014 (Berechnungsgrundlage: 8 Monate mit Überschneidungszeiten) ca. Fr. 60'000.–
- Bedarf an zusätzlichen Personalressourcen für die Reinigung und Kontrollen der Betriebsräume während dem Bau sowie für die Sicherstellung der Kommunikation, ca. Fr. 30'000.–

Wahrscheinlich muss zudem mit Ausfällen von gewissen Zusatzleistungen, die das Alterszentrum Sunnetal bisher erbrachte, gerechnet werden (z.B. Fremdvermietung des Ateliers, reduzierte Dienstleistungen des Bistros Sunnetal).

Nach Inbetriebnahme

Mit der Erweiterung des Angebots um 11 Pflegebetten und 4 Alterswohnungen im bestehenden Betrieb werden vorwiegend Räume zur Ausweitung der Kernleistung erstellt, welche einen zusätzlichen Ertrag generieren. Dadurch ist das Alterszentrum nach dem Ausbau in der Lage, nachhaltig kostendeckend zu arbeiten. Die betrieblichen Voraussetzungen für die Angebotserweiterung der Pflegebetten und der Wohnungen sind ideal und weitgehend vorhanden. Mit einer durchdachten Raumanpassung im Untergeschoss, mit den Zusatzeinrichtungen in Küche und Wäscherei, können die Räume anschliessend effizient für mehr Bewohnende genutzt werden. Zudem werden die Installationen und Anlagen nach der Erweiterung auf einem zeitgemässen Stand sein, welche einen reibungslosen Betrieb über mehrere Jahre ermöglichen. Die Erweiterung des Alterszentrums lohnt sich folglich auch in betriebswirtschaftlicher Hinsicht.

Der Stellenetat wird nach der Erweiterung in den Bereichen Hauswirtschaft und Pflege angepasst. Die Aufstockung des Personalbestands ist abhängig vom Pflegebedarf der neu eintretenden Bewohnerinnen und Bewohner und richtet sich nach den Vorgaben der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich für Pflegeheime. In allen anderen Bereichen ist keine Erweiterung des Stellenplans erforderlich.

In der Vollkostenrechnung sind die vorgenannten Aspekte mit eingeflossen. Zudem sind Kostenanteile der Administration des Alterszentrums Sunnetal sowie approximative, interne Verrechnungen der Gemeindeverwaltung für zentral erbrachte Dienstleistungen enthalten. Erstmals sind auch kalkulatorische Abschreibungen von 3 % p.a. gemäss Empfehlungen CURAVIVA (Verband Heime und Institutionen Schweiz) mit eingerechnet.

Kosten- voran- schlag	Investitions- kosten inkl. initiale Bau- kosten	Vollkostenrechnung (in Franken)			
		Gesamt- betrieb	Pflegeheim	Alterswoh- nungen	Bistro Sun- netal und Pflegerwhg.
5,4 Mio.	18'378'000	– 11'849	108'103	38'859	– 158'811
6,15 Mio.	19'128'000	– 34'349	95'248	29'214	– 158'811

Die obige Berechnung zeigt auf, dass eine kostendeckende Betriebsrechnung («rote Null» mit einem Minus von Fr. 34'349.–) trotz höheren Investitionskosten von Fr. 6'150'000.– möglich ist und der Betrieb dank der Erweiterung zukunftsgerichtet in einer optimalen Grösse geführt werden kann.

D) Finanzierung

Das Bauprojekt zur Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal ist im Finanzplan der Jahre 2012 bis 2016 mit insgesamt Fr. 5'020'000.– eingestellt worden. Wie verschiedentlich kommuniziert, verfügt die Politische Gemeinde über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Die Politische Gemeinde Fällanden konnte in den Jahren 2008 bis 2011 mehr als 11 Millionen Franken free Cash-flows erwirtschaften, die nun neben Erlösen aus dem Verkauf des Quartierzentrums Benglen sowie aus Verkäufen von Baurechtsliegenschaften für die Finanzierung von anstehenden Investitionen zur Verfügung stehen. Ein Teil dieser Mittel soll nun zur Finanzierung des Erweiterungsbaus dienen. Die Art der Finanzierung hängt allerdings auch vom Fortschritt anderer Projekte der Gemeinde Fällanden ab. Vorerst ist aber die Aufnahme von Fremdkapital für das vorliegende Bauprojekt nicht vorgesehen.

Massgebende Unterlagen

- Gemeindeversammlungbeschluss Nr. 2 vom 13. Juni 2012
- Dokumentation «Alterszentrum Sunnetal – Bauprojekt und Kostenvoranschlag», Architekturbüro Atelier am Unteren Rain, Fällanden, vom 24. Januar 2013
- Offerte Edgar Sprenger, Büro für Architektur, Bauleitung und Bauberatung, 8118 Pfaffhausen, vom 16. Januar 2013
- Offerte qusano GmbH, Marianne Dobler-Müller, 8610 Uster, vom 18. Januar 2013
- Abschied der Rechnungsprüfungskommission vom 8. April 2013

Kommunikation

Für die Zeit der Bauphase wird ein Kommunikationskonzept erarbeitet, um Bewohnende, Mitarbeitende und Gäste einerseits sowie die auf der Baustelle tätigen Personen andererseits über den Verlauf des Baus sowie über Besonderheiten und Einschränkungen auf dem Laufenden zu halten.

Terminplan

Für die Erstellung des Erweiterungsbaus ab Urnenabstimmung bis zur Inbetriebnahme wird mit ca. 26 Monaten gerechnet. Im Frühling 2014 sollen die ersten Bauarbeiten beginnen. Die Einweihung ist auf Herbst 2015 geplant.

Juni 2013	Urnenabstimmung
Juli 2013 bis September 2013	Einsetzung Gremien, Zuteilung der Aufgaben, Terminplan-Details, Kommunikation während Ausführungsphase
Oktober 2013 bis März 2014	Vorbereitungsphase Bau, Baubewilligungsverfahren, erste Vergaben, Vorbereitung Bauphase
April 2014 bis Mai 2015	Ausführungsphase Bau
Juni 2015 bis September 2015	Abschlussarbeiten und Einweihung

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Der Realisierungskredit für die Aufstockung des Alterszentrums Sunnetal weist Mehrkosten von Fr. 804'000.– gegenüber der Kostenschätzung des Projektierungskredits (Juni 2012) aus. Dies aufgrund von Mehranforderungen (Erdbebensicherheit, Brandschutz), Komfortverbesserungen (Geocooling, Befeuchtung) und Ersatzinvestitionen aus dem laufenden Betrieb (neue Telefonanlage). Auch die Mehraufwendungen durch die erst heute realisierte Aufstockung verursachen beträchtliche Kosten (z.B. Ersatz bestehende Dachhaut). Die RPK sieht im vorliegenden Bauprojekt Einsparpotenzial (z.B. Fumoir und Komfortverbesserungen). Die Kostenkennwerte entsprechen denen vergleichbarer Projekte und dem bereits realisierten Teil des Alterszentrums. Die Investition kann aktuell aus eigenen Mitteln bestritten werden und ist im Finanzplan vorgesehen.

Gegenüber der Weisung zum Projektierungskredit wird ein Pflegezimmer weniger realisiert. Dies wirkt sich in der Betriebsrechnung gegenüber den Mehrinvestitionen negativ aus. Gegenüber dem heutigen Betrieb kann das strukturelle Defizit dennoch stark reduziert werden. Das Ziel des Gemeinderates eines kostendeckenden Alterszentrums sollte annähernd erreicht werden können.

Die RPK hat den vorliegenden Realisierungskredit geprüft und empfiehlt diesen zur Annahme.

Weitere Informationen

Die Akten liegen im Gemeindehaus bei der Stabsstelle Präsidiales zur Einsicht auf. Zudem sind sie im Internet abrufbar. FAQs unter www.faellanden.ch und www.sunnetal.ch

Öffentliche Informationsveranstaltung

Interessierte sind gerne eingeladen, an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom Samstag, 25. Mai 2013, 10.00 bis 12.00 Uhr, im Foyer des Alterszentrums Sunnetal, teilzunehmen. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Gemeindeverwaltung Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden
www.faellanden.ch

Telefon 043 355 35 35
Telefax 043 355 35 36
gemeinde@faellanden.ch