



**Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung Fällanden vom 13. Juni 2012**

13.	Fürsorge	2
13.04.	Alters- und Pflegeheim	
16.04.00.	Gemeindeversammlungen	
	Alterszentrum Sunnetal, Fällanden	
	Erweiterung Alterszentrum Sunnetal, Erarbeitung Detailprojekt	
	Kreditbewilligung	

---

**Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Für die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden, wird ein Projektierungskredit von Fr. 285'000.– bewilligt.

**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. Heute sind die Pflegezimmer voll ausgelastet und auch die Alterswohnungen permanent belegt. Es bestehen sogar Wartelisten, d. h. das Alterszentrum Sunnetal hat seine Kapazitätsgrenzen überschritten. Dies bestätigt auch die im Sommer 2010 in Fällanden durchgeführte Umfrage bei der über 55-jährigen Bevölkerung: Es werden bei leichter bis mittlerer Beeinträchtigung altersgerechte Wohnungen mit einfachem Zugang zu Pflege und Dienstleistungen nachgefragt. Dabei werden 2 ½-Zimmerwohnungen klar favorisiert, gefolgt von 3 ½-Zimmerwohnungen. Zudem ist der dringende Bedarf an Pflegebetten, möglichst in Einzelzimmern, ungebrochen.

Das seit dem 1. Januar 2011 in Kraft getretene Pflegegesetz des Kantons Zürich verlangt von den Gemeinden, dass sie ihr Angebot an Pflegeheimplätzen nach anerkannten Methoden planen. Dazu hat Pro Senectute Kanton Zürich im Auftrag der Gemeinde eine Analyse erstellt, nämlich eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Fällanden, der Entwicklung des Pflegebedarfs und des Bedarfs 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 ausgebaut werden. Andererseits sollen mit geeigneten Pflegeeinrichtungen in der Region Leistungsvereinbarungen abgeschlossen werden.

### **Vorprojekt Erweiterungsbau**

Aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs an Alterswohnungen und Pflegebetten hat der Gemeinderat eine interne Arbeitsgruppe eingesetzt, mit dem Auftrag, den Erweiterungsbau räumlich und betriebswirtschaftlich in den bestehenden Baukörper zu integrieren. Hierzu sind die Mitglieder der Arbeitsgruppe von einer ausgewiesenen Fachexpertin der qusano GmbH, Uster, eng begleitet worden. Mittlerweile sind ein Grobbetriebskonzept und ein detailliertes Raumprogramm erstellt worden. Diese bilden die Basis des durch den Gemeinderat im Februar 2012 verabschiedeten Vorprojektes des Architektenteams Atelier am unteren Rain, Fällanden, mit einer Grobkostenschätzung von ca. 5,4 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 %). Darin sind alle im Raumprogramm enthaltenen Komponenten berücksichtigt. Ebenfalls entspricht der Erweiterungsbau den kantonalen Vorgaben für die Errichtung von Heimgebäuden und den energetischen Anforderungen (Minergie-Standard).

Das Projekt sieht die Erweiterung des Alterszentrums mit einer Aufstockung aller Gebäudeteile auf drei Etagen vor. Auf zwei neuen Etagen über dem Bistro Sunnetal entstehen 13 Pflegeplätze. Im Weiteren soll der Trakt mit Alterswohnungen um eine Etage mit fünf Wohnungen aufgestockt werden. Des Weiteren sollen beim Erweiterungsbau die betriebsinternen Bedürfnisse innerhalb des Alterszentrums Sunnetal nach mehr Raum gedeckt werden können. Dazu gehören auch die Verbindungen der bisherigen mit den neuen Baukörpern, Anlagen und Einrichtungen. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus wird das Alterszentrum Sunnetal 33 Pflegeplätze und 14 Alterswohnungen anbieten können.

### **Betriebswirtschaftliche Auswirkungen**

Seit geraumer Zeit ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, den Betrieb des Alterszentrums Sunnetal in einer Grösse führen zu können, die eine kostendeckende Betriebsrechnung ermöglicht. Erste Grobschätzungen zeigen, dass das vorhandene, strukturelle Defizit vom Alterszentrum Sunnetal in der Laufenden Rechnung zukunftsgerichtet dank des Erweiterungsbaus deutlich vermindert werden könnte.

Während der Bauphase gilt es zu berücksichtigen, dass neben den direkten Investitionskosten mit einer zeitweiligen Unterbelegung der Pflegebetten und Alterswohnungen gerechnet werden muss. Möglicherweise sogar mit temporären Zusatzkosten bzw. Mindereinnahmen (z. B. Kosten für Ersatzwohnungen, zeitweilige Einschränkung des Bistros Sunnetal bzw. Schliessung dessen infolge Emissionen etc.). Die detaillierten Auswirkungen des Erweiterungsbaus auf den Betrieb werden gemeinsam mit dem zu erarbeitenden Detailprojekt errechnet bzw. vorliegen.

### **Projektierungskredit**

Massgebende Unterlagen:

- Dokumentation «Alterszentrum Sunnetal – Vorprojekt Erweiterung» vom 8. Dezember 2011
- Offerte Atelier am unteren Rain, Fällanden, vom 8. Dezember 2011 bzw. 17. Februar 2012
- Offerte Edgar M. Sprenger, Pfaffhausen, vom 20. März 2012
- Offerte qusano gmbh, Uster, vom 16. März 2012

Die Ausarbeitung des Projektes erfordert folgende Aufwendungen (Zahlen gerundet):

Honorar Landschaftsarchitekt	Fr.	3'000.–	
Honorare Ingenieurleistungen	Fr.	57'700.–	
Honorar Architekt	Fr.	149'300.–	Fr. 210'000.–
Bauherrenbegleitung	Fr.	11'475.–	
Externe Projektbegleitung	Fr.	27'000.–	
Nebenkosten (Plankopien etc.)	Fr.	10'000.–	Fr. 48'475.–
Zwischentotal I			Fr. 258'475.–
8 % Mehrwertsteuer			Fr. 20'678.–
Zwischentotal II			Fr. 279'153.–
Reserve, Rundung			Fr. 5'847.–
<b>Gesamttotal inkl. MWST</b>			<b>Fr. 285'000.–</b>

### **Wahl der Unternehmer**

#### *Architekturleistungen – Atelier am unteren Rain, Fällanden*

Der damalige Neubau des Alterszentrums Sunnetal wurde durch die Architekten Atelier am unteren Rain, Fällanden, sowie die B & G Architekten + Partner AG, Zürich (mittlerweile im Handelsregister gelöscht), vollzogen. Aufgrund der guten Erfahrungen und des grossen Know-hows, insbesondere betreffend das Alterszentrum Sunnetal, aber auch aus Gründen des Schutzes des geistigen Eigentums und weiterer Paragraphen, u. a. hinsichtlich des Urheberrechtes, soll auch der Erweiterungsbau mit dem Architektenteam vom Atelier am unteren Rain, Fällanden, realisiert werden.

Ein durch die Gemeinde in Auftrag gegebenes, unabhängiges Rechtsgutachten kommt zum Schluss, dass es rechtlich zulässig ist, die Architekturleistungen unter den gegebenen Umständen bzw. Parametern wiederum an das Atelier am unteren Rain, Fällanden, freihändig zu vergeben.

Alle weiteren Unternehmer, die sich an der Ausarbeitung des Detailprojektes beteiligen, sind in der Offerte vom Atelier am unteren Rain vom 8. Dezember 2011 bzw. vom 17. Februar 2012 ersichtlich.

#### *Bauherrenbegleitung – Edgar. M. Sprenger, Architekt, Pfaffhausen*

Edgar M. Sprenger, Pfaffhausen, hat bereits den Bau des Alterszentrums Sunnetal als Vertreter der Bauherrin sehr kompetent mitbegleitet. Es empfiehlt sich, auch bei der Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal auf die Erfahrung eines ausgewiesenen Fachmanns im Gebiet Architektur mit dem Blick fürs Ganze zu setzen. Aufgrund der überaus positiven Erfahrungen in der bisherigen Zusammenarbeit soll Edgar M. Sprenger, Pfaffhausen, wiederum als Bauherrenbegleiter eingesetzt werden.

#### *Externe Projektbegleitung – qusano gmbh, Uster*

Marianne Dobler von der qusano gmbh, Uster, hat die Gemeinde Fällanden bereits während der Erarbeitung des nun vorliegenden Vorprojekts begleitet. Die Zusammenarbeit hat sich bisher sehr bewährt. Marianne Dobler verfügt über langjährige Erfahrung in der Beratung mit Schwerpunkten in den Bereichen Gesundheit, Bildung, Non-Profit-Organisation (NPO) und öffentliche Verwaltung.

### **Zeitplan**

Sofern die Bevölkerung dem Projektierungskredit zustimmt und die weiteren Meilensteine nach Fahrplan verlaufen, sollte das detaillierte Bauprojekt im Frühjahr 2013 den Einwohnerinnen und Einwohnern in Form einer Volksabstimmung zur Entscheidung unterbreitet werden können. Dabei hat das Detailprojekt die Voraussetzung zu erfüllen, dass der Gemeinderat die Möglichkeit einer eigenen Ausführung oder einer Vergabe an einen Generalunternehmer hat.

### **Zusammenfassung**

Die heutigen Voraussetzungen für die Erarbeitung eines detaillierten Erweiterungsprojekts entsprechen den Wünschen der Bevölkerung, dem grösseren Bedarf sowie den Anforderungen an den Betrieb und die betriebswirtschaftlichen Kriterien, um das Alterszentrum Sunnetal möglichst kostendeckend zu führen. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus, worüber die Stimmberechtigten voraussichtlich im Frühling 2013 mittels Volksabstimmung befinden können, wird das Alterszentrum Sunnetal 33 Pflegeplätze (bisher 21) und 14 Alterswohnungen (bisher 10) anbieten können. Angegliedert bleibt die Pflegewohnung Pfaffhausen mit sieben Pflegeplätzen.

### **Rechtliches**

Gemäss Artikel 26 lit. d der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für Beschlüsse über im Voranschlag nicht enthaltene Ausgaben bis Fr. 200'000.– für einen bestimmten Zweck, höchstens bis Fr. 500'000.– im Jahr, und neue, jährlich wiederkehrende Ausgaben bis Fr. 50'000.– für einen bestimmten Zweck, höchstens bis Fr. 100'000.– im Jahr, zuständig.

Gestützt auf Art. 15 lit. c der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für Beschlüsse über neue einmalige Ausgaben bis Fr. 5'000'000.– und jährlich wiederkehrende Ausgaben bis Fr. 500'000.– zuständig, soweit der Gemeinderat nicht zuständig ist. Im vorliegenden Fall liegt die finanzielle Kompetenz demnach bei der Gemeindeversammlung.

Für die Ausarbeitung des Detailprojekts ist im Voranschlag 2012 (Investitionsrechnung) ein Kredit von Fr. 220'000.– eingestellt worden.

### **Eintretensreferat des Vorstehers Gesundheit**

In seiner Einleitung erläutert **Tobias Diener**, dass das Alterszentrum Sunnetal 2004 in Betrieb genommen worden ist und operativ sehr gut und stabil läuft. Die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich gut aufgehoben. Heute umfasst das Alterszentrum 21 Pflegezimmer und 10 Alterswohnungen. Die Auslastung liegt bei praktisch 100 %. Bereits beim Bau des Alterszentrums Sunnetal wurde weiter gedacht; so sind Installationen im Dach vorgesehen worden, damit ein späterer Ausbau möglich ist. Mit dem vorliegenden Projektierungskredit ist geplant, weitere Pflegezimmer, aber auch Alterswohnungen anzubieten. Vor knapp zwei Jahren hat Fällanden eine Bevölkerungsumfrage zur Wohnsituation bei Personen über 55 Jahren durchgeführt. Daraus resultieren folgende Kernaussagen: die älteren Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen (somit gewinnen Spitexleistungen erneut an Bedeutung). Zweitens möchten Betroffene, wenn sie stationär wohnen müssen, möglichst im Dorf oder in der näheren Umgebung untergebracht werden.

Mit Hilfe einer Hochrechnung zur Bevölkerungsentwicklung hat die Gemeinde Fällanden dieses Jahr ein Versorgungskonzept erstellen lassen. Es geht dabei darum, die gesetzliche Pflicht aufgrund des neuen Pflegegesetzes bestmöglich im Sinne der Umfrageergebnisse zu erfüllen. Es sind folgende Grundsätze erarbeitet worden: 1. ambulant vor stationär; 2. ältere Menschen sollen möglichst lange zuhause oder in altersgerechten Wohnungen wohnen können; 3. dem Wunsch nach Aufenthalt in der Nähe wird Rechnung getragen.

Mit dem vorliegenden Antrag zur Projektierung für einen möglichen Ausbau des Alterszentrums Sunnetal wird dem Versorgungskonzept Rechnung getragen. Denn Hochrechnungen haben ergeben, dass der Bedarf nach Pflegeplätzen, aber auch Alterswohnungen steigen wird. Ein Teil davon kann das Alterszentrum Sunnetal und die Pflegewohnung Pfaffhausen zukunftsgerichtet abdecken, die restlichen Personen müssen auswärts untergebracht werden.

Heute weist das Alterszentrum Sunnetal eine kritische Betriebsgrösse auf. Eine Faustregel besagt, dass ab ca. 30 Pflegeplätzen ein kostendeckender Betrieb möglich sein müsste. Dem wird mit den gesetzten Projektzielen Rechnung getragen: Aufstockung aller Gebäudeteile auf drei Etagen. Es sollen 12 zusätzliche Pflegezimmer sowie 4 neue Alterswohnungen erstellt werden. In einem ersten Schritt soll zuerst das Projekt ausgearbeitet werden, damit danach die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger (mittels Abstimmungsvorlage) über die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal entscheiden können.

#### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Durch die freihändige Vergabe der Planerleistungen ist keine Wettbewerbssituation gegeben. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Gemeinderat deshalb, die verschiedenen Planerverträge durch den Bauherrenberater der Gemeinde zu marktüblichen Preisen aushandeln zu lassen.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Projektierungskredit geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, diesen zu genehmigen.

#### **Erläuterungen zum Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Für die Rechnungsprüfungskommission erläutert **Thomas Wipfler**, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, dass das Kreditbegehren geprüft und für in Ordnung befunden worden ist. Speziell ist, dass die Ausarbeitung des Projekts mit denselben Planern wie damals beim Bau des Alterszentrums Sunnetal erfolgt, was aber durchaus sinnvoll ist, jedoch auch den Wettbewerb einschränkt. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, den Projektierungskredit zu genehmigen. Allerdings sollte der Bauherrenberater die Planerverträge zu marktüblichen Preisen verhandeln.

#### **Diskussion**

Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung und Beratung frei.

Das Wort wird nicht verlangt.

#### **Die Gemeindeversammlung beschliesst einstimmig:**

Für die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden, wird ein Projektierungskredit von Fr. 285'000.– bewilligt.

---

Für richtigen Protokollauszug:

Natalie Kuratli  
Gemeindeschreiberin

Versand: 29. Juli 2012