



Sitzung vom 18. September 2003

Gesch. Nr. 42/03

32.6.2 Stadtorganisation.- Beantwortung der Kleinen Anfrage des ehemaligen Gemeinderates Rudolf Vöglin, GP, betreffend Erweiterung des Altersheims Bruggwiesen, Effretikon.-

Am 14. Januar 2003 reichte Gemeinderat Rudolf Vöglin, GP, folgende Kleine Anfrage ein:

„Der Erweiterung des Altersheims Bruggwiesen liegt ein umfangreiches Raumprogramm zugrunde, welches 9 Wohngruppen mit je 8 Einzimmern, einen Saal mit Theaterbühne und Foyer à 530 m², Speisesaal, Cafeteria, Räume für Spitex und Altersorganisationen, 75 unter- und 20 oberirdische Autoparkplätze vorsieht.

Der durchgeführte Architekturwettbewerb hat gezeigt, dass keines der zwölf eingereichten Projekte die strengen Wettbewerbsbedingungen zu erfüllen vermag. Der Stadtrat hat kürzlich 82'000 Franken bewilligt, damit die zwei erstprämiierten Vorschläge weiterbearbeitet werden können. Die Kosten werden auf 29-33 Millionen Franken geschätzt, nach Abzug des Staatsbeitrages und des Anteils der Gemeinde Lindau dürften für die Stadt Illnau-Effretikon noch 18 - 20 Millionen verbleiben. Im Finanzplan der Stadt sind für die Erweiterung des Altersheims jedoch nur 12,2 Millionen vorgesehen. Es stellt sich nun die Frage, ob die Mehrkosten tolerierbar sind oder das Raumprogramm reduziert werden muss.

Ich bitte den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Gedenkt der Stadtrat eine Kostenobergrenze zu setzen und wenn ja, auf welcher Höhe?
2. Mit welchem Staatsbeitrag kann gerechnet werden?
3. Sofern das Raumprogramm reduziert wird, welche Anzahl Bewohnerplätze darf nicht unterschritten werden?
4. Wieviele Autoabstellplätze müssen gemäss Bau- und Zonenordnung mindestens erstellt werden?
5. Welche Einsparungen wären möglich, wenn auf die Erstellung eines Saales mit Theaterbühne verzichtet würde und dafür Veranstaltungen für Betagte im Stadthausaal unentgeltlich durchgeführt werden können?“

Der Stadtrat Illnau-Effretikon antwortet wie folgt:

Die Kleine Anfrage von Rudolf Vöglin resp. die darin aufgeführten Fakten basieren auf einem durch die Dynamik des Projektes bereits überholten Raumprogramm für die Altersheimerweiterung. Wie in der Anfrage erwähnt hat der Stadtrat am 19. Dezember 2002 vom Resultat des durchgeführten Architekturwettbewerbes Kenntnis genommen und für die Weiterbearbeitung der Projekte im 1. und 2. Rang einen Zusatzkredit von Fr. 82'000.--

genehmigt. Ferner hat die Exekutive an dieser Sitzung weitere Randbedingungen für die Projektüberarbeitung definiert, welche eine komplette Revision des Raumprogrammes nötig werden liessen. Diese neuen Bedingungen lauten wie folgt:

- Verzicht auf Tiefgarage für Privatfahrzeuge unter dem Altersheim. Der Bedarf an Parkplätzen ist im Rahmen der Erweiterung der Tiefgarage Effi-Märt sicherzustellen.
- Verzicht auf Etappierung des Bauprojekts.
- Saal und Essraum wenn möglich zusammenlegen (Sparmassnahme).
- Keine Aufstockung des bestehenden Altersheimes in Kombination mit der Erweiterung.
- Anlieferung Seite Wangenerstrasse reduzieren.

Die Überarbeitung des Raumprogrammes hat zusätzliche Raumbedürfnisse in erster Linie im Erdgeschoss ergeben. Vor allem aber der Verzicht auf die Etappierung des Bauprojektes wirkt sich stark auf die Finanzplanung aus. Während man in der Finanzplanung 2003 noch von Nettokosten von insgesamt Fr. 12'200'000.-- für die erste Etappe ausgegangen war, dürften nach einer groben Kostenschätzungen die Nettokosten für den Vollausbau noch nicht gesicherte ca. 22 Mio. Franken (ohne Anteil Garagierung Effi-Märt) betragen (nach Abzug des Staatsbeitrages und des Anteils der Gemeinde Lindau).

Der Mehraufwand für die Überarbeitung der beiden Siegerprojekte hat sich jedoch gelohnt. Am 25. Juni 2003 konnte das Preisgericht anlässlich der endgültigen Jurierung über zwei ausgezeichnete Projekte befinden. Das bereits zuvor erstplatzierte Projekt „benessere“ hat sich erneut durchgesetzt. Den Architekten Zach + Zünd ist es gelungen, die betrieblichen Abläufe massiv zu verbessern, indem die beiden Baukörper zusammengeschoben wurden. Die gute städtebauliche Qualität ist dabei nicht verloren gegangen. Ferner organisiert „benessere“ das Erdgeschoss auch im Altbau völlig neu und sorgt damit für optimale betriebliche Abläufe auf diesem wichtigen Geschoss. Ein weiterer Vorteil bei „benessere“ besteht darin, dass das „Kipferhaus“ nicht abgebrochen werden muss.

Am 10. Juli 2003 hat der Stadtrat vom Schlussbericht des Preisgerichtes Kenntnis genommen und der Weiterbearbeitung des Geschäfts auf der Basis des Projektes „benessere“ zugestimmt. Als nächster Schritt ist eine Planungsofferte bis und mit Vorprojekt und Kostenschätzung als Grundlage für eine Kreditvorlage einzuholen. Die Bewilligungskompetenz für diesen Planungsschritt liegt beim Grossen Gemeinderat und bedingt eine entsprechende Kreditvorlage. Die Projektplanung für die Altersheimerweiterung ist wiederum stark abhängig vom Garagenprojekt Märtpplatz. Gemäss optimistischer Schätzung ist mit einer Volksabstimmung Ende 2004/Anfang 2005 zu rechnen.

Zur Beurteilung der Realisierbarkeit und im Hinblick auf den Kreditantrag an den Grossen Gemeinderat bzw. die Volksabstimmung sind folgende Aufträge erteilt worden:

- 1) Erarbeitung der Grundlagen für einen verbindlichen baurechtlichen Vorentscheid. Dieser beinhaltet:
 - Sicherstellung der Erschliessung insbesondere über die Bruggwiesenstrasse.
 - Sicherstellung der Parkierung (Erweiterung Parkhaus unter dem Märtpplatz).
 - Abklärung der Schutzraumpflicht.
 - Aufzeigen der Altbausanierung (Nutzungsetappierung, Baukosten etc.).

2) Erstellung einer Modellbetriebsrechnung auf der Basis der Vollkosten für den ganzen Heimbetrieb. Dies beinhaltet:

- Überprüfung der Kostenschätzung und Vergleich derselben mit anderen Heimen.
- Einbezug der Abschreibung der Liegenschaft Wangenerstrasse 7 (ex Heller).
- Aufzeigen von möglichem Einsparpotenzial.
- Erarbeitung eines Betriebsmodells im erweiterten Zustand.
- Berechnung der Vollkosten (inkl. Kapitalfolgekosten) für dieses Modell pro Platz inkl. Vergleich mit anderen Heimen.
- Grobe finanzielle Abschätzung des zu erwartenden Sanierungsbedarfs im Altbau und Zeitpunkt der Sanierung.

Auf dem Areal des „Stadtparks“ sind noch weitere Bauprojekte wie die Erweiterung der Musikschule und der Kinderkrippe pendent. Damit die Projekte koordiniert werden können und möglichst viel Grünfläche erhalten bleibt, hat der Stadtrat eine ämterübergreifende Projektgruppe gebildet.

Zu den Fragen im einzelnen:

1. Der Stadtrat sieht gegenwärtig keinen Anlass, eine Kostenobergrenze für das Bauprojekt zu setzen. Das aktuelle Raumprogramm wurde durch mehrere Instanzen (Preisgericht, Ausschuss Altersplanung, Fachleute für Betriebsabläufe in Heimen, Stadtrat) auf Kostenoptimierungspotenziale geprüft und entsprechend angepasst. Mit gutem Gewissen kann daher festgestellt werden, dass das aktuelle Raumprogramm keine Luxuslösung darstellt, sondern lediglich die betrieblich notwendigen Räumlichkeiten vorsieht. Dabei ist zu bedenken, dass ein effizienter Betriebsablauf ggf. etwas höhere Anfangsinvestitionen bedingt, diese Kosten dann aber im Betrieb wieder kompensiert werden können.
2. Laut Auskunft der Gesundheitsdirektion kommt zur Bestimmung des Beitragssatzes das „Gesetz über die Beitragsleistungen des Staates für Altersheime sowie Heime, Eingliederungsstätten und Werkstätten für Invalide“ zur Anwendung. Gemäss aktuellem Finanzkraftindex von Illnau-Effretikon (112) beträgt der Anteil des Kantons an den anrechenbaren Kosten 10 %. Allerdings muss die Gesundheitsdirektion bzw. der Regierungsrat vorgängig dem Bauprojekt noch grundsätzlich zustimmen.
3. Gemäss obigen Ausführungen ist es gegenwärtig nicht angebracht, das Raumprogramm zu reduzieren. Der Stadtrat hat sich in seinem Schwerpunktprogramm das Ziel gesetzt, eine bedürfnisgerechte Altersbetreuung soweit möglich innerhalb unserer Stadt sicherzustellen. Der aktuell gültige Bedarf von 72 zusätzlichen Altersheimplätzen ist aufgrund der Prognosen der Gesundheitsdirektion, der erwarteten demographischen Entwicklung, der zahlreichen ausserhalb unserer Gemeinde wohnhaften Pensionäre sowie der Beteiligung der Gemeinde Lindau absolut gerechtfertigt und ausgewiesen. Die Gemeinde Lindau hat Anspruch auf 12 der 72 geplanten neuen Altersheimplätze, sodass für Bewohnerinnen und Bewohner von Illnau-Effretikon lediglich noch 60 zusätzliche Plätze verbleiben. Zusammen mit den bisherigen 13,8 Plätzen im vorhandenen Altersheimbau beansprucht Lindau somit 25,8 Plätze im Vollausbau.

4. Ziffer 10 der Bau- und Zonenordnung vom 30. Januar 1997 regelt die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge. In der Berechnungsweise des Normbedarfs für Personenwagenabstellplätze fehlen Angaben zu Alters- und Pflegeheimen. Die Baubehörde hat die Zahl der Abstellplätze bei der vorgesehenen Erweiterung des Altersheimes Bruggwiesen vorentscheidungsweise auf mindestens 38 festgesetzt (davon 10 oberirdisch für Besucher, die übrigen unterirdisch bzw. überdeckt). Diese 38 Plätze stellen gemäss Baubehörde eine Minimalvariante dar. Zusätzliche Plätze seien erlaubt und würden die Parkraumsituation verbessern.

In der Zwischenzeit hat der Stadtrat entschieden, die nötigen Parkplätze im Rahmen der Erweiterung des Parkhauses Effi-Märt zu realisieren und auf eine Garagierung unter dem Altersheim zu verzichten. Im aktuellen Raumprogramm sind 41 Autoabstellplätze für das Altersheim inkl. 5 Autoabstellplätze für die Spitex vorgesehen. Dazu kommen noch die 10 geforderten oberirdischen Abstellplätze (6 Dienstparkplätze und 4 Plätze zum Ein- und Aussteigenlassen an der Wangenerstrasse).

5. Im aktuellen Raumprogramm ist ein Mehrzweckraum mit Bühne vorgesehen, welcher den heute bereits vorhandenen Mehrzwecksaal ersetzen soll. Dieser Raum wird nicht nur bei grösseren Anlässen genutzt, sondern soll für gleichzeitig stattfindende Anlässe unterteilbar sein. Ferner kann dieser Mehrzweckraum mit Speisesaal oder Foyer erweitert werden und ist daher ein zentrales Element im Raum- und Betriebskonzept. Der Mehrzweckraum dient als Treffpunkt bei diversen Anlässen und ist multifunktional verwendbar. Ohne ihn sind gemeinsame Veranstaltungen für alle Pensionäre (Weihnachtsfest etc.) nicht möglich. Rund zwei Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner sind derart stark pflegebedürftig, dass es für sie unmöglich ist, extern stattfindenden Veranstaltungen (z.B. im Stadthausaal) beizuwohnen. Es ist somit äusserst wichtig, diesen Menschen zur Aufwertung ihres Alltags die Option eines internen Veranstaltungsangebots zu geben. Immerhin finden bereits heute jährlich ca. 150 Veranstaltungen im Mehrzwecksaal statt, was dessen Vorhandensein mehr als rechtfertigt. Die Durchführung der entsprechenden Veranstaltungen im Stadthausaal (sofern dieser zu den gewünschten Terminen überhaupt verfügbar ist) ist keine Alternative. Rein rechnerisch könnte bei einem Verzicht auf den 300 m² grossen Mehrzwecksaal bei den heutigen Bodenpreisen zwar über 1 Mio. Franken eingespart werden. Aufgrund seiner zentralen Funktion und der internen Raumbeziehungen müsste bei einer Streichung des Mehrzwecksaals das gesamte Raumprogramm neu überarbeitet werden.

hk/KE

Versandt:

23. Sep. 2003

Stadtrat Illnau-Effretikon

Martin Graf
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber