

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 7. Oktober 2010

Gesch. Nr. 024/10 Vorberatung RPK

28.03.01 Liegenschaften, Grundstück; Kranken- und Altersheime

Kenntnisnahme der gebundenen Kosten für die Sanierung sowie Genehmigung des Objektkredites für die räumlichen Anpassungen des Alterszentrums Bruggwiesen Trakt 1981

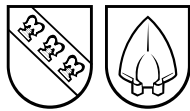
ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Der Grosse Gemeinderat nimmt von der Genehmigung des gebundenen Objektkredites durch den Stadtrat vom 7. Oktober 2010 in der Höhe von Fr. 9'615'000.00 als Anteil von 5/6 der Stadt Illnau-Effretikon Kenntnis.
2. Für die Erweiterung der Aufenthaltsbereiche im 1. bis 5. Obergeschoss des Alterszentrums Bruggwiesen Trakt 1981 sowie für den Umbau des heutigen Wohngruppenbereiches im 3. OG zu Einzelzimmer wird ein Objektkredit von Fr 1'460'000.00 als Anteil von 5/6 der Stadt Illnau-Effretikon zu Lasten Konto 750.5031.01 der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Die Kreditsummen erhöhen bzw. reduzieren sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung gemäss Schweizerischem Baupreisindex von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Ausführung entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2010.
4. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submissionen eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
5. Ziffern 2 - 4 dieses Beschlusses unterstehen gemäss § 7 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. Mitteilung an:
 - a. den Stadtrat, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, zweifach,
 - b. Abteilung Gesundheit, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - c. Abteilung Hochbau, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - d. Abteilung Finanzen, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - e. die Baukommission Alterszentrum Bruggwiesen, Präsident: Herr Stadtrat Max Binder, Lorenhof, 8308 Illnau,
 - f. den Verwaltungsrat Alterszentrum Bruggwiesen, Präsident: Herr Karl Kumin, Hagenwies 37, 8308 Illnau,
 - g. den Gemeinderat Lindau, Tagelswangerstrasse 2, 8315 Lindau.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 7. Oktober 2010

WEISUNG

Gemäss nachfolgendem Beschluss des Stadtrates:

Gesch. Nr.

28.03.01 Liegenschaften, Grundstück; Kranken- und Altersheime

Genehmigung der gebundenen Kosten für die Sanierung sowie Genehmigung des Objektkredites für die räumlichen Anpassungen des Alterszentrums Bruggwiesen Trakt 1981

1. AUSGANGSLAGE

Das bestehende Altersheim Bruggwiesen wurde 1981 erbaut. Mit dem Bau der Erweiterung erfolgt die Einbindung des bestehenden Altersheimes in das neue Alterszentrum Bruggwiesen. Mit der Realisierung des Erweiterungsbaus wird auch das Unter- und Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes komplett saniert und räumlich an die neuen betrieblichen Gegebenheiten angepasst. Umbauten und Sanierungen in den Obergeschossen sind im bewilligten Objektkredit des Erweiterungsbaus nicht enthalten. Sie sind Gegenstand des vorliegenden Objektkreditantrages.

Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 9. Juli 2009 einen Projektierungskredit von Fr. 760'000.00. Die Basis bildete eine Grobkostenschätzung im Betrage von Fr. 9'500'000.00 für die Gesamtsanierung des 1. bis 5. Obergeschosses des Altersheimes Bruggwiesen Trakt 1981. Der Stadtrat hat am 3. September 2009 die Auswahl der sechs vorgeschlagenen Generalplanerteams für die Weiterbearbeitung im zweistufigen Verfahren genehmigt und die Baukommission mit dem Vollzug beauftragt. Diese gab am 30. November 2009 dem Generalplanerteam Batimo AG Architekten SIA aus Olten den Zuschlag.

Bei der Erarbeitung des Vorprojektes zeigte sich, dass bei einer Sanierung sinnvollerweise auch räumliche Anpassungen durchgeführt werden. Der Stadtrat genehmigte an seiner Sitzung vom 3. Juni 2010 einen Planungskredit von Fr. 105'000.00 für die Projektausarbeitung eines Umbaues der heutigen Wohngruppe im 3. Obergeschoss in sechs Bewohnerzimmern mit Balkon und Bad sowie einer Erweiterung der Aufenthaltsbereiche des 1. bis 5. Obergeschosses.

2. RAUMPROGRAMM

2.1 ALLGEMEINES

Es zeigte sich während der Projektberatung, dass das bisherige Hauskonzept der zukünftigen Nutzung nicht mehr in jeder Hinsicht genügt. Das Haus wird zunehmend als Pflegeinstitution genutzt und immer weniger „nur“ als Altersheim. Diesem Umstand ist bei der anstehenden Sanierung Rechnung zu tragen.

Um eine Zweiklassengesellschaft zu vermeiden, soll für das ganze Alterszentrum ein möglichst einheitlicher Standard angestrebt werden. Deshalb soll sich der Ausbaustandard des bestehenden Gebäudes mit der Sanierung dem Erweiterungsbau annähern. Andernfalls müssten zwei verschiedene Tarifklassen eingeführt werden, da sich gleich hohe Taxen für unterschiedliche Standards nicht rechtfertigen liessen. Auch bezüglich der Bezahlung des Personals könnten sich bei unterschiedlichen Standards Probleme ergeben, da dem erschwerten Arbeiten im bestehenden Bau Rechnung getragen werden müsste.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

2.2 ANPASSUNGEN STANDARD UND KÜNFTIGE TARIFIERUNG

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass unterschiedliche Tarife nur den Bereich Hotellerie (Grundleistungen) eines Alterszentrums betreffen. Pflegeleistungen werden nicht durch einen Pauschaltarif, sondern nach nachgewiesener Pflegestufe verrechnet.

In den schweizerischen Alters- und Pflegeheimen ist es Praxis, einheitliche Tarife für die Hotellerieleistungen eines Hauses anzustreben. Von dieser Praxis wird nur unter folgenden Bedingungen abgewichen:

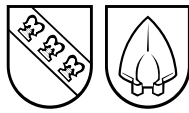
- a) Deutlicher Qualitätsunterschied bei objektiven Kriterien:
 - Zimmergrösse
 - Ausbaustandard des Zimmers, wobei hier die Nasszelle das wichtigste Kriterium ist
 - Zugänglichkeit von Aufenthaltszonen, Essräumlichkeiten und Personalstützpunkten
 - Mangelnde Behindertengängigkeit
- b) Belegung von Zweierzimmern
- c) Verwirklichung eines Konzepts „betreutes Wohnen“ (geht allerdings nur für Bewohner/innen, welche nicht im engeren Sinn pflegebedürftig sind): hier kann beispielsweise eine tiefe Hotelleriegrundtaxe verlangt werden, wonach Hotellerie-Einzelleistungen durch Bewohner zugekauft werden können. Diese werden dann pro erbrachte Leistung verrechnet.

Das dritte Hauptkriterium (c) trifft auf das Alterszentrum Bruggwiesen nicht zu. Somit würde sich allenfalls das Anstreben eines niedrigeren Hotelleriestandards unter (a) anbieten.

Alle gerontologischen Studien der letzten Jahre zeigen jedoch, dass die Bewohner/innen von Alterszentren inskünftig deutlich pflegebedürftiger sein werden als heute. Dies hat zur Folge, dass:

- Zimmer eine angemessene Grösse haben müssen, weil das Pflegepersonal mit Gerätschaften regelmässig Pflegearbeit im Zimmer verrichten muss
- Nasszellen für die Pflege im Zimmer zwingend sind
- Aufenthaltszonen, die weit weg vom eigenen Zimmer sind (Speisesäle, Cafeterias, u.a.) zugunsten von Aufenthaltszonen in der Nähe des eigenen Zimmers (Stube, Esszimmer auf Abteilung) an Bedeutung verlieren werden
- Pflegepersonal aus Sicherheits- und Überwachungsgründen zeitgemässe Stützpunkte in der Nähe der gepflegten Bewohner/innen haben muss („Abteilungsbüro“), während andererseits Bewohner/innen das Pflegepersonal nicht auf anderen Stockwerken suchen müssen (Mobilitätseinschränkungen!).

Zudem wären betriebswirtschaftlich massive Planungseinschränkungen zu befürchten, wenn ein erheblicher Anteil von Zimmern in einem Haus einen niedrigeren Komfort als andere aufweisen. Grundsätzlich wird nämlich, insbesondere von Angehörigen, zunehmend aber auch von Bewohnenden selbst, ein „für alle gleicher“ (hoher!) Hotelleriestandard erwartet und kann von der überwiegenden Mehrheit auch finanziert werden. Es sind also erhebliche Belegungsprobleme zu erwarten, wenn ein niedriger Standard angeboten wird. Dies ist in vielen Heimen zu beobachten, wo wenige Zimmer mit niedrigem Standard angeboten werden. In der Regel wollen Bewohnende bzw. deren Angehörige in ein „besseres Zimmer“ umziehen, sobald es geht.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

2.3 SICHT DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat hat die Thematik vor dem Hintergrund obiger Argumentationen an seiner Sitzung vom 24. August 2010 ausführlich debattiert. Er ist gegen eine unterschiedliche, künftige Tarifierung, die sich aus einem 2-Klassen-Angebot (Südhaus höhere Wohnqualität, Nordhaus tiefere Wohnqualität) ergeben würden. Als Hauptgründe wurden genannt:

- Die Bettenbelegung mit zwei unterschiedlichen Qualitätsleveln zu führen, wäre eine zu vermeidende planerische Erschwerung
- Es würden „Luxus-“ gegenüber „Standard-“ Wohnsituationen gegeneinander ausgespielt und wären schwer kommunizierbar, da eine unfruchtbare Diskussion über den Wert von Zimmerflächen und -einrichtungen entstehen könnte. Es gibt keine objektiven, allgemein bekannten/gültigen Qualitätskriterien, entlang welchen diese Diskussion sachlich geführt werden könnte
- Die pflegerische und die Hotelleriedienstleistung müssen optimal miteinander verschränkt werden (Service Public-Situation). Dies erfordert die entsprechenden räumlichen Voraussetzungen. Es ist kaum anhand von objektiven Kriterien zu entscheiden, ob und/oder bis wann jemand teurere Zimmer belegen kann und ab wann nicht, bzw. was die entsprechenden Aufnahmekriterien sein würden. Ausnahme: 1er- bzw. 2er-Zimmer auf den Pflegeabteilungen.

Der Verwaltungsrat will deshalb eine Aufnahmepolitik verwirklichen, die vergleichbare Hotellerie- und Pflegequalität zu vergleichbaren Tarifen im ganzen Haus zulässt. Deshalb unterstützt er die Sanierung des bestehenden Traktes nach aktuellen Plänen und steht voll hinter dieser Entwicklung.

Aus obigen Überlegungen ist es nicht sinnvoll, eine „Zweiklassensituation“ herzustellen. Sie würde (zu) erhebliche planerische und betriebliche Probleme verursachen.

Um den Ausbaustandard des Erweiterungsbaus zu erreichen, bedarf es der folgenden Massnahmen:

2.4 ANPASSUNGEN RAUMPROGRAMM

Die Pflegeabteilung im 1. Obergeschoss besteht ausschliesslich aus Zweibettzimmern. Somit sind heute 30 Patientinnen und Patienten in 15 Zimmern auf dieser Etage untergebracht. Damit der angestrebte Standard auch in der Pflegeabteilung erreicht werden kann, bedarf es diverser Räume, die für eine zeitgemässe Pflegeabteilung unabdingbar sind. Es fehlen auf dieser Etage:

- ein Ausweichzimmer. Dieses soll die Ausquartierung des Mitbewohners/der Mitbewohnerin einer sterbenden Person während der Sterbephase ermöglichen, damit gegenüber der sterbenden Person und ihren Angehörigen die nötige Privatsphäre gewährleistet werden kann.
- ein Stübli/TV-Zimmer, damit der TV aus dem Aufenthaltsbereich verlegt und somit eine ruhigere Atmosphäre im Aufenthaltsbereich geschaffen werden kann. Dies ist aus pflegerischen und menschlichen Gründen dringend notwendig, besteht doch heute oft der Konflikt zwischen Personen, die fernsehen wollen und anderen, denen die Lärmimmission unerträglich ist. Die Fernseher können nicht individuell in den Zimmern benützt werden, da alles Doppelzimmer sind und die Praxis zeigt, dass Kopfhörer von den Bewohnerinnen und Bewohnern nur unzulänglich benützt werden.
- ein Besprechungszimmer für das Pflegepersonal, angrenzend an das Stationszimmer, soll eine rationelle Arbeitsweise ermöglichen. Zurzeit arbeiten bis zu elf Personen gleichzeitig auf dieser Station.

Durch die Schaffung dieser Räume reduziert sich der Bettenbestand auf dieser Station um vier Betten auf 26 Betten. Die Zimmer werden weiterhin als 2-Bett-Zimmer betrieben.

Damit in den weiteren Etagen das Personal auch einen adäquaten Pflegestützpunkt hat, soll im 3. Obergeschoss ein Stationszimmer mit angrenzendem Besprechungszimmer für das Personal des 2. bis 5. Obergeschosses in heutigen Bewohnerzimmern geschaffen werden. Dadurch fallen zwei Betten weg.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

Durch den Umbau der heutigen Pflegewohngruppe im 3. OG zu Einzelzimmern entfällt 1 Bett.

Der Bettenspiegel präsentiert sich entsprechend wie folgt:

		Vor- projekt	Abstim- mungs- vorlage 2006	Differenz	Begründung Differenz	Anzahl Betten
5. OG	10 1-Bettzimmer	10	10			
4. OG	10 1-Bettzimmer	10	10			
3. OG	14 1-Bettzimmer	14	17	-3	-1 Pflegewohngruppe; -2 Pflegestützpunkt	
2. OG	16 1-Bettzimmer	16	16			
1. OG	13 2-Bettzimmer	26	30	-4	-2 Besprechungszimmer, -2 Stübli	
		76	83	-7		
Erweiterung	72 1-Bettzimmer	72	72			
Total Märtplatz 19		148	155	-7		
Pflegewohngruppe Schlimpergstr.		8	8			
Total Alterszentrum Bruggwiesen		156	163			

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde versucht, die Bettenreduktion so gering wie möglich zu halten. Die Reduktion um sieben Betten ist aber wie oben ausgeführt aus betrieblichen und wohnatmosphärischen Gründen unumgänglich. Der Stadtrat und der Verwaltungsrat sind sich der Reduktion dieser Bettenzahl bewusst. Sie sind jedoch gemäss dem Antrag der Baukommission überzeugt, dass die Schaffung einer adäquaten Infrastruktur unabdingbar ist, damit sich das Alterszentrum im Markt behaupten kann. Der Konkurrenzdruck zwischen den Altersheimen wird sich durch das neue Pflegegesetz verschärfen.

2.5 NASSZELLEN

Die heutigen Nasszellen der Bewohnerzimmer sind knapp rollstuhlgängig und entsprechen grundsätzlich nicht den heutigen Behindertenormen. Im Rahmen des Vorprojektes wurden Varianten erarbeitet, in welchen mögliche räumliche Anpassungen und neue Apparatedispositionen unter Berücksichtigung der notwendigen Leitungsanpassungen aufgezeigt wurden. Es zeigte sich, dass eine Verschiebung der Nasszellenwand Richtung Bewohnerzimmer um ca. 30 cm den notwendigen Raum ergibt, um die Apparate sinnvoll und bedürfnisgerecht disponieren zu können.

Im ersten Obergeschoss teilen sich heute vier Personen eine Nasszelle. Neu sollen pro Bewohnerzimmer, d.h. für zwei Personen, eine Nasszelle mit direktem Zugang vom Zimmer her geschaffen werden.

Bedingt durch die Veränderung der Nasszelleneinheiten wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Fussbodenheizungsinstallationen und somit auch die Unterlagsböden komplett erneuert werden müssen.

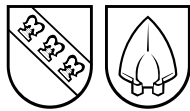
2.6 ERWEITERUNG DER AUFENTHALTSBEREICHE AUF ALLEN ETAGEN

Ein grosser Mangel der bestehenden Abteilungen ist der fehlende Aufenthaltsbereich auf den Etagen. Die Liftvorzone wird heute als Aufenthaltsraum benützt, doch ist dieser Bereich klein und unwohnlich. Im 1. Obergeschoss wurde mit der Schaffung eines Wintergartens Abhilfe geschaffen. Es zeigt sich, dass dieser Wohnraum sehr geschätzt wird.

Es ist deshalb vorgesehen, auf allen Etagen einen Vorbau zu errichten, um damit die zusätzliche Fläche für einen Aufenthaltsraum zu schaffen. Dies wird die Lebensqualität auf den Abteilungen massiv steigern, entsteht erst dadurch eine ansprechende Aufenthalts- und Begegnungszone.

2.7 UMBAU HEUTIGE PFLEGEWOHNGRUPPE IM 3. OBERGESCHOSS

Die ehemalige Heimleiterwohnung wird heute als Pflegewohngruppe benützt. Diese Pflegewohngruppe ist nicht behindertengerecht gebaut. Da im Erweiterungsbau Pflegewohnstrukturen gebaut werden, kann hier auf eine Pflegewohngruppe verzichtet werden. Die neuen Wohngruppen können wirtschaftlicher betrieben werden, da zwei Wohngruppen à 9 Bewohner/innen zusammen betrieben werden können. Die heutige Pflege-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

Wohngruppe in der ehemaligen Heimleiterwohnung mit sieben Personen ist sehr personalintensiv und deshalb im Betrieb teuer.

Variantenstudien haben gezeigt, dass sich als beste Möglichkeit die Schaffung der gleichen Zimmerstrukturen wie in den unterliegenden Etagen aufdrängt. Zudem können hier zimmerzugeordnete Balkone geschaffen werden, damit die Zimmer die gleiche Qualität wie auf der Südseite aufweisen. Somit können sechs Einzimmer realisiert werden. Heute werden in dieser Struktur sieben Personen untergebracht, da ein Zimmer als Doppelzimmer genutzt wird. Es entfällt ein Bewohnerplatz.

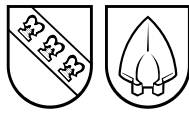
3. HEUTIGER BAULICHER ZUSTAND

Mit der Sanierung des bestehenden Altbaus soll der Ausbaustandard dem Erweiterungsbau angenähert werden. Hinzu kommt, dass das heutige Altersheim nicht generell rollstuhlgängig ist. So ist es heute nicht möglich, ein/e Bewohner/in, der/die die Hilfe von zwei Personen benötigt, vom Rollstuhl auf die Toilette zu transferieren. Auch die ehemalige Heimleiterwohnung für die interne Wohngruppe ist nicht behindertengerecht.

Das bestehende Altersheim zeigt sich weitgehend noch im Erstellungszustand. Die Gebäudestruktur befindet sich in einem guten Zustand. Der allgemeine Gebäudeunterhalt erfolgte laufend, aber eigentliche Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten wurden im Hinblick auf eine Gesamtanierung zurückgestellt. Die Gebäudehülle mit den Sichtbackstein-Vorhangelementen sowie die Fensterkonstruktionen weisen grundsätzlich die üblichen witterungsbedingten Abnützungen auf. Bei den Fassadenelementen treten örtlich Abplatzungen auf. Die Fassaden- sowie die Balkonbrüstungen werden jährlich kontrolliert und laufend saniert. Die Dachabdichtungen sind schadhaft und die Dachdämmungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die haustechnischen Anlagen, die Nasszellen und Küchen zeigen verschiedene Abnützungserscheinungen, welche nach so vielen Betriebsjahren üblich sind. Neben den bereits erwähnten Elektrobereichen sind insbesondere die Heizzentrale, die Regeltechnik sowie die sanitären Installationen, welche Korrosionsschäden aufweisen, sanierungsbedürftig. Die sanitären Apparate sind gepflegt, entsprechen jedoch nicht mehr dem Stand der Technik. Vermehrt treten Probleme mit der Beschaffung von Geräten und Ersatzteilen auf, sodass auf andere Produkte gewechselt werden muss, was im Unterhalt und Betrieb zu Erschwernissen führt. Die periodischen Kontrollen der Feuerpolizei weisen auf brandschutztechnische Defizite in den Bereichen der Brandabschnittsbildungen, der verwendeten Materialien (Holzdecken in Fluchtbereichen) sowie der sicherheitstechnischen Einrichtungen hin. Sanierungsmassnahmen und Nachrüstungen im Brandschutzbereich liegen als Auflage vor.

3.1 BISHERIGE GEBÄUDEANALYSEN

Im November 2003 wurde das Büro Bosshard + Partner, Zürich beauftragt, einen Bericht zur Erneuerung und Optimierung des bestehenden Altersheimes zu verfassen. Damit ist eine Grundlage zur Beurteilung des Erneuerungsumfanges erstellt worden. Im Frühjahr 2006 wurden die Architekten Zach + Zünd beauftragt, mögliche Sanierungsmassnahmen aufgrund des Erweiterungsbauwerkes sowie der Eingriffe im Unter- und Erdgeschoss zu prüfen. Diese Sanierungsvorschläge wurden in einem Massnahmenkatalog zusammengestellt und aufgrund zusätzlicher Prüfungen im Bereiche der Bauphysik und Altlasten ergänzt. Gleichzeitig wurde der allgemeine Zustand der haustechnischen Installationen, insbesondere auch der Elektroanlagen analysiert. Es zeigt sich, dass speziell die elektrischen Installationen, Verteilschränke usw. teils nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorschriften entsprechen.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

4. BEGRÜNDUNG FÜR EINE SOFORTIGE ANSCHLIESSENDE SANIERUNG AUS NUTZERSICHT

4.1 AUS BETRIEBLICHER SICHT

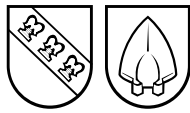
Aus betrieblicher Sicht drängt es sich auf, das bestehende Altersheim unmittelbar nach Eröffnung des Erweiterungsbaus zu sanieren. Somit könnten die Bewohner/innen des bestehenden Altersheimes in den Erweiterungsbau umziehen. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Das Bewohnen des bestehenden Altersheimes ist während der Sanierung nicht zumutbar. Es zeigt sich, dass der Bau schalldämmtechnisch eher schwach ist, so dass bereits beim Eingriff ins Erd- und Untergeschoss die Bewohner/innen, Besucher/innen und Personal grossem Lärm ausgesetzt sind. Werden bei der Sanierung gar im benachbarten Geschoss sanitäre Installationen ersetzt, sind die Lärmemissionen immens.
- Würde das bestehende Altersheim zu einem späteren Zeitpunkt saniert, müssten die Bewohner/innen für die Dauer der Sanierung (ca. 1 ½ Jahre) adäquat untergebracht werden:
 - Eine Möglichkeit wäre das Mieten von geeigneten Räumlichkeiten (die noch gefunden werden müssten). In Cham konnten die 60 Bewohner/innen des Altersheimes während der 1 ½ Jahre dauernden Sanierung in einem drei Kilometer entfernten Kloster untergebracht werden. Daraus entstanden Kosten von ca. Fr. 800'000.00.
 - Eine andere Möglichkeit wäre das Unterbringen der Bewohner/innen in verschiedenen Heimen in der Region. Hier müsste die Stadt wohl die Differenz zu unseren Tarifen übernehmen, da unsere Bewohner/innen Auswärtstarife zahlen müssten. Diese sind meistens pro Tag ca. 25.00 höher als die Einheimischentarife. Geht man von 70 Personen über eine Zeitspanne von 1 ½ Jahre aus, ergibt dies Mehrkosten von ca. Fr. 960'000.00.
 - Viel gravierender wäre jedoch die Personalsituation. Aufgrund des laufend höheren Auslastungsgrades nach der Eröffnung des Erweiterungsbaus müsste der Personalbestand erhöht werden. Das würde dazu führen, dass bei einer Fremdplatzierung der Bewohner/innen der Personalbestand entsprechend wieder abgebaut werden müsste. Bei der Rückkehr müsste wiederum neues Personal angestellt und neu eingearbeitet werden, was hohe Kosten verursacht. Dies kann sich eine öffentlich rechtliche Anstalt wie auch die Stadt Illnau-Effretikon und die Gemeinde Lindau aus betrieblichen, ökonomischen und Image-Gründen nicht leisten.

Bei beiden Varianten müssten die Bewohner/innen mehrmals umziehen. Bereits der Umzug von ihrer Wohnung ins Altersheim bereitet vielen grosse Mühe. Den meisten gelingt es aber, hier ein neues Zuhause zu finden. Müssen die Bewohner/innen jedoch nochmals in ein Provisorium umziehen und dann auch wieder zurück, so ist dies fast nicht zumutbar, zumal ein Provisorium vermutlich ausserhalb der Gemeindegrenze liegen würde. Aus Respekt vor dieser Lebenssituation, in welcher unsere älteren Mitmenschen stehen, ist deshalb auf Provisorien oder Auswärtsplatzierungen zu verzichten.

4.2 AUS BAULICHER SICHT

Aus baulicher Sicht sollte die Sanierung unmittelbar an die Erweiterung anschliessen, damit die Schnittstellenproblematik zwischen Erd- und Obergeschoss vor der Fertigstellung des Erdgeschossausbaues gelöst werden kann. Falls das Altersheim erst zu einem späteren Zeitpunkt saniert würde, müsste man im Erdgeschoss wieder eine Baustelle eröffnen, was für den Betrieb grosse Einschränkungen bedeuten würde (zum Beispiel Eingriffe in der Küche und in der Administration).



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

5. PROJEKTBSCHREIB

5.1 GENERELLER BESCHRIEB

Das Alterszentrum soll inskünftig als einheitlicher Betrieb mit möglichst einheitlichem Standard in Erscheinung treten und betrieben werden können. Das vorliegende Sanierungs- und Erneuerungsprojekt umfasst sämtliche Obergeschosse des bestehenden Altersheim (Gebäudetrakt 1981). Die Projektvorlage umfasst folgende Bereiche:

- Eine allgemeine Gebäudeinstandsetzung und Renovation sämtlicher Räume.
- Anpassungen an die heute gültigen gesetzlichen Vorschriften in den Bereichen des Brandschutzes, der Behindertengerechtigkeit, der Nachrüstung für die Erdbebensicherheit sowie der energetischen Anforderungen.
- Räumliche Anpassungen für einen zukunftsgerichteten Alters- und Pflegebetrieb.
- Strukturelle Umnutzung der ehemaligen Heimleiterwohnung zu Bewohnerzimmer und eine räumliche Erweiterung der Aufenthaltszone.

In allen Geschossen werden die heute knapp behindertengängigen Nasszellen vergrössert. Die benötigte Mehrfläche wird durch eine Verschiebung der inneren Zimmertrennwand erreicht. Zudem werden die Nasszellenflügeltüren durch Schiebtürkonstruktionen ersetzt. Die Pflegebäder werden verlegt und neu konzipiert. Der Aufenthaltsbereich, welcher zugleich Lift- und Erschliessungsbereich in den Geschossen ist, wird durch einen Anbau erweitert. Die fest eingebauten Pflanztröge in den Korridorzonen werden entfernt.

Auf der Pflegeabteilung im 1. Obergeschoss werden die heute über den Korridor erschlossenen Nasszellen in die Zimmereinheiten integriert. Das Stationszimmer wird neu disponiert und mit einem zusätzlichen Besprechungszimmer und Medikamentenraum erweitert. Im 3. Obergeschoss sind sechs Bewohnerzimmer mit Balkonen anstelle der ehemaligen Heimleiterwohnung und heutigen Wohngruppe geplant.

5.2 GEBÄUDEINSTANDSETZUNG UND RENOVATION

5.2.1 Gebäudehülle

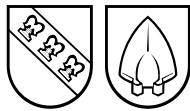
Die Gebäudehülle weist erhebliche Schäden auf. Die Fassadenelemente zeigen starke witterungsbedingte Schäden. Die einzelnen Backsteine müssen saniert und teils ersetzt werden. Sämtliche Fugen müssen erneuert werden. Die Flachdachabdichtungen sind undicht. Der gesamte Flachdachaufbau inklusive der Dach- und Wandanschlüsse muss neu aufgebaut werden. Zur Verminderung der Energieverluste werden bei den Fenstern sämtliche Glasscheiben durch hochwertigere Gläser ersetzt.

5.2.2 Innenbereiche

Im Inneren des Gebäudes sind neben der Erneuerung sämtlicher Oberflächen insbesondere die Unterlagsböden zu ersetzen. Die Zementböden weisen eine grosse Porosität auf und es zeigen sich insbesondere in den Korridoren grössere Rissbildungen.

5.2.3 Ausstattung

In Kenntnis der Erweiterung des Alterszentrum und der dazu notwendigen kompletten Neumöblierung wurden im Trakt 1981 in den letzten Jahren nur der dringend notwendige Ersatz der Betten getätigt und keine wesentlichen Mobiliarbestandteile mehr angeschafft. Es wurde beabsichtigt, langfristig eine einheitliche Ausstattung anzustreben. Dies auch im Sinne einer Standardangleichung und Vereinfachung der betrieblichen Handhabung für das Personal. Der Zeitpunkt einer kompletten Neuanschaffung nach der Realisierung der Gesamtsanierung und der betrieblichen Überführung in die kommunale Anstalt ist sinnvoll. Im KV ist die Beschaffung von neuen Betten und Nachttischeinheiten enthalten. Die weiteren Ausstattungsteile verteilen sich auf die Aufenthaltsbereiche, Stationszimmer und Besprechungsräume.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

5.2.4 Gebäudetechnik

Elektroanlagen

Die bestehende Hauptverteilung und die Unterverteilungen werden ersetzt. Ebenso werden sämtliche Kabelverbindungen (inkl. Telekommunikation) neu eingezogen. Die bestehende Notinstallation wird komplett neu eingerichtet.

Sämtliche Leuchtkörper inklusive Notleuchten werden durch energiesparende Leuchten ersetzt. Die Telefon- und Rufanlage wird neu installiert und an die neue Anlage der Erweiterung angeschlossen. Die Zentrale wird über den Neubaukredit realisiert. Sämtliche Brandmelder und Indikatoren werden ausgetauscht. Das Gebäudeautomationssystem wird erneuert und dem Neubau angepasst.

Heizungsanlagen

In der Dachzentrale ist zum heutigen Zeitpunkt vorgesehen, dass die bestehende Oel / Gas Feuerungsanlage durch eine neue, reine Gasanlage ersetzt wird. Parallel dazu wird eine Contractinglösung mit der EKZ für eine Geothermie-Heizung geprüft. Wie bisher wird die neue Anlage neben dem Alterszentrum auch das Stadthaus und das Jugendhaus mit Wärme versorgen. Die bestehende Solaranlage wird in Stand gesetzt und gibt neu über einen Plattentauscher Wärme an die Heizung ab.

Die bestehenden Bodenheizungsrohre müssen aufgrund der starken Rohrverschlammung und den neu einzubringenden Unterlagsböden ersetzt werden. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein neues Bodenheizungssystem mit raumbezogenen Thermostaten.

Lüftungsanlagen

Die bestehenden Lüftungsinstallationen müssen komplett ersetzt werden. Das neue Konzept sieht vor, Zuluft in die Zimmer einzublasen und über die Nasszellen abzusaugen.

Sanitäranlagen

Sämtliche Sanitärapparate werden ersetzt. Die neuen Apparate entsprechen dem Modelltyp und Standard des Erweiterungsbaus. Ausgussräume und Pflegebäder werden neu ausgestattet. Mit dem Umbau des Erdgeschosses werden sämtliche Leitungen ersetzt. Im Rahmen des Sanierungsprojektes der Obergeschosse werden die Leitungsinstallationen ab der Decke des Erdgeschosses an die neuen Apparatedispositionen geführt und neu ausgeführt. Sämtliche Leitungsinstallationen werden den heutigen Vorschriften entsprechend isoliert.

5.3 ANPASSUNGEN AN DIE HEUTE GÜLTIGEN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN

5.3.1 Brandschutz

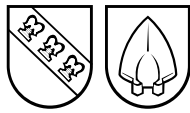
Die Aufenthaltsbereiche in den Geschossen müssen gemäss vorliegender Weisung der Gebäudeversicherung mittels brandfallgesteuerten Abschlüssen abgetrennt werden können. Ebenso sind sämtliche Korridorabschlüsse zu ersetzen. Die Bewohnerzimmerabschlüsse werden ebenfalls den neuen Vorschriften angepasst. In den Korridoren sind die brennbaren Deckenverkleidungen zu ersetzen. Eine neue Rauch- und Wärmeabzugs – Anlage ist vorgesehen. Ausserdem wird verlangt, dass ein Fluchtweg aus der Dachzentrale direkt zum Fluchttreppenausgang erstellt wird. Dies bedingt, dass eines der bestehenden Fluchttreppenhäuser verlängert und durch einen Dachaufbau erweitert wird.

5.3.2 Behindertengerechtigkeit

Die neukonzipierten, vergrösserten Nasszellen in den Bewohner- und Pflegezimmern entsprechen den Vorgaben. Handläufe in den Korridorzonen werden neu montiert.

5.3.3 Erdbebensicherheit

Gleichzeitig mit der Zustandsanalyse wurde der Altbau gesamthaft in Bezug auf die heutigen Richtlinien zur Erdbebensicherheit geprüft. Es hat sich gezeigt, dass das Gebäude den aktuellen Anforderungen nicht ent-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

spricht. Unter- und Erdgeschoss werden im Rahmen der Realisation für den Erweiterungsbau verstärkt und entsprechen den heutigen Anforderungen. In den Obergeschossen sind ergänzende Wandelemente einzufügen oder bestehende Backsteinwände durch Betonwände zu ersetzen. Zudem müssen die ursprünglich dilatierend konzipierten Gebäudeteile statisch zusammengefügt werden.

5.3.4 Energetische Verbesserungen

Die Dachflächen werden entsprechend den heutigen Wärmedämmvorschriften isoliert. Ebenso werden sämtliche Fenstergläser ersetzt.

5.4 NOTWENDIGE RÄUMLICHE ANPASSUNGEN

Die heutigen Stationszimmer sind sehr klein und es fehlt im Hinblick auf die vermehrt zu erbringenden Pflegeleistungen an Stauraum und Schrankflächen für Medikamente. Auf dem 1. und 3. Obergeschoss sollen je zwei Bewohnerzimmer zu Stationszimmer mit Besprechungsraum umgenutzt werden. In der Pflegeabteilung ist ein zusätzliches Ausweichzimmer geplant.

6. BETRIEBLICHES KONZEPT

Das Alterszentrum wird ab 1. Januar 2011 als Selbständige Öffentliche Anstalt geführt werden, wie dies in der Volksabstimmung vom 21. Mai 2006 beschlossen wurde.

Das Alterszentrum Bruggwiesen stellt ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für selbständige, für betreuungsbedürftige und für pflegebedürftige ältere Menschen mit Wohnsitz in der Gemeinde Illnau-Effretikon sowie in der Gemeinde Lindau zur Verfügung. Dafür werden folgende Wohnformen angeboten:

- Alterswohnen (Altersheim), Trakt 1981
- Alterswohnen in Wohngruppen, Erweiterungsbau
- Wohnen für Menschen mit dementieller Erkrankung, 1. OG Erweiterungsbau
- Pflegewohnen (Pflegeabteilung), 1. OG Trakt 1981 und 2. OG Erweiterungsbau
- Externe Pflegewohngruppe Schlimpergstrasse

Das Alterszentrum kann weitere Wohnformen anbieten, sofern ein entsprechender Bedarf besteht.

Die Dienstleistungen der Pflege und Betreuung werden in allen oben genannten Wohnformen angeboten.

Das Dienstleistungsangebot ist bedarfsgerecht und situationsbezogen.

Auf den Wohngruppen wird das Essen im gemeinsamen Essbereich serviert. Für die Personen, die im 2. bis 5. Obergeschoss des Traktes 1981 wohnen, steht im Erdgeschoss ein Speisesaal zur Verfügung. Als Aufenthalts- und Begegnungsort sind zudem die Wohnbereiche auf den Etagen gedacht.

7. KOSTEN

7.1 BAUPROJEKT GESAMTSANIERUNG

Seit der Ermittlung der Grobkosten vom Oktober 2008 (Stand 1.4.2008) bis zum Juni 2010 (1.4.2010) ergibt sich eine Erhöhung des Schweizerischen Baupreisindex von 116.7 Pkt. auf 117.2 Pkt. In der nachfolgenden Gegenüberstellung ist die Grobkostenschätzung zur Gesamtsanierung von Fr. 9'500'000.00 als damalige Grundlage für den Projektierungskredit um die Teuerung bereinigt worden. Dies ergibt eine indexierte Grobkostensumme von Fr. 9'540'000.00 für die Sanierung. Für die geplanten Projekterweiterungen wurden Grobkosten von Fr. 2'200'000.00 (Stand 1.4.2010) ermittelt. Die in Vergleich zu setzende Kostenbasis ergibt sich wie folgt:



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

Grobkostenschätzung Sanierung indexiert	Fr. 9'540'000.00
Grobkostenschätzung Projekterweiterung und Standardanpassungen	Fr. <u>2'200'000.00</u>

Total Grobkostenschätzung **Fr. 11'740'000.00**

Für das vorliegende Projekt wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 15 % ausgearbeitet. Die Kostenzusammenstellung nach BKP präsentiert sich folgendermassen:

KOSTENVORANSCHLAG VOM 16.09.2010

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'050'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr. 11'060'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr. 110'000.00
BKP 4 Umgebung	Fr. 50'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 315'000.00
BKP 6 Provisorien	Fr. 105'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr. <u>760'000.00</u>

Total Kostenvoranschlag (Preisindex 1.4.2010) **Fr. 13'450'000.00**

BKP 8 Unvorhergesehenes ca. 3 %	Fr. 400'000.00
BKP 8 Bauherrenreserve ca. 2 %	Fr. <u>300'000.00</u>

Gesamtkosten **Fr. 14'150'000.00**

7.2 GEGENÜBERSTELLUNG DER KOSTEN

	Grobkostenschätzung	Kostenvoranschlag
Gesamtsanierung	Fr. 9'540'000.00	
Projekterweiterungen	Fr. <u>2'200'000.00</u>	
BKP 2 Gebäude	Fr. 11'740'000.00	Fr. 11'060'000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		Fr. 1'050'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtung		Fr. 110'000.00
BKP 4 Umgebungsarbeiten		Fr. 50'000.00
BKP 5 Baunebenkosten		Fr. 315'000.00
BKP 6 Provisorien		Fr. 105'000.00
BKP 8 Unvorhergesehenes / Reserve		Fr. 700'000.00
BKP 9 Ausstattung		Fr. <u>760'000.00</u>
Vergleich	Fr. 11'740'000.00	Fr. 14'150'000.00
Differenz zwischen Grobkostenschätzung und KV		Fr. 2'410'000.00

Diese Abweichung begründet sich aufgrund der vertieften Gebäudeanalysen und Projektkenntnisse, welche zeigen, dass gewisse bauliche Massnahmen zwingend notwendig sind. Die daraus resultierenden Mehraufwendungen werden folgendermassen beziffert:



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

7.3 MEHRAUFWENDUNGEN

- Altlastensanierung Fr. 400'000.00
(festgestellt bei den Demontagearbeiten im UG und EG)
- Erfüllung zusätzlicher brandschutztechnischer Auflagen Fr. 100'000.00
(u.a. Treppenhauserweiterung auf Dachgeschoss)
- Provisorien Fr. 105'000.00
(notwendige Massnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebes)
- Ausstattung Fr. 760'000.00
(neue Betten, allgemeines Mobiliar)

Unvorhergesehenes / Bauherrenreserve Fr. 700'000.00

Enthaltene Gesamtmehrleistungen inkl. Reserve Fr. 13'805'000.00 Fr. 14'150'000.00

Differenz zu Grobkostenschätzung Fr. 345'000.00

Die prozentuale Abweichung der prognostizierten Gesamtkosten gemäss Kostenvoranschlag (+/- 15 %) gegenüber den Grobkostenschätzungen (+/-25 %) entspricht ca. 2,5 %.

7.4 GEBUNDENE KOSTEN UND FREIE AUSGABEN

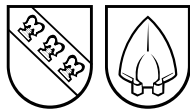
Auf Grund des Sanierungsbedarfs des bestehenden Gebäudes, den notwendigen Anpassungen an die heute gültigen gesetzlichen Vorschriften und die zeitliche Bindung an die Fertigstellung des Erweiterungsbaus, handelt es sich bei 87 % der Investitionen gemäss § 121 des Zürcher Gemeindegesetzes um gebundene Kosten, welche durch den Stadtrat zu genehmigen sind. Einen gewissen Entscheidungsspielraum lassen die Erweiterungen der Aufenthaltszonen und der Umbau der bestehenden Pflegewohngruppe zu. Dabei handelt es sich um freie Ausgaben, welche dem grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Aufteilung des Kredites in gebundene Kosten und freie Ausgaben und die jeweilige Zuständigkeit durch Stadtrat und Grossen Gemeinderat wird auch durch den Bundesgerichtsentscheid BGE 134 I 199 zur Sanierung der Hardbrücke Zürich gestützt.

Die Aufteilung der Kosten in gebundene und freie Ausgaben präsentiert sich folgendermassen:

	Gebundene Kosten	Freie Ausgaben	Total
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'040'000.00	Fr. 10'000.00	Fr. 1'050'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr. 9'470'000.00	Fr. 1'590'000.00	Fr. 11'060'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtung	Fr. 110'000.00	Fr. 0.00	Fr. 110'000.00
BKP 4 Umgebungsarbeiten	Fr. 50'000.00	Fr. 0.00	Fr. 50'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 270'000.00	Fr. 45'000.00	Fr. 315'000.00
BKP 6 Provisorien	Fr. 105'000.00	Fr. 0.00	Fr. 105'000.00
BKP 8 Unvorhergesehenes / Reserve	Fr. 600'000.00	Fr. 100'000.00	Fr. 700'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr. 650'000.00	Fr. 110'000.00	Fr. 760'000.00
Total Investitionen	Fr. 12'295'000.00	Fr. 1'855'000.00	Fr. 14'150'000.00

8. KREDITGENEHMIGUNG

Die Gesamtkosten für die Gesamtsanierung mit den räumlichen Erweiterungen des Traktes 1981 Alterszentrum Bruggwiesen belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 16. September 2010 auf Fr. 14'150'000.00. Dabei handelt es sich in der Grössenordnung von Fr. 12'295'000.00 um gebundene Kosten und im Umfang von Fr. 1'855'000.00 um freie Ausgaben. Der Grosse Gemeinderat genehmigte am 9. Juli 2009 einen Planungskredit von Fr. 760'000.00 für die Projektierungsarbeiten des gebundenen Teils und der Stadtrat genehmigte am 3. Juni 2010 ein Zusatzkredit von Fr. 105'000.00 für die Planung der nicht gebundenen Projekterweiterungen.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

Die Gemeinde Lindau ist gemäss Art. 7 des auf 90 Jahre unkündbaren Anschlussvertrages aus dem Jahr 1977 vertraglich verpflichtet, sich zu 1/6 an den Kosten für Sanierung und Erneuerungen zu beteiligen. Die anteilmässigen Kreditgenehmigungen für die Planungsaufwendungen wurden durch den Gemeinderat Lindau mit Beschlüssen vom 19. August 2009 und 23. Juni 2010 aufgrund dieser vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt Illnau-Effretikon als gebundene Kosten bewilligt.

Entsprechend wird es sich für die Gemeinde Lindau auch beim späteren Baukredit um eine gebundene Ausgabe handeln. Der Gemeinderat verlässt sich indessen darauf, dass die Stadt Illnau-Effretikon auch bei den weiteren Planungen nur die zwingend notwendigen Ausgaben für die Sanierung und – wie vorliegend – ausgewiesenen Anpassungen an die heutigen Ansprüche verwirklichen wird.

Daraus ergeben sich folgende noch zu genehmigende Kredite:

	Gebundene Kosten	Freie Ausgaben	Total
Total Investitionen	Fr. 12'295'000.00	Fr. 1'855'000.00	Fr. 14'150'000.00
Bewilligte Planungskredite	Fr. 760'000.00	Fr. 105'000.00	Fr. 865'000.00
Noch zu genehmigende Kredite	Fr. 11'535'000.00	Fr. 1'750'000.00	Fr. 13'285'000.00

(Anteile gerundet)	Anteil ILEF 5/6	Anteil Lindau 1/6	Total
Total noch zu genehmigende Kredite	Fr. 11'070'000.00	Fr. 2'215'000.00	Fr. 13'285'000.00
Gebundene Kosten durch SR	Fr. 9'615'000.00	Fr. 1'920'000.00	Fr. 11'535'000.00
Freie Ausgaben durch GGR	Fr. 1'460'000.00	Fr. 290'000.00	Fr. 1'750'000.00

Die noch zu genehmigenden Kredite in der Gesamthöhe von Fr. 13'285'000.00 umfassen die gesamten Sanierungskosten inklusive der räumlichen Anpassungen. Die Gemeinde Lindau ist mit einem Sechstel am Alterszentrum beteiligt. Der Kreditanteil an den Kosten beträgt Fr. 2'215'000.00. Die berechneten Aufwendungen für die Stadt Illnau-Effretikon reduzieren sich entsprechend dem Kostenanteil der Gemeinde Lindau von einem 1/6 Anteil auf Fr. 11'070'000.00. Der gebundene Anteil davon beträgt Fr. 9'615'000.00 und die freie Ausgabe Fr. 1'460'000.00.

9. MIETZINS UND BETRIEBSKOSTEN AUS SICHT DER STADT

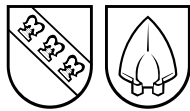
9.1 MIETZINS UND BETRIEBSKOSTEN

Die der Stadt anfallenden zukünftigen Betriebs- und Unterhaltskosten werden mit einem separaten Mietvertrag geregelt. Grundlage für die Entwicklung eines Mietvertrages zwischen der Stadt Illnau Effretikon und der kommunalen Anstalt öffentlichen Rechts „Alterszentrum Bruggwiesen“ bilden folgende Erlasse, Richtlinien und Weisungen:

- Die Anstaltsverordnung vom 6. März 2008, insbesondere Abschnitt C, Artikel 11-14, sowie Abschnitt H, Artikel 25
- Der zwischen dem Alterszentrum Bruggwiesen und der Stadt Illnau-Effretikon abzuschliessende Rahmenvertrag.

Diese Vorgaben konstituieren eine vollkostendeckende Miete für

- das Alterszentrum Bruggwiesen als Ganzes (Gebäude Nord, Gebäude Süd, 33 Plätze Tiefgarage, zum Ensemble gehörender Umschwung).
- Die vollkostendeckende Miete bezieht sich ausschliesslich auf die Immobilien. Sämtliche Mobilien und anderweitigen Ausstattungen (Erstausrüstung) werden dem Alterszentrum Bruggwiesen von der Stadt unentgeltlich zur Verfügung gestellt.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

9.2 KAPITALFOLGEKOSTEN

Die Kapitalfolgekosten betragen 10 % des aktuellen Buchwertes (gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt KSGH). Die Investitionen sollen linear nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeschrieben werden. Ein entsprechendes Gesuch wird beim Gemeindeamt des Kantons Zürich eingereicht.

10. SUBVENTIONEN

Abklärungen bezüglich Subventionsbeiträge sind noch offen und können im heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend dargelegt werden.

11. FINANZIERUNG

11.1 INVESTITIONSKOSTEN

Die Investitionskosten für die Sanierung und die räumlichen Anpassungen des Altersheimes Trakt 1981 sind im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) abgebildet. Dieses für die Stadt Illnau-Effretikon wichtige Projekt ist eines von drei geplanten Grossprojekten. Die hohen Investitionskosten und der sich daraus ergebende Abschreibungsbedarf sind nicht unerheblich und müssen grösstenteils fremdfinanziert werden.

Die Stadt ist jedoch gemäss Gesetz über das Gesundheitswesen § 39.1 verpflichtet, die stationäre Pflegeversorgung sicherstellen.

12. TERMINE, WEITERES VORGEHEN

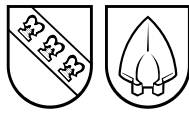
Die Höhe der ungebundenen Kosten für die Stadt Illnau-Effretikon belaufen sich auf 1,46 Millionen Franken, d.h. sie sind unter 3 Millionen Franken und können durch den Grossen Gemeinderat genehmigt werden.

Die weiteren Planungsschritte sind wie folgt terminiert:

- | | |
|---|-------------------|
| • Genehmigung Objektkredit durch Stadtrat | 7. Oktober 2010 |
| • Genehmigung Objektkredit durch GGR | 16. Dezember 2010 |
| • Ausführungsbeginn | Ende Juli 2011 |
| • Fertigstellung | Januar 2013 |

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON BESCHLIESST

1. Die Sanierung des Alterszentrums Bruggwiesen Trakt 1981 wird genehmigt. Dazu werden gebundene Kosten in der Höhe von Fr. 9'615'000.00 als Anteil von 5/6 der Stadt Illnau-Effretikon zu Lasten Konto 750.5031.01 der Investitionsrechnung bewilligt
2. Das Projekt für die Erweiterung der Aufenthaltsbereiche im 1. bis 5. Obergeschoss sowie für den Umbau des heutigen Wohngruppenbereiches im 3. OG zu Einzelzimmer wird genehmigt. Der entsprechende Objektkredit von Fr 1'460'000.00 als Anteil von 5/6 der Stadt Illnau-Effretikon zu Lasten Konto 750.5031.01 der Investitionsrechnung wird dem Grossen Gemeinderat als freie Ausgabe zur Genehmigung vorgelegt.
3. Nach Vorliegen des Beschlusses des Grossen Gemeinderates werden die Abteilungen Gesundheit und Hochbau mit dem Vollzug beauftragt.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 7. Oktober 2010

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:

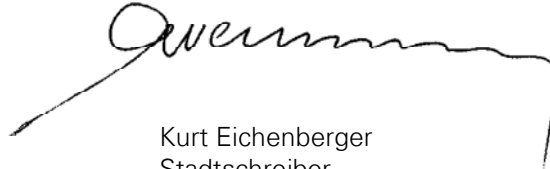
- a. Herr Stadtrat Max Binder, Ressort Gesundheit, Lorenhof, 8308 Illnau,
- b. Herr Stadtrat Reinhard Fürst, Ressort Hochbau, Birch, 8307 Ottikon,
- c. Gemeinderat Lindau, Tagelswangerstrasse 2, 8315 Lindau,
- d. Abteilung Gesundheit, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
- e. Abteilung Hochbau, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
- f. Abteilung Finanzen, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
- g. Mitglieder der Baukommission, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
- h. die Rechnungsprüfungskommission, Präsident: Herr Gemeinderat Samuel Wüst, Dorfstr. 14, 8307 Effretikon,

Stadtrat Illnau-Effretikon



Martin Graf
Stadtpäsident

Sachbearbeiter/in



Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Stadtrat Max Binder, Gesundheitsvorstand
Stadtrat Reinhard Fürst, Hochbauvorstand
Jürg Ammann, Leiter Städtische Bauten
Susan Reinert Rupp, Leiterin Koordinationsstelle Gesundheit und Alter
David Baer, Projektleiter Betriebliche Überführung Alterszentrum

Beilagen:

- Kostenvoranschlag
- Projektpläne Mst. 1:100
- Erläuterungsschreiben Vermietung Alterszentrum Bruggwiesen
- Beschlüsse Gemeinderat Lindau vom 19.08.2009 / 23.06.2010

Versandt am: 11.10.2010

jā/KE