



Gemeinde Küsnacht ZH

Urnen- abstimmung

vom 15. Mai 2011

Die Akten können ab sofort, von Montag bis Freitag von 08.00 bis 11.30 Uhr und von 13.30 bis 16.30 Uhr (Montag: bis 18.00 Uhr), bei der **Gemeinderatskanzlei, Gemeindehaus**, 2. Stock, eingesehen werden. Ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (Telefon 044 913 11 33) zwischen 07.00 und 19.00 Uhr.

Neubau Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde sowie Provisoriumsbauten Areal Pflegeheim am See Kreditbewilligung

ANTRAG

Der Gemeinderat unterbreitet zur Abstimmung an der Urne folgenden Antrag:

Dem Kredit von 67,6 Millionen Franken für den Neubau des Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde sowie für die Provisoriumsbauten auf dem Areal Pflegeheim am See wird zugestimmt.

WEISUNG

Das Wichtigste in Kürze

Das Alterswohnheim Tägerhalde erfüllt die heutigen Bedingungen im Bereich des Wohnens sowie der Pflege und Betreuung von betagten Menschen nicht mehr. Die Stimmberechtigten bewilligten deshalb am 29. November 2009 einen Projektierungskredit von 5,1 Millionen Franken für die Planung eines neuen Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde sowie der nötigen Provisoriumsbauten auf dem Areal des Pflegeheimes am See. Vorgesehen sind ein Neubau mit Zimmern für 88 Bewohnende, 11 Zimmer für Übergangspflege sowie 11 Alterswohnungen. Der zu bewilligende Ausführungskredit von 67,6 Millionen Franken umfasst den Neubau des Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde, die Anpassungsarbeiten beim Pflegeheim am See und beim Personalhaus sowie die Erstellung eines Bettenprovisoriums. In den Gesamtkosten von 67,6 Millionen Franken sind auch die bereits bewilligten Aufwendungen für die Planung des Bauprojekts enthalten. Das neue Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde soll im Jahr 2015 bezugsbereit sein. Anschliessend ist vorgesehen, die Provisoriumsbauten für zwei Jahre der Gemeinde Erlenbach zu vermieten. Für diese Nutzung sowie den Rückkauf des Bettenprovisoriums durch den Lieferanten wird mit Rückerstattungen von rund 4,6 Millionen Franken gerechnet.

1. Ausgangslage

Das in den Jahren 1972 bis 1975 erstellte Heim Tägerhalde bietet Platz für 88 Seniorinnen und Senioren. Während das Heim anfänglich als typisches Alterswohnheim genutzt wurde, nahm im Verlauf der Zeit die Zahl der betreuungs- und pflegebedürftigen Betagten markant zu, so dass der heutige Betrieb die Funktion eines Alters- und Pflegeheims hat.

Das Heim Tägerhalde entspricht mit dem derzeitigen Raumangebot weder den heutigen Anforderungen an ein Alters- und Pflegeheim noch genügt es den

Ansprüchen an ein zukunftsgerichtetes Alters- und Gesundheitszentrum mit zeitgemässer Betreuung. Die Gemeindeversammlung bewilligte deshalb am 29. November 2009 einen Kredit von 5,1 Millionen Franken für die Projektierung des Neubaus eines Alters- und Gesundheitszentrums, für die Planung der Sanierungsarbeiten beim Pflegeheim am See, beim Personalhaus sowie für die Erstellung eines Bettenprovisoriums. Ende November 2010 lag das Bauprojekt vor, die Baueingabe erfolgte Mitte Januar 2011.

2. Projekt

2.1. Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde

Ortsbauliches Konzept

Dem aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekt des Büros Bob Gysin + Partner, Zürich, liegt eine hohe Rücksichtnahme vor der Weite des Landschaftsraumes und der kleinteiligen Nachbarschaft zu Grunde. Die ortsbauliche Interpretation führte zu einem ausgewogenen Ensemble, das sich gut in die Topographie einbettet und die Aussichtsqualitäten des Grundstücks nutzt. Der grosszügige Vorplatz wird zu einem einladenden Aufenthaltsort, während der Innenhof als Tageslicht-Quelle dient. Die Einbindung und Vernetzung mit dem Quartier verschafft einen hohen Wohnwert.



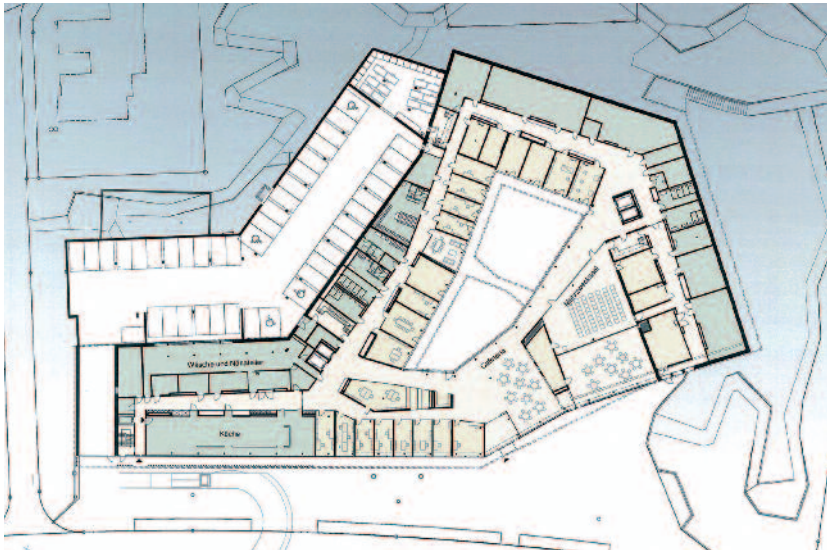
Ansicht / Visualisierung

Nutzungskonzept

Die Eingangsebene ist von der Tägermoosstrasse her zugänglich. Vom Empfangsbereich aus sind die beiden vertikalen Erschliessungskerne sichtbar, durch welche man in die beiden Gebäudeteile mit den Wohngruppen gelangt. Durch dieses einfache Konzept wird eine ausgezeichnete Übersichtlichkeit er-

reicht, die den Bewohnerinnen und Bewohnern ein Höchstmass an Selbständigkeit ermöglicht. Die an den Innenhof angeordnete und öffentlich zugängliche Cafeteria schafft eine direkte Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum. Mehrzwecksaal und Cafeteriabereich sind so angeordnet, dass sie zu einem grossen Veranstaltungsraum geöffnet werden können. Ein weiterer Teil dieses Raumkonzeptes umfasst die Korridorbereiche, die nicht nur Verkehrsfläche sind, sondern in einem Spiel von Enge und Weite eine wohnliche Intimität schaffen.

Weitere Nutzungen wie Therapieräume und Administration sind ebenfalls ins offene Raumsystem eingebunden und unterstützen eine Stimmung der Transparenz. Der Gastronomiebereich mit Lagerräumen, Küche und Ausgabebereich ist für einen optimalen Arbeitsablauf ausgelegt. Die Anlieferung erfolgt über die Tägermoosstrasse.



Grundriss Erdgeschoss

Wohngruppen

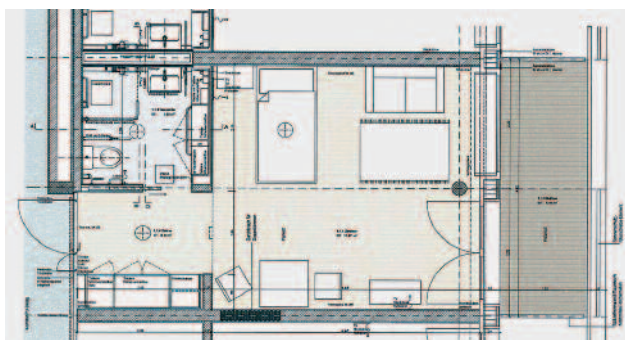
Auf jedem Wohngeschoss tritt man aus dem zentral gelegenen Erschliessungskern in den breiten Korridor ein. Der Ess- und Wohnbereich bildet mit seiner gut besonnten Lage das Herzstück jeder Wohngruppe. Hier können die Mahlzeiten gemeinsam eingenommen werden. Der Erschliessungskern erweitert sich auf den Geschossen zum Wohnbereich. Das Stationszimmer liegt zentral neben der Erschliessung und grenzt an den nebenliegenden Aufenthaltsbereich.



Grundriss Obergeschoss

Zimmer

Die einzelnen Zimmer für insgesamt 88 Bewohnende sowie die 11 Zimmer für Übergangspflege sind funktional gestaltet und auf eine optimale Betreuung und Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner ausgelegt. Jedes Zimmer besitzt einen Nassbereich und einen grosszügigen Balkon, der durch ein Schiebelement aus Glas vor Wind und Kälte geschützt ist und auf diese Weise während vieler Monate pro Jahr genutzt werden kann. Die Zimmer werden in der Regel als Einer-Zimmer genutzt. Die flexible Struktur der Wände ermöglicht aber auch die Belegung von zwei verbundenen Zimmern.



Bewohnerzimmer

Wohnungen

Im südwestlichen Gebäudekubus werden im 3. Stockwerk 11 Alterswohnungen realisiert. Diese unterteilen sich in sieben 2½-Zimmer- und vier 3½-Zimmer-Wohnungen. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Küchenbereich und sind analog zu den Einzelzimmern ausgestattet. Auch dieses Geschoss ist von durchgehenden Balkonen umgeben.

Materialisierung

Die Fassade in Lärchenholz wird in klare und homogene Flächen gegliedert. Die nahezu geschosshohen Fensterelemente bilden die Längsfassaden. Vertikalstoffstoren im Bereich der Fenster sorgen für den notwendigen Sonnenschutz. Im Ausdruck und der Materialisierung der Fassade wird ebenfalls ein Spiel mit Kalt-Warm-Kontrasten angewendet.

Im Innenraum werden Materialien gewählt, die eine wohnliche Atmosphäre erzeugen. Im Eingangsgeschoss und den Obergeschossen bindet der rötlich eingefärbte Bodenbelag die öffentlichen Erschließungsflächen und die halbprivaten Wohn- und Essbereiche zu einem Ganzen zusammen. Parkettböden in sämtlichen Zimmern sowie weiss verputzte Wände und Gipsdecken gewährleisten eine zeitlose Materialisierung.

Minergie

Das Alters- und Gesundheitszentrum entspricht einem Minergie-Haus nach aktuellem Stand der Technik.

Gartenanlage

Das Wegsystem im Gartenbereich ist rollstuhlbefahrbar konzipiert. Es sollen stimmungsvolle Gartenbilder geschaffen werden, an denen sich die Bewohnenden und Gäste während allen Jahreszeiten erfreuen können.



Umgebungsplan

2.2 Pflegeheim am See

Das Pflegeheim soll für drei Jahre als Provisorium für die Bewohnenden des Altersheims Tägerhalde sowie für weitere zwei Jahre als Provisorium für die Bewohnenden des Altersheims Gehren der Gemeinde Erlenbach dienen. Die bestehenden Vierer-Zimmer werden neu als Doppelzimmer genutzt, die jetzigen Doppelzimmer als Einzelzimmer. Mit kleinen baulichen Massnahmen werden die meisten Zimmer über eine Toilette verfügen.

Die Küche wie auch die Wäscherei werden mit vorhandenen Maschinen und Geräten aus dem Altersheim Tägerhalde und einem Vorbezug von Geräten für das neue Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde erweitert. Im Untergeschoss müssen die Garderoben für die Mitarbeitenden ausgebaut werden. Zudem sind feuerpolizeiliche Vorschriften zu erfüllen.



Übersichtsplan Areal Pflegeheim am See

2.3 Personalhaus

Das unter kommunalem Denkmalschutz stehende Personalhaus soll für drei Jahre als Provisorium für die Bewohnenden der Trägerhalde und anschliessend nochmals für zwei Jahre der Gemeinde Erlenbach für den gleichen Zweck dienen. Erd- und Obergeschoss werden als Demenzstation genutzt. Im Dachgeschoss sind Büroarbeitsplätze für die Abteilung Gesundheit vorgesehen. Die Struktur der Grundrisse wird möglichst beibehalten. Das Gebäude ist jedoch in einem schlechten Zustand. Die entsprechenden Sanierungsarbeiten wie auch die Erfüllung der feuerpolizeilichen Auflagen müssen zwingend erfolgen. Zusätzlich muss ein Personenlift eingebaut werden. Eine Aussenrenovation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

2.4 Bettenprovisorium

Zwischen dem Pflegeheim am See und dem Personalhaus ist ein zweigeschossiger Provisoriumsbaus mit 36 Betten und entsprechenden Aufenthaltsräumen und Nebenräumen geplant. Die Erstellung des Provisoriums erfolgt durch einen Totalunternehmer, welcher das Provisorium nach der Nutzung wieder zurückkauft. Die Umgebung mit den Erschliessungswegen muss entsprechend angepasst werden. Das Provisorium ist durch eine gedeckte Passerelle mit dem Eingangsgeschoss des Pflegeheims verbunden.



Grundriss Erdgeschoss

3. Termine

3.1. Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde

Der Umzug der Bewohnenden von der Tägerhalde in die Provisoriumsbauten erfolgt gestaffelt. Im Frühsommer 2012 ist der Rück- und Neubau der Tägerhalde geplant. Der Bezug des Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde ist auf Sommer 2015 vorgesehen.

3.2. Provisorium Pflegeheim am See

Personalhaus

Direkt nach der Urnenabstimmung beginnen die Sanierungsarbeiten im Personalhaus. Diese sollen Ende 2011 beendet sein, anschliessend erfolgt der Bezug.

Bettenprovisorium

Das Bettenprovisorium wird im Herbst 2011 erstellt. Ab Januar 2012 kann es genutzt werden.

Pflegeheim

Nach dem Bezug des Personalhauses und des Bettenprovisoriums erfolgen die Anpassungsarbeiten beim Pflegeheim für die Zwischennutzung als Provisorium. Diese Arbeiten beginnen im Februar 2012 und werden im Frühsommer 2012 abgeschlossen.

4. Kosten

4.1. Investitionsvolumen

Die Gesamtkosten betragen nach Baukostenplan:

Neubau Tägerhalde

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'850'000.–
Gebäude	Fr.	40'528'000.–
Betriebseinrichtungen	Fr.	3'784'000.–
Umgebungsarbeiten	Fr.	2'497'000.–
Baunebenkosten	Fr.	2'458'000.–
Reserve	Fr.	1'781'000.–
Ausstattung	Fr.	2'402'000.–
Total	Fr.	55'300'000.–

Im Rahmen eines Benchmarks wurden vier neuere Alters- und Pflegeheime im Grossraum Zürich mit den Kosten des Neubaus des Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde verglichen. Dieser Vergleich zeigt, dass die Quadratmeter- und Kubikmeterpreise der Tägerhalde im Rahmen der Vergleichsobjekte liegen.

Anpassungsarbeiten Pflegeheim am See

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	106'500.-
Gebäude	Fr.	1'982'500.-
Betriebseinrichtungen	Fr.	13'000.-
Umgebungsarbeiten	Fr.	25'000.-
Baunebenkosten	Fr.	78'000.-
Reserve	Fr.	200'000.-
Ausstattung	Fr.	15'000.-
Total	Fr.	2'420'000.-

Teilsanierung Personalhaus

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	821'000.-
Gebäude	Fr.	3'263'000.-
Umgebungsarbeiten	Fr.	117'000.-
Baunebenkosten	Fr.	154'000.-
Reserve	Fr.	400'000.-
Ausstattung	Fr.	135'000.-
Total	Fr.	4'890'000.-

Erstellung Bettenprovisorium

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	20'000.-
Gebäude	Fr.	3'371'500.-
Baunebenkosten	Fr.	70'000.-
Reserve	Fr.	248'500.-
Total	Fr.	3'710'000.-

Bauherrenleistungen

Umzüge	Fr.	500'000.-
Projektleitung Bauherr und Bauherrenbegleitung	Fr.	770'000.-
Total	Fr.	1'270'000.-

Rundung Fr. 10'000.-

Gesamttotal Anlagekosten (inkl. 8% Mehrwertsteuer) Fr. 67'600'000.-
(ohne Rückerstattungen gemäss Ziffer 4.2)

Kostenstand / Teuerung

Der Kostenvoranschlag basiert auf dem Indexstand vom 1. April 2010. Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbereinigten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags und der Bauvollendung entstehen. Für die Teuerungsberechnung gilt der Schweizerische Baupreisindex Region Zürich.

Kostengenauigkeit

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt $\pm 10\%$ der Gesamtbaukosten.

Vorinvestitionen

Von den gesamten Anlagekosten von 67,6 Millionen Franken wurden mit der Urnenabstimmung vom 29. November 2009 bereits 5,1 Millionen Franken als Planungskredit bewilligt.

4.2 Minderung Investitionsvolumen

Rückkauf Bettenprovisorium

Der Ersteller wird das Bettenprovisorium beim Pflegeheim am See nach der Nutzung für 1,6 Millionen Franken zurückkaufen (Preisbasis: Nutzungsdauer von drei Jahren).

Subventionen Kanton

Für das Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde werden durch die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich allenfalls geringfügige Subventionen ausgerichtet. Ein entsprechendes Gesuch wurde durch die Gemeinde Küsnacht der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich eingereicht. Der entsprechende Entscheid ist pendent.

Nutzung durch die Gemeinde Erlenbach

Die Gemeinde Erlenbach wird das Pflegeheim am See und das Personalhaus nach der provisorischen Nutzung durch die Gemeinde Küsnacht für mindestens zwei weitere Jahre nutzen. Die Investitionsbeteiligung beträgt 40% der anfallenden Kosten für die Sanierung des Pflegeheims und des Personalhauses, total rund 3 Millionen Franken. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Erlenbacher Souveräns.

4.3. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss dem Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wie folgt:

Kapitalfolgekosten

10% der Nettoinvestitionskosten von
66 Millionen Franken Fr. 6'600'000.–

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen, kalkulatorisch)

4,5% der Anlagekosten für den
Neubau Trägerhalde von 55,3 Millionen Franken¹⁾ Fr. 2'488'500.–

abzüglich

– bisherige betriebliche Folgekosten
(4,5% von 20 Millionen Franken) ca. Fr. 900'000.–

– Mehrerträge Alterswohnungen sowie
Raumvermietungen an Dritte ca. Fr. 300'000.–

Total Folgekosten (gerundet) Fr. 7'900'000.–

¹⁾ In den ersten Betriebsjahren werden die effektiven betrieblichen Folgekosten bedeutend tiefer ausfallen. Der kalkulatorische Wert von 4,5% der Anlagekosten gilt als durchschnittlicher Erfahrungswert über die ganze Lebensdauer von Alters- und Pflegeheimen.

4.4 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Der Gemeinderat hat das Projekt des Alters- und Gesundheitszentrums Trägerhalde in seiner Finanzplanung seit Jahren berücksichtigt. Das generell hohe Investitionsvolumen der nächsten fünf Jahre wird fast vollständig aus dem Nettovermögen finanziert. Das Nettovermögen wird dadurch im Rahmen der finanzpolitischen Zielsetzung des Gemeinderats von heute rund 150 Millionen Franken auf rund 56 Millionen Franken abgebaut. Für die Planperiode 2010–2014 ist vorderhand keine Erhöhung des Gesamtsteuerfusses vorgesehen.

EMPFEHLUNG

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen. Dadurch wird ermöglicht, als Ersatz für das nicht mehr zeitgemässe Alterswohnheim Tägerhalde ein zukunftsgerichtetes Alters- und Gesundheitszentrum zu erstellen.

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Zahlen geprüft und festgestellt, dass diese mit der im Bauprojekt ermittelten Kostenplanung übereinstimmen.

Die Folgekosten wurden gemäss Vorgaben des Kantons pauschal jedoch korrekt dargestellt. Die Rechnungsprüfungskommission geht davon aus, dass die effektiven Folgekosten tiefer ausfallen werden.

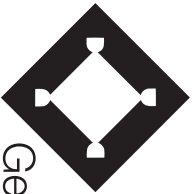
Sie empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Vorlage zur Annahme.

Küsnacht, im März 2011

Für den Gemeinderat

Max Baumgartner
Gemeindepräsident

Peter Wettstein
Gemeindeschreiber



Gemeinde Küsnacht



Mit FSC-Zertifikat für vorbildliche Waldbewirtschaftung.