

Stadt Dübendorf

**Abstimmungsvorlage
vom 28. September 2014**

**Baukredit für die Erweiterung des
Alters- und Spitexzentrums
Dübendorf**





**Abstimmungsvorlage der Stadt Dübendorf
vom 28. September 2014**

Baukredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf

	Seite
Informationen zur Vorlage	4
Die Vorlage in Kürze	5
Beleuchtender Bericht	6 - 14



Baukredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf

Informationen zur Vorlage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Baukredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf von Fr. 39'300'000.00 zustimmen?

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen, den Baukredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf von Fr. 39'300'000.00 zu genehmigen.

Am 7. April 2014 hat der Gemeinderat der Vorlage für einen „Baukredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf von Fr. 39'300'000.00“ mit 33 zu 6 Stimmen zugestimmt.



Baukredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf

Die Vorlage in Kürze

Ausgewiesener Handlungsbedarf

Nach langer Planungszeit hat der Stadtrat im Dezember 2013 dem Gemeinderat ein ausgereiftes Bauprojekt für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf vorgelegt. Der Raumbedarf mit 42 zusätzlichen Pflegezimmern ist ausgewiesen. Seit längerem müssen zahlreiche Dübendorferinnen und Dübendorfer in stationären Einrichtungen anderer Gemeinden untergebracht werden. Ebenfalls vermögen die heutigen Infrastrukturen und Einrichtungen grösstenteils weder den Ansprüchen an die betrieblichen noch den heutigen feuerpolizeilichen und arbeitsrechtlichen Vorschriften und Auflagen zu genügen.

Zukunftsträchtiges Bauprojekt

Das vorgeschlagene Projekt für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums stellt eine ausgezeichnete betriebliche Gesamtlösung dar. Es erfüllt in hohem Masse die Anforderungen an die Architektur und die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer. Städtebaulich wird das Neubauvolumen so in die bestehende Bebauung gesetzt, dass einerseits hochwertige und differenzierte Aussenräume entstehen und andererseits optimale Besonnungsverhältnisse für sämtliche Bauten des Zentrums sichergestellt werden. Mit der vorgesehenen Errichtung im Energiestandard Minergie-P und der Zurverfügungstellung von Teilen der Dachflächen an die Glattwerk AG zur Betreibung einer Photovoltaikanlage nimmt die Stadt Dübendorf ihre Verantwortung als Energiestadt aktiv wahr.

Vertretbare Kosten

Dem Stadtrat war es zu jedem Zeitpunkt wichtig, ein Projekt von dieser finanziellen Grössenordnung und Wichtigkeit seriös aufzubereiten, damit es ausgewogen und breit abgestützt ist, wenn es dem Gemeinderat und dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt wird. Mit den fundiert erarbeiteten Bauprojektkosten von rund 39,3 Mio. Franken werden die Anforderungen an ein nutzergerechtes und wirtschaftliches Projekt erfüllt.

Gemeinderat und Stadtrat beantragen die Zustimmung zum Bauprojekt und zum entsprechenden Baukredit.



Baukredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf

Beleuchtender Bericht

1 Ausgangslage

1.1 Projektierungskredit

Im Juni 2008 haben die Dübendorfer Stimmberechtigten einem Projektierungskredit von 1,7 Mio. Franken für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums zugestimmt. Eine Baukommission wurde eingesetzt, um ein nutzergerechtes und wirtschaftliches Projekt auszuarbeiten.

1.2 Rechtsgrundlage und Legislaturziel

Gemäss § 5 des Gesetzes über die Pflegefinanzierung „(sorgen) die Gemeinden (...) für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre und ambulante Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner. Sie betreiben zu diesem Zweck eigene Einrichtungen oder beauftragen von Dritten betriebenen Pflegeheime und Spitex-Institutionen oder selbstständig tätige Pflegefachpersonen.“ Im Legislaturprogramm 2010 – 2014 hat der Stadtrat gestützt darauf unter anderem folgendes Ziel definiert: „Für alte Menschen besteht ein ihren Bedürfnissen entsprechendes Wohn- und Leistungsangebot.“ Als Massnahme dazu war vorgesehen, den Erweiterungsbau des Alters- und Spitexzentrums bis 2014 zu realisieren.

1.3 Projektüberprüfung

Im Planungsverlauf hat der Stadtrat als Kontrollinstanz Ende November 2008 einen Planungsstopp beschlossen und eine Projektüberprüfung durch ein externes Fachgremium in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieser Projektüberprüfung wurden die Bettenzahl, das Raumprogramm, die Wohnstruktur hinsichtlich der zeitgemässen Ansprüche, die Architektur und Gestaltung, die baupolizeilichen Aspekte sowie die Kosten untersucht. Aufgrund der Ergebnisse der Projektüberprüfung und einer parallel dazu erfolgten Anpassung des Betriebskonzeptes wurden die Grundlagendokumente des Projektes substantiell überarbeitet. Eine erneute Durchführung des Vorprojektes (Vorprojekt-II) war erforderlich, dessen Entwurf dem Stadtrat im Juni 2011 vorgelegt wurde. Ende August 2011 folgte sodann die Abgabe des Vorprojektes-II und die erneute Kostenschätzung. Diese belief sich auf rund 41 Mio. Franken mit einer Ungenauigkeit von $\pm 15\%$ sowie einer Bauherrenreserve von 2 Mio. Franken. Der Projektierungskredit bezog sich allerdings auf Gesamtanlagekosten von 24 Mio. Franken, die durch die damals zugrundeliegende, extern beauftragte Machbarkeitsstudie prognostiziert wurden. Die Steigerung der Gesamtanlagekosten von der Machbarkeitsstudie (24 Mio. Franken) zum Vor-



projekt-I (31 Mio. Franken) wurde nach der Vorstudie und mit dem Vorprojekt-I des mittlerweile beauftragten Generalplaners aufgezeigt und gründete auf groben Ungenauigkeiten in der Machbarkeitsstudie. Ein Grossteil der Kostenentwicklung zwischen dem Vorprojekt-I (31 Mio. Franken) und dem Vorprojekt-II (41 Mio. Franken) konnte mit der Teuerung und den Mehrleistungen des neuen Vorprojektes-II erklärt werden. Beispielsweise mussten bezüglich Schutzraumpflicht, Brandschutz- und energetischen Massnahmen (Minergie-P statt Minergie) wesentlich höhere Anforderungen in das Vorprojekt-II aufgenommen werden. Darüber hinaus musste der mittlerweile gestiegene Raumbedarf seitens Spitex deutlich nach oben korrigiert werden und die Grösse der Bewohnerzimmer wurde auf eine Doppelbelegung ausgelegt, welche anteilig genutzt wird.

1.4 Kostenoptimierungsphase

Seitens der Baukommission wurde eine Kostenoptimierungsphase eingeleitet, um bei gleichbleibenden Vorgaben das Vorprojekt-II zu optimieren und die Baukosten zu reduzieren. Die Kostenoptimierung des Vorprojektes-II wurde im Dezember 2011 termingerecht abgeschlossen. Mit Anpassungen an Struktur, Fassade, Umgebung, Haustechnik und Ausbau konnten Minderkosten von insgesamt rund 1,8 Mio. Franken respektive mit Anpassung der Bauherrenreserve von über 2,6 Mio. Franken erzielt werden. Die Kostenschätzung für das aktuelle Vorprojekt-II mit Minergie-P belief sich nun auf rund 38,3 Mio. Franken mit einer Ungenauigkeit von $\pm 15\%$. Darin enthalten war eine Bauherrenreserve von rund 1,18 Mio. Franken (3,2%). Das überprüfte und bereinigte Vorprojekt-II wurde im Dezember 2011 der stadträtlichen Projektaufischt vorgestellt, wo es wohlwollend gewürdigt und an den Stadtrat zur Verabschiedung weitergeleitet wurde.

1.5 Stadtratsbeurteilung

Der Stadtrat hat das kostenmässig überprüfte Vorprojekt-II mit den begründeten Mehr- und Minderkosten im Januar 2012 diskutiert und zur Kenntnis genommen. Angesichts des detaillierten, aktuellen Planungsstandes und den seriös und fundiert erarbeiteten Bauprojektkosten von rund 38,3 Mio. Franken war aus der Sicht des Stadtrates der Auftrag für die Erarbeitung eines nutzergerechten und wirtschaftlichen Projektes erfüllt. Zudem war er überzeugt, dass die Stadt im Sinne einer Vorbildwirkung nach neuen energetischen Grundsätzen bauen muss, weshalb bei der Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums unbedingt Minergie-P erreicht werden soll. Der grössere Planungsaufwand und an die Bausumme gekoppelte Planungshonorare bedingten, dass sich die Projektierungskosten gegenüber dem bewilligten Kredit entsprechend erhöhten. Zudem war aufgrund der nochmaligen, kompletten Überarbeitung zu berücksichtigen, dass vom bewilligten Kredit ein erheblicher Betrag bereits für die Erarbeitung des Vorprojektes-II verwendet wurde, der ansonsten für das Bauprojekt und das Baubewilligungsverfahren vorgesehen gewesen wäre. Nach Abschluss des Vorprojektes-II und vor Beginn der Bauprojektphase wurde deshalb rechtzeitig beim Gemeinderat der notwendige Nachtragskredit von 730'000 Franken eingeholt.



Mittels dieses Nachtragskredites wurde im Zeitraum von Februar 2013 bis September 2013 auf Basis des optimierten Vorprojektes-II das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet, welches nun vorliegt und als Grundlage für den Baukredit dient.

2 Bauprojekt

2.1 Projektbeschreibung

Das Alters- und Spitexzentrum Dübendorf wird um 42 Pflegezimmer erweitert. Sämtliche neuen Zimmer sind für eine Doppelbelegung ausgelegt, wobei von einer Belegung von 1.5 Betten pro Zimmer über das gesamte Alterszentrum ausgegangen wird. Im Rahmen der geplanten Erweiterung wird zudem die bestehende zentrale Infrastruktur aus den 60iger Jahren neu erstellt. Der Neubau wird im Miergenie-P Standard in zwei Etappen unter laufendem Betrieb realisiert.

Das neue Gebäude umfasst ein Volumen von 34'424 m³ und hat eine Geschossfläche von 9'728 m².



Visualisierung des Ergänzungsbaus und des Innenhofes



Architektur

Städtebaulich wird das Neubauvolumen so in die bestehende Bebauung gesetzt, dass einerseits hochwertige und differenzierte Aussenräume entstehen und andererseits optimale Besonnungsverhältnisse für sämtliche Bauten des Zentrums sichergestellt werden. Das Gebäudevolumen wird durch umlaufende Betonbänder im Deckenstirnenbereich strukturiert. In die dazwischenliegenden geschosshohen Fassadenplatten aus metallbelegten Verbundplatten, sind grossformatige Fensteranlagen eingearbeitet.



Visualisierung des neuen Zwischentraktes

Nutzungsverteilung

In den Obergeschossen des von der Fällandenstrasse abgewandten Haupttrakts sind die zusätzlichen Pflegezimmer auf drei Geschossen mit jeweils 14 Bewohnerzimmern situiert. Jedes Geschoss verfügt über eine grosszügige gegen Süden orientierte Aussenterrasse. Im Obergeschoss 1 liegt der Speisesaal. Dem Speisesaal angegliedert ist die neue Zentralküche. Im Erdgeschoss des Haupttrakts befinden sich die neue Lingerie und neue Personalgarderoben, im Untergeschoss die Lager und Haustechnikanlagen. Mit dem neuen zweigeschossigen Zwischentrakt an der Fällandenstrasse wird der Haupttrakt mit den bestehenden Gebäuden verbunden. Im Untergeschoss des Zwischentrakts befindet sich die zentrale Anlieferung ab Fällandenstrasse und eine Autoeinstellhalle mit 21 Parkplätzen. Im Erdgeschoss führen die Hauptzugänge von der Fällandenstrasse und vom Garten in



einen zweigeschossigen Empfang. Im Erdgeschoss liegen auch die neuen Räumlichkeiten der Spitex und der Aktivierung. Im Obergeschoss des Zwischentrakts sind neu die Verwaltung und die Cafeteria untergebracht.

3 Kosten

3.1 Gesamtanlagekosten

Die aktuellen Kosten des Bauprojektes mit Minergie-P stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Kostenvoranschlag		
(± 10 %, inkl. 8 % MwSt., Stand 03.12.2013)		
BKP 0 - Grundstück	Fr.	0.00
BKP 1 - Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'728'500.00
BKP 2 - Gebäude	Fr.	29'341'400.00
BKP 3 - Betriebseinrichtungen	Fr.	1'407'900.00
BKP 4 - Umgebung	Fr.	1'017'600.00
BKP 5 - Baunebenkosten	Fr.	2'494'300.00
BKP 9 - Ausstattung	Fr.	2'309'800.00
Investitionskosten	Fr.	38'299'500.00
Rundung	Fr.	500.00
+ Bauherrenreserve	Fr.	1'000'000.00
Gesamtanlagekosten (Baukredit)	Fr.	39'300'000.00

In den Gesamtanlagekosten enthalten sind auch der Projektierungskredit von 1,7 Mio. Franken, der am 1. Juni 2008 an der Urnenabstimmung genehmigt wurde, sowie der Nachtragskredit zum Projektierungskredit von 730'000 Franken, der am 5. November 2012 durch den Gemeinderat genehmigt wurde.

Die Kreditsumme für das Ausführungsprojekt, das über den bewilligten Projektierungskredit von 2008 hinaus geht, erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Baukostenindex zwischen der Preisbasis des Kostenvoranschlages (Dezember 2013) und der Ausführung entstehen. Die Kreditsumme des Projektierungskredites erhöht oder vermindert sich weiterhin um die Kosten, die durch die Veränderung des Baukostenindex zwischen der Freigabe des Projektierungskredites (Juni 2008) und der Ausführung entstehen.



3.2 Finanzplan und Budget

Im Finanzplan 2013 – 2017 der Stadt ist die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums mit einem Gesamtbetrag von 38,3 Mio. Franken enthalten. Im Investitionsprogramm ist der Betrag wie folgt verteilt:

2013	Fr.	500'000.00
2014	Fr.	500'000.00
2015	Fr.	6'500'000.00
2016	Fr.	14'700'000.00
2017	Fr.	16'100'000.00
Total Finanzplan 2013 - 2017		Fr. 38'300'000.00
Bis 2012 aufgelaufen		Fr. 1'040'000.00
Gesamtkosten gem. Finanzplanung		Fr. 39'340'000.00



Situation nach Bauvollendung



3.3 Jährliche Folgekosten

Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Inneren über den Gemeindehaushalt in den Zürcher Gemeinden (§§ 36 und 37) sind die Folgekosten für die Investition auszuweisen. In der folgenden Aufstellung werden die Kosten aus betriebswirtschaftlicher Sicht dargestellt (auf 1'000 Fr. gerundet).

Kapitalfolgekosten			
(Abschreibung und Verzinsung)			
Abschreibung von 38,3 Mio. Franken über 20 Jahre	Fr.	1'915'000.00	
Kalkulatorische Zinsen von 3 % auf 38,3 Mio. Franken	Fr.	575'000.00	Fr. 2'490'000.00
Betriebliche Folgekosten			
(Sachaufwendungen)			
4,5 % von 38,3 Mio. Franken (gemäss Kreisschreiben)			Fr. 1'724'000.00
Personelle Folgekosten			
(Löhne inkl. Sozialleistungen)			
Pflegemitarbeitende (46,4 Stellen à Fr. 98'000.00)	Fr.	4'547'000.00	
Nachwachen (1,7 Stellen à Fr. 98'000.00)	Fr.	167'000.00	
Mitarbeitende Hotellerie und Verwaltung (16,5 Stellen à Fr. 90'000.00)	Fr.	1'485'000.00	Fr. 6'199'000.00
abzüglich Investitionsfolgeerträge			
Zusätzliche Pflegebetten gemäss LK 10, Auslastung von 97 % (61,11 Betten à Fr. 470.00 à 365 Tage)			Fr. 10'483'000.00
Total Nettofolgekosten	Fr.	- 70'000.00	

Als Grundlage der Berechnung der Kapitalfolgekosten gelten die Gesamtanlagekosten von 39,3 Mio. Franken abzüglich der Bauherrenreserve von 1 Mio. Franken. Gestützt auf die heutigen Kenntnisse ergeben sich ausgeglichene Nettofolgekosten, d. h. die Mehrerträge aufgrund der zusätzlichen Bettenzahl vermögen die personellen, betrieblichen und Kapitalfolgekosten zu decken. Eine langfristige Abschätzung der effektiven Folgekosten ist jedoch je nach Veränderung der Rahmenbedingungen sehr schwierig.

Streng nach dem Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Inneren über den Gemeindehaushalt müsste für die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) ein Richtwert von mindestens 10 % der Netto-Investitionen angewendet werden. Nach dieser Berechnungsweise, die aber von der Realität weiter entfernt



liegt, würden sich die Kapitalfolgekosten auf 3,83 Mio. Franken belaufen (10 % von 38,3 Mio. Franken). Dies würde zum heutigen Zeitpunkt einen Nettofolgeaufwand von 1,27 Mio. Franken ergeben. Da es sich um kalkulatorische Kosten handelt, ist eine Darstellung aus betriebswirtschaftlicher Sicht jedoch sinnvoll.

4 Schlussbemerkungen

4.1 Dringender Handlungsbedarf

Die heutigen Infrastrukturen und Einrichtungen vermögen grösstenteils weder den Ansprüchen an die betrieblichen noch den heutigen feuerpolizeilichen und arbeitsrechtlichen Vorschriften und Auflagen zu genügen. Seitens der Aufsichtsstellen wird seit längerem gefordert, dass verschiedene, diesbezügliche Mängel beseitigt werden. Diese Sanierungen und baulichen Anpassungen würden zu weiteren „Flickwerken“ führen, was lediglich einer kurzfristigen Symptombekämpfung gleich käme. Ebenso ist der zusätzliche Raumbedarf mit zusätzlichen Betten ausgewiesen, weil weiterhin zahlreiche Dübendorferinnen und Dübendorfer in stationären Einrichtungen anderer Gemeinden untergebracht werden müssen. Im Jahr 2013 waren dies per Ende Oktober 109 Personen. Im Jahr 2012 betrug die Anzahl Personen mit Aufenthalt in auswärtigen stationären Einrichtungen 125.

4.2 Prüfung von optionalen Finanzierungsmöglichkeiten

Angesichts der für die Erweiterung und Sanierung des Alters- und Spitexzentrums zu erwartenden Kosten von ursprünglich 24 Mio. Franken auf damals erwartete 38 Mio. Franken hat sich der Stadtrat ab Januar 2012 mit den Möglichkeiten einer alternativen Finanzierung und den Veränderungen in der Altersversorgung sowie den aktuellen Herausforderungen und Möglichkeiten auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang kam auch die mögliche Änderung der Rechts- und Organisationsform des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf zur Sprache.

Der Stadtrat war gewillt, sich speziell in Anbetracht der hohen anstehenden Investitionen vertiefter mit den sich bietenden Möglichkeiten auseinanderzusetzen. Auch wollte der Stadtrat im Detail prüfen, ob er das Alters- und Spitexzentrum noch länger in der bisherigen Organisationsstruktur finanziell tragen kann und will oder ob die hohen Investitionen nicht besser über eine alternative Finanzierung in einer neuen Struktur sichergestellt werden könnten.

Nach verschiedenen Abklärungen hat der Stadtrat schliesslich entschieden, dass eine Verzögerung des Planungs- und Bewilligungsverfahrens nicht mehr vertretbar ist. Folgedessen wurde auf die weiteren Abklärungen für die Evaluation einer alternativen Trägerschaft, die das Bauprojekt finanzieren würde, verzichtet. Die Frage einer privaten Trägerschaft des Alters- und Spitexzentrums soll frühestens nach Abschluss der Erweiterung und Sanierung wieder aufgenommen werden, um nicht zwei Projekte miteinander zu vermischen.



4.3 Begründung und Wertung des Bauprojektes

Dem Stadtrat war es zu jedem Zeitpunkt wichtig, ein Projekt von dieser finanziellen Grössenordnung und Wichtigkeit seriös aufzubereiten, damit es ausgewogen und breit abgestützt ist, wenn es dem Gemeinderat und dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt wird.

Das vorgeschlagene Projekt für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums stellt eine ausgezeichnete betriebliche Gesamtlösung dar. Innerhalb der 7-jährigen Planungszeit wurde ein ausgereiftes Projekt entwickelt, welches nun als Bauprojekt vorliegt. Es erfüllt in hohem Masse die Anforderungen an Städtebau, Architektur und die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer. Mit der vorgesehenen Errichtung im Energiestandard Minergie-P und der Zurverfügungstellung von Teilen der Dachflächen an die Glattwerk AG zur Betreibung einer Photovoltaikanlage nimmt die Stadt Dübendorf ihre Verantwortung als Energiestadt aktiv wahr.

Gemeinderat und Stadtrat beantragen die Zustimmung zum Bauprojekt und zum entsprechenden Baukredit.



**Die Abstimmungsresultate werden am Sonntag, 28. September 2014,
im Internet veröffentlicht:**

www.duebendorf.ch

Auskunft

Stadt Dübendorf
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf
Telefon +41 44 801 67 03
info@duebendorf.ch