



## **A N T R A G**

des Stadtrates vom 9. Dezember 2021



### **GR Geschäfts-Nr. 133/2021**

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

**Alters- und Spitexzentrum IMWIL; Umbau der Station B1; Bewilligung Bruttokredit von Fr. 680'000.00**

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 9. Dezember 2021, gestützt Art. 30, Ziff.1, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Der Umbau der Station B1 im Alters- und Spitexzentrum IMWIL wird genehmigt.
  2. Der dafür benötigte Bruttokredit von Fr. 680'000.00 wird bewilligt.
  3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



## WEISUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	2
2	Zielsetzung .....	3
3	Kosten.....	4
4	Dringlichkeit .....	4
5	Ablauforganisation und Kompetenzen bei Projekten .....	4
6	Konsequenzen einer Ablehnung .....	5
7	Begründung der beantragten Lösung.....	5
8	Investitionskosten nach Dringlichkeit und Werterhaltung oder Wertvermehrung .....	5
9	Jährlich wiederkehrende Kosten mit gleicher Aufteilung wie Investitionskosten .....	5
10	Antrag .....	5
	Aktenverzeichnis .....	7

### 1 Ausgangslage

Anlässlich der Abnahme-Begehung vom 22. März 2021 zwischen den Verantwortlichen des IMWIL Alters- und Spitexzentrum und einer Person der Gesundheitsdirektion des Kanton Zürich in der frisch umgebauten gerontopsychiatrischen Station B0 im Erdgeschoss von Haus B, wollte die Person der Gesundheitsdirektion auch die im ursprünglichen Zustand befindende Pflegeabteilung B1, im Obergeschoss von Haus B, besichtigen. Im Abnahme-Bericht weist die Gesundheitsdirektion erneut darauf hin, dass die Infrastruktur schon viele Jahre die aktuellen Anforderungen nicht mehr erfüllt. Dies gilt vor allem für den fehlenden Aufenthalts- und Essbereich. Die Bewohnenden nutzen die Korridorzone als Aufenthalts- und Essbereich. Dies ist aus betrieblichen aber auch feuerpolizeilichen Gründen (Fluchtweg) nicht mehr statthaft. Zudem stehen zu wenige Nasszellen für die Anzahl Bewohnende zu Verfügung. Den Verantwortlichen des IMWIL Alters- und Spitexzentrum ist dies bewusst, daher wird die Station bereits seit längerem nur noch mit 16 Bewohnenden belegt, anstelle der möglichen 20 Betten.

Die Gesundheitsdirektion des Kanton Zürich empfiehlt den Umbau der Station B1 aus gesundheitspolizeilicher Sicht dringend und weist auch auf die Diskrepanz zwischen dem Neubau, der frisch umgebauten gerontopsychiatrischen Abteilung B0, welche beide auf dem aktuellen Stand der Infrastrukturen und der Bedürfnisse befinden und der Abteilung B1 hin, die so nicht mehr zum heutigen modernen Bild des IMWIL passt. Die Vorgabe der Gesundheitsdirektion beinhaltet eine Reduktion von 20 auf 14 Bewohnende, um den heute-gültigen Platzanforderungen Rechnung zu tragen. Im aktuellen Betrieb hat die Gesundheitsdirektion eine Reduktion der Anzahl Betten auf 16 angeordnet. Zudem soll die Aufenthalts- und Ess-Situation auf der Station verbessert werden, aktuell essen die Bewohnenden wie bereits erwähnt an kleinen Tischen im Korridor.



Dass die Station B1, welche zusammen mit der Station C1 betrieben wird, veraltet ist und nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht war bereits 2019, als der Antrag für den Umbau der Station B0 zu einer gerontopsychiatrischen Station beim Gemeinderat eingereicht wurde, bekannt. Es wurde zu diesem Zeitpunkt bewusst darauf verzichtet, die Stationen B0 und B1 gleichzeitig umzubauen. Dies aus betriebstechnischen Gründen (Bettenkapazität) und fürsorgerischen Gründen gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern der Station B1. Diese hätten, aufgrund der Bettenkapazität bei einem gleichzeitigen Umbau mehrfach zügeln müssen. Das wollte der Betrieb den Bewohnenden nicht zumuten und es wurde entschieden, den Umbau der beiden Stationen in Etappen vorzunehmen. Dies wurde in der Fragenbeantwortung an die GRPK zum Umbau der Station B0 sowie in der Gemeinderatssitzung vom 3. Februar 2020 erläutert. Im Gemeinderatsbeschluss zum Umbau der Station B0 zu einer gerontopsychiatrischen Station vom 3. Februar 2020 ist festgehalten, dass zukünftige Kredite zum Ausbau der Station B1, unabhängig von der tatsächlichen Höhe, dem Gemeinderat vorgelegt werden müssen.

Anlässlich der GRPK-Sitzung vom 12. Juli 2021 im IMWIL Alters- und Spitexzentrum, fand eine Besichtigung der umgebauten gerontopsychiatrischen Station B0 sowie der Station B1 statt.

## 2 Zielsetzung

Die Station B1 soll mehrheitlich analog der Station B0 umgebaut und aufgefrischt werden. Im Gegensatz zur gerontopsychiatrischen Abteilung sind im B1 nachfolgende Umbauarbeiten nicht erforderlich: Abschliessbare Fenstergriffe, Sicherheitsvorkehrungen bei der Zugänglichkeit der sanitären Anlagen und Spiegelschränke in den Zimmern sowie der Demenzgarten mit direktem Zugang.

Auf der Station B1 sind gegenüber der Station B0 folgende abweichende Ausführungen nötig:

Erstellen einer schwellenlosen direkten Ausgangstüre auf den Balkon, anstelle der geschlossenen Fensterfront, nötig, damit die Bewohnenden nicht mehr den Umweg über das Treppenhaus nehmen müssen. Erstellen eines begehbaren Wanddurchbruchs zwischen Aufenthalts- und Essbereich, der im Erdgeschoss B0 aus statischen Gründen, unter Berücksichtigung eines vernünftigen baulichen Aufwandes (Verstärkung der Betonwand mit Klebebewehrung), nur als nicht begehbare Durchblick-Öffnung realisiert werden konnte. Im nordöstlichen Korridorbereich neben dem Fluchtwegtreppenhaus, sind eine zusätzliche, behindertengerechte Dusche sowie ein behindertengerechtes WC mit einem Waschtisch einzubauen.

Als Auflage aus dem Baubewilligungsverfahren für die Station B0 ist fassadenbündig, als Verlängerung parallel zur Fällandenstrasse die Lärmschutzwand, welche im Zuge des Umbaus im B0 als Provisorium erstellt wurde, bis in Obergeschoss zu erhöhen. Es ist vorgesehen, diese Lärmschutzwand in einer Metall-/Glas-Konstruktion zu erstellen, damit für die Bewohnenden, vor allem für jene mit einer Demenzerkrankung im Erdgeschoss, die freie Sicht in Richtung Fällandenstrasse möglich bleibt. Die provisorische Lärmschutzwand in Holz wird ersetzt werden. Weitere Umgebungsarbeiten sind nicht vorgesehen.

In den Kosten für den Umbau der Station B1 sind auch die Auffrischung (Bodenbeläge, Malerarbeiten) der bestehenden Zimmer und Badezimmer einkalkuliert.

Im Korridorbereich, einzelnen Neben- und Nassräumen im B1 wie auch im B0 müssen die bestehenden, 40 Jahre alten Metalldecken ersetzt werden. Diese haben ihr Alter erreicht und es sind keine Ersatzteile mehr verfügbar. Zudem wird auf die Sicherheit der Abhänge-Konstruktion sowie auf die hygienischen Vorgaben hingewiesen. Ersetzt werden diese mit einer neuen, einfachen Metalldecke.



Die detaillierten Umbaumaassnahmen können dem Kostenvoranschlag des Architekturbüros Seeger entnommen werden.

### 3 Kosten

Für den Umbau der Station B1 liegt mit Datum vom 8. Juni 2021 eine Kostenschätzung des Architekturbüros Seeger, Dübendorf, vor. Die Genauigkeit der vorliegenden Kostenschätzung beträgt gemäss dem Architekturbüro Seeger +/- 5%. Die angegebenen Kosten basieren auf kalkulierten oder geschätzten Preisen und Erfahrungswerten des Architekten und vom Umbau der Station B0. Der Architekt weist ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der sich seit einigen Wochen abzeichnenden Problematik von Engpässen im Rohstoffmarkt, was Holz, Holzwerkstoffe und vor allem Metalle aller Art betreffen, sind Preiserhöhungen bei den kalkulierten Arbeiten in den kommenden Monaten im Hinblick auf die Bauausführung zu erwarten. Diese sind im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt. Es wird ausdrücklich erwähnt, dass solche Preiserhöhungen zurzeit nicht genau beziffert werden können und die Werkvertragspreise und die damit verbundenen, verbindlichen Baukosten, erst im Zuge der Submission definiert werden können. Aufgrund der beschriebenen Situation, lässt sich die Kostengenauigkeit nicht verbindlich definieren. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist in den Kosten enthalten. Es sind keine Kosten für Unvorhergesehenes ausgewiesen. Diese Kosten sind im Budget 2022 enthalten. Die Kostenschätzung ergibt sich wie folgt:

Umbau der Station B1, gemäss Kostenschätzung der Firma Architekturbüro SEEGER inkl. +5%	Fr.	651 000.00
Neues und zusätzliches Mobiliar	Fr.	29 000.00
<b>Totalkosten</b>	<b>inkl. MwSt. Fr.</b>	<b>680 000.00</b>

Die Umbauarbeiten werden im teilbewohnten Zustand der Pflegeabteilung B1 in vier Etappen durchgeführt. Dies führt zu geschätzten baulichen Mehrkosten von ca. 5%, aber auch zu Mehreinnahmen an Mieten, welche deutlich höher sind als die baulichen Mehrkosten. Der Umbau der Station B1 ist im Budget 2022 mit CHF 680'000.00 veranschlagt.

### 4 Dringlichkeit

Da der Umbau im teilbewohnten Zustand durchgeführt wird, muss der Umbau in den Frühling-/Sommermonaten durchgeführt werden, da es ansonsten aufgrund der neuen Fenstereinbauten zu kalt wird auf der Station. Der Umbau wird voraussichtlich fünf bis sechs Monate dauern. Der Start ist auf Mai 2022 geplant. Parallel zu diesem Antrag wird im Januar 2022 die Baueingabe erfolgen, damit es zu keinen Verzögerungen kommt.

### 5 Ablauforganisation und Kompetenzen bei Projekten

Die Projektleitung unterliegt der Geschäftsleitung des IMWIL Alters- und Spitexzentrum zusammen mit dem ausführenden Architekten.



## 6 Konsequenzen einer Ablehnung

Als Konsequenz einer Ablehnung könnte dem IMWIL Alters- und Spitexzentrum mittelfristig die Betriebsbewilligung für die Station B1 von der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich entzogen werden.

## 7 Begründung der beantragten Lösung

Das IMWIL Alters- und Spitexzentrum ist bestrebt, den Umbau der Station B1 möglichst kostengünstig umzusetzen. Die bestehende Station kann mit kleinstmöglichem Aufwand anhand der Vorgaben der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich umgebaut werden. Durch den teilbewohnten Umbau wird zum einen sichergestellt, dass die Bewohnenden möglichst wenig zügeln müssen, da dies mit grossem Stress für die Bewohnenden verbunden ist. Die geschätzten baulichen Mehrkosten für den teilbewohnten Umbau von ca. 5% können mit den Einnahmen durch den Betrieb der Station deutlich gedeckt werden.

## 8 Investitionskosten nach Dringlichkeit und Werterhaltung oder Wertvermehrung

Im VA 2022 des IMWIL Alters- und Spitexzentrum wurde der Umbau berücksichtigt.

## 9 Jährlich wiederkehrende Kosten mit gleicher Aufteilung wie Investitionskosten

Die jährlich wiederkehrenden Kosten belaufen sich auf die planmässigen Abschreibungen von CHF 23 352.30. Es ist mit keinen weiteren wiederkehrenden Kosten zu rechnen. Die Pflegeabteilung kann nach dem Umbau mit den budgetierten laufenden Kosten geführt werden.

## 10 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Umbau der Station B1 im Alters- und Spitexzentrum IMWIL wird genehmigt.
2. Der dafür benötigte Bruttokredit von Fr. 680'000.00 wird bewilligt.

Dübendorf, 9. Dezember 2021

Stadtrat Dübendorf

André Ingold  
Stadtpräsident

Martin Kunz  
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 133/2021

---

**Alters- und Spitexzentrum IMWIL; Umbau der Station B1; Bewilligung Bruttokredit von Fr. 680'000.00**

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, *31. Januar 2022*

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Patrick Schärli  
Präsident

Edith Bohli  
Sekretärin

---

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, *7. März 2022*

Gemeinderat Dübendorf

Ivo Hasler  
Präsident

Edith Bohli  
Sekretärin

---

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des  
Bezirksrates Uster  
vom **25. April 2022**



## **Aktenverzeichnis**

GR Geschäft-Nr. 133/2021

**Alters- und Spitezentrum IMWIL; Umbau der Station B1; Bewilligung Bruttokredit von Fr. 680'000.00**

---

1. Weisung vom 9. Dezember 2021
2. Stadtratsbeschluss Nr. 21-514 vom 9. Dezember 2021
3. Beschluss Sozialbehörde vom 23. November 2021
4. Kostenvoranschlag vom 8. Juni 2021