

Antrag des Stadtrates vom 2. Oktober 2006

Sanierung und Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Ruggacker

(Beschluss des Gemeinderates vom)

(L2.3.Bre39./L2.3.Rug2.)

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Für den Umbau und die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Ruggacker 1 und den Ersatzbau der Alterswohnungen Ruggacker 2 wird ein Kredit von Fr. 32'460'000.00 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat.

Erläuterungen

1. Einleitung

Im März 1995 verabschiedete der Stadtrat das Altersleitbild, wonach die Dietiker Einwohnerinnen und Einwohnern auch bei Behinderung und Pflegebedürftigkeit die Möglichkeit haben sollen, in der Stadt Dietikon wohnen zu bleiben. Am 2. April 2001 genehmigte der Stadtrat das daraufhin erarbeitete Konzept für den Ausbau der Alters- und Pflegeplätze. Dieses sah vor, dass das Gebäude Ruggacker 1 (Bremgartnerstrasse 39) als Pflegeheim und Verwaltungszentrum weitergeführt und entsprechend saniert und ausgebaut werden, anstelle der kleinräumigen Alterswohnungen im Ruggacker 2 (Ruggackerweg 2) aber ein Neubau mit Pensionärszimmern erstellt werden soll. Im Weiter sollen Pflegeeinheiten in geeigneten Mietwohnungen eingerichtet werden, welche kurzfristiger verfügbar sind. Der Pensionärsbereich an der Oberdorfstrasse 15 sowie das Tagesheim mit Ergotherapie, Aktivierung und Gesundheitsbereich werden beibehalten.

Die Annahmen des Gesamtberichtes vom April 2001 über die demographische Entwicklung haben sich bestätigt. Die betagte Bevölkerung wird weiterhin zunehmen. Mit der Einrichtung einer Pflegewohnung wurden zwar zusätzlich 10 Plätze geschaffen, das Angebot an Pflegeplätzen reicht jedoch weiterhin nicht aus. Immer wieder müssen pflegebedürftige Personen in anderen Gemeinden oder sogar ausserkantonale

untergebracht werden. Zurzeit warten rund 40 Personen auf einen Platz. Im Jahr 2005 betrug die Wartefrist für das Altersheim im Schnitt 115, diejenige für die Pflegeabteilung 520 Tage. Die vorläufigen Wartezeiten im Jahr 2006 sehen im Pflegebereich mit 305 Tagen besser aus, dies allerdings weil einige der Wartenden unterdessen andere, auswärtige Lösungen annehmen mussten.

2. Architekturwettbewerb

Um zu gestalterisch und betrieblich optimalen Lösungen zu kommen, wurde ein offener Projektwettbewerb im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Die Jurierung fand im Frühjahr 2005 statt. Beurteilungskriterien waren das städtebauliche und architektonische Konzept, inklusive Ausdruck und Charakter, die betrieblichen Konzepte wie Wegführungen, funktionelle Organisation, Flexibilität und Etappierbarkeit sowie die Wirtschaftlichkeit, welche neben den Bau- und Betriebskosten auch das Architektenhonorar beinhaltet.

Das Projekt "Traumschiff" überzeugte am meisten, unter anderem da es mittels des frei gesetzten Erweiterungsbaus einer unerwünschten Massierung der Bauvolumen entgegenwirkt und es wegen seines zurückhaltenden Charakters eine ausserordentlich gute Lösung für die Einordnung in die Parklandschaft darstellt. Am 25. April 2005 folgte der Stadtrat den Empfehlungen des Preisgerichtes und beauftragte die Hochbauabteilung, das erstrangierte Projekt "Traumschiff" des Teams HN2S Architekten (ARGE Niedermann Sigg - Schwendener Architekten / Thomas Boyle, Bauingenieur / HL Technik AG, Haustechnikingenieure) weiterzuverfolgen und ein Vorprojekt als Kreditvorlage ausarbeiten zu lassen.

3. Entwurfsgrundlagen Betriebskonzepte und Vorgaben Raumprogramm

a) Allgemein

Der Ruggacker 1 (Bremgartnerstrasse 39) soll neu ausschliesslich für die Betreuung von pflegebedürftigen und schwer pflegebedürftigen Menschen zur Verfügung stehen. Mit der anstehenden Sanierung des vierzigjährigen Gebäudes geht eine Anpassung an heute übliche Standards einher. Es wird eine wohnliche Atmosphäre angestrebt und dafür gesorgt, dass hilfs- und pflegebedürftige Betagte nach neusten Grundsätzen betreut werden können. Bei Bedarf kann die Pflegeabteilung im neu ausgebauten Dachgeschoss später ohne grosse bauliche Veränderungen zu einer geschlossenen Dementenabteilung umfunktioniert werden.

Mit dem Angebot im Ruggacker 2, wird ein möglichst flexibles Nutzungskonzept angestrebt, das mit "betreute Alterswohnungen" bezeichnet werden kann. Es berücksichtigt den Umstand, dass es einen Alltagszustand zwischen Selbständigkeit und Pflegebedürftigkeit gibt und dieser Übergang oft fliegend verläuft. Es sollen vor allem rüstige ältere Menschen angesprochen werden, die frühzeitig eine Alterswohnform wählen, in der sie selbstständig haushalten und zum Beispiel Mahlzeiten zubereiten können, aber gleichzeitig die Entlastungsangebote eines Altersheimes bis hin zum vollständigen Hotelbetrieb vorfinden. Es können 2-Zimmer-Appartements und 1-Zimmer-Studios gemietet und je nach Bedarf Angebote an sozialer Begleitung, hauswirtschaftlicher Unterstützung und pflegerischen Leistungen auf Abruf und gegen Verrechnung in Anspruch genommen werden. Bei grosser Pflegebedürftigkeit kann eine Verlegung in den nahen Ruggacker 1 erfolgen.

Dank der geplanten räumlichen und gebäudetechnischen Infrastruktur und Vorleistungen im Ruggacker 2 können bei weiterhin steigendem Bedarf an Pflegeplätzen das ganze Gebäude oder einzelne Geschosse ohne grosse bauliche Massnahmen in reine Pflegeabteilungen umgewandelt werden.

b) Bettenangebot Ruggacker 1

- Im Ruggacker 1 sollen ca. 90 Betten zur Verfügung stehen.
- Alle drei Obergeschosse und das ausgebaute Dachgeschoss werden für schwere Pflege ausgelegt, mit 1- und 2-Bettzimmern mit eigenen Nasszellen, allgemeinen Aufenthaltsbereichen und adäquaten Infrastrukturen für die Pflegenden.
- Es sind optimale Stationsgrössen mit 20 bis 24 Betten anzustreben.
- Eine Pflegestation soll für die Betreuung von dementen Personen ausgebaut werden können.

c) Bettenangebot Ruggacker 2

- Im Neubau Ruggacker 2 sollen für insgesamt 50 – 60 Pensionäre 1- und 2-Zimmereinheiten mit eigenen Nasszellen und Kochgelegenheiten erstellt werden.
- Aufenthaltsbereiche auf den Geschossen ergänzen das Angebot.
- Ein Ausbau für schwere Pflege ist zu ermöglichen.

d) Behindertengerechtes Bauen, Gebäudetechnik

- Die gesamte Anlage Ruggacker 1 und 2 wird auf die Bedürfnisse und Anforderungen von älteren, behinderten Menschen ausgerichtet und den Komfortansprüchen bezüglich Raumklima, Belichtung, Akustik, Ergonomie, etc. gerecht.
- Die Gebäudetechnik entspricht dem aktuellen Standard für Alters- und Pflegeheime. Insbesondere sind auch im Ruggacker 2 die Pensionärszimmer mit Rufanlagen ausgerüstet.
- Im Ruggacker 2 ist eine Komfortlüftung vorgesehen

e) Allgemeine Bereiche

- Der Haupteingang zum Alters- und Gesundheitszentrums liegt wie bisher an der Bremgartnerstrasse 39 (Ruggacker 1).
- Von dort sind die Publikumsbereiche mit Empfangs-Schalter, Cafeteria und Speisesaal sowie Mehrzweck- bzw. Andachtsraum erreichbar. Mittels flexibler Wände können Räume für unterschiedliche Veranstaltungen geschaffen werden.
- Es sind Praxen für Physiotherapie und Coiffeur/Pedicure vorgesehen, welche extern betrieben werden sollen.
- Die Räume für die Verwaltung sind zu integrieren.

f) Gastrokonzzept

- Die neue Küche und Speiseverteilung ist auf 230 Mahlzeiten pro Essenszeit ausgelegt, damit die Bewohner, das Personal sowie Gäste verpflegt werden können.
- Es ist eine konventionelle Produktion mit einem Anteil Cook and Chill in der Vorbereitung mit hoher Eigenfertigung und dem Einbezug sinnvoller Convenienceprodukte vorgesehen. Damit bleiben in diesem Bereich attraktive Arbeitsplätze erhalten.
- Küche und zugehörige Nebenräume sind so weit möglich auf einer Etage untergebracht.

- Die Speisen können im Speisesaal, der Cafeteria und den geschossweisen Aufenthaltszonen eingenommen werden. Sie werden dort jeweils individuell geschöpft.
- Der Speisesaal bietet 80 Personen Platz, die Cafeteria 40 - 50 Gästen. Letztere soll attraktiv für Bewohner und Besucher sein und bei Bedarf ganztägig betrieben werden.

g) Reinigungsdienst

- Es wird nach dem Reviersystem gereinigt, das heisst stations- bzw. geschossweise, so dass den Bewohnern nur wenige Personen des Reinigungsdienstes gegenüberstehen.
- Auf jedem Geschoss sind kleine Putzräume unterzubringen, ein zentrales Magazin im Untergeschoss.

h) Wäscherei

- Die Wäscherei (Flach- und Frottiertwäsche und neu auch Leib- und Personalwäsche) wird ausgelagert. Damit können Betriebskosten eingespart werden und der entsprechende Raumbedarf wird zugunsten des Küchenbereiches verringert.
- Es wird eine relativ kleine Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit für die Schmutzwäsche beibehalten, zur gemeinsamen Nutzung mit den Pensionären des Ruggacker 2.

i) Lagerung, Ver- und Entsorgung, Verkehrsführung

- Die Lagerhaltung und die entsprechenden Räume werden auf heute wirtschaftlich sinnvolle, häufigere Lieferungen ausgelegt.
- Es sind Manövrier- und Abladeräume für Lieferwagen und Lastwagen ohne Anhänger einzuplanen.
- Ein funktioneller Zugang zu den Lager- und Entsorgungsräumen ist zu gewährleisten.
- Es soll eine möglichst gute Entflechtung von Anlieferungs- bzw. Rangierverkehr und Besucher- und Fussgängerverkehr erreicht werden.

j) Nachhaltigkeit, Energiekonzept

- Es wird ein nachhaltiger Umgang mit Energie angestrebt.
- Die Dämmwerte entsprechen dem Minergiestandard.
- Im Ruggacker 2 wird in allen Zimmern eine Komfortlüftung eingebaut.
- Es darf kein Holz aus nicht nachhaltiger Bewirtschaftung verwendet werden.

k) Parkierung

- Für den Heimbetrieb sind 20 PW-Parkplätze in einer Einstellhalle vorzusehen.
- Ausserdem sind 10 Besucherparkplätze im Freien sowie rund 30 Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen.

4. Projektbeschreibung

a) Städtebau und Architektur

Das Alters- und Pflegeheim Ruggacker steht am Rande eines zusammenhängenden, parkartigen Grünraumes mit daran angelagerten öffentlichen Einzelbauten wie Kirche und Schule. Das bauliche Ensemble selbst wird in zwei Baukörper gegliedert, welche

mittels einem eingeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden sind. Das Gebäude Bremgartnerstrasse 39 aus den Sechzigerjahren wird im südlichen Bereich gegen die Freihaltezone hin volumetrisch massvoll, um ca. 7 m, vergrössert. Dies ergibt zusammen mit dem Ausbau des Dachgeschosses neben der nötigen Vergrösserung der Nutzflächen eine städtebauliche Präzisierung von Proportionen und Massenverteilungen.

Der Neubau wächst, durch den Zwischenbau abgesetzt, aus dem bestehenden Bauvolumen heraus und erstreckt sich in die leicht abfallende Parklandschaft. Im Gegensatz zur orthogonalen Form des bestehenden Ruggacker 1, welcher den Abschluss gegen den Strassenraum bildet, reagiert der Neubau durch die abgewinkelte Form und die dadurch verdeutlichte Gleichwertigkeit der Fassadenseiten auf die parkartige Umgebung. Die kontinuierliche Staffelung der Gebäudehöhen vom bestehenden Pflegetrakt bis zum östlichen Neubau folgt der Topographie des leicht abfallenden Geländes und lässt die Volumetrie der Gesamtanlage gegen die Ebene auslaufen. Durch diese Modellierung der Gebäudemassen wird eine grösstmögliche Verträglichkeit gegenüber den kleinmassstäblichen Nachbarbauten angestrebt.

Das Ensemble bettet sich so in die Landschaft ein und wird vom Grünraum umflossen. Im Zentrum der Anlage lässt der ähnlich einem Gartenpavillon konzipierte Verbindungsbau des Speisesaals einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Aussenraum zu.

b) Erschliessung und Wegnetz

Der Hauptzugang zum Alterszentrum und Pflegeheim erfolgt nach wie vor von der Bremgartnerstrasse aus über einen asphaltierten Erschliessungsbereich mit durchgrünten Besucherparkplätzen. Ein neues, grosszügiges, pergolaartiges Vordach grenzt den Fussgängerbereich von der Zufahrt des motorisierten Verkehrs ab und bildet einen attraktiven Ankunfts- und äusseren Aufenthaltsbereich. Der Ruggacker 2 wird auf der Nordseite mit einem separaten Eingang erschlossen, um einen autonomen Betrieb zu ermöglichen. Daneben wird der Neubau intern über den Speisesaal oder den ein Geschoss darunter liegenden Verbindungsgang mit dem bestehenden Gebäude verbunden.

Die Anlieferungszone an der Nordostfassade bleibt erhalten. Über die Ruggackerstrasse wird die neue Einfahrtsrampe zur Tiefgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Ein in den Grünraum eingebundenes Wegnetz umzieht die Gebäude und ergänzt das bestehende Angebot an Fusswegen.

c) Raumprogramm allgemein

Die unterschiedlichen Wohnnutzungen sind in den zwei als autonome Volumen in Erscheinung tretenden Bauten untergebracht. So sind die Pflegestationen in der bestehenden, lediglich ergänzten Gebäudestruktur des Ruggacker 1 in kompakter Form neu organisiert, während der Neubau die Einheiten des "betreuten Wohnens" umfasst. Die zentralen Nutzungen sind im Erd- und Untergeschoss von Ruggacker 1 und im Zwischenbau konzentriert.

d) Pflegeheim Ruggacker 1

Vom grosszügigen Eingangsbereich werden sämtliche öffentlichen Bereiche wie Cafeteria, Speisesaal, Empfangsschalter, Verwaltung oder Mehrzweckraum erschlossen. Bei Bedarf kann der Eingangsraum mit Cafeteria und Mehrzweckraum mittels flexiblen Trennwänden oder beweglichem Mobiliar zu einer grossen Halle ausgeweitet werden. Grossflächige Glasfronten sowohl gegen den Strassenraum als auch zur Parklandschaft ermöglichen Aus- und Einblicke und machen das Erdgeschoss zu einem öffentlichen Raum. In zwei wechselseitig angeordneten Raumgruppen sind Verwaltungs-, Physio-, Coiffeur- und Gastrobereich an den Ecken des Gebäudes angeordnet.

Die im Pflegetrakt vorhandene statische Struktur wie auch die Lage der Steigzonen werden weitestgehend übernommen und nur dort verändert, wo ein Eingriff wirtschaftlich sinnvoll ist und die räumliche Situation massgeblich verbessert werden kann. So erhalten die Pflegezimmer in den Obergeschossen eigene Nasszellen und durch den Einbezug der Balkone etwas mehr Wohnfläche. Die allgemeinen Zonen und Nebenräume für Aufenthalt, Gemeinschaft und Pflegepersonal werden den zeitgemässen Anforderungen entsprechend erweitert. Mit einem zusätzlichen Fluchttreppenhaus im südlichen Erweiterungsvolumen wird den heutigen feuerpolizeilichen Auflagen entsprochen.

In den drei Obergeschossen können je 23 Pflegeplätze angeboten werden. Im ausgebauten Attikageschoss ist eine analog konzipierte, etwas kleinere Abteilung mit 17-19 Bettenplätzen und einer begehbaren Dachterrasse vorgesehen, welche bei Bedarf als Abteilung für demente Betagte umgenutzt werden kann. Insgesamt werden im Ruggacker 1 neu 88 Pflegebetten zur Verfügung gestellt, gegenüber aktuell 43 Pflege- und 26 Altersheimplätzen.

Das Untergeschoss wird bis an die neuen Fassadenfluchten und unter den Zwischentrakt vergrössert, um für die Küche und die übrigen Infrastrukturräume wie die erweiterten Personalgarderoben, Teile der Haustechnikflächen sowie die Zivilschutzräume den nötigen Platz zu schaffen. Dank der Auslagerung der Wäscherei kann nun der gesamte Küchenbereich auf einer Ebene angeordnet werden. Alle übrigen bestehenden Räume und Haustechnikbereiche im Untergeschoss werden belassen oder umgenutzt. Der Verbindungsgang zum Tages- und Pensionärsbereich Oberdorfstrasse 15 bleibt unverändert bestehen.

e) Verbindungstrakt

Im eingeschossigen Verbindungsbau zwischen Ruggacker 1 und Ruggacker 2 wird der von beiden Gebäuden her erschlossene Speisesaal untergebracht. Mit den grossflächigen Oberlichtern sowie den Schiebetürfronten tritt er als transparente Raumschicht in Erscheinung und lässt Innen- und Aussenraum miteinander verschmelzen. Auf der Parkseite ist eine Terrasse vorgelagert, die auch von der Cafeteria erreichbar ist.

f) Ruggacker 2

Im abgewinkelten Baukörper des Ruggacker 2 gliedern die einzelnen Zimmer als Struktur bildende Elemente sowohl das äussere Erscheinungsbild wie auch die Innenräume. Sie werden gegen Süden und den Grünraum hin aufgefächert, so dass

alle über eine gleichwertige, optimale Ausrichtung und Besonnung und individuelle Balkonbereiche verfügen. Die sich ergebende volumetrische Gliederung der parkseitigen Fassaden verzahnt sich mit dem Parkraum und vermittelt eine dem Ort und den Bewohnern angepasste Massstäblichkeit. Durch die versetzte Anordnung der einzelnen Wohneinheiten wird zudem eine rhythmisierende Gliederung der Korridore erreicht. Diese sind so nicht nur Verkehrsfläche, sondern individuell den Studios zugeordnete Vorzonen und sollen durch die sich ausweitenden und wieder verengenden Sequenzen eine wohnliche Intimität erzeugen. Die vertikalen Erschliessungen sind zusammen mit den Nebenräumen in einer Raumschicht an der Nordfassade untergebracht. Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume sind am Anfang und Ende der Korridore angelagert. Innen liegende Verglasungen ermöglichen eine natürliche Belichtung derselben.

Auf den fünf Wohngeschossen können in Einerzimmerstudios und insgesamt 14 Zweizimmereinheiten 55 Plätze angeboten werden. In den heutigen Alterswohnungen im Ruggacker 2 werden aktuell 16 betagte Bewohner und Bewohnerinnen gezählt.

g) Tiefgarage

Das gegen Südwesten etwas erweiterte Untergeschoss definiert mit einer Abfangdecke das Fundament der Neubauvolumen. Es beherbergt einige Haustechnikräume, welche den autonomen Betrieb des Ruggacker 2 (u. A. als Pflegeheimprovisorium) ermöglichen und eine Einstellhalle mit 33 Parkplätzen. Diese können zum Teil an die Bewohner der Alterswohnungen oder an Bewohner benachbarter Liegenschaften vermietet werden, bei denen keine oder nicht die geforderte Anzahl Parkplätze möglich sind.

h) Konstruktion, Ausdruck und Materialisierung

Während in den Regelgeschossen des bestehenden Ruggacker 1 das statische Prinzip mit massiver Mischbauweise (Betonstützen, Backsteinwände und Flachdecken) beibehalten und fortgeführt wird, soll für die Aufstockung des Dachgeschosses eine Leichtbauweise zur Anwendung kommen.

Im Neubau soll zu Gunsten der räumlichen Flexibilität ein massives Stützen-/ Plattensystem mit schallschutztechnisch optimierten Leichtbautrennwänden zum Einsatz kommen, so dass bei Bedarf ohne grossen Aufwand Verbindungstüren zwischen den Zimmern eingebaut und damit weitere Zweizimmereinheiten geschaffen werden können.

Um den Ensemblecharakter zu unterstreichen und die beiden unterschiedlichen Bauten optisch zusammenzubinden, wird für beide Gebäude eine verwandte Fassadengestaltung vorgeschlagen: Horizontale bzw. vertikale Ortbetonbänder umspannen die Volumen, zeichnen die Geschosse aussen ab und strukturieren die grossen Fassadenflächen optisch. Sekundäre, zurückversetzte Holzfenster und -Ausfachungen füllen diese primäre Betonstruktur aus, profilieren die Fassade und beziehen sich in ihren Proportionen auf einen menschlichen Massstab. Das Fassadenbild lebt vom materiellen Kontrast von warmem Holz, textilen Beschattungselementen und eher kühlem Beton. Im Ruggacker 1 sorgen raumhohe Fensterflügel ("französische Fenster") sowie "Blumenfenster" mit integrierter Sitzbank für eine grosszügige Atmosphäre und dienen als Ersatz für die ehemaligen Balkone. Im Ruggacker 2 werden den Bewoh-

nerzimmern Balkone vorgelagert, welche mittels Schiebefenster direkt als räumliche Erweiterung erfahrbar sind.

i) Energiekonzept

Sowohl der sanierte Altbau wie der Neubau genügen den energetischen Anforderungen einer zeitgemässen Bauweise. Dabei wird für den Neubau mit seiner kontrollierten Be- und Entlüftung und den verstärkten Wärmedämmmassnahmen der Minergiestandard erreicht. Um das Minergie-Label selbst zu erhalten, müsste zudem eine Heizung mit alternativer Energieerzeugung eingebaut werden. Vorerst bleibt jedoch die Gasheizung im Ruggacker 1 bestehen, welche erst im Jahr 1998 erneuert wurde und nach der energetischen Sanierung des Altbaus die notwendige Kapazität für beide Gebäude aufweist. Im Altbau kann wegen der engen Verhältnisse ausserdem keine Belüftung der Bewohnerzimmer eingebaut werden.

5. Etappierung, Terminplan

In einer ersten Etappe werden nach dem Abbruch bzw. Rückbau des Wohnhauses Ruggacker 2 der Ersatzneubau und der Verbindungstrakt mit dem neuen Speisesaal erstellt, inklusive Tiefgarage im Untergeschoss. Die Nebenräume der Wohngeschosse werden für die Einrichtung eines provisorischen Pflegebetriebes ausgerüstet. Dafür werden soweit möglich vorhandene Betriebseinrichtungen aus dem Altbau übernommen.

Vor Baubeginn müssen für die Mieter der Alterswohnungen des Ruggacker 2 betagtegerechte Wohnmöglichkeiten an einem anderen Ort zur Verfügung stehen und die Physiotherapiepraxis muss ausgelagert werden.

Für die Zeit der daran anschliessenden Sanierung des Altbaues (2. Etappe) werden die zu betreuenden Betagten aus dem Alters- und Pflegeheim in den Neubau verlegt. Dabei müssen die Einerzimmer zum Teil als Zweibettzimmer, die Zweierappartements für vier Personen genutzt werden. Die Küche muss während der Umbauzeit ausgelagert werden oder die Mahlzeiten müssen eingekauft werden. Für die Verwaltung müssen extern Räume gefunden werden. Die Wäscherei wird definitiv ausgelagert.

Die vorgesehene Ausführung der Bauarbeiten in zwei Etappen bringt zwar bauliche Mehrkosten von knapp Fr. 3/4 Mio. mit sich (ohne Mietkosten von Räumen für die Verwaltung oder Küchenprovisorium). Wenn der Neu- und Umbau gleichzeitig ausgeführt würden, müsste eine Lösung gesucht werden, den Alters- und Pflegeheimbetrieb für knapp einviertel Jahre an einem anderen Ort unterzubringen. Die Endkosten für diese Bauausführung wären wegen dem grösseren betrieblichen Aufwand und Zinsmehrbelastungen zur Bereitstellung der Finanzmittel höher, obwohl die Appartements des Ruggacker 2 früher vermietet werden könnten. Neben der Unsicherheit, termingerecht ein externes Provisorium zu finden, soll vor allem den betagten und pflegeabhängigen Bewohnern und Bewohnerinnen des Ruggacker 1 kein "Verpflanzen" an einen fremden Ort zugemutet werden. Allerdings müssen über eine längere Zeit Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubimmissionen und etwas beengte Verhältnisse im Pflegeprovisorium Ruggacker 2 in Kauf genommen werden.

Nach Kreditannahme müssen für die Ausarbeitung des Bauprojekts, für die Ausführungsplanung, Submissionierung und Bauvorbereitung rund eineinhalb Jahre eingesetzt werden. Der Neubau kann anschliessend in ca. einviertel, der Umbau des Ruggacker 1 in einem Jahr durchgeführt werden. So kann bis im Frühjahr 2010 der provisorische Pflegeheimbetrieb im neuen Ruggacker 2 aufgenommen werden und im Frühjahr 2011 der Umbau des Altbaus abgeschlossen sein.

6. Altlasten

Der Baugrund ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Mit einem Fachmann der EMPA wurden zwei Begehungen in den bestehenden Bauten durchgeführt. Die Laboranalysen der entnommenen Proben ergaben, dass Verglasungen der alten Brandschutztüren aus den Sechzigerjahren mit asbesthaltigen Dichtungsmassen gefasst sind. Diese können durch eine spezialisierte Firma ohne grossen Aufwand entfernt werden, was in den Rundungsbeträgen der Kostenschätzung bereits enthalten ist. Weiter haben sich alte Kleber von Bodenbelägen oder Sturzverkleidungen als harmlos erwiesen.

7. Externe Kostenanalyse

Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 23. Januar 2006 ist bei Verpflichtungskrediten von 5 Mio. Franken und mehr eine Kostenanalyse durchzuführen bzw. im Voranschlag vorzusehen.

Nachdem im Frühjahr 2006 das Vorprojekt ausgearbeitet war, wurde eine externe Analyse in Auftrag gegeben zur Beurteilung des Projektes mit den dazugehörigen Haustechnikkonzepten und Kostenannahmen. Die beauftragten Fachleute kamen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Kontroll-Berechnungen der Baukosten nach Elementkostengliederung ergibt ein Gesamttotal von Fr. 32'153'000.00 (hochgerechnet auf den Index vom 1. April 2006). Dies bedeutet eine Abweichung von 1 Prozent gegenüber der Kostenschätzung des Planungsteams, bei einer Genauigkeit von $\pm 8 \%$ über die Gesamtkosten.
- Innerhalb der Berechnungen weisen verschiedene Betragsdifferenzen auf unterschiedliche Zuweisungen einzelner Arbeiten zu den Makroelementgruppen hin.
- Der Vergleich mit ähnlichen Objekten ergibt, dass abgesehen vom Makroelement MB, Aussenwände, die Preise im Rahmen vergleichbarer Bauprojekte liegen, oft etwas tiefer.
- Ein Einsparpotential kann bei den Aussenwänden ausgemacht werden, welches rein rechnerisch auf ca. Fr. 500'000.00 geschätzt wird, ohne die dafür nötige Überarbeitung des Vorprojektes und des statischen Konzeptes und deren Kosten zu beachten. Realisieren liessen sich diese Einsparungen nur durch eine glatte Kompaktfassade mit verputzter Aussendämmung und "Lochfenstern", welche die optischen Vorzüge einer feingliedrigen Fassade und die Grosszügigkeit der Wohnräume stark beeinträchtigen würden. Beide waren mit ausschlaggebend für den Juryentscheid zugunsten dieses Projektes.
- Die Ausbaurkosten liegen geringfügig höher als der "Sollwert" für Altersheime (vermutlich wegen der Kleinteiligkeit im Ruggacker 1).

8. Kostenzusammenstellungen

Da die Preise im Bausektor zur Zeit anziehen, wird der Kreditantrag auf die Kennwerte des Planungsteams abgestellt, welche geringfügig höher sind als diejenigen der Kostenanalyse.

Grundlagen der Kostenschätzungen sind die Vorprojektpläne 1:200 und Systemgrundrisse bzw. Schnitte 1:50 vom 6. Februar 2006, die Raumbeschriebe vom 7. Februar 2006 sowie das Haustechnikvorprojekt vom 26. Februar 2006 und die statischen Konzepte und Vordimensionierungen, welche im Bericht vom 16. Februar 2006 dargelegt sind.

Die Kosten wurden nach der Elementkostenmethode mittels Vergleichselementen und -Kennzahlen ermittelt und nach Baukostenplan umgerechnet, mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$, bezogen auf die Gesamtkosten. Kostenstand der detaillierten Schätzung vom 1. März 2006 war der Index der Zürcher Wohnbaukosten vom 1. April 2005 (= 110.2 Punkte, neu 100.00). In den nachstehenden Zusammenstellungen wurden diese Beträge linear hochgerechnet auf den aktuellen Index vom 1. April 2006 (= neu 101.6 Punkte) und um ca. Fr. 1'000.00 aufgerundet. Demnach ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

<i>BKP Arbeiten</i>	<i>Ruggacker 1</i>	<i>Ruggacker 2, Kostenschätzung</i>	
		<i>Verb.-Bau, Gara-</i>	<i>inkl. 7.6 % MwSt.</i>
		<i>ge</i>	
0 Grundstück	14'700.00	14'800.00	29'500.00
1 Vorbereitungsarbeiten	296'400.00	314'900.00	611'300.00
2 Gebäude	13'637'100.00	11'515'100.00	24'152'200.00
3 Betriebseinrichtungen	1'827'200.00	373'500.00	2'200'700.00
4 Umgebung	423'200.00	420'600.00	843'800.00
5 Baunebenkosten	445'200.00	733'700.00	1'178'900.00
6 Unvorhergesehen. (~3 %), Rundung	500'700.00	246'100.00	745'800.00
7 Etappierungskosten	332'400.00	401'900.00	734'300.00
9 Ausstattung (Allgemeinbereiche)	553'100.00	409'400.00	962'500.00
Gesamtkosten			
inklusive Etappierung	18'030'000.00	14'430'000.00	32'460'000.00

Nicht in diesen Kosten enthalten sind:

- Baukreditzinsen
- Mehrkosten wegen unüblichen Einschränkungen der Arbeitszeiten
- Provisorien für Verwaltung und evtl. Küche
- Umzugskosten (Bewohner, Inventar und Mobiliar)
- Mobile Einrichtungen Bewohnerzimmer und Büros (werden zum Teil übernommen)
- Mobile Betriebseinrichtungen wie Putzgeräte etc. (werden zum Teil übernommen)
- weitergehende Altlastensanierungen (werden keine erwartet)
- Kredite von insgesamt Fr. 818'000.00, welche bereits für diverse Vorarbeiten, für den Wettbewerb und das Vorprojekt gesprochen wurden (Beschlüsse von Gemeinderat vom 13. November 2003, Stadtrat vom 13. Mai 2002, 12. Mai 2003, 7. November 2005 und 23. Januar 2006 sowie der Baukommission vom 16. August 2006)

Die kompakte Konzeption der Bauten, der Rückbau bis auf die Tragstruktur bzw. der umfassende Umbau des Ruggacker 1 und der vergleichsweise hohe Installationsgrad im Ruggacker 2 (wie Vorleistungen für Pflegebetrieb und Komfortlüftung) wirken sich auf die üblicherweise als Vergleichswerte beigezogenen "Kubikmeterpreise" (nach SIA-Norm 116, BKP 2), aus. Es können provisorische Kostenkennwerte von Fr. 698.00/m³ für den Umbau des Ruggacker 1 bzw. Fr. 709.00/m³ für die Neubau-trakte abgeleitet werden. Die entsprechenden Kennzahlen von aktuell im Raum Zürich erstellten oder geplanten Altersheimen bewegen sich zwischen Fr. 690.00 bis 760.00/m³ (SIA 116). Der Kennwert pro Geschossfläche (BKP 2) liegt bei Fr. 2'403.00/m². Pro Garagenplatz ist mit Fr. 32'500.00 Anlagekosten zu rechnen. Alle Werte sind linear hochgerechnet auf den Indexstand 2006.

9. Folgekosten, Wirtschaftlichkeitsrechnung Ruggacker 2

a) Finanzierung und Abschreibungsmodus

Gemäss Rechnungsvorschriften müssen die Belastungen der laufenden Rechnung durch Abschreibungen und Verzinsungen des Investitionskapitals ausgewiesen werden. Die Finanzabteilung wendet die herkömmliche Abschreibungsmethode an, bei welcher die Investitionen jährlich mit 10 % des Restbuchwertes abgeschrieben werden, da der administrative Aufwand deutlich geringer ist als bei einer linearen Abschreibung und in späteren Jahren, wenn der Instandhaltungsaufwand steigt, die Rechnung entlastet ist.

b) Stellenplan

Für den Betrieb und den Unterhalt der Gebäude müssen gemäss kantonalen Vorgaben 2 % der Anlagekosten eingesetzt werden. Durch den Neubau Ruggacker 2 und die erweiterten Haustechnikanlagen, welche in die Kompetenz des technischen Dienstes der Alterszentren übergehen, muss dieser geringfügig um maximal 50 Stellenprozente aufgestockt werden.

Durch die Erweiterung der Anzahl Pflegeplätze im Ruggacker 1 von heute 45 auf knapp 90 Betten muss der heutige Stellenplan um rund 25 Vollzeit-Stellen erhöht werden. Trotz des Mehrertrags durch die Erhöhung der Bettenanzahl im Ruggacker 1 wird gemäss heutiger Beitragspraxis des Kantons und der Krankenkassen mit einem zusätzlichen Nettoaufwand (Defizit) von rund Fr. 400'000.00 pro Jahr gerechnet.

Auch wegen dem Angebot im Ruggacker 2 müssen zusätzliche Stellen geschaffen werden, und zwar im Bereich Hotellerie und Pflege. Diese Dienstleistungen sollen nur auf Abruf angeboten und nach Aufwand verrechnet werden.

Durch die Auslagerung der Wäscherei gehen knapp 2 Vollzeitstellen verloren, welche jedoch durch neu geschaffene Arbeitsplätze in der Hotellerie ersetzt werden.

c) Mietkosten Wohnungen / Garagenplätze im Ruggacker 2

Die Wohneinheiten und Tiefgaragenplätze des Neubaus Ruggacker 2 sollen kosten-deckend vermietet, die Pflegekosten separat nach Aufwand verrechnet werden.

Für die nachstehenden Berechnungen der monatlichen Mietzinse wurde ein Eigenkapitalanteil von einem Drittel, Betriebs- und Nebenkosten für Instandhaltung etc. von 2 % der Investitionen und Verwaltungskosten von 5 % der Nettomietzinse angenommen.

Var.	Berechnungsmodus	1-Zimmer- App. 30.0 m2	2-Zimmer- App. 47.5 m2	2-Zimmer- App. 52.5 m2	Garagen- Platz
A	Grundstück: kostenlos Eigenkapital: nicht verzinst	998.00	1'579.00	1'746.00	152.00
B	Grundstück: kostenlos Eigenkapital: mit 4 % verzinst	1'296.00	2'053.00	2'268.00	170.00
C	Grundstück: Fr. 650.00/m2 Eigenkapital: mit 4 % verzinst	1'388.00	2'197.00	2'429.00	----

In diesen Mietzinsen sind die Investitionen für die geschossweisen Aufenthalts- und Allgemeinbereiche im Ruggacker 2 sowie zusätzliche Haustechnikinstallationen (Ausgüsse, Patientenruf etc.) eingerechnet, welche für eine Betreuung auf Abruf nötig sind. Sie entsprechen einem mittleren Preisniveau für analoge Angebote, bei welchen auf die Infrastruktur eines Alters- und Pflegeheimes zurückgegriffen werden kann. Diese sind nicht zu vergleichen mit einfachen Mietangeboten von Alterswohnungen, welche nur zu günstigeren Konditionen auf dem Markt bestehen können. Privatwirtschaftliche Altersresidenzen mit Betreuungsangeboten existieren vor allem im gehobenen Sektor mit entsprechend deutlich höheren Preisen.

10. Subventionen, Finanzplan

Das Sanierungs- und Erweiterungsprojekt wurde mit der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich besprochen, die geforderten Anpassungen, vor allem der Aufenthaltsbereiche, sind im Vorprojekt eingeflossen. Unter Vorbehalt der Bedarfsfrage, welche erst im Rahmen eines Gesuches geklärt wird, geht die Gesundheitsdirektion davon aus, dass das Bauvorhaben im Sinne der Verordnung zum Gesetz über die Beitragsleistungen des Staates für Altersheime sowie Heime, Eingliederungsstätten und Werkstätten für Invalide staatsbeitragsberechtigt ist. Für das Alters- und Pflegeheim Ruggacker liegt der Staatsbeitrag zur Zeit bei 20 % (Finanzkraftindex 107) der anrechenbaren Kosten. Diese werden durch ein Gutachten der Baudirektion ermittelt. Eine definitive Zusicherung des Staatsbeitrages ist erst nach der Kreditgenehmigung, auf ein Gesuch der Trägerschaft hin, möglich.

Die Ausgaben sind im neuen Finanzplan in den Jahren 2007 bis 2011 vorgesehen. Die Frage alternativer Finanzierungsmodelle mittels eines Investors hat die Finanzabteilung geprüft und der Stadtrat diskutiert. Es wird darauf verzichtet, da der Verkauf des Projektes an einen Investor und die anschliessende Miete durch die Stadt zu keinem günstigeren Ergebnis führt.

Referentin: Hochbauvorsteherin Gertrud Disler

NAMENS DES STADTRATES

1002Ruggackerumbau_Weisung.doc

Der Präsident:

Der Schreiber:

versandt am:

Otto Müller

Thomas Furger