

## Urnenabstimmung vom 4. März 2018

# Erweiterung und Teilsanierung Alterszentrum im Geeren in Seuzach

## Antrag und Beleuchtender Bericht

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

der Zweckverbandsgemeinden Altikon, Brütten, Dägerlen, Dättlikon, Dinhard, Ellikon an der Thur, Hettlingen, Neftenbach, Pfungen, Rickenbach, Seuzach und Wiesendangen

Das Bevölkerungswachstum und die demographische Entwicklung stellen die Gemeinden des Zweckverbandgebietes vor Herausforderungen. Das Alterszentrum im Geeren (AZiG) in Seuzach kann mit den vorhandenen Plätzen den Bedarf in Zukunft nicht mehr decken und benötigt eine Erweiterung. Die bald 40jährigen Gebäude müssen teilsaniert werden, um den Erwartungen der Bewohnenden und Angehörigen an Ausstattung und Komfort und den gestiegenen Anforderungen im Pflegebereich entsprechen zu können.

**Damit das AZiG auch in Zukunft seine Aufgabe als wichtige Institution für die ältere Generation im Zweckverbandsgebiet erfüllen und die Nachfrage an Pflege- und Alterswohnplätzen decken kann, sind der Neubau eines zusätzlichen Traktes sowie die Teilsanierung der bestehenden Bauten notwendig.**

**Die Betriebskommission und die Delegiertenversammlung des Zweckverbandes beantragen dafür einen Kredit von CHF 49.15 Millionen und empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.**

Seuzach, 6. Dezember 2017

Betriebskommission Alterszentrum im Geeren

Kurt Roth  
Präsident

Marcel Knecht  
Mitglied / Baukommission

# Antrag an die Stimmbevölkerung

Auf Antrag der Betriebskommission und nach Vorberatung und Beschlussfassung durch die ausserordentliche Delegiertenversammlung des Zweckverbandes Alterszentrum im Geeren vom 25. Oktober 2017 unterbreiten wir Ihnen die nachfolgende Vorlage gemäss Art. 1, Art. 8, Art. 9 und Art. 10 Abs. 4 der Statuten des Zweckverbandes zur Urnenabstimmung:

**Für die Erweiterung und Teilsanierung des Alterszentrum im Geeren (AZiG) in Seuzach wird zu Lasten der Investitionsrechnung des AZiG ein Kredit von CHF 49'150'000 bewilligt.**

**Die Kreditgenehmigung erstreckt sich auch auf die Mehrwertsteuersatz- und teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten;  
Stichtag ist der 31. August 2017.**



## **Ergänzende Informationen zur beantragten Kredithöhe und Finanzierung**

Für die Planung und Realisierung des Projektes „Erweiterung und Teilsanierung“ Alterszentrum im Geeren in Seuzach sind gemäss dem Kostenvoranschlag insgesamt CHF 53 Mio. inkl. MWST veranschlagt. Darin enthalten sind sämtliche Planungs- und Projektierungskosten, Anlage- und Infrastrukturkosten, sowie die Kosten für Provisorien, Ausstattungen (Möblierung, Betten etc.) und Umzüge sowie die Mehrwertsteuer. Ebenfalls eingerechnet sind die Reserven mit 5% für den Neubau und 10% für die Teilsanierung.

Für den an der Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 von der Bevölkerung der Verbandsgemeinden genehmigten Projektierungskredit über CHF 3.85 Mio. ist die Leistung durch den Generalplaner bereits erbracht worden. Gemäss dem neuen Gemeindegesetz, das am 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt wurde, wird der Projektierungskredit nicht mehr dem Verpflichtungskredit zugerechnet.

Die Finanzierung wird zu einem Grossteil durch Kreditaufnahme auf dem freien Kapitalmarkt gedeckt. Die Zweckverbandsgemeinden erhöhen das AZiG-Eigenkapital um insgesamt CHF 7.6 Mio. und gewähren ein verzinsbares Darlehen von maximal CHF 7.4 Mio., das bei Bedarf in Eigenkapital umgewandelt werden kann.

Eine entsprechende Tragbarkeitsrechnung zeigt auf, dass mit diesem Finanzierungsmodell die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes „Erweiterung und Teilsanierung“ und einen auch langfristig gesunden Finanzhaushalt des AZiG geschaffen sind.

# Beleuchtender Bericht

## Zusammenfassung

Das Bauprojekt „Erweiterung und Teilsanierung“ basiert auf einer Bedarfserhebung in den Zweckverbandsgemeinden sowie auf einer umfassenden Betriebsanalyse unter Einbezug einer den Bedürfnissen entsprechenden Infrastruktur und Betreuungssituation. Dabei wird in die bestehende Bausubstanz nur dort eingegriffen, wo es unabdingbar ist.

Bei der Realisierung wird durch eine sinnvolle Etappierung dem durchgängig aufrecht erhaltenen Betrieb grösste Aufmerksamkeit geschenkt. Immissionen und Provisorien werden auf das notwendige Minimum reduziert.

Die Tragbarkeitsrechnung zeigt, dass die höhere Bettenzahl die Finanzierung der erforderlichen Investitionen ohne markante Mehrbelastung der Bewohnenden erlaubt – dies bei einem deutlich höheren Wohn- und Betreuungskomfort.

Mit dem Projekt „Erweiterung und Teilsanierung“ kann das AZiG als wichtige Institution für die ältere Generation in den Verbandsgemeinden auch in Zukunft seine Aufgabe in hoher Qualität und ohne Einschränkungen erfüllen.

## 1. Ausgangslage

Das Alterszentrum im Geeren in Seuzach nahm im Mai 1979 seinen Betrieb mit 134 Plätzen auf. Seit der Eröffnung wird nach Altersheim (53 Altersstudios) und Pflegeheim (81 Plätze in 36 Zweier- und 9 Einer-Zimmern) unterschieden.

Die Bevölkerungszunahme im Zweckverbandsgebiet von 19'700 Einwohnenden im Jahre 1980 auf 34'500 Einwohnende Ende 2016 beträgt nicht weniger als 75 Prozent. Die Bevölkerung in der Schweiz wird durch die demographische Entwicklung immer älter (sinkende Geburtenrate und zunehmende Lebenserwartung). Studien belegen, dass der Bedarf an Pflegeplätzen gesamtschweizerisch und im Zweckverbandsgebiet weiter zunehmen wird. Die aktuell verfügbaren 98 Zimmer genügen dem künftigen Bedarf nicht mehr.

Der Wunsch, mit Unterstützung von Angehörigen und/oder ambulanten Pflegeleistungen so lange wie möglich in der gewohnten Umgebung verbleiben zu können, führt zu einem späteren Eintritt ins Alterszentrum. Oft kommt dieser Schritt erst dann, wenn die Pflegebedürftigkeit bereits erhöht ist. Das erfordert eine Anpassung der qualifizierten Dienstleistungen und der Infrastrukturen im Pflegebereich. Aus medizinisch-pflegerischer Sicht erfordern insbesondere die Bedürfnisse von an Demenz erkrankten Bewohnenden verstärkt Rücksichtnahme.

Die vorhandenen Gebäude sind bald 40 Jahre alt und weisen einen entsprechenden Sanierungsbedarf auf. Die Ansprüche von Bewohnenden und Angehörigen an den Zimmerkomfort sind gestiegen, die Räumlichkeiten und haustechnischen Installationen entsprechen nicht mehr den heute geltenden Sicherheitsvorschriften und der Raumbedarf für unterstützende Angebote wie Therapie und Aktivierung, Schulungs- und Personalräume ist stark gewachsen.

Damit das AZiG auch in Zukunft ein zuverlässiger Partner für die Zweckverbandsgemeinden sein und die notwendigen Pflege- und Alterswohnplätze für die Bevölkerung bereitstellen kann, sind der Erweiterungsbau sowie die Teilsanierung der bestehenden Gebäude notwendig.

## 2. Entwicklung des Bauprojektes

Bereits 2008 wurde ein erstes Sanierungs- und Erweiterungsprojekt mit 156 Pflegeplätzen geplant. Eine Zweitbeurteilung ergab, dass die Anzahl der benötigten Pflegeplätze höher anzusetzen sei.

2011 wurde die Strategie 2020 entwickelt, nach der das AZiG verstärkt auf den Betrieb als Pflegeheim mit Betreuung in Wohngruppen ausgerichtet ist. Geplant wurden 174 Betten in 146 Zimmern, stark erhöhte Anzahl Einzelzimmer und eigene Nasszellen im Neubau. Unterstützende Dienste wie Aktivierung und Gymnastik sollen ausgebaut und das Tagesheim als Entlastungsangebot für die Angehörigen bestehen bleiben.

Eine Zustandsanalyse der Bestandesbauten zeigte, dass einzelne Elemente sanierungsbedürftig sind, aber grundsätzlich noch keine Gesamtsanierung notwendig ist.

Im September 2012 wurde das Betriebskonzept genehmigt. Die Grundlage für das Betriebskonzept war die vom AZiG erstellte Strategie, um auf die sich verändernden Rahmenbedingungen des Umfeldes einzugehen (Entwicklung „ambulant vor stationär“, Situation mit Mitbewerbern, erhöhte Pflegebedürftigkeit, wachsender Anteil Demenzerkrankter etc.).

2012 bestätigte eine Machbarkeitsstudie, dass mit einem kombinierten Projekt aus Erweiterung und punktueller Instandsetzung das Angebot quantitativ und qualitativ so ausgebaut werden kann, dass der für 2025 prognostizierte Bedarf an Langzeitpflegeplätzen abgedeckt wird. Die erste Grobkostenschätzung (+/- 20%) lag bei CHF 40 – 45 Mio.

Beim Projektwettbewerb ging nach anonymer, mehrstufiger Beurteilung der eingereichten Projekte das Generalplanerteam Bob Gysin + Partner (BGP) aus Zürich als Sieger hervor. Der Kostenplaner befair ag Zürich errechnete in einer Vergleichskostenschätzung der Wettbewerbsprojekte die erforderlichen Investitionen mit ca. CHF 45 Mio. (ohne Tiefbau, Betriebseinrichtungen wie Gastroküche, Fassadensanierung, Ausstattung und Möblierung, Umzug und Reserven). An der Delegiertenversammlung wurde dieser Betrag als verbindliches Kostendach festgelegt.

Die Gemeinde Seuzach stimmte 2015 dem Gestaltungsplan zu und setzte zusätzlich 103 ober- und unterirdische Parkplätze fest.

Die Stimmbürger der Verbandsgemeinden bewilligten am 18. Oktober 2015 den Projektierungskredit von CHF 3.85 Mio. mit einer Mehrheit von 88%.

Das Vorprojekt wurde im August 2016 den Delegierten vorgestellt. Die vertiefte Projektbearbeitung zeigte, dass die Einhaltung des Kostendaches wegen der in der Kostenschätzung nicht enthaltenen Kostenpunkten nur mit Anpassungen im Projekt möglich sein würde.

In Hinblick auf die Liegenschaftenstrategie entschied die Baukommission, die Eingriffe in den Bestandesbauten (Trakte A und B) zu minimieren, um einer Erneuerung in ca. 20 Jahren den Weg zu ebnen. Aus Kostengründen wurde auf den viergeschossigen Anbau zwischen Trakt A und B mit Saal und Zimmern über der Empfangshalle verzichtet und der Verbindungsbau zwischen Trakt A und C auf das Unter- und Erdgeschoss beschränkt.

### 3. Das Bauprojekt



Der Neubau Trakt C wird nach modernsten Erkenntnissen und Anforderungen gemäss Wettbewerbsprojekt umgesetzt. Sämtliche Zimmer sind sowohl als Einer- oder Zweier-Zimmer nutzbar und verfügen über eigene Nasszellen. Haustechnisch wird der Neubau als autarkes Gebäude erstellt, das durch den Verbindungsbau an die bestehenden Gebäude angeschlossen ist. Dadurch ist gewährleistet, dass bei einer künftigen Gesamtanierung der Trakte A und B der Trakt C in seiner Funktionalität nicht beeinträchtigt wird.

Der Trakt B wird weiterhin für Pflege und Betreuung genutzt. Er wird bedarfsgerecht saniert und die Anzahl Nasszellen erhöht.

Der Trakt A, in dem von den baulichen Voraussetzungen her keine Pflegeleistungen möglich sind, wird für die Unterstützungsangebote wie Tagesheim und Therapieräume, Coiffeur und Podologie sowie Büroräumlichkeiten, Schulungs- und Personalräume genutzt werden.

Das neue Restaurant mit Gartenterrasse Richtung Rösslipark und der geschützte Gartenbereich für die an Demenz erkrankten Bewohnenden runden das Bauprojekt ab und werten das Angebot des AZiG auf.

Mit 52 Einer- und 26 Zweier-Zimmern im Neubau C sowie 70 Pflegeplätzen im teilsanierten Trakt B wird die Anzahl von 174 Betten erreicht. Alle Zimmer sind flexibel nutzbar, sowohl als Einer- oder Zweier-Zimmer wie auch als Altersheim- bzw. Pflegeheimplatz. Die für die Pflege notwendigen Zusatzräumlichkeiten wie Materialräume, Stationszimmer, Wohn-/Essbereich etc. sind in allen Abteilungen vorhanden und die Anforderungen an die heutigen Sicherheitsvorschriften erfüllt. Die steigende Pflegebedürftigkeit eines Bewohnenden kann so ohne Umzug in eine andere Abteilung abgedeckt werden.

2017 erarbeitete die Betriebskommission eine vertiefte Eigentümer- und Unternehmensstrategie für das AZiG. Ebenfalls erstellt wurde der Businessplan, der sich u.a. mit der Bevölkerungsentwicklung, den Prognosen für das Gesundheitswesen und den anderen Anbietern in der Region befasst. Anhand dieser Strategien wurde das vorliegende Bauprojekt gründlich überprüft und man kam zum Schluss, dass dieses ausgereifte Projekt die gestellten Anforderungen an den Raumbedarf erfüllt und aus betrieblicher sowie wirtschaftlicher Sicht tragfähig und verantwortungsvoll ist.

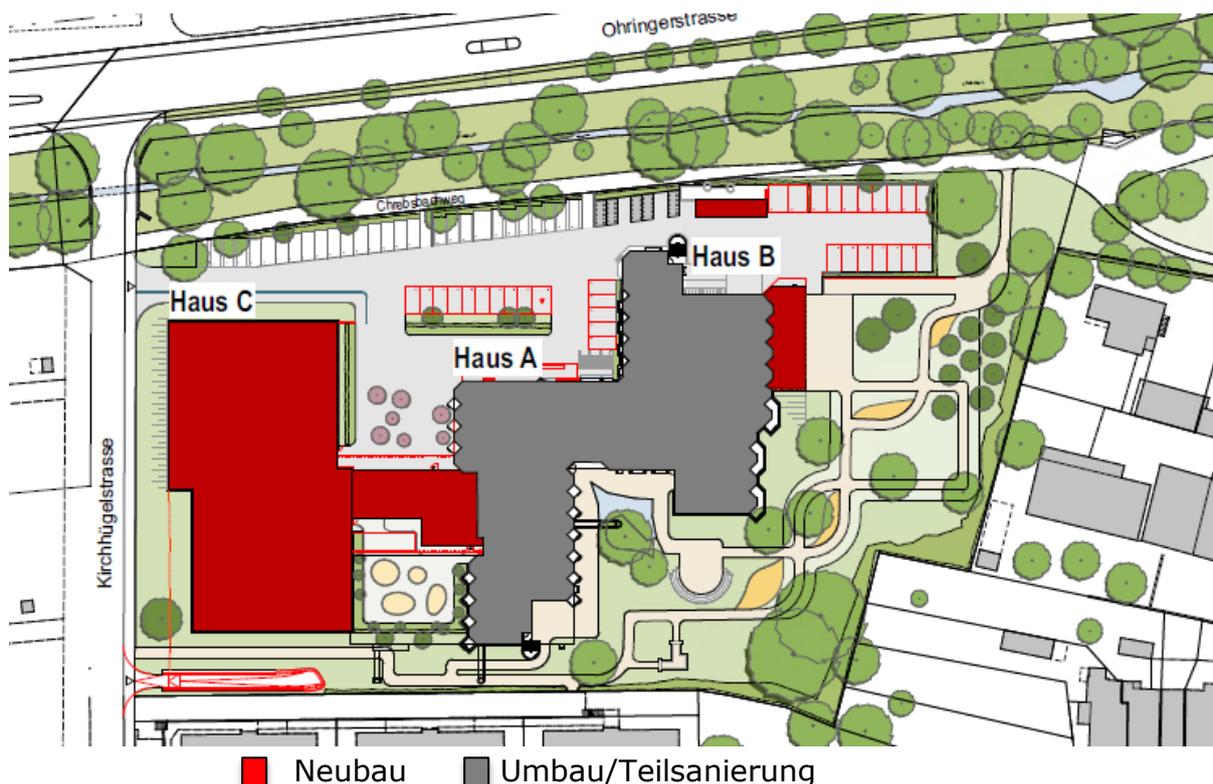
Überblick über das künftige Raumangebot:

Neubau Trakt C: Total 78 Zimmer auf 4 Etagen für 104 Bewohnende.  
Pro Etage = 13 Einbettzimmer, 6-7 Zweibettzimmer, alle mit eigener Nasszelle.  
Tiefgarage mit 35 Parkplätzen.

Verbindungsbau: Empfang, Festsaal, Zugang zu Tagesheim und zum geschützten Garten für demenzerkrankte Bewohnende.

Trakt B: Total 45 Zimmer auf 3 Etagen für 70 Bewohnende.  
Pro Etage = 15 Zimmer (6-7 Einbettzimmer, 8-9 Zweibettzimmer), 6 Nasszellen.  
Im Erdgeschoss Restaurant mit Gartenterrasse in Richtung Rösslipark.

Trakt A: Tagesheim, Therapieräume, Aktivierung, Coiffeur, Podologie, Verwaltung, Personal- und Schulungsräume.



#### 4. Kosten

Der Kostenvoranschlag vom 31.08.2017 nach BKP (mit einer Kostengenauigkeit von +/-10%) von b&p baurealisation ag, Zürich beinhaltet die folgenden Kosten (inkl. 8% MWST):

Grundstück	Fr.	0
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	3'433'000
Gebäude	Fr.	29'825'000
Betriebseinrichtungen	Fr.	696'000
Umgebung	Fr.	1'274'000
Planungskosten	Fr.	9'333'000
Baunebenkosten	Fr.	3'276'000
Reserven	Fr.	3'041'000
Ausstattung	Fr.	2'122'000
Total Anlagekosten inkl. Reserve	Fr.	53'000'000
Abzüglich bewilligte Projektierungskosten	Fr.	-3'850'000
<b>Zu bewilligender Baukredit insgesamt</b>	<b>Fr.</b>	<b>49'150'000</b>

## 5. Finanzierung

Durch die von den Gemeindeversammlungen im 1. Halbjahr 2016 und vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 5. April 2017 genehmigte Statutenrevision ist die Finanzierung des Baukredits zu einem Grossteil durch die Aufnahme von Fremdkrediten auf dem freien Kapitalmarkt durch den Zweckverband möglich. Die Fremdfinanzierung entlastet die Laufenden Rechnungen der Gemeinden, da die gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungen über den Finanzhaushalt des AZiG abgerechnet werden.

Um die Finanzierungskosten nachhaltig und mit marktgerechten Hotellerietaxen für Bewohnende tragen zu können, ist neben der Beschaffung von Fremdkapital auch eine Erhöhung des Eigenkapitals durch die Zweckverbandsgemeinden nicht zu umgehen.

Es wurden verschiedene Varianten geprüft und die jeweilige Tragbarkeit berechnet. Die Delegiertenversammlung entschied sich an der ausserordentlichen Versammlung vom 25. Oktober 2017 für die von der Betriebskommission empfohlene Variante, mit welcher ein gesunder Finanzhaushalt des AZiG auch in Hinblick auf die in 20 Jahren anstehende Gesamtsanierung der Trakte A und B gewährleistet werden kann.

Die Zweckverbandsgemeinden leisten 2019 eine Erhöhung des Eigenkapitals um insgesamt CHF 7.6 Mio. und ein verzinsbares, rückzahlbares Darlehen ab dem Jahr 2023 von bis maximal CHF 7.4 Mio.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger erteilen der Delegiertenversammlung die Kompetenz zur Aufnahme dieses Gemeindedarlehens bis zu einem maximalen Betrag von CHF 7.4 Mio., zur Festlegung von Betrag und Zinssatz und zur Umwandlung von Teilen oder des ganzen Gemeindedarlehens in Eigenkapital, falls dafür die Notwendigkeit besteht.

Der Kapitalbedarf von den einzelnen Gemeinden beträgt gemäss dem Beteiligungsverhältnis entsprechend den Statuten (in CHF 1'000):

	2019 EK	2023 FK	Total		2019 EK	2023 FK	Total
Altikon	144	140	285	Hettlingen	701	683	1'384
Brütten	500	486	986	Neftenbach	1'101	1'072	2'173
Dägerlen	221	216	437	Pfungen	734	715	1'450
Dättlikon	142	139	281	Rickenbach	582	567	1'149
Dinhard	341	332	673	Seuzach	1'773	1'726	3'500
Ellikon a. d. Thur	181	176	357	Wiesendangen	1'179	1'148	2'326

## 6. Folgekosten

Die Annahme oder Ablehnung der Vorlage verursacht Folgekosten.

Wird der Antrag angenommen, so muss der Erweiterungsbau aus dem Jahr 2000 dem Neubau weichen. Der Restwert von CHF 2.6 Mio. wird im Jahr 2019 als ausserordentliche Abschreibung verbucht.

Wird der Antrag abgelehnt, müssen sämtliche Vorleistungen und der bereits beanspruchte Projektierungskredit von CHF 3.85 Mio. im Jahr 2018 abgeschrieben werden.

Kapitalfolgekosten: Die jährlichen Abschreibungen belaufen sich in den ersten 10 Jahren auf CHF 2 Mio., danach auf CHF 1.81 Mio. Die jährlichen Zinsen betragen CHF 0.68 Mio.

Die Sachkosten werden linear um insgesamt CHF 0.91 Mio. und der Personalaufwand um ca. CHF 5.08 Mio. ansteigen.

Investitionsfolgeerträge: Die Hotellerietaxen im Altbau werden nach der Sanierung um ca. 5% steigen, der höhere Komfortstandard im Neubau wird mit einem Taxaufschlag von CHF 20 – 25 pro Tag gegenüber dem Altbau abgegolten. Die Preise werden sich im marktüblichen Rahmen bewegen. Die höhere Anzahl Zimmer und Betten wird entsprechend der Auslastung Mehreinnahmen generieren.

## 7. Ecktermine

Heissen die Stimmberechtigten den Baukredit am 4. März 2018 gut, sieht der zeitliche Ablauf wie folgt aus:

Provisorien / Restaurant / Rückbau	1. Quartal 2019 bis 3. Quartal 2019
Neubau Trakt C	3. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2021
Anbauten / Umbau / Teilsanierung Trakt A und B	1. Quartal 2022 bis 3. Quartal 2023
Rückbau Provisorien / Umgebungsarbeiten	3. Quartal 2023 bis 4. Quartal 2023

Eine durchdachte Etappierung ermöglicht es, den Betrieb ohne externe Unterbringung der Bewohnenden durchgehend aufrecht zu erhalten. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Trakt A und B steht das erhöhte Raumangebot bereit.

## 8. Empfehlungen Betriebskommission, Delegiertenversammlung und Rechnungsprüfungskommission

Die Betriebskommission Alterszentrum im Geeren empfiehlt die Annahme der Vorlage. Das Projekt erfüllt die betrieblichen Anforderungen, deckt den Raumbedarf und ist aus wirtschaftlicher Sicht tragfähig.

Die ausserordentliche Delegiertenversammlung des Zweckverbandes Alterszentrum im Geeren vom 25. Oktober 2017 hat der Vorlage mit 19:0 Stimmen bei 3 Enthaltungen zugestimmt und empfiehlt sie zur Annahme.

Die Notwendigkeit der Erweiterung und Teilsanierung war unbestritten und die Delegierten sprachen sich grossmehrheitlich für die gewählte Finanzierungsvariante aus. Zwei Minderheitsanträge erhielten von den Delegierten nur vereinzelt Unterstützung, nämlich eine Stimme für den Antrag zur Verzinsung des Eigenkapitals und zwei Stimmen für den Antrag zur Verteilung der Eigenkapitalerhöhung auf drei Jahre.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt sie mit Beschluss vom 27. September 2017 zur Annahme.

Seuzach, 6. Dezember 2017

Betriebskommission Alterszentrum im Geeren

Kurt Roth  
Präsident

Marcel Knecht  
Mitglied / Baukommission