



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 28. September 2016

Beschluss Nr. 2016-165 | Registraturplan Nr. 28.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2015-436 |
IDG-Status: Öffentlich

Alters- und Pflegeheim Böndler; Projekt Böndler 2020; Einbau Tagesstätte, Renovation Haus Birke; Umsetzung Brandschutzkonzept und Anpassung an Vorschriften in beiden Häusern; Bewilligung Baukredit von CHF 6'885'000.00 an der Urne; Antrag zuhanden der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Die bauliche Entwicklung des Alters- und Pflegeheims Böndler zeichnete sich in der Vergangenheit dadurch aus, dass Neubauten und Renovationen in verschiedenen Etappen ausgeführt wurden. Die Struktur der beiden Häuser Birke und Linde vereinfachten dieses Vorgehen. Dadurch konnte vermieden werden, dass der gesamte Heimkomplex auf einmal renoviert, sehr grosse Investitionen getätigt und der Betrieb des Heimes während den Renovationen eingestellt werden musste. Die letzten grösseren baulichen Meilensteine waren:

- 1962: Bau Haus Linde mit Einzelzimmern; Küche und Wohnung für den Heimleiter
- 1981: Bau Haus Birke mit Zimmern und Nasszellen
- 1996: Anbau einer Cafeteria; Rollstuhlgängigkeit erweitert
- 2003: Sanierung Haus Linde
- 2008: Bau eines Wintergartens
- 2011: Renovation der Küche von 1962 und Einbau eines Bettenlifts im Haus Birke

Das Haus Birke mit seinen inzwischen 30 Zimmern wurde 1981 fertiggestellt. Diverse Anpassungen an die heutigen Anforderungen (z.B. Patientenruf) wurden laufend nachgerüstet und einzelne Zimmer wurden im Zusammenhang mit anderen Umbauten renoviert.

2. Bedarf

Die Grundsubstanz des Hauses Birke ist aufgrund des Alters und Gebrauchs sanierungsbedürftig. Die Nasszellen sind grossmehrheitlich nicht rollstuhlgängig. Die Zimmer verfügen über eine Toilette mit Lavabo, nur wenige Zimmer sind jedoch mit einer eigenen Dusche versehen. Der Einbau von Nasszellen mit eigener Duscheinheit muss zukünftig als Standard bezeichnet werden und wird für die Zukunft zur Vermeidung schlechterer Vermietungsmöglichkeiten unabdingbar sein.

In den letzten Jahren hat die Zahl der an Demenz oder an einer psychischen Krankheit erkrankten Bewohner zugenommen. Im bestehenden Betrieb kann man diese Menschen oft nicht ideal betreuen, weil sie sich in die bestehenden Strukturen einfügen müssen. Eine Tagesstätte innerhalb des "Böndlers" könnte die nötigen Strukturen dafür bieten. Es wäre zudem möglich, vereinzelt Tagesplätze für externe Personen zur Entlastung Angehöriger anzubieten.



Für das Haus Linde bestehen Auflagen von der Gebäudeversicherung, die im Hinblick auf eine Renovation noch hinausgeschoben werden konnten. Da im gesamten Haus Anpassungen nötig sind, drängt sich die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für das gesamte Gebäude auf, um auch Beiträge an die Aufwendungen von der Gebäudeversicherung zu erhalten.

Im Hinblick auf diese drei Investitionsfelder (Renovation Haus Birke, Einbau einer Tagesstätte und Brandschutzkonzept) wurde das Büro Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Zürich, beauftragt, den gesamten Investitionsbedarf im Böndler in den nächsten 15 bis 20 Jahren zu ermitteln und verschiedene Varianten für den Einbau einer Tagesstätte zu prüfen.

Bei den Überlegungen ging man grundsätzlich davon aus, dass in Zukunft keine zusätzlichen Pflegebetten in der Gemeinde Bauma benötigt werden und die bisherige Anzahl von 45 Betten beibehalten werden soll. Ein erhöhter Bettenbedarf für Baumer Einwohner und Einwohnerinnen könnte durch die Reduktion von Aufnahmen von Auswärtigen kompensiert werden.

Aufgrund erster Entwürfe entschied sich der Gemeinderat dafür, die Tagesstätte in die bestehende Gebäudehülle zu integrieren, so dass auf einen zusätzlichen Anbau verzichtet werden konnte. Dadurch gingen aber im Erdgeschoss sechs Zimmer verloren. Es wurden verschiedene Varianten vorgeschlagen, wo diese Zimmer ergänzt werden könnten (auf Zwischenbau, auf Cafeteria, usw.). Die Heimkommission sah einzig den Ausbau des Dachgeschosses Haus Birke als taugliche Lösung. Der Architekt berechnete verschiedene Varianten bis hin zum Abbruch und Neubau des gesamten Haus Birke.

Aufgrund der Kostenschätzung des Architekten und der Abwägung aller Vor- und Nachteile entschieden sich sowohl die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission wie auch der Gemeinderat für eine Variante, welche den Einbau einer Tagesstätte im Erdgeschoss des Haus Birke und den Ersatz der Zimmer im Dachgeschoss vorsieht.

Am 23. März 2015 hat die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit von CHF 480'000.00 für das Projekt Böndler2020 ohne Gegenstimmen bewilligt. Grundlage für den Projektierungskredit war die Machbarkeitsstudie des Büros Schader Hegnauer Ammann Architekten AG. Die Grobkostenschätzung ging damals von Projektkosten von CHF 5'200'000 aus. Ausgehend von dieser Machbarkeitsstudie wurden die betrieblichen Abläufe nochmals genau geprüft und für den Betrieb der Tagesstätte ein erstes Konzept erstellt.

Auf Antrag der Baukommission Böndler2020 hat der Gemeinderat am 21. Oktober 2015 (Beschluss Nr. 2015-231) die Architektur- und Baumanagementleistungen, gestützt auf das zweistufige Submissionsverfahren, der Architekten Hirzel AG, Wetzikon, vergeben.

Am 3. Mai 2016 hat der Gemeinderat, im Sinne eines Zwischenschrittes, einem leicht angepassten Vorprojekt (Beschluss Nr. 2016-87) mit geplanten Investitionskosten von CHF 6'527'000 zugestimmt. Die Heimkommission erhielt grundsätzlich grünes Licht, die Planung fortzusetzen. Gleichzeitig wurde die Kommission beauftragt, die Auswirkungen auf die Taxen, Varianten für das Provisorium sowie die Auslagerung der Wäsche abzuklären. Die Ergebnisse dieser Abklärungen fliessen in den heutigen Antrag ein.



Das von der Baukommission erarbeitete Bauprojekt enthält einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10% und bildet die Grundlage für die Urnenabstimmung.

3. Projektbeschreibung

3.1. Einbau Tagesstätte

Das Alters- und Pflegeheim möchte auch in der Zukunft allen Bewohnern ein gepflegtes Daheim anbieten und auf die unterschiedlichen Pflegebedürfnisse eingehen können.

Damit diesen zukunftsorientierten Bedürfnissen entsprochen werden kann, soll zusätzlich ein Wohnbereich als Tagesstätte für sechs bis acht Personen mit einer Wohnküche, angegliederten Ruheräumen, Nasszellen und einem gedeckten Sitzplatz mit Gartenraum gebaut werden. Dazu sollen ein angrenzendes Stationszimmer sowie ergänzende Ausguss- und Putzräume realisiert werden. Die Tagesstätte ist auf die Betreuung von sechs bis acht Personen ausgerichtet, die an sieben Tagen in der Woche von 07.30 Uhr bis 18.00 Uhr betreut werden können. Die Tagesstätte wird mit einer freistehenden Haushaltsküche und Küchenschrankeinbauten inklusive der notwendigen Ablufteinrichtung ausgestattet. Die Wandoberflächen sind verputzt. Zur Gewährleistung der akustischen Anforderungen werden die Deckenflächen mittels einer Akustikdecke konzipiert. Der Innenausbau umfasst allgemeine Schrankeinbauten und eine Garderobeneinrichtung. Für die differenziert genutzten Wohn- und Aufenthaltsbereiche ist eine entsprechende Möblierung mit Esstisch, Sitzgelegenheiten und Liegesesseln vorgesehen.

3.2. Renovation Haus Birke

3.2.1. *Bewohnerzimmer*

Im Haus Birke sind die Infrastrukturen wie Nasszellen und Ausgussräume den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen anzupassen. Die Anpassungen sollen gleichzeitig zu Vereinfachung der betrieblichen Abläufe führen. Eine Erhöhung der Bettenzahl respektive der Heimplätze ist aufgrund von Bedarfsabklärungen nicht vorgesehen. Bei der Planung wird von der bisherigen Bettenzahl ausgegangen. Für die im Erdgeschoss durch den Einbau der Tagesstätte wegfallenden Bewohnerzimmer wird das heute ungenutzte Dachgeschoss ausgebaut. Die Erschliessung führt über eine Weiterführung der bestehenden Treppenanlage und geplanten Erweiterung der Liftanlage. Die neuen Zimmer werden mittels Einbaus einer grossen Dachgaube natürlich belichtet.

Die gesamten Ausbauten werden in einer vorfabrizierten Holzelementkonstruktion gefertigt. Alle neuen Zimmereinheiten sind mit rollstuhlgängigen Dusche/WC-Einheiten konzipiert. Neben den neuen Zimmern sind räumlich-strukturelle Veränderungen in den heutigen Wohngeschossen vorgesehen. In den Bewohnerzimmern werden bis auf fünf Zimmer die Nasszellen komplett erneuert und mit einer hindernisfreien Duscheinheit ausgebaut. Gleichzeitig mit den Nasszelleneinbauten sind in den Zimmern festeingebaute Schrankeinheiten mit Garderobenabteil für die Bewohne vorgesehen. Die Zimmer weisen nach dem Umbau eine Grösse von 16m² bis 22m² auf.



3.2.2. *Korridore*

In den Korridoren sind aus Gründen des baulichen Brandschutzes die heutigen Einbauten durch nichtbrennbare Konstruktionen zu ersetzen. Gleichzeitig werden die Boden- und Wandoberflächen erneuert und heller gestaltet. Pflegebadräume und die betrieblichen Räume (Ausguss und Schrankräume) werden den heutigen Anforderungen angepasst. Die heutigen Bodenbeläge weisen teils Beschädigungen auf und werden durch neue Linolbeläge ersetzt.

3.2.3. *Haustechnik*

Die haustechnischen Installationen entsprechen im Bereich der Elektroinstallationen nicht mehr den heutigen Richtlinien. Die Hauptverteilung sowie die Geschossverteiler werden erneuert. Die Beleuchtung in den Verkehrszonen wird durch den Einbau von energieeffizienten Beleuchtungskörpern den Richtlinien für altersgerechtes Wohnen angepasst und erneuert.

Der Dachausbau kann über die bestehende Holzschnitzelheizung beheizt werden. In den neuen Zimmern sind neue Radiatoren und Anpassungen an der Verteilung notwendig. Alle Nasszellen werden mit individuell gesteuerten Ventilatoren ausgestattet.

Die Wasserverteilung im Untergeschoss wird ersetzt. Ebenfalls ausgewechselt werden muss die Enthärtungsanlage. Die Steigzonen für die Haustechnik werden zusammen mit den Verteilungen vollständig erneuert.

3.3. Energetische Verbesserungen Aussenhülle Haus Birke

Die Fassade ist in einem sehr guten Zustand, weist kaum Risse und Moosbildung auf und ist bereits mit einer 10cm dicken Wärmedämmung isoliert. Das Gebäude wird mit erneuerbarer Energie (Holzschnitzel) geheizt. Die energetischen Massnahmen beschränken sich deshalb, wie bereits bei der Machbarkeitsstudie erwartet, auf den Ersatz aller Fenster, der Dachisolation und um Isolationstechnische Verbesserungen von Übergängen. Für die Fenstersanierung ist ein allseitiges Baugerüst erforderlich. Die Fassadenflächen sowie die Dachuntersichten werden soweit erforderlich instand gestellt und neu gestrichen.

3.4. Gesetzliche Auflagen; Umsetzung Brandschutzkonzept und Anpassungen an Vorschriften in beiden Häusern

Die periodischen Kontrollen weisen auf brandschutztechnische Defizite in den Bereichen Fluchtausgänge und Betriebseinrichtungen hin. Zur Erfüllung der heutigen gesetzlichen Vorschriften müssen diverse Türabschlüsse und Einrichtungen angepasst und ergänzt werden. Zur zwingenden Aufarbeitung eines gesamtheitlichen Brandschutzkonzeptes wurde die auf Sicherheit und Brandschutz spezialisierte Firma ProteQ GmbH, Schaffhausen, beauftragt, das Projekt zu bearbeiten und zu prüfen. Der Beizug eines Brandschutzexperten ist bei einem Alters- und Pflegeheim (QSS3) Pflicht. Das Projekt erfüllt die hohen Anforderungen des Brandschutzes. Im neuen Dachgeschoss wird ein gesetzlich vorgeschriebener zweiter Fluchtweg verlangt. Deshalb kann dort kein Zimmer erstellt werden. Als Ersatz wird ein Zimmer ergänzend im zweiten Obergeschoss eingebaut. Im Bereich der Elektroinstallationen ist eine zentralgesteuerte Notlichtanlage vorgesehen.



Damit Subventionsgelder für die Brandschutzmassnahmen geltend gemacht werden können, müssen alle anstehenden Massnahmen in beiden Häusern ausgeführt werden. Die Gebäudeversicherung stimmt den vorliegenden Plänen zu.

3.5. Schadstoffsanierung

Im ganzen Gebäude wurde überprüft, ob asbesthaltige Materialien verwendet wurden. Nicht unerwartet enthalten die Eternit-Platten des Unterdaches Asbest. Zudem hat es teilweise Plattenkleber mit Asbestanteil. Diese Materialien müssen speziell entsorgt werden. Die dadurch entstandenen Zusatzkosten sind im Baukredit bereits enthalten.

3.6. Änderungen gegenüber der Machbarkeitsstudie

Auf die vorgesehene Verschiebung des Stationszimmers ins Haus Birke und die Vergrösserung des Ess-Saals wird aus betrieblichen Gründen verzichtet. Die Nähe zum Pausenraum und zum Büro der Pflegedienstleitung ist höher zu gewichten als ein öffentlicher Zugang zu diesen Räumlichkeiten. Mit dem anwesenden Personal, dem Telefon im Eingangsbereich, dem Empfang beim Büro des Heimleiters und dem kleinen Stationsbüro bei der Tagesstätte gibt es genügend Ansprechpersonen im Haus. Aufgrund der zukünftigen Tagesstätte wird der Essbereich entlastet. Deshalb ist genügend Raum vorhanden. Eine Trennung für Bewohner, die viel Unterstützung beim Essen benötigen, kann mit einem Sichtschutz gelöst werden.

Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung wurde vorgesehen, die Mietkosten für externe Wohnplätze von Bewohnenden und auch Zügelkosten der laufenden Rechnung zu belasten. Zu den Gesamtkosten eines Bauvorhabens gehören jedoch sämtliche Aufwendungen wie Projektierung, Landerwerb oder Provisorien (§ 2 der Verordnung über den Gemeindehaushalt). Im Kreditantrag sind deshalb neu alle Kosten für ein Provisorium inkl. allfällige Umzugskosten, Taxreduktionen und Mehrkosten durch mehrere Standorte enthalten. Damit sind die gesamten durch das Projekt verursachten Aufwendungen transparent ausgewiesen. Infolgedessen sind die Kosten für Provisoriums-Lösungen gegenüber der Kostenschätzung noch einmal stark gestiegen.

Bei den Kosten in der Machbarkeitsstudie wurde auf eine Kostenreserve verzichtet. Bei einem Projekt dieser Grösse ist jedoch zwingend eine Reserve von mindestens 3% einzuplanen.

Der Umbau der Waschküche war in der Machbarkeitsstudie nicht innerhalb des Projektes Bändler2020 vorgesehen. Der Gemeinderat beschloss die geplante notwendige Renovation in das Projekt einzubeziehen und das Outsourcing der Wäscherei zu überprüfen. Die erstellte Nutzwertanalyse hat ergeben, dass die Beibehaltung der Wäscherei im Betrieb zu bevorzugen ist. Für die Beibehaltung der Wäscherei sprachen in erster Linie betriebliche Gründe, die Erhaltung der Arbeitsplätze in der Gemeinde und die Attraktivität der Arbeitsplätze. Beim Umbau werden die Waschmaschinen und der Tumbler umplatziert, so dass genügend Platz für eine professionelle Abwicklung der Waschabläufe vorhanden ist. Zudem werden die Bodenniveaus so angepasst, dass keine Schwellen mehr vorhanden sind. Die Oberflächen Wand-/Decke werden neu gestrichen.



Für die Ausstattung der Tagesstätte (vor allem Möbel) und Vorhänge für den Rest des Gebäudes wurde neu ein Betrag eingestellt.

Neu eingerechnet ist die Erweiterung der Aussenanlage mit einem geschützten Garten. Mit dem Ausbau der Tagesstätte soll ein Teil der Bewohner besser betreut werden, gleichzeitig soll aber auch eine gewisse Distanz zwischen dieser Gruppe und den anderen Bewohnenden geschaffen werden. Gemäss Studie war ein Ausgang in den Garten respektive Wiese im Vorbereich der Tagesstätte vorgesehen. Angestrebt wird jetzt, dass sich eine Person auch selbstständig im Garten aufhalten kann. Die Gartenanlage wird deshalb als geschützter Aussenbereich mit einer umlaufenden Heckenanlage und eigenem Sitzbereich konzipiert.

3.7. Zustimmung der Gesundheitsdirektion

Während der Planungsphase wurde immer wieder der Kontakt mit der Gesundheitsdirektion gesucht. Anregungen dieser Stelle wurden laufend ins Projekt aufgenommen.

Die Gesundheitsdirektion hat das nun vorliegende Projekt geprüft und erachtet es als bewilligungsfähig.

4. **Projekttablauf**

4.1. Umbau bei laufendem Betrieb

Anfänglich wurde davon ausgegangen, dass der Gebäudeteil Birke bei laufendem Betrieb umgebaut und die Bewohneranzahl während dieser Zeit reduziert werden soll. Erste Berechnungen des Heimleiters haben gezeigt, dass während der Bauzeit auf diese Weise mit Mindereinnahmen von rund 2 Millionen Franken gerechnet werden muss. Dieses Vorgehen musste deshalb verworfen werden.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden deshalb Übergangslösungen (Provisorien, Fremdplatzierungen) geprüft. Zurzeit sind drei Varianten möglich. Bei allen Varianten kann das Personal weiter beschäftigt werden.

Variante 1

Der Bau eines Provisoriums mit zehn Plätzen vor Ort. Diese Variante ist in der Kostenschätzung eingeplant. Der Umbau würde in drei Etappen erfolgen. Die Ausführung dauerte rund 24 Monate, wobei während insgesamt 21 Monaten jeweils 10 Bewohner in einem Provisorium wohnen müssten. Die Kosten für dieses Provisorium belaufen sich auf CHF 880'000. Der Betrag ist so hoch, weil zurzeit keine Occasions-Provisorien auf dem Markt vorhanden sind. In den Kosten sind zudem betriebliche Nebenkosten, wie Zügelkosten, Taxreduktionen und Mehraufwendungen infolge der zwei Betriebsstandorte enthalten.

Variante 2

Im Moment finden Verhandlungen mit dem GerAtrium in Pfäffikon ZH statt. Eine Etage mit 16 Betten, eines Gebäudetraktes des GerAtriums, der bis Sommer 2018 renoviert sein wird, könnte gemietet und mit eigenem Personal betrieben werden. Diese Variante ermöglichte den Umbau in zwei Etappen und einer Bauzeit von 21 Monaten. Das Provisorium müsste während 18 Monaten gemietet werden können.



Variante 3

Gemäss einer Nutzwertanalyse wird eine erweiterte Variante 2 favorisiert. Diese Variante sieht vor, dass zusätzlich weitere zehn bis 13 Personen in einer Abteilung des GerAtriums mit eigenem Personal betreut werden könnten. Eine Vollausslagerung würde die Umbauarbeiten enorm erleichtern und die Belastung der Bewohner auf ein Minimum reduzieren. Die Bauzeit würde 18 Monate betragen, wobei die Auslagerung nur 15 Monate betragen würde.

Die Verhandlungsbasis mit dem GerAtrium für die Varianten 2 und 3 bewegen sich innerhalb der Kosten für das Provisorium. Allenfalls bis zur vorbereitenden Gemeindeversammlung, sicher aber bis zur Urnenabstimmung sollten die Verhandlungen mit dem GerAtrium abgeschlossen werden können. Die Kosten für die Varianten 2 oder 3 dürfen inkl. Umzugs- und allgemeinen Zusatzkosten, die durch die zwei Standorte entstehen, den Kreditbetrag für das Provisorium gemäss Variante 1 nicht übersteigen.

Das Haus Linde würde bei allen drei Varianten unverändert weiterbetrieben. Bei Variante 2 und 3 könnte ein Teil des Speisesaales als Aufenthaltsort und für Aktivitäten genutzt werden. Damit könnten eine erweiterte Abgrenzung zwischen Heimbetrieb und Baustelle geschaffen werden.

4.2. Baulicher Ablauf

Nach der Bewilligung des Baukredits durch die Stimmberechtigten an der Urne können die Detailplanungen beginnen und die Submissionen durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, im zweiten Semester 2017 und im ersten Halbjahr 2018 zuerst alle Arbeiten im Haus Linde auszuführen. Die Eingriffe in dieses Gebäude (Brand-schutzmassnahmen und Renovation Waschküche) sind weniger stark, so dass die Emissionen bei laufendem Betriebe zu verantworten sind. Durch das Vorziehen der Arbeiten im Haus Linde wird verhindert, dass in zwei Gebäuden gleichzeitig gearbeitet wird.

Erste Vorbereitungsarbeiten für den Umbau des Hauses Birke sollen im zweiten Quartal 2018 durchgeführt werden, so dass danach die Umzüge ins Provisorium und dann der eigentliche Bau im Sommer 2018 gestartet werden kann. Mit dem Abschluss der Arbeiten im Haus Birke sind dann alle Arbeiten abgeschlossen, so dass nach der Rückkehr der Pensionärinnen und Pensionäre in das Alters- und Pflegeheim Bändler keine Bauarbeiten mehr stattfinden.

5. Kosten

5.1. Kostenvoranschlag

Für die Kostenermittlung wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10% erarbeitet. Der Baukostenindexstand ist per 1. April 2016 (Indexpunkte 99.2, Indexbasis April 2010) definiert.



5.1.1. *Haus Birke*

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 5. September 2016
(inkl. 8% MwSt)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	71'000.00
BKP 2	Gebäude	CHF	4'794'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	90'000.00
BKP 4	Umgebung	CHF	120'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	215'000.00
BKP 6	Reserve	CHF	200'000.00
BKP 7	Provisorium	CHF	880'000.00
BKP 9	Ausstattung	CHF	130'000.00
Total Haus Birke		CHF	6'500'000.00

5.1.2. *Haus Linde*

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 5. September 2016
(inkl. 8% MwSt)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	10'000.00
BKP 2	Gebäude	CHF	369'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	6'000.00
Total Haus Linde		CHF	385'000.00

5.1.3. *Gesamtkosten*

Total Haus Birke	CHF	6'500'000.00
Total Haus Linde	CHF	385'000.00
Total Umbau / Sanierung APH Böndler	CHF	6'885'000.00

5.2. Kostengegenüberstellung

5.2.1 <i>Haus Birke</i>	Investitionskosten Machbarkeitsstudie	Investitionskosten Vorprojekt AHI	Investitionskosten Bauprojekt AHI
Einbau einer Tagesstätte mit räumlicher Erweiterung und Einbau eines Stationszimmers/Büro.	CHF 875'000	CHF 1'012'000	CHF 880'000
Ausbau des Dachgeschosses mit sechs Bewohnerzimmer und Lagerfläche sowie der Erweiterung des Treppenhauses mit Lifterschliessung	CHF 1'800'000	CHF 1'900'000	CHF 1'800'000
Anpassungen an gesetzlichen Auflagen und werterhaltende Massnahmen	CHF 1'830'000	CHF 1'800'000	CHF 1'950'000
Energetische Massnahmen an der Gebäudehülle, Fensterersatz, sanfte Fassadensanierung	CHF 360'000	CHF 370'000	CHF 230'000
Zwischentotal/Übertrag	CHF 4'865'000	CHF 5'082'000	CHF 4'860'000



Zwischentotal/Übertrag	CHF 4'865'000	CHF 5'082'000	CHF 4'860'000
<i>Mehrleistungen gegenüber Machbarkeitsstudie</i>			
Erweiterung der Fluchttreppe			CHF 30'000
Ausbau geschützter Garten		CHF 100'000	CHF 120'000
Zusätzlicher Komplettausbau von Zimmer 101/102/103/202/204/205 und neu 213 (Wegfall Zimmer Estrich)		CHF 240'000	CHF 280'000
Bauprovisorium 10 Zimmer oder externe Provisorien		CHF 400'000	CHF 880'000
Ausstattung für Tagesstätte sowie kleinere Anschaffungen (Vorhänge) restliches Gebäude		CHF 130'000	CHF 130'000
Reserven für Unvorhergesehenes		CHF 200'000	CHF 200'000
Ausgewiesene Mehrleistungen		CHF 1'070'000	CHF 1'640'000
Total Anlagekosten Haus Birke	CHF 4'865'000	CHF 6'152'000	CHF 6'500'000
<i>5.2.2 Haus Linde</i>	<i>Investitionskosten Machbarkeitsstudie</i>	<i>Investitionskosten Vorprojekt AHI</i>	<i>Investitionskosten Bauprojekt AHI</i>
Brandschutzmassnahmen	CHF 300'000	CHF 200'000	CHF 235'000
Umbauarbeiten Wäscherei UG (zusätzliches Projekt)		CHF 175'000	CHF 150'000
Umbau Stationszimmer zu Essraum	CHF 35'000		
Total Anlagekosten Haus Birke	CHF 335'000	CHF 375'000	CHF 385'000
<i>5.2.3 Total Projekt Bändler2020</i>	<i>Investitionskosten Machbarkeitsstudie</i>	<i>Investitionskosten Vorprojekt AHI</i>	<i>Investitionskosten Bauprojekt AHI</i>
Total Anlagekosten Haus Birke	CHF 4'865'000	CHF 6'152'000	CHF 6'500'000
Total Anlagekosten Haus Linde	CHF 335'000	CHF 375'000	CHF 385'000
Total Anlagekosten Projekt Bändler2020	CHF 5'200'000	CHF 6'527'000	CHF 6'885'000
Genauigkeit	+/- 20%	+/- 20%	+/- 10%
Kostenrahmen	CHF 4'160'000 - CHF 6'240'000	CHF 5'221'600 - CHF 7'832'400	CHF 6'196'500 - CHF 7'573'500

inkl. MwSt 8%
Stand: 30.08.2016
Zürcher Baupreisindex;
1. April 2016; 99.2 Punkte
(Basis April 2010 - 100 Punkte)

5.3. Anteil gebundener Kosten

Im Gesamtkredit von CHF 6'885'000.00 sind neben neuen Ausgaben (insbesondere für die Realisierung der Tagesstätte) auch gebundene Ausgaben für den Werterhalt der bestehenden Bausubstanz und die Erfüllung von Sicherheitsauflagen enthalten. Den neuen Ausgaben im Umfang von 4,370 Millionen Franken stehen gebundene Ausgaben in der Höhe von 2,515 Millionen Franken gegenüber. Das Verhältnis zwischen neuen und gebundenen Ausgaben beträgt somit rund 2/3 (neue Ausgaben) und 1/3 (gebundene Ausgaben).



Die Gemeinde ist durch frühere Gemeindebeschlüsse und verschärfte Vorschriften verpflichtet, die Bausubstanz im Wert zu erhalten und den Brandschutz zu gewährleisten. Die Gebundenheit durch frühere Gemeindebeschlüsse liegt vor, wenn die Stimmberechtigten Gelegenheit gehabt hatten, über eine Ausgabe zu entscheiden. Die Stimmberechtigten sollen "nicht wiederholt dazu befragt werden, wenn angenommen werden darf, dass weitere Ausgaben, die sich als Konsequenz aus dem betreffenden Entscheid ergeben, von ihnen vorausgesehen wurden oder mindestens so klar waren, dass sie sich bei Kenntnis der weiteren Ausgaben damit einverstanden erklären konnten" (H.R. THALMANN, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz; 3., überarbeitete Auflage; § 121 N 4). Brandschutzvorschriften bezwecken den Schutz von Personen und Sachen vor den Gefahren und Auswirkungen von Bränden.

Die Stimmberechtigten haben in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten etliche Male zu mittleren und grossen Bauvorhaben des Alters- und Pflegeheims Bändler Stellung nehmen können und den jeweiligen Anträgen regelmässig zugestimmt. Die Stimmberechtigten haben sich somit wiederholt mit der Notwendigkeit baulicher und betrieblicher Veränderungen von Pflegeeinrichtungen einerseits und der Werterhaltung von öffentlichen Gebäuden andererseits auseinandergesetzt. Der Brandschutz wiederum stellt Polizeirecht (Schutz von Leib, Leben und Gesundheit) dar und ist nicht verhandelbar.

Die gebundenen Ausgaben betreffen die folgenden zwei Bereiche (Ziff. 5.3.1. und 5.3.2.); die Anteile der gebundenen Ausgaben werden nachstehend unter Ziff. 5.3.3. aufgeführt:

5.3.1. *Instandsetzung und Werterhaltung*

Die heutigen haustechnischen Anlagen entsprechen zum Teil nicht mehr den technischen und sicherheitstechnischen Anforderungen. In den heutigen Nasszellen müssen die Apparate erneuert werden. Die Oberflächen wie Boden- und Wandbeläge müssen erneuert werden.

5.3.2. *Gesetzliche Auflagen/Brandschutz*

Die gesetzlichen Auflagen an den baulichen Brandschutz müssen erfüllt werden. Es liegen Auflagen seitens der Gebäudeversicherung vor.

5.3.3. *Kostenanteile gebundene Kosten*

Haus Birke		
Sanierung Zimmer 30 x 40'000	CHF	1'200'000.00
Sanierung Korridore 3 x 33'000	CHF	100'000.00
Elektroverteilung	CHF	35'000.00
Sanitärverteilung und Entkalkungsanlage	CHF	50'000.00
Gebäudehülle, Fenster, Fassade	CHF	230'000.00
Massnahmen Brandschutz	CHF	200'000.00
Honorare 17%	CHF	300'000.00
Nebenkosten 7%	CHF	150'000.00
Haus Linde		
Auflagen Brandschutz	CHF	<u>250'000.00</u>
Total Anteil gebundene Ausgaben	CHF	2'515'000.00



5.4. Kreditbewilligung

Die Gesamtkosten für den Einbau einer Tagesstätte, der Renovation Haus Birke und Anpassungen an die gesetzlichen Vorschriften in den Häusern Birke und Haus Linde belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf CHF 6'885'000.00. Davon entfallen CHF 480'000.00 auf den Projektierungskredit; die Stimmberechtigten haben den entsprechenden Betrag an der Gemeindeversammlung vom 23. März 2015 bewilligt.

Der erforderliche Baukredit enthält sämtliche Aufwendungen wie Projektierung, Landerwerb oder Provisorien und setzt sich deshalb wie folgt zusammen:

Baukosten ohne Projektierung:	CHF	6'405'000.00
Genehmigter Projektierungskredit	CHF	<u>480'000.00</u>
Total Baukredit	CHF	6'885'000.00

6. **Folgekosten**

6.1. Abschreibungskosten

Entsprechend der Anschaffungskosten der Investitionen werden sich die Abschreibungen für die beiden Bereiche (Tagesstätte und Haus Birke) entsprechend erhöhen.

Alters- und Pflegeheime müssen ihre Taxen gemäss betriebswirtschaftlichen Grundsätzen berechnen. Voraussichtlich auf Anfang 2019 wird das Harmonisierte Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) bei den politischen Gemeinden, den Schulgemeinden, den Zweckverbänden und den Anstalten eingeführt. Bei HRM2 wird die Rechnungslegung auf eine betriebswirtschaftliche Sicht ausgerichtet. Die Belastung der Investitionen fällt in die Zeit nach der Einführung des neuen Rechnungsmodells. Der Gemeinderat hätte zudem die Möglichkeit, das neue Rechnungsmodell im Alters- und Pflegeheim Bändler bereits zu einem früheren Zeitpunkt einzuführen.

Mit HRM2 werden Investitionen im Immobilienbereich über 33 Jahre (3% pro Jahr) linear abgeschrieben und mit einem marktüblichen Zinssatz verzinst.

Die Investitionskosten verteilen sich wie folgt:

Tagesstätte

Investitionskosten	CHF	2'200'000.00
zusätzliche Abschreibungen (3%)	CHF	66'000.00
zusätzlicher Zins (0.8%)	CHF	17'600.00

Birke und Brandschutz

Gesamtkosten abzgl. Tagesstätte	CHF	4'685'000.00
abzüglich bestehende Anlagen (Ersatz)	– CHF	1'100'000.00
davon Erhöhung Anschaffungskosten Birke	CHF	3'585'000.00
zusätzliche Abschreibungen (3%)	CHF	107'500.00
zusätzlicher Zins (0.8%)	CHF	30'000.00



Die Investitionen belasten den Gemeindehaushalt nicht, da der Betrieb des Alters- und Pflegeheims Bändler gebührenfinanziert ist. Dies bedeutet, dass die Investitionskosten wie auch die laufenden Ausgaben durch die verschiedenen Taxen (Pension, Pflege und Betreuung) gedeckt werden müssen. Die Investitionen haben also keinen Einfluss auf den Steuerfuss der Gemeinde.

Abschreibungen und Verzinsung haben in erster Linie Einfluss auf die Betreuungstaxe in der Tagesstätte sowie die Pensionstaxen.

6.2. Betriebskosten und Tarife

Die Ausführung des Bauprojektes hat folgende Auswirkungen auf den Betrieb:

- Grundsätzlich kann der Mehraufwand mit dem bestehenden Personal bewältigt werden. Für die Leitung der Tagesstätte ist eine zusätzliche Stelle von 60% eingerechnet.
- Die Vergrößerung der Betriebsfläche führt zu einer Erhöhung der Energie- und Reinigungskosten.
- Die zusätzlichen Abschreibungen und Zinsen müssen getragen werden.

Diese Mehrkosten führen zu folgenden Taxveränderungen nach Beendigung des Umbaus:

<i>Geplante Taxen nach Umbau / Tag</i>	<i>bisher</i>	<i>Erhöhung</i>	<i>neu</i>
kleines Zimmer mit WC oder Doppelzimmer	CHF 108	CHF 5	CHF 113
Zimmer mit WC	CHF 118	CHF 5	CHF 123
Zimmer mit DU/WC	CHF 123	CHF 10	CHF 133
Betreuungstaxe	CHF 28		CHF 28
Zuschlag Tagesstätte			CHF 40
Kosten Tagesgäste (exkl. Pflorgetaxe)			CHF 90

Die bis anhin gewährte Reduktion der Pensionstaxe für Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Bauma wird abgeschafft, da diese nicht mehr gesetzeskonform ist.

Das Alters- und Pflegeheim Bändler bleibt trotz Taxveränderungen weiter mit den umliegenden Heimen konkurrenzfähig. Die Taxen (Pensions- und Pflorgetaxen) liegen unverändert unter dem Durchschnitt der Heime im Zürcher Oberland.



7. Finanzierung

Finanzplan

Die für die Investition nötigen Mittel können über die allgemeinen Gemeindegeldkredite oder auf dem freien Finanzmarkt aufgenommen werden. Die Baukosten sind im Finanzplan enthalten. Die Kosten verteilen sich folgendermassen auf die nächsten Jahre:

2016	CHF	400'000.00
2017	CHF	750'000.00
2018	CHF	3'600'000.00
2019	CHF	1'600'000.00
2020	CHF	550'000.00

8. Termine

12. Dezember 2016	Vorberatende Gemeindeversammlung
12. Februar 2017	Urnenabstimmung
Mai bis Dezember 2017	Ausführungsplanung / Submissionen
2018 bis 2019	Realisierung

Die Einhaltung dieses Terminplanes ermöglicht es, einen guten Zusammenarbeitsvertrag mit dem GerAtrium zu erarbeiten, und beide Vertragsparteien verfügen bald über die notwendige Planungssicherheit. Eine Verschiebung des Geschäftes auf eine spätere Gemeindeversammlung würde den Vertragsabschluss gefährden.

9. Antrag der Baukommission

Die Baukommission ist der Meinung, dass das Projekt die Anforderungen des Betriebes erfüllt. Der einfache Standard wird auch in Zukunft dem Charakter des "Böndlers" entsprechen. Der Einbau von sechs zusätzlichen Duschen ist sinnvoll, da diese zukünftig zum erwarteten Standard gehören und für die Erfüllung der Nachfragen unabdingbar sein werden. Die Kommission ist vom vorliegenden Bauprojekt überzeugt und beantragt dem Gemeinderat, das Geschäft der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016 zur Vorberatung vorzulegen.

Erwägungen

Das Projekt Böndler2020 wurde von langer Hand und sorgfältig ausgearbeitet. Der jetzt vorliegende Antrag der Baukommission ist stimmig und wirtschaftlich gut vertretbar. Zudem zeichnet sich für die Bewohner während der Bauzeit eine sehr vorteilhafte Lösung ab.

Der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016 ist zu empfehlen, das Projekt Böndler2020 unverändert zuhanden der Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 zu verabschieden. Der Präsident der Baukommission und der Leiter des Alters- und Pflegeheims Böndler sind zu beauftragen, die Provisoriumslösung voranzutreiben.



Beschluss

1. Der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016 wird folgender Antrag unterbreitet:

"Das Projekt Bändler2020, welches den Einbau einer Tagesstätte an das Haus Birke und dessen Renovation sowie die Umsetzung des Brandschutzkonzepts und die Anpassung von Vorschriften in den Häusern Birke und Linde vorsieht, wird genehmigt und der erforderliche Baukredit von CHF 6'885'000.00 (Kostengenauigkeit +/- 10%) zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet."
2. Der Präsident der Baukommission und der Leiter des Alters- und Pflegeheims Bändler werden ermächtigt (Kollektivunterschrift), mit der selbstständigen Interkommunalen Anstalt GerAtrium, Pfäffikon ZH, einen Vertrag für die Miete von Wohnplätzen während der Realisierung des Projekts Bändler 2020 gemäss Ziff. 1 vorstehend abzuschliessen, wobei die Kosten für die Miete des Wohnraumes diejenigen für das Provisorium samt Umzugs- und Zusatzkosten (Variante 1) nicht übersteigen dürfen.
3. Der Mietvertrag gemäss Ziff. 2 vorstehend ist nur unter Vorbehalt der Bewilligung des Baukredits gemäss Ziff. 1 vorstehend durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung verbindlich.
4. Mitteilung an:
 - Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften; zum Vollzug
 - Heimkommission Alters- und Pflegeheim Bändler; Herr Bruno Kleeb, Heimleiter; Bändlerstrasse 10, 8494 Bauma; zum Vollzug
 - Rechnungsprüfungskommission Bauma; Herr Kurt Münger, Präsident; Breitacher 20; 8493 Saland; unter Beilage der Unterlagen; zur Berichterstattung und Antragstellung
 - Architekten Hirzel AG, Herr Sandro Luongo, Usterstrasse 6, 8620 Wetzikon; zur Kenntnis
 - Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Herr Jürg Ammann, Voltastrasse 1, 8044 Zürich; zur Kenntnis
 - Abteilung Präsidiales+Sicherheit; zur Vorbereitung von Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung
 - Abteilung Hochbau und Liegenschaften+Tiefbau und Werke; unter Beilage der Unterlagen; zur Ablage im Vorarchiv (Registaturplan Nr. 28.03)

Gemeinderat Bauma

Marianne Heimgartner
Gemeindepräsidentin

Andreas Strahm
Gemeindeschreiber

Versand: - 3. Okt. 2016