

Projektierungskredit für die Gesamtsanierung des Kranken- und Altersheims Frohmatt

Der Gemeinderat, auf Antrag des Stadtrats, beschliesst:

1. Für die Projektierung der Gesamtsanierung des Kranken- und Altersheims gemäss vorliegender Projektskizze wird ein Kredit von Fr. 1'750'000.– bewilligt.
 2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
 3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Vorgeschichte

Am 27. Oktober 2003 beauftragte der Stadtrat die Projektgruppe Frohmatt, die Umgestaltung und Erneuerung des Krankenheims Frohmatt im Sinne des Konzeptes "Wohnen im Alter" vorzubereiten. Die Projektgruppe erarbeitete in der Folge in Zusammenarbeit mit einem externen Architekten ein Sanierungskonzept.

Auf Antrag des Stadtrates bewilligte der Gemeinderat am 23. Januar 2006 für die Umsetzung des Sanierungskonzeptes einen Kredit von Fr. 550'000.– für die Durchführung eines TU-Wettbewerbes (Weisung 39 vom 15. August 2005). In der Folge wurden in enger Zusammenarbeit zwischen dem begleitenden Architekten und der für dieses Projekt eingesetzten Baukommission die Wettbewerbsunterlagen erarbeitet. Für den Wettbewerb wurde das offene, zweistufige Verfahren gewählt; für die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge eine Jury eingesetzt. Dieses Verfahren führte zu einem enttäuschenden Resultat: Alle fünf eingereichten Beiträge lagen mit Kosten zwischen 28 und 35 Mio. Franken weit über dem angestrebten Kostenrahmen von 15 – 20 Mio. Franken. Nach eingehender Überprüfung der Situation wurde der Wettbewerb im März 2008 abgebrochen.

2. Ziele und Vorgaben

Es gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:

- Den Betagten soll weit gehende Selbstständigkeit ermöglicht werden.
- Da von einem höheren Anteil von Betagten, die an Demenz erkranken, auszugehen ist, sollen für diese Menschen zeitgemässe Wohnformen und Pflegeplätze geschaffen werden (ca. 40 Plätze). Direkter Bezug zum Aussenraum (Garten) ist für Demenzkranke sehr wichtig.
- Die Bewohnenden sollen nach Möglichkeit innerhalb der Frohmatt nicht umziehen müssen.
- Ein Zentrum mit verschiedenen Angeboten im Bereich der Altersbetreuung soll geschaffen werden.

Erkenntnisse aus dem Wettbewerb umsetzen:

- Es ist auf einen Abbruch und Neubau des Haus 3 zu verzichten.
- Die sanierungsbedürftige Küche und die ineffizient konzipierte Lingerie sollen an besserer Lage neu erstellt werden.

Auch die Umbaulösung muss die Richtlinien des Kantons einhalten.

3. Projektskizze für die Gesamtsanierung

3.1. Projektteam

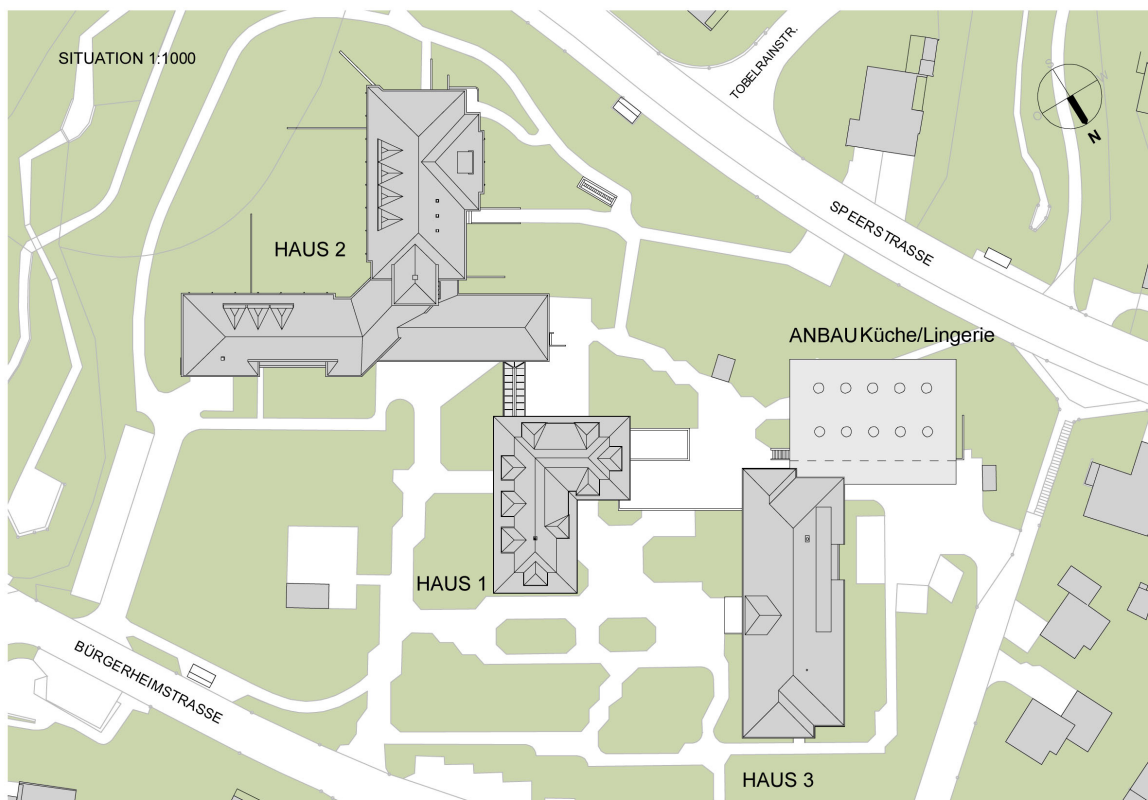
Angesichts des negativen Verlaufs des Wettbewerbs wurde die Umsetzung neu angegangen. Der Stadtrat führte ein Auswahlverfahren durch und beauftragte das Büro Kern Bauherrenberatung GmbH mit dem Mandat Projektleiter Bauherr. Der Stadtrat besichtigte auf Anregung von Erwin Zehnder diverse frisch sanierte Pflegeheime der Stadt Zürich und entschied sich, die folgende Projektgruppe einzusetzen:

- Hans Heiner Kern, Projektleiter
- Jörg Moosmann, Stv. Projektleiter
- Erwin Zehnder, Vizedirektor Pflegezentren der Stadt Zürich
- Cristian Rentsch, Geschäftsführer Frohmatt
- Yvonne Bünter, Leitung Pflege und Betreuung Frohmatt

Die Projektgruppe erhielt den Auftrag, eine Projektskizze, d.h. eine erweiterte Machbarkeitsstudie mit klarem Kostenrahmen zu erarbeiten.

Die Baukommission Frohmatt, bestehend aus Josef Dorfschmid, Vorsitz, Philipp Kutter, Ernst Stocker, Felicitas Taddei, H.H. Kern, Bauherrenberater, Cristian Rentsch, Leiter Frohmatt, Yvonne Bünter, Leiterin Pflege und Betreuung Frohmatt, prüfte die Projektskizze und beantragte dem Stadtrat diese zur Annahme.

3.2. Situationsplan



3.3. Übersicht über die Eckwerte der Projektskizze

Beherbergung

- Keine Neu- oder Anbauten im Beherbergungsbereich
- Haus 3 in Neubauqualität (Minergie-Standard)
- Im Haus 3: Eliminierung der 4-Bett-Zimmer; Pflegebetten in Einer- und Doppelzimmern, wobei sich zwei Zimmer eine Nasszelle teilen.
- Um eine zeitgemässe Pflege/Betreuung für die an Demenz erkrankten Betagten zu gewährleisten, ist die Anzahl von Bewohner/innen, welche auf Abteilungen mit einem ebenerdigen Ausgang untergebracht ist, auf mindestens vierzig anzusetzen.
- Erhaltung/Förderung der Selbstständigkeit: Alterswohnungen (Betreutes Wohnen) mit Serviceangebot; Waschküche für die Bewohnenden
- Ein Wohlfühl-Pflegebad im EG für das gesamte Haus 3
- Mindestens zwei Aufenthaltsräume pro Geschoss im Haus 3
- Ambulantes Tages- und Nachtangebot
- Ferienzimmer
- Volle Behindertengerechtigkeit im Haus 3, verbesserte Behindertengerechtigkeit Haus 1

Kompetenzzentrum

- Schaffung verschiedener Angebote im Bereich der Altersbetreuung
- Schaffung der Voraussetzungen für Therapieräume an idealer, ebenerdiger Lage
- unterteilbarer Mehrzweckraum

Betrieb und Infrastruktur

- Auslagerung der Küche und der Lingerie in einen neu zu erstellenden Wirtschaftstrakt
- Konzentration der Büroräumlichkeiten im Haus 1
- Zentraler Empfang
- Kein Abteilungsleitungsbüro pro Geschoss. Für alle vier Abteilungsleitungen ein Gruppenbüro im EG, Haus 3
- Verzicht auf Personalaufenthaltsraum, Ruheraum wird belassen
- Verzicht auf Labor (heutige Qualab-Vorschriften für Spitallabor können im relativ kleinen Zentrum wie die Frohmatt nicht eingehalten werden)
- Verzicht auf Sterilisation (Anstreben eines Vertrages mit Paracelsus bzw. Spital Zimmerberg)

3.4. Detaillierter Beschrieb der Lösungsvorschläge

Beherbergung Haus 1

Im Haus 1 werden die Altersheimzimmer – obwohl nicht gänzlich behinderten-tauglich – so weit als möglich im jetzigen Zustand belassen. Der bestehende nicht rollstuhlgängige Lift wird durch einen grosszügigen Bahren-Lift ersetzt. Zudem sollen im Haus 1 im Sinne einer Angebotserweiterung drei Alterswohnungen mit Service geschaffen werden, d.h. die Mieter/innen dieser Wohnungen können vom gesamten Dienstleistungsangebot der Frohmatt profitieren.

Im Einzelnen:

- Im 1. OG werden die zwei Altersheimzimmer belassen. Das Office des Speisesaals wird in ein grosszügiges Pflegebad umgewandelt. Der Speisesaal wird zum Mehrzweckraum für Veranstaltungen umfunktioniert. Dieser kann mit einer Trennwand unterteilt werden. Der Durchgang auf der Ostseite in die Cafeteria bleibt gewährleistet. Nach der Sanierung werden die Bewohner/innen des Altersheims in der Cafeteria Frohmi essen.
- Im 2. OG wird das wenig genutzte "Rotastübli und der daneben liegende Baderaum in ein zusätzliches Altersheimzimmer mit IV-WC und Dusche umgenutzt. Ein weiteres Zimmer wird als künftige 1-Zimmer-Alterswohnung mit Service verwendet.
- Im 3. OG entstehen ein disponibler Raum (weil stark abgeschrägt nicht als Zimmer vermietbar) sowie eine weitere 2-Zimmer-Alterswohnung mit Service. Die Personalwohnung wird in eine 3-Zimmer-Alterswohnung mit Service für zwei Personen umgewandelt.

Mit diesen Massnahmen kann das Haus 1 seinen Zweck noch 15 - 20 Jahre erfüllen.

Beherbergung Haus 2

Heute sind im Haus 2 acht Bewohner/innen in der Wohngruppe für Betagte mit Demenz untergebracht. Angesichts des Geländes bietet es sich an, eine weitere Wohngruppe mit ebenerdigem Aussenraum für 12 an Demenz erkrankten Menschen einzurichten.

Im Einzelnen:

- Im EG bleiben die Altersheimzimmer bestehen.
- Im 1. OG bleiben die Zimmer bestehen. Weil die Altersheim-Bewohner/innen künftig in der Cafeteria Frohmi essen werden, wird die Speiseausgabe verbessert.
- Im 2. OG Süd (hangseitig ebenerdig) wird die Wohngruppe für Demenzkranke von 8 auf 10 Plätze erhöht, ein Stübli, ein Team- und Leitungsbüro eingerichtet. Der Gartensitzplatz wird gesichert, damit die Betagten ihrem Bewegungsdrang auch im Freien nachkommen können.
- Im 3. OG Süd (hangseitig ebenerdig) werden die heutigen 11 Altersheimzimmer in eine Wohngruppe für 10 Demenzkranke umgewandelt und ein Stübli eingerichtet. Der Gartensitzplatz wird gesichert, damit die Betagten ihrem Bewegungsdrang auch im Freien nachkommen können.

- Im 4. OG wird das gemäss den kantonalen Vorschriften zu kleine Zimmer (13.46 m²) mit dem daneben liegenden Geräteraum zusammengelegt, sodass ein schönes Altersheimzimmer mit Nasszelle (IV-WC und Dusche) entsteht. Das kleine Korridorfenster Richtung See wird zu einem grossen Panoramafenster erweitert.
- Im 5. OG dient die 1-Zimmer-Wohnung als Raumreserve (Büro, Personalwohnung für Schüler/in etc.) nicht vermietbar an Betagte, da nicht mit Lift erschlossen.

Beherbergung Haus 3

Das Haus 3 wird auf den Rohbau zurückgeführt, d.h. die gesamte Haustechnik, die Unterlagsböden, die Fenster etc. sind zu ersetzen. Von heute 59 Betten reduziert sich die Bettenzahl in diesem Haus auf 54 (inklusive 2 Ferienbetten). Im heutigen Bereich von Eingang und Cafeteria wird eine Wohngruppe für Demente erstellt.

Im Einzelnen:

- Die Erschliessung im EG erfolgt über den Verbindungsgang und den Nebeneingang West. Das Treppenhaus und die Liftanlagen werden vergrössert bzw. versetzt. Diese Änderungen ermöglichen die Realisierung einer Wohngruppe mit 9 Plätzen (5 Einerzimmer, 2 Zweierzimmer) sowie eines Ruheraums für maximal 3 Tagesgäste bzw. 1 Nachtgast. Die Essens- und Aufenthaltsräume sind so dimensioniert, dass der Platz für insgesamt 12 Bewohner/innen ausreicht. Der Garten auf zwei Seiten ermöglicht einen grosszügigen Aussenraum für Demente. In der heutigen Lingerie entstehen ein Büro und ein Sitzungszimmer. Vis-à-vis der neuen Lifte wird ein Pflegebad gebaut.
- Im 1. und 3. OG sind zwei Wohngruppen à je 14 Bewohner/innen und im 2. OG eine Wohngruppe mit 15 Bewohner/innen geplant. Im 1. OG werden an Demenz erkrankte Menschen untergebracht, das 2. OG und 3. OG dient den übrigen Pflegebedürftigen. Die Abteilungen verfügen über 6 Betten in Zweierzimmern und 8 Betten in Einerzimmern mit jeweils geteilter Nasszelle bzw. über 8 Betten in Zweierzimmern und 7 Betten in Einerzimmern. Maximal 3 Personen teilen sich eine Nasszelle. Der Balkon Richtung See wird verglast und isoliert, sodass ein Aufenthaltsraum, ähnlich einem Wintergarten, mit traumhafter Sicht auf drei Seiten entsteht. Der Tagesraum/Essraum dient zukünftig als Wohnraum. Zudem wird ein 4-er Zimmer in eine Wohnküche umgewandelt, wo auch die Mahlzeiten eingenommen werden.
- Der Personalruheraum im DG wird für auswärtige Mitarbeitende belassen. Mit einer Erweiterung der Fensterfläche (Mansarde) entstehen auf der gewonnenen Fläche zwei grosse Ferienzimmer. Das heutige Sitzungszimmer wird beibehalten. Im momentan ungenutzten Estrich können die notwendigen und auch vom Minergie-Standard geforderten Lüftungsanlagen eingebaut werden.

Infrastruktur

Kompetenzzentrum Alter

Mit dem Umbauprojekt werden die nötigen Räumlichkeiten (Therapie, Aktivierung, Atelier, Mehrzweckraum) geschaffen, um für die Frohmatt und die ältere Bevölkerung der ganzen Stadt Wädenswil ein angepasstes Angebot zu schaffen.

Anbau Küche/Lingerie

Die Sanierung der bestehenden Küche ist unumgänglich. Die baulichen Gegebenheiten lassen aber kaum rationellere Abläufe zu, auch können die Standards am bestehenden Standort nicht erfüllt werden (z.B. Raumhöhe). Die Lingerie ist heute auf verschiedene Räumlichkeiten aufgeteilt, was einen effizienten Betrieb stark erschwert und wertvolle Flächen beansprucht. Deshalb soll ein neuer Wirtschaftstrakt erstellt werden, womit nicht zuletzt die sehr hohen Kosten für Provisorien vermieden werden können. Zudem ergeben sich logistische Vorteile für die Rollende Küche.

Büros

Dank der Umsiedlung von Küche und Lingerie können die Büroräumlichkeiten im Haus 1 zentralisiert werden. Der zentrale Empfang wird in der heutigen Küche untergebracht.

Heizungszentrale

In der Projektskizze wird von einer Erdsondenwärmepumpe mit Gaskesselanlage sowie evt. einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung ausgegangen. Die Frage der Heizanlage wird im Rahmen der Detailprojektierung genauer überprüft.

3.5. Platzangebot nach dem Umbau

Haus 1, total 16 Plätze

- 12 Altersheimzimmer
- je eine 1-Zimmer-/2-Zimmer-/3-Zimmer-Alterswohnung mit Service (2 Personen)
- Mehrzweckraum
- Büros

Haus 2, total 55 Plätze

- 35 Altersheimzimmer
- 2 Wohngruppen für je 10 an Demenz erkrankte Betagte
- Cafeteria Frohmi

Haus 3, total 54 Plätze

- 2 Wohngruppen für je 9 resp. 14 an Demenz erkrankte Betagte
- 2 Pflegeabteilungen mit 14 bzw. 15 Betten
- 3 Plätze für Tagesaufenthalte, 1 Platz für Nachtaufenthalt
- 2 Ferienbetten

<i>Bereich</i>	<i>Anzahl Plätze</i>	
	bisher	neu
Altersheimplätze Haus 1	17	12
Altersheimplätze mit Service Haus 1	0	4
Altersheimplätze Haus 2	51	35
Demenzplätze Wohngruppe Haus 2	8	20
Krankenheimplätze Haus 3	42	29
Demenzplätze Krankenhaus Haus 3	17	23
Ferienbetten	0	2
Total	135	*125

*Dieses Bettenangebot entspricht der Bedarfsplanung, insbesondere erhöht sich die Anzahl der Demenzplätze von 25 auf 43.

4. Kosten

Das Projektteam hat aufgrund von Erfahrungswerten die Kosten zusammengestellt.

Element	In Mio. Fr.
Sanierung Haus 3, 54 Betten	11.3
Neubau Küche inkl. Einrichtung	2.0
Neubau Lingerie inkl. Einrichtung	1.0
Haus 2, Anpassungen (inkl. Fr. 150'000 für Cafeteria und Fr. 150'000 Technischer Dienst)	0.6
Haus 1, Neuordnung Parterre	0.7
Haus 1, OG (inkl. Sanierung und Unterteilung Mehrzwecksaal, neues Pflegebad, Lift behindertengerecht, Anpassungen für Alterswohnungen mit Service, Sonnenschutz Verbindungsgang zu Haus 2)	1.0
Anpassung Umgebung: 4 gesicherte Gärten, Anpassung Parkplätze, Verbesserung Zugänge	0.9
Ersatz Heizungszentrale	0.9
Mobiliar	0.5
Provisorien	1.5
Zwischentotal	20.4
Reserve	0.6
Gesamtkosten (inklusive Projektierungskredit von 1'750'000.-)	21.0

Kostenstand 30.06.2008

Um bezüglich Kosten grösstmögliche Sicherheit zu erhalten, wurde die Kostenschätzung des Projektteams durch eine externe Stelle, die Metron AG, überprüft. Diese beurteilt die geschätzten Kosten zwar als eher knapp, aber als innerhalb der Berechnungsgenauigkeit. Gemäss Metron AG ist insbesondere im Haus 3 eine Einhaltung des Kostenziels nur mit einer sehr konsequenten Kostenkontrolle möglich. Das Kostenrisiko wird von der Metron AG auf 5 bis maximal 10% geschätzt. Die Detailprojektierung wird dazu Klärung bringen.

Im Finanz- und Entwicklungsplan wurden im Jahr 2005 18 Mio. eingestellt. Aufgrund der aufgelaufenen Bauteuerung von 13.3 % würde dies 20.4 Mio. entsprechen.

Bemerkung zum Provisorium:

Zurzeit werden verschiedene Varianten für die temporäre Unterbringung von Bewohner/innen während der Bauzeit evaluiert. Die in der Schätzung eingesetzten 1.5 Mio. sind als eine Kostenannahme zu betrachten, die nicht durch konkrete Projekte erhärtet ist.

5. Weiteres Vorgehen

5.1. Verfahren

Die Projektskizze stellt das verbindliche betriebliche und bauliche Konzept für die Gesamt-sanierung der Frohmatt dar. Es macht deshalb keinen Sinn, erneut einen Projektwettbewerb auszuschreiben. Es gilt vielmehr, das Konzept durch ein straff geführtes Team von ausgewiesenen Planern unter permanenter Kontrolle der Kosten umzusetzen. Voraussetzung dafür ist eine effiziente Projektorganisation, die in einem vom Stadtrat genehmigten Projekt-handbuch festgehalten ist.

Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Ausschreibung der Mandate Architekt, Bauingenieur, Haustechnik im offenen Verfahren
- Ausschreibung der Spezialistenmandate (Bauphysik, Küche, Landschaft etc.) im Einladungsverfahren
- Auswahl der Planer auf Grund der Eignung (Nachweis der erfolgreichen Ausführung ähnlicher Projekte) und der Honorarofferten
- Projektierung und Kostenplanung unter Führung der Baukommission bzw. des Projektleiters Bauherr
- Erarbeitung eines Kostenvoranschlags +/- 10%
- Baukredit-Vorlage an die politischen Gremien
- Volksabstimmung über den Baukredit
- Realisierung im konventionellen oder im Generalunternehmer-Modell

5.2. Ablaufplan

	2008		2009				2010				2011				2012			
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Projekthandbuch																		
Projektskizze																		
Projektierungskredit																		
Planerausschreibungen																		
Projektierung, KV																		
Gemeinderat																		
Volksabstimmung																		
Ausführungsplanung																		
Ausschreibungen																		
Baubeginn																		
Realisierung (etappiert)																		
Bauvollendung																		

6. Projektierungskredit

Der Projektierungskredit umfasst die Planerhonorare für die Teilleistungen Vorprojekt, Bauprojekt inkl. Baueingabe, Detailstudien, Ausschreibungspläne, Kostenvoranschlag sowie gewisse Teile der Ausführungsplanung. Er ist ein Teil der Gesamtkosten von 21 Mio. Die Honorare basieren auf den Gesamtkosten von 21 Mio. sowie Erfahrungswerten.

Der Kredit teilt sich wie folgt auf:

1.	Honorare	
1.1	Architekt	800'000
1.2	Bauingenieur	90'000
1.3	Haustechnikingenieure	380'000
1.4	Spezialisten	120'000
1.5	Vorbereitung Submission	90'000
2.	Bauherrenleistungen	
2.1	Projektleitung	130'000
2.2	Berater	30'000
3.	Baunebenkosten	
3.1	Planplots	30'000
3.2	Spesen	20'000
4.	Reserven	60'000
	Total	1'750'000

22. September 2008

sd/pk/lei

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Stadtrat Joseph Dorfschmid, Vorsitzende der Baukommission Frohmatt

In der Aktenaufgabe für den Gemeinderat:

- Projektskizze