

Weisung 33

26. Oktober 2009
13.04.00 / 28.03.01



Baukredit für die Erneuerung des Kranken- und Altersheims Frohmatt

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Für die Erneuerung des Kranken- und Altersheims gemäss vorliegendem Projekt wird ein Kredit von Fr. 20'517'600.-- bewilligt.
2. Bei Annahme des Kredites für die Erstellung eines Wärmeverbundes reduziert sich der Kredit für die Gesamtsanierung des Kranken- und Altersheimes um Fr. 860'000.-- auf Fr. 19'657'600.--.
3. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Stand Oktober 2009) und der Bauausführung sowie der Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes per 01.01.2011.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Bericht

1. Vorgeschichte

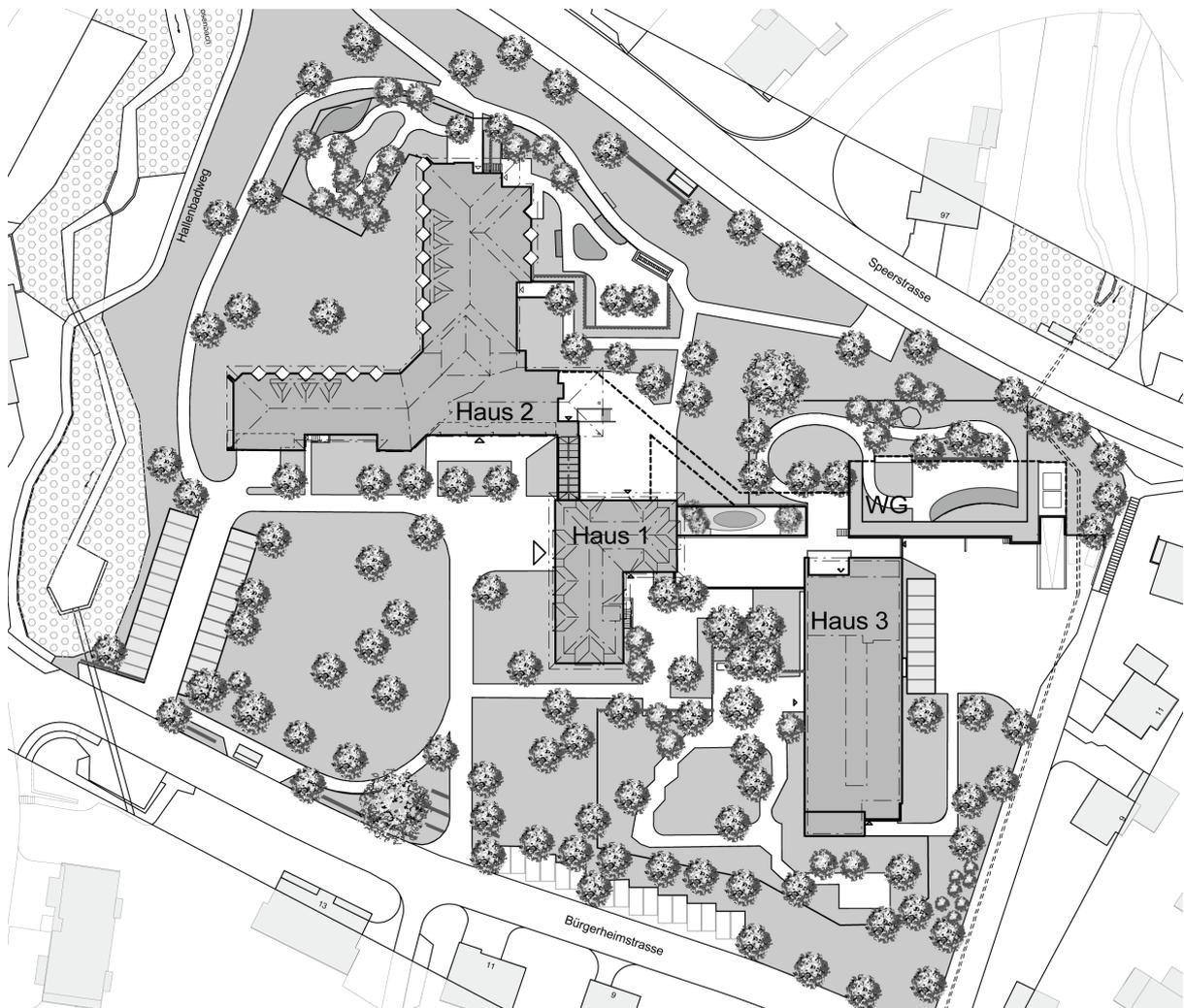
Am 27. Oktober 2003 beauftragte der Stadtrat die Projektgruppe Frohmatt, die Umgestaltung und Erneuerung des Krankenhauses Frohmatt im Sinne des Konzeptes "Wohnen im Alter" vorzubereiten. Die Projektgruppe erarbeitete in der Folge in Zusammenarbeit mit einem externen Architekten ein Sanierungskonzept.

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). Leider führte dieser 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.

Angesichts des negativen Verlaufs des Wettbewerbs wurde die Umsetzung neu angegangen. Eine neue Projektgruppe erhielt vom Stadtrat den Auftrag, eine erweiterte Machbarkeitsstudie mit klarem Kostenrahmen (18 Mio. auf Basis Baukostenindex 2005) zu erarbeiten. Diese Projektgruppe erarbeitete in der Folge eine Projektskizze. Darin konnte aufgezeigt werden, dass eine zielgerechte Gesamtsanierung im vorgesehenen Kostenrahmen (rund 20 Mio. auf Basis Baukostenindex April 2008) möglich ist. Am 15. Dezember 2008 bewilligte der Gemeinderat einstimmig einen Projektierungskredit von 1.75 Mio., in dessen Rahmen die Projektskizze zum nun vorliegenden Bauprojekt ausgearbeitet wurde.

2. Überblick

2.1 Situationsplan (siehe auch Planausschnitt im Anhang dieser Weisung)



WG: Wirtschaftsgebäude

Grundsätze

Basierend auf dem Konzept "Wohnen im Alter" orientiert sich das Projekt an folgenden Fakten und Grundsätzen:

- Ein zunehmender Anteil von Betagten leidet an Demenz.

- Betagte sollen so lange wie möglich in Wohnformen leben, die ihnen eine weitgehende Selbständigkeit ermöglichen.
- Nach dem Bezug eines Zimmers in der Frohmatt sollen die Betagten diese neue Wohnumgebung - mit Ausnahme bei Demenzerkrankung - nicht mehr wechseln müssen.
- Für Betagte, die unter Demenz leiden, ist der Aufenthalt in einer Wohngruppe und der Zugang zu einem sicheren Aussenbereich von zentraler Bedeutung.
- Infolge des Ausbaus der Spitexversorgung wird die Nachfrage nach Plätzen mit niedrigem Pflegebedarf abnehmen. In Zukunft sollen die Zimmer des Altersheimes auf die Bedürfnisse für Betagte mit hohem Pflegebedarf umgebaut werden.
- Es besteht ein ausgewiesener Bedarf nach einigen Kurzzeit-Pflegeplätzen.
- Aufgrund der unsicheren Entwicklung der Krankheitsbilder, insbesondere der Demenzforschung, ist bei den Gebäuden eine hohe Nutzungsflexibilität anzustreben.
- Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner in 1er- und 2er-Zimmern mit dazugehörigen Nasszellen und grosszügigen Aufenthaltsräumlichkeiten.

2.2 Bedarf und künftiges Angebot

Die heutige Frohmatt besteht einerseits aus dem Altersheim mit ca. 75 Plätzen und einem Krankenhaus mit ca. 60 Plätzen. Für an Demenz erkrankte – heute die wichtigste Gruppe – besteht kein geeignetes Angebot. Mit provisorischen Massnahmen konnte wenigstens Platz für zwei kleine Wohngruppen für Demente geschaffen werden. Ein wichtiges Anliegen des Sanierungsprojektes ist deshalb die Schaffung zusätzlicher Plätze für demente Betagte. Reine Altersheimplätze mit kleinem Pflegebedarf sind hingegen immer weniger gefragt.

Pflegebedarf	Ist-Zustand	Bedarf	Sanierungsprojekt
Niedrig/Mittel	68	35	53
Hoch	42	30	28
Demenzbetreuung	25	60	44
Total ganze Frohmatt	135	125	125
Kurzzeit-Pflegeplätze	6	einige	3

Mit dem Sanierungsprojekt können neu 44 gute Plätze für Betagte mit Demenzerkrankung – mit Zugang zu einem Demenzgarten – angeboten werden. Eine weitere Senkung der Altersheimplätze zugunsten von zusätzlichen Pflegeplätzen (insbesondere für an Demenz Erkrankte) kann nur mit tieferen baulichen Eingriffen in den Häusern 1 und 2 erreicht werden. Darauf wurde angesichts des baulichen Zustandes der beiden Häuser und der nicht vollständig klaren zukünftigen Entwicklung der Betagtenbetreuung im jetzigen Projekt verzichtet. Ob und wann der abgeschätzte zusätzliche Bedarf in der Frohmatt oder allenfalls in Aussenstationen abgedeckt werden muss, ist zurzeit offen.

2.3 Hauptelemente des Projektes

Bereits die Projektskizze zeigte, dass der Kostenrahmen nur eingehalten werden kann, wenn die Rohbau-Struktur des Hauses 3 erhalten bleibt. Dort können aber auf Grund der topographischen Lage nur zwei Wohngruppen für an Demenz erkrankte geschaffen werden. Zwei weitere Wohngruppen mit Aussenbezug werden deshalb im Haus 2 geschaffen.

Das Projekt umfasst die folgenden Hauptelemente:

- **Haus 1:** Teilinstandsetzung Erdgeschoss inklusive dem jetzigen Küchenbereich für den zentralen Empfang und die Verwaltung, Einbau eines behindertengerechten Lifts mit den dafür erforderlichen Anpassungen in den Obergeschossen.
- **Haus 2:** Kleine Anpassungen zur Aufnahme von zwei Demenzen-Wohngruppen, Umbauten infolge Erfüllung der feuerpolizeilichen Auflagen.
- **Haus 3:** Gesamtanierung des Krankenhauses, Ersatz des Dachgeschosses mit Technikräumen.
- **Wirtschaftsgebäude (WG):** Neubau für Küche, Lingerie, Anlieferung und Entsorgung.
- **Umgebung:** Einrichtung von vier demenzgerechten Gärten.

Anstelle der heutigen 4er Zimmer werden zukünftig nur noch 1er und 2er Zimmer angeboten.

Zukünftiges Angebot:

Haus 1		Pflegebedarf niedrig/ mittel	Pflegebedarf hoch	Demente
1. OG	2 x 1er Zimmer	2		
2. OG	6 x 1er Zimmer 2 x 1er Servicewohnung	6 2		
3. OG	4 x 1er Zimmer 2 x 2er Servicewohnung	4 4		
Summe Haus 1		18		
Haus 2				
EG	3 x 1er Zimmer	3		
1. OG	13 x 1er Zimmer	13		
2. OG	7 x 1er Zimmer Wohngruppe Demenz: 10x1er Zi.	7		10
3. OG	Wohngruppe Demenz: 10x1er Zi.			10
4. OG	12 x 1er Zimmer	12		
Summe Haus 2		35		20

Haus 3				
EG	Wohngruppe Demenz: 6 x 1er Zimmer, 2 x 2er-Zimmer			10
1. OG	Wohngruppe Demenz: 8 x 1er Zimmer, 3 x 2er Zimmer			14
2. OG	Pflegeabteilung: 8 x 1er Zimmer, 3 x 2er Zimmer		14	
3. OG	Pflegeabteilung: 8 x 1er Zimmer, 3 x 2er Zimmer		14	
	Summe Haus 3		28	24
	Total Häuser 1 - 3	53	28	44

Insgesamt stehen damit in der neuen Frohmatt **125 Plätze** zur Verfügung.

Haus 3		
EG	Nachtzimmer / Ruhezimmer	1
EG	Tagesaufenthalt	3

2.4 Wärmeversorgung

Die Sanierung von Haus 3 und der Neubau des Wirtschaftsgebäudees erfolgen gemäss Minergie-Standard. Die Beheizung des Hauses 3 erfolgt über eine Bodenheizung. Die Installationen im Haus 1 (Radiatoren) bleiben grösstenteils bestehen.

Für die Wärmeerzeugung wurden zwei Varianten abgeklärt:

1. Erdsonden-Wärmepumpe für die Minergie-Gebäude, Gasfeuerung für Haus 1 und 2.
2. Wärmeverbund Frohmatt-Untermosen-Bühl mit Holzschnitzeln und Gas als Primärenergien.

Bei beiden Varianten wird zudem die Abwärme der Kälteanlage der Kühlräume und der Schockfroster zur Erwärmung des Warmwassers im Haus 3 und im Wirtschaftsgebäude genutzt.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Situation:

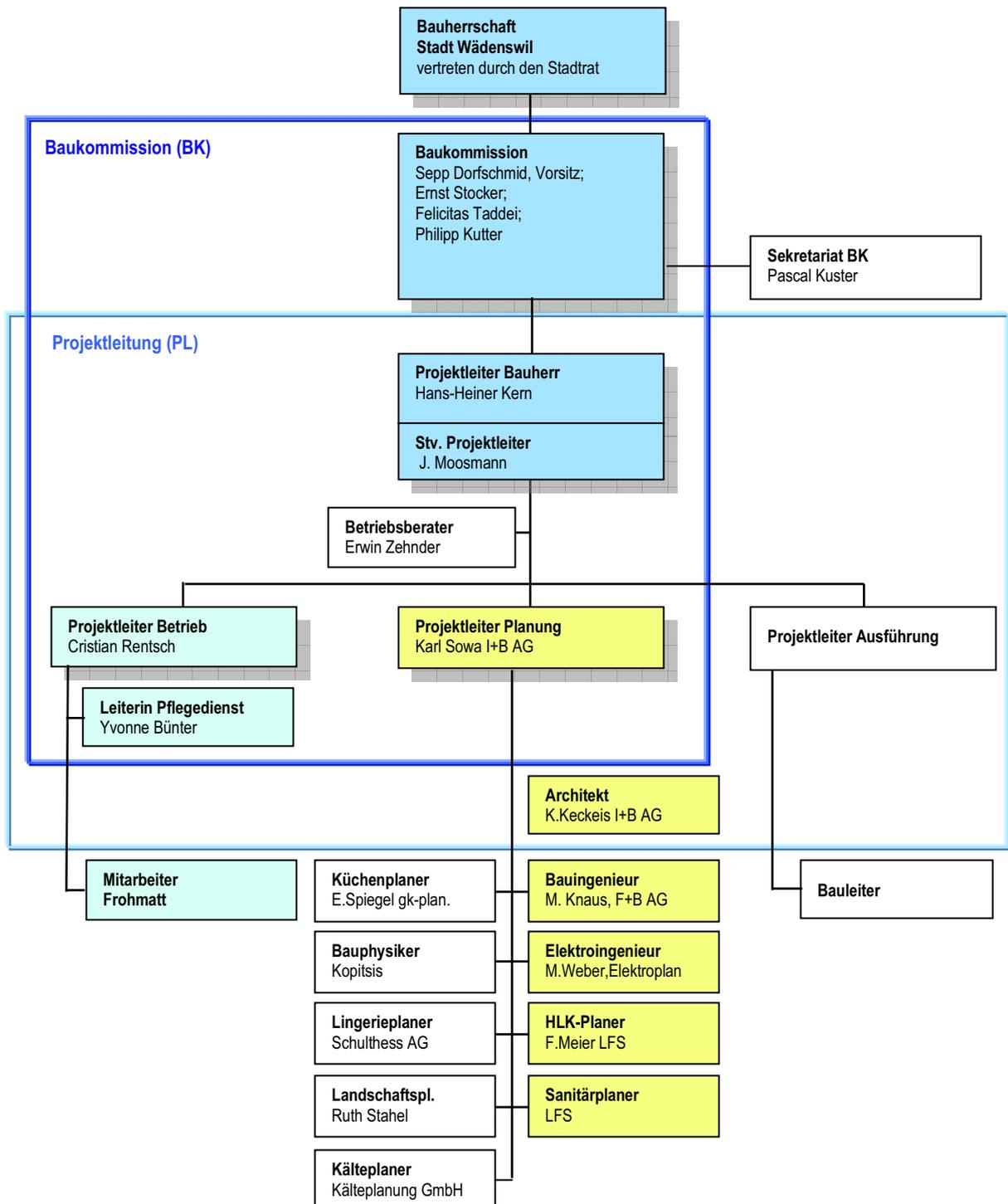
Haus	Variante Wärmeverbund		Variante ohne Verbund	
	Warmwasser	Heizung	Warmwasser	Heizung
1+2	Verbund	Verbund	Gas	Gas
3	Wärmerückgewinnung Küche	Verbund	Wärmerückgewinnung Küche	Erdsonde

Da die Variante Wärmeverbund über die Frohmatt hinaus weitere Gebäude umfasst, wird sie mittels einer eigenen Weisung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Je nach Beschlussfassung über diese Weisung wird das Frohmatt-Projekt gemäss der einen oder anderen Variante realisiert. Der Kreditantrag für das Frohmatt-Projekt geht aus formel-

len Gründen primär von der für die Frohmatt teureren Variante (ohne Verbund) aus. Bei Annahme der Weisung zur Realisierung eines Wärmeverbunds würde sich dann eine Reduktion des Kreditrahmens um Fr. 860'000.-- ergeben.

3. Organisation

Die Projektierung wurde mit folgender Organisation abgewickelt:



Die einzelnen Planungsaufträge wurden mittels Ausschreibungen wie folgt vergeben:

Aufgabe	Verfahren	Beauftragter
Architekt	Offen	Itten + Brechbühl AG 8005 Zürich
Bauingenieur	Offen	Flückiger + Bosshard AG 8820 Wädenswil
Elektroingenieur	Offen	Elektroplan AG 6000 Luzern
HLKS-Ingenieur	Offen	Leimgruber Fischer Schaub 5408 Ennetbaden
Küchenplanung	Einladung	GK-Planungen E. Spiegel 6340 Baar
Lingerie-Planung	Freihändig	Schulthess AG 8048 Zürich
Kälte-Planung	Einladung	Kälteplanung GmbH 8952 Schlieren
Landschaftsplanung	Einladung	Ruth Stahel 8610 Uster
Bauphysik	Einladung	Kopitsis AG 5610 Wohlen

4. Vorstellung des Projektes

4.1 Projektbeschrieb Architektur

4.1.1 Konzept

Das Kranken- und Altersheim Frohmatt besteht aus drei Gebäuden mit unterschiedlichen Baujahren. Das Zentrum der Anlage bildet das historische Haus 1. Diese räumliche und betriebliche Kernfunktion wird durch den Umbau vermehrt herausgearbeitet. Die zwei anderen Gebäude sind jeweils seitlich angegliedert. Die drei Häuser werden aufgrund ihrer Substanz und der veränderten Anforderungen mit unterschiedlichen Eingriffstiefen umgebaut.

4.1.2 Haus 1

Das Haus 1 wird so umgestaltet, damit das historische Gebäude in seiner Struktur respektiert und klar zur Geltung kommt. Es soll seiner Funktion als Haupteingang, Kompetenzzentrum und Verwaltungsschwerpunkt der Anlage gerecht werden. Im Erdgeschoss soll ein neuer Eingangsbereich mit einer Wartezone für die Frohmatt und seine Therapieräume entstehen. Um dieses Ziel erreichen zu können, müssen die in diesem Bereich bestehende und veraltete Grossküche und Wäscherei abgebrochen und in einem Neubau untergebracht werden. Die frei werdenden Flächen werden für den Eingangsbereich und die Büroräumlichkeiten der Verwaltung umgenutzt. Zusätzlich wird im Haus 1 ein bettentauglicher Lift an einer zweckmässigeren Lage eingebaut, mit welchem alle Geschosse erreichbar sind. Der alte Lift wird abgebrochen. Im ersten Obergeschoss wird der bestehende Speisesaal aufgehoben, da die Bewohnenden einerseits in der Cafeteria „Frohmi“ und andererseits in den

Wohngruppen verköstigt werden. Durch diese Massnahmen können dort neue Mehrzweckräume geschaffen werden. Die heutigen Anforderungen des Brandschutzes werden im gesamten Haus umgesetzt.

4.1.3 Haus 2

Dank der Hanglage weisen zwei Obergeschosse ebenerdige Ausgänge auf. Mit geringfügigen baulichen Anpassungen können Räumlichkeiten für zwei Pflegewohngruppen für an Demenz erkrankte Bewohnerinnen und Bewohner erstellt werden. Weitere Massnahmen im Haus 2 sind einzig die geforderten Anpassungen an die heutigen Anforderungen des baulichen und technischen Brandschutzes. Dies bedeutet, dass im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und im zweiten Obergeschoss zusätzliche Brandschutztüren eingebaut werden müssen.

4.1.4 Haus 3

Die grössten Eingriffe sind im Haus 3 nötig, welches auf den Rohbau rückgeführt wird. Das Gebäude wird neu über den Haupteingang vom Haus 1 erschlossen. Die Neuorganisation der Räumlichkeiten auf den Geschossen bzw. Umgestaltung der Erschliessungssituation ermöglicht die Erstellung je einer Wohngruppen für Demenzkranke im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss sowie im zweiten und dritten Obergeschoss zwei weitere Pflegeabteilungen für Menschen mit schwerer Pflegebedürftigkeit.

Aus der bestehenden Struktur heraus werden die Abteilungen entlang des Mittelflurs organisiert, der neu durch Vor- und Rücksprünge eine spannungsreich gegliederte Bewegungszone bietet. Mit den Korridorverbreiterungen wird ein zusätzlicher Akzent gesetzt.

Zudem verbindet dieser Korridor zwei unterschiedlich ausgearbeitete Bereiche. Zur Südseite hin entsteht ein grosszügiger Wohn- und Essbereich, zur Nordseite ein Aufenthaltsraum mit einer grossartigen Panoramaaussicht auf den Zürichsee. Die hell gestalteten Wohnräume der Bewohner sind mit grossen Fenstern und einer niedrigen Brüstung gestaltet, womit die Aussicht ins Freie ermöglicht wird. Das nachträglich aufgesetzte Dachgeschoss (Steildach) wird rückgebaut, begrünt und teilweise mit einer Technikzentrale besetzt.

4.1.5 Therapieräume

Die neuen Therapieräume werden vom Wartebereich im Haus 1 aus erschlossen. Sie befinden sich im Verbindungstrakt zum Haus 3. Der Verbindungskorridor wird durch einen attraktiv gestalteten Lichthof natürlich belichtet. Den Behandlungsräumen wird ein neu gestalteter Aussenbereich angegliedert, der auch Therapien im Freien ermöglicht.

4.1.6 Wirtschaftsgebäude (WG)

Die bestehende Küche weist erhebliche Defizite auf. Die Raumhöhe und die statikbedingten Raumstrukturen erlauben keine effizient organisierte Grossküche. Der Neubau eines Wirtschaftsgebäudes ermöglicht einen optimalen Betrieb und vermeidet gleichzeitig die sehr hohen Kosten für ein Provisorium. Zudem wird die zentral gelegene Fläche der heutigen Küche

frei für die betrieblich optimale Unterbringung von Empfang und Verwaltung. Die Grösse der Küche ist einerseits für den Eigenbedarf der Frohmatt, andererseits aber auch für viele externe Mahlzeiten wie z.B. die Rollende Küche konzipiert.

Die bestehende Lingerie für die Bewohner/-innen-Wäsche weist ebenfalls erhebliche Defizite auf und sämtliche Maschinen und Geräte sind veraltet. Die weitläufigen Raumstrukturen erlauben keine effizient organisierte Wäscheaufbereitung und haben aus hygienischer Sicht Mängel. Es wurde daher geprüft, ob eine Auslagerung dieser Wäsche sinnvoll wäre, wie dies bereits für die Flachwäsche geschieht. Aufgrund der erheblichen betrieblichen Nachteile wurde davon abgesehen.

Unter Ausnutzung der vorhandenen Topographie wird ein unterkellertes Gebäude geplant, in dessen Erdgeschoss sich die Küche und im Untergeschoss die Wäscherei befindet. Durch die günstige Hanglage und die Erstellung eines Lichthofes, der auch der Zu- und Auslieferung der Wäscherei dient, können die Arbeitsplätze im Untergeschoss natürlich belichtet werden. Das Gebäude ist durch seine intensive Dachbegrünung in die gestalteten Aussenanlagen integriert und somit Teil der Landschaft.

4.2 Projektbeschrieb Haustechnik

4.2.1 Heizungsanlagen mit Wärmeverbund

Falls der Wärmeverbund Frohmatt-Untermosen realisiert wird, wird die Frohmatt daran angeschlossen. Die Hauseinführung mit einer Übergabestation erfolgt im Haus 2. Die bestehenden Unterstationen im Haus 1 und 2 sowie die neue Unterstation im Haus 3 werden via der bestehenden Fernleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Die Abwärme der Kälteanlage der Kühlräume und der Schockfroster werden zur Erwärmung des Warmwassers im Haus 3 und im Wirtschaftsgebäude genutzt. Aus diesem Grunde wird auf die Installation einer Solaranlage verzichtet. Die bestehenden Gasboiler, welche einerseits schon defekt sind, andererseits die Luftreinhalteverordnung nicht mehr einhalten, werden durch Boiler mit externem Ladetauscher ersetzt, sodass die Warmwasseraufbereitung ebenfalls durch den Wärmeverbund erfolgt.

4.2.2 Heizungsanlagen ohne Wärmeverbund

Falls der Wärmeverbund Frohmatt-Untermosen nicht realisiert wird, wird in der Frohmatt folgendes Konzept umgesetzt:

Haus 3 und das Wirtschaftsgebäude, welche nach Minergie-Standard konzipiert sind, werden mittels einer neuen Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Für die bestehenden Häuser 1 und 2, sowie als Redundanz zur Wärmepumpe und zur Deckung der Leistungsspitze wird zusätzlich eine Gasfeuerung mit zwei Heizkesseln erstellt.

4.2.3 Lüftungsanlagen

Für die Küche und die Wäscherei im neuen Wirtschaftsgebäude werden Zuluft-Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung installiert. Die Lüftungszentrale befindet sich im Untergeschoss des neuen Wirtschaftsgebäudes; die Abluft wird über das Dach vom Haus 3 geführt.

Im Haus 3 wird eine Zuluft - Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung installiert. Sämtliche beheizten Räume im Haus 3 sowie die Therapieräume werden an diese Anlage angeschlossen. Die Lüftungszentrale befindet sich im Dachgeschoss. Die Fortluft wird über Dach geblasen; die Aussenluft wird an der Fassade des Dachaufbaus mit einem Wetterschutzgitter angesaugt.

4.3 Umgebung

Von zentraler Bedeutung ist die Schaffung der therapeutisch wichtigen Dementengärten, die dank der Hanglage auch von den Obergeschossen ebenerdig erreicht werden können. Beim Haus 2 im ersten und zweiten Obergeschoss und beim Haus 3 im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss entstehen je zwei solcher Gärten. Die aus Sicherheitsgründen erforderliche Einzäunung wird durch Hecken kaschiert, die als gestalterische Leitidee auch in weiteren Bereichen der Umgebung eingesetzt werden. So wird die Führung der Besucherinnen und Besucher zum Haupteingang im Haus 1 ebenfalls mit Hecken hergestellt und der erweiterte Parkplatz im Ostteil abgeschirmt. Das Dach des neuen Wirtschaftsgebäudes wird vollumfänglich in die Umgebungsgestaltung einbezogen; der Neubau tritt nur talwärts als Gebäude in Erscheinung. Zusammen mit der Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und grosszügigen Blumenflächen entsteht eine stimmige Ambiance.

4.4 Zimmerstandards

Die aus finanziellen Gründen anstelle eines Neubaus gewählte Neunutzung der Rohbaubsubstanz des Hauses 3 ermöglicht in den drei Obergeschossen 8 Einzelzimmer und 3 Zweierzimmer, im Erdgeschoss 6 Einzelzimmer und 2 Zweierzimmer. Die nach unten gezogenen Fenster ermöglichen einen Ausblick in die Berge und auf den See. Jeweils zwei Zimmer teilen sich eine Nasszelle. Sämtliche Zimmer sind mechanisch be- und entlüftet und weisen einen zeitgemässen, komfortablen Ausbaustandard auf. Das Angebot an Diensträumen wurde gestrafft, ermöglicht aber einen effizienten Betrieb.

Die Obergeschosse des Hauses 1 werden weiterhin als Altersheim-Zimmer genutzt; zusätzlich ergeben sich 4 Wohnungen mit Service für Bewohnerinnen und Bewohner, die relativ selbständig sein können.

4.5 Bauablauf, Provisorien

Die hauptsächlichen Parameter für die Planung des Bauablaufs sind:

- Aufrechterhaltung des Betriebs ohne zu grosse Störungen
- Zurückfahren der Bewohnerzahlen zur Vermeidung von teuren Provisorien im Altersheim- und Krankenheimbereich
- Gleichzeitig aber Aufrechterhaltung einer genügend grossen Bettenzahl, damit keine Fachpersonen abwandern.
- Staffelung der Bauarbeiten zur Vermeidung von teuren Provisorien für Küche und Lingerie

Die genau koordinierte Etappierung ergibt nachstehenden provisorischen Ablauf:

Etappe	Gebäude	Zeitraum	Umfang der Arbeiten
1	Haus 2	Aug. 2010 – Nov. 2010	Bauliche Anpassungen für zwei Demen-ten-Wohngruppen; Erstellung von 2 Dementengärten
2	Wirtschaftsgebäude	Nov. 2010 – Okt. 2011	Erstellung des Neubaus, Anlieferung
3	Haus 3 Zwischentrakt	März 2011 – Juni 2012	Totalumbau, zwei Dementengärten Therapiezentrum
4	Haus 1	Juli 2012 - Feb. 2013	Umbau Erdgeschoss, Obergeschosse Rückbau alte Küche, Lingerie etc.; Ein- bau Büros
5	Umgebung	Feb. 2013 – April 2013	Fertigstellung Umgebung bei den Häu- sers 1 und 3

Dieser Ablaufplan hat die folgenden Auswirkungen auf die Anzahl Pflegeplätze:

Pflegestufe	Heute	Etappen 1 - 2	Etappe 3	Etappe 4	Neu
Niedrig/mittel	68	58	65 (25 extern)	53 (18 extern)	53
Hoch	42	42	35 (Haus 1)	28	28
Demente	25	25	25 (Haus 2)	44	44
Total	135	125	125	125	125

Während Etappe 3 und 4 werden 25 bzw. 18 Altersheimbewohnerinnen und –bewohner ex-tern in zugemieteten Räumlichkeiten untergebracht und betreut. Zusätzlich werden in Etap-pe 3 Bürocontainer benötigt.

5. Kosten

5.1 Baukosten

Die Anlagenkosten mit einer Genauigkeit von +/- 10% basieren auf dem Stand des Schweizer Baupreisindex, Grossregion Zürich, Hochbau, vom Oktober 2009 und dem Mehrwertsteuersatz von 7.6%. Sie gliedern sich wie folgt:

Haus 1	Gebäudekosten, Honorare	Fr.	2'335'000
	Ausstattung	Fr.	69'700
Haus 2	Gebäudekosten, Honorare	Fr.	347'800
Haus 3	Gebäudekosten, Honorare	Fr.	9'588'000
	Ausstattung	Fr.	475'300
Wirtschaftsgebäude	Gebäudekosten, Honorare	Fr.	3'784'400
	Betriebseinrichtungen	Fr.	1'259'700
	Ausstattung	Fr.	71'800
Umgebung	Umgebungsarbeiten	Fr.	1'179'000
Baunebenkosten		Fr.	976'900
Provisorien	Bürocontainer	Fr.	120'000
	Miete externer Räume		200'000
Reserve	Unvorhergesehenes	Fr.	1'000'000
Total Anlagekosten mit Wärmeverbund		Fr.	21'407'600
Abzüglich Projektierungskredit		Fr.	-1'750'000
Total Bruttokredit <u>mit</u> Wärmeverbund		Fr.	19'657'600

Mehrkosten für Wärmeerzeugung nur für die Frohmatt
(Wärmepumpe/Erdsonden; Gaskessel für Häuser 1+2)

		Fr.	860'000
Total Anlagekosten ohne Wärmeverbund		Fr.	22'267'600
Abzüglich Projektierungskredit		Fr.	-1'750'000
Total Bruttokredit <u>ohne</u> Wärmeverbund		Fr.	20'517'600

Nicht enthalten sind jeweils die Erhöhung der Mehrwertsteuer ab 01.01.2011 und die Teuerung ab Oktober 2009.

Die Projektskizze, welche die Basis für den Projektierungskredit bildete, ging von Anlagekosten ohne Wärmeverbund in der Höhe von Fr. 21 Mio. aus. Dank erheblicher Anstrengungen wird diese Summe trotz damals nicht erkenntlicher statischer Probleme beim Haus 1, einer Bauteuerung von über 5% seit April 2008 und einem grösseren Wirtschaftsgebäude um lediglich Fr. 1'267'600.-- überschritten.

5.2 Subventionen

Nach den heute gültigen Gesetzen besteht ein Anspruch auf Staatsbeiträge von 27% der anrechenbaren Kosten für das Krankenhaus und von 20% der anrechenbaren Kosten für das Altersheim. Die gemeinsame Infrastruktur wird nach dem jeweiligen Bettenanteil subventioniert. Daraus ergeben sich folgende vorläufigen Staatsbeiträge:

- Krankenhaus: ca. Fr. 4.0 Mio.
- Altersheim: ca. Fr. 1.0 Mio.
- **Total: ca. Fr. 5.0 Mio.**

Bei der Wärmeerzeugung mit Erdsonden und einer Wärmepumpe können keine Subventionen erwartet werden. Unterstützungsbeiträge für die Holzschnitzelheizung sind in der Weisung des Wärmeverbundes ausgewiesen. Der Beitrag für die Sanierung von Haus 3 auf Minergie (Klimarappen) in der Höhe von ca. Fr. 100'000 ist nicht berücksichtigt.

5.3 Beitrag Spitalstiftung

Von der Spitalstiftung kann ein Beitrag in der Höhe von ca. Fr. 3.5 Mio. erwartet werden.

5.4 Kapitalfolgekosten

Gemäss dem Finanzhaushaltgesetz sind die Kapitalfolgekosten für den Bruttokredit inkl. Projektierungskredit abzüglich der Subventionen und dem Beitrag Spitalstiftung zu berechnen (Berechnung für die Variante ohne Wärmeverbund):

Bruttokredit	19'657'600
Projektierungskredit	<u>1'750'000</u>
Anlagekosten	21'407'600
./. Subventionen	5'000'000
./. Beitrag Spitalstiftung	<u>3'500'000</u>
Abzuschreibender Betrag	12'907'600

Jahr	Kapital	Abschreibung		Zins		Zins und Abschreibung
1	12'907'600	10.00%	1'290'760	3.00%	387'228	1'677'988
2	11'616'840	10.00%	1'161'684	3.00%	348'505	1'510'189
3	10'455'156	10.00%	1'045'516	3.00%	313'655	1'359'170
4	9'409'640	10.00%	940'964	3.00%	282'289	1'223'253
5	8'468'676	10.00%	846'868	3.00%	254'060	1'100'928
6	7'621'809	10.00%	762'181	3.00%	228'654	990'835
7	6'859'628	10.00%	685'963	3.00%	205'789	891'752
8	6'173'665	10.00%	617'367	3.00%	185'210	802'576
9	5'556'299	10.00%	555'630	3.00%	166'689	722'319
10	5'000'669	10.00%	500'067	3.00%	150'020	650'087
11	4'500'602	10.00%	450'060	3.00%	135'018	585'078
12	4'050'542	10.00%	405'054	3.00%	121'516	526'570
13	3'645'487	10.00%	364'549	3.00%	109'365	473'913
14	3'280'939	10.00%	328'094	3.00%	98'428	426'522
15	2'952'845	10.00%	295'284	3.00%	88'585	383'870

Durchschnittlich ergeben sich in den 15 Jahren Amortisations- und Zinskosten von jährlich Fr. 888'337.

6. Längerfristige Zukunft der Frohmatt

Mit dem vorliegenden Projekt können die bestehenden baulichen und betrieblichen Defizite der Frohmatt behoben und der Komfort für Bewohner und Bewohnerinnen auf ein höheres Niveau angehoben werden. Der finanzielle Aufwand kann dank einem Gesamtkonzept, das optimal auf die baulichen Gegebenheiten abgestimmt wurde, in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden.

Die vorgeschlagenen Massnahmen in den Obergeschossen des Hauses 1 lassen eine sinnvolle und betrieblich günstige Nutzung für weitere 10 – 15 Jahre erwarten. Die Bausubstanz des Hauses 2 kann als gut bezeichnet werden. Doch werden innerhalb von 10 Jahren einige weitere Massnahmen – wie zum Beispiel die Eliminierung der Balkonschwellen oder die behindertengerechte Gestaltung der Nasszellen – unumgänglich sein. Der neue Wirtschaftsgebäude und das Haus 3 sind auf eine Nutzung ohne tief greifende Erneuerungen von 30 Jahren konzipiert.

26. Oktober 2009

HHK/str/lei

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Joseph Dorfschmid

Beilagen:

Vier Planausschnitte zum Bauprojekt

In der Aktenaufgabe des Gemeinderats:

- Vollständige Planunterlagen zum Bauprojekt/Architektur vom 21. Oktober 2009 von Itten-Brechbühl AG
- Kostenvoranschlag

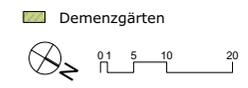
B6
Visualisierung

B6.1 Aussenperspektive



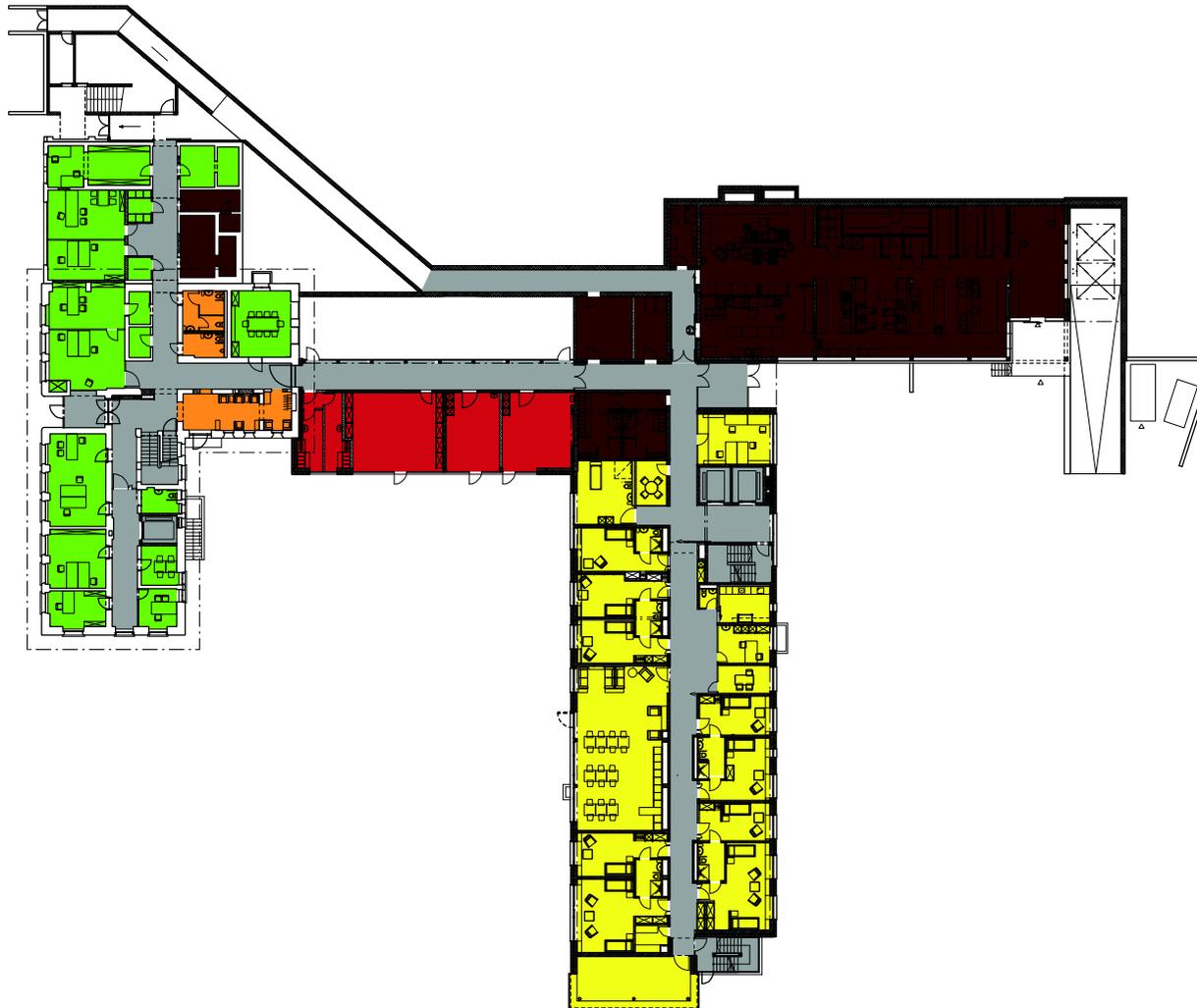
B1
Situation

B1.1 Umgebungsplan 1:750



B2
Grundrisse Haus 1 + Haus 3 +
Wirtschaftstrakt

B2.2 Grundriss Erdgeschoss 1:400

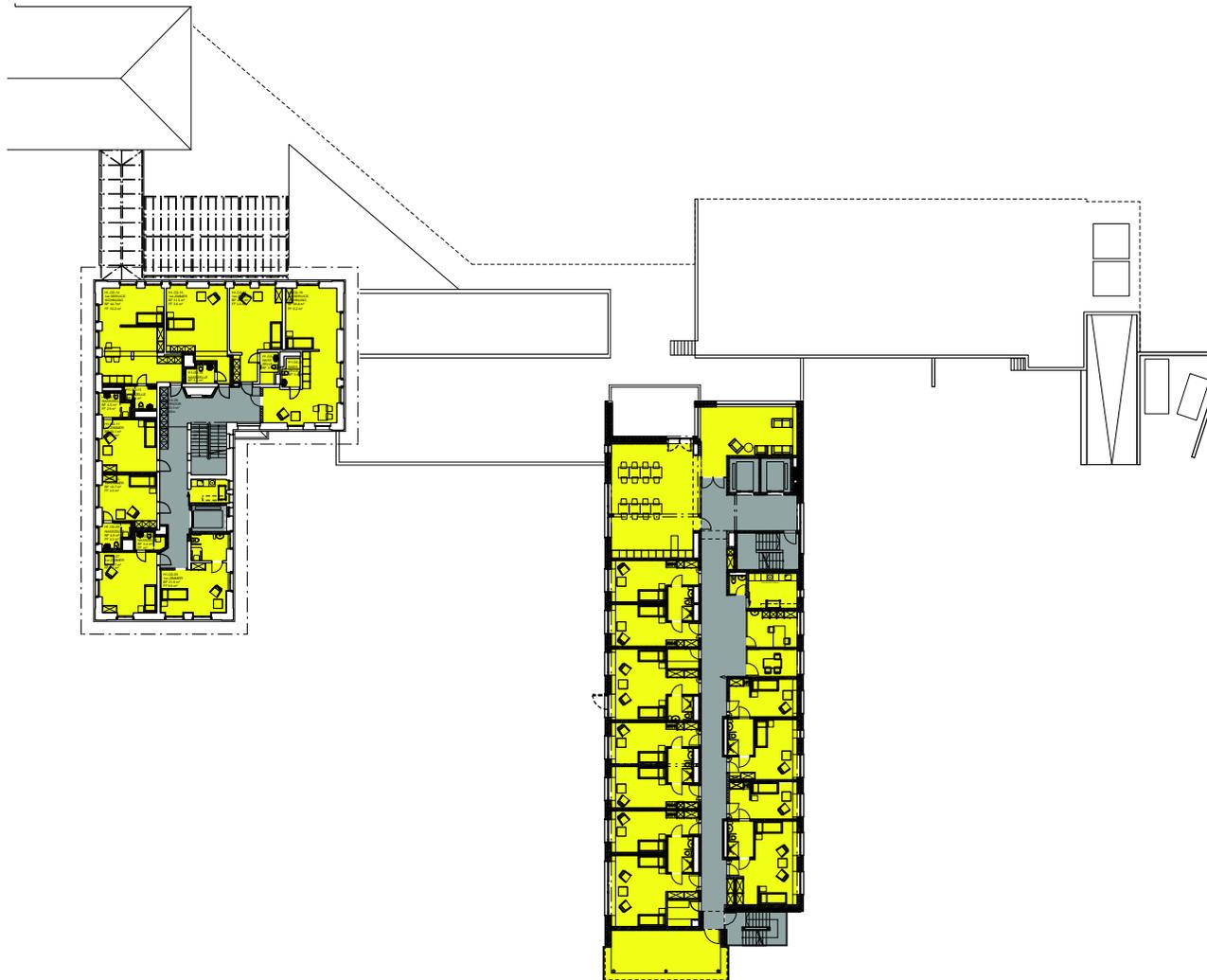


- Untersuchung, Behandlung
- Pflege
- Verwaltung
- Sozialbereich
- Ver-/Entsorgung
- Sonstige
- Betriebstechnische Anlagen
- Verkehrserschliessung



B2
Grundrisse Haus 1 + Haus 3 +
Wirtschaftstrakt

B2.4 Grundriss 2. Obergeschoss 1:400



- Untersuchung, Behandlung
- Pflege
- Verwaltung
- Sozialbereich
- Ver-/Entsorgung
- Sonstige
- Betriebstechnische Anlagen
- Verkehrerschliessung

