



Gemeinde **Affoltern am Albis**

*s' Herz vo
öisere Region*

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Politische Gemeinde

Montag, 12. März 2018, 19.30 Uhr

Kasinosaal, Marktplatz 1, Affoltern am Albis

GESCHÄFTE

Politische Gemeinde

1. Genehmigung des Projektierungskredites über Fr. 1'750'000.-- für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheims Haus zum Seewadel
2. Bekanntmachungen

Genehmigung des Projektierungskredites über Fr. 1'750'000.-- für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheims Haus zum Seewadel

A. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung:

Der Projektierungskredit für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheims Haus zum Seewadel von Fr. 1'750'000.-- wird genehmigt.

B. Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 25. November 2012 stimmte eine Mehrheit der Stimmberechtigten gegen eine Leistungsvereinbarung mit der Senevita AG und somit für ein Anschlussprojekt für das Haus zum Seewadel, unter Federführung der Politischen Gemeinde Affoltern am Albis.

Für die Gemeinde Affoltern am Albis bedeutete dies, dass sie sich bezüglich der zukünftigen Sicherstellung von Pflegeplätzen für ihre Einwohnerinnen und Einwohner losgelöst von der Senevita AG Überlegungen anstellen musste. Die Sanierung der bestehenden Pflegeeinrichtung Haus zum Seewadel wurde vom Gemeinderat bereits schon vor Jahren aufgrund der unverhältnismässig hohen Kosten und dem schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnis abgelehnt. Aufgrund dessen setzte der Gemeinderat eine Projektgruppe ein, welche die Zukunft des Haus zum Seewadel aufzuzeigen hatte.

Die Projektgruppe kam zum Schluss, dass in einem weiteren Prozess die Bevölkerung miteinbezogen werden soll. Ebenfalls wurden die Bezirksgemeinden für eine gemeinsame Erfüllung des Versorgungsauftrages bzw. Beteiligung an einem Neubauprojekt angefragt. Damit dem Gemeinderat die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zur Konzeption, Ausrichtung und finanziellen Machbarkeit vorgelegt werden konnten, mussten bestimmte Ausführungen des damals erstellten Berichtes vertieft und vervollständigt werden. Der Gemeinderat hatte aus diesem Grund beschlossen, unter Beizug externer Fachleute weitere Analysen zu erstellen und entsprechende Arbeitsschritte zu vollziehen. Diese Analysen bzw. Studien gaben Auskunft zum Betriebskonzept, zum Sollraumprogramm, zur Standortanalyse und zur Wirtschaftlichkeit.

Am 9. Februar 2015 hat der Gemeinderat eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Podiumsdiskussion und anschliessend zwei öffentliche Workshops durchgeführt, um den Dialog mit den Stimmberechtigten aufzunehmen. Anlässlich der Workshops, die nach dem "speed dating" Verfahren durchgeführt wurden, hat die Arbeitsgruppe den ca. 40 Teilnehmenden aus Affoltern am Albis und dem Bezirk vier präzise formulierte Fragen zu Wohnkosten, gewünschter Betreuung, zu "Wohnen zu Hause" und dessen Bedingungen, sowie zum Wohnen bei geringem bzw. hohem Pflegebedarf gestellt.

Die Resultate der Veranstaltungen und die in Auftrag gegebenen Analysen bzw. Studien haben aufgezeigt, dass eine Bezirkslösung, aufgrund mangelndem Interesse der weiteren Gemeinden, nicht weiter zu verfolgen ist. Eine Bedarfsabklärung hat weiter gezeigt, dass alleine für die Gemeinde Affoltern am Albis 60 Pflegeplätze, unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungen, gerechtfertigt sind. Für das zukünftige Entwicklungsprojekt wurden an Hand von neun Kriterien drei bevorzugte Standorte näher geprüft: Seewadel, Schwanden und Ennetgraben. Der heutige Standort zeigte deutlich am meisten Vorteile auf.

Aufgrund dieser Erkenntnisse verabschiedete der Gemeinderat diverse wegweisende Grundsatzentscheide. Unter anderem wurde die Immobilienabteilung beauftragt, zusammen mit dem Haus zum Seewadel einen Projektbegleiter auszuschreiben, der eine geeignete Submission für ein zukünftiges Alters- und Pflegeheim erarbeiten und durchführen soll.

Der Zuschlag für das Projektbegleiter-Mandat wurde von einem Mitbietenden angefochten und das Verwaltungsgericht musste abschliessend darüber befinden. Nach 9 Monaten entschied das Verwaltungsgericht nur teilweise zu Gunsten der Gemeinde Affoltern am Albis. Dennoch konnte der Auftrag dem Verfahrenssieger erteilt werden.

Die durch den Gemeinderat eingesetzte Projektgruppe erarbeitete zusammen mit dem Projektbegleiter, Carretta + Weidmann Baumanagement AG, eine Generalplaner-Ausschreibung. Die zweistufige, öffentliche Ausschreibung mit Präqualifikation wurde ordnungsgemäss vorgenommen. Vier Teams qualifizierten sich für die zweite Phase, drei davon reichten eine Offerte ein.

Neubau durch Dritte

Mit Beschluss Nr. 339 vom 15. Dezember 2015 beschloss zudem der Gemeinderat, den Entscheid, den Neubau durch einen Dritten ausführen zu lassen, aufzuheben. Aufgrund einer vertieften Kostenanalyse musste festgestellt werden, dass in der damals vorliegenden Kostenberechnung, die Bildung von Rückstellungen für die zukünftige Heimfallentschädigung nicht berücksichtigt wurden. Diese zusätzliche Belastung könnte durch das Haus zum Seewadel nicht getragen werden. Des Weiteren kann, wenn die Gemeinde die Investition selber stemmt, direkter Einfluss auf die Höhe der Investitionssumme genommen werden. Das wirkt sich wiederum auf die wiederkehrenden jährlichen Kosten (Mietzins für das Haus zum Seewadel) und Folgekosten (Abschreibungen) aus. Ebenfalls würde sich das Ausschreibungsverfahren vereinfachen.

Generalplanersubmission

Für die Eingabe der Generalplanerleistungen verabschiedete der Gemeinderat das Raumprogramm inkl. Ausschreibungsunterlagen. Der Generalplaner musste für den Rückbau der bestehenden Anlagen und für einen Ersatzneubau der Alterspflegeeinrichtung eine Honorarofferte abgeben. Neben dem Honorar wurden weitere Zuschlagskriterien, die in den Ausschreibungsunterlagen bekannt waren, durch die Projektgruppe definiert. Die Projekteingaben erfolgten Ende September 2017. Am 20. Oktober 2017 konnten die Teams ihre Projekte und Ideen präsentieren. Ein vom Gemeinderat eingesetztes Beurteilungsgremium mit externen Fachrichtern (Architekten) sowie Gemeinderäten, hatte das beste und qualitativste Angebot zu bestimmen. Der Gemeinderat hat auf Antrag der Projektgruppe den Zuschlag an das Architekturbüro und Generalplanerunternehmen blgp Architekten AG, Hochdorf erteilt.

Das eingereichte Projekt "Papillon" der Firma blgp Architekten AG überzeugt insbesondere als kompaktes Gebäude. Der Solitär mit der vorgeschlagenen Fassade hat eine Identität, die erkennbar ist. Die drei Wohngeschosse à 20 Bewohnerzimmer sind gut strukturiert und organisiert. Die Anlieferung ist optimal gelöst. Ebenfalls wurde die nicht versetzbare Trafostation in das Projekt integriert. Das kompakte Gebäude wird als wirtschaftlich eingestuft. Die Nachhaltigkeit ist mit der Nutzung von erneuerbaren Energien gegeben. Des Weiteren weist das Team eine sehr grosse Kompetenz auf. Der Generalplaner hat in dieser Zusammensetzung bereits zwei öffentliche Alters- und Pflegeheime erfolgreich erstellt.

Die Projekte wurden vom 20. bis 23. November 2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Projektbeschreibung

Das Grundstück an der Oberen Seewadelstrasse liegt an zentraler Lage in Affoltern am Albis. Der komplizierte Verlauf der Parzellengrenze sowie die Baugrenzrechte mit der Nachbarschaft stellen enge Platzverhältnisse für einen Neubau dar. Zudem verfügt das Grundstück über einen geschosshohen Hangvorsprung in Ost-West-Richtung.

Das bestehende Alters- und Pflegeheim Haus zum Seewadel wird rückgebaut und die Bibliothek freigestellt. Aufgrund der vorgefundenen Situation stellt sich der Neubau kompakt als Solitär dar. Die unterschiedlich geschliffenen Aussenkanten des Volumens reagieren einmal auf die Situation, zum zweiten folgen sie den Funktionen des Hauses. Die nach innen geschnürte "Mitte" des Neubaus versinnbildlicht das Zentrum des neuen Altersheims. Hier liegen die öffentlichen Einrichtungen: Der Eingang mit Empfang auf dem Strassenniveau, Foyer mit Restaurant, Café und Therapieräumen im Erdgeschoss sowie Wohn- und Essräume in den Pflegegeschossen. Die offen gestalteten Räume ermöglichen fließende Raumübergänge in Ost-West-Richtung mit optimalen Lichtverhältnissen. Von der Gebäudemitte ausgehend sind die Pflegezimmer in Vierergruppen organisiert. Die grösseren Pflegezimmer sind paarweise an den Stirnseiten des Hauses platziert. Eine Besonderheit stellen die vier Nischen dar, die im Norden und Süden die Endpunkte der Flurzonen formulieren. In diametraler Richtung werden hier kleine Balkone mit Sitzmöglichkeiten angeboten sowie eine Lesenische und eine Jass/Spiele-Nische.

Der Aussenraum ist zweigeteilt, mit dem strassenbegleitenden Grünraum im Osten und der höher liegenden Landschaft im Westen. Der Zugang zum Haus erfolgt im Osten entlang der Oberen Seewadelstrasse, während im Westen die Aufenthaltsbereiche für die unterschiedlichsten Nutzungen gestaltet sind. Die bestehende Parkplatzinsel im Norden wird nur marginal verkleinert und die Stellflächen nach Westen korrigiert. Die Zufahrt zur Parkplatzinsel und die Anlieferung des Hauses erfolgen ebenerdig über die Obere Seewadelstrasse, im Norden. Das bestehende Wegenetz innerhalb des Grundstücks sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft wird marginal überformt und ergänzt. Die Wege sollen im Rahmen einer grösseren Betrachtungsweise zusammen mit der Nachbarschaft (Altersnahes Wohnen, Bibliotheksnutzer) einen neu gestalteten Spazierweg mit neuen Aufenthaltsorten anbieten.

Die Visualisierungen zum Projekt sind auf der Homepage unter www.affoltern-am-albis.ch aufgeschaltet.

Projektierungskredit / Kosten

Das ausgewählte Generalplaner-Team erstellt auf der Basis der prämierten Planungsunterlagen ein Vor- und Bauprojekt für den Ersatzneubau der Alters- und Pflegeeinrichtung. Wird durch den Gemeinderat das Bauprojekt abschliessend genehmigt, ermittelt das Planerteam die detaillierten Kosten für das Einholen des Baukredites an der Urne. Damit das auserkorene Generalplaner-Team mit den Arbeiten starten kann, sind folgende Projektierungskosten vorzusehen:

Beschreibung	Kosten
Planungsunterlagen, Geologisches Gutachten	Fr. 15'000.--
TV-Untersuchung / Kanalisation	Fr. 8'000.--
Geländeaufnahmen Umgebung	Fr. 20'000.--
Div. Untersuchungen und Sondierungen	Fr. 20'000.--
Generalplanerhonorar	Fr. 1'236'000.--
(Vor- und Bauprojekt [Vorprojekt - Fr. 350'000.-- Bauprojekt - Fr. 791'745.--] inkl. Baubewilligungsverfahren - Fr. 94'255.--)	
Nebenkosten Generalplaner	Fr. 61'800.--
Bauherrenseitiges Projektmanagement (Bauherrenberatung)	Fr. 45'000.--
Logistikkonzept (Logistikplanung für den Ersatzneubau)	Fr. 100'000.--
ICT-Planung (Bedarfsanalyse inkl. Ersatzneubaubegleitung)	Fr. 60'000.--
Sitzungsgelder, Plankopien und Diverses	Fr. 10'000.--
Unvorhergesehenes / Reserve	Fr. 49'084.--
Mehrwertsteuer 7.7%	<u>Fr. 125'116.--</u>
Gesamttotal Projektierungskredit inkl. Mehrwertsteuer	<u>Fr. 1'750'000.--</u>

Zentral ist auch eine adäquate und optimal ausgerichtete Logistik und ICT-Umgebung im Ersatzneubau. Aus diesem Grund sind diese Arbeiten nicht im Generalplanermandat enthalten, sondern es werden hierfür Spezialisten beigezogen. Diese Arbeiten sind zwingend in der Vor- und Bauprojektphase, vor der Realisierung, zu berücksichtigen. Das Generalplanerhonorar wird pro Teilleistung gemäss SIA bzw. Planungsfortschritt (Vorprojekt, Bauprojekt etc.) freigegeben. Mit der Honorareingabe war zudem vom Planungsteam eine erste Kostenschätzung abzugeben. Die Gesamtkosten werden in dieser Phase (+/- 15%) auf Fr. 22.5 Mio. geschätzt. In der Kostenzusammenstellung sind die Kosten für die Möblierung (es ist noch zu definieren was alles neu angeschafft wird) und Provisorien nicht enthalten.

Termine

Am 12. März 2018 soll die Gemeindeversammlung über den Projektierungskredit befinden. Wenn der Zeitplan eingehalten werden kann und keine Einsprachen eingehen, wird der Souverän voraussichtlich an der Urnenabstimmung im November 2019 über den Baukredit abstimmen. Im Sommer 2020 könnte somit mit dem Ersatzneubau gestartet werden.

Schlussfolgerung

Das heutige Alters- und Pflegeheim ist am Ende der Lebensdauer angelangt. Unvorhersehbare grössere Schadenfälle häufen sich ständig. Der Betrieb und vor allem die Bewohner leiden unter der Gebäudesubstanz, die unumgänglich ersetzt werden muss. Daher ist die Zustimmung zum vorliegenden Projektierungskredit essentiell. Bis zum Baukredit bleibt auch Zeit, die Zwischennutzung für die Bewohner endgültig zu organisieren. Es sind bereits diverse Möglichkeiten und Ideen vorhanden, die nach der Bewilligung des Projektierungskredits konkretisiert werden können.

Empfehlung

Der Gemeinderat Affoltern am Albis empfiehlt den Stimmberechtigten, gestützt auf die vorangehenden Ausführungen, dem Projektierungskredit von 1'750'000.-- für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheim Haus zum Seewadel zuzustimmen.

Affoltern am Albis, 23. Januar 2018

GEMEINDERAT AFFOLTERN AM ALBIS

Präsident	Schreiber
Clemens Grötsch	Stefan Trottmann

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 29.01.2018 über den Antrag der Gemeinde Affoltern am Albis betreffend Genehmigung eines Projektierungskredites für den Ersatzneubau des Haus zum Seewadel entschieden:

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten der Gemeindeversammlung vom 12. März 2018 dieser Vorlage zuzustimmen.

Affoltern a.A., 29. Januar 2018

Rechnungsprüfungskommission Affoltern am Albis

Präsident:

Orlando Rabaglio

Vizepräsident:

Claude M. Pfister

TERMINE

Nächste Gemeindeversammlungen

Montag, 18. Juni 2018

Montag, 10. September 2018 (bei Bedarf)

Montag, 3. Dezember 2018