

Raumprogramm wurde den Nutzungsbedürfnissen entsprechend geschärft und angepasst. So hat sich insbesondere das Untergeschoss um 663 m² Nettogeschossfläche vergrössert. Der Gastrobereich erhielt zusätzlich benötigten Lagerraum. Die Flächen für die Haustechnik waren insgesamt zu knapp bemessen sowie auch die Räumlichkeiten für die Wäscherei, welche sich neu im Untergeschoss befinden. Demzufolge hat die Verkehrsfläche im Untergeschoss insgesamt um rund 100 m² zugenommen. Über das Gesamtprojekt betrachtet hat sich die Geschossfläche um 1'200 m² vergrössert.

Die Jury würdigte die gelungene Überarbeitung. Das Alterszentrum am Rande des öffentlichen Parks, wo niederschwellige Begegnungen leicht möglich sind, trägt mit seiner grünen Umgebung einen wichtigen Teil zur Lebens- und Wohnqualität für die Bewohnenden bei. Somit wird es einen Beitrag zu generationenübergreifenden Kontakten und dem sozialen Zusammenhalt der Stadt leisten.

2.1 Städtebauliche Situation

Der Neubau des Alterszentrums bildet nach Westen hin einen markanten Abschluss der "Grünen Mitte" und orientiert sich mit dem Haupteingang sowie einem grosszügigen Vorplatz zum Stadtpark. Entlang der gestaffelten Fassade öffnet sich der Park von der Strasse her räumlich in die Tiefe und bildet einen zusammenhängenden, fließenden Grünraum mit vielfältigen Weg- und Blickbeziehungen.

2.2 Konzept Architektur

Das Sockelgeschoss ist zweigeschossig. Im Erdgeschoss befinden sich die öffentlichen Räume sowie die Verwaltung, während im ersten Obergeschoss die beiden Pflegeabteilungen angeordnet sind. Über dem Sockel erheben sich vier Wohngeschosse, welche durch eine differenzierte Materialisierung eigenständig in Erscheinung treten und so den Anspruch des selbständigen Wohnens im Alter zum Ausdruck bringen. Die Fassadengestaltung lässt das Haus trotz seiner Grösse wie selbstverständlich als "Wohnhaus am Stadtpark" erscheinen.

2.3 Erdgeschoss

Vom Stadtpark gelangt man über einen grosszügigen Eingang in die zentrale Empfangshalle. Von hier aus sind alle öffentlichen Räume wie Gastronomie, Speisesaal, Mehrzweckraum und Coiffeur direkt und übersichtlich erreichbar. Angrenzend zum Empfang liegen die Büros der Administration, während sich die restlichen Büros und die Tagesnutzungen im südlichen Gebäudetrakt befinden. Die im rückwärtigen Bereich des Speisesaals angeordnete Küche ermöglicht kurze Wege für die Bedienung der verschiedenen Essräume sowie für die Belieferung von Mahlzeiten auch in die darüber liegenden Wohnungen.

2.4 Pflegestationen

Die Pflegezimmer befinden sich entlang eines grosszügigen Korridors, der sich in regelmässigen Abschnitten zu Wohn- und Aufenthaltsräumen öffnet. Die Einbettzimmer werden durch geschicktes Möblieren in Eingangs-, Schlaf- und Aufenthaltsbereich zониert und ermöglichen unterschiedliche Standorte des Pflegebetts. Die wenigen Zweierzimmer weisen Nischen auf, um den Bewohnenden Privatsphäre zu gewährleisten. Die an der Westfassade vorgesehenen Loggias verleihen den Pflegezimmern zusätzliche Wohnqualität.

2.5 Alterswohnungen

Die 60 pflegerisch betreuten Wohnungen haben ihre eigenen Wohnadressen an der Oberen Bachstrasse. Der Eingang zu den Alterswohnungen ist separiert und zusätzlich gut mit den öffentlichen Räumen des Alterszentrums verbunden. Die Wohnungen werden in jedem Geschoss über eine "rue intérieure" (Le Corbusier) erschlossen, welche von einem Innenhof belichtet wird. An dieser liegen auf unterschiedlichen Geschossen die Gemeinschaftsräume wie Bibliothek, Fitnessraum, Werkstatt und Waschsalon.

2.6 Tragstruktur und Nachhaltigkeit

Das Untergeschoss und die beiden Sockelgeschosse werden in Massivbauweise erstellt. Die vier Wohngeschosse darüber in Holzbauweise. Somit wird das Gebäude als Hybrid erstellt. Mit dem noch in der Projektierungsphase zu bestimmenden Energieträger für die Wärme- und Kälteerzeugung und der Hybridbauweise wird ein hohes Mass an Nachhaltigkeit erlangt.

3. Bau- und Landkosten

3.1 Beschaffungskosten

Die heutigen Baukosten inkl. Baulandkosten, basierend auf dem Stand der Überarbeitung des Siegerprojekts, präsentieren sich wie folgt:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten Fr.</i>
0	Grundstück	1'700'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	1'100'000.00
2	Gebäude	32'100'000.00
3	Betriebseinrichtung	1'400'000.00
4	Umgebung	900'000.00
5	Baunebenkosten	1'400'000.00
6	Reserve / Unvorhergesehenes / Bauherrenreserve	2'600'000.00
9	Ausstattung	1'000'000.00
Total (exkl. MWST)		42'200'000.00
MWST 7.7%		3'249'400.00
Total (inkl. MWST)		<u>45'449'400.00</u>

4. Projektierung

Um eine für die Urnenabstimmung über den Baukredit erforderliche Kostengenauigkeit von +/- 10 % zu erreichen, sind weitere, phasenübergreifende Arbeiten in der Projektierung erforderlich. Dazu sind zahlreiche Fachplanerinnen und Fachplaner bzw. Spezialistinnen und Spezialisten zu beauftragen. Die erforderlichen Projektierungskosten für den Detaillierungsgrad der Planung, die Baugrunduntersuchung, die Wahl des Energieträgers sowie auch die Erstellung der Abstimmungsunterlagen wurden aufgrund der approximativen Baukosten des Siegerprojekts nach der SIA-Honorarordnung 102 ermittelt. Mit dem Projektierungskredit werden die SIA-Phasen 31–32 ausgelöst.

Das Auswahlverfahren der Fachplanerinnen und Fachplaner wird gemäss Submissionsverfahren des öffentlichen Beschaffungswesens je nach Schwellenwerte im offenen, selektiven, Einladungs- oder freihändigen Verfahren durchgeführt.

4.1 Projektierungskosten

Die Projektierungskosten für die weitere Planung ergeben sich wie folgt:

<i>BKP</i>	<i>Planerleistungen</i>	<i>Honorare Fr.</i>
291	Architektur	960'000.00
296	Landschaftsarchitekt	69'000.00
292	Bauingenieur	100'000.00
292	Holzbaingenieur	77'000.00
196	Geologie	5'000.00
293	Elektroingenieur	79'000.00
294	HLK/GA-Ingenieur	81'000.00
295	Sanitär/Gew. Kälte - Ingenieur	100'000.00
296	Räuml. Fachkoordination	36'000.00
296	Bauphysik und Akustik	23'000.00
296	Brandschutzplaner	24'000.00
233	Beleuchtungsplaner	37'000.00
296	Gastroplaner	27'000.00
296	Diverse Fachplaner	45'000.00
558	Bauherrenvertretungen inkl. interne Kosten	80'000.00
	Total	<u>1'743'000.00</u>
	Reserve/Unvorhergesehenes	35'000.00
	Baunebenkosten	69'000.00
	Total	<u>1'847'000.00</u>
	Zuzüglich 7.7% MWST	142'219.00
	Total	<u>1'989'219.00</u>
	Rundungsbetrag	781.00
	Total Projektierungskredit	<u>1'990'000.00</u>

Die bisherigen vom Stadtrat und Gemeindeparlament genehmigten Kredite belaufen sich auf total Fr. 880'000.00. Mit den nun vorliegenden Kosten für die Projektierung von Fr. 1'990'000.00 erhöht sich der totale Planungsaufwand auf Fr. 2'870'000.00. Diese Kosten sind Bestandteil der Baukosten von rund 45 Millionen Franken.

In der Finanzplanung 2019–2023 ist der Betrag von Fr. 1'990'000.00 nicht vorgesehen, da zum damaligen Zeitpunkt von einer Fremdfinanzierung ausgegangen wurde. Der Betrag von Fr. 1'990'000.00 sowie die Baukosten werden in der Finanzplanung 2020-2024 berücksichtigt.

5. Projektorganisation

Mit SRB 41 hat der Stadtrat am 7. März 2016 die Projektorganisation beschlossen. Diese wird laufend den Phasen, den üblichen Standards und dem Projekthandbuch der Stadt angepasst. Das Projekt wird durch je einen externen Bauherrenvertreter/Gesamtprojektleitung und Nutzervertreter begleitet. Die Abteilung Alter und Pflege als Nutzerin- und Bestellerin des Neubaus ist angemessen in der Projektierungsphase vertreten.

6. Terminplan

Das heutige Alterszentrum Sandbühl müsste gemäss Kaufvertrag dem Spitalverband bis spätestens 31. Januar 2026 übergeben werden. Unter der Annahme einer Umzugs- und Räumungsfrist von drei Monaten muss der Neubau bis Ende 2025 bezugsbereit sein. Bei einer Bauzeit von 2 1/4 Jahren hat der Aushub somit spätestens im September 2023 zu erfolgen und die Baubewilligung müsste bis zum 30. Juni 2023 vorliegen. Damit diese Termine eingehalten werden können, sollte

das Gemeindeparlament im Herbst 2020 einen Entscheid betreffend Projektierungskredit fällen können. Die Volksabstimmung zum Baukredit ist im ersten Quartal 2022 vorgesehen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für das Vorprojekt und Bauprojekt Phase1 Neubau Alterseinrichtung Wohnen und Pflege am Bach wird ein Kredit von Fr. 1'990'000.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung vom Juni 2020 und der Bau- respektive Planungsausführung.
 - 1.2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Vorbehältlich der Zustimmung des Gemeindeparlaments zu obigem Antrag wird die Planungskommission Alterseinrichtung beauftragt, die Projektierung zu veranlassen.
3. Mitteilung an
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Alter und Pflege
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Markus Bärtschiger
Stadtpräsident


Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin