



Zuteilung: KSG/RPK

Antrag des Stadtrates betreffend Krankenhaus (Pflegezentrum) Im Grund, Sanierung/Umbau, Erstellen eines Spitex-Zentrums Projektierung/Kreditbewilligung (Antrag Nr. 10)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 20 der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Der Projektierungskredit zur Erarbeitung des Bauprojekts inkl. Kostenschätzung von CHF 1 140 000 inkl. MWST wird bewilligt.**
2. **Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Esther Rickenbacher

I. Ausgangslage

Das Pflegezentrum «Im Grund» wurde anfangs der 70er Jahre erbaut. Es verfügt über 100 Pflegebetten und die damals nötige Infrastruktur für die Pflege und Betreuung der Bewohnenden. Rund 50% der Pflegebetten sind in 4-Bett-Zimmern untergebracht. Die 4-Bett-Zimmer und die Infrastruktur entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Raumkonzept und Infrastruktur lassen eine Betreuung und Pflege nach zeitgemäßem Standard nicht mehr zu. Durch eine Sanierung, einen Umbau und eine moderate Erweiterung soll das Pflegezentrum, unter Beibehaltung der heutigen Bettenzahl, den aktuellen und den - soweit voraussehbaren - zukünftigen Bedürfnissen an das Pflegegewohnen angepasst werden.

An der Sitzung vom 05.04.2005 setzte der Stadtrat eine Planungs- und Baukommission ein mit den folgenden Mitgliedern:

Präsidentin:	Esther Rickenbacher, Stadträtin, Abteilungsvorsteherin Gesundheit
Mitglieder	Heinz Bertschinger, Uster, vorgeschlagen durch die Fraktion der SVP Werner Hässig, Uster, vorgeschlagen durch die Fraktion der EVP Jean-Pierre Kuster, Uster, vorgeschlagen durch die Fraktion der SP Thomas Bornhauser, Stadt Uster, Geschäftsfeld Liegenschaften Marianne Dobler-Müller, Gesamtleiterin städtische Heime Seraina Dittmar, Bereichsleiterin Pflege und Betreuung Im Grund Sabin Rickenbach, Leiterin Oekonomie

Nicht stimmberechtigt, gemäss Stadtratsbeschluss Nr 27 vom 18.01.2005, als Bauherrenvertreter

Christian Keller, Keller & Partner, Uster

II. Raumprogramm

In einer ersten Projektphase erarbeitete die Planungs- und Baukommission das Grobbetriebskonzept und die Raumanforderungen für den zukünftigen Betrieb des Krankenhauses «Im Grund». Diese orientieren sich am aktuellen Alterskonzept 2002 der Stadt Uster, den bestehenden relevanten Angeboten in der Stadt Uster und an - soweit heute bekannt - den zukünftigen Anforderungen an ein Pflegezentrum.

Abgeleitet vom Grobbetriebskonzept und den Raumanforderungen erarbeitete die Kommission in der Folge das Raumprogramm für das zukünftige Pflegezentrum (PZ). Dessen wesentlichste Inhalte sind:

- Das PZ «Im Grund» bietet, wie bereits heute, 100 Betten für die Langzeitpflege bis zur höchsten Pflegestufe an.
- Das PZ ist aufgeteilt in 5 Abteilungen à 20 Betten, 1 Abteilung wird als geschützte Abteilung für demenzerkrankte Patientinnen und Patienten geführt.
- Ca. 50% der Zimmer sind 1-Bett-Zimmer und ca. 50% sind 2-Bett-Zimmer; dh. 4 Abteilungen à 14 Betten in Zweibettzimmern sowie 6 Betten in Einbettzimmern; 1 Abteilung mit 8 Betten in Zweibettzimmern sowie 4 Betten in Einbettzimmern. Dieser Zimmermix entspricht demjenigen des Pflegezentrums Dietersrain.
- Alle Zimmer verfügen, entsprechend dem aktuellen Minimalstandard, über eine eigene Nasszelle mit Dusche/WC.
- Auf den Abteilungen sind die notwendigen Aufenthalts-, Ess- und Infrastrukturräume vorgesehen.
- Die räumlichen Voraussetzungen für ein Basisangebot für die medizinische Diagnose und Betreuung, die Aktivierung und für die Physiotherapie werden geschaffen.
- In einem öffentlichen Bereich ist – wie bereits heute - eine Cafeteria und ein Mehrzwecksaal vorgesehen

- Räumliche Angebote zur Deckung persönlicher Bedürfnisse (zB. Podologie/Manicure, Coiffeur) werden in kleinem Umfang geschaffen. Es ist vorgesehen, diese Dienste durch externe Dritte anbieten zu lassen.
- Schaffung von Verwaltungsarbeitsplätzen, Infrastruktur- und Technikräumen soweit erforderlich.

Im Sommer 2005 konnte in einer Machbarkeitsstudie die Umsetzbarkeit des Raumprogramms aufgezeigt werden.

III. Architekturwettbewerb

Auf der Grundlage von Grobtriebskonzept, Raumprogramm und Machbarkeitsstudie bewilligte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 338 / A3.1 vom 23.08. 2005 einen Kredit über CHF 235'000 für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs nach SIA 142.

Die mit dem Wettbewerb verbundenen hohen Erwartungen waren, Projektideen zu erhalten, die folgende Ziele erfüllen:

- Neukonzeption des PZ «Im Grund» in städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlich angemessener Qualität
- Schaffung von Wohn- und Aufenthaltsräumen für die Bewohnende mit guter Lebensqualität und wohnlicher Atmosphäre
- Konsequente Umsetzung des Raumprogramms und optimal funktionierende Betriebsabläufe
- Einhaltung der Kostenvorgabe
- Zweckmässige kostengünstige und ökologisch nachhaltige Raumkonzeptionen, Infrastrukturen und Materialisierungen, welche den hohen Beanspruchungen standhalten, tiefe Unterhaltskosten und lange Lebensdauer erwarten lassen (Entsprechend der Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen - Hochbau)
- Einhaltung des Minergie-Standards

Zur Begleitung des Verfahrens setzte der Stadtrat ein Preisgericht, bestehend aus folgenden Mitgliedern ein:

Fachpreisrichter:	Roland Leu, Prof., Architekt ETH BSA SIA, Präsident Tina Arndt, Architektin ETH Lukas Steiner, Architekt ETH SIA, Vertreter Stadtbildkommission Stefan Reimann, Architekt FH, Stadt Uster, Abteilung Hochbau Marc Meyer, Prof. Architekt FH, Ersatzfachpreisrichter
Preisrichter PBK:	Esther Rickenbacher, Stadträtin Marianne Dobler-Müller, Gesamtleitung städtische Heime Dr. Werner Hässig, Mitglied Planungs- und Baukommission
Experten:	Sabin Rickenbach, Kadervertreterin Betrieb Seraina Dittmar, Kadervertreterin Betrieb Christian Keller, Bauberater

Der Wettbewerb wurde in der Zeit September 2005 – Februar 2006 im selektiven Verfahren durchgeführt. Auf die Publikation hin bewarben sich 38 Architekturbüros um eine Teilnahme. Das Preisgericht wählte aus den Bewerbenden auf Grund der publizierten Eignungskriterien 11 Büros aus, die eingeladen wurden ein Wettbewerbsprojekt einzureichen.

Eingeladen wurden die folgenden Büros:

1. Arbeitsgemeinschaft Keller, Landolt, Partner AG, Architekten SIA und T. Güntensperger Architektur und Baurealisation, Konkordiastrasse 11, 8032 Zürich
2. Architekten Peter Brader AG, Seestrasse 98, 8612 Uster
3. ARGE Tehlar-Schibliholenstein, Architekten SIA FSAI, Verena Conzett-Strasse 7, 8004 Zürich und GMS Partner AG Baumanagement, Zürich
4. asa, Arbeitsgemeinschaft für Siedlungsplanung und Architektur AG, Spinnereistrasse 29, 8640 Rapperswil
5. D. Jüngling und A. Hagmann, Architekten BSA/SIA AG, Rätusstrasse 7, 7000 Chur
6. Jürg Hauenstein + Hans Diener, Zurlindenstrasse 192a, 8003 Zürich
7. Metron Architektur AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg
8. moos.giuliani.herrmann.architekten, Im Lot 8, 8610 Uster
9. Niedermann Sigg Architekten, Aubrigstrasse 12, 8002 Zürich
10. Reichle Architekten AG, Neuwiesenstrasse 10a, 8610 Uster
11. Scherrer & Valentin Architekten SIA SWB, Staffelstrasse 10, 8045 Zürich

Die durch die Teilnehmenden eingereichten Arbeiten wurden durch das Preisgericht geprüft und bewertet. Der Ablauf der Jurierung und die Juryberichte zu den einzelnen Projekten sind im Bericht des Preisgerichtes, dat. 01.03.2006 aufgeführt.

Die Jury zeigte sich sehr zufrieden vom Resultat des Wettbewerbs und von der Vielfältigkeit der verschiedenen, in die Wettbewerbsarbeiten eingeflossenen Denk- und Lösungsansätze.

Unter Berücksichtigung aller baulicher und betrieblicher Kriterien empfahl das Preisgericht der Planungs- und Baukommission und dem Stadtrat einstimmig, das erstrangierte Projekt «DOMUS» weiter zu bearbeiten und die Verfasser des Siegerprojektes, das Büro Architekten Peter Brader AG, Uster, mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

IV. Projekt «DOMUS»

IV.a Kurzbeschreibung

Das Projekt «DOMUS» weist die folgenden charakteristischen Inhalte auf:

- 4 Abteilungen à je 20 Betten sind, wie heute, in den Obergeschossen 1 bis 4 angeordnet. Um die Flächenvorgaben auf den Abteilungen erreichen zu können, wird der Altbau südseitig moderat verlängert. Der geforderte Zimmermix wird durch minimierte Eingriffe in die bestehende Bausubstanz erreicht.
- Die 5. Abteilung für die demenzerkrankten Patientinnen und Patienten wird in einem dem bestehenden Bau südlich vorgelagerten, tief liegenden Gartengeschoss angeordnet. Dieser Lösungsansatz ermöglicht eine sehr gute Anbindung der 5. Abteilung an das übrige Heim und ermöglicht den für diese Patienten sehr wichtigen, direkten Zugang in einen vorgelagerten, geschlossenen Garten.
- Das über dem Gartengeschoss gelegene Flachdach ist vom Erdgeschoss aus als Terrasse nutzbar.
- Cafeteria und Mehrzwecksal sind im Erdgeschoss vorgesehen.
- Der eingeschossige Zwischentrakt bleibt für den Empfang, allgemeine Dienste und die Verwaltung genutzt.
- Im 5. Obergeschoss sind Therapie- und Technikräume untergebracht.

- Im bestehenden Untergeschoss sind marginale Veränderungen vorgesehen.

IV.b Auszug aus dem Jurybericht

Das Projekt «DOMUS» besticht durch seine einfache, harmlose Art der Sanierung und Eingriffe. Alle baulichen Veränderungen und das Erweiterungs-Volumen bestätigen die hohen Qualitäten der räumlichen und volumetrischen Vorgaben der Anlage.

Das Erdgeschoss lebt weiterhin gut mit der angestammten Situation, und es erfreuen die Erweiterungen in der Zone Cafeteria / Mehrzweckraum unter dem Anbau im Hochbau.

Der neu gestaltete Bettentrakt erscheint als sanfte Sanierung, wobei die Anordnung der allgemeinen Räumlichkeiten im südlichen Anbau sich als sinnvoll erweist. Sonne und Aussicht kommen hier allen zugute, und die periphere Lage zu den Zimmern wird nicht als Nachteil gewertet. Allerdings ist die innenräumliche Gliederung und Gestaltung dieser gemeinsamen Räume zu engherzig, zu abgeschlossen von der langen Gangzone. Die Nischen zu den Zimmern sind zu tief, die Erschliessung zu den Nassräumen zu direkt ins Zimmer.

Die Anordnung der geschlossenen Abteilung im Gartengeschoss ist sehr vorteilhaft und erfreut in jeder Hinsicht. Nicht zuletzt wird damit ein Beitrag zur Sanierung in Etappen geleistet, die Provisorien lassen sich mit diesem Vorschlag vermindern. Die Zimmer geniessen den guten, direkten Ausblick in den Park und auch die entsprechend grosse Dachterrasse kann als Gewinn für das gemeinschaftliche Erdgeschoss bewertet werden. Diese Terrasse, die Dachfläche der Abteilung, verlangt aber einen besonderen Gestaltungsaufwand, und bautechnisch ist mit grösseren Vorkehrungen zu rechnen. Die komplizierte Erschliessung vom Erdgeschoss her und die entsprechende Raumstimmung können nicht befriedigen.

Insgesamt liegt hier ein Projekt vor, das sensibel auf die gestellte Aufgabe reagiert und auf die offenen Fragen eine sinnvolle und preisgünstige Antwort gefunden hat. Die Kompaktheit im Hochbau wirkt sich energetisch und ökologisch günstig aus. Der Aufwand für das Gartengeschoss lohnt sich in Anbetracht der räumlichen und betrieblichen Vorteile.

V. Spitex

Die Spitexdienste der Stadt Uster sind heute im städtischen Gebäude an der Seestrasse 7 domiziliert. Im Zusammenhang mit der Diskussion über die zukünftige Standortstrategie der Stadtverwaltung hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 119 vom 07.03.2006 die Abteilung Gesundheit beauftragt zu prüfen, ob ein Spitex-Zentrum im Projekt Sanierung und Umbau «Im Grund» räumlich integriert werden kann. Das Spitex-Zentrum müsste bedarfsgerecht geplant werden und die dazu notwendigen Mehrkosten gegenüber dem Projekt Sanierung und Umbau «Im Grund» seien zu ermitteln.

Als Grundlage für die Machbarkeitsstudie hat die Spitexleitung ein Raumprogramm erarbeitet, das den Raumbedarf für die Kerndienste inklusive Krankenmobiliemagazin umfasst. Es sind Reserven für eine Vergrösserung des Raumbedarfs vorgesehen, welche die folgenden Tendenzen im Gesundheitswesen berücksichtigen:

- Regionalisierung der Spitexdienste
- Altersdemographische Entwicklung: Durch steigende Zahl der Rentnerinnen und Rentner bedingte, weitere markante Steigerung der Gesundheitskosten, die nach Erkenntnis namhafter Experten durch einen Ausbau der ambulanten Diensten aufzufangen ist.
- Dienstleistungsausbau: Prognostizierte weitere Entwicklung der Spitexangebote.

Auf der Grundlage des Raumprogramms konnte eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden. Sie sieht die Anordnung der Spitexräume im Erdgeschoss des Zwischentraktes vor, in jenen Räumen, die heute und im Wettbewerbsprojekt Projekt «DOMUS» durch die Verwaltung genutzt werden. An diesem Standort, nahe beim Haupteingang, ist der Spitex gut erreichbar für die Klienten. Einzelne Räume im Bereich des Haupteingangs (Empfang und Wartebereich) aber

auch Schulungsräume und Sitzungszimmer können sowohl durch die Heime Im Grund als auch durch den Spitex genutzt werden.

Im Wettbewerbsprojekt waren die Räume im EG des Zwischentraktes, wie unter 3.1 erwähnt, für die Heimverwaltung vorgesehen. Die Machbarkeitsstudie Spitexzentrum „Im Grund“ sieht nun vor, diesen Zwischentrakt um ein Geschoss zu erhöhen und die Heimverwaltung im 1.OG unterzubringen. Somit wird der heute eingeschossige Zwischentrakt neu zweigeschossig. Das Krankenmobiliemagazin wird direkt angrenzend an die Spitexräume im, an den Zwischentrakt angrenzenden, Wohnheim angeordnet. Auch hier ergibt sich dadurch eine optimale Erreichbarkeit durch die Klienten.

Die Kosten für die Verlegung der Spitex ins «Im Grund» werden auf CHF 1.8 Mio. geschätzt. Eine terminliche Verzögerung erleidet das Projekt «Im Grund» durch eine Erweiterung um das Spitex-Projekt nicht.

Die Machbarkeitsstudie kommt zusammenfassend somit zum Schluss, dass eine Verlegung des Spitex und eine Integration ins Projekt Sanierung und Umbau Krankenhaus I «Im Grund» möglich ist.

Organisatorisch bleibt das Geschäftsfeld Betreutes Wohnen mit den zwei selbständigen Leistungsgruppen, Heime der Stadt Uster und Spitex bestehen. Synergien zwischen der Spitex und den Heimen der Stadt Uster sind vor allem zugunsten der über 80-jährigen Personen denkbar.

Nach Einsichtnahme in die Resultate der Machbarkeitsstudie beschloss der Stadtrat mit Beschluss Nr. 198 / A3.1 am 02.05.2006:

- Es wird ein neues Spitex-Zentrum zusammen mit dem Projekt Sanierung und Umbau Krankenhaus «Im Grund» geplant.
- Die Planungs- und Baukommission erhält den Auftrag, das Gesamtprojekt entsprechend zu ergänzen und in die zukünftigen Kreditvorlagen einfließen zu lassen.

Die Planungs- und Baukommission «Im Grund» wird durch Silvia Tavaretti, LG-Leiterin Spitex als stimmberechtigtes Mitglied ergänzt.

VI. Projektkosten / Finanzplanung

In der Finanzplanung der Stadt Uster ist zulasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 79703.5035.01 «Sanierung und moderate Erweiterung Krankenhaus «Im Grund» » CHF 16.5 Mio. eingestellt.

Die Verfasser des Projektes «DOMUS» wurden durch die Planungs- und Baukommission beauftragt, in einer Kostenschätzung aufzuzeigen, dass mit dem Projekt der eingestellte Kostenrahmen eingehalten werden kann. Die Kostenschätzung des Büros Architekten Peter Brader AG, Uster weist in der Kostenschätzung vom 07.04.2006 für das Projekt «DOMUS» Kosten von CHF 16.9 Mio. +/- 15 % aus.

Die Kosten für das Spitex-Zentrum «Im Grund» von CHF 1.8 Mio. sind in der Finanzplanung noch nicht enthalten, der Grossteil dieser Kosten wird in den Jahren 2007 – 2009 wirksam werden und ist entsprechend in die Budgetierung und Finanzplanung aufzunehmen.

VII. Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts «DOMUS» und der Machbarkeitsstudie Spitex ist im nächsten Schritt entsprechend Phase 3 SIA Ordnung 102 das Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag auszuarbeiten und das Bewilligungsverfahren durchzuführen. Die in dieser Phase erarbeiteten Projektunterlagen werden die Grundlage bilden für die Unterbreitung eines Objektkreditantrags an die Instanzen.

VIII. Kostenzusammenstellung

Im Rahmen der anstehenden Projektierungsarbeiten sind Architekturleistungen, Bau-, Gebäudetechnik-Ingenieurleistungen und Spezialistenleistungen zu erbringen. Aufgrund der aktuellen Projektkosten sind diese wie folgt veranschlagt:

Kostenzusammenstellung		
Architekturleistungen		650'000
Fachingenieurleistungen (Bau, E, HLKS)	CHF	240'000
Nebenkosten Planer, Kopien	CHF	90'000
Bauherrenkosten, Gebühren, Bewilligung, Verschiedenes	CHF	80'000
Total exkl. MWST	Fr.	1'060'000
MWST (7,6%)	Fr.	80'000
Total inkl. MWST	Fr.	1'140'000

IX. Antrag

Die Planung- und Baukommission stellt dem Stadt- und Gemeinderat den Antrag, einen Projektierungskredit für die Projektphase 3 nach SIA 102, umfassend Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag und Bewilligungsverfahren, im Umfang von CHF 1'140'000 inkl. MWST zu genehmigen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Projektierungskredit für die Sanierung und den Umbau des Krankenhauses Im Grund, Uster von CHF 1 140 000 inkl. MWST zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger