

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. Januar 2009

130. Alterswohnheim Am Wildbach, Wetzikon (Sanierung und Erweiterung, Staatsbeitrag)

Das Alterswohnheim Am Wildbach wird von der Gemeinde Wetzikon getragen und verfügt heute über 174 Plätze. Es besteht aus den drei Gebäuden Haus Buche (erbaut 1907, Altersheim seit 1923), Haus Ahorn (erbaut 1976) und Haus Esche (erbaut 1993). Weiterhin gehören zum Alterswohnheim drei ausserhalb des Heimareals gelegene Wohngruppen.

Das Haus Ahorn mit sieben Hochgeschossen sowie einem nach Süden hin offenen Tiefgeschoss wurde für weitgehend selbstständige Pensionärinnen und Pensionäre konzipiert und entspricht nach 30 Betriebsjahren nicht mehr den Ansprüchen der zunehmend pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Die 79 Zimmer und Nasszellen sind nicht rollstuhlgängig, und in den Nasszellen fehlen Duschen. Das Gebäude genügt zudem nicht mehr den feuerpolizeilichen und energetischen Anforderungen. Sodann bescheinigt ein 2006 erstellter baulicher Zustandsbericht dem Haus Ahorn einen zwar grundsätzlich guten Zustand, listet aber verschiedene Mängel wie Betonabplatzungen und Risse in Decke und Mauerwerk, fehlende Fehlerschutzschalter in der Elektrohaupt- und -unterverteilung sowie fehlerhafte Komponenten in der Heizungs- und Lüftungsanlage auf.

Das Platzangebot für hilfs- und pflegebedürftige Betagte in Wetzikon ist knapp. Die Krankenheimabteilung des Spitals wurde 2001 aufgehoben. Die Warteliste des Altersheimes weist stets zwischen 15 und 50 dringliche Aufnahmewünsche auf. Nach Berechnungen der Gemeinde fehlen bis 2010 20 Heimplätze.

Schliesslich benötigt der Spitex-Verein Wetzikon-Seegräben aus Platzgründen einen neuen Standort für sein Spitex-Zentrum. Eine bauliche Integration in das Altersheim ist aus betrieblichen Gründen wünschbar.

Die betrieblichen und baulichen Mängel sind im Rahmen der anstehenden Sanierung zu beheben. 2006 beauftragte die Gemeinde Wetzikon nach einem selektiven Auswahlverfahren das Architekturbüro Armin Benz und Martin Engeler, St. Gallen, mit der Ausarbeitung eines Projektes zur Sanierung des Hauses Ahorn und zur Erweiterung des Alterswohnheimes Am Wildbach zur Aufnahme der zusätzlich benötigten 20 Betten und des Spitex-Stützpunktes um ein weiteres Gebäude (Haus Schirmling).

Das von den Architekten vorgelegte Bauprojekt sieht folgende Sanierungsmassnahmen im Haus Ahorn vor:

- In allen Bewohnerzimmern werden die Nasszellen erweitert und behindertengerecht gestaltet. Der damit einhergehende Flächenverlust in den Wohnräumen wird durch den teilweisen Einbezug der nicht rollstuhlgängigen Balkonvorbauten ausgeglichen. Anstelle der bisherigen Balkone werden kleinere, erkerartige Balkone angebaut. Im ersten Obergeschoss werden zwei Ehepaarzimmer unterteilt und zu vier Einzerräumen umgewandelt. An der Nordwestseite werden im ersten, dritten und fünften Obergeschoss ein Aufenthaltsraum, im zweiten und vierten Obergeschoss ein weiteres Einzerräumchen mit Nasszelle angebaut. Im Dachgeschoss wird ein zweites Pflegebad eingerichtet. Die Zahl der Bewohnerzimmer bleibt mit 79 unverändert.
- Im Erdgeschoss mit der Eingangshalle, den Büros und dem Festsaal werden kleinere bauliche Anpassungen vorgenommen.
- Im ganzen Haus werden Böden, Wände und Decken renoviert, Fassaden und Fenster werden den wärmetechnischen Erfordernissen angepasst. Die bestehende Heizzentrale und die Wärmeverteilung werden komplett erneuert. Künftig speisen zwei neue Gasheizkessel sowie Sonnenkollektoren einen 6000 Liter fassenden Energietank. Die Lüftungsanlage wird ersetzt und mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet.
- Für die 16-monatige Bauzeit muss ein Bettenprovisorium mit 30 Plätzen erstellt werden.

Auf einer dem Haus Ahorn im Nordwesten vorgelagerten Zivilschutzanlage wird das dreigeschossige Haus Schirming errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich das Spitexzentrum mit Ambulatorium, Büros, Sitzungs- und Ferienzimmer. Die zwei Obergeschosse umfassen je eine Abteilung mit zehn Einzerräumen mit Nasszellen, einem grosszügigen Aufenthaltsbereich mit offener Teeküche und angrenzender Terrasse sowie ein Büro und Gruppenzimmer für das Betreuungspersonal und einen Ausguss. Das erste Obergeschoss verfügt zudem über einen Materialraum, das zweite Obergeschoss über ein Pflegebad.

Die Stimmberechtigten von Wetzikon haben in der Abstimmung vom 1. Juni 2008 dem Vorhaben zugestimmt.

Die Kosten des Bauprojektes betragen gemäss der detaillierten Kostenschätzung der Architekten vom Januar 2008 Fr. 25 100 000 (Kostenstand 1. April 2007). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1 286 000
Gebäude	Fr. 19 000 000
Betriebseinrichtungen	Fr. 1 182 000
Umgebung	Fr. 419 000
Baunebenkosten	Fr. 915 000
Bauprovisorien	Fr. 1 399 000
Ausstattung	Fr. 899 000
<u>Total (einschliesslich MWSt 7,6%)</u>	<u>Fr. 25 100 000</u>

Von den Gesamtkosten entfallen Fr. 17 200 000 auf die Sanierung des Hauses Ahorn und Fr. 7 900 000 auf den Neubau des Hauses Schirmling.

Die Baudirektion hat das Vorhaben geprüft und die anrechenbaren Kosten ermittelt. In ihrem Gutachten vom 27. Juni 2008 hält sie fest, dass die Kosten des Umbauprojektes im Haus Ahorn hoch sind. Die anrechenbaren Kosten beruhen auf der üblicherweise angewandten Platzpauschale und betragen für das gesamte Bauvorhaben Fr. 14 493 300. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Haus Ahorn die Eingangsbereiche der Pensionärszimmer verengt werden. Eine Durchgangsbreite von mindestens einem Meter ist zu gewährleisten. Das Gutachten wird der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt.

Gemäss dem Gesetz über die Beitragsleistungen des Staates für Altersheime sowie Heime, Eingliederungsstätten und Werkstätten für Invalide leistet der Staat den politischen Gemeinden und Gemeindeverbindungen nach ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit Kostenanteile an Investitionen bis 40% der beitragsberechtigten Ausgaben. Der massgebliche Finanzkraftindex für die Gemeinde Wetzikon beträgt 111; bei einem gültigen Beitragssatz von 20% und anrechenbaren Kosten von Fr. 14 493 300 ergibt sich ein Kostenanteil von Fr. 2 898 660. Der Staatsbeitrag geht zulasten des Kontos 6500.5620, Investitionsbeiträge an Gemeinden. Im Budget 2009 sind für das Vorhaben Fr. 1 000 000 eingestellt. Im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2009–2012 sind für das Jahr 2010 Fr. 1 000 000 eingestellt. Der restliche Betrag ist im KEF bzw. in der Finanzplanung der Gesundheitsdirektion enthalten.

Bei einem Standardsatz für Abschreibung und Zinsen von 10% belaufen sich die Kapitalfolgekosten auf Fr. 2 510 000 pro Jahr.

Auf Antrag der Gesundheitsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Das Projekt für die Sanierung und Erweiterung des Alterswohnheimes Am Wildbach, 8620 Wetzikon, wird mit der Auflage, dass den im Gutachten der Baudirektion enthaltenen Anforderungen Rechnung getragen wird, genehmigt.

II. An die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 14 493 300 (Kostenstand 1. April 2007) wird ein Kostenanteil von 20% bzw. Fr. 2 898 660 zugesichert. Dieser Betrag erhöht oder vermindert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Baukostenindex.

III. Die Kosten gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 6500, Langzeitversorgung.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an die Gemeinde Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon (E), sowie an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Gesundheitsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi