

GEMEINDE ZOLLIKON



**Gemeindeabstimmung  
vom 3. März 2013**

**Anträge und Weisungen**

## **Gemeindeabstimmung vom 3. März 2013**

An die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Zollikon

Wir unterbreiten Ihnen folgende Geschäfte zur Abstimmung an der Urne:

### **1. Neubau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain, Baukredit**

Hauptantrag

1. A Bewilligung eines Kredits von 52,05 Mio. Franken für den Neubau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain **inkl.** Attikageschoss mit zehn Alterswohnungen und einer Gemeinschaftspraxis.

Alternativantrag

1. B Bewilligung eines Kredits von 47,9 Mio. Franken für den Neubau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain **ohne** Attikageschoss mit zehn Alterswohnungen und einer Gemeinschaftspraxis.

### **2. Teilrevision der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Zollikon zur Verselbständigung der Pensionskasse des Personals der Gemeinde Zollikon**

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und bis am Abstimmungssonntag, 3. März 2013, Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf den beiliegenden Stimmzetteln abzugeben.

Zollikon, Januar 2013

Für den Gemeinderat

Präsidentin

Schreiberin



Katharina Kull-Benz



Regula Bach

Die Akten liegen ab sofort während der Öffnungszeiten der Verwaltung in der Gemeinderatskanzlei auf: Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und 13.30 bis 16 Uhr (Montag bis 18 Uhr). Ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (Telefon: 044 395 32 00) zwischen 7 und 19 Uhr.

# 1. Antrag

## Neubau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain, Baukredit

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten folgende zwei Anträge und empfiehlt den Hauptantrag zur Annahme:

### Hauptantrag

1. A Bewilligung eines Kredits von 52,05 Mio. Franken für den Neubau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain **inkl.** Attikageschoss mit zehn Alterswohnungen und einer Gemeinschaftspraxis.

Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisbasis Zürcher Wohnbaukostenindex vom 1. April 2012) und der Bauausführung. Die Kosten beinhalten die Mehrwertsteuer.

### Alternativantrag

1. B Bewilligung eines Kredits von 47,9 Mio. Franken für den Neubau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain **ohne** Attikageschoss mit zehn Alterswohnungen und einer Gemeinschaftspraxis.

Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisbasis Zürcher Wohnbaukostenindex vom 1. April 2012) und der Bauausführung. Die Kosten beinhalten die Mehrwertsteuer.

Zollikon, 21. November 2012

Für den Gemeinderat

Präsidentin  
Katharina Kull-Benz

Schreiberin  
Regula Bach

## ■ Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage i.S. von Art. 140 des Gemeindegesetzes geprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung:

### **Neubau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain, Baukredit**

**Genehmigung des Hauptantrages A** inkl. Attikageschoss mit einem Kredit in der Höhe von 52,05 Mio. Franken und

**Ablehnung des Alternativantrages B** ohne Attikageschoss mit einem Kredit von 47,9 Mio. Franken. Begründung: Auf die hohe Rendite der Attikawohnung soll nicht verzichtet werden.

### Bemerkung

Die Rechnungsprüfungskommission möchte darauf hinweisen, dass gegenüber dem an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2011 vorgelegten Projekt neu 7% weniger Betreuungsplätze geplant sind, was einer stillen Kostensteigerung gleichkommt.

Zollikon, 13. Dezember 2012

Für die Rechnungsprüfungskommission

Präsident  
Urs Uehlinger

Aktuar  
Stephan Brändli

## ■ Weisung

### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Wohn- und Pflegezentren (WPZ) Beugi und Am See sind sanierungsbedürftig und erfüllen die funktionalen Anforderungen an einen zeitgemässen Pflegebetrieb nicht mehr. Sie sollen durch einen Neubau mit 102 Pflegeplätzen ersetzt werden. Die Zusammenfassung an einem einzigen Standort bringt betriebliche Vorteile und kostensparende Effizienzgewinne.

Der Standort Blumenrain wurde in einem breit abgestützten Verfahren unter Einbezug der Bevölkerung ermittelt. Die Standortwahl wurde durch Gemeindeversammlungsbeschlüsse bestätigt. Das WPZ Blumenrain wird die Nachfrage nach Langzeitpflegeplätzen in den kommenden dreissig Jahren etwa zur Hälfte decken. Der verbleibende Bedarf wird – wie heute – durch vertraglich gesicherte Pflegeplätze anderer Anbieter innerhalb und ausserhalb der Gemeinde gesichert. Das WPZ Blumenrain wird durch die Gemeinde Zollikon finanziert und realisiert. Die Investitionsfolgekosten (Amortisation, Zinsen und Unterhalt) werden durch die Nutzer abgedeckt und belasten die Steuerzahlenden nicht. Der Betrieb soll durch Konzession an einen professionellen Heimbetreiber übertragen werden. Dazu ist zu einem späteren Zeitpunkt eine separate Urnenabstimmung nötig.

Um eine baulich und funktional zukunftssichere Lösung für pflegebedürftige Einwohnerinnen und Einwohner von Zollikon bereitstellen zu können, wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben. Das siegreiche Team um das Zürcher Architekturbüro von Ballmoos Krucker Architekten AG wurde auch mit der Vor- und Bauprojektierung betraut. Das Wettbewerbsprojekt konnte ohne Einbussen bei den ursprünglichen Qualitäten weiter optimiert werden. Das Projekt überzeugt architektonisch, ortsbaulich und funktional. Es bietet nachfragegerecht eine auf mittlere bis schwere Pflegebedürftigkeit ausgerichtete Infrastruktur sowie zeitgemässen Komfort. Die ermittelten Baukosten pro Pflegeplatz sind gemessen an verschiedenen Vergleichsobjekten gleich hoch oder tiefer. Jedes Zimmer ist mit einer rollstuhlgängigen Nasszelle ausgestattet und verfügt über einen Balkon. Im Erdgeschoss sind nebst dem Empfang, Büros, öffentlichem Restaurant, Kiosk, Coiffeur und dem Zugang zur Kinderkrippe (1. OG.) auch Pflegezimmer für Bewohnerinnen und Bewohner mit demenziellen Erkrankungen untergebracht. Die drei Obergeschosse beherbergen die Wohneinheiten. Das WPZ Blumenrain wird über eine eigene Bushaltestelle auf der Seite Blumenrain sowie über eine Unterniveaugarage mit 54 Plätzen verfügen.

Vorgesehen – aber Gegenstand eines separaten Kredits – ist ein Attikageschoss mit altersgerechten Wohnungen und Arztpraxis. Dessen Realisierung ist unter dem Blickwinkel der Wirtschaftlichkeit der Investition und der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sehr interessant. Der Kredit für das WPZ Blumenrain mit Attikageschoss beläuft sich auf 52,05 Mio. Franken, jener für das WPZ Blumenrain ohne Attikageschoss auf 47,9 Mio. Franken.

Mit dem Bezug des WPZ Blumenrain werden die Liegenschaften Beugi und Am See frei. Über die neue Nutzung beider Liegenschaften werden die Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt abstimmen können.

Bei seiner Empfehlung lässt sich der Gemeinderat von folgenden Überlegungen leiten:

Die Realisierung des WPZ Blumenrain in der vom Gemeinderat empfohlenen Variante beseitigt die heute völlig unbefriedigende Situation in den beiden bestehenden Heimen. Bei einem Verzicht auf die Realisierung des Ersatzneubaus im Blumenrain würde der unbefriedigende Zustand in den bestehenden Heimen andauern. Für die Evaluation eines alternativen Standorts mit einem neuen Projekt ist mit mindestens demselben Aufwand an Zeit und Mitteln zu rechnen, der nötig war, um die vorliegende Lösung zu entwickeln. Die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen in den Heimen Beugi und Am See würden in dieser Zeit massiv steigen. Eine etappierte Sanierung der beiden Heime fällt aus mehreren Gründen nicht in Betracht: Wegen dem baulichen Zustand müssten praktisch zwei anstatt ein einziger neuer Bau errichtet werden. Dabei steht relativ bescheidenen Einsparungen beim Rohbau tendenziell höherer Aufwand bei allen andern Kostenkomponenten gegenüber. Entfallen würden auch die Synergien durch die Zusammenfassung des Betriebs an einem Ort. Schliesslich müssten für die Bewohnenden mit Umtrieben verbundene und teure Übergangslösungen bereitgestellt werden.

Die empfohlene Hauptvariante mit Attikageschoss steigert die Zukunftssicherheit, die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität der gesamten Investition. Das Attikageschoss bietet zehn Alterswohnungen sowie einer ärztlichen Gemeinschaftspraxis Raum. Beide Angebote entsprechen einem starken Bedürfnis. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen können bei Bedarf auf die Leistungen des WPZ Blumenrain zurückgreifen und profitieren – wie auch die Quartierbewohner – von der unmittelbaren Nähe der ärztlichen Gemeinschaftspraxis. Die Einnahmen aus der Vermietung dieser Räumlichkeiten decken die Erstellungskosten des Attikageschosses vollumfänglich. Das Attikageschoss führt nicht nur zu einer besseren Nutzung des gemeindeeigenen Areals, sondern bildet auch eine Nutzungsreserve: Sollte der Bedarf an Pflegeplätzen mittel- und langfristig zunehmen, können die Wohnungen zu Pflegezimmern umgenutzt werden.



*Visualisierung Bauprojekt*

# 1. Ausgangslage

## 1.1. Rahmenbedingungen

Die wachsende Zahl betagter Menschen, die unterschiedlichen Vorstellungen über das Altern und die individuellen Ansprüche an die Wohnformen im Alter sind eine grosse gesellschaftliche Herausforderung für jede Gemeinde, auch für die Gemeinde Zollikon.

Forschungen und Praxiserfahrungen zum Wohnen und Leben im Alter zeigen, dass ältere Menschen immer länger im privaten Haushalt bleiben wollen. Auf den Wunsch, möglichst lange in der gewohnten Umgebung wohnen zu können, hat die Gemeinde Zollikon mit ihrem Alterskonzept geantwortet. Dank gut ausgebauter ambulanter Strukturen brauchen sich die Zollikerinnen und Zolliker erst bei fortgeschrittener Pflegebedürftigkeit für den Aufenthalt in einer Langzeiteinrichtung zu entscheiden. Das durchschnittliche Eintrittsalter der Bewohnerinnen/Bewohner der WPZ Beugi und Am See beträgt denn auch je knapp 88 Jahre.

Nebst dem altersbedingt generell höheren Pflegebedarf beim Eintritt in eine Pflegeeinrichtung gibt es aufgrund der alternden Gesellschaft immer mehr Menschen mit Bedarf nach besonderen Pflegekonzepten für demenzielle Entwicklungen. Auch die baulichen Gegebenheiten müssen für diese Bedarfsgruppe speziell konzipiert sein.

Gemäss Pflegegesetz müssen die Heime ausserdem Plätze für die so genannte Übergangspflege im Anschluss an einen Aufenthalt in einem Akutspital anbieten können.

## 1.2. Langzeitpflege: Gesetzlicher Gemeindeauftrag

Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, für ihre pflegebedürftigen Einwohnerinnen und Einwohner Zugang zu einem Platz in einer geeigneten Langzeitpflege-Institution zu ermöglichen. Zollikon kommt dieser Pflicht nach, indem es rund die Hälfte der Nachfrage nach Pflegeplätzen mit einem gemeindeeigenen Angebot abdeckt (WPZ Beugi und Am See). Die andere Hälfte der Nachfrage deckt Zollikon über die vertragliche Sicherung von Pflegeplätzen in geeigneten Einrichtungen innerhalb und ausserhalb der Gemeinde ab.

Unabhängig davon, ob die Gemeinde selbst oder von ihr beauftragte Dritte die Pflegeplätze anbieten, gelten für die Wohn- und Pflegezentren mit kantonaler Bewilligung die gleichen Vorgaben hinsichtlich Qualität der Pflegeleistungen, der Sicherheit von Gebäuden und Einrichtungen sowie der maximalen finanziellen Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner an den Kosten für Pflege und Betreuung.

## 1.3. Gemeindeeigenes Angebot heute und morgen

Zollikon betreibt gegenwärtig ein Heim mit 65 Plätzen im Zentrum (Beugi) und eines mit 45 Plätzen am See (Am See). Beide Heime sind ursprünglich als Alterswohnheime konzipiert worden, ausgelegt also für Menschen mit keinem oder geringem Pflegebedarf. Und beide Heime sind in einem schlechten baulichen Zustand. Die

innere Organisation der Gebäude wird den heutigen Ansprüchen an Pflegeeinrichtungen nicht gerecht. Die Heime weisen zudem eine betrieblich ungünstige Grösse auf, was zu überhöhten Betriebskosten und entsprechenden Defizitbeiträgen der Gemeinde führt. Eine Sanierung der beiden Häuser kommt deshalb nicht infrage.

Bilder: Innenaufnahmen Beugi und/oder Am See, die den Sanierungsbedarf illustrieren.



*Nicht behindertengerechte Türbreiten*



*Hohe Schwelle von Zimmer auf Balkon*



*Etagedusche im WPZ Beugi*

Das Zusammenfassen der Heimplätze in einem Ersatzneubau bietet die Chance, das gemeindeeigene Angebot auf einem zeitgemässen Niveau langfristig zu sichern und die jährlichen Defizitbeiträge substanziell und nachhaltig zu reduzieren.

## **2. Vorgeschichte**

### **2.1. Standortwahl**

Die besondere Herausforderung in der Standortwahl ist es, in Zollikon überhaupt eine genügend grosse Parzelle für ein Heim mit rund 100 Plätzen zu finden. Bestrebungen zur Arrondierung des Areals Beugi und weiterer Grundstücke der Gemeinde in Zentrumslage scheiterten ebenso wie Sondierungen bei der Stadt Zürich betreffend Verkauf des Heims Rebwies an die Gemeinde an der fehlenden Verkaufsbe-

reitschaft der betreffenden Eigentümer. Ein Erwerb der ganzen benötigten Parzelle von Privaten (z.B. Rütistrasse) fiel wegen den marktüblichen Grundstückspreisen für ein Heim im mittleren Preissegment ausser Betracht. Die Standortwahl war deshalb auf gemeindeeigene Grundstücke zu fokussieren. Die erste Liste umfasste nicht weniger als 20 Grundstücke. Anhand von grundsätzlichen Machbarkeitskriterien musste diese erste Liste auf eine Auswahl mit 5 Arealen reduziert werden.

In einem breit abgestützten Prozess, unter Beteiligung der Kommission für Altersfragen und unter Einbezug interessierter Kreise aus der Bevölkerung in einer Planungswerkstatt, wurde daraus der für den Ersatzneubau geeignete Standort evaluiert und dem Gemeinderat vorgeschlagen. Die Wahl fiel auf das Areal Blumenrain. Mit Beschluss vom 12. August 2009 schloss der Gemeinderat den Evaluationsprozess mit Übernahme dieser Empfehlung ab.

In der Folge beantragte er der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 einen Kredit für die Durchführung eines Wettbewerbs und für die Vorbereitung eines Gestaltungsplans auf diesem Areal. Der Wettbewerb sollte eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität des Ersatzneubaus sichern, der Gestaltungsplan die Nutzung des Areals für eine Pflegeeinrichtung langfristig sicherstellen. Die Gemeindeversammlung genehmigte den beantragten Kredit.



*Bild aus der Planungswerkstatt vom 4. Juli 2009*

Im Dezember 2010 hatte die Gemeindeversammlung Teile des Areals Blumenrain in eine Zone für öffentliche Bauten eingezont. Sie bestätigte damit den Standortentscheid des Gemeinderates ebenso wie mit der späteren Festsetzung des Gestaltungsplans im Dezember 2011. Dieser umschreibt den Nutzungszweck des Areals sehr eng. Er lässt nichts Anderes zu, als eine Einrichtung für das Wohnen im Alter (Alters-/Pflegeheim, Alterswohnungen in freier Kombination). Dienstleistungen sind nur zulässig, wenn sie der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, die in einem Zusammenhang mit einer solchen Einrichtung stehen.

## 2.2. Wettbewerb

Am Wettbewerb für den Ersatzneubau beteiligten sich neun Teams: Acht aus der Schweiz und eines aus Grossbritannien. Sie sahen sich den Vorgaben eines strengen Pflichtenhefts unterworfen: Der Neubau muss architektonisch hohen Ansprüchen genügen, sich gut in die gewachsene Siedlungsstruktur und in die Umgebung eingliedern. Sowohl betrieblich wie auch energetisch sind strenge Auflagen zu erfüllen. Der Minergie P-Eco-Standard stellt sicher, dass die Energiekosten tief gehalten sowie gesundheitliche und bauökologische Aspekte umgesetzt werden können. Im Betrieb haben effiziente Abläufe und flexible Strukturen eine hohe Wirtschaftlichkeit zu garantieren. Wegen der vielfältigen Anforderungen mussten die Architekten Landschaftsarchitekten, Bauingenieure und Energieberater mit ins Team nehmen.

Das Raumprogramm orientiert sich an Fachempfehlungen, unter anderem an den praxisbewährten Richtlinien für den Bau von Alters- und Pflegeheimen der Stadt Zürich. Nebst Wohneinheiten für mittel bis schwer Pflegebedürftige sind Angebote für die Übergangspflege, demente Menschen, für Palliative Care sowie vorübergehend belegbare Zimmer zur Entlastung von Angehörigen vorzusehen. In einem Dienstleistungsbereich sind Einkaufsmöglichkeiten für den persönlichen Bedarf, Therapieräume, Coiffeur, Arztpraxis und Räume für weitere persönliche Dienstleistungen anzusiedeln. Eine Kindertagesstätte soll es Eltern erlauben, im WPZ Blumenrain zu arbeiten. Die Anforderungen sind darauf ausgerichtet, dass das WPZ Blumenrain im Haus selbst und im Bezug zum Quartier dereinst wirklich lebt. Es soll ein Ort der Begegnung sein. Restaurant und weitere Dienstleistungen sind deshalb öffentlich.

Den Wettbewerb gewann das Projekt, welches von einem Team um das Zürcher Architekturbüro von Ballmoos Krucker Architekten AG entwickelt worden war.



*Bild Wettbewerbs-Modell 1:500*

### **3. Stand heute**

#### **3.1. Projektierung abgeschlossen**

Am 15. Dezember 2010 genehmigte der Gemeinderat den Entscheid der Wettbewerbsjury und orientierte im Januar 2011 Anrainer und Öffentlichkeit über das Wettbewerbsergebnis. Die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2011 genehmigte – gestützt auf das Projekt des Wettbewerbssiegers – einen Kredit für die Erarbeitung eines Vor- und Bauprojekts.

Mit der Projektierung des WPZ Blumenrain wurden die Planer des Wettbewerbs-teams beauftragt. Das Planungsteam hatte das Wettbewerbsprojekt in der Folge detailliert und – unter Einhaltung der strengen Kostenaufgaben des Gemeinderates – zu einem Bauprojekt weiterentwickelt. Verschiedene Optimierungen wurden vorgenommen und jeweils mit den Verantwortlichen der WPZ Beugi/Am See abgesprochen. Damit war sichergestellt, dass sich Anpassungen des Wettbewerbsprojektes effektiv auch als Optimierungen äussern würden.

#### **3.2. Finanzierung, Realisierung und Betrieb geklärt**

Der Gemeinderat hat beschlossen, Bau und Finanzierung durch die Gemeinde sicherzustellen. Damit bleiben Land und Gebäude vor Verlust oder Zweckentfremdung nachhaltig gesichert.

##### ***Finanzierung***

Für den Bau des neuen WPZ Blumenrain (inkl. Attikageschoss) ist in der Planungsperiode 2012–2016 das gesamte Investitionsvolumen von 56 Mio. Franken eingesetzt. Weil Nettovermögen fehlt, wird der Bau fast vollständig fremdfinanziert. Das erhöht zwar die Nettoschuld der Gemeinde, dem Fremdkapital steht im Verwaltungsvermögen jedoch ein entsprechender Gegenwert gegenüber, weshalb trotz zusätzlicher Mittelaufnahme das Eigenkapital nicht abnimmt.

Nach dem Bezug des WPZ Blumenrain werden die Grundstücke der bestehenden Heime (Am See und Beugi) nicht mehr für eine gesetzliche Aufgabe der Gemeinde benötigt. Die beiden Liegenschaften sollen entsprechend ihrem dannzumaligen Wert vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt und dort mit geschätzten 45 Mio. Franken aktiviert werden. Dadurch sinkt die Nettoschuld der Gemeinde. Durch diesen Vorgang werden die stillen Reserven aktiviert und die Nettoschuld wird entsprechend sinken. Dieser Vorgang ist rein finanztechnisch und präjudiziert die spätere Verwendung oder Nutzung der Liegenschaften nicht. Ab 2017 dürfen aus der Reduktion der jährlichen Defizitbeiträge an den Betrieb des WPZ und auch von den beiden freiwerdenden Liegenschaften Erträge zur merklichen Entlastung der Laufenden Rechnung und zum Abbau des Fremdkapitals erwartet werden.

##### ***Realisierung***

Für die Realisierung der Baute kommen mehrere Modelle infrage. Der Gemeinderat stellte das Modell der Generalunternehmer-/Totalunternehmerausschreibung einer Vergabe von einzelnen Werkgruppen gegenüber. Er hat sich für Letzteres

entschlossen, denn die bestehende Projektorganisation ist bestens eingespielt. Die fachliche Zusammenarbeit wie auch die Kosten- und Terminkontrolle funktionieren sehr gut und werden durch einen unabhängigen, direkt an den Gemeinderat rapportierenden Kostencontroller noch verstärkt. Diese günstigen Rahmenbedingungen ermöglichen es, die Vorteile der Vergabe nach Werkgruppen voll auszuschöpfen. Im Zentrum stehen die hohe projektbezogene Anpassungsfähigkeit (z.B. Nutzung von Technologiefortschritten während der Bauzeit), die vergleichsweise einfache Umsetzung von Optimierungen im Bauverlauf, die optimale Kontrolle über die Bauqualität und die Möglichkeit, Ausschreibungsgewinne zugunsten der Gemeinde zu realisieren.

### **Betrieb**

Der Betrieb einer Pflegeeinrichtung gehört weder zu den Kernaufgaben, noch zu den Kernkompetenzen einer Gemeinde. Das WPZ Blumenrain soll deshalb nicht als Einheit der Gemeindeverwaltung betrieben und geführt werden.

Die Genehmigung der Übertragung eines Leistungsauftrags an einen Dritten obliegt den Stimmberechtigten. Einen entsprechenden Antrag wird der Gemeinderat ihnen zu gegebener Zeit im Rahmen einer Urnenabstimmung unterbreiten.

## **4. Das Projekt**

Das vorliegende Bauprojekt lehnt sich stark an das Wettbewerbsprojekt an, konnte aber in einigen Belangen optimiert werden. So wurden beispielsweise die Kinderkrippe zugunsten der Erweiterung der Gartenlandschaft in das Hauptgebäude integriert, die vermietbare Fläche auf dem Attikageschoss erweitert (separater Kredit), die Technikräume ins Untergeschoss verlegt, die Lingerie ausgelagert und ein fortschrittliches Energiecontracting mit Nutzung erneuerbarer Energien vorbereitet.



*Visualisierung Einbettung in die Gartenlandschaft*

#### **4.1. Angebot/Raumprogramm**

Das WPZ Blumenrain bietet 102 Wohneinheiten mit je eigener Nasszelle und eigenem Balkon. Jede Pflegeabteilung verfügt über eine Lounge. Den Pflegenden steht pro Etage ein Stationszimmer zur Verfügung.

Im Erdgeschoss sind nebst dem Empfang Räumlichkeiten für persönliche Dienstleistungen (z.B. Coiffeur, Fusspflege) untergebracht. Verwaltung und Pflegedienstleistung haben hier ihre Büros und die Küche ihren Platz. Ebenfalls im Erdgeschoss findet sich der separate Zugang zur Kinderkrippe im ersten Obergeschoss. Ein Kiosk, ein Restaurant und ein unterteilbarer Mehrzweckraum machen das Erdgeschoss zu einer Begegnungszone unter Generationen.

Die pflegerische Infrastruktur im Erdgeschoss ist auf die speziellen Bedürfnisse von Menschen mit demenziellen Erkrankungen ausgerichtet. Dazu gehört auch ein eigener Garten.

Technik, Personalgarderoben, Lager und Parkplätze befinden sich im Untergeschoss.

Angesichts der relativ kurzen Aufenthaltsdauer und dem häufigen Wechsel der Bewohnerinnen und Bewohner wird die Inneneinrichtung verstärkt abgenutzt. Dies muss bei der Materialwahl berücksichtigt werden. Es soll ein mittlerer Standard vorhanden sein und bei der Materialwahl wird Rücksicht auf die betrieblichen Bedürfnisse genommen (Reinigung, Abnutzung, Reparaturfreundlichkeit etc.). Die Gestaltung der Bewohnerzimmer soll individuell möglich sein.

#### **4.2. Attika-Geschoss**

Das Attikageschoss bietet Raum für zehn Alterswohnungen (1,5 bis 3,5 Zimmer) sowie für eine ärztliche Gemeinschaftspraxis. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Wohnungen können bei Bedarf kostenpflichtig auf Leistungen des WPZ Blumenrain zurückgreifen (sogenanntes Service-Wohnen).

Die Realisierung des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain mit oder ohne Attikageschoss wird den Stimmberechtigten als separater Antrag unterbreitet. Das WPZ ist auch ohne die Realisierung des Attikageschosses betrieblich funktionstüchtig. Für den Bau des Attikageschosses sprechen jedoch folgende Punkte:

- Das Areal kann besser genutzt werden (nachhaltiger Umgang mit dem unvermehrten Gut «Boden»).
- Die Mieterträge decken die Erstellungskosten vollständig.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner, welche nach wie vor ihren Hausarzt selber wählen können, profitieren von der ärztlichen Gemeinschaftspraxis ebenso wie die Einwohnerinnen und Einwohner des Quartiers.
- Sollte der Bedarf an Pflegeplätzen mittel- und langfristig zunehmen, können die Wohnungen zu Pflegezimmern umgenutzt werden.
- Das Attikageschoss steigert die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität der gesamten Investition.



*Modellausschnitt Attikageschoss*

### **4.3. Bewohnerzimmer**

Alle Zimmer verfügen über eine eigene Nasszelle mit WC/Dusche sowie über einen eigenen Balkon. Die Garderobe befindet sich im Eingangsbereich. Die Zimmer sind rollstuhlgängig, einige können auch paarweise genutzt und zu einem Doppelzimmer zusammengelegt werden.



*Modellfoto Bewohnerzimmer*



*Grundriss Bewohnerzimmer*

#### **4.4. Architektur**

Das aus dem Siegerbeitrag des Wettbewerbs hervorgegangene Ausführungsprojekt für das WPZ Blumenrain setzt Akzente.

Der charakteristische Baukörper ist ortsbaulich stimmig gesetzt. Die Sichtbetonpfeiler verleihen dem Gebäude nicht nur baulich, sondern auch optisch Stabilität. In Verbindung mit der Verglasung ergibt sich eine zeitlose, zurückhaltende Formensprache. Die Fassade ist ringsum mit rankenden Pflanzen begrünt. In einem Wohn- und Pflegezentrum, wo Zimmerfenster und Balkon zu wichtigen Bezugsorten zur Umgebung werden können, ist dieses «Leben in der Natur» mit seinen vielfältigen Sinneseindrücken sehr reizvoll. Andererseits vermittelt die begrünte Fassade auch zwischen dem Gebäudekörper und der durchgrünten Umgebung ein einheitliches Gefühl.

An der Gebäudedetaille befindet sich gegen den Blumenrain hin der Eingang. Im grosszügigen Eingangsgeschoss sind Restaurant und Mehrzweckräume auf den schön gestalteten Garten ausgerichtet. Ein gedeckter Gartensitzplatz lässt Innen und Aussen kaum merklich ineinander übergehen.

Dem Gebäudeschwung und Fassadenrhythmus folgend, fächern sich die Zimmer um zwei Erschliessungskerne herum zu enger und weiter werdenden Korridorabschnitten auf, die zum Flanieren einladen. Nischen erlauben ein Verweilen.

Die Konstruktion des Gebäudes ist ein Skelettbau mit Stahlbetondecken, tragenden Stützen und massiven Treppenhaukernen zur Aussteifung. Alle inneren Trennwände sind als nichttragende Leichtbauwände vorgesehen. Bauliche Anpassungen an geänderte Bedürfnisse lassen sich einfach realisieren. Dies stärkt den Investitionsschutz für die Gemeinde.



*Situationsplan mit Umgebung*



#### **4.5. Aussenräume**

Die Aussenräume präsentieren sich als vielfältig gegliederter Garten und ordnen sich gut in den übergeordneten Grünzug ein, der sich von der Sportanlage Lengg bis zu den Sportanlagen Zollikon erstreckt. Durch die Aussenanlagen führt ein vielfältiges Wegsystem. In regelmässigen Abständen sind Sitzgelegenheiten angeordnet, die zum Verweilen einladen. Im nordöstlichen Teil des Gartens ist ein Spielbereich platziert. Bewegungsgeräte können sowohl von den Kindern der Krippe als auch von älteren Menschen genutzt werden. Auch hier lebt die Anlage also generationenübergreifend.

#### **4.6. Energie (contracting)**

Für die Heizung und das Warmwasser wird eine Contracting-Lösung mit dem EKZ realisiert. Das WPZ Blumenrain soll in den geplanten Wärmeverbund Lengg eingebunden werden. Dieser soll ab 2015 Warmwasser/Kälte liefern. Beides wird mittels Wärmepumpe erzeugt. Energiespeicher ist der Zürichsee. Der Anteil an erneuerbarer Energie ist hoch. Je mehr Bezüger angeschlossen sind, desto günstiger kommen die Energiekosten. Das Realisierungsrisiko liegt alleine beim EKZ.

#### **4.7. Erschliessung**

##### ***Öffentlicher Verkehr***

Das WPZ Blumenrain wird in Richtung Hegibachplatz durch Bus Nr. 77 der VBZ erschlossen. Die heutige Haltestelle Bleulerstrasse muss verlegt werden, da dort die künftige Tiefgarageneinfahrt geplant ist. Die VBZ stehen einer Verlegung der Haltestelle an den Blumenrain positiv gegenüber. Obwohl die Bushaltestelle dann auf Zolliker Gemeindegebiet liegen wird, bleibt sie in der Zone 10. Da die Beiträge der Gemeinden an den ZVV aufgrund der Anzahl Haltestellen berechnet werden, entstehen der Gemeinde Zusatzkosten von jährlich 19'000 Franken. Für die Busererschliessung in Richtung Zollikon Zentrum sind gegenwärtig Varianten in Prüfung.

##### ***Privater Verkehr und Anlieferung***

Die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung erfolgt von der Bleulerstrasse. In der Tiefgarage stehen 54 Parkplätze für Mieter, Besucher, Personal, Arztpraxis etc. zur Verfügung. Im Vorfahrtbereich an der Blumenrainstrasse sind zwei Kurzzeitparkplätze angeordnet.

### **5. Terminplan**

Die Submissions- und Ausführungsplanung kann unmittelbar nach der Urnenabstimmung einsetzen. Geplanter Baubeginn ist ab Herbst 2013, frühester Bezug ist März 2016.

## 6. Kosten

Die für das WPZ Blumenrain ermittelten Investitionskosten wurden von einem unabhängigen Kostencontroller an verschiedenen Vergleichsobjekten gemessen. Die Kosten pro Pflegeplatz erweisen sich als gleich hoch oder günstiger.

### 6.1. Investitionsvolumen (inkl. Attikageschoss)

	Franken/inkl. MWSt
Grundstück herrichten	681'000
Vorbereitungsarbeiten	2'439'000
Gebäude	41'546'000
Betriebseinrichtungen	1'614'000
Umgebung	2'851'000
Baunebenkosten	2'095'000
Reserven	2'154'000
Ausstattung	2'620'000
<b>Total</b>	<b>56'000'000</b>

Vom Investitionsvolumen von 56,0 Mio. Franken wurden mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22. Juni 2011 bereits 3,95 Mio. Franken als Planungskredit bewilligt, weshalb die an der Urnenabstimmung beantragte Kreditsumme für den Bau des WPZ Blumenrain inkl. Attikageschoss 52,05 Mio. Franken beträgt.

Die Kostenplanung bezieht sich auf das ganze Objekt. Die Aufteilung zwischen WPZ und Attika ist eine Schätzung und wird nicht auf den einzelnen Positionen abgebildet, da einzelne Positionen anfallen, auch wenn das Attika nicht gebaut wird (Bsp. Aushub, Umgebung, Baunebenkosten etc.).

Die Bauzinsen betragen beim heutigen Zinsniveau ca. 660'000 Franken und sind aufgrund der üblichen Praxis nicht im beantragten Kredit enthalten.

### 6.2. Kostenstand/Teuerung

Der Kostenvoranschlag basiert auf dem Indexstand von 114,8 Punkten (Basis 2005) vom 1. April 2012. Der Kredit von 52,05 Mio. Franken kann sich um die teuerungsbereinigten Mehrkosten erhöhen, die zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlages und der Bauvollendung entstehen. Für die Teuerungsberechnung gilt der Zürcher Index der Wohnbaukosten. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages beträgt +/- 10% der Gesamtbaukosten.

### 6.3. Investitionsfolgekosten

Die kalkulatorischen jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss verbindlichen kantonalen Vorgaben (Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt) und betragen 6,245 Mio. Franken. Einzelheiten zur Berechnung können in der Aktenaufgabe eingesehen werden. Die effektiven Folgekosten zu Lasten der Laufenden Rechnung werden deutlich darunter liegen. Denn die effektive Nutzungsdauer der Inneneinrichtungen ist auf 30 Jahre, diejenige der Gebäudehülle auf 60 Jahre ausgelegt. Die

Investitionsfolgekosten werden durch die Nutzer abgedeckt. In den Folgekosten sind künftige Erträge aus der Nachnutzung des WPZ Beugi und Am See nicht enthalten.

#### **6.4. Betrieb**

Das heute zulasten der Steuerzahlenden anfallende jährliche Betriebsdefizit von rund einer Million Franken wird nach Aufnahme des Betriebes im WPZ Blumenrain entfallen. Die Betriebsabläufe sind im neuen Gebäude optimiert und gewisse Leistungen können ausgelagert werden (Lingerie, Energiecontracting etc.).

### **7. Freiwerdende Grundstücke**

Mit dem Bezug des WPZ Blumenrain werden die Liegenschaften Beugi und Am See frei. Die künftige Nutzung des Areals Beugi ist Gegenstand einer separaten Planung, in die die Bevölkerung zu gegebener Zeit einbezogen wird. Das Heim Am See geht auf ein Legat zurück (Heinrich Ernst-Stiftung). Abklärungen sind im Gang, wie dieses Grundstück im Sinne des Stifters umgenutzt werden kann.

### **8. Folgen einer Ablehnung**

Die Realisierung des WPZ Blumenrain in der vom Gemeinderat empfohlenen Variante beseitigt die heute völlig unbefriedigende Situation in den beiden bestehenden Heimen und schafft mit dem Attikageschoss einen spürbaren Mehrwert. Bei einem Verzicht auf die Realisierung des Ersatzneubaus im Blumenrain würde der unbefriedigende Zustand in den bestehenden Heimen andauern. Für die Evaluation eines alternativen Standorts mit einem neuen Projekt ist mit mindestens demselben Aufwand an Zeit und Mitteln zu rechnen, der nötig war, um die vorliegende Lösung zu entwickeln. Die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen in den Heimen Beugi und Am See würden in dieser Zeit weiter steigen.

### **9. Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Genehmigung des Kredits von 52,05 Mio. Franken für den Neubau Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain mit Attikageschoss (Hauptantrag). Bei seiner Empfehlung lässt sich der Gemeinderat von folgenden Überlegungen leiten:

Der Ersatz der beiden Heime ist aufgrund des baulichen Zustandes und der betrieblichen Nachteile unumgänglich. Ein Neubau anstatt die Sanierung der beiden Heime weist klare Vorteile auf. Die Standortwahl ist das Ergebnis einer sorgfältigen und breit abgestützten Evaluation. Sie wurde durch die Zustimmung zur Umzonung, zum Gestaltungsplan und zum Projektkredit bereits dreimal von den Stimmberechtigten bestätigt. Das vorliegende Projekt ist städtebaulich, architektonisch,

ökologisch und betrieblich überzeugend. Der Bau enthält neben den Einheiten für das Pflegewohnen für das Quartier attraktive, öffentlich zugängliche Einrichtungen wie etwa Restaurant, Coiffeur, Kiosk und Gartenanlage. Unabhängige Kostencontroller bestätigen anhand von aktuellen Benchmarks die Position des Projekts im mittleren Preissegment.

Neben diesen Merkmalen der Basisvariante steigert die empfohlene Variante mit Attikageschoss die Zukunftssicherheit, die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität der gesamten Investition. Es bietet zehn Alterswohnungen sowie einer ärztlichen Gemeinschaftspraxis Raum. Beide Angebote entsprechen einem starken Bedürfnis. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen können bei Bedarf auf die Leistungen des WPZ Blumenrain zurückgreifen und profitieren – wie die Quartierbewohner – von der unmittelbaren Nähe der ärztlichen Gemeinschaftspraxis. Die Einnahmen aus der Vermietung dieser Räumlichkeiten decken die Erstellungskosten des Attikageschosses vollumfänglich. Das Attikageschoss führt nicht nur zu einer besseren Nutzung des Areals, sondern bildet auch eine Nutzungsreserve: Sollte der Bedarf an Pflegeplätzen mittel- und langfristig zunehmen, können die Wohnungen zu Pflegezimmern umgenutzt werden.

## ■ 2. Antrag

### **Teilrevision der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Zollikon zur Verselbständigung der Pensionskasse des Personals der Gemeinde Zollikon**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Zollikon, an der Urne zu beschliessen:

1. Der Teilrevision der Gemeindeordnung wird zugestimmt. Der Gemeinderat setzt die Änderung nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen an der Gemeindeordnung, die sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Regierungsrat ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.
3. Der Gemeinderat stellt bei Annahme dieser Vorlage durch die Stimmberechtigten zuhanden der Gemeindeversammlung Antrag auf Erlass der Stiftungsurkunde sowie einer Verordnung über die Pensionskasse.

Zollikon, 21. November 2012

Für den Gemeinderat

Präsidentin  
Katharina Kull-Benz

Schreiberin  
Regula Bach

## **Weisung**

Am 17. Dezember 2010 haben die Eidgenössischen Räte eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) unter dem Titel «Finanzierung von Vorsorgeeinrichtungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften» beschlossen. Dabei schreibt die ab 1. Januar 2014 in Kraft tretende neue Fassung von Art. 48 Abs. 2 BVG für die Vorsorgeeinrichtungen der öffentlichen Hand zwingend vor, sich entweder in eine privatrechtliche Stiftung oder in eine öffentlich-rechtliche Einrichtung mit eigener Rechtspersönlichkeit umzuwandeln.

Die Gemeinde Zollikon führt seit Jahrzehnten für ihre Angestellten eine eigene Pensionskasse. Per 31. Dezember 2011 waren bei der Pensionskasse 320 Aktivversicherte und 179 Rentenbeziehende versichert. Die Kasse verwaltete ein Vermögen von 101 Mio. Franken und wies einen Deckungsgrad von 93,9% auf.

Die Pensionskasse des Personals der Gemeinde Zollikon ist heute eine unselbständige Einrichtung des öffentlichen Rechts. Sie ist ein Zweig der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Zollikon mit eigener Rechnung. Unselbständigen Einrichtungen des öffentlichen Rechts kommt keine eigene Rechtspersönlichkeit zu. Ihr Vermögen ist Bestandteil des Vermögens ihres Trägers, vorliegend der Politischen Gemeinde Zollikon. Die rechtliche Verselbständigung ist daher per Ende 2013 zwingend notwendig. Dazu muss die Gemeindeordnung der Gemeinde Zollikon angepasst werden.

### **Privatrechtliche Stiftung**

Der Gemeinderat hat sich für die Rechtsform der privatrechtlichen Stiftung entschieden, weil diese sich in der Praxis bewährt und durchgesetzt hat. Sie bietet zudem hohe Rechtssicherheit, da mit den gesetzlichen Vorgaben von ZGB und BVG klare Bestimmungen und eine etablierte Rechtsprechung vorhanden sind. Demgegenüber bestehen im Kanton Zürich mit Ausnahme der Pensionskasse der Stadt Zürich und neu der Pensionskasse der Stadt Winterthur (noch) keine Vorbilder einer Vorsorgeeinrichtung im Rechtskleid einer öffentlich-rechtlichen Stiftung. Auf kantonaler Ebene wurde vom Kantonsrat beschlossen, die Beamtenversicherungskasse (BVK) Personalvorsorge des Kantons Zürich in eine privatrechtliche Stiftung zu überführen. Mit der Rechtsform der privatrechtlichen Stiftung wird die Zielsetzung des BVG am besten erreicht, bezweckt doch die BVG-Änderung ab 2014 eine Angleichung der öffentlich-rechtlichen Vorsorgeeinrichtungen an die privatrechtlichen. Für die Arbeitnehmer/innen bestehen bei beiden Rechtsformen dieselben Mitspracherechte, weil die paritätische Führung der Vorsorgeeinrichtung vom BVG zwingend vorgeschrieben ist.

## **Bestimmung in der Gemeindeordnung**

Die Verselbständigung der Pensionskasse bedarf einer Teilrevision der Gemeindeordnung. Mit der vorgeschlagenen neuen Bestimmung wird eine klare Aufteilung der Kompetenzen zwischen Stimmbürgerschaft, Pensionskassenorganen und Gemeinderat geschaffen.

Die neue Bestimmung in der Gemeindeordnung lautet:

### **7a. Pensionskasse (neu)**

#### **Art. 65a Rechtsform und Zweck (neu)**

*Die berufliche Vorsorge des Personals und der Behördenmitglieder erfolgt durch die von der Gemeinde errichtete privatrechtliche Vorsorgestiftung «Personalvorsorgestiftung der Gemeinde Zollikon». Sie soll für die Versicherten zu einem angemessenen Schutz gegen die wirtschaftlichen Nachteile von Alter, Invalidität und Tod führen.*

*Die Gemeindeversammlung erlässt und ändert die Stiftungsurkunde. Sie legt in einer Verordnung die Beiträge der Gemeinde und der Versicherten fest.*

*Der Gemeinderat wählt die Arbeitgebervertretung im Stiftungsrat der Vorsorgestiftung. Er ist befugt, die Versicherung einzelner Personalgruppen und Behördenmitglieder bei einer anderen Vorsorgeeinrichtung zu bewilligen.*

## **Mitsprache der Stimmberechtigten**

Den Stimmberechtigten werden an der Gemeindeversammlung im Dezember 2013 die Stiftungsurkunde sowie die Verordnung über die Pensionskasse zur Genehmigung vorgelegt. In der Stiftungsurkunde werden in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht die Grundzüge der Organisation und die Kompetenzen der Stiftungsorgane festgelegt. Dem Umstand, dass die Finanzierung der Pensionskasse finanzielle Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt hat, wird mit einer Verordnung über die Pensionskasse Rechnung getragen. In dieser Verordnung werden die Grundsätze der Finanzierung definiert, beispielsweise die Beiträge der Gemeinde und der Versicherten, die Beibehaltung des Beitragsprimates, das Prinzip der Vollkapitalisierung, der Rahmen des versicherten Jahreslohnes und der Sanierungsmaßnahmen sowie die Gemeindehaftung.

## **Empfehlung**

Mit der neuen Bestimmung in der Gemeindeordnung wird die heute bestehende Pensionskasse in eine neue Rechtsform überführt und damit wird dem übergeordneten Recht Genüge getan. Die Pensionskassen-Kommission und der Gemeinderat empfehlen das Geschäft zur Annahme.



Produziert zu 100%  
aus Ökostrom

[www.froehlich.ch/solar](http://www.froehlich.ch/solar)

Papier aus 100% FSC-Recycling-  
Zellstoff hergestellt.

 **myclimate** | 01-13-994231  
neutral | [myclimate.org](http://myclimate.org)