

GEMEINDE ZOLLIKON



Fotos: Rolf Steinegger, Zürich

## Alterskonzept Zollikon

### READER PHASEN 1 UND 2

2007 BIS 2009

Stand 31. Dezember 2009

Verfasser:

#### **Gesundheitsabteilung Zollikon**

Bergstrasse 20, Postfach 280  
8702 Zollikon  
Tel. 044 395 35 01  
Fax. 044 395 38 90  
daniel.bosshard@zollikon.ch

in Zusammenarbeit mit

#### **BUCHHOFER BARBE AG**

Beratende Ingenieure  
Dipl. Ing. ETH/SIA, usic  
Florastrasse 49  
8008 Zürich  
Tel. 044 422 60 40  
Fax 044 422 70 90  
bbag@buchhoferbarbe.ch



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufnahme des Ist-Zustandes in der Phase 1 (Mai 2007 bis Mai 2008).....	4
1.1 Ausgangslage.....	4
1.2 Vorgehen.....	4
1.3 Zusammensetzung der Projektgruppe .....	4
1.4 Ablauf.....	5
1.5 Verlauf / Meilensteine .....	5
1.6 Ziele / Auftrag .....	6
1.7 Grundsätzlich .....	6
1.8 Bevölkerungsentwicklung .....	7
1.9 Ökonomische Situation .....	9
1.10 Wohnen .....	9
1.10.1 Wohnen zu Hause .....	9
1.10.2 Alterswohnungen .....	9
1.10.3 Wohnen in der stationären Alterseinrichtung.....	10
1.11 Empfehlungen aus der Phase 1 .....	10
1.11.1 Grundsätzlicher Bedarf an Betten für stationäre Betreuung .....	10
1.11.2 Optionsbetten.....	10
1.11.3 Neu zu schaffender Wohnraum .....	11
1.11.4 Standortwahl.....	12
1.11.5 Alterswohnungen .....	12
1.11.6 Dienstleistungen .....	12
1.11.7 Nachbarschaftshilfe / Freiwilligenarbeit.....	13
1.11.8 Prävention .....	14
1.11.9 Infrastruktur .....	14
1.11.10 Information und Kommunikation.....	15
1.11.11 Finanzen.....	16
1.11.12 Weiterarbeit .....	16
2 Start Phase 2 Projekt Alterskonzept (Juni 2008 bis Dezember 2009) .....	18
2.1 GRB 180 vom 18. Juni 2008; Auftragsvergabe für Projektleitung / Projektsupport .....	18
2.2 GRB 179 vom 18. Juni 2008; Mandatserteilung an AV GA und AV WA .....	19
2.3 GRB 206 vom 2. Juli 2008; Genehmigung Projektorganisation.....	20
2.4 GRB 234 vom 16. Juli 2008; Einsatz einer Kommission mit befristeten Aufgaben.....	27
2.5 GRB 284 vom 10. September 2008; Auftragsvergabe für Standortevaluationen und Machbarkeitsnachweis neue Altersinstitution, Genehmigung Nachtragskredit .....	27
2.6 GRB 368 vom 19. November 2008; Standortevaluation neue Altersinstitution, Genehmigung Short List.....	28
Ausgangslage .....	28
Auswahl Short-List.....	29
2.7 GRB 26 vom 28. Januar 2009; Rechts- und Zusammenarbeitsformen, Gegenüberstellung von Variante, Beschluss weiteres Vorgehen.....	30



	Erwägungen .....	37
2.8	GRB 46 vom 25. Februar 2009; Mandatserteilung Liegenschaftsabteilung Grundstückarrondierungen.....	38
2.9	GRB 99 vom 8. April 2009; Kreditfreigabe für Vorbereitung Projektwettbewerb.....	38
2.10	GRB 120 vom 6. Mai 2009; Weiterführung der Projektbegleitung/Projektsupport durch Buchhofer Barbe AG, Zürich.....	39
2.11	GRB 130 vom 20. Mai 2009; Weiterführung der Projektunterstützung Architektur, Phase Vorbereitung Wettbewerb.....	39
2.12	GRB 208 vom 12. August 2009; Ersatzneubau Wohn- und Pflegezentrum, Standortentscheid .....	40
2.13	GRB 290 vom 18. November 2009; Mögliche Organisationsform WPZ, Ausschluss von Varianten.....	58
2.14	Gemeindeversammlungsbeschluss vom 9. Dezember 2009; Kredit für Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan auf dem Areal Blumenrain für den Ersatzbau WPZ Blumenrain .....	62
3	Kostenzusammenstellung für die Phasen 1 und 2 (von der Grundlagenerarbeitung bis zur Genehmigung des Wettbewerbkredites) .....	72
4	Schlusswort.....	73



## **1 AUFNAHME DES IST-ZUSTANDES IN DER PHASE 1 (MAI 2007 BIS MAI 2008)**

### **1.1 Ausgangslage**

Im Auftrag der politischen Gemeinde Zollikon erarbeitete die Projektgruppe (Schlüsselpersonen der Altersarbeit in Zollikon und Projektleiter) in Zusammenarbeit mit Pro Senectute Kanton Zürich eine Berichterstattung als Grundlage für die Erarbeitung eines Alterskonzeptes.

### **1.2 Vorgehen**

Nach ersten Gesprächen im Frühjahr 2007 über ein mögliches Vorgehen zur Erarbeitung eines Alterskonzeptes stimmte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 25. April 2007 dem von Pro Senectute Kanton Zürich und dem Projektleiter gemeinsam erarbeiteten Vorgehen zu und beauftragte Pro Senectute Kanton Zürich mit der Fachberatung. An der ersten Sitzung der neu gebildeten Projektgruppe stellte sich heraus, dass bereits 1999/2000 Arbeiten zur Erstellung eines Alterskonzeptes vorgenommen worden sind. Den jetzigen Gemeindemitarbeitenden war davon nichts bekannt und es liessen sich auch keine Akten über die konkreten Ergebnisse finden. Die von einem Mitglied der damaligen Kommission zur Verfügung gestellten Unterlagen ergaben keine brauchbaren Hinweise für die heutige Aufgabe. Verstärkt durch den grossen Druck im stationären Bereich und dem Wunsch der zur Erarbeitung des Alterskonzeptes eingeladenen Schlüsselpersonen nach einem rascheren Vorgehen, wurde der Vorgehensplan und die Projektorganisation gestrafft und neu konzipiert. Aufgrund der neuen Ausgangslage wurde im Oktober 2007 ein zeitlich und inhaltlich angepasster Projektbeschrieb erarbeitet. Die ursprüngliche Planung ein breit abgestütztes Alterskonzept zu erarbeiten, musste mehrmals redimensioniert werden.

### **1.3 Zusammensetzung der Projektgruppe**

In der Folge erklärten sich folgende Schlüsselpersonen der Projektgruppe bereit, in den Arbeitsgruppen mitzuarbeiten:

M. Ammann (Spitex-Geschäftsleitung), M. Baer-Müller (Gesamtleiterin Residenz Neumünster), D. Bosshard (Abteilungsleiter Gesundheitsabteilung Gemeinde Zollikon), J. Bühler (Architekt, SfS), R. Diener (Leiterin Freizeitdienst), Th. Keller (Seniorenbeauftragter Kath. Kirche), A. Kohli (Sozial-Diakon, Reform. Kirche), B. Riederer (Gesamtleiterin Wohn- und Pflegezentrum Zollikon), A. Rüegg (Besuchsdienst), B. Tschopp (Leiterin Ortsvertretung Pro Senectute), O. Bieri (Projektleiter, Abteilungsleiter Wohlfahrtsabteilung Gemeinde Zollikon), S. Sigrist (Projektsekretariat). Fachlich unterstützt wurde die Arbeit durch H. Gebhard und G. Hauser von Pro Senectute Kanton Zürich.



## 1.4 Ablauf

Es wurden die Arbeitsgruppen „Wohnen“ und „Dienstleistung“ gebildet, welche in sechs Besprechungen die Grundlagen für diese Berichterstattung erarbeiteten. Die Mitglieder trafen sich in monatlichen Abständen und brachten ihre Abklärungen und ihr Fachwissen ein.

Zusätzlich trafen sich die beiden Arbeitsgruppen mit interessierten Schlüsselpersonen zu zwei Koordinationssitzungen und einer gemeinsamen Besichtigung.

In einem Arbeitshalbtag wurden die in diesem Bericht vorgestellten Modelle zum Wohnen im Alter in Zollikon entwickelt. Die Fachberatung wurde durch die Pro Senectute Kanton Zürich sichergestellt.

## 1.5 Verlauf / Meilensteine

An der Koordinationssitzung vom 14. Januar 2008 wurden mögliche Varianten zum zukünftigen Wohnen diskutiert und bewertet.

### *Variante 1: Klassisches Alters- und Pflegeheim*

Das Angebot besteht aus hindernisfreien Wohneinheiten von 1.5 – 2.5 Zimmer mit Kochgelegenheit und Nasszelle. Auch bei zunehmendem Grad an Pflegebedürftigkeit können die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Zimmer bleiben. Es wird nicht zwischen Alters- und Pflegeheimplatz unterschieden.

### *Variante 2: Flexibles, durchmischtes Wohnen*

Das Angebot besteht aus hindernisfreien Wohneinheiten von 1.5 – 3.5 Zimmerwohnungen. Sie verfügen über eine eigene Küche und eine Nasszelle mit WC. Das Wohn- und Dienstleistungsangebot richtet sich nicht nur an Pflegebedürftige, sondern auch an ältere Menschen, die aus unterschiedlichen Gründen den Mehrkomfort und die Sicherheit dem Leben im eigenen Haus/Wohnung vorziehen. Die Bewohnerinnen und Bewohner können Dienstleistungen wie z.B. Wäschebesorgung, Mahlzeiten, Reinigung, je nach Wunsch und Bedarf einkaufen. Bei steigendem Pflegebedarf können sie in ihrer Wohnung bleiben. Ein Umzug ist nicht erforderlich.

### *Variante 3: Altersheim – ein Auslaufmodell – ade!*

Das stationäre Angebot wird drastisch reduziert (50%). Parallel dazu werden Spitex und weitere Dienstleistungen ausgebaut. Gemäss ihrem Auftrag können sie flexibel und bedürfnisgerecht auf die Anliegen der älteren Menschen in Zollikon eingehen. Dadurch wird es möglich, auch bei Pflegebedürftigkeit zu Hause wohnen zu bleiben. Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit wird intensiviert und die Vernetzung der verschiedenen Angebote optimiert. Zudem besteht ein Angebot an Pflegewohnungen, um je nach Bedarf Schwankungen auszugleichen.



Die drei erarbeiteten Varianten wurden dem Gemeinderat zur Vernehmlassung vorgelegt. Die von der Gesamtgruppe favorisierte Variante 2 (flexibles, durchmischtes Wohnen) wurde vom Gemeinderat am 30. Januar 2008 ebenfalls zustimmend zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig beschloss dieser, der Liegenschaftenabteilung den Auftrag zu erteilen, für die Liegenschaft Wohn- und Pflegezentrum am See eine neue Verwendung zu prüfen.

## 1.6 Ziele / Auftrag

Bis 30. Juni 2008 liegt den Verantwortlichen der Politischen Gemeinde und der verschiedenen Organisationen der Altersarbeit ein Alterskonzept vor. Dieses gibt insbesondere Auskunft über

- den Bedarf an stationärem Wohnen im Alter, an Alterswohnungen, an möglichen Wohnangeboten an der Schnittstelle zwischen Wohnen zu Hause und Wohnen im stationären Bereich und den dazu notwendigen Dienstleistungen. Geklärt sind insbesondere die weitere Entwicklung der beiden Heime am See und Beugi sowie mögliche zur Verfügung stehende Standorte für altersgerechten Wohnraum.
- den Bedarf an Dienstleistungen zur Unterstützung des Wohnens zu Hause.
- Vernetzung der bestehenden und allfälliger neuer Dienstleistungen auf operativer und strategischer Ebene.
- Massnahmen und Lösungsvorschläge (evtl. mit Alternativen) zu deren Umsetzung (allenfalls mit Priorisierung).

## 1.7 Grundsätzlich

Altersarbeit, speziell Wohnen im Alter, ist ein Netzwerk verschiedenster Mittel und Massnahmen zugunsten der älteren Bevölkerung. Der Bereich Wohnen im Alter kann zudem nicht isoliert von andern Bereichen der Altersarbeit betrachtet werden. Es braucht eine ausgewogene Versorgung durch verschiedene Einrichtungen und Dienste, die auf der Zusammenarbeit aller beruht. Ein gutes Alter wird von den folgenden fünf Grundsätzen mitbestimmt:

- Sich umfassend sicher fühlen
- Sich bewegen können
- Soziale Kontakte knüpfen und erhalten
- Tätigkeiten nachgehen
- Partizipieren/Mitbestimmung

Planung ist nicht ein einmaliger Akt und bedarf der Zusammenarbeit und Koordination mit allen Beteiligten. Die gewonnenen Erkenntnisse müssen laufend überprüft und allenfalls neuen Erkenntnissen angepasst werden. Massnahmen (vor allem im Bereich des Wohnens) sind so flexibel zu planen, dass sie geänderten Bedürfnissen weitgehendst angepasst werden können.



## 1.8 Bevölkerungsentwicklung

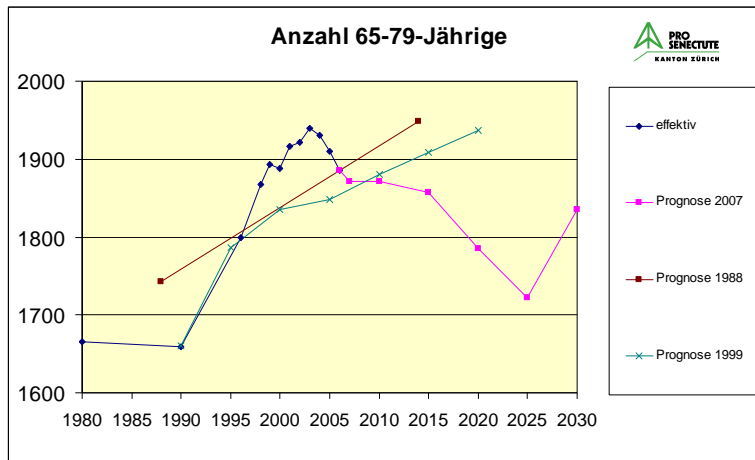
Die Zahl der älteren Bevölkerung wird in den nächsten fünfzehn Jahren in der Gemeinde Zollikon in etwa gleich hoch bleiben bzw. eher abnehmen. Danach rechnet die Prognose aber wieder mit einem deutlichen Anstieg, der die heutige Zahl übersteigen wird.

Mittelfristig wird die Zahl der 65-79-Jährigen deutlich abnehmen. Die Prognose geht von einem Rückgang bis ins Jahr 2025 aus, rechnet danach aber wieder mit einem deutlichen Anstieg. Grund dafür könnte die sehr unterschiedliche Entwicklung einzelner Jahrgangsguppen sein (z.B. in den Jahren 2002 bis 2006 bei den 55-59-Jährigen ein Rückgang von 905 auf 772, bei den 40-44-Jährigen ein Anstieg von 884 auf 1054 oder bei den 30-34-Jährigen ein Rückgang von 816 auf 693). Die heute vorliegende Prognose unterscheidet sich deutlich von denjenigen aus den Jahren 1989 bzw. 1999. Dabei muss berücksichtigt werden, dass 1999 offenbar keine kommunalen, sondern nur schweizerische Daten verwendet wurden.

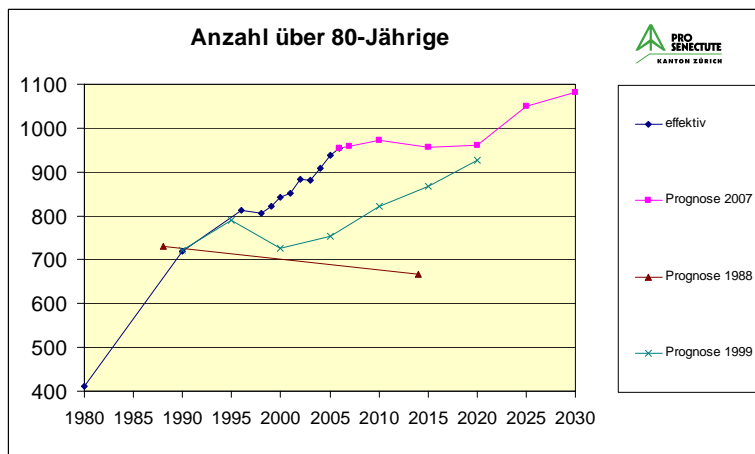
Deutlich anders verläuft die Entwicklung bei den über 80-Jährigen. Hier wird für die nächsten zehn Jahre (bis 2020) eine ziemlich konstante Zahl prognostiziert. Danach rechnet die Prognose aber wieder mit einer deutlichen Zunahme. Offen bleibt im Prognose-Zeitrahmen, wie sich die unterschiedliche Entwicklung bei den 65-79-Jährigen längerfristig auf die über 80-Jährigen auswirken wird. Auch hier zeigen sich zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Prognosen aus den Jahren 1989 bzw. 1999.

Abklärungen beim Kantonalen Statistischen Amt haben ergeben, dass die Zahl der 65-79-Jährigen auch nach 2030 weiter ansteigen und gegen 2040 wieder leicht abnimmt. Bei den über 80-Jährigen geht die Prognose auch nach 2030 von keinen Schwankungen aus. Prognostiziert wird für die Jahre 2030 bis 2040 eine gleichmässige, leicht zunehmende Entwicklung. Einschränkend muss festgehalten werden, dass diese Prognosewerte mit grossen Unsicherheiten behaftet sind.

Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bleibt bis 2025 ziemlich konstant bei gut 24 % (Bezirk: heute 19% ansteigend auf 23%; Kanton: heute 16% ansteigend auf 20%) und wächst dann weiter an (2030: 26%). Der Anteil der über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steigt kontinuierlich von heute 8% auf knapp 10% an (Bezirk: heute 5,3% auf 8,6%; Kanton: heute 4,4% auf 7,1%).



	1990	1996	2000	2003	2006	2007	2010	2015	2020	2025	2030
Effektiv	1659	1799	1888	1939	1885						
Prognose 2007						1872	1871	1857	1785	1722	1835
Prognose 1988	1743							1948			
Prognose 1999			1836		1848		1881	1909	1937		



	1990	1995	2000	2003	2006	2007	2010	2015	2020	2025	2030
Effektiv	720	813	843	880	954						
Prognose 2007						954	973	957	962	1049	1081
Prognose 1988	731							666			
Prognose 1999			727		753		822	868	927		



## 1.9 Ökonomische Situation

In der Gemeinde Zollikon beziehen insgesamt 219 Personen im AHV-Alter Zusatzleistungen; davon leben 126 Personen in ihrer eigenen Wohnung und 93 in einer stationären Einrichtung.

Im Jahr 2007 versteuerten 150 Steuerpflichtige über 65 Jahre bzw. 5,3% (Vorjahr: 156 bzw. 5,5%) ein steuerbares Einkommen von über CHF 250'000.-- und 26 bzw. 0,9% (28 bzw. 1,0%) ein steuerbares Einkommen von über 1'000'000.--.

## 1.10 Wohnen

### 1.10.1 Wohnen zu Hause

Wohnen zu Hause hat bei der älteren Bevölkerung eine hohe Priorität. Zunehmend kommt eine Generation ins Alter, die einen hohen Lebensstandard gewohnt ist und diesen auch im Alter fortführen will. Das wird dazu führen, dass die Nachfrage nach einem umfassenden und vielseitigen Angebot an Dienstleistungen, die das Wohnen im Alter erleichtern, zunehmen wird. Der grösste Teil der älteren Bevölkerung wohnt in einem Mehrfamilienhaus (von insgesamt 2873 Bewohnerinnen und Bewohner über 65 Jahren, leben 2310 in einem Mehrfamilienhaus). Nur gerade ein Fünftel aller älteren Menschen bewohnt ein Einfamilienhaus. Dabei ist der Anteil der in einem Einfamilienhaus wohnenden Männer leicht höher als derjenige der Frauen. Eine Übersicht über eine Auswahl von 24 Quartieren zeigt die Wohnorte der über 65-Jährigen auf. Dabei wird deutlich, dass die älteren Bewohnerinnen und Bewohner über die ganze Gemeinde verteilt wohnen, sowohl im Dorf als auch im Berg. Es gibt keine eigentlichen „Ballungszentren“.

### 1.10.2 Alterswohnungen

Heutiges Angebot	Trägerschaft	Anzahl		Typ
		Whg.	Pers.	
Hinterdorf	Politische Gemeinde	12	13	2 1-Zi und 12 2-Zi
Sonnengarten	Stiftung Sonnengarten	27	37	1 bis 3-Zi-Whg.
Baumgarten	Diakoniewerk Neumünster	29	31	20 1-Zi und 9 2-Zi-Whg
Brunnenhof	Diakoniewerk Neumünster	37	46	
Bühlhäuser, Trichtenhau- serstrasse	Diakoniewerk Neumünster	21	29	1 ½ bis 5 ½-Zi-Whg

Auf dem Areal Hinterdorf ist im Dachgeschoss ein zusätzlicher Ausbau um einige Wohnungen möglich. In der Alterssiedlung Sonnengarten könnten Alterswohnungen bei Bedarf in Pflegewohnungen umgenutzt werden.



### 1.10.3 Wohnen in der stationären Alterseinrichtung

Institution	belegt	nicht benützte Optionsbetten	zusätzlich möglich	Total
WPZ am See	45			45
WPZ Beugi	65			65
Bethesda Küsnacht	25		35	60
Rehalp Zürich	10	20	Verhandlungen möglich	30
Magnolia Z'berg	33			33
Quelle Z'berg	gegenwärtig wohnen in der Quelle 55 Diakonissen, die Räume stehen aber im Moment nicht zur Verfügung			
Weitere Heime	10			
				10
Total (ohne Quelle)	188	20	35	243

## 1.11 Empfehlungen aus der Phase 1

### 1.11.1 Grundsätzlicher Bedarf an Betten für stationäre Betreuung

Die Projektgruppe empfiehlt einstimmig **die Zahl der benötigten Betten für die stationäre Betreuung gegenüber heute zu reduzieren**. Sie geht in ihren Überlegungen davon aus, dass

- dadurch eine gute Auslastung erreicht wird, die auch der immer kürzer werdenden Aufenthaltsdauer gerecht wird.
- die ambulante Versorgung zu Hause in den letzten Jahren kontinuierlich optimiert und ausgebaut wurde und durch die Bewohnerinnen und Bewohner von Zollikon gut genutzt wird und dass sich dieser Prozess unter Einbezug der Freiwilligenarbeit und der Nachbarschaftshilfe sowie die Unterstützung der pflegenden Angehörigen weiter fortsetzen wird.
- in Kauf genommen werden muss, dass dies zu längeren Wartezeiten führen kann, dass vermehrt pflegebedürftige Menschen stationären Wohnraum beanspruchen werden (Entwicklung in Richtung reines Pflegeheim) und dass allenfalls subsidiär Ersatzlösungen gefunden werden müssen (z.B. vorübergehende Schaffung einer Pflegewohnung oder kurzfristige Erhöhung der Zahl der Optionsbetten).

### 1.11.2 Optionsbetten

Die Projektgruppe empfiehlt mehrheitlich, die Zahl der heute genutzten Optionsbetten **nicht** zu erhöhen. Im Vordergrund stehen dabei soziale Überlegungen. In einem Modell, in dem ältere Menschen länger zu Hause wohnen,



muss den sozialen Beziehungen im Quartier (Vernetzung und Verwurzelung) grosse Beachtung geschenkt werden. Die so entstandenen Beziehungen müssen - wenn immer möglich - auch bei hoher Pflegebedürftigkeit weiter geführt werden können. Zu bedenken ist zudem, dass bei einer hohen Zahl an Optionsbetten eine Abhängigkeit von andern Institutionen entstehen kann.

### 1.11.3 Neu zu schaffender Wohnraum

Grundlage für die nachfolgende Berechnungen basieren auf den folgenden Annahmen:

- die beiden gemeindeeigenen Heime Beugi und See können in der heutigen Form nicht mehr genutzt werden und ein Umbau ist nicht möglich
- die obigen generellen Überlegungen in den Abschnitten
- der Entscheid, ein Zusatzangebot von sogenannter Übergangspflege zu schaffen. Dabei handelt es sich um Patienten, welche eine Operation hinter sich haben und schon nach kurzer Zeit das Spital verlassen müssen, obwohl sie nicht nach Hause zurückkehren können. Dies darum, weil sie aus unterschiedlichen Gründen nicht alleine wohnen können und noch auf Pflegeleistungen angewiesen sind.
- der Entscheid, durchmischtes Wohnen zu fördern und ergänzend zum traditionellen stationären Wohnen (Wohnen im Heim) zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Dabei handelt es sich um hindernisfreie Wohneinheiten von 1,5 – 3,5 Zimmern mit WC, Dusche und Lavabo, sowie eine eigene Küche. Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich die verschiedenen Dienstleistungen, wie Mahlzeiten, das Besorgen der Wäsche oder die Wohnungsreinigung modulartig einkaufen.

	<b>Modell A</b>	<b>Modell B</b>	<b>Modell C</b>
Ausgangslage	190 Betten	160 Betten	140 Betten
Abzüglich			
- Optionsbetten	35 Betten	35 Betten	45 Betten
- Bewohnerinnen und Bewohner im Heim Magnolia (Annahme)	35 Betten	35 Betten	35 Betten
- Bewohnerinnen und Bewohner in auswärtigen Heimen	10 Betten	10 Betten	10 Betten
Zuzüglich			
- zusätzliche Betten für Übergangspflege	20 Betten	20 Betten	20 Betten
- zusätzliche Wohneinheiten für durchmischtes Wohnen	20 Wohneinheiten	20 Wohneinheiten	20 Wohneinheiten
<b>TOTAL neu zu schaffender Wohnraum</b>	<b>150 Einheiten</b>	<b>120 Einheiten</b>	<b>90 Einheiten</b>



Sofern die Betten des Heims Magnolia als fester Bestandteil in die Bedarfsberechnung aufgenommen werden, empfiehlt die Projektgruppe dem Gemeinderat, mit dem Diakoniewerk Kontakt aufzunehmen zur vertraglichen Absicherung. Gleichzeitig muss die finanzielle Absicherung der Bewohnerinnen und Bewohner des Heims Magnolia geklärt werden.

#### 1.11.4 Standortwahl

Ein Teil der Projektgruppe empfiehlt, vor allem aus wirtschaftlichen Überlegungen, den neu zu erstellenden Wohnraum an einem Ort zu konzentrieren. Aus der Sicht des älteren Menschen wäre aber eine Aufteilung auf zwei Standorte in der Gemeinde wünschenswert (soziale Integration im Quartier und weitere Überlegungen analog der Frage der Optionsbetten. Für quartiernahe Standorte spricht zudem, dass die Option "Freiwilligenarbeit" dadurch eher realisierbar ist. Die Konzentration auf einen Standort wäre vermutlich im Modell A unrealistisch. Eine Aufteilung auf zwei verschiedene Standorte ist für alle drei Modelle denkbar. Die Machbarkeitsstudien für den optimalen Standort erfolgen erst in der Phase 2 der Erarbeitung des Alterskonzeptes.

#### 1.11.5 Alterswohnungen

Modell A	Modell B	Modell C
Unabhängig vom gewählten Modell sollen die bestehenden Alterswohnungen in das Modell des durchmischten Wohnens einbezogen werden.		
In der Alterssiedlung Hinterdorf wird der zusätzliche Ausbau um einige Wohnungen geplant.	Die Alterssiedlung Hinterdorf wird um die zusätzlichen möglichen Wohnungen im Parterre und Dachgeschoss erweitert.	Der Ausbau der Alterssiedlung Hinterdorf um die zusätzlich möglichen Wohnungen ist zwingend notwendig.

Die Integration der bestehenden Alterswohnungen in das Modell des durchmischten Wohnens ist sinnvoll und nach Möglichkeit anzustreben. Damit wird einem weiteren Personenkreis ein optimiertes Wohnangebot mit Dienstleistungen zur Verfügung gestellt. Sowohl um weiteren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können also auch um bei den Modellen B und C auf allfällige Nachfragen reagieren zu können ist der Ausbau der Alterssiedlung Hinterdorf - auch wenn es gesamthaft nur wenig Wohneinheiten sind - sinnvoll.

#### 1.11.6 Dienstleistungen

Modell A	Modell B	Modell C
Das bereits heute gut genutzte Angebot des Spitex-Vereins wird bedarfs-	Ein Ausbau des bestehenden Angebotes über das vom Kanton vorgeschriebene Mindestangebot sowie der	Ein Ausbau des bestehenden Angebotes über das vom Kanton vorgeschriebene Mindestangebot sowie der



Modell A	Modell B	Modell C
gerecht weiter entwickelt.	Ausbau der Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit sind notwendig.	Ausbau der Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit sind zwingend und müssen sobald als möglich in die Wege geleitet werden.

Für die zukünftige Entwicklung der Spitex spielt die Einführung DRG's (Fallkostenpauschalen) in den Spitälern eine wichtige Rolle. Wenn (ältere) Menschen in Zukunft früher aus den Spitälern entlassen werden, wird die Spitex noch mehr beansprucht. Damit für pflegebedürftige Menschen ein längeres Wohnen zu Hause möglich wird, ist ein breites, umfassendes Dienstleistungsangebot von grosser Bedeutung. Zum Ausbau der Freiwilligenarbeit und der Nachbarschaftshilfe und der Bedeutung eines gut tragfähigen Beziehungsnetzes im Quartier, in der engeren Umgebung. Im Weiteren hat die Projektgruppe im Bereich Dienstleistungen zwei Handlungsfelder festgestellt:

- Verschiedene Detailhandelsgeschäfte bieten Hauslieferdienste an, nicht aber die Grossverteiler Coop und Migros. Die Projektgruppe empfiehlt, dieses Bedürfnis aufzunehmen und für die Realisierung dieser Dienstleistung eine Freiwilligen-Organisation, z.B. den Verein Senioren für Senioren, anzufragen.
- Die Dienstleistung Fahrdienst wird in Zollikon von verschiedensten Trägern mit unterschiedlichsten Bedingungen angeboten. Unter diesen Umständen ist eine Übersicht nicht oder nur schwer möglich. Unterschiede bestehen z.B. in Bezug auf die Gründe der Fahrt, die Voraussetzungen beim Bezüger und das geographische Ziel damit der Fahrdienst in Anspruch genommen werden kann. Die Projektgruppe empfiehlt eine Koordination der verschiedenen Angebote und eine grundsätzliche Diskussion über das Angebot zur Feststellung von Lücken bzw. Doppelspurigkeiten.

#### 1.11.7 Nachbarschaftshilfe / Freiwilligenarbeit

Freiwilligentätigkeit und Nachbarschaftshilfe sind wichtige Bestandteile der Altersarbeit in der Gemeinde. Sie ergänzen die Dienstleistungen der professionellen Anbieter, wobei im Vordergrund Kontakt und Beziehungen stehen. Diese gesellschaftlich notwendige Arbeit schafft eine eigentliche win-win-Situation durch den wechselseitigen Prozess des Helfens und der Selbsthilfe, d.h. alle haben einen persönlichen Nutzen durch diese Interaktion: Ehrenamtliche, Freiwillige, Angestellte, Freie Mitarbeitende, ältere Menschen und deren Angehörige, das Gemeinwesen und die Gemeinde. Freiwilliges Engagement gehört im sich verändernden Umfeld mehr und mehr zur Lebensgestaltung (Suche nach Sinn erfüllter Tätigkeit, persönliche Lebensgestaltung versus gesellschaftlich vorgegebene Normen, Lebenszeit im Pensionsalter, usw.).

Gerade für Menschen mit eingeschränktem Bewegungsradius oder mit kleinem Kontaktnetz verbessert sich durch nachbarschaftlichen Kontakt oder



Unterstützung durch Freiwillige die Lebensqualität. Damit wird einem Aspekt der Prävention Rechnung getragen. Die Projektgruppe hält ausdrücklich fest, dass keine organisierte Nachbarschaftshilfe gegründet werden soll. Vielmehr muss engagierten Menschen in der Gemeinde die Möglichkeit geboten werden, sich mit Fragen und Anliegen an Stellen der Gemeinde (z.B. Spitex oder den Altersbeauftragten) zu wenden. Der Politischen Gemeinde kommt in der Unterstützung der Bemühungen der verschiedenen Träger der Freiwilligenarbeit eine wichtige Aufgabe zu. Denkbar sind neben der allgemeinen Anerkennung und Wertschätzung auch Beratungen, Information und Koordination (z.B. durch den Altersbeauftragten oder den Freizeitdienst). Beachtet werden muss, dass Freiwilligenarbeit und Nachbarschaftshilfe nicht nur auf den älteren Menschen beschränkt ist. Alle Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde können davon profitieren, aber auch sich engagieren.

#### 1.11.8 Prävention

Die Lebensqualität der älteren Menschen hängt wesentlich von ihrem (subjektiv erlebten) Gesundheitszustand ab. Planungen, die davon ausgehen, dass die Zahl der benötigten Pflegebetten mittel- bis längerfristig abnehmen werden basieren unter anderem auch auf der Annahme, dass sich durch präventive Angebote das subjektive Wohlbefinden und die objektive gesundheitliche Situation laufend verbessern. Prävention kann aber nicht isoliert betrieben werden. Sie muss ganzheitlich in allen Bereichen der Altersarbeit (Wohnangebote, Art der Erbringung der Dienstleistungen, Aktivitäten und Förderung der sozialen Kontakte, Ausgestaltung der Infrastruktur usw.) integriert sein. Wichtig sind auch Angebote zur Auseinandersetzung mit Fragen des älter Werdens und des Alters in den Jahren vor Erreichung des AHV-Alters.

Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit leisten ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Prävention. Bei Aktivitäten soll immer auch dem präventiven Aspekt spezielle Beachtung geschenkt werden. Es muss geprüft werden, ob dazu gezielt Angebote geschaffen werden, die neben dem älteren Menschen auch bewusst Personen vor dem Erreichen des AHV-Alters ansprechen. Denkbar wären z.B. Veranstaltungsreihen oder Bildungsangebote zu Themen wie Wohnen, Gesundheit, Finanzen, Erbrecht oder das Aufgreifen aktueller Fragestellungen wie zur laufenden AHV-Revision oder der Pflegeversicherung. Die Projektgruppe empfiehlt, Präventionsangebote aktiv zu fördern und dies in den Aufgabenkatalog eines Altersbeauftragten aufzunehmen.

#### 1.11.9 Infrastruktur

Mobilität und sich im öffentlichen Raum möglichst frei und sicher bewegen können, ist eine wichtige Voraussetzung für ein qualitativ gutes Älter werden. Dies kommt nicht nur dem älteren Menschen zu gute, sondern auch andern mobilitätseingeschränkten Personen (z.B. Mütter mit Kinderwagen usw.). Die Projektgruppe empfiehlt dem Gemeinderat sich



- im Bereich des öffentlichen Verkehrs für einen hindernisfreien Zugang einzusetzen. Dem Gemeinderat wird empfohlen, für die Optimierung der Fahrzeuge des AZZK mit den Verantwortlichen des Zürcher Verkehrsverbundes (ZVV) und für die Optimierung der Haltestellen (Einsteigebereich) mit dem Kanton als Strasseneigentümer in Verbindung zu setzen. Soweit die Gemeinde selbst zuständig ist (Haltestellen an Gemeindestrassen) empfiehlt die Kommission eine möglichst baldige Optimierung.
- bei den öffentlichen Gebäuden für einen hindernisfreien Zugang zu allen Bereichen mit Publikumsverkehr einzusetzen. Namentlich sollte das Gemeindehaus hindernisfrei umgebaut werden.

#### 1.11.10 Information und Kommunikation

Die Projektgruppe empfiehlt die Einführung einer zentralen Stelle, die für alle Anliegen der Altersarbeit der Gemeinde zuständig ist. Dazu soll die Funktion eines Altersbeauftragten geprüft werden. Das Pflichtenheft muss im Detail auf die verschiedenen Bedürfnisse abgestimmt werden. Denkbar sind z.B. die folgenden Aufgaben:

- Beratungs-, Auskunfts- und Anlaufstelle für die ältere Bevölkerung, sowie deren Bezugspersonen
- "Themenhüter" bei der Umsetzung des Altersleitbildes
- Koordination der Altersaktivitäten
- Organisation des regelmässigen Altersforums
- Informationen zum Angeboten und Weitervermittlung
- Förderung der Freiwilligentätigkeit und Nachbarschaftshilfe
- Förderung der Selbstorganisation und der Selbsthilfe
- Förderung und Initiierung von Angeboten und Projekten
- Erarbeitung von Grundlagen für Behörden und Ämter
- Koordination und Zusammenarbeit mit den in der Altersarbeit tätigen Organisationen
- Austausch und Zusammenarbeit mit gemeindeinternen Stellen
- Förderung und Initiierung übergemeindlicher Altersarbeit
- Regelmässige Information der politischen Gremien, sowie der Bevölkerung über Entwicklungen und Veränderungen im Altersbereich
- Öffentlichkeitsarbeit
- Erarbeitung von Qualitätsstandards

Im Weiteren empfiehlt die Projektgruppe, das kürzlich durchgeführte Altersforum wieder regelmässig (z.B. jährlich) durchzuführen. Im Rahmen des Altersforums sollen sich die verschiedenen Träger der Altersarbeit treffen. Die Organisation und Durchführung eines Altersforums kann dem Altersbeauftragten übertragen werden. Die Projektgruppe erachtet es als wichtig, dass die verschiedenen Akteure regelmässig im Austausch und Kontakt sind.



### 1.11.11 Finanzen

Grundsätzlich ist es zum heutigen Zeitpunkt schwierig, Investitions- und Betriebskosten abzuschätzen und den einzelnen Modellen zuzuordnen. Bei den in diesem Bericht skizzierten Modellen sind noch viele Faktoren nicht bekannt, z.B. Kosten des Grundstückes, Ausbaustandard (Grösse der Wohneinheiten), Infrastrukturanlagen, ein oder mehrere Standorte usw., die auf die Investitionskosten Einfluss haben werden.

Bei den Betriebskosten ist zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Qualifikationen benötigt werden. Im stationären Bereich ist der Betriebsaufwand zudem vom Grad der Pflegebedürftigkeit abhängig. In diesem Sinne sind die nachfolgenden Zahlen als erste vorsichtige Schätzung zu betrachten. Die nachfolgenden Zahlen basieren auf den folgenden Annahmen des Fachberater-Teams von Pro Senectute Kanton Zürich:

- Für den Bau von Heimen gehen wir von einem Aufwand zwischen CHF 300'000.-- und CHF 500'000.-- pro Bett aus; wobei der Grundstückspreis eine zentrale Rolle spielt.
- Für die Betriebskosten gehen wir bei Stellen im ambulanten Bereich von ca. CHF 130'000.-- aus. Im stationären Bereich verfügen wir über unterschiedliche Zahlen:
  - Die durchschnittlichen Kosten für Bewohner pro Jahr im Alters- und Pflegeheim im Kanton Zürich betragen 2005 CHF 80'912.-- (Curaviva, Zahlen und Fakten im Altersbereich, 2005; Seite 21)
  - Wiegand geht - je nach Angebots-Typ des Heimes - von jährlichen Betriebskosten zwischen CHF 93'000.-- und CHF 110'000.-- aus (Wiegand Jürgen; Planung von Pflegeleistungen im Alter, 2006; siehe auch [www.planconsult.ch](http://www.planconsult.ch))
  - In den Kenndaten zur Langzeitversorgung des Kantons Zürich wird ein durchschnittlicher Betriebsaufwand von CHF 240.66.-- pro Bewohnerin und Tag ausgewiesen. Dabei sind deutliche Unterschiede feststellbar, sowohl in Bezug auf Pflegebedürftigkeit [BESA 0: CHF 181.82, BESA 4: CHF 320.75 als auch in Bezug auf Betriebsgrösse [BESA 3-4 bei 0-39 Betten: CHF 364.--; bei 40-79 Betten: CHF 325.-- und bei 80 und mehr Betten: CHF 314.--]. (Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich, Kenndaten zur Langzeitversorgung 2005, Seite 38)

### 1.11.12 Weiterarbeit

Das Fachberaterteam der Pro Senectute Kanton Zürich empfiehlt dem Gemeinderat nach einer ersten internen Stellungnahme zu den einzelnen Modellen und Empfehlungen das Gespräch mit der interessierten Öffentlichkeit zu suchen. Mit dem Ziel, die Konkretisierung der weiteren Entwicklung der Altersarbeit der Gemeinde im Dialog zu entwickeln, können unter anderem die folgenden Zielgruppen angesprochen werden:

- Politische Gremien (Parteien, Behörden usw.)
- Organisationen und Trägerschaften der Altersarbeit



- Bevölkerung

Dieser Einbezug soll in den nächsten Monaten periodisch weiter geführt und gepflegt werden. Für die Weiterarbeit nach der Öffentlichkeitsarbeit wird vorgeschlagen, gezielt für einzelne Aufgaben und Teilprojekte Arbeitsgruppen einzusetzen und so die betroffenen Personen und Organisationen in den Entwicklungsprozess einzubeziehen und sie mit zu beteiligen.



## 2 START PHASE 2 PROJEKT ALTERSKONZEPT (JUNI 2008 BIS DEZEMBER 2009)

### 2.1 GRB 180 vom 18. Juni 2008; Auftragsvergabe für Projektleitung / Projektsupport

Die Pro Senectute Kanton Zürich hat mit der Berichterstattung vom 23. Mai 2008 zuhanden des Gemeinderates die erste Phase des Projekts Alterskonzept abgeschlossen. Mit der nun abgeschlossenen Aufnahme des IST-Zustandes dient die Berichterstattung als Grundlage für die eigentliche Erarbeitung und Umsetzung des Alterskonzeptes.

In der folgenden Projektentwicklungsphase geht es darum, die nächste Projektorganisation sowie eine Art "Roadmap" festzulegen. Folgende Themen stehen dabei im Vordergrund:

- Entwicklung von Varianten für den Ersatz der WPZ (Beugi und am See) durch eine andere Lösung, wobei die Bauträger noch zu definieren sind.
- Schaffung von Rahmenbedingungen für altersgerechtes Wohnen, wobei geprüft werden soll, ob und wie die gemeindeeigenen Liegenschaften miteinbezogen werden können.
- Erarbeitung der Basisorganisation für ambulante Dienste. Das bestehende Angebot ist zuwenig transparent. Erarbeitung eines Backgrounds für eine Semi- oder professionelle Organisation.
- Weiterentwicklung des Kommunikationsangebotes.

Die Kerngruppe (Abteilungsvorstand (AV) GA, AV WA, AV FA, Abteilungsleiter (AL) WFA, AL GA) schlägt vor, die Projektbegleitung insbesondere Projektsupport (Führung der Projektdokumentation) im Mandatsverhältnis durch eine externe Unternehmung ausführen zu lassen. Bereits beim Bau des neuen Quartiertreffpunktes Zollikerberg hat sich dieses Vorgehen bestens bewährt. Die intern vorhandenen Ressourcen können vollständig auf das Einholen der notwendigen Informationen sowie das Erarbeiten der Entscheidungsgrundlagen konzentriert werden (Projektentwicklungsfunktionen). Die genaue Projektorganisation wird dem Gemeinderat vorgelegt.

Die Firma Buchhofer Barbe AG, Zürich, verfügt über eine langjährige Projektleitungserfahrung und hat eine Offerte eingereicht. Der geschätzte finanzielle Aufwand liegt im Bereich von CHF 91'750.-- bis CHF 134'250.-- inkl. MWSt. Nach Einsichtnahme in die Offerte vom 11. Juni 2008 hat der Gemeinderat die Auftragsvergabe an die Firma Buchhofer Barbe AG, 8008 Zürich, mit einem Kostendach von maximal CHF 120'000.-- inkl. MWSt. beschlossen, verteilt auf die beiden Rechnungsjahre 2008 und 2009 und den zuständigen Abteilungsvorstand beauftragt, dem Gemeinderat die Projektorganisation vorzulegen.



## 2.2 GRB 179 vom 18. Juni 2008; Mandatserteilung an AV GA und AV WA

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2008 erläuterte Urs Fellmann der anwesenden Bevölkerung die in der ersten Phase des Projektes erarbeiteten Leitlinien für eine integrale Alterspolitik. Bereits einige Tage zuvor begann die Kerngruppe des Projekts Alterskonzept, bestehend aus Abteilungsvorstand Gesundheit GA Urs Fellmann, Abteilungsvorsteherin Werke Dominique Bühler, Abteilungsvorstand Finanzen Martin Byland, Abteilungsleiter WFA Otto Bieri und Abteilungsleiter GA Daniel Bosshard mit der Planung der Fortsetzung der Projektarbeit. Die Kerngruppe möchte notwendige Perspektivgespräche als Basis für eventuelle spätere Verhandlungen über Leistungsvereinbarungen und Kooperationsverträge mit verschiedenen Institutionen möglichst rasch aufnehmen und beantragt dem Gemeinderat, nachfolgende Gesprächs- bzw. Verhandlungsmandate zu erteilen:

Verhandlungsführung	Verhandlungspartner	Inhalt
D. Bühler	Schule Zollikon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundlagen für eine Abstimmung der strategischen Planung über die Freiraumreserven auf dem Schulgelände, besonders unter dem Aspekt künftiger Bildungszentren</li> <li>• evtl. weitere Themen</li> </ul>
U. Fellmann	Diakoniewerk Neumünster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austausch über strategische Stossrichtungen im Bereich Alterspflege und Alterswohnungen</li> <li>• Ausloten von Optionen für Leistungsvereinbarungen im Bereich ambulante Dienste und Betriebsführung</li> <li>• evtl. weitere Themen</li> </ul>
U. Fellmann	Träger von ambulanten Diensten wie z.B. Spitex, Senioren für Senioren, Pro Senectute	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittel- und langfristige Perspektiven der Trägerorganisation und der Leistungspalette</li> <li>• Ausloten von Feldern zur Institutions- bzw. gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit</li> <li>• Ansätze zur Stärkung der Freiwilligenarbeit</li> <li>• Interesse an der Mitwirkung in einer ad-hoc-Kommission für Altersfragen bzw. Übernahme einer aktiven Rolle in einem Altersforum</li> <li>• evtl. weitere Themen</li> </ul>



### 2.3 GRB 206 vom 2. Juli 2008; Genehmigung Projektorganisation

Mit GRB 180:2008 wurde der Gesundheitsvorstand beauftragt, dem Gemeinderat die Projektorganisation für die 2. Phase des Projekts Alterskonzept zur Genehmigung vorzulegen. Diese soll für die Zeit bis Ende Juni 2009 wie folgt aussehen:

#### *Lenkungsausschuss:*

Zur strategischen Führung und Weichenstellung des Projekts mit Kommunikationskompetenz nach Aussen soll ein Lenkungsausschuss tätig sein, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

Fellmann Urs, Gesundheitsvorstand, verantwortlicher Gemeinderat

Bühler-Michel Dominique, Werkvorstand

Byland Martin, Finanzvorstand

#### *Gesamtprojektleitung:*

Otto Bieri, Leiter Wohlfahrtsabteilung, hat in der ersten Phase der Grundlagenbeschaffung das Projekt mit grossem Engagement und Freude geleitet. Da er diese Aufgabe zur vollsten Zufriedenheit aller beteiligten Parteien erledigt hat, ist er von Gesundheitsvorstand Urs Fellmann angefragt worden, auch im 2. Teil die Projektleitung zu übernehmen. Da Otto Bieri einerseits in seiner Abteilung zeitlich sehr beansprucht ist und andererseits die Fortsetzung des Alterkonzeptes als ein Kerngeschäft der Gesundheitsabteilung betrachtet, würde er die Gesamtprojektleitung gerne in die Hände von Daniel Bosshard, Leiter Gesundheitsabteilung, übergeben. Erfreulicherweise stellt sich Otto Bieri aber auch in der nächsten Etappe als Stellvertreter des Gesamtprojektleiters sowie als Teilprojektleiter zur Verfügung.

#### *Kernteam:*

Zur operativen Steuerung des Projekts, zur Sicherstellung der gegenseitigen Absprache und Koordination sowie zur Erledigung der anfallenden Aufgaben soll ein Kernteam tätig sein, welches sich wie folgt zusammensetzt:

Daniel Bosshard, Leiter Gesundheitsabteilung, Gesamtprojektleiter

Otto Bieri, Leiter Wohlfahrtsabteilung, 1. Stv. Gesamtprojektleiter

Felix Manz, Buchhofer Barbe AG, 2. Stv. Gesamtprojektleiter

Patrick Müller, Leiter Liegenschaftenabteilung

Delia Landtwing, Buchhofer Barbe AG, Projektsupport

Der Gemeinderat hat den Beizug der Firma Buchhofer Barbe AG, 8008 Zürich, mit GRB 180:2008 bereits genehmigt. Das Kernteam hat keine Kommunikationskompetenz nach Aussen. Für die erste zeitintensive Projektphase ist



vorgesehen, dass der Lenkungsausschuss und das Kernteam ihre Sitzungen gemeinsam durchführen.



### *Teilprojekte*

Aufgrund der Handlungsfelder (Zusammenstellung ad acta) sollen folgende Teilprojekte gestartet werden:

Teilprojekt Bauen/Pflege                      Teilprojektleiter Patrick Müller

Teilprojekt Wohnen                              Teilprojektleiter Otto Bieri

Teilprojekt Ambulante Dienste/LV Teilprojektleiter Daniel Bosshard

Teilprojekt Kommunikation/Recht Teilprojektleiterin Delia Landtwing

Die personelle Belegung in den Teilprojekten steht noch nicht fest. Sicher ist, dass der Einsatz zahlreicher personeller Ressourcen innerhalb der Gemeindeverwaltung notwendig sein wird, damit der ehrgeizige Zeitplan eingehalten werden kann. Nach der Genehmigung durch den Gemeinderat soll das Thema daher auch in der Geschäftsleitung aufgenommen werden.

### *Beschreibung der Teilprojekte*

Teilprojekt	Projektumfang	Ergebnisse/Ziele	Meilensteine
Bauen/Pflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>CHF 30-40 Mio.</li> </ul>	Bauliche Umsetzung der integralen Bedürfnisse eines zukunftsgerichteten Wohn- und Pflegezentrums mittels eines Neubauprojektes oder der Umnutzung / Sanierung der bestehenden Infrastruktur unter Evaluation verschiedener Bauträger	4Q 08 Strategieplanung 1Q 09 Vorentscheid Standort Evaluation 2Q 09 Standortbestimmung 1Q 10 Raumprogramm / Trägerschaft 2Q 10 Wettbewerb / Vorprojekt 4Q 10 Projektpflichtenheft 2Q 11 Bauprojekt 2Q 12 Baubeginn 4Q 14 Transfer / Bezug 2Q 15 Inbetriebnahme



Teilprojekt	Projektumfang	Ergebnisse/Ziele	Meilensteine
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Rahmenbedingungen für altersgerechtes Wohnen, wobei geprüft werden soll, ob und wie die gemeindeeigenen Liegenschaften miteinbezogen werden können</li> <li>• Klärung der Finanzierungsfrage</li> <li>• Sicherstellung der Schnittstellen zu TP Bauen/Pflege und Ambulante Dienste/LV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellung der Angebote: Wohnen zu Hause, Wohnen in Alterswohnung und Wohnen in stationärer Einrichtungen</li> <li>• Raumprogramm definieren</li> <li>• Gerontologische Ansprüche abklären</li> <li>• Anreizsystematik zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeiten</li> <li>• Motivation privater Anbieter</li> <li>• Ausbau Bauberatung</li> <li>• Sicherstellung einer Beratungsstelle im Quartiertreff</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Benchmark mit anderen Gemeinden, Quervergleich, Qualitätsanforderung und -sicherung</li> <li>• Beratung in Bauphasen</li> <li>• Kriterien festlegen</li> <li>• Gerontologischer Anspruch (Raumgestaltung, Raumanspruch)</li> <li>• Mitgestaltung Zukunft Institution Rehalp</li> <li>• Kontakt mit vier Baugenossenschaften</li> </ul>



Teilprojekt	Projektumfang	Ergebnisse/Ziele	Meilensteine
Ambulante Dienste / LV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung einer Basisorganisation für ambulante Dienste sowie eines Backgrounds für eine Semi- oder professionelle Organisation.</li> <li>• Triage durch Gesamtprojektleiter für Rechtsgutachten durch Dritte</li> </ul>	<p><b>Ziel:</b> Alle ambulanten Dienste arbeiten in Zollikon in 2 Jahren "unter einem Dach" zusammen.</p> <p><b>Ergebnisse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gespräche mit Institutionen: Dienstleistungskatalog, Strategien, Entwicklungsperspektiven, Komplementärangebote prüfen</li> <li>• Suche und Wahl "Vorstand / Stiftungsrat"</li> <li>• Grundlagen Überführung erarbeitet / Leistungsvereinb.</li> <li>• Entscheidungsprozess Einwohnerschaft/GV</li> <li>• Integrationsprojekt</li> <li>• Überführung in neue Trägerschaft / Übergangsphase Integration</li> <li>• Betrieb neue Organisation</li> </ul>	<p><b>4Q 08:</b> Gespräche durchgeführt</p> <p><b>1Q 09:</b> Politischer Entscheidungsprozess</p> <p><b>2Q 09:</b> Entscheidungsprozess Einwohnerschaft/GV</p> <p><b>4Q 09:</b> Abschluss Integrationsprojekt</p> <p><b>2Q 10:</b> Übergangsphase Integration abgeschlossen</p> <p><b>07/10:</b> Start neue Organisation</p>
Kommunikation/ Recht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunikation des Prozesses „Alterskonzept“</li> <li>• Transparenz des Angebotes schaffen (Übersicht Anbieter, Angebote, Kommunikationsinstrumente) → Inputs von TP Ambulante Dienste bzw. andere TP</li> <li>• Umsetzung</li> <li>• <b>Trägerschaft: Evaluation und Gründung</b></li> <li>• <b>Sicherstellung der verfahrensrechtlichen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koordination der Information über ganzes vorhandenes und ergänztes Angebot (Gemeinde, Private, Nachbargemeinden), Inputs durch andere TP</li> <li>• Kommunikation des Angebots verstärken</li> <li>• Information über den laufenden Prozess</li> <li>• Verankerung / Echo-raum</li> <li>• <b>Suche nach geeigneten Trägerschaften</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GV Dezember 08 (Information über laufenden Prozess, 1. Stufe Kommunikation des Angebots)</li> <li>• GV Juni 09 (Information Prozess, 2. Stufe Kommunikation des Angebots, Altersbeauftragter)</li> <li>• Politischer Entscheidungsprozess: Grundsatzentscheid Trägerschaft</li> <li>• <b>Sicherstellung der verfahrensrechtlichen Grundsätze</b></li> </ul>



Teilprojekt	Projektumfang	Ergebnisse/Ziele	Meilensteine
	chen Grundsätze (Thema Träger- schaft)		(Thema Träger- schaft)

*Massnahmen zur Risikobegrenzung*

Teilprojekt	Risiken	Massnahmen
Pflege/Bauen	Personelle Ressourcen	Personelle Unterstützung durch Externe
	Finanzierbarkeit	Verkauf WPZ am See, Trägerschaft (TP Kommunikation/Recht), Anreiz- und Informationssystem
	Kapazität Projektorganisation	Ggf. „Verselbständigung“ von TP
Wohnen	Umdenken in der Gemeinde erforderlich (Politiker, Vereine, Verwaltung, Private, etc.)	Information, Info-Veranstaltungen der Bevölkerung durch TP Kommunikation/Recht, Bauherrenberatung (z.B. Checkliste altersgerechtes Bauen abgeben → Bsp. Stadt Bern), Investorenmappe für Alterszentren Privater Sektor sensibilisieren
	Willen, in den Quartieren Angebote sicherzustellen (auch Freiwilligenarbeit)	Information der Bevölkerung durch TP Kommunikation/Recht, Anreiz- und Informationssystem schaffen
	Personelle Ressourcen	Verwaltungsinterne Ressourcen
Ambulante Dienste	Bereitschaft aller Institutionen zur Zusammenarbeit	Lobbying, Info-Veranstaltungen, Institutionen proaktiv angehen, Vorteile generieren und aufzeigen, Kontaktpflege
Kommunikation/Recht	Kooperation Institutionen, Vereine etc.	Lobbying, Info-Veranstaltungen, Institutionen proaktiv angehen, Vorteile generieren und aufzeigen
	Rechtliche Hürden	Auftrag Frau Prof. Dr. iur. Häner



Teilprojekt	Risiken	Massnahmen
Für alle TP	Politische Entscheide	Aktive Information, Info-Veranstaltungen für Bevölkerung durch TP Kommunikation/ Recht
	Schnittstellen mit anderen TP	Austausch der TP in Kernteam
	Zu schnelles Vorgehen	Austausch der TP in Kernteam



## 2.4 GRB 234 vom 16. Juli 2008; Einsatz einer Kommission mit befristeten Aufgaben

Mit GRB 206:2008 hat der Gemeinderat die Projektorganisation für die zweite Phase des Projekts Alterskonzept genehmigt. Damit das grosse Fachwissen der Leistungsträger der ersten Projektphase nicht verloren geht, soll eine Kommission ins Leben gerufen werden, welche für Fachauskünfte zur Verfügung steht. In Art. 43 GO ist geregelt, dass der Gemeinderat Kommissionen mit befristeten Aufgaben ohne Finanzkompetenzen einsetzen und die Mitglieder sowie die/den Vorsitzende/n der Kommission bestimmen kann. Die Kommission für Altersfragen erhält den Auftrag, im Rahmen der vertieften Erarbeitung des Alterskonzepts zu Gunsten des Kernteams und der verschiedenen Teilprojektleiter zur Klärung von Fachfragen zur Verfügung zu stehen. Die Kommission wird regelmässig tagen, damit die Mitglieder rechtzeitig über den aktuellen Stand in den Teilprojekten orientiert sind und ihren aktiven Beitrag leisten können. Die Kommission wird aber auch im Sinne eines Altersforums eingesetzt, wo gemeinsam beispielsweise eine Informationsbroschüre für ältere Menschen erarbeitet werden kann. Bei der personellen Besetzung wurde Wert darauf gelegt, dass die in der Altersarbeit tätigen Institutionen mit mindestens einem Mitglied vertreten sind. Erfreulicherweise stellen sich folgende Personen für eine aktive Mitarbeit in der Kommission für Altersfragen zur Verfügung (alphabetische Reihenfolge):

Ammann Marta (Geschäftsleiterin Spitex), Baer Marianne (Gesamtleiterin Residenz Neumünsterpark), Baumann Christine (Präsidentin Spitex), Bieri Otto (Leiter Wohlfahrtsabteilung, Vorsitz Stv.), Bosshard Daniel (Leiter Gesundheitsabteilung, Vorsitz), Bremi Anja (Unabhängige Beschwerdestelle für das Alter), Bühler Jürg (Senioren für Senioren), Diener Renate (Leiterin Freizeitsdienst), Gernet Jacqueline (Vertreterin AG Zukunftskonferenz), Keller Thomas (Seniorenbeauftragter Katholische Kirche), Kohli Alex (Sozial-Diakon Reformierte Kirche), Riederer Brigitte (Gesamtleiterin WPZ), Rüegg Annette (Besuchsdienst), Tschopp Beatrice (Leiterin Ortsvertretung Pro Senectute), Gassmann Bea (Gemeindeverwaltung, Projektsekretariat).

## 2.5 GRB 284 vom 10. September 2008; Auftragsvergabe für Standortevaluationen und Machbarkeitsnachweis neue Altersinstitution, Genehmigung Nachtragskredit

Die Grobplanung für den Ersatz oder die Totalerneuerung der Heime Beugi und See rechnet mit einer Inbetriebnahme im Zeitfenster 2015 bis 2016. Um eine Lösung in diesem Zeithorizont bereit stellen zu können, müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass der Souverän an der Gemeindeversammlung im Sommer 2009 mit einem Entscheid über einen Projektierungskredit eine erste Weichenstellung vornehmen kann. Die grundsätzliche Machbarkeit (Raumprogramm, Baurecht) an den vorgeschlagenen Standorten muss dazu geklärt sein. Um dies sicherzustellen, hat das Teilprojekt Bauen/Pflege vom Projektteam (Lenkungsausschuss und Kernteam) den Auftrag



erhalten, mögliche Standorte für eine neue Altersinstitution zu prüfen und zu bewerten. Für den Standort, der sich gemäss der noch zu entwickelnden Bewertungskriterien am besten eignet, soll eine Testplanung in Auftrag gegeben werden. Diese Lösungsstrategie aufgrund möglicher Standorte bedingt die rasche Machbarkeitsabklärung der Standorte unter Berücksichtigung des Bedürfniskataloges. Da für diese Aufgabe weder in der Liegenschaften- noch in der Bauabteilung genügend personelle Kapazitäten vorhanden sind, soll ein Architekturbüro mit Erfahrungen im Alterswohnbau hinzugezogen werden. Die Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG, Zürich, hat grosse Erfahrung in der Projektentwicklung komplexer Bauvorhaben und in der Projektierung von Bauten für das Alter. Deren Offerte (exkl. MwSt.) gliedert sich in folgende drei Phasen:

Phase 1 ca. 10 Standorte grob überprüfen (Long-List)	CHF	15'000.00
Phase 2 ca. 4 definierte Standorte vertieft prüfen (Short-List)	CHF	27'500.00
Phase 3 Testplanung für den gewählten Standort	CHF	30'000.00
Total	CHF	72'500.00
Unvorhergesehenes	CHF	1'800.00
MWSt	CHF	5'646.80
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>79'946.80</b>

Phase 1 und 2 sollen bis Ende 2008 abgeschlossen sein. Die Phase 3 wird im 1. Quartal 2009 ausgeführt. Die Leistungen der Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG haben im budgetierten Betrag keinen Platz. Es ist daher ein Nachtragskredit notwendig.

Der Gemeinderat genehmigte den Nachtragskredit von CHF 85'000.-- (CHF 80'000.-- Honorare, CHF 5'000.-- Nebenkosten wie Kopien, Planbeschaffung etc.) zu Lasten Konto Nr. 3083.3620.00 und erteilte den Auftrag an Hasler Schlatter Partner Architekten AG, Zürich, gemäss Offerte vom 2. September 2008 und unter folgenden Bedingungen: Rechnungsstellung nach Aufwand, Kostendach für Honorare von CHF 80'000.-- inkl. MwSt., Kostendach für Nebenkosten wie Kopien, Planbeschaffung etc. von CHF 5'000.-- inkl. MwSt.; Reisespesen werden nicht entschädigt.

## 2.6 GRB 368 vom 19. November 2008; Standortevaluation neue Altersinstitution, Genehmigung Short List

### *Ausgangslage*

Der Gemeinderat hat mit GRB 284 vom 10. September 2008 die Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG damit beauftragt, mögliche Standorte für eine neue Altersinstitution zu prüfen und zu bewerten. In einer ersten Phase



wurden 20 Standorte grob überprüft und zu einer Long-List von 10 Standorten verdichtet. Parallel dazu wurde ein grobes Raumprogramm erarbeitet. In einer zweiten Phase sollen vier definierte Standorte vertieft überprüft werden (Short-List). In der dritten Phase erfolgt die Machbarkeitsstudie für den gewählten Standort. Die Zusammenfassung in einem Haus wird aus betrieblichen Gründen favorisiert.

#### *Auswahl Short-List*

Die Phase 1 ist mittlerweile abgeschlossen. Damit mit der Phase 2 begonnen werden kann, beantragt die Projektorganisation dem Gemeinderat die Genehmigung der Short-List. Wie aus der beigelegten Dokumentation zu entnehmen ist, werden die folgenden vier Standorte für eine vertiefte Prüfung vorgeschlagen:

- Bestehender Standort des WPZ Beugi, Zollikon (Kat. Nr. 9082), evtl. unter Einbezug von angrenzenden Flächen (Kat. Nr. 9083, 9527, 9528, 9530, 9492, 4686, 9526)
- Hartplatz über Parkhaus Rotfluhstrasse, Zollikon (Kat. Nr. 9455), im Zusammenhang mit Arrondierungsoptionen (Kat. Nr. 9953, 8577)
- Blumenrain, Zollikon (Kat. Nr. 7895, 7896, 7897)
- Roswiesstrasse, Zollikerberg (Kat. Nr. 10282, 10281)

Diese Standorte sind mit dem Schulpräsidenten am 12. November 2008 besprochen worden.

Als 5. Option soll der Standort Kat.Nr. 10009 - Alterssiedlung Rebwies - zurzeit noch auf der Short-List belassen werden. Eine vertiefte Prüfung ist vorhanden aber nicht nötig. Der Gesundheitsvorstand trifft sich im Dezember 2008 mit dem Direktor der Altersheime der Stadt Zürich zu einem Gedankenaustausch.

Die Erläuterungen, weshalb sich die übriggebliebenen Standorte nicht für eine Weiterverfolgung eignen, sind in einer Dokumentation ersichtlich. Danach hat der Gemeinderat folgendes beschlossen:

- Genehmigung der Short-List als Grundlage für die weitere Planung im Sinne einer Reduktion aller identifizierten Standorte auf die am besten geeigneten Standorte.
- Folgende zusätzliche Standorte sollen mind. auf der Longlist geprüft bzw. aufgeführt werden: Vordere Rüterwis, Sportanlage Riet (unter Berücksichtigung, dass die jetzige Sportanlage in den Zollikerberg versetzt werden könnte) und die Villa Meier-Severini. Bei der Villa geht es vor allem darum aufzuzeigen, weshalb dieser Standort nicht geeignet ist.
- Auftrag zur vertieften Prüfung der verbliebenen Standorte mittels einer Machbarkeitsstudie durch das Projekt-Team (Auslösung Phase 2 gem. GRB 284:2008).
- Der Lenkungsausschuss und das Kernteam werden ermächtigt für die weitere Planung Gespräche mit privaten Grundeigentümern aufzunehmen.



Für die Gespräche sind Gemeinderatsmitglieder und bei Bedarf der Schulpräsident beizuziehen.

- Auf die Bekanntgabe der geprüften Standorte wird verzichtet.

## 2.7 GRB 26 vom 28. Januar 2009; Rechts- und Zusammenarbeitsformen, Gegenüberstellung von Variante, Beschluss weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Umsetzung des Alterskonzepts ist die künftige, für Zollikon am besten geeigneten Rechts- und Zusammenarbeitsform der Trägerschaft für die Altersinstitutionen zu evaluieren und vorzuschlagen. Dabei ist davon auszugehen,

- dass Betriebe und Organisationen, welche von der Gemeinde voll oder teilweise finanzierte Leistungen in der Altersarbeit erbringen, nach unternehmerischen Grundsätzen geführt werden können,
- dass die Rechtsform der Trägerschaft so ausgestaltet wird, dass die Kostenbeiträge von Versicherungen (sozial und privatwirtschaftlich) und die Subventionsfähigkeit (Bau- und Betriebskosten) nicht tangiert wird, ausser ein bewusster Verzicht bringe auch langfristig Kostenvorteile für die Gemeinde,
- dass die Trägerschaft von Anfang an so konzipiert wird, dass sie sich im Hinblick auf weitere Umsetzungsschritte im Alterskonzept zu einer Integrationsplattform für verschiedene Leistungserbringer im Altersbereich weiter entwickeln lässt,
- dass ein substanzieller Einfluss der Gemeinde auf das Profil der Leistungen und ein auch langfristiger Schutz der von ihr eingebrachten Vermögenswerte gewahrt bleibt,
- dass Optionen für eine volle oder teilweise Finanzierung von Bau und/oder Betrieb durch Private (Profit oder Non-Profit) aufgezeigt und geprüft werden,
- dass ein Ersatz der beiden Wohn- und Pflegeheime (Beugi und am See) aus Gründen der betrieblichen Synergien durch einen Neubau möglichst nur noch an einem einzigen Standort realisiert werden soll,
- dass ausgewählte Rechts- und Organisationsformen für die Trägerschaft der heute bestehende Lösung (WPZ als Bereich der Gemeindeverwaltung) vergleichend gegenübergestellt werden.

Ausgehend von diesen Gestaltungsanforderungen und gestützt auf die rechtlich-organisatorischen Abklärungen von Prof. Dr. Isabelle Häner, Rechtsanwältin von bratschi wiederkehr & buob Zürich, hat der Lenkungsausschuss zusammen mit dem Kernteam und Anja Bremi als Vertreterin der Alterskommission sechs näher in Betracht fallende Varianten hinsichtlich Vor- und Nachteilen beurteilt und drei zuhanden des Gemeinderates vorgeschlagene Varianten herausgearbeitet.

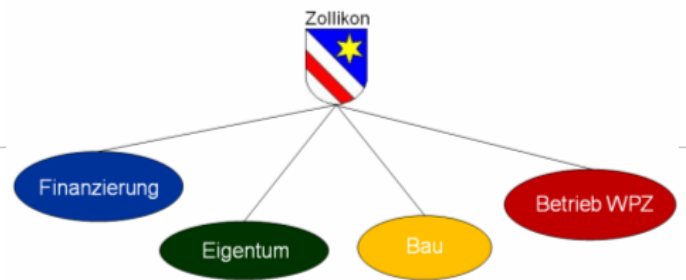
Die am Workshop beurteilten sechs Varianten präsentieren sich wie folgt:

### *V1: Einheitsmodell*



## Finanzierung, Bau und Betrieb bleiben bei Gemeinde.

### V1: Einheitsmodell



#### *Merkmal:*

Status quo bleibt erhalten.

#### *Vorteile:*

Es bestehen keine Veränderungsrisiken, grösste mögliche politische Mitwirkung, Vollzug und Aufsicht bei Gemeinde, Gemeinde bleibt Eigentümerin, Subventionsfähigkeit gegeben.

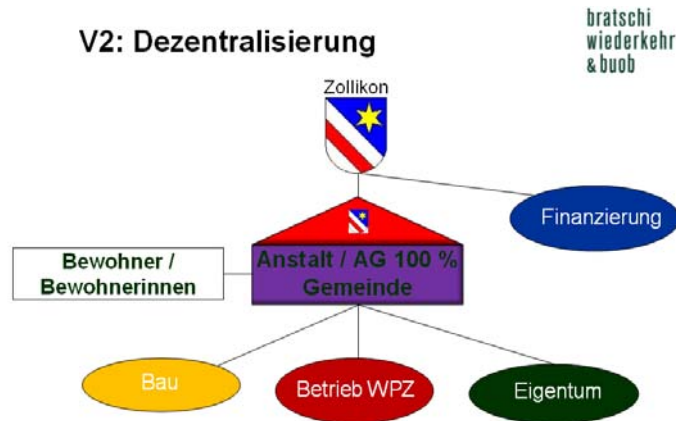
#### *Nachteile:*

Führung nach unternehmerischen Grundsätzen nur bedingt umsetzbar, Ausbaufähigkeit als Integrationsplattform gering, Beteiligung von privaten Investoren ausgeschlossen, nicht besonders attraktiv für Legate.



## V2: Dezentralisierung

Gemeinde gründet juristische Person für (Bau) und Betrieb.



### Merkmale:

Finanzierung bleibt bei Gemeinde.

- Gemeinde beherrscht die juristische Person, keine private Beteiligung
- Öffentlichrechtliche Anstalt oder privatrechtliche Stiftung sind denkbar
- Vertragsverhältnis zwischen Anstalt/AG und Bewohnerinnen/Bewohner

### Vorteile:

Gemeinde kann sich insbesondere bei öffentlich-rechtlicher Anstalt sehr weitgehende Mitwirkungsrechte sichern, Staatsbeiträge sind sichergestellt bei gemeinnütziger oder öffentlichrechtlicher Trägerschaft, Flexibilität in Bezug auf die Ausgestaltung; in normativen Regelungen können Entwicklungsfähigkeiten offen gelassen werden.

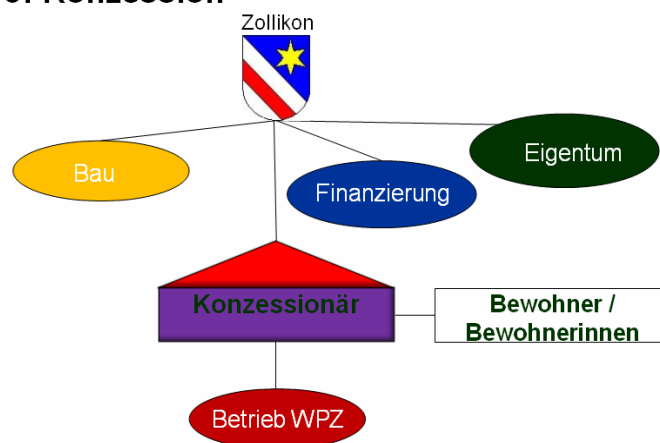
### Nachteile:

Keine finanzielle Beteiligung Dritter (bei Anstalt oder Stiftung), Notwendigkeit der Umorganisation ist heute ev. nicht genügend ausgewiesen (wenn nicht in Alterskonzept eingebunden), bei Bau durch AG und Eigentümerschaft der AG ist Zwangsvollstreckung möglich.

### V3: Konzession

**Bau durch Gemeinde, Betrieb durch von Gemeinde verschiedenen Dritten (privat- oder öffentlichrechtlicher Träger).**

#### V3: Konzession



#### Merkmale:

- Kooperation der herkömmlichen Art mittels Konzession des öffentlichen Dienstes oder Leistungsauftrag an bereits bestehenden Privaten
- Finanzierung des Neubaus durch Gemeinde/Kanton
- Eigentum bleibt bei Gemeinde
- Bewohnerinnen/Bewohner schliessen Vertrag mit Konzessionär, d.h. Finanzierung über Taxen/Gemeinde- und Staatsbeiträge bei Gemeinnützigkeit
- Sicherung der Aufsichtsrechte der Gemeinde in Konzession
- Annexbetriebe schliessen sich bei Konzessionär an

#### Vorteile:

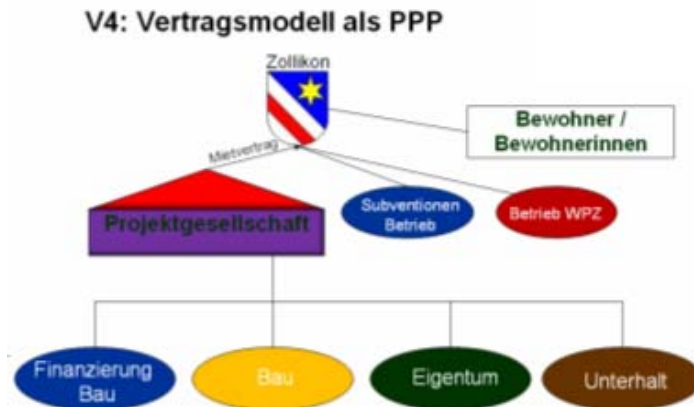
Je nach Konzessionär Effizienzgewinn, Eigentümerin der Anlagen bleibt Gemeinde, Auslastungsrisiko trägt Konzessionär, über Gemeindesubventionen ist eine anreizorientierte Steuerung möglich.

#### Nachteile:

Gemeinnützigkeit oder öffentlichrechtliche Organisation des Konzessionärs: Beschränkter Bieterkreis, Gefahr, dass Gebäudeunterhalt vernachlässigt wird, wenn Gemeinde Eigentum behält (hängt von Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde ab).

#### V4: Vertragsmodell als PPP

**Betrieb bei Gemeinde, Bau und Unterhalt bei Betriebsgesellschaft/Trägerschaft.**



#### Merkmale:

- Gemeinde erteilt Auftrag zum Bau sowie zum Unterhalt des Gebäudes an Betriebsgesellschaft/Trägerschaft
- Entschädigung durch Beiträge Gemeinde/Kanton
- Betrieb bleibt bei Gemeinde; Übertragung an Dritte möglich
- Bewohner/Bewohnerinnen schliessen Vertrag mit Gemeinde (bzw. mit eventueller Betriebsgesellschaft)
- Mitfinanzierung/Vorfinanzierung des Baus durch Betriebsgesellschaft hängt von Eigentumsverhältnissen ab (ev. Abgabe in Baurecht, Eigentumsübertragung an Gesellschaft und Rückmiete durch Gemeinde)
- Sicherung der Mitwirkungs-/Aufsichtrechte der Gemeinde im Vertrag

#### Vorteile:

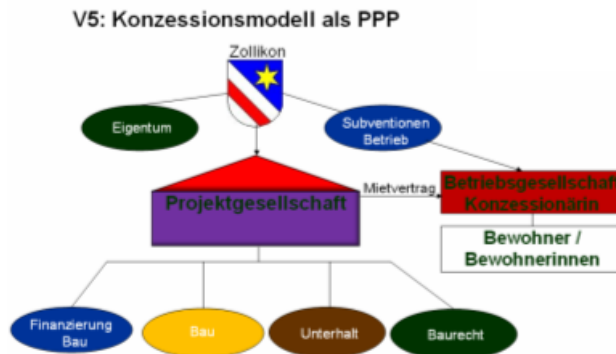
Effizienzgewinne bezüglich Bau und Unterhalt, Risiko für Bau und Unterhalt trägt Projektgesellschaft, finanzielle Beteiligung an Bau denkbar (je nach Eigentumsverhältnissen), langfristiges Vertragsverhältnis mit Gemeinde.

#### Nachteile:

Langfristige Bindung; Anpassung an veränderte Verhältnisse, Eigentum ist in Zwangsvollstreckung nicht gesichert, beschränkte Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen des Alterskonzepts.

### V5: Konzessionsmodell als PPP

**Bau/Finanzierung Bau durch Konzessionär, Betrieb (ev.) durch Betriebsgesellschaft.**



#### Merkmale:

- Bau und Unterhalt bei Projektgesellschaft; diese finanziert Bau
- Gemeinde überträgt Betrieb mittels Konzession/Leistungsauftrag an Betriebsgesellschaft
- Subventionsverhältnis mit Betriebsgesellschaft
- Bewohner/Bewohnerinnen schliessen Vertrag mit Betriebsgesellschaft/Konzessionär
- Eigentum bleibt bei Gemeinde, Abgabe Grundstück im Baurecht
- Projektgesellschaft vermietet Gebäude an Betriebsgesellschaft

#### Vorteile:

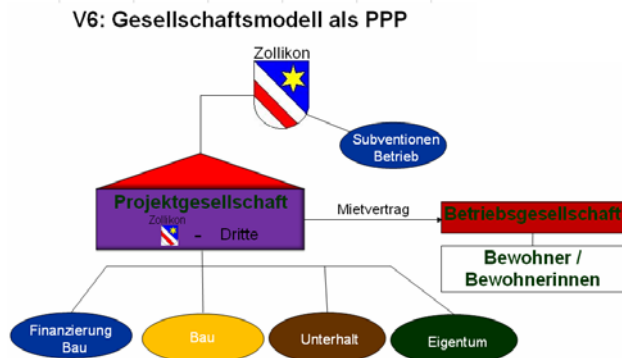
Direktes Subventionsverhältnis zwischen Gemeinde und Betriebsgesellschaft möglich, Aufsicht durch Gemeinde in Bezug auf Einhaltung der Leistungsstandards durch Betriebsgesellschaft, Nutzung des spezifischen Fachwissens der Projekt- und Betriebsgesellschaft, Mitfinanzierung durch Private entlastet den Gemeindehaushalt und insbesondere die Investitionsrechnung.

#### Nachteile:

Langfristigkeit der Bindung, erschwerte Anpassung an veränderte Verhältnisse, Eigentum in Zwangsvollstreckung nicht vollständig gesichert, Entwicklungsfähigkeit im Hinblick auf Alterskonzept eher beschränkt.

### V6: Gesellschaftsmodell als PPP

**Gemeinsame Projektgesellschaft mit privatem Träger für Bau und Betrieb, (ev.) Betrieb durch Betriebsgesellschaft.**



#### Merkmale:

- Gründung einer Projektgesellschaft durch Gemeinde zusammen mit privatem Träger
- Projektgesellschaft als AG mit kapitalbezogenen Mitwirkungsrechten- und Pflichten (Varianten denkbar, z.B. Genossenschaft)
- Finanzierung Bau mit privaten Mitteln
- Gesellschaft ist für den Bau zuständig und übernimmt Eignerfunktion
- Auftrag/Konzession erfolgt durch Gemeinde
- Gemeindebeiträge/Staatsbeiträge für Betrieb
- Eigentum geht an Gesellschaft über (auch Baurecht/Sondernutzungskonzession denkbar)
- Bewohner/Bewohnerinnen schliessen Vertrag mit Betriebsgesellschaft
- Mitwirkungsrechte der Gemeinde über Gesellschaft sowie vertraglich gesichert

#### Vorteile:

Effizienzgewinne, weil Übertragung von Bau und Betrieb des WPZ an eine Gesellschaft, Entlastung der Gemeinderechnung, Einfluss der Gemeinde eher sichergestellt, Flexibel in Entwicklungsmöglichkeit, da als AG kapitalbezogene Beteiligung, Holdingfähigkeit (gilt auch für Anstalt/Stiftung), Beteiligung an Baukosten durch Private, Gemeinde kann Grundstück als Sacheinlage einbringen, grosse Rechtssicherheit für Private bei Beteiligung durch Gemeinde.

#### Nachteile:

Langfristigkeit der Bindung, Unsicherheiten bezüglich Aufsicht bei Auslagerung des Betriebs an weitere Gesellschaft.



### *Erwägungen*

V1 gibt den bisherigen Zustand wieder, V2 und V3 beruhen auf herkömmlichen Aufgabenauslagerungsmodellen. In V4 bis V6 werden Private zur Mittragung der Investitionskosten für den Neubau der Altersinstitution beigezogen (= PPP-Modelle im engeren Sinn; PPP = Public Private Partnership). Die Workshopteilnehmenden kamen zum Schluss, dass jedenfalls die V1, das am besten abschneidende Aufgabenauslagerungsmodell sowie das am meisten Punkte erhaltende Zusammenarbeitsmodell mit Privaten weiter zu prüfen sind.

Die Varianten wurden nach den Kriterien rechtliche Umsetzung, Betriebswirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit, Sicht Bewohnerinnen/Bewohner, Sicht Gemeinde (speziell Flexibilität und Entwicklungsfähigkeit) und Stolpersteine (insbesondere Zeitachse) beurteilt. Dabei schnitten die V2 und die V5 am besten ab. Die V2 erhielt 119 Punkte (gegenüber der V3 mit 109 Punkten). Die V5 erhielt 123 Punkte.

In einem nächsten Schritt sollen die empfohlenen Varianten V2 und V5 im Vergleich zur V1 einer Wirtschaftlichkeitsrechnung unterzogen werden, die in einer Kosten-Nutzen-Analyse und/oder Nutzwertanalyse bestehen könnte. Nach der Wirtschaftlichkeitsrechnung kann das bevorzugte Modell rechtlich ausgearbeitet werden. Da bei der V2 wie auch bei der V5 eine Urnenabstimmung unumgänglich sein wird, soll zuvor aber noch die politische Akzeptanz miteinbezogen werden.

Die nächsten Schritte präsentieren sich wie folgt:

- Wirtschaftlichkeitsrechnung der V2 und V5 im Vergleich zur V1 durch die Finanzabteilung bis Mitte Mai 2009
- Kenntnisnahme der Ergebnisse der finanziellen Situation durch den Gemeinderat bis Ende Mai 2009
- Vernehmlassungsrunde Kommission für Altersfragen und Parteien Mitte Juni bis Mitte August 2009
- Entscheid Gemeinderat für definitive Variante Ende August 2009
- Rechtliche Ausarbeitung des gewählten Modells (Entwürfe zu den Erlassen und Verträgen, evtl. Detailplanung und Abstimmung mit einer Submission) bis Ende 2009.
- Projektstart Anfang 2010.

Nach Einsichtnahme in das Memorandum von Prof. Dr. Isabelle Häner vom 13. Januar 2009 sowie die Zusammenstellung "Juristische Personen als Rechtsträger der Aufgabe Altersversorgung" hat der Gemeinderat beschlossen:

- V3 und V4 werden nicht weiterverfolgt.
- Auftrag an die Gesamtprojektleitung, unter Federführung der Finanzabteilung die Varianten V1, V2 sowie V5 und V6 in einer Modellrechnung hinsichtlich Wirtschaftlichkeitskriterien zu bewerten. Termin 15. Mai 2009.



## 2.8 GRB 46 vom 25. Februar 2009; Mandatserteilung Liegenschaftenabteilung Grundstückarrondierungen

Im Zusammenhang mit der Standortwahl für ein neues Alterszentrum, wo allenfalls entsprechende Grundstückarrondierungen notwendig werden, beschloss der Gemeinderat auf Antrag der Projektgruppe, nachfolgendes Zusatzmandat zu erteilen:

Verhandlungsführung	Verhandlungspartner	Inhalt
P. Müller AL LA P. Meier AL FA	Arrondierung Grundstücke für möglicher Standort Alterszentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontaktaufnahme mit Eigentümern</li> <li>• Ausloten vom Interesse an einer Abtretung der Liegenschaft an die Gemeinde Zollikon</li> <li>• Vorbereitung des Geschäftes, um es dem Gemeinderat zum Entscheid vorlegen zu können.</li> </ul>

## 2.9 GRB 99 vom 8. April 2009; Kreditfreigabe für Vorbereitung Projektwettbewerb

Der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 wird ein Kredit für den Projektwettbewerb neue Altersinstitution zu Lasten der Investitionsrechnung 2010 beantragt. Bis dieser Kredit zur Verfügung steht, sind die begonnenen Arbeiten in den Teilprojekten fortzusetzen. Die Kostenzusammenstellung präsentiert sich wie folgt:

Was	CHF
Projektsupport	60'000
Abklärungen Planungsrecht, Verkehr, Kosten und Abhängigkeiten	20'000
Rechtsberatung Landerwerb	20'000
Gebäudeschätzungen	10'000
Kommunikation/Info inkl. Zukunftswerkstatt	25'000
Kommunikation: Planliche Standortdarstellung	10'000
Vorbereitung Wettbewerb, Vertiefung Pflichtenheft und Betriebskonzept	40'000
Businessplan Rechts- und Zusammenarbeitsformen	10'000
Total	195'000



Für die Finanzierung wurden folgende 3 Varianten geprüft:

Variante 1 - Nachtragskredit zum Budget 2009

Variante 2 - Finanzierung zu Lasten des Fonds "Nachlass Mina Schlatter-Schild"

Variante 3 - Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung 2009

Im Investitionsprogramm 2008 bis 2012 ist erst 2010 ein Betrag von CHF 10 Mio. zu Gunsten des neuen Alterszentrums enthalten (Konto Nr. 570.5030.00, Einlage/Finanzierung Alterszentrum). Obwohl 2009 kein Betrag budgetiert ist, wäre gemäss dem Leiter der Bauabteilung eine Kreditsprache legal. Der Gemeinderat hat sich für die Variante 3 entschieden.

#### **2.10 GRB 120 vom 6. Mai 2009; Weiterführung der Projektbegleitung/Projektsupport durch Buchhofer Barbe AG, Zürich**

Mit GRB 180:2008 hat der Gemeinderat die Auftragsvergabe an die Firma Buchhofer Barbe AG, Zürich, mit einem Kostendach von maximal Fr. 120'000.- inkl. MWSt., verteilt auf die beiden Rechnungsjahre 2008 und 2009, beschlossen. Buchhofer Barbe AG nimmt im Projekt Alterskonzept hauptsächlich Aufgaben im Bereich der Projektbegleitung im Teilprojekt Bauen/Pflege und Projektsupport für den Gesamtprojektleiter wahr. Da die Arbeiten der Projektorganisation vor allem im Teilprojekt Bauen/Pflege sehr intensiv durchgeführt wurden, wurde der mit GRB 180:2008 gesprochene Kredit per Ende März 2009 aufgebraucht.

Mit GRB 99:2009 hat der Gemeinderat eine Kreditfreigabe im Betrag von Fr. 195'000.- für die Vorbereitung des Projektwettbewerbs zu Lasten der Investitionsrechnung 2009 beschlossen. Aufgrund der bisherigen sehr positiven Erfahrungen mit der Firma Buchhofer Barbe AG möchte die Projektorganisation weiterhin mit dieser Firma zusammenarbeiten. Wie in der eingereichten Offerte ersichtlich ist, wird bis Ende Dezember 2009 mit geschätzten 73 Personentagen gerechnet, was zu einem Aufwand von Fr. 100'000.- inkl. Nebenkosten und MWSt. führt. Diese Arbeiten sind in der mit GRB 99:2009 bewilligten Kreditfreigabe enthalten.

Nach Einsichtnahme in die Offerte der Firma Buchhofer Barbe AG, Zürich, vom 14. April 2009 beschliesst der Gemeinderat die Auftragsvergabe an die Firma Buchhofer Barbe AG, Zürich, mit einem Kostendach von maximal Fr. 100'000.- inkl. Nebenkosten und MWSt.

#### **2.11 GRB 130 vom 20. Mai 2009; Weiterführung der Projektunterstützung Architektur, Phase Vorbereitung Wettbewerb**

Mit GRB 284:2008 hat der Gemeinderat die Auftragsvergabe an die Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG, Zürich, mit einem Kostendach von



maximal CHF 85'000 inkl. MwSt., verteilt auf die beiden Rechnungsjahre 2008 und 2009, beschlossen. Hasler Schlatter Partner Architekten AG nimmt im Projekt Alterskonzept hauptsächlich Aufgaben im Bereich Standortevaluation mit Machbarkeitsstudien im Teilprojekt Bauen/Pflege wahr. Die Arbeiten des ersten Auftrags wurden per Ende März 2009 innerhalb des Kostendaches abgeschlossen.

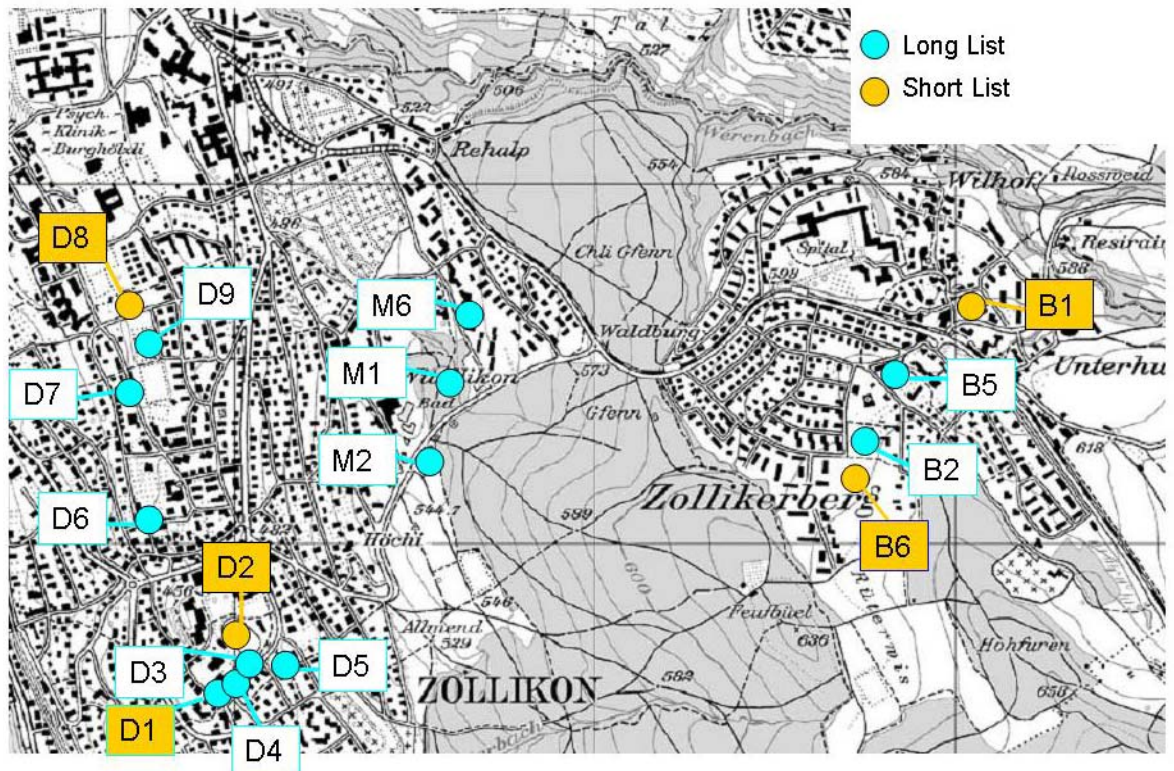
Mit GRB 99:2009 hat der Gemeinderat eine Kreditfreigabe im Betrag von CHF 195'000 für die Vorbereitung des Projektwettbewerbs zu Lasten der Investitionsrechnung 2009 beschlossen. Aufgrund der bisherigen sehr positiven Erfahrungen mit der Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG möchte die Projektorganisation im Fachbereich Architektur weiterhin mit dieser Firma zusammenarbeiten. Wie in der eingereichten Offerte (ad acta) ersichtlich ist, wird bis Dezember 2009 mit einem Aufwand von CHF 30'000 exkl. Nebenkosten und MwSt. gerechnet. Diese Arbeiten sind in der mit GRB 99:2009 bewilligten Kreditfreigabe enthalten.

Nach Einsichtnahme in die Offerte der Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG vom 5. Mai 2009 beschliesst der Gemeinderat die Auftragsvergabe an die Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG, Zürich, mit einem Kostendach von maximal CHF 33'000 inkl. Nebenkosten und MwSt.

## **2.12 GRB 208 vom 12. August 2009; Ersatzneubau Wohn- und Pflegezentrum, Standortentscheid**

### **Standortevaluation**

Zollikon verfügt nicht über eine grosse Anzahl eigener Parzellen, die für den Bau eines neuen Wohn- und Pflegezentrums in Frage kommen. In einer ersten Phase wurden mehr als 20 Standorte grob überprüft und zu einer Long-List von 10 Standorten verdichtet. Im September 2008 beauftragte der Gemeinderat die Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG, Zürich, mit der Machbarkeitsabklärung möglicher Standorte. Gestützt auf die Arbeitsergebnisse entschied der Gemeinderat im November 2008, die Standortevaluation auf vier Standorte zu konzentrieren. Später kam noch ein weiterer Standort dazu (Vordere Rüterwies). Diese Standorte wurden in einer zweiten Phase vertieft auf ihre Realisierbarkeit überprüft.



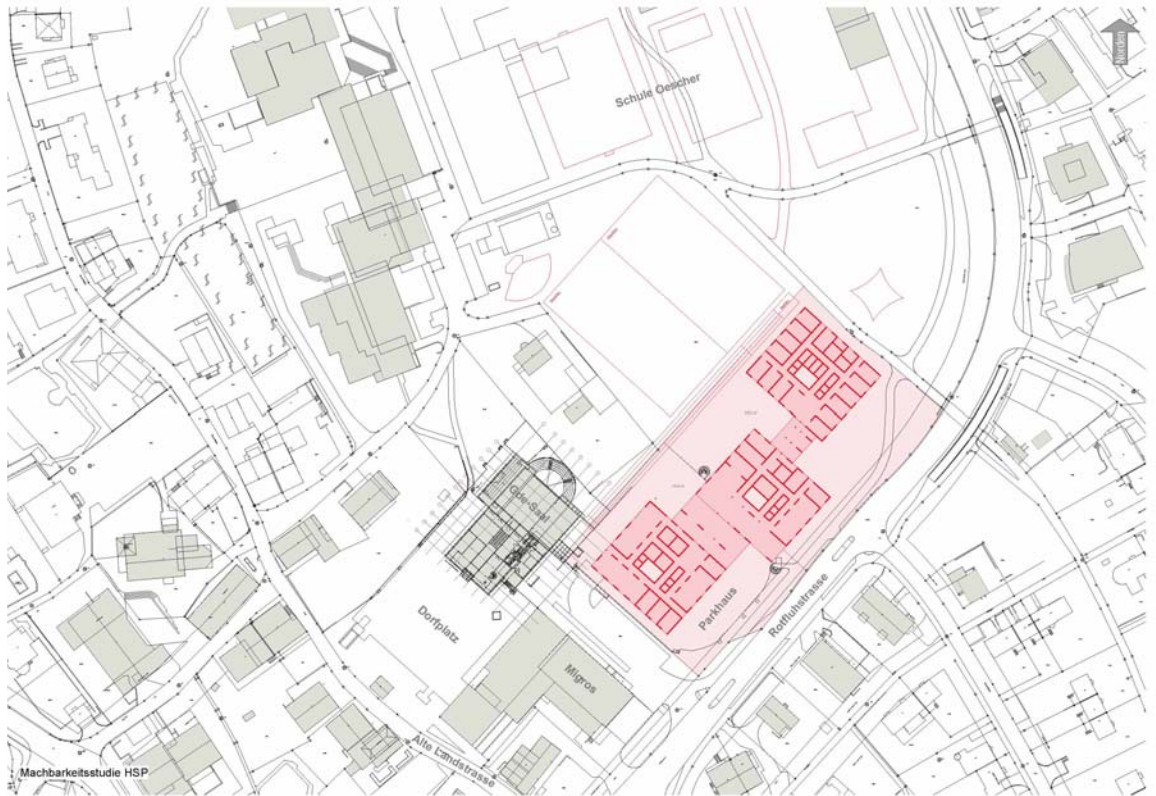
Die folgenden Datenblätter zu den einzelnen aus den aus der Gesamtauswahl verbliebenen fünf Standorten wurden auch an der Planungswerkstatt der Bevölkerung abgegeben.

## MACHBARKEITSTUDIE AREAL BEUGI



- Parzellengrösse: 6'300 m<sup>2</sup>
- Heutige Nutzung: WPZ Beugi, Wohnungen, Gewerbebetrieb, Reservoir
- Heutige Zonierung: Zone für öffentliche Bauten / Kernzone / Wohngewerbezone 2.70 → Gestaltungsplan nötig
- Eigentum: Gemeinde 75 %, Private 25 % ohne Landerwerb nicht realisierbar (Zustimmung der Eigentümer und der Gemeindeversammlung nötig)
- Zentrale Lage im Dorfzentrum
- Mit ÖV gut erschlossen
- Erschliessung (Anlieferung, Zufahrtswege) sehr anspruchsvoll
- Ortsbauliche Einordnung durch Volumen des neuen WPZ problematisch
- Raumprogramm für 100 Zimmer nur bei maximaler Ausnutzung der Parzelle machbar
- Kompromisse bei der Ausrichtung der Zimmer nötig (Nordausrichtung)
- Betriebliche Effizienz aufgrund der Raumanordnung und Terrassierung schwierig zu erreichen
- Zusatzkosten für Übergangslösung während Bauphase

## MACHBARKEITSTUDIE AREAL ROTFLUHSTRASSE



- Parzellengrösse: 8' 400 m<sup>2</sup>
- Heutige Nutzung: Zivilschutzanlage, Parkierung, Sport- und Freiflächen Schule
- Heutige Zonierung: Zone für öffentliche Bauten → Gestaltungsplan zu empfehlen
- Eigentum: Gemeinde
- Zentrale Lage im Dorfkern
- Mit ÖV gut erschlossen
- Erschliessung (Anlieferung, Zufahrtswege) sehr anspruchsvoll
- Anschlüsse zu Schule, Nachbarparzelle und Dorfplatz schwierig
- Gute betriebliche Effizienz ist realisierbar
- Die Erhaltung der Zivilschutzanlage und Parkgarage verursachen Zusatzkosten
- Standort steht im Gegensatz zum Grundsatzentscheid zu den Bildungszentren an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 und zu den Anforderungen an die Aussenräume bei Schulanlagen

## MACHBARKEITSTUDIE AREAL BLUMENRAIN



- Parzellengrösse: 9'000 m<sup>2</sup>
- Heutige Nutzung: Werkhof, Schrebergärten
- Heutige Zonierung: Zone für öffentliche Bauten / Erholungszone → Umzonung und Gestaltungsplan nötig
- Eigentum: Gemeinde
- Eingebettet in Wohnquartier und zwischen öffentlichen Anlagen (Fussballplätzen), in der Nähe der Epi-Klinik, Balgrist und dem künftigen Kinderspital
- ÖV-Anbindung (Bus 77) muss Richtung Zollikon ergänzt werden
- Gute Erschliessung (Anlieferung, Zufahrtswege)
- Gute ortsbauliche Einordnung
- Gute Voraussetzungen für die Realisierung des Raumprogramms
- Gute betriebliche Effizienz möglich
- Ersatzlösungen für Schrebergärten und Werkhof nötig

## MACHBARKEITSSTUDIE AREAL ROSWIESSTRASSE



- Parzellengrösse: 7' 300 m<sup>2</sup>
- Heutige Nutzung: Landwirtschaft
- Heutige Zonierung: Zentrumszone → Gestaltungsplan zu empfehlen
- Eigentum: Gemeinde
- Zentrale Lage in Zollikoberg
- Neues Wohn- und Pflegezentrum verbraucht Reserven für mögliche künftige Zentrumsentwicklung in Zollikoberg
- Optimale Erschliessung mit ÖV
- Erschliessung (Anlieferung, Zufahrtswege) teilweise über Quartierstrassen
- Ortsbauliche Einordnung durch Gebäudehöhe des neuen WPZ problematisch
- Planerisch anspruchsvolle Rückhangsituation gegen Norden
- Optimale betriebliche Effizienz möglich
- Verkehrs-Immissionen von Binz- und Forchstrasse

## MACHBARKEITSTUDIE AREAL VORDERE RÜTERWIS



- Parzellengrösse: 11'400 m<sup>2</sup>
- Heutige Nutzung: Erholung, Landwirtschaft
- Heutige Zonierung: Erholungszone → Umzonung und Gestaltungsplan nötig
- Eigentum: Gemeinde
- Ruhige Randlage in Zollikerberg
- ÖV-Anbindung müsste ergänzt werden
- Erschliessung (Anlieferung, Zufahrtswege) über Quartierstrassen
- Neues Wohn- und Pflegezentrum beansprucht Raumreserven für künftige alternative Entwicklungen
- Gute betriebliche Effizienz möglich
- Ausbaureserve vorhanden



## Beurteilung der Standorte auf der Short List

Im Frühling 2009 hat die Projektorganisation die Standorte bewertet. Kriterienkatalog:

Hauptkriterien	Gewicht	Unterkriterien	Gewicht	Beschrieb (beste Erfüllung)
<b>1 Erreichbarkeit</b>	100	1.1 LV (Einzugsgebiet)	25	Zentral, viele ZollikerInnen in Gehdistanz wohnhaft
		1.2 Spaziermöglichkeiten in Gehdistanz, Aufenthaltsqualität bei Spaziergang	20	Rollatortaugliches, flaches Gelände, anregende Eindrücke
		1.3 Infrastruktur in Gehdistanz (Post, Ärzte, Bank, Kirche, Läden etc.)	20	Viele Infrastrukturen per Rollator erreichbar
		1.4 MIV	15	Gut erreichbar für Anlieferung, Besucher und Personal Parkierung vorhanden
		1.5 öV-Verbindungen zu Infrastrukturen / Bauten/Nutzungen in Zollikon	10	Anbindung ins Dorfzentrum von Zollikon Bushaltestelle in Rollatordistanz
		1.6 öV-Verbindungen zu Infrastrukturen / Bauten/Nutzungen in Zürich	10	Direkte Verbindung nach Zürich Bushaltestelle in Rollatordistanz
<b>2 Umgebung</b>	100	2.1 Immissionen (Lärm, Luft)	25	geringe Immissionen (Lärm, Luft)
		2.2 Städtebauliche Attraktivität	25	ansprechendes städtebauliches Ensemble
		2.3 Landschaftliche Attraktivität	25	ansprechende Durchgrünung, ansprechende Landschaft, Aussicht
		2.4 städtebaulicher Gewinn der Alterseinrichtung für dessen Umfeld	25	Gute Einpassung in Umgebung, Aufwertung
<b>3 Eignung des Grundstücks</b>	100	3.1 Exposition, Besonnung, Terrain, Anschlüsse an Nachbargrundstücke	40	Parzelle eben oder mit Gefälle Richtung Süden, grösster Teil der Zimmer Richtung Süden realisierbar, gute Übergänge zu Nachbarparzellen
		3.2 Vorteil für Quartier betr. öffentlicher Nutzungen im Alterszentrum (z.B. öffentliches Restaurant oder Laden)	20	Öffentliche Nutzungen dienen dem Quartier. Erweiterung des Angebots sinnvoll.
		3.3 Raumprogramm	40	Die optimale Anzahl von 100 Zimmern ist machbar. Reserve / Ausbaumöglichkeiten vorhanden



Hauptkriterien	Gewicht	Unterkriterien	Gewicht	Beschrieb (beste Erfüllung)
<b>4 Betrieb</b>	100	4.1 Betriebliche Effizienz (Pflege)	60	Kurze Wege Klar strukturiert Sinnvolle Einteilung in Wohngruppen möglich
		4.2 Öffentliche Nutzungen im Alterszentrum	30	Externe Nachfrage für öffentliche Nutzungen im Alterszentrum vorhanden
		4.3 Betriebliche Synergien mit vergleichbaren Institutionen möglich	10	z.B. Restaurant, Hausdienst, Dienstleistungen wie Coiffeur
<b>5 Nutzungskonflikte</b>	100	5.1 Konflikt mit anderer Nutzung	100	Es bestehen keine Konflikte mit anderen Nutzungen.

Schlussresultat der Bewertung der Standorte durch die Projektorganisation:

Standort	Punkte (G x N)	Durchschnittsnote	Rang
<b>Blumenrain</b>	<b>2375</b>	<b>4.75</b>	<b>1</b>
Beugi	2205	4.41	2
Roswiesstrasse	2145	4.29	3
Vordere Rüterwies	2060	4.12	4
Rotfluhstrasse	2045	4.09	5

### Kosten

Die Angaben zu den Kosten basieren erst auf groben Schätzungen. Die Kosten wurden deshalb nicht als Bewertungskriterien verwendet, sondern stellen nur eine beschreibende Grösse dar. Es wurde darauf verzichtet, einen möglichen Erlös der Liegenschaft WPZ Beugi einzukalkulieren, da dieser vom unbekanntem künftigen Verwendungszweck bestimmt wird und dann generell auch die Beanspruchung von Land im Verwaltungsvermögen einzukalkulieren wäre.



Kosten (CHF)	Bemerkungen	Beugi	Blumenrain	Roswiesstr.
<b>Erstellungskosten</b>	Schätzung 44 Mio. +/- 20 % (u.a. für Standort- + baugrundspezifische Faktoren)	40.0 – 53.0 Mio.	40.0 – 53.0 Mio.	40.0 – 53.0 Mio.
<b>Gemeindeeigenes Land</b>	Buchwert	0	0	5.2 Mio.
<b>Landerwerb Privateigentum</b>	Annahme: ca. 1'700 m <sup>2</sup> à 4'000.- CHF/m <sup>2</sup> (Verhandlungen laufen noch)	7.0 Mio.	--	--
<b>Provisorium Bauphase</b>	Vorläufige Annahme (Abklärungen laufen noch)	3.0 – 5.0 Mio.	--	--
<b>Statische Verstärkung Zivilschutzanlage</b>	Schätzung +/- 20 %	--	--	--
<b>Verlegung Schrebergärten</b>	Annahme	--	0.2 Mio.	--
<b>Verlegung Werkplatz</b>	Annahme	--	0.3 Mio.	--
<b>ÖV-Erschliessung</b>	Annahme: zu Lasten allg. Gemeindehaushalt, da breiter Nutzen	--	0	--
<b>Zwischentotal (CHF)</b>		<b>50 – 65 Mio.</b>	<b>41 – 54 Mio.</b>	<b>45 – 58 Mio.</b>
<b>Erlös WPZ am See</b>	Gemäss Angaben Liegenschaftenteilung	-6.4 Mio.	-6.4 Mio.	-6.4 Mio.
<b>Total (CHF)</b>		<b>44 - 59 Mio.</b>	<b>34 - 47 Mio.</b>	<b>39 - 52 Mio.</b>



### **Einschätzung der Baudirektion Kanton Zürich**

Am 3. Juni 2009 wurden die fünf Standorte mit der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), vorbesprochen. Aus dem Gespräch resultierten folgende Ergebnisse:

Standort Beugi:

- Gestaltungsplan erforderlich
- Umzonung der zusätzlichen Grundstücke in Zone für öffentliche Bauten möglich
- die Einordnung und Erscheinung von der Seeseite ist wichtig
- ein Gebäude mit Flachdach ist vorzuziehen
- das Neubauvolumen muss sich gut in die bestehende Struktur integrieren
- Nachfolgenutzung z.B. für Junge, falls der Standort nicht benutzt wird

Standort Rotfluhstrasse:

- Zone für öffentliche Bauten
- grosser Nutzungskonflikt mit der Schulentwicklung

Standort Blumenrain:

- Gestaltungsplan erforderlich
- Umzonung der zusätzlichen Grundstücke in Zone für öffentliche Bauten möglich
- Synergien mit der Epi Klinik oder Neubau Kinderspital sind wünschenswert
- die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist zu verbessern
- die Schrebergärten sollten frühzeitig umplatziert werden, ev. Boden mit Altlasten

Standort Roswiesstrasse:

- Gestaltungsplan erforderlich
- Umzonung in Zone für öffentliche Bauten möglich, Parzellen sind jetzt Zentrumszone
- Nutzungen für Zentrumsbildung sind zu bevorzugen, z.B. neues Dorfzentrum Berg



Standort vordere Rüterwis:

- Gestaltungsplan erforderlich
- Umzonung in Zone für öffentliche Bauten möglich, Grundstück liegt im Siedlungsgebiet
- Nähe zu Schulhaus ist ideale Wohnzone, ein Wohn- und Pflegezentrum ist machbar
- die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist zu verbessern (Quartiersstrasse)
- die Erholungszone sollte als langfristige Reserve betrachtet werden
- Kanton würde sich nicht gegen diesen Standort wehren

Gemäss Beurteilung des ARV sind grundsätzlich alle Standorte realisierbar und eine mögliche Umzonung anhand der Unterlagen machbar. Das ARV empfiehlt jedoch den Standort vordere Rüterwis für kommende Generationen frei zu halten, wie dies an einer Vorortbegehung vor drei Jahren mit Gemeinderätin Cornelia Bodmer und dem Leiter der Bauabteilung Hansjörg Salm bereits besprochen wurde. Der Kanton würde einen Neubau am Standort Blumenrain vorziehen. Vor der Gemeindeversammlung im Dezember 2009 kann der gewählte Standort dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden, die Vorlage wird anschliessend 60 Tag öffentlich aufgelegt. Die Bauabteilung hat schon mehrfach Anfragen eingereicht und kennt den Prozessablauf.

#### **Stimmungsbild aus der Planungswerkstatt**

Am 4. Juli 2009 hatte die Bevölkerung von Zollikon die Möglichkeit, sich an der Planungswerkstatt über die verschiedenen Standorte für das neue Wohn- und Pflegezentrum zu informieren und ihre persönliche Meinung abzugeben. An der Planungswerkstatt wurde der Standort Blumenrain favorisiert, gefolgt von den beiden Standorten Beugi und Roswiesstrasse.

#### **Bewertung der Projektorganisation nach der Planungswerkstatt**

Die Beurteilung der beiden Standorte Rotfluhstrasse und Vordere Rüterwis durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) wird durch die Bewertung der Teilnehmenden an der Planungswerkstatt deutlich bestätigt. Während beim Standort Rotfluhstrasse auch nach Ansicht einer grossen Zahl von Werkstattteilnehmenden der zukünftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten der Schule nicht verbaut werden sollen, wurde beim Standort Vordere Rüterwis vor allem angeführt, dass dieses Gebiet als Standort für Projekte zukünftiger Generationen erhalten bleiben soll. Diese beiden Standorte sind deshalb kaum mehrheitsfähig und sollen deshalb nicht weiterverfolgt werden.



Die Projektorganisation hat für die verbleibenden drei Standorte Beugi, Blumenrain und Roswiesstrasse folgende Aufzählung von Vor- und Nachteilen erarbeitet:



Standort	Vorteile	Nachteile
Beugi Zollikon Dorf	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es fallen nur geringe Immissionen durch das Dorfleben an</li> <li>2. Die öffentlichen Nutzungen im Wohn- und Pflegezentrum profitieren von der zentralen Lage des Standortes</li> <li>3. Spaziermöglichkeiten in guter Qualität vorhanden</li> <li>4. Standort per Auto gut auffindbar, Parkgarage in unmittelbarer Nähe</li> <li>5. Gute Erreichbarkeit mit ÖV</li> <li>6. Bisheriger, bekannter Standort</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zentral gelegener Standort, welcher nur über relativ kleine Freiräume auf der eigenen Parzelle verfügt</li> <li>2. Etliche Zimmer aufgrund der Parzellenform auf der Nordseite</li> <li>3. Es sind bereits öffentliche Nutzungen in der näheren Umgebung vorhanden, so dass kein Mehrwert entsteht</li> <li>4. Maximales Raumprogramm zwar möglich, aber keine Reserve.</li> <li>5. Aufgrund der Parzellenform und der Topografie verhindert eine suboptimale Aufteilung eine betriebliche Effizienz betreffend Pflege</li> <li>6. Betriebliche Synergien mit weiteren Alterseinrichtungen sind nicht möglich, da keine in der Nähe sind</li> <li>7. Hier muss Privateigentum (Wohnungen und Gewerbe) für die Realisierung des Wohn- und Pflegezentrums erworben werden</li> <li>8. Höchste Kosten aller Standorte infolge Provisorium 5 Mio. und Landerwerb 7 Mio.</li> <li>9. Landerwerb setzt rechtzeitiges Mitwirken des Verkäufers voraus</li> <li>10. Ortsbauliche Einordnung durch Volumen des WPZ problematisch</li> </ol>



Standort	Vorteile	Nachteile
Blumenrain Zollikon Dorf	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Profitiert betreffend Immissionen von der dezentralen Lage</li> <li>2. Peripher gelegener Standort, welcher aber an Freiräume grenzt und ist daher landschaftlich attraktiv</li> <li>3. Eignet sich betreffend Exposition, Besonnung, Terrain sowie Anschlüsse an Nachbargrundstücke sehr gut</li> <li>4. Die öffentlichen Nutzungen im Wohn- und Pflegezentrum leisten einen Beitrag für das Quartier</li> <li>5. Betriebliche Effizienz betreffend Pflege ist gut</li> <li>6. Betriebliche Synergien mit weiteren Institutionen sind allenfalls möglich (EPI, Kinderspital Neubau)</li> <li>7. Spaziermöglichkeiten in guter Qualität da</li> <li>8. Gute ÖV-Verbindung Richtung Stadt Zürich</li> <li>9. Dieser Standort ermöglicht eine neue Nutzung des Beugi-Areals</li> <li>10. Gute Zufahrt auf Strasse ohne Störpotential</li> <li>11. Kein Landerwerb, nur Umzonung</li> <li>12. Gute ortsbauliche Einordnung</li> <li>13. Maximales Raumprogramm möglich, und noch Ausbaureserve vorhanden (nach oben)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein peripherer Standort ist nicht optimal für öffentliche Nutzungen im Wohn- und Pflegezentrum.</li> <li>2. Es müssen neue Lösungen für Werkplatz und Schrebergärten gefunden werden</li> <li>3. Automobile Auffindbarkeit etwas eingeschränkt</li> <li>4. ÖV-Verbindung Richtung Zollikon Dorf fehlt, ist aber unter grosser Kostenfolge machbar (Kostenteiler?)</li> </ol>



Standort	Vorteile	Nachteile
Roswiesstrasse Zollikerberg	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betriebliche Effizienz betreffend Pflege ist optimal</li> <li>2. Die öffentlichen Nutzungen im Wohn- und Pflegezentrum profitieren von der zentralen Lage des Standortes</li> <li>3. Betriebliche Synergien mit weiteren Alterseinrichtungen sind allenfalls möglich (Diakoniewerk)</li> <li>4. Spaziermöglichkeiten in guter Qualität vorhanden</li> <li>5. Standort per Auto gut auffindbar</li> <li>6. Gute Erreichbarkeit mit ÖV</li> <li>7. Dieser Standort ermöglicht eine neue Nutzung des Beugi-Areals</li> <li>8. Kein Landerwerb nötig</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wird durch den Lärm von der Binz- und Forchstrasse belastet</li> <li>2. Ist aufgrund der rückwärtigen Lage städtebaulich wenig attraktiv</li> <li>3. Verfügt über relativ kleine Freiräume auf der eigenen Parzelle</li> <li>4. Rückhangsituation gegen Norden suboptimal</li> <li>5. Es sind bereits öffentliche Nutzungen in der näheren Umgebung vorhanden, so dass kein Mehrwert entsteht</li> <li>6. Maximales Raumprogramm zwar möglich, aber keine zusätzlich beliebige Reserve möglich</li> <li>7. Hier konkurrieren Wohnnutzungen und Zentrumsfunktionen</li> <li>8. Berg mit vielen Alterseinrichtungen</li> </ol>

### Fazit

Für den Ersatzneubau des Wohn- und Pflegezentrums wird der Standort Blumenrain nicht nur von der Projektorganisation Alterskonzept, sondern auch dem Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich sowie von der Mehrheit der Teilnehmenden der Planungswerkstatt favorisiert. Es ist daher zu klären, wie die zukünftige Nutzung der Standorte Beugi und am See aussehen soll.

### Zukünftige Nutzung Standort Beugi

Damit der Standort Blumenrain von der Bevölkerung akzeptiert wird, soll die mögliche Nutzung des Beugi-Areals skizziert werden.

Alle Vorteile, die dem Standort Beugi als Wohn- und Pflegezentrum zugesprochen werden, gelten in einem besonderen Mass für alle möglichen Wohnformen. Einerseits wäre der Standort für Wohnungen für junge Familien ideal. Andererseits können sich dort aber auch ältere Menschen, die sich noch einigermassen selbständig mobil bewegen können, sehr wohl fühlen.



Die Gemeinde behält das Grundstück Beugi in ihrem Besitz und bemüht sich, das Areal durch Landerwerb von benachbarten Grundstücken für eine neue Überbauung aufzuwerten. Ob die Gemeinde ein Bauprojekt zu einem späteren Zeitpunkt selber verwirklichen wird oder gemeinsam mit privaten Partnern, kann heute noch nicht entschieden werden.

Bei der Wahl des Standortes Blumenrain steht das Beugi während der Bau-phase weiterhin als Wohn- und Pflegezentrum zur Verfügung. Die hohen Zusatzkosten für ein Provisorium während der Bauphase fallen nicht an und die Bewohnerinnen und Bewohner müssen nur einmal umziehen.

### **Zukünftige Nutzung Standort am See**

Aufgrund der dezentralen Lage ohne ÖV-Anschluss in der Nähe macht es wenig Sinn, das Grundstück des WPZ am See weiterhin für öffentliche Zwecke zu verwenden. Eine Veräusserung oder allfällige Abgabe im Baurecht drängt sich vor. Der Erlös kann zur Verminderung der Baukosten des Ersatzneubaus verwendet werden.

Bei einer Veräusserung des Wohn- und Pflegezentrums am See, Seestrasse 109, 8702 Zollikon, muss auf die Ausführungsbestimmungen über den Heinrich Ernst Fonds Rücksicht genommen werden (Details ad acta). Grundlagen für die Beurteilung der Frage der Veräusserungsmöglichkeit bilden das Testament von Heinrich Ernst vom 10. August 1920 und der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 16. Dezember 1923. Durch Testament verwendete Herr Ernst einen Teil seines Vermögens, insbesondere die Liegenschaften Seestrasse 107 und 109, der Gemeinde zu. Damit wurde testamentarisch die Auflage verbunden, dieses Vermächtnis zu einem "Heim Zollikon für alte Leute oder auch andere" zu verwenden. Die Gemeindeversammlung beschloss daraufhin dann die Einlage sämtlicher Vermögenswerte aus dem Nachlass Heinrich Ernst in einen "Heinrich Ernst Fonds". Gemäss Art. 2 der Ausführungsbestimmungen des Fonds bezweckt dieser "die Schaffung und den Betrieb eines Alters- und Erholungsheims in Zollikon". Gemäss Art. 6 der Ausführungsbestimmungen des Fonds sind die aus dem Nachlass Heinrich Ernst stammenden Liegenschaften gemäss diesem Zweck zu verwenden, "solange nicht durch Gemeindebeschluss etwas anderes angeordnet wird".

In einem Schreiben vom 3. Dezember 1997 an die Gesundheitsabteilung erwähnt Dr. Christian Steinmann, ehemaliger Liegenschaftenvorstand, u.a. folgendes:

*Eine nähere Auslegung des Testamentes von Heinrich Ernst ergibt, dass die Gemeinde nicht verpflichtet ist, zeitlich unbeschränkt auf den Grundstücken ein Heim zu betreiben. Nachdem nun absolut testamentkonform von der Gemeinde Zollikon ein Heim für ältere Leute errichtet und während langer Jahre betrieben wurde, kann daher die testamentarische Auflage als erfüllt betrachtet werden. Aufgrund des Testamentes ist die Gemeinde heute somit frei, die ihr gehörenden Liegenschaften an der Seestrasse 107/109 auch einer anderen Nutzung zuzuführen oder diese zu veräussern. Aufgrund der Ausführungsbestimmungen über den Heinrich Ernst-Fonds bedarf es dazu allerdings eines Gemeindeversammlungsbeschlusses.*



Der Leiter der Bauabteilung, erachtet die Stellungnahme von Dr. Steinmann nach wie vor als aktuell und empfiehlt, dass Reglement nicht ersatzlos aufzuheben, sondern bei Antrag und Weisung an die Gemeindeversammlung festzuhalten, dass bei einem Verkauf der Liegenschaft der Erlös (oder ev. nur ein Anteil davon), für den Ersatzneubau verwendet wird.

Abklärungen bei der Finanzabteilung haben ergeben, dass der Fonds in der Buchhaltung nicht mehr geführt wird.

### **Empfehlungen der Projektorganisation Alterskonzept**

- a) Die Projektorganisation empfiehlt dem Gemeinderat, den Standort für ein neues Wohn- und Pflegezentrum mit der Priorität gemäss der Rangierung der gewichteten Bewertung der Projektorganisation zu wählen.
- b) Daher empfiehlt sie, mit erster Priorität die planungsrechtliche Machbarkeit des Standortes Blumenrain beim Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich (ARV) zur Vorprüfung einzureichen und gleichzeitig die Abklärungen zur ÖV-Erschliessung voranzutreiben.
- c) Ebenso sollen aber die Voraussetzungen für einen weiteren Standort als Auffangposition abgeklärt werden, damit der Souverän über entsprechende Entscheidungsgrundlagen verfügen wird. D.h., die planungsrechtliche Machbarkeit ist auch entweder für den Standort Beugi oder Roswiesstrasse beim ARV vorzuprüfen.
- d) Die Standorte Vordere Rüterwies und Rotfluhstrasse im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau sollen nicht weiter verfolgt werden.
- e) Angesichts des relativ ausgeglichenen Ergebnisses an der Planungswerkstatt stellen sich hohe Ansprüche an die Kommunikation der Standortwahl gegenüber der Stimmbevölkerung. Die Projektorganisation Alterskonzept empfiehlt dem Gemeinderat, den Standortentscheid vorgängig zur Vorlage über den Wettbewerbskredit zu kommunizieren.
- f) Da der Standort Beugi für eine künftige Nutzung für öffentliche Zwecke im Eigentum der Gemeinde bleiben soll, können die Landerwerbsverhandlungen mit Privaten für den Standort Beugi weiter vorangetrieben werden.
- g) Der Standort am See soll veräussert oder im Baurecht abgegeben werden. Der Erlös ist zweckgebunden für den Ersatzneubau zu verwenden.
- h) Die Frage des Finanzierungsmodells und der Trägerschaft soll parallel zum Wettbewerb geklärt werden.
- i) Der Standortentscheid soll der Baubehörde zur Vernehmlassung zugestellt werden.

Der Gemeinderat hat sich entschieden und als Standort für den Ersatzbau **das Areal Blumenrain** gewählt. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen eines Verhandlungsberichts über diesen Entscheid informiert. Die Abklärungen zum Standort Beugi – und insbesondere die Bemühungen zum Landerwerb in diesem Gebiet – sollen weiter vorangetrieben werden, für die künftige Erstellung von Wohnungen oder andere Bauten mit öffentlicher Nutzung oder als Alternativ-Standort, falls der Ersatzbau für das Wohn- und Pflegezentrum



doch nicht auf dem Areal Blumenrain realisiert werden könnte. Die Bauabteilung wurde beauftragt, Abklärungen zur Erschliessung des Areals Blumenrain Richtung Zollikon mit dem ÖV unter Berücksichtigung der Anliegen anderer potentieller Nutzerkreise (Schule, Sportclub etc.) zu treffen. Die Empfehlungen der Projektorganisation wurden im Übrigen gutgeheissen.

## **2.13 GRB 290 vom 18. November 2009; Mögliche Organisationsform WPZ, Ausschluss von Varianten**

### **Ziel und Zweck der Trägerschaftsevaluation**

Durch die Wahl der geeigneten Trägerorganisation soll der rechtliche und organisatorische Rahmen geschaffen werden, damit

- das neue WPZ mit einem optimalen Kosten-Leistungsverhältnis erstellt und betrieben werden kann;
- der Einfluss der Gemeinde auf Umfang, Qualität und Tarife bei den von ihr mitfinanzierten Leistungen gewahrt bleibt;
- die von der Gemeinde eingebrachten Vermögenswerte (Grundstücke, Investitionen) nachhaltig vor Verlust geschützt bleiben;
- die im Auftrag der Gemeinde in der Altersarbeit tätigen Organisationen und Betriebe ihre Leistungen aufeinander abgestimmt erbringen und nach unternehmerischen Grundsätzen geführt werden können;
- die in der Altersarbeit tätigen Organisationen und Betriebe auf dem Arbeitsmarkt und für wohltätige Zuwendungen attraktiv bleiben.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Die verfassungsmässige Grundlage der kommunalen Alterspolitik ist in Art. 19 der Kantonsverfassung im Rahmen der Sozialziele wie folgt geregelt: „Kanton und Gemeinden setzen sich im Weiteren dafür ein, dass ältere Menschen ihr Leben nach ihren Kräften selbstbestimmt gestalten und an der gesellschaftlichen Entwicklung teilhaben können“.

Weitere, übergeordnete Bestimmungen finden sich im Anhang des Gesundheitsgesetzes. Gemäss § 39 ist die Einrichtung und der Betrieb von Alters- und Pflegeheimen Sache der Gemeinden. In § 59a wird die fachgerechte, spitalexterne Kranken- und Gesundheitspflege (Spitex) in den Verantwortungsbereich der Gemeinde verwiesen.

Die gesetzlichen Grundlagen regeln somit, wofür die Gemeinde verantwortlich ist und lassen ihr im Rahmen von Voraussetzungen für die Bewilligungsfähigkeit und Staatsbeitragsberechtigung einen grossen Spielraum für die Ausgestaltung des Wie. Grundsätzlich kann also eine Gemeinde im Bereich der Alterspflege und -betreuung wählen, ob sie Leistungen von Dritten auf dem Markt beschaffen will oder ob sie diese nach ihren Spezifikationen bereitstellen lässt oder ob sie Leistungen selber erbringen möchte. Die Gebote des sorgsamem Umgangs mit öffentlichen Mitteln und der Nachhaltigkeit in der Versorgung mit den entsprechenden Leistungen setzen dieser grundsätzlichen Wahlfreiheit in der Praxis Grenzen.



## **Strategische Ausrichtung der Zolliker Alterspolitik**

Oberstes Ziel der Zolliker Alterspolitik ist die Förderung und Erhaltung der Selbständigkeit und Eigenverantwortung im Alter. Die Leistungen in der Altersarbeit – speziell im Bereich Pflege und Betreuung – werden als subsidiäre Stützung konzipiert und erbracht. Um optimal zu wirken, sollen die vielfältigen, stationären und ambulanten Angebote in der Altersarbeit sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die bewährte partnerschaftliche Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Leistungsträgern – zumeist Non-Profit-Organisationen – soll weiter gepflegt und intensiviert werden. Neben der Bereitstellung der gemeindeeigenen Pflegeplätze fördert die Gemeinde deshalb mit gezielten Massnahmen im Rahmen des integralen Alterskonzepts auch die Pflege und Entwicklung des Angebots im Bereich Alterswohnen und ambulanten Diensten für Pflege und Betreuung.

## **Entwicklung auf der finanziellen Ebene**

Für die von Privaten und Versicherungen nicht gedeckten Kosten des WPZ entfallen auf die Gemeinde heute jährliche Defizitbeiträge im Bereich von 3 Mio. Franken. Die Gemeinde wird auch künftig eine finanzielle Belastung in mindestens diesem Umfang zu tragen haben (neue Pflegefinanzierung). Zur teilweisen Kompensation der kommunalen Beiträge erheben viele Wohn- und Pflegeheime der Öffentlichen Hand Taxzuschläge für Bewohnerinnen und Bewohner, die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz nicht in der Gemeinde haben (so genannte Auswärtigentaxe). Um nicht vollumfänglich von der Tarifgestaltung Dritter abhängig zu sein, kann aus finanzieller Sicht ein Interesse der Gemeinde an einem Pflegeplatzangebot bestehen, bei dem sie direkten Einfluss auf den Betriebsaufwand und in der Folge auf die Taxen hat. Direkten Einfluss üben kann sie als Eigentümerin oder als Auftraggeberin, indirekten Einfluss nehmen kann sie als Vertragspartnerin von Optionsplätzen.

## **Entwicklung auf der Bedarfsebene**

Die Bedarfsprojektion geht davon aus, dass ergänzend zu den Optionsplätzen bei Partnern ein neues WPZ mit ca. 100 Plätzen von der Gemeinde oder in ihrem Auftrag erstellt werden soll. Mit dem Antrag für einen Wettbewerbskredit an die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 ist ein erster Schritt zur Realisierung dieses Vorhabens eingeleitet.

Eine Bedarfsprognose auf einen mutmasslichen Nutzungshorizont von 30 Jahren ist naturgemäss mit erheblichen Unsicherheitsfaktoren versehen. Wie das Verhältnis zwischen stationärer und ambulanter Pflege und Betreuung im Altersbereich in 10 bis 30 Jahren aussehen oder die Zusammensetzung der Bewohnerschaft sich mit Blick auf medizinische oder gesellschaftliche Entwicklungen verändern wird, ist heute kaum vorauszusagen. Deshalb wird den Kriterien Entwicklungsfähigkeit und Flexibilität sowohl bei der Wahl der Trägerchaft wie auch bei den räumlichen und betrieblichen Gestaltungsmerkmalen des neuen WPZ besondere Beachtung geschenkt.



## Zielgruppe

Die Gemeinde will mit einem von ihr oder in ihrem Auftrag bereitgestellten Angebot im Bereich stationäre Alterspflege und Betreuung erreichen, dass auch im mittleren bis tiefen Preissegment weiterhin genügend Plätze verfügbar sind. Im Unterschied zu diesem Zielsegment spielen im oberen Preissegment die Marktkräfte so, dass ein genügendes Angebot bei privaten Trägern vorhanden ist.

## Beurteilung von Trägerschaftsmodellen

Basierend auf einer durch die Projektorganisation mit externer Unterstützung bereitgestellten Auslegeordnung von grundsätzlich in Betracht fallenden Modellen hat der Gemeinderat die folgenden Trägerschaftsmodelle beurteilt und das weitere Vorgehen festgelegt.

- Variante 1: Einheitsmodell (wie heute)
- Variante 2: Dezentralisierung
- Variante 3: Konzession
- Variante 5: Konzessionsmodell als PPP
- Variante 6: Gesellschaftsmodell als PPP

Anforderungen	V1	V2	V3	V5	V6
Hauptanforderungen	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte
Finanzielle Entwicklung	4	4	5	3	3
Qualität und Quantität der Leistung	4	4	3	1	3
Anpassungsfähigkeit an geänderte Verhältnisse	0	3	5	3	3
Personal	2	2	1	1	1
Einfluss Gemeinde / Mitwirkungsmöglichkeiten	5	5	2	0	2
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
<b>Rang</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

Der Gemeinderat diskutierte die vorliegenden Varianten und die durch die Externen vorgenommene Bewertung der verschiedenen Trägerschaftsmodelle und kam zu folgendem Schluss:

### WPZ als Teil der Verwaltung (V1)

Die Erfahrungen im Arbeitsalltag zeigen, dass die Einbindung in die Verwaltung beispielsweise bei personalrechtlichen Fragen, bei erwerbswirtschaftlichen Nebentätigkeiten etc. zu Problemen führen kann. Der Gemeinderat will das heutige Trägerschaftsmodell nicht weiter verfolgen, auch wenn diese



Rechtsform in der Nutzwertanalyse der Projektorganisation relativ gut abgeschnitten hat (Rang 2).

### **Partnerschaft mit Privaten (V5 und V6)**

Unter dem Begriff PPP (Public Private Partnership) werden unterschiedliche Trägerschaftsmodelle zusammengefasst, bei denen angenommen wird, dass durch die Einbindung privater Unternehmen öffentliche Leistungen mit geringer oder keiner Investition der Öffentlichen Hand und im Betrieb nachhaltig kostengünstiger und in besserer Qualität erbracht werden können. Bei den PPP Modellen steht oft der Lebenszyklusansatz im Vordergrund.

Im Unterschied etwa zu Deutschland sind PPP Modelle im spezifischen Schweizer Kontext insgesamt noch wenig ausgereift, ausserhalb von Pionierprojekten noch nicht etabliert und es gibt in der Folge noch keinerlei Erfahrungswerte, wie sich diese Trägerschaftsform mittel- und langfristig bewähren wird. Insgesamt ist die Komplexität von PPP-Modellen sehr gross und das mit dieser Form verbundene Risiko recht hoch. Weiter ist die demokratische Einflussnahme eingeschränkt. Der Gemeinderat beschliesst deshalb, die PPP Modelle nicht weiter zu verfolgen.

Weil die Diskussion von PPP-Modellen in der politischen Öffentlichkeit einiges Interesse findet, weist der GR im Zusammenhang mit seinem Entscheid auf die folgenden Risikofaktoren besonders hin:

- Risiko auf der Vertragsebene  
Damit ein PPP-Modell Anpassungen an künftige Entwicklungen zulässt, braucht es eine sehr klar formulierte Leistungsvereinbarung. Es gibt noch keine Vorlagen, die sich in der Praxis langfristig bewährt haben. Die Erstellung eines entsprechenden Vertragswerks wäre deshalb sehr aufwendig und teuer. Da es noch keine Rechtspraxis zu diesen Trägerschaftsmodellen gibt, bliebe immer ein gewisses Risiko, wie der Vertrag im Streitfall ausgelegt würde.
- Finanzielles Risiko  
Ein PPP-Modell macht meist nur Sinn, wenn eine Zusammenarbeit über lange Zeit abgeschlossen werden kann. Das Vertragsverhältnis mit einem Privaten müsste deshalb auch gegenüber einem möglichen Konkurs des privaten Vertragspartners abgesichert werden, was bei einer rund 30-jährigen Laufzeit äusserst anspruchsvoll oder vielleicht gar unmöglich ist.
- Keine finanziellen Vorteile und Notwendigkeiten  
Die Gemeinde Zollikon kann die notwendigen finanziellen Mittel selber zu günstigeren Konditionen als private Geldgeber beschaffen. Wie vom Finanzvorstand bereits abgeklärt, gewähren die Banken der Gemeinde Zollikon die notwendigen Darlehen.

### **Fazit**

Der Gemeinderat hat beschlossen, nur diejenigen Varianten voran zu treiben, bei denen der Betrieb aus der Verwaltung ausgegliedert wird. Die PPP Modelle werden angesichts der bestehenden Risiken nicht weiter verfolgt. Es



werden privatrechtliche Arbeitsverhältnisse angestrebt. Die Immobilie soll auf jeden Fall im Eigentum der Gemeinde bleiben.

In der nächsten Phase werden Aufträge bearbeitet werden:

- Aufbereiten der Informationen über die geprüften Varianten und die Kriterien für die Vorauswahl des GR für die Aussenkommunikation (Parteien, Organisationen, Stimmberechtigte).
- Genauere Abklärungen zu den verschiedenen Varianten unter V2 und V3: Modell, in dem verschiedene Leistungserbringer wie Spitex, Heimbetreiber etc. unter einem Dach zusammengefasst werden könnten. Modell separater Leistungsvereinbarungen mit den unterschiedlichen Leistungserbringern.
- Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Rechtsformen (Stiftung, öffentlich-rechtliche Anstalt, AG).
- Unterschied Konzessionsvertrag und Leistungsvereinbarung herausarbeiten.
- Der PK Präsident wird beauftragt, mit den Experten abzuklären, welche Auswirkungen die Ausgliederung des WPZ für die Pensionskasse der Gemeinde hätte (Verhältnis Aktiv-Versicherte – Rentner etc.).

#### **2.14 Gemeindeversammlungsbeschluss vom 9. Dezember 2009; Kredit für Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan auf dem Areal Blumenrain für den Ersatzbau WPZ Blumenrain**

##### **Das Wichtigste in Kürze**

Die beiden Wohn- und Pflegezentren (WPZ) Beugi und am See erfüllen die Anforderungen an die Pflege und Betreuung von betagten Menschen nicht mehr. Das Durchschnittsalter beim Eintritt in eine Institution ist immer höher und gleichzeitig sind heute 70 % aller Bewohnerinnen und Bewohner mittel- bis schwerpflegebedürftig. Mit einem Umbau können die Gebäude, welche als Altersheime gebaut wurden, nicht den heutigen gerontologischen Anforderungen angepasst werden.

Eine umfassende Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner ist zwingend notwendig. Durch einen Ersatzneubau an einem einzigen Standort werden Synergien genutzt und die Betriebskosten optimiert. Von einer Liste von ursprünglich über 20 Standorten wurden fünf vertieft überprüft. Mit dem Entscheid für den Standort Blumenrain schlägt der Gemeinderat das Areal für die weitere Bearbeitung im Wettbewerb vor, welches aus seiner Sicht im Quervergleich die meisten Vorteile und die wenigsten Nachteile auf sich vereinigt. Besonders wichtig sind ihm bei diesem Standort die zügige Umsetzbarkeit, das Vermeiden von Nutzungskonflikten mit anderen öffentlichen Verwendungszwecken, das besondere Synergiepotential und das Vermeiden von Zusatzaufwand für Provisorien. Gewisse Nachteile bei der Lage und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr hält er für korrigierbar.



Im Rahmen des Alterskonzeptes wird ein Wettbewerbskredit von 675'000 Franken beantragt, dieser umfasst die Durchführung eines Wettbewerbs inkl. Nachbearbeitung und Vorbereitung eines Gestaltungsplans.

### **Warum braucht Zollikon ein eigenes Wohn- und Pflegezentrum**

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet allen Einwohnerinnen und Einwohnern, unabhängig von ihrer sozialen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Situation, im Bedarfsfall einen adäquaten Platz in einem Altersheim, einem Pflegezentrum oder in einer anderen spezialisierten Alterseinrichtung zur Verfügung zu stellen.

Es gibt verschiedene Altersinstitutionen in Zollikon. Die Gemeinde verfügt auch über Optionsbetten in anderen teilweise spezialisierten Institutionen wie zum Beispiel für Demenz erkrankte Personen. Im Bethesda Küsnacht verfügt die Gemeinde aktuell über 25 Betten und im Pflegeheim Rehalp Zürich über 30 Betten. Das neue Wohn- und Pflegezentrum soll das Angebot im mittleren bis tiefen Preissegment ergänzen, da es im oberen Preissegment bereits genügend private Angebote gibt.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Die verfassungsmässige Grundlage der kommunalen Alterspolitik ist in Art. 19 der Kantonsverfassung im Rahmen der Sozialziele wie folgt geregelt: „Kanton und Gemeinden setzen sich im Weiteren dafür ein, dass ältere Menschen ihr Leben nach ihren Kräften selbstbestimmt gestalten und an der gesellschaftlichen Entwicklung teilhaben können,“

Weitere, übergeordnete Bestimmungen finden sich im Anhang des Gesundheitsgesetzes, namentlich in § 39, 40 und 59a. Gemäss § 39 ist die Einrichtung und der Betrieb von Alters- und Pflegeheimen Sache der Gemeinden, wobei der Kanton gemäss § 40 Anhang Ges G Kostenanteile nach dem Finanzkraftindex an diese Institutionen leistet. In § 59a schliesslich wird die fachgerechte, spitalexterne Kranken- und Gesundheitspflege (Spitex) in den Verantwortungsbereich der Gemeinde verwiesen.

### **Strategische Ausrichtung der Zolliker Alterspolitik**

Oberstes Ziel der Zolliker Alterspolitik ist die Förderung und Erhaltung der Selbständigkeit und Eigenverantwortung im Alter. Die Leistungen in der Altersarbeit – speziell im Bereich Pflege und Betreuung - werden als subsidiäre Stützung konzipiert und erbracht. Um optimal zu wirken, sollen die vielfältigen, stationären und ambulanten Angebote in der Altersarbeit sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die bewährte partnerschaftliche Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Leistungsträgern – zumeist Non-Profit-Organisationen – soll weiter gepflegt und intensiviert werden.

Neben der Bereitstellung der gemeindeeigenen Pflegeplätze fördert die Gemeinde deshalb mit gezielten Massnahmen im Rahmen des integralen Alterskonzeptes auch die Pflege und Entwicklung des Angebots im Bereich Alterswohnen und ambulanten Diensten für Pflege und Betreuung. Bereits realisiert sind die neue Leistungsvereinbarung mit der Spitex Zollikon sowie die-



Kontaktstelle für das Alter. Hohe Wertschätzung verdient in diesem Zusammenhang die von verschiedenen Organisationen geleistete Freiwilligenarbeit und die für Aussenstehende nicht sichtbare, wertvolle Nachbarschaftshilfe.

### **Grundlagen des Alterskonzepts**

Die Umsetzung dieser Strategie wurde in einer ersten Projektphase eingeleitet durch die Erarbeitung der Grundlagen für den weiteren Planungsprozess. Im Vordergrund standen dabei Fragen wie nach der Anzahl Pflegeplätze, welche die Gemeinde zur Verfügung stellen muss oder nach dem Angebot an altersgerechten Wohnungen in der Gemeinde. Ein weiterer Fragekreis betraf die Angebote und das Zusammenwirken von ambulanten und stationären Diensten in der Altersarbeit. Schliesslich war zu klären, ob das Angebot und die Zugänglichkeit von Informationen und Auskünfte zu Altersfragen den Bedürfnissen von Ratsuchenden entspricht. Eine breit abgestützte Projektgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern aus den verschiedenen in der Altersarbeit tätigen Institutionen, fachlich unterstützt von der Pro Senectute Kanton Zürich, trug das Material zusammen und bewertete es in einem Konzeptbericht an den Gemeinderat.

### **Bedarfsprognose für Pflegeplätze in Institutionen der Langzeitpflege**

Der Bericht zeigt, dass entsprechend der spezifischen Altersstruktur der Zolliker Bevölkerung der Anteil von Personen mit einem Alter über 80 Jahren ab 2015 stark ansteigen und jenseits des Planungshorizonts 2030 wahrscheinlich wieder auf die Grössenordnung des heutigen Niveaus sinken wird.

Hinsichtlich Pflegeplätze in Institutionen der Langzeitpflege prognostiziert der Bericht trotz dieser demografischen Zunahme einen stabilen Bedarf von rund 200 Plätzen, welche in Ergänzung zum primär auf das Hochpreissegment ausgerichteten, privaten Angebot durch ein öffentliches Angebot unter der Verantwortung der Gemeinde verfügbar gemacht werden müssen. Den in Grössenordnung gleich bleibenden Bedarf begründen die Berichtverfasser mit dem medizinischen Fortschritt, welcher die Dauer der Pflegebedürftigkeit von älteren Menschen künftig weiter verkürzen werde.

Neben dem privaten Angebot sind im öffentlichen Bereich bei den Partnern der Gemeinde (Pflegeheim Rehalp, Diakoniewerk Neumünster, Bethesda Küsnacht) Optionen für bis zu 90 Plätzen langfristig vertraglich gesichert. In den gemeindeeigenen Wohn- und Pflegezentren Beugi und Am See werden gegenwärtig 110 Plätze angeboten. Die beiden Häuser sind in den 70-er Jahren als Alterswohnheime konzipiert und gebaut worden. Heute schon und gemäss Prognose zunehmend mehr werden jedoch Plätze für Pflegewohnen benötigt. Der Bedarf ist auf 100 bis 110 Plätze veranschlagt. Das Angebot und damit die Infrastruktur im Haus ist auf die spezifischen Anforderungen hoher Pflege- und Betreuungsstufen auszurichten.

Mangels zur Zeit nicht verfügbarer Planungsgrundlagen noch nicht enthalten in dieser Bedarfsprognose ist ein möglicher Mehrbedarf für die so genannte



Übergangspflege im Zusammenhang mit der künftigen Fallpauschalregelung im Akutbereich.

Weiter geht die Planungsannahme davon aus, dass ein optimiertes Angebot an Ambulanten Diensten und altersgerechten Wohnungen es bis zu einem mittleren Pflege- und Betreuungsbedarf ermöglicht, dass das Wohnen zu Hause oder in Alterswohnungen nach wie vor der Regelfall, der Daueraufenthalt in stationären Institutionen der Ausnahmefall bleibt. Ein ausreichendes Angebot von altersgerechtem Wohnraum in allen Preissegmenten und verlässlich funktionierende, ambulante Dienste sind also eine Grundvoraussetzung, dass die Gemeinde im Bereich des öffentlichen Angebotes künftig mit der Anzahl stationären Pflegeplätzen gemäss der Bedarfsprognose auskommt. Es ist auch zu bedenken, dass ein hinsichtlich Pflege und Betreuung nicht unbedingt angezeigter Daueraufenthalt in stationären Plätzen mangels Alternativen im Bereich Alterswohnen weitaus am meisten finanzielle Mittel der Gemeinde beansprucht.

### **Ersatzneubau für WPZ Beugi und Am See**

Die beiden Häuser Beugi und Am See entsprechen längst nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemässe Pflege und Betreuung. Der medizinische Fortschritt und der Ausbau der ambulanten Dienstleistungen - allen voran die Spitex - führten dazu, dass die Menschen länger in ihrer bisherigen Umgebung bleiben können und erst bei grösserer Pflegebedürftigkeit in ein Wohn- und Pflegezentrum wechseln. Die beiden Wohn- und Pflegezentren Beugi und Am See mit 65 bzw. 45 Plätzen wurden in den 70er Jahren als Altersheime gebaut. Das Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner ist in den letzten Jahren jedoch ständig gestiegen und beträgt heute rund 87 Jahre. Heute sind 70 % aller Bewohnerinnen und Bewohner mittel- bis schwerpflegebedürftig, rund ein Viertel hat eine dementielle Erkrankung. Parallel zu dieser Entwicklung ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den letzten Jahren auf durchschnittlich 3 Jahre gesunken.

Die beiden gemeindeeigenen Wohn- und Pflegezentren weisen eine kleinmaschige Raumstruktur auf, wodurch viele Räume nach heutiger Norm zu eng sind. Insbesondere verfügen die Bewohnerzimmer über eine kleine Nasszelle ohne Dusche. Auch die Etagenbadezimmer sind zu klein und gänzlich ungeeignet für die Pflege und Betreuung. Für Bewohnerinnen und Bewohner mit Gehhilfen sind die Türen und Durchgänge zu schmal und die Behindertennorm wird an vielen Orten nicht eingehalten. Die Materialien und Oberflächen sind abgenutzt und werden dem heutigen Verständnis bezüglich Hygiene und Reinigungsfreundlichkeit nicht gerecht. Trotz erhöhtem Aufwand für Pflege und Reinigung der Oberflächen bleiben die Resultate unbefriedigend.

Die Nutzungsdauer vieler Gebäudeteile, wie zum Beispiel der Fenster oder Liftanlagen, sind überschritten und müssten dringend erneuert werden. Die haustechnischen Anlagen sind veraltet und können nur mit einem grossen Aufwand unterhalten werden, damit der Betrieb überhaupt noch möglich ist. Der Energieverbrauch ist überdurchschnittlich hoch.



Die Räume für gemeinsame grössere Anlässe sind viel zu klein. Mit einer Instandsetzung und den erforderlichen Umbauten können die bestehenden Gebäude nicht in ein zukunftsorientiertes und wirtschaftliches Wohn- und Pflegezentrum umgebaut werden, da der Betrieb an zwei Standorten überaus personalaufwändig ist und hohe Zusatzkosten verursacht. Die beiden Heime werden bereits heute als ein Betrieb mit zwei Standorten geführt, darum wird ein gemeinsamer Ersatzneubau an einem Ort vorgeschlagen.

### **Raumprogramm für den Ersatzneubau**

Um den heutigen und zukünftigen Bedarf eines Pflegebetriebs zu erfüllen, stützt die Gemeinde Zollikon ihre Planung auf die Richtlinien der Stadt Zürich. Die jahrelangen Erfahrungen beim Bau und Betrieb von insgesamt 28 Altersinstitutionen mit insgesamt 2'077 Plätzen für alte Menschen sind in den Richtlinien für den Bau von Altersinstitutionen der Stadt Zürich festgehalten. Für die Machbarkeitsstudien lag ein Raumprogramm für 100 bis 110 Plätze zu Grunde. Die Erfahrungen zeigen, dass dies eine gute Grösse ist, um einen Betrieb effizient zu führen. Private Dienstleistungen, welche den Bewohnerinnen und Bewohner sowie Externen zugänglich sind, sollen nach Möglichkeit integriert werden.

Das Gebäude soll nicht nur den heutigen Bedürfnissen angepasst sein, sondern auch im Hinblick auf eine nachhaltige Investition den Energieverbrauch mindestens nach Minergie Standard erfüllen.

### **Standortwahl**

Zollikon verfügt nicht über eine grosse Anzahl eigener Parzellen, die für den Bau eines neuen Wohn- und Pflegezentrums in Frage kommen. In einer ersten Phase wurden mehr als 20 Standorte grob überprüft und zu einer Long-List von 10 Standorten verdichtet. Der Gemeinderat beauftragte die Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG, Zürich, mit der Machbarkeitsabklärung möglicher Standorte. Gestützt auf die Arbeitsergebnisse entschied der Gemeinderat im November 2008, die Standortevaluation auf vier Standorte zu konzentrieren. Später kam noch ein weiterer Standort dazu (Vordere Rüterwies). Diese Standorte wurden in einer zweiten Phase vertieft auf ihre Realisierbarkeit überprüft.

Am 4. Juli 2009 hatten 120 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Zollikon die Möglichkeit wahrgenommen, sich an der Planungswerkstatt über die verschiedenen Standorte für das neue Wohn- und Pflegezentrum zu informieren und ihre persönliche Meinung abzugeben.

### **Standortentscheid für das Areal Blumenrain**

Der Gemeinderat hat bei seiner Standortentscheid die Sichtweisen und Wertungen aus einem breit angelegten Meinungsbildungsprozess mit Einbezug von verschiedenen Organisationen und Personen, darunter die Kommission für Altersfragen und die Teilnehmenden an der Planungswerkstatt berücksichtigt. Nach sorgfältiger Erwägung der pro Standort spezifischen Vorteile und Nachteile hat er sich unter den in Betracht fallenden fünf Standorten für das Areal Blumenrain entschieden. Weil der Beschluss der Stimmberechtigten



rechtigten über den Wettbewerbskredit und den Kredit für die Vorbereitung des Gestaltungsplans faktisch auch ein Entscheid über den Standort ist, ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, seine Überlegungen zur Standortwahl nachfolgend transparent und nachvollziehbar zu machen.

### **Grösse, Form und Topografie des Areals**

Die Dimensionen des Areals Blumenrain bieten günstige Voraussetzungen für Wettbewerbslösungen mit attraktiven Pflegewohnräumen hinsichtlich Licht und Sicht. An den Standorten Beugi und Roswiesstrasse hätten wohl vergleichsweise mehr Zimmer mit Nordausrichtung akzeptiert werden müssen.

Ausser den Arealen Blumenrain und Rotfluhstrasse sind alle Areale mehr oder weniger ausgeprägt in Hanglage, was eine terrassierte Bauweise nahe legt. Was für den Wohnungsbau durchaus Attraktivität bedeutet, ist für den Pflege- und Betreuungsbetrieb wegen den abgestuften Vertikalverbindungen eher als Nachteil zu werten, weil jede Abstufung die Bewegungsfreiheit von gehbehinderten Bewohnerinnen und Bewohner erschwert. Zu dem entstehen durch das Überwinden der relativ vielen Abstufungen in einer terrassierten Anlage für das Personal in Pflege, Betreuung und Hausdienst längere Wegezeiten, was sich als reduzierte Effizienz bzw. in Summe höherem Personalbedarf niederschlägt. Nicht zu unterschätzen ist auch, dass jede Liftanlage mehr erhebliche Folgekosten bei Investitionen, Betrieb und Unterhalt verursacht. Besonders das Areal Beugi würde wegen der Parzellenform und der städtebaulichen Einpassung zur Unterbringung des erforderlichen Raumprogramms einen langgezogenen und mehrfach abgestuften Baukörper erfordern. Die erwähnten Nachteile würden sich hier besonders akzentuiert auswirken. Dem gegenüber bietet das Areal Blumenrain in diesem Punkt gute Voraussetzungen.

Wegen dem weiten Planungshorizont bis über 2030 hinaus sind die Bedarfsprognosen mit einer gewissen Unsicherheit versehen. Ausserdem können die Auswirkungen auf die Langzeitpflege des geplanten Systemwechsels auf Fallpauschalen in der Akutpflege gegenwärtig noch schwer eingeschätzt werden. Der Gemeinderat gibt deshalb Arealen mit einer gewissen Ausbaureserve den Vorzug. Er nimmt damit auch ein wichtiges Anliegen aus der Planungswerkstatt in seine Bewertung mit auf. Von den fünf in der Auswahl verbliebenen Arealen sind Ausbaureserven nur auf den Parzellen Vordere Rüterwies und Blumenrain vorhanden.

### **Zeitperspektiven**

Die Bedarfsprognose und der stetig steigende Unterhaltsaufwand für die am Ende der Nutzungsdauer stehenden Häuser Beugi und Am See erfordern eine zügige Realisierung. Areale, die sich bereits im Besitz der Gemeinde befinden, haben in diesem Kriterium einen Vorteil. Das spricht gegen das Areal Beugi, weil zur Realisierung des erforderlichen Raumprogramms ein Landerwerb von zwei verschiedenen Eigentümern erforderlich ist. Alle anderen Areale befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.



Ebenfalls Einfluss auf die Zeitperspektive haben die Verfahren für eine Zonenänderung und für das Gestaltungsplanverfahren. Gestaltungspläne müssen für alle Standorte erarbeitet werden. Der Zeitbedarf wird massgeblich geprägt durch die Komplexität der städtebaulichen Einpassung und Erschliessung und auch durch die Komplexität und Akzeptanz der Nachbarschaftsverhältnisse. Das Areal Blumenrain ist im Vergleich zu den andern in diesem Kriterium als eher einfacher einzustufen. Um keine Zeit zu verlieren, wird zusammen mit dem Antrag für den Wettbewerbskredit ein Antrag für die Vorbereitung des Gestaltungsplans gestellt. Die Stimmberechtigten werden Gelegenheit haben, bei Vorliegen über den Gestaltungsplan an der Gemeindeversammlung zu befinden.

Das Verfahren zur Zonenänderung beeinflusst als weiterer Faktor die Zeitperspektiven. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) in einer informellen Konsultation die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit und Möglichkeit zur Zonenänderung geklärt. Gemäss Beurteilung des Amtes ist ein Ersatzneubau des WPZ auf allen Arealen grundsätzlich möglich. Der Kanton würde aus Gründen der Siedlungsentwicklung und Raumordnung einen Neubau am Standort Blumenrain befürworten und ist bereit, die Parzellen in die Zone für öffentliche Bauten umzuzonen.

### **Standortqualität und strategische Raumreserven**

Der Ersatzneubau des WPZ wird ausgerichtet auf die spezifischen Bedürfnisse der Mehrheit von Bewohnerinnen und Bewohner mit einem Bedarf in den hohen Pflege- und Betreuungsstufen. Neben einer liebevollen Pflege und Betreuung in dafür optimal geeigneten Räumen ist für diese in ihrem selbständig zu bewältigenden Bewegungsradius zumeist eingeschränkten Menschen das unter dem gleichen Dach verfügbare Angebot an Dienstleistungen und sozialen Interaktionen sowie Spaziermöglichkeiten auf sicheren, ebenen Wegen in der nächsten Umgebung prägend für die Lebensqualität. Für diese Personengruppe formulierte der renommierte Altersforscher Prof. Dr. François Höpflinger anlässlich der Planungswerkstatt die Formel, dass die Qualität im Hause wichtiger sei als der Standort des Hauses.

Die auf dem Areal Blumenrain verfügbare Fläche gestatte es, Räume für soziale Kontakte und Anlässe (Cafeteria) und Mehrzweckräume für Gruppenaktivitäten in genügender Grösse und Anzahl bereitzustellen. Das Konzept sieht vor, dass diese Räumlichkeiten auch von der Öffentlichkeit mit genutzt werden können. Weiter besteht die Vorstellung, räumliche Voraussetzungen zu schaffen für die Vermietung an Dienstleister nach dem Model „shop in the shop“. Die Attraktivität im Hause wird damit gestaltet und im Austausch mit dem WPZ das Quartier bereichert. Diese Konzeption ist in privaten Seniorenresidenzen ebenso wie in öffentlichen Institutionen bereits vielfach erfolgreich realisiert. Beispiele in nächster Nähe sind das auf Zolliker Boden liegende Altersheim Rebwies der Stadt Zürich oder das Tertianum im Zollikerberg.

Die nur aus Sicht der Gemeindegrenze periphere Lage des Areals Blumenrain liegt an ruhiger, attraktiver Wohnlage und ist zugleich eingebettet in ei-



ne Zone mit bedeutenden Einrichtungen des Gesundheitswesens (Universitätskliniken Balgrist und Burghölzli, Schweizerische Epilepsie-Klinik, Klinik Schulthess und Klinik Hirslanden, Krankenhaus Rehalp). Mit dem geplanten Neubau des Kinderspitals im gleichen Raum wird das Gebiet zu einem Kompetenzzentrum von überregionaler Bedeutung weiter entwickelt. Ausschliesslich am Standort Blumenrain besteht schon heute eine derart reiche Palette an Synergiepotentialen aus der Zusammenarbeit mit benachbarten Institutionen. Synergiefelder sind beispielsweise in der Zusammenarbeit mit Fachärzten aus den Kliniken, im Bereich der Ausbildung im Pflegedienst, beim Hausdienst und Unterhalt der Infrastrukturen sowie bei der Nutzung von Einrichtungen für das Personal (z.B. Kinderkrippe). Mit der Buslinie 77 ist das Areal Richtung Zürich an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Erschliessung Richtung Zollikon muss verbessert werden. Die Gemeinde hat entsprechende Gespräche mit den Zürcher Verkehrsbetrieben bzw. dem ZVV aufgenommen, damit die bestehenden und neuen Gesundheitseinrichtungen ebenfalls von Zollikon gut erschlossen werden. Für den privaten Personen- und Zulieferverkehr ist die Zugänglichkeit gut. Eine übermässige Verkehrsbelastung für das Quartier muss von einem WPZ mit 100 – 110 Plätzen nicht befürchtet werden. Für den im Perimeter enthaltenen Werkplatz der Gemeinde und die Schrebergärten wird ein Ersatz an neuen Standorten gesucht.

Im Unterschied zu betagten Menschen mit hohem Pflege- und Betreuungsbedarf und reduzierter selbständiger Mobilitätsautonomie können rüstige Seniorinnen und Senioren von den spezifischen Vorteilen einer Zentrumszone wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Restaurants, Freizeit- und Kulturinstitutionen, öffentlicher Verkehr und Ämter in Gehdistanz optimal profitieren. Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb, das Areal Beugi als strategische Raumreserve zu behalten und die Verwendung nach Bezug des Ersatzneubaus z.B. für Alterswohnungen zu prüfen.

Das Areal Rotfluhstrasse versteht der Gemeinderat als Raumreserve für die langfristige Weiterentwicklung der Schule sowie zum Erhalt einer lockeren, durchgrüntem Struktur in diesem Teil der Zentrumszone. Für das in der Zentrumszone Zollikerberg gelegene Areal Roswiesstrasse fällt in Übereinstimmung mit raumplanerischen Empfehlungen des Kantons primär eine Nutzung mit zentrumsbildender Funktion in Betracht. Das Areal Vordere Rüterwiese schliesslich weist besondere Qualitäten für eine eventuelle Nutzung für Wohnungen auf. Der Kanton empfiehlt, dieses Gebiet als eine der letzten grossen, zusammenhängenden Flächen wenn möglich für eine kommende Generation disponibel zu halten.

Das Areal des heutigen WPZ Am See ist aufgrund der dezentralen Lage ohne Anbindung an den öffentlichen Verkehr für öffentliche Zwecke wenig geeignet. Es soll deshalb nach Realisierung des Ersatzneubaus einer privaten Nutzung zugeführt werden. Aufgrund eines bestehenden Legates muss der Erlös für Alterszwecke verwendet werden.



## **Wirtschaftliche Perspektiven und Finanzierungsmodelle**

Der Ersatzneubau des Wohn- und Pflegezentrums erfordert, abgestützt auf Richtwerte für vergleichbare Objekte nach heutiger Grobschätzung, Erstellungskosten in der Grössenordnung von 40 – 50 Mio. Franken brutto, das heisst ohne Abzug von Erlös für das WPZ am See und allfälligen Staatsbeiträgen. Beim Standort Beugi wären Zusatzkosten in der Grössenordnung von 5 Mio. Franken für ein Provisorium während der Bauphase sowie mehrere Millionen für den Landerwerb zu veranschlagen gewesen.

Parallel zur Projektentwicklung im Wettbewerb prüft der Gemeinderat die Finanzierungsmodelle. Die Frage der Finanzierungsform ist dabei eng verknüpft mit der Frage der Trägerschaft. Es wird darum gehen, die Nachhaltigkeit einer Partnerschaft über eine Dauer von rund 30 Jahren, die Einflussmöglichkeiten auf die Ausgestaltung des Objektes und der Leistungen sowie den Gesamtaufwand über die ganze Laufzeit („total cost of ownership“) sorgfältig zu prüfen und den Stimmberechtigten entsprechende Anträge vorzulegen.

## **Machbarkeitsstudie Areal Blumenrain**

Anhand der Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob sich das gewünschte Raumprogramm städtebaulich und betrieblich auf dem Areal verwirklichen lässt und welche Randbedingungen bestehen. Es handelt sich dabei um eine reine Machbarkeit und darf nicht mit einem Projekt gleichgestellt werden. In der Studie entstand ein Layout mit drei Gebäuden mit je 3 Geschossen, welche im Erd- und Untergeschoss miteinander verbunden sind. Die Räume können optimal belichtet werden und lassen sich gut organisieren. Das Bauvolumen fügt sich gut in die vorhandene Struktur der umliegenden Gebäude ein.

## **Realisierung Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain**

Solange die Gemeinde die Federführung hat, ist sie bei der weiteren Entwicklung des neuen WPZ für die Vergabe von Aufträgen an das öffentliche Vergabewesen gebunden. Dabei ermöglicht das Instrument Wettbewerb mit einem transparenten Verfahren eine vergleichbare Evaluation verschiedener Lösungsansätze. Die unterschiedlichen Wettbewerbsprojekte liefern aussagekräftige Entscheidungsgrundlagen für die Erteilung von Planungsaufträgen für das geplante Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain.

Mit den zweistufigen Wettbewerbsverfahren ist es möglich, die beste städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Umsetzung des Raumprogramms zu wählen. Mit diesem Verfahren ist es möglich umfangreiche Wettbewerbsprojekte zu erhalten, welche mit einem angemessenen Aufwand bewertet und beurteilt werden können. Das Preisgericht wird aus Sach- und Fachpreisrichter mit einer nachgewiesenen Erfahrung im Bereich Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur, Ökonomie, Betriebsorganisation, Vertreter der Gemeinde Zollikon, Experten und eventuell Investoren zusammen gestellt.



### Meilensteine

2009	Kredit Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan
2010	Zonenänderung und Entscheid Trägerschaft
2011	Kredit Projektierung und Submission
2011	Entscheid Gestaltungsplan
2013	Kredit Objektkredit (Baukosten)
2013	Baubeginn
ab 2016	Bezug

### Kosten Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan

Die Kosten für den Wettbewerb setzen sich wie folgt zusammen:

Organisation Wettbewerb	Fr.	155`000
Entschädigung Preisgericht/	Fr.	70`000
Preisgelder Teilnehmer	Fr.	240`000
Nachbearbeitung Wettbewerb	Fr.	110`000
Vorbereitung Gestaltungsplan	Fr.	100`000
<b>Total inkl. MWSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>675`000</u></b>

Die Gemeindeversammlung ist dem Antrag des Gemeinderates gefolgt, hat diesem Projektmeilenstein zugestimmt und damit einen ersten Entscheid für ein neues Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain gefällt.



### 3 KOSTENZUSAMMENSTELLUNG FÜR DIE PHASEN 1 UND 2 (VON DER GRUNDLAGENERARBEITUNG BIS ZUR GENEHMIGUNG DES WETTBEWERBKREDITES)

Jahr	Kontonummer	Verbuchung	Fr.	Betrag
2007	3083.3620.00	Laufende Rechnung	Fr.	54'320.85
2008	3083.3620.00	Laufende Rechnung	Fr.	158'435.70
2009	3083.3620.00	Laufende Rechnung	Fr.	103'927.00
2009	570.5030.01	Investitionsrechnung	Fr.	179'349.55
<b>Gesamtkosten für die Phasen 1 und 2</b>			<b>Fr.</b>	<b>496'033.10</b>



#### 4 SCHLUSSWORT

An dieser Stelle endet diese Zusammenfassung, welche einen Einblick in die Arbeit des Projekts Alterskonzept während der letzten drei Jahre (2007 bis 2009) gewährt. Bei all jenen Damen und Herren, welche während dieser Zeit in irgendeiner Form im Projekt Alterskonzept mitgeholfen haben, möchten wir uns hiermit ganz herzlich bedanken und freuen uns auf die kommenden Jahre der Planungs- und Bauphase für das neue Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain.

Urs Fellmann	Otto Bieri	Daniel Bosshard
Gesundheitsvorstand	Leiter Wohlfahrtsabteilung	Leiter Gesundheitsabteilung
	Gesamtprojektleiter Phase 1	Gesamtprojektleiter Phase 2