

GEMEINDE ZOLLIKON

Projektorganisation
WPZ Blumenrain



WPZ Blumenrain

Die Wohn- und Pflegezentren (WPZ) Beugi und Am See sind sanierungsbedürftig und erfüllen die funktionalen Anforderungen an einen zeitgemässen Pflegebetrieb nicht mehr. Das gemeindeeigene Angebot an Pflegeplätzen soll an einem einzigen Ort zusammengefasst werden. Der Neubau auf dem Areal Blumenrain wird den aktuellen und auch den künftigen Bedürfnissen gerecht.



Das Projekt einschliesslich eines Attikageschosses benötigt einen Kredit von 52 Millionen Franken. Die Kreditvorlage kommt am 3. März 2013 an die Urne. Sagen die Zollikerinnen und Zolliker Ja, wird mit einem Baubeginn ab Herbst 2013 geplant. Geplanter Bezug ist erste Jahreshälfte 2016.

Handlungsbedarf

Vor nicht allzulanger Zeit galt die Regel, dass ältere Menschen noch im rüstigen Alter in ein Altersheim ziehen, um dort ihren Lebensabend zu verbringen. Das hat sich deutlich geändert. Heute wollen die Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben. Erst wenn sie stark pflegebedürftig sind, ziehen sie in ein Heim. Das Durchschnittsalter in den beiden WPZ Beugi und Am See liegt denn auch bei 88 Jahren.

Die Heime Beugi und Am See wurden vor rund 40 Jahren gebaut. Sie sind damals als Alterswohnheime konzipiert und auf die (damaligen) Bedürfnisse ausgerichtet worden. Sie vermögen weder den heutigen Anforderungen an Alterswohnungen, geschweige denn an die gesteigerten Anforderungen an ein Pflegeheim gerecht zu werden.



In den vergangenen Jahren hat sich die demografische Entwicklung markant gewandelt. Die Menschen werden nicht nur viel älter als früher, sie bleiben auch länger gesund, mobil und selbständig.

Ambulante Dienste (z.B. Spitex, Mahlzeitendienst) ermöglichen es zudem, einen Heimeintritt selbst bei einer gewissen Pflegebedürftigkeit deutlich hinauszuzögern.

Etagenduschen nicht mehr zeitgemäss.

Vielfach schlägt die relativ hohe Selbständigkeit im Alter plötzlich (z.B. durch einen Sturz) in eine mittlere bis starke Pflegebedürftigkeit um. Dann braucht diese Person keinen Altersheimplatz, sondern einen Pflegeplatz – und zwar rasch.



Das WPZ Blumenrain deckt diese Nachfrage in Verbindung mit den vertraglich an die Gemeinde gebundenen Pflegeplätzen in geeigneten Institutionen in- und ausserhalb der Gemeinde ab.

Zimmergrössen: Für pflegerische Bedürfnisse ungeeignet.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

Der Neubau kostet inklusive einem Attikageschoss mit Alterswohnungen und einer ärztlichen Gemeinschaftspraxis gut 52 Millionen Franken. Dieses Geld ist gut investiert. Einerseits steht dieser Investition der Wert des WPZ Blumenrain gegenüber. Das Eigenkapital der Gemeinde wird also nicht geschmälert. Andererseits entfallen jährliche Defizitdeckungsbeiträge zulasten der Steuerzahler in der Grössenordnung von jährlich einer Million Franken. Der Baukredit kommt am 3. März 2013 an die Urne.

Der Kredit für das WPZ Blumenrain mit Attikageschoss beläuft sich auf 52,05 Mio. Franken, jener für das WPZ Blumenrain ohne Attikageschoss auf 47,9 Mio. Franken. Zusammen mit dem durch die Gemeindeversammlung bereits bewilligten Projektierungskredit von 3,95 Mio. Franken belaufen sich die gesamten Investitionskosten auf 56 Mio. Franken.

Das WPZ Blumenrain ist in der Investitionsplanung Zollikons für die Jahre 2012 – 2016 mit den vollen Investitionskosten enthalten. Die für die Realisierung des WPZ Blumenrain aufzunehmenden Fremdmittel haben einen Gegenwert in Form der Baute. Das Eigenkapital der Gemeinde bleibt deshalb unverändert. Die Investitionsfolgekosten (Amortisation, Zinsen und Unterhalt) werden durch die Nutzer abgedeckt und belasten die Steuerzahler nicht.

Der Betrieb von zwei Heimen ist grundsätzlich teurer als der Betrieb eines einzigen Heims mit demselben Angebot. Zudem weisen die Heime ungünstige Betriebsgrössen auf, was sich auf die Kostenstruktur ebenfalls ungünstig auswirkt. Das Zusammenfassen der Heimplätze in einem Ersatzneubau bietet deshalb die Chance, das gemeindeeigene Angebot auf einem zeitgemässen Niveau langfristig zu sichern und die jährlichen Defizitbeiträge von rund einer Million Franken zulasten der Laufenden Rechnung substanziell und nachhaltig zu reduzieren.



Standort

In Zollikon hat es nicht viele Grundstücke, die sich bezüglich Parzellengrösse, Erschliessung und Lage für die Einrichtung eines Wohn- und Pflegeheimes mit 100 Plätzen nicht nur eignen, sondern auch verfügbar und bezahlbar sind. Das Areal Blumenrain erwies sich von allen evaluierten Grundstücken als das geeignetste.

Fünf Grundstücke standen zur engeren Auswahl. Unter Beteiligung der Kommission für Altersfragen und weiteren interessierten Kreisen aus der Bevölkerung wurde der Standort sorgfältig und breit abgestützt evaluiert. Die Wahl fiel auf das Areal Blumenrain. Der Gemeinderat übernahm diese von der Bevölkerung getragene Empfehlung.

Die gesamte weitere Entwicklung war in der Folge auf den Standort Blumenrain ausgerichtet. Die Zollikerinnen und Zolliker stützten die Standortwahl Blumenrain konsequent und genehmigten seit 2009 sämtliche Anträge des Gemeinderates in diese Richtung (Kredit für den Wettbewerb, Umzonung, Gestaltungsplan, Projektierungskredit).

Der Standort des WPZ Blumenrain bringt hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität gegenüber dem WPZ Am See markante Verbesserungen. Es verfügt zwar nicht über die zentrale Lage des WPZ Beugi, ist aber in Richtung Hegibachplatz (Bus Nr. 77 der VBZ) wie auch in Richtung Zollikon Zentrum (neuer Ortsbus in der Abklärungsphase) bestens erschlossen. In der Tiefgarage stehen 54 Parkplätze für Mieter, Besucher, Personal, Arztpraxis etc. zur Verfügung. Im Vorfahrtbereich sind zwei Kurzzeitparkplätze angeordnet.



Für Bewohner und Quartier

Das WPZ Blumenrain bietet 102 Wohneinheiten und vermag damit das Raumangebot der bestehenden Heime Beugi (65 Plätze) und Am See (45 Plätze) praktisch 1:1 zu ersetzen. Es ist zudem eingerichtet für die Aufnahme von Menschen mit demenziellen Symptomen, für Ferienaufenthalter (Entlastungsangebote für pflegende Angehörige) und Rekonvaleszente (Überbrückungspflege).

Die grosszügigen, hell und freundlich ausgestatteten Zimmer im WPZ Blumenrain verfügen über eine eigene Nasszelle mit WC/Dusche sowie über einen eigenen Balkon. Die Zimmer sind rollstuhlgängig, einige können auch paarweise genutzt und zu einem Doppelzimmer zusammengelegt werden.



Nebst Wohneinheiten für mittel bis schwer Pflegebedürftige verfügt das WPZ Blumenrain über Angebote für die Übergangspflege, über eine Station für demente Menschen und Räume, die für Palliative Care geeignet sind. Darüber hinaus bietet es Zimmer für noch zuhause lebende Pflegebedürftige, die zur Entlastung von Angehörigen vorübergehend aufgenommen werden können.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Kiosk, ein öffentliches Restaurant und ein unterteilbarer

Mehrzweckraum. Auch die Gartenanlage ist (mit Ausnahme des auf die speziellen Bedürfnisse von dementen Menschen ausgerichteten Teils) öffentlich zugänglich. Ebenfalls im Erdgeschoss findet sich der separate Zugang zur Kinderkrippe im ersten Obergeschoss.

Das Attikageschoss bietet Raum für zehn Alterswohnungen zwischen 1.5 und 3.5 Zimmern sowie für eine ärztliche Gemeinschaftspraxis. Diese bietet nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern einen einfachen Zugang zu ärztlicher Leistung, sondern sie kann auch die Quartiersversorgung verbessern. Das Attikageschoss steigert damit die Attraktivität des WPZ Blumenrain für Zollikon und seine Einwohnerinnen und Einwohner. Unter finanziellen Gesichtspunkten verbessert es die Wirtschaftlichkeit der gesamten Investition.



Der Gemeinderat hat, gestützt auf Diskussionen in der Gemeinde, in Aussicht gestellt, dem Volk nebst dem Kredit über 52 Millionen Franken (WPZ Blumenrain mit Attikageschoss) auch eine Variante ohne dieses Attikageschoss zu unterbreiten. Der Kredit hierfür würde sich auf knapp 48 Millionen Franken belaufen. Da

die Nutzungen im Attikageschoss willkommene Deckungsbeiträge (Mieten, kostenpflichtige Nutzung der Heiminfrastruktur etc.) liefern können, empfiehlt der Gemeinderat die Realisierung des Projekts **mit** Alterswohnungen und Gemeinschaftspraxis im Attikageschoss.

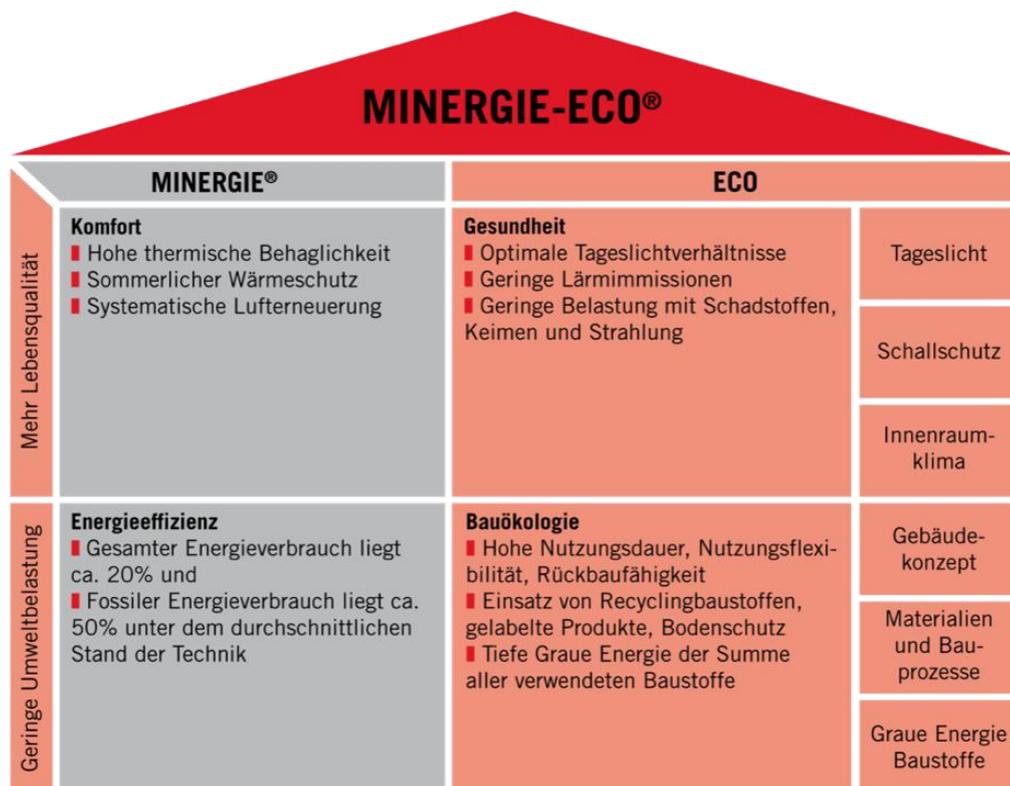
Architektur und Energie

Das aus dem Siegerbeitrag des Wettbewerbs hervorgegangene Ausführungsprojekt für das WPZ Blumenrain setzt Akzente. Es passt sich aber gut in den bestehenden Grünraum und in die gewachsene Siedlungsstruktur ein. Das WPZ Blumenrain ist für Bewohnerinnen und Bewohner mit einem mittleren bis hohen Pflegebedarf ausgelegt und betrieblich wie auch funktional nach den neusten Erkenntnissen gestaltet. Der Skelettbau macht das Konzept baulich flexibel und damit zukunftssicher.

Das Bauprojekt lehnt sich stark an das Wettbewerbsprojekt an, konnte aber im Zuge der Projektierung in einigen Belangen weiter verbessert werden.

Am Raumprogramm hat sich nur wenig geändert. Der Kinderhort ist in das Gebäude integriert und die Technik vollständig ins Untergeschoss verlegt worden. Die Zahl der Zimmer ist aus Kostengründen um acht Einheiten reduziert worden.

Sowohl betrieblich wie auch energetisch (Minergie P- Eco-Standard) erfüllt das Projekt strenge Auflagen. Im Betrieb garantiert das funktionale Konzept des Bauwerks effiziente Abläufe, flexible Strukturen und tiefe Kosten. Betriebliche und energetische Effizienz führen zu einer hohen Wirtschaftlichkeit und damit zu einer nachhaltigen Investition der Gemeinde Zollikon.



Freiwerdende Grundstücke

Mit dem Bezug des WZP Blumenrain werden die Liegenschaften Beugi und Am See frei.



Die künftige Nutzung des Areals Beugi ist Gegenstand einer separaten Planung, in die die Bevölkerung zu gegebener Zeit einbezogen wird.



Das Heim Am See geht auf ein Legat zurück (Heinrich Ernst-Stiftung). Abklärungen sind im Gang, wie dieses Grundstück im Sinne des Stifters umgenutzt werden kann.

Auskunftsstellen der Projektorganisation WPZ Blumenrain

Michael Bucher, Projektleiter Liegenschaftenabteilung, Tel. 044 395 33 60
E-Mail: michael.bucher@zollikon.ch

Daniel Bosshard, Leiter Gesundheitsabteilung, Tel. 044 395 35 00
E-Mail: daniel.bosshard@zollikon.ch