



## Alterskonzept Zollikon

### READER PHASE 3

(PROJEKTARBEIT AB 1.1.2010)

Stand 20. Januar 2011



Fotos: Internet

Verfasser:

**Gesundheitsabteilung Zollikon**  
**Gesamtprojektleitung Alterskonzept**

Bergstrasse 20

Postfach 280

8702 Zollikon

Tel. 044 395 35 01

Fax. 044 395 38 90

daniel.bosshard@zollikon.ch



## Inhaltsverzeichnis

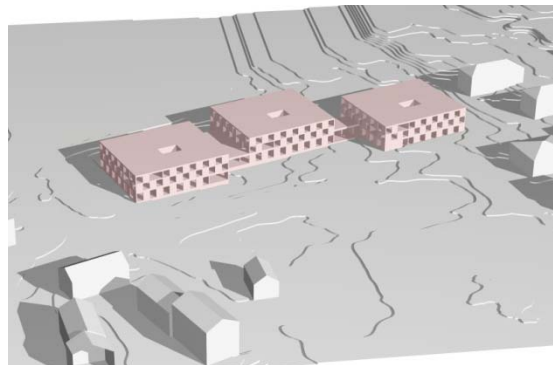
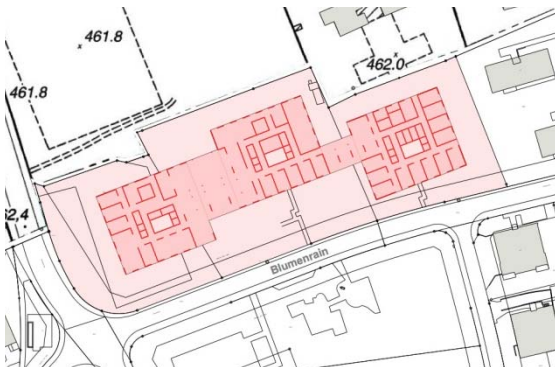
<b>1. Rückblick .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Gemeinderatsbeschluss (GRB) 7 vom 13. Januar 2010; Genehmigung Projektorganisation Phase 3 .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. GRB 8/9 vom 13. Januar 2010; Auftragsvergaben Phase Wettbewerb WPZ Blumenrain .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Projekt WPZ Blumenrain .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1. GRB 43 vom 24. Februar 2010; Genehmigung Projekthandbuch Neubau WPZ Blumenrain Phase Wettbewerb .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2. GRB 57 vom 10. März 2010; Genehmigung Bauabrechnung Vorbereitungsarbeiten für die Zeit bis zur Genehmigung Wettbewerbskredit.....</b>	<b>17</b>
<b>3.3. GRB 76 vom 24. März 2010; Diverse Auftragsvergaben .....</b>	<b>17</b>
<b>3.4. GRB 95 vom 21. April 2010; Genehmigung Wettbewerbs- und Raumprogramm Phase Präqualifikation.....</b>	<b>18</b>
<b>3.5. GRB 172 vom 14. Juli 2010; Genehmigung Wettbewerbsprogramm Phase Wettbewerb.....</b>	<b>18</b>
<b>3.6. GRB 219 vom 22. September 2010; Antrag und Weisung für die Einzonung Blumenrain .....</b>	<b>21</b>
<b>3.7. GRB 299 vom 15. Dezember 2010; Genehmigung Wettbewerbsentscheid/Kreditfreigaben..</b>	<b>25</b>
<b>3.8. GRB 13 vom 12. Januar 2011; Kreditfreigaben für Nachbearbeitung Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan .....</b>	<b>26</b>
<b>4. Projekt Trägerschaft .....</b>	<b>27</b>
<b>4.1. GRB 94 vom 21. April 2010; Genehmigung Projekthandbuch Trägerschaft WPZ .....</b>	<b>27</b>
<b>4.2. GRB 202 vom 25. August 2010; Weiteres Vorgehen betreffend Trägerschaft Betrieb.....</b>	<b>35</b>
<b>5. Kommunikation .....</b>	<b>40</b>
<b>5.1. GRB 173 vom 14. Juli 2010; Kreditgenehmigung und Kompetenzdelegation für externe Unterstützung im Bereich Kommunikation für di Zeit vom August 2010 bis Januar 2011 .....</b>	<b>40</b>
<b>6. Kommission für Altersfragen.....</b>	<b>41</b>
<b>6.1. GRB 224 vom 22. September 2010; Personelle Mutationen.....</b>	<b>41</b>



## Neubau Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain – Phase Wettbewerb

### 1. Rückblick

Situation und Perspektive der Machbarkeitsstudie Areal Blumenrain, Zollikon



Plan/Perspektive: Hasler Schlatter Partner, Zürich

Die Gemeindeversammlung hat am 9. Dezember 2009 die Kosten für den Projektwettbewerb und die Vorbereitung des Gestaltungsplanes genehmigt und damit einen ersten Entscheid für ein neues Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain gefällt. Mit der Genehmigung dieses Projektmeilensteins endet die Alterskonzeptphase 2, welche vom 1. Juli 2008 bis 31. Dezember 2009 gedauert hat. Für die detaillierte Vorgeschichte der Umsetzung des Alterskonzepts in den Phasen 1 und 2 wird auf den READER vom 31. Dezember 2009 verwiesen.

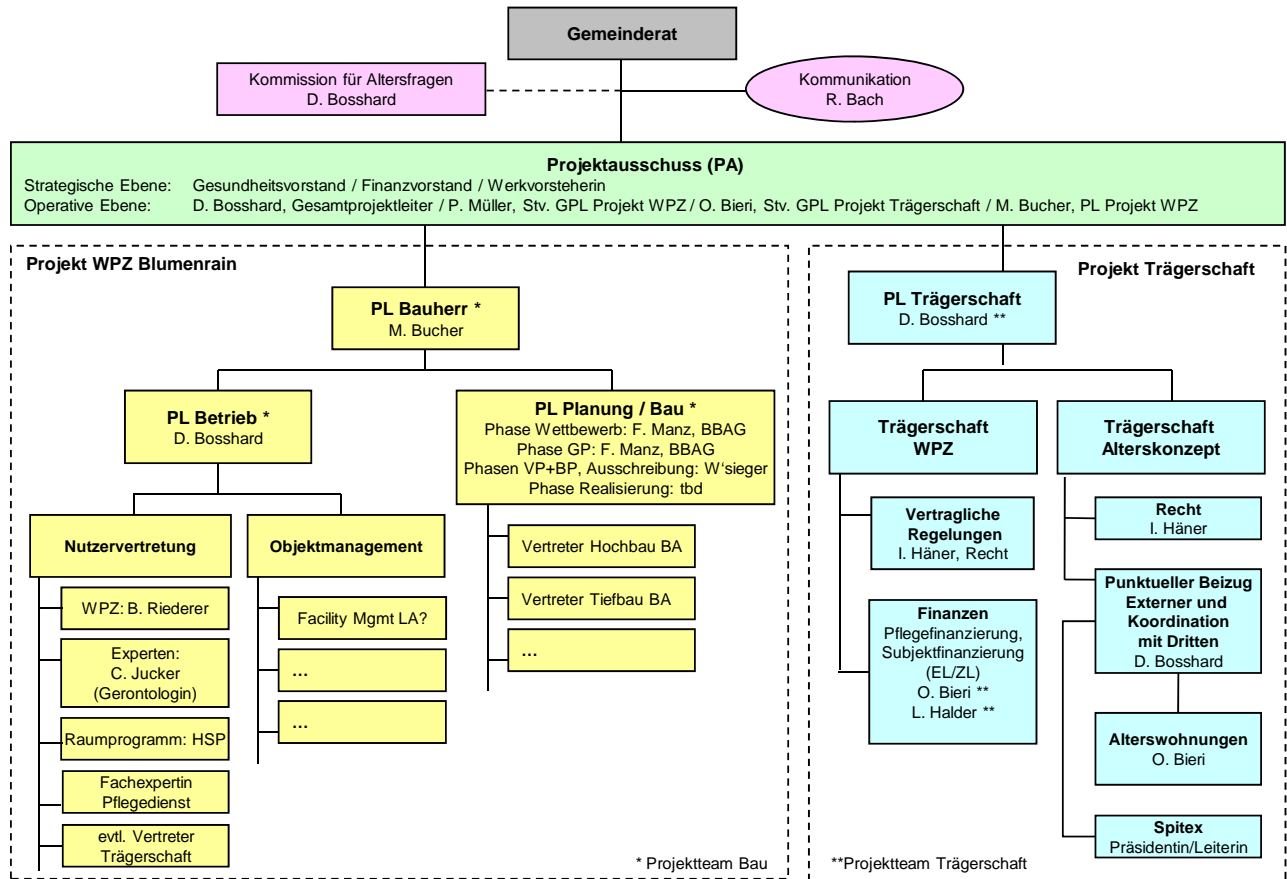
### Kosten Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan

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>675`000</b>

### 2. Gemeinderatsbeschluss (GRB) 7 vom 13. Januar 2010; Genehmigung Projektorganisation Phase 3

Für die Phase 3 ab Januar 2010 bis ca. Mitte 2011 (Wettbewerb WPZ Blumenrain) ist eine Anpassung der Projektorganisation fällig, welche wie folgt aussehen soll:



## A. Projektausschuss (PA)

Der PA ist das Koordinations- und Entscheidungsorgan innerhalb der vom Gemeinderat erteilten Aufträge. Er wird ca. viermal pro Jahr tagen, stellt Anträge an den Gemeinderat und stellt in Zusammenarbeit mit der Gemeindeschreiberin die Kommunikation nach Aussen sicher (Öffentlichkeit und Kommission für Altersfragen). Folgende Personen sollen im PA Einsitz nehmen:

### A.1. Strategische Ebene

Gesundheitsvorstand, Finanzvorstand, Werkvorsteherin

### A.2. Operative Ebene

- Daniel Bosshard, AL GA, Gesamtprojektleiter (GPL)
- Patrick Müller, AL LA, GPL Stv. Bereich Projekt WPZ Blumenrain
- Otto Bieri, AL WFA, GPL Stv. Bereich Projekt Trägerschaft
- Michael Bucher, Projektleiter LA, Projektleiter WPZ Blumenrain



## **B. Projekte Phase 3**

Es wird unterschieden zwischen den beiden Projekten WPZ Blumenrain und Trägerschaft.

### **B.1. Projekt WPZ Blumenrain**

Projektleiter (PL) Bauherr (Michael Bucher)

- Plant, überwacht, steuert das Projekt
- Führt das Projektteam und koordiniert PL Betrieb und PL Planung / Bau
- Stellt die Verbindung zum Projektausschuss und zur Liegenschaftsabteilung sicher
- Stellt die Koordination zum Projekt Trägerschaft sicher

PL Betrieb (Daniel Bosshard)

- Erstellt das Raumprogramm für Wettbewerb und nimmt Einsitz in der Wettbewerbsjury
- Erstellt das Betriebskonzept
- Erstellt die Betriebsvorbereitung und führt die Inbetriebsetzung

PL Planung / Bau

- Phase Wettbewerb (Felix Manz, Buchhofer Barbe AG, Zürich)
- Definition von Verfahren und Terminplan
- Beantragt die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums und die Auswahl der Experten
- Erarbeitet Wettbewerbsprogramm und -grundlagen
- Organisation von Wettbewerbsdurchführung, Vorprüfung und Beurteilung

Phase Gestaltungsplan (Felix Manz, Buchhofer Barbe AG, Zürich)

- Grundlagenbeschaffung
- Erstellung Gestaltungsplan (Plan und Vorschriften)
- Planungsbericht nach RPV Art. 47
- Begleitung Verfahren

Vorprojekt / Bauprojekt / Ausschreibung (PL wird ausgeschrieben)

Erarbeitet die entsprechenden Projekte gem. Phasenmodell SIA 112

Realisierung des Neubaus (Wird später definiert)

### **B.2. Projekt Trägerschaft**

PL Trägerschaft (Daniel Bosshard)

- Plant, überwacht, steuert das Projekt
- Koordiniert Trägerschaft WPZ und Trägerschaft Alterskonzept
- Stellt die Verbindung zum Projektausschuss sicher
- Stellt die Koordination zum Projekt WPZ Blumenrain sicher



#### Trägerschaft WPZ Blumenrain

- Verfeinerung Variantenstudium Trägerschaftsmodell
- Ausarbeitung der Bestvariante (GO-Änderung, Verträge)
- Evaluation / Submission Partner
- Klärung der Finanzierung

#### Trägerschaft Alterskonzept

- Schaffung einer Integrationsplattform für die kommunalen Leistungserbringer im Altersbereich
- Koordination mit Alterswohnen
- Koordination mit ambulanten Diensten

### **C. Kommission für Altersfragen**

Die mit GRB 234:2008 eingesetzte Kommission für Altersfragen verrichtet seit dem Start der Phase 2 wertvolle Unterstützungsarbeit zu Gunsten des Alterskonzepts aber auch für die ältere Bevölkerung. Der damals genehmigte Auftrag – im Rahmen der vertieften Erarbeitung des Alterskonzeptes zu Gunsten der Projektorganisation zur Klärung von Fachfragen zur Verfügung zu stehen – soll auch für die Phase 3 Gültigkeit haben. Die Kommission wird auch 2010/2011 regelmässig tagen, damit die Mitglieder rechtzeitig über den aktuellen Stand in den Projekten orientiert sind und ihren aktiven Beitrag leisten können. Die Kommission wird aber auch im Sinne eines Altersforums eingesetzt und organisiert verschiedene Anlässe für die betagte Bevölkerung und deren Angehörigen. Die in der Altersarbeit tätigen Institutionen sind mit mindestens einem Mitglied vertreten (Ausnahme: Private Institution Tertianum Zollikerberg). Den Vorsitz übernimmt wie bisher Daniel Bosshard, AL GA. Otto Bieri, AL WFA, übernimmt die Stellvertretung.

Der Projektausschuss hat die vorgängig aufgeführte Projektorganisation anlässlich der Sitzung vom 16. Dezember 2009 verabschiedet. Der Gemeinderat hat die Projektorganisation gemäss Antrag genehmigt und in diesem Zusammenhang seinen Dank für die geleisteten Dienste an die Projektgruppe der Phase 2 und an die Mitglieder der Kommission für Altersfragen ausgesprochen.

#### **2.1. GRB 8/9 vom 13. Januar 2010; Auftragsvergaben Phase Wettbewerb WPZ Blumenrain**

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 genehmigte den Kredit für den Wettbewerb und die Vorbereitung für den Gestaltungsplan von Fr. 675'000.– inkl. MwSt. für einen Ersatzneubau auf dem Areal Blumenrain für die Wohn- und Pflegezentren Beugi und am See. Die Belastungen sollen auf die Investitionsrechnungen 2010 und 2011 verteilt werden. Darin enthalten sind Fr. 155'000.– für die Organisation des Wettbewerbs.

Der Projektausschuss arbeitet seit Abschluss der Phase 1 (Grundlagenerarbeitung) mit der Firma Buchhofer Barbe AG, Zürich, zusammen. Die bisherige Zusammenarbeit war erfolgreich, speditiv und professionell, weshalb der Projektausschuss dem Gemeinderat den Antrag stellt, auch für die Wettbewerbsphase auf die Dienste und Erfahrungen der Buchhofer Barbe AG zählen zu dürfen. Die eingereichte Offerte deckt einerseits die Funktion Projektleitung Planung/Bau gemäss der neuen Projektorganisation ab (Inhalt Vorbereitung und Durchführung Wettbewerb) und umfasst andererseits den Projektsupport zuhanden des Projektausschusses. Die Gesamtkosten betragen



ca. Fr. 130'000.– inkl. MWSt und Nebenkosten (98 Personentage). Nach Einsichtnahme in die Offerte vom 15. Dezember 2009 hat der Gemeinderat die Kreditfreigabe und Auftragsvergabe an die Firma Buchhofer Barbe AG, Zürich, mit einem Kostendach von maximal Fr. 130'000.– inkl. MwSt. und Nebenkosten, zu Lasten des Investitionsrechnungs-Kontos 570.5030.06 (WPZ, Kredit Wettbewerb), verteilt auf die beiden Rechnungsjahre 2010 und 2011, beschlossen.

Ebenfalls seit Abschluss der Phase 1 (Grundlagenerarbeitung) arbeitet der Projektausschuss mit der Firma Hasler Schlatter Partner Architekten AG, Zürich, zusammen. Die Firma nahm im Projekt Alterskonzept hauptsächlich Aufgaben im Bereich Standortevaluation und Machbarkeitsstudien wahr (inkl. Raumprogramm). Die gemachten Erfahrungen waren sehr gut. Der Projektausschuss möchte weiterhin auf die Dienste und Erfahrungen der Hasler Schlatter Partner Architekten AG zählen. Die eingereichte Offerte deckt folgende Leistungen ab:

- Begleitung des Teilprojektes und Unterstützung des Teilprojektleiters
- Mitarbeit bei der Erarbeitung des Betriebskonzeptes
- Erstellen des Raumprogramms
- Mitarbeit bei der Erstellung der Wettbewerbsunterlagen (betriebliche Anforderungen)
- Mitarbeit bei der Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge (betriebliche Anforderungen)

Die Gesamtkosten betragen ca. Fr. 26'000.– inkl. MwSt. und Nebenkosten (16.5 Personentage). Nach Einsichtnahme in die Offerte vom 17. Dezember 2009 hat der Gemeinderat die Kreditfreigabe und Auftragsvergabe an die Firma Hasler Schlatter Partner AG, Zürich, mit einem Kostendach von maximal Fr. 26'000.– inkl. MWSt und Nebenkosten, zu Lasten des Investitionsrechnungs-Kontos 570.5030.06 (WPZ, Kredit Wettbewerb), verteilt auf die beiden Rechnungsjahre 2010 und 2011, beschlossen.

### **3. Projekt WPZ Blumenrain**

#### **3.1. GRB 43 vom 24. Februar 2010; Genehmigung Projekthandbuch Neubau WPZ Blumenrain Phase Wettbewerb**

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 genehmigte den Kredit für den Wettbewerb und die Vorbereitung für den Gestaltungsplan von Fr. 675'000.– inkl. MwSt. für einen Ersatzneubau auf dem Areal Blumenrain für die Wohn- und Pflegezentren Beugi und am See. Für das Projekt Alterskonzept bedeutete dieser Meilenstein den Abschluss der Phase 2, welche vom 1. Juli 2008 bis 31. Dezember 2009 dauerte. Für die Phase 3 ab Januar 2010 bis ca. Mitte 2011 wurde nun eine Anpassung der bestehenden Projektorganisation fällig, welche vom Gemeinderat mit GRB 7 am 13. Januar 2010 genehmigt wurde. Es geht dabei um die Bearbeitung der beiden Projekte Neubau WPZ Blumenrain und Trägerschaft. Die beiden Projektleiter planen, überwachen und steuern ihre Projekte und sind einem Projektausschuss unterstellt. Als Koordinations- und Entscheidungsorgan steuert der Projektausschuss die vom Gemeinderat erteilten Aufträge. Drei Mitglieder des Gemeinderates nehmen ebenso Einsitz in diesem Gremium wie auch vier Kaderangestellte der Gemeindeverwaltung, wovon einer wie bisher die Gesamtprojektleitung übernimmt.



Der Projektausschuss hat an seiner Sitzung vom 8. Februar 2010 das Handbuch für das Projekt Neubau WPZ Blumenrain verabschiedet und beantragte dem Gemeinderat die Genehmigung dieses Projekthandbuches, welches er wie folgt genehmigte:

## Einleitung

### Zweck des Projekthandbuches

Das vorliegende Projekthandbuch (PHB) dient als Grundlage für eine geordnete Projektabwicklung. Es regelt die inhaltliche Aufgabenstellung sowie die Organisation und ist für alle am Projekt Beteiligten verbindlich.

### Freigabe / Aktualisierung

Das Projekthandbuch wird durch den Projektausschuss freigegeben. Mindestens zu Beginn jeder Projektphase ist das PHB zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Für die Pflege bzw. Aktualisierung ist die Projektleitung Bauherr (PL BH) verantwortlich. Die Freigabe von Aktualisierungen erfolgt durch den Projektausschuss und wird im Sitzungsprotokoll dokumentiert.

Revisionsdatum	Hauptänderungen

### Verteilschlüssel

Folgende Personen erhalten ein PHB; weitere werden durch die PL-BH verteilt:

Projektausschuss	Projektteam Bau	Betriebs-Team	Planung/Bau-Team
Gesundheitsvorstand	M. Bucher, PL BH	D. Bosshard, PL Betrieb	F. Manz, PL Planung/Bau
Finanzvorstand	D. Bosshard, PL Betrieb	B. Riederer, GL WPZ	<i>Architekt</i>
Werkvorstand	F. Manz, PL Planung/Bau	Ch. Gehbauer, WPZ	<i>Fachplaner</i>
D. Bosshard, GPL		J. Hasler, HSP AG	
P. Müller, Stv. GPL		C. Jucker, Gerontologin	
O. Bieri, AL WFA			

### Auftragsdefinition

#### Ausgangslage/Grundlagen

Als Grundlage für die Bearbeitung des Projektes liegen folgende Grundlagen vor:

- Standortevaluation Alterszentrum, Machbarkeit short list, Dokumentation 06.03.09
- Protokoll GV 09.12.09, Kredit Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan





An der Gemeindeversammlung vom 09. Dezember 2009 haben die Stimmberechtigten mit grosser Mehrheit dem Kredit für den Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan für einen Ersatzneubau der Wohn- und Pflegezentren Beugi und Am See zugestimmt.

Der Gemeinderat hat am 13. Januar 2010 die Projektorganisation für die Phase 3 genehmigt, die Wettbewerbsorganisation an Buchhofer Barbe AG und die Projektunterstützung Betrieb an Hasler Schlatter Partner AG vergeben.

## **Projektanforderungen**

### **Betriebliche und bauliche Anforderungen**

Die Wohnsituation für die Bewohnerinnen und Bewohner soll mit einem Ersatzneubau auf dem Areal Blumenrain umfassend verbessert werden und die heutigen gerontologischen Anforderungen erfüllen. Der Neubau an einem einzigen Standort soll Synergien nutzen und die Betriebskosten optimieren. Neben den Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit und der betrieblichen Sicherheit sind die SIA Normen und die Erdbebensicherheit einzuhalten. In der Wettbewerbsphase muss eine Erweiterung nicht nachgewiesen werden, der Neubau soll jedoch möglichst flexibel und vielfältig nutzbar sein.

### **Soziale Anforderungen**

Es sollen Räume für soziale Kontakte und Anlässe bereitgestellt werden, die auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

### **Ziel Phase Wettbewerb**

Vorbereitung und Durchführung von einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren, die Nachbearbeitung vom Wettbewerb und die Vorbereitung für einen Gestaltungsplan. Die Erarbeitung von einem Antrag für den Kredit Vor- und Bauprojekt, Submission/KV sowie die Vorbereitung des Bauseuchs.

### **Leistung (Projektumfang, Standards)**

Neubau WPZ Blumenrain mit ca. 100-110 Betten und dazugehörigen Betriebsräumen und Nebennutzungen. Als Grundlage werden die Richtlinien für den Bau von Altersheimen der Stadt Zürich verwendet. Mit dem Wettbewerbsverfahren soll die beste architektonische/städtebauliche, nutzungsqualitative/funktionale, wirtschaftliche und nachhaltige Umsetzung des Raumprogramms gewählt werden.

### **Spezielle Anforderungen**

#### **Nachhaltiges Bauen mit dem Label MINERGIE-P-ECO**

Mit dem Standard MINERGIE-P wird das Projekt auf die konsequente Umsetzung der energieeffizienten Bauweise mit einem hohen Komfort und einem geringen Betriebsenergiebedarf ausgerichtet. Mit dem Standard ECO werden gesundheitliche und bauökologische Aspekte als Ergänzung zum Basisstandard MINERGIE-P umgesetzt.



## Kosten

Die Kosten für den Wettbewerb setzen sich wie folgt zusammen:

Organisation Wettbewerb	Fr.	155`000
Entschädigung Preisgericht und Experten	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>675`000</b>

## Termine

Bei den Meilensteinen im Terminplan wird von einem optimalen Ablauf ausgegangen.

Jan. - Juli 2010	Vorbereitung Wettbewerb inkl. Präqualifikation
Jan. - Juli 2010	Vorbereitung Zonenänderung und Trägerschaft (Abhängigkeiten)
Aug. - Nov. 2010	Durchführung Wettbewerb
Dez. – Jan. 2011	Jurierung und Ausstellung
Dez. 2010	GV: Entscheid Zonenänderung und Trägerschaft (Abhängigkeiten)
Feb. 2011	Überarbeitung Wettbewerb
Feb. – Aug. 2011	Vorbereitung Gestaltungsplan
Juni 2011	GV: Kredit Vor- und Bauprojekt, Submission/KV, Vorbereitung Baugesuch (Kredit ca. 3,6 Mio.)
Dez. 2011	GV: Entscheid Gestaltungsplan
März 2013	Urnenabstimmung: Kredit Objektkredit (Baukosten 40-50 Mio.)
Sommer 2013	Bewilligungsverfahren und Vorbereitung Baubeginn
Ende 2013	Baubeginn
ab 2016	Bezug

## Projektbegrenzungen

Folgende Bereiche/Leistungen gehören nicht zum Projekt:

- Weitere Verwendung der bestehenden Wohn- und Pflegezentren
- Alterswohnungen

## Abhängigkeiten zu anderen Projekten

Das hier beschriebene Projekt hat folgende Abhängigkeiten von bzw. zu anderen Projekten:

- Projekt Trägerschaft
- Umzonung vom Areal Blumenrain (Bauabteilung Zollikon)
- Verlegung Werkhof und Schrebergärten
- Synergien mit benachbarten Institutionen
- ÖV-Erschliessung



## Projektrisiken

Bei der Beurteilung der Projektrisiken sind folgende Risiko-Stufen zu verwenden:

hoch		Erreichung der Projektziele ist stark gefährdet, Massnahmen sind einzuleiten.
mittel		Erreichung der Projektziele ist teilweise gefährdet; Risiko ist aufmerksam zu verfolgen und bei Bedarf sind Massnahmen einzuleiten.
tief/kein		Kein oder nur unbedeutendes Risiko ist vorhanden; keine Massnahmen sind nötig

## Risikobeurteilung

Risiko	Beurteilung			Kommentar (bei Risiko hoch/mittel)
	hoch	mittel	tief/ kein	
<b>10 P.definition/P.strategie/ Organisatorisches</b>				
11 Politische Risiken			x	Grosse Zustimmung bei GV 09
12 Entscheid Trägerschaft		x		Einfluss auf Finanzierung und Betrieb
<b>20 Grundstück/Umfeld</b>				
21 Umzonung			x	Rekurse
22 Gestaltungsplan		x		Baurechtliche Risiken, Grenze Stadt Zürich, Rekurse
23 ÖV-Erschliessung		x		Abklärungen ZVV, zusätzliche Kosten
<b>30 Kosten/Finanzierung</b>				
31 Kosten		x		Überschreitung vom Kostenrahmen 40-50 Mio.
<b>40 Termine/Projektlauf</b>				
GV: Kredit Vor- und Bauprojekt		x		Termin nur mit kurzer Wettbewerbsüberarbeitung möglich
Projektlauf		x		Zusätzliche Anforderungen und Abhängigkeiten
<b>50 Konzept/Bauqualität</b>				
<b>60 Ökologie/Gebäudetechnik</b>				

## **Projektorganisation**

### **Organigramm WPZ Blumenrain**

## **Rollendefinition**

### **Projektausschuss (PA)**

Koordinations- und Entscheidungsorgan innerhalb des vom Gemeinderat erteilten Auftrages

Stellt Anträge an den Gemeinderat

Stellt die Kommunikation nach Aussen (Kommission für Altersfragen sowie Öffentlichkeit) sicher

### **Projekt WPZ Blumenrain**

#### **PL Bauherr**

- Plant, überwacht, steuert das Projekt
- Führt das Projektteam und koordiniert PL Betrieb und PL Planung / Bau
- Stellt die Verbindung zum Projektausschuss und zur Liegenschaftsabteilung sicher
- Stellt die Koordination zum Projekt Trägerschaft sicher



### **PL Betrieb**

- Erstellt das Raumprogramm und nimmt Einsitz in der Wettbewerbskommission
- Erstellt das Betriebskonzept
- Erstellt die Betriebsvorbereitung und führt die Inbetriebsetzung

### **PL Planung / Bau, Phase Wettbewerb**

- Definition von Verfahren und Terminplan
- Beantragt die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums und die Auswahl der Experten
- Erarbeitet Wettbewerbsprogramm und -grundlagen
- Organisation von Wettbewerbsdurchführung, Vorprüfung und Beurteilung

### **PL Planung / Bau, Phase Gestaltungsplan**

- Grundlagenbeschaffung
- Erstellung Gestaltungsplan (Plan und Vorschriften)
- Planungsbericht nach RPV Art. 47
- Begleitung Verfahren
- Vorprojekt / Bauprojekt / Ausschreibung:
- Erarbeitet die entsprechenden Projekte gem. Phasenmodell SIA 112

### **PL Planung / Bau, Realisierung**

(Wird später definiert)

### **Projekt Trägerschaft**

#### **PL Trägerschaft**

- Plant, überwacht, steuert das Projekt
- Koordiniert Trägerschaft WPZ und Trägerschaft Alterskonzept
- Stellt die Verbindung zum Projektausschuss sicher
- Stellt die Koordination zum Projekt WPZ Blumenrain sicher

#### **Trägerschaft WPZ Blumenrain**

- Verfeinerung Variantenstudium Trägerschaftsmodell
- Ausarbeitung der Bestvariante (GO-Änderung, Verträge)
- Evaluation / Submission Partner
- Klärung der Finanzierung

#### **Trägerschaft Alterskonzept:**

- Schaffung einer Integrationsplattform für die kommunalen Leistungserbringer im Altersbereich
- Koordination mit Alterswohnen
- Koordination mit ambulanten Diensten



## Funktionen und Aufgaben im Projektablauf

### Strategische Planung, Vorstudien

Ziel: Festlegung der Planung, Auswahl Anbieter und weiteres Vorgehen entscheiden

- E = Entscheiden (auch: genehmigen, auswählen)  
 D = Durchführen (auch: erarbeiten, planen, abwickeln) mit Führungsverantwortung  
 M = Mitarbeiten (auch: unterstützen, beraten, kommentieren, überwachen)  
 ( ) = fallweise

	Gemeinderat / GV	PA	PL Bauherr	PL Betrieb	PL Planung/Bau	Erfolgt Datum Bemerkungen
<b>Phase Strategische Planung, Vorstudien:</b>						
<b>11/21 Bedürfnisformulierung/Machbarkeitsstudie:</b>						
Übergeordnete Rahmenbedingungen abklären		D/E	M			
GVZ Auszug			D			
Grundbuchauszug			D			
Abklärungen Bau- und Zonenordnung					D	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen			D			
privat-rechtliche Eigentumsbeschränkungen			D			
Archiv und Grundlagenpläne sichten			D			
nicht ausgeführte Projekte vorhanden			D			
Daten von STRATUS auswerten			D			
Budgetrahmen			D	M	M	
Abhängigkeiten zu anderen Projekten		D/E	(D)			
Abhängigkeiten politisch (Termine, Wahlen)		D/E	(D)			
Bedürfnisanalyse						
Vergleichsprojekte suchen			M	M	D	
Benchmark			M	M	D	
Untersuchungsberichte			M	M	D	
Problemstellung schriftlich oder visuell darstellen			M	M	D	
Bewertungskriterien festlegen		E	M	M	D	
Skizzen und Pläne der Lösungsstrategien			M	M	D	
Vergleich Kosten und Wirtschaftlichkeit der Lösungsstrategie			D	M		
Definition Projektziele und Lösungsstrategie	E	(E)	D	M	M	



<b>22 Auswahlverfahren:</b>					
Auswahlverfahren, Auftragnehmer, Beurteilungsgremium		E	M		D
Budget, Kreditfreigabe	E		D		
Projektpflichtenheft erstellen, Raumtypenblätter		E	M	M	D
Raumprogramm festlegen		(E)	M	D	
Grundlagenpläne, Modellunterlagen			(D)		D
Kosten für Auswahlverfahren (Preise, Honorare usw.)			M		D
grobe Schätzung der Investitions- und Folgekosten			(D)	M	D
Ablauf- und Terminplan erstellen				M	D
Vorprüfungsbericht, Jurybericht, Ausstellung , Pressemappe			M		D

## Sitzungswesen

Nachfolgend werden die institutionalisierten Sitzungen aufgelistet, weitere können bei Bedarf einberufen werden.

Sitzung	Teilnehmende V = Vorsitz P = Protokoll O = ohne Stimmrecht	Standardtraktanden	Sitzungsrhythmus	Protokollverteiler
Gemeinderat / Gemeindeversammlung	Gemeinderatsmitglieder			Gemeinderat D. Bosshard, GPL
Projektausschuss (PA)	Gesundheitsvorstand Finanzvorstand Werkvorstand D. Bosshard, GPL (V) P. Müller, Stv. GPL O. Bieri, AL WFA M. Bucher, PL BH (O) F. Manz, PL P/B (P, O) D. Bosshard, PL Betrieb (O)	Protokollgenehmigung Stand der Arbeiten Termine Kosten/Finanzrapporte Projektänderungen Diverses	pro Quartal, je nach Phase	Projektausschuss M. Bucher, PL BH F. Manz, PL P/B D. Bosshard, PL B
Projektteam Bau (PT Bau)	M. Bucher, PL BH (V, P) D. Bosshard, PL Betrieb F. Manz, PL P/B Fachberatung (b.B., O) Fachplaner/in (b.B., O)	Protokollgenehmigung Stand der Arbeiten Termine Kosten Projektänderungen Diverses	14-täglich	Projektteam Bau D. Bosshard, GPL



Betriebsteam	D. Bosshard, PL Betrieb (V, P) B. Riederer, GL WPZ Ch. Gehbauer, WPZ C. Jucker, Gerontologin J. Hasler, HSP AG J. Scherrer, Immo Zürich M. Bucher, PL BH (b.B., O) F. Manz, PL P/B (bei Bedarf, O)	Protokollgenehmigung Info aus PT und LSK Stand der Arbeiten Betrieb, Nutzer Termine Diverses	monatlich	Betriebsteam M. Bucher, PL BH F. Manz, PL P/B
Planung/Bauteam	F. Manz, PL P/B (V, P) Architekt Bauleitung Fachplaner/in Spezialist/in M. Bucher, PL BH (b.B., O) D. Bosshard, PL Betrieb (b.B., O)	Protokollgenehmigung Info aus PT und PA Stand der Arbeiten Planung Ausführung Termine Kosten Diverses	wöchentlich	Planung/Bauteam M. Bucher, PL BH D. Bosshard, PL B
weitere bei Bedarf	.....	.....	.....	.....

### Protokolle

”Keine Sitzung ohne Einladung und Protokoll!” Einladungen und Absagen von Sitzungen haben rechtzeitig zu erfolgen. Die Protokolle werden 3 bis 5 Arbeitstage nach der Sitzung allen im Verteiler aufgeführten Personen zugestellt.

### Interessenkonflikt

Lässt sich bei einem Interessenkonflikt in einem Gremium kein Konsens erreichen, entscheiden das übergeordnete Gremium bzw. die Führungsverantwortlichen der beteiligten Stammorganisationen.

### Controlling

#### Projektänderungen

Grundsätzlich ist jede/r Projektbeteiligte für die Einhaltung der Vorgaben/Vereinbarungen im eigenen Projektteil verantwortlich. Die spezifischen Aufgaben sind im Funktionsdiagramm dargestellt, unter anderem sind folgende Aspekte zu beachten:

Der Finanzrapport/Projektstatus wird vierteljährlich dem Projektausschuss vorgestellt

Projektänderungen werden vom Projektleiter Bauherr beim PA eingereicht

#### Änderungen des Projektrahmens

Bei Projektrahmenänderungen veranlasst der Projektausschuss, dass die entsprechenden Entscheide innerhalb der Linie gefällt werden (z.B. bei einer Ausweitung oder Änderung des Raumprogramms, Terminänderungen/-anpassungen, Kostenüberschreitungen usw.). Das heisst, Änderungen des Projektrahmens werden vom Gemeinderat genehmigt.





### **3.2. GRB 57 vom 10. März 2010; Genehmigung Bauabrechnung Vorbereitungsarbeiten für die Zeit bis zur Genehmigung Wettbewerbskredit**

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 genehmigte den Kredit für den Wettbewerb und die Vorbereitung für den Gestaltungsplan von Fr. 675'000.– inkl. MwSt. für einen Ersatzneubau auf dem Areal Blumenrain für die Wohn- und Pflegezentren Beugi und am See. Bis dieser Kredit zur Verfügung stand, wurden die begonnenen Arbeiten in den Teilprojekten ohne Zeitverlust fortgesetzt. Der Gemeinderat genehmigte dafür mit GRB 99:2009 den in seiner Kompetenz liegenden Betrag von Fr. 195'000.– zu Lasten der Investitionsrechnung 2009 (Konto Nummer 570.5030.01).

Der auf einer groben Schätzung basierende Kredit musste nicht ganz ausgeschöpft werden. Gemäss Abrechnung resultierten Ausgaben von total Fr. 179'349.55. Die Kosten wurden damit um Fr. 15'650.45 unterschritten (8 %). Die Bauabrechnung wurde vom Gemeinderat genehmigt.

### **3.3. GRB 76 vom 24. März 2010; Diverse Auftragsvergaben**

Im von der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 genehmigten den Kredit für den Wettbewerb und die Vorbereitung für den Gestaltungsplan von Fr. 675'000.– inkl. MwSt. für einen Ersatzneubau auf dem Areal Blumenrain für die Wohn- und Pflegezentren Beugi und am See sind Fr. 70'000.– für die Entschädigung Preisgericht und Experten enthalten.

Für die Wettbewerbsvorbereitung und für die Vorprüfung der einzelnen Wettbewerbsprojekte ist die Gemeinde Zollikon auf externe Experten für die Beurteilung der Baukosten und Energie/Nachhaltigkeit angewiesen. Die Experten werden zu jedem Wettbewerbsprojekt einen Vorprüfungsbericht abgeben, welcher dem Beurteilungsgremium (Jury) zur Verfügung steht. Es handelt sich dabei um die Kreditfreigabe und Auftragserteilung für folgende drei Arbeitsgattungen:

#### **Beurteilung Baukosten**

Die Firma Bühler & Oetli Baumanagement ist im Bereich Projektsteuerung, Baumanagement und Baucontrolling tätig und hat grosse Erfahrung mit der Beurteilung von Wettbewerbsprojekten. In der Offerte sind die Leistungen enthalten für die Erstellung der Wettbewerbsanforderungen, Erstellung von Rastern und Vorgaben in Bezug zur Kostenermittlung inkl. der nötigen Sitzungsteilnahmen sowie die Kostenermittlung und Erläuterungsbericht für die Wettbewerbsprojekte mit einer Genauigkeit +/- 20 %. Die Firma hat die Büroräumlichkeiten in Zürich, als Geschäftsführer lebt Herr Oetli seit mehr als 50 Jahren in Zollikon. Die Gesamtkosten betragen Fr. 30'900.– inkl. MwSt. (Kostendach).

#### **Beurteilung Energie Gebäudetechnik Nachhaltigkeit**

Die Firma EK Energiekonzepte AG beraten die Auftraggeber in sämtliche Fragen rund um die Themenkreise Energie und Nachhaltigkeit im Bauwesen und entwickeln massgeschneiderte Lösungen. Mit der Zielsetzung, den Standard Minergie-P-Eco zu erreichen, ist es nötig, dass die Anforderungen im Wettbewerbsprogramm definiert und die eingereichten Projekte auf die Zielerfüllung überprüft werden. EK Energiekonzepte hat umfassende Referenzen bei Projektentwicklungen,



Energieberatung, Neubauten, Sanierungen und Schulungen. Die Gesamtkosten betragen Fr. 18'100.– inkl. MwSt..

### **Geologisch-hydrogeologische Untersuchungen**

Mit den geologisch-hydrogeologischen Untersuchungen sollen die notwendigen Grundlagen für den Projektwettbewerb ermittelt werden. Mit den Resultaten der Untersuchung können detaillierte Angaben über die Tragfähigkeit und Bodenbeschaffenheit des Areals gemacht werden und haben einen Einfluss auf die Wettbewerbsprojekt sowie die vorgesehenen Baukosten. Die Firma Dr. Heinrich Jäckli AG hat bereits Resultate aus älteren Untersuchungen von den südwestlichen und nordöstlichen Nachbarparzellen. Ebenfalls hat die Firma den Generellen Entwässerung Plan (GEP) für die Gemeinde Zollikon erstellt. Die Kosten für die Baugrunduntersuchungen waren im Wettbewerbskredit von Fr. 675'000.– nicht vorgesehen. Es wird Aufgabe der Projektorganisation sein, diese zusätzlichen Kosten bei der Nachbearbeitung Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan einzusparen. Die Gesamtkosten betragen pauschal Fr. 15'000.– inkl. MwSt..

Der Gemeinderat erteilte die Kreditfreigabe und Auftragsvergabe gemäss den den Offerten an die Firmen Bühler & Oetli AG, EK Energiekonzepte AG und Dr. Heinrich Jäckli AG mit einem Kostendach von maximal Fr. 64'000.– inkl. MwSt., zulasten der Investitionsrechnung Konto 570.5030.06 (WPZ, Kredit Wettbewerb), verteilt auf die beiden Rechnungsjahre 2010 und 2011.

### **3.4. GRB 95 vom 21. April 2010; Genehmigung Wettbewerbs- und Raumprogramm Phase Präqualifikation**

Im vorliegenden Wettbewerbs- und Raumprogramm für die Phase Präqualifikation sind umfassende Abklärungen und Erfahrungen des Projektteams sowie den einzelnen Experten eingeflossen. Während der Präqualifikation werden die Dokumente weiter detailliert und ergänzt, bevor es für den Projektwettbewerb abgegeben wird. Das Beurteilungsgremium konnte an einer ersten Vernehmlassung bereits erste Hinweise zu den Programmen einbringen. Der Projektausschuss hat diese an seiner Sitzung vom 14. April 2010 genehmigt.

Für den Wettbewerb können sich die Teams bestehend auch Architekten, Landschaftsarchitekten, Ingenieuren und Energieplanern bewerben. Das Beurteilungsgremium wird im Juli 2010 anhand der Selbstdeklaration und Referenzobjekte 8 bis 12 Teams für den Projektwettbewerb auswählen. Das definitive Programm mit den Bestimmungen für den Projektwettbewerb wird dem Beurteilungsgremium und dem Gemeinderat im Juli zur Genehmigung vorgelegt.

Das Wettbewerbs- und Raumprogramm, Phase Präqualifikation, wurde vom Gemeinderat genehmigt.

### **3.5. GRB 172 vom 14. Juli 2010; Genehmigung Wettbewerbsprogramm Phase Wettbewerb**

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm für den Wettbewerb entspricht inhaltlich dem Wettbewerbsprogramm für die Präqualifikation, welches vom Gemeinderat am 21. April 2010 genehmigt wurde. Es sind aber noch zusätzliche Informationen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchung, Werkleitungen oder Baurecht eingeflossen.



Der Projektausschuss hat das Programm an seiner Sitzung vom 30. Juni 2010 genehmigt. Am 6. Juli 2010 hat das Beurteilungsgremium anhand der Selbstdeklaration und Referenzobjekte 12 Teams für den Projektwettbewerb ausgewählt und dem Wettbewerbsprogramm zugestimmt. Im Dezember 2010 wird das Beurteilungsgremium anhand der Kriterien den Wettbewerbssieger bestimmen.

Der Gemeinderat genehmigte das Wettbewerbsprogramm Phase Wettbewerb.

Auszug aus dem Wettbewerbsprogramm:

### **Beurteilungsgremium**

Peter Ess, <b>Vorsitz</b>	Architekt FH/SIA, ehemaliger Direktor AHB Stadt Zürich
Daniel Bosshard	Leiter Gesundheitsabteilung
Dominique Bühler	Gemeinderätin/Liegenschaftenvorsteherin
Evelyn Enzmann	Enzmann + Fischer Architekten, Zürich
Urs Fellmann	Gemeinderat/Gesundheitsvorstand
Guido Hager	Hager Landschaftsarchitektur, Zürich
Patrick Müller	Leiter Liegenschaftenabteilung, Architekt ETH
Markus Peter	Marcel Meili, Markus Peter Architekten, Zürich
Alex Kohli	Kommission für Altersfragen
Martin Byland	Gemeinderat/Finanzvorstand (Ersatz)

### **Experten (ohne Stimmrecht)**

Die Veranstalterin und das Beurteilungsgremium ziehen zu ihrer Unterstützung folgende Experten bei.

Brigitte Riederer	Leitung WPZ Betrieb und Nutzung
Carmen Jucker	Gerontologin Betrieb und Nutzung
Jürg Hasler	Hasler Schlatter Partner Architekten AG Raumprogramm
Daniel Oettli	Bühler & Oettli AG Kosten
Christoph Bollinger	EK Energiekonzepte AG Energie / Gebäudetechnik
Michael Bucher	Projektleiter Bauherrschaft Liegenschaftenabteilung



## Planung und Bau

Hansjörg Salm

Leiter Bauabteilung  
Baurecht, Brandschutz

Felix Manz

Buchhofer Barbe AG  
Verkehr, Konstruktion

## Teilnehmende am Wettbewerb

### Ordentliche Teams

Schneider Studer Primas, Zürich

Ganz Landschaftsarchitekten, Zürich

Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich

Waldhauser Haustechnik AG, Münchenstein

Architekturbüro Zita Cotti, Zürich (Nachtrag: kurzfristige Absage infolge grossem Auftragseingang)

Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen

WKP Bauingenieure AG, Zürich

Hässig Sustech GmbH, Uster

Chebbi Thomet Architektinnen, Zürich

Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich

APT Ingenieure GmbH, Zürich

Amstein+Walthert AG, Zürich

Bob Gysin + Partner BGP Architekten, Zürich

vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Aschwanden + Partner, Ingenieure & Planer AG, Rüti

Ernst Basler + Partner AG / GB Energie + Technik, Zürich

Nahoko Hara, Zeno Vogel Architekten, Zürich / Wingender Hovenier Architecten BV, Amsterdam

Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

BlessHess AG, Luzern

Amstein + Walthert AG, Zürich

Esch.Sintzel Architekten, Zürich

Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Ernst Basler + Partner AG, Zollikon

Todt Gmür + Partner AG, Zürich

Harder Spreyermann Architekten AG, Zürich

Pflanzenreich Hoffmann Landschaftsarchitekten, Zürich

Dr. Lüchinger und Meyer Bauingenieure AG, Zürich

Amstein + Walthert AG, Zürich



Sergison Bates architects LLP, London  
Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Mollis  
Ulaga Partner AG, Basel  
BWS Bauphysik AG, Winterthur

Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich  
Kuhn Truninger Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich  
Aerni + Aerni Ingenieure AG, Zürich  
Lemon Consult GmbH, Zürich

von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich  
Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
Pfyl Partner AG, Zürich  
Raumanzug GmbH, Zürich

#### **Nachwuchsteams**

Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich  
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich  
Synaxis AG, Zürich  
BWS Bauphysik AG, Winterthur

Fiechter & Salzmann Architekten GmbH mit Barbara Baumann, dipl. Arch. ETH, Zürich  
Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
Walther Mory Maier Bauingenieure AG, Basel  
energieatelier zürich ag, Zürich

### **3.6. GRB 219 vom 22. September 2010; Antrag und Weisung für die Einzonung Blumenrain**

An der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2010 soll den Stimmberechtigten die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorgelegt werden, mit der der Standort des künftigen Wohn- und Pflegezentrums der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen wird (Anhang: Antrag und Weisung). Die Einzonung ist auch ein (Vor-)Entscheid über den Standort dieser Einrichtung.

Die Baudirektion hat für die Umzonung eine Genehmigung in Aussicht gestellt, obwohl das Gebiet (wie die angrenzenden Sportplätze) nicht im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan liegt. Voraussetzung für die positive Antwort der Baudirektion war eine nachvollziehbare Standort-Evaluation. Weiter muss die Nutzung beschränkt werden (nur Nutzungen, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, einschliesslich Alterswohnungen).

Die Vorlage lag während 60 Tagen öffentlich auf. Es ging lediglich eine Einwendung gegen die Umzonung ein. In der Weisung wird darauf eingegangen („Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen“; der Bericht ist planungsrechtlich erforderlich).

Der Lagerplatz der Bauabteilung befindet sich bereits in der Zone für öffentliche Bauten. Er muss verlegt werden. Abklärungen haben ergeben, dass die Baudirektion eine Revision des Gestal-



tungsplanes „Holzlagerplatz Talstrasse“ mit dem Ziel, die Fläche künftig als Lagerplatz für die Bauteilung verwenden zu dürfen, voraussichtlich bewilligen wird. Voraussetzung ist auch hier eine eng definierte Nutzungsumschreibung in den Gestaltungsplanvorschriften. Der Holzlagerplatz wird seit der Geschäftsaufgabe der Holzhandlung und Sägerei Heer von den heutigen Pächtern (Erben Heer) nicht mehr gebraucht. Sie müssten den Lagerplatz zurückbauen.

Mit einer Ausnahme konnte mit den Schrebergarten-Pächtern eine Lösung gefunden werden (Verzicht auf Schrebergarten oder Ersatz).

### **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 26. Juni 1996: Umzonung des Areals Blumenrain in eine Zone für öffentliche Bauten mit Gestaltungsplanpflicht**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2010 zu beschliessen:

1. Umzonung der Parzellen Kat.Nrn. 7895, 7896 und 7897 in eine Zone für öffentliche Bauten mit Gestaltungsplanpflicht.
2. Art. 1 BZO neues Alinea von Abs. 3 (kursiv):

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

....

- *Der Gestaltungsplan Blumenrain soll eine architektonisch-städtebaulich gute Lösung für den Bau und Betrieb einer öffentlichen Alterseinrichtung sicherstellen, die auch Alterswohnungen und weitere Nebennutzungen umfassen kann, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.*

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen an der Bau- und Zonenordnung in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Mitteilung an den Gemeinderat.

Zollikon, 8. September 2010

Für den Gemeinderat

Präsidentin:  
Katharina Kull-Benz

Schreiberin  
Regula Bach

### **Das Wichtigste in Kürze**

Im Rahmen des Zolliker Alterskonzepts greifen ambulante und stationäre Angebote sinnvoll ineinander. Wesentliche Teile des stationären Pflegeangebots werden heute in den beiden Wohn- und Pflegezentren Beugi und Am See erbracht. Beide Häuser sind baulich in einem schlechten Zustand. Sie wurden zudem als Alters- und nicht als Pflegeheime konzipiert. Das in diesen beiden Häusern bereitgestellte Pflegeangebot muss deshalb neu organisiert und an einem Ort zusammengefasst werden.



In einem aufwändigen Prozess wurde unter Beteiligung der Kommission für Altersfragen und interessierter Zollikerinnen und Zolliker der Standort Blumenrain evaluiert. Der Standortentscheid wurde von der Gemeindeversammlung im Dezember 2009 bestätigt. Die Stimmberechtigten genehmigten einen Kredit für die Durchführung eines Wettbewerbs über ein Richtprojekt für das künftige Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain.

Das für den Ersatzneubau vorgesehene, gemeindeeigene Land im Blumenrain liegt mehrheitlich in der Erholungszone. Um auf diesem Land das neue Wohn- und Pflegezentrum erstellen zu können, muss es deshalb im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Es ging eine einzige Einwendung ein, die aber nicht berücksichtigt werden konnte.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung Annahme des Geschäfts.

## **Weisung**

### **Ersatzneubau Wohn- und Pflegezentrum**

Noch vor wenigen Jahrzehnten war die Meinung weit verbreitet und der politische Wille klar: Die Gemeinde muss Wohnraum für Menschen im so genannten „dritten Lebensalter“ zur Verfügung stellen. Diese Menschen sind nicht pflegebedürftig, sondern noch mobil und unternehmenslustig. Ihnen sollte aber die Last abgenommen werden, ihre Wohnung, ihr Haus „in Schuss“ zu halten. Wohnen, nicht Pflege, war der Kern des Angebots. Es war deshalb klar, dass ein derartiges Altersheim zentral in einer Gemeinde liegen sollte, damit diese Menschen möglichst einfach am sozialen Leben teilhaben konnten.

Das Modell des klassischen Altersheims hat sich gewandelt. Die Menschen bleiben viel länger als noch vor wenigen Jahrzehnten gesund und aktiv. Nachbarschaftshilfe und das im Rahmen eines umfassenden Alterskonzepts gut ausgebaute ambulante Angebot machen es möglich, selbst bei einer gewissen Pflegebedürftigkeit zu Hause zu bleiben. Das ist Lebensqualität. Die meisten Menschen ziehen es deshalb vor, so lange als irgendwie möglich in ihrer vertrauten Umgebung, in ihrer Wohnung, in ihrem Haus, zu leben.

Überschreitet die Pflegebedürftigkeit aber ein bestimmtes Mass, wird der Aufenthalt in der eigenen Wohnung nicht nur zum Risiko und zur Last für einen selbst, sondern er überfordert vielfach auch die nächsten Angehörigen. Das „vierte Lebensalter“ kündigt sich an. Der Aufenthalt in einem Pflegeheim rückt ins Zentrum der Überlegungen und wird schliesslich unausweichlich.

Als die heutigen Wohn- und Pflegezentren Beugi und Am See geplant und gebaut wurden, stand der Betrieb als Altersheim im Mittelpunkt. Die Infrastruktur eignet sich deshalb nur schlecht für die Betreuung stark pflegebedürftiger Menschen. Die Grundrisse sind nicht optimal, die betrieblichen Abläufe schwierig, die Betriebsgrössen ungünstig. Abgesehen davon sind die Bauten in die Jahre gekommen und zeigen Sanierungsbedarf. Trotz hervorragend qualifiziertem Personal können des-



halb die zu Recht hohen Erwartungen von Bewohnerinnen und Bewohnern an die Betreuungs- und Pflegequalität über kurz oder lang nicht mehr hinreichend befriedigt werden. Das Pflegeangebot für Zollikerinnen und Zolliker im „vierten Lebensalter“ muss neu organisiert und an einem Ort zusammengefasst werden.

In einem aufwändigen Prozess, an dem sich die Zollikerinnen und Zolliker aktiv einbringen konnten und an dem die Kommission für Altersfragen massgeblich mitgewirkt hatte, wurde der Standort für einen Ersatzneubau evaluiert. Wegleitend war, dass Menschen, die dereinst im neuen Wohn- und Pflegezentrum leben werden, die ambulanten Möglichkeiten ausgeschöpft haben. Sie werden auf intensive, professionelle Pflege angewiesen sein. Die Eignung der Infrastruktur, die Qualität der Betreuung und Pflege sind mindestens so wichtig wie die Lage des Wohn- und Pflegezentrums. Das heisst: Die Einrichtung muss nicht in erster Linie zentral gelegen sein, sondern sie muss sich für die Betreuung von stark pflegebedürftigen Menschen eignen.

Am Ende des kooperativen Meinungsbildungsprozesses hatte sich das Areal Blumenrain herauskristallisiert. Diese Wahl kam unter Würdigung der attraktiven, ruhigen Lage in unmittelbarer Nähe zu anderen Einrichtungen des Gesundheitswesens und unter Berücksichtigung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, die das Areal bietet, zustande. Dass die Anbindung an den öffentlichen Verkehr in Richtung Zollikon verbessert werden muss, war klar und wurde als durchaus machbar beurteilt. So kann ein Kleinbus das Wohn- und Pflegezentrum in Richtung Zollikon verbinden. Die Kosten dieser Minimallösung betragen mehrere Hunderttausend Franken pro Jahr. Weitere Möglichkeiten werden mit dem Zürcher Verkehrsverbund und den Verkehrsbetrieben der Stadt Zürich diskutiert (z.B. Verlängerung der Buslinie 77 bis ins Ortszentrum). Ob der Verkehrsverbund eine solche Lösung in sein Angebot aufnehmen wird, oder ob die Gemeinde das Angebot dauerhaft selbst finanzieren muss, ist offen. Gegenwärtig stellt sich der ZVV auf den Standpunkt, dass am rechten Zürichsee-Ufer keine zusätzlichen Mittel für einen Angebotsausbau zur Verfügung gestellt werden.

Die Stimmberechtigten bestätigten die Standortwahl im Dezember 2009 mit der Kreditgenehmigung für den Wettbewerb über ein Richtprojekt auf dem Areal Blumenrain. Der Wettbewerb wird im Dezember 2010 abgeschlossen sein. Die Jury wird bestimmen, welches Richtprojekt schliesslich in einen Gestaltungsplan überführt werden soll. Der Gestaltungsplan wird voraussichtlich im Dezember 2011 der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Voraussetzung für die Festsetzung eines Gestaltungsplans ist, dass das Areal Blumenrain der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen wird. Das liegt in der Kompetenz jenes Organs, das auch die Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde festsetzt: in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

### **Umzonung Areal Blumenrain**

Der Bau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain setzt voraus, dass die gemeindeeigenen Parzellen Kat.Nrn. 7895, 7896 und 7897 in eine Zone für öffentliche Bauten mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden. Kat.Nr. 7897 liegt bereits heute in einer Zone für öffentliche Bauten, jedoch fehlt eine Gestaltungsplanpflicht, die beiden anderen Parzellen liegen dagegen in der Erholungszone. Das kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) stimmt einer Umzonung unter der Voraussetzung der Gestaltungsplanpflicht zu. Auf Grund des Richtprojektes, das aus dem gegenwärtig laufenden Wettbewerb hervorgeht, wird die Gemeinde eine individuelle





Zonenordnung für das Areal Blumenrain entwickeln. Wegen der grossen Bedeutung des Geschäftes wird der Gemeinderat den Gestaltungsplan in jedem Fall den Stimmberechtigten vorlegen.

### **Öffentlichen Auflage, Einwendungsverfahren für Umzonung**

Während 60 Tagen lag die Umzonungsvorlage öffentlich auf. Es ist eine Einwendung eingegangen, die sich zusammengefasst aus folgenden Gründen gegen die Umzonung wendet:

- Das Areal Blumenrain stellt eine wichtige Grünfläche für die angrenzenden Wohnquartiere dar. Es ist deshalb der Erholungszone zugeteilt. Bei der (zurückgewiesenen) Totalrevision der BZO im Jahre 2005 sah der Gemeinderat wegen des Widerstandes im Quartier schliesslich von einer (Teil-)Einzonung ab.
- Das Areal Blumenrain eignet sich nicht für Wohnen im Alter: zu grosse Distanz zum Ortszentrum, problematische Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Generierung eines unerwünschten Zusatzverkehr im Quartier, Lage zwischen Fussballplätzen von Zürich und Zollikon.
- Vor einer Umzonung muss die Zukunft der bestehenden Altersheimareale geklärt werden.

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

- Die Geländekammer Riet und das angrenzende Areal der Epi-Klinie werden auch nach Bau eines Alters- und Pflegeheims grosse Freiflächen aufweisen. Der Architekturwettbewerb und eine qualifizierte Jury bieten zudem Gewähr, dass sowohl das Gebäude wie auch der Umschwung und die Einbettung in die Umgebung hohen Anforderungen genügen.
- Zwar fehlt beim Standort Blumenrain die Nähe zum Ortszentrum. Diesem Mangel kann mit einem Busangebot begegnet werden. Der Standort weist wichtige Qualitäten auf: Ruhe, attraktive Spaziermöglichkeiten auf ebenen Wegen, Nähe zu einem vielfältigen medizinischen Angebot.
- Der Standort Blumenrain hat sich bei der Bewertung nach verschiedener Kriterien als optimal im auch Vergleich zu den bestehenden Standorten erwiesen. Seine Vorteile bestehen unabhängig von der künftigen Nutzung der bisherigen Alterseinrichtungen.

Den Zollikerinnen und Zollikern sollen Pflegeplätze in genügender Zahl und in guter Qualität zur Verfügung stehen. Auf dem Areal Blumenrain kann der Ersatzbau schnell realisiert werden, es gibt keine Nutzungskonflikte mit anderen künftigen öffentlichen Verwendungszwecken und es fallen keine Zusatzkosten für Provisorien an. Angesichts der überwiegenden Vorteile für den Standort Blumenrain empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, der Umzonung des Areals Blumenrain mit Gestaltungsplanpflicht zuzustimmen.

### **3.7. GRB 299 vom 15. Dezember 2010; Genehmigung Wettbewerbsentscheid/Kreditfreigaben**

Am 08. und 10. Dezember 2010 hat das Beurteilungsgremium anhand der Vorprüfungsberichte und Beurteilungskriterien neun Wettbewerbsbeiträge geprüft und einen Entscheid für die weitere Bearbeitung gefällt. Das Resultat präsentiert sich wie folgt:



Rang	Projekt Nr.	Kennwort/Verfasser	Preisgeld (CHF)
1. Rang	3	ESPARTOGRAS Von Ballmoos Krucker, Zürich	50'000.–
2. Rang	1	Boulevard 1 Esch.Sintzel Architekten, Zürich	30'000.–
3. Rang	7	RIETKULM Harder Spreyermann, Zürich	20'000.–

Für die Preise und allfällige Ankäufe standen im Rahmen des Projektwettbewerbs CHF 100'000 inkl. Mehrwertsteuer zur Verfügung. Alle 9 Teams erhalten zusätzlich zum Preisgeld als feste Entschädigung je CHF 10'000 inkl. Mehrwertsteuer. Die Höhe der Entschädigungen für das Beurteilungsgremium beträgt maximal CHF 35'000.

Das Beurteilungsgremium hat die hohe Qualität der eingereichten Arbeiten gewürdigt und empfahl dem Gemeinderat einstimmig, das mit dem 1. Rang ausgezeichnete Projekt „ESPARTOGRAS“ für die Weiterbearbeitung zu berücksichtigen. Der Gemeinderat folgte der Empfehlung und beschloss folgendes die Genehmigung des Wettbewerbsentscheids für den Neubau WPZ Blumerain und Weiterbearbeitung mit dem 1. Rang „ESPARTOGRAS“. Ebenfalls erteilte der Gemeinderat die Kreditfreigabe von CHF 190'000 für das Preisgeld und die Entschädigungen sowie die Kreditfreigabe von CHF 35'000 für das Beurteilungsgremium.

### **3.8. GRB 13 vom 12. Januar 2011; Kreditfreigaben für Nachbearbeitung Wettbewerb und Vorbereitung Gestaltungsplan**

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 genehmigte den Kredit für den Wettbewerb und die Vorbereitung für den Gestaltungsplan von Fr. 675'000.– inkl. MwSt. für einen Ersatzneubau auf dem Areal Blumenrain für die Wohn- und Pflegezentren Beugi und am See. In diesem Kredit ist ein Betrag von Fr. 90'000.– für die Nachbearbeitung des Siegerprojekts des Wettbewerbs sowie Fr. 100'000.– für die Erarbeitung des Gestaltungsplans enthalten. Die Ausgaben sind im Budget der Investitionsrechnung 2011 enthalten.

Die Überarbeitung des Wettbewerbs beinhaltet folgende Punkte:

- Brandschutz: Fluchtwegkonzept überarbeiten
- Bewohnerzimmer: Zimmergrundriss mit geteilter Fassade (halb Balkon, halb Zimmer), muss je genügend breit sein
- Anordnung und Grösse der Lufträume überdenken
- Anteil der Erschliessungsflächen optimieren
- Stationszimmer müssen geschlossen sein (Betrieb und Brandschutz)
- Attikageschoss Erschliessung von Wellnessbereich und Haustechnik
- Energie- und Gebäudetechnik: Anordnung und Grösse der Technikflächen nicht plausibel, aufwändiges Steigkonzept, zu hoher Fensteranteil (Minergie-P)
- Zufahrt Einstellhalle zu schmal



- Anlieferungssituation
- Abmessungen Parkplätze in Einstellhalle zu knapp bemessen
- Parkplätze für Elektrorollstühle in Einstellhalle fehlen
- Standort Velo-Abstellplätze überprüfen
- Freiraum: Fussgänger-Rundlauf
- Bäume erhalten
- Bilder/Perspektiven anpassen
- Weitere Punkte gemäss Auszug Vorprüfungsbericht

Der Leiter der Bauabteilung hat sich bereit erklärt, den Gestaltungsplan zuhanden der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2011 zu erarbeiten. Gleichzeitig soll auch die ÖV-Verbindung in Richtung Zollikon an die Hand genommen werden. Der Projektausschuss hat sich an seiner Sitzung vom 15. Dezember 2010 damit einverstanden erklärt. Der Gemeinderat genehmigte die Kreditfreigabe von Fr. 90'000.– zu Lasten des Konto 570.5030.06 für die Überarbeitung des Siegerprojekts ESPARTOGRAS, die Kreditfreigabe von Fr. 50'000.– zu Lasten des Kontos 570.5030.12 für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes und erteilte der Bauabteilung den Auftrag, den Gestaltungsplan Neubau WPZ Blumenrain zu erarbeiten und die notwendigen Abklärungen für die ÖV-Erschliessung des Areals in Richtung Zollikon zu starten.

#### **4. Projekt Trägerschaft**

##### **4.1. GRB 94 vom 21. April 2010; Genehmigung Projekthandbuch Trägerschaft WPZ**

###### **Einleitung**

###### **Zweck des Projekthandbuches**

Das vorliegende Projekthandbuch (PHB) dient als Grundlage für eine geordnete Projektabwicklung. Es regelt die inhaltliche Aufgabenstellung sowie die Organisation und ist für alle am Projekt Beteiligten verbindlich.

###### **Freigabe / Aktualisierung**

Das Projekthandbuch wird durch den Projektausschuss freigegeben. Mindestens zu Beginn jeder Projektphase ist das PHB zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Für die Pflege bzw. Aktualisierung ist die Projektleitung Trägerschaft (PL TS) verantwortlich. Die Freigabe von Aktualisierungen erfolgt durch den Projektausschuss und wird im Sitzungsprotokoll dokumentiert.

<b>Revisionsdatum</b>	<b>Hauptänderungen</b>



## Verteilschlüssel

Folgende Personen erhalten ein PHB:

Projektausschuss	Projektteam Bau	Projektteam Betrieb	Projektteam Trägerschaft
Gesundheitsvorstand Finanzvorstand Werkvorstand D. Bosshard, GPL P. Müller, Stv. GPL O. Bieri, AL WFA	M. Bucher, PL BH D. Bosshard, PL Betrieb F. Manz, PL Planung/Bau	D. Bosshard, PL Betrieb B. Riederer, GL WPZ Ch. Gehbauer, WPZ J. Hasler, HSP AG C. Jucker, Gerontologin	D. Bosshard, PL Trägerschaft Otto Bieri, AL WFA Lorenz Halder, AL FA

## Auftragsdefinition

### Ausgangslage

Als Grundlage dient GRB 290 vom 18. November 2009, in welchem festgelegt wurde, dass folgende Aufträge bearbeitet werden sollen:

- Argumentarium formulieren für den politischen Prozess, warum V5 für Zollikon nicht in Frage kommt.
- Genauere Abklärungen zu den verschiedenen Varianten unter V2 (Dezentralisierung) und V3 (Konzession): 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.

### Projektanforderungen

Es werden nur diejenigen Varianten voran getrieben, 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.

### 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.

### Kosten

Für die Erarbeitung der Rechtsgrundlagen ist in der Investitionsrechnung ein Betrag von Fr. 180'000.00 enthalten (Konto 570.5030.02).

### Termine

Bei den geplanten Daten im Terminplan wird von einem optimalen Ablauf ausgegangen (*kursiv und blau: Meilensteine Projekt Neubau WPZ Blumenrain zum Vergleich*).

14. April 2010	Genehmigung Projekthandbuch durch den Projektausschuss
21. April 2010	Genehmigung Projekthandbuch durch Gemeinderat
Evtl. 28. Juni 10	Mini-WS mit Prof. I. Häner, Kommission für Altersfragen, Parteien und Projektausschuss
30. Juni 2010	Evtl. Sitzung Projektausschuss Trägerschaftsempfehlung
14. Juli 2010	Trägerschaftsentscheid GR
8. Sept. 2010	GR: 1. Lesung Antrag und Weisung für GV vom 8. Dezember 2010.
22. Sept. 2010	GR: 2. Lesung Antrag und Weisung für GV vom 8. Dezember 2010
<i>8. Dezember 2010</i>	<i>GV: Entscheid Zonenänderung</i>
8. Dezember 2010	GV: Entscheid Trägerschaft / Organisationsform sowie Kreditgenehmigung für die abstimmungsreife Ausarbeitung des Projekts und GO-Änderung (Kredit ca. Fr. 180'000)
9. Dezember 2010	Start Teilprojekt Überführung in künftige Trägerschaft (Organisation, Personal, Finanzen)
Ende Februar 2011	GR: 1. Lesung Antrag + Weisung für Urnenabstimmung Juni 2011
Mitte März 2011	GR: 2. Lesung Antrag + Weisung für Urnenabstimmung Juni 2011
Juni 2011	Urnenabstimmung GO-Änderung für neuer Rechtsträger und Ermächtigung des Gemeinderates zur Gründung
<i>Juni 2011</i>	<i>GV: Kredit Vor- und Bauprojekt, Submission/KV, Vorbereitung Baugesuch (Kredit ca. 3,6 Mio.)</i>
Ende August 2011	GR: 1. Lesung Antrag und Weisung für GV vom Dezember 2011
Mitte September 11	GR: 2. Lesung Antrag und Weisung für GV vom Dezember 2011
Oktober 2011	Eintreffen Genehmigung GO-Änderung durch Regierungsrat
November 2011	Gründung Rechtsträger durch Gemeinderat
Dezember 2011	GV: Genehmigung Konzessionsvertrag oder Leistungsvereinbarung
<i>Dez. 2011</i>	<i>GV: Entscheid Gestaltungsplan</i>
1. Januar 2012	Start neue Trägerschaft / Organisationsform Trägerschaft



2012	Submission Vertragspartner für Konzession/Leistungsvereinbarung durch neue Trägerschaft
<i>März 2013</i>	<i>Urnenabstimmung: Kredit Objektkredit (Baukosten ca. 50 Mio.)</i>
<i>Sommer 2013</i>	<i>Bewilligungsverfahren und Vorbereitung Baubeginn</i>
<i>Ende 2013</i>	<i>Baubeginn</i>
<i>ab 2016</i>	<i>Bezug</i>

### Projektbegrenzungen

Folgende Bereiche/Leistungen gehören nicht zum Projekt:

- Weitere Verwendung der bestehenden Wohn- und Pflegezentren
- Sanierung oder Neubau Alterswohnungen




### Abhängigkeiten

Das hier beschriebene Projekt hat folgende Abhängigkeiten von bzw. zu anderen Projekten:

- Projekt Neubau WPZ Blumenrain
- Synergien mit benachbarten Institutionen
- Synergien mit Institutionen in der Gemeinde (z.B. Mahlzeitendienst für ältere Menschen)
- ÖV-Erschliessung
- Kantonale und kommunale Gesetzgebung (z.B. Pflegefinanzierung, Gemeindeordnung)

### Projektrisiken

Bei der Beurteilung der Projektrisiken sind folgende Risiko-Stufen zu verwenden:

hoch		Erreichung der Projektziele ist stark gefährdet, Massnahmen sind einzuleiten.
mittel		Erreichung der Projektziele ist teilweise gefährdet; Risiko ist aufmerksam zu verfolgen und bei Bedarf sind Massnahmen einzuleiten.
tief/kein		Kein oder nur unbedeutendes Risiko ist vorhanden; keine Massnahmen sind nötig



## Risikobeurteilung

Risiko	Beurteilung			Kommentar (bei Risiko hoch/mittel)
	hoch	mittel	tief/ kein	
<b>10 Projektdefinition/ -strategie/ Organisatorisches</b>				
11 Politische Risiken		x		Einerseits grosse Zustimmung bei GV 09 für Projekt Neubau WPZ Blumenrain, andererseits Meinung zu Trägerschaftsthematik noch unklar
12 Rechtliche Hürden			x	Nichts Neues in der CH, erprobte Situationen
<b>20 Trägerschaft WPZ Blumenrain</b>				
21 Entscheid Trägerschaft		x		Einfluss auf Finanzierung und Betrieb
22 Evaluation Partner		x		Einflussnahme Gemeinde auf Trägerschaft
23 Submission Partner		x		Evtl. kritisch kleine Grösse für externen Anbieter
24 Zusammensetzung Führungsgremium		x		Richtige Auswahl und Zusammensetzung nicht einfach
25 Fortbestand PK Zollikon	x			Existenzfrage PK Zollikon bei Wegfall WPZ
<b>30 Finanzierung</b>				
31 Finanzierung		x		Von der Gemeinde eingebrachte Vermögenswerte nachhaltig vor Verlust schützen
32 Pflegefinanzierung			x	Gesetzliche Vorgaben sind anzuwenden
33 Subjektfinanzierung	x			Betrifft Teil Hotellerie und Betreuung, politischer Entscheidungsprozess
<b>40 Trägerschaft Alterskonzept</b>				
41 Integrationsplattform für komm. Leistungserbringer im Altersbereich		x		Abstimmung der Leistungen und die Frage, ob ein solches Konstrukt geschaffen werden soll eine andere Lösung
42 Koordination mit Alterswohnen		x		Politische Weichenstellung für die Zukunft Areal Beugi und Erlös WPZ am See
43 Koordination mit amb. Diensten		x		Bereitschaft der Institutionen zur Zusammenarbeit
<b>50 Termine / Projektablauf</b>				
51 Termine / Projektablauf		x		Abhängigkeit zu Projekt Neubau WPZ Blumenrain
52 Kapazität Projektorganisation	x			Knappe interne personelle Ressourcen, Beizug Externer notwendig

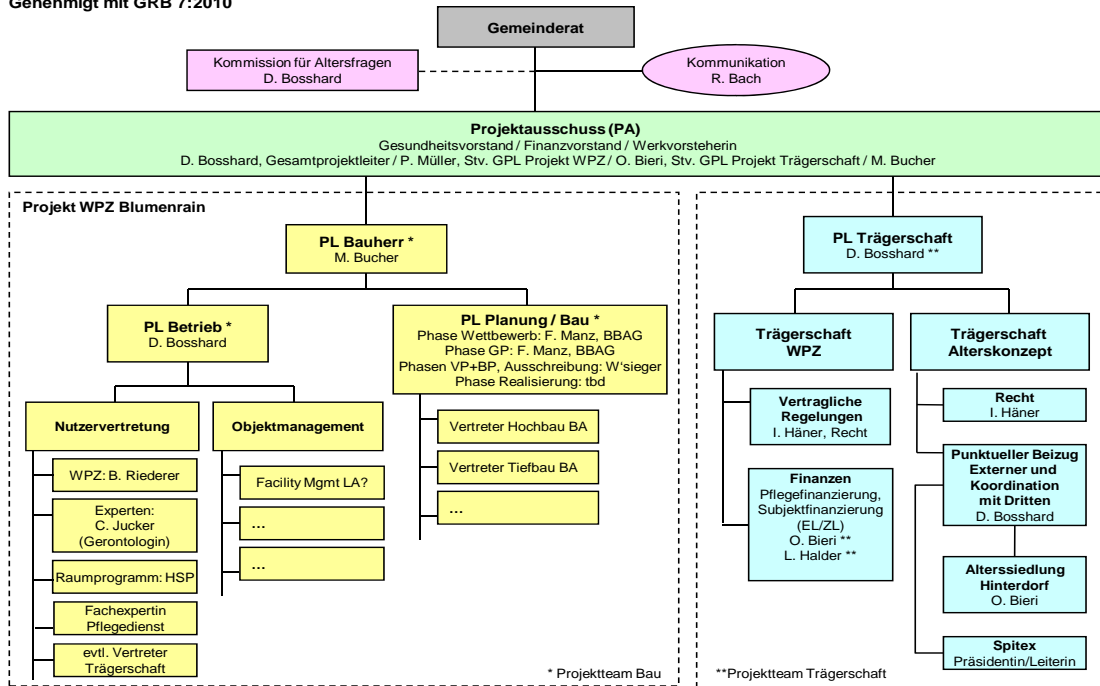


## Projektorganisation Organigramm WPZ Blumenrain

Projektorganisation WPZ  
Genehmigt mit GRB 7:2010

BUCHHOFER BARBE AG

Stand 13. Januar 2010



## Rollendefinition

### Projektausschuss (PA)

- Koordinations- und Entscheidungsorgan innerhalb des vom Gemeinderat erteilten Auftrages
- Stellt Anträge an den Gemeinderat
- Stellt die Kommunikation nach Aussen (Kommission für Altersfragen sowie Öffentlichkeit) sicher

### Projekt Trägerschaft

#### PL Trägerschaft:

- Plant, überwacht, steuert das Projekt
- Koordiniert Trägerschaft WPZ und Trägerschaft Alterskonzept
- Stellt die Verbindung zum Projektausschuss sicher
- Stellt die Koordination zum Projekt WPZ Blumenrain sicher

#### Trägerschaft WPZ Blumenrain:

- Verfeinerung Variantenstudium Trägerschaftsmodell
- Ausarbeitung der Bestvariante (GO-Änderung, Verträge)





- Evaluation / Submission Partner
- Klärung der Finanzierung

**Trägerschaft Alterskonzept:**

- Schaffung einer Integrationsplattform für die kommunalen Leistungserbringer im Altersbereich
- Koordination mit Alterswohnen
- Koordination mit ambulanten Diensten

**Funktionen und Aufgaben im Projektablauf**

**Planung Phase 2010 (MS Trägerschaftsentscheid GV Dez. 2010)**

Ziel: Festlegung der Planung

- E = Entscheiden (auch: genehmigen, auswählen)  
 D = Durchführen (auch: erarbeiten, planen, abwickeln) mit Führungsverantwortung  
 M = Mitarbeiten (auch: unterstützen, beraten, kommentieren, überwachen)  
 ( ) = fallweise

	Gemeinderat / GV	PA	PL Trägerschaft	O. Bieri	L. Halder	I. Häner
Phasen						
<b>Trägerschaftsentscheid</b>	E	E				
Rahmenbedingungen klären			D	M	M	M
Grundlagen beschaffen			D	M	M	M
Variantenstudium			D	M	M	M
Abhängigkeiten aufzeigen			D	M	M	M
Varianten für Sitzungen aufbereiten			D	M	M	M
Ausarbeitung der vom GR gewählten Trägerschaftsform			D	M	M	M
Ausarbeitung Antrag und Weisung für GV Dez. 2010			D	M	M	M

**Sitzungswesen**

Nachfolgend werden die institutionalisierten Sitzungen aufgelistet, weitere können bei Bedarf einberufen werden.



Sitzung	Teilnehmende V = Vorsitz P = Protokoll O = ohne Stimmrecht	Standardtraktanden	Sitzungsrythmus	Protokollverteiler
Gemeinderat / Gemeindeversammlung	Gemeinderatsmitglieder			Gemeinderat D. Bosshard, GPL
Projektausschuss (PA)	Gesundheitsvorstand Finanzvorstand Werkvorstand D. Bosshard, GPL (V) P. Müller, Stv. GPL O. Bieri, AL WFA M. Bucher, PL BH (O) F. Manz, PL P/B (P, O) D. Bosshard, PL Betrieb (O)	Protokollgenehmigung Stand der Arbeiten Termine Kosten/Finanzrapporte Projektänderungen Diverses	pro Quartal, je nach Phase	Projektaus- schuss M. Bucher, PL BH F. Manz, PL P/B D. Bosshard, PL B
Projektteam Trägerschaft	D. Bosshard, PL Trägerschaft (P) O. Bieri, AL WFA L. Halder, AL FA Fachberatung (b.B., O) Fachplaner/in (b.B., O)	Protokollgenehmigung Stand der Arbeiten Termine Kosten Projektänderungen Diverses	14-täglich oder nach Bedarf	Projektteam Trägerschaft
weitere bei Bedarf	.....	.....	.....	.....

### Protokolle

„Keine Sitzung ohne Einladung und Protokoll!“ Einladungen und Absagen von Sitzungen haben rechtzeitig zu erfolgen. Die Protokolle werden 3 bis 5 Arbeitstage nach der Sitzung allen im Verteiler aufgeführten Personen zugestellt.

### Interessenkonflikt

Lässt sich bei einem Interessenkonflikt in einem Gremium kein Konsens erreichen, entscheiden das übergeordnete Gremium bzw. die Führungsverantwortlichen der beteiligten Stammorganisationen.

### Controlling

#### Projektänderungen

Grundsätzlich ist jede/r Projektbeteiligte für die Einhaltung der Vorgaben/Vereinbarungen im eigenen Projektteil verantwortlich. Die spezifischen Aufgaben sind im Funktionsdiagramm dargestellt, unter anderem sind folgende Aspekte zu beachten:

- Der Finanzrapport/Projektstatus wird vierteljährlich dem Projektausschuss vorgestellt



- Projektänderungen werden vom Projektleiter Trägerschaft beim PA eingereicht

### **Änderungen des Projektrahmens**

Bei Projektrahmenänderungen veranlasst der Projektausschuss, dass die entsprechenden Entschiede innerhalb der Linie gefällt werden (z.B. bei einer Ausweitung oder Änderung des Raumprogramms, Terminänderungen/-anpassungen, Kostenüberschreitungen usw.). Das heisst, Änderungen des Projektrahmens werden vom Gemeinderat genehmigt.

## **4.2. GRB 202 vom 25. August 2010; Weiteres Vorgehen betreffend Trägerschaft Betrieb**

### **Grundlagen und Zusammenhänge**

Nach dem heute geltenden Recht und auch mit der ab 1. Januar 2011 in Kraft tretenden Neuordnung der Pflegefinanzierung ist die Gemeinde verpflichtet, dafür zu sorgen, dass ihre betagten Einwohnerinnen und Einwohner bei Bedarf einen Platz in einer geeigneten Langzeit-Pflegeinstitution erhalten. Es ist dabei der Gemeinde frei gestellt, ob sie dieser Verpflichtung nachkommt, indem sie Dritte beauftragt, solche Plätze bereit zu halten oder ob sie selber Pflegeplätze bereitstellt.

Unabhängig davon, ob die Gemeinde selbst oder von ihr beauftragte Dritte die Pflegeplätze anbieten, gelten für alle Wohn- und Pflegezentren mit kantonaler Bewilligung die gleichen Vorgaben für die Qualität der Pflegeleistungen, die Sicherheit von Gebäuden und Einrichtungen sowie für die maximale finanzielle Beteiligung der Bewohnenden an den Kosten für Pflege und Betreuung. Diese Punkte sind durch Gesetze und Verordnungen auf Stufe Bund und Kanton geregelt, ihre Einhaltung wird regelmässig und eng überwacht.

Hingegen gibt es Unterschiede beim betrieblichen Aufwand, der für das Erbringen der Pflege und Betreuung in der vorgegebenen Qualität anfällt. Betriebe, die rascher und flexibler auf veränderte Situationen reagieren und Aufgaben im Verbund mit anderen, gleichartigen Betrieben lösen können, schneiden in der Regel besser ab. Ein optimales Kosten – Leistungs – Verhältnis ist im Interesse aller, denn die ab 1. Januar 2011 geltende Pflegefinanzierung überbindet sämtliche Kosten, welche die plafonierten Beiträge der Krankenversicherung und der Bewohnenden übersteigen, der öffentlichen Hand.

Unterschiede gibt es auch bei den Kosten für Wohnen, Verpflegung und hauswirtschaftliche Dienste („Hotellerie“). Dass eine Hotellerie in guter Qualität zu Preisen angeboten wird, die von breiten Kreisen finanziell tragbar ist, liegt in erster Linie im Interesse der Bewohnenden und ihrer Angehörigen. Denn im Unterschied zur Pflege und Betreuung gibt es hier keinen Plafond für die Eigenbeteiligung, das heisst, die Kosten müssen mit eigenen Mitteln getragen werden. Der grösste Posten innerhalb der Hotelleriekosten sind die Mietkosten. Diese werden massgeblich bestimmt durch die Baukosten, die Kosten für den Gebäudeunterhalt und die Kapitalkosten. Neben dem Raumprogramm mit seinen qualitativen und quantitativen Anforderungen haben die geschickte Nutzung von Wettbewerbskräften bei der Auftragsvergabe und der Kapitalbeschaffung einen wesentlichen Einfluss auf die resultierenden Mietkosten. Organisationen, die mit den Marktgegebenheiten eng vertraut sind und Chancen im Wettbewerb möglichst ohne institutionelle Hemmnisse nutzen können, dürften hier im Vorteil sein.



Bei der Wahl der für Zollikon am besten geeigneten Lösung darf man also darauf vertrauen, dass jede der in Betracht fallenden Formen der Trägerschaft die Qualität von Pflege und Betreuung, die Sicherheit von Gebäude und Einrichtungen sowie eine volle Transparenz bei der Verrechnung und Rechnungslegung entsprechend den öffentlichen Anforderungen gewährleisten muss, um die staatliche Anerkennung als Institution der Langzeitpflege zu erhalten und zu behalten. Diese Anerkennung ist Voraussetzung für Beiträge der Krankenversicherung an die Pflege- und Betreuungskosten und damit ein Muss für Partner der Gemeinde Zollikon.

### **Trägerschaftsevaluation**

Der Bau und Betrieb eines eigenen Wohn- und Pflegezentrums gehört nicht zu den Kernaufgaben und Kernkompetenzen einer Gemeinde. Der Gemeinderat hat sich deshalb intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob er das WPZ Blumenrain künftig nach wie vor als eine Einheit innerhalb der Gemeindeverwaltung, eingegliedert in der Gesundheitsabteilung führen oder in die Hände einer für diese Aufgabe spezialisierten Organisation legen möchte. Er ist sich bewusst, dass im Falle einer Ausgliederung den Vorteilen einer grösseren Flexibilität und einer Konzentration auf Kernkompetenzen Risiken bei der Wahl der geeigneten Trägerorganisation und bei der Transformation gegenüberstehen und dass zur Absicherung der berechtigten Interessen der künftigen Bewohnenden, ihren Angehörigen, den heutigen Mitarbeitenden in den WPZ Beugi und Am See und nicht zuletzt der Gemeinde ein vielschichtiges Vertragswerk auszuarbeiten und zu vereinbaren ist.

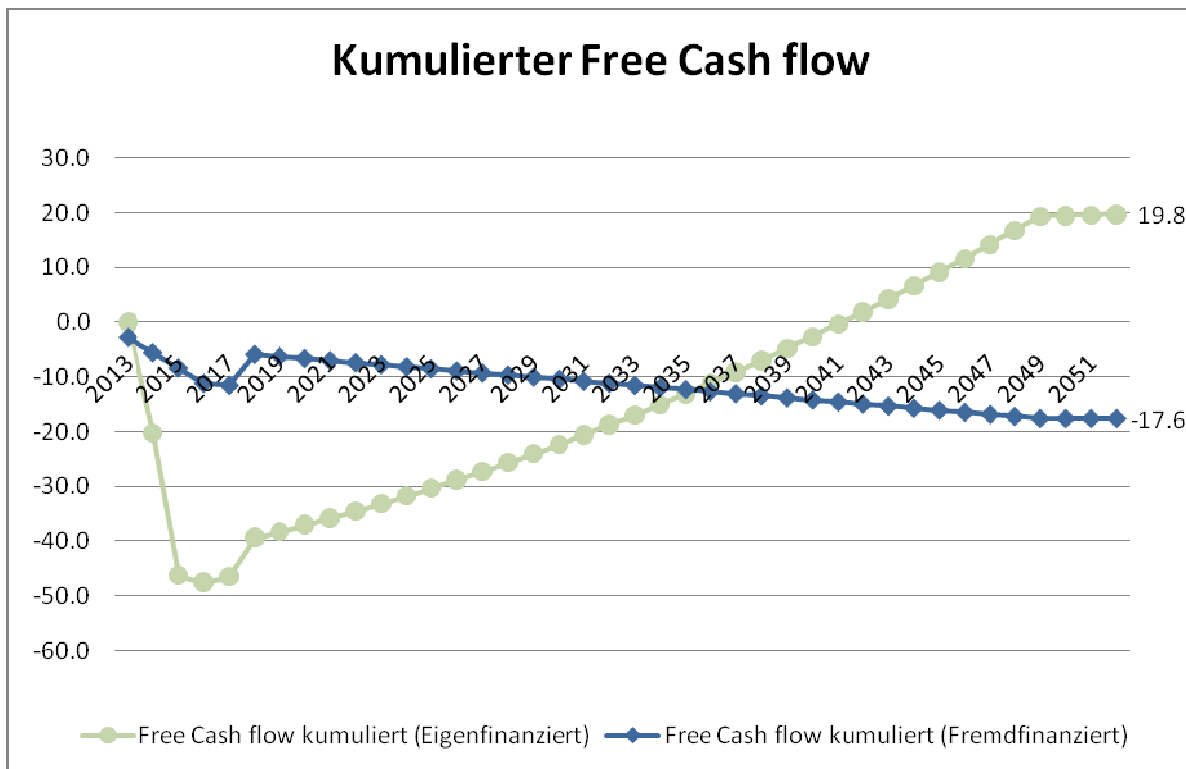
Eng verknüpft mit der Frage der Trägerorganisation ist die Frage der Eigenfinanzierung durch die Gemeinde oder die Fremdfinanzierung durch einen Investor. Mit beiden Arten hat Zollikon praktische Erfahrungen: Die WPZ Beugi und Am See sind eigenfinanziert, der Zolliker Anteil am Spital Zollikerberg ist durch die Stiftung Neumünster vorfinanziert. Im ersten Fall entsteht ein hoher Investitionsschub am Anfang und eine stetige Abnahme der Belastungen im Laufe der Nutzungsdauer. Im zweiten Fall resultiert eine gleichbleibende Belastung über die ganze Nutzungsdauer. Das erste Modell beinhaltet die Chancen aber auch Risiken einer Teilhabe an den Kapitalmarktentwicklungen – es gleicht vereinfacht gesagt einer Finanzierung mit einer variablen Hypothek. Das zweite Modell kommt ohne Investitionsschub am Anfang aus und gewährleistet heute bekannte, stabile Belastungen über die ganze Nutzungsdauer. Die Kapitalkosten beinhalten Risikozuschläge zur Abfederung von künftigen Phasen mit steigenden Zinsen. Es bestehen damit gewisse Ähnlichkeiten mit einer Finanzierung durch eine Festhypothek.

Die aktuelle Finanzplanung zeigt, dass die Gemeinde in den nächsten Jahren ein sehr hohes Investitionsvolumen zu finanzieren hat. Aufgrund der Finanzsituation der Gemeinde ist der grössere Teil durch Kreditaufnahmen am Markt zu decken. Es ist deshalb zu beurteilen und zu entscheiden, ob eine Neuverschuldung von rund 50 Mio. Franken und das damit verbundene Zinsrisiko alleine für das neue WPZ Blumenrain bei den bestehenden Finanzperspektiven der Gemeinde getragen werden kann und soll. Je nach Ergebnis dieser Beurteilung müsste der frühere Vorentscheid gegen eine PPP-Lösung wiedererwogen werden.

In einer Sensitivitätsanalyse hat die Finanzabteilung für die beiden Finanzierungsmodelle mit der Barwertmethode die auf die ganze Nutzungsdauer aufkumulierten Kosten und die Auswirkungen auf die finanziellen Eckwerte der Gemeinde untersucht. Sie kommt zum Schluss, dass hinsichtlich



Gesamtkosten keine signifikant bessere Variante aus der Berechnung zu eruieren sei. Am Verlauf des kumulierten Free Cash Flows klar ablesbar ist die dämpfende Wirkung des Fremdfinanzierungsmodells auf die Verschuldung in der kritischen Achtjahresperiode bis 2019 (Details ad acta).



Mit der Wahl der geeigneten Trägerorganisation soll der rechtliche und organisatorische Rahmen geschaffen werden, damit das neue Wohn- und Pflegezentrum einerseits nach unternehmerischen Grundsätzen geführt werden und andererseits der Einfluss der Gemeinde auf Art, Umfang und Qualität von Pflege und Betreuung sowie auf die Tarife bei den von ihr mitfinanzierten Leistungen gewahrt werden kann. Das Grundstück am Blumenrain soll in jedem Fall im Besitz der Gemeinde bleiben. Die Trägerorganisation muss eine Betriebsführung garantieren können, die zur Betriebsbewilligung der kantonalen Gesundheitsdirektion und zur Aufnahme auf die Zürcher Pflegeheimliste qualifiziert. Dadurch dürfen die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie ihre Angehörigen darauf vertrauen, dass die Qualität der Leistungen und der Tarifschutz den staatlichen Vorgaben entsprechen und deren Einhaltung regelmässig überprüft wird, unabhängig davon, ob die Leistungen von einem privatrechtlichen oder einem öffentlich-rechtlichen Träger erbracht werden.

Bei der Wahl der Trägerschaft gilt es zu berücksichtigen, dass die Lösung für Jahrzehnte und eventuell auch unter schwierigeren Rahmenbedingungen als wir sie heute kennen Bestand haben soll. Weil niemand voraussagen kann, wie sich die Situation in den nächsten 30 bis 50 Jahren entwickeln wird, kann auch keines der Betracht fallenden Trägerschaftsmodelle für sich beanspruchen, die einzig richtige Lösung zu sein. Gemeinderat und im abschliessenden Entscheid die Stimme-



rechtigten sind also gefordert, Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken der verschiedenen Lösungen sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Einige zentrale Fragen in dieser Abwägung sind:

- In welchem Modell können die Leistungen sich wandelnden Bedürfnissen der künftigen Bewohnenden und Entwicklungen im medizinischen und sozialen Umfeld möglichst flexibel und aufwandarm angepasst werden?
- Bei welchem Modell besteht die stärkste Motivation, eine gute Balance zu finden zwischen Wünschen von Bewohnenden und deren Angehörigen sowie betriebswirtschaftlichen Anforderungen?
- In welchem Modell sind die von der Gemeinde eingebrachten Vermögenswerte (Gebäude, Einrichtungen) vor allfälligen Verlusten am nachhaltigsten geschützt?
- Wer stellt bei welchem Modell die Vorfinanzierung für die Projektentwicklung, den Bau und die Transformation von der heutigen in die künftige Trägerschaft (Gemeinde, Dritte)?
- Mit welchem Modell sind für die langfristige Finanzierung die besten Konditionen und eine tragfähige Absicherung für Zinsrisiken erhältlich (Gemeinde, Investor)?
- Bei welchem Modell sind Transformationsrisiken (Vertrauen, Verlust von Mitarbeitenden, Rechtssicherheit) und der Transformationsaufwand (Umfang und Komplexität des Vertragswerks, Folgekosten, z.B. im Zusammenhang mit der Pensionskasse) möglichst gering?
- Bei welchem Modell sind Chancen zum Nutzen von Wettbewerbsfaktoren bei der Vergabe des Baus und Baurisiken (Kosten-, Terminüberschreitung, Qualitätsmängel) in einem günstigen Verhältnis (Bau im Auftrag der Gemeinde oder eines Bauträgers)?
- Welche Modelle sind in der Pflegeheimlandschaft Schweiz verbreitet und bewährt und bei welchen bestehen Risiken und Chancen einer Pionierlösung ?

Diese und noch weitere Gesichtspunkte gegeneinander abwägend hat der Gemeinderat eine Weichenstellung für die weitere Bearbeitung der Trägerschaftsfrage mit dem Setzen von Eckpunkten vorgenommen. Weil das Führen und Betreiben eines Wohn- und Pflegezentrums nicht zu den Kernaufgaben und Kernkompetenzen einer Gemeindeverwaltung gehört, sieht der Gemeinderat ein Überwiegen von Vorteilen beim Herauslösen und Überführen in eine dafür spezialisierte Trägerorganisation. Und weil es dazu einer Änderung der Gemeindeordnung bedarf, werden die Stimmberechtigten diese Frage an der Urne entscheiden können.

Angesichts der Finanzperspektiven der Gemeinde noch einmal von verschiedenen Seiten beleuchtet hat der Gemeinderat die Vor- und Nachteile einer Projektfinanzierung nach dem Modell der Public Private Partnership (PPP). Dem Vorteil einer Entlastung der Gemeinde bei der Vorfinanzierung stehen als insgesamt überwiegende Nachteile die über die ganze Laufzeit teurere Finanzierung, ein aufwändig zu erstellendes und komplexes Vertragswerk mit weitgehend fehlender Rechtspraxis in der Schweiz sowie erhebliche Unsicherheiten betreffend kantonaler Betriebsbewilligung und Aufnahme in die Pflegeheimliste gegenüber. Mit Bezug auf die letztgenannten Gründe ist eben aktuell eine PPP der Stadt Opfikon mit der Tertiumgruppe unmittelbar vor Baubeginn sistiert worden. Die Gemeinde Zollikon verfügt über eine erstklassige Bonität und kann darum auch für eine sich über die ganze Nutzungsdauer erstreckende Finanzierung von attraktiven Konditionen profitieren. Der Gemeinderat verfolgt deshalb das Modell PPP nicht mehr weiter und setzt auf die Bereitstellung der Finanzierung durch die Gemeinde.



Schliesslich war auch noch eine Grundsatzentscheidung in der Frage der Bauträgerschaft zu fällen. Hierzu gilt vorab anzumerken, dass Trägerschaften mit einem überwiegenden Einfluss seitens der Gemeinde eine Bauausschreibung nach den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens (Submission) verlangen. Dieses verbietet so genannte Abgebotsrunden. Nachdem mit effektiv vergleichbaren Referenzwerten nicht zu erstellen war, ob tatsächlich das Mittel der Abgebote oder nicht doch eher die zum Zeitpunkt der Vergabe herrschende Baukonjunktur zusammen mit einem straffen Baukostenmanagement die entscheidenden Kostenvorteile erwirken, hat sich der Gemeinderat entschieden, die Option „externer Bauträger“ nicht mehr weiter zu verfolgen. Ob er den Planungs- und Bauauftrag mit einem Totalunternehmer oder in einer andern Konstellation abwickeln lassen will, behält er sich gegenwärtig noch offen.

Die vom Gemeinderat verfolgte Stossrichtung deckt sich weitgehend mit den Erkenntnissen und Ergebnissen, die ihm aus einem Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern der in Zollikon aktiven Parteien und den Mitgliedern der Kommission für Altersfragen als Empfehlung mitgegeben wurden.

Mit dieser Weichenstellung sind die beiden Arbeitsstränge „Bauprojekt WPZ Blumenrain“ und „Ausgliederung und Überführung in eine neue Trägerorganisation“ sachlogisch und terminlich voneinander entflochten worden. Das heisst, das Bauprojekt kann in einem konventionellen Projektlauf über die nächsten Etappen Umzonung, Gestaltungsplan, Projektkredit und Objektkredit in die Realisierung geführt werden. Das ehrgeizige Ziel eines Bezuges 2016 / 2017 kann damit gradlinig angesteuert werden. Bei jeder der genannten Etappen haben die Stimmberechtigten Entscheidungsmöglichkeiten entweder an der Gemeindeversammlung oder an der Urne. Der nächste Meilenstein wird der Umzonungsentscheid an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2010 sein.

Bei der Weiterentwicklung der Trägerschaft nimmt der Gemeinderat bewusst etwas Tempo weg. Er will damit Raum schaffen, dass die vielen heute noch bestehenden Unklarheiten im Zusammenhang mit der ab 1. Januar 2011 geltenden Pflegefinanzierung vor einer Entscheidung geklärt und erste Erfahrungen einbezogen werden können. Es geht ihm aber auch darum, genügend Zeit zu haben, um zusammen mit den heutigen Mitarbeitenden der WPZ Beugi und Am See und - soweit sie betroffen sein könnten - mit den Bewohnenden und deren Angehörigen die Transformationschritte sorgfältig vorzubereiten.

Der Beschluss des Gemeinderates lautete wie folgt:

Die Finanzierung des Ersatzneubaus WPZ Blumenrain erfolgt durch die Gemeinde.

Die Finanzabteilung wird beauftragt, zu gegebener Zeit einen Plan für die Bereitstellung der notwendigen Mittel zuhanden des Gemeinderates auszuarbeiten.

Die Vergabe der Projektierung und Ausführung des Ersatzneubaus WPZ Blumenrain erfolgt unter der Verantwortung der Gemeinde unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Architekturwettbewerbs und nach den Kriterien für das öffentliche Beschaffungswesen. Die Projektorganisation Alterskonzept wird beauftragt, allfällige Anpassungen im Projekthandbuch dem Gemeinderat vorzu-



legen und die Unterlagen für die Entscheidungen von Gemeinderat und Stimmberechtigten gemäss Meilensteinen in der Projektplanung auszuarbeiten.

Ein Entscheid über eine mögliche Ausgliederung des Betriebes und die Trägerschaft bleibt vorläufig offen, bis mehr Klarheit über die Auswirkungen der am 1. Januar 2011 in Kraft tretenden Neuordnung der Pflegefinanzierung, der systematisch ergriffenen Rekurse der Krankenversicherungen und auch der Auswirkungen auf die Sanierung der PK der Gemeinde Zollikon besteht.

## **5. Kommunikation**

### **5.1. GRB 173 vom 14. Juli 2010; Kreditgenehmigung und Kompetenzdelegation für externe Unterstützung im Bereich Kommunikation für die Zeit vom August 2010 bis Januar 2011**

Um die komplexen Teilschritte und Einzelentscheide, die zur Realisierung des Alterskonzeptes erforderlich sind, der Bevölkerung verständlich und vertrauensbildend darzustellen, braucht es besondere Anstrengungen bei der Information und Kommunikation. So soll zur kommunikativen Begleitung des Bauprojekts und der Entscheidung zur Trägerschaft, u.a. auch auf der Homepage der Gemeinde Zollikon eine attraktive, allenfalls interaktive Informationsplattform (mit webcam, blogs etc.) eingerichtet werden.

Mit dem Beizug einer externen Fachperson soll sichergestellt werden, dass die Kommunikationsaufgaben professionell und fristgerecht erfüllt werden können. Damit können die Projektorganisation und die Gemeinderatskanzlei entlastet werden.

In der Pilotphase (von August 2010 bis Januar 2011) stehen insbesondere folgende Aufgaben im Mittelpunkt:

- Allgemeine Informations- und Kommunikationsaufgaben für das Alterskonzept  
Medienartikel zum Wettbewerb Neubau bis und mit Ausstellung des Siegerprojektes im Januar 2011; Veranstaltungen für Nachbarschaft etc.
- Redaktionelle Überarbeitung Weisung Trägerschaft und daraus folgende Medienartikel, Material für Infoveranstaltungen und Präsentation für Gemeindeversammlung etc.
- Planung der Internetplattform zum Alterskonzept  
Unterstützung bei der Modernisierung des visuellen Auftritts der Gemeinde sowie Unterstützung beim Redesign der Gemeinde-Website (in Zusammenarbeit mit i-Web)

#### **Aufwand und Kosten**

Aufgrund des mit der Gemeindeschreiberin und einer Teilgruppe des Projektausschusses vorbesprochenen Kommunikationsbedarfs, beläuft sich der Aufwand für die Pilotphase (August 2010 bis Januar 2011) auf ca. 400 bis 500 Stunden, was einem Volumen von ca. 40 Stellenprozenten entspricht. Da intern weder die notwendigen Fachkenntnisse noch die personellen Ressourcen vorhanden sind, soll mindestens vorübergehend eine externe Fachkraft für die eigentlichen Kommunikationsaufgaben beigezogen werden. Grundlagenarbeiten sind weiterhin bei den zuständigen Projektmitarbeitenden angesiedelt. Ausserdem braucht es für die Gestaltung einzelner Flyer allenfalls den Beizug eines professionellen Grafikerbüros. Projektleitung und Gemeindeschreiberin beant-





ragten dem Gemeinderat, ihnen die Verantwortung für die Auswahl der Externen zu übertragen und vom Gesundheitsvorstand genehmigen zu lassen. Grundsätzliche Änderungen im Erscheinungsbild der Gemeinde oder andere wichtige Entscheide wie bspw. der Einsatz von Blogs etc. werden dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Für die Ausgaben sind im Voranschlag 2010 keine finanziellen Mittel enthalten. Die Kosten sollen auf die Investitionsrechnung 2010 im Bereich Alterskonzept verbucht werden. Die Kosten für das Redesign der allgemeinen Website der Gemeinde werden separat beantragt.

### **Kompetenzen im Bereich Kommunikation**

Die Zuständigkeit und Verantwortung bei zeitkritischen Anfragen im Alterskonzept sind weiterhin bei der Gemeindeschreiberin. Für die von der Projektorganisation angestossene Kommunikation gibt es keine Publikation ohne formelle Freigabe seitens des Projektverantwortlichen (interner Projektleiter Bau und Trägerschaft).

Vor Veröffentlichung müssen politisch relevante Inhalte mit den im Projektausschuss sitzenden Gemeinderäten abgestimmt und allenfalls in den Gesamtrat gebracht werden. Rein fachtechnische Inhalte sollen vom jeweiligen Projektleiter zusammen mit dem Gesamtprojektleiter freigegeben werden.

Der Gemeinderat hat folgendes beschlossen:

Für die Informations- und Kommunikationsaufgaben im Zusammenhang mit dem Alterskonzept (Wettbewerb Neubau bis und mit Ausstellung des Siegerprojektes im Januar 2011, Trägerschaft etc.) und zur Unterstützung beim Aufbau der Internetplattform zum Alterskonzept (auf der Website der Gemeinde) wird ein Kostendach von 75'000 Franken (inkl. MwSt.) für rund 350 Stunden für die Zeit von August 2010 bis Januar 2011 gesprochen. Im Kostendach enthalten sich auch die Ausgaben für die Durchführung von Informationsveranstaltungen für das Projekt WPZ Blumenrain/ Trägerschaft (5'000 Franken) sowie der Beizug von professionellen Grafikerbüros (10'000 Franken). Der Gesamtprojektleiter Alterskonzept und die Gemeindeschreiberin werden beauftragt, in Absprache mit den weiteren Betroffenen im Projekt und in der Gemeinderatskanzlei eine geeignete externe Fachkraft im Sinne einer Pilotphase beizuziehen. Der Auftrag erfolgt durch Beschluss des Gesundheitsvorstandes.

## **6. Kommission für Altersfragen**

### **6.1. GRB 224 vom 22. September 2010; Personelle Mutationen**

Mit GRB 234 vom 16. Juli 2008 hat der Gemeinderat eine Kommission für Altersfragen eingesetzt. Die Kommission erhielt den Auftrag, im Rahmen der vertieften Erarbeitung des Alterskonzepts zu Gunsten des Projektausschusses und der verschiedenen Projektleitungen zur Klärung von Fachfragen zur Verfügung zu stehen. Die Kommission wird aber auch im Sinne eines Altersforums eingesetzt, wo ein regelmässiger Informationsaustausch unter den verschiedenen Institutionen der Altersarbeit stattfinden kann. Bei der personellen Besetzung wurde Wert darauf gelegt, dass die in der Altersarbeit tätigen Institutionen mit mindestens einem Mitglied vertreten sind. Folgende Personen namen bisher Einsitz in der Kommission:



- Ammann Marta, Geschäftsleiterin Spitex
- Baer Müller Marianne, Gesamtleiterin Residenz Neumünster Park
- Baumann Christine, Präsidentin Spitex
- Bieri Otto, Leiter Wohlfahrtsabteilung
- Bosshard Daniel, Leiter Gesundheitsabteilung
- Bremi Anja, Unabhängige Beschwerdestelle für das Alter
- Bühler Jürg, Senioren für Senioren
- Diener Renate, Leiterin Freizeitdienst
- 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

Der Vorsitz ist bei Daniel Bosshard. Otto Bieri übernimmt die Stellvertretung. Die Protokollführung der Sitzungen wird verwaltungsintern organisiert.

Nun kommt es zu folgenden personellen Mutationen:

Marianne Baer Müller, bisherige Leiterin der Residenz Neumünster Park, Zollikerberg, teilte ihre frühzeitige Pensionierung mit. Ihre Nachfolgerin im Betrieb, Heike Pollerhoff Huber, ist damit einverstanden, dass sie ab sofort in der Kommission für Altersfragen aufgenommen wird.

Die Kommission für Altersfragen schlägt zudem vor, dass Itala Brändli, Mitarbeiterin im Freizeitdienst und somit Betreuerin der Kontaktstelle für Altersfragen, neu in die Kommission für Altersfragen aufgenommen werden soll. Itala Brändli bildet sich zurzeit nebenberuflich intensiv in gerontologischen Grundkenntnissen aus. Otto Bieri, Abteilungsleiter WFA, ist mit der Aufnahme seiner Mitarbeiterin in die Kommission einverstanden. Renate Diener, ebenfalls Mitarbeiterin im Freizeitdienst und bisheriges Mitglied der Kommission für Altersfragen, soll auch zukünftig in der Kommission verbleiben, da sie sich intensiv mit dem Projekt der Freiwilligenarbeit und somit einem wichtigen Bestandteil der Altersarbeit beschäftigt.

Der Gemeinderat hat den Austritt von Marianne Baer Müller, ehemalige Leiterin Residenz Neumünster Park, Zollikerberg, unter Verdankung der geleisteten Dienste in der Kommission für Altersfragen zur Kenntnis genommen und die personellen Mutationen gemäss den Erwägungen genehmigt.