



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

04. März 2025 · Beschluss 74-2025

4.2.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

### **Pflegezentrum im Spitz - Umbau und Erweiterung; Bewilligung Baukredit; Antrag an Gemeinderat**

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Um den zukünftigen Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht zu werden, plant die Stadt Kloten im Rahmen ihrer gesamtheitlichen Alterswohnstrategie den Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums im Spitz. Damit sollen attraktivere Rahmenbedingungen für die Bewohnenden geschaffen werden. Zudem soll die aus der breit angelegten Bedürfnisabklärung resultierende Nachfrage nach mehr Einzelzimmern erfüllt werden.

Die geplanten Arbeiten umfassen den Umbau des Erdgeschosses und die Aufstockung des Gebäudes, die Erneuerung der technischen Anlagen und die Verbesserung der Brandschutz- und Erdbebensicherheit. Dies erlaubt die Schaffung von neuen Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie der nötigen Büro- und Personalräume.

Damit der Betrieb des Pflegezentrums während der Bauzeit aufrechterhalten werden kann, sollen die Umbauarbeiten in vier Etappen durchgeführt werden. Die geplante Bauzeit beträgt ca. 1.5 Jahre. Während dieser Zeit soll ein kleiner Teil der Bewohnenden des Pflegezentrums in anderen Einrichtungen untergebracht werden. Nach Fertigstellung des Umbaus und der Erweiterung soll das Pflegezentrum seinen normalen Betrieb wiederaufnehmen und eine moderne und sichere Unterkunft bieten.

Der Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums im Spitz sind notwendig, um die Qualität der Pflege und der Betreuung für die ältere Bevölkerung in Kloten zu verbessern.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem Projekt und somit dem Kredit in der Höhe von Fr. 20'930'000 (inkl. MwSt.) für die neuen Ausgaben zuzustimmen.

#### **1. Ausgangslage**

##### Alterswohnstrategie / Intermediäre Wohnformen

Die Gesamtbevölkerung der Stadt Kloten wird bis 2050 gegenüber den Prognosedaten 2024 um 22 % wachsen. Das Wachstum ist in der Altersgruppe 80+ mit 94 % gegenüber 2022 am stärksten, wobei hier insbesondere die Hochaltrigkeit stark zunehmen wird. Aufgrund dieses Bevölkerungswachstums und dem demografischen Wandel ist zu erwarten, dass die Kapazitäten des Pflegezentrums mittel- bis langfristig nicht mehr ausreichen werden.

Die Studie des schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (OBSAN) prognostiziert zusätzlichen Pflegebettenbedarf. Die Resultate dieser Studie wird die Stadt Kloten gemeinsam mit der Pflegebettenplanung der Gesundheitsdirektion Kanton Zürich beraten, welche bis 2027 vorliegen sollte. Je nach Entwicklung sind zusätzliche Pflegebetten an einem zentralen Standort in Kloten zu planen und im Sinne einer Gesamtbetrachtung mit dem Dienstleistungszentrum an der Kirchgasse sowie mit der Pflegewohnung zusammenzulegen.

Die Nachfrage nach Wohnen mit Dienstleistungen (Wohnen plus) steigt. Sie entspricht einerseits einem Bedürfnis der Bevölkerung und ist andererseits ein wichtiger Beitrag, die steigenden Kosten im Langzeitpflegebereich zu beeinflussen.

Im Gebiet Chasern entwickelt die Stadt Kloten zusammen mit der Genossenschaft «SiLu» 110 bis 140 altersgerechte Wohnungen. Weitere Alterswohnungen, beziehungsweise betreutes Wohnen, sind bei der Katholischen Kirche am Rosenweg (privater Gestaltungsplan) und im Stadtzentrum (Erwerb Grundstücke Bachstrasse und/oder auf den stadteigenen Grundstücken Kat. Nr. 82 und 2562 an der Gerbegasse) denkbar.

### Pflegezentrum im Spitz

Das Pflegezentrum (PZ) verfügt über 96 Betten. Das Angebot ist mehrheitlich auf einem guten Stand, soll aber den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Das heutige Gebäude ist das Resultat eines Totalumbaus im Jahr 2003, der bauliche Zustand ist deshalb gut. Im Jahr 2018 wurden die Bereiche Küche und Lingerie umgebaut und erweitert. Das Gebäude hat jedoch grössere Defizite, die den Brandschutz und die Erdbebensicherheit betreffen.

Das Erdgeschoss genügt den Anforderungen eines zeitgemässen Alterszentrums nicht mehr. Der Empfang wirkt unpersönlich und es herrscht mehr eine Spitalatmosphäre. Es fehlen vielfältige Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten sowie Büroräumlichkeiten und Flächen im Personalbereich. Die Gastronomieräume sind nicht zweckmässig angeordnet. Abgeleitet aus der nachfolgend beschriebenen Partizipation sollen zudem möglichst viele Einzelzimmer geschaffen werden, ohne die Bettenzahl zu reduzieren.

### Partizipation

Im Rahmen der Gesundheits- und Altersstrategie bearbeitete die Stadt Kloten das Themenfeld «Wohnen im Alter». Die Anliegen der älteren Bevölkerung sollten in einem partizipativen Prozess erhoben und berücksichtigt werden und einfließen. Die Bedürfniserhebung zu insgesamt neun Themenfeldern erfolgte mittels öffentlicher Veranstaltungen (World Cafés) und einer Online-Befragung. Eingeladen waren alle Einwohner/innen 50+ der Stadt Kloten, um nicht nur die Bedürfnisse der heutigen, sondern auch der künftigen älteren Bevölkerung abzuholen. Daraus ergaben sich nachfolgende Anforderungen an das Pflegezentrum im Spitz.

Knapp 90 % der Teilnehmenden wünschen sich Dusche und WC im eigenen Zimmer. 80 % möchten gerne ein Einzelzimmer. Ein Balkon wird von rund einem Drittel gewünscht, ebenso die Möblierung mit eigenen Möbeln. Rund 10 % erwarten digitale Möglichkeiten, wobei hier insbesondere ein uneingeschränkter und leistungsfähiger Internetanschluss im Zimmer gewünscht wird, damit bisherige Hobbies und Kontakte auch weiterhin gepflegt werden können.

## **2. Machbarkeitsstudie**

2023 wurde der Auftrag für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie erteilt. Ausgangspunkt war das durch den Bereich G+A erarbeitete Raumprogramm. Dieses zeigte auf, welche Flächen im bestehenden Alterszentrum fehlen und welche Mängel die Bereiche Empfang, Foyer und Gastronomie im Erdgeschoss aufweisen. Im Sinne einer betrieblichen Optimierung sollen zudem alle Büroflächen in Haus A konzentriert werden. Dadurch frei werdende Flächen im Haus B können der Demenzabteilung zur Verfügung gestellt werden.

Das Raumprogramm weist eine Zusatzfläche von netto rund 730 m<sup>2</sup> auf. Die nachfolgend aufgeführten 276 m<sup>2</sup> Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche im Dachgeschoss waren nicht gefordert. Sie sind eine Folge der Tatsache, dass nicht alle Flächen im Erdgeschoss untergebracht werden können, was eine Aufstockung notwendig macht. Um die attraktivsten Flächen den Bewohnenden zur Verfügung stellen zu können, wurde schliesslich entschieden, die zusätzlichen Büroflächen nicht im Dachgeschoss, sondern im 1. Obergeschoss unterzubringen. Dies hat zudem den Vorteil, dass sie sich näher beim Eingangsbereich befinden.

## Raumprogramm

<i>Bezeichnung</i>	<i>Ist Zustand</i>	<i>Soll Zustand</i>	
Cafeteria, Buffet, Speisesaal	160 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	neu aufgeilt / angeordnet
Halle / Foyer EG	284 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	
Cheminée-Zimmer / Bibliothek	-	74 m <sup>2</sup>	neu zusätzlich
Mehrzweckraum	144 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	bleibt wie bestehend
Coiffeur / Podologie	24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	bleibt wie bestehend
Aktivierungsraum	39 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	neu im Dachgeschoss
Personalraum	39 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	neu im Anbau
Selbstauswahl Personal	-	46 m <sup>2</sup>	neu zusätzlich im Anbau
Arbeitsplätze Haus A	14 AP / 140 m <sup>2</sup>	23 AP / 240 m <sup>2</sup>	
Arbeitsplätze Haus B	(7 AP / 57 m <sup>2</sup> )	8 AP / 82 m <sup>2</sup>	neu in Haus A
Besprechungsräume	22 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	z.T. in Büro integriert
Bewohnerzimmer	1'876 m <sup>2</sup>	2'060 m <sup>2</sup>	1.OG weniger / neu im DG
Nebenräume	272 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>	
Erschliessung / Treppe v. DG u. Anbau		276 m <sup>2</sup>	neu DG / Anbau zusätzlich
Total Haus A gerundet	3'000 m <sup>2</sup>	4'010 m <sup>2</sup>	inkl. Erschliessung
		3'730 m <sup>2</sup>	ohne Erschliessung
<b>Mehrbedarf Haus A</b>		<b>730 m<sup>2</sup></b>	<b>netto</b>

## Umbau oder Abbruch

Die Vor- und Nachteile von Umbau und Abbruch wurden abgewogen. Eine Option wäre, an der Gerbegasse ein neues Alterszentrum zu errichten. Berechnungen haben aber gezeigt, dass nur in etwa die heutigen Flächen wieder realisiert werden könnten, ohne eine nötige Reserve. Mit Blick auf die eingangs erwähnte Altersplanung soll diese Parzelle für die Sicherstellung des zusätzlichen Bedarfes gemäss der OBSAN-Studie und allenfalls weiterer Alterswohnungen freigehalten werden.

Das heutige Pflegezentrum weist zudem einen hohen Substanzwert (Versicherungswert) auf. Dieser liegt bei rund 26.7 Millionen Franken. Ein allfälliger Abbruch würde diesen Wert vernichten. Ein Neubau am gleichen Standort würde zusätzlich hohe Kosten für ein grosses Provisorium generieren. Eine Umnutzung, z.B. für schulische Zwecke, ist aufgrund der Zimmerstruktur nicht möglich.

## Ergebnis Machbarkeitsstudie

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zeigt, dass der erforderliche Raum-Mehrbedarf nur durch die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses und eines Anbaus im Erd-/Untergeschoss realisiert werden kann. Wie im Folgenden näher erläutert wird, konnten durch erste Grobanalysen auch Lösungen für die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an Brandschutz und Erdbebensicherheit gefunden werden.

## **3. Projektentwicklung im Vorprojekt**

### Brandschutz / Erdbebensicherheit

Betreffend Brandschutz war klar, dass nun aufgrund des grossen Umbaus die zahlreichen Auflagen aus den früheren periodischen Kontrollen erfüllt werden müssen. Für diese wurden im Vorprojekt Lösungen erarbeitet. Die grösste Herausforderung ist die Brandlast der Kabeltrassees im Untergeschoss. Hier ist eine aufwendige Parallelinstallation nötig, welche unter der Beton-Geschossplatte aufgebaut werden muss.

Massnahmen zur Erfüllung der Erdbebensicherheit wurde zuerst lediglich evaluiert und dann im Rahmen des Vorprojekts detailliert abgeklärt. Die technische Umsetzung der Massnahmen ist anspruchsvoll und tangiert auf jedem Geschoss einzelne Zimmer.

Das Planerteam hatte zunächst Zweifel an der Umsetzbarkeit der nötigen Massnahmen. Gleichwohl gelang Schritt für Schritt der Nachweis der Realisierungsmöglichkeit. Dazu mussten partiell vertiefte Abklärungen getätigt werden, die ansonsten erst im Bauprojekt geleistet werden. Dafür besteht nun eine höhere Ausführungssicherheit bzw. Bewilligungsfähigkeit des erarbeiteten Projektes.

#### Bauen unter Betrieb

Eine grosse Herausforderung ist das Bauen bei laufendem Betrieb und die Anpassung der technischen Installationen während der Umbaustappen. Bei letzteren muss beispielsweise ein reduzierter Betrieb der Küche im Erdgeschoss mittels provisorischen Kanälen sichergestellt werden. Auch hier fanden sich schliesslich Lösungen.

#### Koordination mit anderen Projekten

- Projekt «Multimedia und Erstellen UKV»: Dieses wird bereits 2025 realisiert. Damit wird insbesondere dem Anliegen eines leistungsfähigen Internetanschlusses Rechnung getragen (vgl. Abschnitt Partizipation). In der Projektkoordination wird sichergestellt, dass die neuen Kabelkanäle am richtigen Ort erstellt werden und die Anbindung der Erweiterungen vorbereitet ist. Hier geht das Projekt Multimedia / Universelle Gebäude Verkabelung (UKV) teilweise in eine Vorleistung. Koordiniert wird auch das Thema Brandlast Kabeltrasse im Untergeschoss. Der Kredit für das «Projekt Multimedia und Erstellen UKV» wurde im November 2024 durch den Gemeinderat bewilligt.
- Projekt «Neue Schliessanlage»: Die bestehende Anlage ist abgekündigt und der Ersatz wird 2025 geplant und anschliessend umgesetzt. Beim grösseren Teil des im Budget 2025 enthaltenen, jedoch noch zu bewilligenden Kredits, handelt es sich um gebundene Kosten.
- Projekt «Neue Energieerzeugung Schulanlagen und Pflegezentrum im Spitz»: Hier hat 2024 das Planerwahlverfahren stattgefunden. Das Planerteam hat im Januar 2025 die Arbeit aufgenommen. Die neue Energiezentrale soll auf dem Areal der Schulanlage erstellt werden. Koordiniert werden die Themen Anschluss, Unterzentralen sowie der Energieverbrauch nach Fertigstellung der Erweiterung des Pflegezentrums. Die Ausführung ist für 2026/27 geplant.

## **4. Projektbeschreibung**

### Erdgeschoss

Die öffentlichen Räume im Erdgeschoss (Empfang, Foyer, Cafeteria / Restaurant, Gartenterrasse) sind Begegnungsorte und Verbindung zur Aussenwelt und sollen einladend gestaltet sein. Durch die Beseitigung von räumlichen Barrieren wird eine grosszügige räumliche und funktionale Offenheit geschaffen.

Das Erdgeschoss wird freigeräumt, das Buffet neu ausgerichtet und der öffentliche Restaurantbereich vergrössert. Mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang auf die vor dem Restaurant angeordnete Terrasse wird der Bezug zum Garten spürbar. Vom zentralen Buffet aus können nun Cafeteria, Restaurant und Terrasse überblickt und bedient werden.

Der Personalanbau neben der Küche trägt ebenfalls zur Entflechtung des Erdgeschosses bei, indem der Essraum des Personals vom restlichen Restaurant getrennt angeordnet wird. Im Untergeschoss des Anbaus sind zudem Büros für die Gastronomie, ein Besprechungszimmer sowie Personaltoiletten vorgesehen.

Durch das Zusammenführen der Büroräumlichkeiten in das 1. OG kann u.a. der Bereich neben dem Empfang freigespielt und den Bewohnende als grosse Sitzzone (Cheminéezimmer / Bibliothek) zur Verfügung gestellt werden.

Die transparente Gestaltung ermöglicht Ausblicke auf das Geschehen im Eingangshof. Gleich neben dem Eingang wird mit der Neugestaltung des Empfangs/Sekretariats für Besuchende und Bewohnende eine direkte Anlaufstelle geschaffen.

Die Atmosphäre des Erdgeschosses soll aufgewertet werden und wegkommen von der an Spitalbauten erinnernden Materialisierung hin zu gepflegter Wohn- und Gastlichkeit mit warmen Materialien und Farbtönen. Eine freundliche, mit vielen sinnlichen Holzoberflächen gestaltete Architektur und vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten bietet den Gästen eine wohnliche, einladende Umgebung, die auch Raum für Begegnungen zwischen Jung und Alt schafft.

### 1. Obergeschoss

Die Büroarbeitsplätze sind momentan an verschiedenen Orten in den Häusern A + B untergebracht. Weil ausserdem weitere Büroräumlichkeiten und Besprechungszimmer benötigt werden, führt man diese im 1. Obergeschoss des Hauses A zusammen. Betrieblich ist das von Vorteil.

Die bestehende Raumstruktur der Pensionszimmer entspricht den idealen Raummassen für Büroarbeitsplätze. Strukturelle Anpassungen sind deshalb nicht notwendig. Einzig die Nasszellen werden den jeweiligen Bedürfnissen angepasst bzw. für die Büronutzung aufgehoben. Damit ist eine grössere Flexibilität gewährleistet (zukünftiger Nutzungswechsel als Pensionszimmer mit geringerem Aufwand möglich).

Durch die räumliche Nähe der Pflegebüros zu den verbleibenden sieben Pensionszimmern funktioniert das 1. Obergeschoss als ideales Triage-Geschoss. Neue Bewohnende können hier ankommen und danach der ihnen am besten entsprechenden Wohngruppe zugeteilt werden.

### Aufstockung – neues 5. Obergeschoss

Eine weitere Anforderung ist der Wunsch nach mehr Qualität durch eine Steigerung des Angebots an Einzelzimmern bei gleichbleibender Anzahl von Pflegeplätzen. Mit der Aufstockung um ein weiteres Geschoss mit Pflegeplätzen kann diesem Wunsch entsprochen werden.

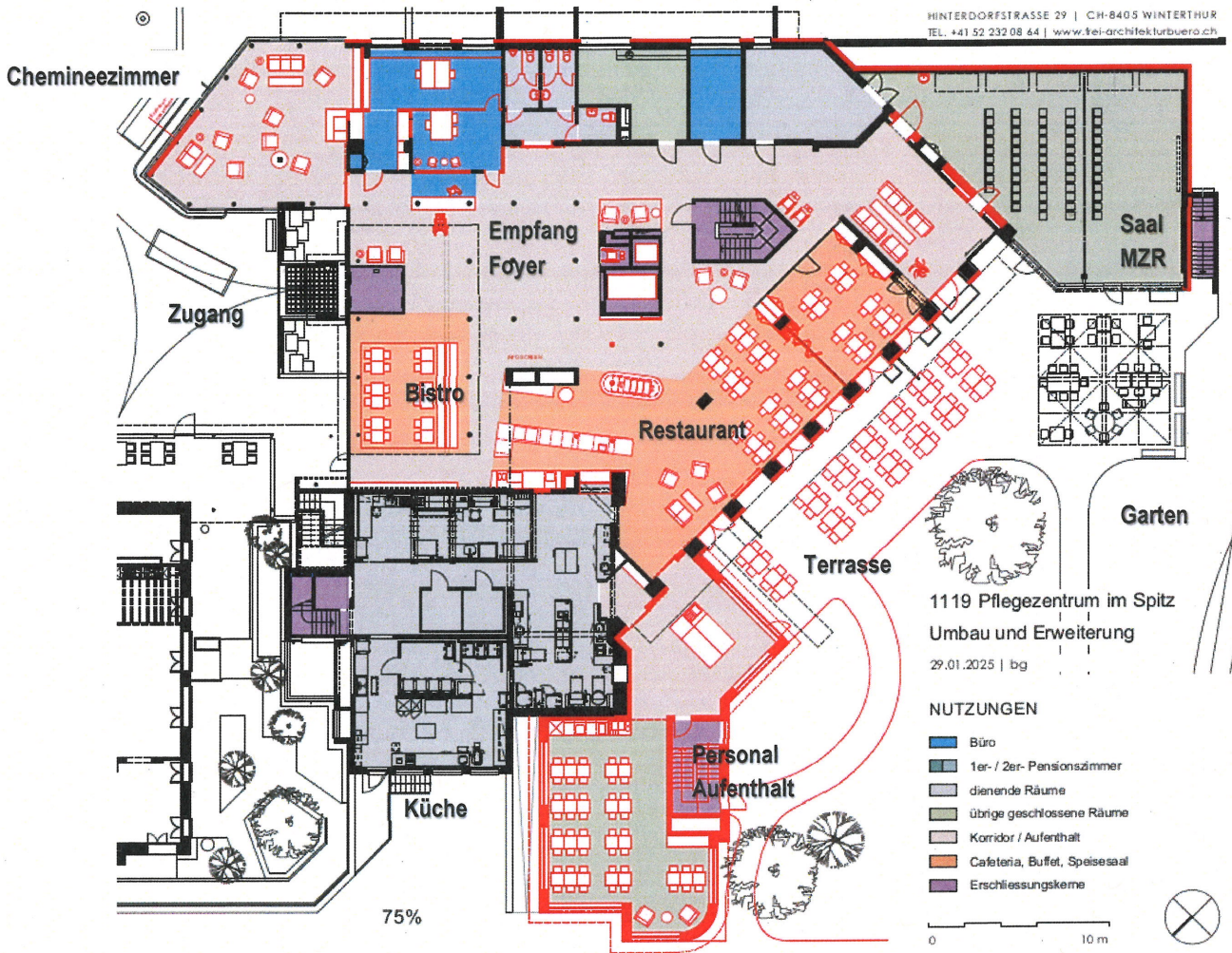
Die Aufstockung in Holzbauweise mit schöner Aussicht über Kloten und den Flughafen ist den Bewohnenden gewidmet. Neben den neuen Pensionszimmern befindet sich neu auch der Aktivierungsraum im obersten Geschoss. Auf dem Dach wird rund um die neue Technikzentrale eine PV-Anlage installiert. Die Erstellung soll durch die IBK AG erfolgen.

### Mehr Einzelzimmer

Ein wesentliches Projektziel ist, den Anteil an Einzelzimmern zu erhöhen. Die Vorgabe dabei war, dass die Gesamtbettenzahl von 78 in Haus A gleichbleiben muss. Der Vergleich bisher/neu sieht folgendermassen aus:

	bisher	neu
Einzelzimmer	46 = 46 Betten	60 = 60 Betten
Zweierzimmer	16 = 32 Betten	9 = 18 Betten
Total	62 = 78 Betten	69 = 78 Betten

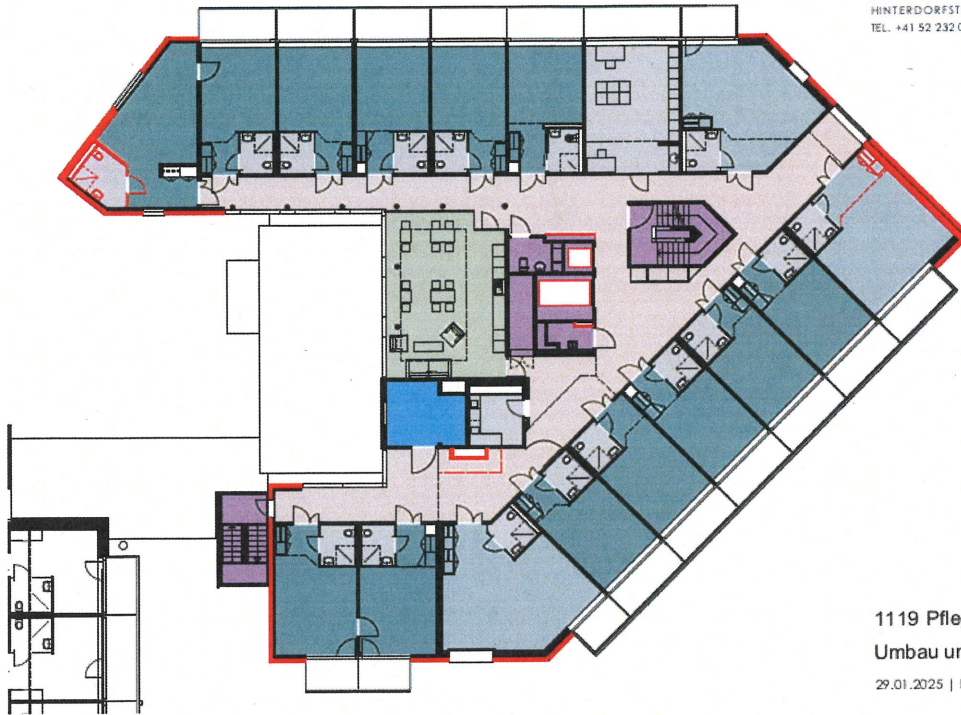
Bisher waren 59% der Bewohnenden in Einzelzimmern untergebracht, neu werden es 77% sein. Dafür werden zusätzlich 7 Zimmer geschaffen.



Grundriss Erdgeschoss: Neuer Empfang, Foyer, Bistro / Restaurant, Essraum für das Personal, Terrasse



Grundriss 1. Obergeschoss: bestehender Zimmertrakt (grün), neue Büroräumlichkeiten (blau)



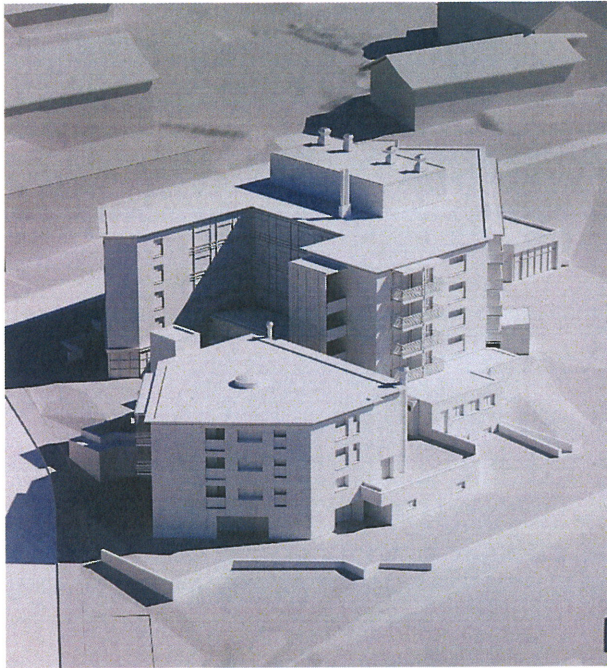
1119 Pflegezentrum im Spitz  
Umbau und Erweiterung  
29.01.2025 | U / bg

Grundriss 2. – 4. Obergeschoss, bestehende Zimmer / Stübli (grün), Erdbebenertüchtigung Eckzimmer, neue Fassade Brandschutz (rot)

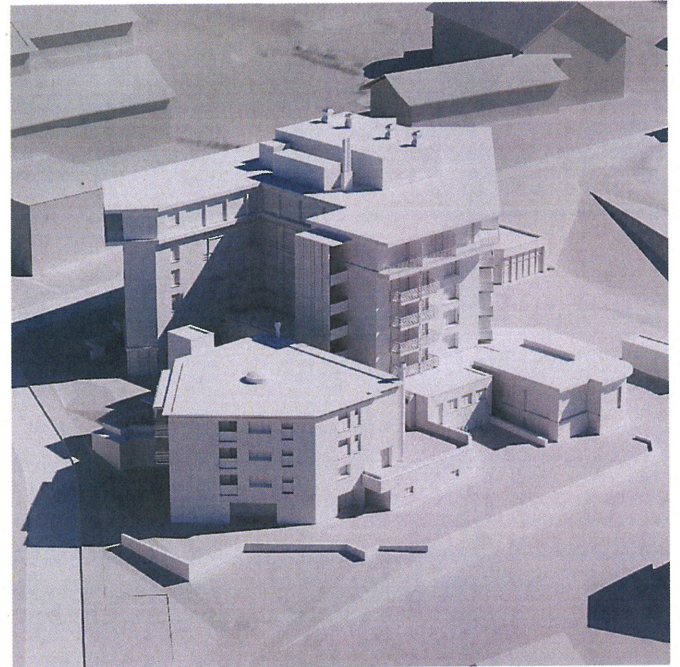


1119 Pflegezentrum im Spitz  
Umbau und Erweiterung  
29.01.2025 | U / bg

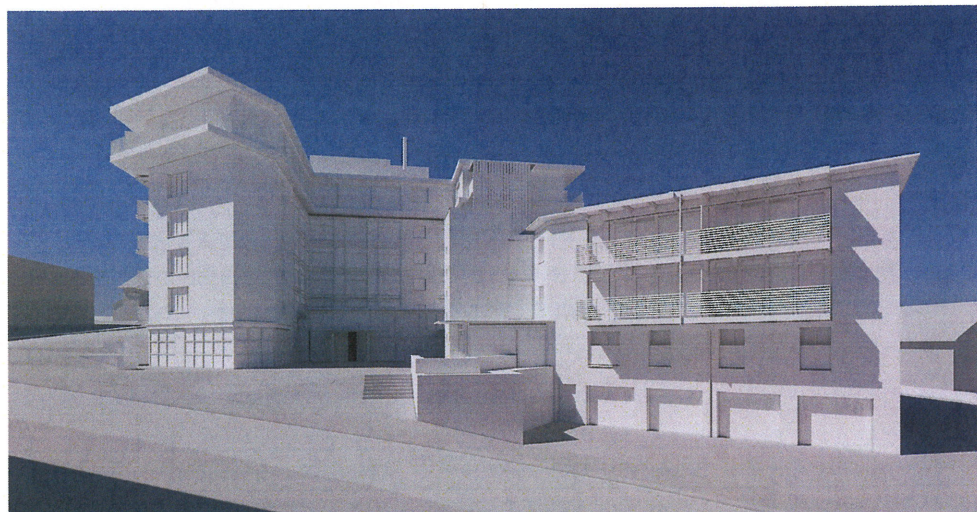
Grundriss 5. Obergeschoss: Aufstockung – neues Geschoss mit Zimmern und Aktivierungsraum



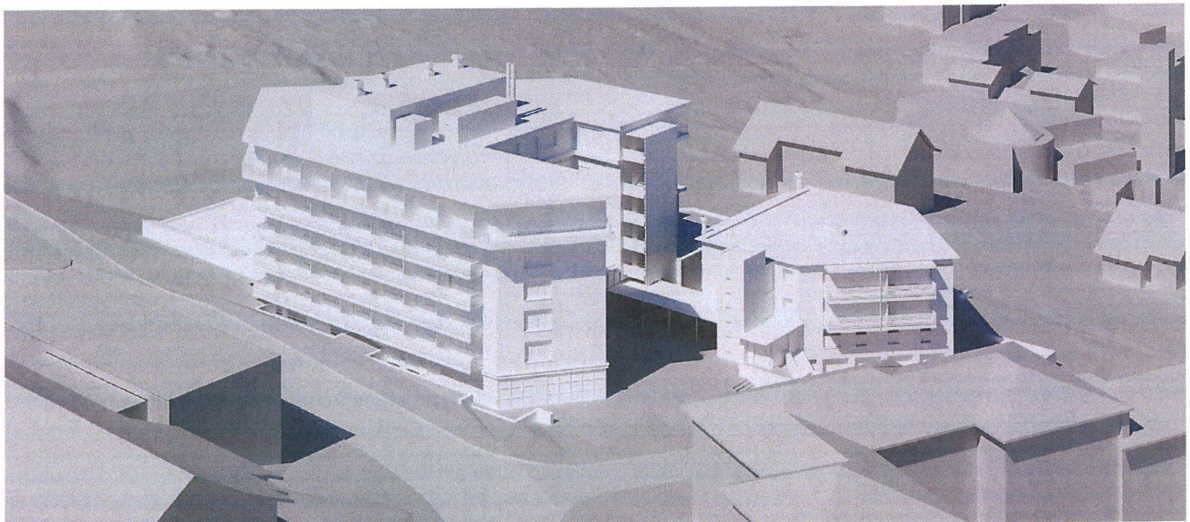
*Pflegezentrum heute*



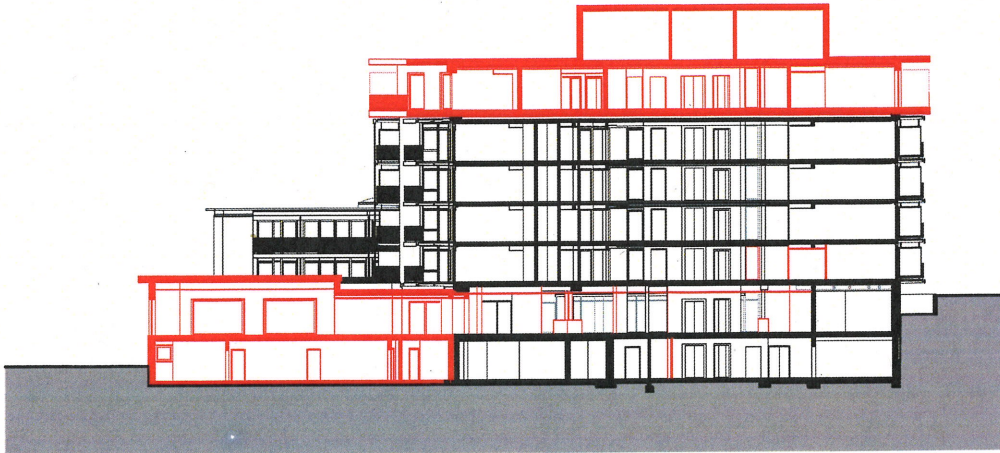
*Pflegezentrum mit Erweiterung*



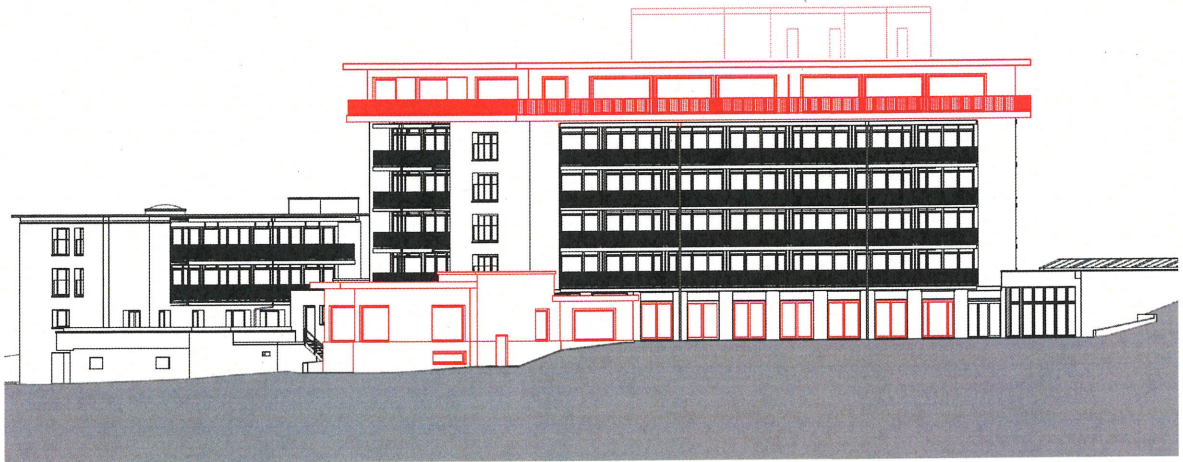
*Visualisierung 3D-Modell Eingangsseite*



*Visualisierung 3D-Modell von Nordosten*



*Schnitt mit Aufstockung und Anbau Personalräume (rot = neu)*



*Westfassade mit Aufstockung und Anpassungen Erdgeschoss (rot = neu)*

### Konstruktion

Der bestehende Bau des Alters- und Pflegezentrums im Spitz wird um ein Geschoss in Holzbauweise aufgestockt. Auf dem bestehenden Betondach wird ein Stahlträgerrost montiert, welcher die Lasten der Aufstockung auf die tragenden Wände der unteren Geschosse umleitet. Die flächige Tragkonstruktion, welche darauf zu liegen kommt, besteht aus verklebtem Vollholz in Fichte/Tanne. Diese funktioniert als Flächentragwerk und bildet zugleich die Tragkonstruktion der auskragenden Balkonplatte aus.

Das Dach der Aufstockung wird mit einer Rippendecke aus Dreischichtplatten und verklebten Vollholzrippen ausgebildet. Die Aussenwand wird mit einer hinterlüfteten Fassade verkleidet. Die Trennwände sind zweischalige Leichtbauwände mit Gipsbeplankung und partieller Bekleidung mit Massivholzplatten.

Die Konstruktion des eingeschossigen Anbaus ist dieselbe wie bei der Aufstockung. Um die grossen Spannweiten des Aufenthaltsraums zu überbrücken, wird die Rippenkonstruktion des Dachs mit integrierten Stahlträgern in drei Felder unterteilt.

### Flexibilität der Baute / Anforderung betreffend Standardmasse

Sowohl beim Umbau im 1. Obergeschoss – Zimmer zu Büros – als auch beim zusätzlichen 5. Obergeschoss wird die bestehende Raum- und Tragstruktur beibehalten. Die Räume werden betreffend Brandschutz und Akustik so erstellt, dass Zimmer- oder Büronutzung möglich bleiben. Dies ermöglicht bei veränderten Bedürfnissen in der Zukunft eine Anpassung ohne grossen Aufwand.

Im Bestand entsprechen einzelne Masse in den Zimmern nicht den heute gültigen Vorgaben des Kantons. Abklärungen beim Amt für Gesundheit haben ergeben, dass diese bei den neuen Zimmern im 5. Obergeschoss eingehalten werden müssen. Eine aufwendige Tragstruktur (versetzte Zimmerwände, Decke) stellt dies schliesslich sicher.

## 5. Termine und Kosten

### Terminplan / Etappierung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem Stand des Vorprojektes. Nach Angaben der Bauleitung sind die Etappen zeitlich gut geplant. Eine leicht kürzere Bauzeit ist allenfalls möglich. Die Termine der Meilensteine präsentieren sich folgendermassen:

Erarbeitung Vorprojekt	März 2024 bis Februar 2025
Verabschiedung Antrag Stadtrat / Gemeinderat	März / Juli 2025
Erarbeitung Baugesuch	April bis Juli 2025
Urnenabstimmung	November 2025
Erarbeitung Bauprojekt	Dezember 2025 bis November 2026
Baubeginn / Bauende	Januar 2027 – Juli 2028

Die Ausführung erfolgt in 4 Etappen, diese überschneiden sich teilweise:

Etappe A: Januar bis April 2027, Erstellen der Provisorien, Vorbereiten der Baustelle, Erstellen des Rohbaus EG und UG, statische Ertüchtigung des EG, Verlegen Bistro / Gastronomie in den Mehrzweckraum (MZR), Umzug 19 Bewohnende in externe Unterbringungsmöglichkeit für insgesamt 15 Monate (Mai 2027 bis Juli 2028)

Etappe B: Mai bis November 2027, Fassadenarbeiten, Ausbau UG und EG, prov. Betriebsaufnahme Büroräume Anbau und Küche / Essen, Umzug Bewohnende vom 1. OG ins 4. OG (Ende November 2027)

Etappe C: Oktober 2027 bis März 2028, Umbau EG Bereich Empfang / Cheminéeeraum, inkl. statische Ertüchtigung und Ausbau, Rohbau Holzbau Aufstockung

Etappe D: Januar bis Juli 2028, Ausbau Aufstockung, neue Steigzonen Elektro und Lüftung inkl. Brandschutzmassnahmen UG, statische Ertüchtigung der Eckzimmer, Umbau für Nutzungsänderung Zimmer in Büros im 1.OG, Bezug des Dachgeschosses und der Büroräumlichkeiten

### Provisorien – Auswärtige Unterbringung

Während der etappierten Realisierung muss für 15 Monate ein Geschoss beziehungsweise 19 Bewohnende auswärts untergebracht werden. Es wurden verschiedene Varianten geprüft. Eine Unterbringung in einem Provisorium würde schätzungsweise rund Fr. 2'200'000 kosten und wurde auch deshalb verworfen. Als realisierbar erwies sich schliesslich nur eine Unterbringung in einem Hotel. Eine Berechnung für 19 Zimmer, Räume für das Personal, bauliche Anpassungen, Betrieb und eine Auflage des Gesundheitsdepartements (GD), dass an jedem Standort zusätzlich Stellen für Pflegende HF (höhere Fachschule) zu schaffen sind, ergibt folgende Kosten:

was	Anzahl	Kosten / Monat	Kosten 15 Monate
Bewohnerzimmer à Fr. 2'300	19	Fr. 43'700	Fr. 655'500
Personalräume à Fr. 2'300	3	Fr. 6'900	Fr. 103'500
Aufenthalt / Essen à Fr. 5'000	2	Fr. 10'000	Fr. 150'000
Zwischentotal Mieten für 15 Monate gerundet			Fr. 910'000

Bauliche Anpassungen	Budget	Fr. 40'000
Notruf, WLAN, Telefonie etc.	Budget	Fr. 85'000
Umzug Bewohnende, Betten etc.	Budget	Fr. 50'000
Interne Transporte Betrieb (Essen, Post etc.)	Budget	Fr. 50'000
<u>Auflage GD: Pflegende HF</u>	+ 2.5 Stellen	Fr. 350'000
Zwischentotal weitere Kosten		Fr. 575'000
Total Provisorium (im KV nachfolgend in BKP 5)		Fr. 1'485'000

### Gebundene / nicht gebundene Kosten

Das Amt für Gemeinden zeigte der Stadt Kloten 2023 an, man solle schon früh – also auch bei den Planungskosten – zwischen gebundenen / nicht gebundenen Kosten unterscheiden. Dies wurde deshalb in diesem Projekt bei den Themen statische Ertüchtigung (Erdbebensicherheit) und Brandschutz so gehandhabt. Entsprechende Auflagen und Normen müssen schliesslich erfüllt werden können.

### Kostenvoranschlag

Der aktuelle Kostenvoranschlag für das Projekt geht von Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 24'900'000 aus (Kostengenauigkeit +/- 15%).

BKP Bezeichnung	Kosten
0 Grundstück (neuer Trafo IBK AG)	Fr. 435'000
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'302'000
2 Gebäude	Fr. 19'704'000
3 Betriebseinrichtung	Fr. 363'000
4 Umgebung	Fr. 215'000
5 Baunebenkosten	Fr. 281'000
Kosten Provisorium gem. sep. Aufstellung	Fr. 1'485'000
6 Reserve 5%	Fr. 725'000
9 Mobiliar	Fr. 390'000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>Fr. 24'900'000</b>

#### davon gebundene Kosten:

Auflagen Brandschutz	Fr. 2'805'000
Statische Ertüchtigung / Erdbebensicherheit	Fr. 1'090'000
Trafo IBK	Fr. 435'000
<u>Reserve 5% (Anteil)</u>	<u>Fr. 130'000</u>
<b>Total gebundene Kosten</b>	<b>Fr. 4'460'000</b>
<b>Total nicht gebundene Kosten</b>	<b>Fr. 20'440'000</b>

Begründung für die gebundenen Kosten:

#### Gesetzliche Verpflichtung

Brandschutz: Die gesetzlichen Auflagen resultierend aus den periodischen Kontrollen. Die Massnahmen müssen nun bei diesem grösseren Bauvorhaben erfüllt werden, inklusive allfällige Auflagen aus dem aktuellen Baubewilligungsverfahren. Erdbebensicherheit: Die entsprechenden statischen Normen müssen erfüllt werden. Die Kostenübernahme für die neue Trafostation basiert auf dem Reglement der IBK AG.

#### Handlungsspielraum örtlich und zeitlich

Es handelt sich um bestehende Bauten des Verwaltungsvermögens der Stadt Kloten. Die Massnahmen müssen im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes umgesetzt werden.

### Handlungsspielraum sachlich

Brandschutz: Art und Umfang der Massnahmen ergeben sich aus den Auflagen im Rahmen der periodischen Kontrollen und der Baubewilligung. Erdbebensicherheit: Art und Umfang ergeben sich aus dem entsprechenden statischen Nachweises des Bauingenieurs und der SIA Norm.

### **Genereller Baubeschrieb**

#### BKP 0 Grundstück

Die gebundenen Kosten für den Neubau der Trafostation werden zur Vereinfachung hier ausgewiesen.

#### BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Neben den Vorbereitungsarbeiten zum Bauprojekt prägt diese Position die zahlreichen Demontage-, Abbruch- und Rückbauarbeiten, wie auch die Bauplatzinstallationen inkl. Abdeckerarbeiten und qualitativ guten Bauwänden für die Arbeiten im bewohnten Zustand über alle Geschosse. Ebenfalls enthalten sind die umfassenden Provisorien für die Aufrechterhaltung des Betriebes während der Bauzeit (u.a. Lüftung, Küche, etc.)

#### BKP 2 Gebäude

Die Hauptposition in der Kostenschätzung beinhaltet sämtliche baulichen Massnahmen, ebenfalls aufgeteilt in die verschiedenen Lose Sanierung/Erweiterung, Brandschutz, Erdbebenertüchtigungen.

Es sind dabei die Baukosten für die einzelnen Baubereiche erfasst: Anbau in Hybridbauweise Beton/Holz auf der Nordwestseite des Traktes A, die Aufstockung des 5. Obergeschosses inkl. Technikaufbau in Holzbau, wie auch die Arbeiten zur teilweisen Nutzungsänderung und diversen Erneuerungsarbeiten über sämtliche Geschosse im bestehenden Gebäude. Abschliessend werden im BKP 2 auch die Planungskosten ausgewiesen.

#### BKP 3 Betriebseinrichtungen

Aufgeführt werden im BKP 3 die Kücheneinrichtungen im Anbau und in der Aufstockung sowie die Buffetanlagen im Erdgeschoss. Weiter sind die festverbauten Einrichtungen im 5. OG «Ausguss» Teil der Position.

#### BKP 4 Umgebung

Die Umgebungsarbeiten umfassen folgende Elemente: Aussensitzplatz EG, Umgebung des Anbaus auf der Südwestseite, Überdachung Umschlagsplatz Lieferwagen und neue Beschattungseinrichtungen Sitzplatz.

#### BKP 5 Baunebenkosten

Hauptanteil des BKP 5 sind neben den üblichen Kosten wie Gebühren, Versicherungen, Bauherrenleistungen auch die Aufwendungen für die notwendige externe Unterbringung für einen Teil der Bewohner/innen über eine Zeitspanne von ca. 15 Monaten.

#### BKP 6 Reservebeträge

Über alle Lose werden 3% der jeweiligen Gesamtkosten als Reserve für Unvorhergesehenes ausgewiesen. Ergänzende Reserven wurden in der Kalkulation der einzelnen Vorausmasse bereits mit 5% gebildet.

#### BKP 9 Ausstattung

Hier sind die notwendigen Ausstattungsgegenstände wie Tische, Stühle, Vorhänge, Teppiche und Leuchten sowie auch Spezialgerätschaften für die Pflege der Bewohner/innen eingesetzt.

## Berücksichtigung der Ungenauigkeit der Kostengrundlagen

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt  $\pm 15\%$ . Die Kostenungenauigkeit ist bei der Kreditbemessung in geeigneter Art zu berücksichtigen. Sie wird bei der Kreditgenehmigung als separate Reserve («Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen») ausgewiesen. In einer Grundsatzüberlegung wurde stadintern festgehalten, nicht die ganze Kostentoleranz dazu zu schlagen.

In der Risikoabwägung kann hier berücksichtigt werden, dass einzelnen Elemente des Projekts bis auf Stufe Ausführungsplanung abgeklärt sind. Dies reduziert das Kostenrisiko. Es ist somit vertretbar, in der Risikoabwägung von einer Ungenauigkeit von  $\pm 10\%$  auszugehen. Bei einem Total der nicht gebundenen Kosten von rund 19.7 Millionen Franken (ohne die enthaltene Reserve) ergibt dies 1.97 Millionen Franken.

Als Kreditreserve erscheint somit ein Betrag von 5% oder Fr. 990'000 als angemessen. Zusammen mit der Bauherren- und den Ausmassreserven ergeben sich so 12%. Für die gebundenen Kosten wird keine Kreditreserve beantragt.

## Kreditbewilligung

Im März 2024 genehmigte der Stadtrat für die Erarbeitung des Vorprojekts einen Planungskredit in der Höhe von Fr. 371'000 als neue Ausgabe innerhalb des Budgets und einen solchen von Fr. 68'300 für die gebundenen Kosten im Zusammenhang mit den Themen Brandschutz und Erdbebensicherheit. Es zeigte sich in der Folge, dass die Planer, um projektrelevante Themen klären zu können, einen deutlich höheren Aufwand als erwartet erbringen mussten. Die Baukommission wurde darüber entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Die Kreditaufstellung für die gebundenen Kosten sieht folgendermassen aus:

Total Kosten gemäss KV	Fr.	4'460'000	
* Projektierungskredit (StRB 70-2024)	- Fr.	68'300	
<u>gebundene Kosten: Kredit gem. Art. 29 lit.b. GO</u>	Fr.	<u>4'391'700</u>	Kredit Stadtrat

Die Aufstellung für die neue Ausgabe Planungskosten sieht folgendermassen aus:

Projektausweitung und vertiefte Abklärungen projektrelevanter Elemente	Fr.	45'000	bereits geleistet
<u>vorgesehene Erarbeitung der Baueingabe</u>	Fr.	<u>84'000</u>	geplant
<u>Planungskosten: Kredit gem. Art. 29 lit.c. GO</u>	Fr.	<u>129'000</u>	Kredit Stadtrat

Die Baukommission beantragt dem Stadtrat für die Planungskosten einen zusätzlichen Kredit zu genehmigen.

Die Kreditaufstellung für das Gesamtprojekt sieht folgendermassen aus:

Total Kosten gemäss KV	Fr.	24'900'000	
davon gebundene Kosten gemäss KV	- Fr.	4'460'000	
* Projektierungskredit (StRB 70-2024)	- Fr.	371'000	
<u>* Projektierungskredit (StRB März 2025)</u>	- Fr.	<u>129'000</u>	
Kredit ohne Zusatzbetrag	Fr.	19'940'000	
<u>Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage 5%</u>	Fr.	<u>990'000</u>	
<u>Kredit zuhanden der Urnenabstimmung</u>	Fr.	<u>20'930'000</u>	Kredit Gemeinderat / Urne

\* Projektierungskosten sind im Kostenvoranschlag enthalten.

## Finanzierung

Im Rahmen der Investitionsplanung wurde pro Bauvorhaben eine Prognose über den zu erwartenden Anteil an Fremdmitteln erstellt. Für das vorliegende Projekt beträgt dieser 41%. Somit ergibt sich folgendes:

Gesamt - Baukosten		Fr. 24'900'000	
Prognose: 41% - Anteil Fremdmittel gerundet		Fr. 10'210'000	
Kapitalfolgekosten pro Jahr, bei Zinssatz 1%	=	Fr. 102'100	Übertrag nach unten

### Folgekosten / -erträge

Gemäss § 15 Abs. 2 der Gemeindeverordnung (LS 131.11) in Verbindung mit dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden ergeben sich folgende jährlichen Folgekosten/-erträge, die nachzuweisen sind:

Bezeichnung	Berechnungsgrundlage		Betrag
Kapitalfolgekosten			Fr. 856'600
<i>Abschreibungen</i> <sup>1</sup>	<i>gem. Mindeststandard Gemeindegesetz, 33 J.</i>	754'500	
<i>Verzinsung</i>	<i>gemäss Berechnung oben</i>	102'100	
betriebliche Folgekosten <sup>2</sup>	bei Pflegezentren 4.5 % von Fr. 18'230'000 =		Fr. 820'350
personelle Folgekosten <sup>3</sup>	durch Nutzung keine, Bettenzahl bleibt gleich		keine
Folgebertrag	+14 Einzelzimmer x Fr. 35.-/Tg. x 347 Tage =		- Fr. 170'030
<b>Total gerundet</b>			<b>Fr. 1'506'900</b>

<sup>1</sup> Es werden bei diesem Objekt einheitlich alle BKP-Positionen auf 33 Jahre abgeschrieben, da BKP 1, 2, 4 und 5 weitaus den grössten Anteil der Gesamtkosten ausmachen.

<sup>2</sup> hier Gesamtkosten ohne gebundene Kosten, Reserven und Provisorium

<sup>3</sup> Bei den Personalfolgekosten wird der Grundlohn inkl. Zulagen x 1.5 ausgewiesen.

Für das Reinigen der zusätzlichen Flächen sind 110 Stellenprozent Mitarbeiternde Reinigung in der FS80 mit einer Lohnsumme von Fr. 82'000 in den betrieblichen Folgekosten enthalten.

### Investitionsrechnung

In der Investitionsplanung 2024-28 war ein Betrag von Fr. 10'800'000 angezeigt. Dieser basierte auf einer Grob-schätzung der Kosten nach der Machbarkeitsstudie 2023 gemäss einer Volumenberechnung der damals angenommenen neuen Bauteile und einzelner Massnahmen.

Bei der Erarbeitung des Vorprojekts wurden die Flächen erweitert: Aufstockung über die ganze Grundrissfläche, Umbau des 1. Obergeschosses (OG) zu Büroräumen, Vergrösserung des Büros und Besprechungsbereichs, Anbau Personal im Unter- und Erdgeschoss (UG/EG), eine Technikzentrale auch bei diesem Anbau, Vergrösserung der Technikzentrale des Hauptbaus, Vergrösserung der Auskragungen für eine umlaufende Begehbarkeit des 5. OG, neue Fensterfronten und Bodenbeläge des gesamten Aufenthaltsbereichs im EG, Vergrösserung der Aussenterrasse.

Bei der Lösungsfindung für die Schlüsselthemen Brand- und Erdbebenschutz sowie im Zusammenhang mit der Etappierung ergab sich die Notwendigkeit weiterer baulicher Massnahmen: Parallelaufbauten von technischen Installationen, Volumen für einen Ausgleichsboden über dem 4. OG und grössere notwendige Raumhöhe, diverses Demontagen im Untergeschoss und Erstellen eines Bodenkanals für die neue Elektro-Leitungsführung, neue Steigzonen Lüftung + Elektro im 1. bis 4. OG, zusätzliche Brandabschlüsse etc.

Dazu kamen insbesondere auch die Kosten für eine auswärtige Unterbringung eines Teils der Bewohnenden, einer Notdachkonstruktion und diverse Verstärkungsmassnahmen auch für provisorische Massnahmen sowie die Kosten für einen neuen Trafo der IBK AG.

Die Investitionsplanung 2025-29 wird gemäss den neuen Gesamtkosten angepasst.

## 6. Fazit

### Vorteile des Projektes

Mit dem Projekt können folgende Hauptanliegen erfüllt werden:

- Bessere Angebote für die Bewohnenden: Mehr Raum, Rückzugsmöglichkeiten und Begegnungszonen, fixe Räume für Aktivierungs-Therapie, Multifunktionszimmer für Heimarzt / Beratungen etc.
- Zeitgemässe Empfangssituation und Gastronomie im Erdgeschoss, stärkerer Einbezug der attraktiven Terrassenflächen
- Mehr Einer-Zimmer für die Bewohnenden (neu 60 Einzelzimmer, statt bisher 46), Erfüllen des Anliegens aus der Bedürfniserfassung Alter 50+ im Jahr 2024
- Sicherstellen des Mehrbedarfs an Büroflächen und Konzentration auf einen Standort (Haus A), kürzere Wege
- Verbesserung des Raumangebots für das Personal: Pausen- und Essraum sowie Rückzugsmöglichkeiten als Vorteil mit Blick auf den Fachkräftemangel

Auch wenn der Umbau unter Betrieb eine grosse Herausforderung ist, überwiegen kostenmässig die Vorteile des Umbauprojekts klar. Zudem kann das zentrale Grundstück an der Gerbegasse für weitere Bedürfnisse gemäss Altersstrategie freigehalten werden.

### Konsequenzen bei Ablehnung

Die Alternative wäre wohl eine Verzichtsplannung. Es wäre zu entscheiden, welche der erwähnten Hauptanliegen oder erwähnten zusätzlichen baulichen Massnahmen wegfallen müssten.

Der Ursprung dieses Projekts war die Erkenntnis, dass das Erdgeschoss den Anforderungen eines zeitgemässen Pflegezentrums nicht mehr erfüllt und dass Anlageteile erneuert werden müssen. Eine Reduktion auf dieses Thema würde bedeuten, dass zentrale Anliegen aus der Bedürfnisabklärung mit der Bevölkerung und eine Verbesserung der Arbeitssituation für das Personal nicht umgesetzt werden könnten.

## 7. Ausgabenbewilligung

Gemäss Art. 29, lit. b. der Gemeindeordnung beschliesst der Stadtrat über gebundene Ausgaben, ab einem Betrag von Fr. 500'000 ist der Gemeinderat zu orientieren.

Gemäss Art. 29, lit. c. der Gemeindeordnung beschliesst der Stadtrat über neue Ausgaben innerhalb des Budgets bis zu einem Betrag von maximal 500'000. Die Summe vom ersten Kredit aus dem StRB 70-2024 (Fr. 371'000) und dem jetzt zu genehmigenden Kredit (Fr. 129'000) entspricht dieser Kreditkompetenz.

Gemäss Art. 7, lit. h. der Gemeindeordnung unterliegen Beschlüsse über einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 3'000'000 dem obligatorischen Referendum.

### Beschluss:

1. Das Projekt für den Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums im Spitz mit einem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/-15%) von Fr. 24'900'000 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
2. Für zusätzliche Projektierungskosten in der Phase Vorprojekt wird im Sinne von Art. 29 lit. c) der GO ein Kredit in der Höhe von Fr. 129'000 (inkl. MwSt.) als neue Ausgabe innerhalb des Budgets zu Lasten des Investitionskontos 750.5030.123 für das Rechnungsjahr 2025 genehmigt.

3. Für die gebundenen Kosten als Anteil an den Gesamtbaukosten wird im Sinne von Art. 29 lit. b) der GO ein Kredit in der Höhe von Fr. 4'391'700 (inkl. MwSt.) zu Lasten des Investitionskontos 750.5030.123 für die Rechnungsjahre 2025-2028 genehmigt.
4. Den neuen Ausgaben als Anteil an den Gesamtbaukosten stimmt der Stadtrat zu und beantragt dem Gemeinderat, den erforderlichen Kredit in der Höhe von Fr. 20'930'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten des Investitionskontos 750.5030.123 für die Rechnungsjahre 2025-2028 zuhanden der Urnenabstimmung zu genehmigen.
5. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, nach der Fertigstellung, eine Bauabrechnung zu erstellen.

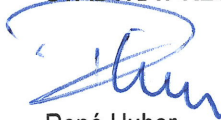
Mitteilungen an:

- GRPK des Gemeinderates
- Sekretariat des Gemeinderates
- Kurt Hottinger, Stadtrat Politikfelder Alter, Digitale Transformation, Soziales
- Bereichsleiter G+A
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Kommunikation (Beschluss zuhanden Urnenabstimmung)
- Leiterin Wahlen und Abstimmungen
- Leiterin Hotellerie PZ im Spitz
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Hochbau Liegenschaften MW

Für Rückfragen ist zuständig:

Nutzung: Roland Keil Bereichsleiter G+A, 044 815 18 20  
Bau: Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften 044 815 13 25

**STADTRAT KLOTEN**



René Huber  
Präsident



Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt: - 5. März 2025**