



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

03.06.2025 Beschluss Nr. 120-2025 Vorlage 9278; Pflegezentrum im Spitz - Umbau und Erweiterung;
Investitionskredit z.H. Urnenabstimmung

4.2.0 Allgemeines

Vorlage 9278; Pflegezentrum im Spitz - Umbau und Erweiterung; Investitionskredit z.H. Urnenabstimmung

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 freiwerdende Flächen im Haus B können der Demenzabteilung zur Verfügung gestellt werden.

Das Raumprogramm weist eine Zusatzfläche von netto rund 730 m² auf. Die nachfolgend aufgeführten 276 m² 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 ²	228 m ²	neu aufgeteilt / angeordnet
Halle / Foyer EG	284 m ²	303 m ²	
Cheminée-Zimmer / Bibliothek	-	74 m ²	neu zusätzlich
Mehrzweckraum	144 m ²	144 m ²	bleibt wie bestehend
Coiffeur / Podologie	24 m ²	24 m ²	bleibt wie bestehend
Aktivierungsraum	39 m ²	42 m ²	neu im Dachgeschoss
Personalraum	39 m ²	80 m ²	neu im Anbau
Selbstauswahl Personal	-	46 m ²	neu zusätzlich im Anbau
Arbeitsplätze Haus A	14 AP / 140 m ²	23 AP / 240 m ²	
Arbeitsplätze Haus B	(7 AP / 57 m ²)	8 AP / 82 m ²	neu in Haus A
Besprechungsräume	22 m ²	55 m ²	z.T. in Büro integriert
Bewohnerzimmer	1'876 m ²	2'060 m ²	1.OG weniger / neu im DG
Nebenräume	272 m ²	358 m ²	
<u>Erschliessung / Treppe v. DG u. Anbau</u>		276 m ²	neu DG / Anbau zusätzlich
Total Haus A gerundet	3'000 m ²	4'010 m ²	inkl. Erschliessung
		3'730 m ²	ohne Erschliessung
Mehrbedarf Haus A		730 m²	netto

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.

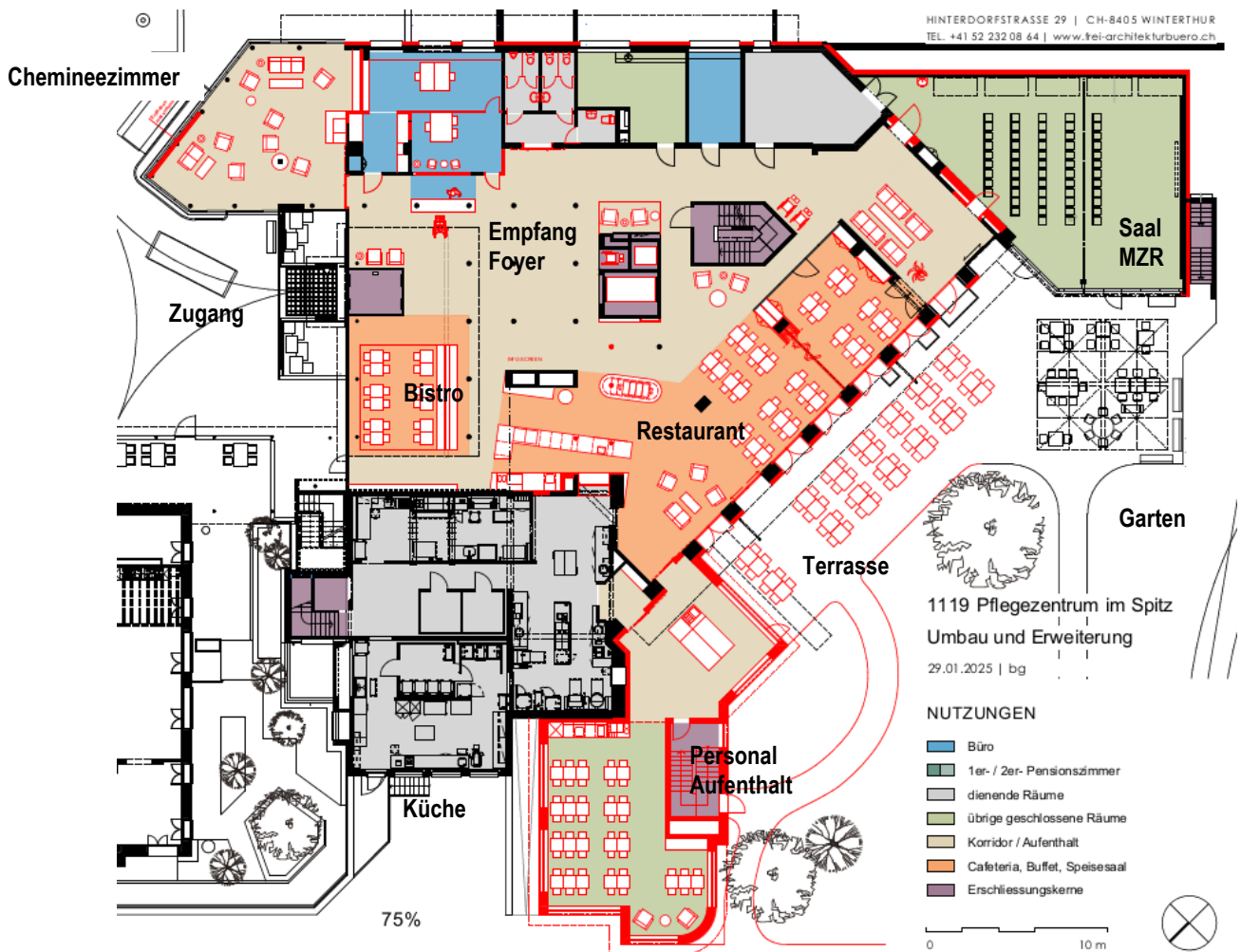
Die Aufstockung in Holzbauweise mit schöner Aussicht über Kloten und den Flughafen ist den Bewohnenden gewidmet. Neben den neuen Pensionszimmern befindet sich neu auch der Aktivierungsraum im obersten Geschoss. Auf dem Dach wird rund um die neue Technikzentrale eine PV-Anlage installiert. Die Erstellung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

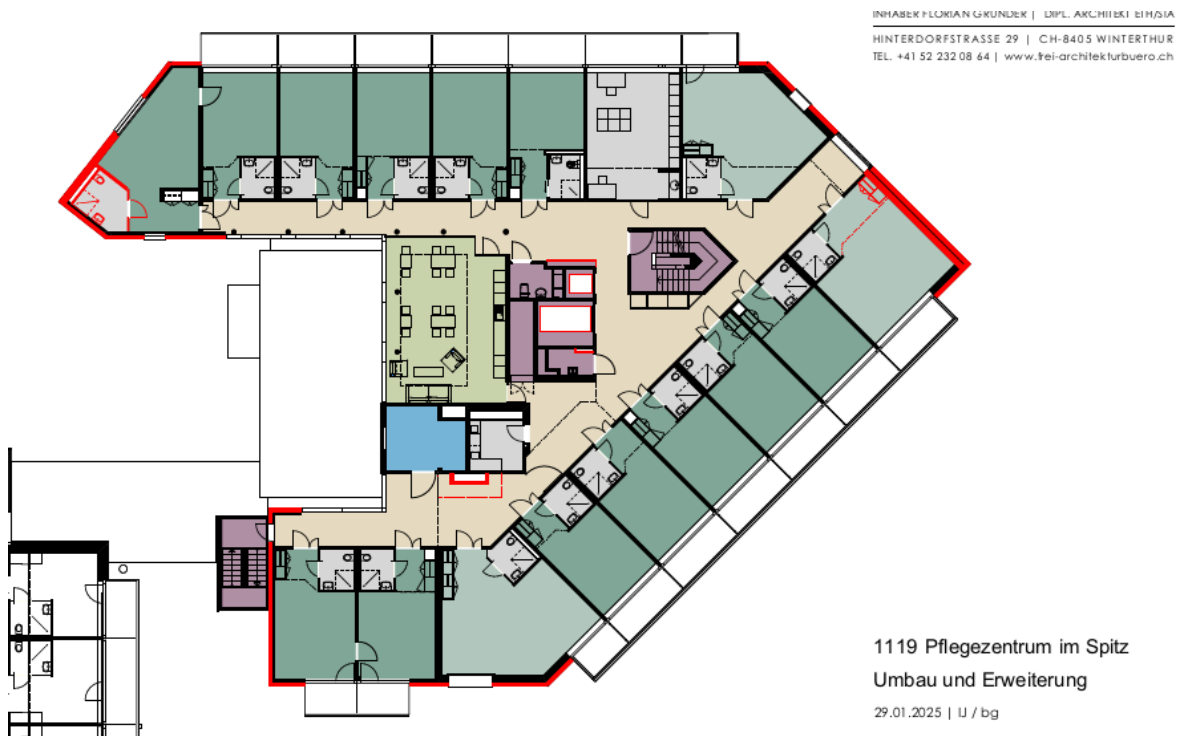
Bisher waren 59% der Bewohnenden in Einzelzimmern untergebracht, neu werden es 77% sein. Dafür werden zusätzlich 7 Zimmer geschaffen.



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



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

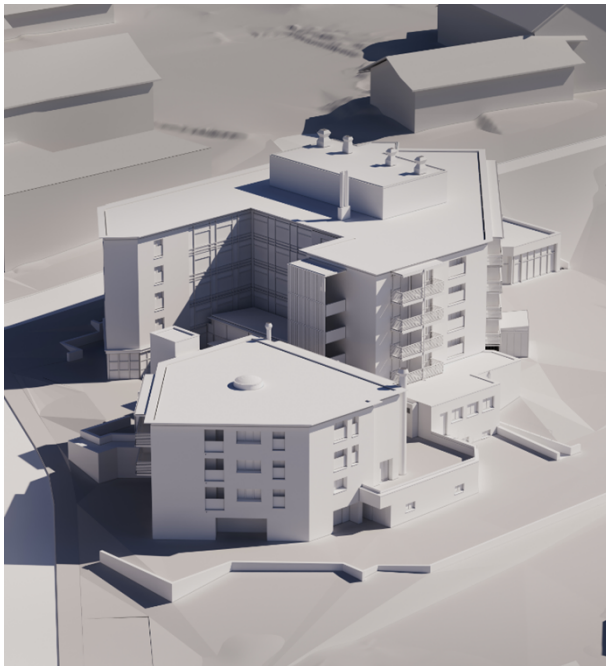


Grundriss 2. – 4. Obergeschoss, bestehende Zimmer / Stübli (grün), Erdbebenertüchtigung Eckzimmer, neue Fassade Brandschutz (rot)

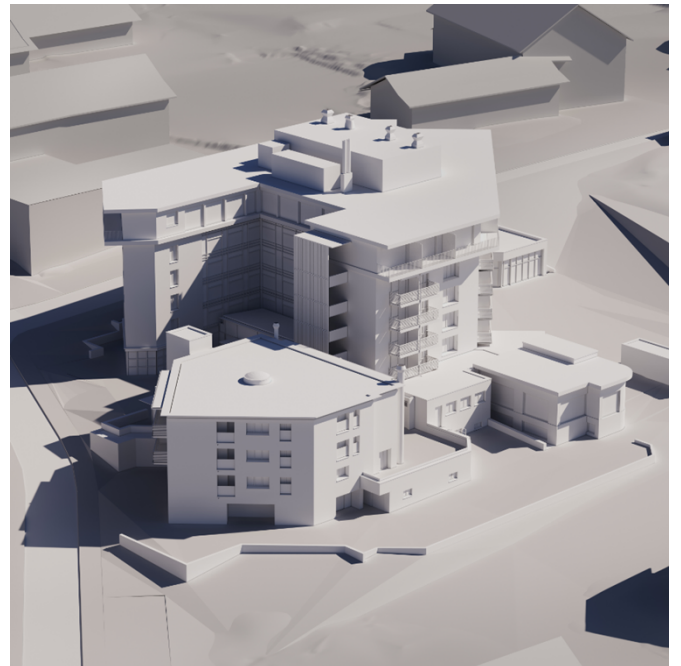


1119 Pflegezentrum im Spitz
Umbau und Erweiterung
29.01.2025 | U / bg

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 / Cheminéeraum, 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
Auflage GD: Pflegende HF	+ 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
Gesamtkosten	Fr. 24'900'000

davon gebundene Kosten:

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

Total nicht gebundene Kosten Fr. 20'440'000

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. Abdekarbeiten 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 Kucheneinrichtungen 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>Abschreibungen¹</i>	<i>gem. Mindeststandard Gemeindegesetz, 33 J.</i>	<i>754'500</i>	
<i>Verzinsung</i>	<i>gemäss Berechnung oben</i>	<i>102'100</i>	
betriebliche Folgekosten ²	bei Pflegezentren 4.5 % von Fr. 18'230'000 =		Fr. 820'350
personelle Folgekosten ³	durch Nutzung keine, Bettenzahl bleibt gleich		keine
Folgeertrag	+14 Einzelzimmer x Fr. 35.-/Tg. x 347 Tage =	-	Fr. 170'030
Total gerundet			Fr. 1'506'900

¹ 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.

² hier Gesamtkosten ohne gebundene Kosten, Reserven und Provisorium

³ Bei den Personalfolgekosten wird der Grundlohn inkl. Zulagen x 1.5 ausgewiesen.

Für das Reinigen der zusätzlichen Flächen sind 110 Stellenprozente Mitarbeitende 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 Grobschätzung 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 Stadtrat:

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 570.5030.123 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 570.5030.123 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 570.5030.123 für die Rechnungsjahre 2025-2028 zuhanden der Urnenabstimmung zu genehmigen.
5. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, nach der Fertigstellung, eine Bauabrechnung zu erstellen.

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der erforderliche Kredit in der Höhe von Fr. 20'930'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten des Investitionskontos 570.5030.123 für die Rechnungsjahre 2025-2028 wird zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt.

Beschluss

1. Der erforderliche Kredit in der Höhe von Fr. 20'930'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten des Investitionskontos 570.5030.123 für die Rechnungsjahre 2025-2028 wird einstimmig zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt.

Wortmeldungen

Ratspräsident, Philip Graf: *Kommen wir zum nächsten Traktandum, zur Vorlage 9278; Pflegezentrum in Spitz; Umbau und Erweiterung; Investitionskredit zu Handen der Urnenabstimmung. Die Vorlage wurde mit Stadtratsschluss 74-2025 am 4. März 2025 dem Gemeinderat überwiesen. Beschlüsse über einmalige Ausgaben von mehr als 3 Millionen für einen bestimmten Zweck unterliegen der obligatorischen Abstimmung durch die Stimmberechtigten, also dem obligatorischen Referendum. Kommen wir zum Ablauf: Zuerst Wortmeldungen aus der GRPK, dann Wortmeldungen aus dem Stadtrat und dann Wortmeldungen aus dem Gemeinderat. Darf ich Diana Diaz wieder nach vorne bitten für die GRPK?*

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission GRPK, Diana Diaz: *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. Diese sind in einem partizipativen Prozess mit Einwohnenden Ü50 von der Stadt Kloten erhoben worden. Die geplanten Arbeiten umfassen den Umbau des Erdgeschosses und die Aufstockung des Gebäudes um eine Etage. Weiter werden die technischen Anlagen erneuert und sowohl der Brandschutz als auch die Erdbebensicherheit verbessert. Das erlaubt die Schaffung von neuem Wohn- und Aufenthaltsraum. Durch den Umbau bleibt die Anzahl an Betten gleich mit 96, aber es wird mehr Einzelzimmer geben, was der heutigen Nachfrage entspricht. Das Erdgeschoss wird als Begegnungsort für Bewohnende und Gäste offener und einladender gestaltet. Neben der Aufwertung für Bewohnende gibt es auch Verbesserungen für das Personal. Die Büroräumlichkeiten werden im ersten OG zusammengeführt, was zu einer Verkürzung der Wege führt und ausserdem wird ein Aufenthaltsraum für das Personal entstehen. Damit der Betrieb im Pflegezentrum auch während der Bauzeit aufrechterhalten werden kann, sollen die Umbauarbeiten in vier Etappen durchgeführt werden. Der Bau startet voraussichtlich im Januar 2027 und endet im Juli 2028. Somit dauert die geplante Bauzeit eineinhalb Jahre. Während der Etappierung und Realisierung müssen also für 15 Monate ein Geschoss bzw. 19 Bewohnende auswärts unterbracht werden. Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich auf 24,99 Millionen Franken, wobei 4,46 Millionen gebundene und 20,44 Millionen ungebundene Kosten sind. Die GRPK hat das Geschäft sorgfältig geprüft und bedankt sich bei der Verwaltung und im Speziellen bei Roland Keil, Mirko Winkenbach, Carola Arto und Stadtrat Kurt Hottinger für die gute Auskunft und die stets rasche Beantwortung unserer Fragen. Die*

GRPK empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig dem Geschäft und somit dem Kredit in der Höhe von 20,93 Millionen Franken für die neuen Ausgaben zuzustimmen. Danke für die Aufmerksamkeit.

Ratspräsident, Philip Graf: Gibt es weitere Wortmeldungen aus der GRPK? Das ist nicht der Fall. Gibt es Wortmeldungen aus dem Stadtrat? Ja, Kurt Hottinger hat das Wort.

Stadtrat, Kurt Hottinger: Ja, danke vielmals. Ich möchte auch einmal einen Dank zurück geben an die Fraktionen aber vor allem auch an die GRPK. Wir wurden eingeladen und durften Auskunft geben. Es wurden sehr konstruktive Fragen gestellt. Wir haben sehr konstruktive Sitzungen erlebt und durften sehr offene Gespräche führen. Von meiner Seite ein herzliches Dankeschön an euch alle für die Zusammenarbeit.

Ratspräsident, Philip Graf: Gibt es noch weitere Wortmeldungen aus dem Stadtrat? Das ist nicht der Fall. Gibt es Wortmeldungen aus dem Rat? Silvan Eberhard, SVP.

SVP-Fraktion, Silvan Eberhard: Das Projekt Umbau und Erweiterung des Pflegezentrums Spitz schafft bessere Bedingungen für das Personal, Bewohner, Besucher und Besucherinnen des Pflegezentrums. Je älter man wird, umso mehr nimmt man gewisse Gewohnheiten an, die man nur noch schwer verändern kann. Oftmals sind diese Gewohnheiten störend für Mitbewohner. Umso mehr kann ich das Bedürfnis, dass man sein Zimmer nicht mit anderen teilen möchte, verstehen, sofern es sich dabei nicht um den eigenen Partner handelt. Dieses Bedürfnis hat auch die Umfrage bei den Bewohnern und den Angehörigen des Alters- und Pflegezentrums Spitz klar gezeigt. Entsprechend wird mit dieser Vorlage, dieser Forderung auch Rechnung getragen. Denn die romantische Vorstellung, dass man in ein Altersheim übersiedelt, weil man nicht mehr kochen mag, aber sonst doch noch recht fit ist, trifft für den Spitz seit längerem nicht mehr zu. Wer im Spitz ist, benötigt Pflege und hat eine entsprechende Pflegestufe. Trotzdem soll kein Spitalroof im Spitz Einzug halten, was mit dem Umbau gelingen soll. Die Pflege dieser Personen ist auch für das Personal anspruchsvoll. Entsprechend braucht es Rückzugsorte für das Personal. Diese fehlen heute fast gänzlich. Auch dem soll mit dem Umbau Rechnung getragen werden. Wie bereits gesagt, mit der Aufstockung soll die Situation für sämtliche Anspruchsgruppen verbessert werden. Dass die Baumassnahmen im Bestand teuer und aufwendig sind, zeigt sich mit den Gesamtkosten von 24,9 Millionen Franken. Die Fraktion der SVP ist jedoch überzeugt, dass sich diese Investitionen lohnen, um die Situation im Spitz den heutigen Bedürfnissen anzupassen und den Wert der Liegenschaften der Stadt Kloten zu erhalten.

Ratspräsident, Philip Graf: Danke, Silvan Eberhard. Ich möchte an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, besonders die hinteren Reihen des Stadtrats, dass Gespräche während den Voten bitte zu unterlassen sind. Danke. Gibt es weitere Wortmeldungen aus dem Rat? Bert Horvath, EVP.

EVP-Fraktion, Bert Horvath: Die letzte Lebensphase ist oft nicht die angenehmste. Sie ist oft geprägt von Beschwerden, von Krankheiten, von Beschränkungen, von Schmerzen, von Einsamkeit und vielem mehr. Ich stelle fest, die älteren Leute sind oft geistig, mental da, sie sind präsent und sie müssen live miterleben, wie sich ihr Körper langsam aber sicher abbaut. In der Regel landet man in einem Pflegezentrum nicht aus Begeisterung, sondern weil es einfach keinen anderen Weg gibt. Die letzte Lebensphase gehört zum Leben genauso wie die vorherigen Phasen. Auch in dieser Phase sollte der Mensch mit der gleichen Aufmerksamkeit behandelt werden wie früher. Und ihre Bedürfnisse sollten gleichermassen berücksichtigt werden wie in früheren Lebensphasen. Da möchte ich einen Aspekt speziell rauspicken aus dieser Vorlage und das geht mir wirklich ans Herz, das ist das Zimmer. Und Diana Diaz hat ja vorher auch zitiert, durch den Umbau bleiben die Anzahl Betten gleich, 96, aber es wird mehr Einzelzimmer geben, was der heutigen Nachfrage entspricht. Ich kann nur sagen, Bravo, hervorragend, sensationell. Das ist absolut lobenswert. Das ist mit ein Grund, nebst natürlich den anderen Gründen, die in der Vorlage stehen, warum die EVP die Vorlage unterstützt. Ich habe noch einen Gedanken, der jetzt nicht direkt mit dieser spezifischen Vorlage im Zusammenhang ist. Es geht um Einzelzimmer. Einzelzimmer für Einzelpersonen sollten generell Standard sein. Zweierzimmer für Paare. Es sollte nicht vorkommen, dass Bewohnerinnen und Bewohner gegen ihren Wunsch in einem Zweierzimmer zusammen mit einer fremden Person versorgt werden. Ich rede bewusst von versorgt. Das sollte eben nicht vorkommen. Und da sollten die finanziellen Verhältnisse dieser Leute keine Rolle spielen. Gewohnheiten und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sind oft diametral verschieden, besonders eben im erhöhten Alter. Ich habe da Erfahrung mit meiner Verwandtschaft. Die letzte Lebensphase, die oft die schwierigste Lebensphase ist, da sollte man alles daransetzen, dass die Lebensqualität nicht noch zusätzlich verschlimmert wird, indem wir unseren Alten kein geeignetes Zuhause bereitstellen können. Es geht um Menschenwürde, es

geht um Wertschätzung, es geht um einen lebenswerten Lebensabend. Und denken wir daran, wir alle werden alt, hoffentlich. Nur so als Gedankenanstoss. Und wir unterstützen die Vorlage der EVP. Dankeschön.

Ratspräsident, Philip Graf: Dank Bert Horvath. Gibt es weitere Wortmeldungen aus dem Rat? Max Töpfer, SP.

SP-Fraktion, Max Töpfer: Die SP unterstützt den vorliegenden Kreditantrag für den Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums Spitz klar. Mit mehr Einzelzimmern, einer zeitgemässen Infrastruktur und einem freundlicheren, wohnlicheren Umfeld für die Bewohnenden trägt das Projekt den Bedürfnissen einer immer älter werdenden Bevölkerung Rechnung. Ausserdem begrüssen wir es, dass dadurch die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden des Pflegezentrums verbessert werden. Das Projekt ist damit insgesamt eine wichtige Investition in die Lebensqualität der Bewohnenden. Für die SP ist es aber ebenso zentral, dass wir auch ausserhalb des eher peripher gelegenen Spitzes zukunftsfähige Altersangebote schaffen. Gerade für mobilere Seniorinnen und Senioren braucht es im Stadtzentrum bezahlbare Alterswohnungen nach dem Konzept Wohnen+. Auf der Chasern entsteht bereits ein gutes Projekt in Zusammenarbeit mit einer Wohnbaugenossenschaft und wir begrüssen es sehr, dass, wie uns im Austausch mit Kurt Hottinger und Roland Keil bestätigt wurde, auch für das Stadtzentrum entsprechende Vorhaben in Planung sind. Vielen Dank.

Ratspräsident, Philip Graf: Danke, Max Töpfer. Gibt es weitere Wortmeldungen aus dem Rat? Hansjürg Schmid, FDP.

FDP-Fraktion, Hansjürg Schmid: Im Namen der FDP-Fraktion möchte ich mich zuerst einmal herzlich bedanken bei der Stadtverwaltung, namentlich bei den Verantwortlichen der Abteilung Liegenschaften und dem Bereich G&A für die sorgfältige Ausarbeitung dieser doch umfangreichen und zugerichteten Vorlage. Ebenso möchte ich danken für die kompetente Vorstellung und engagierte Diskussion, die wir in unserer Fraktionssitzung hatten. Unsere gestellten Fragen wurden umfassend und transparent beantwortet, was uns als Fraktion am Schluss ermöglicht hat, uns mit Überzeugung und Einstimmung hinter das wichtige Projekt zu stellen. Wir sind der Meinung, mit diesem Projekt setzen wir ein starkes Zeichen für unsere Altersstrategie, unsere Stadt und für eine lebenswerte Zukunft von allen Generationen. Die Vorlage für den Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums ist aus unserer Sicht ein konsequenter und notwendiger Schritt, um den künftigen Bedürfnissen für eine lebenswerte Zukunft unserer älteren Bevölkerung gerecht zu werden. Besonders hervorheben möchte ich folgende Punkte: Die Vorlage nimmt das Ergebnis aus der breit angelegten Bedürfnisabklärung ernst. Mit einem deutlich höheren Anteil an Einzelzimmern, künftig sind es 77 %, sowie einer modernen Aufenthalts- und Begegnungszone wird die Lebensqualität der Bewohnenden spürbar verbessert. Mit der Erneuerung der technischen Anlagen sowie der Verbesserung von Brand- und Erdbebenschutz investieren wir auch in die Zukunftsfähigkeit und Sicherheit unserer Bewohnenden. Die Erweiterung und Verbesserung der Personalräume trägt dazu bei, als Arbeitgeberin im Pflegebereich attraktiv zu bleiben. Ein wichtiger Faktor angesichts unseres Fachkräftemangels. Durch den Erhalt und den Umbau der bestehenden Gebäude anstelle eines Neubaus werden die vorhandenen Werte genutzt und Folgekosten durch das optimiert. Durch den Erhalt und die gezielte Erweiterung der bestehenden Gebäude vermeiden wir nicht nur die Vernichtung von Zustandswerten, Versicherungswert von rund 26,7 Millionen Franken, sondern sparen auch erhebliche Kosten und Risiken, die ein kompletter Neubau mit sich bringt. Aus unserer Sicht sind die Projektkosten über 24,9 Millionen sehr gut investiert. Gleichzeitig bleibt auch das zentrale Grundstück an der Gerbegasse für mögliche weitere Altersprojekte weiterhin verfügbar. Und was ganz wichtig ist: Selbst für Bewohnende, die während des Umbaus anderweitig platziert werden müssen, wurde eine gute Lösung gefunden. Der sorgfältig ausgearbeitete Etappierungsplan garantiert, dass der Betrieb des Pflegezentrums während der ganzen Bauzeit weitgehend aufrecht und sichergestellt werden kann. Ein weiterer Pluspunkt für diese Vorlage. Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit.

Ratspräsident, Philip Graf: Danke, Hans-Jürg Schmid. Gibt es weitere Wortmeldungen? Brian Dieng, GLP.

GLP-Fraktion, Brian Dieng: Das Projekt schlägt einen grossen Schritt in eine richtige Richtung ein. Wie wir bereits gehört haben, mehr Einzelzimmer und einladender Gemeinschaftsräume, da wird das Geld richtig investiert. Ebenfalls positiv sind auch, wie von Max bereits angedeutet, die altersgerechten Wohnungen in der Silu-Genossenschaft. Auch das kommt zu der richtigen Zeit, wenn man die demografische Situation in der Schweiz anschaut. Was meines Erachtens noch fehlt, sind zum Beispiel Altersappartements, die an einem

Pflegezentrum angegliedert sind, die auch noch einen rechten Teil an Selbstständigkeit im Alter ermöglichen. Opfikon kennt das Angebot zum Beispiel schon. Dann, was auch noch ist, Kurzaufenthalt in Pflegezentren, vor allem nach dem Spitalaufenthalt, sogenannte Akut- und Übergangspflege, gibt es aktuell in Kloten noch nicht. Es ist auch nicht vorgesehen, dass man das macht. Unsere umliegenden vergleichbaren Gemeinden haben das. Wenn jemand von Kloten nach dem Spitalaufenthalt noch ein bisschen rehabilitative Pflege braucht, muss man heute auf Bassersdorf oder Embrach gehen. Das ist meines Erachtens etwas, das es auszubauen gilt, dass das auch für Klotener und Klotenerinnen in Kloten möglich ist, in ihrem bekannten Umfeld. Und zuletzt noch die Babyboomer, die letzten Vertreter dieser Generation gehen um 29 in Pension. Die werden auch älter, das sind sehr viele Leute. Da ist dann genug früh zu schauen, ob die Anzahl Plätze, die wir jetzt haben, die auch gleichbleiben werden, ob sie ausreichend sind. Die GLP wird dieser Vorlage zustimmen. Danke vielmals.

Ratspräsident, Philip Graf: Danke, Brian Dieng. Gibt es weitere Wortmeldungen? Dominique Chambettaz, Die Mitte.

Die Mitte Fraktion, Dominique Chambettaz: Für uns ist das Geschäft eine gute Chance, die Lebensqualität der alten Menschen zu verbessern. Mehr Einzelzimmer und moderne, freundliche Aufenthaltsräume. Wir unterstützen das Projekt, weil es wichtig ist, in einen Bereich zu investieren, der oft vergessen wird. Unsere alternde Bevölkerung braucht sichere und passende Infrastruktur. Wir wünschen den zukünftigen Bewohnern der Pflegezentren im Spitz viel Freude und Wohlbefinden. Die Mitte Kloten unterstützt das Geschäft. Danke.

Ratspräsident, Philip Graf: Danke, Dominique Chambettaz. Gibt es weitere Wortmeldungen aus dem Rat? Das ist nicht der Fall. Dann kommen wir zur Abstimmung. Der Stadtrat beantragt am Gemeinderat den folgenden Beschluss. Der erforderliche Kredit in Höhe von 20'930'000, inkl. Mehrwertsteuer, z. L. des Investitionskonto 750.5030.123, für die Rechnungsjahre 2025 bis 2028, wird zu Handen Urnenabstimmung genehmigt. Wer dem zustimmen kann, soll jetzt aufstehen. Ich stelle erneut die Einstimmigkeit fest.

Mitteilungen an:

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

Für getreuen Auszug:


Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: - 3. Juni 2025