

KREDITGENEHMIGUNG ÜBER FR. 20 930 000: ERWEITERUNG UND UMBAU PFLEGEZENTRUM IM SPITZ

Antrag des Gemeinderates zuhanden der Urnenabstimmung über die Bewilligung eines Baukredites in der Höhe von Fr. 20 930 000 (inkl. MwSt.) für die Erweiterung und den Umbau des Pflegezentrums im Spitz.

Das Wichtigste in Kürze

Um den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung in Zukunft weiterhin gerecht zu werden, will die Stadt Kloten im Einklang mit ihrer Alterswohnstrategie das Pflegezentrum im Spitz umbauen und erweitern. Das Projekt soll attraktivere Rahmenbedingungen für die Bewohnenden schaffen und zugleich die Nachfrage nach mehr Einzelzimmern decken, die in einer breit angelegten Bedürfnisabklärung erkannt wurde.

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 es, neue Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die nötigen Büro- und Personalräume zu erstellen.

Um den Betrieb des Pflegezentrums während der Bauzeit aufrechtzuerhalten, sind für die Umbauarbeiten vier

Etappen über rund 1,5 Jahre geplant. Während dieser Zeit soll ein kleiner Teil der Bewohnenden des Pflegezentrums in anderen Einrichtungen wohnen können. Nach dem Umbau und der Erweiterung wird das Pflegezentrum seinen normalen Betrieb wieder aufnehmen und eine moderne, sichere Unterkunft bieten.

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

Der Stadt- und Gemeinderat empfehlen einstimmig, dem Kredit in der Höhe von Fr. 20 930 000 (inkl. MwSt.) zuzustimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Erweiterung und Umbau Pflegezentrum im Spitz; Kreditgenehmigung.
Wollen Sie dem Kredit über Fr. 20 930 000 (inkl. MwSt.) zustimmen?**

Die Vorlage im Detail

1. Ausgangslage

Alterswohnstrategie/Intermediäre Wohnformen

Die Gesamtbevölkerung der Stadt Kloten wird bis 2050 laut Prognosen im Vergleich zu den aktuellen Zahlen um rund 22 % wachsen – am stärksten mit etwa 94 % in der Altersgruppe 80+, wobei insbesondere die Hochaltrigkeit stark zunehmen wird. Dieses Bevölkerungswachstum und der demografische Wandel lassen erwarten, dass die Kapazitäten des Pflegezentrums mittel- bis langfristig nicht mehr ausreichen werden.

Eine Studie des schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (OBSAN) prognostiziert auch zusätzlichen Pflegebettenbedarf. Die Resultate dieser Studie wird die Stadt Kloten gemeinsam mit der Pflegebettenplanung der Gesundheitsdirektion Kanton Zürich beraten, die 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 Pflegewohnguppe Schaffhauserstrasse zusammenzulegen.

Die Nachfrage nach Wohnen mit Dienstleistungen (Wohnen plus) steigt. Sie entspricht einem Bedürfnis der Bevölkerung und ist 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 oder betreutes Wohnen sind bei der katholischen Kirche am Rosenweg (privater Gestaltungsplan) und im Stadtzentrum auf den stadteigenen Grundstücken an der Gerbegasse (Kat.-Nr. 82 und 2562) denkbar. Ein weiterer möglicher Standort ist an der Bachstrasse, wobei dort die entsprechenden Grundstücke von der Stadt erworben werden müssten.

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 beim Brandschutz und der Erdbebensicherheit.

Das Erdgeschoss genügt den Anforderungen eines zeitgemässen Alterszentrums nicht mehr. Der Empfang wirkt

unpersönlich und es herrscht eine Spitalatmosphäre. Weiter fehlen vielfältige Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten sowie Büroräume und Flächen im Personalbereich. Die Gastronomieräume sind nicht zweckmässig angeordnet. Abgeleitet aus der folgend 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 Thema «Wohnen im Alter». Die Anliegen der älteren Bevölkerung wurden in einem partizipativen Prozess erhoben, das heisst mit öffentlichen Veranstaltungen (World Cafés) und einer Onlinebefragung. Eingeladen waren alle Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Kloten über 50, um nicht nur die Bedürfnisse der heutigen, sondern auch der künftigen älteren Bevölkerung abzuholen. Daraus ergaben sich folgende Anforderungen an das Pflegezentrum im Spitz.

Knapp 90 % der Teilnehmenden wünschen sich ein WC mit Dusche im eigenen Zimmer und 80 % bevorzugen ein Einzelzimmer. Ein Drittel möchte einen Balkon und ebenso viele äusserten den Wunsch, das Zimmer mit eigenen Möbeln möblieren zu können. Rund 10 % erwarten digitale Möglichkeiten, insbesondere einen uneingeschränkten, leistungsfähigen Internetanschluss im Zimmer, um Hobbys und Kontakte weiterhin pflegen zu können.

2. Machbarkeitsstudie

2023 wurde der Auftrag für eine Machbarkeitsstudie erteilt. Ausgangspunkt war das Raumprogramm, das der Bereich Gesundheit + Alter erarbeitet hatte. Dieses zeigte auf, welche Flächen im Alterszentrum fehlen und welche Mängel die Bereiche Empfang, Foyer und Gastronomie im Erdgeschoss haben. Um den Betrieb zu optimieren, sollen zudem alle Büroflächen in Haus A konzentriert werden. Dadurch werden im Haus B Flächen für die Demenzabteilung frei.

Das Raumprogramm sieht eine Zusatzfläche von netto rund 730 m² vor. Davon 276 m² Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche im Dachgeschoss waren für die Machbarkeitsstudie nicht gefordert, sondern ergaben sich daraus, dass nicht alle Flächen im Erdgeschoss untergebracht werden können. Dies macht eine Aufstockung notwendig. Damit die attraktivsten Flächen den Bewohnenden zur Verfügung stehen, wurde 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

Bezeichnung	Ist-Zustand	Soll-Zustand	Kommentar
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 (AP) Haus A	14 AP/140 m ²	23 AP/240 m ²	
Arbeitsplätze (AP) 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	
Erschliessung/Treppe v. DG u. Anbau		276 m ²	neu DG/Anbau zusätzlich
Total Haus A gerundet	3 000 m ²	4 010 m ² 3 730 m ²	inkl. Erschliessung ohne Erschliessung
Mehrbedarf Haus A		730 m²	netto

Umbau oder Abbruch

Bei der Projekterarbeitung wurden auch die Vor- und Nachteile von Umbau und Abbruch abgewogen. Als Option wurde ein neues Alterszentrum an der Gerbegasse geprüft. Berechnungen haben aber gezeigt, dass nur etwa die heutigen Flächen realisiert werden könnten, ohne die nötige Reserve. Mit Blick auf die Altersplanung soll diese Parzelle stattdessen frei bleiben, um Platz für den zusätzlichen Bedarf gemäss der OBSAN-Studie und allenfalls weitere Alterswohnungen sicherzustellen.

Das heutige Pflegezentrum hat zudem einen hohen Substanzwert (Versicherungswert) von rund 26.7 Millionen Franken. Ein 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

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass der Raum-Mehrbedarf nur durch ein zusätzliches Geschoss und einen Anbau im Erd-/Untergeschoss realisierbar ist. Erste Grobanalysen haben auch Lösungen aufgezeigt, welche die gesetzlichen Anforderungen an Brandschutz und Erdbebensicherheit erfüllen.

3. Projektentwicklung im Vorprojekt

Brandschutz/Erdbebensicherheit

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

Für die Erdbebensicherheit wurden erste Massnahmen evaluiert und im Vorprojekt detailliert abgeklärt. Die technische Umsetzung ist anspruchsvoll und tangiert auf jedem Geschoss einzelne Zimmer.

Um sicherzustellen, dass sich die nötigen Massnahmen umsetzen lassen, waren teilweise vertiefte Abklärungen notwendig, die sonst erst im Bauprojekt geleistet werden. Dank dieser Analysen besteht nun aber eine höhere Ausführungssicherheit bzw. Bewilligungsfähigkeit des erarbeiteten Projektes.

Bauen unter Betrieb

Eine grosse Herausforderung ist, bei laufendem Betrieb zu bauen und die technischen Installationen während der Umbauetappen anzupassen. Deshalb muss beispielsweise

ein reduzierter Betrieb der Küche im Erdgeschoss mit provisorischen Kanälen sichergestellt werden. Auch hier fanden sich schliesslich Lösungen.

Koordination mit anderen Projekten

Das vorliegende Projekt für den Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums im Spitz wurde auch mit weiteren Projekten koordiniert:

- Projekt «Multimedia und Erstellen UKV»: Dieses Projekt wird 2025 realisiert und trägt insbesondere dem Anliegen nach einem leistungsfähigen Internetanschluss Rechnung (vgl. Abschnitt Partizipation). In der Projektkoordination wird sichergestellt, dass die neuen Kabelkanäle am richtigen Ort erstellt werden und die Anbindung der Erweiterungen vorbereitet ist. Dieses Projekt geht somit teilweise in eine Vorleistung für den Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums. 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 Schliessanlage muss ersetzt werden. Die entsprechende Planung ist 2025 vorgesehen. Der Kredit ist im Budget 2025 enthalten, muss jedoch noch bewilligt werden. Beim grösseren Teil dieses Kredits handelt es sich um gebundene Kosten.
- Projekt «Neue Energieerzeugung Schulanlagen und Pflegezentrum im Spitz»: Hier fand 2024 ein Planerwahlverfahren statt und das Planerteam hat im Januar 2025 die Arbeit aufgenommen. Die neue Energiezentrale soll auf dem Areal der Schulanlage entstehen. Die Ausführung ist 2026/2027 geplant. Koordiniert werden die Themen Anschluss, Unterzentralen sowie Energieverbrauch nach Fertigstellung der Erweiterung des Pflegezentrums.

4. Projektbeschrieb

Erdgeschoss

Die öffentlichen Räume im Erdgeschoss (Empfang, Foyer, Cafeteria/Restaurant, Gartenterrasse) dienen als Begegnungsorte und Verbindung zur Aussenwelt und sollen einladend gestaltet sein. Indem räumliche Barrieren beseitigt werden, entsteht ein grosszügiger, räumlich und funktional offener Raum.

Das Erdgeschoss wird freigeräumt, das Buffet neu ausgerichtet und der öffentliche Restaurantbereich vergrössert.

Mit bodentiefen Fenstern und dem direkten Zugang auf die Terrasse vor dem Restaurant entsteht eine Verknüpfung zum Garten. Vom zentralen Buffet aus können nun Cafeteria, Restaurant und Terrasse überblickt und bedient werden.

Der Personalanbau neben der Küche trägt ebenfalls dazu bei, das Erdgeschoss zu entflechten, indem der Essraum des Personals vom restlichen Restaurant getrennt wird. Im Untergeschoss des Anbaus sind zudem Büros für die Gastronomie, ein Besprechungszimmer sowie Personaltoiletten vorgesehen.

Da die Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss zusammengeführt werden, entsteht neben dem Empfang ein freier Bereich mit einer grossen Sitzzone (Cheminéezimmer/Bibliothek) für die Bewohnenden.

Die transparente Gestaltung ermöglicht Ausblicke auf das Geschehen im Eingangshof. Gleich neben dem Eingang dient das neugestaltete Sekretariat mit Empfang als direkte Anlaufstelle für Besuchende und Bewohnende.

Die Atmosphäre des Erdgeschosses soll aufgewertet werden. Statt einer Materialisierung, die an ein Spital erinnert, sind warme Materialien und Farbtöne vorgesehen, die gepflegte Wohn- und Gastlichkeit vermitteln. Eine freundliche, mit vielen sinnlichen Holzoberflächen gestaltete Architektur und vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten bietet den Gästen eine einladende Umgebung mit Raum für Begegnungen zwischen Jung und Alt.

1. Obergeschoss

Die Büroarbeitsplätze sind heute an verschiedenen Orten in den Häusern A + B untergebracht. Weil weitere Büroräumlichkeiten und Besprechungszimmer nötig sind, werden die Büroflächen im 1. Obergeschoss des Hauses A zusammengeführt – was auch betriebliche Vorteile hat.

Die bestehenden Pensionszimmer haben ideale Masse für Büroarbeitsplätze. Strukturelle Anpassungen sind deshalb nicht notwendig. Einzig die Nasszellen werden den Bedürfnissen angepasst bzw. für die Büronutzung aufgehoben. Dies erhöht die Flexibilität – auch ein zukünftiger Nutzungswechsel als Pensionszimmer bleibt mit geringerem Aufwand möglich.

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

Aufstockung – neues 5. Obergeschoss

Der Partizipationsprozess hat wie erwähnt den Wunsch nach mehr Qualität durch mehr Einzelzimmern bei gleicher Anzahl von Pflegeplätzen ergeben. Mit der Aufstockung um ein weiteres Geschoss mit Pflegeplätzen kann diesem Wunsch entsprochen werden.

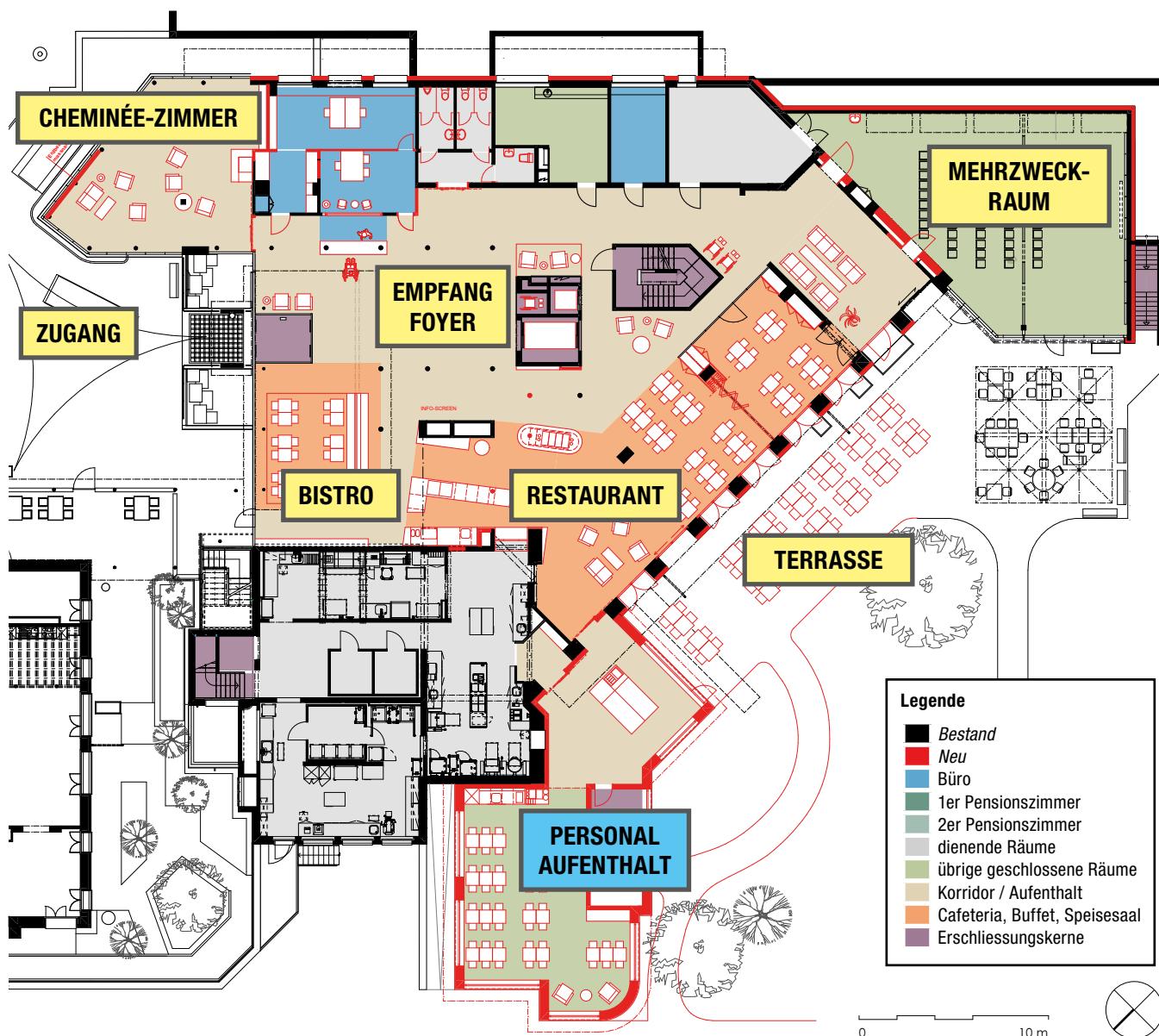
Dieses 5. Obergeschoss aus Holz ist den Bewohnenden gewidmet und bietet eine schöne Aussicht über Kloten und den Flughafen. Neben den neuen Pensionszimmern befindet sich neu auch der Aktivierungsraum im obersten Geschoss. Auf dem Dach soll die IBK AG rund um die neue Technikzentrale eine Photovoltaik-Anlage (PV) installieren.

Mehr Einzelzimmer

Ein wesentliches Projektziel ist, den Anteil an Einzelzimmern zu erhöhen. Die Vorgabe war, dass die Gesamtbettenzahl von 78 in Haus A gleich bleibt. 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

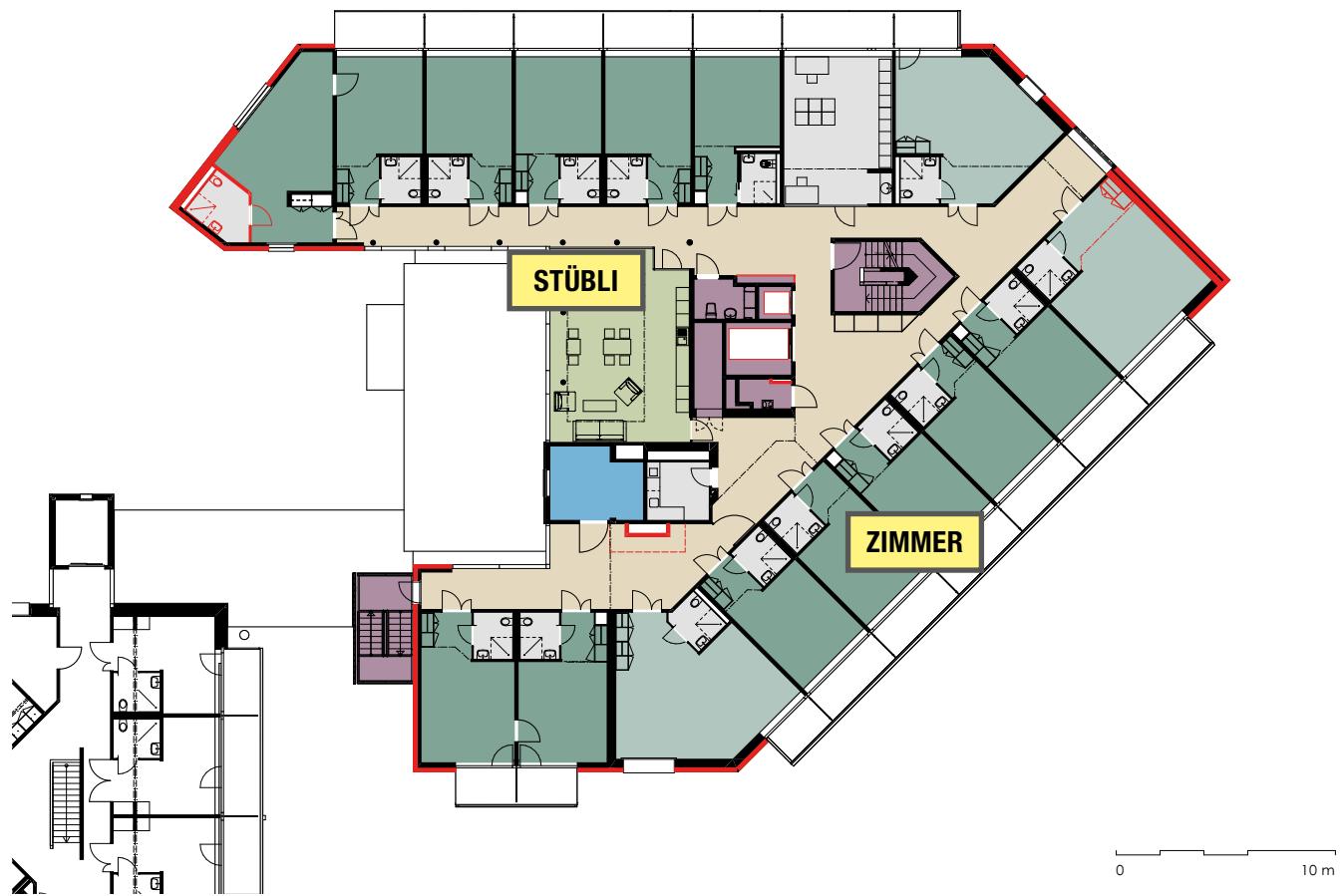
Bisher waren 59 % der Bewohnenden in Einzelzimmern untergebracht, neu werden es 77 % sein. Dafür werden zusätzlich 7 Zimmer geschaffen.



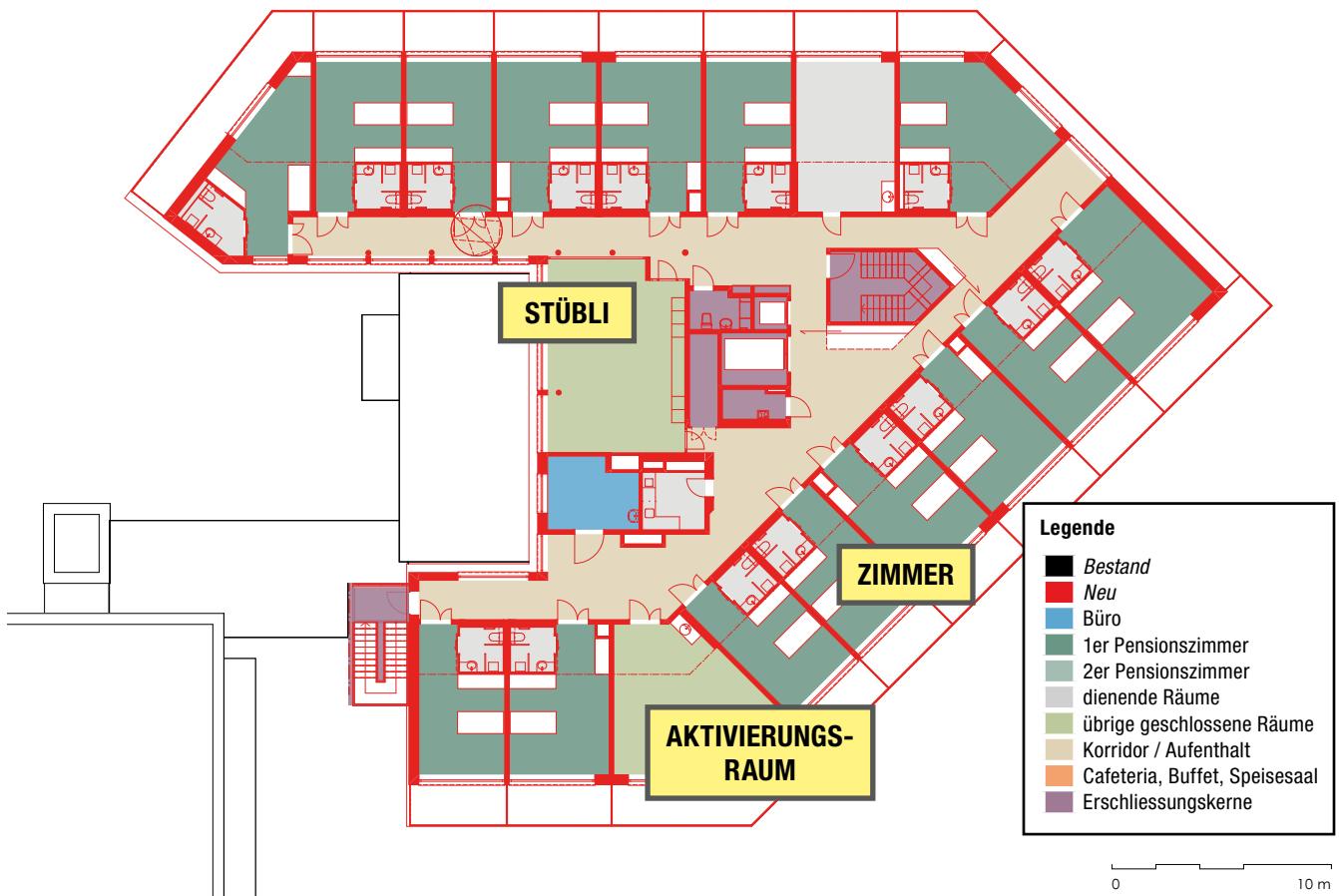
Grundriss Erdgeschoss: neuer Empfang, Foyer, Bistro/Restaurant, Essraum für das Personal, Terrasse.



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



Grundriss 2. bis 4. Obergeschoss: bestehende Zimmer/Stübl (grün), Erdbebenertüchtigung Eckzimmer, neue Fassade Brandschutz (rot).



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

Konstruktion

Das Alters- und Pflegezentrum im Spitz wird um ein Geschoss in Holzbauweise aufgestockt. Auf dem Betondach wird ein Stahlträgerrost montiert, der das Gewicht der Aufstockung auf die tragenden Wände der unteren Geschosse umleitet. Die Tragkonstruktion, die darauf zu liegen kommt, besteht aus verklebtem Vollholz in Fichte. Sie dient 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 Rippkonstruktion des Dachs mit integrierten Stahlträgern in drei Felder unterteilt.

Flexibilität der Baute / Anforderungen 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 sie als Zimmer oder Büro nutzbar sind. Dies ermöglicht bei veränderten Bedürfnissen in der Zukunft eine Anpassung ohne grossen Aufwand.

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



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



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

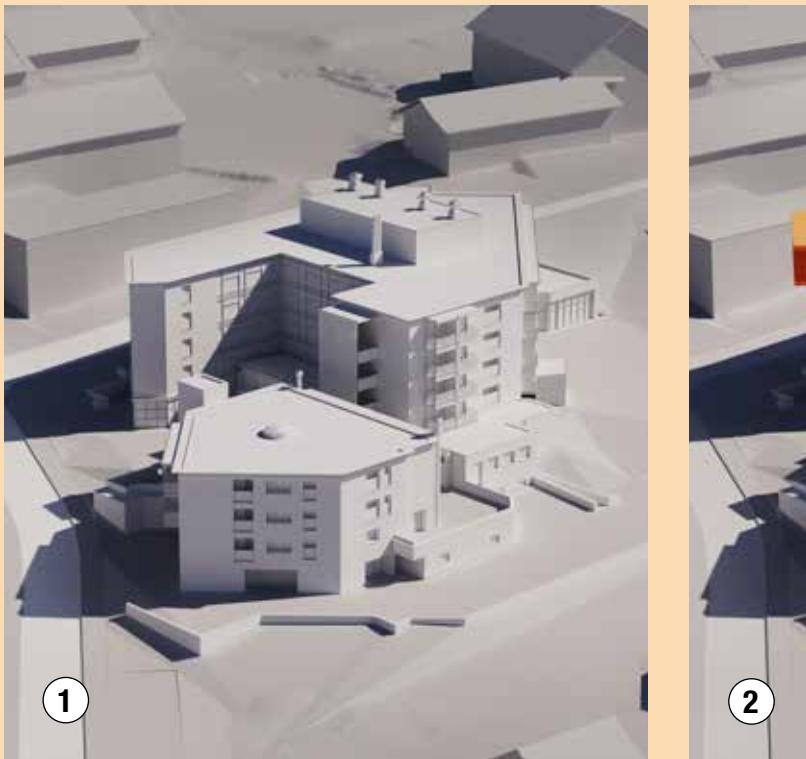
Erweiterung und Umbau Pflegezentrum im Spitz

1. Pflegezentrum heute
2. Pflegezentrum mit Erweiterung (orange)
3. Pflegezentrum nach Erweiterung von Nordosten
4. Pflegezentrum nach Erweiterung, Eingangsseite
5. Pflegezentrum nach Erweiterung von Südosten



youtu.be/Eqyg_m50WME

Scannen Sie den QR-Code
und erleben Sie die Erwei-
terung und den Umbau des
Pflegezentrums im Spitz als
3D-Rundflug.



4





5. Termine und Kosten

Terminplan/Etappierung

Die folgenden Angaben basieren auf dem Stand des Vorprojektes. Laut der Bauleitung sind die Etappen zeitlich gut geplant. Eine leicht kürzere Bauzeit ist allenfalls möglich. Folgende Meilensteine sind vorgesehen:

■ März/Julii 2025	Verabschiedung Antrag Stadtrat/Gemeinderat
■ April bis Juli 2025	Erarbeitung Baugesuch
■ November 2025	Urnenabstimmung
■ Dezember 2025	Start Erarbeitung Bauprojekt
■ Januar 2027	Baubeginn
■ Juli 2028	Bauvollendung

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

Etappe A: Januar bis April 2027, Erstellen der Provisorien, Vorbereiten der Baustelle, Erstellen des Rohbaus EG und UG, statische Ertüchtigung EG, Verlegen Bistro/Gastronomie in den Mehrzweckraum (MZR), Umzug 19 Bewohnende in externe Unterkunft für 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 müssen 19 Bewohnende (ein Geschoss) für 15 Monate auswärts untergebracht werden. Geprüft wurden verschiedene Varianten, darunter auch ein Provisorium, das aber rund 2.2 Millionen Franken kosten würde und deshalb verworfen wurde. Als realisierbar erwies sich schliesslich nur eine Unterbringung in einer passenden Pflegeeinrichtung. In der Kostenberechnung berücksichtigt wurden 19 Zimmer, Räume für Personal, bauliche Anpassungen, Betrieb und eine Auflage der Gesundheitsdirektion, dass an jedem Standort zusätzlich Stellen für Pflegende HF (höhere Fachschule) zu schaffen sind.

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 im vorliegenden Projekt bei der statischen Ertüchtigung (Erdbebensicherheit) und beim Brandschutz so gehandhabt, denn entsprechende Auflagen und Normen sind zu erfüllen.

Bezeichnung	Anzahl	Kosten/Monat (Fr.)	Kosten 15 Monate (Fr.)
Bewohnerzimmer	à Fr. 2 300	19	43 700
Personalräume	à Fr. 2 300	3	6 900
Aufenthalt/Essen	à Fr. 5 000	2	10 000
Zwischentotal Mieten für 15 Monate gerundet			910 000
Bauliche Anpassungen		Budget	40 000
Notruf, WLAN, Telefonie etc.		Budget	85 000
Umzug Bewohnende, Betten etc.		Budget	50 000
Interne Transporte Betrieb (Essen, Post etc.)		Budget	50 000
Auflage Gesundheitsdirektion: Pflegende HF	+ 2.5 Stellen		350 000
Zwischentotal weitere Kosten			575 000
Total Provisorium (im KV nachfolgend in BKP 5)			1 485 000

Tabelle Kostenberechnung

Kostenvoranschlag

Der aktuelle Kostenvoranschlag für das Projekt geht von Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 24 900 000 aus (Kosten-Genauigkeit $\pm 15\%$).

BKP	Bezeichnung	Kosten (Fr.)
0	Grundstück (neuer Trafo IBK AG)	435 000
1	Vorbereitungsarbeiten	1 302 000
2	Gebäude	19 704 000
3	Betriebseinrichtung	363 000
4	Umgebung	215 000
5	Baunebenkosten	281 000
-	Kosten Provisorium (Seite 12)	1 485 000
6	Reserve 5 %	725 000
9	Mobiliar	390 000
Gesamtkosten		24 900 000

davon gebundene Kosten

Bezeichnung	Kosten (Fr.)
Auflagen Brandschutz	2 805 000
Statische Ertüchtigung*	1 090 000
Trafo IBK	35 000
Reserve 5 % (Anteil)	130 000
Total gebundene Kosten	4 460 000
Total nicht gebundene Kosten	20 440 000

* inkl. Erdbebensicherheit

Begründung für die gebundenen Kosten

Gesetzliche Verpflichtung: Brandschutz: Die gesetzlichen Auflagen resultieren aus den periodischen Kontrollen zum Brandschutz. Die Massnahmen müssen bei diesem grösseren Bauvorhaben nun erfüllt werden, inklusive allfälliger 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 bei 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 Nachweis 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 gehören zu dieser Position die zahlreichen Demontage-, Abbruch- und Rückbauarbeiten sowie die Bauplatzinstallationen inkl. Abdeckarbeiten und qualitativ guter Bauwände für die Arbeiten im bewohnten Zustand über alle Geschosse. Ebenfalls enthalten sind die umfassenden Provisorien, um den Betrieb während der Bauzeit aufrechtzuerhalten (u.a. Lüftung, Küche etc.).

BKP 2 Gebäude

Die Hauptposition in der Kostenschätzung beinhaltet alle baulichen Massnahmen, aufgeteilt in die verschiedenen Lose Sanierung/Erweiterung, Brandschutz, Erdbebenerüchtigungen.

Erfasst sind dabei die Baukosten für die einzelnen Baubereiche: Anbau in Hybridbauweise Beton/Holz auf der Nordwestseite des Traktes A, die Aufstockung des 5. Obergeschosses inkl. Technikaufbau in Holzbau sowie die Arbeiten zur teilweisen Nutzungsänderung und die 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 Umschlagplatz 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 externe Unterbringung der 19 Bewohner während 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 Spezialgerätschaften für die Pflege der Bewohnenden eingesetzt.

Berücksichtigung der Ungenauigkeit der Kostengrundlagen

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt $\pm 15\%$ und ist bei der Kreditbemessung zu berücksichtigen. Dies erfolgt, indem bei der Kreditgenehmigung eine separate «Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen» ausgewiesen wird. In einer Grundsatzüberlegung wurde stadtintern festgehalten, nicht die ganze Kostentoleranz dazuzuschlagen.

In der Risikoabwägung kann hier berücksichtigt werden,

dass einzelne 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 Reserve) ergibt dies 1.97 Millionen Franken.

Als Kreditreserve erscheint somit ein Betrag von 5 % oder 990 000 Franken 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 371 000 Franken als neue Ausgabe innerhalb des Budgets und einen solchen von 68 300 Franken für die gebundenen Kosten beim Brandschutz und der Erdbebensicherheit. In der Folge zeigte sich, dass die Planer einen deutlich höheren Aufwand als erwartet erbringen mussten, um projektrelevante Themen klären zu können. Die Baukommission wurde darüber in Kenntnis gesetzt.

Kreditaufstellung gebundene Kosten gem. Tabelle:

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

Die Aufstellung für die neue Ausgabe Planungskosten sieht folgendermassen aus:

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

Die Kreditaufstellung für das Gesamtprojekt sieht folgendermassen aus:

Total Kosten gemäss KV	24 900 000	
davon gebundene Kosten gemäss KV	–4 460 000	
* Projektierungskredit (StRB 70-2024)	–371 000	
* Projektierungskredit (StRB 74-2025)	–129 000	
Kredit ohne Zusatzbetrag	19 940 000	
Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage 5 %	990 000	
Kredit zuhanden der Urnenabstimmung	20 930 000	<i>Kredit Gemeinderat/Urne</i>

* Projektierungskosten sind im Kostenvoranschlag enthalten.

Finanzierung

Bei der Investitionsplanung wurde pro Bauvorhaben eine Prognose über den zu erwartenden Anteil an Fremdmitteln erstellt. Für das vorliegende Projekt beträgt dieser 41 %. Somit ergeben sich folgende Kapitalfolgekosten:

Bezeichnung	Betrag (Fr.)
Gesamtbaukosten	24 900 000
Prognose: 41 % Fremdmittel (gerundet)	10 210 000
Kapitalfolgekosten pro Jahr, bei Zinssatz 1 %	102 100 *

* Übertrag zu Tabelle Folgekosten/-erträge

Folgekosten/-erträge

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

Für das Reinigen der zusätzlichen Flächen sind 110 Stellenprozente für Mitarbeitende Reinigung in der Funktionsstufe 80 mit einer Lohnsumme von 82 000 Franken in den betrieblichen Folgekosten enthalten.

Investitionsrechnung

In der Investitionsplanung 2024–2028 war ein Betrag von 10.80 Millionen Franken angezeigt. Dieser basierte auf einer Grobschätzung der Kosten nach der Machbarkeitsstudie 2023 gemäss einer Volumenberechnung der damals angenommenen neuen Bauteile und einzelnen 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.

Aus der Lösungsfindung zum Brand- und Erdbebenschutz sowie im Zusammenhang mit der Etappierung ergab sich die Notwendigkeit für weitere bauliche Massnahmen: Parallelbauwerke von technischen Installationen, Volumen für einen Ausgleichsboden über dem 4. OG und eine grössere notwendige Raumhöhe, diverse Demontagen im Untergeschoss, ein Bodenkanal für die neue Elektroleitungsführung, neue Steigzonen Lüftung und Elektro vom 1. bis 4. OG, zusätzliche Brandabschlüsse etc.

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

Die Investitionsplanung 2025–2029 wird gemäss den neuen Gesamtkosten angepasst.

Bezeichnung	Berechnungsgrundlage	Betrag (Fr.)
Kapitalfolgekosten		856 600
<i>Abschreibungen¹</i>	<i>gemäss Mindeststandard Gemeindegesetz, 33 Jahre</i>	<i>754 500</i>
<i>Verzinsung</i>	<i>gemäss Berechnung oben (1 %)</i>	<i>102 100</i>
 betriebliche Folgekosten ²	bei Pflegezentren 4.5 % von Fr. 18 230 000	820 350
personelle Folgekosten ³	durch Nutzung keine, Bettenzahl bleibt gleich	keine
Folgeertrag ³	14 Einzelzimmer à Fr. 35.–/Tag an 347 Tagen im Jahr	–170 030
Total		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 Gesamtkosten ohne gebundene Kosten, Reserven und Provisorium

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

Tabelle Folgekosten/-erträge

6. Fazit

Vorteile des Projektes

Mit dem Umbau und der Erweiterung des Pflegezentrums im Spitz lassen sich folgende Hauptanliegen erfüllen:

- Bessere Angebote für die Bewohnenden: mehr Raum, Rückzugsmöglichkeiten und Begegnungszenen, fixe Räume für Aktivierungstherapie, Multifunktionszimmer für Heimarzt/Beratungen etc.
- Zeitgemäße Empfangssituation und Gastronomie im Erdgeschoss, stärkerer Einbezug der attraktiven Terrassenflächen
- Mehr Einzelzimmer für die Bewohnenden (60 Einzelzimmer statt bisher 46); dies erfüllt ein Anliegen 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 die Kostenvorteile des Umbauprojekts klar. Zudem bleibt das zentrale Grundstück an der Gerbegasse frei, um weitere Bedürfnisse gemäss Altersstrategie abzudecken.

Konsequenzen bei Ablehnung

Alternative bei einer Ablehnung des Projekts wäre eine Verzichtsplanung. Hierbei wäre zu entscheiden, welche der Hauptanliegen oder zusätzlichen baulichen Massnahmen wegfallen sollen.

Ursprung des Projekts war die Erkenntnis, dass das Erdgeschoss die Anforderungen eines zeitgemäßen Pflegezentrums nicht mehr erfüllt und gewisse 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 500 000 Franken 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 Franken. Die Summe vom ersten Kredit aus dem StR-Beschluss Nr. 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 3 Millionen Franken dem obligatorischen Referendum.

Beschluss:

1. Das Projekt für den Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums im Spitz mit einem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$) 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 zulasten 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.) zulasten 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.) zulasten 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.

Meinung des Stadt- und Gemeinderates

Behandlung im Stadtrat

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 4. März 2025 dem Projekt zugestimmt und empfiehlt einstimmig den Kredit für das Projekt anzunehmen.

Behandlung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat das Projekt am 3. Juni 2025 einstimmig gutgeheissen.

Der Stadt- und Gemeinderat empfehlen einstimmig, dem Kredit in der Höhe von Fr. 20 930 000 (inkl. MwSt.) zuzustimmen.

Antrag

Nach Art. 7 lit. h) der Gemeindeordnung vom 1.10.2024 beantragen der Stadt- und Gemeinderat den Stimmberrechtigten für den Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums im Spitz den erforderlichen Kredit von Fr. 20 930 000 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.

Empfehlung

Den Stimmberrechtigten wird die Annahme dieser Vorlage empfohlen.

Die Geschichte des Pflegezentrums im Spitz

Am 19. Mai 1967 bewilligte die damalige Gemeindeversammlung einen Kredit von Fr. 46 000 für die Durchführung eines öffentlichen Wettbewerbes für die Erstellung eines Alterswohnheimes in Kloten. Am 1. Oktober 1968 beschloss der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 6 504 000 für den Bau des Alterswohnheimes im Spitz. In der Volksabstimmung vom 10. Dezember 1968 bewilligten die Stimmberechtigten der Stadt Kloten das Projekt mit grossem Mehr. Am 3. und 4. Juli 1971 fand die feierliche Einweihung statt und das Alterswohnheim im Spitz wurde in Betrieb genommen.

Seit der Einweihung 1971 wurden verschiedene bauliche Anpassungen und Sanierungen vorgenommen:

- 1974: Ausbau der Cafeteria.
- 1976/84: Erweiterung der Küche und Ausbau des Kellers.
- 1984: Installation Abwasserwärmerückgewinnung und Sanierung der Heizung.
- 1991: Teil-Fenstersanierung.
- 1996: 25-Jahre-Jubiläum.
- 2001: Urnenabstimmung zum Umbau und Erweiterung des Pflegezentrums (Baukredit über Fr. 16.6 Mio.): Vergrösserung der Zimmer, durchgehende Fensterfront, Mehrzweckraum, Umbau Cafeteria und deren Öffnung für die Öffentlichkeit, Umbau 1. und 2. OG des Personalhauses (heute Haus B) für die Pflege.
- 2004: Fertigstellung des Umbaus und der Erweiterung.
- 2013: Erneuerung des Gebäudeleitsystems, welches die technischen Anlagen im Pflegezentrum im Spitz steuert und überwacht.
- 2014: Umbau der Sitzungszimmer im Haus A zu Ferienzimmern
- 2022: Sanierung der Balkone des Hauses A.
- 2022: 50-Jahre-Jubiläum (aufgrund der Coronavirus-Pandemie um ein Jahr verschoben).
- 2022: Neue Energieerzeugung Pflegezentrum und Schulanlagen im Spitz.
- 2025: Umbau des Erdgeschosses von Haus B.



Kloten im Jahr 1965 – da wo heute das Pflegezentrum steht (unterhalb Schulhaus Spitz) war noch eine grüne Wiese.



Der Hof bis 2001: noch ohne lichtdurchflutende Glas-Fassade.



Abriss der Fassade des Hauses A im Zuge des Umbaus und der Erweiterung des Pflegezentrums, ca. 2002.



Neugestaltung Umgebung, 2019.