

Sitzung vom 19. November 2014

Seite im Protokollbuch: 583

190 13. Fürsorge
13.04 Alters- und Pflegeheim
Alterszentrum Bruggwiesen (AZB) /
Büroerweiterung; Kreditgenehmigung

Öffentlich

Ausgangslage

Im Mietvertrag zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und der selbständigen kommunalen Anstalt Alterszentrum Bruggwiesen für die Liegenschaft Alterszentrum Bruggwiesen, Mätzplatz 19, Effretikon ist unter Ziff. 20 festgelegt, dass alle Veränderungen am gemieteten Objekt von der Vermieterin vorher schriftlich zu genehmigen sind. Hierzu sind entsprechende Pläne und Kostenvorschläge vorzulegen. Die Aufteilung der Kosten, welche durch entsprechende Bautätigkeit entstehen, wird in der jährlichen Leistungsvereinbarung festgehalten.

Die Leistungsvereinbarung 2014 wurde bereits im Jahr 2013 von Stadtrat genehmigt. Eine Kostenaufteilung kann daher nicht mehr in die Leistungsvereinbarung einfließen. Aus diesem Grund kommt Ziff. 20 des Rahmenvertrages zur Anwendung: „Durch die Stadt Illnau-Effretikon abgegolten werden nur Leistungen, deren Abgeltung in der jährlichen Leistungsvereinbarung festgehalten sind oder deren Abgeltung unterjährig rechtskräftig durch den Stadtrat genehmigt wurde.“

Projektbeschreibung

Der ehemalige Personalruheraum in der Verwaltung im Erdgeschoss wurde 2013 in ein Büro mit zwei Arbeitsplätzen umgerüstet und diente der Lehrlingsausbildung. Die Anforderungen des Betriebs nach zusätzlichen drei Arbeitsplätzen für die Abteilungsleitungen werden mit einer Erweiterung des Büros zu Lasten der bestehenden Korridorflächen umgesetzt.

Für das erweiterte Büro wird eine Trennwand zum bestehenden Korridor in Leichtbauweise erstellt und der Zugang ins bestehende Sitzungszimmer entsprechend versetzt und neu erstellt. Die Verbindung zum ehemaligen Personalruheraum wird mit einem Teilabbruch der Betontrennwand vergrößert. Zur Gewährleistung der gesetzlich vorgeschriebenen natürlichen Belichtung wird ein neues Fenster in der Ostfassade erstellt. Nach der Machbarkeitsprüfung durch den Statiker und zur Optimierung des dazu notwendigen Abbruchs der Betonfassade wird die Fensteröffnung unter dem bestehenden Balkon platziert.

Der Ausbau wird mit einer neuen Gipslochdecke und neuen Einbauschränken der veränderten Nutzung angepasst und die Ausstattung mit zusätzlichem Mobiliar ergänzt.

Zielsetzung und Nutzen der Büroerweiterung

Das Alterszentrum hat im Verwaltungstrakt drei kleine Büros und ein Grossraumbüro für die Administration/Rezeption. Neben der Spitex wurde ein Büro für die Personaladministration und das Finanz- und Rechnungswesen erschlossen. Alle Büros sind belegt und die Bürokapazität ausgeschöpft. Im Grossraumbüro herrscht tagsüber viel Unruhe, da die Rezeption häufig gut frequentiert ist.

Weiter verfügt das Haus A über ein Einzelbüro mit 1. Stock. Dieses wird zurzeit von drei Personen genutzt. Temporär wird dieses Einzelbüro auch von der Aktivierungstherapeutin belegt. Ein kleines Büro im Verwaltungstrakt, welches eigentlich als Stauraum/Personalruheraum konzipiert wurde, wird heute von den Lehrlingen benutzt.

Im Haus B/C verfügt keine Stationsleitung über ein eigenes gut isoliertes Büro. Der Arbeitsplatz der Stationsleitung ist angegliedert an den Vorraum für das Betreuungs- und Pflegepersonal. Die Personalbeurteilungen sowie Angehörigengespräche müssen deshalb im Sitzungszimmer geführt werden, was zu grossen Wegstrecken führt.

Aus Sicht des Alterszentrums Bruggwiesen sind die Anzahl Büroräumlichkeiten für die Grösse des AZB nicht ausreichend. Das AZB braucht vor allem für die Pflegeexpertin, die Ausbildungsverantwortliche und die Lehrlinge weiteren Platz. Das AZB möchte zukünftig auch im Bereich Administration sowie Pflege und Betreuung Ausbildungsplätze anbieten.

Mit der Büroerweiterung kann dem Platzmangel und dem ausgewiesenen Kapazitätsengpass entgegengewirkt werden. Das AZB schafft damit die Möglichkeit auch langfristig die Anzahl wichtiger Ausbildungsplätze sicherzustellen.

Kosten

Für die Kostenübernahme von Investitionen ergeben sich grundsätzlich drei Finanzierungsmodelle, nämlich Kostenübernahme durch: 1. Den Mieter, 2. Den Vermieter oder 3. Gemäss separatem Kostenteiler. Für die Jahre 2014 und 2015 wurden in der Leistungsvereinbarung keine Investitionen zu Lasten der Stadt budgetiert und festgelegt. Demzufolge müssten aktuell die Kosten durch den Mieter übernommen werden. Aus der Betrachtung der Substanzerhaltung könnten allfällige Investitionskosten vom Eigentümer übernommen werden. Als Drittvariante kann aus finanzpolitischen Überlegungen auch eine Aufteilung in die Grundbauleistungen (Substanz Gebäude) und Ausbau als Mieterausbau vorgesehen werden.

Finanzierungsvarianten 1(Mieter) und 2 (Vermieter)

Die Varianten 1 und 2 beinhalten die Übernahme der gesamten Projektkosten entweder durch die Mieterin oder durch die Vermieterin abzüglich der Kostenbeteiligung der Gemeinde Lindau. Die Kostenaufstellung sieht wie folgt aus (Kostengenauigkeit +/- 10%):

• Vorbereitungsarbeiten	Fr.	13'500.00
• Gebäude	Fr.	83'050.00
• Baunebenkosten	Fr.	7'900.00
• Unvorhergesehenes	Fr.	4'800.00
• Ausstattung	Fr.	5'000.00
Total Projekt	Fr.	114'250.00
• Reserve / Rundung	Fr.	5'750.00
Total Kreditantrag (inkl. MwSt.)	Fr.	120'000.00

Kostenteiler Stadt Illnau-Effretikon / Gemeinde Lindau:

• Kostenanteil Stadt Effretikon 5/6	Fr.	100'000.00
• Kostenanteil Gemeinde Lindau 1/6	Fr.	20'000.00

Dieser Kostenteiler entspricht den vertraglichen Vereinbarungen (Alterszentrum Bruggwiesen) zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und der Gemeinde Lindau.

Finanzierungsvariante 3

Sollte eine entsprechende Kostensplittung zur Anwendung kommen wird vorgeschlagen, die Teilung aufgrund des Kostenvoranschlages zu definieren und als Grundlage für die Abrechnung auf der Basis des Kostenvoranschlages einen prozentualen Schlüssel festzulegen. Anhand dessen werden die effektiven Baukosten zum Zeitpunkt der Abrechnung zugewiesen.

	Betrag Ilf und Lindau	Betrag AZB
• Abbrüche	11'000.00	---
• Baustelleneinrichtung	2'500.00	---
• Fenster	2'500.00	---
• Abdichtungen	2'500.00	---
• Sonnenschutz	2'000.00	---
• Elektroanlagen	2'700.00	5'000.00
• Gipserarbeiten	11'600.00	---
• Schreinerarbeiten Türen	4'000.00	---
• Allgemeine Schreinerarbeiten		9'200.00
• Schliessanlage	2'500.00	---
• Bodenbeläge	3'000.00	---
• Malerarbeiten	2'000.00	---
• Baureinigung	450.00	---
• Honorare	26'550.00	8'850.00
• Nebenkosten / Unvorhergesehenes	9'500.00	3'200.00
• Ausstattung		5'000.00
Total Kosten Vermieter / Mieter	83'000.00	31'250.00
Reserve	4'300.00	1'450.00
Total	87'300.00	32'700.00
Splittung in %	73%	27%
• Anteil Illnau-Effretikon 5/6		72'750.00
• Anteil Lindau 1/6		14'550.00

Beurteilung Ressorts Gesundheit und Hochbau der Stadt Illnau-Effretikon

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 19. August 2014 den Investitionsantrag an den Stadtrat verabschiedet. Darin wird in der Ist-Situation deutlich dargelegt, dass die bestehenden Büroräumlichkeiten für einen optimalen Betrieb im AZB nicht ausreichend. Mit dem geplanten Ausbau im Verwaltungstrakt wird brachliegender und ungenutzter Raum zu dringend benötigtem Arbeitsraum. Dieser Büroausbau wird die heute sehr engen Platzverhältnisse entschärfen und zukünftig die Möglichkeit für Ausbildungsplätze sichern. Das Ressort Gesundheit unterstützt daher dieses Vorhaben im Grundsatz.

Da bei der Planung der Räumlichkeiten auch Vertreter des AZBs vertreten waren und die Sanierungsarbeiten im Haus A erst kürzlich abgeschlossen wurden, sieht das Ressort Gesundheit eine vollständige Kostenübernahme durch die Stadt Illnau-Effretikon und die Gemeinde Lindau nicht für angezeigt. Es unterstützt jedoch eine Kostenbeteiligung gemäss Variante 3. Das Ressort Gesundheit empfiehlt, basierend auf der Kostensplittung Variante 3 und der aktuellen Finanzlage, die Kostenübernahme von 2/3 der gesamten Umbaukosten. Ein Drittel der Umbaukosten geht zu Lasten AZB.

Erwägungen des Stadtrats Illnau-Effretikon

Der Stadtrat anerkennt das Bedürfnis nach einer Büroerweiterung im AZB. Er bedauert aber sehr, dass kurz nach Bauvollendung bereits wieder Umbauten im AZB notwendig werden. Aufgrund der Finanzlage der Stadt muss der Stadtrat mit der Bewilligung von Investitionen sehr restriktiv umgehen. Deshalb sind nach Ansicht des Stadtrats die Kosten zwischen der Vermieterin und der Mieterin hälftig aufzuteilen. Dies führt zu folgendem Kostenschlüssel:

• Stadt Illnau-Effretikon	Fr.	50'000.00
• Gemeinde Lindau	Fr.	10'000.00
• Alterszentrum Bruggwiesen	Fr.	60'000.00

Beschluss Stadtrat Illnau-Effretikon

Der Stadtrat Illnau-Effretikon hat an seiner Sitzung vom 23. Oktober 2014 der Büroerweiterung im Haus A des Alterszentrums zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung an den Projektkosten zwischen der Stadt / Gemeinde Lindau und dem AZB je hälftig aufzuteilen.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Die Büroerweiterung im Haus A des Alterszentrums Bruggwiesen (AZB) wird gemäss den vorliegenden Plänen genehmigt und zur Ausführung freigegeben.
2. Die Beteiligung an den Projektkosten zwischen der Stadt Illnau-Effretikon / Gemeinde Lindau und dem AZB erfolgt je hälftig.
3. Für den Umbau des Verwaltungstraktes im Alterszentrum wird ein Kredit von Fr. 10'000.-- genehmigt. Die Kreditgenehmigung erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Stadt Illnau-Effretikon.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Alterszentrum Bruggwiesen, z.H. Herr Bruno Wittwer, Märtplatz 19, 8307 Effretikon
 - Stadtrat Illnau-Effretikon, Märtplatz 29, 8307 Effretikon
 - Stadtverwaltung Illnau-Effretikon, Abteilung Gesundheit, Märtplatz 29, 8307 Effretikon
 - RPK Lindau, z.H. Herr Bruno Roost, Gerenhalde 7, 8317 Tagelswangen
 - Bereich Finanzen
 - Bereich Gesundheit
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: