

Baukredit Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrum "Neuer Gehren"



**Urnenabstimmung vom
30. November 2014**

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen das Geschäft

**Baukredit Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrum
"Neuer Gehren" mit Baukosten von CHF 44'000'000.– sowie Kredit
von CHF 3'270'000.– als Entschädigung für die Benutzung des Seni-
orenheims am See in Küsnacht als Provisorium während der Bauzeit**

zur Urnenabstimmung vom 30. November 2014 mit dem Antrag, der
Vorlage "Baukredit Alterskompetenz-und Dienstleistungszentrum Neuer
Gehren" zuzustimmen.

Baukredit Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrum "Neuer Gehren"

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Urnenabstimmung vom 30. November 2014 folgenden Antrag:

1. Für den Bau des Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrums "Neuer Gehren" wird ein Bruttoobjektkredit von CHF 44'000'000.– zu Lasten der Investitionsrechnungen 2013 bis 2017 bewilligt.
2. Dieser Kredit erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine allfällige Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit vom Aufstellen der fortgeschrittenen Kostenschätzung vom 8. September 2014 (Preisstand September 2014) und der Bauausführung ergibt.
3. Für die Benutzung des Seniorenheims am See in Küsnacht als Provisorium während der Bauzeit wird ein Kredit von CHF 3'270'000.– als Entschädigung an die Gemeinde Küsnacht zu Lasten der Erfolgsrechnungen 2015 bis 2017 genehmigt.
4. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

Das sanierungsbedürftige Alterswohnheim Gehren soll an gleicher Stelle durch ein Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrum ersetzt werden. Die Erlenbacher Stimmberechtigten haben dafür in bereits sechs Abstimmungen vorentscheidende Weichen gestellt.

Inzwischen ist das Bauprojekt erarbeitet und bereits bewilligt worden. Damit der "Neue Gehren" jetzt aber auch wirklich gebaut werden kann, bedarf es noch der Zustimmung zum Baukredit. Dieser beträgt CHF 44 Mio. (Genauigkeit $\pm 10\%$). Darin enthalten sind auch die für das Vor- und Bauprojekt bereits bewilligten CHF 6,1 Mio.

Zusätzlich zu genehmigen sind noch CHF 3,27 Mio. als Entschädigung an die Gemeinde Küsnacht für das Benutzen des Seniorenheims am See in Küsnacht während der Bauphase.

Die Gesamtanlagekosten (Baukosten zuzüglich Restwert Alterswohnheim Gehren, Kaufpreis Liegenschaft Erlengutstrasse 7, Projektwettbewerb, Kosten für diverse Vor-

bereitungsarbeiten, Provisorium Seniorenheim am See und Mehrkosten Provisorium gegenüber heutigem Betrieb) belaufen sich auf CHF 52,93 Mio.

Vorbehältlich der Zustimmung zum Baukredit und zu den Provisoriumskosten wird im Sommer 2015 mit den Bauarbeiten begonnen. Das neue Alterszentrum kann voraussichtlich im Frühherbst 2017 bezogen werden.

Für diesen Neubau sind im Finanzplan 2014-2018 insgesamt CHF 42 Mio. eingestellt. Über CHF 3 Mio. sind bereits ausgegeben worden. Trotz dieser enorm hohen Investition sollten sich die Baukosten nach heutigem Kenntnisstand aus eigener Liquidität, d.h. ohne Fremdverschuldung finanzieren lassen. Dies führt aber zum vollständigen Abbau der liquiden Mittel sowie zu einer massiven Reduktion des Nettovermögens der Gemeinde und macht wahrscheinlich ab 2017 eine Erhöhung des Gemeindesteuersfusses von 79% auf 82% erforderlich.

Aus der Vermietung des neuen Alterszentrums an die künftige Betreiberin Senevita AG erzielt die Gemeinde jährliche Einnahmen von etwas über CHF 1,5 Mio.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, an der Urne vom 30. November 2014 für den Bau des Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrums "Neuer Gehren" CHF 44 Mio. gutzuheissen und für das Provisorium während der Bauzeit weitere CHF 3,27 Mio. zu bewilligen.

Erlenbach, 16. September 2014

Gemeinderat Erlenbach

Die Vorlage im Detail

A. Ausgangslage

Das 1974 erstellte Alterswohnheim Gehren ist baulich sanierungsbedürftig. Längst entspricht es infrastrukturell nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemässe Betreuung und Pflege betagter Menschen. Es soll durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden, der selbstständiges und betreutes Wohnen sowie stationäre und ambulante Pflege sicherstellt. Das neue Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrum verfügt auch über ein öffentliches Restaurant mit Gartensitzplatz, eine zugängliche Dachterrasse, einen Kinderspielfeldplatz sowie einen Kleintierpark. Integriert in das Alterszentrum werden die Schul- und Gemeindebibliothek und der kommunale Spitex-Stützpunkt.

Um für die Planung und die Umsetzung den notwendigen Gestaltungsspielraum zu erhalten sowie eine orts- und quartierverträgliche Überbauung zu gewährleisten, hiessen die Stimmberechtigten am 17. Mai 2009 den Kauf des an das heutige Alterswohnheim und die Alterssiedlung Spitzliweg angrenzende, 1'021 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 3523 an der Erlengutstrasse 7 für CHF 3,1 Mio. gut. Damit steht der Gemeinde eine überbaubare Fläche von gesamthaft 7'283 m² zur Verfügung.

Um eine überzeugende architektonische Lösung zu erhalten, stimmte der Souverän am 29. März 2010 der Durchführung eines Projektwettbewerbs für CHF 500'000.– zu. Mit der Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans "Neuer Gehren" am 27. Juni 2011 setzten die Stimmberechtigten für diesen Architekturwettbewerb und das nachmalige Alterszentrum alle relevanten baurechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben fest.

Beim Architekturwettbewerb wurde der Vorschlag "Herbstsonate" der Graber Pulver Architekten AG (Zürich) zum Siegerprojekt erkoren. Diese Studie überzeugte sowohl ortsbaulich, architektonisch als auch organisatorisch am meisten. Für die Weiterentwicklung des Siegerprojekts zum Vor- und anschliessend zum Bauprojekt bewilligte der Souverän an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2012 sowie an der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 Projektierungskredite von gesamthaft CHF 6,1 Mio.

Um auf eine aufwändige unterirdische Anlieferung und Entsorgung des neuen Alterszentrums verzichten und diese rückwärtig über die Erlengutstrasse gewährleisten zu können, genehmigten die Stimmberechtigten am 23. September 2013 eine Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Neuer Gehren". Schliesslich stimmte der Souverän am 25. November 2013 der Übertragung der Betriebsführung des künftigen Alterszentrums an eine externe Institution/Organisation zu.

Die Erlenbacher Stimmberechtigten haben somit bereits sechs Mal an Gemeindeversammlungen und Urnenabstimmungen jeweils einstimmig oder mit überwältigender Mehrheit Ja zum "Neuen Gehren" gesagt. Mit der jetzigen Vorlage über den Baukredit steht nun die letzte und alles entscheidende Abstimmung an. Mit einer nochmaligen Zustimmung kann Erlenbachs "Jahrhundertprojekt" definitiv realisiert und im Frühjahr 2017 vollendet und bezogen werden.

Das aus dem Vorprojekt weiterentwickelte Bauprojekt wurde Ende Juni 2014 zur Prüfung und Bewilligung eingereicht. Am 23. September 2014 erteilte die Bau- und Planungskommission die erforderliche baupolizeiliche Genehmigung.

B. Bauprojekt

1. Bedarf

Gemäss kantonalem Pflegegesetz sind die Gemeinden verpflichtet, für ihre Einwohner/innen ein ausreichendes Angebot an Pflegeheimplätzen bereitzustellen. Sie können dafür eigene Pflegeheime betreiben oder damit private Anbieter beauftragen. Im heutigen, 40-jährigen Alterswohnheim Gehren stehen 52 Pflegebetten zur Verfügung, die trotz veralteter Infrastruktur praktisch immer belegt sind. Die Erlenbacher Bevölkerung wächst weiter. Vor allem im Altersegment 65-Jährige und Ältere ist die Zunahme überproportional hoch. Heute liegt der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bei 18%, Tendenz weiter steigend und damit auch die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen.

Die Genossenschaft Alterssiedlung Erlenbach besitzt und unterhält am Spitzliweg für die preiswerte Unterbringung betagter Menschen ein Mehrfamilienhaus auf Gemeinde-land im Baurecht mit insgesamt 21 kleinen Alterswohnungen. Das Baurecht endet im April 2015. Dann gehen das Land wie die Liegenschaft an die Gemeinde über.

Die Menschen werden immer älter. Dank den Spitex-Angeboten können sie länger zuhause wohnen und nehmen erst im hochbetagten Alter von einem stationären Pflegeplatz Gebrauch. Sie sind aber bei entsprechendem Angebot bereit, rechtzeitig in altersgerechte kleinere Wohnungen zu ziehen, womöglich dorthin, wo sie auch bei Bedarf pflegerische, hauswirtschaftliche und weitere Betreuungsleistungen beziehen können.

2. Projektbeschreibung

Architektonischer Grundgedanke

Das neue Alterszentrum ist als Wohnhaus gedacht. So reiht es sich ein in die Gruppierung der unmittelbar angrenzenden Wohnbauten. Es ist ein Haus unter vielen, zwar etwas grösser, aber in seiner Sprache vertraut. Auch wenn alle Dienstleistungen für das Alter geschickt in diesem Haus integriert sind, ist es keine Institution, sondern ein Ort zum Leben im Alter und zum Verweilen auch für die Jungen. Der architektonische Ansatz orientiert sich am Bild des Weilers. Die Studios und Alterswohnungen werden zu Gruppen zusammengefasst und bilden die "Häuser" eines dorftartigen Konglomerats. Plätzen und Wegen ähnlich verbindet eine interne "Erschliessung" wechselnder Breite diese "Häuser" auf einer Wohnebene. Vereinzelte Lücken bilden die gemeinschaftlichen Aufenthaltsräume. Sie gewähren Ausblicke in die Umgebung und über sie dringt natürliches Licht tief in das Gebäudeinnere. Kerne mit Treppen und Liften erschliessen die drei Obergeschosse sowie das Dachgeschoss. Das allseitig orientierte und von einer mehrfach geknickten Aussenwand gefasste Haus interpretiert und ordnet das anspruchsvolle Umgelände komplett neu. Dabei entstehen für jedermann nutzbare Aussenräume (wie Gartenrestaurant, Kinderspielplatz und Kleintiergehege), die einen direkten und engen Bezug zum Haus nehmen und interessante Blickbezüge aus den Innenräumen auf die vorgelagerten Gärten sowie die Turmgutreben zulassen.

Neuer Gehren - Adresse für alle Altersfragen

Der Neubau wird zentrale Anlaufstelle und Drehscheibe der Gemeinde für alle Altersfragen: Ein viel frequentiertes Zentrum, gut erreichbar, flexibel nutzbar und betrieblich bestens erschlossen. Die Zufahrt zum Haus erfolgt von Süden via Seestrasse über den Weg "Im Spitzli" zum Eingangsbereich, zu den Aussenbesucherparkplätzen sowie via Abfahrt zur unterirdischen Parkgarage. Der öffentliche Fuss- und Fahrradweg wird erdgeschossig unter dem Haus hindurchgeführt und schliesst dieses an das Wegnetz des Dorfs an. Dies erlaubt eine Betriebsamkeit, welche die Erlebnisvielfalt des normalen Alltags verstärkt. Der Durchgang schafft im Erdgeschoss eine Trennung des Hauses in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen.

Im Erdgeschoss des Hausteils West sind neben dem Empfang, der Administration und je einem Sitzungszimmer und Personalraum auch ein Cheminéezimmer, das öffentlich zugängliche Restaurant, dessen Küche und Anlieferung untergebracht. In den drei Obergeschossen liegen die Pflegestudios.

Im Hausteil Ost befinden sich im Erdgeschoss der kommunale Spitex-Stützpunkt, die Schul- und Gemeindebibliothek, Aktivierungs- und Gymnastikräume sowie ein Coiffeursalon, aber auch der Eingang zu den in den drei Obergeschossen angeordneten Alterswohnungen.

Diese gut erreichbaren Infrastrukturen im Erdgeschoss stehen nicht nur den Hausbewohnern, sondern die meisten auch der Bevölkerung offen und zur Verfügung. Die Dachterrasse erlaubt einen schönen Blick auf den Zürichsee und die näher und weiter gelegenen Berge sowie auf das Turmgut, Erlenbachs Wahrzeichen, und den Rebberg.

Im Untergeschoss sind nebst der Fahrzeugeinstellhalle und einem Fahrradraum auch die notwendigen Zentralen für Elektro, Lüftung, Sanitär, Heizung und die IT, aber auch Lager-, Putz- und Schutzräume sowie Personalgarderoben, Kellerabteile für die Mieter der Alterswohnungen, die Wäscherei und Werkstatt untergebracht.

Die Anlieferung und Entsorgung erfolgt unverändert über die Erlengutstrasse, auf eine für das neue Alterszentrum betrieblich optimale Weise.

Selbstständiges Wohnen und intensive Betreuung

In den drei Obergeschossen sind insgesamt 61 Studios für die stationäre und ambulante Pflege (im Hausteil Mitte und West) vorgesehen, gruppiert in zwei Pflegegruppen pro Geschoss für jeweils neun bis zwölf Personen. Pro Pflegegruppe steht ein Aufenthaltsraum zur Verfügung, wo auch die Mahlzeiten eingenommen werden. Ein zentral gelegenes Stationszimmer ergänzt jedes Stockwerk. Die einzelnen Pflegestudios sind funktional gestaltet und auf eine optimale Betreuung und Pflege für eine Person ausgelegt. Jedes Zimmer besitzt einen rollstuhlgängigen Nassbereich und eine Loggia.

Die 18 Alterswohnungen im Hausteil Ost setzen sich aus fünfzehn 2½- und drei 3½-Zimmerwohnungen zusammen. Jede Wohnung verfügt über einen Küchenbereich und eine grosszügige Loggia sowie über dieselbe Nasszelle wie bei den Pflegestudios. Sowohl aus funktionalen wie auch aus städtebaulich-volumetrischen Gründen werden die Alterswohnungen und Pflegestudios über durchgehende Geschosse zusammengebunden. Damit können Mieter/innen bei Bedarf auch ohne grossen Mehraufwand in ihrer Alterswohnung gepflegt werden.

Konstruktion und Ausdruck

Konstruktiv ist ein Massivbau mit Decken und Dach aus Beton und einer hellen Fassade aus vorfabrizierten, glasfaserarmierten Feinbetonelementen geplant. Aus feuerpolizeilichen Gründen lässt sich leider die im Wettbewerbsvorschlag noch vorgesehene Holzfassade nicht realisieren. Der Schwerpunkt bei der Suche nach dem angemessenen architektonischen Ausdruck liegt neben der differenzierten, städtebaulich-volumetrischen Setzung auf der Gliederung und Proportionierung der Fassaden und der Weite der Öffnungen. Dabei kommt der sorgfältigen Detaillierung und Materialisierung grosse Bedeutung zu.

Aussenräume - ein sinnlicher Gartenparcours

Eine abwechslungsreiche "Wegfigur" umschliesst das Alterszentrum. Sie erlaubt unterschiedlich weite Wegschlaufen und ist mit Sitzbänken versetzt. Die Anordnung der Wege schafft eine attraktive Einbindung ins Quartierwegnetz und führt als "sinnlicher Parcours" durch unterschiedliche Gartenräume. Ein Spielplatz mit Kletterwand und Geräten für kleinere und grössere Kinder, dies in Sichtweite zum Gartenrestaurant, sowie ein Kleintiergehege runden die attraktive Umgebungsgestaltung ab.

Heizung, Minergie und Photovoltaik

Die Wärmeenergie wird durch eine Erdsonden-Wärmepumpe gewonnen. Die Aufheizung des Brauchwassers erfolgt wahlweise durch die Wärmepumpe mittels Ladepumpe oder elektrisch (Nachheizung). Für die Wärmeabgabe in den Pflegestudios und Alterswohnungen sorgen Heizkörper und Fussbodenheizung.

Gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans "Neuer Gehren" hat der Neubau in energetischer Sicht Vorbildcharakter aufzuweisen und den Standard von MINERGIE-ECO einzuhalten. In den Bereichen Administration, Spitex und Bibliothek ist auf Wunsch der künftigen Nutzer eine Fensterlüftung vorgesehen. Die Ausschlusskriterien werden allesamt eingehalten. Das Bauprojekt erfüllt somit die energetischen Anforderungen nach MINERGIE-ECO, ohne dass eine Zertifizierung angestrebt wird.

Auf dem Dach des neuen Alterszentrums ist eine Anschlussmöglichkeit für eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Sie wäre aber durch Dritte zu installieren, zu finanzieren und zu betreiben.

C. Bau-, Gesamtanlage- und Folgekosten sowie Finanzierung

Basierend auf dem Vorprojekt, bei welchem die voraussichtlichen Baukosten noch auf CHF 45 Mio. geschätzt worden sind, wurde inzwischen das Bauprojekt erstellt und zur baupolizeilichen Prüfung und Genehmigung eingereicht. Auf das Ausarbeiten eines Kostenvoranschlags wurde bewusst verzichtet, dies, weil die Kostenschätzung des Vorprojekts bereits auf Grund des hohen Detaillierungsgrads des Planerteams die gleiche Genauigkeit von $\pm 10\%$ aufwies wie bei einem Kostenvoranschlag nach den SIA-Vorschriften erforderlich. Damit konnten Planerhonorare von CHF 210'000.– eingespart werden. Die zwischen dem Vor- und Bauprojekt vorgenommenen Änderungen wurden in der Kostenschätzung mit derselben Genauigkeit "fortgeschrieben".

1. Baukosten

Die Baukosten nach dem Baukostenplan (BKP) belaufen sich gemäss der "fortgeschriebenen" Kostenschätzung der Perolini Baumanagement AG, Zürich, vom 8. September 2014 auf (Genauigkeit $\pm 10\%$, Preisstand September 2014):

BKP:	Beschrieb:	Kosten inkl. MwSt.:	
0	Grundstück	CHF	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	2'534'000.00
2	Gebäude	CHF	25'620'000.00
3	Betriebseinrichtungen	CHF	1'930'000.00
4	Umgebung	CHF	1'995'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	2'163'000.00
6	Honorare	CHF	7'267'000.00
7	Projektoreserven/Unvorhergesehenes	CHF	2'491'000.00
9	Ausstattung (erfolgt durch Mieter)	CHF	0.00

**Gesamtbaukosten "Neuer Gehren"
nach BKP (inkl. MwSt.)**

CHF 44'000'000.00

In diesen Baukosten sind die vom Souverän an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2012 sowie an der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 bewilligten Projektierungsaufwendungen von gesamthaft CHF 6,1 Mio. enthalten.

Für den "Neuen Gehren" sind im Finanzplan 2015-2019 CHF 42 Mio. eingestellt. Bereits sind über CHF 3 Mio. für das neue Alterszentrum ausgegeben worden.

2. Gesamtanlagekosten

In den Baukosten nicht enthalten, aber für die Gemeinde trotzdem (kosten)relevant und bereits bewilligt oder noch zu bewilligen sind:

• Restwert Alterswohnheim Gehren (ist 2015 wegen Abbruch abzuschreiben)	CHF	1'428'000.00
• Grundstücke Kat.-Nr. 4138 (Alterswohnheim Gehren) und 2807 (Alterssiedlung Spitzliweg); bereits vollständig abgeschrieben	CHF	0.00
• Erwerb Parzelle Kat.-Nr. 3523, Erlengutstrasse 7 (bewilligt an Urnenabstimmung vom 17. Mai 2009)	CHF	3'100'000.00
• Projektwettbewerb (bewilligt an Urnenabstimmung vom 29. März 2010, gemäss Abrechnung vom 25. Juni 2012)	CHF	475'134.85
• Vorbereitungs- und Planungsarbeiten (vor Vorprojekt, bewilligt durch Gemeinderat in eigener Kompetenz)	CHF	200'000.00
• Provisorium Seniorenheim am See in Küsnacht während Bauphase gemäss Vereinbarung mit Gemeinde Küsnacht, Belastung Erfolgsrechnungen 2015 bis 2017)	CHF	3'270'000.00
• Mehrkosten Provisorium gegenüber heutigem Betrieb (insbesondere Umzug nach Küsnacht und retour, Umstellung Telefonie und IT, vorzeitige Betriebsführung durch externen Betreiber etc., Belastung Erfolgsrech- nungen 2015 bis 2017) geschätzt	CHF	461'000.00
Übrige relevante Kosten für neues Alterszentrum	CHF	8'934'134.85
Baukosten gemäss BKP	CHF	44'000'000.00

Mutmassliche Gesamtanlagekosten

Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrum

"Neuer Gehren" (inkl. MwSt.)

CHF 52'934'134.85

3. Kostenvergleich

Kennwertvergleiche zeigen, dass sich die geschätzten Kubik- und Quadratmeterpreise für das Erlenbacher Projekt von CHF 1'109.– bzw. CHF 3'872.– (jeweils BKP 1 bis 6 inkl. MwSt.) im Rahmen anderer kürzlich erstellten und noch im Bau stehenden Alterszentrumsbauten bewegen (z.B. Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde in Küsnacht).

4. Einnahmen / Minderung Investitionskosten

4.1. Vermietung "Neuer Gehren"

Die als künftige Betreiberin vorgesehene Senevita AG bezahlt der Gemeinde für das Zurverfügungstellen des Mietobjekts einen jährlichen Mietzins von etwas über CHF 1,5 Mio. Dazu übernimmt die Mieterin sämtliche Nebenkosten und die Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäudes. Im ersten Betriebsjahr wird die Miete um 10% reduziert. Dafür wird sie die Mängelbehebungen aus dem Bau selber organisieren und begleiten. Zudem ist damit auch ein Anfangs- und Leerstandsrisiko mitberücksichtigt.

4.2. Schul- und Gemeindebibliothek sowie Spitex-Stützpunkt

Der Senevita nicht mitvermietet werden die von der Schul- und Gemeindebibliothek und als Spitex-Stützpunkt genutzten Räumlichkeiten. Die dafür erzielten Mietzinseinnahmen sind für die Gemeinde aber letztlich kostenneutral, da die Zinszahlungen das Schulbudget belasten und die Gemeinde das Defizit des Spitex-Vereins trägt.

4.3. Auflösung Fürsorgeverein

Der 1901 gegründete Fürsorgeverein Erlenbach unterstützte in Not geratene Einwohner finanziell. Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und der Ausbau der gesetzlichen Sozialhilfe haben dazu beigetragen, dass immer seltener Leistungen beantragt wurden. Der Verein hat sich anfangs April 2014 an einer ausserordentlichen Generalversammlung aufgelöst und entschieden, sein Vereinsvermögen zweckgebunden für das Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrum "Neuer Gehren" einzusetzen. Damit können verschiedene, teils aus Spargründen gestrichene oder reduzierte Investitionen nun doch realisiert werden. Davon profitiert die ganze Bevölkerung. Geplant sind insbesondere eine Dachterrasse, die sich ergänzend zum öffentlichen Restaurant für Apéros nutzen lässt, ein erweiterter Kinderspielplatz in Sichtweite des Gartenrestaurants, ein Streichelzoo mit Kleintieren, ein Brunnen auf dem "Dorfplatz" vor dem Alterszentrum, ein Cheminéezimmer neben dem Restaurant und die Anschaffung eines Klaviers. Alle baulichen Elemente sind jetzt im Baukredit enthalten und kosten zusammen mit dem Klavier rund CHF 700'000.–, was in etwa dem zur Verfügung gestellten Vermögen des Fürsorgevereins entspricht und somit die Baukosten entsprechend reduzieren wird.

4.4. Kostenbeteiligung Zufahrt Tiefgarage

Die Abfahrtsrampe zur Unterniveaugarage ist extra an die Grenze zu den Nachbargrundstücken Kat.-Nr. 3143 und 3143 der Migros-Pensionskasse verlegt worden, damit diese später einmal diese Zufahrt beim Bau einer eigenen Tiefgarage mitbenutzen kann. Sie übernimmt dafür die Hälfte der auf CHF 300'000.– geschätzten Baukosten. Auch dieser Beitrag verringert die Baukosten von CHF 44 Mio. weiter.

4.5. Subvention Kanton

An die Baukosten für das neue Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrum als Ersatz für das bestehende Alterswohnheim Gehren wird vom Kanton kein Staatsbeitrag ausgerichtet, dies wegen dem geänderten Bundesgesetz über die Krankenversicherung sowie dem neuen kantonalen Pflegegesetz mit der Neuregelung der Pflegefinanzierung im Kanton Zürich.

5. Folgekosten

Bei diesen Baukosten fallen der Gemeinde jährlich wiederkehrende Kapitalfolgekosten von mutmasslich CHF 2 Mio. an (3,03% der Bau-, Projektierungs- und Wettbewerbskosten für die Abschreibung während der 33-jährigen Nutzungsdauer des Alterszentrums sowie 1,5% für die Verzinsung der Nettoinvestition von etwa CHF 43,2 Mio.). Zusätzlich fällt im Jahr 2015 eine Abschreibung über CHF 1,42 Mio. an. Diese entspricht dem Restbuchwert des Alterswohnheims Gehren gemäss Neubewertung nach dem neuen Rechnungslegungsmodell HRM2. Das Gebäude muss dem Neubau weichen und wird abgerissen. Betriebliche und personelle Folgekosten entstehen keine, da der "Neue Gehren" künftig nicht mehr von der Gemeinde betrieben wird.

6. Finanzierung

Die Baukosten von CHF 44 Mio. lassen sich nach heutigem Kenntnisstand aufgrund der hervorragenden finanziellen Situation der Gemeinde aus der vorhandenen eigenen Liquidität und damit ohne Fremdverschuldung finanzieren. Dies führt allerdings zum vollständigen Abbau aller liquiden Mittel. Zusammen mit anderen grossen Investitionen wie beispielsweise dem Kleinschwimmbassin Allmendli führt dies zu einer Reduktion des Nettovermögens der Gemeinde von momentan rund CHF 60 Mio. auf noch etwa CHF 10 Mio. per Ende 2017. Eine geringfügige Erhöhung des heutigen sehr tiefen Gemeindesteuerfusses von 79% auf 82% ist deshalb, je nach der dannzumaligen finanziellen Lage, ab 2017 möglich und im Finanzplan 2015-2019 auch so eingestellt.

D. Provisorium

Während der rund zweijährigen Bauzeit können die heutigen Bewohner sowie die Mieter der Alterssiedlung Spitzliweg im Seniorenheim am See in Küsnacht untergebracht werden. Dies ist für Erlenbach wie für Küsnacht ein absoluter Glücksfall. Für Erlenbach, weil damit keine äusserst kostspielige Containerlösung auf einer in der Gemeinde kaum vorhandenen "grünen Wiese" erforderlich ist, für Küsnacht, weil sie damit einen gewichtigen Teil ihrer Investitionskosten für das Herrichten ihres Seniorenheims am See finanziert erhält. Küsnacht nutzt diese Infrastruktur zurzeit ebenfalls als Provisorium bis zum Bezug ihres neuen Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde im Mai 2015. Der Erlenbacher Anteil von CHF 3,27 Mio. für das Beanspruchen der Räumlichkeiten im Seniorenheim während der Bauphase sind zusätzlich zum Baukredit zu bewilligen. Er wird anteilmässig den Erfolgsrechnungen 2015 bis 2017 belastet.

Bedingt durch den Provisoriumsbetrieb fallen weitere zusätzliche Aufwendungen von geschätzt CHF 461'000.– an, dies insbesondere für den Umzug nach Küsnacht und zurück, für die Telefonie und IT im Seniorenheim sowie für die Übernahme der Betriebsverantwortung durch den externen Betreiber ab Umzug ins Seniorenheim. All diese Kosten werden ebenfalls über die Erfolgsrechnungen 2015 bis 2017 verbucht.

E. Senevita - künftige Betreiberin des "Neuen Gehren"

Das neue Alterszentrum im Gehren wird nach seiner Fertigstellung im ausgebauten Zustand, aber ohne Ausstattung an die künftige Betreiberin vermietet. Der Gemeinderat beabsichtigt, nach Genehmigung des Baukredits mit der Senevita AG, Muri b. Bern, ein schweizweit führendes Unternehmen für betreutes Wohnen und die Pflege im Alter, eine Leistungsvereinbarung wie auch einen Mietvertrag abzuschliessen. Der Gemeinderat sichert sich dabei ein Mitbestimmungsrecht bei der Tarif- und Wohnungspreisgestaltung, bei der Festlegung und Änderung des Betriebskonzepts und der Qualitätsstandards sowie beim Zentrumsangebot und der Anstellung/Entlassung der Betriebsleitung. Seine weitere Verantwortlichkeit nimmt der Gemeinderat aber auch mit dem Einsitz im paritätisch zusammengesetzten Betriebsbeirat sowie mit der Einsichtnahme in die Rechnungsführung, das Qualitätsmanagement und die Auditberichte wahr. Vertraglich geregelt wird die Aufnahmegarantie für die heutigen Bewohner des Alterswohnheims Gehren und der Mieter der Alterssiedlung Spitzliweg, eine Aufnahmepflicht und Priorität für Erlenbacher Einwohner sowie eine Arbeitsplatz- und Lohnbesitzstandsgarantie für die Mitarbeitenden des Alterswohnheims Gehren ab Bezug des neuen Zentrums für die Dauer von drei Jahren. Mit dem vom Gemeinderat zu genehmigenden Pensionspreis für die Pflegestudios sowie den Mietzinsen für die Alterswohnungen wird sichergestellt, dass alle Erlenbacher Einwohner unter Berücksichtigung der ihnen gesetzlich zustehenden Sozialleistungen die Zentrumsleistungen finanzieren können.

F. Meilensteine

Bis zur Bauvollendung des "Neuen Gehren" sind nachfolgende Meilensteine mit den ungefähren Terminen dazu von Wichtigkeit:

- | | |
|---|---------------------|
| • Erwartete Rechtskraft Baubewilligung | Mitte November 2014 |
| • Abschluss GU-Präqualifikation | im November 2014 |
| • Kredit Einrichtung Gemeindebibliothek (Entscheid Gemeindeversammlung) | 24. November 2014 |
| • Urnenabstimmung Baukredit/Provisorium | 30. November 2014 |
| • GU-Vergabe | im Mai 2015 |
| • Umzug in Seniorenheim am See | anfangs Juli 2015 |
| • Beginn Neubau Alterszentrum | anfangs August 2015 |
| • Bauabschluss | im August 2017 |
| • Inbetriebnahme und Bezug "Neuer Gehren" | ab September 2017 |

G. Öffentliche Orientierungsveranstaltung

Am Mittwoch, 12. November 2014 findet um 19.00 Uhr im Saal des Hotels Erlibacherhof eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Baukredit "Neuer Gehren" statt. An dieser wird das Bauprojekt präsentiert und es besteht die Möglichkeit, dem Gemeinderat Fragen zur Urnenvorlage zu stellen.

H. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen und damit den letzten und alles entscheidenden Schritt zur Realisierung des "Neuen Gehren" zu tun.

Erlenbach, 16. September 2014

Für den Gemeinderat

Dr.iur. S. Patak,
Präsident

H. Wyler,
Schreiber

I. Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie die Vorlage **"Baukredit Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrum "Neuer Gehren" mit Baukosten von CHF 44'000'000.– sowie Kredit von CHF 3'270'000.– als Entschädigung für die Benutzung des Seniorenheims am See in Küsnacht als Provisorium während der Bauzeit"** annehmen?

J. Antrag Rechnungsprüfungskommission

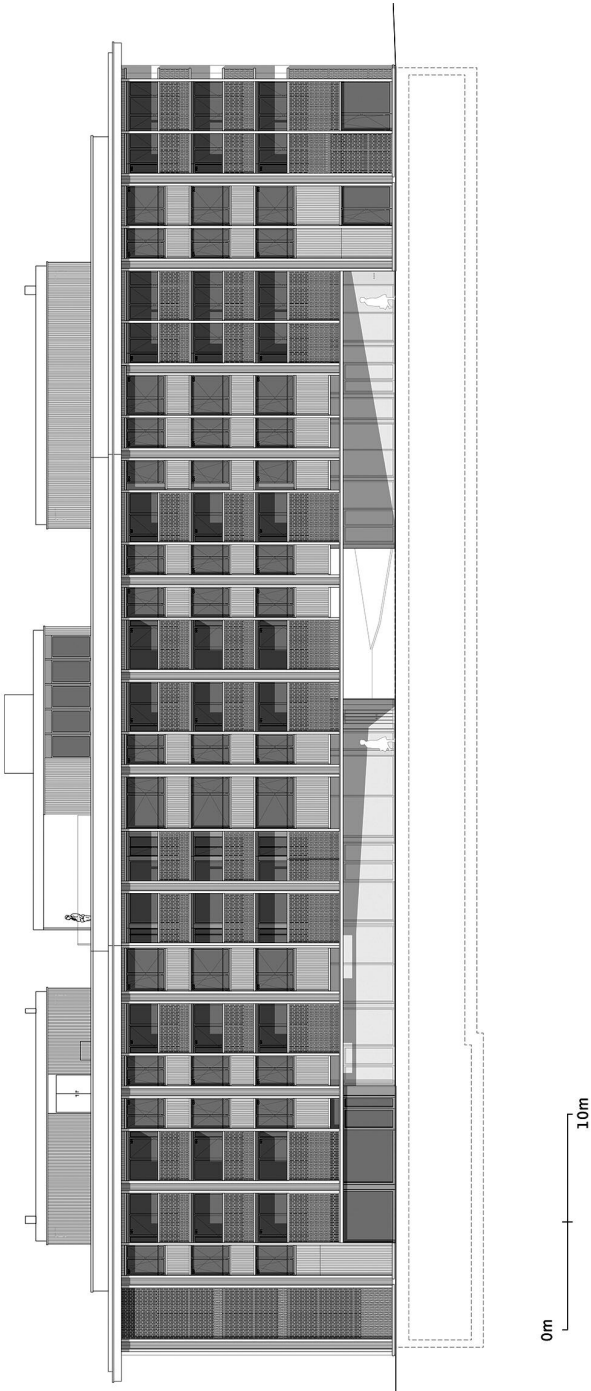
Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Baukredit für das neue Alterszentrum über CHF 44 Mio. sowie der an die Gemeinde Küsnacht auszurichtenden Entschädigung für das Bauzeitprovisorium im Seniorenheim am See von CHF 3,27 Mio. zuzustimmen.

Erlenbach, 20. Oktober 2014

Für die Rechnungsprüfungskommission

W. Wetli-Heiniger,
Präsident

Th. Hug,
Aktuar



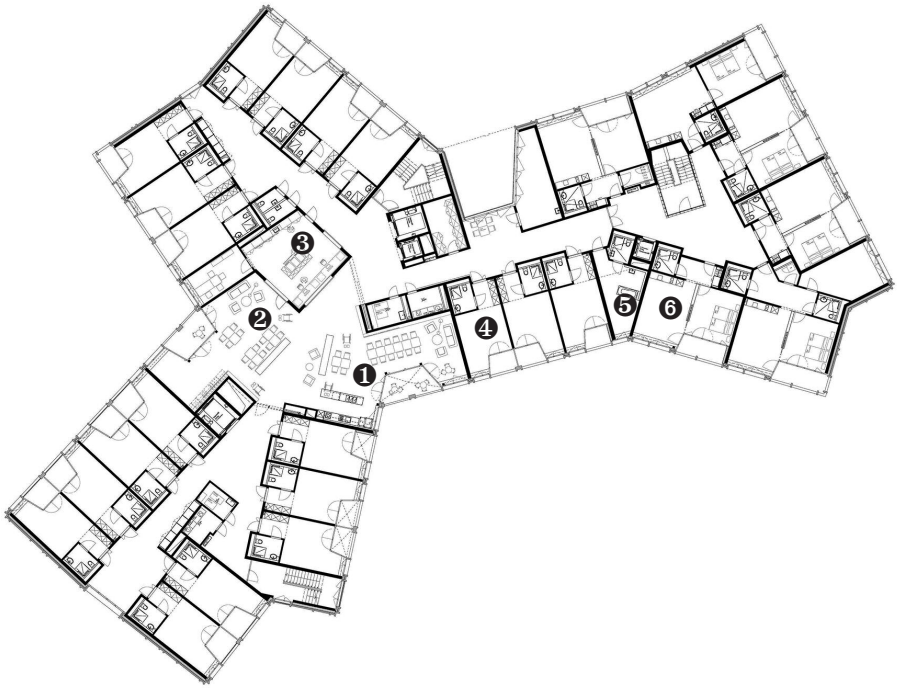
Hauptfassade, Ansicht von Südsüdost





Erdgeschoss

- 1 Foyer / Empfang
- 2 Restaurant / Cafeteria
- 3 Cheminéezimmer
- 4 Küche
- 5 Anlieferung
- 6 Administration
- 7 Aktivierung / Gymnastik
- 8 Coiffeur
- 9 Spitex
- 10 Schul- und Gemeindebibliothek



1. Obergeschoss

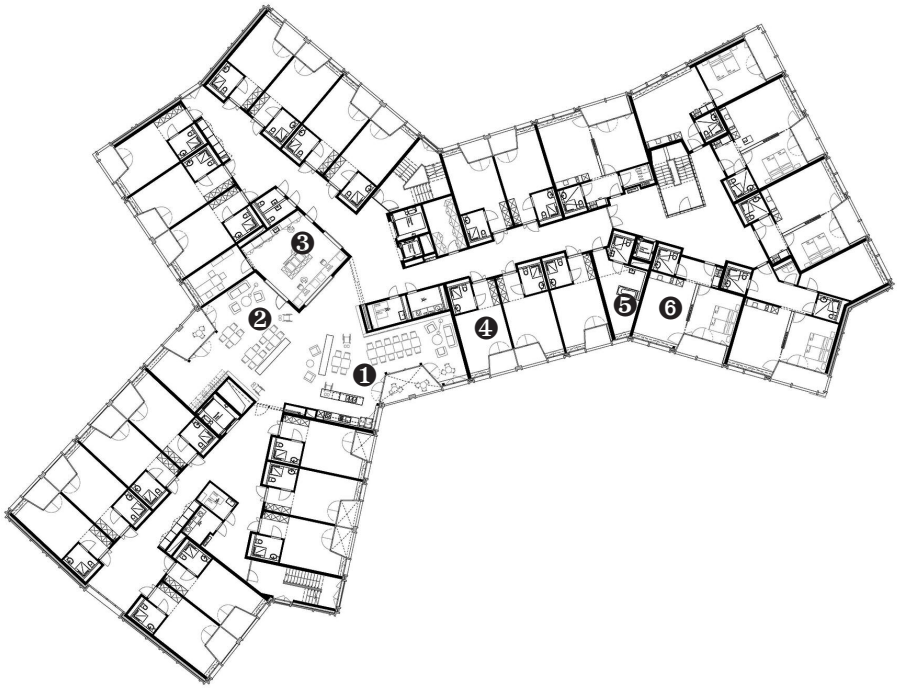
1/2 Aufenthalt / Essen

3 Stationszimmer

4 Pflegezimmer

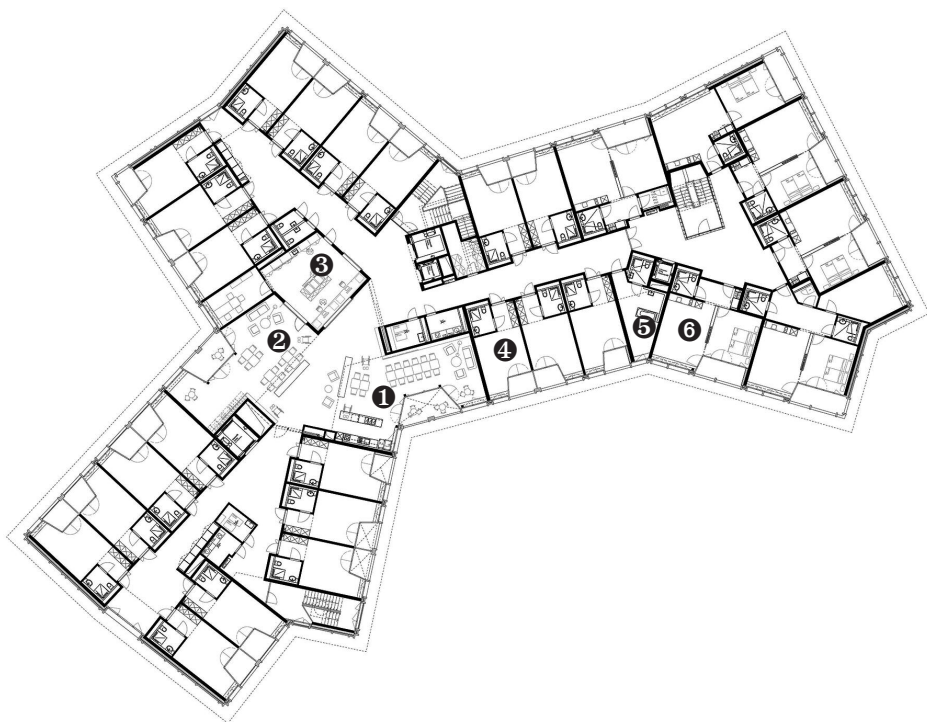
5 Pflegebad

6 Alterswohnungen



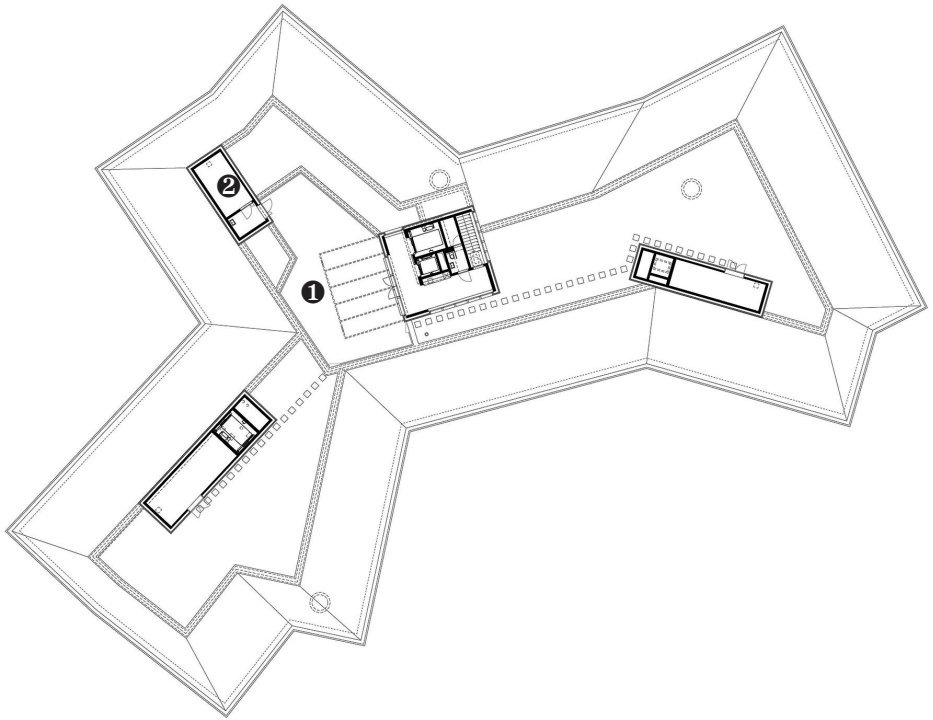
2. Obergeschoss

- 1/2 Aufenthalt / Essen
- 3 Stationszimmer
- 4 Pflegezimmer
- 5 Pflegebad
- 6 Alterswohnungen



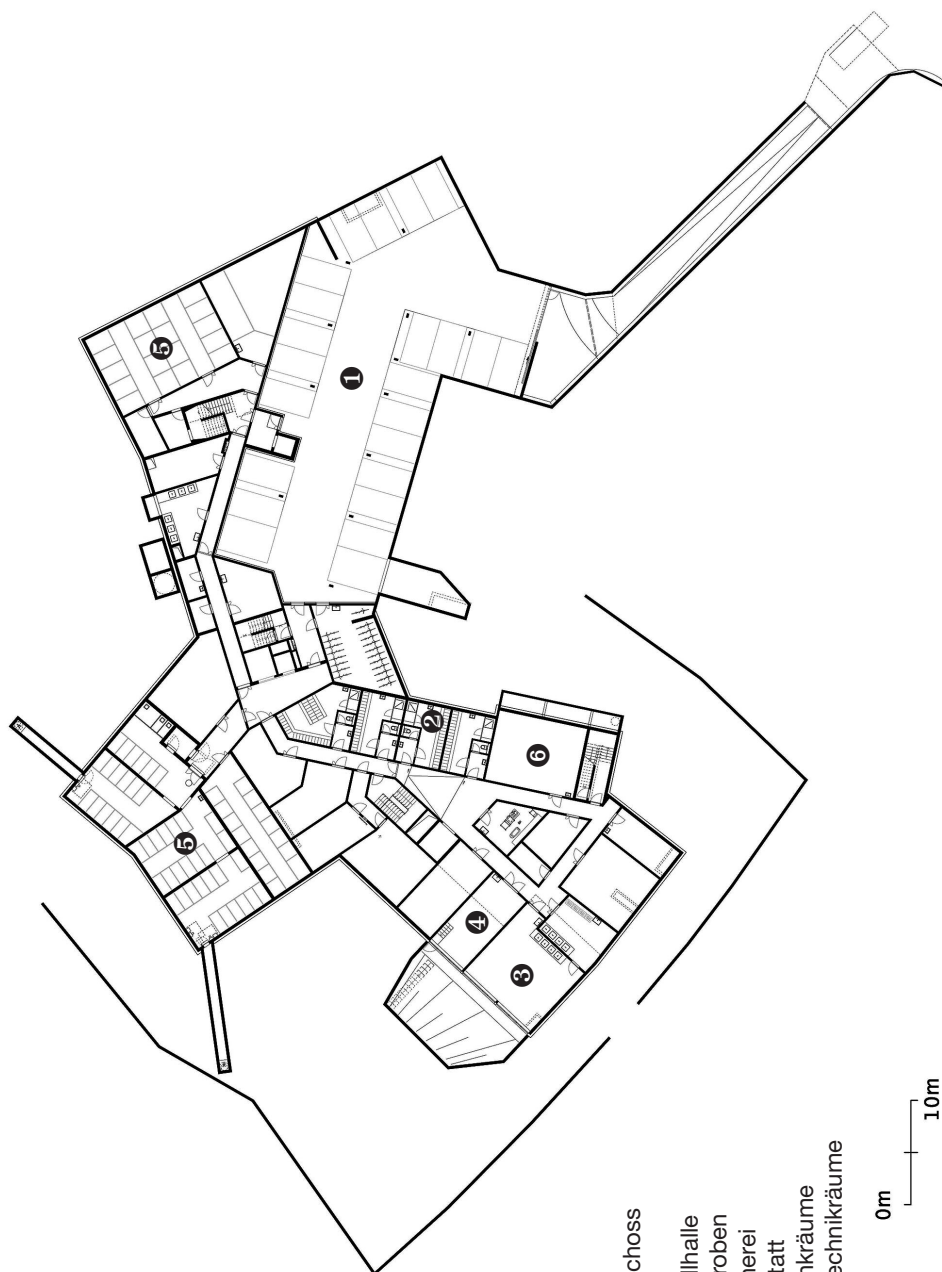
3. Obergeschoss

- 1/2 Aufenthalt / Essen
- 3 Stationszimmer
- 4 Pflegezimmer
- 5 Pflegebad
- 6 Alterswohnungen



Dachgeschoss

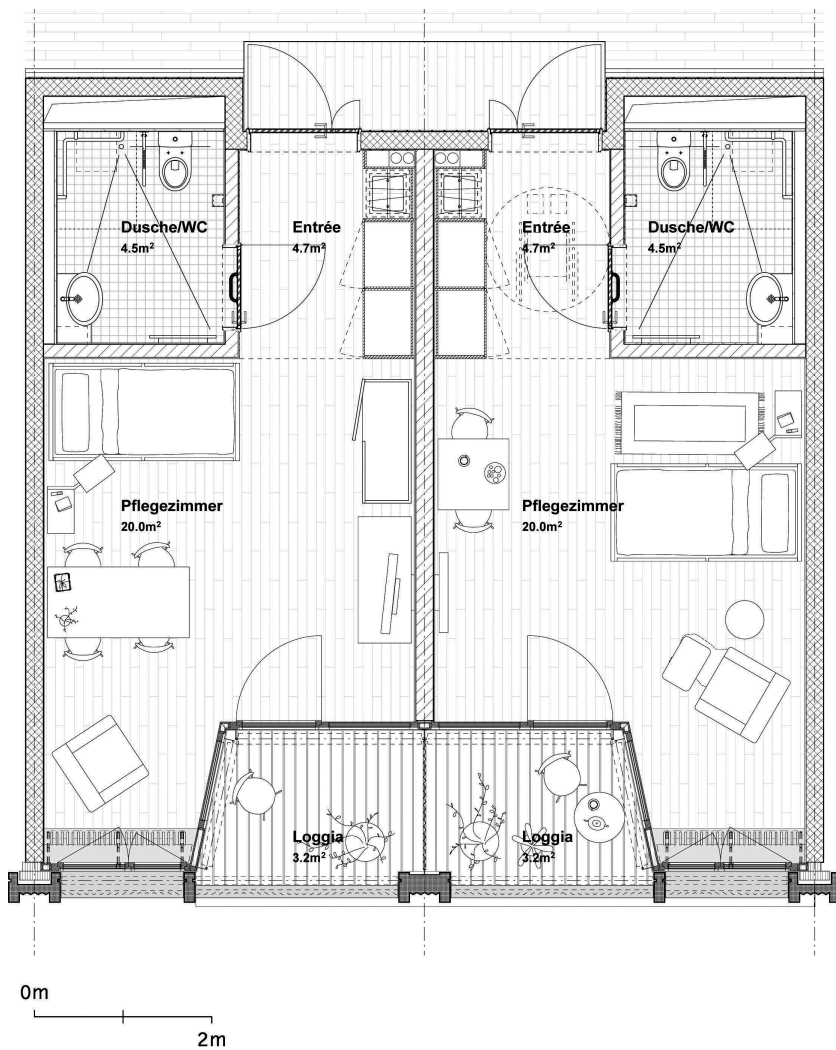
- 1 Dachterrasse
- 2 Technische Aufbauten



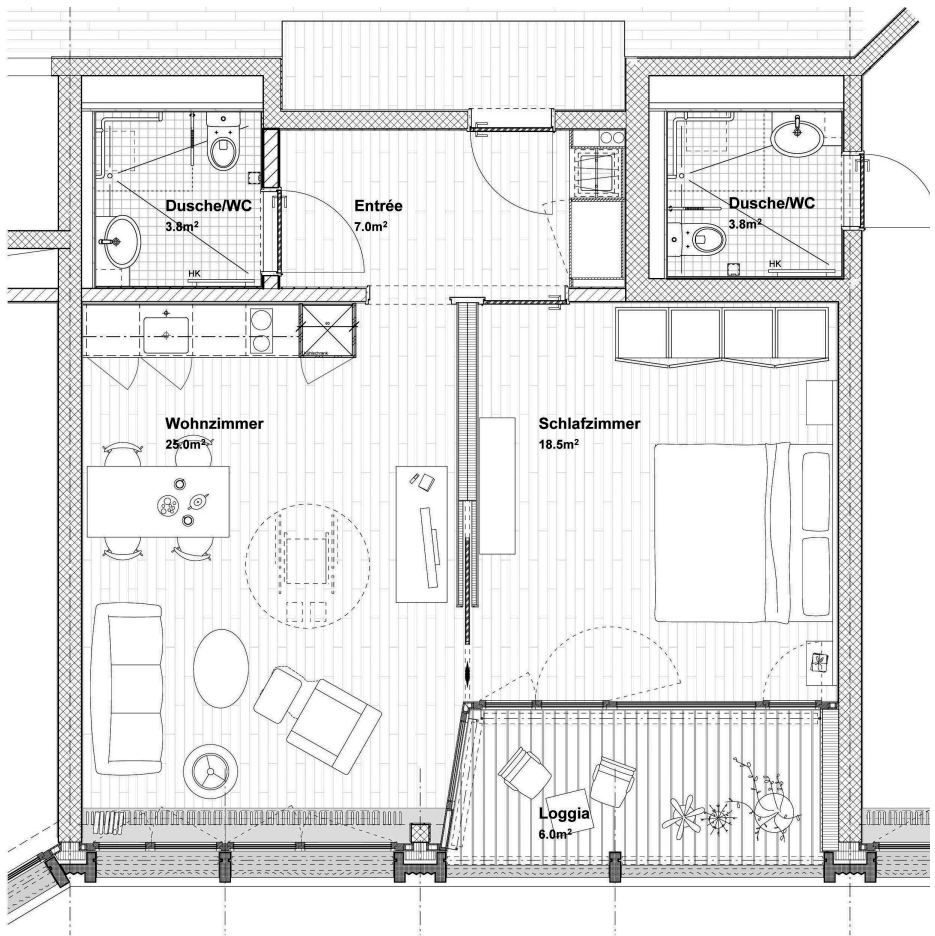
Untergeschoss

- 1 Einstellhalle
- 2 Garderober
- 3 Wäscherei
- 4 Werkstatt
- 5 Schränkräume
- 6 Haustechnikräume

0m 10m



Pflegestudio



Alterswohnung



ERLENBACH – EINZIGARTIG AM ZÜRICHSEE.