

**Beleuchtender Bericht
zur Volksabstimmung
vom **3. März 2024****

**Genehmigung Baukredit
von CHF 67,7 Mio.
Neubau Seniorenzentrum
«Im Morgen», Weiningen**



Inhaltsverzeichnis

Die Vorlage in Kürze	5
Zweckverband Seniorenzentrum «Im Morgen», Weiningen Antrag Baukredit	7
Abschied der RPK	9
Der Neubau – das Gestaltungskonzept	10
Der Neubau – die Umgebung	14
Meilensteine Realisierung	17
Kosten und Finanzierung	18



Dieses Dokument dient als Argumentationsgrundlage für die Abstimmung zum Baukredit von CHF 67,7 Mio. für den Neubau des Seniorenzentrums «Im Morgen», Weiningen.

Die Vorlage in Kürze

Liebe Stimmberechtigte

Sie haben im Frühling 2021 dem Planungskredit für den Neubau des Seniorenzentrums «Im Morgen» in Weiningen mit überwältigendem Mehr zugestimmt. Dieses äusserst positive Abstimmungsergebnis hat sich entsprechend ermutigend auf die weitere Arbeit der Architekten und Fachplaner sowie der Baukommission, des Fachvorstands und der Zentrumsleitung ausgewirkt.

In den letzten zwei Jahren wurde ein Projekt erarbeitet, das im Hinblick auf ein Alters- und Pflegekompetenzzentrum der Verbandsgemeinden Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil a.d.L. wegweisend sein wird. Mit dem Neubau sollen drei Pflege- und Wohnabteilungen inklusive einer neu geschaffenen Demenzstation entstehen. Zeitgemässe Strukturen werden kürzere Wege für die Mitarbeitenden ermöglichen, was sich auf den Komfort für die Bewohnenden auswirken wird. Die Zimmer sollen grosszügiger ausgelegt sein, als dies im bestehenden Seniorenzentrum der Fall ist. Vorgesehen sind hauptsächlich Einzelzimmer. Für Paare, die ein Apartment wünschen, soll es Einzelzimmer geben, die mit einem direkten Durchgang verbunden sind.

Der Neubau wird aus vier Gebäuden bestehen. Drei werden in der ersten Bauphase erstellt. Anschliessend wird das bestehende Seniorenzentrum rückgebaut. In der zweiten Bauphase werden dann das vierte Gebäude und die parkähnliche Umgebung realisiert. Das neue Alters- und Pflegekompetenzzentrum soll 140 Zimmer bieten, welche sich hinsichtlich Grösse und Ausstattung deutlich von den heutigen abheben. Damit wird dem gestiegenen Bedürfnis nach Wohnlichkeit und Behaglichkeit Rechnung getragen.

Bei der Finanzierung des Neubauprojekts ist ein wesentlicher Punkt hervorzuheben: Das neue Alters- und Pflegekompetenzzentrum wird über die Grundtaxen der Bewohnenden finanziert werden. Gemäss den neuen, per 1. Januar 2022 in Kraft getretenen Verbandsstatuten muss sich das Seniorenzentrum selbst finanzieren. Es werden nicht mehr wie früher Steuergelder für den Bau des Zentrums verwendet. Die benötigten finanziellen Mittel wird der Zweckverband am Markt aufnehmen müssen. Einzig wenn aufgrund hoher Abschreibungen während der ersten Betriebsjahre Defizite entstehen würden, müssten die Verbandsgemeinden Deckungsbeiträge leisten.



Zweckverband Seniorenzentrum «Im Morgen», Weiningen Volksabstimmung vom 3. März 2024

Bei der Kostenschätzung nach Abschluss des Studienwettbewerbs im Jahr 2020 wurde von Baukosten in der Höhe von knapp CHF 50 Mio. ausgegangen. In der Zwischenzeit hat die hinlänglich bekannte geopolitische Lage zu einer deutlich wahrnehmbaren Bauteuerung geführt. Die Baukommission musste unter der kundigen Beratung des Gesamtprojektleiters eine Teuerung im Bereich von rund zehn Prozent zur Kenntnis nehmen. Des Weiteren wurden seither das Dachgeschoss durch technische Einrichtungen aktiviert und weiterführende Projektentwicklungsarbeiten umgesetzt. Der vorliegende Kostenvoranschlag geht daher von CHF 61,5 Mio. Baukosten und CHF 6,2 Mio. Reserven aus.

Diese Gesamtkosten von CHF 67,7 Mio. wurden von der Baukommission unter Berücksichtigung des von der Zentrumsleitung erstellten Business Case als Kostendach festgelegt. Die Delegiertenversammlung genehmigte den Baukredit am 29. August 2023 grossmehrheitlich und verabschiedete ihn zuhanden der Stimmbevölkerung. Diese darf nun am 3. März 2024 darüber abstimmen.

Somit beantragen die Delegiertenversammlung des Zweckverbands, der Fachvorstand und die Baukommission Ihnen, geschätzte Stimmberechtigte, dem Baukredit von CHF 67,7 Mio. für den Neubau des Seniorenzentrums «Im Morgen» in Weiningen zuzustimmen. Auch die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt Ihnen, den Baukredit anzunehmen.

So werden wir unseren Bewohnerinnen und Bewohnern auch in Zukunft ein die Lebensqualität erhaltendes und wettbewerbsfähiges Alters- und Pflegeangebot bieten können.

Freundliche Grüsse

Arthur Etter
Präsident Zweckverband Seniorenzentrum «Im Morgen», Weiningen

Antrag Baukredit

An die Stimmberechtigten des Zweckverbands Seniorenzentrum «Im Morgen», Weiningen, in den Gemeinden Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil a.d.L.

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Delegiertenversammlung des Zweckverbands Seniorenzentrum «Im Morgen», Weiningen, unterbreitet Ihnen gemäss Art. 10 der Zweckverbandsstatuten den Antrag, für den Neubau des Seniorenzentrums einen Baukredit von CHF 67,7 Mio. inkl. MWST plus eine allfällig eintretende Bauteuerung zu bewilligen. Die Organe des Zweckverbands werden mit der Finanzierung (Fachvorstand) und dem Bau (Baukommission) beauftragt.

Abstimmungsleitende Behörde ist das Wahlbüro der Sitzgemeinde Weiningen.

Antrag

Genehmigung des Baukredits von CHF 67,7 Mio. für den Neubau des Seniorenzentrums «Im Morgen», Weiningen.

Arthur Etter
Präsident
Zweckverband

Peter Mohr
Präsident
Baukommission

Thomas Lüssi
Sekretär
Zweckverband

Abschied der RPK

Antrag Baukredit zuhanden der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Ausgangslage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Verbandsgemeinden haben in einer Volksabstimmung den Planungskredit für einen Neubau des Seniorenzentrums «Im Morgen», Weiningen, bewilligt und damit den Auftrag zur Weiterbearbeitung des Siegerprojektes zu einem bewilligungsfähigen Projekt erteilt. Mit dem Abschluss dieser Planungsphase liegen ein Bauprojekt sowie ein Kostenvoranschlag vor, welche zum Antrag des Baukredits die Basis bilden. Die Delegiertenversammlung des Zweckverbands beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Verbandsgemeinden nun den vorliegenden Baukredit als Kostendach von CHF 67 700 000 (inkl. MWST) für den Neubau des Seniorenzentrums.

2. Finanzpolitische Prüfung

Der Kostenvoranschlag (+/- 10%) für den Neubau beträgt CHF 61 545 000, welcher zusammen mit den offen ausgewiesenen Reserven den als Kostendach festgelegten Baukredit von CHF 67 700 000 (inkl. MWST) ergibt. In diesem Betrag sind die Kosten des bereits bewilligten Planungskredits enthalten. Die Baukosten liegen im Vergleich mit mehreren Referenzprojekten am unteren Ende der Bandbreite, weshalb das Projekt als kosteneffizient beurteilt werden kann.

Die Finanzierung der gesamten Baukosten erfolgt über die Aufnahme von Fremdkapital. Die Beschaffung der Fremdmittel wird mit einer auf das Risikoprofil des Zweckverbands ausgerichteten Finanzierungsstrategie erfolgen.

Die Tragbarkeit der Kosten des Neubaus wird in einer langfristigen Betriebsrechnung nachgewiesen. Wesentliche Überschreitung der Baukosten oder weiter steigende Fremdkapitalzinsen würden zu einer Unterdeckung in den ersten Betriebsjahren führen, welche von den Verbandsgemeinden auszugleichen wäre.

3. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Verbandsgemeinden, der Vorlage für den Baukredit für den Neubau des Seniorenzentrums mit dem Kostendach von CHF 67 700 000 (inkl. MWST) zuzustimmen.

Weiningen, 28. November 2023

Im Namen der RPK Seniorenzentrum «Im Morgen»

Der Präsident
Martin Geistlich

Der Aktuar
Othmar Frey

Der Neubau – das Gestaltungskonzept

Studienauftrag

Die bestehende relativ engräumige und niveauseretzte Architektur des Altbaus verursacht mit dem prognostizierten hohen Pflegeaufwand einen entsprechend hohen Betriebsaufwand. Ein möglicher Erweiterungsneubau neben dem Altbau ergäbe lange Wege und würde die Überwindung der verschiedenen Ebenen zwischen Altbau und Erweiterung erfordern. Beides würde zwangsläufig zu einem überdurchschnittlich hohen Betriebsaufwand führen. Die veränderten und zunehmenden Pflegeanforderungen verlangen mehr Infrastrukturflächen, denen bei heutiger Bereitstellung acht bis zehn Pflegezimmer im Altbau «geopfert» werden müssten.

Eine Effizienzsteigerung und somit Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit ist mit dem heutigen Bau samt Erweiterungsneubau nicht erreichbar. Die Zimmergrösse von knapp 25 m² entspricht in keiner Weise dem zukünftigen, verdrängungsstarken Wettbewerb. Die Elemente der Gebäudetechnik haben jetzt das Ende der Lebensdauer erreicht, die Gebäudehülle weist technische und bauphysikalische Schwachstellen auf und die Erdbebensicherheit muss den heutigen Vorschriften entsprechend angepasst werden. Aufgrund des Alters würde sich also eine Totalsanierung aufdrängen. Daher entschied die Delegiertenversammlung im April 2019, einen Studienauftrag zu formulieren mit dem Ziel, einen autonomen Neubau mit 140 Pflegeplätzen zu planen und zu erstellen.



Neubaukonzept

Es ist geplant, den Neubau in zwei Bauphasen zu erstellen. Dies erlaubt ein flexibles und nachhaltiges Vorgehen, das einen hohen Grad an Vorfabrikation ermöglicht. Auf der südwestlichen, unbebauten Parzelle sollen in einer **ersten Bauphase drei** der vier **Baukörper des Neubaus** entstehen. Der bestehende Altbau wird dann rückgebaut. In der anschliessenden **zweiten Bauphase** werden auf diesem Gelände der **vierte Baukörper** errichtet und die restliche Grundstücksfläche zu einem Park gestaltet.

Die Gebäudekomposition ist in vier dreigeschossige Einheiten gegliedert, welche durch kreuzförmige innere Erschliessungen eine kurze und somit ökonomische Wegführung gewährleisten. Jede Gebäudeeinheit verfügt über einen Innenhof mit individueller Identität. Vom Vorplatz leitet ein Arkadengang Bewohnerinnen und Besucher zum Haupteingang.

Möblierung und Nutzung lassen flexible, individualisierbare und auf die Bewohner abgestimmte Wohnszenarien zu. Ein Zusammenlegen zweier Einheiten ist möglich. Grosse Fensterflächen sorgen für eine optimale Belichtung des Rauminnenen und öffnen den freien und weiten Blick in die umliegende Landschaft.

Mit diesem Konzept wird es möglich, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner des bestehenden Seniorenzentrums miteinander in den Neubau übersiedeln. Der Aufbau der neuen Anzahl Wohnenden beginnt, sobald der vierte Baukörper bezugsbereit sein wird.

Neue Orte der Begegnung

Im Eingangsbereich befinden sich ein **begrünter Terrassenhof mit Atrium** und ein **öffentliches Restaurant**, eine **Aula** und ein **Marktplatz mit Café**. Der Park, die Innenhöfe sowie der zentral gelegene Wohnbereich mit Aussenterrasse, Speisesaal, Aufenthaltsraum und Bibliotheksecke stellen weitere verbindende Elemente zum alltäglichen Leben dar. Weite Fensterflächen bilden im Erdgeschoss einen fließenden Übergang der Innen- zur Aussenterrasse.

Der erste bleibende Eindruck: Das Seniorenzentrum ist ein Ort des Willkommenheissens und der Begegnung. Das Gebäude ist gross, aber nicht anonym. Es ist ein Haus mit optimalen Betriebsabläufen und hoher Lebensqualität. Ein helles und freundliches Zuhause mit privaten, individualisierbaren Räumen, mit Rückzugsmöglichkeiten, Orten der Erinnerung und Innenhöfen, Gärten und Parkräumen. Das Neubaukonzept integriert sich nahtlos in Weiningens gewachsenes Dorfbild.

Das mehrteilige, dreigeschossige Gebäude ist im Südwesten der Parzelle positioniert und in einen einladenden, der Öffentlichkeit zugänglichen Park eingebettet. Die Addition von vier volumetrisch eigenständigen und zueinander versetzten Volumen formt die Figur. Daraus resultiert eine Komposition aus Vor-, Rücksprüngen und Raumaschen, die aussenräumliche Funktionen wie Eingangssituation, Demenzgarten und Anlieferung ermöglichen. Die einzelnen Teilvolumen und die Walmdach-Konfigurationen lassen den Gebäudekomplex mit der angrenzenden Siedlung in einen Dialog treten. Vier Innenhöfe mit eigenen und sich unterscheidenden Identitäten gliedern das Innere der Gebäudeeinheiten. Ein lichtdurchfluteter, heller und geselliger Eingangsbereich vermittelt den Besuchenden den ersten – bleibenden – Eindruck des Hauses. Dieser zentrale Bereich, der sich über das Foyer und das angrenzende Café erstreckt, gleicht einem Dorfplatz, den auf mehreren Etagen Terrassen mit wechselwirkenden Blick- und Raumbeziehungen umgeben. Die drei folgenden Hofräume (Kapellen-, Wald-, und Gartenhof) haben einen introvertierten Charakter mit zurückhaltenden, sinnlich-erholsamen Qualitäten.



Ein Ensemble von innen- und aussenliegenden Gärten mit unterschiedlichen Prägungen ist Ausgangslage, um ein Stück Heimat für Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Ein Haus im Park – ein Park in der Gemeinde. (Darstellung: Stand Wettbewerb)

Der Neubau – die Umgebung

Der zukünftige Aussenraum des neuen Alters- und Pflegekompetenzzentrums ist von einer Umgebungsgestaltung aus Elementen des dörflichen Kontexts geprägt. Gärten mit Staudenbepflanzung, von Hecken eingefasste Parkflächen und Aufenthaltsorte bilden den Auftakt zum Seniorenzentrum «Im Morgen». Auf dem Vorplatz befindet sich ein Carré mit Brunnen, einem Platzbaum und attraktiver Stauden-Unterbepflanzung. Verschiedene Hochstammbäume komplettieren diesen zentralen Ort und schaffen einen sich von den umliegenden funktionalen Asphaltflächen abhebenden Aufenthaltsort unmittelbar neben dem Eingang.



Das System der Gärten wird durch Obstbäume gerahmt, die den landwirtschaftlichen Charakter der umliegenden Landschaft in das Herz der Anlage tragen und einen Bezug zu dieser herstellen. Auch sind die Obstbäume wesentlicher Bestandteil der Integration des Gebäudevolumens in den Siedlungsrand und schaffen einen sinnfälligen Übergang in die Landwirtschaftszone.

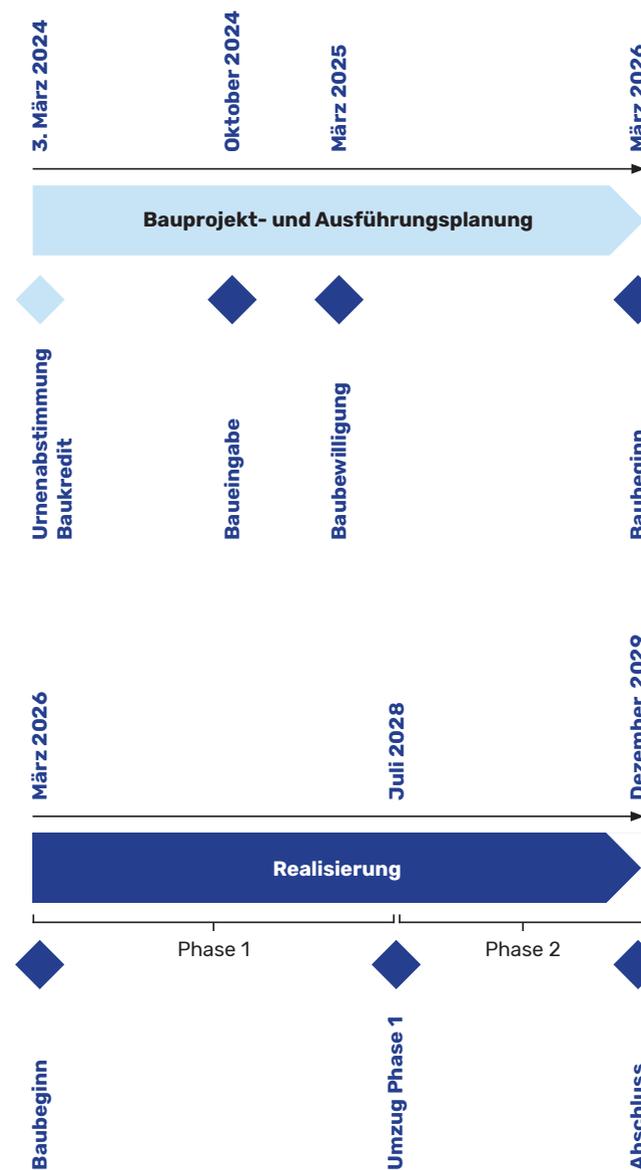
Der Parkplatz bildet den nördlichen Abschluss der Anlage und gleichzeitig den Zugang zum Fussweg, der in die Zürcherstrasse mündet. Durch die Einfassung in die Formschnitthecke wird der Parkplatz selbst zu einem Teil des Aussenraumsystems im Zentrum der Anlage, das räumlich und formal durch disponierte Rechtecke umgesetzt ist.

Richtung Osten wird die Aufreihung funktionaler Elemente in einer Wildhecke mit einer sich darin eingliedernden Formschnitthecke unpräzise zusammengehalten.

Die Innenhöfe und der Demenzgarten bilden je eigenständige Räume mit spezifischer Ausprägung. Auf engstem Raum formieren sie eigentliche Landschaften in komprimierter, überhöhter Form.



Meilensteine Realisierung



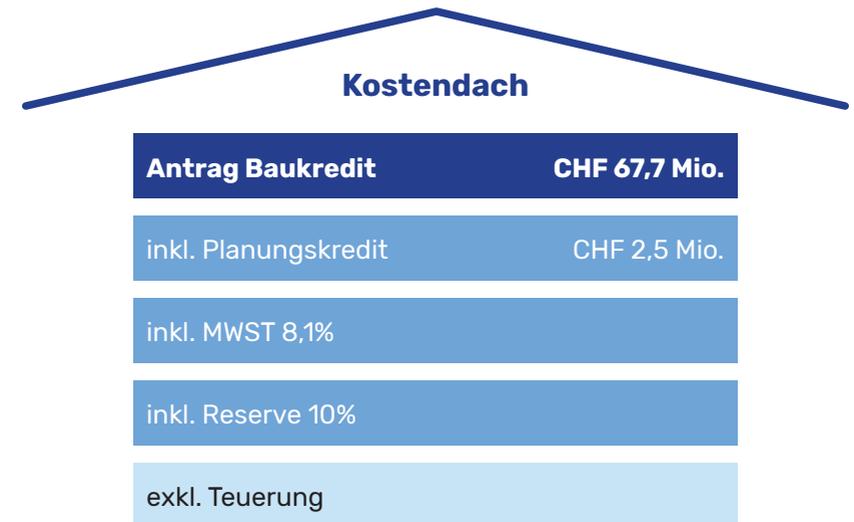
Kosten und Finanzierung

Der Baukredit von CHF 67,7 Mio. setzt sich aus dem Kostenvoranschlag der Baukosten und rund zehn Prozent Reserve zusammen.

Kostenvoranschlag +/- 10% (inkl. 8,1% MWST)

BKP	Bezeichnung	Kostenvoranschlag +/- 10% Beträge in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	3 661 190
2	Gebäude	38 698 827
3	Betriebseinrichtungen	878 500
4	Umgebung	1 301 936
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	3 841 577
6*	Reserve	0
7	Honorare Planer	7 551 775
8	MWST 8,1%	4 611 634
9	Ausstattung	1 000 008
KV TOTAL +/- 10% INKL. 8,1% MWST, GERUNDET		61 545 447
6*	Total Reserve (inkl. 8,1% MWST)	6 154 553
0-9	Total Kostendach (inkl. 8,1% MWST)	67 700 000

Eckdaten



- Das Seniorenzentrum «Im Morgen» finanziert sich seit Januar 2022 selbst.
- Der Betrieb des neuen Alters- und Pflegekompetenzzentrums wird über die Grundtaxen der Bewohnenden finanziert.
- Es werden keine Steuergelder für die Finanzierung verwendet. Allfällige Defizite in den ersten Betriebsjahren würden über Deckungsbeiträge der Verbandsgemeinden gedeckt werden.
- Die Finanzierung des Neubaus wird durch Aufnahme von Fremdkapital auf dem Finanzmarkt sichergestellt.

Impressum

Text: Arthur Etter, Axel Beck, Matthias Balmer,
Mathias Arndt, Sandra Wetzel

Visualisierungen: Renderisch GmbH
und atelier ww Architekten SIA AG

Architektur: atelier ww Architekten SIA AG und
Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekten AG

Gestaltung, Layout, Korrektorat:

RTK Medientechnik AG

Druck: Haderer Druck AG

