

## PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Mai 2025

BESCHLUSS NR. 2025-111

Erweiterung und Sanierung Alterszentrum  
Genehmigung Projektierungskredit; Antrag an den Gemeinderat 6.1.5.1

---

**Ausgangslage**

Die in den 60er-Jahren erstellte Alterssiedlung wurde 1969 in Betrieb genommen und besteht aus einem Alters- und Pflegeheim sowie einem neugeschossigen Hochhaus mit 37 Alterswohnungen. Im Verlaufe der vergangenen Jahre wurden verschiedene Sanierungen und Erweiterungen vorgenommen. Der ursprüngliche Trakt wurde sanft renoviert und teilweise umgenutzt. Gleichzeitig wurde das Hochhaus saniert und mit neuen Balkonen versehen. Die in die Jahre gekommene Bausubstanz ist einem weiteren Sanierungsschritt zu unterziehen.

**1. Veränderte Bedürfnisse in der Altersversorgung**

Die Bedürfnisse der Bevölkerung in der Altersversorgung haben sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Der Eintritt in die Langzeitpflege erfolgt heute später als in früheren Jahren, da die ambulante Versorgung gestärkt wurde und Personen mit geringem Pflegeaufwand durch die Spitex zu Hause versorgt werden können. Auf nationaler Ebene wurde dies mit der Strategie "ambulant vor stationär" schon länger erkannt. Die ursprünglich als Altersheime konzipierten Einrichtungen wandeln sich in Richtung von Alters- und Pflegezentren. Diese beinhalten neben einer Pflegeabteilung mit stationären Pflegebetten vor allem auch Alterswohnungen und Dienstleister der ambulanten Altersversorgung. Zudem sollen sie ein Ort der Begegnung und sozialen Teilhabe für alle Seniorinnen und Senioren sein.

Im Hinblick auf die Sanierung der Gebäude wurde deshalb das Augenmerk auch auf die veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung gelegt und die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Altersversorgung erarbeitet. Im Jahr 2017 beauftragte die Betriebskommission die Curanovis GmbH mit der Ausarbeitung einer Strategieentwicklung. Das Ziel der Strategieentwicklung bestand darin, ein Konzept zu erstellen, welches nachhaltig ist und die Altersversorgung in einem vollständigen Kontext darstellt. Im Strategiepapier "Altersversorgung Opfikon 2020" hielt der Stadtrat wichtige Grundsatzentscheide fest.

Es wurde festgelegt, dass sich das Alterszentrum zu einem Alters- und Pflegezentrum entwickeln soll. Möglichst alle relevanten Dienstleister der kommunalen Altersversorgung sollen unter einem Dach vereint sein. Den aktuellen Bedürfnissen soll Rechnung getragen und der Dienstleistungskatalog um zusätzliche Angebote erweitert werden.

## PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Mai 2025

### 2. Ausrichtung zu einem Alters- und Pflegezentrum

Aufgrund der Erkenntnisse wurden im Anschluss an die Strategie "Altersversorgung Opfikon 2020" die Grundsätze für ein Raumprogramm des neu zu konzipierenden Alters- und Pflegezentrums entwickelt:

#### Raumprogramm

##### Pflegebetten

- Die Langzeitpflege basiert zukünftig auf dem Betrieb von Einzelzimmern.
- Die heute bestehenden Pflegebetten bleiben erhalten.
- Die dezentralen Pflegeplätze der Wohngruppe Böschenmatte werden in den Ersatzneubau integriert.

##### Therapiebereich

- Der Therapiebereich wird ausgebaut und benötigt zusätzlichen Platz für Physiotherapie, Arztpraxis sowie Behandlungszimmer.

##### Umnutzung Erdgeschoss

- Das gesamte Erdgeschoss (Bestand und Neubau) soll als Begegnungszone dienen. Pflegezimmer und Büroräumlichkeiten werden in den Obergeschossen platziert.
- Die bestehenden Seminar- und Schulungsräume werden in gleicher Grösse ersetzt. Es besteht kein zusätzlicher Bedarf.
- Im neuen Konzept werden die Bewohnenden ihre Mahlzeiten auf den Stationen einnehmen. Dadurch wird im Erdgeschoss der ehemalige Bereich vom Speisesaal frei. Der Bereich des öffentlichen Restaurants kann damit vergrössert werden. Die Küche wird dem neuen Verpflegungskonzept angepasst und leicht vergrössert, da sie aktuell an ihre Kapazitätsgrenze stösst.

Mittels einer Machbarkeitsstudie (datiert 12. Oktober 2023) wurde die Möglichkeit der Umsetzung obiger Anforderungen auf dem Areal des Alterszentrums geprüft. Diese Studie bildete die Grundlage, um die Sanierung und notwendige Erweiterung zum Alters- und Pflegezentrum voranzutreiben. In der Folge wurde die Objektbaukommission (OBK) Erweiterung und Sanierung Alterszentrum eingesetzt und das Verfahren für einen Projektwettbewerb zur Evaluation eines Generalplanerteams bestehend aus Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieur, HLKK-/Sanitäringenieur, Elektroingenieur und Brandschutz eingeleitet.

Der Stadtrat hat, gestützt auf die Empfehlung des Beurteilungsgremiums des Projektwettbewerbs, das Generalplanerteam unter der Leitung von Bollhalder Walser Architektur AG, Zürich, sowie den weiteren Beteiligten ASP Landschaftsarchitektur AG, Borgogno Eggenberger + Partner AG, Wirkungsgrad Ingenieure AG, GODE AG sowie Gruner AG mit der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts "Yoko" beauftragt.

# PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Mai 2025

Zusammenfassend plant der Stadtrat einen Erweiterungsbau als Ersatzneubau (Gebäude D) mit 42 Pflegebetten basierend auf den breitgefächerten Vorbereitungsschritten. Die Gebäude A, B und C mit Alterswohnungen und weiteren 51 Pflegebetten bleiben bestehen. Schlussendlich soll das erweiterte Alters- und Pflegezentrum über insgesamt 93 Betten, ein Therapie- und ein Tageszentrum und weiterhin 37 Alterswohnungen verfügen. Damit werden die strategischen Ziele erreicht und die Anforderungen an eine zeitgemässe und nachhaltige Ausrichtung erfüllt.

Die Kostenschätzung für das siegreiche Projekt aus dem Wettbewerb beläuft sich auf insgesamt CHF 60 Mio. Rund CHF 51 Mio. entfallen auf den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrums. Für die Sanierung des Hochhauses (Alterswohnungen) sind CHF 9 Mio. vorgesehen. Die Schätzung ist mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$  zu verstehen. Mit dem Projektierungskredit soll sich unter anderem auch die Kostengenauigkeit auf  $\pm 10\%$  bestimmen lassen.

## Erwägungen

### 1. Kreditbewilligung

Die OBK Erweiterung und Sanierung Alterszentrum hat nach dem Zuschlag für das Projekt "Yoko" die Planung fortgeführt. Unter anderem wurden die Grundlagen für die spätere Bewilligung eines Projektierungskredits ausgearbeitet. Die Kompetenz für die Bewilligung des Projektierungskredits liegt beim Gemeinderat. Für die Projektierung einschliesslich Bauherrenleistungen und Grundlagenarbeiten ist ein Kredit von CHF 3'900'000 zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.006, erforderlich. Im Budget wie auch in der Finanzplanung wurde dafür ein Betrag eingestellt.

Die Kosten für die Erarbeitung eines detaillierten Bauprojekts einschliesslich Kostenschätzung  $\pm 10\%$ , gerechnet bis zur Urnenabstimmung im 1. Quartal 2027, setzen sich aufgrund der erfolgten Ausschreibung für das Generalplanerteam wie folgt zusammen:

|                                     |     |                  |
|-------------------------------------|-----|------------------|
| - Generalplanerteam, bestehend aus  | CHF | 3'532'000        |
| - Architektur                       |     |                  |
| - Landschaftsarchitektur            |     |                  |
| - Bauingenieur                      |     |                  |
| - HLKK-/Sanitäringenieur            |     |                  |
| - Elektroingenieur                  |     |                  |
| - Brandschutz                       |     |                  |
| - Nebenkosten Generalplanerteam     | CHF | 141'000          |
| - Verfahrensbegleitung              | CHF | 100'000          |
| - Beizug Fachpersonen Alter         | CHF | 50'000           |
| - Weitere Planer                    | CHF | 30'000           |
| - Diverses und Unvorhergesehenes    | CHF | 47'000           |
| Total Kreditbedarf inkl. 8.1 % MWST | CHF | <u>3'900'000</u> |



## PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Mai 2025

### 2. Terminplan

Es ist folgender Terminplan für die Sanierung und Erweiterung vorgesehen:

|                 |                                             |
|-----------------|---------------------------------------------|
| Herbst 2025     | Beschluss Gemeinderat, Projektierungskredit |
| Herbst 2026     | Beschluss Gemeinderat, Baukredit            |
| 1. Quartal 2027 | Urnenabstimmung, Baukredit                  |
| Frühling 2028   | voraussichtlicher Baubeginn                 |
| Herbst 2030     | Bezug Neubau                                |

Auf Antrag des Präsidenten der Objektbaukommission, gestützt auf Art. 27 Abs. 1 lit. d Gemeindeordnung (GO) der Stadt Opfikon, fasst der Stadtrat folgenden

### BESCHLUSS:

1. Der Projektierungskredit für die Erweiterung und Sanierung des Alterszentrums von CHF 3'900'000 inkl. 8.1 % MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.006, wird zur Beschlussfassung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
  - 2.1. Der Projektierungskredit für die Erweiterung und Sanierung des Alterszentrums von CHF 3'900'000 inkl. 8.1 % MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5040.006, wird genehmigt.
  - 2.2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
4. Mitteilung an:
  - Gemeinderat
  - Planungsteam Bollhalder Walser Architektur AG (per E-Mail)
  - OBK Erweiterung und Sanierung Alterszentrum (per E-Mail)
  - Finanzen und Liegenschaften



## PROTOKOLL DES STADTRATS OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Mai 2025

NAMENS DES STADTRATS

Präsident:

Stadtschreiber:



Roman Schmid



Guido Zibung

VERSANDT:

22.05.2025

