

# Abstimmungs- vorlage



Stadt Opfikon

## An die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon Gemeindeabstimmung vom 24. April 1994

Gemäss den Beschlüssen des Gemeinderates vom 29. November 1993 bzw. 31. Januar 1994 sowie gestützt auf §10 der Gemeindeordnung werden Ihnen nachstehende Kreditvorlagen zur Abstimmung durch die Urne vorgelegt.

Sie werden eingeladen, die Vorlagen zu prüfen und am Abstimmungstag, **24. April 1994**, Ihre Stimme über Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit **Ja** oder **Nein** abzugeben.

Opfikon, 22. Februar 1994

Im Namen des Stadtrates:

Der Präsident: **J. Leuenberger**  
Der Schreiber: **E. Tischhauser**

**Antrag 1 Bewilligung eines Bruttokredites von von Fr. 25 118 440.- für den Neubau/ Umbau der Alterssiedlung Gibeleich zu einem Alterszentrum.**

**Antrag 2 Bewilligung eines Kredites von 15 Mio. Franken für den durch die Stadt Opfikon zu finanzierenden Mehrkostenanteil an die Überdeckung der Flughafenautobahn N 11, Teilstück Schulstrasse bis Hotel Hilton.**

### Antrag 1

1. Für den Neubau/Umbau der Alterssiedlung Gibeleich zu einem Alterszentrum wird ein Bruttokredit von 25 118 440 Franken bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand April 1993) und der Bauausführung.

### Antrag 2 (siehe Seite 10)

1. Für den durch die Stadt Opfikon zu finanzierenden Mehrkostenanteil an die Überdeckung der Flughafenautobahn N 11, Teilstück Schulstrasse bis Hotel Hilton, wird ein Kredit von 15 Mio. Franken bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand Juli 1990) und der Bauausführung.

### Kurzbericht zum Antrag 1

Im Altersleitbild vom Sommer 1989 setzt sich der Stadtrat zum Ziel, allen Senioren und Seniorinnen einen Alters- oder Pflegeheimplatz in Opfikon zur Verfügung zu stellen. Diese Absicht kann im bestehenden Wohn- und Pflegeheim seit längerer Zeit nicht mehr erfüllt werden. Immer wieder müssen Opfiker Einwohner und Einwohnerinnen in anderen Gemeinden einen Pflegeplatz suchen. Zudem befriedigt das heutige Heim auch in baulicher Hinsicht nicht mehr, da es ursprünglich nicht als Pflegeheim sondern als Altersheim gebaut wurde.

Trotz des Ausbaues der ambulanten Krankenpflege besteht seit längerer Zeit ein akuter Mangel an Pflegeplätzen. Wird die Entwicklung der Altersstruktur berücksichtigt, so zeigt sich, dass Opfikon bereits 1994 54 Betten für Pflegebedürftige benötigt.

Der Stadtrat beabsichtigt nun, das bestehende Wohn- und Pflegeheim umzubauen und zu erweitern. Die Bettenzahl soll von heute 30 Plätzen auf 60 Wohneinheiten (Zimmer) erhöht werden. Die Anlage wurde aus der Sicht der Heimbewohner geplant und verspricht eine hohe Wohnqualität. Zudem werden für das Personal wesentlich rationellere Betriebsabläufe und bessere Arbeitsbedingungen als heute ermöglicht. Auf die Unterscheidung von Altersheim- und Pflegeplätzen wird verzichtet. Die Wohneinheiten werden flexibel gestaltet, so dass sie sowohl als Wohnstudio wie auch als Pflegezimmer genutzt werden können.

Grundsätzlich ist vorgesehen, Einzerräume zu vermieten. Die Zimmergrösse ist jedoch so konzipiert, dass sie auch als Zweibettzimmer angeboten werden können. Einzelne Wohneinheiten lassen sich zu Ehepaar-Appartements verbinden. Alle Zimmer verfügen über eine eigene Dusche und ein eigenes WC. Selbstverständlich sind ein separater Telefonanschluss und Antennensteckdosen für Radio- und Fernsehempfang in jedem Zimmer vorgesehen.

Eine Cafeteria übernimmt die Aufgabe, eine altersgerechte Verpflegung zu gewährleisten und für jung und alt ansprechende Menus und Zwischenverpflegungen anzubieten. Die Cafeteria stellt als Begegnungsstätte die Verbindung zwischen den Heimbewohnern und der Öffentlichkeit her. In der hausinternen Lingerie wird nicht nur die Wäsche der Heimbewohner gewaschen, sondern auch Senioren, die zuhause von der Spitex gepflegt werden, können ihre Wäsche im Alterszentrum gegen Verrechnung waschen lassen.

Aufenthaltsräume auf allen drei Stockwerken, ein unterteilbarer Speisesaal und ein Mehrzweckraum ermöglichen diverse Aktivitäten, die dem Zusammensein dienen. Die technischen Anlagen, z.B. umweltfreundliches Heizsystem, Sicherheitsanlagen (Notrufanlagen, Brandschutz) entsprechen dem heutigen Stand der Technik.

Im Erdgeschoss des bisherigen Wohnheims befinden sich die Büros der Verwaltung, der Hausbeamtin, des Stationsleiters, der Altersberatung sowie die Büros und der Behandlungsraum der Spitex. Auch das Krankenmobiliarmagazin wird in das Alterszentrum integriert.

Durch einen Landabtausch und durch die Teilschliessung des Kirchensteigs konnte zusätzliches Land erworben werden. Der Standort kann als ideal bezeichnet werden. Mit diesem Projekt lassen sich die Bedürfnisse in bezug auf Wohlbefinden und Wohnqualität, die ein Alterszentrum nach den heutigen Erkenntnissen zu erfüllen hat, bestens verwirklichen.

Die Bruttokosten für den Neubau/Umbau betragen Fr. 25 118 440.-, davon können 1,2 Mio. Franken für den Landerwerb, welcher bereits getätigt wurde, abgezogen werden. Zudem sind rund 1,6 Mio. Franken als Subventionen vom Kanton zu erwarten.

Der Gemeinderat bewilligte den erforderlichen Bruttokredit einstimmig.

## Weisung

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Vorgeschichte – Rückblick

Am 13. Dezember 1965 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Kredit von Fr. 5 950 000.– für den Bau der Alterssiedlung. Dem Entscheid – eine neue Aufgabe wahrzunehmen, Investitionen zu tätigen und jährlich einen gewissen Betrag für die Deckung des Betriebsdefizites bereitzustellen – gingen umfangreiche Vorabklärungen voraus.

Vorausschauend und basierend auf neuen Erkenntnissen in der Altersarbeit entstand ein vielseitiges Modell für verschiedene Altersunterkünfte: das Hochhaus mit 58 Kleinwohnungen und ein Altersheim mit 16 Einzelzimmer- und 4 Zweizimmerappartements. Das Restaurant sollte der Öffentlichkeit zugänglich sein und die Verbindung zwischen Jungen und Alten herstellen. Für die damalige Zeit war dieses Konzept eine neue, im Kanton Zürich erstmals entwickelte Kombination von Altersunterkünften.

Pflegebedürftig gewordene Betagte wurden in Chronisch-Krankenhäusern in der näheren oder weiteren Umgebung verlegt. Dieser unbefriedigende Umstand veranlasste die Fürsorgebehörde im Jahr 1976, das Parterre in eine kleine Pflegestation umzubauen. Bald einmal zeigte sich, dass die fünf Betten den Bedarf nicht mehr abdecken konnten. Der Anteil an pflegebedürftigen Patienten nahm stetig zu.

#### 1.2 Bedarf – Notwendigkeit

Der akute Mangel an Pflegeplätzen, welcher in den letzten zehn Jahren stets zunahm, spüren vor allem jene, die für sich oder ihre Angehörigen einen Pflegeplatz benötigen. Einwohner und Einwohnerinnen, die drin-

gend auf einen Pflegeplatz angewiesen sind, müssen in der näheren oder weiteren Umgebung Ersatz suchen.

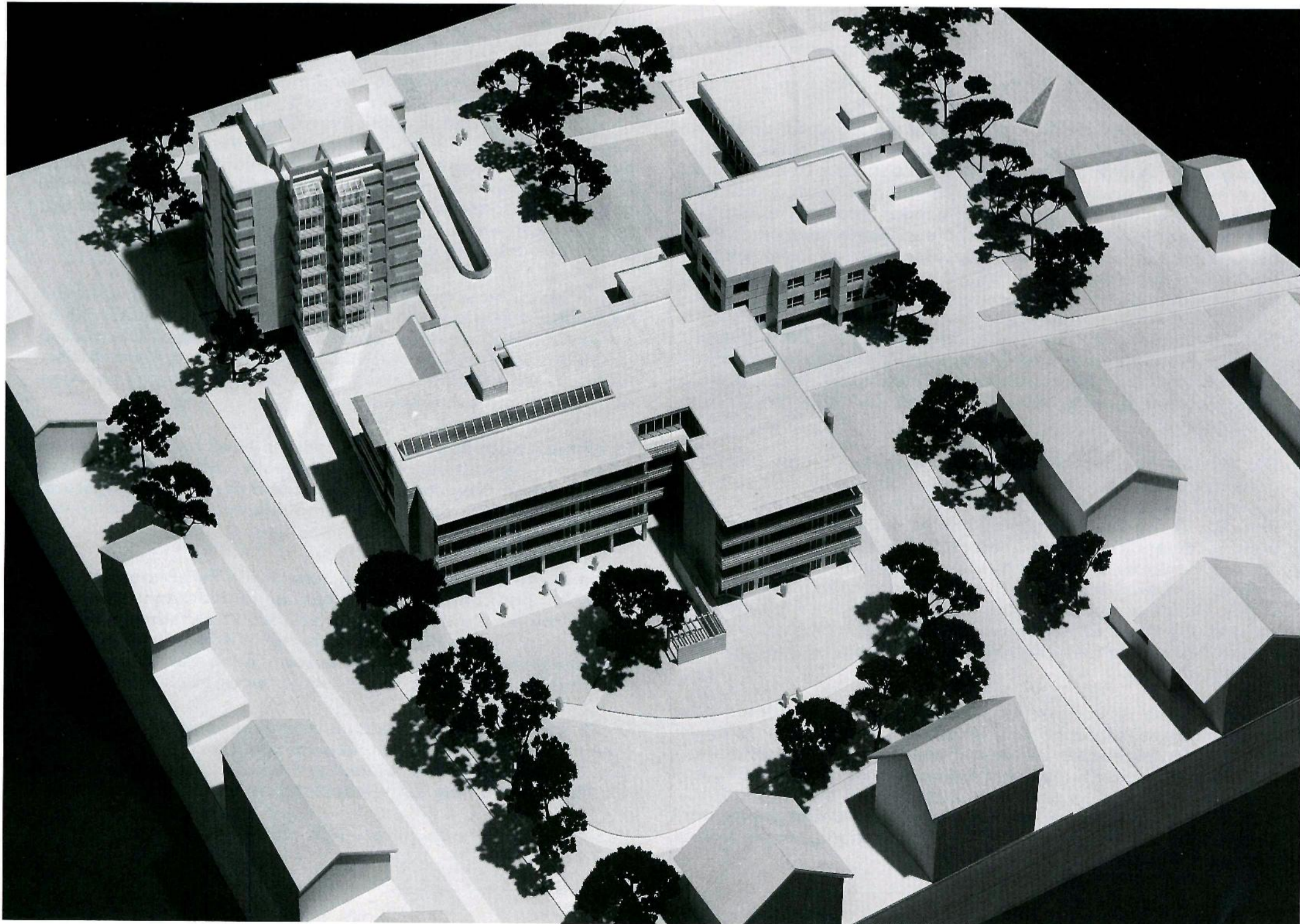
Der Ausbau der ambulanten Dienste führt dazu, dass viele Betagte länger in ihren eigenen Wohnungen bleiben können. Der Eintritt in ein Heim kann dadurch hinausgezögert werden. Diese Entwicklung hat jedoch zur Folge, dass Bewohner und Bewohnerinnen oft pflegebedürftig sind, wenn der Umzug ins Heim erfolgt. Berücksichtigt man zudem die Entwicklung der Altersstruktur, so liegt es auf der Hand, dass dringend mehr Pflegeplätze geschaffen werden müssen.

Die Statistik der Zürcher Altersplanung aus dem Jahre 1981 wurde aufgrund des Zahlenmaterials der Volkszählung von 1990 aktualisiert. Daraus sind für Opfikon folgende Schlüsse zu ziehen:

Die Anzahl der Über-65jährigen nimmt laufend zu. Waren es 1990 noch ca. 1200, so werden es im Jahre 2000 ca. 1950 sein. Das entspricht in zehn Jahren einer Zunahme um 60%. Bei den Über-80jährigen sieht es ähnlich aus. 1990 waren es 200 Personen, im Jahr 2000 werden es ca. 364 sein. Erfahrungsgemäss benötigen ca. 20% der Über-80jährigen einen Pflegeplatz. Aufgrund dieser Bedarfszahlen, welche statistisch erhoben wurden, und aufgrund der Nachfrage von Betroffenen sowie der grossen Warteliste, benötigt Opfikon bereits im Jahre 1994 ca. 54 Betten. Im jetzigen Wohn- und Pflegeheim stehen 31 Betten zur Verfügung. Die Voraussetzungen, das Wohnheim als Pflegestation zu nutzen, sind ungünstig und nur mit grossen Einschränkungen für Personal und Patienten zu erreichen.

**Nach Verabschiedung des Altersleitbildes, welches die künftige Alterspolitik bezüglich ambulanter und stationärer Betreuung festlegte, nahm die Objektbaukommission im Sommer 1989 ihre Planungsarbeiten für eine Erweiterung der Alterssiedlung auf.**

Modellfoto Alterszentrum Gibeleich



### 1.3 Standort

Dem Standort eines Alterszentrums wird eine grosse Bedeutung beigegeben. Die Zeiten, in welchen Altersheime vorwiegend im Grünen gebaut wurden, sind längstens vorbei. Gefragt ist heute eine zentrale Lage. Zentral bezüglich öffentlichem Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Post und Bank innerhalb eines Wohnquartiers.

Der Standort Gibeich erfüllt alle diese Anforderungen und kann als ideal bezeichnet werden.

### 1.4 Landsicherung

Bald einmal wurde klar, dass für eine sinnvolle Erweiterung zusätzliches Land benötigt wird. Die bereits erfolgten Verhandlungen wurden weitergeführt und im Verlaufe des Jahres 1991 konnte mit privaten Landbesitzern eine Einigung über den Abtausch von Bauland erzielt werden.

Mit der bewilligten Teilschliessung des Kirchensteigs wurde nochmals zusätzliches Land erschlossen. Insgesamt steht nun eine Grundstücksfläche von 8574 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## 2. Betriebskonzept

Die Erarbeitung des Altersleitbildes zeigte deutlich auf, dass konzeptionelle Bedingungen und Zielsetzungen in die Planung des künftigen Alterszentrums einfließen müssen. Die im Altersleitbild postulierten Zielsetzungen für die stationäre Altersbetreuung wurden in einem Betriebskonzept konkretisiert.

Das Betriebskonzept bildet das Fundament, auf dem die Planung und später der Betrieb aufbauen. Im Betriebskonzept wird die Heimphilosophie dargestellt. Es werden Aussagen gemacht zu den Bewohnern und

Bewohnerinnen, zu den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, zum Betriebsablauf und zu den Finanzen.

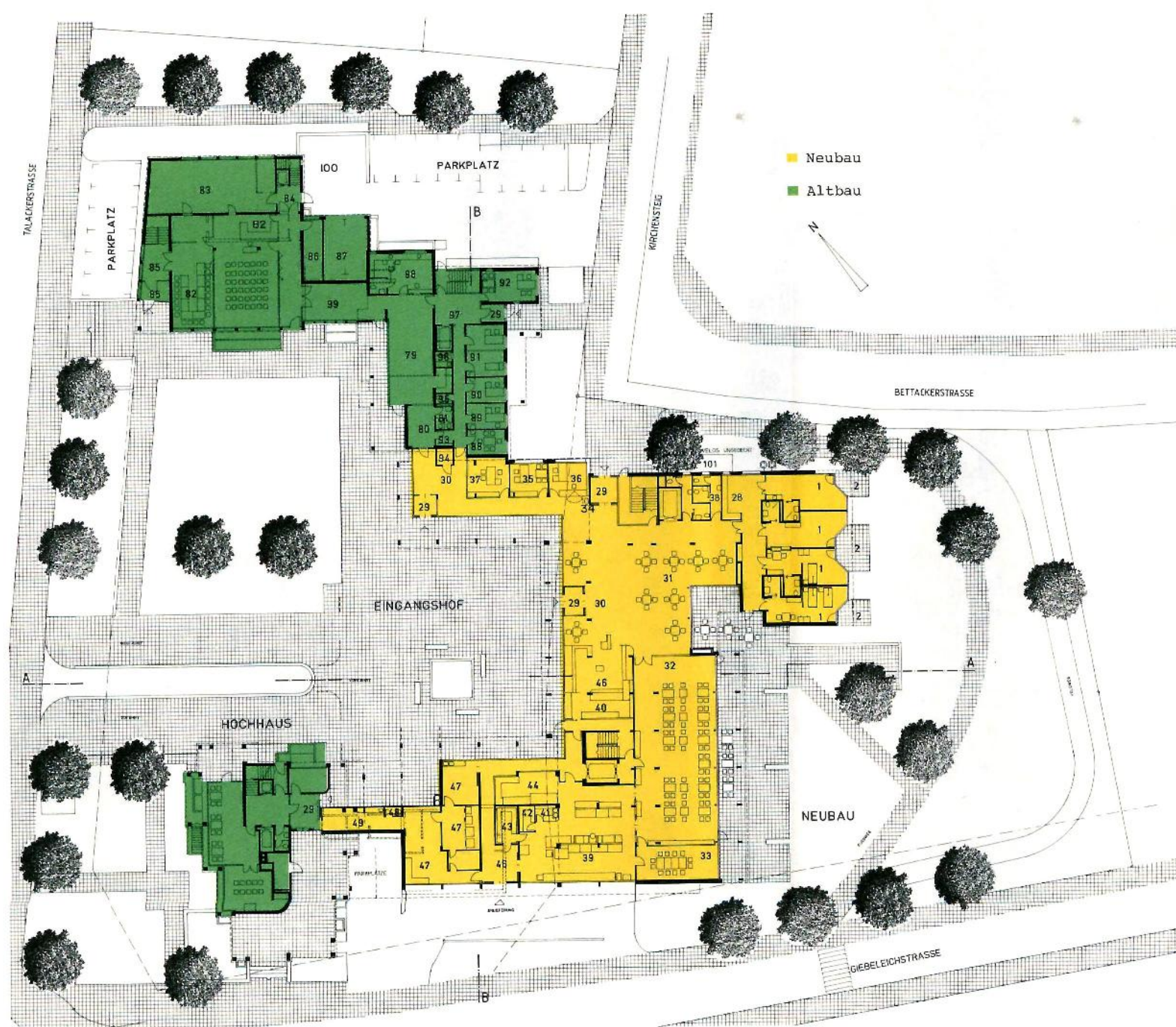
Die Absicht, den Senioren in der Stadt Opfikon ein Zuhause zu bieten, erfordert ein vielseitiges und flexibles Angebot an Betreuung und Unterkunftsmöglichkeiten. Die angebotenen Dienstleistungen sollen den neuesten Erkenntnissen der Altersbetreuung Rechnung tragen und einen qualitativ hohen Standard erreichen.

Das Wohlbefinden des Heimbewohners steht an erster Stelle. Dem Wohlbefinden haben sich alle Anforderungen, sei es nun baulicher oder betrieblicher Art, unterzuordnen. Der Gemeinschaftsgedanke und die persönlichen und individuellen Bedürfnisse der Heimbewohner sollen in einem gesunden Verhältnis zueinander verwirklicht werden können. Das Bedürfnis nach Individualität wird erfüllt, indem vor allem Einzelzimmer geplant werden, die es erlauben, die eigenen Möbel mitzunehmen. Jede Wohneinheit (Zimmer) soll über eine eigene Dusche und ein eigenes WC verfügen. Der familiäre Charakter soll auch in einer grösseren Gemeinschaft vermittelt werden können, indem einige Wohneinheiten zusammen eine Wohngruppe bilden. Sie verfügen über einen gemeinsamen Wohn- und Essraum mit einer Kleinküche. Gemeinsames Kochen oder andere Aktivitäten, gegenseitige kleine Hilfeleistungen usw. können in diesen Wohngruppen gefördert werden.

Um das Wohlbefinden des Heimbewohners zu erhalten, soll auf die Unterscheidung von Wohn- und Pflegeabteilung verzichtet werden. Die Wohneinheiten müssen so gebaut werden, dass der Senior darin bleiben kann, wenn er voll pflegebedürftig wird. Somit kann ein Umzug innerhalb des Zentrums, mit dem Aspekt des gesundheitlichen Abstiegs, verhindert werden.

Das Betriebskonzept sieht auch vor, ein bis zwei Zimmer als Ferienzimmer zu nutzen. Dieses Angebot bewährt sich bereits heute als willkommene Entlastung für Patienten, die zuhause von ihren Angehörigen gepflegt werden.

### Erdgeschoss



#### Legende Neubau:

- 28 Aufenthalt mit Teeküche zu Wohneinheiten Erdgeschoss
- 29 Eingänge WF
- 30 Eingangshalle
- 31 Restaurant, Cafeteria
- 32 Speisesaal unterteilbar
- 33 Personalraum, Essraum und Aufenthalt, kombinierbar mit Speisesaal
- 34 Telefon offen
- 35 Büro Heimleiter
- 36 Sekretariat/Empfang
- 37 Sitzungen
- 38 WC-Anlage Damen 2 WC  
Herren 2 WC  
davon je 1 WC als Invaliden-WC
- 39 Küche
- 40 Office
- 41 Chef-Büro
- 42 Economat
- 43 Tages-Frigo
- 44 Abwaschanlage
- 45 Anlieferung Küche und Wäscherei
- 46 Office und Free-Flowanlage
- 47 Wäscherei, Lingerie:  
Sauberväsche, Sortierraum
- 48 Separates WC
- 49 Verbindungsraum zu Alterssiedlung

#### Legende bestehendes Altersheim umgebaut:

- 79 Aufenthaltsraum Pensionäre
- 80 Garderobe Vorzone
- 81 WC zu Aufenthalt
- 82 Mehrzwecksaal inkl. Satellitenküche
- 83 Ergotherapie
- 84 Anlieferung Ergotherapie
- 85 Sep. Eingang Mehrzwecksaal inkl. WF
- 86 Materialraum Mehrzwecksaal
- 87 Garagenplätze
- 88 Büro Altersberaterin
- 89 Hausbeamtin
- 90 Pflegeleitung
- 91 Büro Behandlung Spitex
- 92 Spitexvermittlung
- 93 Garderobe
- 94 Telefon rollstuhlgängig
- 95 WC Personal
- 96 Ausguss
- 97 Halle Vorzone Spitex
- 98 Coiffeursalon
- 99 Halle zu Aufenthaltsbereich
- 100 Fahrräder gedeckt

## Cafeteria

Zu einem offenen Heimbetrieb gehört ein **Restaurationsbetrieb**, der eine ausgewogene, altersgerechte Verpflegung gewährleistet und als Begegnungsstätte dient. Zudem hat er die Wünsche und Bedürfnisse von auswärtigen Gästen zu befriedigen. Die Cafeteria wird somit als Bestandteil des Alterszentrums einen wichtigen Auftrag erfüllen. Im neuen Alterszentrum werden ca. 180 Mittagessen, ca. 70 Morgenessen und ca. 70 Nachtessen sowie diverse Zwischenverpflegungen zubereitet. Diese Mahlzeiten werden in der Cafeteria, im Speisesaal oder nach Bedarf in den Wohngruppen oder im Zimmer serviert.

Die Anforderungen an einen Restaurationsbetrieb sind sehr verschieden. Der Gast, der sich in kurzer Zeit verpflegen will, bedient sich selber am sogenannten Free-Flow-System. Unterteilte Korpusse garantieren einen ungezwungenen Ablauf in der Auswahl von Getränken und Speisen und erhöhen die Attraktivität der Angebote. Ein Teil in der Cafeteria soll für jene Gäste reserviert sein, die eine Bedienung wünschen. Mit dieser Lösung können die unterschiedlichen Bedürfnisse abgedeckt werden. Auf eine konventionelle Selbstbedienungsanlage wird wegen den bekannten Nachteilen (z.B. Kantinencharakter) verzichtet.

## Lingerie

Die hausinterne Lingerie soll sämtliche im Alterszentrum anfallenden Wünsche besorgen. Dies umfasst die Tisch- und Küchenwäsche, die Hauswäsche, die persönliche Wäsche der Bewohner und die Berufskleider. Gegen Verrechnung soll auch die Spitex-Wäsche gewaschen werden. Es handelt sich dabei um die Wäsche von Senioren, die zuhause durch die ambulante Krankenpflege betreut werden.

Die Wäschemenge wird auf 1500 kg pro Woche geschätzt. Die Wäscheversorgung in der hausinternen Wäscherei erweist sich als die kostengünstigste Variante. Eine Studie zeigt, dass der Kilopreis Fr. 3.15 beträgt. Bei einer Teilvergabe (Flachwäsche und Berufsbekleidung) oder bei einem Verzicht auf eine eigene Wäscherei würden die Kosten weit höher ausfallen. Es ist auch vorgesehen, dass die Wäsche nicht nur gewaschen und gebügelt, sondern auch geflickt wird.

## Ambulante Dienste

Vorzugsweise werden in einem Alterszentrum nicht nur die stationären Dienste, sondern auch die ambulanten Dienstleistungen angeboten. Die Gemeindegemeinschaften, die Gesundheitsberatung, die Vermittlungsstelle der Hauspflege und des Haushilfedienstes (Spitex) sowie das Krankenmobilenmagazin werden ebenfalls in das Alterszentrum einziehen.

## 3. Das Projekt

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt «Dreiklang» sieht vor, neben den bestehenden Bauten der Cafeteria und des Wohn- und Pflegeheimes, einen Neubau zu erstellen. Mit diesem Bauvolumen werden die notwendigen Raumbedürfnisse sehr gut erfüllt. Das neue Gebäude bildet zusammen mit dem bestehenden Wohn- und Pflegeheim und dem Hochhaus eine architektonische und betriebliche Einheit. Die Bauvolumen umschliessen den sich zur Talackerstrasse öffnenden, grosszügigen Eingangshof. Das gegliederte neue Gebäude ergänzt die Gesamtanlage. Durch diese Gliederung wird die Massstäblichkeit der umliegenden Bebauung übernommen.

Im Schwerpunkt der Anlage befindet sich der neue Eingang. Alle Zimmer sind optimal besonnt. Die Winkelform des Neubaus ergibt zusammen mit den bestehenden Bauvolumen eine grosszügige Anlage, in welcher sich alle Bewohner und Bewohnerinnen geborgen fühlen werden.

Die Zufahrt zu den 20 unterirdischen Parkplätzen erfolgt über eine einspurige Zufahrtsrampe. Der Verkehr wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Sonst bleibt das heutige Erschliessungssystem bestehen. Zufahrt und Vorfahrt beim Haupteingang sind von der Talackerstrasse her vorgesehen.

Die Anlieferung erfolgt von der Giebeleichstrasse her und erschliesst so direkt Küche und Wäscherei.

Das durch das Projekt aufgehobene Teilstück des Kirchensteigs wird durch eine attraktive Fusswegverbindung und einen separaten Veloweg im südöstlichen Geländeteil ersetzt. Ein weiterer Nebeneingang liegt an der Ecke Bettackerstrasse / Kirchensteig.

## 1. Obergeschoss



### Legende Neubau:

- 1 Wohneinheiten inkl. Nasszellen (WC, Dusche, Lavabo) Vorplatzbereich mit Schränken, rollstuhlgängig
- 2 Balkon
- 3 Wohn- und Esszimmer pro Wohngruppe (16 Wohneinheiten)
- 4 Teeküche / Office
- 5 Gemeinsamer Balkon, zugleich Wintergarten
- 6 Abstellraum als Mehrzweckraum
- 7 Befahrbare Wäscheschränke
- 8 Geräteraum
- 9 Ausgussräume, Steckbecken etc.
- 10 Personalzimmer / Station mit Arbeitsplätzen, Apothekenschrank und Aufenthaltszone, zugleich Pikettzimmer für Nachtwache
- 11 Personal-WC mit Dusche, zugeordnet dem Personalzimmer
- 12 Pflegebad mit Dusche und WC
- 13 Besucher-WC

### Legende bestehendes Altersheim umgebaut:

- 14 Wohneinheiten Nasszelle WC/Dusche Vorplatz
- 15 Terrasse gedeckt
- 16 WC, Bad
- 17 Putzraum
- 25 Halle Vorzone
- 26 Invaliden-WC
- 27 Aufenthaltsraum mit Küche

### 3.1 Neubau

#### 3.1.1 Untergeschoss

Im Untergeschoss sind die technische Zentrale, die Luftschutzräume, die Lebensmittellager, die Personalgarderoben, sowie einige Lagerräume für Mobiliar und das Krankenmobiliellager vorgesehen. Eingeplant ist auch ein Aufbahnungsraum.

#### 3.1.2 Erdgeschoss

Der Zugang zum neuen Heim liegt im Zentrum der Anlage. Der Neubau beherbergt auf der einen Seite die Cafeteria, den Essraum und den Personalesraum. Auf der anderen Seite befinden sich vier Wohneinheiten (Pensionärzimmer) und der Empfang. Cafeteria, Essraum und Personalesraum können je nach Bedarf abgetrennt oder zusammengefasst werden. Dem Essraum direkt angegliedert ist die Cafeteria. Die Gäste bedienen sich an der Free-Flow-Anlage, welche an die Küche angrenzt. Die Waschküche ist ebenfalls im Erdgeschoss vorgesehen. Diese Räume sind von der Anlieferung direkt erschlossen und mit einem internen Korridor an den Betten- und Warenlift angeschlossen.

#### 3.1.3 Obergeschoss

Die drei Obergeschosse sind identisch, nur die Nebenraumdispositionen können je nach Pflegesituation flexibel genutzt werden. Auf jedem Stockwerk befinden sich 16 Wohneinheiten, die über eine eigene Dusche und ein eigenes WC verfügen. Die Wohneinheiten lassen sich verschieden möblieren.

Vom Wohnstudio bis zum Pflegezimmer lassen sich sämtliche Zwischenstufen erfüllen. Alle Wohneinheiten verfügen über Balkone, welche als windgeschützte Nischen den Zimmern vorgelagert sind. Einige Wohneinheiten lassen sich zudem als Ehepaar-Appartements zusammenfassen.

Im Zentrum der Wohngruppen befindet sich eine Aufenthaltszone, die als Wintergarten gestaltet ist und den Bezug zur grossen, dem Gebäude vorgelagerten Grünfläche herstellt. Zum Aufenthaltsbereich gehört eine kleine Küchenkombination, die es der Wohngruppe erlaubt, einzelne kleinere Mahlzeiten selber zuzubereiten. Dieser Aufenthaltsbereich stellt die Kontaktzone zur Öffentlichkeit her.

Die notwendigen Nebenräume wie Bad mit Hebewanne, Stationszimmer, Ausguss- und Putzräume sind ebenfalls vorgesehen.

Alle Räume sind bettengängig und rollstuhlgerecht disponiert.

### 3.2 Umbau

Das bestehende Wohn- und Pflegeheim und die Cafeteria werden umgebaut. Das bestehende Heim soll die gleiche Qualität wie der Neubau aufweisen, entsprechend werden die Zimmer angepasst; grössere Flächen, Nasszellen in allen Zimmer.

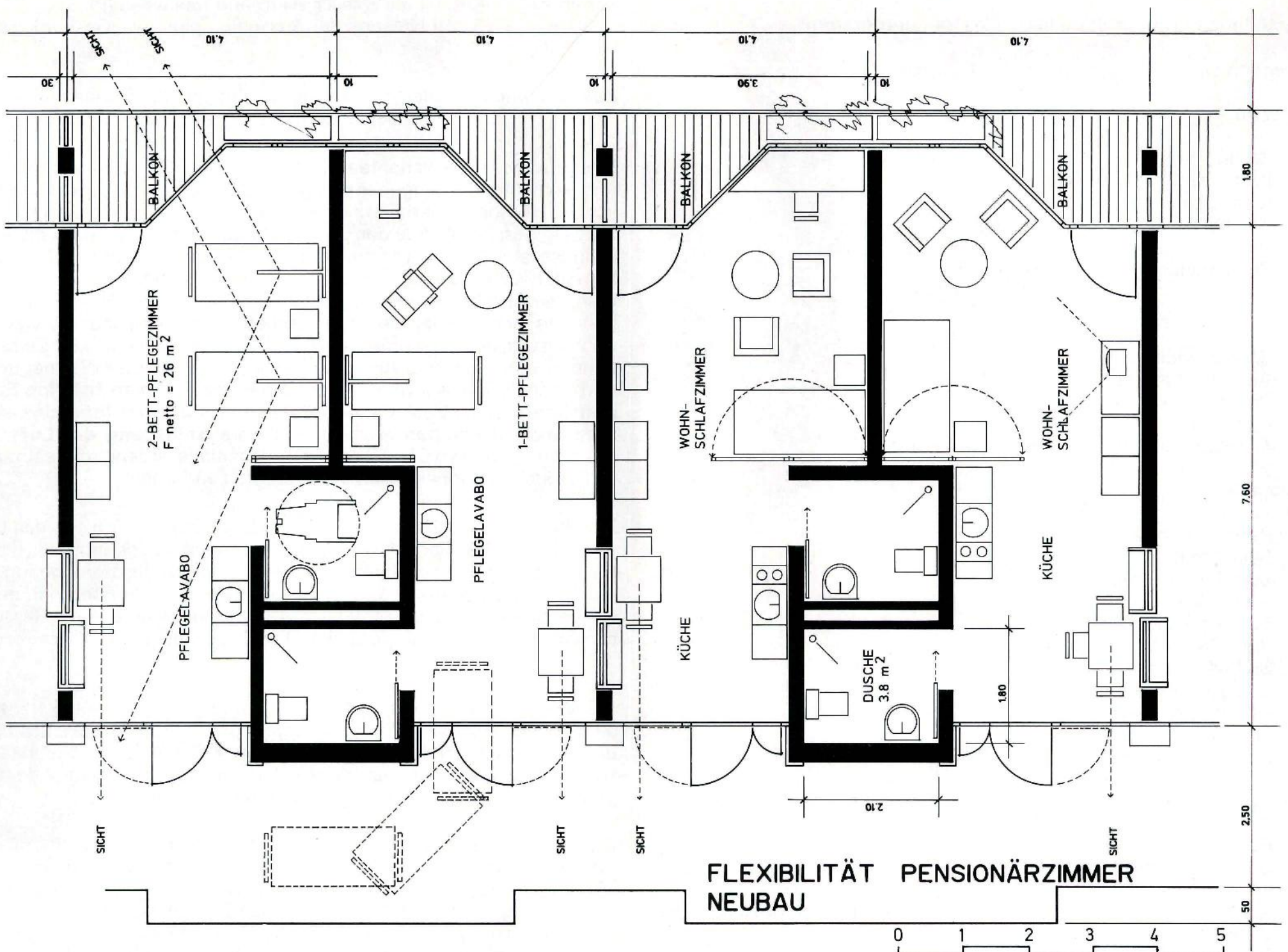
#### 3.2.1 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sind Räume für die ambulante Krankenpflege (Spitex), ein Büro für die Altersberatung und die Verwaltung vorgesehen. Die heutige Cafeteria wird zum Mehrzwecksaal umfunktioniert. Die Ergotherapie befindet sich ebenfalls mit Erdgeschosslage in diesem Gebäudeteil.

#### 3.2.2 Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss sind fünf Wohneinheiten und im zweiten Obergeschoss deren drei vorgesehen. Die heutige Abwartwohnung, die wegen des Neubaus abgerissen wird, ist im zweiten Obergeschoss eingeplant. Durch diese Massnahmen kann das bestehende Heim mit relativ einfachen Eingriffen wieder optimal genutzt werden.

Pensionärzimmer



### 3.3 Architektonische Gestaltung / Materialien

Das neue Gebäude soll in einfachen, natürlichen Materialien realisiert werden. Mit einem Kalksandstein-Sichtmauerwerk wird eine unterhaltsarme Gebäudehülle gewährleistet. Die Fenster-Konstruktion besteht aus Holz und Metall. Die vorgehängten Balkone werden mit feingliedrigen Geländerabschlüssen ergänzt. Das bestehende Wohnheim wird unter Wahrung des heutigen Erscheinungsbildes saniert.

Im Innenausbau sind pflegeleichte natürliche Materialien vorgesehen, die eine wohnliche Atmosphäre garantieren. Im Erdgeschoss sind Holzdecken geplant. In den übrigen Räumen werden allenfalls sichtbar belassene Holzflächen als Gestaltungselemente eingesetzt.

Die Anlage wird nach baubiologischen Gesichtspunkten realisiert.

### 3.4 Konstruktion

Das Alterszentrum wird in einer massiven Bauweise realisiert. Für die Decken wird Beton verwendet. Die Innenwände werden mit Kalksandstein errichtet und verputzt. Die Aussenwände werden mit Kalksandstein als Zweischalenmauerwerk und thermischer Isolation im Mittelbereich erstellt. Alle Bauteile werden vorschriftsgemäss isoliert.

### 4. Umgebung

Sämtliche Trakte sind mit überdachten Verbindungswegen untereinander verbunden. Windgeschützte Sitzplätze sowie Teile des Gartenrestaurants sind ebenfalls überdacht. Die Spazierwege im Freien sind mit dem bestehenden Fusswegnetz und den Trottoirs verbunden. Die Umgebung lässt sich vielseitig mit Pflanzen und Blumen, Duftgarten, Biotop usw. gestalten. Es wäre auch denkbar, für die Bewohner einen Schrebergarten zu realisieren. Auch Tierhaltung ist, sofern gewünscht, möglich.

### 5. Raumprogramm

Das gesamte Raumprogramm verfügt (ohne das Hochhaus) über eine Nettofläche von rund 6000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf den Neubauteil ohne Parkgarage rund 4380 m<sup>2</sup>.

Das Alterszentrum umfasst folgendes Raumprogramm:

#### Pflegebereich

#### Neubau

- 52 Wohneinheiten
- 3 Wohnesszimmer/Aufenthaltsräume
- 3 Kleinküchen
- Diverse Abstell- und Geräteräume
- Diverse Putzräume
- 3 Pflegebäder mit Dusche/WC

#### Altbau

- 8 Wohneinheiten
- 1 Aufenthaltsraum
- 1 Pflegebad und WC
- Putzraum
- 1 4 1/2-Zimmerwohnung (Abwartswohnung)

#### Verwaltung

- Büro Heimleitung
- Sekretariat / Empfang
- Büro Hausbeamtin
- Büro Pflegeleitung
- Büro Altersberatung
- Büro Spitex-Vermittlung
- Spitex-Behandlungsraum
- Coiffeursaloon/Pedicure
- Öffentliches Telefon / WC
- Putzraum
- Aufenthaltsbereich

#### Restaurant / Küche

- Restaurant, Cafeteria
  - Speisesaal unterteilbar
  - Personalesraum
  - Küche inkl. Office, Büro, Economat, Tages-Frigo, Abwaschanlage
- Untergeschoss:  
Kühlraum, Getränke und Lebensmittellager  
Containerraum etc.

#### Wäscherei

Räume für Sauberwäsche, Sortierraum, Maschinenraum

#### Weitere Räume:

- Aufbahrungsraum
- Ergotherapieaum
- Krankenmobilenlager
- Mehrzwecksaal (heutige Cafeteria)
- Personalgarderoben / Dusche / WC
- Werkstatt für Hauswart in technischer Zentrale integriert
- Archiv
- Lagerflächen
- Abstellräume
- Räume für Haustechnik
- Lagerraum für Seniorenbrockenstube kombiniert mit Werkstatt Pensionäre
- Unterstationen für Technik
- Zivilschutzanlagen

### 6. Energiesystem

Als Wärmeerzeugungsanlage wurden folgende Lösungen geprüft:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| <i>Variante 1</i>      | Konventionelle Oelheizung mit zwei Heizkesseln<br>Diese Variante entspricht der heutigen Lösung.             |
| <i>Variante 2</i>      | Konventionelle Gasheizung mit zwei Heizkesseln   |
| <i>Variante 3</i>      | Konventionelle Zweistoffheizung (Oel/Gas) mit zwei Heizkesseln   |
| <i>Variante 4</i>      | Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) plus ein Oel/Gasheizkessel (Bivalent)  |
| <i>Variante 5</i>      | Ein Solen-Wasser-Wärmepumpe (SW-WP) zur Nutzung der Erdwärme mit Erdsonden plus ein Gasheizkessel (Bivalent) |
| <i>Variante 6</i>      | Ein Luft-Wasser-Wärmepumpe (LW-WP) zur Nutzung der Aussenluft plus zwei Gasheizkessel (Bivalent)             |
| <i>Zusatz-Variante</i> | Kollektorenanlage zur Nutzung der Sonnenwärme (als Zusatz zu jeder Variante möglich).                        |

Die verschiedenen Varianten wurden von der Objektbaukommission und vom Stadtrat eingehend geprüft. Den Aspekten Umweltverträglichkeit, Betriebssicherheit und Wirtschaftlichkeit wurde besondere Beachtung geschenkt. Aus der Untersuchung ging hervor, dass die Investitionskosten bei einer konventionellen Oel-/Gasheizungsanlage bzw. bei einer reinen Oelfeuerungsanlage am günstigsten zu stehen kommen. Die Anschaffung und der Betrieb einer solchen Anlage kann mit heutigen Technologien als sehr wirtschaftlich, effizient und preiswert bezeichnet werden. Zieht man jedoch den ökologischen Aspekt in Betracht, dann ist eine bivalente Anlage mit einer Solen-Wasser-Wärmepumpe und einem Heizkessel vorzuziehen. **Die Einsparung an fossilen Energieträgern (Oel/Gas) ist dementsprechend. Während des Wärmepumpe-Betriebes entfällt auch die Belastung der Luft** (vor allem Kohlendioxyd CO<sub>2</sub>). Diese Heizungsanlage ist sehr umweltfreundlich, jedoch mit höheren Investitionskosten verbunden.

Der Stadtrat entschied sich, trotz der Mehrkosten, zugunsten des Umweltschutzes für die Solen-Wasser-Wärmepumpe (Variante 5). Er betrachtet es als seine Aufgabe, vor allem auch im Zusammenhang mit der Luftreinhalteverordnung, eine Vorbildfunktion zu übernehmen. In der heutigen Zeit ist es wichtig, mit den vorhandenen Energie-Ressourcen vorsichtig umzugehen. Leider ist saubere Luft heute nicht mehr gratis.

Die Mehrkosten der Solen-Wasser-Wärmepumpe gegenüber der konventionellen Gas-/Oelheizung betragen für die Investition Fr. 251 000.- und für die jährlichen Betriebskosten Fr. 27 500.-. Diese Mehrkosten könnten sich aber sehr rasch vermindern, wenn beispielsweise der Oelpreis steigt oder eine Energiesteuer eingeführt wird.

Die Mehrheit der Spezialkommission beantragte dem Gemeinderat, aus Kostengründen eine konventionelle Oel-/Gasheizung zu erstellen. Eine Minderheit setzte sich für die umweltfreundlichere Heizung ein, mit der Begründung, den Verbrauch von fossilen Energien zu stabilisieren und als Beitrag zur Lufthygiene, da Opfikon als Sanierungsgebiet gilt. Der Gemeinderat entschied sich mit 18 zu 16 Stimmen für das umweltfreundliche Heizsystem.

## 7. Technische Daten

### 7.1 Telefon

Es ist vorgesehen, eine moderne Telefonzentrale zu installieren, welche neben den Amtslinien über separate Anschlüsse für alle Zimmer, die Telefon-Kabinen, die Spitem-Dienste und den Coiffeur etc. verfügt.

### 7.2 Radio-/Fernsehempfangsanlage

Sämtliche Zimmer werden mit Antennensteckdosen für Radio- und Fernsehempfang versehen. In den Gemeinschaftsräumen sowie in der Küche, Wäscherei und in den Verwaltungsräumen sind diese Empfangsanlagen ebenfalls eingeplant.

### 7.3 Sicherheitsanlagen

Eine **Lichtrufanlage** verbindet alle Zimmer mit dem Pikett- und Stationszimmer und dem Sekretariat. Eine **Sonnerie** mit **Türsprechanlage** am Haupteingang im Neubau sowie am Eingang zum bestehenden Wohnheim ist mit dem Sekretariat und dem Stations- und Pikettzimmer verbunden. Eine **Personalsuchanlage** ist ebenfalls vorgesehen. Eine neuere technische Entwicklung ist die **Schwerhörigen-Schleife** im Speisesaal, welche an die Audioanlage angeschlossen wird und denjenigen Betagten, die einen Hörapparat tragen, einen direkten Anschluss und somit störungsfreies Mithören z.B. bei Gottesdiensten oder anderen Anlässen ermöglichen.

Die bestehende **Brandmeldeanlage** wird zum Vollschutz für das ganze Haus ausgebaut. Zur Überwachung der **technischen Anlagen**, Lifte, Brandalarm, Heizung, Lüftung, Fäkalienpumpe und gewerbliche Kühlung ist ein Hausleitsystem mit einer Störmeldezentrale im Neubau vorgesehen.

## 8. Bauzeit

Es muss mit einer Bauzeit von 3 bis 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Jahren gerechnet werden. Aus betrieblichen Gründen wird zuerst der Neubau erstellt und anschliessend wird das Wohnheim umgebaut.

## 9. Baukosten

Für die Preisbasis gilt der Zürcher Baukostenindex vom 1. April 1993, Stand 114,2 Punkte.

Die Bruttokosten setzen sich wie folgt zusammen:

Landkosten	Fr.	1 203 440.-
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	771 000.-
Gebäude A Neubau	Fr.	15 323 000.-
B Umbau	Fr.	3 561 000.-
C Hochhaus (Vorinvestition)	Fr.	312 000.-
Betriebseinrichtung	Fr.	1 315 000.-
Umgebung	Fr.	953 000.-
Baunebenkosten	Fr.	580 000.-
Energietechnische Massnahmen	Fr.	251 000.-
Unvorgesehener Umbau	Fr.	200 000.-
Ausstattung	Fr.	1 229 000.-
<hr/>		
Subtotal	Fr.	25 698 440.-
./. bereits vom Gemeinderat am 7.9.1992 bewilligter Projektierungskredit	Fr.	580 000.-
<hr/>		
Total Objektkredit	Fr.	25 118 440.-

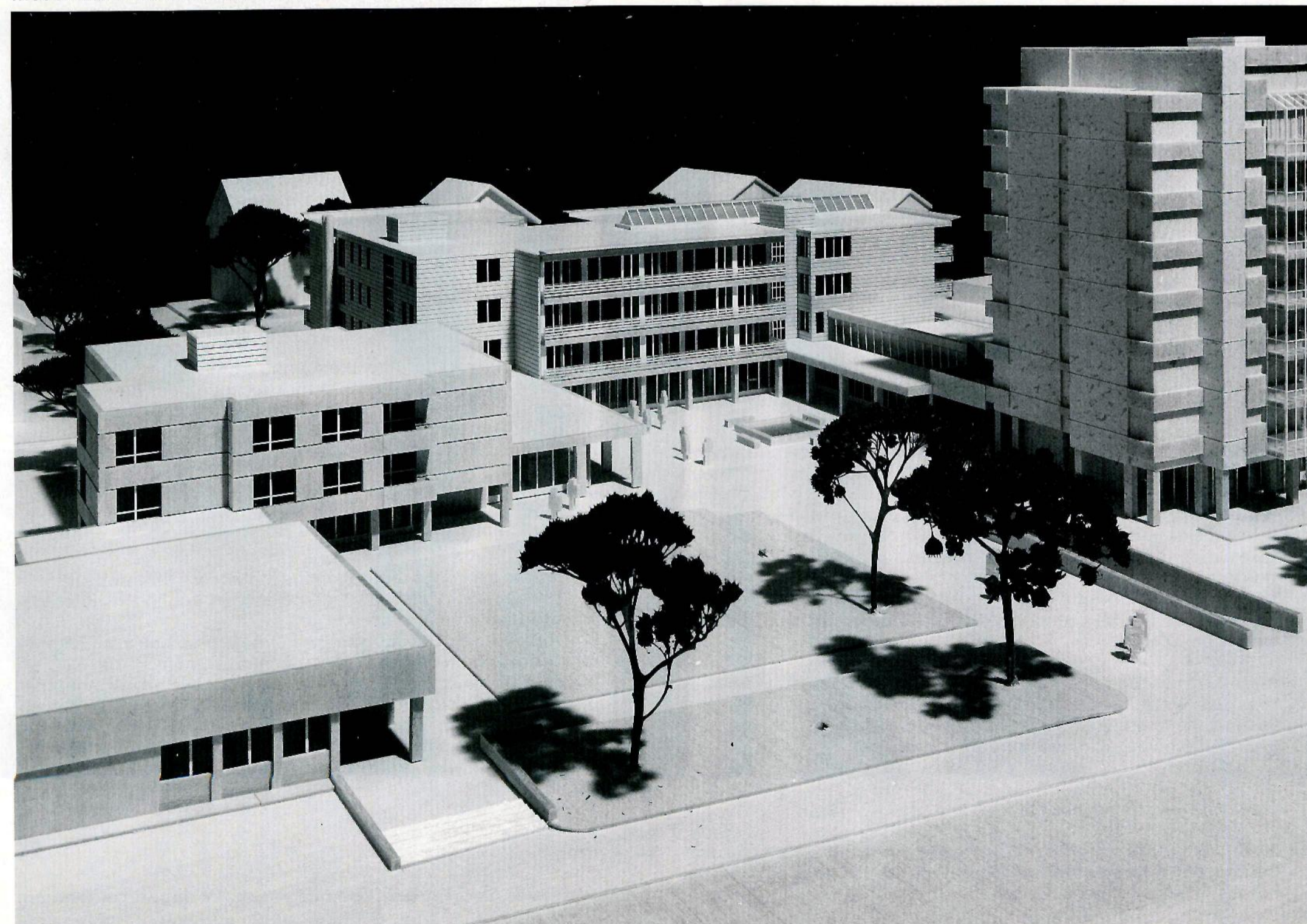
### Landkosten

Für das Bauvorhaben am Standort Gibeleich wurde zusätzliches Land benötigt. Die im Objektkredit enthaltenen Landkosten setzen sich somit wie folgt zusammen:

Kauf von 639 m <sup>2</sup> à Fr. 960.- (Beschluss Stadtrat vom 16.4.1991)	Fr.	613 440.-
Liegenschaften Gibeleichstrasse 51 + 49 (bereits im Finanzvermögen)	Fr.	590 000.-
<hr/>		
Total Landkosten	Fr.	1 203 440.-

Obwohl der Landkauf in der Kompetenz des Stadtrates abgeschlossen wurde, sind die Landkosten im Objektkredit auszuweisen.

Modellfoto Alterszentrum Gibeleich



## 10. Folgekosten

### 10.1 Investitionskosten

Gemäss § 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt beträgt der Richtwert der jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) mindestens 10% der Netto-Investitionskosten. Die durchschnittlichen jährlichen Zins- und Amortisationskosten werden sich ca. auf 2,4 Mio. Franken belaufen.

#### Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Im Investitionsprogramm der Jahre 1995 bis 1997 sind für den Bau des Alterszentrums 24 Mio. Franken enthalten. Abgestimmt werden muss über den Bruttokredit von 25 Mio. Franken. Davon sind aber bereits 1,2 Mio. Franken als Landerwerb im Besitz der Stadt Opfikon. Stadtrat und Gemeinderat vertreten die Auffassung, dass die Investition verkraftet werden kann.

### 10.2 Betriebskosten

Die Betriebskosten wurden durch eine neutrale Firma in Zusammenarbeit mit Mitgliedern der Objektbaukommission ermittelt. Die Kostenschätzung für das neue Alterszentrum (ohne Hochhaus) mit insgesamt 60 Plätzen kommt bei einer durchschnittlichen Auslastung von 95% zu folgenden Ergebnissen:

Aufwand/Jahr	Fr. 4 181 000.–	Aufwand/ Tag und Person	Fr. 201.–
Ertrag/Jahr	Fr. 3 468 000.–	Ertrag/ Tag und Person	Fr. 166.70
Aufwand- überschuss/ Jahr	Fr. 713 000.–	Aufwand- überschuss/ Tag und Person	Fr. 34.30

Als Basis für die vorliegende Betriebskostenschätzung wurde von einem Normalbetriebsjahr ausgegangen, welches voraussichtlich im dritten Betriebsjahr nach Bezug des Neubaus und des umgebauten Wohnheimes erstmals erreicht werden kann.

Die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten liegen trotz Verdoppelung der Bettenzahl und entsprechend höherem Bauvolumen im bisherigen Rahmen.

Der Aufwand in einem Alterszentrum hängt im Wesentlichen davon ab, wie gross der **Pflegeaufwand** der Heimbewohner ist. Je intensiver jemand gepflegt werden muss, desto höher fällt der **Personalbedarf** aus. Die Kostenschätzung geht davon aus, dass künftig ca. 60% der Bewohner und Bewohnerinnen mittel- und schwerpflegebedürftig sein werden. Das Alterszentrum will insbesondere auch bereits Pflegebedürftigen noch einen Platz anbieten und einmal eingetretene bis zu ihrem Tode pflegen und betreuen können. Verlegungen sind nur in wenigen Ausnahmefällen vorgesehen. Diesem Umstand wurde bei den Personalkosten Rechnung getragen.

#### Taxpolitik

Entsprechend der verbesserten Wohnqualität werden die Grundtaxen im neuen Alterszentrum angehoben. Hinzu kommt je nach Pflegebedürftigkeit ein Pflegezuschlag. Die Ertragsberechnung geht von einer Mindesttaxe von Fr. 95.– pro Tag und einer maximalen Tagespauschale bei schwerer Pflegebedürftigkeit von Fr. 155.– aus. Die Grundtaxe wurde so festgelegt, dass sie mit einer minimalen AHV-Rente und den Zusatzleistungen finanziert werden kann. Zusätzliche Einnahmen sind aus den Hilflosenentschädigungen und den kantonalen Beiträgen zu erwarten. Die Berechnungsgrundlagen der kantonalen Beiträge sind noch nicht definitiv.

Insgesamt können höhere Erträge pro Pflege-tag kalkuliert werden, so dass das verbleibende Restdefizit von Fr. 713 000.– bei gesteigerter Qualität, höherem Volumen sowie höheren Personalkosten im bisherigen Rahmen gehalten werden kann.

#### Cafeteria – Verpflegungsbetrieb

**Im Betriebskonzept ist der Verpflegungsbetrieb in den Gesamtbetrieb des Alterszentrums integriert.** Die Cafeteria soll, wie bisher, als Begegnungszentrum den Pensionären, den Besuchern sowie

der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Entsprechend dem ausgearbeiteten Verpflegungskonzept sollen täglich ca. 320 Mahlzeiten für Pensionäre, Besucher, Gäste, Personal und den Mahlzeitendienst bereitgestellt werden.

Bei einer qualitativ optimalen Pensionärsverpflegung wird es dennoch möglich sein, kostendeckend zu arbeiten. Bei einem guten Geschäftsgang kann sogar ein Gewinn erwirtschaftet werden.

## 11. Subventionen

Aufgrund von Vorabklärungen sind vom Kanton Subventionen für den Bau und jährlich wiederkehrende Beiträge an die Betriebskosten zu erwarten.

Subventionen für den Bau werden an folgende anrechenbare Kosten entrichtet:

– Landkosten	Fr.	1 203 440.–
– Gebäudekosten gemäss Bettenpreis	Fr.	11 160 000.–
– Vorbereitungsarbeiten	Fr.	771 000.–
– Umgebung	Fr.	953 000.–
– Baunebenkosten	Fr.	580 000.–
– Energie-Massnahmen	Fr.	251 000.–
– Ausstattung	Fr.	1 116 000.–

Total anrechenbare Kosten Fr. 16 034 440.–

Zu erwartende Subventionen 10% Fr. 1 603 440.–

Die genaue Höhe der Subventionen wird vom Kanton erst nach Genehmigung des Kredites durch die Stimmbürger festgelegt werden. Weitere Subventionen an die Brandmeldeanlage, die Stützpunktfunktion sowie an die Betriebskosten des Heimes sind zu erwarten.

## 12. Beratung im Gemeinderat

Die parlamentarische Spezialkommission und der Gemeinderat vertreten die Meinung, dass der Bau eines neuen Alterszentrums dringend notwendig sei. **Der Gemeinderat hat den notwendigen Kredit einstimmig bewilligt.** Einzig in der Heizungsfrage (siehe Punkt 6) gab es einen Mehrheits- und einen Minderheitsantrag. Mit einem Stimmenverhältnis von 18 zu 16 entschied der Rat zugunsten der umweltfreundlichen Solen-Wasser-Wärmepumpe.

## 13. Schlussbemerkungen

Die bereits mehrfach erwähnten Gründe erfordern einen Ausbau der Alterssiedlung zu einem Alterszentrum. Mit der Erweiterung kann das Bettenangebot verdoppelt werden. Der Ausbau entspricht den heutigen Bedürfnissen in bezug auf Wohnqualität und Infrastruktur. Auf die Unterteilung von Altersheim und Pflegeabteilung wird bewusst verzichtet. Der einmal ins Alterszentrum eingetretene Heimbewohner soll in seinem Zimmer bis zu seinem Tode bleiben können. Die Grösse von 60 bis 70 Betten ist sowohl aus betriebswirtschaftlichen wie auch aus betreuerischen Überlegungen eine ideale Grösse.

Die Bestrebungen in der Altersbetreuung gehen dahin, verschiedene Wohnformen anzubieten. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Über-65jährigen wird die Frage der Betreuung und der verschiedenen Wohnformen für die zuständigen Behörden eine stete Aufgabe bleiben.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass mit dem vorliegenden Projekt eine optimale Lösung in der stationären Betreuung von Senioren gefunden werden konnte:

- Die Anzahl der Pflege- oder Wohnheimplätze wird verdoppelt.
- Die pflege- oder hilfsbedürftigen Senioren können in ihrer gewohnten Umgebung bleiben.
- Die vorhandenen Gebäude können ohne grosse bauliche Eingriffe mit einem Erweiterungsbau weiter genutzt werden.
- Die gesamte Anlage wurde für den Benützer (Heimbewohner) gebaut, vernachlässigt jedoch weder rationelle Betriebsabläufe noch gute Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter.
- Die Investitionen sowie die Betriebskosten sind verantwortbar.
- Die stationären wie die ambulanten Dienste sind unter einem Dach vereint.

## 14. Antrag

**Stadtrat und Gemeinderat beantragen, die Vorlage anzunehmen.**



## Hochhaus Alterswohnungen

### Nicht Gegenstand dieser Vorlage

Die nachstehenden Aussagen sind nicht Gegenstand dieser Vorlage, sie dienen jedoch der Information über die weiteren geplanten Schritte in Sachen Wohnformen für Senioren und Seniorinnen.

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der neueren Bestrebungen in der Altersbetreuung gilt es, verschiedene Wohnformen anzubieten. In der Diskussion um den Bau eines Alterszentrums und aufgrund von Vorstössen aus Parlament und Bevölkerung entwickelte sich die Absicht, das Hochhaus in die Planung miteinzu beziehen. Zum einen sind die kleinen Wohnungen ohne Dusche und Bad nicht mehr zeitgemäss, zum andern bestehen infrastrukturelle Abhängigkeiten (z.B. Heizungsanlage), die beachtet werden müssen.

Der Stadtrat entschied klar, dass der Bau des Alterszentrums als erste Priorität zu behandeln sei. Der Umbau der Alterswohnungen soll in einem zweiten Schritt erreicht werden. Demzufolge wurden im Projektierungswettbewerb von den Architekten Sanierungsvorschläge, wie das Hochhaus sinnvoll den heutigen Bedürfnissen angepasst werden könnte, erwartet.

Dieses Vorgehen bewährte sich. Die eingegangenen Vorschläge bewiesen klar, dass es möglich ist, das Hochhaus mit seiner intakten Bausubstanz sinnvoll und ohne grosse Eingriffe zu sanieren.

Diese Sanierung wird Gegenstand einer separaten Abstimmung sein. Die Kosten werden auf ca. 5 Mio. Franken geschätzt.

Bereits heute muss aber darauf hingewiesen werden, dass mit dem Umbau des Hochhauses nicht nur infrastrukturelle Abhängigkeiten bestehen. Die Mieter des Hochhauses müssen während der Umbauphase in andere Unterkünfte umplaziert werden können. Um weitere hohe Kosten zu vermeiden, wäre es sinnvoll, nach dem Erstellen des Neubaus und dem Umbau des Wohnheimes den Mietern und Mieterinnen im Alterszentrum ein Zimmer zur Verfügung zu stellen. Gewisse Vorinvestitionen für die technischen Anlagen (Wärmeverteilung, Elektro-, Lüftungs- und Sanitäranlagen) müssen jedoch bereits beim vorliegenden Projekt getätigt werden.

Die Planung der Renovation des Hochhauses ist bereits in die Wege geleitet worden. Der Stadtrat bewilligte am 18. Juli 1993 einen Kredit für ein Vorprojekt von Fr. 50 000.–.

### Begriffe

Alterssiedlung (alt)  
= Hochhaus (Wohnungen)  
= Wohn- und Pflegeheim  
= Cafeteria

Alterszentrum (neu)  
= Hochhaus  
= Stationäre und ambulante Altersbetreuung  
= Cafeteria

Ambulante Altersbetreuung  
= Spitex (Hauspflege und Haushilfedienst)  
= Gemeindegemeinschaftspflege  
= Gesundheitsberatung

Stationäre Altersbetreuung  
= Altersheim und/oder Pflegeheim

Wohneinheit  
= Zimmer mit Dusche/WC bei Bedarf Kochgelegenheit

## Gibeleich-Daten

Dezember 1965	Kreditbewilligung für Bau Alterssiedlung von Fr. 5 950 000.– Hochhaus mit 58 Kleinwohnungen, Wohnheim 32 Betten
Juli 1967	Erster Spatenstich
August 1969	Einweihung Alterssiedlung
Oktober 1976	Umbau Parterre Altersheim
Februar 1977	Inbetriebnahme Pflegestation mit fünf Betten
März 1988	Auftrag Studie für Neukonzeption Pflegestation
Sommer 1989	Verabschiedung Altersleitbild
August 1989	Aufnahme von Verhandlungen für Landtausch/Landverkauf
Januar 1990	Wahl Objektbaukommission
Juni 1990	Teilschliessung Kirchensteig
April 1991	Landtausch/Landverkauf durch Stadtrat abgeschlossen
Juli 1991	Kreditbewilligung für Projektwettbewerb
April 1992	Abschluss Projektwettbewerb 1. Preis Projekt «Dreiklang»
Juli 1992	Bewilligung Projektierungskredit durch Stadtrat Fr. 580 000.–
September 1992	Bewilligung Projektierungskredit durch Gemeinderat
November 1992	Arbeitsvergabe an Spezialingenieure für Detailplanung
Januar 1993	Umzonung Areal Alterszentrum durch Stadtrat in Zone öffentliche Bauten
Mai 1993	Wahl gemeinderätliche Spezialkommission Alterszentrum
Juli 1993	Umzonung Areal Alterszentrum durch Gemein- derat in Zone öffentliche Bauten
Juli 1993	Kreditbewilligung für Vorprojekt Hochhaus
Oktober 1993	Bruttokredit von 25,1 Mio. Franken für Neubau/Umbau Alterszentrum Gibeleich, Antrag Stadtrat an Gemeinderat
Januar 1994	Zustimmung Gemeinderat zum Alterszentrum Gibeleich
April 1994	Volksabstimmung

## Antrag 2

1. Für den durch die Stadt Opfikon zu finanzierenden Mehrkostenanteil an die Ueberdeckung der Flughafenautobahn N 11, Teilstück Schulstrasse bis Hotel Hilton, wird ein Kredit von 15 Mio. Franken bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand Juli 1990) und der Bauausführung.

### Kurzbericht zum Antrag 2

Mit dem Bau der Flughafenautobahn N 11 vor rund dreissig Jahren wurde ein Graben zwischen die beiden Ortsteile Opfikon und Glattbrugg gerissen. Für die Bevölkerung hat sich dadurch die Lebensqualität in erheblichem Masse verschlechtert. Es steht heute fest, dass der Bund im Rahmen des gesetzlich minimal vorgeschriebenen Lärmschutzes eine rund 440 m lange, nicht überbaubare Ueberdeckung der N 11 mit Baukosten von 37 Mio. Franken realisieren wird. Auf diese Weise werden zwar die beiden Ortsteile wieder vereint, wertvolles Bauland hingegen kann nicht zurückgewonnen werden. Der Stadtrat hatte deshalb eine überbaubare Deckelvariante ausarbeiten lassen.

Die zuständigen Ämter von Bund und Kanton begrüssen den Wunsch des Stadtrates nach einer längeren, überbaubaren Deckelvariante mit Baukosten von gesamthaft 52 Mio. Franken. Sofern die Stadt Opfikon die Mehrkosten von 15 Mio.

Franken übernimmt, kann das rund 585 m lange Bauwerk, welches sich von der Schulbrücke bis zum Hotel Hilton erstreckt, verwirklicht werden.

Die durch die Überdeckung zurückgewonnene Landfläche muss eingezont werden. Dies erfolgt im Rahmen der bereits laufenden Revision der Ortsplanung. Der Ertrag aus der Nutzung der Überdeckung wird gegen eine Konzessionsgebühr der Stadt Opfikon überlassen. Dadurch kann die Nettobelastung für die Stadt Opfikon erheblich reduziert werden.

Die Verwirklichung der überbaubaren Deckelvariante ist eine städtebaulich einmalige Chance. Der Verzicht darauf würde das bauliche Zusammenwachsen der beiden Ortsteile für alle Zeiten verunmöglichen. Die Investition kann trotz des weiterhin hohen kommunalen Infrastrukturbedarfs (Erweiterung Alterszentrum Gibeleich) verkräftet werden.

Der Gemeinderat hat der Vorlage am 29. November 1993 mit 34:0 Stimmen zugestimmt

## Weisung

### 1. Ausgangslage

Anfang und Mitte der 60er-Jahre genehmigte der Regierungsrat des Kantons Zürich die Projekte für den Bau der Flughafenautobahn N 11. Das letzte Teilstück vom Wertareal bis zum Flughafen konnte am 6. Oktober 1969 dem Verkehr übergeben werden. Das Siedlungsgebiet der Stadt Opfikon wird sowohl durch die N 11 als auch durch die N 20 in städtebaulich und raumplanerisch nicht vertretbarer Weise durchschnitten. Zudem wird die Lebensqualität durch den Flug-, Bahn- und Strassenverkehr in erheblichem Masse beeinträchtigt; die Reduktion der entsprechenden Immissionen ist daher unabdingbar.

Aufgrund der Motion Fuchs wurde der Stadtrat im September 1979 vom Gemeinderat beauftragt,

1. ein Ueberdeckungs- und Lärmwandprojekt auszuarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen;
2. verbindliche Zusagen über die Gewährung von Subventionen durch Bund und Kanton zu erwirken.

Im Frühjahr 1980 wurden an verschiedenen Standorten entlang der N 11 Lärmmessungen durchgeführt. Ein Vergleich der gemessenen Lärmwerte mit den 1974 festgelegten Richtlinien der eidg. Expertenkommission für Lärmbekämpfung ergab, dass die zumutbaren Lärmgrenzwerte für Wohnhäuser bei allen Messpositionen entlang der Autobahn deutlich überschritten werden.

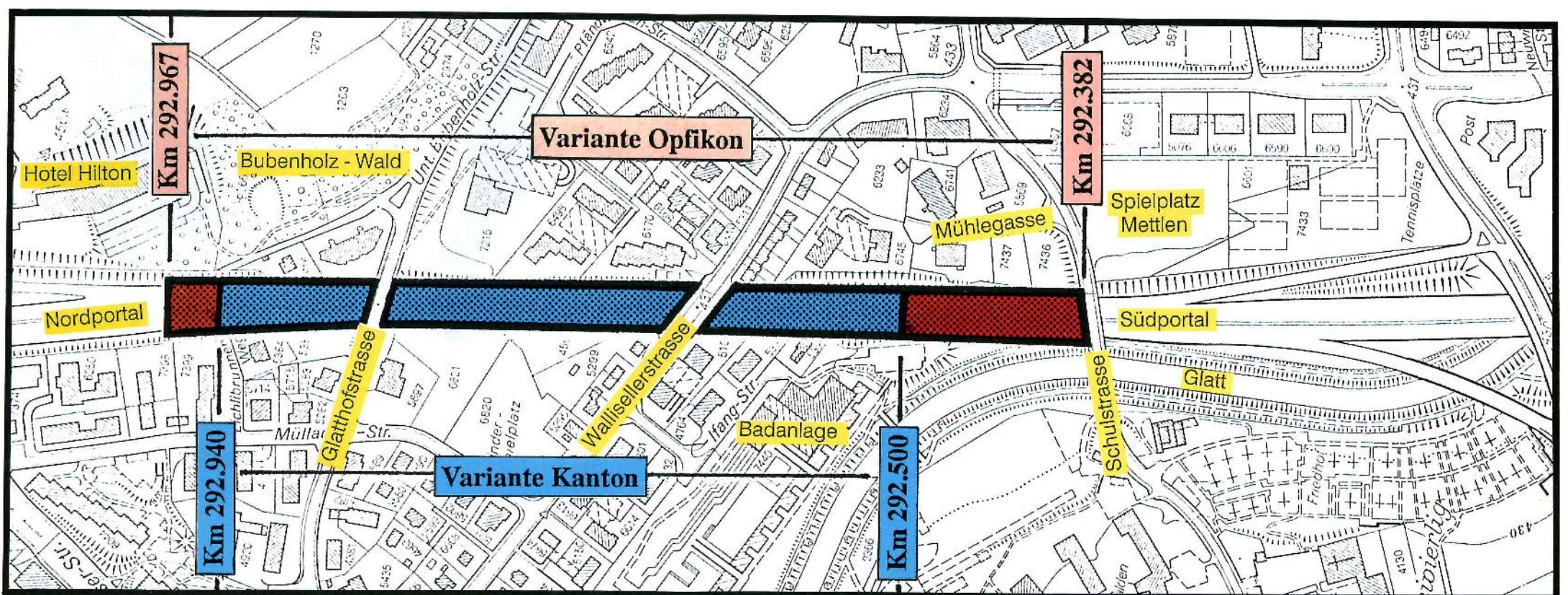
Der Verkehrszählung von 1990 ist ausserdem zu entnehmen, dass die Verkehrsfrequenzen stark zugenommen haben. Der Tageswert hat sich im Jahresmittel um rund 28% erhöht (1985 mit 49 770 Fahrzeugen bis 1990 mit 63 490 Fahrzeugen). In Anbetracht der hohen Belastungswerte ist die Dringlichkeit der Lärmsanierung ausgewiesen.

### 2. Verschiedene Varianten

#### 2.1 Einfache, minimale Überdeckung (Variante Kanton)

Ein im Jahre 1983 vom Kanton ausgearbeitetes akustisches Lärmschutzprojekt mit Baukosten von rund 10.4 Mio. Franken sah nur konventionelle Massnahmen zur Senkung der Lärmwerte vor. Mit dem Bau von bis zu 5.4 m hohen Schallschutzwänden wäre die durch die Flughafenautobahn entstandene Spaltung der Gemeinde noch zusätzlich betont worden. Diese Entwicklung konnte in städtebaulicher und ästhetischer Hinsicht nicht hingenommen werden. Von der Vision getragen, die Wohngebiete der beiden Ortsteile Opfikon und Glattbrugg wieder zusammenzuführen und gleichzeitig wertvolles Bauland zurückzugewinnen, verfolgte der Stadtrat im Sinne der Motion Fuchs das Ziel, den Lärmschutz mit einer Ueberdeckung der Autobahn zu verwirklichen.

Am 1. April 1987 trat die eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) in Kraft und das erwähnte akustische Lärmschutzprojekt musste im Sinne der Verordnung überarbeitet werden. Als Alternative zu den konventionellen Lärmschutzwänden wurde eine minimale, nicht überbaubare Überdeckungsvariante ausgearbeitet.

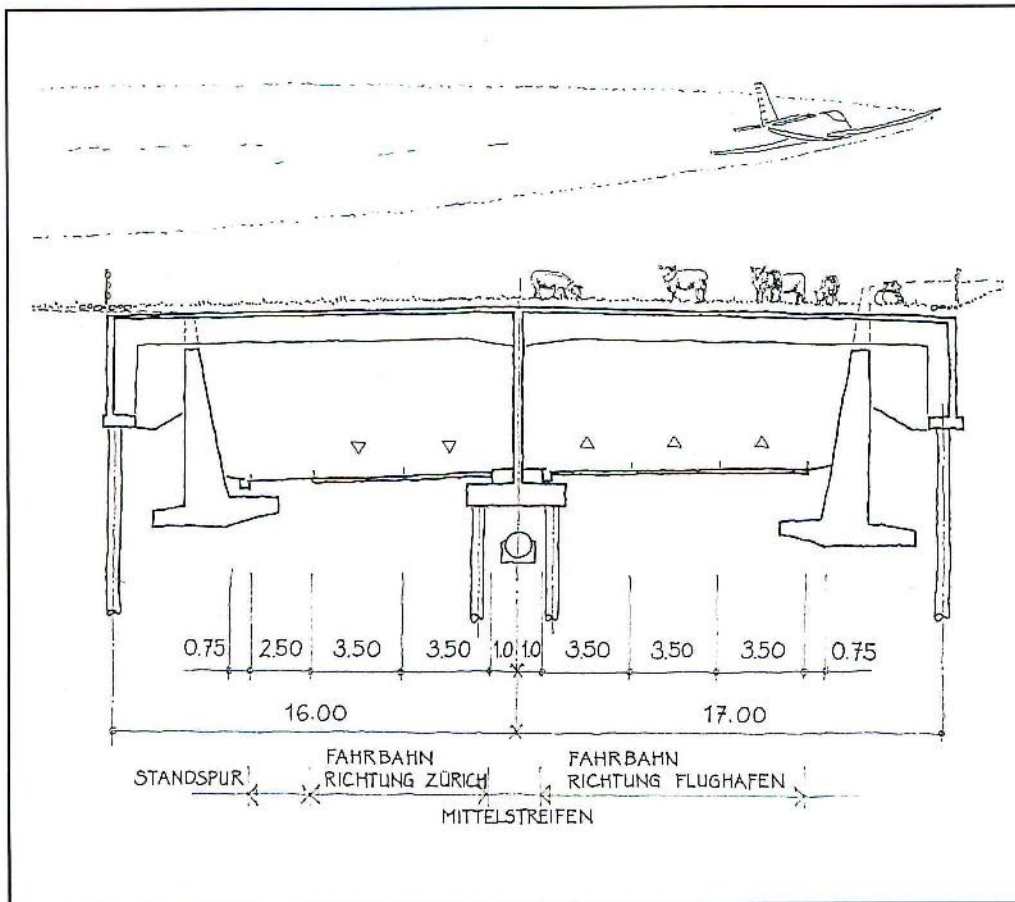


Dieses Vorhaben wurde von den zuständigen Ämtern von Bund und Kanton von Anfang an begrüsst. Es steht daher heute fest, dass im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzes eine minimale, rund 440 m lange, nicht überbaubare Überdeckung der N11 mit Baukosten von 37 Mio. Franken zulasten der Nationalstrassenrechnung finanziert wird. Mit dieser Variante würde die N11 im dichter bebauten

### 3. Bauprojekt

Das Projekt der Variante Opfikon sieht eine überbaubare Überdeckung von rund 585 m Länge vor. Der Deckel reicht von der Brücke Schulstrasse (km 292.382) bis zum Hotel Hilton (km 292.967). Technisch wird das Bauwerk so konstruiert, dass darauf zwischen einer hinreichenden Begrünung und Hochbauten bis zu fünf Geschossen praktisch überall jegliche Nutzung möglich bleibt. Zugleich soll die Baukonstruktion einen Standard bezüglich Qualität und Dauerhaftigkeit aufweisen, der einem weiten Zeithorizont entspricht. Die Freiheit künftiger Generationen wird nicht beschränkt. Das Projekt sieht im übrigen die Erhaltung der bestehenden Brücken Schul-, Walliseller- und Glatthofstrasse vor.

Querschnitt Variante Kanton

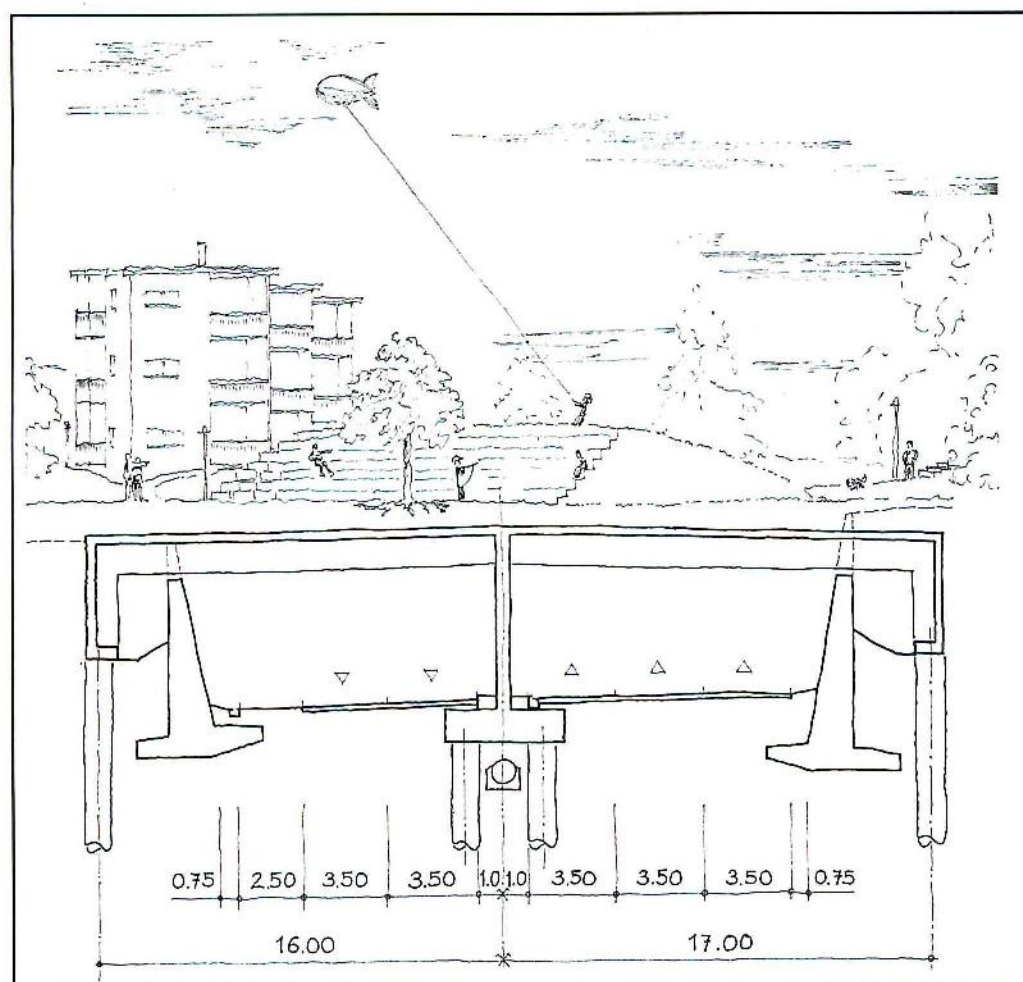


Gebiet der Stadt Opfikon wohl überdeckt; jedoch wären aus Immissionsgründen noch Lärmschutzwände an den beiden Portalen erforderlich. Weil jedoch die Rückgewinnung von wertvollem Bauland und damit die bauliche Wiedervereinigung der beiden Ortsteile nicht erreicht werden können, wird diese Variante sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf die angestrebte Verbesserung der Wohnqualität als unbefriedigend eingestuft.

### 2.2 Ueberbaubare Überdeckung (Variante Opfikon)

Zur Frage der Überdeckung der N11 fand in den 80er-Jahren ein umfassender Meinungsbildungsprozess bei Stadt- und Gemeinderat sowie Bund und Kanton statt. Die direkt betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner sowie Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer wurden in zahlreichen Gesprächen über die verschiedenen Varianten informiert. Im Jahre 1984 führte der Stadtrat einen Ideenwettbewerb für den Lärmschutz entlang der N11 durch. In Anbetracht der angespannten Finanzlage hat der Stadtrat mit Beschluss vom 22. Dezember 1992 eine Verkürzung des Siegerprojektes beschlossen. Die zuständigen Ämter von Bund und Kanton haben der bereinigten Variante Opfikon ihre Unterstützung zugesichert.

Querschnitt Variante Opfikon



### 3.1 Bauzeit

Als Bauherr für das Lärmschutzbauwerk zeichnet der Kanton Zürich verantwortlich. Die Mitsprache durch die Stadt Opfikon bei Infrastrukturfragen und der Oberflächengestaltung ist garantiert. Die gesamte Bauzeit wird auf drei bis vier Jahre geschätzt. Während der Bauzeit muss nur mit geringfügigen, zeitlich befristeten Verkehrsbehinderungen gerechnet werden. Als möglicher Baubeginn wird das Jahr 1996 betrachtet.

### 3.2 Gesamtbaukosten und Anteil Stadt Opfikon

Gemäss revidierter Kostenschätzung vom 8. Januar 1993 (Preisstand Juli 1990) präsentieren sich die Kosten wie folgt:

Übersicht	Kosten
Strassenbau	3 368 000
Brückenbau	32 421 000
Landerwerb	1 000 000
Technische Kosten	7 158 000
Anpassung der Mittelstreifenentwässerung	2 000 000
Reserve für Unvorhergesehenes	5 933 000
Rundung	120 000
<b>Total Baukosten Variante Opfikon</b>	<b>52 000 000</b>

Der Kostenermittlung liegt kein hoher Detaillierungsgrad zugrunde. Die Kosten sind Schätzungen aufgrund von Konzepten, Skizzen, Vorprojekten und Richtpreisofferten. Die eingesetzte Reserve für Unvorhergesehenes von rund 12% der ermittelten Kosten ist daher unerlässlich.

Die Stadt Opfikon hat den im Vergleich zur einfachen Deckelvariante des Kantons anfallenden Mehrkostenanteil von 15 Mio. Franken vollumfänglich zu übernehmen.

Übersicht	Kosten
Total Baukosten Variante Opfikon	52 000 000
Total Baukosten Variante Kanton	37 000 000
<b>Total Mehrkostenanteil der Stadt Opfikon</b>	<b>15 000 000</b>

### Finanzfolgekosten

Gemäss § 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt beträgt der Richtwert der jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) mindestens 10% der Netto-Investition. Ebenfalls erwachsen der Stadt Opfikon die zu entrichtenden Konzessionsgebühren für die Nutzung der Überdeckung. Betriebliche oder personelle Folgekosten erwachsen der Stadt nicht, da der bauliche und betriebliche Unterhalt des Bauwerkes vollumfänglich vom Kanton übernommen wird.

### Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Im Investitionsprogramm der Jahre 1997 bis 2001 sind für die finanzielle Beteiligung an diesem Lärmschutzbauwerk knapp 12 Mio. Franken enthalten. Stadtrat und Gemeinderat vertreten die Auffassung, dass die Investition trotz des weiterhin hohen kommunalen Infrastrukturbedarfs (Alterszentrum Gibeleich) verkraftet werden kann. Die städtebauliche Chance, die beiden durch den Autobahngraben voneinander getrennten Ortsteile wieder zusammenzuführen, muss wahrgenommen werden. Die daraus resultierende mittelfristige Verschlechterung der finanzpolitischen Situation ist in Anbetracht dieser einmaligen Chance vertretbar.

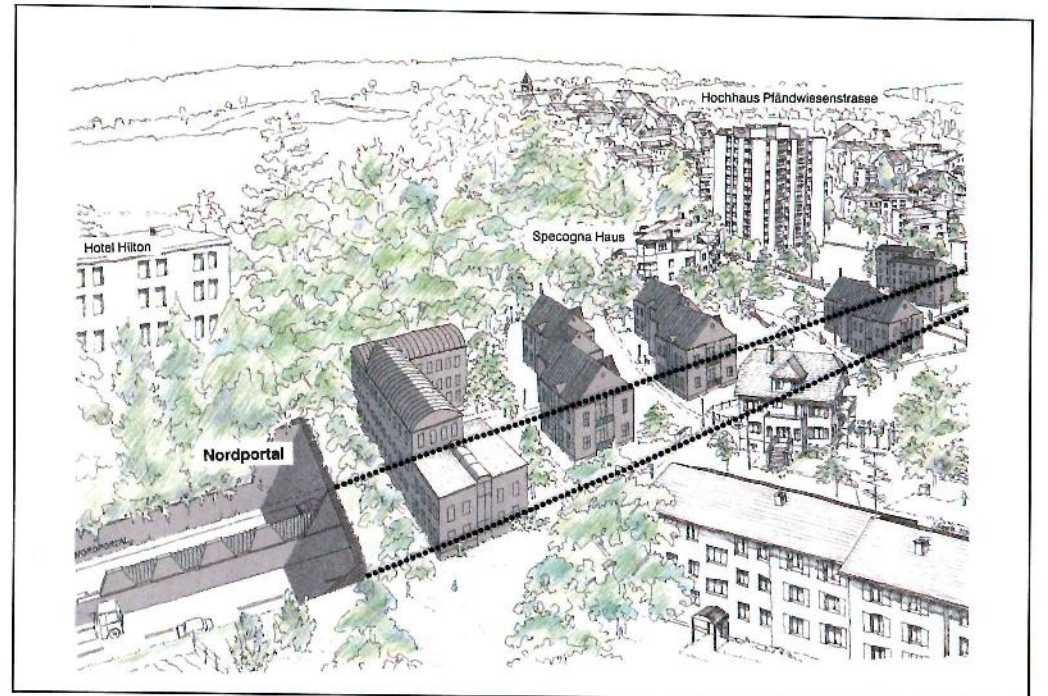
## 4. Nutzung der Überdeckung

### 4.1 Nutzungskonzept

Die durch die Überdeckung zurückgewonnene Landfläche von rund 20 000 m<sup>2</sup> muss eingezont werden. Die freiwerdende Landfläche ist in vier Abschnitte eingeteilt. Das vorgeschlagene Nutzungskonzept ist in der laufenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt und präsentiert sich im wesentlichen wie folgt:

#### Abschnitt A: Nordportal bis Glatthofstrasse

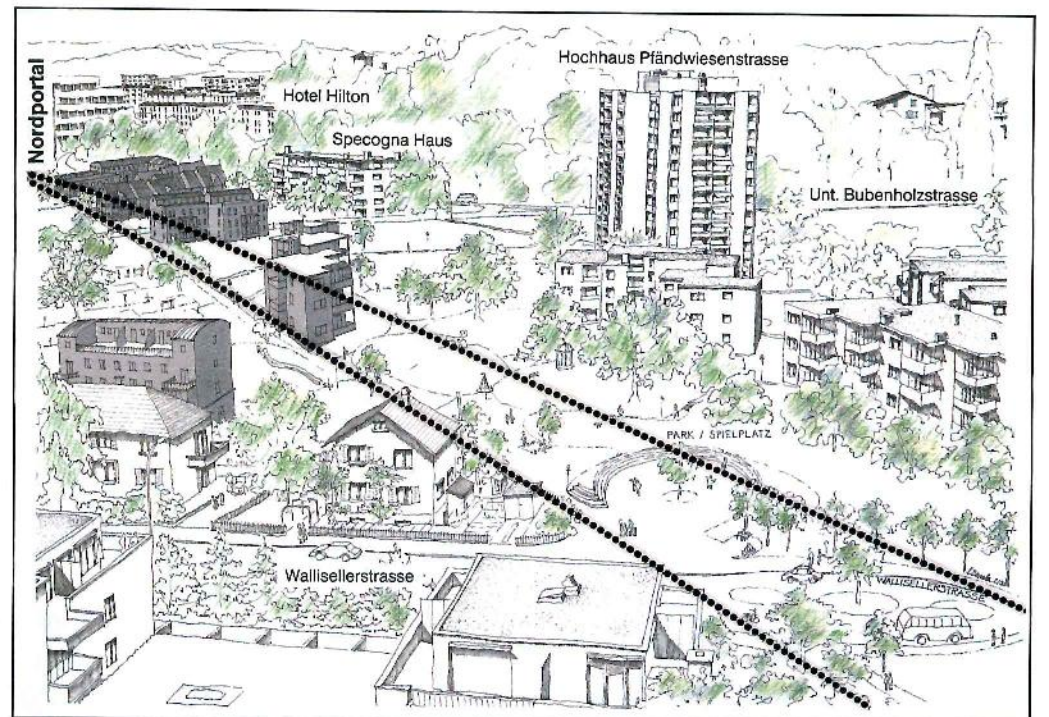
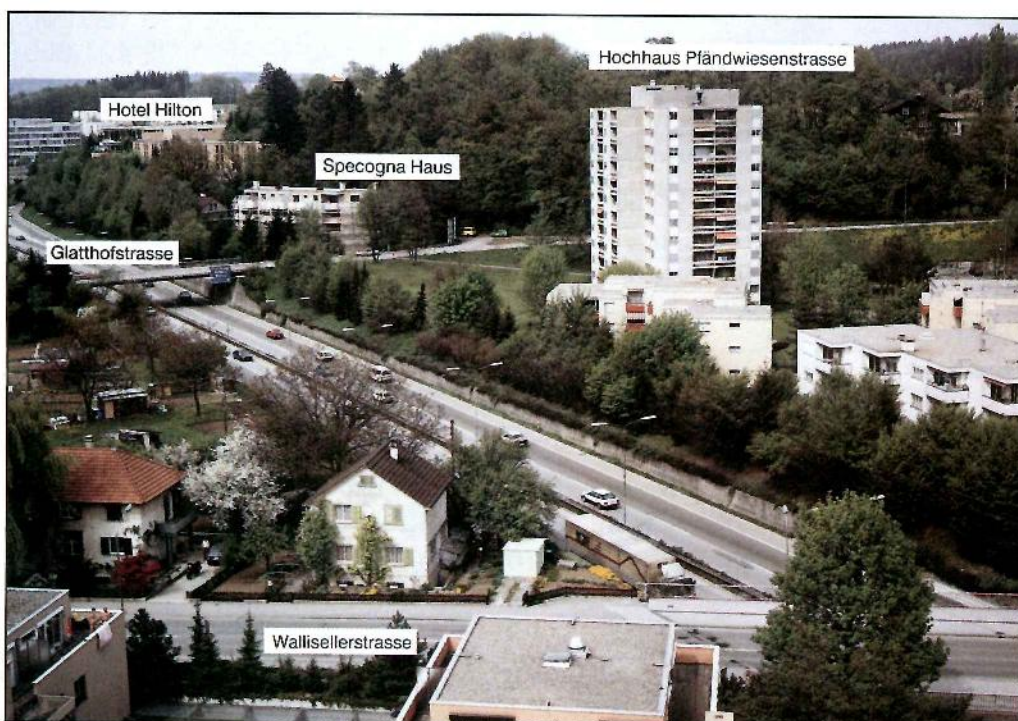
Dieser Bereich der Überdeckung wird neu der beidseits der Autobahn anschliessenden Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Mit Hilfe einer Gestaltungsplanung sollen die notwendigen Lärmschutzmassnahmen über dem Nordportal baulich sinnvoll umgesetzt werden.



#### Abschnitt B: Glatthofstrasse bis Wallisellerstrasse

Die beidseits der Autobahn bestehende Wohnzone W3 wird über die Autobahn ausgedehnt. Für dieses Gebiet ist vor der Überbauung eine Baulandumlegung notwendig, da sich die heutigen Parzellenformen nicht zur Überbauung eignen. Als mögliche Rechtsinstrumente zur Re-

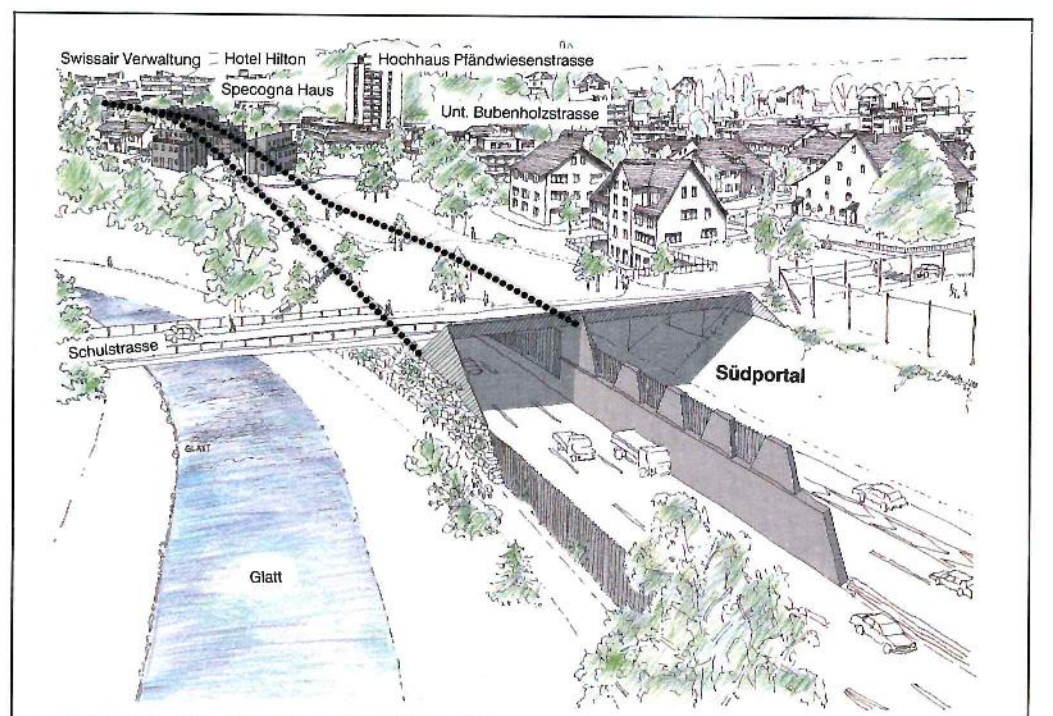
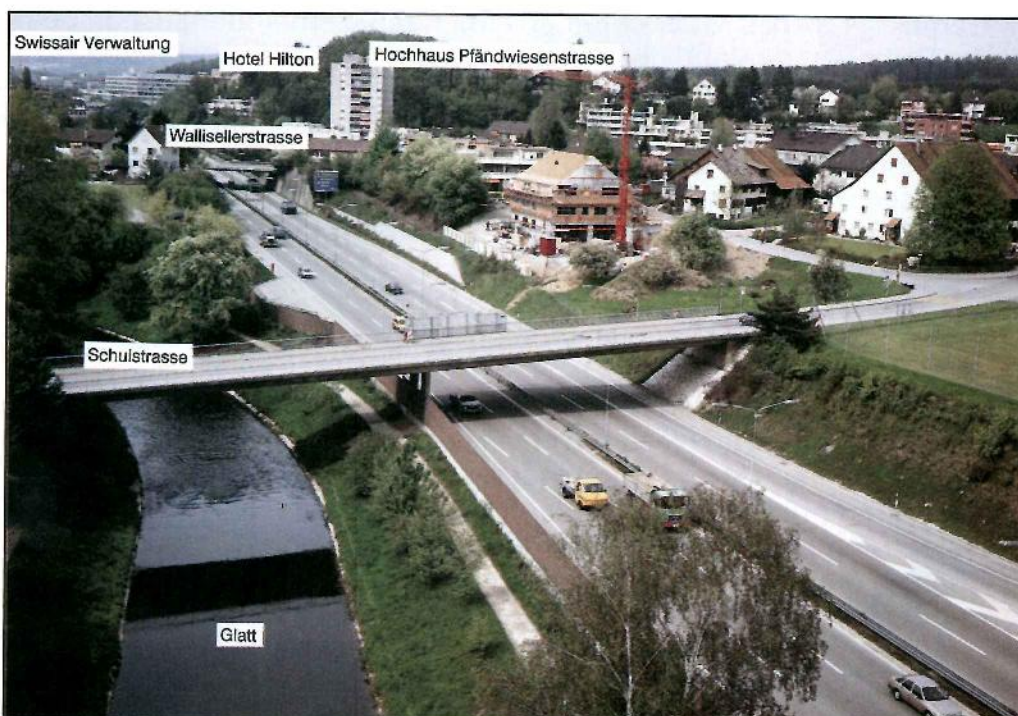
gelung der Überbauung bieten sich ein privater Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften oder eine Arealüberbauung ohne Sonderregelung an. Auf dem gemeindeeigenen Land werden Massnahmen zur Wohnbauförderung geprüft.



#### Abschnitt C1/C2: Wallisellerstrasse bis Schulstrasse

Der Abschnitt C1 wird von der Achse Wallisellerstrasse bis auf die Höhe nördlich des bestehenden Parkplatzes Schwimmbad der Wohnzone W2 zugewiesen. Der südlich an den Abschnitt C1 anschliessende Bereich bis zur Schulstrasse (C2) wird zusammen mit dem Land zwischen Autobahn

und Glattufer einer Erholungszone E2 zugewiesen. Das Land im öffentlichen Besitz zwischen dem östlichen Fahrbahnrand und den privaten Parzellen wird derselben Erholungszone zugeteilt. Der Unterhalt der Erholungszone ist Sache der Stadt Opfikon.



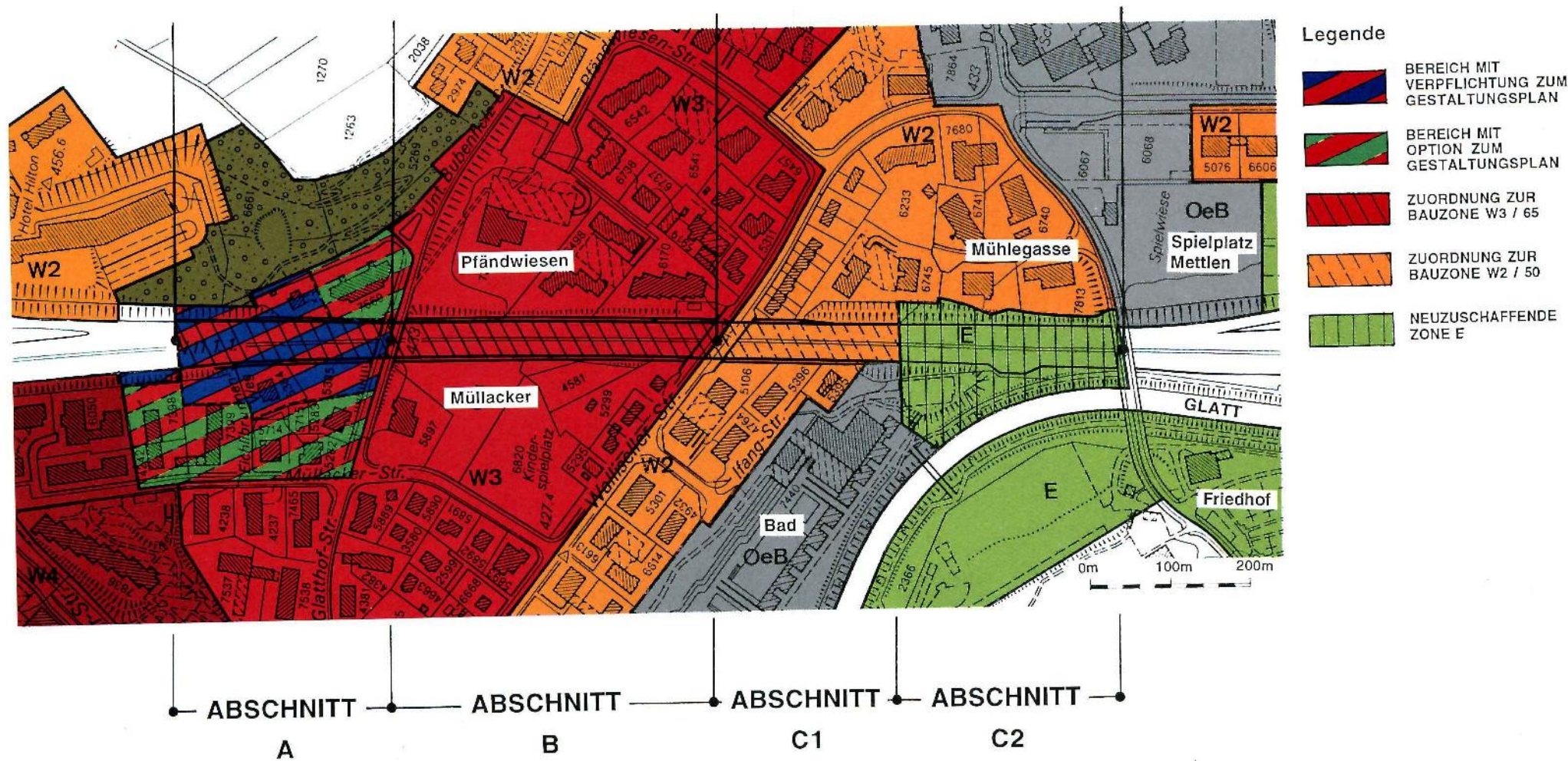
## Nutzungskonzept

NORDPORTAL  
HOTEL HILTON

GLATTHOFSTRASSE

WALLISELLERSTRASSE

SÜDPORTAL  
SCHULSTRASSE



### 4.2 Ertrag aus der Nutzung

Der Ertrag aus der Nutzung der Überdeckung wird gegen eine Konzessionsgebühr vollumfänglich der Stadt Opfikon überlassen. Für die Berechnung der Konzessionsgebühr gilt die Praxis des Bundesamtes für Strassenbau, wonach pro m<sup>2</sup> beanspruchtes Konzessionsgebiet insgesamt Fr. 142.10 an Bund und Kanton zu vergüten sind.

Der Konzessionsvertrag wird der Stadt Opfikon erlauben, die Fläche der Überdeckung im Baurecht an Private abzugeben. Zur Einzonung in Wohnzonen ist eine Fläche von gesamthaft rund 15 000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zudem soll der gemeindeeigene Spielplatz Müllacker auf die Überdeckung umplaziert und das dadurch freiwerdende Land verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Auch können kleinere Restparzellen entlang der N 11, welche sich teilweise im Besitz der Stadt Opfikon befinden, realisiert werden.

**Der effektiv realisierbare Nettoertrag aus der Nutzung der Überdeckung lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht genau beziffern. Die Nettobelastung für die Stadt Opfikon kann jedoch auf alle Fälle um mehrere Mio. Franken reduziert werden. In der Zwischenzeit konnten bereits Verhandlungen mit einigen an einer Überbauung interessierten Bauherren aufgenommen werden. Dabei werden auch die Aspekte hinsichtlich des subventionierten Wohnungsbaus geprüft.**

### 5. Beratung im Gemeinderat

Die parlamentarische Spezialkommission und der Gemeinderat vertreten trotz des hohen Kreditbetrages einhellig die Auffassung, dass die Überdeckung der N 11 aufgrund des zu erwartenden Ertrages sehr kostengünstig realisiert werden kann.

Als Hauptargumente für die Annahme der Vorlage werden insbesondere der Schutz der Bevölkerung gegen Lärm, die Wiedervereinigung der beiden Ortsteile sowie die Rückgewinnung von wertvollem Bauland vorgebracht. Der Gemeinderat hat die Kreditvorlage am 29. November 1993 mit 34:0 Stimmen gutgeheissen.

### 6. Schlussbetrachtungen

Mit der überbaubaren Überdeckungsvariante können in Opfikon neue städtebauliche Massstäbe gesetzt werden. Die Verwirklichung dieser rund 585 m langen Deckellösung mit Baukosten von gesamthaft 52 Mio. Franken wird von Bund und Kanton begrüsst, sofern die Stadt Opfikon den Mehrkostenanteil von 15 Mio. Franken übernimmt. Als Gegenleistung werden die Nutzung der Überdeckung und der daraus resultierende Ertrag gegen eine Konzessionsgebühr vollumfänglich der Stadt Opfikon überlassen.

Das im Investitionsprogramm der Stadt Opfikon enthaltene Bauvorhaben kann trotz des weiterhin hohen kommunalen Infrastrukturbedarfs (Erweiterung Alterszentrum Gibeleich) verkräftet werden. Die Erstellung dieses Lärmschutzbauwerkes wird sich positiv auf die Ankurbelung der Wirtschaft auswirken, davon dürfte auch das ortsansässige Gewerbe profitieren.

**Im Falle einer Verwerfung der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird der Kanton in jedem Fall das kürzere, nicht überbaubare Überdeckungsprojekt ausführen. Somit wäre die überdeckte Fläche nie als Wohnraum nutzbar und die beiden Ortsteile blieben weiterhin optisch getrennt. Ein negatives Abstimmungsergebnis wäre für alle Zeiten unumstösslich, da die Dimensionierung der Fundamente und Stützen eine spätere Überbauung nicht mehr zuliesse. Im weiteren ist bei einer Überbauung gemäss Variante Opfikon zu bedenken, dass mit einem Portalbau eine beachtliche zusätzliche Lärmschutzwirkung erzielt werden kann; ohne Überbauung würde dies dahinfallen.**

Stadtrat und Gemeinderat sind überzeugt, dass die Verwirklichung der Variante Opfikon einer städtebaulich einmaligen Chance gleichkommt. Es ist an den Stimmberechtigten, mit der Annahme dieser Vorlage einen Grundstein zur Steigerung der Lebensqualität und zur Förderung des Wohnungsbaus zu legen.

### 7. Antrag

**Stadtrat und Gemeinderat beantragen, die Vorlage anzunehmen.**