



KLEINANDELFINGEN, KANTON ZÜRICH

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM ROSENGARTEN

POTENTIALSTUDIE

17.07.2025

Impressum

Herausgeberin:
Amt für Hochbauten

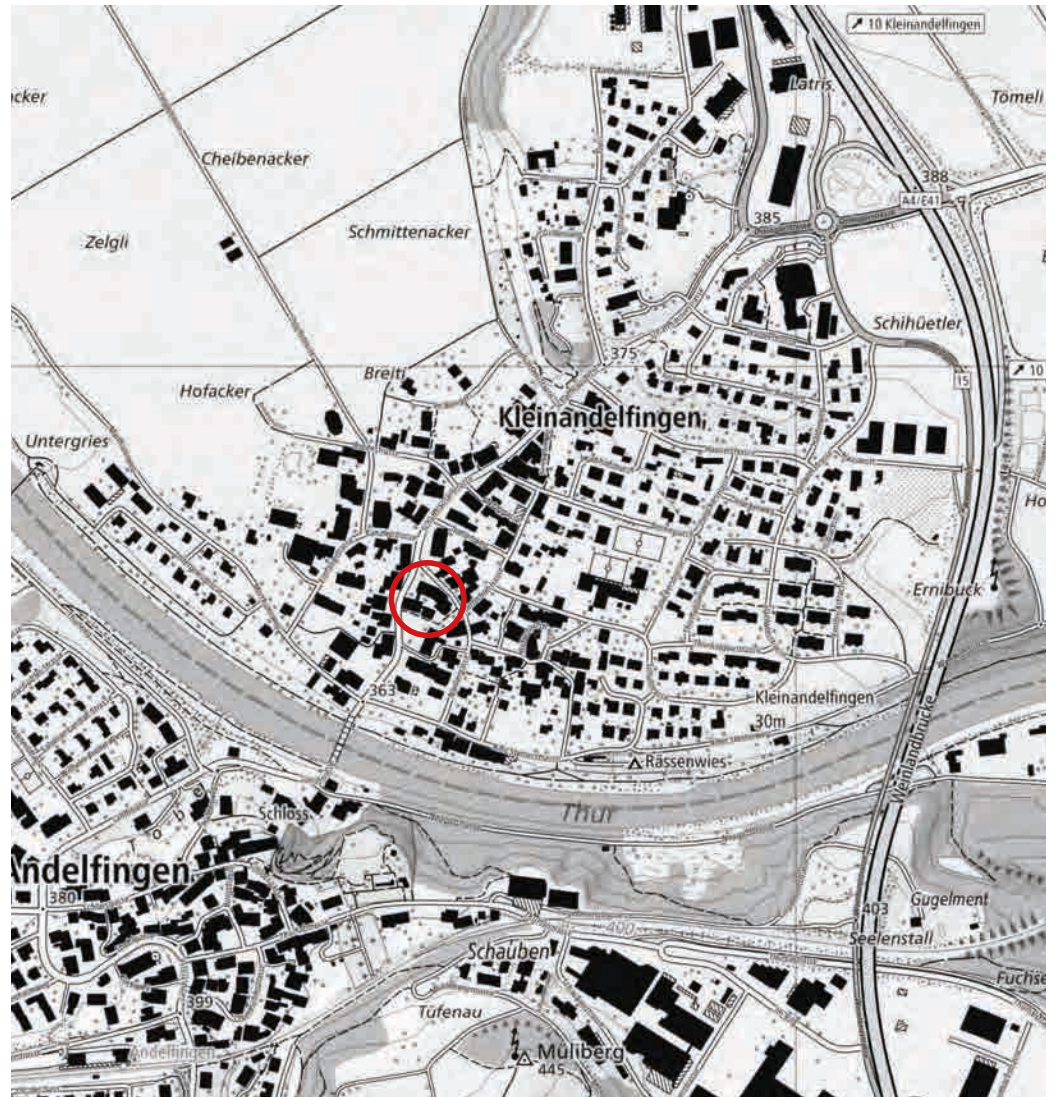
Inhalt/Redaktion:
planzeit GmbH Zürich
Karla Pilz
Britta Bökenkamp

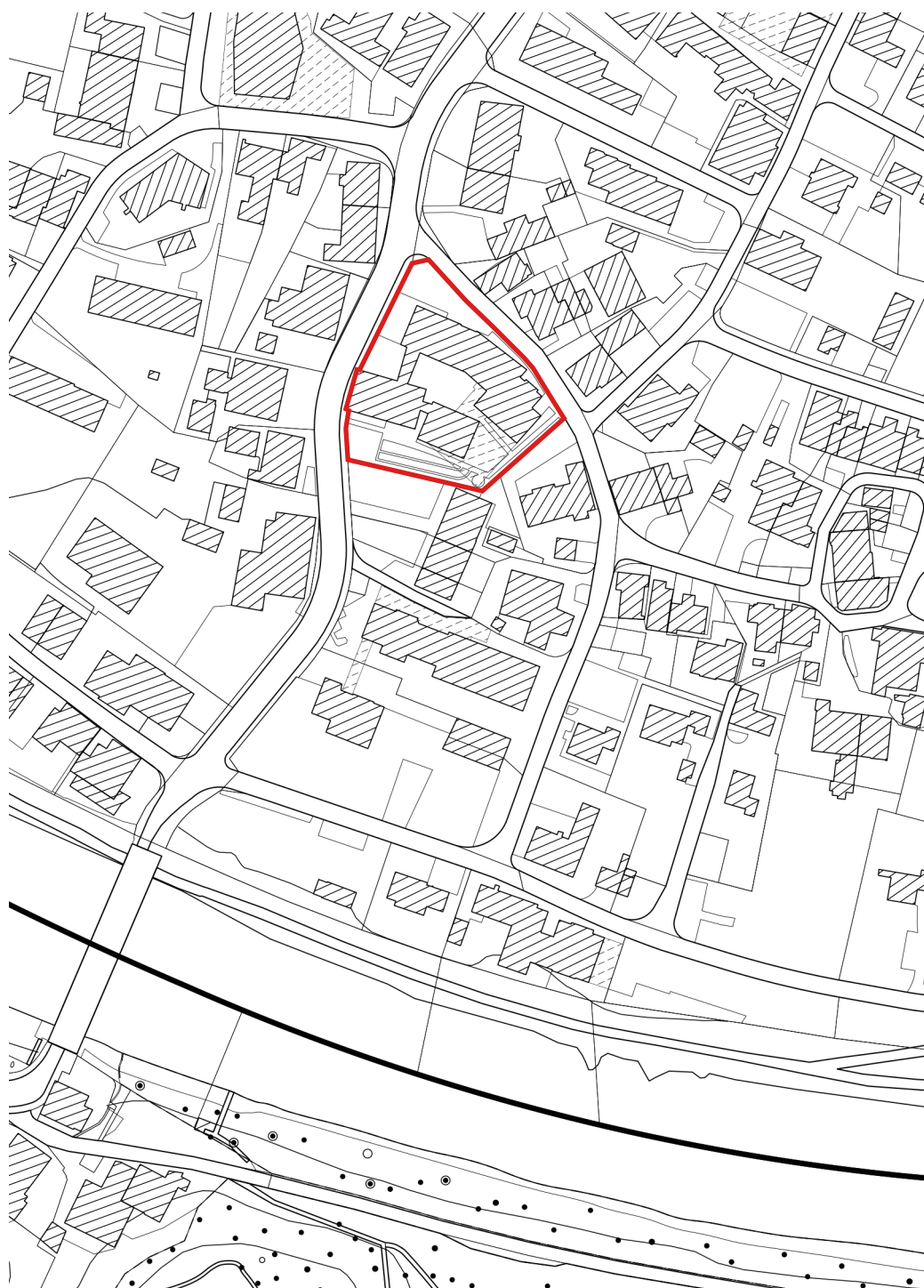
Zürich, 17.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFTRAG UND ZIELE7
1.1	Übersicht7
1.2	Ausgangslage8
1.3	Ziele	10
1.4	Vorgehensweise	11
2	FAZIT UND EMPFEHLUNGEN	14
2.1	Wesentliche Erkenntnisse	14
2.2	Entscheidungsmatrix.	16
2.3	Empfehlungen	18
2.4	Nächste Schritte	19
3	SITUATION	20
3.1	Perimeter / Lage	20
3.2	Fotos Aussen.	21
3.3	Fotos Innen	22
4	VARIANTENSTUDIUM	24
4.1	Nutzungsverteilung - Strategieentwicklung	24
4.2	Szenario A.1.D - Umbau Rochade	28
4.3	Szenario A.1.E - Umbau Basic.	34
4.4	Szenario B1 + B2 - Teilumnutzung.	38
4.5	Szenario C.1 - Ersatzneubau Rosengarten.	42
4.6	Szenario C.2 - Neubau externes Grundstück	46
5	WIRTSCHAFTLICHKEIT	48
5.1	Kosten / Kennwerte	48
5.2	Etappierbarkeit	50
5.3	Termine	51
6	RAHMENBEDINGUNGEN	52
6.1	Raumprogramm	52
6.2	Baurecht.	56
6.3	Ortsbild- und Denkmalschutz	57
6.4	Grundbuch / Dienstbarkeiten.	57
6.5	Gastroplanung.	58
6.6	Gebäudezustand	59
6.7	Schadstoffuntersuchung	60
6.8	Hindernisfreiheit.	61
6.9	Parkierung.	61
6.10	Lärmschutz	62
6.11	Nicht untersuchte Themen / Projektrisiken	63

7	ERGÄNZENDE UNTERSUCHUNGEN	64
7.1	Szenario A.1. _ Begradigung Bodenbelag Erdgeschoss.	64
7.2	Szenario A.1. _ Zugangssituation Haupteingang.	65
7.3	Szenario A.1. _ Anhebung Dach.	68
7.4	Szenario A.1. _ Anbau Küche	70
8	KONTAKTE	72
9	ANHANG	74





Situationsplan M 1:2000

1 AUFTRAG UND ZIELE

1.1 ÜBERSICHT

AUFTRAG

Im Auftrag des Fürsorgezweckverbands Andelfingen sollten für das Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten in Kleinandelfingen - vor dem Hintergrund anstehender Investitionsentscheide - das grundsätzliche Potential und spezifische Entwicklungsmöglichkeiten für die kommenden 20 Jahre abgeklärt werden.

ECKDATEN

Potentialstudie zur zukünftigen Nutzung des Wohn- und Pflegezentrums Rosengarten

Arealgrösse:

2'710 m²

Standort:

Schaffhauserstrasse 16, 8451 Kleinandelfingen

Katasternummer: 1878

Anzahl Betten:

47

Zeitraum:

2023-2025

AUFTRAGGEBENDE

Fürsorgezweckverband Andelfingen

1.2 AUSGANGSLAGE

ALLGEMEIN

Für den Bezirk Andelfingen wurde vom Gesundheitsobservatorium im Auftrag der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich ein Grundlagenpapier „Statistische Grundlagen zur Pflegeheimplanung 2013-2035, Kanton Zürich“ erstellt. Angesichts der Erwartung, dass künftig mehr ältere Personen länger in der eigenen Wohnung verbleiben können als heute, prognostiziert die Studie für das Jahr 2035 im Bezirk Andelfingen einen Mehrbedarf von rund 118 Pflegebetten gegenüber dem heutigen Angebot.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der strategischen Versorgungsplanung für den Bezirk Andelfingen durch eine Arbeitsgruppe des Gemeindepräsidentenverbands, soll das Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten hinsichtlich seines Potentials spezifisch untersucht werden. Träger des Wohn- und Pflegezentrums Rosengarten in Kleinandelfingen ist der Fürsorgezweckverband Andelfingen, der dem öffentlichen Beschaffungswesen untersteht.



Blick von Süden (Schaffhauser Strasse) zum Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM ROSENGARTEN

Das Wohn- und Pflegezentrum verfügt über 47 Plätze, die auf insgesamt 43 Pflegezimmer (davon 4 Doppelzimmer) verteilt sind. Die Auslastung des WPZ Rosengarten war in den letzten Jahren immer sehr gut, die Nachfrage nach Pflegeplätzen aus den angeschlossenen Gemeinden überstieg das Angebot in der Regel um 15-20%.

Der Rosengarten liegt zentral im Dorfkern der Gemeinde Kleinandelfingen und zeichnet sich durch seinen geborgenheitsvermittelnden Charakter aus. Dieser stellt ein Alleinstellungsmerkmal des Betriebs dar.

Für das Zentrum stehen in den kommenden Jahren grosse Ersatzinvestitionen im Bereich haustechnischer Anlagen an (Heizung, Klima, Lüftung). Gleichzeitig bestehen bei

den Gebäuden räumliche Limitationen hinsichtlich der Nutzung und des Betriebs, welche die Bewohnenden einschränken und die Arbeit des Personals erheblich erschweren:

- 8 Zimmer mit stark einschränkenden Dachschrägen
- 8 weitere Zimmer mit Türschwellen und Nasszellen, die nicht barrierefrei sind
- zu enge Korridorabschnitte, um mit Betten in die Zimmer einfahren zu können
- Gangabschnitte mit erheblichem Gefälle
- allgemein lange Wege für die Pflege
- fehlender Aufenthaltsraum für besonders zuwendungsbedürftige Personen
- räumlich ungenügende und zu kleine Lager- und Bewirtschaftungsflächen
- Arbeitsplätze ohne Tageslicht (Wäscherei im Durchgang des Untergeschosses)
- grosse Entfernung zwischen Küche und Speisesaal
- zu kleine Küche und fehlende Kühlräume (Die hauseigene Küche produziert heute auch Mahlzeiten für den Mahlzeitendienst, welcher diese an Personen liefert, die zu Hause betreut werden. Die Nachfrage dafür ist in den letzten Jahren stark gestiegen.)
- starkes Gefälle des Vorplatzes am Haupteingang, so dass dieser nicht eigenständig mit Rollstühlen und Rollatoren befahren werden kann
- ungeeigneter Bodenbelag im Erdgeschoss, der zu Trittunsicherheiten führt und das Befahren mit Speisewagen erschwert



Situationsplan

ALTERSEINRICHTUNGEN - VERSORGUNGSREGION WEINLAND

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Steuerung der Bettenkapazitäten gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVwG) erarbei-

tet das Amt für Gesundheit der Gesundheitsdirektion das Projekt Pflegeheimbettenplanung 2027.

Um eine für alle Regionen im Kanton Zürich bedarfsgerechte stationäre Pflegeversorgung sicherzustellen, erfolgt die Planung der Pflegeheimbetten in funktionalen Räumen, den sogenannten Versorgungsregionen. Die Versorgungsregion Weinland umfasst heute 292 Betten in 5 verschiedenen Einrichtungen, darunter das WPZ Rosengarten in Kleinandelfingen, das 16% der heute verfügbaren Plätze abdeckt.

Der zukünftige für die Region zu erwartende Bedarf liegt gemäss Prognose bei 355-373 Betten, was einem Zuwachs von 21 - 28 % entspricht.



Bettenkapazität der Alterseinrichtungen Versorgungsregion Weinland

1.3 ZIELE

Die Potentialstudie soll den Vorstand des Fürsorgezweckverbandes in die Lage versetzen, eine Strategieempfehlung zur Positionierung des Wohn- und Pflegezentrums in der Versorgungsplanung zuhanden der Verbandsgemeinden und zum strategischen Umgang mit der Liegenschaft in Bezug auf bauliche Investitionen abzugeben.

Unter Berücksichtigung der sich wandelnden Bedürfnisse von Bewohnern, Angehörigen und Mitarbeitenden soll abgeschätzt werden können:

- Die Anzahl Betten, die in den Gebäuden in 20 Jahren betrieben werden können.
- Welche Bewohnerbedürfnisse (Pflegeanforderungen, Krankheitsbilder) können in den

- Gebäuden in 20 Jahren bedient werden?
- Sind neben den in der Investitionsplanung vorgesehenen Massnahmen weitere Massnahmen erforderlich, um die Nutzungspotentiale auszuschöpfen?
- Wie ist die Wirtschaftlichkeit des Betriebes unter diesen Annahmen einzuschätzen?

1.4 VORGEHENSWEISE

In einem ersten Schritt wurden Gespräche mit dem Betrieb geführt und das Alterszentrum vor Ort besichtigt. Dabei wurde der Zustand begutachtet und alle Räume aufgenommen. Diese wurden mit den vorhandenen Grundrissplänen abgeglichen und in einem vollständigen tabellarischen Raumprogramm erfasst, welches die Grundlage für die Erarbeitung des zukünftigen Raumbedarfs bildete.

Im Austausch mit dem Betriebsteam wurde die heutige Situation konkret besprochen und die dabei identifizierten Probleme und Schwachstellen festgehalten.

In einem nächsten Schritt wurde die Situation hinsichtlich ihrer baurechtlichen Rahmenbedingungen untersucht und das ortsbauliche Umfeld beurteilt.

Im Austausch mit der Bauherrschaft wurden verschiedene grundsätzliche Entwicklungsszenarien diskutiert. Dabei wurden Fragen u.a. nach wandelnden Bedürfnissen der Bewohner:innen, die übergeordnete Versorgung für ältere Menschen in den drei Verbandsgemeinden sowie spezifische betriebliche Anforderungen diskutiert und daraus drei verschiedene Entwicklungsszenarien abgeleitet.

SZENARIO A - ANPASSUNG: UMBAU / SANIERUNG

Ziel: Betrieb Altersheim verbessern

SZENARIO B - UMDENKEN - UMBAU / NUTZUNGSÄNDERUNG

Ziel: Nutzung Altersheim überdenken, neue Wohn-u. Betreuungsformen

SZENARIO C - ERNEUERUNG - ERSATZNEUBAU / NEUBAU

Ziel: optimaler Betrieb Altersheim

Diese wurden anhand des aufgearbeiteten Planmaterials in einzelnen Varianten studiert und beurteilt.

Die weiteren vertiefenden Untersuchungen beschränkten sich im Wesentlichen auf die Szenarien A und C, da das Szenario B im Vergleich keine sinnvolle Lösung darstellte.

Für Szenario A wurde eine Vielzahl einzelner Eingriffe in einem Massnahmenkatalog erfasst und bewertet. Da sich die Frage nach dem zukünftigen gastronomischen Konzept des Betriebs als wesentlicher Faktor herausstellte, wurde ein Gastroplaner (Firma planbar ag) beigezogen um die Kapazitäten des Rosengartens zu validieren.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen zusammen mit den als sinnvoll erachteten Umbaumassnahmen in einen Vorschlag für den Umbau des Wohn- und Pflegezentrums ein und wurden mit Kosten und Etappierungsmöglichkeiten hinterlegt.

Szenario C wurde als Vergleichsvariante in zwei verschiedenen Varianten weiterver-

folgt und ebenfalls mit Grobkosten hinterlegt.

WORKSHOP ZUR STRATEGIEFINDUNG

Um eine gemeinsame Haltung über die Stossrichtung der Empfehlung an den Gemeinderat zu entwickeln, wurden die Ergebnisse der Studie in einem Workshop mit dem Vorstand des Fürsorgeverbands Andelfingen und Vertretern des Betriebs Rosengarten erörtert.

Dabei wurden neben den konkreten Varianten zur Zukunft des Rosengartens auch die übergeordnete aktuelle und prognostizierte Situation der Pflegeeinrichtungen in der Versorgungsregion Weinland beleuchtet.

Da das Gremium ausserhalb des Standorts Rosengarten Kleinandelfingen über keine Entscheidungskompetenzen verfügt, wurden Szenarien zu Neubauten an einem externen Standort und Optionen zu weitergehenden überregionalen Angeboten frühzeitig ausgeklammert und stattdessen die Umbaumöglichkeiten im Bestand vertieft diskutiert sowie eine entsprechende Empfehlung erarbeitet. Diese ist im vorliegenden Bericht abgebildet. Die Neubauvarianten dienen dabei zum Vergleich oder für Entscheidungen auf übergeordneter Ebene.

2 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

2.1 WESENTLICHE ERKENNTNISSE

Das Wohn- und Pflegezentrum Kleinandelfingen weist für die kommenden 20 Jahre ein akzeptables Nutzungspotential als Standort für ein Alterszentrum auf und kann grundsätzlich als solches weitergeführt werden. Die zentrale Lage mitten im Ort und der familiäre Charakter werden auch zukünftig als grosse Qualität für das Wohnen im Alter sehr geschätzt werden. Die heute bestehenden Probleme sind aber, aufgrund der bestehenden, kleinteiligen baulichen Struktur, nur teilweise anpassbar, so dass die betrieblichen Einschränkungen lediglich auf ein zufriedenstellendes Mass reduziert und die internen Abläufe kaum verbessert werden können. Eine Ausweitung des Angebots, beispielsweise mit einer Erhöhung der Bettenzahl oder einer Demenzstation, ist im Bestand nicht möglich.

Wirklich zufriedenstellend liessen sich die bestehenden Probleme nur mit einem Neubau, idealerweise auf einem neuen Grundstück, lösen. Sofern ein potentieller Standort vorhanden wäre, könnte damit allenfalls auch die Zahl der Betten erhöht und das Angebot, z.B. für Demenzstation, ausgeweitet werden. Allerdings wären dabei auch hohe Investitionskosten erforderlich.

Die Verbesserung der Situation durch eine teilweise Umnutzung (Szenario B) des Gebäudes zu anderen, weniger betreuten Wohnformen stellt sich im Betrieb hingegen als nicht zweckmässig dar.



Blick von der Schaffhauserstrasse zum Eingangsbereich Rosengarten

SZENARIO A - SANIERUNG / UMBAU

Unter der vorgegebenen Prämisse die Anzahl der Pflegezimmer beizubehalten, ist das räumliche Verbesserungspotential sehr begrenzt.

Die knapp bemessene Küchenfläche kann durch den zusätzlichen Ausbau des heute angrenzenden Büros, erweitert werden. In Kombination mit zusätzlichen Kühlflächen könnte so die gastronomische Kapazität auf bis zu 50 zusätzliche Mahlzeitendienste erhöht werden, um die externe Verpflegung älterer Menschen weiter auszubauen. Der Verlust des Büros müsste durch die Unterbringung der beiden Arbeitsplätze in anderen Verwaltungsräumen kompensiert werden.

Die hindernisfreie Anpassung des im Fokus der Denkmalpflege stehenden Gebäudeteils Haus C ist auf Kosten einer Reduktion der Raumhöhen unter das gesetzliche Minimum (Ausnahmebewilligung möglich) erreichbar. Durch eine Neugestaltung der Vorgartensituation mit dem historischen Rosengarten kann auch das Gefälle des Eingangsbereichs von der Schaffhauserstrasse her angepasst werden.

Die beengten Verhältnisse im Dachgeschoss der Häuser A und B liessen sich durch eine Verbreiterung des Ganges bzw. der Zimmertüren auf Kosten der Pflegezimmergrössen leicht verbessern. Die Problematik der vorherrschenden tiefen Dachschrägen könnte hingegen nur durch einen kompletten Austausch des Dachstuhls und des Daches gelöst werden, was mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden wäre. Der fehlende Aufenthaltsbereich für besonders pflegebedürftige Personen, die strukturell bedingte Problematik der langen Wege für das Personal und die getrennte Lage von Küche und Restaurant sind jedoch nicht lösbar. Auch die labyrinthischen Flächen im Untergeschoss und die unzureichenden Lagermöglichkeiten sind baulich nicht anpassbar. Die Einhaltung der arbeitsrechtlichen Bedingungen aufgrund des fehlenden Tageslichts in der Wäscherei ist zu prüfen und ggf. eine Auslagerung in Betracht zu ziehen.

Somit bleiben folgende, der eingangs erwähnten Probleme weiterhin bestehen:

- 8 Zimmer mit stark einschränkenden Dachschräge
- zu enge Korridorabschnitte, um mit Betten in Zimmer einfahren zu können
- Gangabschnitte mit erheblichem Gefälle
- allgemein lange Wege für die Pflege
- fehlender ruhiger Aufenthaltsraum für besonders zuwendungsbedürftige Personen
- räumlich ungenügende und zu kleine Lager- und Bewirtschaftungsflächen
- Arbeitsplätze ohne Tageslicht (Wäscherei im Durchgang des Untergeschosses)
- grosse Entfernung zwischen Küche und Speisesaal

SZENARIO B - TEILUMNUTZUNG

Eine Umnutzung von Pflegezimmern zu Wohneinheiten (wie z.B. Wohncluster / Be-treute Wohngruppen / Alters-WG's) ist aufgrund der strukturellen Gegebenheiten nicht sinnvoll. Der gestalterische Spielraum für adäquate Grundrisse mit räumlichem Mehrwert ist zu gering und grundsätzliche bauliche Restriktionen wie Raumhöhen, Dachschrägen, etc. bleiben auch bei dieser Nutzung bestehen. Zudem ist ein vom Pflegezentrum unabhängiger Betrieb aufgrund der Erschliessungssituationen nicht möglich.

Eine vollständige Umnutzung der Gebäude bei Aufgabe des Standortes ist denkbar, müsste aber für konkrete Aussagen zunächst im Rahmen einer separaten Studie, unter Berücksichtigung der neuen Nutzungsart, untersucht werden.

SZENARIO C - ERSATZNEUBAU / NEUBAU

Ein Ersatzneubau am gleichen Standort ist grundsätzlich möglich, wäre aber, aufgrund des baurechtlichen Korsetts der Kernzone und der Anforderungen des Ortsbild- und Denkmalschutzes mit gewissen betrieblichen Kompromissen und mit sehr hohen Investitionskosten sowie der Bereitstellung eines Provisoriums während der Bauzeit verbunden.

Ein Neubau an einem anderen Standort stellt grundsätzlich eine sehr interessante Alternative dar, ist aber neben hohen Investitionskosten zunächst an die Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstücks gebunden. Auch empfiehlt es sich den Bedarf an zukünftigen Angeboten für ältere Menschen zunächst gemeindeübergreifend für die gesamte Versorgungsregion zu betrachten. In einem solchen Szenario könnte das Angebot des Rosengartens um zusätzliche Angebote wie Demenz, Akutpflege, medizinische Angebote o.ä. erweitert werden. Ein Provisorium als Übergangslösung wäre in diesem Fall nicht notwendig. Es müsste jedoch die Frage nach einer alternativen Nutzung für die bestehende Immobilie geklärt werden.

2.2 ENTSCHEIDUNGSMATRIX

Die vertieft untersuchten und im Workshop ausgewählten Vergleichsvarianten wurden in einer Entscheidungsmatrix gegenübergestellt und qualitativ beurteilt.

Dabei wurden Aussagen zu verschiedenen Kriterien der betrieblichen Anforderungen und der Marktkonformität getroffen.




Die Varianten wurden hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit sowie dem jeweiligen Zeithorizont und der identifizierten Risiken beurteilt.

Der Vergleich liefert kein eindeutiges Endergebnis. Vielmehr weisen alle Szenarien Stärken und Schwächen auf. Der strategische Entscheid für eine Variante muss daher durch die Fokussierung auf einzelne, als entscheidend erachtete Kriterien erfolgen und ist nicht zuletzt eine Frage der zur Verfügung stehenden Alternativen.

*1 - fiktives Grundstück in Andelfingen (GSF: 3'000 m²), Grundstückspreise gemäss www.immobiliensindex.ch, ca. 900,- CHF /m², Grundstücksgrösse 3'000 m², unbebautes Bauland;
Quadratmeterpreise Haus Andelfingen: 7'100,- CHF/m²

*2 - ab Festlegung externer Standort Provisorium

*3 - ab Erwerb Grundstück zur Umsetzung

VERGLEICH	SANIERUNG UMBAU	ERSATZ- NEUBAU	NEUBAU
			
	A.1.E	C.1	C.2
	Umbauvariante Rosengarten Basic	Ersatzneubau Rosengarten	Neubau externes Grundstück
KRITERIEN			
Betriebliche Kriterien			
Organisatorische Abläufe Betrieb	o	o/+	+
Organisatorische Abläufe Gastrobereich	-	+	+
Angebot externer Mahlzeitendienst	o/+	+	+
Hindernisfreiheit	o	+	+
Betreuung Demenzpatienten	-	o	+
Optimale Betriebsgrösse	o	o	+
Kriterien Marktkonformität			
Identität / Atmosphäre	+	o/+	o
Lage / Erschliessung	+	+	
Qualitäten Arbeitsplatz	o	+	+
Qualitäten Bewohnerzimmer	-	+	+
optimales Dienstleistungsangebot	o/-	o	+
Freiraumangebot	o	+	+
Parkplatzsituation	o	o/+	+
BEWERTUNG	o	o/+	+
Herausforderungen / Risiken			
Umbau im bewohnten Zustand	o	+	+
Umzug Bewohner (Bauzeit)	+	-	+
Erwerb geeignetes Grundstück	+	o	-
BEWERTUNG	o/+	o	o
KENNWERTE / KOSTEN			
GF in m2	4'100	5'050	4'800
GV in m3	14'290	13'860	15'240
Anzahl Zimmer Altersheim	43	47	48
Anzahl Betten Altersheim	47	50	50
m2 pro Bewohner Altersheim	87	101	96
Erstellungskosten Gebäude +/- 25%, inkl. MWSt.	4'300'000	22'700'000	19'800'000
Kosten pro Bett, in CHF	91'489	454'000	396'000
Kostenschätzung Provisorium	o	8'000'000	o
Grundstückskosten Kauf in CHF *1	o	o	2'700'000
Gesamtkosten CHF +/- 25%, inkl. MWSt.	4'300'000	30'700'000	22'500'000
Betriebsausfälle während Bauzeit	JA (teils)	JA (teils)	NEIN
Urnenabstimmung erforderlich	JA	JA	JA
min. Dauer Umsetzung, in Jahren	1.5	5 *2	4 *3
BEWERTUNG WIRTSCHAFTLICHKEIT	o/+	-	o/-
GESAMTBEWERTUNG	o/+	o/-	o

2.3 EMPFEHLUNGEN

Da der Fürsorgeverband über die Liegenschaft des Rosengartens hinaus keine Zuständigkeiten hat und auch keine unmittelbar naheliegenden Grundstücke zur Verfügung stehen, beschränkt sich die Empfehlung auf die Massnahmen im Rahmen einer Sanierung.

Der Vorstand des Fürsorgeverbandes Andelfingen und die planzeit GmbH empfehlen daher, den Rosengarten einer umfassenden Sanierung zu unterziehen und darüber hinaus folgende Massnahmen zu ergreifen:

- Erweiterung der Küche: Die Kapazität der Speisenproduktion kann um 50 Mahlzeiten angehoben werden. Damit kann, mit Unterstützung der Spitex, die Zahl der Personen, die länger in ihren Wohnungen verbleiben können, erhöht werden.
- Barrierefreier Umbau des denkmalgeschützten Hauses C, um einen angemessenen schwellenlosen Mindeststandard und bodenebene Duschen anbieten zu können.
- Verbesserung der Zugangssituation im Bereich des Haupteingangs, um eine selbstständige Befahrbarkeit (mit Rollstühlen und Rollatoren) durch die Bewohnenden zu gewährleisten.
- Austausch des Bodenbelags im Eingangsbereich zur Erhöhung der Trittsicherheit für die Bewohnenden und zur Verbesserung der Befahrbarkeit mit Speisewagen von der Küche zum Restaurant.



Alltagssituation im Speisesaal Rosengarten

Mit diesen Massnahmen kann dem bestehenden Sanierungsstau begegnet und der Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums, unter Beibehaltung der heutigen Standortqualitäten, für die nächsten 20 Jahre gesichert werden. Auch wenn im betrieblichen Alltag weiterhin einige Hürden zu überwinden sind, bietet der Rosengarten ein würdiges und

geschätztes Betreuungsumfeld für die Bewohner:innen. Der Betrieb profitiert letztlich von der geschaffenen Atmosphäre, den etablierten Strukturen, vor allem aber vom Einsatz der sehr engagierten Mitarbeitenden. Angesichts der sich wandelnden Ansprüche unserer Gesellschaft besteht allerdings ein gewisses Risiko, diese auch in Zukunft zu finden.

Als langfristige Lösung ist früher oder später ein Neubau in der Gemeinde erforderlich. Die dafür erforderlichen Investitionskosten sind vor dem Hintergrund der konkreten Standortfrage und im Zusammenhang mit der langfristigen strategischen Planung aller Verbandsgemeinden zu beurteilen.

2.4 NÄCHSTE SCHRITTE

Die Empfehlung aus der Potentialstudie wird an die Gemeinderäte der Zweckverbands-
gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen herangetragen. Diese treffen den über-
geordneten Entscheid über das weitere Vorgehen.

Für die konkreten Planungs- und Abstimmungsschritte ist zunächst die Versorgungs-
planung des Kantons Zürich und damit das Inkrafttreten der neuen Pflegeheimliste,
voraussichtlich im August 2026, abzuwarten.

3 SITUATION

3.1 PERIMETER / LAGE

Objektname: Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten
Kataster: 1878
Adresse: Schaffhauserstrasse 16, 8451 Kleinandelfingen
Eigentümer: Fürsorgeverband Andelfingen



Katasterplan GIS, Stadt Zürich, massstabslos



Orthofoto GIS, Stadt Zürich, massstabslos

3.2 FOTOS AUSSEN



Haupteingang mit Vorplatz



Strassenansicht mit Rosengarten



Gartensitzplatz



Garten mit Rundlauf



Blick in den Innenhof



Blick von der Niedergasse



Personaleingang Niedergasse



Zufahrt Tiefgarage von der Niedergasse

3.3 FOTOS INNEN



Speiseraum



Mehrzweckraum



Bewohnerzimmer Dachgeschoss Haus B



Türschwelle Bewohnerzimmer Haus C



Dusche Bewohner - nicht schwellenlos



Pflegebad



zu enge Korridorbereiche Dachgeschoss



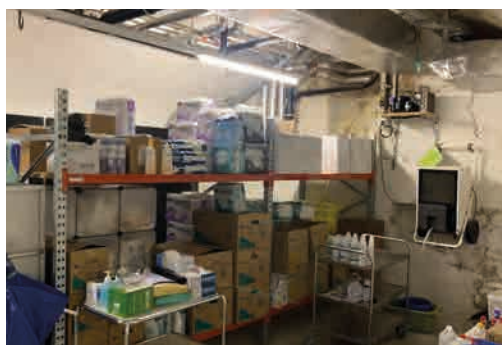
Korridorbereich Dachgeschoss



Korridore UG - Abstellort Putzwagen



Stuhllager Gang Untergeschoss



Lagersituation Untergeschoss



Technikraum mit Lagernutzung



Lagersituation Untergeschoss



Aktenlager Untergeschoss



Gastroküche Erdgeschoss



Wäscherei im Untergeschoss ohne Tageslicht

4 VARIANTENSTUDIUM

4.1 NUTZUNGSVERTEILUNG - STRATEGIEENTWICKLUNG

BESTAND

A

SZENARIO A - ANPASSUNG

UMBAU / SANIERUNG

Betrieb Altersheim verbessern

B

SZENARIO B - UMDENKEN

UMBAU / NUTZUNGSÄNDERUNG

Nutzung Altersheim überdenken,
neue Wohn-u. Betreuungsformen

C

SZENARIO C - ERNEUERUNG

ERSATZNEUBAU / NEUBAU

optimaler Betrieb Altersheim

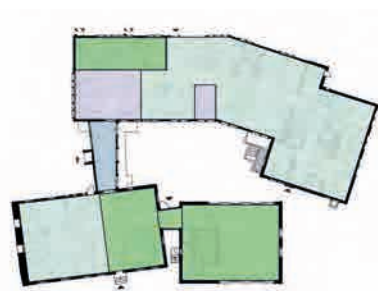
Altersheim

Verwaltung

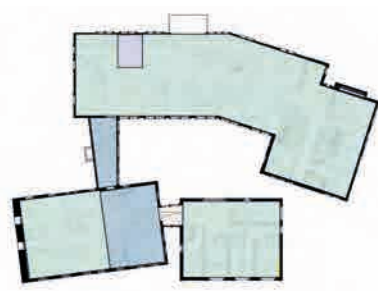
Gastro

Öffentl. Nutz.

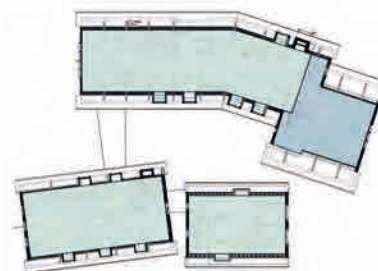
Auswahl
Vertiefung



Erdgeschoss




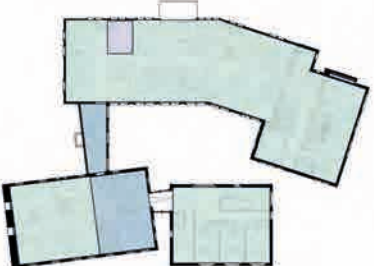
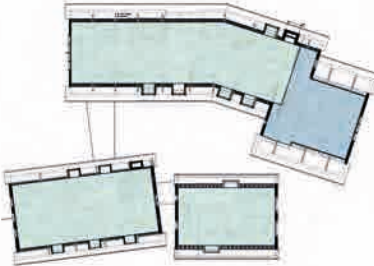
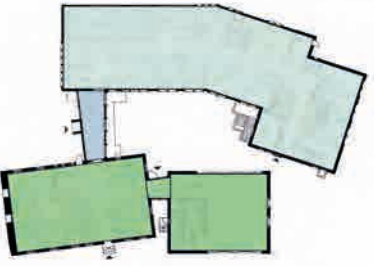
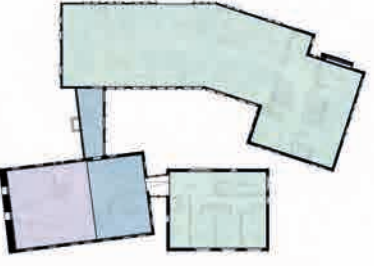
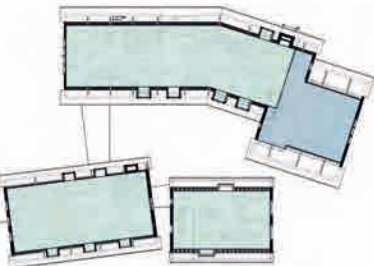
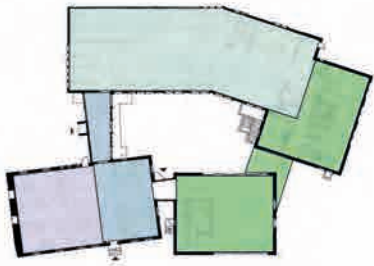
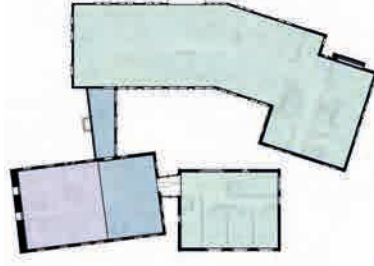
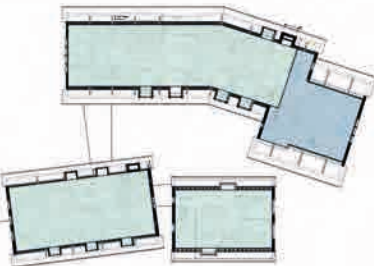
Obergeschoss



Dachgeschoss




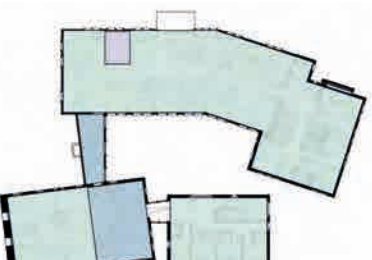
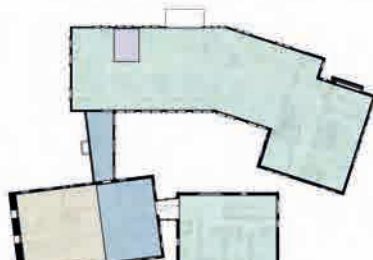
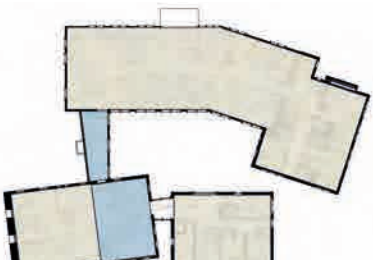
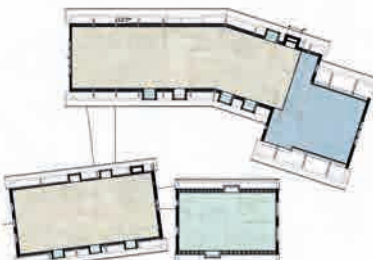


SZENARIO A - ANPASSUNG _ UMBAU / SANIERUNG

Betrieb Altersheim verbessern

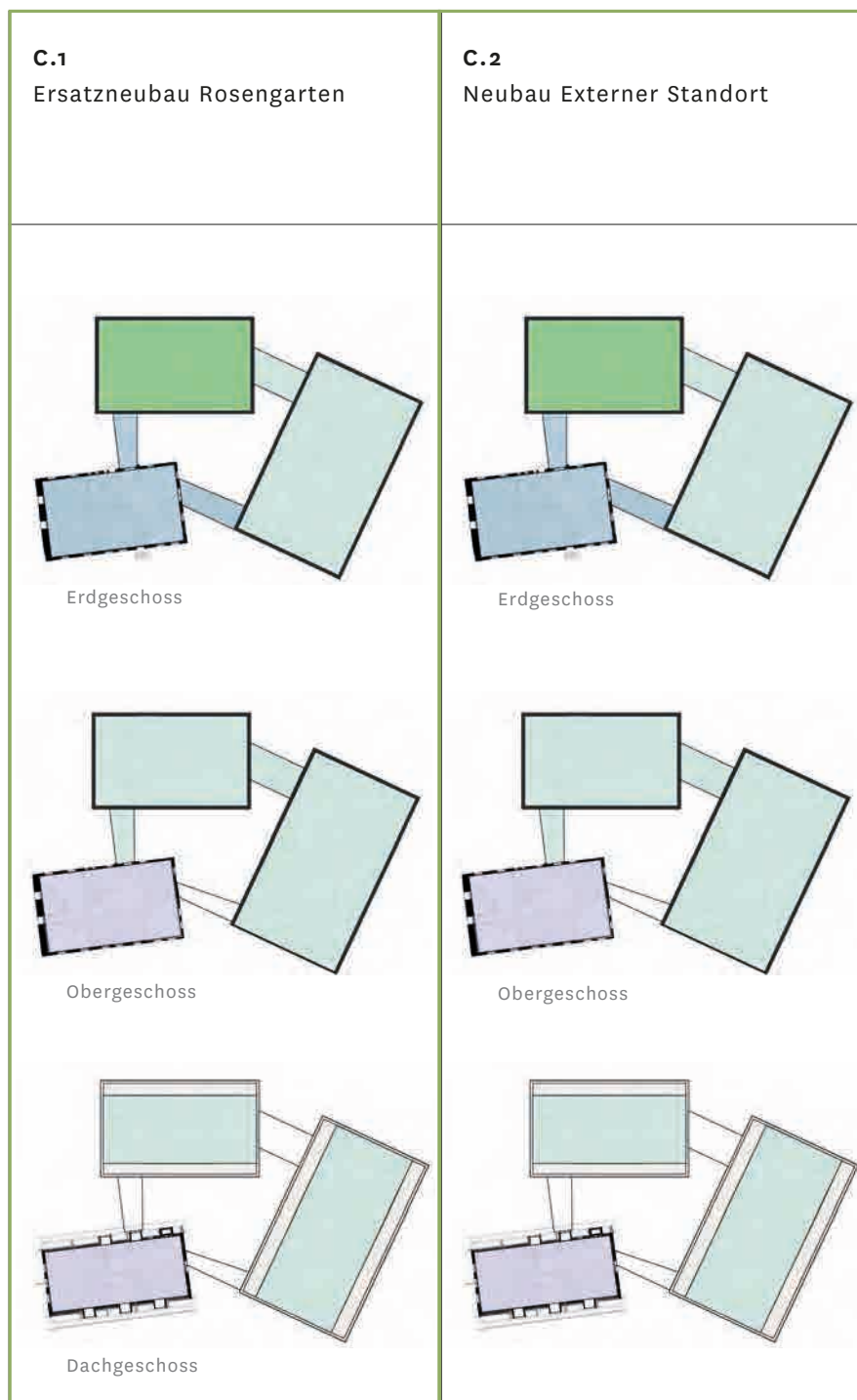
A.1 Vergrößerung Küche + weitere Eingriffe	A.2 Verlegung Küche + weitere Eingriffe K.O.-Kriter.: Deckenhöhe Haus C	A.3 Verlegung Küche + Verbindung Haus A und D K.O.-Kriter.: Schliessung Hof
 <p>Erdgeschoss</p>  <p>Obergeschoss</p>  <p>Dachgeschoss</p>	 <p>Erdgeschoss</p>  <p>Obergeschoss</p>  <p>Dachgeschoss</p>	 <p>Erdgeschoss</p>  <p>Obergeschoss</p>  <p>Dachgeschoss</p>

SZENARIO B - UMDENKEN _ UMBAU / NUTZUNGSÄNDERUNG

Nutzung Altersheim überdenken, neue Wohn-u. Betreuungsformen

B.1 Teilumnutzung Umbau DG zu Alterswohn. / Wohngruppen	B.2 Teilumnutzung Umbau Haus C zu Alterswohn. / Wohngruppen	B.3 Umnutzung Totalumbau zu Alterswohn. / Wohngruppen K.O.-Kriterium: Bedarf, gekoppelt an Szenario C.2
 <p>Erdgeschoss</p>	 <p>Erdgeschoss</p>	 <p>Erdgeschoss</p>
 <p>Obergeschoss</p>	 <p>Obergeschoss</p>	 <p>Obergeschoss</p>
 <p>Dachgeschoss</p>	 <p>Dachgeschoss</p>	 <p>Dachgeschoss</p>

SZENARIO C - ERNEUERUNG _ ERSATZNEUBAU / NEUBAU
 optimaler Betrieb Altersheim



4.2 SZENARIO A.1.D - UMBAU ROCHADE

VERWORFENE VARIANTE

Anzahl Bewohnerzimmer: 43 (Verlust zu Bestand: keine)

KÜCHE

Erweiterung der Küche um das ehemalige Spitex-Büro und Verlegung des Abwaschbereichs. Einbau zusätzlicher, grosser Kühlschränke im ehemaligen Abwaschbereich.
Flächenzuwachs Küche: 29m², +31%

BEWOHNERZIMMER

Verlegung Bewohnerzimmer aus Haus C in Haus A und B mittels Abtausches weiterer Nutzungen.
Zusätzliches Bewohnerzimmer im DG Haus A durch Verkleinerung Mehrzweckraum.

BÜROS / VERWALTUNG

Zusammenlegung der Büros / Verwaltung in Haus C.

WÄSCHEREI

Verlegung der Wäscherei ins Erdgeschoss Haus C für verbesserte Arbeitsbedingungen.
Nutzung der ehemaligen Fläche im UG als Garderobe und Lagerfläche.

MEHRZWECKRAUM

Verkleinerung des Mehrzweckraums. Für grössere Veranstaltungen kann das Restaurant genutzt werden. Die gewonnene Fläche wird zu einem Bewohnerzimmer ausgebaut.

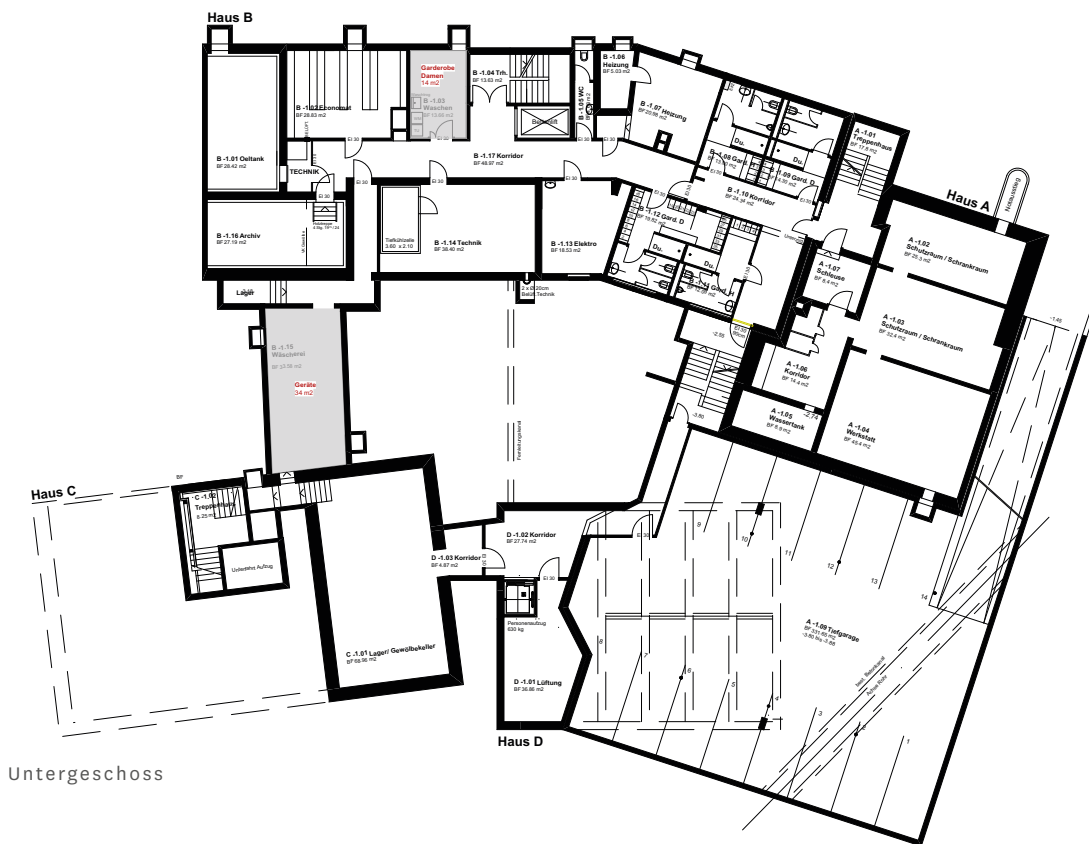
WEITERE RÄUME

Rochaden bei Pflegebad, Teeküche, Geräteraum, Garderobe Damen, Ausguss zur Optimierung der Abläufe bzw. als Folge der Verlegung von Pflegerzimmern.

WIRTSCHAFTLICHKEIT / KENNWERTE

Erstellungskosten:	4.50 Mio CHF, inkl. MwSt, Genauigkeit +/- 25%
Kosten pro Bett:	95'745 CHF
Geschossfläche GF:	4'147 m ²

Die zugrunde liegende Idee, durch den Tausch einzelner Nutzungen im denkmalgeschützte Haus C die Verwaltungs- und Betriebsräume anzuordnen und die Pflegezimmer gebündelt in den bereits heute barrierefreien Häusern A und B unterzubringen, bedingt enorme Rochaden und Eingriffe im gesamten Gebäude. Die dadurch neu geschaffenen Betriebsabläufe wurden seitens des Betriebes in Teilen als problematisch beurteilt.



Untergeschoss



Erdesgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

1. Etappe 3

Bauzeit: 2-3 Monate



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Massnahmen:

Haus B:

- Umbau Bewohnerzimmer zum Hof
- Ausbau neue Teeküche und Pflegebad

Herausforderungen:

- temporär 4 Bewohnerzimmer weniger

Lösung: rechtzeitig leer ziehen bzw. nicht neu vermieten

3 Bewohnerzimmer umziehen Zimmer DG Haus A+B

- temporär kein Raum für Geräte

Lösung: temporäre Unterbringung in neuen Büros DG Haus C

1. Etappe 4

Bauzeit: 1-2 Monate



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Massnahmen:

Haus B:

- Umbau Pflegebad, Garderobe und Büro TD zu Bewohnerzimmern

Herausforderungen:

- temporär kein Raum für Garderobe und Büro TD

Lösung: temporäre Doppelnutzung Büro DG Haus C und 1 umgebautes Bewohnerzimmer Haus B OG (Gard.)

1. Etappe 5

Bauzeit: 1 Monat



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Massnahmen:

Haus C:

- Umbau EG zu Wäscherei und Büro TD
- Umbau Nasszellen Bewohnerzimmer OG

Herausforderungen:

- temporär 2 Bewohnerzimmer weniger
Lösung: Umzug in fertig gestellte Bewohnerzimmer Haus B
- temporär Nutzung Bäder eingeschränkt
Lösung: Umzug in fertig gestellte Bewohnerzimmer Haus B

1. Etappe 6

Bauzeit: 2 Monate



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Massnahmen:

- Umbau Zugangsbereich und Rosengarten

Herausforderungen:

- temporär kein Zugang über Haupteingang möglich
Lösung: Seiteneingang nutzen



4.3 SZENARIO A.1.E - UMBAU BASIC

VERGLEICHSVARIANTE

Anzahl Bewohnerzimmer: 43 (davon 3 Doppelzimmer)

KÜCHE

Erweiterung der Küche um das ehemalige Spitex-Büro und Verlegung des Abwaschbereichs. Einbau zusätzlicher, grosser Kühlschränke im ehemaligen Abwaschbereich.
Flächenzuwachs Küche: 29m², +31%

BEWOHNERZIMMER HAUS C

Umbau Bewohnerzimmer im Haus C. Anhebung des Bodenbelags für Ausgleich Türschwelen. Erweiterung und Umbau Sanitärbereiche mit bodenebenen Duschen und Raumabmessungen gemäss SIA 500. Reduktion Deckenhöhen unter gesetzliches Minimum.

→ Ausnahmegewilligung erforderlich,

→ technische Umsetzung muss detailliert geprüft werden

BÜROS / VERWALTUNG

Verlust eines Büros. Verlegung der 2 Arbeitsplätze in andere, vom Betrieb zu definierende Büros.

WÄSCHEREI

Keine Anpassungen in der Wäscherei im UG. Arbeitsplatzsituation ohne Tageslicht wird beibehalten. Prüfung der Auslagerung dieser Nutzung empfohlen.

LAGERFLÄCHEN

Keine Anpassungen vorgesehen. Optional besteht die kostenintensive Möglichkeit den Innenhof teilweise zu unterkellern.

EINGANGSBEREICH

Anpassungen des Aussenraums am Haupteingang mit Neugestaltung Rosengarten zur Reduktion des Gefälles (Gewährleistung eigenständige Befahrbarkeit Bewohnende).

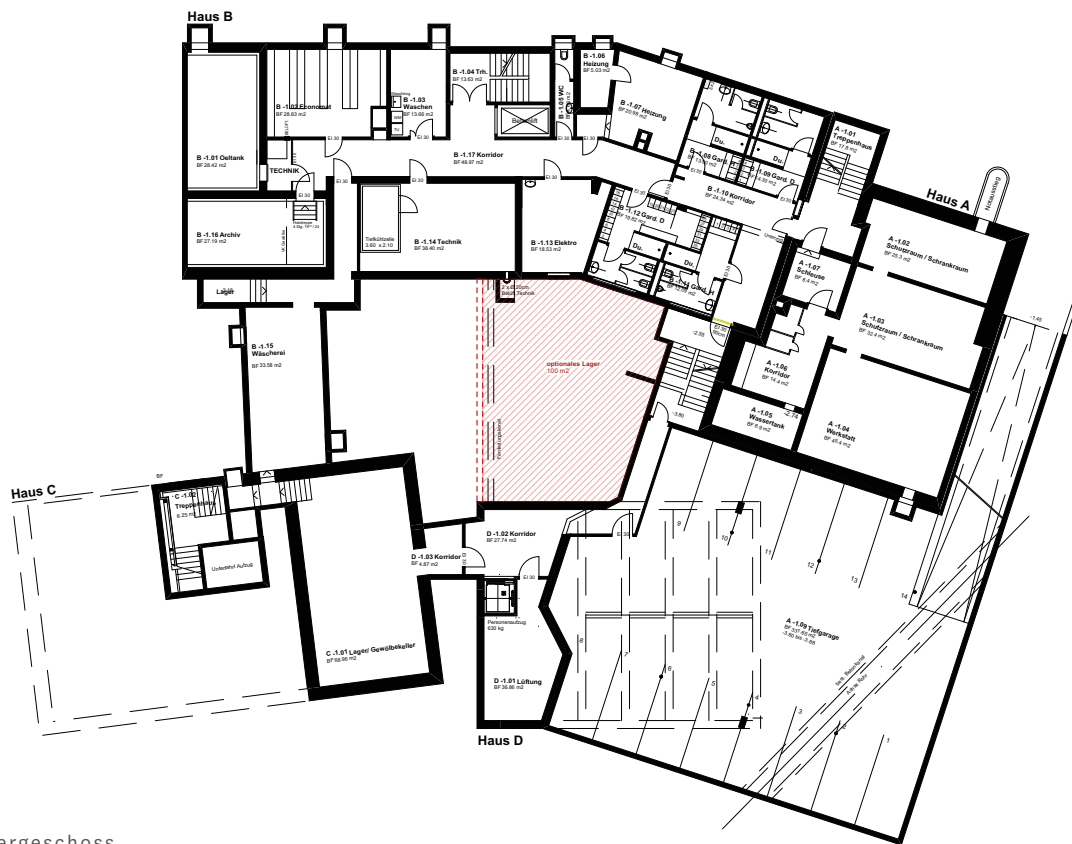
WIRTSCHAFTLICHKEIT

Erstellungskosten:	4.30 Mio CHF , inkl. MwSt, Genauigkeit +/- 25%
Kosten pro Bett:	9'489 CHF
Geschossfläche:	4'100 m ²

FAZIT

Mit gezielten Eingriffen und der grundsätzlichen Beibehaltung der heutigen Betriebsabläufe kann eine teilweise Verbesserung der Situation erreicht werden. Die Eingriffe sind jedoch planerisch vertieft zu prüfen und erfordern Ausnahmegewilligungen unter Berufung auf den Bestandsschutz





Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

4.4 SZENARIO B1 + B2 - TEILUMNUTZUNG

VERWORFENE VARIANTE

GRUNDLAGE / KONZEPT

Umbau problematischer Bereiche von Pflegezimmern zu Wohneinheiten wie z.B.
Wohncluster / Betreute Wohngruppe / Alters-WG

UMNUTZUNG DACHGESCHOSSE HAUS A UND B



Vorteile:

- beengte Korridorerschliessung aufgehoben

Nachteile:

- Einbau zusätzlicher Lift erforderlich
- hindernisfreier Zugang zu Wohnungen nur über Pflegestationen möglich
- Anordnung Zimmer / Sanitärräume ähnlich heutiger Situation
- Einschränkungen durch Dachschrägen bleiben bestehen
- Verlegung Mehrzweckraum erforderlich → Folge: Totalumbau Haus C

Kennwerte:

Anzahl Betten Pflegezimmer:	ca. 31 (-7 Stk. Pflegezimmer DG, -2 Stk. neuer MZR, -2 Stk. Anpassungen Küche)
Anzahl Wohneinheiten:	3 x je ca. 120 m ²

NICHT ZU EMPFEHLEN!

UMNUTZUNG HAUS C



Vorteile:

- keine

Nachteile:

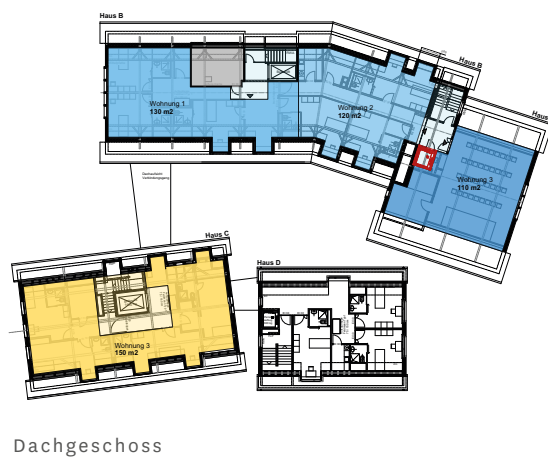
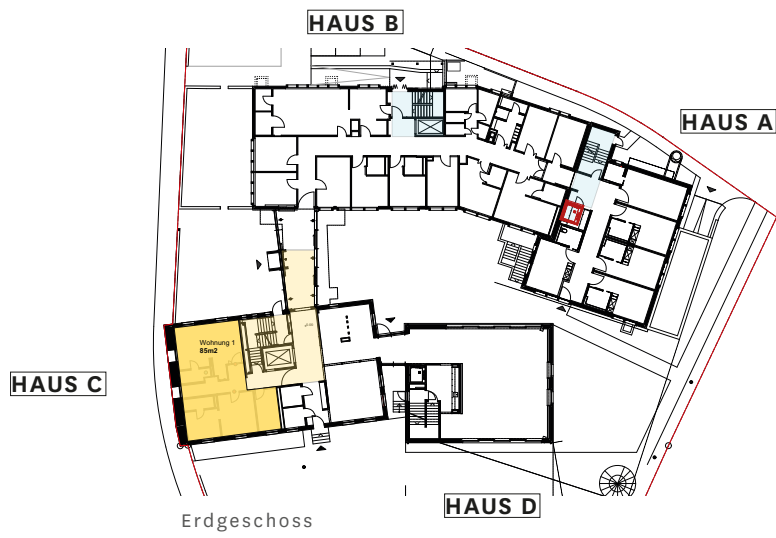
- hindernisfreier Zugang zu Wohnungen nur über Pflegestationen möglich
- Anordnung Zimmer / Sanitärräume ähnlich heutiger Situation
- Einschränkungen durch Raumhöhen bleiben bestehen
(Türschwellen bleiben bestehen, keine ebenerdigen Duschen)

Kennwerte:

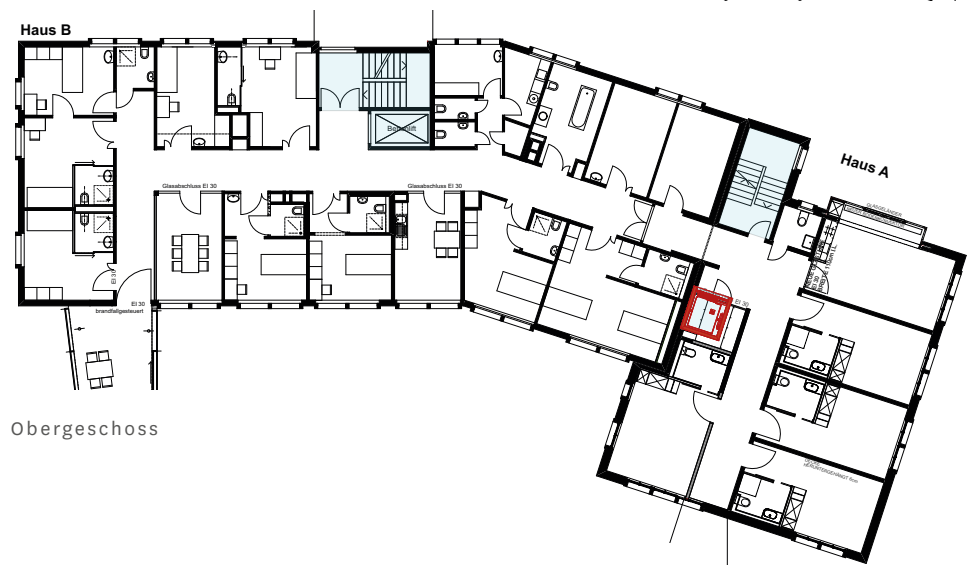
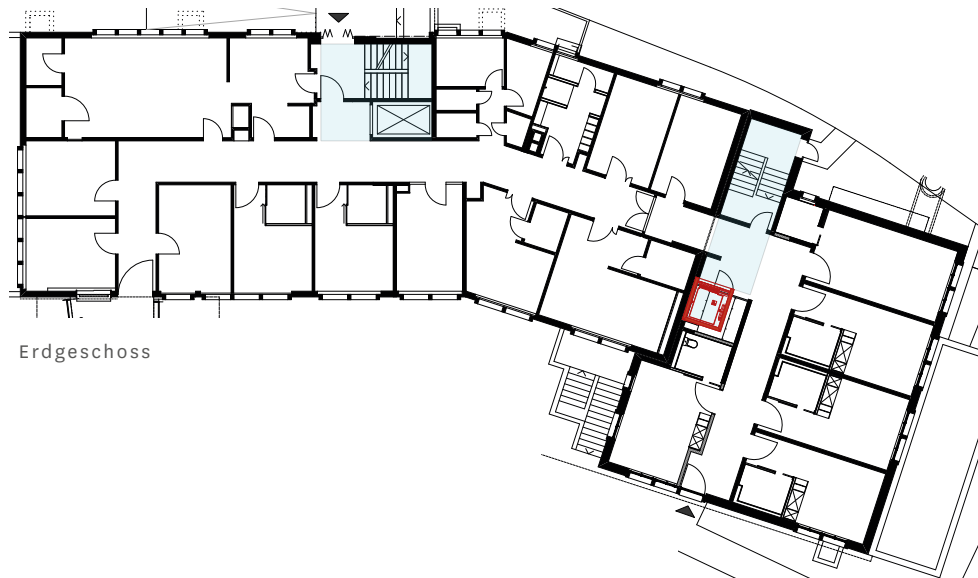
Anzahl Betten Pflegezimmer:	ca. 31 (-9 Stk. Pflegezimmer Haus C, -2 Stk. Anpassungen Küche)
Anzahl Wohneinheiten:	3 x (85, 120, 150 m ²)

FAZIT

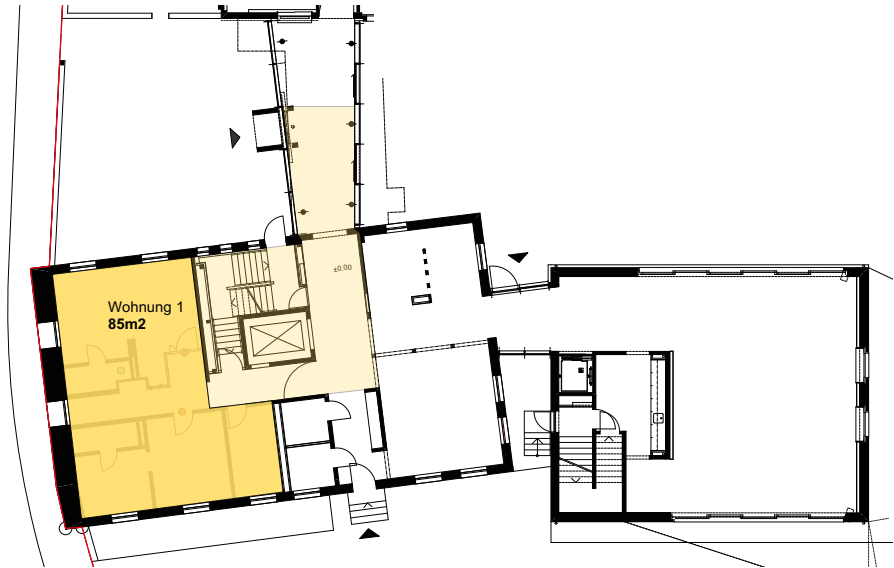
NICHT ZU EMPFEHLEN!



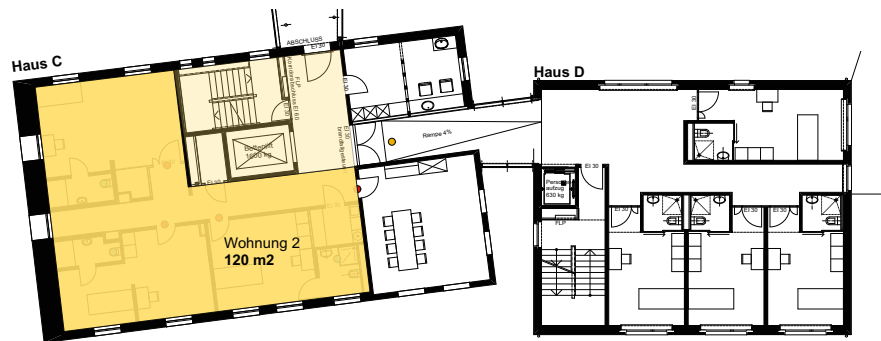
UMNUTZUNG DACHGESCHOSS HAUS A UND B



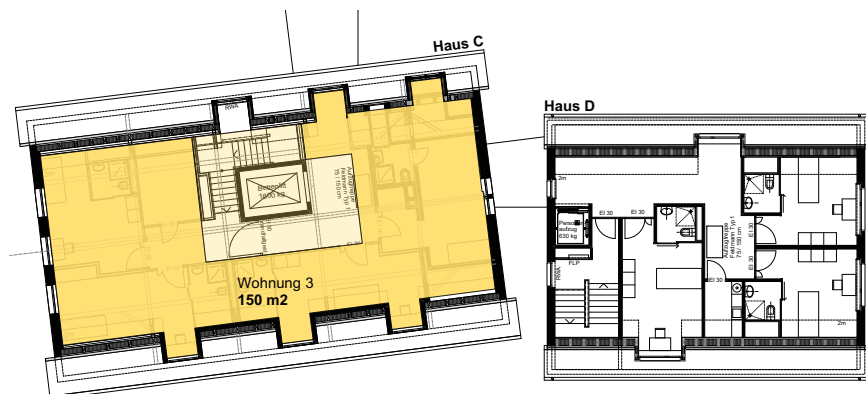
UMNUTZUNG HAUS C



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



4.5 SZENARIO C.1 - ERSATZNEUBAU ROSENGARTEN

VERGLEICHSVARIANTE

STÄDTEBAU

- kleinteilige Bebauungsstruktur aufgrund Bestimmungen Kernzone
- Einschränkungen durch Vorgaben Orts- und Denkmalschutz (Fassadenlinien, Giebelrichtungen, ...)
- Erhalt historisches Gebäude Haus C

BETRIEB

- klare Trennung Pflegeabteilungen / Verwaltung / öffentlich zugängliche Nutzungen / Restauration
- alle Bewohnerzimmer mit privaten Aussenräumen
- verbesserte Betriebsabläufe möglich
- Kompromisse durch Aufteilung auf verschiedene Gebäude erforderlich
- optimale Lagerhaltung
- aufwendige Tiefgarage (Teilerhalt Bestand UG, beengte Zufahrt)

AUSSENRAUM

- klare Adressierung
- Öffnung Hof mit Aussenbereich Restaurant zur Schaffhauserstrasse
- privater Gartenbereich
- Anlieferung / Entsorgung / Personaleingänge ab Niedergasse

KENNWERTE / WIRTSCHAFTLICHKEIT

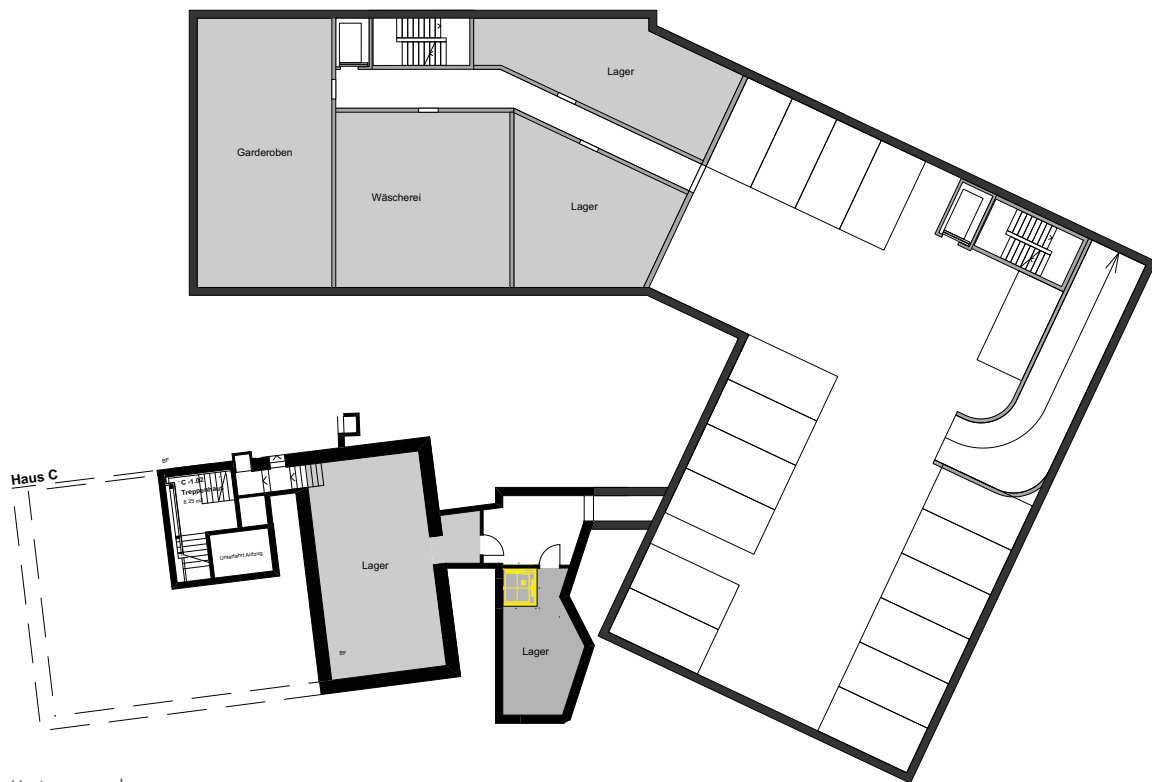
Anzahl Bewohnerzimmer:	48 (davon 2 Doppelzimmer)
Anzahl Parkplätze TG:	17
Geschossfläche GF:	5'050 m2
Erstellungskosten:	22.7 Mio CHF, inkl. MwSt, Genauigkeit +/- 25%
Kosten pro Bett:	454'000 CHF
Kosten pro m2 GF:	4'495 CHF

FAZIT

Mit hohen Investitionskosten verbundene Variante, welche die betrieblichen Abläufe erheblich verbessern würde.



Situation / Erdgeschoss



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



4.6 SZENARIO C.2 - NEUBAU EXTERNES GRUNDSTÜCK

VERGLEICHSVARIANTE

STANDORT

- unbekannt
- fiktives Vergleichsprojekt

BETRIEB

- Raumprogramm gemäss aktuellem Standard
- Pflegezimmer mit privatem Aussenraum
- Optimale Gastronomie
- Optimale Betriebsabläufe
- Optimale Lagerflächen
- Komfortable Anzahl Parkplätze

KENNWERTE / WIRTSCHAFTLICHKEIT

Anzahl Bewohnerzimmer:	48 (davon 2 Doppelzimmer)
Anzahl Parkplätze TG:	17
GF:	4'800 m ²
GV:	15.240 m ³
Erstellungskosten:	19.8 Mio CHF, inkl. MwSt, Genauigkeit +/- 25%
Kosten pro Bett:	396'000 CHF
Kosten pro m ² GF:	4'125 CHF

FAZIT

Interessante Alternative mit vielen Unbekannten.



Erdgeschoss



1.+2. Obergeschoss



Untergeschoss

5 WIRTSCHAFTLICHKEIT

5.1 KOSTEN / KENNWERTE

Massnahmenübersicht Umbau

Für Umbaumassnahmen am bestehenden Rosengarten wurden die einzelnen Massnahmen zunächst in einer Übersicht zusammengestellt und die zu erwartenden baulichen, betrieblichen und finanziellen Konsequenzen abgeschätzt. Diese bildete die Grundlage für den Entscheid zu den vertieft ausgearbeitete Umbauszenarien A.1.

Massnahme	Beschrieb	Folgen / Konsequenzen	Kostenfolgen
A Erweiterung Küche	M1 im Bestand, min. + 30 m2	Verlegung Empfang + Büro Spitex	moderat
	M2 im Bestand, max. + 65 m2	Anbau Korridor im Hof, Verlegung 3 Räume	sehr hoch
	M3 Anbau EG, 24 m2	Baurechtsverletzung, gestalterisch unbefriedigend	sehr hoch
B Anpassung Mehrzweckraum	M1 Verkleinerung	1 neues Bew.-Zimmern im DG, neue Gaube	moderat
	M2 Verlegung in Haus C	Verlust Gesschossfläche (Entfernung Decke), Umbau DG zu 3 Bew.-Zimmern, Haus C ohne Bew.-Zi., neue	hoch
C Optimierung kritische Zimmer	M1 sep.Verwaltungstrakt in Haus C Ausbau und Rochaden Zimmer	div. Rochaden Verwaltung, 5 neue Bew.-Zimmer Haus B, Verlegung Pflegebad, Neubau Nasszellen	hoch
D Optimierung Dachgeschoss	M1 Erweiterung Gangfläche (Haus B)	Versetzen Korridorwand, Verkleinerung Zimmerfläche	moderat
	M2 Anhebung Traufkante	Komplettersatz Dach, Aufstockung Aussenwände	sehr hoch
E Erweiterung Lagerfläche	M1 Verlegung Garderoben, 30 m2	Verlust Stationsfläche, in Komb. mit Rochaden Massn.C	moderat
	M2 Anbau neue Lagerflächen, 100 m2	unterkellierter Hof	hoch

Massnahmenübersicht

Grobkostenschätzung

Für die vertieft ausgearbeiteten Szenarien A.1.E (Sanierung / Umbau), C.1 (Ersatzneubau) und C.2 (Neubau) wurden im Rahmen der Studie die Grobkosten, mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$ ermittelt.

Grobkosten Umbau und Instandsetzung (Szenario A.1.E)

Umbaukosten:

Die Ermittlung der Umbaukosten erfolgte durch *zap - Abplanalp Affolter Partner*. Die Basis bilden Kenn- und Erfahrungswerte aus Objektdatenbanken. Die Berechnung erfolgte auf den ermittelten Grundmengen und den Elementen zu den Hauptgruppen gemäss Kostenberechnung nach e-BKP-H. Die Angaben der laufenden Investitionsplanung sind eingeflossen.

Die Kosten bilden die gezielten baulichen Eingriffe der Variante A.1.E innerhalb des Gebäudes ab. Im Vordergrund stehen die Erweiterung der Gastroküche sowie einzelne Massnahmen in den Pflegezimmern in Haus C. Ergänzend kommen die Erneuerung der wesentlichen Elemente der Gebäudetechnik (ohne Komplettersatz aller haustechnischen Leitungen im Gesamtkomplex) um die optionalen Massnahmen aus Kapitel 7.1 (Begradigung Bodenbelag) und 7.2 (Zugangssituation Haupteingang) hinzu.

Instandsetzungskosten:

Diese umfassen allgemeine Sanierungsmassnahmen, die anfallen, wenn das Gebäude einmalig umgebaut wird. Die geschätzten Kosten orientieren sich an der Erneuerungskalkulation der TGM GmbH (2018) und sind als Budgetrahmen zu verstehen. Für eine

präzise und projektspezifische Ermittlung der erforderlichen Instandsetzungskosten ist jedoch eine umfassende Zustandsanalyse sowie die Ausarbeitung eines konkreten Sanierungs- und Umbaukonzepts durch ein qualifiziertes Architekturbüro bzw. Planungsteam notwendig.




Grobkosten Neubau (Szenario C.1 und C.2)

Für die Grobkostenschätzung der Neubauprojekte wurden standardisierte mittlere Ansprüche an Altersheime angenommen. Es wurden hochwertige Fassadenbekleidungen und leicht überdurchschnittliche Ausbaustandards mit anspruchsvollen Haustechnik- und Umgebungsarbeiten eingerechnet.

Für den Umbau von Haus C bei Szenario C.1 wurde von einer Totalsanierung mit einigen Tragwerkseingriffen ausgegangen und die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Die vollständigen Kostendossiers liegen dem Bericht als Anhang bei.

Zusätzlich wurden Kosten für die Erstellung von Bauzeit-Provisorien (C.1) und der Erwerb eines fiktiven Grundstücks (C.2) eingerechnet.

	 Szenario A.1.E	 Szenario C.1	 Szenario C.2
	Umbauvariante Rosengarten MIN.	Ersatzneubau Rosengarten	Neubau externes Grundstück *1
Total Kosten BKP 1-9 in CHF	4'300'000	22'700'000	19'800'000
Kosten Neubau in CHF	-	20'500'000	19'800'000
Kosten Umbau (A.1_E) in CHF	2'600'000	2'200'000	-
Kosten Instandsetzung CHF	1'700'000	-	-
Zusatzkosten			
Kosten Provisorien in CHF	0	8'000'000	0
Grundstückskosten Kauf in CHF*	0	0	2'700'000
Total Kosten inkl. Zusatzkosten	4'300'000	30'700'000	22'500'000
Kennwerte			
GV in m3	14'289	13'864	15'240
CHF / m2 GV	301	1'637	1'299
GF in m2	4'098	5'050	4'800
CHF / m2 GF	1'049	4'495	4'125
Anzahl Betten	47	50	50
CHF / Bett	91'489	454'000	396'000
CHF / Bett, inkl. Kosten Prov.+ Grundst.	91'489	614'000	450'000

* fiktives Grundstück in Andelfingen (GSF: 3'000 m2), Grundstückspreise gemäss www.immobiliensindex.ch, ca. 900,-CHF /m2, Grundstücksgrösse 3'000 m2, unbebautes Bauland

Grundlagen:

Szenario A = Kostenberechnung + Plausibilisierung Erneuerungskalkulation (TGM GmbH 2018) durch zap

Szenarien C = Kostenermittlung planzeit über keaValue.ch

Grobkostenschätzung, +/- 25%, inkl. 8.1% MWSt.

Nicht berücksichtigte Kosten

- Finanzierungs- und Bauherrenkosten, Kapitalkosten
- Altlasten- und Schadstoffsanierung
- Möblierung und Betriebseinrichtung (ausser Küche)
- allfällige Pfählungen
- Entschädigungen von Nachbarn und Behörden
- Projektkosten Auftraggeber, div. Aufwendungen wie Auswahlverfahren, PQM, Anwaltskosten, Gutachten Zertifizierungskosten Energie- und Nachhaltigkeitslabels
- Kosten ausserhalb Bearbeitungsperimeter
- mögliche Kosten durch Betriebsausfälle während der Bauzeit
- Umzugskosten
- Teuerung

5.2 ETAPPIERBARKEIT

Um bei einer Sanierung (Szenario A.1.E) einen durchgängigen Betrieb des Alterszentrums zu gewährleisten, kommt nur eine etappierte Bauweise in Frage.

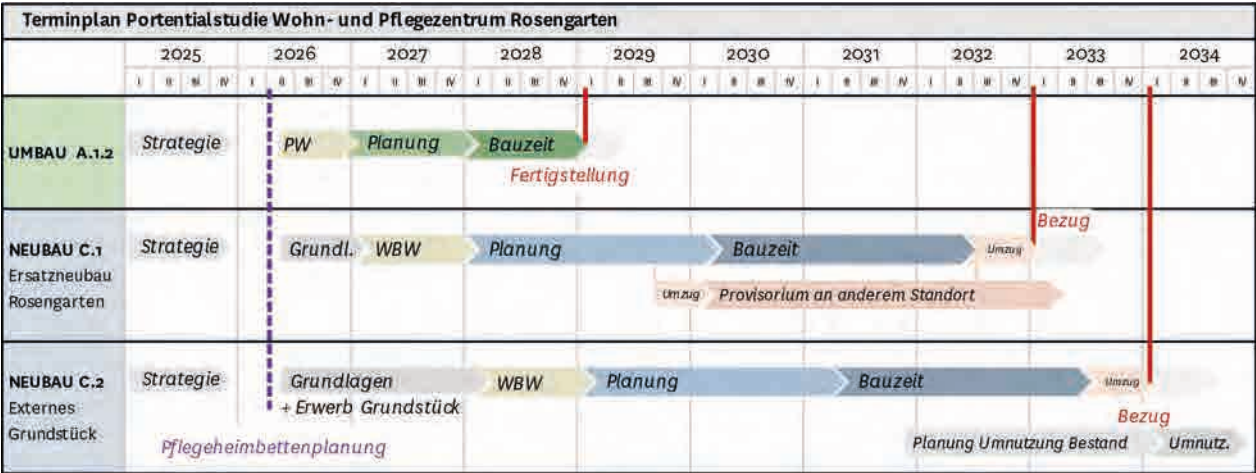
Um grössere Betriebsausfälle zu vermeiden und den Betrieb möglichst wenig zu beeinträchtigen, müssen die Eingriffe sorgfältig geplant und abschnittsweise (z.B. je Geschoss oder je Gebäudeteil) bzw. nach Eingriffen gestaffelt vorgenommen werden. Die effektive Bauzeit wird dadurch insgesamt verlängert.

5.3 TERMINE

Nach der Verabschiedung der neuen Pflegeheimbettenplanung des Kantons Zürich (voraussichtliches Inkrafttreten April 2028; Planungsstand Mai 2025) und dem zu treffenden Strategieentscheid für die zukünftige Entwicklung des Standortes Rosengarten ist für die Umbauvariante mit einer Planungs- und Bauzeit von knapp 2-3 Jahren zu rechnen. Die baulichen Massnahmen vor Ort werden auf 8 Monate zuzüglich 3 Monate für die Umgestaltung der Eingangssituation geschätzt.

Für einen Ersatzneubau des Wohn- und Pflegezentrums ist mit einer Planungs- und Bauzeit von mindestens 4 Jahren zuzüglich 1-2 Jahren für die Auswahl der geeigneten Partner und die Erarbeitung aller notwendigen Grundlagen zu rechnen.

Allfällige Rekurse und politische Meilensteine zu Kreditgenehmigungen sind in der Darstellung nicht berücksichtigt. Der Zeitbedarf für einen allfälligen Landerwerb ist eine reine Annahme.



Terminplan (Legende: PW = Planerwahlverfahren, WBW = Wettbewerb)

6 RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 RAUMPROGRAMM

Als Grundlage für die Studie wurden nutzungsspezifische Grundrisspläne sowie ein tabellarisches Raumprogramm erstellt, in welchem, in Abstimmung mit dem Betrieb, die wesentlichen Erkenntnisse und identifizierten Schwachstellen festgehalten wurden.

ALTERSZENTRUM									
FL.	Raum Nr.	Bezeichnung	Anzahl	HNF/ Raum	HNF Total	NNF/ Raum	NNF Total	Bemerkungen	Probleme
		Zugang							
VF		Eingangsbereich/Foyer/ Windfang mit Wartebereich	1					Begegnungszone mit Sitzgelegenheiten, 33 m2	
		Pflegeabteilungen						2 Abteilungen ?	
HNF		Zimmer Haus A	9	19	171				
HNF		Nasszelle Zimmer Haus A	9	4	36				
HNF		Zimmer Haus B	18	19	342				6x im DG (Dachschrägen zu flach + zu schmale Korridore)
HNF		Nasszelle Zimmer Haus B	18	4	72				1x nur über Korridor erreichbar
HNF		Zimmer Haus C	9	25	225				4x im DG (Dachschrägen zu flach), 7x mit Türschwelle
HNF		Nasszelle Zimmer Haus C	9	4	36				8x WC nicht IV-gerecht (Schwelle Du)
HNF		Zimmer Haus D	7	18	126				
HNF		Nasszelle Zimmer Haus D	7	4	28				
HNF	B 1.19	Aufenthalt Bewohner	1	30	30				im Korridorbereich, nicht ideal
HNF	B 1.18	Stationszimmer	1	16	16				
HNF	B 1.11	Medikamentenraum	1	15	15				
HNF		Etagenlager	2	5	10			Haus A - EG+OG	
NNF	A 1.02	IV-WC	1			3	3	Haus A	
NNF		Ausguss	5			5	25	3x Haus B, 1x Haus D, 1x Haus C	
		Total Pflegeabteilungen			1107		28		
		Betriebsräume - Verwaltung							
HNF	B 0.17	Büro Heimleitung	1	17	17				
HNF	B 0.20	Büro Sekretariat	1	15	15				
HNF	B 0.14	Büro PDL	1	16	16				
HNF	B 0.21	Büro Spitex	1	15	15				
HNF	B 0.10	Lernwerkstatt	1	15	15				
HNF	B 1.02	Büro Gruppenleitung	1	14	14				
HNF	C 1.06	Multifunktionsraum / Sitzungszimmer (Stübl)	1	33	33				Raum mit Türschwelle, nicht für Bewohneraktivitäten nutzbar
HNF	C 0.06	Nähzimmer	1	10	10			Oder ist das Nähzimmer für Bewohner ??	
NNF		WC Personal	4			2	8		
		Total Betriebsräume			135		8		
		Therapie- und Dienstleistungsbereich							
HNF		Büro Arztdienst / Ambulatorium							
HNF		Büro MPA							
HNF		Apotheke / Labor							
HNF		Aktivierungstherapie							
HNF	C 1.04	Coiffeur	1	18	18				
HNF	A 2.03	Mehrzweckraum	1	80	80			max. 50 Personen	
NNF	B 1.10	Pflegebad	1	13	13				
		Total Therapie- und DL			111		0		
		Diverse Betriebs- und Nebenräume							
HNF	C-1.01	Lagerfläche Gewälbekeller	1	69	100			TD, Hauswirtschaft, Therapie, Pflege, Büro	zu klein, schlecht zugänglich
HNF	B 2.04	Abstellraum zu Mehrzweckraum	1	17	17				
HNF	C 2.02	Abstellraum Dachgeschoss	1	17	17				
HNF	B 2.05	Abstellraum Geräte, DG	1	10	10				
HNF	B 1.12	Abstellraum Geräte, OG	1	14	14				
HNF	B-1.16	Archiv / Lager	1	27	27			Bewohnerakten, Personalakten	
HNF	A-1.02/03	Schrankraum Bewohner	1	57	57			in Schutzraum angeordnet, 2 Räume	sehr schlecht zugänglich, mit Stufen
HNF		Entsorgung							im Aussenraum, Zugang über Korridor Abteilung

HNF	B-1.15	Waschküche	1	34	34						zu klein, schlecht zugänglich
HNF	B-1.03	Wäschelager	1	14	14						zu klein
HNF	A-1.03	Aufenthalt Personal	1	27	27						
HNF		Ruheraum Personal									
HNF	B-1.11	Büro Hauswirtschaft / Technischer Dienst	1	14	14						
HNF	B-1.04	Werkstatt Technischer Dienst	1	45	45						
NNF		WC-Anlagen Eingangsbereich								Mitnutzung WC Gastrobereich	
NNF	A-2.05	WC Mehrzweckraum D / H	1			5	5			auch IV konform	
NNF	B-1.05	WC Personal	1			5	5				
NNF	B-1.11	Garderobe mit Dusche Personal Herren	1			12	12				
NNF	B-1.12	Garderobe 1 mit Dusche Personal Damen	1			20	20				
NNF	B-1.09	Garderobe 2 mit Dusche Personal Damen	1			12	12				
NNF		Putzraum	2			7	14			Haus B - EG + OG	
NNF	A-1.02/03	Schutzzräume	2				0			in Flächen Schrankraum Bewohner enthalten	
NNF	A-1.09	Tiefgarage	1			331	331				
		Total Betriebsräume			376		399				
		Gastronomie									
HNF		Restaurant	1	123	123						keine Anbindung an Küche
HNF		Cafeteria	1	50	50				inkl. kleinem Office		keine Anbindung an Küche
HNF		Teeküche Bewohner	1	30	30				im Durchgang 1.OG		keine Anbindung an Küche, auch für Betreutes Essen?
HNF	B-1.01	Küche	1	54	54				Inkl. Kühlraum + Economat		zu klein
HNF	B-1.02	Abwasch	1	16	16						zu klein
HNF	B-1.02	Economat	1	30	30				im UG, mit Gastrolift erreichbar		
HNF		Büro Leitung Verpflegung				0					
HNF		Office	1	15	15						keine Anbindung an Küche
NNF		WC-Anlagen Cafeteria/Restaurant	2			4	8				
NNF	D-1.04	Lager Office	1			3	3				
NNF	B-1.08	Garderobe mit Dusche Personal Herren	1	14	14						
NNF	B-1.09	Garderobe mit Dusche Personal Damen	1	14	14						
		Total Gastronomie			346		11				
		Total Alterszentrum			2'075		446				

TECHNIKRÄUME

FL.	Raum Nr.	Bezeichnung	Anzahl l	FF/ Raum	FF Total	VF/ Raum	VF Total	Anforderungen	
FF	B-1.07	Heizung	1	21	21				
FF	B-1.06	Heizung	1	21	21				
FF	B-1.01	Öltank	1	28	28				
FF	D-1.01	Lüftungszentrale	1	37	37				
FF	B-2.02	Lüftung DG	1	22	22				
FF	B-1.13	Elektro Hauptverteilung	1	19	19				
FF	B-1.14	Technik	1	38	38				
FF	A-1.05	Wassertank	1	7	7				
FF	C-1.03	Technikraum Obergeschoss	1	3	3				
FF		Steigschächte			0			nicht ermittelt, in der Regel 2% von HNF	
FF		Auflüge	1	2	2			Haus D	Bettenlift nötig
FF		Bettenaufzug	2	4	8			Haus B + C	
		Total FF Technikräume			206				

AUSSENBEREICHE

	Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Total Fläche		Bemerkungen	
AGF	Terrasse Cafeteria / Restaurant	1	130	130			
BUF	Parkanlage	1	53	53			
BUF	Anlieferung					über TG	
AGF	Therapiegarten	1	700	700		mit Rundlauf Demenz	
BUF	Vorplatz / Eingang / Vorfahrt	1	115	115			
	Total Aussenbereich			998			

PARKPLÄTZE MIV

	Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Total Fläche			
BUF	PP Personal	14		0		in Tiefgarage	
BUF	PP BesucherInnen / IV	6		0		auf Nachbargrundstück, Pacht	
BUF	PP Betrieb	3		0			
	Total Parkplätze	23		0			

Bestandspläne mit Nutzungen

Legende

HNF _ Hauptnutzfläche

Pflegezimmer

Bad Pflegezimmer

MZR / Aufenthalt Bew. / Coiffeur / ...

Cafeteria / Speisesaal

Küche / Office

Verwaltung

NNF _ Nebennutzfläche

Stationszimmer / Pflegebad

FF _ Funktionsfläche

Nebenräume / Lager

Technikräume

VF _ Verkehrsfläche

Erschliessung

The ground floor plan shows a complex arrangement of rooms. Key areas include: a large central corridor (D-1.01) connecting different wings; a large open area (A-1.01) on the right; several smaller rooms (B-1.01 to B-1.15) for various functions; and a large room (A-1.02) on the right. The plan is color-coded according to the legend: light green for Pflegezimmer, medium green for Bad Pflegezimmer, blue for MZR / Aufenthalt Bew. / Coiffeur / ..., dark green for Cafeteria / Speisesaal, grey for Küche / Office, purple for Verwaltung, yellow for Stationszimmer / Pflegebad, light grey for Nebenräume / Lager, dark grey for Technikräume, and white for Verkehrsfläche.

Untergeschoss

The first floor plan shows a large central hall (D-0.01) with multiple entrances: 'Haupteingang' (main entrance), 'Zugang Terrasse Gastro' (access to the restaurant terrace), and 'Zugang Garten' (access to the garden). The plan includes a large cafeteria/speas hall (C-0.01), a kitchen (B-0.01), and several other rooms (B-0.02 to B-0.15). The plan is color-coded according to the legend: light green for Pflegezimmer, medium green for Bad Pflegezimmer, blue for MZR / Aufenthalt Bew. / Coiffeur / ..., dark green for Cafeteria / Speisesaal, grey for Küche / Office, purple for Verwaltung, yellow for Stationszimmer / Pflegebad, light grey for Nebenräume / Lager, dark grey for Technikräume, and white for Verkehrsfläche.

Erdbgeschoss

54

Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten — Kleinandelfingen — Potentialstudie



Obergeschoss



Dachgeschoss

6.2 BAURECHT

Das Grundstück befindet sich in der Kernzone A. Es gelten u.a. folgende Vorgaben:

ZWECK

Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerne und ihrer charakteristischen Umgebung.

GRUNDSATZ

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.



Baurechtsskizze

GRUNDMASSE

Anzahl Vollgeschosse: max.2

Dachgeschosse: max.2

Anrechenbares Untergeschoss: 1 (nur bei natürlicher Hangneigung)

Gebäudelänge: max. 30.00 m

Traufseitige Fassadenhöhe: max. 8.10 m

Giebelseitige Fassadenhöhe: max. 15.10 m

Grundgrenzabstand klein: 4.00 m

Grundgrenzabstand gross: 8.00 m

Terrainveränderungen: max. 1.00m

STRASSENABSTAND

Bauen bis auf Strassengrenze gestattet, wenn im Interesse des Ortsbildes und Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt

6.3 ORTSBILD- UND DENKMALSCHUTZ

Für das Grundstück in der Kernzone gelten gemäss Ortsbildschutz folgende Vorgaben:

ROT BEZEICHNETE BAUTEN

Haus C soll erhalten bleiben. Es darf nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

FASSADENLINIE

Bei Haus B und D sind Fassadenlinie festgelegt, deren bisherige Lage beizubehalten ist.

HAUPTFISTRICHTUNG

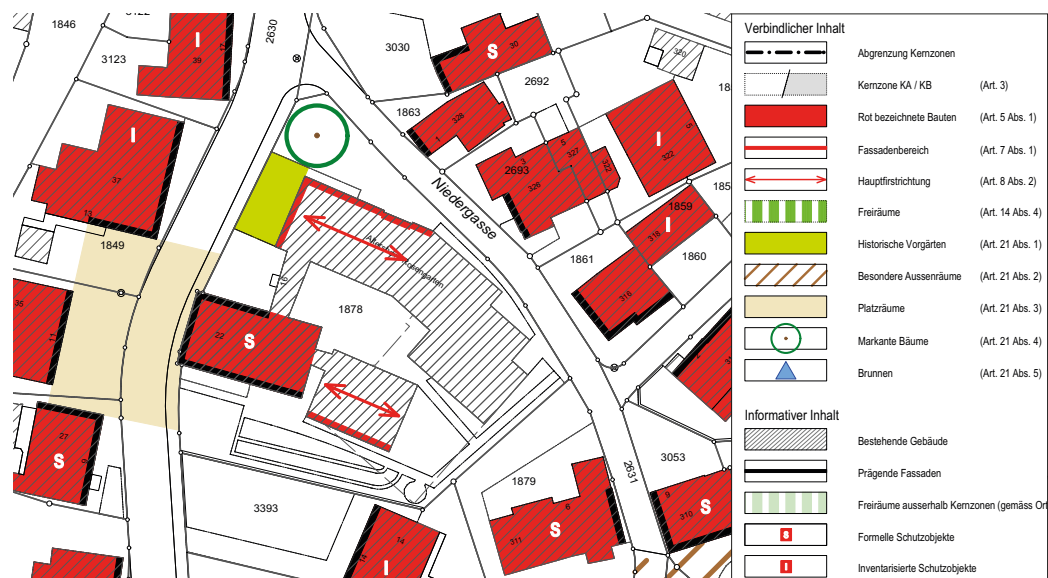
Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfistrichtungen von Haus B und D sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

MARKANTER BAUM

Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

HISTORISCHER VORGARTEN

Die im Kernzonenplan bezeichneten historischen Vorgärten sind zu erhalten. Kleinbauten und Anbauten sowie Abstellplätze sind nicht zulässig.



Kernzonenplan Gemeinde Kleinandelfingen. Rev. 2019

6.4 GRUNDBUCH / DIENSTBARKEITEN

Neben den üblichen Leitungsrechten ist eine Baubeschränkung und ein Abbruchverbot für Haus C im Grundbuch eingetragen.

Dies bedeutet, dass der Eigentümer ohne Zustimmung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kanton Zürich keine baulichen Veränderungen vornehmen und keine Unter-

haltsarbeiten ausführen darf, welche die äussere Wirkung des Gebäudes berühren

Lasten:

- Kanalisationsdurchleitungsrecht
- Duldung Brunnenleitung
- Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine
- Baubeschränkung und Abbruchverbot für Objekt Vers.Nr. 22 (Haus C)

6.5 GASTROPLANUNG

Situation heute

Derzeit werden im WPZ Rosengarten in Kleinandelfingen täglich rund 100 Mahlzeiten für das Mittagessen und ca. 50 Stück für das Abendessen hergestellt. Von den rund 100 Mahlzeiten am Mittag werden ca. 40- max. 50 Mahlzeiten für die externe Auslieferung hergestellt und portionsweise heiss abgefüllt.

Zukünftig wird sich der Bedarf an Mahlzeiten-Hauslieferungen stetig erhöhen. Gemäss ersten Berechnungen geht man in den nächsten Jahren von bis zu 50 zusätzlichen Mahlzeiten täglich aus.

Der Platz in der Küche sowie in den Lagern, insbesondere den Kühlflächen, ist aktuell sehr knapp. Zusätzliche Mahlzeiten könnten nicht mehr oder nur noch sehr umständlich hergestellt werden.

Vor allem für Auslieferung der Speisen, bei der gleichzeitig alle Speise-Boxen befüllt werden müssen sowie die Lagerung der Behälter sind problematisch.

Für die Lagerung der ungekühlten Lebensmittel und Getränke stehen in den Untergeschossen ausreichend Flächen zur Verfügung, auch die vorhandene Tiefkühlzelle ist gross genug.

An ihre Grenzen stösst jedoch die Lagerung der Frischwaren. Diese erfolgt ausschliesslich in Kühlschränken und Kühlunterbauten in der Küche selbst. Insbesondere an Wochenenden oder Feiertage, wenn keine täglichen Anlieferungen möglich sind, ist die Kühlfläche zu knapp.

Abklärung zur Erhöhung der Kapazität - Studie Gastroplanung

Das Funktionieren der Gastronomie ist für den zukünftigen Betrieb des Alterszentrums von zentraler Bedeutung, weshalb als Gastroplaner die Firma planbar AG zugezogen wurde, um den Platzbedarf für eine mögliche Ausweitung des Angebots an externen Mahlzeiten zu ermitteln.

Die Studie ergab, dass die Infrastruktur mittels kleinerer Eingriffe entsprechend angepasst werden kann, indem die Küchenfläche im EG um den heutigen Raum 'Büro Spitex' erweitert wird. Im neuen Raumteil kann zukünftig der Abwaschbereich untergebracht werden, wodurch am Lieferanteneingang eine ausreichend grosse Fläche für Bereitstellung, Lagerung und Auslieferung der externen Mahlzeiten zur Verfügung stünde. Durch den Rückbau von zwei kurzen Wandstücken kann in diesem Bereich auch Platz für 3 zusätzliche befahrbare Kühlschränke geschaffen werden, um die zukünftig erhöhte Menge an Lebensmitteln zu lagern und Feiertage besser überbrücken zu können.



Grundriss neues Küchenlayout EG, planbar AG

Die Auswirkungen dieser Neuorganisation sollten auch in den Betriebsabläufen verankert werden. Aufgrund des erhöhten Personalverkehrs im Korridor zwischen Abwasch und Anlieferung sollte die Bewohner- und Besucherfrequenz in diesem Bereich möglichst verringert werden.

So wird empfohlen den Zugang für Besucher des Alterszentrums zukünftig ausschliesslich über den Haupteingang, statt den Lieferanteneingang, zu gestatten und die Erschliessung der oberen Geschosse mehrheitlich über den Lift und das Treppenhaus von Haus C zu leiten, welcher sich nah am Haupteingang befindet.

Zusätzlich zu den räumlichen Anpassungen wurden in der Studie Vorschläge für alternative Zubereitungs- und Lagerungsarten ausgewiesen.

Die vollständige Studie inkl. Plänen und Kostenschätzung liegt diesem Bericht als Anlage bei.

6.6 GEBÄUDEZUSTAND

Der Zustand des Gebäudes wurde 2018 durch die TGM GmbH in einer ausführlichen Zustandsanalyse untersucht. Diese bildet die Grundlage für die laufende Investitionsrechnung und ist auch in die Kostenberechnung eingeflossen.

Das Gebäudealter und die einzelnen Sanierungs- und Erweiterungszeitpunkte wurden wie folgt festgehalten:

Haus A

- Inbetriebnahme: 1988
- Sanierungen / Erweiterungen:
2017/2018: Aussenhülle: Fenster- und Wetterschuttersatz (ausser DG). Innenausbau: 8 Bewohnerzimmer saniert und angepasst (neu mit Nasszellen), neue Nebenräume realisiert, Haustechnik weitgehend erneuert

Haus B

- Inbetriebnahme: 1959
- Sanierungen / Erweiterungen:
1986-1988: vermutlich Aussensanierung (anlässlich des Anbaus von Gebäude A) - Dacheindeckung, Fassade, Fenster, Sonnenschutz; vermutlich auch Innensanierung
2007/2008: UG: neue Personal-Nasszellen, EG: neue Passarelle zwischen B und C, neuer Eingangsbereich, neue Büros. Ganzes Haus: alle Bewohnerzimmer bis auf 2 Stück wurden saniert und wo nötig mit Nasszellen erweitert, im Dachgeschoss entstanden neue Bewohnerzimmer (inkl. neue Fenster); die meisten Allgemeinoberflächen wurden erneuert. Die Haustechnik wurde umfassend erneuert.
2013: EG: Erneuerung Produktionsküche mit Apparaten, Einrichtungen, Oberflächen und Aussenfenster
2018: EG: neuer Empfangsbereich, Umwandlung eines Pflegebades in eine Personalgarderobe; DG: Ausbau eines Dach-Bewohnerzimmers (inkl. Dachlukarne)

Haus C, «Doktorhaus»

- Inbetriebnahme: 1799
- Sanierungen / Erweiterungen:
2007/2008: Aussenhülle: neue Fenster und Eingangstüren; EG: Einbau eines Bettenliftes, Einbau von öffentlichen WC's, Erneuerung Cafeteria. Ganzes Haus: alle Bewohnerzimmer bis auf 1 Stück im DG wurden saniert und wo nötig mit Nasszellen erweitert; die meisten Allgemeinoberflächen wurden erneuert. Die Haustechnik wurde umfassend erneuert.
2018: DG: Ausbau eines Dach-Bewohnerzimmers (inkl. Dachlukarne)

Haus D

- Inbetriebnahme 2008

Die Wärmeerzeugung in den Gebäuden erfolgt aktuell mittels Ölheizung.

6.7 SCHADSTOFFUNTERSUCHUNG

Im Rahmen der Studie wurde eine Schadstoffuntersuchung in Auftrag gegeben, um die aus verschiedenen Epochen bestehenden Gebäudes auf das Vorhandensein von gängigen Gebäudeschadstoffen wie Asbest, polychlorierten Biphenylen und Chlorparaffinen (PCB / CP, in Fugen oder Anstrichen), Schlacke (in Zwischenböden) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, z.B. in Teerkorkplatten und Fu-

gen) zu untersuchen und ein mögliches Entsorgungskonzept zu erstellen.

Die Untersuchung durch die FriedliPartner AG hat ergeben, dass das Gebäude erfreulich schadstoffarm ist. Lediglich der graue Anstrich des Bodenbelags im Untergeschoss und der Anstrich des Öltanks sind mit PCB (Polychlorierte Biphenyle) belastet. Die ermittelten maximalen Kosten von CHF 22'400,- für die fachgerechte Entsorgung dieser Schadstoffe sind in die Kostenberechnung eingeflossen. Der vollständige Bericht ist der Studie als Anhang beigelegt.



Aufnahmedatum: 10.12.2024

Vorkommen Nr. 1

Fundort	Alters- und Pflegezentrum, UG, Korridor
Bauteil	Boden
Material	Farbanstrich
Merkmal	Grau
Klassierung	PCB - belastet



Aufnahmedatum: 10.12.2024

Vorkommen Nr. 2

Fundort	Alters- und Pflegezentrum, UG, Tankraum
Bauteil	Öltank
Material	Farbanstrich
Klassierung	PCB - Verdacht
Bemerkung	Kleintank <200'000 L

Auszug Bericht zur Schadstoffuntersuchung, FriedliPartner AG

6.8 HINDERNISFREIHEIT

Das Gebäude ist in den öffentlichen Bereichen weitestgehend hindernisfrei angepasst. Einzelne Zimmer und vor allem die zugehörigen Bäder entsprechen aktuell jedoch nicht der SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten.

Der Zugangsbereich im Aussenraum weist ein sehr starkes Gefälle zur Schaffhauserstrasse auf und ist für Rollstuhlfahrende nicht selbstständig befahrbar.

6.9 PARKIERUNG

Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend. Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbebauten sowie bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Pflichtparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

Parkplätze heute: 23

14 PP in Tiefgarage + 3 PP Aussenraum + 6 PP auf Nachbargrundstück (Pacht)

funktioniert heute gut, eher knapp bei schlechtem Wetter

→ Bedarf an zusätzlichen Besucher-PP

PP - Berechnung max. Pflichtparkplätze: 28

ohne Reduktionsfaktor, Berechnungsgrundlage: VSS Norm 40 28

Nutzung	Menge	Bezugseinheit	PP
Variante 3D			
Alterszentrum Besucher	48	0.3 pro Bett	14
Alterszentrum Angestellte	25	0.5 pro Bett	13
Abwart	1		1
			28

6.10 LÄRMSCHUTZ

Durch die Lage des Alterszentrums direkt an der Kantonsstrasse Schaffhauserstrasse liegt eine gewisse Lärmbelastung vor. Diese muss bei Um- und Neubauten berücksichtigt werden.



Lärmübersicht für Bauvorhaben, GIS-Browser Zürich

Gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben im GIS-Browser sind die Strassenfassade von Haus C sowie minimal auch die Strassenfassade von Haus B betroffen.

Eine vertiefte Abklärung durch einen Schallschutzexperten zur Ermittlung der Lärmpegel und allfälliger Grenzwertüberschreitung ist bei einem Neubau oder Umbau mit Nutzungsverschiebungen empfohlen.

rseinrichtungen in der Region Weinland

6.11 NICHT UNTERSUCHTE THEMEN / PROJEKTRISIKEN

ERDBEBENSICHERHEIT

Eine Untersuchung zur Erdbebensicherheit hat im Rahmen dieser Studie nicht stattgefunden. In den Kosten wurden keine Reserven dafür eingerechnet.

BAUGRUND

Eine Untersuchung des Baugrunds hat im Rahmen dieser Studie nicht stattgefunden. Im Vorfeld zu anstehenden Planungsschritten, die Anbauten im Untergeschoss oder einen Neubau vorsehen, muss dies veranlasst werden.

ENERGETISCHE NACHHALTIGKEIT

Die Thematik der energetischen Nachhaltigkeit wurde in der Studie nicht berücksichtigt. Als strategische Entscheidungsgrundlage empfiehlt planzeit die Abstützung auf dieses Feld zu erweitern.

7 ERGÄNZENDE UNTERSUCHUNGEN

7.1 SZENARIO A.1. _ BEGRADIGUNG BODENBELAG ERDGESCHOSS

Der beim letzten Umbau verlegte schieferartige Bodenbelag im Erdgeschoss (Eingangsbereich, Cafeteria und Speisesaal) ist optisch ansprechend, aber leider im Gebrauch problematisch. Er weist eine unebene Oberfläche auf, die für ältere Personen zu Unsicherheiten im Tritt führt, vor allem aber beim Befahren mit Rollwägen der Gastronomie ungeeignet ist.

Im Betrieb wird als temporäre Lösung versucht, die Unebenheiten mittels dickerer Reifen auszugleichen und möglichst langsam zu fahren.

Um dem Belag nicht ersetzen zu müssen, wurde ein Abschleifen der Oberfläche in Betracht gezogen. Nach einer Begehung mit Mitarbeitern der Firma Walo Bertschinger ist dies jedoch sehr aufwendig und mit problematischen Anschlüssen in den Bereichen Lift und Türen verbunden (Stufen durch verminderte Höhe Bodenbelag).

Daher kommt eher ein Ersatz des Bodenbelags in Frage. Die Investitionskosten hierfür liegen bei ca. 90'000,- für einen einfachen fugenarmen Belag oder plane Fliesen und 130'000,- CHF für einen fugenlosen Terrazzobelag. Letzterer ist im Betrieb ideal, jedoch in der Umbauphase mit erhöhter Lärmimmission durch Schleifen und einer etwas längerer Bauzeit verbunden.



Bodenbelag Speisesaal

7.2 SZENARIO A.1. _ ZUGANGSSITUATION HAUPTTEINGANG

Die Zugangssituation am Haupteingang des Alterszentrums ist durch ein erhebliches Gefälle des Vorplatzes in Richtung Schaffhauserstrasse geprägt. Schon das kurze Abstellen eines Rollstuhls ist problematisch, das selbstständige Befahren nahezu unmöglich. Da in einem Alterszentrum in der Regel etliche Personen in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und auf Hilfsmittel wie Rollatoren und Rollstühle angewiesen sind, ist diese Gegebenheit mehr als ungünstig.

Um die Situation angemessen zu ändern, sind grössere bauliche Eingriffe und eine sorgfältige Planung notwendig. Erste Studien zeigen verschiedene Lösungen auf, bei denen in jedem Fall auch der historische Rosengarten einbezogen werden muss. Dieser ist als schützenswerter Vorgarten im Verzeichnis des Orts- und Denkmalschutzes eingetragen.

Eine erste Anfrage bei dem zuständigen Amt für Raumentwicklung zur Anpassung des Vorgartens war einem Eingriff gegenüber grundsätzlich positiv. Gemäss Aussage der zuständigen Stelle, ist das Hauptziel der Einordnung als schützenswertes Objekt neben dem der Erhalt von begrünter Flächen, die Struktur von Vorgärten als typisches Ortsmerkmal und nicht die spezifische Gestaltung desselben.

Für eine verbindliche Antwort kann eine offizielle Anfrage mit Projektskizzen an das Amt für Raumentwicklung gestellt werden, welches diese prüft und auch mit den zuständigen Personen der Gemeinde Kleinandelfingen besprechen wird.

Varianten zur Ausgestaltung

Es wurden drei verschiedene Varianten untersucht.

Variante A - ERHALT ROSENGARTEN

Variante B - ANPASSUNGEN ROSENGARTEN

Variante C - UMLEGUNG ROSENGARTEN

Die Eingriffstiefe ist bei allen Varianten vergleichbar.

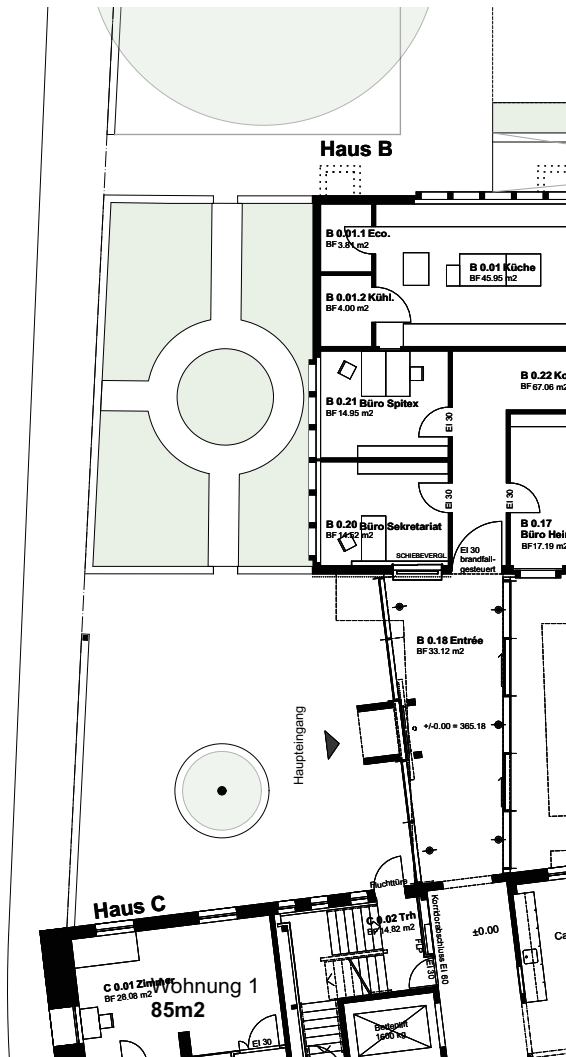
Variante A hätte den geringsten Einfluss auf den bestehenden Rosengarten, bringt aber auch den geringsten Mehrwert und die unbefriedigendste Platzgestaltung mit sich.

Die Varianten B und C bedürfen aufgrund der neuen Höhenkoten beide massive bauliche Anpassungen des Gartens. Die räumlich und gestalterisch ansprechendste Lösung ist bei der Variante C zu erwarten.

Die einzelnen Varianten sind einander auf den folgenden Seiten gegenübergestellt.

Für Variante C belaufen sich die Kosten auf CHF 135'000,-. Diese sind in der Grobkostenschätzung berücksichtigt.

BESTAND

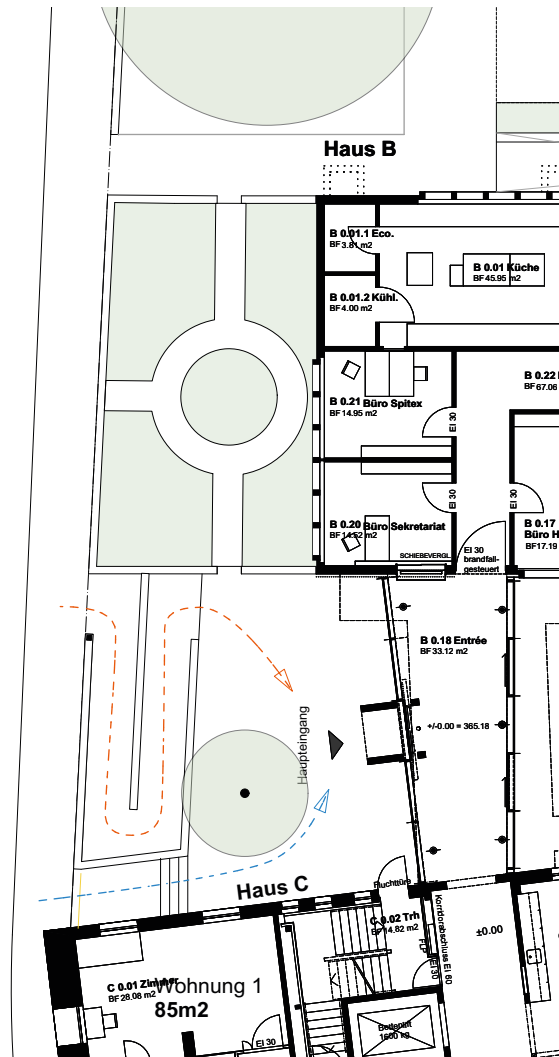


Situation heute:

- Vorplatz mit Gefälle vom Haupteingang zur Strasse
- Zugang über Rosengarten nicht rollstuhlgängig

- IV-Zugang
- Zugang

Variante A - ERHALT ROSENGARTEN



Merkmale

- Erhalt Rosengarten
- keine zusätzliche Begrünung
- ebenerdiger Vorplatz
- Zugang Rosengarten neu mit Stufe
- Treppenaufgang zum Vorplatz
- Rampenanlage zur Strasse

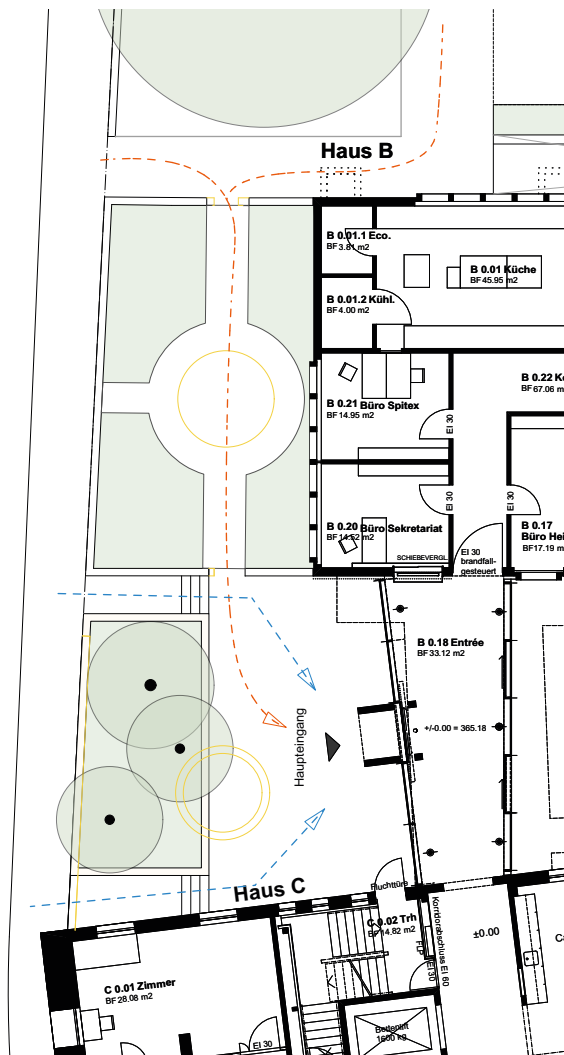
Zugang IV:

- entlang Haus B von Norden mit geringem Gefälle, Neigung unter 1% (Schätzung)

Kosten:

- nicht ermittelt

Variante B - ANPASSUNGEN ROSENGARTEN



Merkmale

- Anpassungen Rosengarten mit hindernisfreier Durchwegung
- ebenerdiger Vorplatz
- zusätzliche Bepflanzung Vorplatz
- Treppenaufgänge zum Vorplatz

Zugang IV:

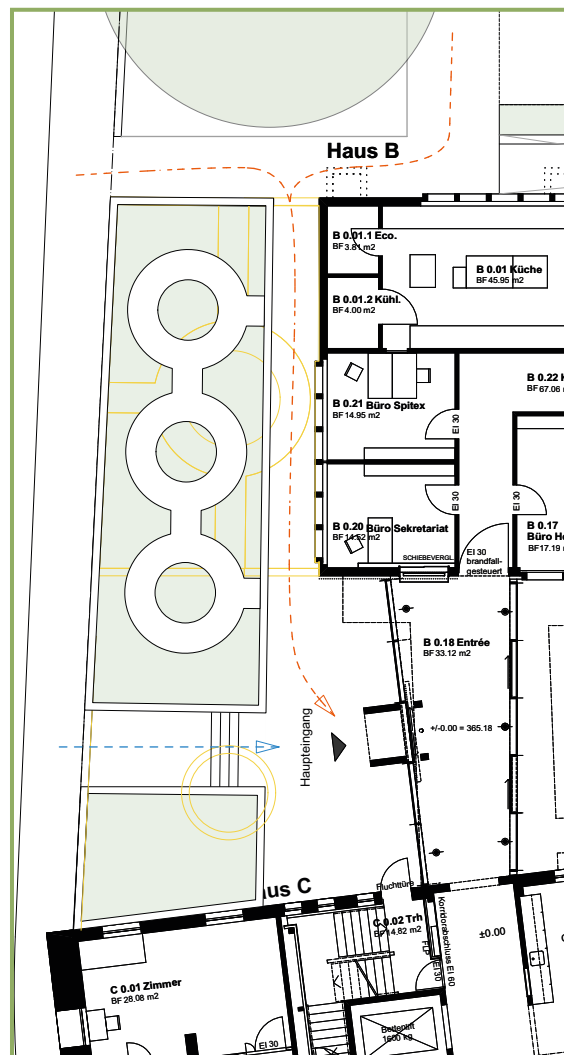
- über Rosengarten, Wege verbreitert und befestigt, Neigung ca. 1.5% (Schätzung)

Kosten:

- nicht ermittelt

Variante C - UMLEGUNG ROSENGARTEN

EMPFOHLENE VARIANTE



Merkmale

- Umlegung und Neugestaltung Rosengarten als Puffer zur Strasse
- ebenerdiger Vorplatz
- zusätzliche Bepflanzung Vorplatz
- Treppenaufgang zum Vorplatz

Zugang IV:

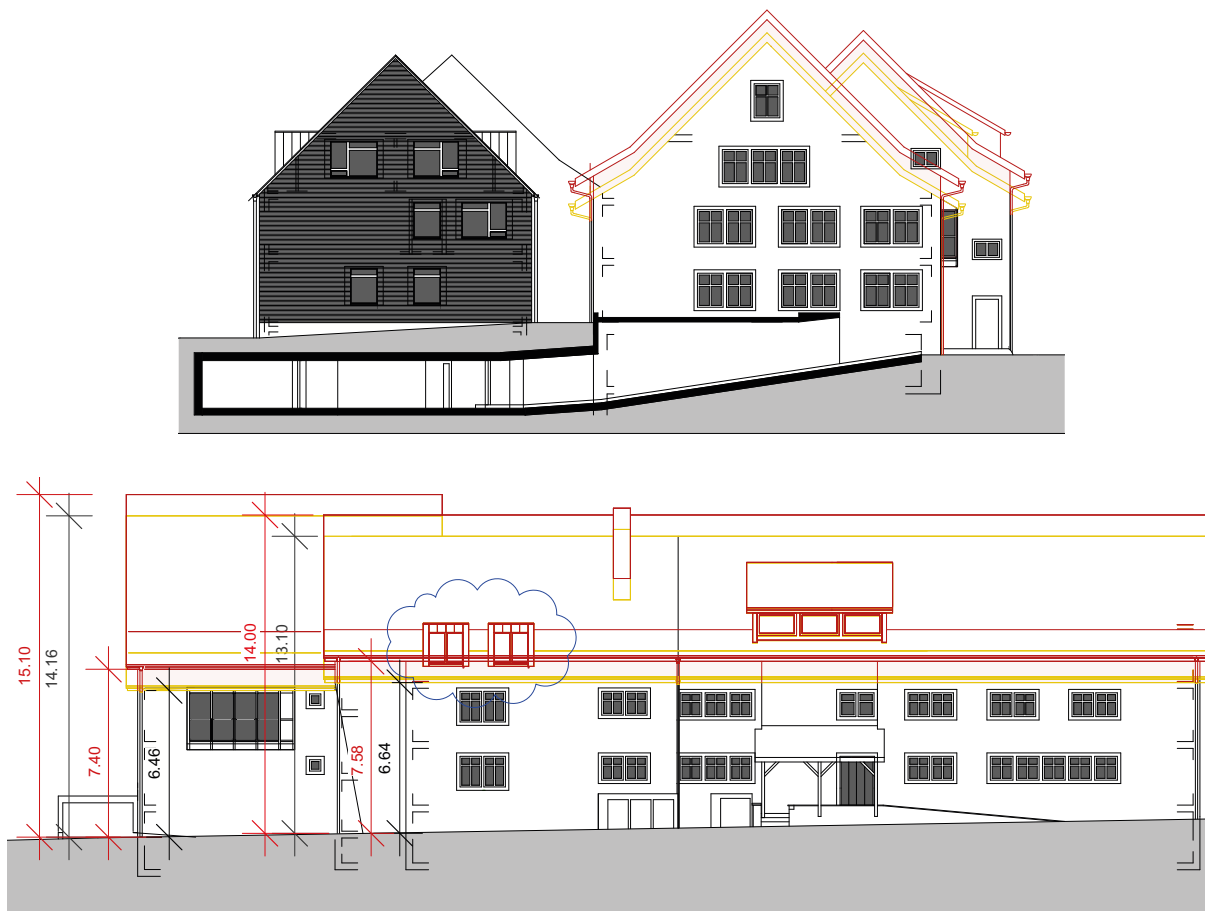
- entlang Haus B von Norden mit geringem Gefälle, Neigung unter 1% (Schätzung)

Kosten:

- 135.000 CHF, inkl. MWSt.

7.3 SZENARIO A.1. _ ANHEBUNG DACH

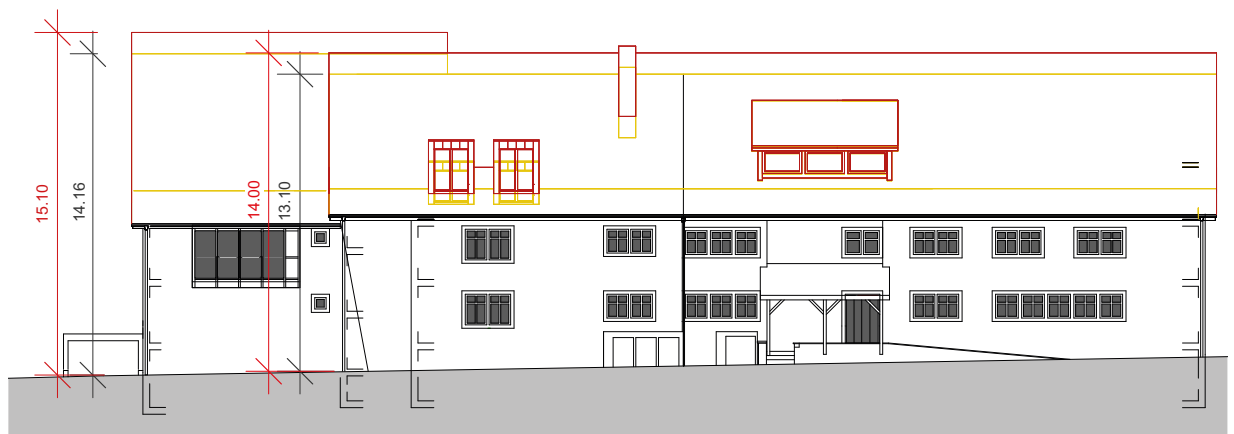
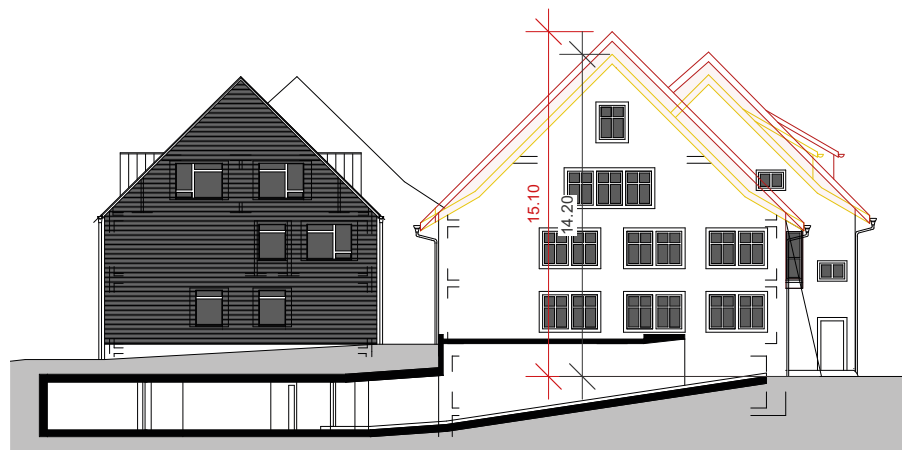
Anhebung Traufe und First um ca. 93 cm



- Konsequenzen:**
- komplett neue Dachkonstruktion inkl. Innenausbau
 - allseitig Aussenwände aufmauern
 - Gauben Zimmer in Traufkante - gestalterisch und baurechtlich nicht realistisch
 - extrem aufwendig und kostenintensiv

NICHT SINNVOLL UMSETZBAR!

Anhebung First um ca. 93 cm + Begradigung Dachgeometrie



- Konsequenzen:**
- komplett neue Dachkonstruktion inkl. Innenausbau
 - giebelseitig Aussenwände aufmauern
 - sehr aufwendig und kostenintensiv
(CHF 1.60 Mio gemäss Grobkostenschätzung, 2ap)

UMSETZBAR, ABER NICHT ZU EMPFEHLEN!

7.4 SZENARIO A.1. _ ANBAU KÜCHE

Var. Flachdach



Var. Steildach



- Konsequenzen:**
- Überschreitung baurechtliche Fassadenlinie zur Niedergasse, wenn überhaupt nur mit Ausnahmegewilligung möglich
 - Verlust von Besucherparkplätzen
 - Hindernisfreier Personaleingang (Rampe) muss verlegt werden
 - gestalterisch fragwürdig, widerspricht Vorgaben der Kernzone
 - sehr aufwendig und kostenintensiv

NICHT UMSETZBAR!

8 KONTAKTE

AUFTRAGGEBER

Bauherr

Fürsorgeverband Andelfingen
Kanzleistrasse 2
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 22 36

Kai von Massenbach Präsident kai.vonmassenbach@fv-andelfingen.ch

Betreiber

Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten
Schaffhauserstrasse 16
8451 Kleinandelfingen

+41 52 305 22 80

Zsolti Sebek Zentrumsleiter zsolti.sebek@wpz-rosengarten.ch

PROJEKT BETEILIGTE

Machbarkeitsstudie

planzeit GmbH
Ankerstrasse 24
8004 Zürich

+41 44 201 37 70

mail@planzeit.ch

Karla Pilz Projektleiterin karla.pilz@planzeit.ch
Britta Bökenkamp Partnerin britta.boekenkamp@planzeit.ch

INVOLVIerte ÄMTER

Bauamt Gemeinde Kleinandelfingen

Dennis Lingwood Externer Sachbearbeiter dennis.lingwood@inges.ch

Amt für Raumentwicklung Zürich, Abt. Ortsbild und Städtebau

Francine Speiser Projektleiterin francine.speiser@bd.zh.ch
Maria Luise Baldwin Projektleiterin maria.luise.baldwin@bd.zh.ch

SPEZIALISTEN / BERATER

Gastroplaner

planbar ag
Ringstrasse 76
8057 Zürich

+41 44 384 84 74

Mario Sekinger

Projektleiter

m.sekinger@planbar.ch

Kostenplaner

2ap - Abplanalp Affolter Partner
Breitenrainstrasse 17
3013 Bern

+41 31 330 22 80

Philipp Stauffer

Projektleiter

philipp.stauffer@2ap.ch

Schadstoffuntersuchung

Friedlipartner AG
Nonsenstrasse 5
8050 Zürich

+41 44 315 10 10

Hans-Jörg Zuberbühler

Projektleiter

hans-joerg.zuberbuehler@Friedlipartner.ch

TEILNEHMENDE WORKSHOP

Kai von Massenbach

Vorstand Fürsorgeverband Andelfingen, Präsident

Rolf Besser

Vorstand Fürsorgeverband Andelfingen

Esther Knoepfli

Vorstand Fürsorgeverband Andelfingen

Dani Riesen

Vorstand Fürsorgeverband Andelfingen

Markus Tunkel

Vorstand Fürsorgeverband Andelfingen

Zsolti Sebek

Zentrumsleitung Rosengarten

Sabrina Vetter

Leitung Pflege + Betreuung Rosengarten

Britta Bökenkamp

planzeit, Moderation

Karla Pilz

planzeit, Organisation

9 ANHANG

01 _ TABELLARISCHES RAUMPROGRAMM

02 _ BESTANDESPLÄNE FARBIG, MIT NUTZUNGEN

03 _ BERICHT ZUR GASTROPLANUNG, PLANBAR AG

04 _ GROBKOSTENSCHÄTZUNGEN

05 _ ERNEUERUNGSKALKULATION 2018, TGM GMBH

06 _ FINANZPLANUNG ROSENGARTEN 2020-2029

07 _ SCHADSTOFFUNTERSUCHUNG, FRIEDLIPARTNER AG

