

Beleuchtender Bericht Urnenabstimmung

der Politischen Gemeinde Glattfelden

**Vorlage 1:
Baukredit für das
Alters- und Pflegeheim Eichhölzli**

vom 08. März 2026

Vorlage 1: Baukredit für das Alters- und Pflegeheim Eichhölzli

Kurz und bündig

Das Alters- und Pflegeheim Eichhölzli ist in die Jahre gekommen. Vor allem die Trinkwasserinstallation muss dringend saniert werden. Damit die Bewohnenden geschont und möglichst viele Synergien genutzt werden können, ist gleichzeitig auch eine Erneuerung der Nasszellen und der Bewohnenden-Zimmer geplant.

Die Sanierung des Alters- und Pflegeheims ist für die Gemeinde Glattfelden ein wichtiges und gleichzeitig ein grosses Projekt. Die nötigen Investitionen betragen 7.59 Millionen Franken. Für einen Anteil von rund 5.32 Mio. Franken soll ein langfristiges Darlehen aufgenommen werden. Die Kosten für Abschreibungen und Zinsen (Kapitalfolgekosten) betragen voraussichtlich rund 0.5 Mio. Franken pro Jahr.

Das Alters- und Pflegeheim Eichhölzli ist eine zentrale Institution in der Gemeinde Glattfelden. Es hat seit seinem Bau im Jahre 1990 schon weit über 1000 älteren Mitmenschen ein neues Zuhause und Betreuung auf dem letzten Lebensabschnitt geboten. Die Investition in der Form des beantragten Kredits sichert den Weiterbetrieb der Institution für die nächsten rund 30-40 Jahre.

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission beantragen, der Vorlage zuzustimmen.

Auch die vorberatende Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2025 empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Kredit im Umfang von CHF 7'590'000 für die Sanierung des Alters- und Pflegeheims Eichhölzli bewilligen?

Die vorberatende Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2025 empfiehlt die Annahme der Vorlage (JA).

Baukredit Alters- und Pflegeheim Eichhölzli

Weisung

Das Alters- und Pflegeheim Eichhölzli wurde im Jahr 1990 erstellt und ist, dem Alter entsprechend, in einem abgenutzten Zustand. Das Alters- und Pflegeheim wurde als Massivbau erstellt. Die Liegenschaft weist eine Grundrissfläche von ca. 60 x 20 m auf und verfügt über die Geschosse UG, EG, OG1 und OG2, mit einem Giebeldach. Das Gebäude ist gegliedert in zwei Gebäudetrakte West und Ost. Es verfügt über 28 Einzelzimmer und 7 Doppelzimmer mit entsprechender Infrastruktur wie Cafeteria und Speisesaal, Gemeinschafts- und Mehrzweckräume, Gastronomieküche, Wäscherei und Büros für die Verwaltung. Im Untergeschoss befindet sich Lager, die Technikräume sowie eine Zivilschutzanlage.

Grundsatz der Bauerneuerung

Im Sommer 2022 hat der Gemeinderat folgenden Grundsatz zur Bauerneuerung festgehalten: «Ein altes Gebäude verlangt von seinem Besitzer unternehmerisches Bewusstsein. Denn ein unzureichendes oder falsches Portfoliomanagement der Liegenschaft vernichtet Werte, wie bei einer Geldanlage. Eine «Pflasterlipolitik» kann zwar kurzfristig das Gewissen beruhigen, aber sie zeigt keine nachhaltige Wirkung. Eine nachhaltige, sinnvolle und erfolgreiche Erneuerung eines Gebäudes kann nur gelingen, wenn die Eigentümerin den unbestritten schmerzlichen Alterungsprozess akzeptiert und bereit ist, von Zeit zu Zeit einen ganzheitlichen Check-Up, eine vollständige Auslegeordnung der Herausforderungen und der Möglichkeiten vorzunehmen. Nur so kann ein Neubeginn initiiert werden».

Gemeinderat Glattfelden, Sommer 2022

Die Betriebsliegenschaft Alters- und Pflegeheim Eichhölzli unterliegt diversen Einflüssen:



Der bauliche Zustand und die Ausstattung der Immobilie sind wichtige Einflussfaktoren. Dazu gehören die Qualität der Materialien, die Energieeffizienz, die Barrierefreiheit und die allgemeine Nutzbarkeit.

Um die Funktionstüchtigkeit der Liegenschaft und den Betrieb des Alters- und Pflegeheims nachhaltig garantieren zu können, hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2023-3 vom 16. Januar 2023 entschieden, eine umfassende Gebäuediagnose zu erstellen, um den Zustand der Liegenschaft zu untersuchen und die notwendigen Instandsetzungsarbeiten zu prognostizieren.

Im entsprechenden Bericht der QualiCasa AG vom 24. April 2023 wurden die einzelnen Bauteile ausgewertet. Die Auswertung umfasste untenstehende Inhalte (Zusammenfassung):

- Elektroanlagen
- Erdbebensicherheit
- Brandschutz
- Kanalisationsuntersuchung
- Fenster
- Heizung, Lüftung, Sanitäreanlagen

Fazit der Gebäuediagnose 2023

Elektroanlagen

Die Elektroanlagen datieren mehrheitlich vom Erstellungsjahr 1990. Im Laufe der Zeit wurden bereits einige Anlagen, welche die Lebensdauer überschritten hatten, erneuert.

Unter anderem wurden der Patientenruf, die Notbeleuchtung und die Elektroinstallationen für die Lüftung saniert. Generell sind die Elektroanlagen, dem Alter entsprechend, in Ordnung. Die wichtigen Anlagen werden über Wartungsverträge in Stand gehalten.

Im Gebäude wurde für die Versorgung der Notbeleuchtung in den Fluchtwegen im Jahr 2017 eine zentrale Notlichtanlage ersetzt. Über den Fluchttüren sind Rettungszeichenleuchten installiert, die Fluchtwege verfügen über eine Sicherheitsbeleuchtung. Mit einer jährlichen Wartung kann die Notlichtanlage ca. 5-10 Jahre weiter betrieben werden, wobei in ca. 5 Jahren ein Ersatz der Batterien ansteht.

Die Kommunikationsverkabelung für die Telefonie, TV und EDV funktioniert grundsätzlich, entspricht jedoch nicht mehr dem Stand der Technik. Um den zukünftigen Kommunikationsbedürfnissen (Breitband Internet und TV) gerecht zu werden, sollte mittelfristig eine Erschliessung der Bewohnerzimmer mit Glasfaser- oder Kupferkabel in Betracht gezogen werden.

Erdbebensicherheit

Dem Osttrakt wird eine für bestehende Bauten ausreichende Erdbebensicherheit attestiert. Die Durchbildung des Westtraktes ist infolge einer kleineren Anzahl an Wänden, der Unstetigkeit im Lastabtrag und einer Verschiebung von Massenzentrum zum Steifigkeitszentrum ungünstiger. Die Sicherheit gegenüber der Erdbebeneinwirkung wird nicht als gravierend beurteilt und liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit über dem Schwellenwert (Massnahmen nur erforderlich, soweit verhältnismässig).

Kurzfristige Massnahmen bezüglich der Erdbebensicherheit sind keine erforderlich. Hinsichtlich eines Umbaus wird empfohlen, die Erdbebensicherheit rechnerisch zu überprüfen. Die Überprüfung hat dabei auf Basis von Ingenieurplänen oder Bestandaufnahmen zu erfolgen. Auf dieser Basis können der effektive Erfüllungsgrad ermittelt und Massnahmen bezüglich der Verhältnismässigkeit beurteilt werden. Bei einer Sanierung der Baute sind allfällige sinnvolle Massnahmen umzusetzen.

Brandschutz

Auflagen der Gebäudeversicherung liegen vor. Eine Umsetzung der Auflagen ist zwingend notwendig (Kontrollrapport vom 06.03.2024).

Kanalisationsuntersuchung

Keine wesentlichen Mängel vorhanden.

Fenster- und Verglasungen

Die Verglasungen der Liegenschaft sind 35 Jahre alt. Die Fenster der Bewohnerzimmer 1. und 2. OG weisen zum Teil starke Abnutzungen auf. Aufgrund der erwähnten Mängel und gemäss Lebenszyklusmodell werden diese Holzfenster als ausgedient eingestuft.

Bei sämtlichen Fenstern/Aussentüren handelt es sich um 2-fach Isolierverglasung, welche vermutlich nicht durchsturzsicher sind (Eigentümerhaftung). Bei einer kommenden Instandsetzung wird als energetische Ertüchtigung eine normgerechte 3-fach Isolierverglasung empfohlen. Eine Erneuerung der Fenster und Türen ist im vorliegenden Sanierungsumfang nicht enthalten. Eine Erneuerung soll innerhalb der betrieblichen Instandsetzungsplanung durchgeführt werden. Die Kosten werden gemäss Diagnosebericht vom 17. Mai. 2023 wie folgt eingeschätzt:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| ▪ Erneuerung Holzfenster | CHF 225'000 |
| ▪ Erneuerung Holz- Metall Fenster | CHF 275'000 |
| ▪ Total Erneuerung Fenster | CHF 500'000 |

Bemerkung:

Verfasser QualiCasa AG, Grobkostenschätzung +/- 25%

Heizung, Lüftung, Sanitäranlagen

Abgesehen von der Hauptverteilung und den teils verbundenen Erneuerungen im Zusammenhang mit der Grundwasserwärmepumpe im 2022 befinden sich die Sanitäranlagen weitgehend im originalen Zustand. Die Warmwasserleitungen wurde ca. vor 12 Jahren einer Inlinersanierung (Epoxidharz) unterzogen, da Ablösungen in den Leitungen festgestellt wurden.

Die Gebäude-Trinkwasserinstallation befindet sich in einem schlechten Zustand. Insbesondere die Epoxidharzbeschichtung, mit welcher das Leitungssystem saniert wurde, wirkt sich negativ auf die Hauswasserinstallation aus. Risse in der Beschichtung stellen Toträume dar, in welchen sich Mikroorganismen anreichern können. Bei Routine-Beprobungen wurden erhöhte Legionellenwerte festgestellt. Durch regelmässiges Spülen und den Einbau von Filteranlagen in den gefährdeten Bereichen konnte die Situation vorerst gemeistert werden. Es geht keine gesundheitliche Gefahr für Mitarbeitende oder Bewohnerinnen und Bewohner vom Trinkwassersystem aus. Das Kantonale Labor Zürich wird proaktiv und regelmässig über den Zustand des Systems informiert.

Eine umfassende Erneuerung der Aufzugsanlagen, der Unterverteilung der Elektroinstallationen und der Brandmeldeanlage wurde bereits im Jahre 2022/2023 durchgeführt.

Machbarkeitsstudie 2023

Um die notwendige Sanierung der Gebäude-Trinkwasserinstallation, die Sanierung der Nasszellen und eine allfällige Modernisierung der Bewohnerzimmer zu planen, wurde im März 2023 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie der Hertig Noetzli Architekten AG, Aarau zeigte auf, dass die Sanierung unter Betrieb über mehrere Etappen umgesetzt werden kann.

1. Obergeschoss



Planung 2024/2025

Mit Beschluss Nr. 2024-98 vom 2. September 2024 hat der Gemeinderat entschieden, mit einem Planungskredit über CHF 165'000 inkl. MwSt. die Sanierung der Gebäude-Trinkwasserinstallation zu planen. Die entsprechende Planung wurde unter der Leitung der Palmieri Baumanagement AG, Neerach durchgeführt.

Die Sanierung der Gebäude-Trinkwasserinstallation in den rund 11 Steigzonen in der Liegenschaft führt zu grossen baulichen Eingriffen in den einzelnen Nasszellen der Bewohnerzimmer, da zur Sanierung der Steigzonen die gesamte Vorwandkonstruktion abgebrochen werden muss. Es empfiehlt sich, im Zusammenhang mit der Sanierung der Steigzonen gleichzeitig die Erneuerung der Nasszellen umzusetzen. Die Oberflächen in den Nasszellen und die sanitären Apparate sind demodiert (technisch und modisch veraltet), die Beleuchtung ist ungenügend.

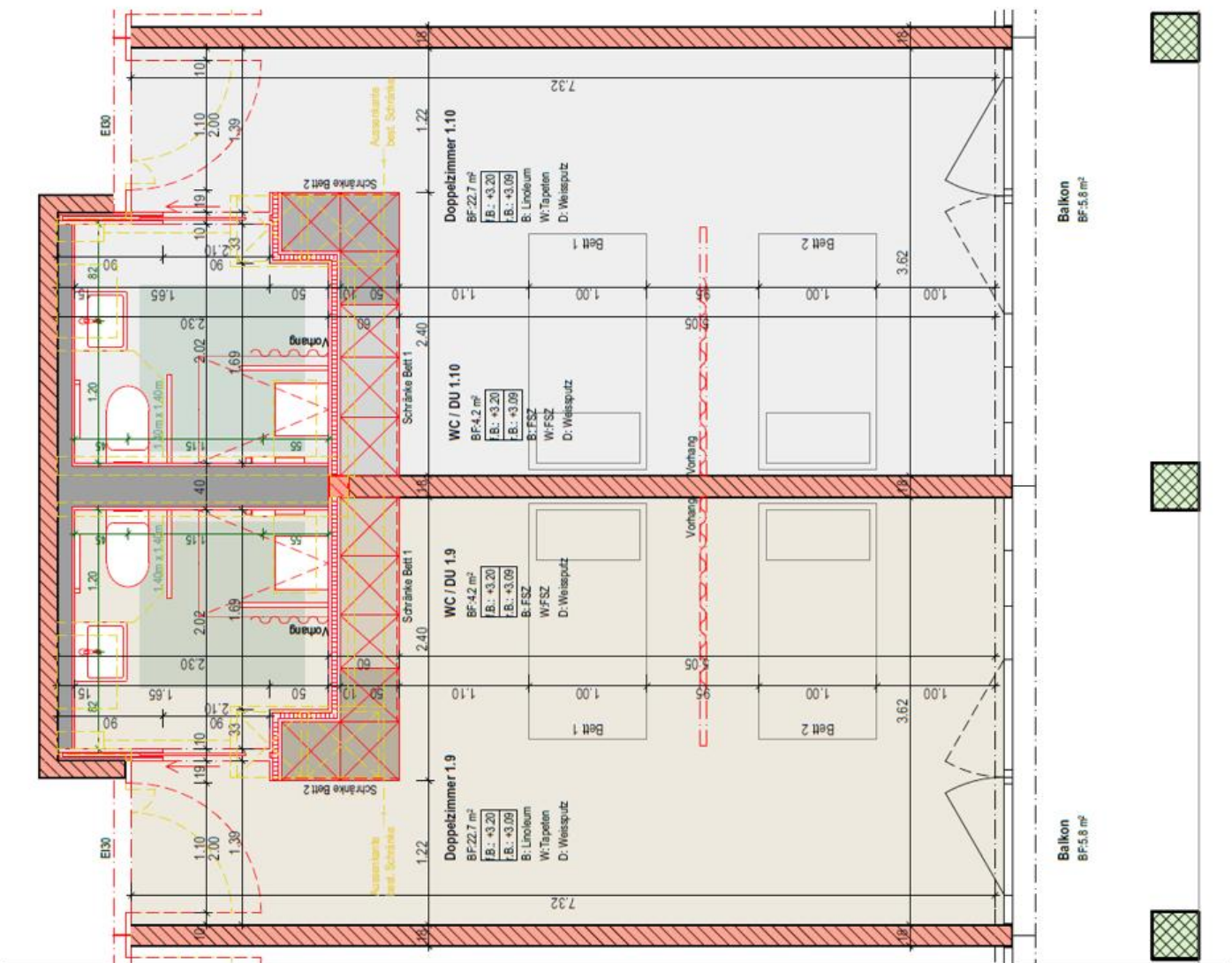
Die Umsetzung der aktuellen Brandschutzvorschriften, die Sanierung der Gebäude-Trinkwasserinstallation und die daraus folgende Sanierung der Nasszellen sind zwingende Massnahmen, die für einen sicheren Betrieb des Alters- und Pflegeheims Eichhölzli von entscheidender Bedeutung sind.

Weil eine vorübergehende Stilllegung oder eine Verlegung des gesamten Heims in ein Provisorium aus betrieblichen und finanziellen Gründen unrealistisch ist, müssen die Sanierungsmassnahmen im laufenden Betrieb erfolgen. Dies ist eine grosse logistische Herausforderung und für die Bewohnenden voraussichtlich mit einigen Beeinträchtigungen der Lebensqualität verbunden. Es wäre allen Beteiligten nicht zuzumuten, in einigen Jahren bereits wieder eine Baustelle im Eichhölzli zu eröffnen.

Deshalb sieht das vorliegende Projekt vor, die in wenigen Jahren ohnehin zwingend fälligen Modernisierungsarbeiten ebenfalls zu erledigen. Dadurch können Synergien genutzt und Belastung von Bewohnenden und Mitarbeitenden reduziert werden.

Plan:

Erneuerung Nasszellen und Modernisierung der Bewohnerzimmer

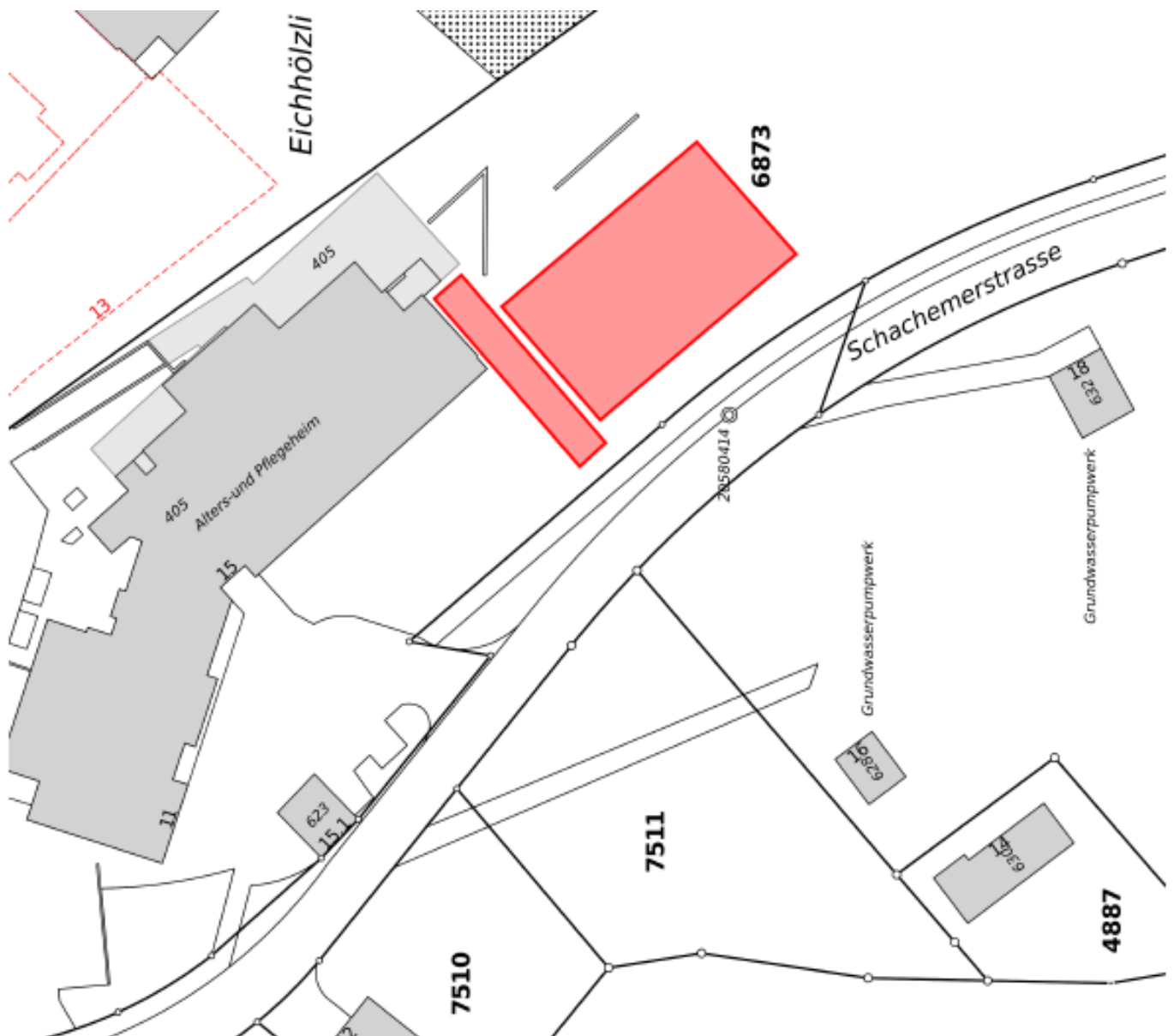


Provisorium

Für die Sanierung der Nasszellen ist ein teilweiser und gestaffelter Umzug in ein Provisorium unumgänglich. Es sollen jeweils die 6 übereinander liegenden Nasszellen inkl. Bewohnerzimmer (EG, 1.OG, 2.OG) saniert werden. Während den jeweiligen Bauarbeiten müssen die Bewohnenden der betroffenen Zimmer für rund 6-8 Wochen in ein Provisorium außerhalb der Liegenschaft umziehen.

Das Provisorium soll für die Unterbringung von rund 6-8 Bewohnende ausgelegt werden. Das Provisorium beinhaltet rund 6 Zimmer mit Nasszellen, ein Stationszimmer und einen Aufenthaltsbereich. Aus dem Erdgeschoss der bestehenden Liegenschaft soll ein gedeckter Bereich zum Provisorium erstellt werden, damit der Betrieb über die gesamte Bauzeit effizient sichergestellt werden kann.

Situation Provisorium:



Baumassnahmen (unter Betrieb)

Folgende Baumassnahmen sind im vorliegenden Sanierungsprojekt enthalten:

1. Anpassung Brandschutzmassnahmen gem. Auflagen GVZ
2. Provisorium für die Dauer der Sanierung
3. Erneuerung Trickwassersystem (Leitungsersatz)
4. Etappierte Sanierung Nasszellen (Tot. 38 Einheiten)
5. Modernisierung Bewohnerzimmer (Tot. 38 Einheiten)
6. Anpassungen Nebenräume (Wäscherei / Küche / etc.)

Umsetzung (unter Betrieb)

Etappierung mit rund 12 Bautappen notwendig

Baukosten

POS.1	Anpassung Brandschutzmassnahmen gem. Auflagen GVZ	CHF 100'000
POS.2	Provisorium für die Dauer der Sanierung	CHF 845'000
POS.3	Erneuerung Trickwassersystem	CHF 1'135'000
POS.4	Etappierte Sanierung Nasszellen (Tot. 38 Einheiten)	CHF 2'950'000
POS.5	Modernisierung Bewohnerzimmer (Tot. 38 Einheiten)	CHF 1'010'000
POS.6	Anpassungen Nebenräume (Wäscherei / Küche / etc.)	CHF 560'000
POS.7	Baukostenreserve (15% der Kosten POS.1- POS.6)	CHF 990'000
	Total Baukredit inkl. 8.1% MwSt:	CHF 7'590'000

Bemerkung: POS.1 - POS.6, Kostenschätzung +/- 15%

Projektstand: 22. April 2025

Kostenindex Hochbau Grossregion Zürich: 1. April 2025 = 116.8 Pt

Zürcher Index der Wohnbaukosten: Oktober 2020 / Basispunkt=100.0 Pt.

Index: Bundesamt für Statistik, Baupreisindex

Abgrenzung

Die untenstehenden Massnahmen sind im vorliegenden Projektierungsumfang nicht enthalten und sind in der zukünftigen Instandsetzungsplanung zu berücksichtigen / zu budgetieren:

- Schadstoffsanierung
- Erneuerung Fenster und Verglasung
- Neue Bodenheizung in den Bewohnerzimmern
- Erneuerung Ausstattung und Mobiliar
- Abteilung für Demenz
- Dachsanierung inkl. PV-Anlage
- Erneuerung Gastronomieküche / Kühlsysteme
- Erneuerung Schliessanlage
- Ersatz Telefonanlage
- Erneuerung Unterstand
- Erneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäudehülle
- Erneuerung und Instandsetzungsprojekt Umgebung
- Rekursverfahren
- Bauteuerung

Finanzierung

Die Sanierung des Alters- und Pflegeheims Eichhölzli bildet für die Gemeindegemeinschaft die grösste Investition seit der Erstellung des Zentrums in den Neunzigerjahren. Die Heimleitung und der Gemeinderat rechnen mit einer Investitionssumme von rund 7.59 Mio. Franken. Die Investition sichert den Weiterbetrieb der Institution für die nächsten rund 30-40 Jahre.

Da es sich um ein für die Gemeinde Glattfelden grosses Projekt handelt, wird es voraussichtlich nicht möglich sein, die Finanzierung ausschliesslich aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Eine Aufnahme von einem langfristigen Darlehen würde notwendig werden. Für die Berechnung der Folgekosten wird ein Darlehensumfang von 70 % respektive rund 5.32 Mio. Franken angenommen.

Durch eine umsichtige Ausgabenpolitik und die Aufrechterhaltung des Vollbetriebs während den Bauarbeiten kann ein Teil der Kredite in den kommenden Jahren wieder amortisiert werden.

Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeindevorstand für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 3 % gerechnet.

Für die Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	mind. 20 Jahre	7'600'000.00	380'000.00
Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:			
Zinsaufwand		5'320'000	160'000.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Jahr)			540'000.00

Subventionen

Es kann voraussichtlich mit keinem Staatsbeitrag des Kantons Zürich gerechnet werden, da keine Verbesserung der Wärmedämmung im Bereich der Gebäudehülle vorgesehen ist.

Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die aufgelaufenen Kosten des Projektierungskredits ausserplanmässig abzuschreiben.

Umsetzungsprozess (best- Case Szenario)

Phase 1: Politischer Prozess & Kommunikation

Beschluss GR	11. August 2025
Information MA / Bewohner / Angehörige*	KW 34 (18.-22.8.)
Information Öffentlichkeit Einladung Infoveranstaltung vor Ort	KW 34 (18.-22.8.)
Tag der offenen Türe mit festen Informationsblöcken	20. September 2025
Vorberatende Gemeindeversammlung	30. Oktober 2025
Urnenabstimmung Baukredit	08. März 2026

* für die einzelnen Kommunikationsschritte wird ein Kommunikationskonzept erstellt

Phase 2: Vorbereitung und Planung

Planerwahlverfahren nach öffentlichem Beschaffungsrecht	bis Juli 2026
Bildung Baukommission	bis Juli 2026
Planung Bauprojekt und Kostenvoranschlag	Herbst 2026
Einreichen Baugesuch Provisorium	Herbst 2026
Erhalt Bauentscheid	Ende 2026
Ausführungsprojekt inkl. Submission und Vergaben nach öffentlichem Beschaffungsrecht	bis Sommer 2027

Phase 3: Bauausführung

Montage & Inbetriebnahme Provisorium	Sommer/Herbst 2027
Baubeginn	ab Herbst 2027
Ausführung in Etappen	bis Herbst 2029
Projektabschluss	Ende 2029

Projektorganisation

Die Planung und Realisation des Bauvorhabens soll durch eine geeignete Baukommission begleitet werden. Es ist geplant, das Planungsteam mit Baumanagement mit Einzelplanerverträgen und die notwendigen Arbeitsgattungen mit einzelnen Werkverträgen gemäss öffentlichem Beschaffungsrecht umzusetzen. Für die Projektsteuerung und die Bauherrenvertretung soll eine geeignete Bauherrenvertretung mandatiert werden. Die entsprechenden Kosten für eine Projektsteuerung sind in den Kosten enthalten.

Glattfelden, November 2025

GEMEINDERAT GLATTFELDEN

Der Präsident

Der Schreiber

Marco Dindo

Valentino Vinzens

Abschied der Rechnungsprüfungskommission



Rechnungsprüfungskommission

Alters- und Pflegeheim Eichhölzli – Baukredit für Sanierungsprojekt zuhanden vorberatende Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Das Alters- und Pflegeheim Eichhölzli wurde 1990 errichtet und befindet sich altersbedingt in einem abgenutzten Zustand. Es handelt sich um einen Massivbau mit einer Grundrissfläche von rund 60 x 20 Metern. Das Gebäude umfasst die Geschosse Untergeschoss, Erdgeschoss sowie die Obergeschosse 1 und 2 und ist mit einem Giebeldach ausgestattet. Es gliedert sich in zwei Trakte, West und Ost.

Das Heim verfügt über 28 Einzel- und 7 Doppelzimmer sowie die erforderliche Infrastruktur wie Cafeteria, Speisesaal, Gemeinschafts- und Mehrzweckräume, Gastronomieküche, Wäscherei und Verwaltungsbüros. Im Untergeschoss befinden sich zudem Lagerräume, die Haustechnik sowie eine Zivilschutzanlage.

Für das Alters- und Pflegeheim Eichhölzli liegt nun das Sanierungsprojekt mit Kostenschätzung vom 22. April 2024 in der Höhe von CHF 7'590'000 vor.

An der Besprechung vom 28. August 2025 mit Gemeinderat Christian Meier, Vorsteher Bau und Planung, wurde die Rechnungsprüfungskommission über das Sanierungsprojekt informiert. Die Rechnungsprüfungskommission hat das Sanierungsprojekt samt Baukredit anhand der Checkliste des Gemeindeamts Kanton Zürich «Prüfung des Verpflichtungskredits» auf finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit und finanzielle Angemessenheit geprüft.

Unter Einbezug der künftigen gesamten Investitionen der Gemeinde Glattfelden weist die Rechnungsprüfungskommission darauf hin, dass mit einer künftigen Nettoverschuldung und einem ungenügenden, durchschnittlichen Selbstfinanzierungsgrad zu rechnen ist.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der vorberatenden Gemeindeversammlung bzw. der anschliessenden Urnenabstimmung dennoch, dem Sanierungsprojekt und dem Baukredit über CHF 7'590'000 für die Sanierung des Alters- und Pflegeheims Eichhölzli zuzustimmen.

Glattfelden, 24. September 2025

Rechnungsprüfungskommission Glattfelden

Präsident

Antonio Rudin

Aktuar

Andreas Keiser

Gemeinderat | Dorfstrasse 74, Postfach | 8192 Glattfelden
Telefon 044 868 32 32 | gemeinde@glattfelden.ch | www.glattfelden.ch