



uster
Wohnstadt am Wasser

ANGEBOTS- UND IMMOBILIENSTRATEGIE HEIME USTER

ANHANG ZUM BERICHT VOM AUGUST 2023



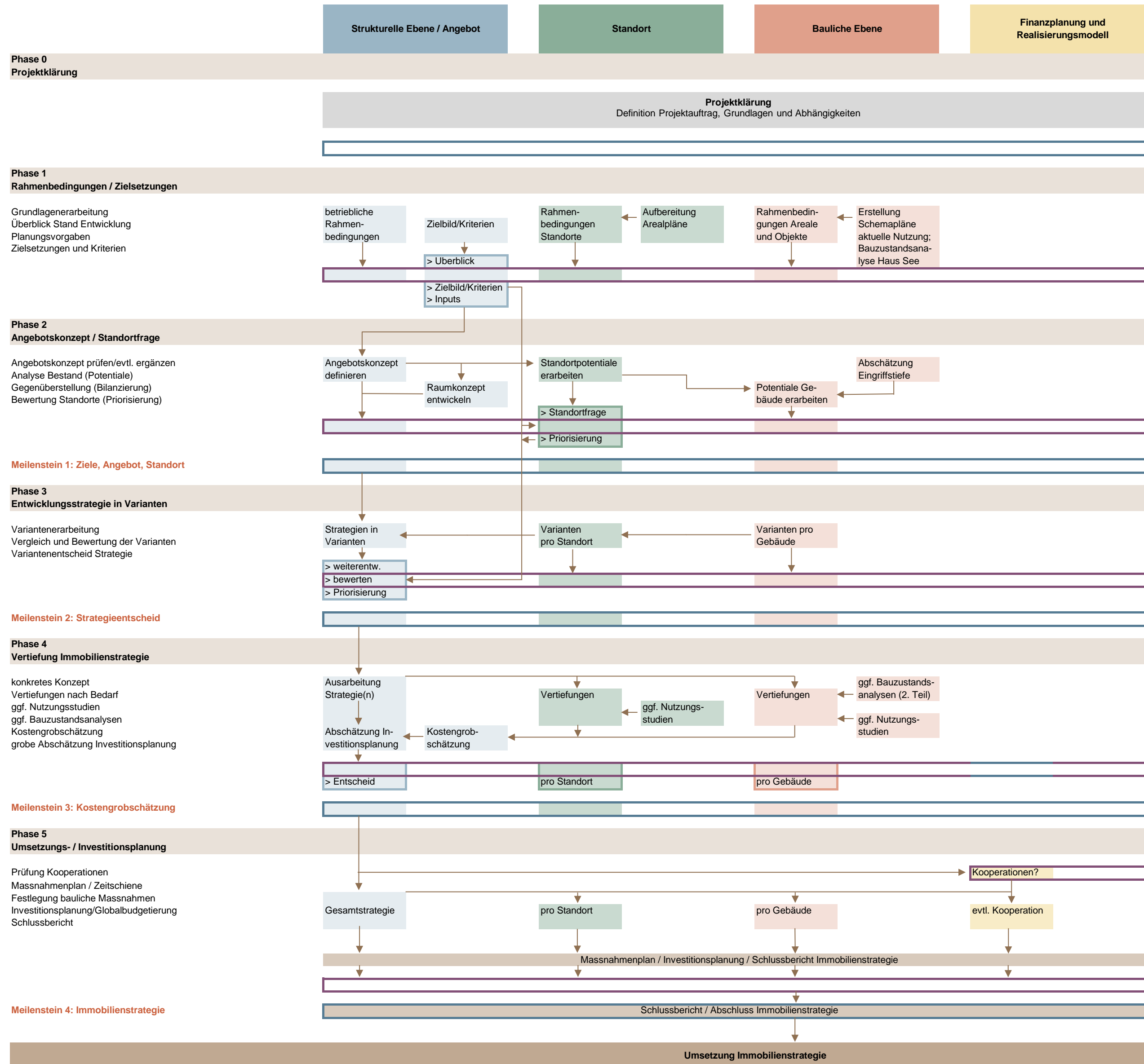
Inhaltsverzeichnis Anhang

1 Ausgangslage	
1.1 Ablaufplan	4
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	
2.1 Grundlagenliste	6
2.2 Rahmendbedingungen der Standorte und Gebäude	12
3 Ziele und Kriterien	
3.1 Zielbild mit Kriterienliste	32
4 Angebotskonzept	
4.1 RIchtraumprogramm	36
5 Potenzialanalyse und Bewertung	
5.1 Bewertung Standorte und Gebäude	37
5.2 Bauzustand Haus See	50
6 Entwicklungsstrategie	
6.1 Strategievarianten Zusammenfassung	54
6.2 Strategievarianten Auswahl	58
7 Vertiefung Entwicklungsstrategie	
7.1 Strategievarianten RIchtraumprogramm	61
7.2 Pläne Vertiefungsstudien	66
7.3 Beurteilung	90
7.4 Kennzahlen und Anlagekosten	97
7.5 Betriebskosten	103
7.6 Kostensteigerung für Zusatzleistungen bei Einzelzimmern	105
8 Umsetzungs- und Investitionsplanung	
8.1 Massnahmenpläne	107
8.2 Pflichtenheft Richtofferten Provisorien	112
8.3 Zusammenstellung Grobkostenschätzungen Provisorien	115
8.4 Investitionspläne	119
9 Verichtsplanung	
9.1 Verichtsplanung mit Kennzahlen	122

1. Ausgangslage

1.1. Ablaufplan

Ablaufplan Immobilienstrategie
Stand: 13.07.2021



2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1. Grundlagenliste



Immobilienstrategie Heime Uster 2021 – Unterlagen für Metron / msu, 12.4.2021

Art	Titel	Erstellung	Kommentar	Herkunft	Link Speicherort
1. Aktennotiz	Weiteres Vorgehen Immobilienstrategie	30.9.2020	Besprechung mit Stadtplaner	Abt. Gesundheit	AN_Weiteres Vorgehen Strat Raumplanung_20200930 .docx
Grundlagen					
2.	Altersstrategie 2030	13.4.2021	Ersetzt Version Altersstrategie aus dem Jahr 2013	Abt. Gesundheit Stadt Uster	1 Grundlagen\Altersstrategie_2030_20210413.pdf
3.	Expertise Planung stationäre LZP-Plätze	14.4.2020	Zweitmeinung als Expertise (kein Ausbau, sondern Spezialisierung)	Vitalba	1 Grundlagen\Vitalba_Bedarfsplanung stationäre LZPplätze Stadt Uster_140420.pdf
4.	Obsan Studie Kt. Zürich	2016	Grundlagen Planung 2013-2035	GD KtZH	1 Grundlagen\Studie_Opsan-Grundlagen-Pflegeheimplanung-2013-2035-Kanton-Zürich_20160224.pdf
5.	Obsan Studie Kt. Zürich	2021	Statistische Grundlagen zur Pflegeheimplanung 2013–2035 für den Kanton Zürich (Aktualisierung mit den Daten des Jahres 2019)	GD KtZH	1 Grundlagen
6.	Umfrage Gemeinden	2016	Umsetzung Pflegegesetz	GD KtZH	1 Grundlagen\Bericht_Umfrage-Gemeinden-Umsetzung-Pflegegesetz_2016.pdf
7.	Bericht Kanton Zürich Pflegeplatzplanung	2016	Entwicklung und Steuerungsmöglichkeiten	GD KtZH	1 Grundlagen\Bericht_Entwicklung-Stationaere-Pflegeplaetze-Steuerungsmoeglichkeiten_2016.pdf



8.	Investitionsplanung 2021ff	2020	Aktuellster Stand IP. Teilweise Platzhalter, oder veraltete Zahlen. Hierzu soll Ergebnis dieses Projekts auch Klarheit beisteuern.	Stadt Uster	2 Angebotsentwicklung\Invplanung 2021_HR2020 (1).pdf
9.	Bericht 2020 - Monitoring Pflegeversorgung und Alterswohnungen der Stadt Uster	21.6.2021	Überblick über aktuelle und künftige Pflegebedürftigkeit, Pflegeversorgung und Pflegefinanzierung im ambulanten und stationären Bereich	Stadt Uster	1 Grundlagen
10.	Monitoring und Controlling ab 2012	21.6.2021	Entwicklung Bevölkerung, Pflegebedürftigkeit, Pflegeversorgung, Alterswohnungen, Kosten (Internes Dokument)	Stadt Uster	1 Grundlagen
11.	Positionspapier zur Immobilienstrategie der Stadt Uster	03.09.2019	Grundlage für die verwaltungsinterne Umsetzung der Immobilienstrategie	Stadt Uster	1 Grundlagen
12.	Stadtentwicklungskonzept STEK	20.08.2019	Das Stadtentwicklungskonzept STEK enthält die Ergebnisse der ersten Phase der Ortsplanungsrevision	Stadt Uster	https://www.uster.ch/publikationen/229951
13.	Schulraumplanung Primarschule Uster	Flyer 2020	Beispiel Primarschule. Schlussbericht ist bei Bedarf verfügbar.	Stadt Uster	1 Grundlagen\Broschüre_Schulraumgesamtplanung_Primarschule_20200513.pdf



Angebotsentwicklung					
14.	Bericht Angebotsgestaltung Ambulant & Stationär	2016	Massnahmenplan und grob skizzierte Angebote mit Stand 2016	Abteilung Gesundheit	2 Angebotsentwicklung\Bericht_Massnahmenplan-Angebotsgestaltung_20160609.pdf
15.	Nutzerbedarf Standorte Im Grund UND Dieterrain	11.8.2020	Grob-Skizze Angebote und Raumbedarf. Aktualisierte Version & Zusammenfassung beide Standorte	Heime Uster	2 Angebotsentwicklung\Nutzerbedarf_Aktualisierung_2021.docx
16.	Roadmap Angebotsentwicklung	2021	Weitere Planungen ab 2021 auf 5 Jahre	Heime Uster	2 Angebotsentwicklung\Roadmap_Heime Uster_20210412.xlsx
17.	Argumentation 2 Standorte	21.9.2020	Argumentationshilfe	Abt. Gesundheit	2 Angebotsentwicklung\Argumentation zwei Standorte_20200921.docx
18.	Hybridprojekt Palliative Care - Hospiz	2021	Zielbild und Grundüberlegungen. Kooperationsprojekt Heime Uster – Spital Uster	Präsentation Pall.Med. Spital Uster	2 Angebotsentwicklung\Hybridprojekt_GD_12.02.2021.pptx 2 Angebotsentwicklung\Hybridprojekt_GD2_09.03.2021.pptx



24.	Standort	Masterplan Gebietsentwicklung Wageren	31.3.2020	Areal Genossenschaft Frohheim & Heime Im Grund. Wahl der Testplanung von Blättler Dafflon.	Stadt Uster, Stadtraum und Natur	3 Standort Im Grund\Masterplan-Wageren_20200331_.pdf
25.	Standort	Stadtratsbeschlüsse Gebietsentwicklung Wageren	2020	2 Stadtratsbeschlüsse Gebietsentwicklung Wageren	Stadtrat	3 Standort Im Grund\SRB_82-Gebietsentwicklung-Wageren-Resultate-der-Testpla_20.pdf 3 Standort Im Grund\SRB_157_Gebietsentwicklung-«Wageren»-Masterplan-Genehmigung.pdf
26.	Standort	Bauprojekt Asylstrasse	2020	Flaniermeile Grüngürtel	www.murer-bpm.ch	3 Standort Im Grund\Bauprojekt Sanierung Asylstrasse_2020.msg 3 Standort Im Grund\Bauprojekt Sanierung Asylstrasse_2020.pdf
Standort Dietenrain						
27.	Studie	Standort Dietenrain Projektsteuerung Sanierung-Neubau	15.7.2019	Grobschätzung Raumplanung und Kostensteuerung	Reichle Architekten	4 Standort Dietenrain\1394_Projektsteuerung_Detailkosten-schätzung.pdf
28.	Studie	Standort Dietenrain Approximative Kosten-schätzung Sanierung-Neubau	1.10.2019	Skizzen Volumen Gebäude und Totalkostenschätzung	Reichle Architekten	4 Standort Dietenrain\20191001_PFZD_ApproxKS.pdf 4 Standort Dietenrain\20190405_PFZD_Lastenheft_Phase 1_aktuell.docx
29.		Standort Dietenrain Objekt-daten	8.4.2019		Liegenschaften Stadt Uster	4 Standort Dietenrain\B02_Objektdaten_Dietenrainweg 15_Heim Dietenrain_VersNr-1712.pdf



30.	Standort Dietenrain Zonenplan	1.4.2019		Stadtraum und Natur Stadt Uster	4 Standort Dietenrain\B04_zonenplan_20190401.pdf
31.	Aktennotiz Koordinationssitzung Standort Dietenrain	1.7.2020	Besprechung Output Reichle Architekten	Baumanagement Stadt Uster	4 Standort Dietenrain\20200701_PFZD_P_Koordinationsitzung 4.pdf
32.	Pläne Standort Dietenrain		Haus See Haus Wühre		4 Standort Dietenrain\Dietenrain See 4 Standort Dietenrain\Dietenrain Wühre
33.	Bericht Zustand Gebäude	2021	Haus See Haus Wühre	Stratus	4 Standort Dietenrain\Dietenrain See\20210423_Objektauswertung_DrW15.pdf (noch) nicht vorhanden

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.2. Rahmenbedingungen der Standorte und Gebäude

Immobilienstrategie Heime Uster

Rahmenbedingungen Standorte und Gebäude

In diesem Arbeitspapier werden die wichtigsten Rahmenbedingungen der Standorte der Heime Uster mit ihren Gebäuden zusammengefasst, welche für die Strategieentwicklung notwendig sind. Sie dienen als Grundlage, um Möglichkeiten und Potenziale zu erörtern. Die Rahmenbedingungen liefern eine Übersicht über den Planungskontext und die planungs- und baurechtliche Ausgangslage.

1 Rahmenbedingungen Standorte

Die Heime Uster betreiben zwei Altersheim-Standorte, den Standort Im Grund und den Standort Dietenrain, in Uster. Im Oktober 2021 wurde zudem bekannt, dass die Stadt Zürich das Gesundheitszentrum für das Alter Rosengarten schliessen wird. In der Immobilienstrategie Heime Uster wurde eine Übernahme dieses Standortes geprüft. In den nachfolgenden Kapiteln werden zuerst die allgemeinen Rahmenbedingungen und anschliessend die standortspezifischen Rahmenbedingungen für die drei Standorte Im Grund, Dietenrain und Rosengarten erläutert.

1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden Rahmenbedingungen aus planungs- und baurechtlichen Grundlagen sowie weiteren Planungsgrundlagen erläutert, welche für alle drei Standorte vorhanden und von Relevanz sind.

1.1.1 Kantonaler und regionaler Richtplan

Der Standort Im Grund befindet sich in Gehwegdistanz zum Stadtzentrum und liegt in der Nachbarschaft von weiteren Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen wie das Spital Uster oder die Stiftung Wagerenhof. Gemäss Regionalem Richtplan liegen diese in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Der Standort Dietenrain liegt am Siedlungsrand angrenzend an die Landwirtschaftszone und bietet einen Ausblick auf den Greifensee.

Das Gesundheitszentrum Rosengarten befindet sich zentral in Oberuster zwischen der kantonalen Aathalstrasse und der S-Bahn-Linie Richtung Wetzikon. Der Standort befindet sich in der Nähe zum schutzwürdigen Ortsbild von Oberuster und liegt in einem Eignungsgebiet für hohe bauliche Dichte.

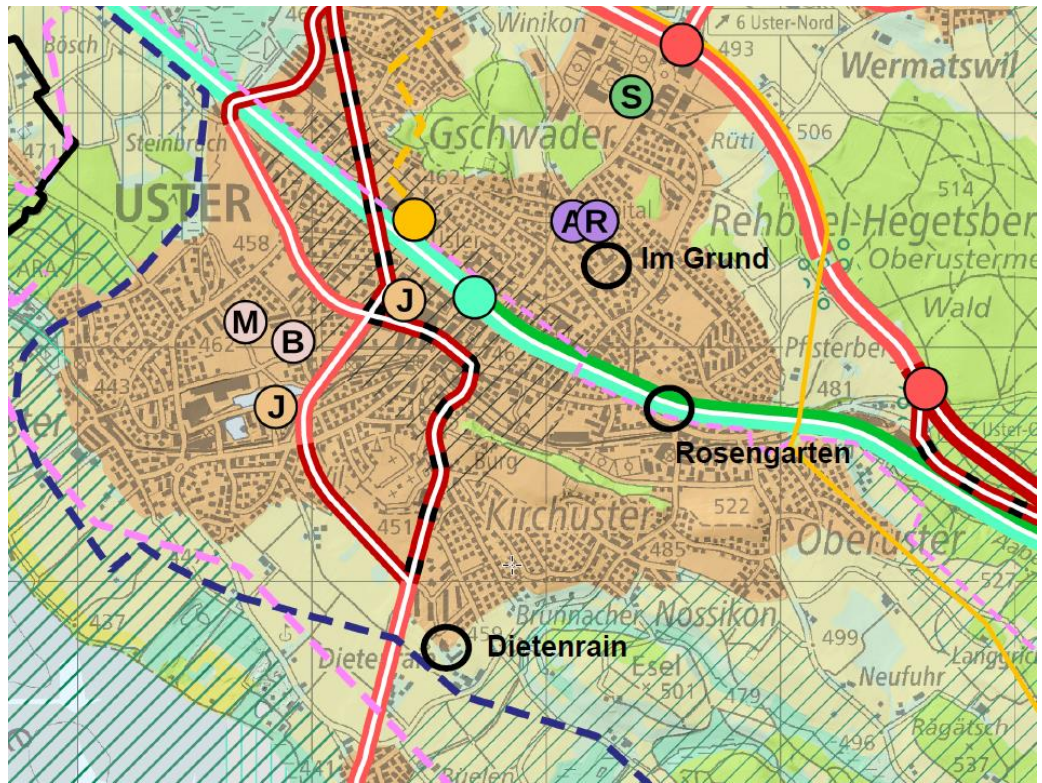


Abbildung 1: Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Stadt Uster, mit Eintragung der Standorte Im Grund, Dietenrain und Rosengarten (<https://maps.zh.ch?topic=KantRiZH>, abgerufen am 13.09.2021)

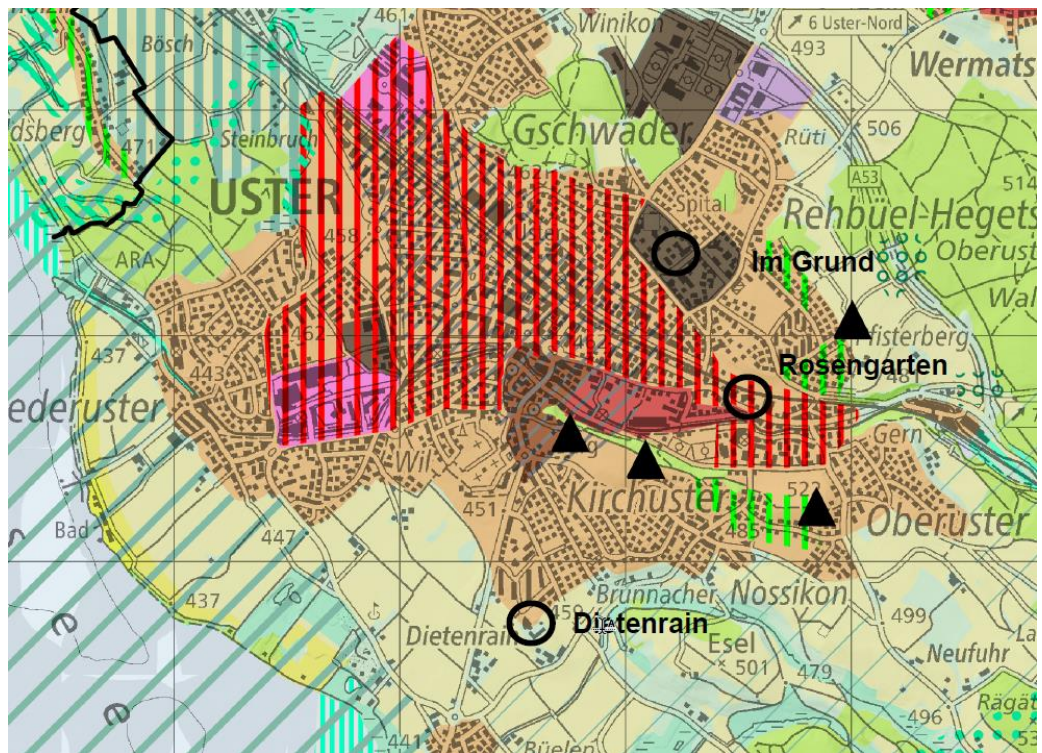
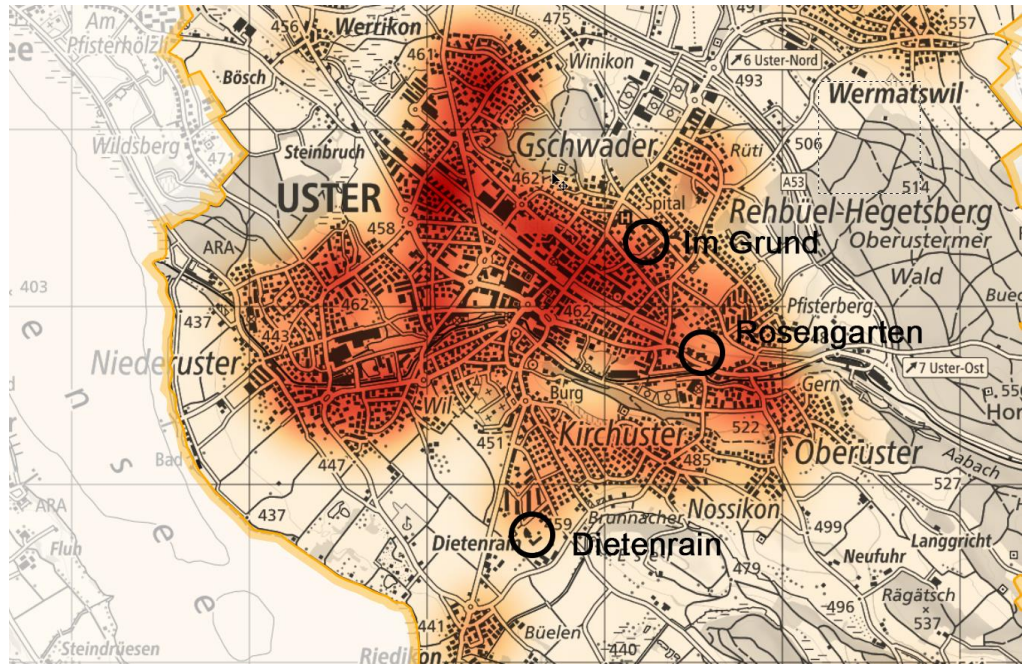


Abbildung 2: Regionaler Richtplan, Ausschnitt Stadt Uster, mit Eintragung der Standorte Im Grund, Dietenrain und Rosengarten (<https://maps.zh.ch?topic=RegRicht>, abgerufen am 13.09.2021)

1.1.2 Bevölkerungsverteilung

Die Heat Map der Bevölkerung der Stadt Uster zeigt die periphere Lage des Standortes Dietenrain auf. Die zwei Standorte Im Grund und Rosengarten liegen dagegen am Rande des dicht besiedelten Gebietes der Stadt.



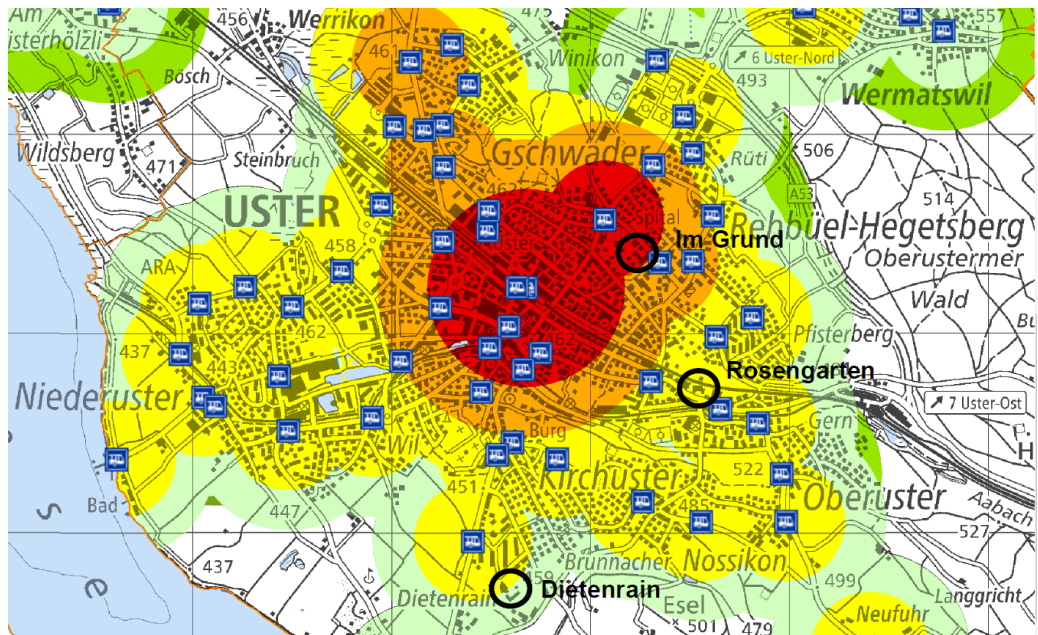


Abbildung 4: ÖV-Güteklassen, Ausschnitt Stadt Uster, mit Eintragung der Standorte Im Grund, Dietenrain und Rosengarten (<https://maps.zh.ch?topic=OevGueteklassenZH>, abgerufen am 13.09.2021)

1.1.4 Stadtklima

Der Wärmeinseleffekt in der Nacht liegt bei allen drei Standorten im gemässigten Rahmen ($> 1-2\text{ }^{\circ}\text{C}$), wobei der Standort Dietenrain durch seine Lage vom Kaltluftstrom von der gegenüberliegenden Seeseite (Pfannenstiel) profitiert.

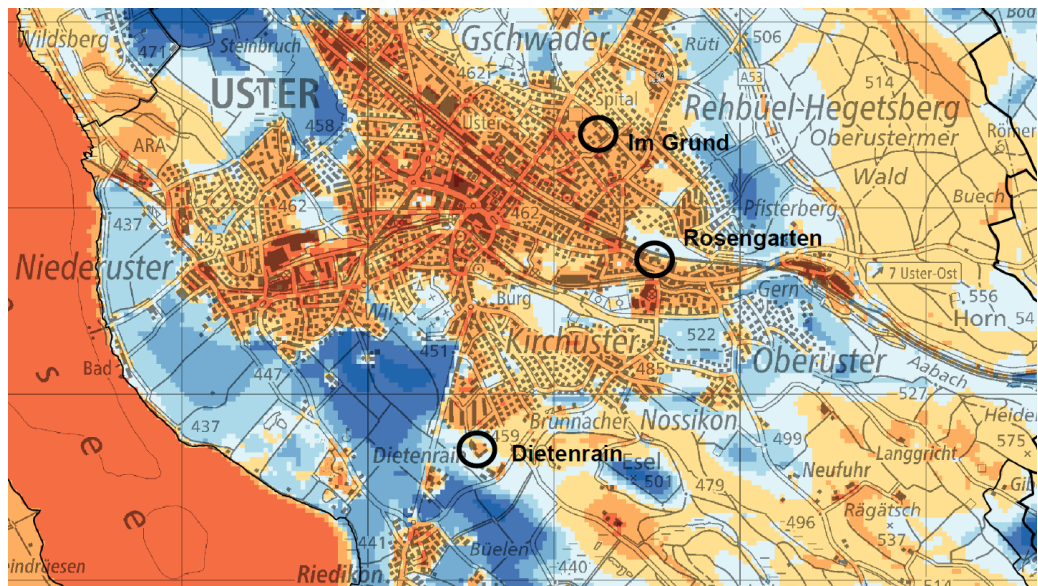


Abbildung 5: Klimaanalysekarte, Ausschnitt Stadt Uster (Wärmeinseleffekt Nachtsituation), mit Eintragung der Standorte Im Grund, Dietenrain und Rosengarten (<https://maps.zh.ch?topic=AwellHKlimaanalyseZH>, abgerufen am 13.09.2021)

1.1.5 Bau- und Zonenreglement Stadt Uster

Die drei Standorte befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster.

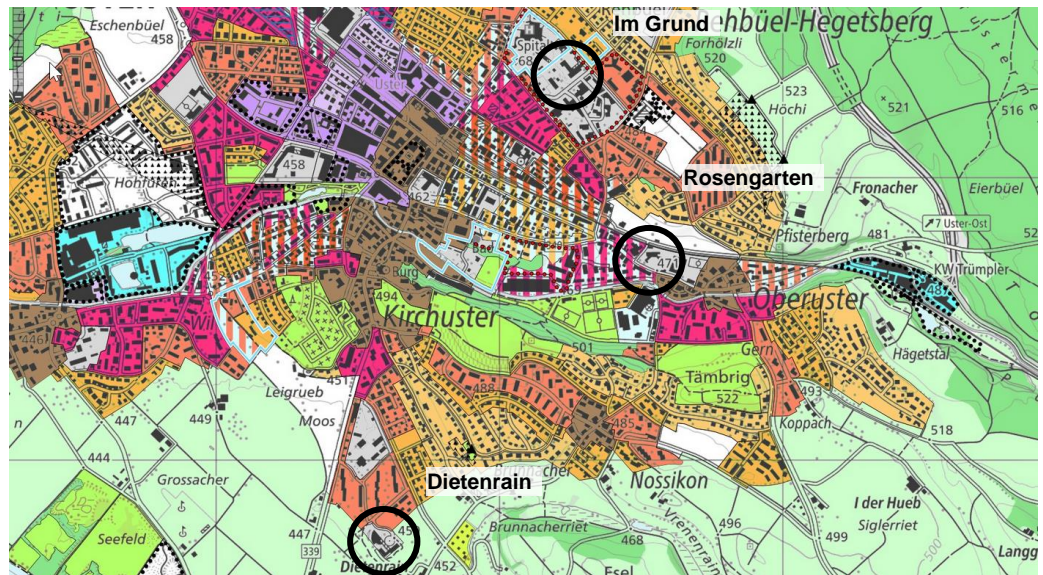


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Uster mit den drei Standorten Im Grund, Dietenrain und Rosengarten (webgis.uster.ch/maps/oereb, abgerufen am 13.09.2021)

In der BZO sind für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) folgende Baumasse und Abstände festgesetzt:

Baumasse	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)
Vollgeschosse	5
Dach-/Attikageschosse	1 (+1 unter Schrägdächern)
Untergeschosse, anrechenbar (PBG § 255)	1
Grenzabstände	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)
Grenzabstand (zu Zone Oe, ggf. Lk)	gemäss PBG (siehe Tabelle 2)
Grenzabstand (zu Zone W3/50)	5 m + 1/3 Mehrlänge (Total max. 10 m)
Grenzabstand (unterirdisch, ohne Baulinie)	3.5 m

Tabelle 1: Baumasse und Abstände gemäss BZO (BZO vom 01.04.1999, Art. 38, Art. 45-47, uster.ch/Bau_und_Zonenordnung_BZO, abgerufen am 13.09.2021)

1.1.6 PBG Kanton Zürich

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich gelten grundsätzlich folgende Strassen- und Grenzabstände:

Strassenabstände	bei fehlenden Baulinien
Strassenabstand (ohne Baulinie)	6 m (für oberirdische Gebäude)
Wegabstand (ohne Baulinie)	3.5 m (für oberirdische Gebäude)
Grenzabstände	von Nachbargrundstücken
Grenzabstand (Fassadenhöhe < 12 m)	3.5 m
Grenzabstand (Fassadenhöhe > 12 m)	3.5 m + Mehrhöhe (Abstand max. 16.5 m)

Tabelle 2: Übersicht über die Abstände gemäss PBG (PBG ZH § 265, § 270, zh.ch/de/politik-staat//erlass-700_1-1975_09_07-1976_04_01-113, Stand 13.09.2021)

1.2 Rahmenbedingungen Standort Im Grund

Nachfolgende Rahmenbedingungen sind spezifische Informationen zum Standort Im Grund. Im Kapitel 0 werden ausserdem die allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen und weitere Basisdaten in einer Zusammenfassung aufgelistet.

1.2.1 Denkmalschutz

Das Altersheim aus dem Jahr 1913/1914 an der Asylstrasse 15 gehört zum Denkmalschutzinventar der Stadt Uster. Das Heim ist mit einer zur Bauzeit angelegten Parkanlage umgeben. Nach einem Brand im Jahr 1922 wurde das Gebäude erweitert und in den 1990er Jahren aus denkmalpflegerischer Sicht gut saniert.

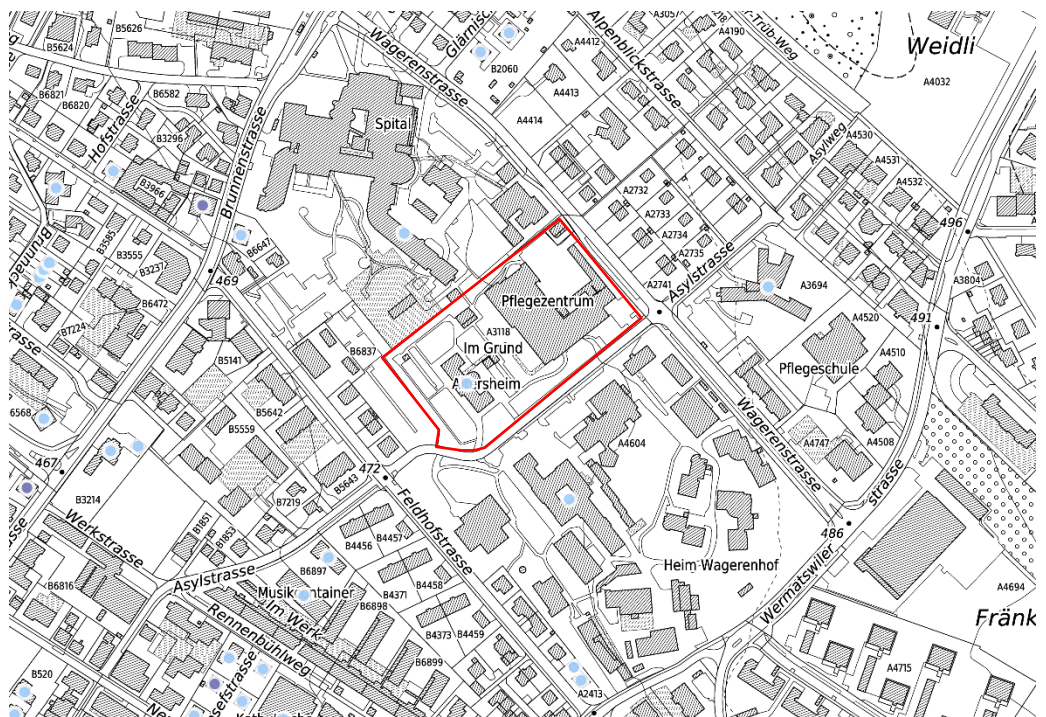


Abbildung 7: Denkmalschutzinventar Stadt Uster, Ausschnitt Im Grund (<https://webgis.uster.ch/maps/denkmal-schutz/denkmal-schutzinventar>, abgerufen am 13.09.2021)

1.2.2 Baulinien

Das Areal ist mit kommunalen Verkehrsbaulinien zur Asylstrasse und zur Wagerenstrasse begrenzt, wie in der Abbildung 8 zu sehen ist.

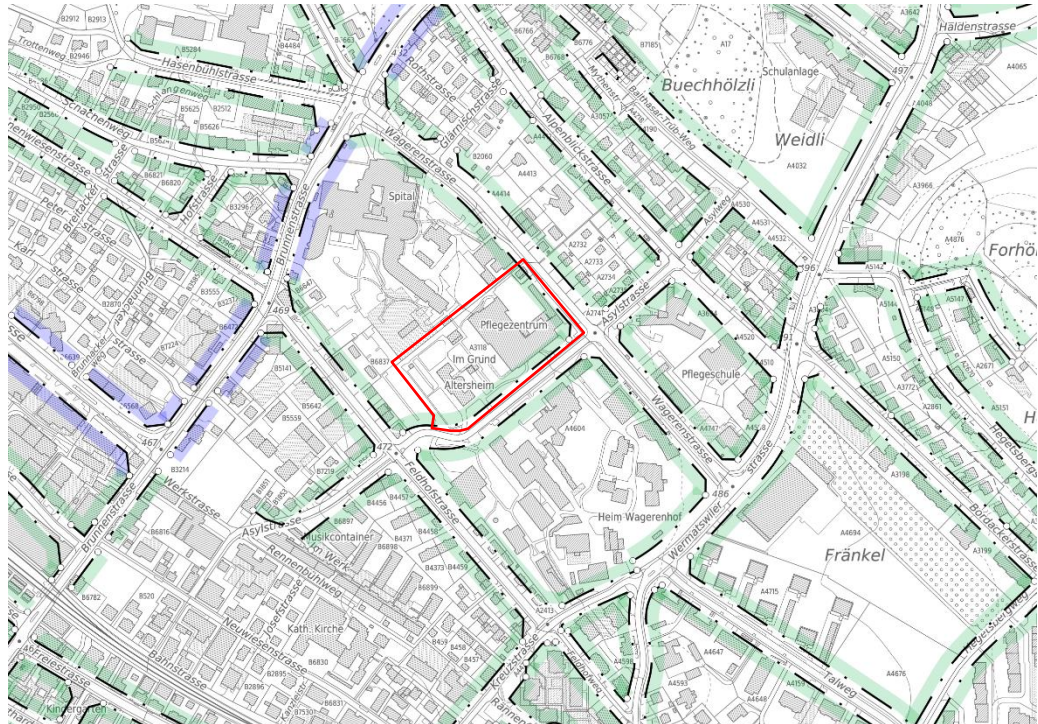


Abbildung 8: OEREB-Kataster (Zonenplan) Stadt Uster, Ausschnitt mit Perimeter Im Grund (webgis.uster.ch/maps/oereb/verkehrsbaulinien, abgerufen am 13.09.2021)

1.2.3 Objektauswertung

Zu den einzelnen Gebäuden liegen Objektauswertungen der Stadt Uster, Geschäftsfeld Liegenschaften, mit dem Auswertungsjahr 2021 vor. Die Auswertung bezieht sich auf verschiedene Gebäudeteile nach ihrem baulichen Zustand und Instandsetzungsbedarf mit Kosten. Dazu werden eine allgemeine Wertung und Beurteilung sowie der Handlungsbedarf zum gesamten Gebäude formuliert. Nachfolgende allgemeine Beurteilungen wurden für die Gebäude Im Grund abgegeben:

- Wohnheim: sehr schlechter Zustand; Gebrauch nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, allenfalls auch Probleme mit der Tragsicherheit; Baujahr 1973
- Pflegezentrum/Zwischentrakt: guter bis sehr guter Zustand; Baujahr 1973, umfassende Sanierung 2008
- Altersheim: schlechter Zustand; Gebrauch ist allenfalls eingeschränkt; Risiko von Folgeschäden; umfassende Instandsetzung erforderlich; Baujahr 1912

Eine praktische Beurteilung zum Bauzustand des Altersheims erfolgte durch den Abteilungsleiter Technischer Dienst Heime Uster, Benno Scheu (Mailverkehr mit Metron vom 02.03.2022). Seine Aussagen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das Brauchwarmwasser und die Wärmeerzeugung werden am Standort Im Grund neu erstellt (Anschluss an Wärmeverbund).
- Weitere Sanierungsmassnahmen für das Altersheim sind zurzeit nicht geplant.
- Die technischen Installationen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Alle technischen Anlagen sind aber voll funktionsfähig und entsprechen den Sicherheitsvorschriften und Nutzungsbedürfnissen. Sie werden regelmässig

gewartet und kontrolliert. Alle notwendigen Ersatzteile sind noch auf dem Markt erhältlich.

- Die Fenster haben eine Doppelverglasung und schliessen korrekt. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Dämmwerten. Im Alltagsbetrieb erfüllen sie aber ihren Zweck bezüglich Dichtigkeit (keine Zugerscheinungen).

1.2.4 Masterplan

Die Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF) ist Eigentümerin der Siedlung «Wageren» im Geviert Wageren-, Asyl- und Alpenblickstrasse nördlich des Pflegezentrums Im Grund. Die Bauten bedürfen einer Erneuerung. Geplant sind anstelle einer Sanierung Ersatzneubauten, welche generationenübergreifenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten der Stadt Uster bieten sollen.

Durch den gleichzeitigen Sanierungsbedarf und den Bedarf einer Neuausrichtung der Angebote der städtischen Heime entstand ein partnerschaftliches Zusammenwirken der Stadt Uster und der Baugenossenschaft Frohheim. Sie führten im Herbst 2019 eine Testplanung durch.

Im Nachgang zur Testplanung formulierte die Stadt Uster zusammen mit der Baugenossenschaft Frohheim und fachlicher Unterstützung einen Masterplan. Die städtebauliche Präzisierung und Qualitätssicherung erfolgte im Dialog mit einem Planungsausschuss, in welchem zwei Mitglieder der Stadtbildkommission und der Stadtplanung Einsatz hatten. Der Masterplan ermöglicht ein eigenständiges Vorgehen der einzelnen Interessengruppen. Räumliche, funktionale und programmatische Aspekte der Teilareale werden aufeinander abgestimmt.



Abbildung 9: Konzeptplan Masterplan (Stadt Uster 2020)

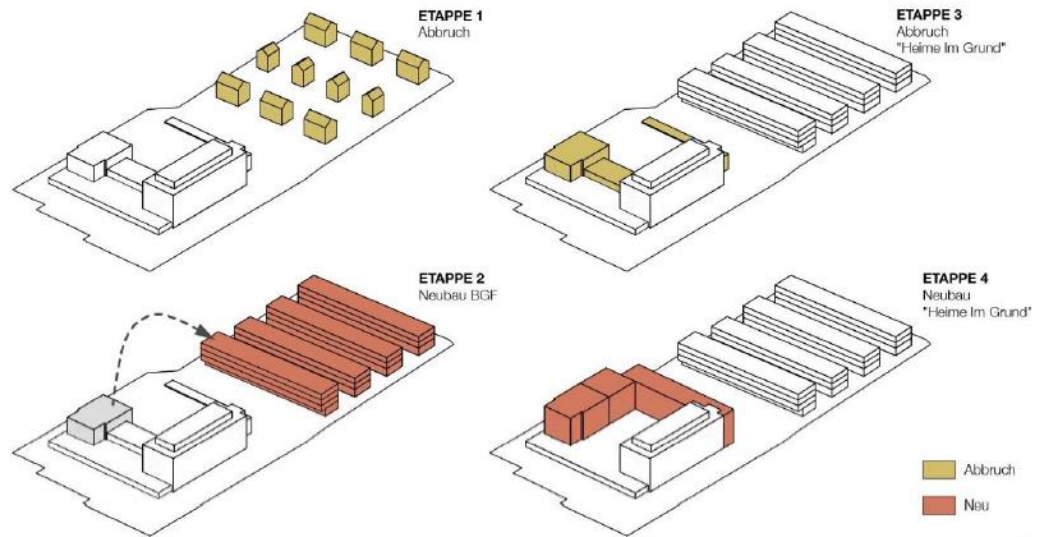


Abbildung 10: mögliche Etappierung Masterplan (Stadt Uster 2020)

Der Masterplan sieht für den Standort Im Grund folgende volumetrische Anordnung vor:

Das bestehende Pflegezentrum wird auf der Nordseite durch einen Baukörper ergänzt, dessen Fassade gegenüber der Wagerenstrasse zurückversetzt ist und so ein «breites Trottoir» als Begegnungsraum bildet.

Die Obergeschosse des bestehenden Verbindungsbaus werden zurückgebaut und die verbleibenden Bauten durch diese Verbindung ergänzt. Der dadurch entstehende geschützte Innenhof öffnet sich nach Süden zum Altersheim und zur Stadt.

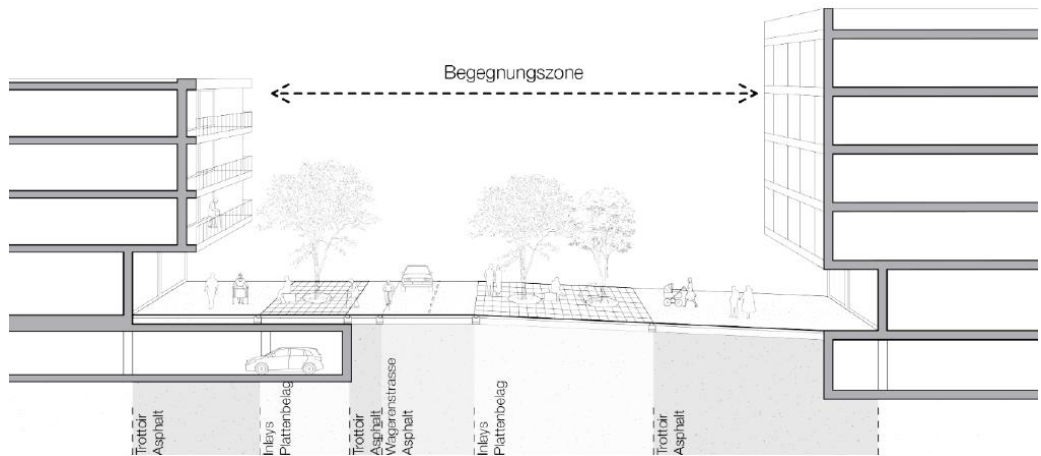


Abbildung 11: Querschnitt durch die Wagerenstrasse mit Darstellung der Begegnungszone (Stadt Uster 2020)

1.2.5 Zusammenfassung: Basisdaten Standort Im Grund

Die nachfolgende Tabelle fasst die allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen sowie weitere Informationen in Bezug auf den Standort Im Grund als Basisdaten zusammen.

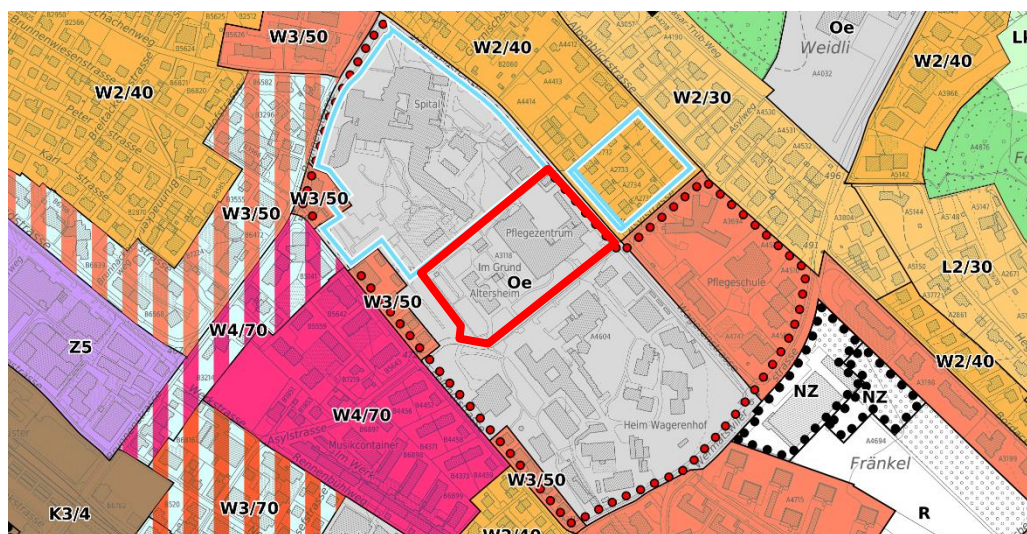


Abbildung 12: OEREB-Kataster (Zonenplan) Stadt Uster, Ausschnitt mit Perimeter Im Grund (webgis.uster.ch/maps/oereb/oereb-kataster, abgerufen am 13.09.2021)

Basisdaten allgemein	Areal Im Grund
Adresse	Wagerenstrasse 18/20, Asylstrasse 15
Parzellen-Nr.	A3118
Zonenplan, Grundnutzung	Oe, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Baumasse gem. BZO	max. 5 Vollgeschosse, 1 Dach-/Attikageschoss (+1 unter Schrägdächern), 1 anrechenbares Untergeschoss
Zonenplan, überlagernde Nutzungsplaninhalte	Sonderbauvorschrift Wageren
Arealfläche	14'855 m ²
Eigentümerin	Stadt Uster
Nutzungen auf Areal	– Pflegezentrum mit Zwischentrakt (Verwaltung), Wohnheim, Altersheim
Nutzungen in der Nachbarschaft	– weitere Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen (Spital Uster, Stiftung Wagerenhof), Wohnnutzungen
ÖV-Güteklasse	A (unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle Wageren und ca. 15 Minuten Gehwegdistanz zum Bahnhof Uster)
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II, im Allgemeinen keine Grenzwertüberschreitungen durch den Strassenverkehr (exkl. Rettungsfahrzeuge) gemäss Lärmbelastungskarte Uster. Eine punktuelle Betrachtung, insbesondere der Lärmemissionen durch Rettungsfahrzeuge, ist in einer nachfolgenden Planungsphase zu erfolgen. Die Hauptzufahrt der Rettungsfahrzeuge wird allerdings zukünftig auf die Feldhofstrasse verlegt (gem. tel. Auskunft Stefan Reimann, Leiter Hochbau und Vermessung, 01.04.2022).
Dichte	hohe Bevölkerungsdichte und bauliche Dichte (zentrumsnah) gem. regionalem Richtplan und Heatmap der Bevölkerung
Basisdaten spezifisch	Areal Im Grund
Denkmalschutz (Kap. 1.2.1)	Inventarobjekt kommunal – Altersheim (Link Objektblatt)
Baulinien (Kap. 1.2.2)	– Verkehrsbaulinie Wagerenstrasse – Verkehrsbaulinie Asylstrasse
Objektauswertung 2021 (Kap. 1.2.3)	Wohnheim: sehr schlechter Zustand; Gebrauch nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, allenfalls auch Probleme mit der Tragsicherheit. Baujahr 1973 Pflegezentrum/Zwischentrakt: guter bis sehr guter Zustand; Baujahr 1973, umfassende Sanierung 2008 Altersheim: schlechter Zustand; Gebrauch ist allenfalls eingeschränkt. Risiko von Folgeschäden; umfassende Instandsetzung erforderlich (Fenster, technische Anlagen); Baujahr 1912 Beurteilung Technischer Dienst Heime Uster: Alle technischen Anlagen sowie die Fenster sind noch voll funktionsfähig und entsprechen den Sicherheitsvorschriften und Nutzungsbedürfnissen. Sie werden regelmässig gewartet und kontrolliert. Alle notwendigen Ersatzteile sind noch auf dem Markt erhältlich.

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none">- Abbruch/Ersatz Wohnheim ist beschlossen gemäss gemäss nichtprotokolliertem Entscheid damalige Stadträtin Esther Rickenbacher- Abbruch/Ersatz Zwischentrakt ist zu diskutieren, ohne Abbruch der Demenzabteilung im UG (vgl. Masterplan Wageren März 2020)
bestehende Grundlagen / Studien (Kap. 1.2.4)	<ul style="list-style-type: none">- Freiraumkonzept, Areal Wagerenhof – Im Grund – Spital Uster, August 2011- Machbarkeitsstudie, Sanierung + Erweiterung Wohnheim "Im Grund" Uster, Juni 2017- Testplanung Wageren Februar 2020, Masterplan Wageren März 2020- Bauprojekt Sanierung Asylstrasse Februar 2020

1.3 Rahmenbedingungen Standort Dietenrain

Nachfolgende Rahmenbedingungen sind spezifische Informationen zum Standort Dietenrain. Im Kapitel □ werden ausserdem die allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen und weitere Basisdaten in einer Zusammenfassung aufgelistet.

1.3.1 Baulinien

Das Areal ist mit einer kommunalen Verkehrsbaulinie zum Dietenrainweg begrenzt (siehe Abbildung 13).

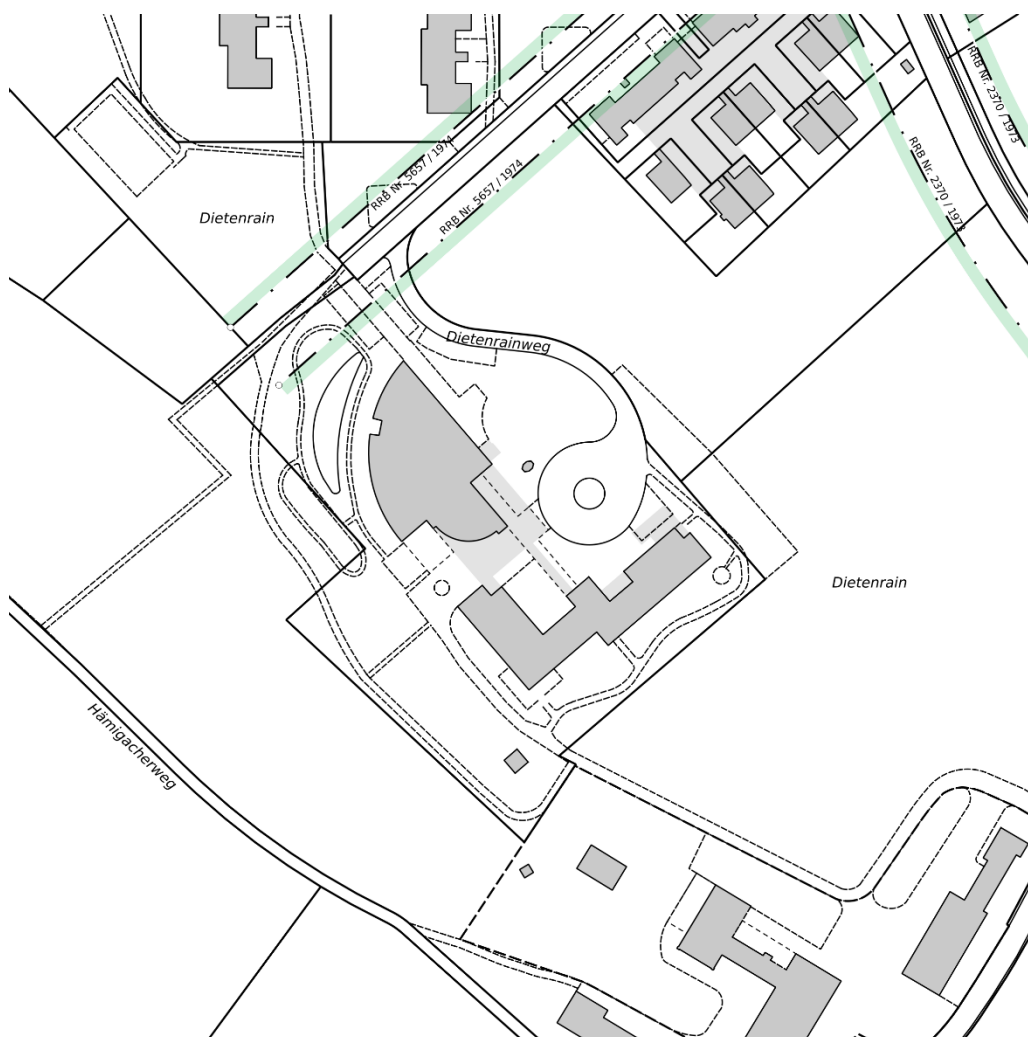


Abbildung 13: Verkehrsbaulinien (Amtliche Vermessung) Stadt Uster, Ausschnitt Dietenrain (webgis.uster.ch/maps/oereb/verkehrsbaulinien, abgerufen am 13.09.2021)

1.3.2 Objektauswertung

Zu den einzelnen Gebäuden liegen Objektauswertungen der Stadt Uster, Geschäftsfeld Liegenschaften, mit dem Auswertungsjahr 2021 vor. Die Auswertung bezieht sich auf verschiedene Gebäudeteile nach ihrem baulichen Zustand und Instandsetzungsbedarf mit Kosten. Dazu werden eine allgemeine Wertung und Beurteilung sowie der

Handlungsbedarf zum gesamten Gebäude formuliert. Nachfolgende allgemeine Beurteilungen wurden für die Gebäude im Dietenrain abgegeben:

- Haus See: mittlerer Zustand; vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch; erster Instandsetzungsbedarf bei einzelnen Bauteilen; Baujahr: ca. 1990

(Anmerkung: Die Objektauswertung sieht bis 2025 die Instandsetzung mehrerer Bauteile vor. Gemäss Aussagen der Stadt, Geschäftsfeld Liegenschaften, ist eine Sanierung der Wasserleitungen dringend notwendig; dies wurde zwischenzeitlich aufgegleist.)

- Haus Wühre: Objektauswertung nicht vorliegend, Baujahr 2002

Im Weiteren erfolgte eine Zustandsanalyse für die strategische Planung am Standort Dietenrain. Folgendes Erkenntnisse können daraus gezogen werden:

- Haus Wühre: Im Jahr 2002 wurde das 1940 erbaute Bürgerheim mit dem Haus Wühre ersetzt. Der Bau wurde modern, mit viel Licht und energetisch nach dem damalig neuesten Stand (erstes Minergiepflegeheim der Schweiz) gebaut. Nach rund 20 Jahren entspricht das Gebäude grundsätzlich immer noch den aktuellen Bedürfnissen eines Altersheims.

Für eine längerfristige Planung des Unterhalts und der Erneuerungsarbeiten empfiehlt es sich, das Gebäude genauer zu untersuchen und die Aufwendungen für den kommenden Zyklus der Sanierungs- und geplanten Umnutzungsarbeiten inkl. Zeitachse zu analysieren und projektieren.

- Haus See: Einige Bauteile haben den Lebenszyklus bereits überschritten und müssen rasch unterhalten oder ersetzt werden. Fluchtwegproblematik, Erdbebensicherheit sowie veraltete Brandschutzmassnahmen sollten zur Sicherheit erneuert und angepasst werden. Die technische Ausstattung wird in den nächsten Jahren unterhaltsintensiv.

Für kleinere Umbauten ohne grössere Eingriffe in die Tragstruktur kann das Gebäude für einen weiteren Lebenszyklus saniert werden.

Bei weiterführenden Eingriffen ist zu bedenken, dass bis auf den Rohbau fast alles erneuert werden muss, was die Verhältnismässigkeit der Tragstruktur (ca. 10% der ursprünglichen Baukosten) in Frage stellt. Zusätzliche Kosten wie Erdbebensicherheit und aufwendigere Arbeiten im Inneren werden im Endeffekt etwa die gleichen Kosten verursachen wie ein Ersatzbau.

1.3.3 Zusammenfassung: Basisdaten Standort Dietenrain

Die nachfolgende Tabelle fasst die allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen sowie weitere Informationen in Bezug auf den Standort Dietenrain als Basisdaten zusammen.

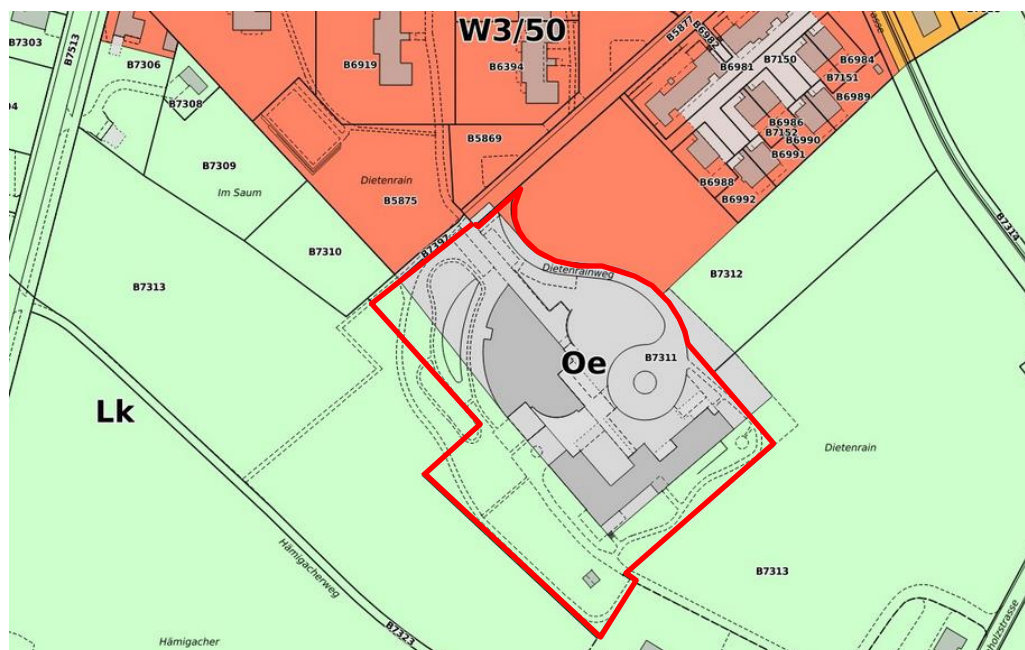


Abbildung 14: OEREB-Kataster (Zonenplan) Stadt Uster, Ausschnitt mit Perimeter Dietenrain (<https://webgis.uster.ch/maps/oereb/oereb-kataster>, abgerufen am 21.12.2021)

Basisdaten	Areal Dietenrain
Adresse	Dietenrainweg 15, 15.3
Parzellen-Nr.	B7311
Zonenplan, Grundnutzung	Oe, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (62.8%), Landwirtschaftszone (36.8%), W3/50, Wohnzone, 3-geschossig (0.4%)
Baumasse gem. BZO	max. 5 Vollgeschosse, 1 Dach-/Attikageschoss (+1 unter Schrägdächern), 1 anrechenbares Untergeschoss
Zonenplan, überlagernde Nutzungsplaninhalte	-
Arealfäche	13'801 m ²
Eigentümerin	Stadt Uster
Nutzungen auf Areal	Pflegezentrum Haus See und Haus Wühre, Landwirtschaft
Nutzungen in der Nachbarschaft	Landwirtschaft, Erholung, Freizeit, Wohnnutzungen
ÖV-Güteklasse	C/D (Bushaltestelle Im Hölzli in 450 Meter Entfernung)
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II (62.8%), Empfindlichkeitsstufe III (36.8%), keine Lärmabklärungen notwendig gem. Lärmübersicht für Bauvorhaben ZH, keine Grenzwertüberschreitungen durch den Strassenverkehr gem. Lärmbelastungskarte Uster
Dichte	geringe Bevölkerungsdichte und bauliche Dichte (Siedlungsrand) gem. regionalem Richtplan, Heatmap der Bevölkerung
Basisdaten spezifisch	Areal Dietenrain
Denkmalschutz	- -
Baulinien	- Verkehrsbaulinie Dietenrainweg
Objektauswertungen 2021 und Zustandsanalyse	Haus See: mittlerer Zustand; vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch; erster Instandsetzungs-Bedarf bei einzelnen Bauteilen; Baujahr: ca. 1990 Gemäss Zustandsanalyse müssen einige Bauteile rasch unterhalten oder ersetzt werden. Die technische Ausstattung wird in den nächsten Jahren unterhaltsintensiv. Für kleinere Umbauten ohne grössere Eingriffe in die Tragstruktur, kann das Gebäude für einen weiteren Lebenszyklus saniert werden. Grössere Eingriffe verursachen etwa die gleichen Kosten wie ein Ersatzbau.

	Haus Wühre: Objektauswertung nicht vorliegend, Baujahr 2002 Gemäss Zustandsanalyse entspricht das Gebäude den heutigen Bedürfnissen.
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none">– Umzonung des Parzellenteils in der Landwirtschaftszone in Planung– Umbau/Abbruch/Ersatz Haus See ist zu diskutieren; Sanierung der Wasserleitungen ist dringend notwendig und bereits aufgeleitet
bestehende Grundlagen / Studien	<ul style="list-style-type: none">– approximative Kostenschätzung, Vergleich Sanierung mit Erweiterung / Ersatzneubau Haus See

1.4 Rahmenbedingungen Standort Rosengarten

Nachfolgende Rahmenbedingungen sind spezifische Informationen zum Standort Rosengarten. Im Kapitel o werden ausserdem die allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen und weitere Basisdaten in einer Zusammenfassung aufgelistet.

1.4.1 Baulinien

Das Areal ist mit einer kantonalen Verkehrsbaulinie zur Aathalstrasse begrenzt (siehe Abbildung 15).

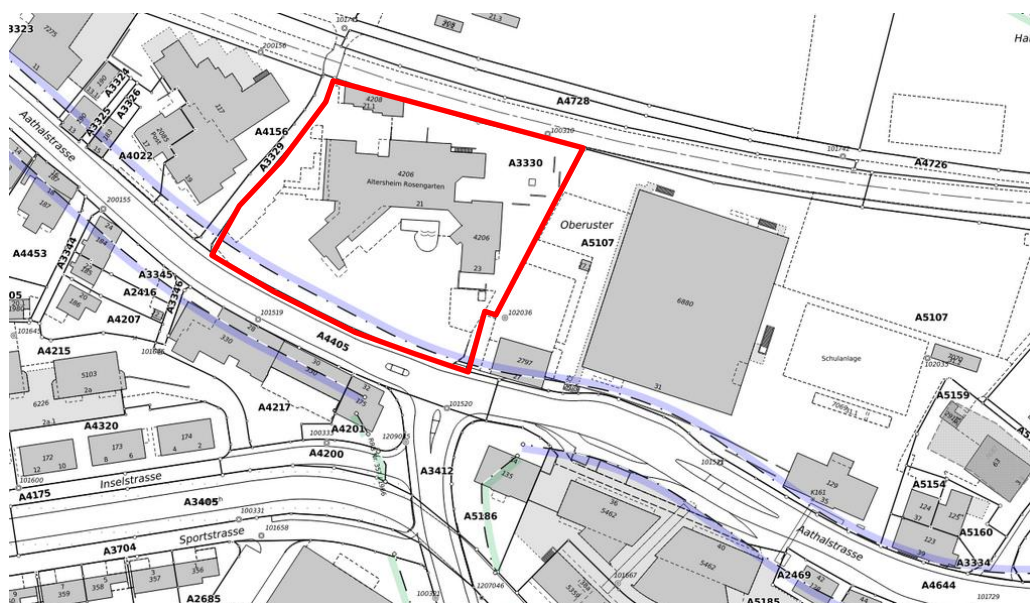


Abbildung 15: Verkehrsbaulinien (Amtliche Vermessung) Stadt Uster, Ausschnitt Rosengarten (webgis.uster.ch/maps/oereb/verkehrsbaulinien, abgerufen am 21.12.2021)

1.4.2 Umzug Gesundheitszentrum Rosengarten der Stadt Zürich

Am 22. Oktober 2021 teilte die Stadt Zürich in einer Medienmitteilung und einer Bewohnerinformation mit, dass das Gesundheitszentrum für das Alter Rosengarten ins Stadtgebiet von Zürich zieht. Es ist das letzte städtische Gesundheitszentrum, das noch ausserhalb der Zürcher Stadtgrenzen liegt. Der Umzug von Uster nach Zürich-Seebach ins neu errichtete Gesundheitszentrum Eichrain findet voraussichtlich Mitte 2023 statt.

Das heutige Gebäude Rosengarten wird an die Dienstabteilung Immobilien der Stadt Zürich zurückgegeben. Die zukünftige Nutzung ist zurzeit nicht bekannt. Deshalb wurde in der Immobilienstrategie für die Heime Uster die Übernahme dieses Standortes geprüft.

1.4.3 Zusammenfassung: Basisdaten Standort Rosengarten

Die nachfolgende Tabelle fasst die allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen sowie weitere Informationen in Bezug auf den Standort Rosengarten als Basisdaten zusammen.

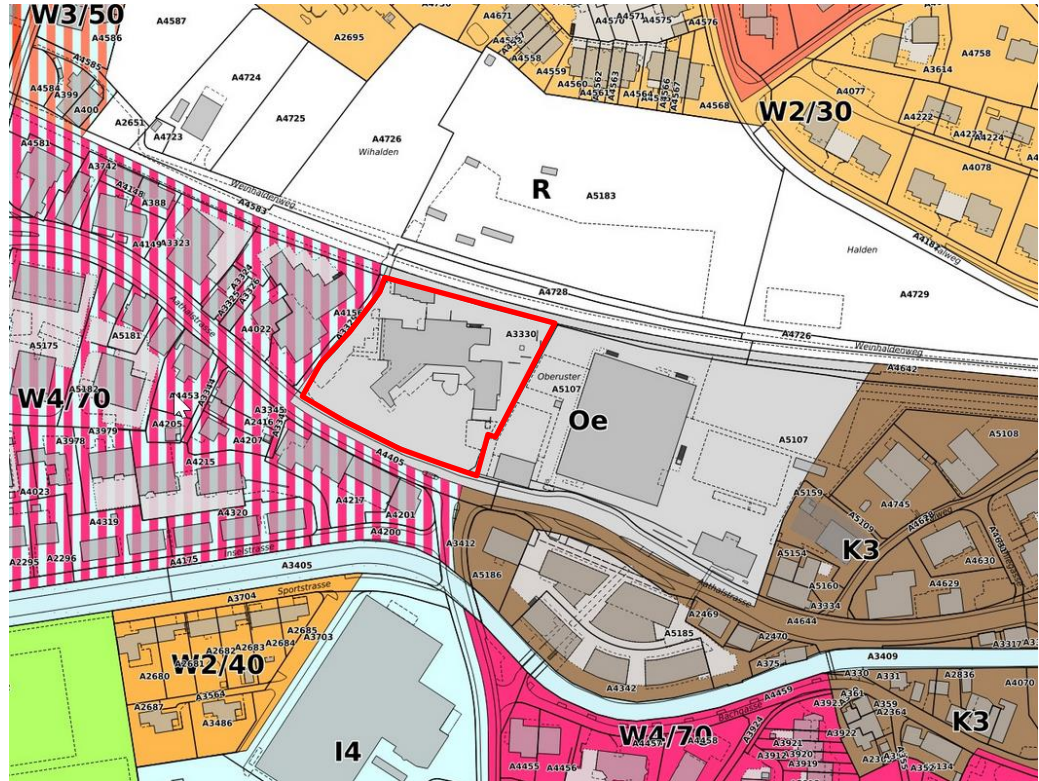


Abbildung 16: OEREB-Kataster (Zonenplan) Stadt Uster, Ausschnitt mit Perimeter Rosengarten (webgis.uster.ch/oereb, abgerufen am 21.12.2021)

Basisdaten	Areal Rosengarten
Adresse	Aathalstrasse 21, 23
Parzellen-Nr.	A3330
Zonenplan, Grundnutzung	Oe, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Baumasse gem. BZO	max. 5 Vollgeschosse, 1 Dach-/Attikageschoss (+1 unter Schrägdächern), 1 anrechenbares Untergeschoss
Zonenplan, überlagernde Nutzungsplaninhalte	-
Arealfläche	6'017 m ²
Eigentümerin	Stadt Zürich
Nutzungen auf Areal	<ul style="list-style-type: none"> - Alterszentrum - Wohnhaus Linde
Nutzungen in der Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Schule - Erholung, Freizeit, Sport - Detailhandel - Gewerbe, Dienstleistungen - Wohnnutzungen
ÖV-Güteklasse	C (Bushaltestelle Oberuster in 100-200 Meter Entfernung)
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II, Lärmabklärungen notwendig gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben ZH: Kantonsstrasse Aathalstrasse, Bahnlinie (Ausbau geplant gemäss kantonalem Richtplan), Grenzwertüberschreitungen gemäss Lärmbelastungskarte Uster
Dichte	hohe Bevölkerungsdichte und bauliche Dichte (Kernzone Oberuster) gem. regionalem Richtplan, Heatmap der Bevölkerung

Basisdaten spezifisch	Areal Rosengarten
Denkmalschutz	- -
Baulinien	- kantonale Verkehrsbaulinie Aathalstrasse
Objektauswertungen	- nicht vorliegend
Bemerkungen	- Entscheid für Standortübernahme durch die Stadt Uster offen/zu diskutieren
bestehende Grundlagen / Studien	- Entscheid der Stadt Zürich zum Umzug des Betriebes: Medienmitteilung vom 22.10.2021

3. Ziele und Kriterien

3.1. Zielbild mit Kriterienliste

Immobilienstrategie Heime Uster

Zielbild

Stand: 23. November 2021

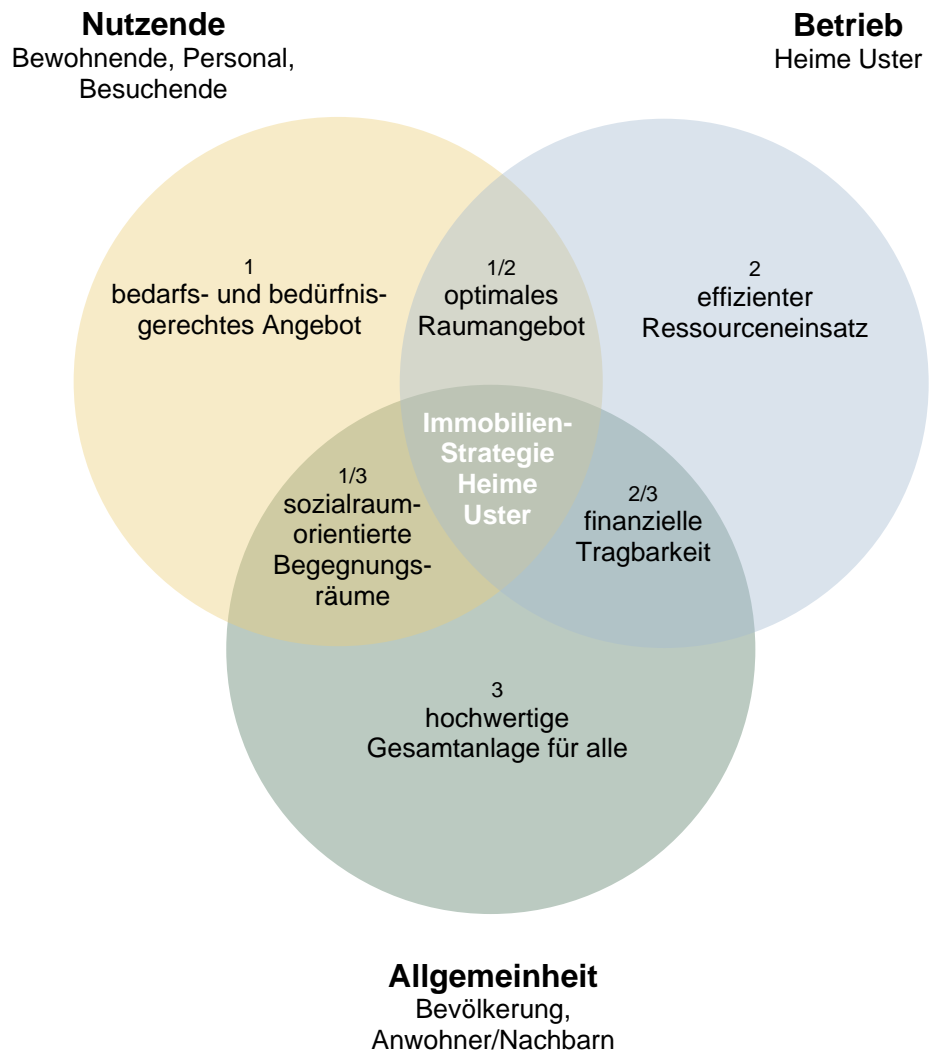


Abbildung 1: Zielbild Immobilienstrategie
Heime Uster

Ziele mit Kriterienkatalog

1_bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot

- bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot für Bewohnende und ihre Angehörigen (Anerkennung der gesellschaftlichen Entwicklung wie z.B. Wunsch nach mehr Individualität und Selbstbestimmung, Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum etc.)
 - nutzergerechtes Raum-/Wohnangebote mit Aufenthaltsqualität (Raumqualität, Raumbeläge, Geborgenheit/keine Spitalatmosphäre, wohnliches Material- und Farbkonzept)
 - hindernisfrei, altersgerecht, demenzfreundlich
-

1/2_optimales Raumangebot

- Gebäudestrukturen ermöglichen effiziente und effektive Prozesse (Funktionalität)
 - attraktives Raumkonzept sorgt für ein gutes Arbeitsklima (hell, funktional, freundlich)
 - grösstmögliche Flexibilität beim Neubau für zukünftige Konzeptanpassungen (Nutzungsflexibilität)
-

2_effizienter Ressourceneinsatz

- nachhaltiger Umgang mit dem Bestand und dem Areal
 - qualitative und quantitative bauliche Umsetzung des Raumprogrammes
 - gute Lösung für Aufrechterhaltung Betrieb während Bauphase
 - Synergien nutzen (Baugenossenschaft Frohheim, Spitex, Spital, Wagerenhof etc.)
-

2/3_finanzielle Tragbarkeit

- qualitativ gutes und bezahlbares Angebot
 - bedarfsgerechte Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebote (Ausgewogenheit zwischen Angebot und Nachfrage; Stichwort gesellschaftliche Entwicklung)
 - attraktive und zukunfts offene Arbeitsbedingungen (Stakeholderanalyse; Flexibilität etc.)
-

3_hochwertige Gesamtanlage für alle

- Standortaufwertung, Image Heime Uster = modern, zukunftsweisend, nachhaltig
 - hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualitäten
 - ökologische Bauweise (schadstoffarm, gesundheitlich unbedenklich) (gemäss Immobilienstrategie und Einkaufsempfehlungen der Stadt Uster)
 - energieeffiziente Bauweise (gemäss Immobilienstrategie und gültigen Vorgaben der Stadt Uster, u.a. Gebäudestandard (2019))
 - differenzierte und nutzergerechte Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
 - gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Erschliessung und Zugänglichkeit (LV, ÖV, MIV)
-

1/3_sozialraumorientierte Begegnungsräume

- offenes Pflegezentrum für die Bevölkerung (gute Integration ins Quartier, verbindende Durchwegung)
 - Erdgeschossnutzung mit Angeboten für die breite Bevölkerung, mit Potential für soziodemografische Durchmischung und mit intelligenter Anbindung an den Freiraum
 - anregende Aussenräume zur Förderung von Begegnung mit Menschen aus dem Quartier/aus der Stadt
 - Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen
-

Immobilienstrategie Heime Uster

Ziel	Kriterien	Nachhaltigkeitsdimensionen			Interessensgruppen		
		Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	gesellschaftliche Solidarität	ökologische Verantwortung	Betrieb	Nutzende	Allgemeinheit
1_bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot	bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot für Bewohnende und ihre Angehörigen	X	X		X	X	X
	Nutzergerechtes Raum-/Wohnangebote mit Aufenthaltsqualität		X		X	X	
	hindernisfrei, altersgerecht, demenzfreundlich	X	X		X	X	
1/2_optimales Raumangebot	Gebäudestrukturen ermöglichen effiziente und effektive Prozesse (Funktionalität)	X	X		X	X	
	attraktives Raumkonzept sorgt für ein gutes Arbeitsklima	X	X	X	X	X	
	grösstmögliche Flexibilität beim Neubau für zukünftige Konzeptanpassungen	X	X	X	X	X	X
2_effizienter Ressourceneinsatz	nachhaltiger Umgang mit dem Bestand und dem Areal	X	X	X	X		X
	qualitative und quantitative bauliche Umsetzung des Raumprogrammes	X	X		X	X	
	gute Lösung für Aufrechterhaltung Betrieb während Bauphase	X	X	X	X	X	
	Synergien nutzen	X	X	X	X	X	X
2/3_finanzielle Tragbarkeit	qualitativ gutes und bezahlbares Angebot	X	X		X	X	X
	bedarfsgerechte Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebote	X	X		X	X	X
	attraktive und zukunfts offene Arbeitsbedingungen	X	X		X		X
3_hochwertige Gesamtanlage für alle	Standortaufwertung, Image Heime Uster = modern, zukunftsweisend, nachhaltig	X	X			X	X
	hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualitäten		X	X		X	X
	ökologische Bauweise			X		X	X
	energieeffiziente Bauweise	X		X	X		X
	differenzierte und nutzergerechte Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität		X	X		X	X
	gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Erschliessung und Zugänglichkeit		X	X	X	X	X
1/3_sozialraumorientierte Begegnungsräume	offenes Pflegezentrum für die Bevölkerung		X			X	X
	Erdgeschossnutzung mit Angeboten für die breite Bevölkerung, mit Potential für sozio-demografische Durchmischung und mit intelligenter Anbindung an den Freiraum		X		X	X	X
	anregende Aussenräume zur Förderung von Begegnung mit Menschen aus dem Quartier/aus der Stadt		X			X	X
	Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen		X	X		X	X

4. Angebotskonzept

4.1. Richtraumprogramm

Immobilienstrategie Heime Uster

Richtraumprogramm Pflegegeschoss-Typ

Stand: 22.11.2021

Pro Geschoss sind 20 Zimmer in 2 Wohngruppen à je 10 Zimmer angeordnet. Die beiden Wohngruppen berühren sich nach Möglichkeit im Bereich Wohnküche mit Essraum. Die beiden Wohngruppen können einzeln (mit je getrennten Essräumen/Küchen) geführt werden. Die beiden Wohngruppen können jedoch durch eine Verbindung im Essraum/Küche auch verbunden werden. Es sind Nebenräume vorhanden, welche direkt in die beiden Wohngruppen integriert werden (Ausguss und Geräteraum) und es sind Nebenräume vorhanden, welche als Funktionsräume ausserhalb der eigentlichen Wohngruppen platziert werden, welche aber von beiden Wohngruppen aus zugänglich sind, ohne dass die jeweils andere Wohngruppe durchquert werden muss. Dies ist dort wichtig, wo die Wohngruppen räumlich getrennt geführt werden (z.B für Menschen mit speziellen Bedürfnissen). Diese Anordnung ermöglicht ein hohes Mass an Flexibilität in der Nutzung für unterschiedlichste Nutzergruppen.

Funktion und Raumbezeichnung	Anzahl	NF(m ²)	NF(m ²) total	GF(m ²) 1.6	Kommentar
					Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF)
Wohngeschoss stationäre Pflege					20 Zimmer pro Geschoss, aufgeteilt in 2 Wohngruppen
2 Wohngruppen (WG) à je 10 Bewohner:innen			664.0	1062	WG's unabhängig voneinander, räumlich komplett getrennt und eigenständig, jedoch mit Verbindungsmöglichkeit im Essraum/Wohnküche
1-er Zimmer	20	20.0	400.0		10 Zimmer pro Wohngruppe, reine Zimmerfläche mind. 17m ²
individueller Sanitärraum	20	5.0	100.0		pro Zimmer, evtl.bevorzugter Typ Sanitärraum zu bestimmen
Esszimmer	2	30.0	60.0		je 1x pro Wohngruppe, 3m ² Raumbedarf pro Bew.
Haushaltsküche*	2	12.0	24.0		je 1x pro Wohngruppe
Wohnräume WG	2	20.0	40.0		je 1x pro Wohngruppe, 2m ² pro Bew.
Bewohner-WC	2	4.0	8.0		Nähe Wohn-/Essraum
Geräteraum/Haushaltsraum	2	8.0	16.0		bei den Zimmern angeordnet
Ausguss und Putzraum	2	8.0	16.0		bei den Zimmern angeordnet
Wandschränke	2	0.0	0.0		z.T. befahrbar für Wäschewagen
<i>gemeinsame Terrasse/Balkon</i>	2	20.0	40.0		<i>pro Wohngruppe (ca. 2m² pro Bewohner) (nicht in NF integriert)</i>
Funktionsräume pro Betriebseinheit			66.0	106	zentral angeordnet, zusammen mit Erschliessung, ausserhalb WG's
öffentliches WC Besucher	1	4.0	4.0		
WC-Personal	1	2.0	2.0		
Leitungsbüro	1	16.0	16.0		
Arbeitsraum Pflege und Betreuung	1	20.0	20.0		
Medikamentenaufbewahrung (gekühlt)	1	6.0	6.0		bei Stationszimmer, inkl. Medischrank und Kühlschränk
Raum für Wohlfühlbad	1	18.0	18.0		
Total Wohngeschoss stationäre Pflege		730.0	1168		Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF)
Total Wohnfläche pro Bewohner:in pro Wohngeschoss		37	58		

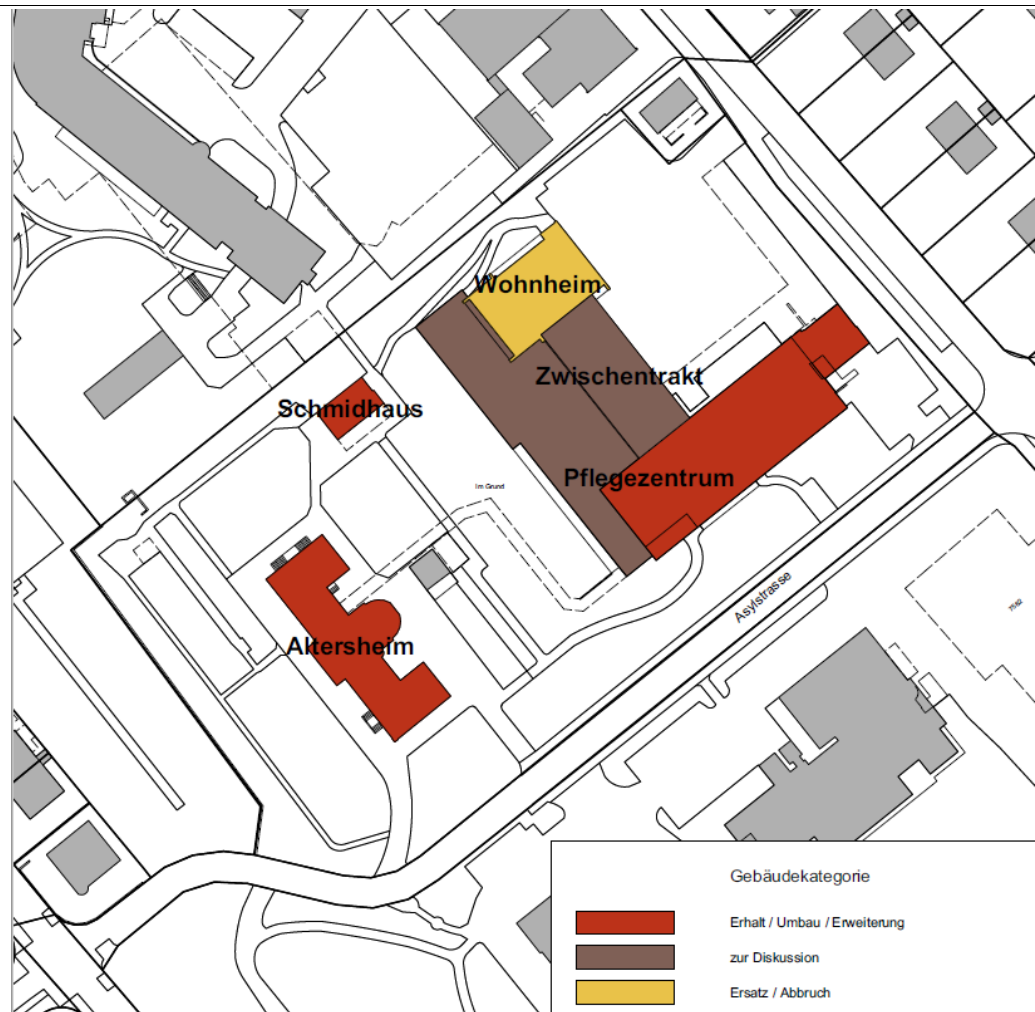
* Die Haushaltsküche als offene Wohnküche zum Esszimmer ausbauen. Je nach Nutzung der Wohngruppen nur 1x ausgebaut und einmal als Reservefläche mit Anschlüssen versehen, oder bei getrennter Nutzung 2x ausgebaut vorsehen.

5. Potenzialanalyse und Bewertung

5.1. Bewertung Standorte und Gebäude

Immobilienstrategie Heime Uster

Standortbewertung Areal Im Grund



Basisdaten	Areal Im Grund
Adresse	Wagerenstrasse 18/20, Asylstrasse 15
Parzellen-Nr.	A3118
Zonenplan, Grundnutzung	Oe, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Baumasse gem. BZO	max. 5 Vollgeschosse, 1 Dach-/Attikageschoss (+1 unter Schrägdächern), 1 anrechenbares Untergeschoss
Zonenplan, überlagernde Nutzungsplaninhalte	Sonderbauvorschrift Wageren
Arealfäche	14'855 m ²
Eigentümerin	Stadt Uster
Nutzungen auf Areal	<ul style="list-style-type: none"> - Pflegezentrum mit Zwischentrakt (Verwaltung) - Wohnheim - Altersheim
Nutzungen in der Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> - weitere Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen (Spital Uster, Stiftung Wagerenhof) - Wohnnutzungen
ÖV-Güteklasse	A (unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle Wageren und in ungefähr 15 Minuten Gehwegdistanz zum Bahnhof Uster)
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II, keine Lärmabklärungen notwendig gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben ZH
Dichte	hohe Bevölkerungsdichte und bauliche Dichte (zentrumsnah) gem. regionalem Richtplan, Heatmap der Bevölkerung
Denkmalschutz	Inventarobjekt kommunal <ul style="list-style-type: none"> - Altersheim (Link Objektblatt)
Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsbaulinie Wagerenstrasse - Verkehrsbaulinie Asylstrasse

Objektauswertung 2021	Wohnheim: sehr schlechter Zustand; Gebrauch nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, allenfalls auch Probleme mit der Tragsicherheit. Baujahr 1973
	Pflegezentrum/Zwischentrakt: guter bis sehr guter Zustand; Baujahr 1973, umfassende Sanierung 2008
	Altersheim: schlechter Zustand; Gebrauch ist allenfalls eingeschränkt. Risiko von Folgeschäden; umfassende Instandsetzung erforderlich; Baujahr 2012
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch/Ersatz Wohnheim ist beschlossen gemäss nichtprotokolliertem Entscheid damalige Stadträtin Esther Rickenbacher - Abbruch/Ersatz Zwischentrakt ist zu diskutieren, ohne Abbruch der Demenzabteilung im UG (vgl. Masterplan Wageren März 2020)
bestehende Grundlagen / Studien	<ul style="list-style-type: none"> - Freiraumkonzept, Areal Wagerenhof – Im Grund – Spital Uster, August 2011 - Machbarkeitsstudie, Sanierung + Erweiterung Wohnheim "Im Grund" Uster, Juni 2017 - Testplanung Wageren Februar 2020 - Masterplan Wageren März 2020 - Bauprojekt Sanierung Asylstrasse Februar 2020

1_bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot

bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot für Bewohnende und ihre Angehörigen (Anerkennung der gesellschaftlichen Entwicklung wie z.B. Wunsch nach mehr Individualität und Selbstbestimmung, Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum etc.)

Areal: zentrale Lage, im klassischen stationären Bereich und in den Spezialisierungen Angebot vorhanden, Wohnangebote im intermediären Bereich oder in kleinräumigen Wohngruppenstrukturen fehlen ●

➤ *Potenzial: bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden (Masterplan), Entwicklungsmöglichkeiten in der Angebotsvielfalt vorhanden (Angebotskonzept mit ausgeprägter Durchlässigkeit: Betreutes Wohnen, Pflege individual, stationäre Pflege, intermediäre Angebote und Spezialisierungen)* ●

➤ *Schwäche: Wohnraum für Menschen mit Demenz schwierig umsetzbar.* ●

Nutzergerechtes Raum-/Wohnangebot mit Aufenthaltsqualität (Raumqualität, Raumbezüge, Geborgenheit/keine Spitalatmosphäre, wohnliches Material- und Farbkonzept)

Areal: separate Eingänge für unterschiedliche Angebote (schafft Identität). Im stationären Bereich jedoch wäre ein Eingang mit Empfangsbereich wertvoll, aktuell nicht optimal ●

Pflegezentrum hell und modern, freundlich gestaltete Aufenthaltsräume, eher Spitalatmosphäre (wenig Wohnlichkeit in der Grundrissstruktur des Wohnangebotes und in der Farb- und Materialwahl, insbesondere in den Korridoren) ●

Wohnheim: wenig Aufenthaltsqualitäten, keine attraktiven Aufenthalts-/Wohnräume ●

Altersheim: wohnliche Atmosphäre in Altbau ●

hindernisfrei, altersgerecht, demenzfreundlich

Demenzabteilung: hindernisfrei/altersgerecht, mit eigenem Garten (Bewegungsfreiheit auch im Aussenraum), Gruppengrösse sehr gross (unübersichtlich), institutionelle Grundrissstruktur (nicht vertraut, wenig wohnlich, kein «Rundlauf», daher wenig geeignet bei Demenz) ●

Pflegezentrum: hindernisfrei/altersgerecht, institutionelle Grundrissstruktur ●

Wohnheim: eingeschränkte Hindernisfreiheit/Altersgerechtigkeit ●

Altersheim: denkmalgeschütztes Haus mit solider, gut nutzbarer Grundstruktur, Lichtkonzept notwendig ●

1/2_optimales Raumangebot

Gebäudestrukturen ermöglichen effiziente und effektive Prozesse (Funktionalität)

Areal: Verbindungen durch Zwischentrakt und unterirdischen Gang zum Altersheim (unterirdischer Gang unbeheizt, Decke zu tief, nur für Logistik nutzbar) ●

Pflegezentrum: Wohngeschosse funktionieren gut, ermöglichen effiziente Prozesse (Raumangebot, Gruppengrössen, Abläufe), Zimmergrössen ermöglichen Nutzung als Einzel-/oder Zweierzimmer (Flexibilität) ●

Wohnheim: alte Gebäudestruktur, zu kleine Sanitärräume, zu kleiner Lift, zu wenig Betriebsräume (fehlende Manövriertfläche = ungeeignet für Pflege, ungeeignet für selbstständige Nutzung mit mobiler Beeinträchtigung) ●

Altersheim: Wohngeschosse funktionieren gut ●

attraktives Raumkonzept sorgt für ein gutes Arbeitsklima (hell, funktional, freundlich)

Areal: Unterschiedliche Angebote mit unterschiedlicher Atmosphäre (interessanter Arbeitsort) ●

Pflegezentrum: modern, hell, freundlich, funktional, Spitalcharakter, zu wenig MitarbeiterInnenräume (Ruhe- und Aufenthaltsräume) ●

Wohnheim: überschaubar, vieles ist zu klein (ungeeignet für Pflege), zu wenig Betriebsräume ●

Altersheim: genügend Betriebsräume ●

grösstmögliche Flexibilität beim Neubau für zukünftige Konzeptanpassungen (Nutzungsflexibilität)

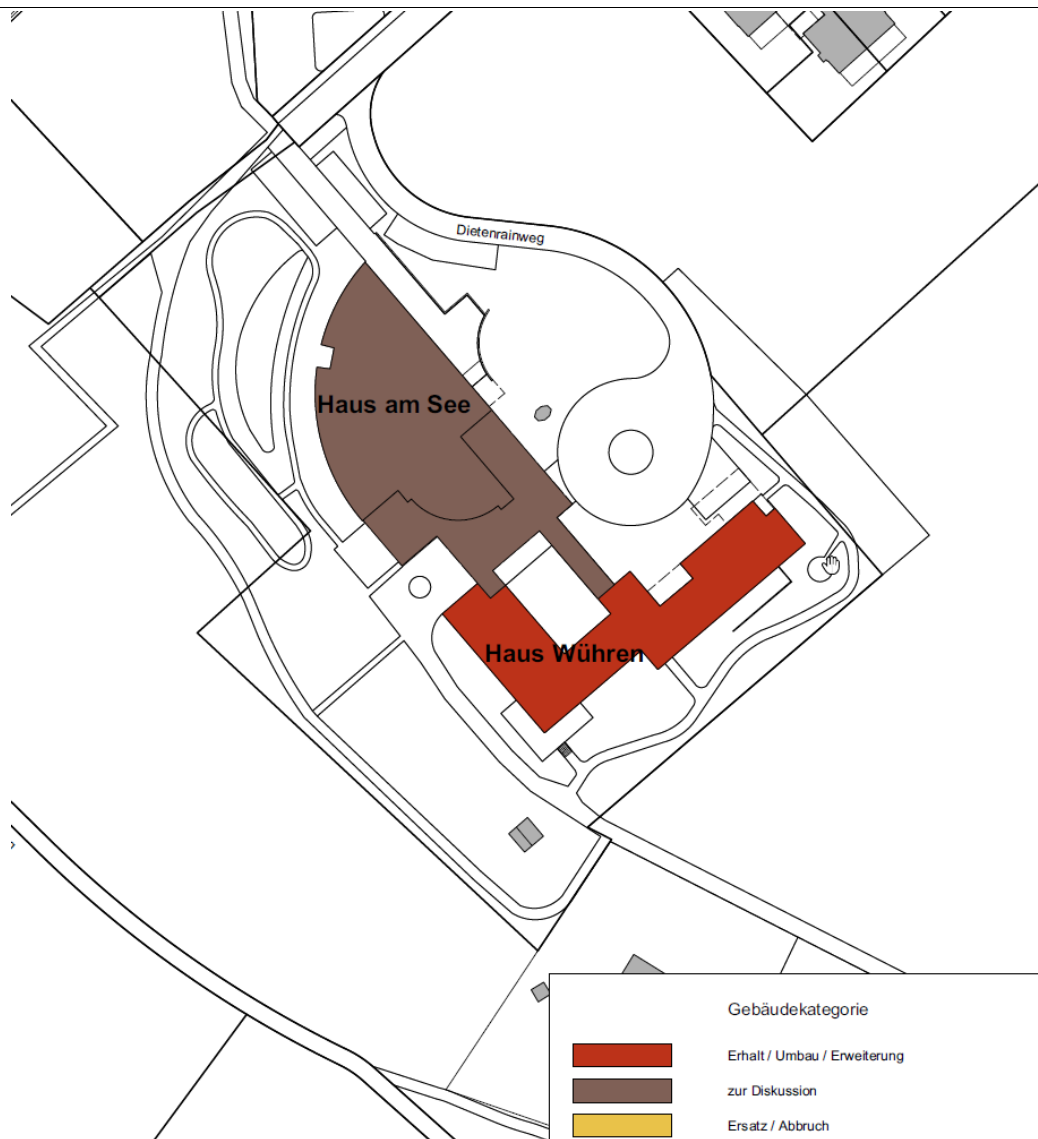
Areal: Arealgrösse erlaubt eine Entwicklung in Etappen ●

2_effizienter Ressourceneinsatz	
nachhaltiger Umgang mit dem Bestand und dem Areal	
Areal: Bedarfsgerechte Weiterentwicklung möglich, auch in Etappen denkbar (Reserven für spätere Entwicklung erhalten)	●
qualitative und quantitative bauliche Umsetzung des Raumprogrammes	
Areal: Standort mit unterschiedlichen Raumkonzepten in unterschiedlichen Gebäuden	●
Pflegezentrum: effiziente Umsetzung des Raumprogramms (Verhältnis Wohnflächen zu Nebenflächen/Erschliessung)	●
Wohnheim: zu effiziente Umsetzung des Raumprogramms (Verhältnis Wohnflächen zu Nebenflächen/Erschliessung), Räume zu knapp bemessen	●
Altersheim: effiziente Umsetzung des Raumprogramms (Verhältnis Wohnflächen zu Nebenflächen/Erschliessung)	●
gute Lösung für Aufrechterhaltung Betrieb während Bauphase	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
Synergien nutzen (Baugenossenschaft Frohheim, Spitex, Spital, Wagerenhof etc.)	
Nähe zu weiteren Gesundheitsdienstleistungen und anderen Angeboten, Nähe und Zusammenarbeit mit WBG Frohheim, Kontakt zu Quartierbevölkerung	●
2/3_finanzielle Tragbarkeit	
qualitativ gutes und bezahlbares Angebot	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
bedarfsgerechte Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebote (Ausgewogenheit zwischen Angebot und Nachfrage; Stichwort gesellschaftliche Entwicklung)	
Areal: Anzahl Plätze genügend (tendenziell Überangebot vorhanden), Wohnangebote im intermediären Bereich oder in kleinräumigen Wohngruppenstrukturen fehlen, wenig Nachfrage nach Doppelzimmer, bei Umwandlung in EZ ist das Wohngeschoss durch die reduzierte Anzahl Plätze zu klein und nicht mehr wirtschaftlich.	●
> Potenzial für Weiterentwicklung nach Bedarf vorhanden	●
attraktive und zukunfts offene Arbeitsbedingungen (Stakeholderanalyse, Flexibilität, etc.)	
sehr gute ÖV-Anbindung, gute Fusswege, genügend Parkplätze	●
3_hochwertige Gesamtanlage für alle	
Standortaufwertung, Image Heime Uster = modern, zukunftsweisend, nachhaltig	
Areal: aktuell teilweise modern (PZ) und nachhaltig/zukunftsweisend (v.a. Altersheim), wenig Quartierbezug (räumlich und in Bezug auf die Nutzung)	●
> Potenzial vorhanden: Entwicklungspotential erlaubt bessere Integration ins Quartier (räumlich und in Bezug auf das Angebot und die EG-Nutzung)	●
hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualitäten	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
ökologische Bauweise (schadstoffarm, gesundheitlich unbedenklich) (gemäss Immobilienstrategie und Einkaufsempfehlungen der Stadt Uster)	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
energieeffiziente Bauweise (gemäss Immobilienstrategie und gültigen Vorgaben der Stadt Uster, u.a. Gebäudestandard (2019))	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
differenzierte und nutzergerechte Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität	
Areal: Parkanlage z.T. mit Aufenthaltsqualität, wenig direkte Bezüge Gebäude/Nutzung-Aussenraum	●
> Potenzial vorhanden: Parkanlage gemäss Freiraumkonzept möglich, Potenziale mit Schmidhaus, Altersheimgarten, Aufwertung zum Strassenraum	●
gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Erschliessung und Zugänglichkeit (LV, ÖV, MIV)	
Bushaltestelle neben dem Haus, Bahnhof in 15 Minuten Gehdistanz, unterirdische Parkplätze möglich, Aufwertung des Freiraums für Durchwegung gemäss Freiraumkonzept von 2011, Nutzung auch durch die Öffentlichkeit, ...	●
> Potenzial vorhanden: unterirdische Parkplätze möglich, Aufwertung des Freiraums für Durchwegung gemäss Freiraumkonzept von 2011, vermehrte Nutzung auch durch die Öffentlichkeit denkbar	●
1/3_sozialraumorientierte Begegnungsräume	
offenes Pflegezentrum für die Bevölkerung (gute Integration ins Quartier, verbindende Durchwegung)	
Areal: aktuell wenig räumlichen Bezug zur Umgebung, wenig öffentliche Nutzung für Durchmischung	●
> Potenzial bei der Umsetzung des Masterplans (Vorsicht bei volumetrischem Vorschlag Masterplan > PZ evtl. zu introvertiert > Öffnung Innenraum hin zur Öffentlichkeit (durch Volumetrie, Erschliessung und Nutzung)	●

Erdgeschossnutzung mit Angeboten für die breite Bevölkerung, mit Potential für sozio-demografische Durchmischung und mit intelligenter Anbindung an den Freiraum	
Areal: noch wenig ausgeschöpft	●
➤ <i>Potenzial bei der Umsetzung des Masterplans und des Freiraumkonzepts</i>	
anregende Aussenräume zur Förderung von Begegnung mit Menschen aus dem Quartier/aus der Stadt	
Areal: noch wenig ausgeschöpft, bisher wurden keine grossen Investitionen in die Aussenräumen getätigt, Schmidhüsli nicht wirklich genutzt, mangelhafte Durchwegung	●
➤ <i>Potenzial bei der Umsetzung des Masterplans und des Freiraumkonzepts, z.B. Integration von Angeboten, welche generationenübergreifend attraktiv sind (z.B. attraktiver generationengerechter Spiel-/Bewegungs- und Begegnungsplatz, attraktives Wegnetz, etc.)</i>	
Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen	
➤ in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	

- Legende:
- Ziel erfüllt
 - Ziel teilweise erfüllt
 - Zielerfüllung kritisch / Ziel nicht erfüllt

Standortbewertung Areal Dietenrain



Basisdaten	Areal Dietenrain
Adresse	Dietenrainweg 15, 15.3
Parzellen-Nr.	B7311
Zonenplan, Grundnutzung	Oe, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (62.8%), Landwirtschaftszone (36.8%), W3/50, Wohnzone, 3-geschossig (0.4%)
Baumasse gem. BZO	max. 5 Vollgeschosse, 1 Dach-/Attikageschoss (+1 unter Schrägdächern), 1 anrechenbares Untergeschoss
Zonenplan, überlagernde Nutzungsinhalte	-
Arealfläche	13'801 m ²
Eigentümerin	Stadt Uster
Nutzungen auf Areal	<ul style="list-style-type: none"> - Pflegezentrum Haus See und Haus Wühre - Landwirtschaft
Nutzungen in der Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaft - Erholung, Freizeit - Wohnnutzungen
ÖV-Güteklasse	C/D (Bushaltestelle Im Hölzli in 450 Meter Entfernung)
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II (62.8%), Empfindlichkeitsstufe III (36.8%), keine Lärmabklärungen notwendig gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben ZH
Dichte	geringe Bevölkerungsdichte und bauliche Dichte (Siedlungsrand) gem. regionalem Richtplan, Heatmap der Bevölkerung

Denkmalschutz	- -
Baulinien	- Verkehrsbaulinie Dietenrainweg
Objektauswertungen 2021	Haus See: Mittlerer Zustand. Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Baujahr: ca. 1990 (Anmerkung: Die Objektauswertung sieht bis 2025 die Instandsetzung mehrerer Bauteile vor. Gemäss mündlichen Aussagen der Stadt, Geschäftsfeld Liegenschaften, ist eine Sanierung der Wasserleitungen dringend notwendig.)
	Haus Wühre: Objektauswertung nicht vorliegend, Baujahr ca. 2001
Bemerkungen	- Umzonung des Parzelleanteils in der Landwirtschaftszone in Planung - Umbau/Abbruch/Ersatz Haus See ist zu diskutieren -

bestehende Grundlagen / Studien - approximative Kostenschätzung, Vergleich Sanierung mit Erweiterung / Ersatzneubau Haus See

1_bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot

bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot für Bewohnende und ihre Angehörigen (Anerkennung der gesellschaftlichen Entwicklung wie z.B. Wunsch nach mehr Individualität und Selbstbestimmung, Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum etc.)

Areal: Rückzugsorte, gute Angebotsergänzung zum städtisch geprägten Im Grund (individuelle Bedürfnisse berücksichtigen), deckt die Bedürfnisse der «ländlichen» oder «landschaftssuchenden» Bevölkerung eher ab (Riedikon, Niederuster, Nänikon, ...), im klassischen stationären Bereich und im Demenzbereich Angebote vorhanden, Wohnangebote im intermediären Bereich fehlen.	●
➤ <i>Potential: Mit Ersatzneubau/Umbau Haus See ist Entwicklungspotenzial vorhanden (Angebotsvielfalt und Durchlässigkeit)</i>	●

Nutzergerechtes Raum-/Wohnangebot mit Aufenthaltsqualität (Raumqualität, Raumbezüge, Geborgenheit/keine Spitalatmosphäre, wohnliches Material- und Farbkonzept)

Areal: wenig räumlicher Bezug zu den Aussenräumen	●
➤ <i>Potenzial für die Schaffung von stärkeren Landschaftsbezügen</i>	●

Haus Wühre: möblierte Wohnnischen in den Korridoren, überschaubare Gruppengrößen, im Grossen und Ganzen eher Spitalatmosphäre (effiziente Raumorganisation steht im Vordergrund)

Haus See: grosse Zimmer mit Seesicht, kompliziertes Raumgefüge (Orientierung schwierig), tiefe Grundrisse (dunkel), verhältnismässig viel Fläche für Erschliessung und Nebenräume, Aufenthaltsräume z.T. als Erschliessungsnische mit wenig Licht (insbesondere in der Demenzabteilung), wenig Wohnlichkeit (insgesamt schlecht geeignet für stationäre Pflege oder Pflege individual)	●
➤ <i>Potenzial für Optimierung vorhanden v.a. bei Neubau, z.T. auch bei Umbau (z.B. für differenzierte, charakteristische Aufenthaltsräume bei einer baulichen Umstrukturierung des rückwärtigen Gebäudeteils)</i>	●

hindernisfrei, altersgerecht, demenzfreundlich

Demenzabteilung mit eigenem grossem Garten (Bewegungsfreiheit auch im Aussenraum), schlecht erschlossen, hindernisfrei, kompliziertes Raumgefüge, dunkel, Gruppengröße sehr gross (unübersichtlich), institutionelle Grundrisstruktur (nicht vertraut, wenig wohnlich, daher wenig geeignet bei Demenz)	●
Haus Wühre: hindernisfrei/altersgerecht, durch die Kleinräumigkeit übersichtlich (demenzfreundlich), jedoch wenig wohnlich (nicht optimal für Menschen mit Demenz)	●
Haus See: hindernisfrei, kompliziertes Raumgefüge (Orientierung schwierig), Demenzgarten zu gross/ungeeignet	●

1/2_optimales Raumangebot

Gebäudestrukturen ermöglichen effiziente und effektive Prozesse (Funktionalität)

Areal: Verbindung der Häuser auf EG-Niveau (gedeckter Aussenraum) und auf UG-Niveau (auf UG-Niveau funktional, aber nicht attraktiv)	●
Haus Wühre: kleine überschaubare Wohngruppen, effizient organisiert, zu wenig Personalräume, Gruppengröße sehr personalaufwändig, lange Wege, lange Gänge	●
Haus See: viele schwer nutzbare Restflächen, Gebäudestruktur ist formalistisch und nicht optimal für effiziente Betriebsabläufe, schlechte Flächenbilanz (wenig Hauptnutzfläche gegenüber sehr viel Nebennutzfläche)	●
attraktives Raumkonzept sorgt für ein gutes Arbeitsklima (hell, funktional, freundlich)	
Haus Wühre: hell, funktional, übersichtlich	●
Haus See: lange Wege, dunkel, wenig attraktive Räume	●

grösstmögliche Flexibilität beim Neubau für zukünftige Konzeptanpassungen (Nutzungsflexibilität)

Areal: Entwicklung in Etappen ist eher schwierig (begrenzte Platzverhältnisse Areal / betriebswirtschaftliche Mindestbetriebsgrösse 80 Bewohnende)	●
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

2_effizienter Ressourceneinsatz

nachhaltiger Umgang mit dem Bestand und dem Areal

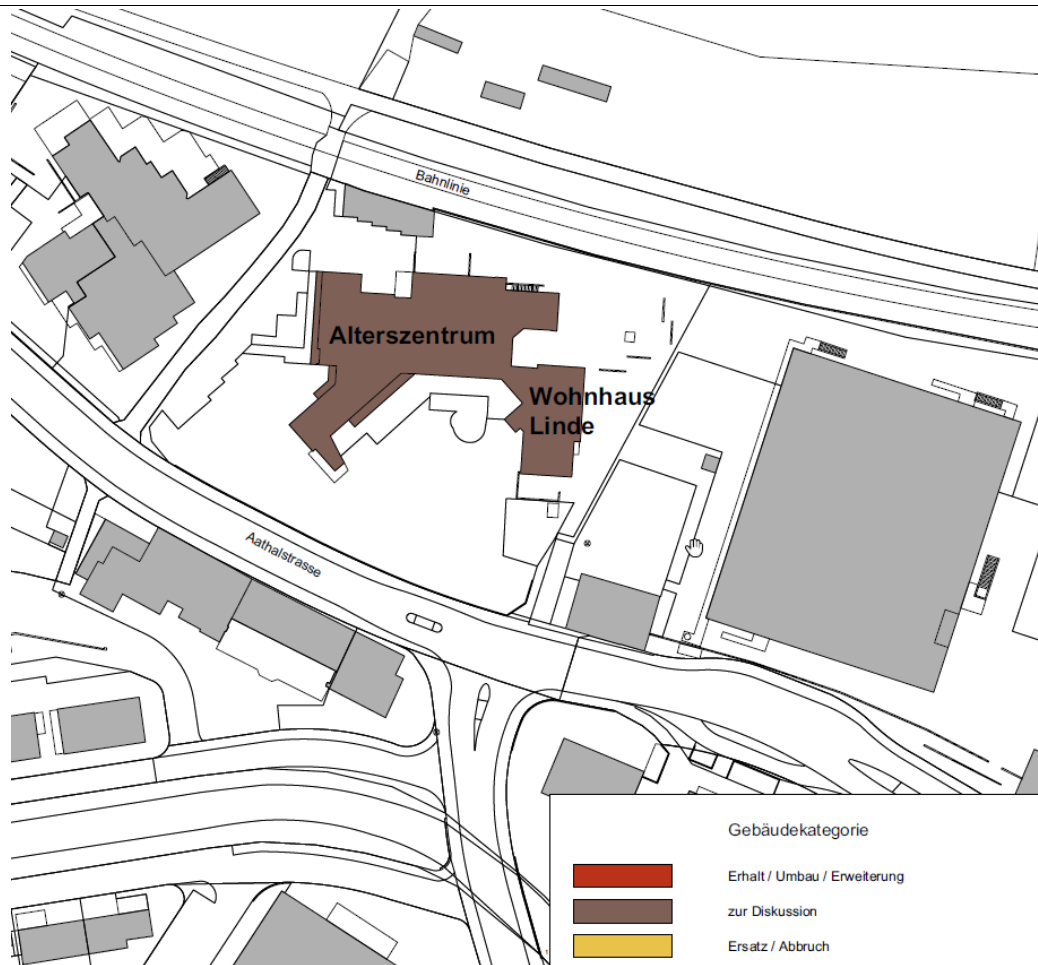
Bausubstanz von 1990 und 1998/2001 hat die Lebenserwartung noch nicht erreicht: ➤ <i>Potenzial für Umnutzungen, Umbauten</i>	●
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

qualitative und quantitative bauliche Umsetzung des Raumprogrammes	
Standort mit 2 sehr unterschiedlichen Raumkonzepten	●
Haus Wühre: sehr effiziente Umsetzung des Raumprogramms (Verhältnis Wohnflächen zu Nebenflächen/Erschliessung)	
Haus See: mit Restflächen als Aufenthaltsflächen, auch als Restflächen wahrnehmbar, wenig effiziente Umsetzung des Raumprogramms (Verhältnis Wohnfläche zu Nebenfläche/Erschliessung)	
gute Lösung für Aufrechterhaltung Betrieb während Bauphase	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
Synergien nutzen	
Areal: wenig Bezug zum Quartier (v.a. räumlich, aber auch in Bezug auf die Nutzung)	●
➤ Potenzial für die Entwicklung Synergien/Austausch mit der Quartierbevölkerung möglich (Heim als 'Gesundheitszentrum' fürs Quartier)?	
2/3 finanzielle Tragbarkeit	
qualitativ gutes und bezahlbares Angebot	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
bedarfsgerechte Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebote (Ausgewogenheit zwischen Angebot und Nachfrage; Stichwort gesellschaftliche Entwicklung)	
Areal: Anzahl Plätze genügend (tendenziell Überangebot vorhanden), Wohnangebote im intermediären Bereich fehlen	●
➤ Potenzial für Weiterentwicklung z.T. vorhanden (Umbau oder Ersatzneubau)	
attraktive und zukunfts offene Arbeitsbedingungen (Stakeholderanalyse, Flexibilität etc.)	
ÖV-Anbindung vorhanden, jedoch in 10 Minuten Fussdistanz, Raumangebot wenig attraktiv	●
3 hochwertige Gesamtanlage für alle	
Standortaufwertung, Image Heime Uster = modern, zukunftsweisend, nachhaltig	
Areal: Seesicht und Landschaftsnähe, räumlich wäre jedoch viel mehr Bezug möglich	●
➤ Potenzial für Weiterentwicklung/Optimierung z.T. vorhanden (v.a. bei Ersatzneubau), landschaftlich hat es viel Potential, z.B. für Menschen mit Demenz sehr gut geeignet	
hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualitäten	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
ökologische Bauweise (schadstoffarm, gesundheitlich unbedenklich) (gemäss Immobilienstrategie und Einkaufsempfehlungen der Stadt Uster)	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
energieeffiziente Bauweise (gemäss Immobilienstrategie und gültigen Vorgaben der Stadt Uster, u.a. Gebäudestandard (2019))	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
differenzierte und nutzergerechte Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität	
Areal: landwirtschaftsnah, grosser eigener Freiraum, Potenzial in Bezug auf die Gestaltung der Aussenräume und Anknüpfungsmöglichkeiten ans Quartier noch wenig ausgeschöpft	●
➤ Potenzial für Weiterentwicklung/Optimierung bedingt vorhanden (Areal jedoch schon gut ausgenutzt, wenig Raum zur Verfügung)	
gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Erschliessung und Zugänglichkeit (LV, ÖV, MIV)	
Einfache Anfahrt für MIV, Parkplätze (Anzahl, Lage?), Bushaltestelle in 450 Meter Entfernung	●
1/3 sozialraumorientierte Begegnungsräume	
offenes Pflegezentrum für die Bevölkerung (gute Integration ins Quartier, verbindende Durchwegung)	
Areal: Tiere sind ein Anziehungspunkt für Kinder aus dem Quartier (Potential jedoch noch nicht ausgeschöpft), ansonsten räumlicher Bezug wenig ausgeschöpft, in Bezug auf die Nutzung z.T. vorhanden	●
➤ Potenzial für mehr Anbindung ans Quartier und für mehr Einbezug des Quartiers vorhanden	
Erdgeschossnutzung mit Angeboten für die breite Bevölkerung, mit Potential für sozio-demografische Durchmischung und mit intelligenter Anbindung an den Freiraum	
wenig Durchgangsverkehr/Publikum	●
➤ Potenzial für Optimierung (kann gestärkt werden durch attraktiven Spielplatz, als Ausflugsziel etc.)	

anregende Aussenräume zur Förderung von Begegnung mit Menschen aus dem Quartier/aus der Stadt	
Integration von Angeboten, welche generationenübergreifend attraktiv sind (z.B. attraktiver generationengerechter Spiel-/Bewegungs- und Begegnungsplatz)	●
➤ <i>Potenzial für Optimierung (Integration von Angeboten, welche generationenübergreifend attraktiv sind, z.B. attraktiver generationengerechter Spiel-/Bewegungs- und Begegnungsplatz, „Kleintierzoo“ weiterentwickeln)</i>	●
Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	

- Legende:
- Ziel erfüllt
 - Ziel teilweise erfüllt
 - Zielerfüllung kritisch / Ziel nicht erfüllt

Standortbewertung Areal Rosengarten



Basisdaten	Areal Rosengarten
Adresse	Aathalstrasse 21, 23
Parzellen-Nr.	A3330
Zonenplan, Grundnutzung	Oe, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Baumasse gem. BZO	max. 5 Vollgeschosse, 1 Dach-/Attikageschoss (+1 unter Schrägdächern), 1 anrechenbares Untergeschoss
Zonenplan, überlagernde Nutzungsplaninhalte	-
Arealfäche	6'017 m ²
Eigentümerin	Stadt Zürich
Nutzungen auf Areal	<ul style="list-style-type: none"> - Alterszentrum - Wohnhaus Linde
Nutzungen in der Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Schule - Erholung, Freizeit, Sport - Detailhandel - Gewerbe, Dienstleistungen - Wohnnutzungen
ÖV-Güteklasse	C (Bushaltestelle Oberuster in 100-200 Meter Entfernung)
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II, Lärmabklärungen notwendig gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben ZH: Kantonsstrasse Aathalstrasse, Bahnlinie (Ausbau geplant gemäss kantonalem Richtplan)
Dichte	hohe Bevölkerungsdichte und bauliche Dichte (Kernzone Oberuster) gem. regionalem Richtplan, Heatmap der Bevölkerung
Denkmalschutz	-
Baulinien	- kantonale Verkehrsbaulinie Aathalstrasse
Objektauswertungen	- nicht vorliegend
Bemerkungen	- Entscheid für Standortübernahme durch die Stadt Uster offen/zu diskutieren

bestehende Grundlagen / Studien – Entscheid der Stadt Zürich zum Umzug des Betriebes: Medienmitteilung vom 22.10.2021

1_bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot

bedarfs- und bedürfnisgerechtes Angebot für Bewohnende und ihre Angehörigen (Anerkennung der gesellschaftlichen Entwicklung wie z.B. Wunsch nach mehr Individualität und Selbstbestimmung, Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum etc.)

Areal: unterschiedliche Wohnangebote mit gleichem Service für unterschiedliche Budgets und Bedürfnisse, sehr gut unterhaltene 50-jährige Gebäude mit in grossen Teilen viel Aufenthaltsqualität, Lärmbelastung ist zu prüfen ●

Hauptgebäude: Raumstruktur nicht geeignet bei hoher Pflegeintensität, nur WC/Lavabo in den Zimmern (zu klein), Eingangsbereich in die Zimmer zu schmal, sehr kleine Zimmer, generell schlechte Auslastung ●

Haus Linde: gute Angebotsergänzung zu kleinen Zimmern im Hauptgebäude ●

➤ Potenzial: die zentrale Lage eignet sich gut für Ergänzungen zum Angebotskonzept der Immobilienstrategie (z.B. Betreutes Wohnen, dezentrale Wohngruppen, Generationenwohnprojekt) (siehe dazu Pkt. 2 - effizienter Ressourceneinsatz)

Nutzergerechtes Raum-/Wohnangebot mit Aufenthaltsqualität (Raumqualität, Raumbezüge, Geborgenheit/keine Spitalatmosphäre, wohnliches Material- und Farbkonzept)

Hauptgebäude: öffentlicher Bereich im EG hell, freundlich, gemütlich, schöner Bezug zum Garten; Materialisierung veraltet, jedoch helle und freundliche Aufenthaltsräume pro Stock (Brandschutz?) ●

Haus Linde: gut unterhalten, schöne Materialisierung ●

hindernisfrei, altersgerecht, demenzfreundlich

Hauptgebäude: Zimmer sehr klein und schmal, Eingang zu klein, WC zu klein > nicht hindernisfrei, nicht altersgerecht ●

Haus Linde: hindernisfrei und altersgerecht ●

1/2_optimales Raumangebot

Gebäudestrukturen ermöglichen effiziente und effektive Prozesse (Funktionalität)

wenig Liftkapazität, Gebäudestruktur (Zimmer) alles etwas zu knapp, Zimmer nur knapp 3m breit > schwierig bei starkem Pflegebedarf und freistehendem Pflegebett

attraktives Raumkonzept sorgt für ein gutes Arbeitsklima (hell, funktional, freundlich)

helle und freundliche Räume, ...

grösstmögliche Flexibilität beim Neubau für zukünftige Konzeptanpassungen (Nutzungsflexibilität)

Umbau/Sanierung verändert nichts an der Raumstruktur > Weiternutzung Hauptgebäude im Bestand ist eher keine Option

2_effizienter Ressourceneinsatz

nachhaltiger Umgang mit dem Bestand und dem Areal

Umbau/Sanierung verändert nichts an der Raumstruktur > Weiternutzung Hauptgebäude im Bestand ist eher keine Option

qualitative und quantitative bauliche Umsetzung des Raumprogrammes

Hauptgebäude: eignet sich schlecht für qualitative Umsetzung des Raumprogrammes

gute Lösung für Aufrechterhaltung Betrieb während Bauphase

> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium

Synergien nutzen (Baugenossenschaft Frohheim, Spitex, Spital, Wagerenhof etc.)

Eventuell Synergien mit Schule möglich?

2/3_finanzielle Tragbarkeit

qualitativ gutes und bezahlbares Angebot

bedarfsgerechte Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebote (Ausgewogenheit zwischen Angebot und Nachfrage; Stichwort gesellschaftliche Entwicklung)

schlechte Auslastung, vermutlich aufgrund «veralteter» Infrastruktur (klein, eng, keine Duschen in Zimmern)

attraktive und zukunfts offene Arbeitsbedingungen (Stakeholderanalyse, Flexibilität etc.)

3_hochwertige Gesamtanlage für alle

Standortaufwertung, Image Heime Uster = modern, zukunftsweisend, nachhaltig

➤ Potenzial: Land vis-a-vis auf der anderen Seite der Geleise, Gartenbetrieb (jedoch getrennt durch Bahnlinie...)

hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualitäten	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
ökologische Bauweise (schadstoffarm, gesundheitlich unbedenklich) (gemäss Immobilienstrategie und Einkaufsempfehlungen der Stadt Uster)	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
energieeffiziente Bauweise (gemäss Immobilienstrategie und gültigen Vorgaben der Stadt Uster, u.a. Gebäudestandard (2019))	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	
differenzierte und nutzergerechte Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität	
schöner Park, mit Wasser, Rundlauf durch Parklandschaft in Sichtweite (Sicherheit) (Lärm: von Seiten Strasse ein Erdwall, auf Seite Eisenbahn Lärmschutzwand)	●
gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Erschliessung und Zugänglichkeit (LV, ÖV, MIV)	
1/3_ sozialraumorientierte Begegnungsräume	
offenes Pflegezentrum für die Bevölkerung (gute Integration ins Quartier, verbindende Durchwegung)	
Restaurant wird von Handwerkern und der benachbarten Schule besucht	
Erdgeschossnutzung mit Angeboten für die breite Bevölkerung, mit Potential für sozio-demografische Durchmischung und mit intelligenter Anbindung an den Freiraum	
Nur öffentliches Restaurant	
anregende Aussenräume zur Förderung von Begegnung mit Menschen aus dem Quartier/aus der Stadt	
Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen	
> in dieser Phase noch nicht relevantes Kriterium	

- Legende:
- Ziel erfüllt
 - Ziel teilweise erfüllt
 - Zielerfüllung kritisch / Ziel nicht erfüllt

5. Potenzialanalyse und Bewertung

5.2. Bauzustand Haus See

Arbeitspapier

Bauzustand Haus See

Grundlagen:

Projektanalyse Sanierung vs. Ersatzneubau Haus See, 2019/2020

- Arbeitspapier Strategische Planung Pflegeheim Dietenrain, 12.02.2019
- Lastenheft Sanierung «Haus See» und Angebotsanpassungen, 05.04.2019
- Projektanalyse Pflegezentrum Dietenrain, 15.07.2019
- Fragenbeantwortung Sanierung «Haus See», 23.08.2019
- Approx. Kostenschätzung Sanierung vs. Ersatzneubau, 01.10.2019
- Protokoll zur Koordinations Sitzung mit Reichle Architekten vom 01.07.2020

Bauzustandsanalysen, 2021/2022

- Bauzustandsbericht Stratus vom 23.04.2021 (Haus See und Haus Wühre)
- Beurteilung und Ergebnisse Rohrschnitte Haus See, A. Schleh AG, vom 31.05.2021
- Aktennotiz zu Rohrschnitten, Sustech GmbH, vom 17.06.2021
- Bauzustandsanalyse Pflegezentrum Dietenrain, Reichle Architekten, vom 12.01.2022

Beurteilung im Rahmen der Immobilienstrategie

- Standortbewertung Areal Dietenrain im Rahmen der Immobilienstrategie Heime Uster, 14.12.2021

Erkenntnisse Projektanalyse Sanierung vs. Ersatzneubau Haus See 2019/2020

Das Lastenheft Sanierung «Haus See» beinhaltet die Sanierung (Instandsetzung) sowie den Umbau des Hauses See zu einem Demenzhaus. Daraufhin erfolgte eine Projektanalyse und approximative Kostenschätzung auf der Basis des Lastenhefts, welche eine Sanierung dem Ersatzneubau gegenüberstellt. Folgende Erkenntnisse konnten aus der Projektanalyse gewonnen werden:

«Aufgrund des zukünftigen Nutzungsbedarf und dem baulichen Zustand des Haus See wird klar, dass hier entweder eine Totalsanierung mit Erweiterungsbau oder ein Komplettneubau in Betracht gezogen werden muss.

Die Umbaulösung mit Erweiterungsbau ist ca. 5 - 6 Mio. (Anm.: gemäss Approximativer Kostenschätzung vom 01.10.2019: 3 -4 Mio.) günstiger als das Haus See komplett zu ersetzen. Je nach Eingriffstiefe können die Kosten für einen Umbau allerdings rasch ansteigen.

Für den Entschluss, ob Um- oder Neubau können die Betriebs- und Unterhaltskosten entscheidend sein. Flexibilität in der Zukunft und die Attraktivität des Pflegezentrums sollen dabei einen wichtigen Stellenwert erhalten.»

Anmerkungen: Das Haus See weist ungünstige Raumgeometrien auf, welche einen speditiven Betrieb beeinträchtigen. Die Zimmergrößen im Haus See sind zu gross für Einzelzimmer und zu klein, um zwei Zimmer daraus zu entwickeln. Die Zimmertrennwände sind tragend und können deshalb nicht ohne statische Ersatzmassnahmen verändert werden. Die Verkehrsflächen sind sehr gross und können nicht effizient genutzt werden. Die schlecht genutzten, zu grossen oder ungünstig gelegenen Flächen generieren unnötige Kosten im Betrieb und Unterhalt (Reinigung, Beheizung, Instandhaltung, Wegdistanzen, Orientierung).

Erkenntnisse der Koordinationssitzung vom 01.07.2020 (Protokoll, Punkt 4):

«Um die Bedürfnisse des Betriebs zu decken, ist eine bauliche Eingriffstiefe nötig, die nur noch eine Restsubstanz von 20 % der Tragstruktur im Bestand lässt.

In Anbetracht der Betriebskosten und -organisation ist ein Kompromiss zu Gunsten der Bausubstanz nicht sinnvoll.

Die Architekten empfehlen einen Ersatzneubau weiterzuverfolgen.»

Erkenntnisse Bauzustandsanalysen

Das Haus See wurde im Jahre 1988 erstellt. Einige Bauteile haben den Lebenszyklus bereits überschritten und müssen rasch unterhalten oder ersetzt werden.* Gemäss der Zwei-Standort-Variante der Immobilienstrategie der Heime Uster würde das Gebäude bis zu seinem Abbruch im Jahr 2032 über 40 Jahre alt sein. Bis dahin haben mit Ausnahme des Rohbaus alle Gebäudeteile ihre theoretische Lebensdauer erreicht oder meist überschritten.

Die Aufenthaltsräume sowie die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen bereits heute nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Unbefriedigend sind beispielsweise der Kälteabfall im Winter, die Überhitzung im Sommer und die Geruchsemissionen in den Abteilungen.

Hinzu kommt die Notwendigkeit, die Fluchtwege, die Erdbebensicherheit sowie Brandschutzmassnahmen bei einem Umbau zu erneuern.

Eine bessere Organisation der Grundrisse ist auch aus betrieblicher Sicht zwingend notwendig. Die Statik des Gebäudes beruht jedoch auf tragenden Wänden. Die Wände können daher nicht ohne statische Ersatzmassnahmen entfernt werden.

* Sämtliche Warm- und Kaltwasserleitungen sind innen vollflächig mit Rost belegt. Die Wandstärken sind grundsätzlich noch ausreichend. Leckagen können mit Manschetten provisorisch abgedichtet werden. Die Korrosion kann durch eine leichte Erhöhung der Wasserhärte etwas abgebremst werden. Eine Innensanierung wird aber in einigen Jahren auf Grund der weiter reduzierten Wandstärken nicht mehr möglich sein. Sollte dann der Entscheid für den Weiterbetrieb vom Haus See fallen, so müsste das gesamte Sanitär-Leitungsnetz ersetzt werden.

Erkenntnisse Immobilienstrategie

Das Haus See entspricht nicht dem bedarfs- und bedürfnisgerechten Angebot, welches die Heime Uster anstreben.

Das Haus See weist ein kompliziertes und ungünstiges Raumgefüge auf. Die Orientierung ist schwierig, die Wege sind lang und daher nicht optimal für effiziente Betriebsabläufe. Zudem fehlt eine interne Verbindung der beiden Häuser See und Wühre. Dadurch müssen im Einzelzimmerbetrieb gewisse personelle Abdeckungen, wie beispielsweise die Nachtwache, gegenüber dem eigentlich finanzierbaren Pflegebedarf überhöht geplant werden.

Die tiefen Grundrisse im Haus See führen zu dunklen Räumen mit schlecht nutzbaren Restflächen. Verhältnismässig viel Fläche geht für Erschliessung und Nebenräume verloren (wenig Hauptnutzflächen gegenüber vielen Nebennutzflächen). Aufenthaltsräume sind zum Teil Erschliessungsflächen mit wenig Licht (insbesondere in der bestehenden Demenzabteilung im Untergeschoss).

Die geschossweisen Abteilungen sind mit einer Einzelzimmerbelegung in der Bewohnendenzahl zu klein, um sie eigenständig zu führen, jedoch in der Geschossfläche zu gross für eine Wohngruppe. Dies führt einerseits zu überhöhten Aufwendungen im Betrieb. Andererseits fehlt die Nähe unter den Bewohnenden, was sich negativ auf die Gemeinschaft und das Wohlbefinden auswirkt.

Eine Verbesserung der bestehenden räumlichen Situation wäre bei einem Erhalt zwingend notwendig und könnte mit einer grösseren baulichen Umstrukturierung allenfalls erreicht werden. Dies wäre gemäss Erkenntnissen aus der Bauzustandsanalyse aber mit erheblichem Aufwand inklusive statischen Ersatzmassnahmen verbunden.

Zusammenfassung der Erkenntnisse

Es liegt eine Vielzahl an Voruntersuchungen und Studien zum Haus See vor. Das Geschäftsfeld Liegenschaften der Abteilung Finanzen (Leistungsgruppe Baumanagement) hat sich – neben den Heimen Uster – in den letzten Jahren bereits intensiv mit dem Gebäude auseinandergesetzt und dabei die verschiedenen Aspekte abgewogen (Bauzustand und Erneuerungszyklen, Anpassbarkeit, Verhältnismässigkeit, Kosten, Graue Energie etc.). Die Aufwendungen für eine Instandsetzung der Bauteile und zusätzlichen Anpassungen der Gebäudestruktur an die heutigen Bedürfnisse werden gegenüber einem Ersatzneubau unverhältnismässig hoch eingeschätzt. Zudem sind die Betriebskosten und energetischen Aufwendungen im Haus See aufgrund seiner ungünstigen Raumstruktur hoch einzustufen. Mit einem Ersatzneubau kann eine energieeffiziente und betriebsoptimierte Grundstruktur geschaffen werden, welche sich in Zukunft besser an sich ändernde Rahmenbedingungen anpassen kann als der bestehende Bau. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft können für den Neubau die Wiederverwendung oder das Recyceln von bestehenden Bauteilen und Baustoffen in Betracht gezogen werden.

Im Rahmen der Immobilienstrategie wird daher die Empfehlung für einen Ersatzneubau des Hauses See abgegeben.

(Metron, 20.02.2023)

6. Entwicklungsstrategie

6.1. Strategievarianten Zusammenfassung

Zusammenfassung Strategievarianten

Stand: 07.01.2022

Legende:

- Erhalt (EH)
- Diskussion
- Abbruch (AB)
- Sanierung (SA)
- Umbau (AB)
- Erweiterung (EW)
- Neubau (NB)
- Neubau-Potential

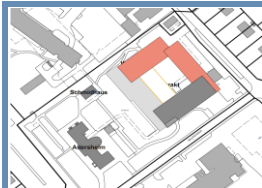
Standort Im Grund (IG)



Beschrieb: Abbruch Wohnheim / Diskussion Abbruch oder Erhalt Gartengeschoß und Zwischentrakt

Plätze Bestand: 100
 Plätze neu: 0
Plätze total: 100

Ausgangslage Immo-Str.



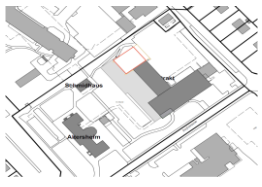
Beschrieb: Abbruch Wohnheim und Zwischentrakt, Erhalt Gartengeschoß / Neubau: EG Heime Uster und WG für M.m.D, 4x OG mit je 22/23 Plätzen

Plätze Bestand: 100
 Plätze neu: 100
Plätze total: 200

Umsetzung Masterplan, sehr dicht, RICHraumprogramm übergross, Angebot für M.m.D. ungenügend (Anzahl Plätze und Qualität) ?

A_Masterplan

Strategie 1 (A) - ein Standort



Beschrieb: Abbruch Wohnheim / Erhalt Gartengeschoß und Zwischentrakt / evtl. Abschluss Zwischentrakt mit erweiterter Nutzung (z.B: öffentliche Nutzung)

Plätze Bestand: 100
 Plätze neu: 0
Plätze total: 100

minimaler Aufwand, Wirtschaftlichkeit mit 13 Bewohnende Pro Wohngeschosse fraglich (> DZ zu EZ), städtebaulicher Stillstand

B_AB Wohnheim



Beschrieb: Abbruch Wohnh. u. Zwischentr. / Erhalt Gartenge. / Optimierung Grösse Wohngeschoß durch Erweiterung > pro Geschoss +10 PI = neu 23 PI/Ge / im EG: WG für M.m.D. / Fläche Verw. verteilt auf Ge.

Plätze Bestand: 100
 Plätze neu: 50
Plätze total: 150

Situation städtebaulich wenig verändert (keine Optimierung), spätere Weiterentwicklung schwierig

C_EW S-W (+ 10 PI/Ge)



Beschrieb: Abbruch Wohnheim und Zwischentrakt, Erhalt Gartengeschoß / Erw. PZ: EG Heime Uster, Optimierung 4 Wohngeschosse mit je +9 Plätzen (total 4x 22 Plätze) / Verschiebung 20 Spezialpl. (AÜP, Ferien, Kurzzeit) an Standort D

Plätze Bestand: 100
 Plätze neu: 36
Plätze total: 136

Umsetzung erste Etappe Masterplan, städtebaulich interessant, optimale Betriebsgrösse pro Ge, Reservefläche ✓

D_EW N-O (+ 10 PI/Ge)

Strategie 4 (D-D) - zwei Standorte IG+D

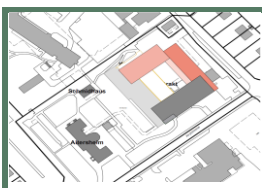


Beschrieb: Abbruch Wohnheim und Zwischentrakt / Erhalt Gartengeschoß / Neubau gemäss RICHraumprogramm Wohngeschoß (20 Plätze/Ge)

Plätze Bestand: 100
 Plätze neu: 90
Plätze total: 190

Umsetzung Masterplan, sehr dicht, Erweiterung Angebot für M.m.D. schwierig (Anzahl PI / Qualität), keine Reservefläche, Sozialraumbezug schwierig ?

E_NB Einheit RPr.



Beschrieb: Abbruch Wohnheim und Zwischentrakt, Erhalt Gartengeschoß / Neubau: EG Heime Uster und WG für M.m.D, 3x OG mit je 20 Plätzen gemäss RICHraumprogramm (davon 1 WG für M.m.D.?), 4.OG Heime Uster

Plätze Bestand: 100
 Plätze neu: 80
Plätze total: 180

Umsetzung Masterplan, sehr dicht, Erweiterung Angebot für M.m.D. schwierig (Anzahl PI / Qualität), keine Reservefläche, Sozialraumbezug schwierig ✓?

F2_NB Einheit RPr. reduz.

Strategie 2B (F2-E) - starkes Zentrum plusR

- Legende:
- Erhalt (EH)
 - Diskussion
 - Abbruch (AB)
 - Sanierung (SA)
 - Umbau (AB)
 - Erweiterung (EW)
 - Neubau (NB)
 - Neubau-Potential

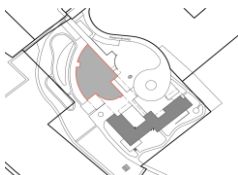
Standort Dietenrain (D)



Beschrieb: Diskussion Abbruch oder Erhalt Haus See

Plätze Bestand: 77
 Plätze neu: 0
Plätze total: 77

Ausgangslage Immo-Str.

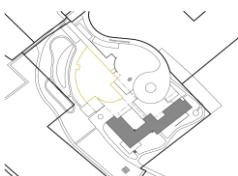


Beschrieb: Erhalt Haus Wühren / Sanierung Haus See (aktuelle Nutzung beibehalten)
(Umbau für verbesserte Betriebs-/Aufenthaltsqualität ist mit massiven Kosten verbunden, ohne echte Verbesserung der Raumstruktur > keine Option)

Plätze Bestand: 77
 Plätze neu: 0
Plätze total: 77

Raumstruktur nicht zukunftstauglich, schlechte Flächenbilanz (wenig nutzbarer Wohnraum, viel unattraktive Nebenfläche), wenig Aufenthaltsqualität

A_SA Haus See

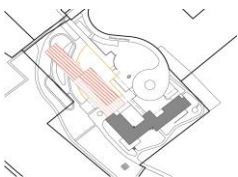


Beschrieb: Erhalt Haus Wühren / Abbruch Haus See (kein Ersatz)

Plätze Bestand: 37
 Plätze neu: 0
Plätze total: 37

Haus Wühren in der aktuellen Form zu klein für unabhängigen Betrieb, nicht wirtschaftlich, schlechte Ausnützung Parzelle, Reservefläche für Entw.

B_AB Haus See

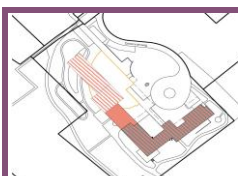


Beschrieb: Erhalt Haus Wühren / Neubau Haus See > pro Geschoss 2x9 Plätze (Gartengeschoss und OG) / im EG Ersatz Restaurant/Verw. und 9 Plätze für M.m.D.) / zusätzliches Geschoss Haus See möglich (+18 Plätze)

Plätze Bestand: 37
 Plätze neu: 45
Plätze total: 82

attraktive Neubausituation (Betrieb/Aufenthaltsqualität), Organisation Haus Wühre nicht optimal, ideal für Angebot für M.m.D, Sozialraumorientierung ✓?

C_NB Haus See



Beschrieb: Abbruch Haus See / Umbau und Erweiterung 2 Wohngeschosse Haus Wühre für betr./räuml. Optimierung (neu: 17 und 20 Plätze), Ersatz Rest. (u.a.) und 3 weitere Wohngruppen für M.m.D. (mit je 9 Plätzen), Integr. Teil Spezialplätze

Plätze Best./Umbau: 30
 Plätze neu: 34
Plätze total: 64

Optimierung Haus Wühre, attraktive Weiterentwicklung (Betrieb/Aufenthaltsqualität), ideal für Angebot für M.m.D., Sozialraumorientierung umsetzbar ✓

D_EW N-O (+ 10 Pl/Ge)

Strategie 4 (D-D) - zwei Standorte D

Legende:

- Erhalt (EH)
- Diskussion
- Abbruch (AB)
- Sanierung (SA)
- Umbau (AB)
- Erweiterung (EW)
- Neubau (NB)
- Neubau-Potential

Standort Rosengarten (R)



Beschrieb: Diskussion Abbruch oder Erhalt Alterszentrum und Haus Linde

Plätze Bestand: 89
 Plätze neu: 0
Plätze total: 89

Ausgangslage Immo-Str.



Beschrieb: Umbau AZ: Pflegezimmer mit ca. 14m2 Zimmerfläche, je 2 Zimmer mit 1 Nasszelle / Erhalt Haus Linde

Plätze Bestand: 89
 Plätze neu: 0
Plätze total: 89

Zimmer sehr knapp, Korridorsituation eng, massive Kosten für Umbau, trotzdem schlecht geeignet für Pflege, Wohnnischen attraktiv (Brandschutz?)

A_UB AZ (Pflege)

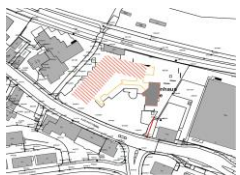


Beschrieb: Umbau AZ: 2 Pflegezimmer in ein Studio à ca. 40m2 (Betreutes Wohnen), total 8 Studios/Ge / Umnutzung Haus Linde (Betreutes Wohnen)

Plätze BeWo Best.: 12
 Plätze BeWo neu: 40
Plätze total: 52

Möglichkeit für Betreutes Wohnen, ist jedoch nicht Bestandteil der Immo-Strategie Heime Uster (200 stationäre Plätze) > evtl. Zusatzangebot?

B_UB AZ (BeWo)



Beschrieb: Neubau PZ: Wohngeschosse gemäss R-Raumpr. (20 Plätze/Ge) / EG: Ersatz EG Bestand und 10 Plätze für M.m.D. / Umnutzung Haus Linde (Pflege individual)

Plätze Woln Best.: 12
 Plätze neu: 90
Plätze total: 102

Abbruch Bestand, Kombination alt-neu, gute Neubauqualität für PZ (Betrieb/Aufenthaltsqualität), gute Ausnützung, Sozialraumorientierung

C_NB PZ



Beschrieb: Neubau Areal: Wohngeschosse gemäss R-Raumpr. (20 Plätze/Ge), z.T. auch für M.m.D. / EG: Ersatz EG Bestand und 20 Plätze für M.m.D. / Wohnungen für Betreutes Wohnen

Plätze Bestand: 0
 Plätze neu: 120
Plätze total: 120

Abbruch Bestand, attraktiver NB (Betrieb/Aufenthaltsqualität), gute Ausnützung, Sozialraumorientierung, viel Platz für WG für M.m.D. (ca. 30 Plätze)

D_NB Areal (PZ/BeWo)



Beschrieb: Abbruch Bestand / Neubau Wohnüberbauung (PPP-Projekt) mit Integration von 2 Wohngruppen für M.m. D. und Wohnungen für Betreutes Wohnen (generationendurchmisch)

Plätze Bestand: 0
 Plätze neu: 20
Plätze total: 20

Abbruch Bestand, attraktiver NB, evtl. PPP-Projekt, für Sozialraumorientierung optimal, integrierte WG für M.m.D. (ca.20 Plätze), Flexibilität für Umnutzung

E_NB Areal (Wohnen)

Strategie 2B (F2-E) - starkes Zentrum plusR

6. Entwicklungsstrategie

6.2. Strategievarianten Auswahl

Immobilienstrategie Heime Uster
Entwicklungsstrategien

Stand: 23.02.2022

Standorte

Legende:

- Erhalt (EH)
- Diskussion
- Abbruch (AB)
- Sanierung (SA)
- Umbau (AB)
- Erweiterung (EW)
- Neubau (NB)
- Neubau-Potential

Variante

Standort Im Grund (IG)

A_Masterplan (+ 23 PI/Ge)

Beschrieb

- Abbruch Wohnheim und Zwischentrakt, Erhalt Gartengeschoss, Neubau Einstellhalle
- Erweiterung N-O-Flügel: EG Heime Uster und 4x Erweiterung Pflegegeschoss um je +13 Plätze (Total Pflegegeschoss 26 Plätze)
- Neubau N-W-Flügel: 5x WG für je 9 Plätzen auf 5 Geschossen

Bestand Plätze:		100
stationäre Pfl.	34	
Spezialplätze	46	
Plätze für M.m.D.	20	

neue Plätze:		102
stationäre Pfl.	62	
Spezialplätze	0	
Plätze für M.m.D.	40	
<i>Pflege individual</i>	40	

Plätze Total:		202
stationäre Pfl.	96	
Spezialplätze	46	
Plätze für M.m.D.	60	
<i>öffentliche Nutzung</i>	wenig Fläche für öffentliche Nutzung	

Strategie 1 - ein Standort

Bewertung gemäss Zielbild

- 1 bedarfs- und bedürfnisgerecht
- 1/2 optimales Raumangebot
- 2 effizienter Ressourceneinsatz
- ● 2/3 finanzielle Tragbarkeit
- ● 3 hochwertige Gesamtanlage
- ● 1/3 sozialraumor. Begegnungs.

Hinweis: Ein angemessenes Angebot von 60 Plätzen für M.m.D. scheint in dieser Strategie schwierig umsetzbar.

Zielwerte Immobilienstrategie:	200
94	
46	
60	

Hinweise:
 von den 203 Plätzen werden 2 Zimmer als Entlastungszimmer genutzt
 bei 40PI. Wo-Ind > Red. ca.80 Plätze kl. Pflege
 40
 Anzahl Plätze total: 202
 96
 46
 60
 IG: wenig Fläche für öffentliche Nutzung

Immobilienstrategie Heime Uster Entwicklungsstrategien

Stand: 23.02.2022

Standorte

Legende:	
	Erhalt (EH)
	Diskussion
	Abbruch (AB)
	Sanierung (SA)
	Umbau (AB)
	Erweiterung (EW)
	Neubau (NB)
	Neubau-Potential

Variante

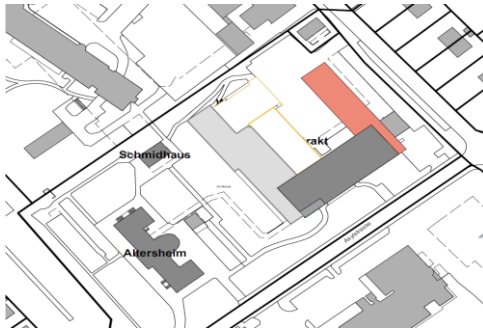
Beschrieb

Bestand Plätze:		
stationäre Pfl.	58	100
Spezialplätze	22	
Plätze für M.m.D.	20	

neue Plätze:		
stationäre Pfl.	36	36
Spezialplätze	0	
Plätze für M.m.D.	0	
<i>Pflege individual</i>	<i>ca. 18 Kleinwohnungen</i>	

Plätze Total:		
stationäre Pfl.	94	136
Spezialplätze	22	
Plätze für M.m.D.	20	
<i>öffentliche Nutzung</i>	<i>wenig Fläche für öffentliche Nutzung</i>	

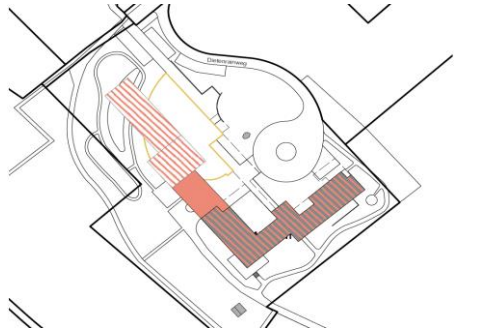
Standort Im Grund (IG)



D_EW N-O (+ 10 Pl/Ge)

- Abbruch Wohnheim und Zwischentrakt, Erhalt Gartengeschoss, Neubau Einstellhalle
 - Erweiterung PZ: EG Heime Uster, Optimierung 4 Wohngeschosse mit je +9 Plätzen (total 4x 22 Plätze)
 - Verschiebung 26 Plätze Gerontopsychiatrie an den Standort Dietenrain

Standort Dietenrain (D)



D_UB/EW Haus Wühre (Haus für M.m.D)

- Abbruch Haus See
 - Ausbau Haus Wühre in "Haus für Demenz": Umbau und Erweiterung 2 Wohngeschosse für betriebliche und räumliche Optimierung (neu: 2x 20 Plätze), Ersatz Restaurant (u.a.) und 3 neue Wohngruppen (mit je 9 Plätzen) für Plätze Gerontopsychiatrie

0	15	30
15		
15		

0	5	37
5	32	
32		
		<i>ca. 15 Kleinwohnungen</i>

0	20	67
20	47	
47		
		<i>öffentliche Nutzung nach Bedarf möglich</i>

Strategie 4 - zwei Standorte IG+D

Bewertung gemäss Zielbild

- 1 bedarfs- und bedürfnisgerecht
- 1/2 optimales Raumangebot
- 2 effizienter Ressourceneinsatz
- 2/3 finanzielle Tragbarkeit
- 3 hochwertige Gesamtanlage
- 1/3 sozialraumor. Begegnungs.

Hinweis: beide Standorte werden optimiert und spezifiziert (betriebliche Grösse Wohngeschosse / Haus Wühre auch Abläufe und Aufenthaltsqualität), die Qualitäten der Standorte bestimmen das Angebot

Zielwerte Immobilienstrategie:	
94	200
46	
60	

Hinweise:
 von den 203 Plätzen werden 3 Zimmer als Entlastungszimmer genutzt
 bei 33Pl. Wo-Ind > Reduktion um ca.30 Plätze
 ca. 33 Kleinwohnungen (= 33 Plätze)

Anzahl Plätze total:	
94	203
42	
67	
<i>IG: wenig / D: nach Bedarf</i>	

7. Vertiefung Entwicklungsstrategie

7.1. Strategievarianten Richtraumprogramm

Immobilienstrategie Heime Uster

Richtraumprogramm Pflegegeschoss-Typ

Stand: 22.11.2021

Pro Geschoss sind 20 Zimmer in 2 Wohngruppen à je 10 Zimmer angeordnet. Die beiden Wohngruppen berühren sich nach Möglichkeit im Bereich Wohnküche mit Essraum. Die beiden Wohngruppen können einzeln (mit je getrennten Essräumen/Küchen) geführt werden. Die beiden Wohngruppen können jedoch durch eine Verbindung im Essraum/Küche auch verbunden werden. Es sind Nebenräume vorhanden, welche direkt in die beiden Wohngruppen integriert werden (Aussguss und Geräteraum) und es sind Nebenräume vorhanden, welche als Funktionsräume ausserhalb der eigentlichen Wohngruppen platziert werden, welche aber von beiden Wohngruppen aus zugänglich sind, ohne dass die jeweils andere Wohngruppe durchquert werden muss. Dies ist dort wichtig, wo die Wohngruppen räumlich getrennt geführt werden (z.B für Menschen mit speziellen Bedürfnissen). Diese Anordnung ermöglicht ein hohes Mass an Flexibilität in der Nutzung für unterschiedlichste Nutzergruppen.

Funktion und Raumbezeichnung	Anzahl	NF(m ²)	NF(m ²) total	GF(m ²) 1.6	Kommentar
					Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF)
Wohngeschoss stationäre Pflege					20 Zimmer pro Geschoss, aufgeteilt in 2 Wohngruppen
2 Wohngruppen (WG) à je 10 Bewohner:innen			664.0	1062	WG's unabhängig voneinander, räumlich komplett getrennt und eigenständig, jedoch mit Verbindungsmöglichkeit im Essraum/Wohnküche
1-er Zimmer	20	20.0	400.0		10 Zimmer pro Wohngruppe, reine Zimmerfläche mind. 17m ²
individueller Sanitärraum	20	5.0	100.0		pro Zimmer, evtl.bevorzugter Typ Sanitärraum zu bestimmen
Esszimmer	2	30.0	60.0		je 1x pro Wohngruppe, 3m ² Raumbedarf pro Bew.
Haushaltsküche*	2	12.0	24.0		je 1x pro Wohngruppe
Wohnräume WG	2	20.0	40.0		je 1x pro Wohngruppe, 2m ² pro Bew.
Bewohner-WC	2	4.0	8.0		Nähe Wohn-/Essraum
Geräteraum/Haushaltsraum	2	8.0	16.0		bei den Zimmern angeordnet
Aussguss und Putzraum	2	8.0	16.0		bei den Zimmern angeordnet
Wandschränke	2	0.0	0.0		z.T. befahrbar für Wäschewagen
<i>gemeinsame Terrasse/Balkon</i>	2	20.0	40.0		<i>pro Wohngruppe (ca. 2m² pro Bewohner) (nicht in NF integriert)</i>
Funktionsräume pro Betriebseinheit			66.0	106	zentral angeordnet, zusammen mit Erschliessung, ausserhalb WG's
öffentliches WC Besucher	1	4.0	4.0		
WC-Personal	1	2.0	2.0		
Leitungsbüro	1	16.0	16.0		
Arbeitsraum Pflege und Betreuung	1	20.0	20.0		
Medikamentenaufbewahrung (gekühlt)	1	6.0	6.0		bei Stationszimmer, inkl. Medischrank und Kühlschränk
Raum für Wohlfühlbad	1	18.0	18.0		
Total Wohngeschoss stationäre Pflege		730.0	1168		Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF)
Total Wohnfläche pro Bewohner:in pro Wohngeschoss		37	58		

* Die Haushaltsküche als offene Wohnküche zum Esszimmer ausbauen. Je nach Nutzung der Wohngruppen nur 1x ausgebaut und einmal als Reservefläche mit Anschlüssen versehen, oder bei getrennter Nutzung 2x ausgebaut vorsehen.

Immobilienstrategie Heime Uster

Richtraumprogramm_Ergänzung Pflegegeschoss (+13 Plätze/Geschoss)

Stand: 22.03.2022

Das Raumprogramm orientiert sich am Richtraumprogramm Pflegegeschosstyp vom 22.11.2021, wird aber hier wie folgt angepasst:

Mit dem Anbau von 13 Zimmern wird das Pflegegeschoss auf 26 Zimmer vergrössert. Bei dieser Grösse ist es betrieblich sinnvoll, die Esszimmer zentral anzuordnen (Verbindung möglich gemäss Richtraumprogramm) und soweit möglich auch die Funktionsräume zentral zu platzieren. Trotzdem sollte das Ziel sein, möglichst wenig Umbauarbeiten am Bestand zu erzeugen. So wird darauf verzichtet, die Essbereiche im Zentrum zusammenlegbar zu planen. Des Weiteren sind im bestehenden Pflegegeschoss bereits ein Teil der Funktionsräume integriert. Das Raumprogramm wird entsprechend angepasst.

Funktion und Raumbezeichnung	Anzahl	NF(m ²)	NF(m ²) total	GF(m ²) 1.6	Kommentar
					Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF)
Ergänzung Pflegegeschoss stationäre Pflege					13 Zimmer pro Geschoss
1 Wohngruppen (WG) à 13 Bewohner:innen			422.0	0.0	Als Ergänzung zum bestehenden Pflegegeschoss IG, jedoch auch eigenständig als unabhängige Wohngruppe nutzbar (mit separater Erschliessung)
1-er Zimmer	13	20.0	260.0		13 Zimmer pro Wohngruppe, reine Zimmerfläche mind. 17m ²
individueller Sanitärraum	13	5.0	65.0		pro Zimmer, evtl. bevorzugter Typ Sanitärraum zu bestimmen
Esszimmer	1	39.0	39.0		je 1x pro Wohngruppe, 3m ² Raumbedarf pro Bew.
Haushaltsküche*	1	12.0	12.0		je 1x pro Wohngruppe
Wohnräume WG	1	26.0	26.0		je 1x pro Wohngruppe, 2m ² pro Bew.
Bewohner-WC	1	4.0	4.0		Nähe Wohn-/Essraum
Geräteraum/Haushaltsraum	1	8.0	8.0		bei den Zimmern angeordnet
Ausguss und Putzraum	1	8.0	8.0		bei den Zimmern angeordnet
Wandschränke	1	0.0	0.0		z.T. befahrbar für Wäschewagen
<i>eigene Terrasse/Balkon</i>	<i>1</i>	<i>26.0</i>	<i>26.0</i>		<i>pro Wohngruppe (ca. 2m² pro Bewohner) (nicht in NF integriert)</i>
ergänzende Funktionsräume in WG integriert			48.0	0.0	zentral angeordnet, zusammen mit Erschliessung, ausserhalb WG's
öffentliches WC Besucher	1	0.0	0.0		
WC-Personal	1	2.0	2.0		
Leitungsbüro	1	20.0	20.0		
Arbeitsraum Pflege und Betreuung	1	20.0	20.0		
Medikamentenaufbewahrung (gekühlt)	1	6.0	6.0		bei Stationszimmer, inkl. Medischrank und Kühlschränk
Raum für Wohlfühlbad	1	0.0	0.0		
Total Wohngeschoss stationäre Pflege			470.0	752.0	Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF)
Total Wohnfläche pro Bewohner:in pro Wohngeschoss			36	57.8	Pflegegeschoss - Flügel +/- 1 Bewohner:in im 1-er Zimmer = +/- 48 m ²

* Die Haushaltsküche als offene Wohnküche zum Esszimmer ausbauen (mind. Jedoch Anschlüsse für späteren Einbau der Küche vorsehen und entsprechende Reservefläche einplanen).

Immobilienstrategie Heime Uster

Richtraumprogramm_Ergänzung Pflegegeschoss (+5 Plätze/Geschoss)

Stand: 22.03.2022

Das Raumprogramm orientiert sich am Richtraumprogramm Pflegegeschosstyp vom 22.11.2021, wird aber hier wie folgt angepasst:

Mit dem Ziel, möglichst kleine Umbauarbeiten am Bestand zu erzeugen, werden einige Anpassungen am Raumprogramm vorgenommen. So wird darauf verzichtet, die Essbereiche im Zentrum zusammenlegbar zu planen. Des Weiteren sind im bestehenden Pflegegeschoss bereits ein Teil der Funktionsräume integriert. Die übrigen Funktionsräume werden direkt in die anzubauende Wohngruppe integriert. Es wird ausserdem darauf verzichtet für nur 5 Zimmer ein eigenes Esszimmer mit Küche einzuplanen. Das Raumprogramm wird entsprechend angepasst.

Funktion und Raumbezeichnung	Anzahl	NF(m ²)	NF(m ²) total	GF(m ²) 1.6	Kommentar
Ergänzung Pflegegeschoss stationäre Pflege					Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF)
1 Wohngruppen (WG) à 5 Bewohner:innen			160.0	0.0	5 Zimmer pro Geschoss
1-er Zimmer	5	20.0	100.0		Als Ergänzung zum bestehenden Pflegegeschoss IG, jedoch auch eigenständig als unabhängige Wohngruppe nutzbar (mit separater Erschliessung)
individueller Sanitärraum	5	5.0	25.0		13 Zimmer pro Wohngruppe, reine Zimmerfläche mind. 17m ²
Esszimmer	0	15.0	0.0		pro Zimmer, evtl.bevorzugter Typ Sanitärraum zu bestimmen
Haushaltsküche*	0	12.0	0.0		im Bestand vorhanden
Wohnräume WG	1	15.0	15.0		im Bestand vorhanden
Bewohner-WC	1	4.0	4.0		je 1x pro Wohngruppe, 3m ² pro Bew.
Geräteraum/Haushaltsraum	1	8.0	8.0		Nähe Wohn-/Essraum
Ausguss und Putzraum	1	8.0	8.0		bei den Zimmern angeordnet
Wandschränke	1	0.0	0.0		bei den Zimmern angeordnet
<i>eigene Terrasse/Balkon</i>	1	10.0	10.0		z.T. befahrbar für Wäschewagen
ergänzende Funktionsräume in WG integriert			28.0	0.0	<i>pro Wohngruppe (ca. 2m² pro Bewohner) (nicht in NF integriert)</i>
öffentliches WC Besucher	1	0.0	0.0		zentral angeordnet, zusammen mit Erschliessung, ausserhalb WG's
WC-Personal	1	2.0	2.0		
Leitungsbüro	1	0.0	0.0		
Arbeitsraum Pflege und Betreuung	1	20.0	20.0		
Medikamentenaufbewahrung (gekühlt)	1	6.0	6.0		bei Stationszimmer, inkl. Medischrank und Kühlschränk
Raum für Wohlfühlbad	1	0.0	0.0		
Total Wohngeschoss stationäre Pflege		188.0	300.8		Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF)
Total Wohnfläche pro Bewohner:in pro Wohngeschoss		38	60.2		Pflegegeschoss - Anbau +/- 1 Bewohner:in im 1-er Zimmer = +/- 45 m2

Immobilienstrategie Heime Uster

Richtraumprogramm_Demenzwohngruppen/Wohngruppen (2x10er)

Stand: 22.03.2022

Das Raumprogramm orientiert sich am Richtraumprogramm Pflegegeschosstyp vom 22.11.2021, wird aber hier wie folgt angepasst:

Die Demenzwohngruppen werden übereinander angeordnet (= Abweichung Richtraumprogramm). Die Funktionsräume sind in diesem Fall auf die beiden Geschosse zu verteilen. Für die Phase der Immobilienstrategie wird noch nicht raumscharf, sondern mit groben Flächenvorgaben geplant. Die Gesamtfläche des untenstehenden Raumprogramms (Idealfall) ist darum zu halbieren und übereinander zu platzieren.

Funktion und Raumbezeichnung	Anzahl	NF(m ²)	NF(m ²) total	GF(m ²) 1.6	Kommentar
Wohngeschoss Demenz					
2 Wohngruppen (WG) à je 10 Bewohner:innen			692.0	1107	Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF) 20 Zimmer pro Geschoss, aufgeteilt in 2 Wohngruppen WG's unabhängig voneinander, räumlich komplett getrennt und eigenständig, falls nebeneinanderliegend, dann mit Verbindungsmöglichkeit im Essraum/Wohnküche
1-er Zimmer Standard	16	20.0	320.0		8 Zimmer pro Wohngruppe, reine Zimmerfläche mind. 17m ²
1-er Zimmer gross	4	27.0	108.0		2 Zimmer pro Wohngruppe, rein Zimmerfläche mind. 22m ²
individueller Sanitärraum	20	5.0	100.0		pro Zimmer, evtl. bevorzugter Typ Sanitärraum zu bestimmen
Esszimmer	2	30.0	60.0		je 1x pro Wohngruppe, 3m ² Raumbedarf pro Bew.
Haushaltsküche*	2	12.0	24.0		je 1x pro Wohngruppe
Wohnräume WG	2	20.0	40.0		je 1x pro Wohngruppe, 2m ² pro Bew.
Bewohner-WC	2	4.0	8.0		Nähe Wohn-/Essraum
Geräteraum/Haushaltsraum	2	8.0	16.0		bei den Zimmern angeordnet
Ausguss und Putzraum	2	8.0	16.0		bei den Zimmern angeordnet
Wandschränke	2	0.0	0.0		z.T. befahrbar für Wäschewagen
<i>gemeinsame Terrasse/Balkon</i>	2	20.0	40.0		<i>pro Wohngruppe (ca. 2m² pro Bewohner) (nicht in NF integriert)</i>
Funktionsräume pro Betriebseinheit			66.0	106	zentral angeordnet, zusammen mit Erschliessung, ausserhalb WG's
öffentliches WC Besucher	1	4.0	4.0		
WC-Personal	1	2.0	2.0		
Leitungsbüro	1	16.0	16.0		
Arbeitsraum Pflege und Betreuung	1	20.0	20.0		
Medikamentenaufbewahrung (gekühlt)	1	6.0	6.0		bei Stationszimmer, inkl. Medischrank und Kühlschränk
Raum für Wohlfühlbad	1	18.0	18.0		
Total Wohngeschoss stationäre Pflege			758.0	1213	Umrechnungsfaktor 1.6 von Nutzfläche (NF) zu Geschossfläche (GF)
Total Wohnfläche pro Bewohner:in pro Wohngeschoss			38	61	Wohngruppe +/- 1 Bewohner:in im 1-er Zimmer = +/- 48 m ²

* Die Haushaltsküche als offene Wohnküche zum Esszimmer ausbauen.

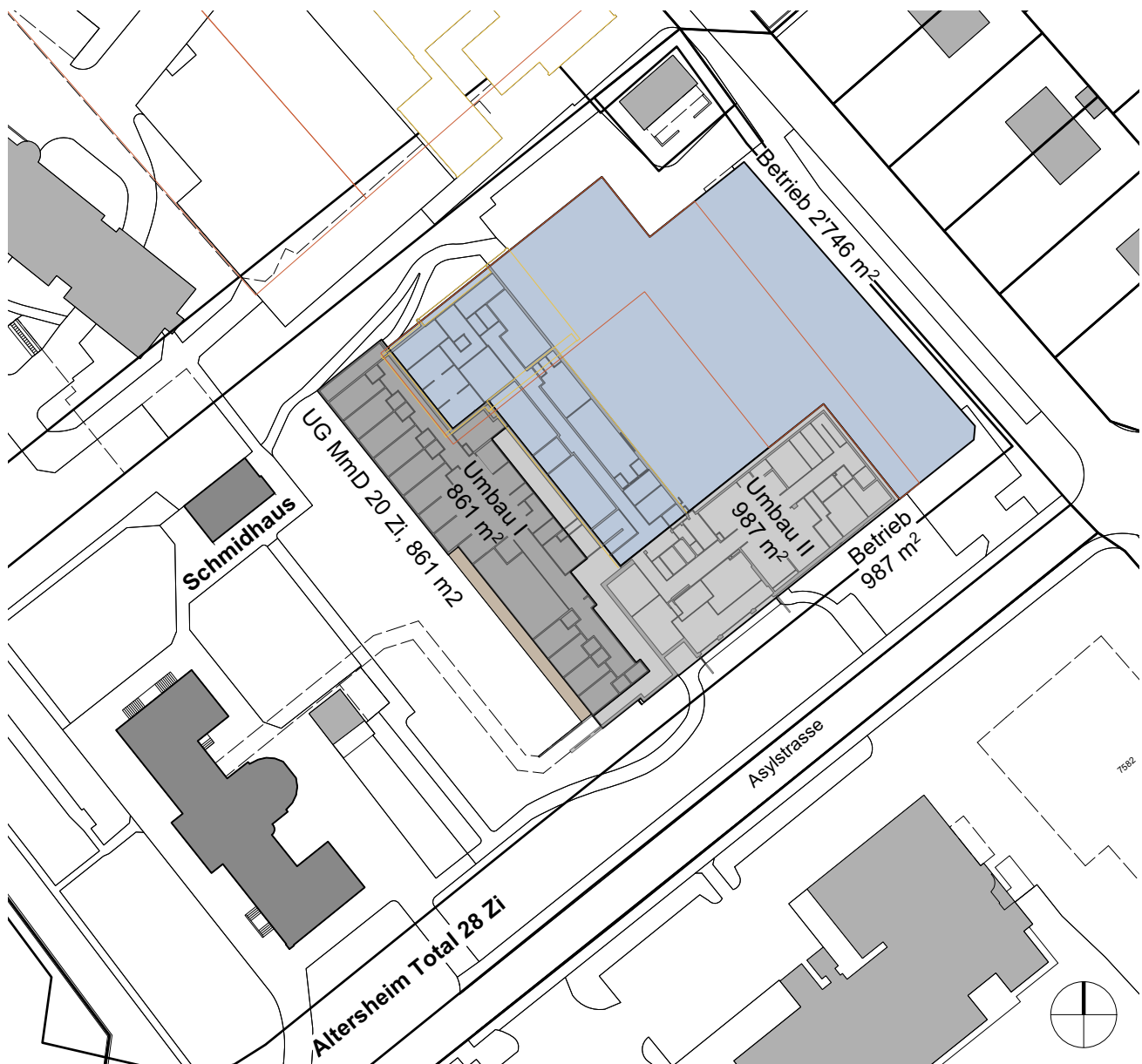
7. Vertiefung Entwicklungsstrategie

7.2. Pläne Vertiefungsstudien

Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund - Untergeschoss
















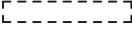
27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

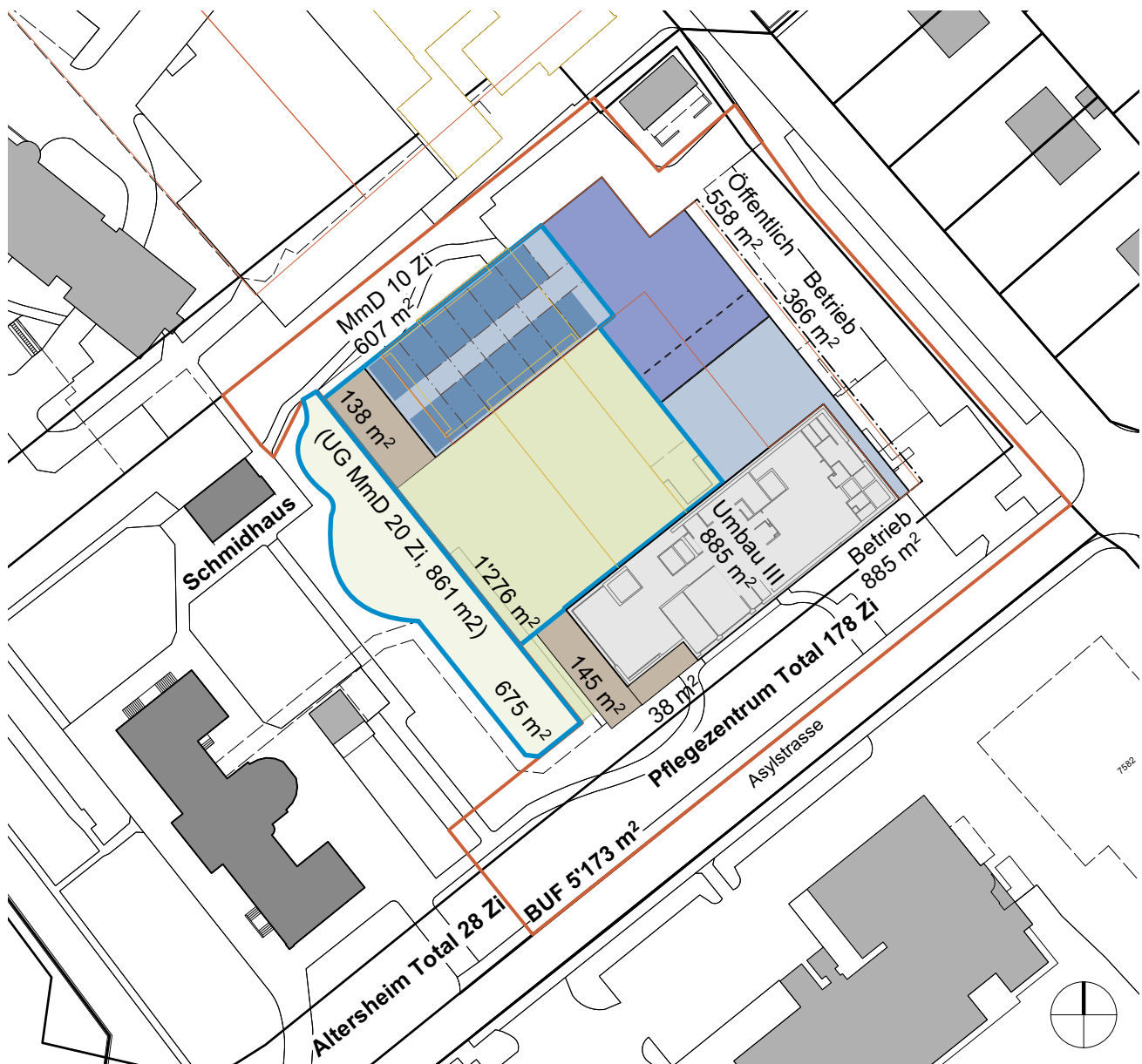
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund - Erdgeschoss












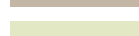

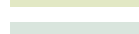


27.06.2022



1:1'000



Legende:

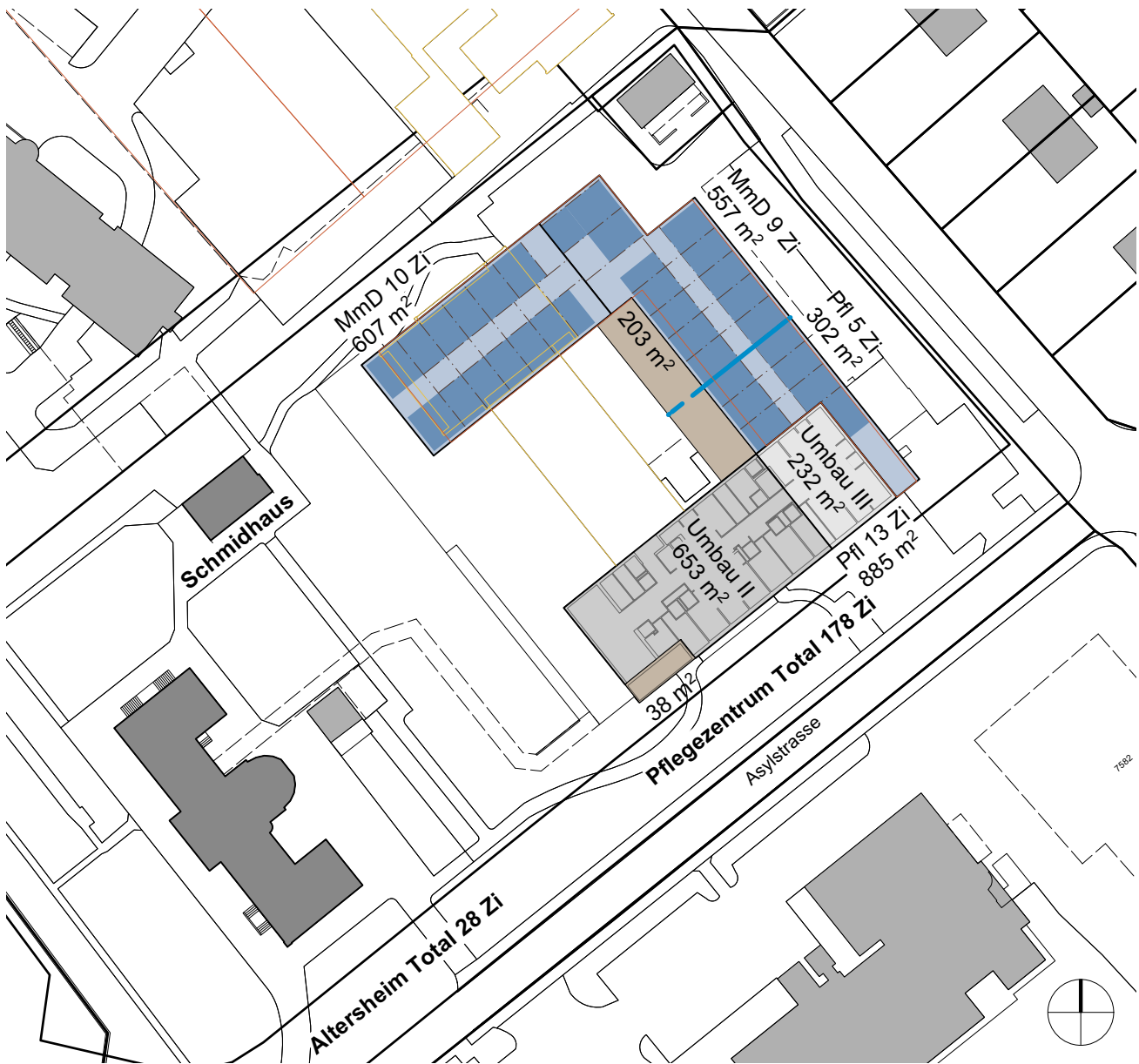
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund - 1. Obergeschoss
















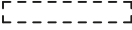
27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

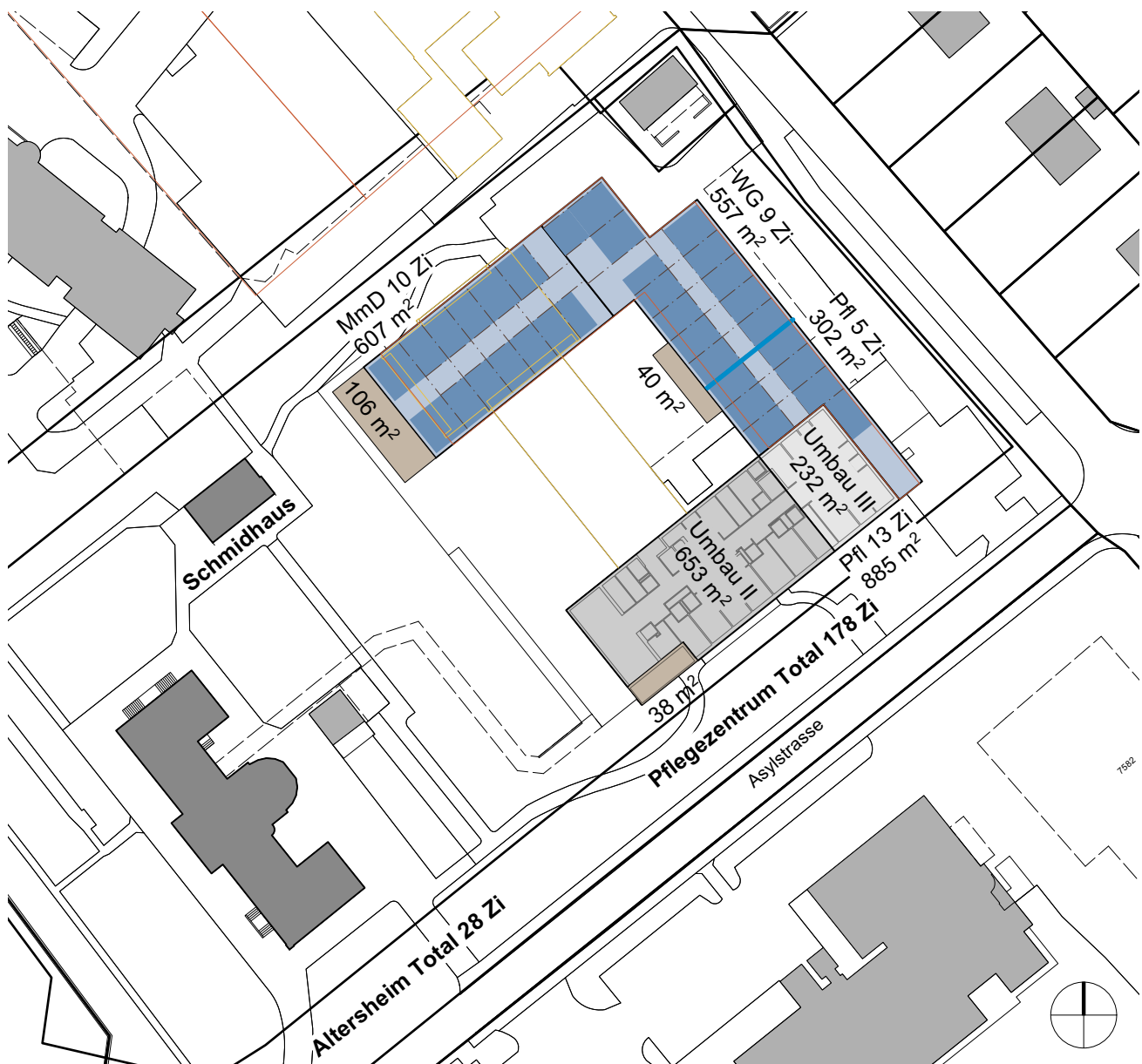
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund - 2. Obergeschoss
















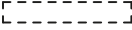
27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

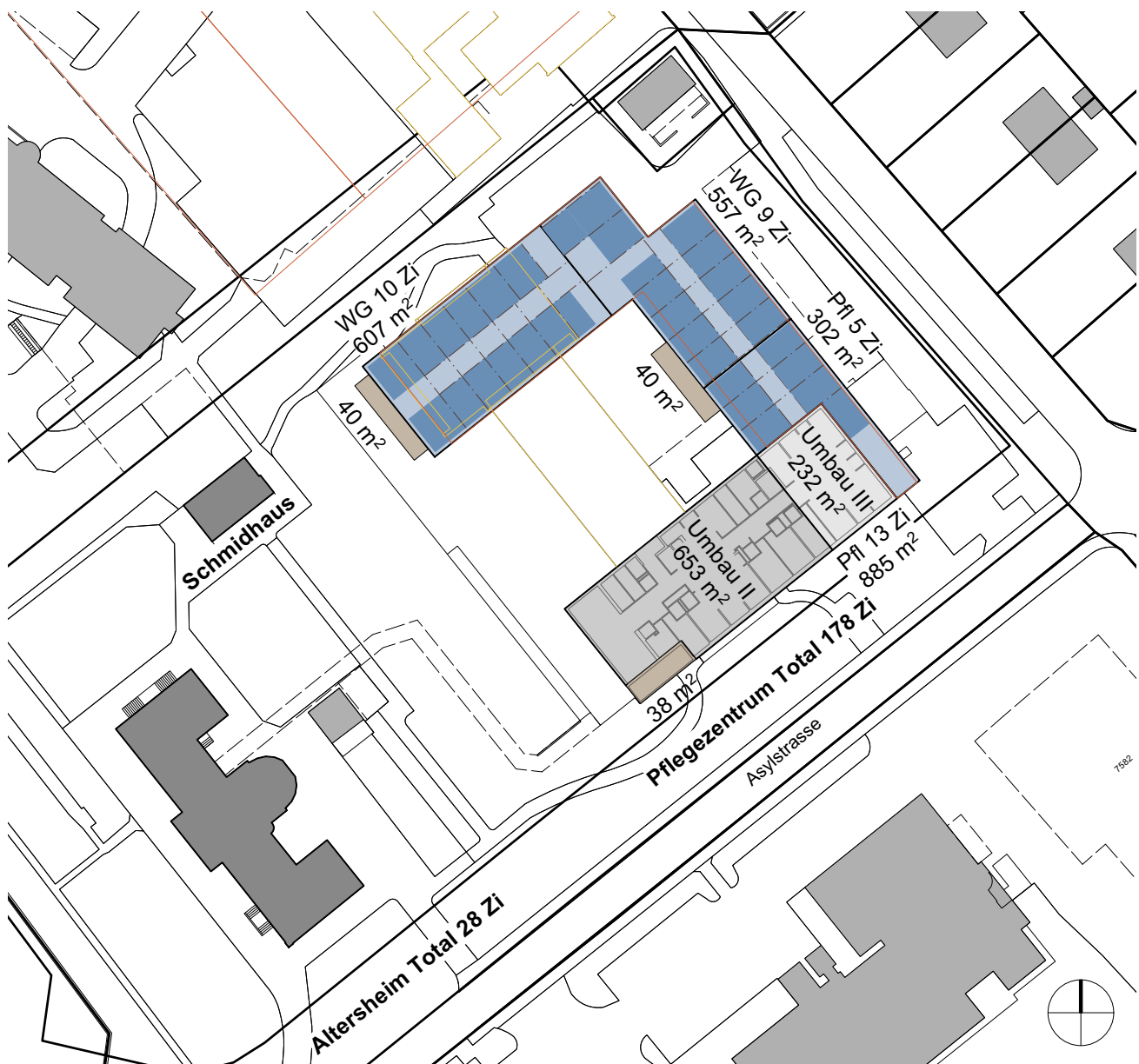
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund - 3. Obergeschoss
















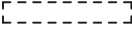
27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

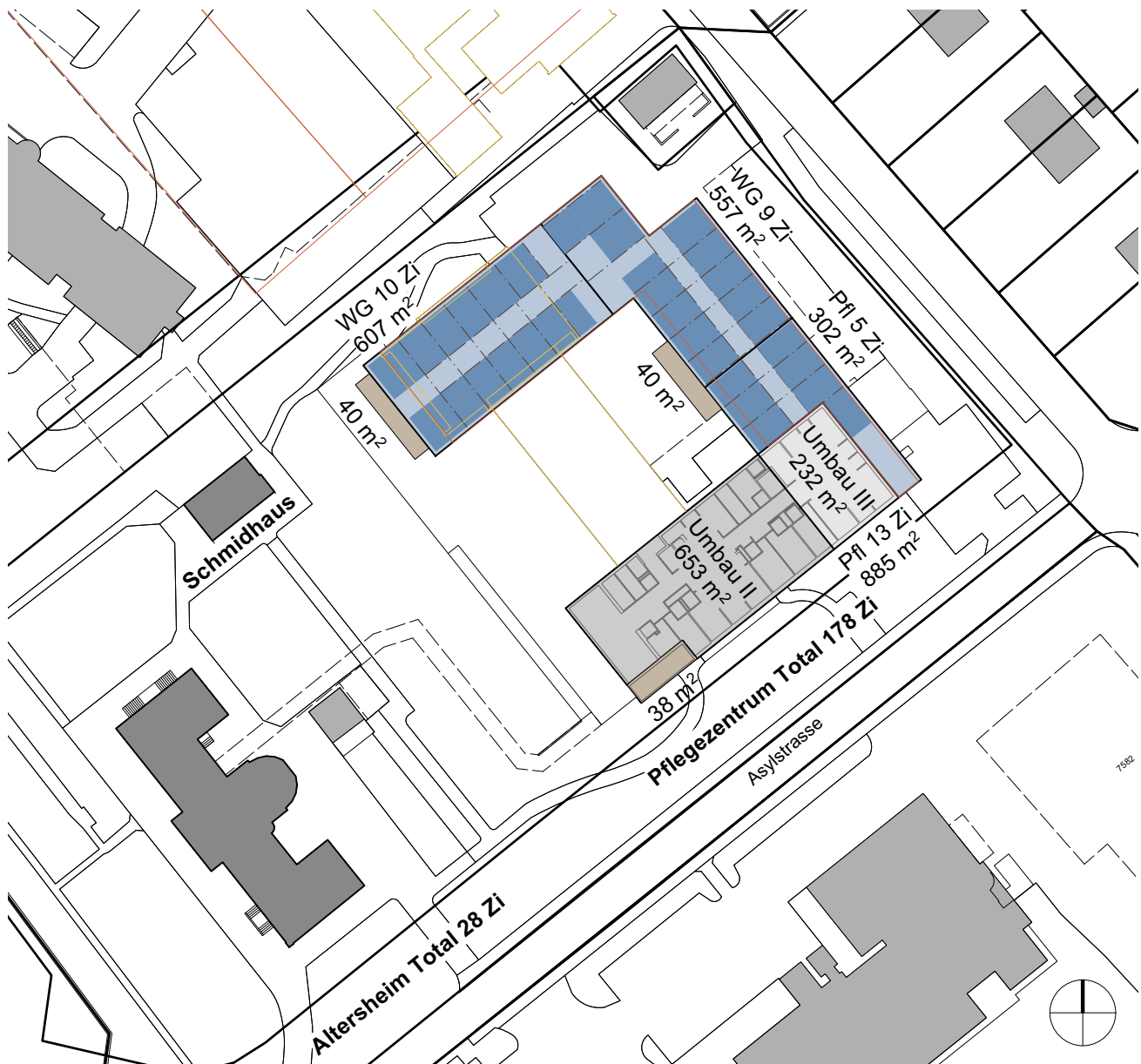
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund - 4. Obergeschoss

















27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

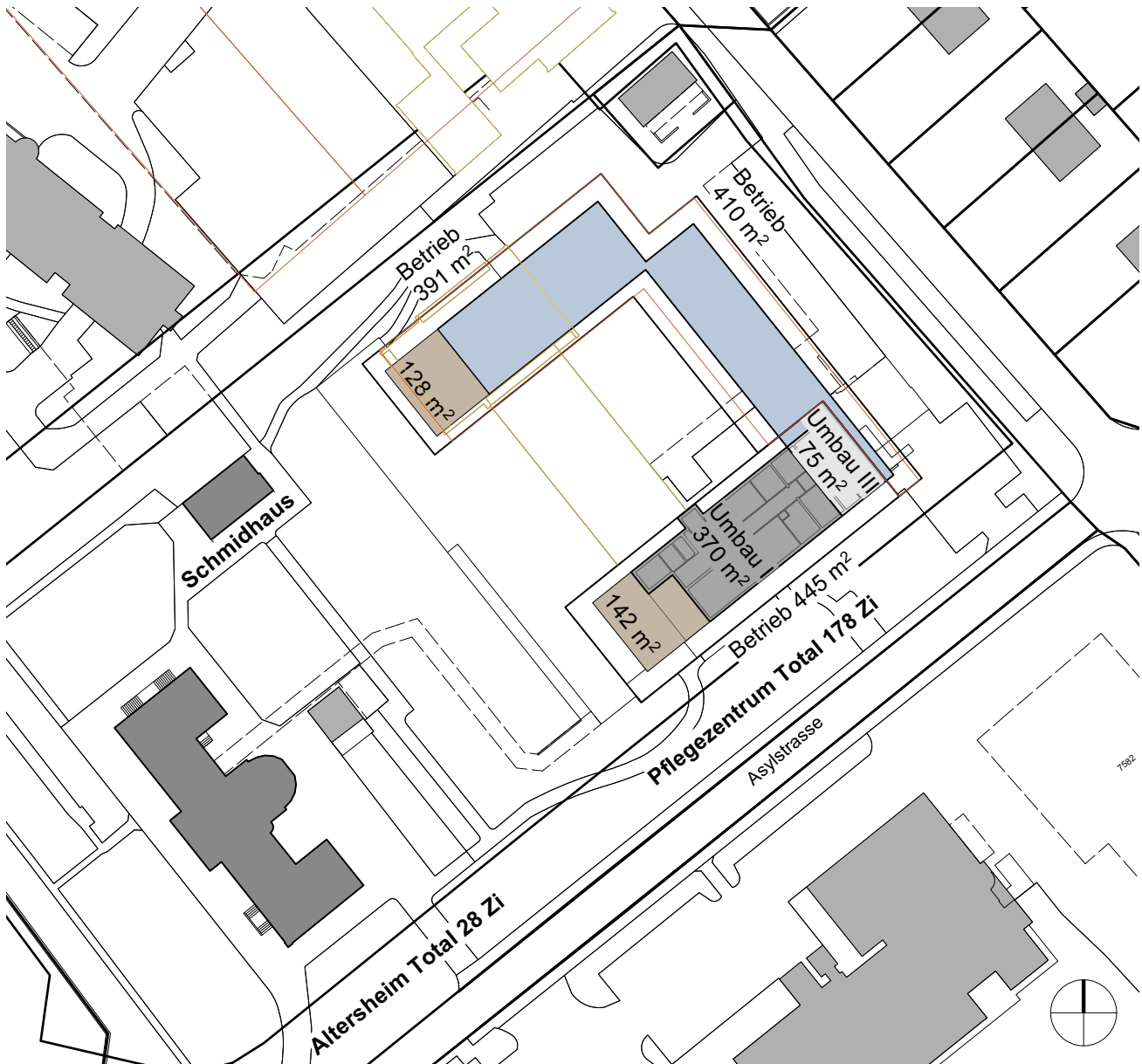
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund - Attika
















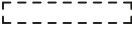
27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

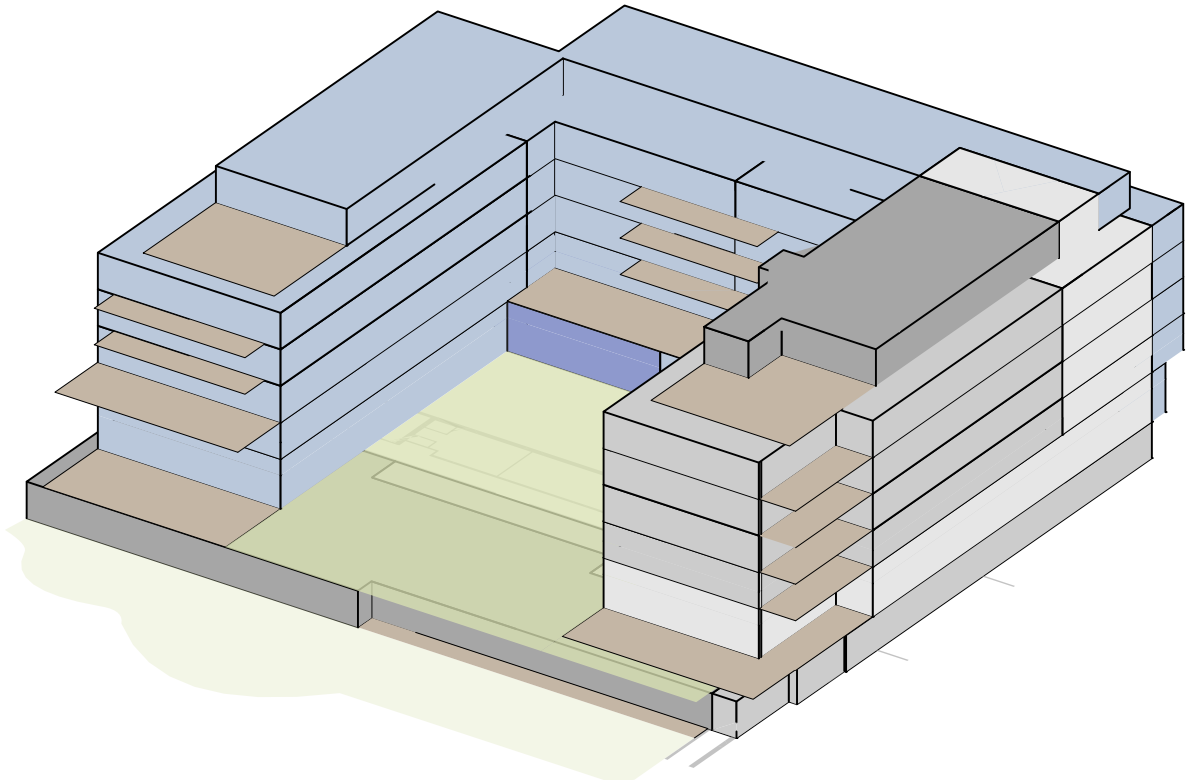
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen
















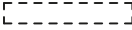
Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund - 3D Modell Südost

27.06.2022



Legende:

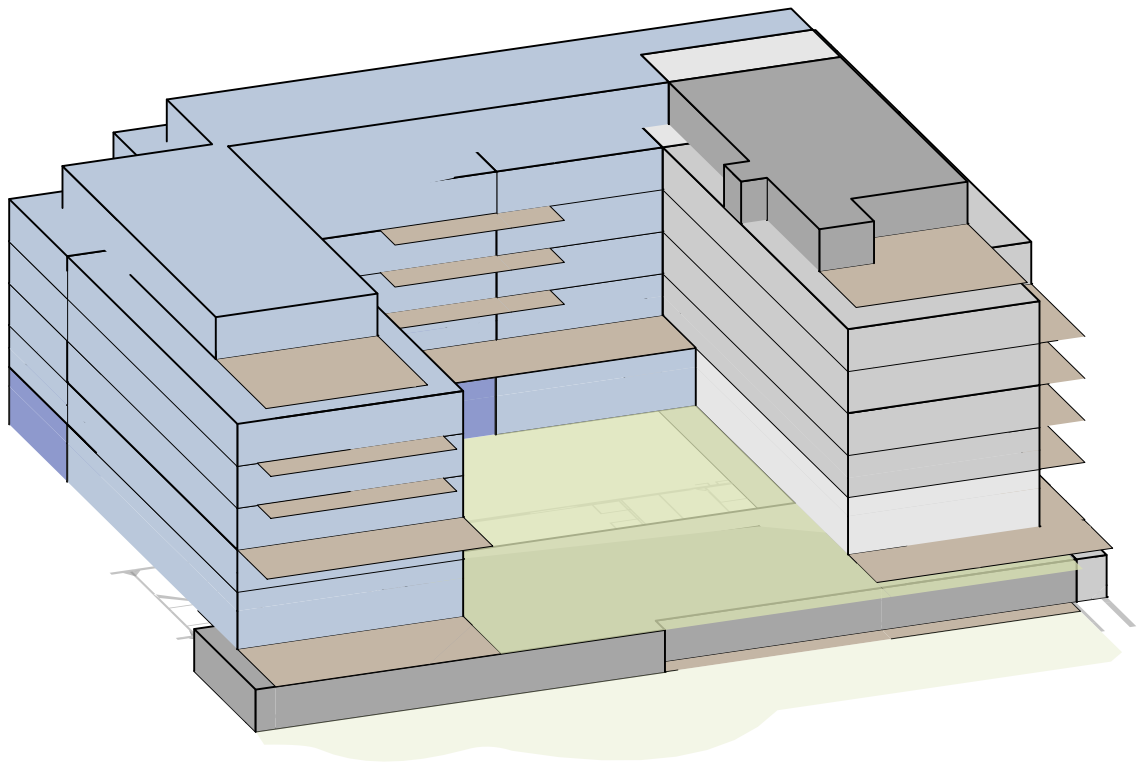
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen














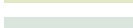


Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund - 3D Modell Südwest

27.06.2022



Legende:

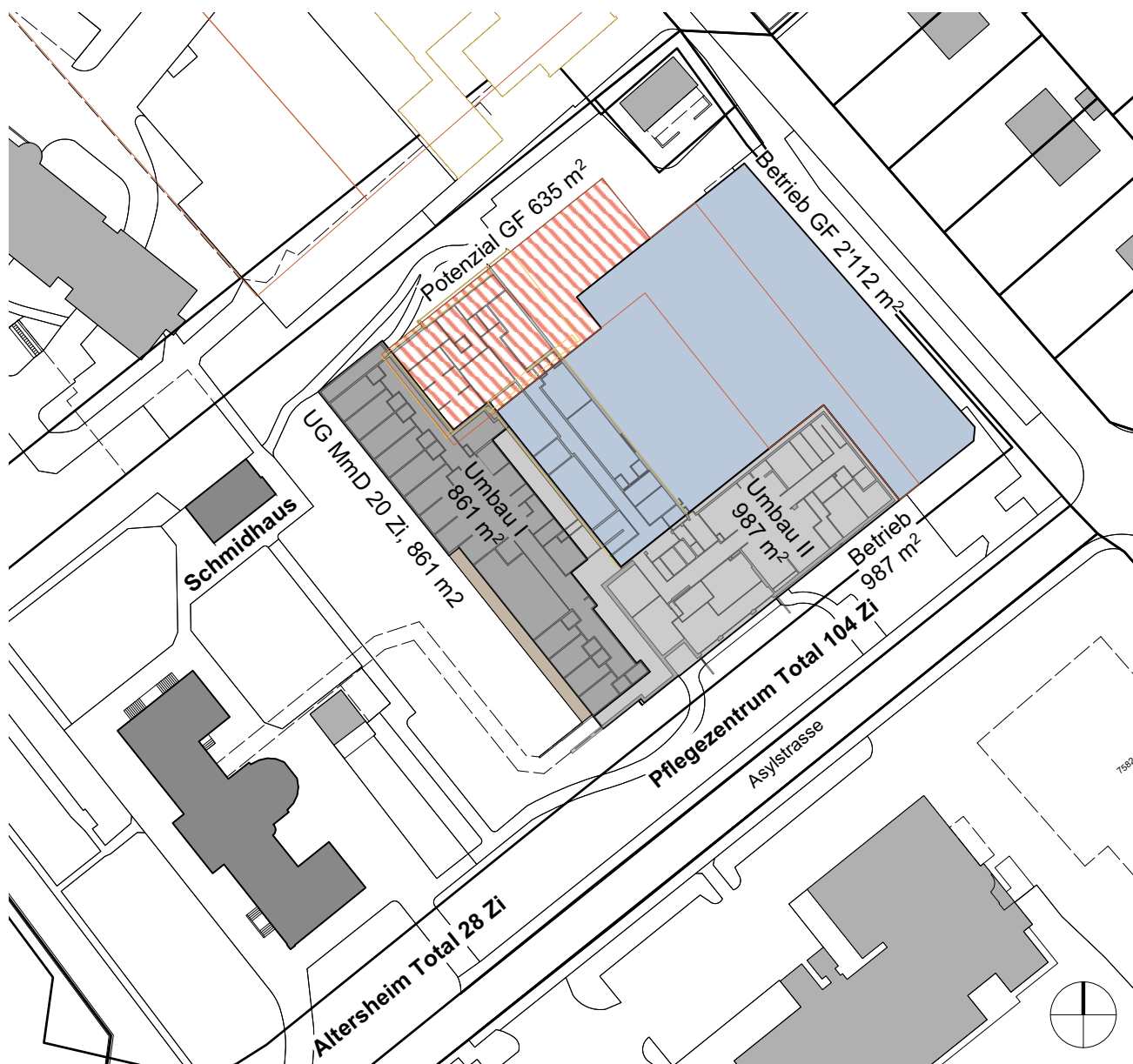
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund - Untergeschoss
















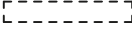
27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

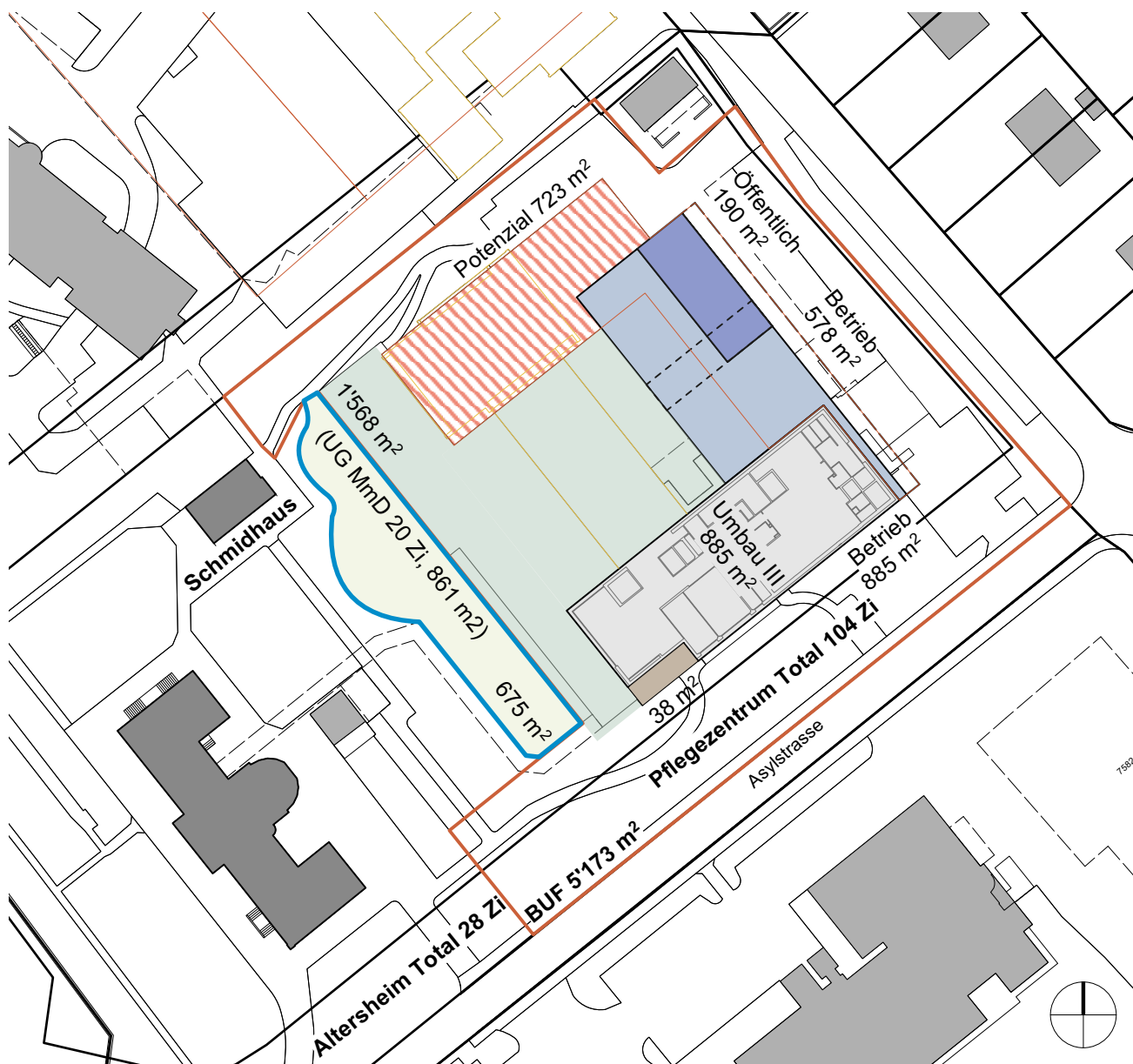
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund - Erdgeschoss

27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

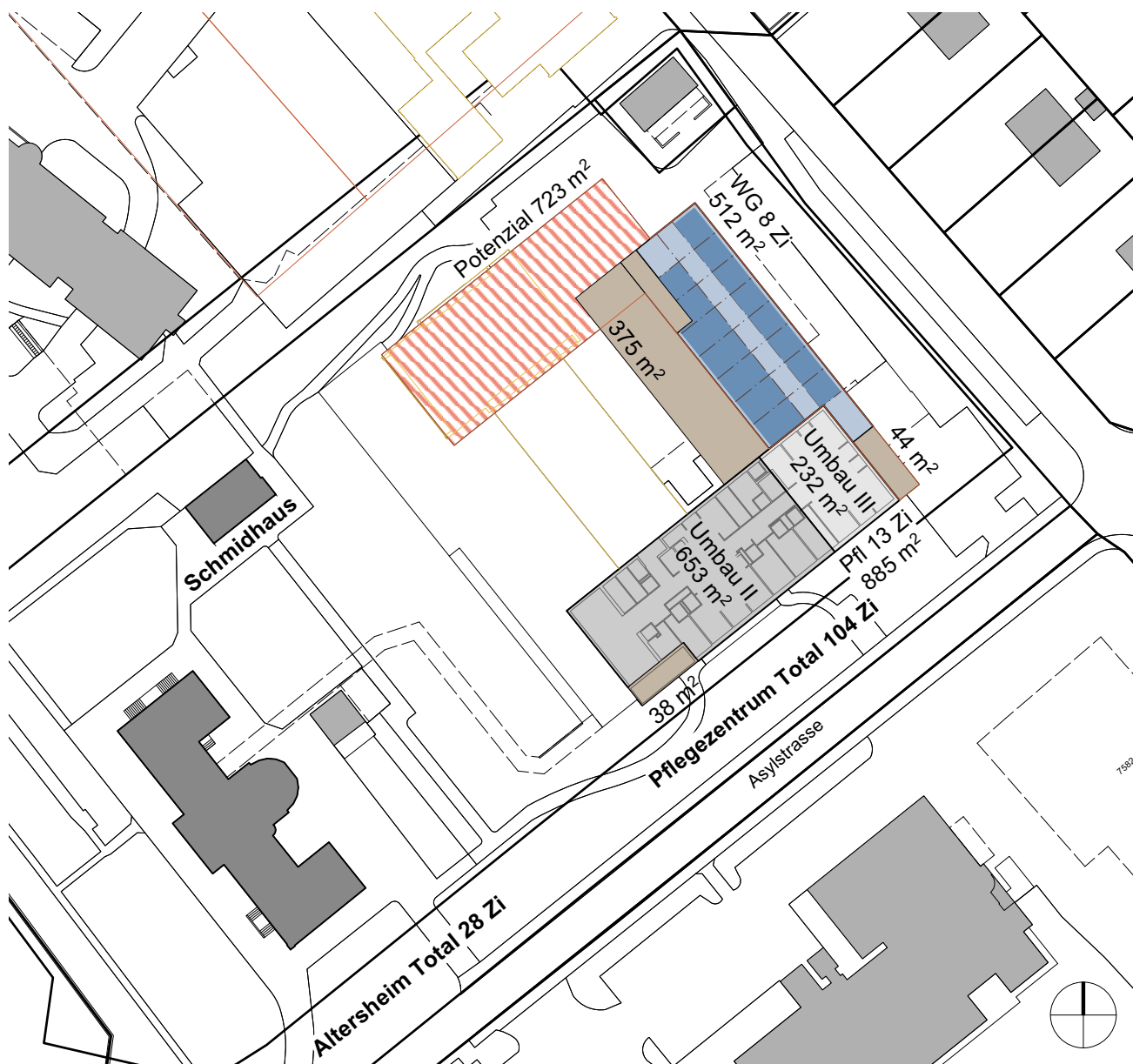
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund - 1. Obergeschoss

















27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

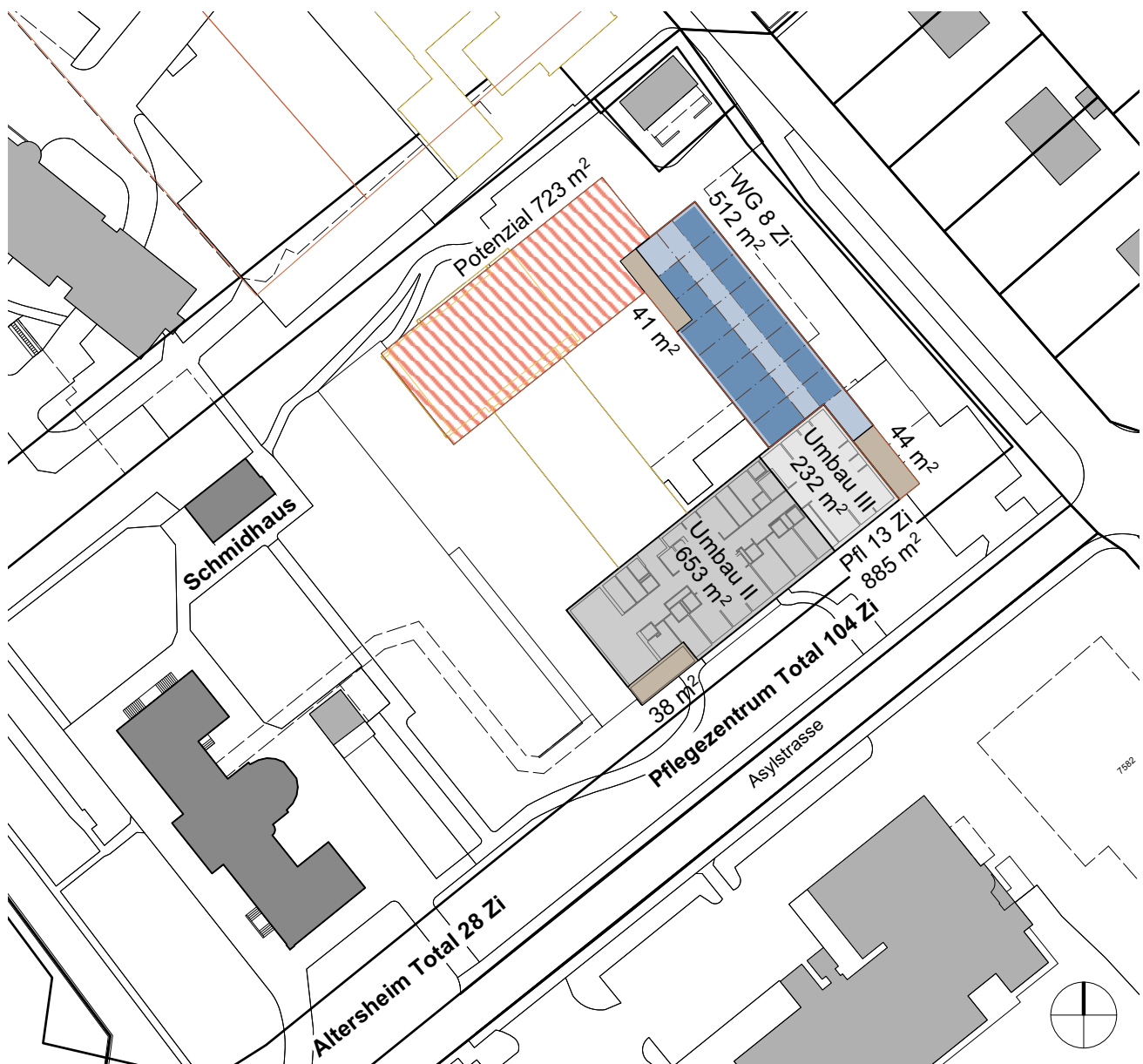
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund - 2. Obergeschoss
















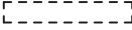
27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

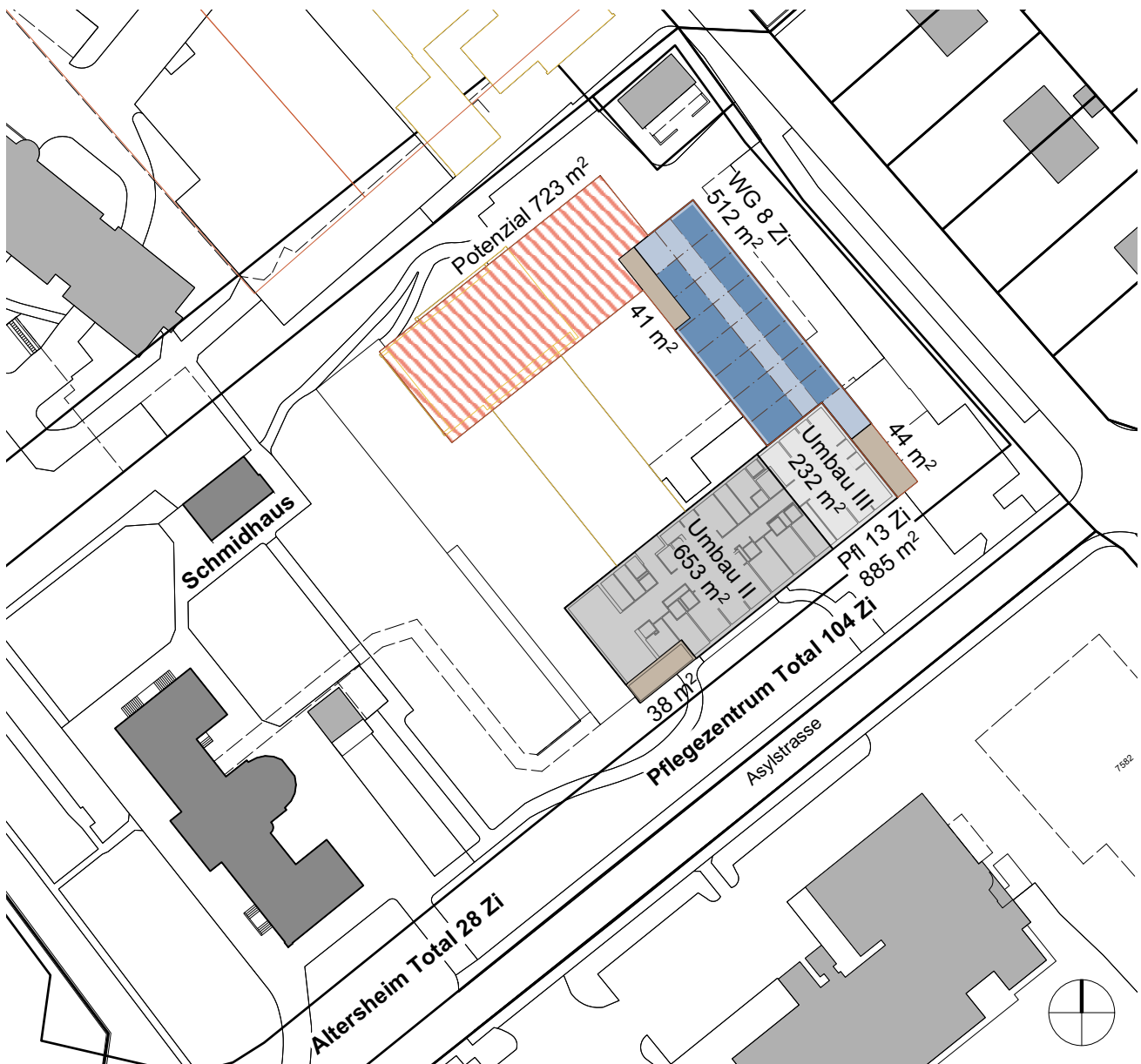
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund - 3. Obergeschoss

27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

- Erhalt
- Umbaukat. I niedrig
- Umbaukat. II mittel
- Umbaukat. III hoch
- Abbruch
- Erweiterungspotenzial
- Gebäude Masterplan
- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF

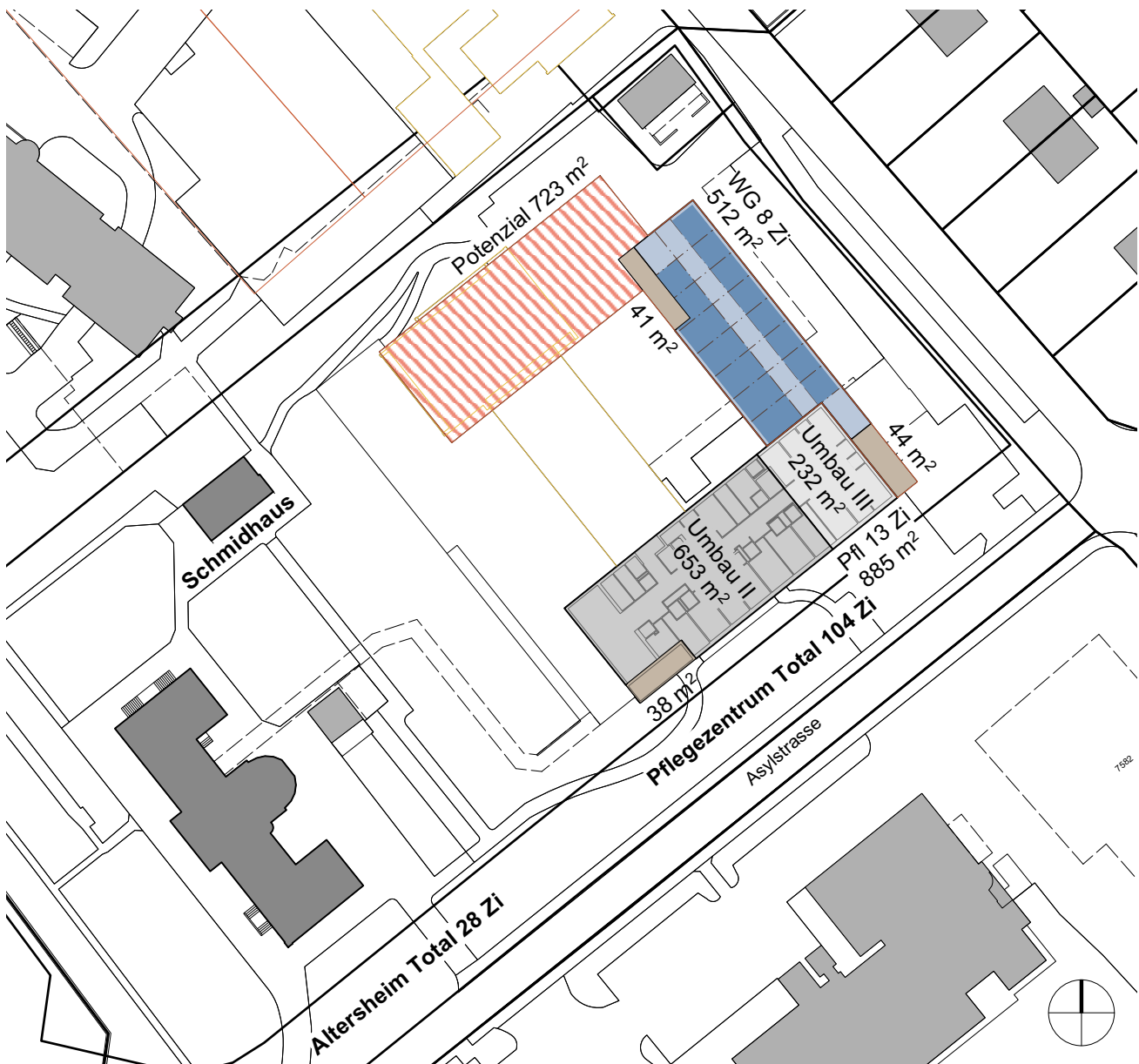
- Neue Geschossflächen GF
- Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
- Nutzungen für das Quartier / die Stadt
- Schutzhülle für Menschen mit Demenz
- Terrasse
- Garten für Menschen mit Demenz
- Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
- Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund - 4. Obergeschoss
















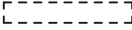
27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

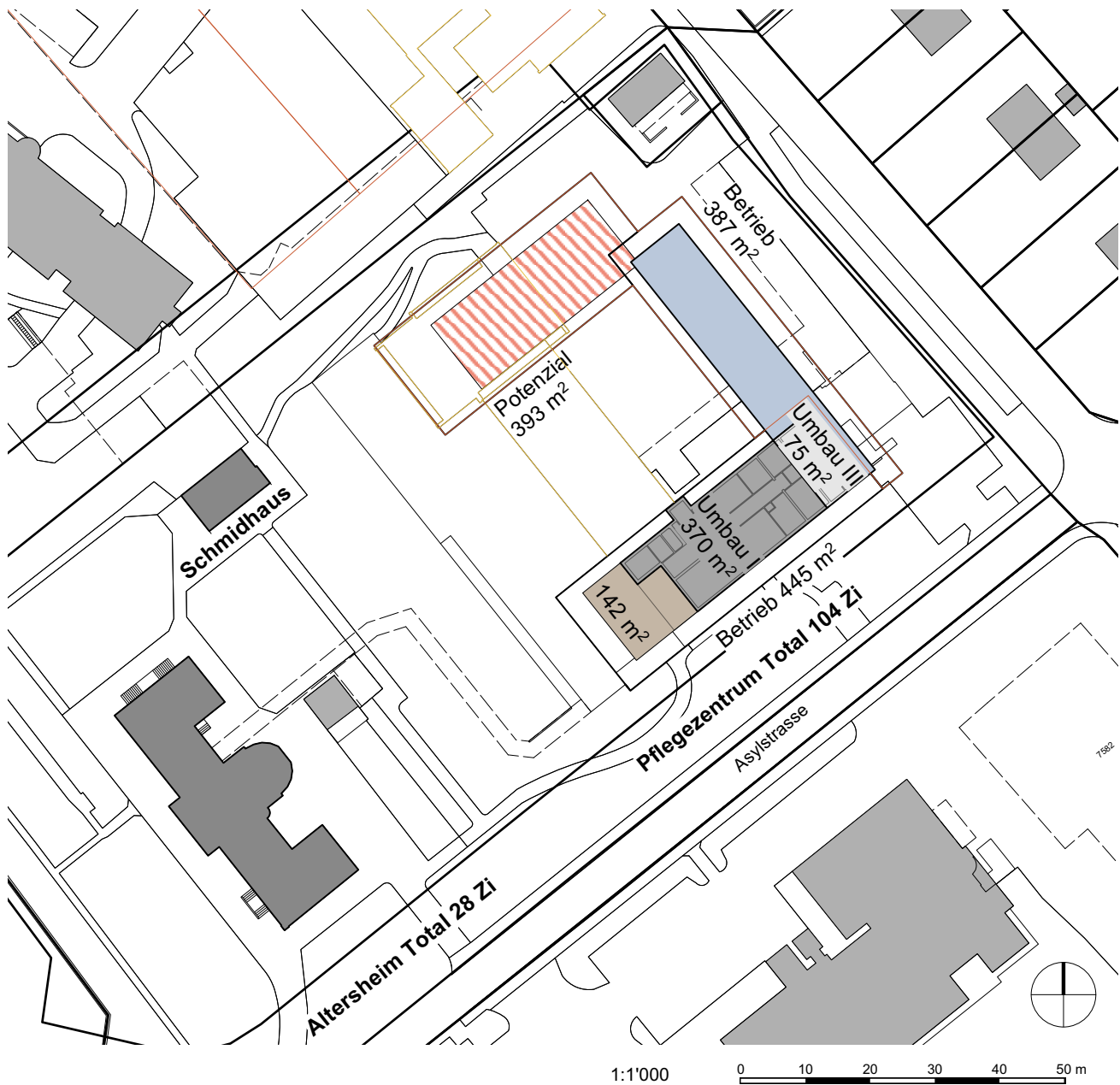
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen
















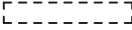
Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund - Attika

27.06.2022



Legende:

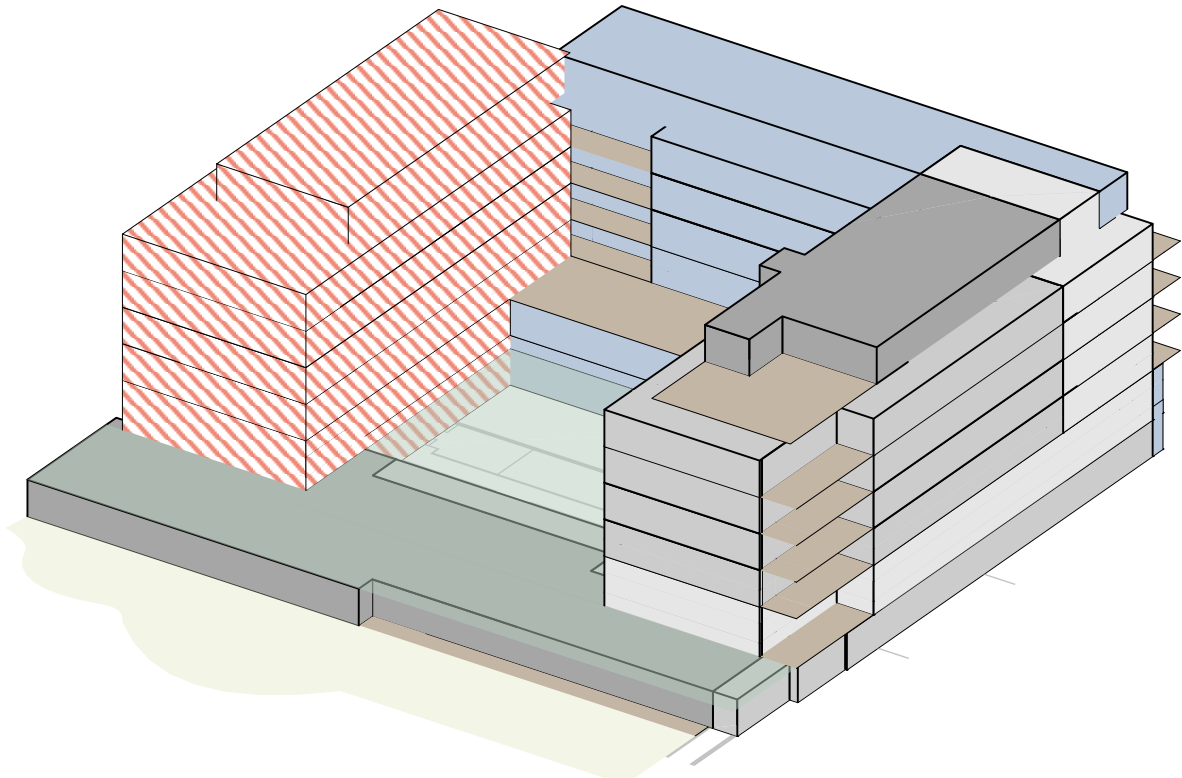
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen
















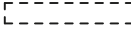
Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund - 3D Modell Südost

27.06.2022



Legende:

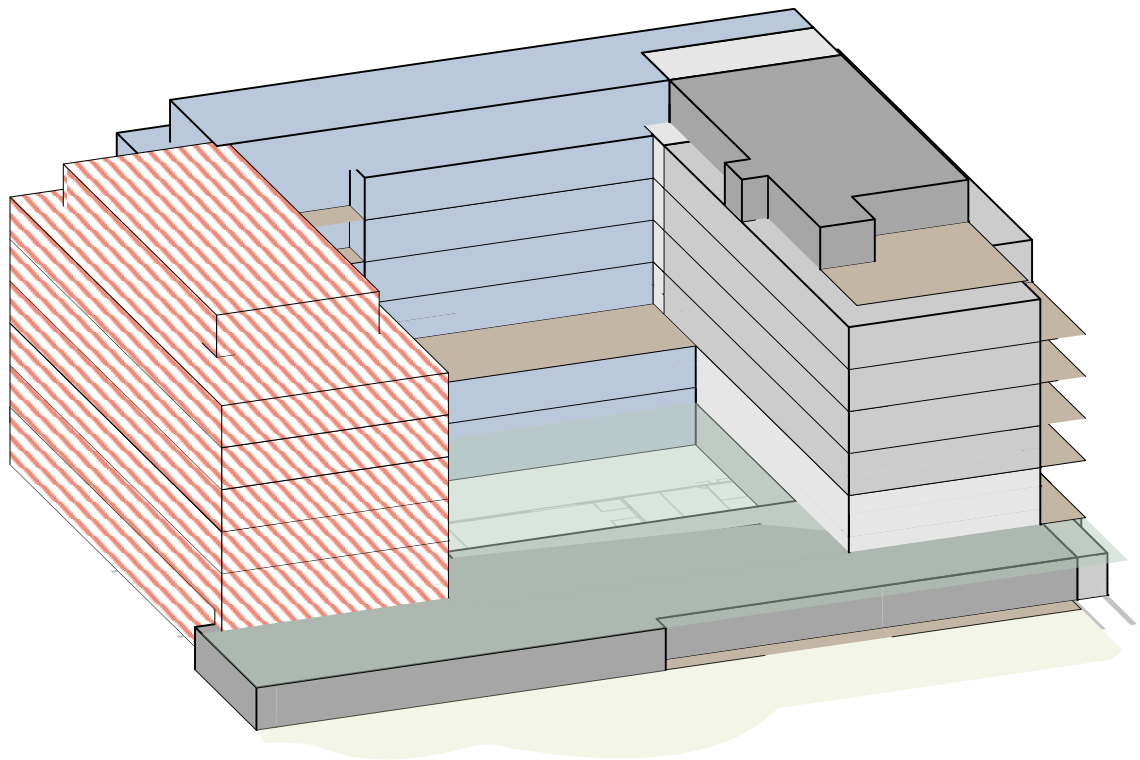
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen
















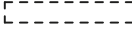
Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund - 3D Modell Südwest

27.06.2022



Legende:

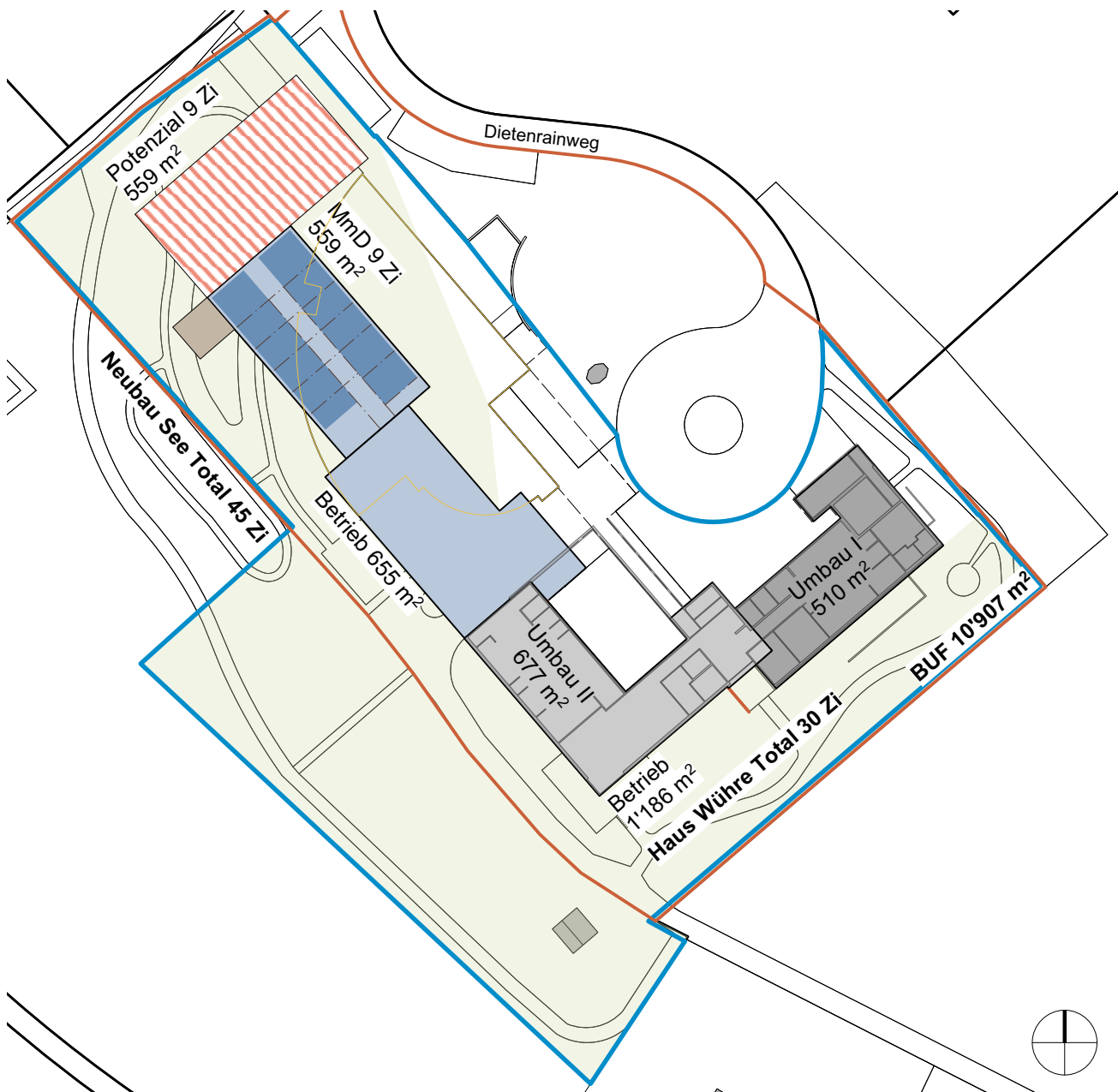
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Dietenrain - Untergeschoss












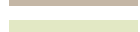

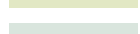


27.06.2022



1:1'000



Legende:

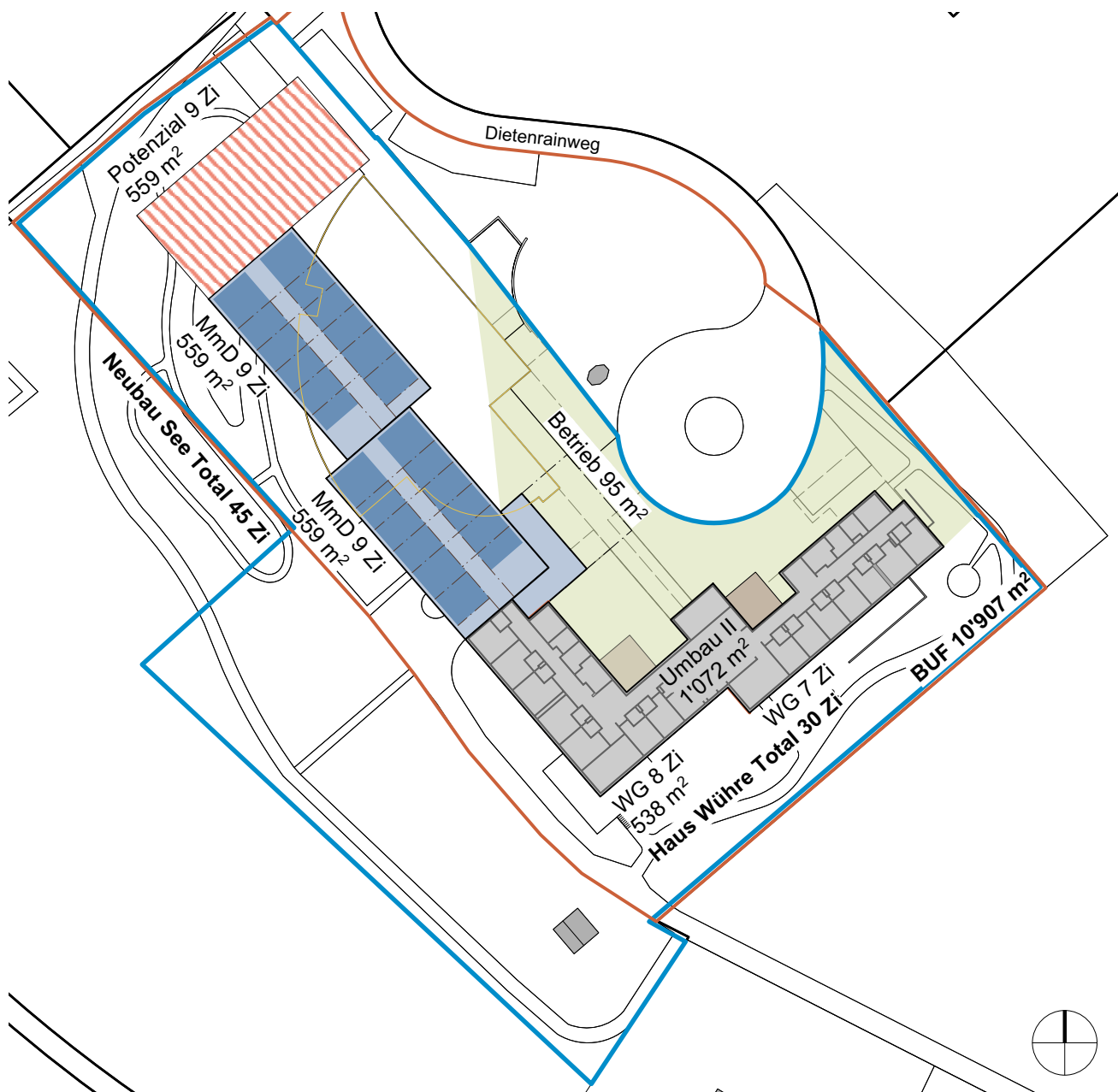
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Dietenrain - Erdgeschoss












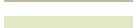

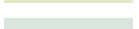


27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

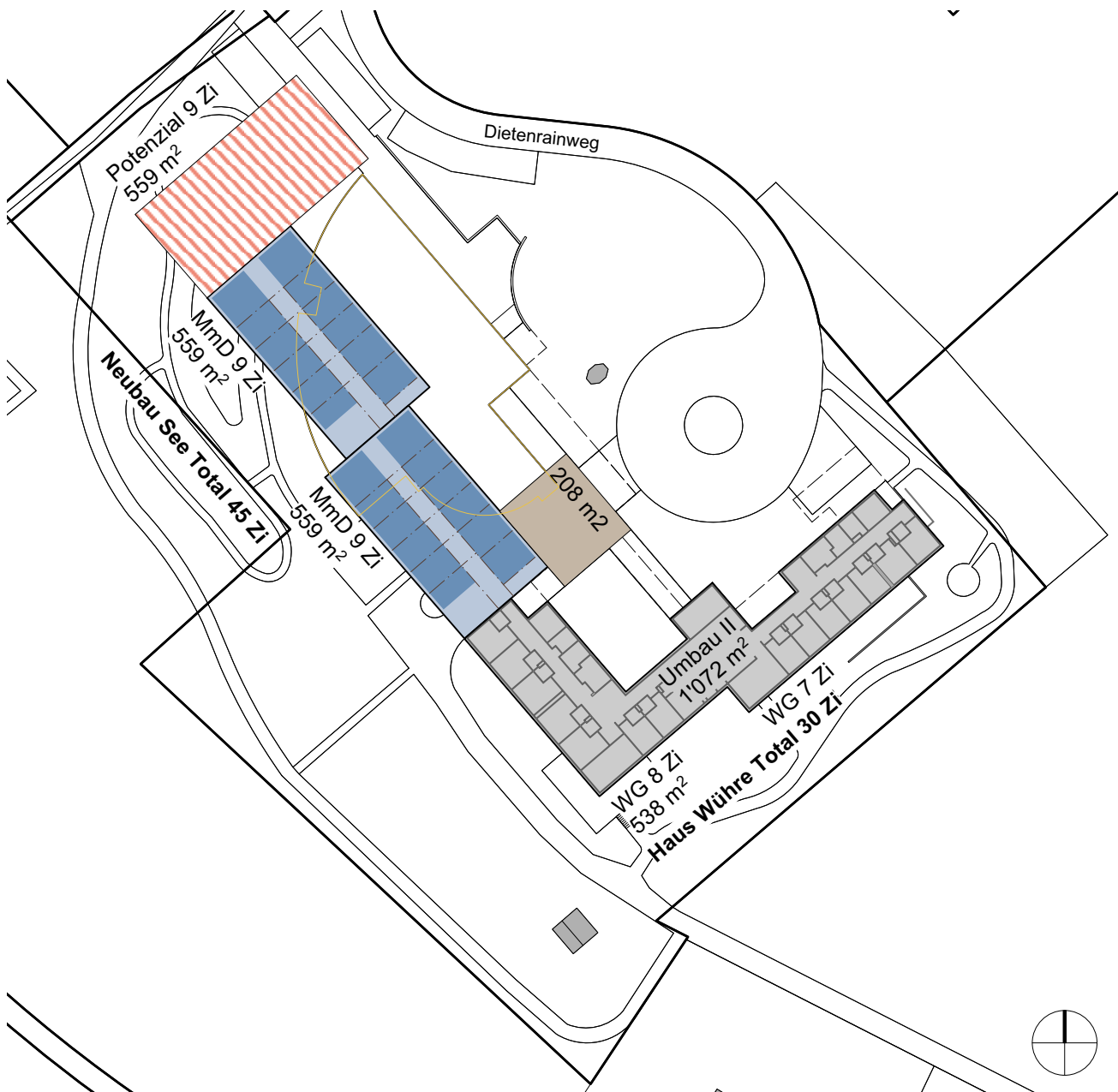
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Dietenrain - 1. Obergeschoss

















27.06.2022



1:1'000

0 10 20 30 40 50 m

Legende:

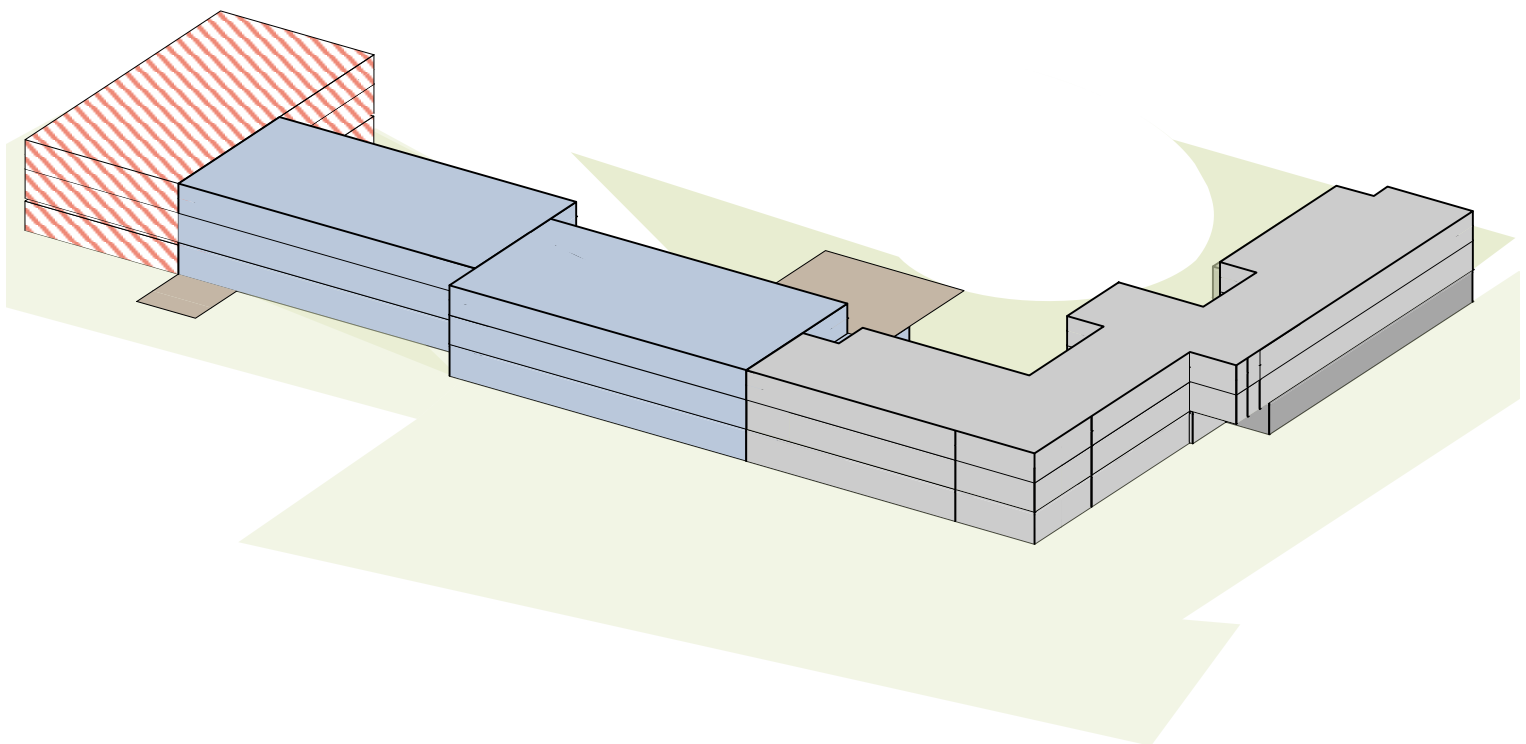
	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen
















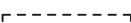
Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Dietenrain - 3D Modell Südost

27.06.2022



Legende:

	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

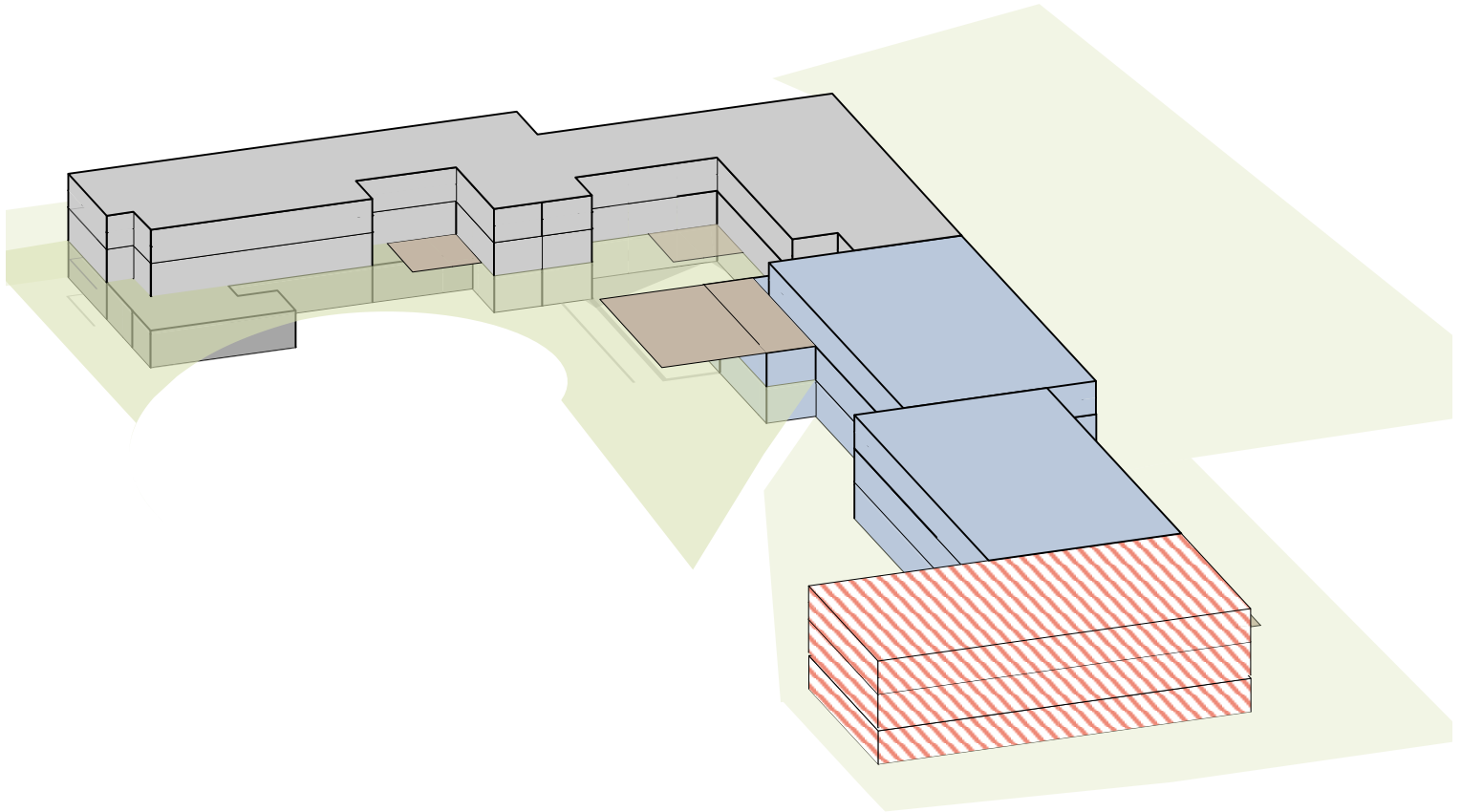
1:1'0

Flächenangaben = Geschossflächen

















Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Dietenrain - 3D Modell Nordwest

27.06.2022



Legende:

	Erhalt		Neue Geschossflächen GF
	Umbaukat. I niedrig		Neue Nutzflächen Wohngeschosse NF
	Umbaukat. II mittel		Nutzungen für das Quartier / die Stadt
	Umbaukat. III hoch		Schutzhülle für Menschen mit Demenz
	Abbruch		Terrasse
	Erweiterungspotenzial		Garten für Menschen mit Demenz
	Gebäude Masterplan		Garten für Bewohnerinnen und Bewohner
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		Durchgang gemäss Masterplan

Flächenangaben = Geschossflächen

7. Vertiefung Entwicklungsstrategie

7.3. Beurteilung

Immobilienstrategie Heime Uster

Vertiefungsstudien

Stand: 27.06.2022

Vertiefung Variante «Ein Standort»

Standort Im Grund

alle Angebote an einem Standort

Beschrieb Gebäude

- Wohngruppen für Menschen mit Demenz à je 9-10 Plätzen im Nordwest- und Nordostflügel EG bis 2. OG, Wohngruppen ab 3. OG für stationäre Pflege oder Spezialangebote
- Erweiterung der Pflegegeschosse um je 5 Plätze in einem Teil des Nordostflügels (teilw. Umstrukturierung im Bestand)
- Ersatzflächen für Zwischentrakt (betriebliche Nutzungen) und Vergrösserung der Gastronomiefläche im Erdgeschoss (Nordostflügel) und Attikageschoss (Nordwestflügel), teilw. Umstrukturierung im Bestand
- öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss (Nordostflügel)
- strassenseitiger Rücksprung des Nordostsockels gemäss Masterplan eingeplant
- Durchgang zum Hof gemäss Masterplan (gestrichelte Linie) in den Flächen nicht berücksichtigt

Beschrieb Aussenraum

- betriebliche Lösung für geschützten Hofgarten für alle Bewohnenden und Besuchenden (inkl. Menschen mit Demenz)
- separater geschützter Garten für Menschen mit Demenz im Untergeschoss gemäss Bestand.

Beurteilung

Allgemeiner Nachteil der vorgesehenen Baumassnahmen: maximaler Abbruch von Gebäuden und –teilen, welche ihr Lebensalter/Lebenszyklus noch nicht erreicht haben (Wertvernichtung). Die Immobilienstrategie Heime Uster geht davon aus, dass bauliche Massnahmen Im Grund gemäss dem Masterplan erfolgen sollen und sich das Haus See im Dietenrain nicht eignet für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Heime Uster (Grundstruktur zu wenig flexibel, viele Bauteile in schlechtem Zustand und aufwendig Instand zu halten).

Stärken / Potenziale

Standort:

- sämtliche Angebote und Arbeitsplätze der Heime Uster zentral an einem Ort (optimierte Organisation, Kommunikation, Synergien)
- Nähe zum Spital Uster für alle Bewohnende der Heime Uster
- vereinfachte Kooperationen auf der Gesundheitsmeile (Ausbildung, Soziales Leben, gegenseitige Dienstleistungserbringung, Personaltausch)
- Verdichtung und effiziente Bodennutzung an einem Standort, zweiter Standort für weitere Nutzungen der Stadt Uster frei

Areal:

- urbanes, belebtes Pflegezentrum

Gebäude:

- Chance für ein modernisiertes Raumangebot durch höheren Anteil an Neubau (im Vergleich zu Variante «Zwei Standorte»)
- Grundrisseffizienz hoch (geringe Fassadenabwicklung, kurze Wege, Kompaktheit der Gesamtanlage)

Schwächen / Risiken

Standort:

- Verlust eines USP's der Heime Uster in Bezug auf diversifiziertes Angebot an mehreren Standorten in sehr unterschiedlichen Häusern mit viel Frei- und Aussenraum
- erschwerte Umsetzung eines konkurrenzfähigen, zielgruppenadäquaten Konzeptes für geschützten Demenzbereich und Gerontopsychiatrie (Risiko von Abwanderung)
- unklare Weiternutzung für intaktes Gebäude Dietenrain (Haus Wühre)

Areal:

- kein zukünftiges Entwicklungspotential, sehr hohe bauliche und Personen-Dichte in einer konzentrierten Gebäudeanlage; Gefahr unzureichender Intimität, Individualität und Diversität
- fließende Verbindungen der Grünflächen mit öffentlichem Zugang zum Hofgarten (Masterplan) sind mit geschütztem Hofgarten beeinträchtigt
- geschützter und dennoch von allen genutzter Hofgarten interessant, betrieblich aber schwierig (Übergang an öffentliche, nicht geschützte Bereiche: Risiko von Weglaufmöglichkeiten)
- kein Platz für Provisorien auf dem Areal während der Bauzeit

Gebäude:

- Mind. 6 unterschiedliche Wohnqualitäten durch Ausrichtung und Verschattung umliegender Gebäudeteile (u.a. Balkonqualität, gegenseitige Lärmimmissionen)
- grosse auskragende Balkone am Gebäude verschatten stark, sind baulich/architektonisch schwierig umsetzbar (kein eigener Demenzrundgang mit attraktivem Garten im 2. OG)
- Terrasse 1. OG Nordostflügel direkt vor Zimmern Demenz und Pflege
- Nordwestflügel überragt die Mantellinie des Masterplans und die Flucht des bestehenden Südostflügels deutlich
- Baustelle Im Grund kann nicht während laufendem Betrieb vom Pflegezentrum erfolgen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Im Grund

Angebote an zwei Standorten (Im Grund und Dietenrain)

Beschrieb Gebäude

- neue Zimmer in Pflege-Wohngruppen im Nordostflügel mit je 8 Plätzen (teilw. Umstrukturierung im Bestand)
- Ersatzflächen für Zwischentrakt (betriebliche Nutzungen) im Erdgeschoss (Nordostflügel) und Attikageschoss (Nordostflügel)
- öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss (Nordostflügel)
- strassenseitiger Rücksprung des Nordostsockels gemäss Masterplan eingeplant
- Durchgang zum Hof gemäss Masterplan (gestrichelte Linie) in den Flächen nicht berücksichtigt

Beschrieb Aussenraum

- Hofgarten für Bewohnende des Pflegeheims
- bestehender geschützter Demenzgarten

Beurteilung

Allgemeiner Nachteil der vorgesehenen Baumassnahmen: maximaler Abbruch von Gebäuden und –teilen, welche ihr Lebensalter/Lebenszyklus noch nicht erreicht haben (Wertvernichtung). Die Immobilienstrategie Heime Uster geht davon aus, dass bauliche Massnahmen Im Grund gemäss dem Masterplan erfolgen sollen und sich das Haus See im Dietenrain nicht eignet für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Heime Uster (Grundstruktur zu wenig flexibel, viele Bauteile in schlechtem Zustand und aufwendig Instand zu halten).

Stärken / Potenziale

Standort:

- gestaffelte Investitionen durch Etappierung an den zwei Standorten vmtl. finanziell besser tragbar
- Durch aufeinander folgende Bauvorhaben können Kosten für Provisorien vmtl. verringert und auf veränderte Rahmenbedingungen eingegangen werden (Entwicklungen im Prozess, Minimierung von Risiken)
- Diversität und Entwicklungsfähigkeit der Angebote bleibt besser mit zwei Standorten, bessere Sicherung des Versorgungsauftrags der Stadt Uster
- Potenzial für bessere Sozialraumabdeckung in Uster mit zwei Standorten
- zeitgemässes, bedürfnisgerechtes und doch nicht übernutztes Angebot an jedem Standort führt zur Attraktivitätssteigerung für die stadteigenen Angebote

Areal:

- Erweiterungspotenzial kann temporär genutzt werden für zusätzliche attraktive Aussenräume, z.B. gedeckter Aussenraum

Gebäude:

- Erweiterungspotenzial (z.B. für «Pflege individual» zentral in der Stadt)
- Möglichkeit der Verdichtung mit einer belebenden Nutzungsdurchmischung
- genügend Platz für Terrassen auf jedem Geschoss

Schwächen / Risiken

Standort:

- zwei Bauvorhaben an zwei Standorten sind aufwändig (Organisation, Prozess, Führung, Baubewilligungsverfahren, Gemeinderats- und Volksentscheide)
- anspruchsvollere Kultur der Zusammenarbeit bei zwei Standorten
- betriebliche Synergien mit zwei Standorten nur erschwert umsetzbar

Zwei Grundstücke werden für die Baumassnahmen benötigt, (vorerst) keine Verdichtung (Baulandknappheit)Areal:

- Es ist mit nachfolgenden Bautätigkeiten auf dem Areal zu rechnen, sollte das Volumen gemäss Masterplan (Potenzialfläche) vervollständigt werden

Gebäude:

- Baustelle Im Grund kann nicht während laufendem Betrieb vom Pflegezentrum erfolgen

Vertiefung Variante «Zwei Standorte»

Standort Dietenrain

Angebote an zwei Standorten (Im Grund und Dietenrain)

Beschrieb Gebäude

- Kompetenzzentrum Demenz und eventuell Gerontopsychiatrie
- Möglichkeit einer flexiblen Belegung auch mit anderen Pflegeplätzen
- Neubau für 2 Demenzwohngruppen nebeneinander und 3 Demenzwohngruppen neben- und übereinander
- Neubau für Betriebsflächen Haus See, Restaurant neu neben Küche im Untergeschoss im Haus Wühre oder Haus See
- Die Belichtung der Räume im Untergeschoss des Ersatzbaus Haus See ist in der Machbarkeitsstudie bezüglich Möglichkeiten von Terrainverlauf, Hofsituationen und/oder grösserer Abwicklung der Südfassade zu prüfen.

Beschrieb Aussenraum

- gesamte Anlage innerhalb des geschützten Bereiches, Garten unterteilbar, strukturierbar zur besseren Orientierung

Beurteilung

Allgemeiner Nachteil der vorgesehenen Baumassnahmen: maximaler Abbruch von Gebäuden und –teilen, welche ihr Lebensalter/Lebenszyklus noch nicht erreicht haben (Wertvernichtung). Die Immobilienstrategie Heime Uster geht davon aus, dass bauliche Massnahmen Im Grund gemäss dem Masterplan erfolgen sollen und sich das Haus See im Dietenrain nicht eignet für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Heime Uster (Grundstruktur zu wenig flexibel, viele Bauteile in schlechtem Zustand und aufwendig Instand zu halten).

Stärken / Potenziale

Standort:

- dito Variante «Zwei Standorte» Im Grund
- Standort Dietenrain sehr gut geeignet für Bedürfnisse von Menschen mit Demenz; gleichzeitig kann das Angebot flexibel bleiben, auch für «normale» Pflegeplätze (Potenzial zur Integration von Menschen mit Demenz)

Areal:

- der kleinere Anteil an Neubauten (Erhalt Haus Wühre) und der Erhalt der weiterhin nutzbaren Liegenschaft schont materielle Ressourcen
- gesamte Anlage in geschütztem Bereich, für Menschen mit Demenz grosser Freiraum/Bewegungsradius möglich, Schutz vor zu viel Kontakt mit Alltagshektik und grossen Menschenansammlungen; Minimierung der Weglaufgefährdung
- Platz für Provisorien (eher) vorhanden

Gebäude:

- Erweiterungspotenzial
- Demenz und Gerontopsychiatrie konkurrenzfähig ausbaubar für eine bedürfnisgerechte Unterbringung
- Mehrheit der Wohngruppen mit direktem Zugang zum Garten realisierbar
- Flexibilität in der Nutzung der einzelnen Flügel
- Baustelle kann z.T. unter Betrieb erfolgen (Haus Wühre und Neubau Haus See)

Schwächen / Risiken

Standort:

- dito Variante «Zwei Standorte» Im Grund
- Menschen mit Demenz mit wenig Kontakt zu anderen Menschen (Absonderung)
- Eine ausschliessliche Spezialisierung an diesem Standort geht zu Lasten anderer Zielgruppen, welche den Standort Dietenrain wegen seiner spezifischen hohen Standortqualitäten ebenfalls schätzen

Gebäude:

- keine betrieblichen und räumlichen Verbesserungen für Haus Wühre

7. Vertiefung Entwicklungsstrategie

7.4. Kennzahlen und Anlagekosten

Flächen- und Volumenkenzzahlen, Grobkostenschätzung inkl. Instandsetzung 25 Jahre

27.06.2022 / rev. 07.03.2023

Die Flächen- und Volumenkenzzahlen dienen als Vergleichswerte und bilden zusammen mit den Plänen (Metron 2022) und den Objektauswertungen (Stratusberichte 2021) die Grundlage für die Grobkostenschätzung der Immobilienstrategie Heime Uster. Die Kennwerte sind unterteilt in Bestand, Neubau und Umbau. Im Weiteren wurden Umbauten in drei Kategorien eingeteilt:

- **Umbaukategorie I - niedrige Eingriffstiefe:** Örtliche Instandsetzungen, Erneuerungen oder Ertüchtigungen infolge der Bautätigkeit (ohne laufenden Unterhalt oder von der strategiebedingten Bautätigkeit unabhängige Sanierungen).
- **Umbaukategorie II - mittlere Eingriffstiefe:** Partielle räumliche Umbauten (lokaler Abbruch und Neubau von Wänden, abgehängten Decken, Installationen und Einbauten, neue Oberflächen) sowie Instandsetzungen, Erneuerungen oder Ertüchtigungen infolge der strategiebedingten Bautätigkeit (ohne laufenden Unterhalt oder von der Bautätigkeit unabhängige Sanierungen), ggf. Anschlüsse an Neubauten (inkl. Fassade)
- **Umbaukategorie III - hohe Eingriffstiefe:** Vollständige räumliche Umstrukturierung der Fläche, Rückbau bis Primärstruktur – Abbruch und Neubau von Wänden, abgehängten Decken, Installationen und Einbauten, neue Oberflächen, Anschlüsse an Neubauten (inkl. Fassadenanschlüsse) ohne Änderungen/Sanierungen an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster etc.).

Anmerkungen zu den Kennzahlen:

Alle Flächen- und Volumenangaben sind grobe Ermittlungen aus abstrahierten Plänen im Massstab 1:1000/1:500 und weisen eine entsprechende Ungenauigkeit auf.

Nutzflächen aus dem RICHTRAUMPROGRAMM wurden mit dem Faktor 1.6 multipliziert, um eine Grössenordnung für den Geschossflächenbedarf zu erhalten, welcher wiederum für die Grobkostenschätzung relevant ist. Der Faktor 1.6 basiert auf der Annahme, dass die Grundrisse effizient erschlossen und organisiert werden können. Unkonventionellere Grundrisstypologien bedürfen allenfalls einer grösseren Geschossfläche.

Für Betriebsflächen, Funktionsflächen (Haustechnik) und die Tiefgarage liegt kein RICHTRAUMPROGRAMM vor. Die Betriebsflächen werden auf Grund der bestehenden Flächen ermittelt. Der Bedarf an Funktionsflächen und Parkplätzen und wie dieser gedeckt werden kann muss in einer nachfolgenden Phase ermittelt werden.

Die Aufwendungen für Umbauflächen werden in der Grobkostenschätzung aufgrund von der verschiedenen Eingriffstiefen (Umbaukategorien) ausgewiesen.

Grosszyklische Investitionen für die Erneuerung von Bauteilen wurde als Instandsetzung bis 2037 ausgewiesen. Grundlage dafür bildeten die Stratus-Objektauswertungen sowie die Differenzierung der Instandsetzung von Bestand, Umbauten nach den drei Kategorien und Neubauten. Die Instandhaltung (laufender Unterhalt) ist in den Kosten nicht enthalten.

Im Masterplan werden für den Standort Im Grund Attikageschosse nicht thematisiert. In dieser Vertiefung wird davon ausgegangen, dass zu den im Masterplan definierten Vollgeschossen ein Attikageschoss vorgesehen

Strassenzugewandte Zimmer werden in dieser Vertiefung als machbar beurteilt. Im Allgemeinen liegen keine Grenzwertüberschreitungen durch den Strassenverkehr (exkl. Rettungsfahrzeuge) gemäss Lärmbelastungskarte Uster vor. Eine punktuelle Betrachtung, insbesondere der Lärmemissionen durch Rettungsfahrzeuge, ist in einer nachfolgenden Planungsphase zu erfolgen. Die Hauptzufahrt der Rettungsfahrzeuge wird allerdings zukünftig auf die Feldhofstrasse verlegt.

Die Geschosshöhen wurden vom Bestand übernommen. Im Dienerain ist die Geschosshöhe für öffentliche Nutzungen (Restaurant, Saal) im Erdgeschoss mit 3.00 m niedrig. Mehrhöhen wirken sich auf das Volumen und die Kosten aus, wurden im Rahmen dieser Vertiefung jedoch nicht einberechnet.

Die Belichtung der Räume im Untergeschoss des Ersatzbaus Haus See ist in der Machbarkeitsstudie bezüglich Möglichkeiten von Terrainverlauf, Hofsituationen und/oder grösserer Abwicklung der Südfassade zu prüfen.

Flächen- und Volumenkenzzahlen Variante «Ein Standort»

27.06.2022 / rev. 07.03.2023

Kennzahlen Im Grund gemäss Plänen:

Angebote Im Grund	Anzahl Plätze		Geschossfläche GF (neue NF x 1.6) in m ²				
	Total Plätze	Total GF	Bestand	Umbau niedrig	Umbau mittel	Umbau hoch	Neu
Pflegegeschoss (inkl. Spezialplätze)	72	4'748		2'612		928	1'208
Pflegewohngruppen (inkl. Spezialplätze)	47	2'885					2'885
Pflege Altersheim (inkl. Betriebsfläche, alle Geschosse)	28	2'367	2'367				
Menschen mit Demenz (inkl. Gartengeschoss/UG)	59	3'239		861			2'378
Total Angebotsflächen		13'239	2'367	3'473	0	928	6'471
Total Plätze	206						

Weitere Flächen

Betrieb PZ oberirdisch EG*		1'251				885	366
Betrieb PZ oberirdisch Attika*		1'246		370		75	801
Betrieb unterirdisch (inkl. Tiefgarage**)		3'733			987		2'746
öffentliche Nutzungen EG		558					558
Total weitere Flächen		6'788	0	370	987	960	4'471
Total Flächen		20'027	2'367	3'843	987	1'888	10'942
Total Plätze	206						

* Neue Flächen entsprechen/ersetzen Flächen im best. Zwischentrakt inkl. best. Betriebsflächen im EG Wohnheim (967 m²) und Verdoppelung die Gastraumflächen der Gastronomie (200 m²)

** Grösse der Tiefgarage unbestimmt. Die Fläche ist in einer nachfolgenden Phase unter Berücksichtigung von unterirdischen Funktions- und Betriebsflächen sowie Möglichkeiten von externem Einmieten von Parkplätzen zu ermitteln.

Volumen Im Grund	Gebäudevolumen GV (GF x Geschosshöhe) in m ³				
	Untergeschoss	Erdgeschoss	Obergeschoss	Attika	Total
Untergeschoss (Geschosshöhe 3.30 m)	15'160				9'062
Erdgeschoss (Geschosshöhe 4.50 m)		10'873			6'890
Obergeschoss (Geschosshöhe 3.30 m)			38'844		19'351
Attika (Geschosshöhe 3.30 m)				4'112	2'643
Total Volumen	68'989	7'811	12'682	3'257	37'946

Abbruch Im Grund	Geschossfl. GF in m ²	Gebäudevol. GV in m ³
Wohnheim (inkl. Balkone)	1'921	5'532
Zwischentrakt UG	430	1'419
Zwischentrakt EG	424	1'908
Zwischentrakt OG	339	1'119
Total Abbruch	3'114	9'978

Aussenflächen Im Grund	Balkone neu in m ²	BUF in m ²
Neue Balkone auskragend	306	
Bearbeitete Umgebungsfläche		5'173

Flächen- und Volumenkenzzahlen Variante «Zwei Standorte»

27.06.2022 / rev. 07.03.2023

Kennzahlen Im Grund gemäss Plänen:

Angebote Im Grund	Anzahl Plätze		Geschossfläche GF (neue NF x 1.6) in m ²				Neu
	Total Plätze	Total GF	Bestand	Umbau niedrig	Umbau mittel	Umbau hoch	
Pflegegeschoss (inkl. Spezialplätze)	52	3'540		2'612		928	
Pflegewohngruppen (inkl. Spezialplätze)	32	2'048					2'048
Pflege Altersheim (inkl. Betriebsfläche, alle Geschosse)	28	2'367	2'367				
Menschen mit Demenz (inkl. Gartengeschoss/UG)	20	861		861			
Total Angebotsflächen Im Grund		8'816	2'367	3'473	0	928	2'048
Total Plätze Im Grund	132						

Weitere Flächen

Betrieb PZ oberirdisch EG*		1'463				885	578
Betrieb PZ oberirdisch Attika*		832		370		75	387
Betrieb unterirdisch (inkl. Tiefgarage**)		3'099			987		2'112
öffentliche Nutzungen EG		190					190
Total weitere Flächen Im Grund		5'584	0	370	987	960	3'267
Total Flächen Im Grund	132	14'400	2'367	3'843	987	1'888	5'315
Total Flächen Dietenrain	75	6'876	0	510	2'821	0	3'545
Total Flächen		21'276	2'367	4'353	3'808	1'888	8'860
Total Plätze	207						

* Neue Flächen entsprechen/ersetzen Flächen im best. Zwischentrakt inkl. best. Betriebsflächen im EG Wohnheim (967 m²) und Verdoppelung die Gastraumflächen der Gastronomie (200 m²)

** Grösse der Tiefgarage unbestimmt. Die Fläche ist in einer nachfolgenden Phase unter Berücksichtigung von unterirdischen Funktions- und Betriebsflächen sowie Möglichkeiten von externem Einmieten von Parkplätzen zu ermitteln.

Volumen Im Grund	Gebäudevolumen GV (GF x Geschosshöhe) in m ³					
Untergeschoss (Geschosshöhe 3.30 m)		13'068		2'841	3'257	6'970
Erdgeschoss (Geschosshöhe 4.50 m)		7'439				3'983
Obergeschoss (Geschosshöhe 3.30 m)		26'252	7'811	8'620		3'062
Attika (Geschosshöhe 3.30 m)		2'746		1'221		248
Total Volumen Im Grund		49'504	7'811	12'682	3'257	7'292
Total Volumen Im Grund		49'504	7'811	12'682	3'257	7'292
Total Volumen Dietenrain		21'346	0	1'683	8'666	0
Total Volumen		70'849	7'811	14'365	11'923	7'292

Abbruch Im Grund	Geschossfl. Gebäudevol.	
	GF in m ²	GV in m ³
Wohnheim (inkl. Balkone)	1'921	5'532
Zwischentrakt UG	430	1'419
Zwischentrakt EG	424	1'908
Zwischentrakt OG	339	1'119
Total Abbruch	3'114	9'978

Aussenflächen Im Grund	Balkone neu	
	in m ²	BUF in m ²
Neue Balkone auskragend	255	
Bearbeitete Umgebungsfläche		5'936

Flächen- und Volumenkenzzahlen Variante «Zwei Standorte»

27.06.2022 / rev. 07.03.2023

Kennzahlen Dietenrain gemäss Plänen:

Angebote Dietenrain	Anzahl Plätze		Geschossfläche GF (neue NF x 1.6) in m ²				
	Total Plätze	Total GF	Bestand	Umbau niedrig	Umbau mittel	Umbau hoch	Neu
Pflege-Wohngruppen (inkl. Spezialplätze)	30				2'144		
Menschen mit Demenz Wohngruppen	45						2'795
Total Angebotsflächen Dietenrain		4'939	0	0	2'144	0	2'795
Total Plätze Dietenrain	75						
Weitere Flächen							
Betrieb PZ oberirdisch EG*		104					104
Betrieb unterirdisch		1'833		510	677		646
Total weitere Flächen Dietenrain		1'937	0	510	677	0	750
Total Dietenrain	75	6'876	0	510	2'821	0	3'545
Total Im Grund	132	14'400	2'367	3'843	987	1'888	5'315
Total Flächen		21'276	2'367	4'353	3'808	1'888	8'860
Total Plätze	207						

* Neue Flächen, entsprechen best. Betriebsflächen (NF) x 1.6 im Haus See

Volumen Dietenrain	Gebäudevolumen GV (GF x Geschosshöhe) in m ³						
Untergeschoss (Geschosshöhe 3.30 m)		7'894		1'683	2'234		3'977
Erdgeschoss (Geschosshöhe 3.00 m)		6'882			3'216	0	3'666
Obergeschoss (Geschosshöhe 3.00 m)		6'570			3'216	0	3'354
Total Volumen Dietenrain		21'346	0	1'683	8'666	0	10'997
Total Dietenrain		21'346	0	1'683	8'666	0	10'997
Total Im Grund		49'504	7'811	12'682	3'257	7'292	18'461
Total Volumen		70'849	7'811	14'365	11'923	7'292	29'458

Abbruch Dietenrain	Geschossfl. GF in m ²	Gebäudevol. GV in m ³
Haus See UG (inkl. gedeckte Terrasse)	1'812	5'980
Haus See EG	1'286	3'858
Haus See OG	1'055	3'165
Haus See DG	279	837
Total Abbruch Dietenrain	4'432	13'840

Aussenflächen Dietenrain	BUF in m ²
Bearbeitete Umgebungsfläche Dietenrain	10'907

Grobkostenschätzung inkl. Instandsetzung 25 Jahre

27.06.2022 / rev. 07.03.2023

Kostengenauigkeit +/-25% auf Gesamttotal
 Kostenstand: CH-Baupreisindex ZH, Hochbau, 10.22
 Mehrwertsteuer 7.7% eingerechnet
 Betrachtungshorizont 15 Jahre / 2023 -2037

Energiestandard Minergie-P Eco
 Verzichtsplanning Metron Stand 20.01.2023
 Instandsetzung gem. Objektauswertungen Stratus 2023
 Budget für BKP 3 und 9 abhängig von GF Neubau und Umbau

Leistungen nach BKP		Ein Standort	Zwei Standorte	Zwei Standorte	Zwei Standorte
			Total	Im Grund	Dietenrain
BKP 1	Rückbau Bestand	487'000	1'163'000	487'000	676'000
BKP 1	Vorbereitung	1'681'000	1'674'000	992'000	682'000
BKP 2	Gebäude Neubau	45'114'000	36'338'000	21'914'000	14'424'000
BKP 2	Gebäude Umbau	8'861'000	13'190'000	8'861'000	4'329'000
BKP 3	Betriebseinrichtung (Budget)	1'703'000	1'570'000	971'000	599'000
BKP 4	Umgebung	1'571'000	5'117'000	1'803'000	3'314'000
BKP 5	Nebenkosten	2'972'000	2'953'000	1'752'000	1'201'000
BKP 1-5	Erstellungskosten	62'390'000	62'006'000	36'780'000	25'225'000
BKP 6	Reserven 5%	3'229'000	3'201'000	1'901'000	1'300'000
BKP 9	Ausstattung (Budget)	2'170'000	2'004'000	1'239'000	765'000
BKP 1-9 Anlagekosten exkl. Instandsetzung		67'789'000	67'210'000	39'920'000	27'290'000
Instandsetzung IS bis 2037 (inkl. Dietenrain*)		41'026'000*	24'912'000	17'610'000	7'302'000
BKP 1-9 Anlagekosten inkl. Instandsetzung		108'815'000	92'122'000	57'530'000	34'592'000

* Dietenrain in der Ein-Standort-Variante nicht mehr genutzt durch die Heime Uster. Instandsetzung trotzdem fällig. Zukünftige Nutzung unklar.

Leistungen nach Massnahmen		Ein Standort	Zwei Standorte	Zwei Standorte	Zwei Standorte
			Total	Im Grund	Dietenrain
Total Rückbaukosten		552'000	1'320'000	552'000	768'000
Total Umbaukosten		10'745'000	16'000'000	10'746'000	5'255'000
Total Neubaukosten		56'492'000	49'889'000	28'622'000	21'267'000
BKP 1-9 Anlagekosten		67'789'000	67'210'000	39'920'000	27'290'000
Instandsetzung IS bis 2037 (inkl. Dietenrain*)		41'026'000*	24'912'000	17'610'000	7'302'000
BKP 1-9 Anlagekosten inkl. Instandsetzung		108'815'000	92'122'000	57'530'000	34'592'000

* Dietenrain in der Ein-Standort-Variante nicht mehr genutzt durch die Heime Uster. Instandsetzung trotzdem fällig. Zukünftige Nutzung unklar.

Funktionseinheit, Flächen, Volumen (SIA 416)

Anzahl Plätze		206	207	132	75
Geschossfläche Total	GF Total	20'027	21'276	14'400	6'876
Geschossfläche Neubau	GF Neubau	10'942	8'860	5'315	3'545
Geschossfläche Umbau	GFUmbau	9'085	12'416	9'085	3'331
Gebäudevolumen Total	GV	68'989	70'823	49'504	21'320
Bearbeitete Umgebung	BUF	5'173	16'843	5'936	10'907
Resultierende Kennwerte					
Flächenbedarf pro Platz	GF / Platz	97	103	109	92
Volumenbedarf pro Platz	GV / Platz	335	342	375	284
Anlagekosten pro Platz exkl. Instandsetzung	BKP 1-9 / PI	329'073	324'686	302'424	363'867
Anlagekosten pro Platz inkl. IS*	BKP 1-9 / PI	421'539**	445'034	435'833	461'227
Anlagekosten pro Geschossfläche exkl. Instands.	BKP 1-9 / GF	3'385	3'159	2'772	3'969
Anlagekosten pro Geschossfläche inkl. IS	BKP 1-9 / GF	4'336**	4'330	3'995	5'031
Gebäudekosten / Volumen (Kubikpreis)	BKP 2 / GV	782	699	622	880
Gebäudekosten pro Geschossfläche	BKP 2 / GF	2'695	2'328	2'137	2'727

** Dietenrain in Ein-Standort-Variante nicht mehr genutzt von Heime Uster. Anlagekosten pro Geschossfläche exkl. Instandsetzung Dietenrain

Folgende Kosten sind nicht eingerechnet:

Grundstückkosten und externe Erschliessung
 Wettbewerbs-, Verfahrens- und Rekurskosten
 Spezielle Baugrundmassnahmen (Pfähling etc.)
 Werkleitungsumlegungen und Provisorien
 Altlasten- und Schadstoffsanierungen
 Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung
 Instandhaltung (Laufender Unterhalt)
 Bauherrenleistungen, Finanzierung, Abgeltung an Dritte
 Folgekosten (Instandsetzungen, Abbruch, Um-/Neubauten) am Standort Dietenrain in der Variante «Ein Standort»

Umzugs- und Rochadeposten
 Förderbeiträge und Zertifizierungskosten
 Ersatzabgabegebühren für Schutzraum, Parkplätze etc.
 Betriebs- und Mietzinsausfälle
 Miete oder Kauf von Raumprovisorien
 BKP 6 Reserven >5%
 BKP 9 Kunst am Bau
 Umgebungsarbeiten im Bereich Altersheim
 Erweiterte Mobilitätsangebote und externes Einmieten von Parkplätzen

7. Vertiefung Entwicklungsstrategie

7.5. Betriebskosten

Modellrechnung Heime Uster ab 2030

1. Kalkulation Erfolgsrechnung

minuszahl = positiv

	Szenario 2 Standorte	Szenario 1 Standort	
Betriebsertrag	-32'300'000	-32'300'000	Berechnungsgrundlagen Budget 2023
Personalaufwand Total	24'630'000	24'100'000	
Sachaufwand	4'570'000	4'540'000	
Betriebsergebnis vor Abschreib.	-3'100'000	-3'660'000	
Abschreibungen Immobilien	3'100'000	2'860'000	Details siehe 4.
Betriebsergebnis Globalkredit	0	-800'000	Differenz zw. d. Szenarien siehe 2. / 3. / 4.
Ergebnis prozentual vom Ertrag	0.00%	-2.5%	
Differenz Szenarien		-2.5%	

2. Details betriebliche Unterschiede 1-Standort-Szenario gegenüber 2 Standorten

Tiefere Abschreibungen		-240'000	Details siehe 4.
Einsparungen Sachaufwand		-30'000	Unterhalt, Geräte, Energie, Abschr. Mobilien
Einsparungen Sachaufwand		-270'000	

3. Einsparung Personalkosten 1-Standort-Szenario gegenüber 2 Standorten

Einsparungen Stellenplan Pflege*	-150% VZÄ	-140'000	Reduktion Nachdienst Pflege um 1 Stelle*
Einsparungen Stellenplan übrige	-400% VZÄ	-390'000	Verwaltung, Hotellerie, Overhead
Einsparungen Stellenplan	-550% VZÄ	-530'000	

* = Stellenplan Pflege ist abhängig von Bettenzahl, Auslastung und und BESA-Mix. Somit ist eine identische Kostenstruktur bei beiden Standortvarianten zu kalkulieren und mit Ausnahme des Nachdienstes kein weiteres Sparpotenzial bei einem Standort vorhanden.

4. Kalkulation Kosten lineare Abschreibungen

Investitionskategorie	Standard Abschreibungs- dauer Jahre	Szenario 2 Standorte		Szenario 1 Standort	
		Investition	Abschreibungen pro Jahr	Investition	Abschreibungen pro Jahr
BKP 3,4 (Installationen)	20	6'900'000	350'000	3'300'000	170'000
BKP 9 (Mobiliar)	10	2'100'000	210'000	2'200'000	220'000
Immob. Neu-/Umbau exkl. Provisorium	33	59'000'000	1'790'000	62'500'000	1'900'000
Total ohne Rückbaukosten		68'000'000	2'350'000	68'000'000	2'290'000
Abschreibung frühere Investitionen & Instandsetzungskosten			750'000		570'000
Gesamtabschreibung pro Jahr			3'100'000		2'860'000

5. Grundlagen und Kennzahlen

		Kommentar
Durchschnittliche Pflegestufe	6.6	nach System BESA mit Stufen 1-12 Entspricht Durchschnittswert von 121.6 Pflegeminuten / Tag
Bettenbelegung	96.4%	Mix aus den verschiedenen Angebotstypen und Zimmergrößen
Bettenzahl	200	Zweite Betten-Reduktion von 223 auf 200 mit Verlagerung der Plätze in ein Betreutes Wohnen (ambulant vor stationär)

6. Nicht berücksichtigte Kostenfaktoren

Rückbaukosten Dienerain und/oder Im Grund	für beide Szenarien
-------------------------------------------	---------------------

7. Vertiefung Entwicklungsstrategie

7.6. Kostensteigerung für Zusatzleistungen bei Einzelzimmern



6 KOSTENSTEIGERUNG ZL-BEZÜGER IN EINZELZIMMERN

- Stand Januar 2023: Quote Zusatzleistungen aller Bewohnenden mit Herkunft Uster = 31%.
- Folge: Voraussichtlich 17 betroffene EinwohnerInnen von Uster bei Umwandlung Doppelzimmer in Einzelzimmer am Standort im Grund

Einzelzimmer Zuschlag pro Tag

Fr. 35.-

**Kostensteigerung ZL Anteil Stadt Uster
für 17 Bewohnende in Einzelzimmern**

Fr. 65'000.-

Vergleich 1: ZL-Kosten für dieselben 17 Personen bei Unterbringung im Doppelzimmer liegen bei Fr. 410'000.-

Vergleich 2: ZL-Kosten für alle Ustermer Bewohnenden gemäss Quote liegen bei maximal Fr. 1'300'000.- pro Jahr = **Kostensteigerung maximal 5%**

8. Umsetzungs- und Investitionsplanung

8.1. Massnahmenpläne

Massnahmenplan Varianten-Übersicht

Stand: 13.04.2023

In der Übersicht ist nur das stationäre Angebot ohne intermediäres Angebot im bestehenden Wohnheim abgebildet. Das intermediäre Angebot (Betreutes Wohnen) wird zukünftig durch die Heime Uster in externen Gebäuden betrieben.

Ein-Standort-Variante

Standort	Gebäude	Zeitachse																							
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035										
	Planungs- und Bauphasen	Standort Im Grund																							
Im Grund	Teilabbruch, Umbau, Erweiterung Pflegezentrum																								
	Angebot stationär (Anzahl Plätze)																								
	im Bestand	223 Plätze					198 Plätze (Aufhebung Wohnh.)					98 Plätze (Dieterrain+Altersh.)				28 Plätze (Altersh.)									
	im Provisorium für die Bauphasen (3'900 Monatsplätze)											Provisorium 100 Plätze													
	in Umbau, Erweiterung, Neubau															178 Plätze									
	Total	223 Plätze					198 Plätze					198 Plätze				206 Plätze									

Zwei-Standort-Variante

Standort	Gebäude	Zeitachse																							
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035										
Angebot Total ⁽²⁾	Planungs- und Bauphasen	Standort Im Grund																							
Im Grund	Teilabbruch, Umbau, Erweiterung Pflegezentrum																								
	Angebot stationär (Anzahl Plätze)																								
	im Bestand	223 Plätze					198 Plätze (Aufhebung Wohnh.)					98 Plätze (Diet.+Alt.)				28 Plätze (Altersheim)									
	im Provisorium für die Bauphasen (3'786 Monatsplätze)											Prov. 100 Plätze		Prov. 66 Plätze											
	in Umbau, Erweiterung, Neubau															104 Plätze		179 Plätze							
	Total	223 Plätze					198 Plätze					198 Plätze		198 Plätze		207 Plätze									

Einsparpotenziale bei Provisorien:

- externe Zwischennutzung statt Provisorium
- Synergien mit Standort Dieterrain, resp. Im Grund während der Bauphase
- Kooperation mit anderen Heimen in der Nähe (z.B. Vor-/Nachvermieten)

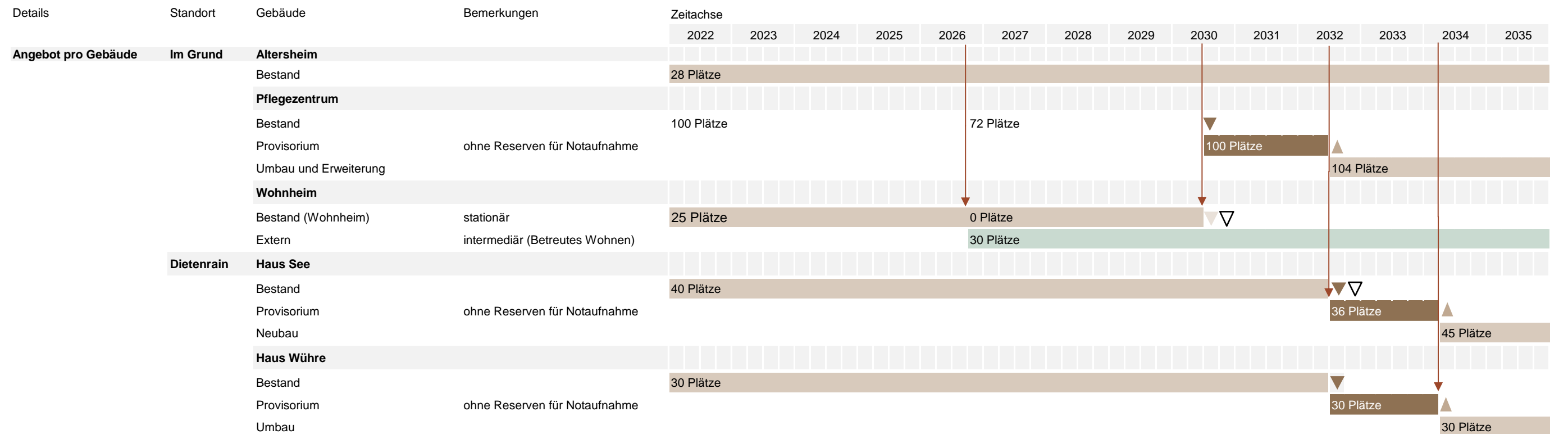
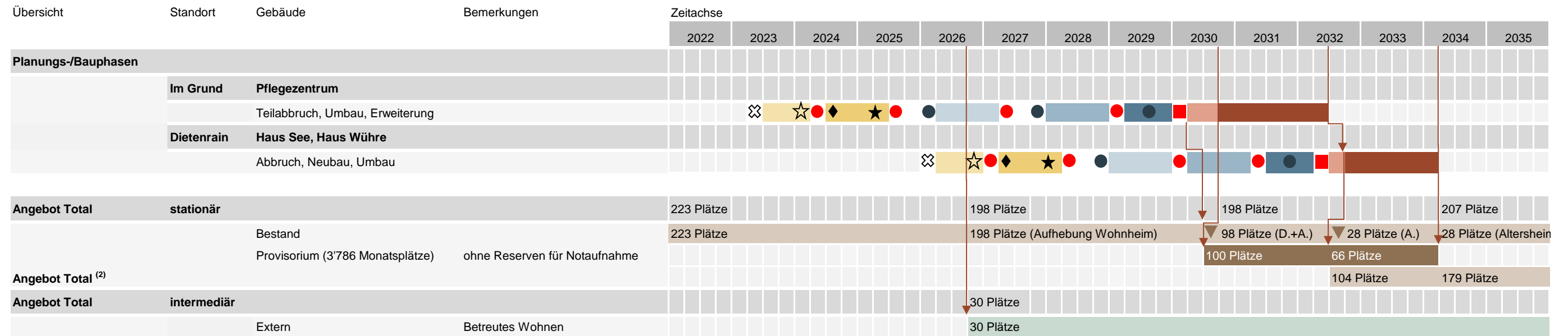
Risiken für Mehraufwendungen bei Provisorien:

- Provisorien für Betriebsflächen sind im Detail zu definieren.
- die notwendigen Betriebsflächen für das Altersheim sind während der Bauphase sicherzustellen (in Bestand o. Provisorium)
- Provisorien in Etappen können evtl. nicht immer platzgenau gerechnet werden (Anpassbarkeit in Etappen)
- Provisorien können evtl. nicht exakt für diese berechneten Laufzeiten gemietet oder gekauft/verkauft werden.

Massnahmenplan Zwei-Standort-Variante

Stand: 13.04.2023

Das Angebot der Heime Uster bleibt verteilt auf die zwei bestehenden Standorte. Die Planungs- und Bauphasen sind deshalb etappiert, wie auch die dazu notwendigen Provisorien. Die erste Bauetappe erfolgt im Pflegezentrum Im Grund, damit in einer ersten Phase bereits der grössere Teil des allgemeinen Angebotes (ohne Demenzspezialisierung) nach heutigen Bedürfnissen realisiert werden kann.



8. Umsetzungs- und Investitionsplanung

8.2. Pflichtenheft Richtofferten Provisorien

Immobilienstrategie Heime Uster | Provisorien

Pflichtenheft für Richtofferten zu Provisorien

Ausgangslage

Die Heime Uster sind eine städtische Institution und bieten an den beiden Standorten «Dieterrain» und «Im Grund» Gebäude mit verschiedenen Wohnangeboten für ältere und betreuungs- und/oder pflegebedürftige Personen an. Gesamthaft werden in Uster 447 Plätze für die stationäre Pflege angeboten, davon 251 Plätze von den Heimen Uster. Zudem bieten die Heime Uster rund 350 Mitarbeitenden einen Arbeitsplatz in der Pflege und Betreuung, in der Hotellerie, im Technischen Dienst und in der Administration.

Die Liegenschaften der Heime Uster an den beiden Standorten sind teilweise «in die Jahre gekommen» und weisen einen Sanierungsbedarf auf. Zudem besteht Entwicklungsbedarf auf der strukturellen Ebene. Zudem steht die Strategie der zwei Standorte auf dem Prüfstand.

Die Metron Raumentwicklung AG wurde von Heimen Uster beauftragt, eine Immobilienstrategie zu entwickeln. Die Immobilienstrategie Heime Uster soll

- eine Gesamtstrategie für die mittel- und langfristige Entwicklung der Heime Uster aufzeigen und damit die strategische Grundlage bilden, um eine langfristige Entwicklung des Angebotes sowie der Immobilien unterstützen zu können,
- Transparenz und Nachvollziehbarkeit schaffen, als abgestützte Strategie auf breite Akzeptanz stossen und somit für den Stadtrat eine Entscheidungsgrundlage darstellen,
- die Wirtschaftlichkeit durch eine bessere Abstimmung der räumlichen Infrastruktur und des Betriebs erhöhen und als Entscheidungsgrundlage für die Investitionsplanung dienen.

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie befindet sich nun in der letzten Phase, der Umsetzungs- und Investitionsplanung. Dafür werden die Kosten für zwei Varianten ermittelt. Die erste Variante verfolgt ein zukünftiges Heimangebot an einem zentralen Standort. Die zweite Variante sieht ein Heimangebot weiterhin an zwei Standorten vor. Als Grundlage für die Investitionsplanung sind auch die Kosten zu Provisorien für die beiden Varianten erforderlich. Im Folgenden werden die Anforderungen der Provisorien für die Ermittlung eines Richtpreises umschrieben:

Anforderungen an Provisorien

Für beide Varianten:

- Total-Gebäudefläche (Wohn- und Funktionsflächen/Betriebsflächen) von 75 Quadratmeter pro Bett
- Zimmer-Fläche inkl. Sanitärraum 25 m² pro Bett (alles Einzelzimmer)
- 70% für Wohnflächen (komplette Wohngruppen) und ca 30% für Funktionsflächen (inkl. Küche)
- Gebäude 3-geschossig
- Ausgenommen vom Bedarf sind gewisse Räume, Infrastrukturen oder Support-Leistungen die vorübergehend am jeweils nicht baubetroffenen Standort zusammengefasst realisiert oder ausgelagert werden. Beispiele: Wäscherei, Apotheke.
- Es wird davon ausgegangen, dass alle Varianten und Optionen von Provisorien am selben Standort realisiert werden.

Für die 1-Standort-Variante (1 Bauetappe)

- Nutzungsdauer: 36 Monate

- Angebot: 100 Einzelzimmer, inklusive 1 geschützte Demenzabteilung mit 20 Betten.
- Als Option zusätzlich ausweisen: 28 Betten/Zimmer für eine Provisorium vor der Bauphase für die frühzeitige Aufhebung der Doppelzimmer während 48 Monaten.

Für die 2-Standort-Variante (2 Bauetappen)

- 1. Etappe Nutzungsdauer: 24 Monate
- 1. Etappe Angebot: 100 Einzelzimmer, inklusive 1 geschützte Demenzabteilung mit 20 Betten.
- 2. Etappe Nutzungsdauer: 21 Monate (im Anschluss an 2. Etappe)
- 2. Etappe Angebot: 66 Einzelzimmer, inklusive 1 geschützte Demenzabteilung mit 20 Betten. (Reduktion des Provisoriums der 1. Etappe)
- Als Option zusätzlich ausweisen: 2. Etappe gemäss 1. Etappe mit 100 Betten/Zimmer weiterführen (Total 45 Monate mit 100 Betten).
- Als Option zusätzlich ausweisen: 28 Betten/Zimmer für ein Provisorium vor der Bauphase für die frühzeitige Aufhebung der Doppelzimmer während 42 Monaten.

Inhalt der Richtofferte

Die Kostenschätzung soll folgendes enthalten:

- Kostenschätzung für Kauf/Rückkauf von Neuproduktion des Provisoriums mit Differenzabschätzung zu Occasionen
- Kostenschätzung für Miete von Neuproduktion des Provisoriums mit Differenzabschätzung zu Occasionen
- Planung: Pläne und Nachweise für die Baugesuchpläne sowie die Begleitung während des Baueingabeverfahrens. Komplette Projektleitung und Werkplanung für die Erstellung der gesamten Anlage (Projektleitung, Bauleitung, Engineering, Fachplaner) ab OK bauseitiger Foundation.
- Bau, Lieferung und Montage, Inbetriebnahme sowie Demontage und Abtransport, inkl. Bauleitung und Koordination mit Subunternehmen

Ergänzende Informationen zur Kostenschätzung

- allfällig erforderliche Leistungen durch Dritte
- Referenzen

Eingabe

Die Richtofferte ist an keinen Auftrag gebunden und wird nicht entschädigt. Die Richtofferte ist adressiert an die Auftraggeberschaft **bis am 15. August 2022** per Mail einzureichen an: ines.schmid@metron.ch

Allfällige Fragen können per E-Mail an ines.schmid@metron.ch oder per Telefon 056 460 92 66 bis am 26.07.2022 gestellt werden.

Auftraggeberschaft

Heime Uster, Wagerenstrasse 20, 8610 Uster

Externe Projektbearbeitung

Ines Schmid, Projektassistentz, Metron Raumentwicklung AG
Kati Grzybowski, Projektleitung, Metron Raumentwicklung AG
Sandra Remund, Pro Senectute Kanton Luzern

Beilagen:

- Grobterminplan («Massnahmenplan»)

Pflichtenheft erstellt durch Ines Schmid, Metron Raumentwicklung AG, 11. Juli 2022

8. Umsetzungs- und Investitionsplanung

8.3. Zusammenstellung Grobkostenschätzungen Provisorien

Immobilienstrategie Heime Uster

Zusammenstellung Grobkostenschätzungen Provisorien

[isc / 09.09.2022]

Quellen: Richtofferte Erne AG, 19.08.2022 / Alho Systembau AG, 17.08.2022/23.08.2022

Kauf Neuproduktion	Erne	Alho	Annahme min.	Annahme max.
	gem. Offerte GF 60 m ² / Bett ¹⁾	gem. Offerte GF 75 m ² / Bett ²⁾	Preisbasis Alho GF 60 m ² / Bett	Preisbasis Erne GF 60 m ² / Bett ⁵⁾
	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.
Ein-Standort-Variante				
100 Einzelzimmer	13'200	13'152	11'000	13'200
Montage	2'400	inkl.	inkl.	2'400
Demontage (Annahme Metron gem. Erne)	2'100	2'100	1'700	2'100
Rückkauf nach 36 Mt (Annahme Metron gem. Erne) ⁴⁾	-3'000	-3'750	-2'000	-3'000
Total Netto	14'700	11'502	10'700	14'700
Total inkl. MwSt. 7.7%, gerundet auf Mio.	16'000	12'000	12'000	16'000
Zwei-Standort-Variante				
100 Einzelzimmer	13'200	13'152	11'000	13'200
Montage	2'400	inkl.	inkl.	2'400
Demontage (Annahme Metron gem. Erne)	2'100	2'100	1'700	2'100
Rückkauf nach 45 Mt (Annahme Metron gem. Erne) ⁴⁾	-1'500	-1'875	-1'500	-1'500
Total Netto	16'200	13'377	11'200	16'200
Total inkl. MwSt. 7.7%, gerundet auf Mio.	17'000	14'000	12'000	17'000

Occasion / Miete	Erne ³⁾	Alho	Annahme min.	Annahme max.
	GF 60 m ² / Bett ¹⁾	GF 75 m ² / Bett ²⁾	Preisbasis Alho GF 60 m ² / Bett	Preisbasis Erne GF 60 m ² / Bett ⁵⁾
	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.
Ein-Standort-Variante				
100 Einzelzimmer 36 Mt	6'600	7'345	6'000	6'600
Montage	2'400	2'535	2'500	2'400
Demontage	2'100	inkl.	inkl.	2'100
Total Netto	11'100	9'880	8'500	11'100
Total inkl. MwSt. 7.7%, gerundet auf Mio.	12'000	11'000	9'000	12'000
Zwei-Standort-Variante				
100 Einzelzimmer 24 Mt	6'600	4'897	4'000	6'600
Occ. (Erne) /Miete (Alho) 66 Einzelzimmer 21 Mt	inkl.	2'766	3'000	inkl.
Montage	2'400	3'437	2'000	2'400
Demontage 34 Zimmer (Annahme Metron)	1'000	inkl.	inkl.	1'000
Demontage 66 Zimmer (Annahme Metron)	1'700	inkl.	inkl.	1'700
Total Netto	11'700	11'100	9'000	11'700
Total inkl. MwSt. 7.7%, gerundet auf Mio.	13'000	12'000	10'000	13'000

Grobkostenschätzung für Investitionsplanung

Annahme CHF in Tsd.

Kauf Provisorium als Neuproduktion	20'000
inkl. Vorbereitungsarbeiten, Fundation/Werkleitungen/Erschliessung, Umgebung, Baunebenkosten, Baubewilligungsverfahren	

1) Als Grundlage bzw. erste Idee bezüglich gesamtem Platzbedarf dient die dokumentierte Lösung „Affoltern am Albis“.

2) Als Grundlage dient eine erste grobe Bedarfsabschätzung der Heime Uster.

3) Laut Erne liegen Preise von Occasionslösungen bis 50% unter Neuproduktionspreisen. Verfügbarkeiten sind ungewiss.

4) Alho macht zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage zu einem Rückkaufpreis und der Demontage. Laut Alho kann der Rückkaufpreis bei max. 50% des Neuproduktionspreises liegen. Davon abgezogen wird der Preis für die Demontage. Aufgrund der unsicheren Grundlage werden für den Offertvergleich die Preisangaben von Erne hochgerechnet.

5) Der Steueraussschuss empfiehlt mit einem Flächenbedarf gemäss dem Referenzprojekt "Affoltern am Albis" zu rechnen. Somit werden die maximalen Kosten für eine Fläche von 60 m² pro Bett abgeschätzt.

Immobilienstrategie Heime Uster

Zusammenstellung Grobkostenschätzungen Provisorien

[isc / 09.09.2022]

Quellen: Richtofferte Erne AG, 19.08.2022 / Alho Systembau AG, 17.08.2022/23.08.2022

Zusätzliche Option	Erne (Occasion)	Alho (Miete)	Annahme (Occ.)	Annahme (neu)
	GF 1'600 m ² * in Tsd.	GF 2'100 m ² ** in Tsd.	Preisbasis Erne GF 60 m ² / Bett in Tsd.	Preisbasis Erne GF 60 m ² / Bett in Tsd.
Provisorium zur Aufhebung der Doppelzimmer				
28 Einzelzimmer 48 Mt	1'590	2'700	1'600	4'000
Montage	405	750	405	680
Demontage (Annahme Metron)	350	inkl.	350	590
Total Netto	2'345	3'450	2'355	5'270
Total inkl. MwSt. 7.7%, gerundet auf Mio.	3'000	4'000	3'000	6'000

* Grundlage: befristetes Angebot für die Übernahme von "ex Spital SRO Langenthal" und "ex. Alterszentrum Lindenhof Langenthal" ab Sommer 2023 (**Angebot gültig bis 31.08.2022**). Weitere Verfügbarkeiten sind ungewiss.

** Als Grundlage dient eine erste grobe Bedarfsabschätzung der Heime Uster. Verfügbarkeiten sind ungewiss.

Bemerkungen

- Die **Grösse der Provisorien** (m²/Bett) ist abhängig von der effektiven Bedarfsberechnung, abhängig vom Standort und der detaillierten Betriebsplanung, welche noch nicht erfolgt ist. Die Grösse der Provisorien hängt allenfalls auch davon ab, wieviel Grundstückfläche zur Verfügung steht.
- Die Anbieter von Provisorien bieten unterschiedliche Systeme mit unterschiedlichen **Qualitäten** an. Die Anforderungen an die Qualität sind in nachfolgenden Phasen zusammen mit den Anbietern zu klären (evtl. anhand von Referenzobjekten) und wirken sich auf die Kosten aus.
- **Occasionspreise und Mieten** sind abhängig von der Verfügbarkeit und Qualität von Objekten. Occasionen und Mietobjekte stehen nicht immer zur Verfügung.
- **Neuproduktionen** werden für kleine Zimmerzahlen (< 60-100) und/oder kurze Laufzeiten (< 3-4 Jahre) evtl. nicht angeboten.
- Eine **Reduktion der Zimmerzahl nach der ersten Bauetappe** (Zwei-Standortvariante) wirkt sich nicht unbedingt positiv auf die Kosten aus. Chancen ergeben sich eher bei einer Vermietung der nicht mehr im Gebrauch stehenden Zimmer.
- Die **Weitervermietung eines Kaufobjektes** an demselben Standort kann die Kosten reduzieren.
- Die **Rückkaufsumme** reduziert sich im Laufe der Zeit durch die Abnutzung.
- **In den Preisen nicht enthalten** sind Grundstück, Vorbereitungsarbeiten, Fundation/Werkleitungen/Erschliessung, Umgebung, Baunebenkosten, Baubewilligungsverfahren.
- **Annahmen** wurden durch die Metron Raumentwicklung AG auf Basis der Richtofferten hochgerechnet.

8. Umsetzungs- und Investitionsplanung

8.4. Investitionspläne

Immobilienstrategie Heime Uster

Investitionsplan - provisorisch

[isc / revidiert 02.03.2023]

Quellen: Grobkostenschätzung exkl. Instandsetzung Stand 02.03.2023 (Kostengenauigkeit +/-25%), Zusammenstellung Kostengrobschätzungen Provisorien, Massnahmenplan Immobilienstrategie (Metron)

Variante	Objekt	% v. Anlagekosten	Tst. CHF inkl. MwSt.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ein-Standort-Variante														
Vorarbeiten	Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen			100	200									
Gebäude Im Grun	Pflegezentrum Teilabbruch/Umbau/Erweiterung	100%	67'800											
	Auswahlverfahren					500								
	Honorar Projektierung Phase 31 - 33	10.0%	6'800				1'700	3'400	1'700					
	Honorar Ausführungsplanung Pase 41 - 53	20.0%	13'500						800	3'000	3'000	3'000	3'000	700
	Ausführung Bauzeit (inkl. Projektabschluss)	70.0%	47'600							8'900	11'900	11'900	11'900	3'000
	Total Im Grund		68'000	-	-	500	1'700	3'400	2'500	11'900	14'900	14'900	14'900	3'700
Provisorium	100 Betten für 36 Monate	100%	20'000											
	Honorar Projektierung Phase 31 - 33	5.0%	1'000						1'000					
	Honorar Ausführungsplanung Pase 41 - 53	10.0%	2'000						2'000					
	Ausführung Bauzeit (inkl. Projektabschluss)	85.0%	17'000						16'000				1'000	
	Total Provisorium		20'000	-	-	-	-	-	19'000	-	-	-	1'000	-
	Total Ein-Standort-Variante		88'000	100	200	500	1'700	3'400	21'500	11'900	14'900	14'900	15'900	3'700

Werte 0.1 und 1 Mio. gerundet. Nicht eingerechnete Kosten siehe Dokument Kostengrobschätzung und Zusammenstellung Kosten Provisorien.

Immobilienstrategie Heime Uster

Investitionsplan - provisorisch

[jsc / revidiert 02.03.2023]

Quellen: Grobkostenschätzung exkl. Instandsetzung Stand 02.03.2023 (Kostengenauigkeit +/-25%), Zusammenstellung Kostengrobschätzungen Provisorien, Massnahmenplan Immobilienstrategie (Metron)

Variante	Objekt	% v. Anlagekosten	Kosten in Tst. CHF inkl. MwSt.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Zwei-Standorte-Variante														
Vorarbeiten	Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen			100	200									
Gebäude	Anlagekosten Im Grund und Dietenrain		67'200											
Im Grund	Pflegezentrum Teilabbruch/Umbau/Erweiterung	100%	39'900											
	Auswahlverfahren					400								
	Honorar Projektierung Phase 31 - 33	10.0%	4'000				1'000	2'000	1'000					
	Honorar Ausführungsplanung Pase 41 - 53	20.0%	8'100						600	2'500	2'500	2'500		
	Ausführung Bauzeit (inkl. Projektabschluss)	70.0%	28'000							7'600	10'200	10'200		
	Total Im Grund		40'500	-	-	400	1'000	2'000	1'600	10'100	12'700	12'700	-	-
Dietenrain	Haus See/Wühre Abbruch/Neubau/Umbau	100%	27'300											
	Auswahlverfahren							400						
	Honorar Projektierung Phase 31 - 33	10.0%	2'700						300	1'400	1'000			
	Honorar Ausführungsplanung Pase 41 - 53	20.0%	5'500									2'000	2'000	1'500
	Ausführung Bauzeit 5 Jahre	70.0%	19'000									5'700	7'600	5'700
	Total Dietenrain		27'600	-	-	-	-	400	300	1'400	1'000	7'700	9'600	7'200
	Total Im Grund und Dietenrain		68'000	-	-	400	1'000	2'400	1'900	11'500	13'700	20'400	9'600	7'200
Provisorium	100/66 Betten für 45 Monate	100%	20'000											
	Honorar Projektierung Phase 31 - 33	5.0%	1'000						1'000					
	Honorar Ausführungsplanung Pase 41 - 53	10.0%	2'000						2'000					
	Ausführung Bauzeit (inkl. Projektabschluss)	85.0%	17'000						16'000				1'000	
	Total Provisorium		20'000	-	-	-	-	-	19'000	-	-	-	1'000	-
	Total Zwei-Standort-Variante		88'000	100	200	400	1'000	2'400	20'900	11'500	13'700	20'400	10'600	7'200

Werte 0.1 und 1 Mio. gerundet. Nicht eingerechnete Kosten siehe Dokument Kostengrobschätzung und Zusammenstellung Kosten Provisorien.

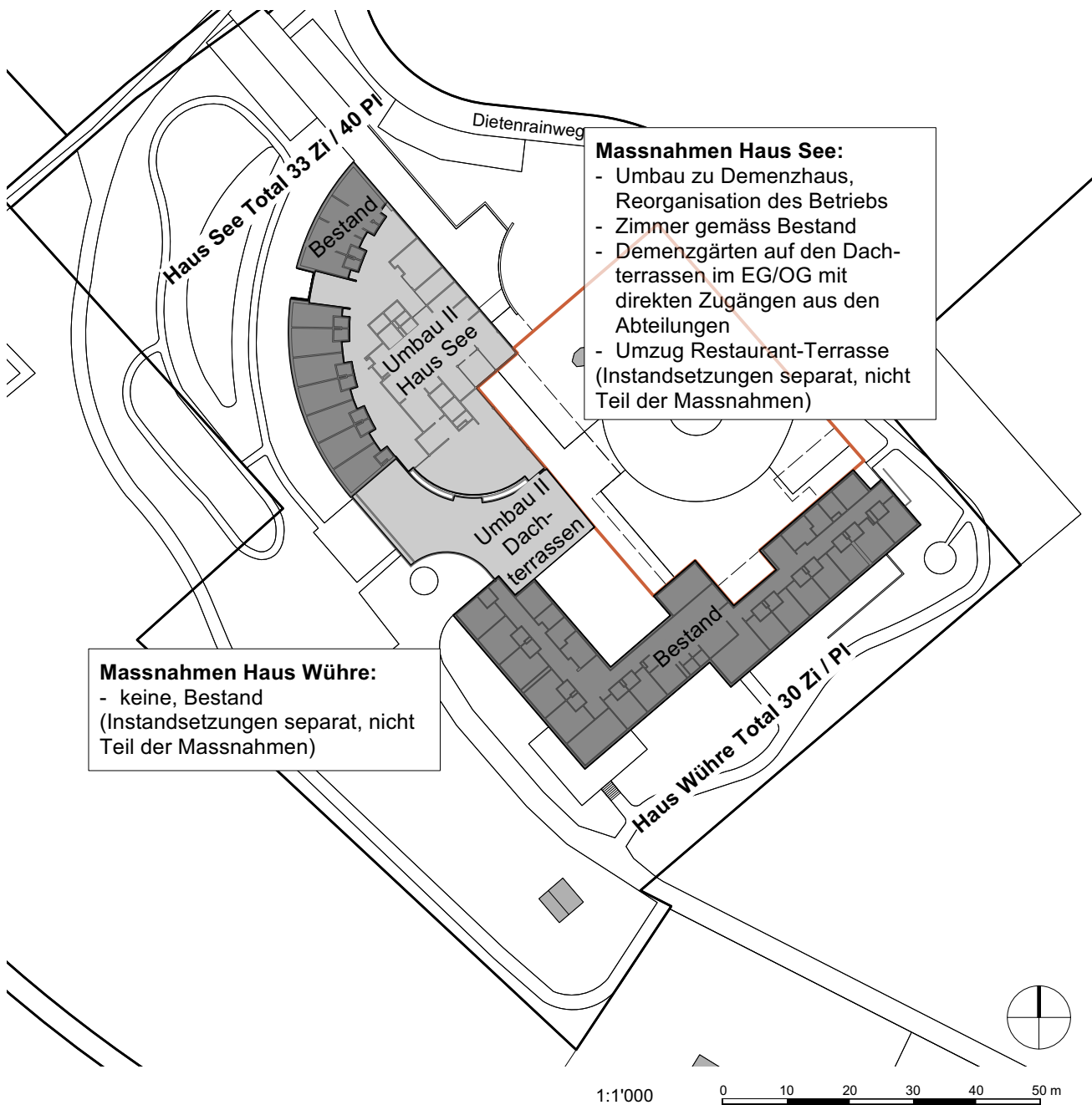
9. Verzichtspanung

9.1. Verzichtspanung mit Kennzahlen

Verzichtsplanung

Standort Dietenrain

07.03.2023



Massnahmen Haus See:

- Umbau zu Demenzhaus, Reorganisation des Betriebs
- Zimmer gemäss Bestand
- Demenzgärten auf den Dachterrassen im EG/OG mit direkten Zugängen aus den Abteilungen
- Umzug Restaurant-Terrasse (Instandsetzungen separat, nicht Teil der Massnahmen)

Massnahmen Haus Wühre:

- keine, Bestand (Instandsetzungen separat, nicht Teil der Massnahmen)

Legende:

- Erhalt
- Umbaukat. I niedrig
- Umbaukat. II mittel
- Umbaukat. III hoch
- Abbruch
- Anbau
- Gebäude Masterplan
- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF

Total Im Grund und Dietenrain: 156 Zimmer / 170 Plätze

Verzichtsplanung

Standort Im Grund

07.03.2023



Massnahmen Wohnheim:

- Abbruch Wohnheim
- Anbau für Erschliessung Zwischentrakt und bauliche Übergänge
- Bearbeitung neuer Umgebungsflächen

Massnahmen Zwischentrakt:

- keine, Bestand

Massnahmen Gartengeschoß:

- keine, Bestand (Instandsetzungen separat, nicht Teil der Massnahmen)

Massnahmen Pflegezentrum:

- Aufhebung der Doppelzimmer, Redimensionierung auf 72 Plätze: Reorganisation des Betriebs, keine zusätzlichen baulichen Massnahmen (Instandsetzungen separat, nicht Teil der Massnahmen)

Massnahmen Altersheim:

- keine, Bestand (Instandsetzungen separat, nicht Teil der Massnahmen)

Legende:

- Erhalt
- Umbaukat. I niedrig
- Umbaukat. II mittel
- Umbaukat. III hoch
- Abbruch
- Anbau
- Gebäude Masterplan
- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF

Total Im Grund und Dietenrain: 156 Zimmer / 170 Plätze

Verzichtplanung: Flächen- und Volumenkenzzahlen, Grobkostenschätzung

07.03.2023

Die Flächen- und Volumenkenzzahlen dienen als Vergleichswerte und bilden zusammen mit den Plänen (Metron 2023) und den Objektauswertungen (Stratusberichte 2021) die Grundlage für die Grobkostenschätzung der Immobilienstrategie Heime Uster. Die Kennwerte sind unterteilt in Bestand, Neubau und Umbau. In der Verzichtplanung wird nur mit einer mittleren Eingriffstiefe für das Haus See im Dietenrain gerechnet (vgl. Umbaukategorien für Ein- und Zwei-Standortvarianten).

Umbaukategorie II - mittlere Eingriffstiefe (Verzichtplanung Haus See): Partielle räumliche Umbauten (lokaler Abbruch und Neubau von Wänden, abgehängten Decken, Installationen und Einbauten, neue Oberflächen) sowie Instandsetzungen, Erneuerungen oder Ertüchtigungen infolge der Bautätigkeit (ohne laufenden Unterhalt oder von der Bautätigkeit unabhängige Sanierungen), Weglaufschutz (angepasstes Tür-/Schliesssystem), Umgebung: Umbau der Dachterrassen zu Demenzgärten mit Bepflanzungen und Einrichtungen für einen Rundgang und Aufenthaltsmöglichkeiten

Anmerkungen zu den Kennzahlen:

Alle Flächen- und Volumenangaben sind grobe Ermittlungen aus abstrahierten Plänen im Massstab 1:1000/1:500 und weisen eine entsprechende Ungenauigkeit auf.

Grosszyklische Investitionen für die Erneuerung von Bauteilen wurde als Instandsetzung bis 2037 ausgewiesen. Grundlage dafür bildeten die Stratus-Objektauswertungen sowie die Differenzierung der Instandsetzung von Bestand, Umbauten nach den drei Kategorien und Neubauten. Die Instandhaltung (laufender Unterhalt) ist in den Kosten nicht enthalten.

Die Verzichtplanung entspricht nicht dem Masterplan Gebietsentwicklung "Wageren" und kann seine Ziele nicht umsetzen.

Verzichtsplanning: Flächen- und Volumenkenzzahlen

07.03.2023

Angebote Im Grund	Anzahl Plätze		Geschossfläche GF (neue NF x 1.6) in m ²				Neu
	Total Plätze	Total GF	Bestand	Umbau niedrig	Umbau mittel	Umbau hoch	
Pflegegeschoss (inkl. Spezialplätze)	52	3'540	3'540				
Pflege Altersheim (inkl. Betriebsfläche, alle Geschosse)	28	2'367	2'367				
Menschen mit Demenz (Gartengeschoss/UG)	20	861	861				
Total Angebotsflächen Im Grund		6'768	6'768	0	0	0	0
Total Plätze Im Grund	100						

Weitere Flächen							
Betrieb PZ oberirdisch EG/OG (inkl. Zwischentrakt)		1'735	1'650				85
Betrieb PZ oberirdisch Attika		445	445				
Betrieb unterirdisch		987	987				
öffentliche Nutzungen EG		0					
Total weitere Flächen Im Grund		3'167	3'082	0	0	0	85
Total Flächen Im Grund	100	9'935	9'850	0	0	0	85
Total Flächen Dietenrain	70	7'763	4'576	0	0	3'187	0
Total Flächen		17'698	14'426	0	0	3'187	85
Total Plätze	170						

Volumen Im Grund	Gebäudevolumen GV (GF x Geschosshöhe) in m ³					
Untergeschoss (Geschosshöhe 3.30 m)		6'098	6'098			0
Erdgeschoss (Geschosshöhe 4.50 m)		7'808	7'425			383
Obergeschoss (Geschosshöhe 3.30 m)		19'493	19'493			
Attika (Geschosshöhe 3.30 m)		1'469	1'469			
Total Volumen Im Grund		34'868	34'485	0	0	383
Total Volumen Im Grund		34'868	34'485	0	0	383
Total Volumen Dietenrain		24'189	14'209	0	0	9'980
Total Volumen		59'056	48'694	0	0	9'980

Abbruch Im Grund	Geschossfl. GF in m ²	Gebäudevol. GV in m ³
Wohnheim (inkl. Balkone)	1'921	5'532
Total Abbruch	1'921	5'532

Aussenflächen Im Grund	Balkone neu in m ²	BUF in m ²
Neue Balkone auskragend	0	
Bearbeitete Umgebungsfläche		3'692

Verzichtsplanning: Flächen- und Volumenkenzzahlen

07.03.2023

Angebote Dietenrain	Anzahl Plätze		Geschossfläche GF (neue NF x 1.6) in m ²				Neu
	Total Plätze	Total GF	Bestand	Umbau niedrig	Umbau mittel	Umbau hoch	
Pflege-Wohngruppen Haus Wühre	30	2'144	2'144				
Menschen mit Demenz Haus See UG (inkl. Betrieb)	13	1'812	415			1'397	
Menschen mit Demenz Haus See EG (inkl. Betrieb)	14	1'286	415			871	
Menschen mit Demenz Haus See OG (inkl. Betrieb)	13	1'055	415			640	
Total Angebotsflächen Dietenrain		6'297	3'389	0	0	2'908	0
Total Plätze Dietenrain	70						

Weitere Flächen							
Betrieb Haus Wühre unterirdisch		1'187	1'187				
Betrieb Haus See Attika		279				279	
Total weitere Flächen Dietenrain		1'466	1'187	0	0	279	0
Total Dietenrain	70	7'763	4'576	0	0	3'187	0
Total Im Grund	100	9'935	9'850	0	0	0	85
Total Flächen		17'698	14'426	0	0	3'187	85
Total Plätze	170						

Volumen Dietenrain	Gebäudevolumen GV (GF x Geschosshöhe) in m ³						
	Untergeschoss (Geschosshöhe 3.30 m)		9'897	5'287			4'610
Erdgeschoss (Geschosshöhe 3.00 m)		7'074	4'461			2'613	
Obergeschoss, Attika (Geschosshöhe 3.00 m)		7'218	4'461			2'757	
Total Volumen Dietenrain		24'189	14'209	0	0	9'980	0
Total Dietenrain		24'189	14'209	0	0	9'980	0
Total Im Grund		34'868	34'485	0	0	0	383
Total Volumen		59'056	48'694	0	0	9'980	383

Abbruch Dietenrain	Geschossfl. GF in m ²	Gebäudevol. GV in m ³
Haus See UG (inkl. gedeckte Terrasse)	0	0
Haus See EG	0	0
Haus See OG	0	0
Haus See DG	0	0
Total Abbruch Dietenrain	0	0

Aussenflächen Dietenrain	BUF in m ²
Bearbeitete Umgebungsfläche Dietenrain	1'910
Umbau Dachterrassen zu Demenzgarten Dietenrain	532

Verzichtsplannung: Grobkostenschätzung

07.03.2023

Kostengenaugigkeit +/-25% auf Gesamttotal
 Kostenstand: CH-Baupreisindex ZH, Hochbau, 10.22
 Mehrwertsteuer 7.7% eingerechnet
 Betrachtungshorizont 15 Jahre / 2023 -2037

Energiestandard Minergie-P Eco
 Verzichtsplannung Metron Stand 20.01.2023
 Instandsetzung gem. Objektauswertungen Stratus 2023
 Budget für BKP 3 und 9 abhängig von GF Neubau und Umbau

		Verzichtsplannung	Verz-Plan	Verz-Plan
		Total	Im Grund	Dieterrain
Leistungen nach BKP				
BKP 1	Rückbau Bestand	270'000	270'000	-
BKP 1	Vorbereitung	322'000	52'000	270'000
BKP 2	Gebäude Neubau	350'000	350'000	-
BKP 2	Gebäude Umbau	8'428'000	-	8'428'000
BKP 3	Betriebseinrichtung (Budget)	281'000	11'000	270'000
BKP 4	Umgebung	1'702'000	1'122'000	580'000
BKP 5	Nebenkosten	569'000	90'000	478'000
BKP 1-5	Erstellungskosten	11'923'000	1'895'000	10'028'000
BKP 6	Reserven 5%	614'000	95'000	519'000
BKP 9	Ausstattung (Budget)	358'000	14'000	344'000
BKP 1-9 Anlagekosten (exkl. Instandsetzung)		12'895'000	2'005'000	10'890'000
Instandsetzung IS bis 2037		37'926'000	21'813'000	16'113'000
BKP 1-9 Anlagekosten (inkl. Instandsetzung)		50'821'000	23'818'000	27'003'000

		Verzichtsplannung	Verz-Plan	Verz-Plan
		Total	Im Grund	Dieterrain
Leistungen nach Massnahmen				
Total Rückbaukosten		306'000	306'000	-
Total Umbaukosten		10'230'000	-	10'230'000
Total Neubaukosten		2'359'000	1'699'000	660'000
BKP 1-9 Anlagekosten (exkl. Instandsetzung)		12'895'000	2'005'000	10'890'000
Instandsetzung IS bis 2037		37'926'000	21'813'000	16'113'000
BKP 1-9 Anlagekosten (inkl. Instandsetzung)		50'821'000	23'818'000	27'003'000

Funktionseinheit, Flächen, Volumen (SIA 416)

Anzahl Plätze		170	100	70
Geschossfläche Total	GF Total	17'698	9'935	7'763
Geschossfläche Neubau	GF Neubau	85	85	-
Geschossfläche Bestand / Umbau	GF Umbau	17'613	9'850	7'763
Gebäudevolumen Total	GV	59'057	34'868	24'189
Bearbeitete Umgebung	BUF	5'602	3'692	1'910
Resultierende Kennwerte				
Flächenbedarf pro Platz	GF / Platz	104	99	111
Volumenbedarf pro Platz	GV / Platz	347	349	346
Anlagekosten pro Platz (exkl. Instandsetzung)	BKP 1-9 / Platz	75'853	20'050	155'571
Anlagekosten pro Platz inkl. IS	BKP 1-9 / Platz	298'947	238'180	385'757
Anlagekosten pro Geschossfläche (exkl. Instandsetzung)	BKP 1-9 / GF	729	202	1'403
Anlagekosten pro Geschossfläche inkl. IS	BKP 1-9 / GF	2'872	2'397	3'478
Gebäudekosten / Volumen (Kubikpreis)	BKP 2 / GV	149	10	348
Gebäudekosten pro Geschossfläche	BKP 2 / GF	496	35	1'086

Folgende Kosten sind nicht eingerechnet:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Grundstückkosten und externe Erschliessung | Umzugs- und Rochadeposten |
| Wettbewerbs-, Verfahrens- und Rekurskosten | Förderbeiträge und Zertifizierungskosten |
| Spezielle Baugrundmassnahmen (Pfähling etc.) | Ersatzabgabegebühren Schutzraum, PP etc. |
| Werkleitungsumlegungen und Provisorien | Betriebs- und Mietzinsausfälle |
| Altlasten- und Schadstoffsanierungen | Miete oder Kauf von Raumprovisorien |
| Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung | BKP 6 Reserven >5% |
| Instandhaltung (Laufender Unterhalt) | BKP 9 Kunst am Bau |
| Bauherrenleistungen, Finanzierung, Abgeltung an Dritte | Instandsetzung Umgebung (z.B. Altersheim) |
| Folgekosten (Instandsetzungen, Abbruch, Um-/Neubauten) am Standort | Erweiterte Mobilitätsangebote und externes |
| Dieterrain in der Variante «Ein Standort» | Einmieten von Parkplätzen |