

Informationen aus dem Zweckverband APZ Stammertal

1. Sanierung Dach Eugen - Huber Haus

Die im Jahr 1978 eingebaute Schutzfolie gegen Wassereinbruch hat sich im Laufe der Jahre aufgelöst und muss wieder neu eingebaut werden. Immer wieder kommt Wasser vom Dach auf die Speisesaaldecke. Damit das Dach für die Zukunft über die notwendige Dichtheit verfügt, müssen im Zuge dieser Sanierungsarbeiten auch die Ziegel ersetzt bzw. erneuert werden, das ganze Dach wird neu eingedeckt. Dabei werden, wenn immer möglich, die alten Ziegel wiederverwendet. Dies, ganz im Sinne des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege. Bei der Verifizierung des Sanierungsvorhabens wurde festgestellt, dass die Isolation ungenügend ist. Damit das Dachgeschoss über die heute geforderten Dämmwerte verfügt, muss zusätzlich ein Isolier-Unterdach eingebaut werden. Ebenso stehen an der Fassade Abdichtungsmassnahmen und Malerarbeiten an. Die Denkmalpflege ist im Planungs- und Umsetzungsprozess, insbesondere bei der Verkleidung der Mansarden, mit involviert. Das für das Jahr 2021 geplante Sanierungsprojekt hat sich infolge der weltweiten Lieferschwierigkeiten zeitlich verzögert. Der Baustart ist im August 2022 vorgesehen. Die Bauzeit dauert rund zwei bis drei Monate.

2. Sanierung Küchenhaus im APZ Stammertal

Ausgangslage

Nach der Meilensteinlegung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger Anfrangs der Siebzigerjahre zur Schaffung eines Altersheims im Stammertal bewilligte der Souverän nach rund 40 Betriebsjahren im April 2015 an der Urne für die umfassende Sanierung und die Neuausrichtung des Alters- und Pflegezentrums einen Kredit in Höhe von 14.32 Mio. Franken. Abgerechnet wurde das Projekt im Jahr 2019 mit Minderkosten von Fr. 860'000.

Es sei daran erinnert, dass mit dem Entscheid vom Frühjahr 2015 folgende perspektivischen Themen vom APZ Stammertal pro-aktiv angegangen, bzw. gelöst wurden:

- Schaffung eines Zentrums, das vielfältige Betreuungs- und Pflegeformen ermöglicht
- Werterhalt an der Liegenschaft u.a. auch mit energetischen Verbesserungen
- Wohn- und Lebensraum schaffen, der den heutigen und künftigen Bedürfnissen entspricht
- Betriebs- und volkswirtschaftlich gute Lösung mit stark verbesserter Flexibilität
- Gute Positionierung auf dem Markt für den Zeitraum der nächsten 25 Jahre
- Anforderungsgerechte und zeitgemässe Arbeitsinfrastrukturen
- Erfüllung des langfristigen Versorgungsauftrages der Zweckverbandsgemeinden

Im Zuge dieser Zukunftsausrichtung ist das Alters- und Pflegezentrum bezüglich Betriebskapazität seit dem Abschluss der Sanierungs- und Umbauarbeiten im Jahr 2018 kontinuierlich gewachsen. Desweiteren ist die Nachfrage beim Mahlzeitendienst in den vergangenen Jahren massiv gestiegen. Hindergrund dieser Entwicklung ist einerseits die altersdemographische Entwicklung und andererseits kurzfristig Covid19. In den nächsten 10 Jahren verdoppelt sich der Anteil der über 80-jährigen Personen im Bezirk Andelfingen.

Sanierung und Ausbau Gastroküche

Im Projekt «Sanierung und Umbau APZ Stammthal» wurde auf die gleichzeitige umfassende Sanierung im Bereich Küchenhaus bewusst verzichtet, da der vollständige Weiterbetrieb des Zentrums auch während der Bau- und Sanierungsphase von grosser Wichtigkeit war. Mit diesem Vorgehen war nebst dem Angebot von genügend Pflegebetten auch die Weiterbeschäftigung des gesamten Mitarbeiterteams möglich; nach Abschluss der Bauphase war keine umfassende Personalrekrutierung im bereits sehr schwierigen Arbeitsmarkt notwendig. Weiter spielten auch betriebswirtschaftliche Überlegungen eine grosse Rolle, da der Zweckverband für die Beschaffung der finanziellen Mittel mit der Änderung der Statuten seit 2016 selbst besorgt ist (Eigenwirtschaftlichkeit).

Dennoch ist klar, dass nachfolgend zu den bereits vollzogenen Veränderungen und Anpassungen im APZ Stammthal auch im Küchenbereich umfassende und nachhaltige bauliche, logistische und betriebliche Massnahmen, Verbesserungen und Anpassungen an die heutigen gesetzlichen Vorschriften, Vorgaben und Nutzeransprüche dringend nötig sind.

Im Sommer 2021 beauftragte die Zentrumskommission das Architekturbüro Gabriel Müller und die Firma Gastrofachplanungen Ruedi Menet den Bestand der Gastroküche des Alters- und Pflegezentrums Stammthal einerseits aufzunehmen und zu analysieren sowie andererseits mögliche und nötige Massnahmen aufzuzeigen, dies in Zusammenarbeit mit der Zentrumsleitung und den Nutzern.

Projektstudie (Aufnahme, Analyse, Massnahmen)

In Zusammenhang mit der Studie stellten sich die folgenden Fragen:

1. Gebäudezustand Küchenhaus
2. Standort Küche im Bezug zur heutigen Nutzung und Betriebsgrösse
3. Grösse Produktionsküche, Abläufe und Prozesse
4. Zustand Technik und Infrastruktur
5. Möglichkeiten zur Weiterentwicklung
6. Neue Geschäftsfelder Küche mit Mahlzeitendienst und der damit verbundenen Logistik
7. Zukünftige Ansprüche an die Küche, Lagerhaltung, Logistik und Abfall

Weiter wurde festgestellt:

1. Die ganze Infrastruktur der Küche, samt Technik ist rund 25-jährig.
2. Die Be- und Abluft der Küche funktioniert nicht mehr einwandfrei. Sie entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften.
3. Der Warenlift ist in die Jahre gekommen und ist heute zu klein.
4. Die Lagerkapazität sowie die Kühllager sind zu klein und entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften.
5. Der Boden ist gemäss Lebensmittelinspektionsbericht zu ersetzen.
6. Die Personalgarderoben sind zu knapp und eine separate Damengarderobe fehlt.
7. Die Lagerlogistik muss angepasst und vergrössert werden.
8. Die Auflagen Brandschutz / Arbeitssicherheit sind nicht mehr erfüllt.
9. Das bestehende Volumen des Küchenhauses ist massiv zu knapp (u.a. für das Mise en Place und die Bereitstellung zum Schicken oder die Auslieferung).
10. Die Abläufe sind zwingend zu verbessern und zu optimieren unter dem Aspekt des Platzangebotes.

Aufgrund der Faktenlage und der erklärten Zielsetzung, mit dem jetzigen Massnahmenpaket den Betrieb auch im Bereich Verpflegung / Küche auf eine nächste Nutzungsperiode von mindestens 20 Jahren auszurichten, wird ein grosser baulicher Eingriff zwingend notwendig, d.h. unumgänglich.

Vorprojekt

Im Rahmen der Projektstudie ist man unter Berücksichtigung der vielfältigen Anforderungen und Ansprüche an optimierte Prozess- und Arbeitsabläufe zum Schluss gekommen, den vermehrten Raumbedarf mittels Unterkellerung des Innenhofs im Bereich des Haupteingangs zu beschaffen. Mit dieser Massnahme werden unterirdische Verbindungen und die Anbindung des ganzen Küchenhauses an den Haupttrakt und das Eugen - Huber Haus möglich. Damit ist auch die Option gegeben, im Küchenhaus einen grösseren Warenlift einzubauen und damit die ganze Materiallogistik für den restlichen Betrieb zu entflechten, damit die Personenlifte nicht mehr für Materialtransporte absorbiert werden.

Aufgrund der von der Zentrumskommission gutgeheissenen Projektstudie vom Juni 2021, basierend auf den Analyse-Erkenntnissen, wurde das Architekturbüro Gabriel Müller, zusammen mit Unterstützung durch die Fachplaner, mit der Ausarbeitung eines Vorprojekts «Sanierung Küchenhaus» beauftragt. Mit der Auftragserteilung für das Vorprojekt bewilligte die Zentrumskommission einen Kredit in Höhe von Fr. 220'000.—.

Das Vorprojekt konnte mit den verschiedenen Nutzergruppen und den Fachplanern in den vergangenen Wochen im gewünschten Masse weiterentwickelt werden. Zudem ist die Kantonale Denkmalpflege aktiv in das Projekt miteingebunden, was die Planungssicherheit im gewünschten Masse erhöht und verbessert. Weiter wird eine aktive Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stammheim gepflegt, insbesondere auch im Kontext mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich betreffend Fragen des Brandschutzes.

Um während der Bauphase und dem massiven Eingriff in das bestehende Küchenhaus die Verpflegung der BewohnerInnen und den Mahlzeitendienst sicherzustellen, wird ein Küchenprovisorium im Ökonomiegebäude des Notarenhauses installiert. Die dafür notwendigen Abklärungen wurden bereits vorgenommen, inklusive die Zusammenarbeit mit dem kantonalen Labor für Lebensmittelhygiene bezüglich Erfüllung der Bestimmungen des Lebensmittelgesetzes.

Weiteres geplantes Vorgehen

- Seitens des Architekturbüros und der Verantwortlichen des Alters- und Pflegezentrums ist geplant, das Baugesuch für das Projekt Küchensanierung im Alters- und Pflegezentrum Stammetal bis Ende April 2022 den Baubehörden zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Für das Bewilligungsverfahren wird mit 3 - 4 Monaten gerechnet.
- Die Projektgenehmigung der Zentrumskommission erfolgt an der Sitzung vom 21. April 2022.
- Vor dem eigentlichen Kreditgenehmigungsbeschluss für das Projekt «Sanierung Küchenhaus» im APZ Stammetal wird es erforderlich sein, die finanzrechtliche Triage vorzunehmen zwischen den gesetzlich gebundenen Ausgaben und den nicht gebundenen Ausgaben. Die Gesamtkreditkosten für das Projekt und die Summe der gesetzlich gebundenen Ausgaben, wofür weder in zeitlicher noch in sachlicher Hinsicht ein Ermessensspielraum besteht, bestimmen letztlich das Genehmigungsprozedere.

- Der Fahrplan sieht vor, dass mit der baulichen Umsetzung des Projekts «Sanierung Küchenhaus» im November 2022 gestartet werden soll. Es wird mit einer totalen Bauzeit von 12 Monaten gerechnet.

Im Sinne der Transparenz wird die Zentrumskommission Alters- und Pflegezentrum Stammertal im nächsten Mitteilungsblatt (Anfang Juni 2022) die Bevölkerung der Zweckverbandsgemeinden gerne über die neuesten Erkenntnisse und die weiteren konkreten Projektschritte informieren.

ZENTRUMSKOMMISSION APZ STAMMERTAL