



Gemeinde **Affoltern am Albis**

*s' Herz vo
öisere Region*

Urnenabstimmung

Politische Gemeinde

Sonntag, 10. Juni 2018

Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.-- für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheims Haus zum Seewadel (Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018)

Weshalb eine Urnenabstimmung?

Das Haus zum Seewadel wurde anfangs der 70er Jahre als Altersheim erstellt. Mittlerweile ist die Bausubstanz schlecht und genügt den heutigen baulichen und betrieblichen Anforderungen an ein Pflegeheim nicht mehr. Der Gemeindeversammlung vom 12. März 2018 wurde deshalb ein Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.-- zur Genehmigung vorgelegt.

Dem Antrag des Gemeinderates auf Genehmigung des Projektierungskredites für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheims Haus zum Seewadel wurde mit 99 Ja zu 70 Nein Stimmen zugestimmt.

Nach der Schussabstimmung stellte ein Stimmberechtigter den Antrag, das Geschäft der nachträglichen Urnenabstimmung zu unterstellen. Dafür ist ein Quorum von 1/3 der Anwesenden nötig. Bei 190 anwesenden Stimmberechtigten betrug dies 64. Dem Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung stimmten 65 Anwesende zu.

Der Projektierungskredit ist deshalb nachträglich der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Bei einer nachträglichen Urnenabstimmung wird lediglich die Schlussabstimmung der Gemeindeversammlung an der Urne wiederholt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

Der Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.-- für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheims Haus zum Seewadel sei zu genehmigen.

Die Abstimmungsfrage lautet: Wollen Sie dem Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.-- für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheims Haus zum Seewadel zustimmen?

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 25. November 2012 stimmte eine Mehrheit der Stimmberechtigten gegen eine Leistungsvereinbarung mit der Senevita AG und somit für ein Anschlussprojekt für das Haus zum Seewadel, unter Federführung der Politischen Gemeinde Affoltern am Albis.

Für die Gemeinde Affoltern am Albis bedeutete dies, dass sie sich bezüglich der zukünftigen Sicherstellung von Pflegeplätzen für ihre Einwohnerinnen und Einwohner losgelöst von der Senevita AG Überlegungen anstellen musste. Die Sanierung der bestehenden Pflegeeinrichtung Haus zum Seewadel wurde vom Gemeinderat bereits schon vor Jahren aufgrund der unverhältnismässig hohen Kosten und dem schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnis abgelehnt. Aufgrund dessen setzte der Gemeinderat eine Projektgruppe ein, welche die Zukunft des Haus zum Seewadel aufzuzeigen hatte.

Die Projektgruppe kam zum Schluss, dass in einem weiteren Prozess die Bevölkerung miteinbezogen werden soll. Ebenfalls wurden die Bezirksgemeinden für eine gemeinsame Erfüllung des Versorgungsauftrages bzw. Beteiligung an einem Neubauprojekt angefragt. Damit dem Gemeinderat die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zur Konzeption, Ausrichtung und finanziellen Machbarkeit vorgelegt werden konnten, mussten bestimmte Ausführungen des damals erstellten Berichtes vertieft und vervollständigt werden. Der Gemeinderat hatte aus diesem Grund beschlossen, unter Beizug externer Fachleute weitere Analysen zu erstellen und entsprechende Arbeitsschritte zu vollziehen. Diese Analysen bzw. Studien gaben Auskunft zum Betriebskonzept, zum Sollraumprogramm, zur Standortanalyse und zur Wirtschaftlichkeit.

Am 9. Februar 2015 hat der Gemeinderat eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Podiumsdiskussion und anschliessend zwei öffentliche Workshops durchgeführt, um den Dialog mit den Stimmberechtigten aufzunehmen. Anlässlich der Workshops, die nach dem "speed dating" Verfahren durchgeführt wurden, hat die Arbeitsgruppe den ca. 40 Teilnehmenden aus Affoltern am Albis und dem Bezirk vier präzise formulierte Fragen zu Wohnkosten, gewünschter Betreuung, zu "Wohnen zu Hause" und dessen Bedingungen, sowie zum Wohnen bei geringem bzw. hohem Pflegebedarf gestellt.

Die Resultate der Veranstaltungen und die in Auftrag gegebenen Analysen bzw. Studien haben aufgezeigt, dass eine Bezirkslösung, aufgrund mangelndem Interesse der weiteren Gemeinden, nicht weiter zu verfolgen ist. Eine Bedarfsabklärung hat weiter gezeigt, dass alleine für die Gemeinde Affoltern am Albis 60 Pflegeplätze, unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungen, gerechtfertigt sind. Für das zukünftige Entwicklungsprojekt wurden anhand von neun Kriterien drei bevorzugte Standorte näher geprüft: Seewadel, Schwanden und Ennetgraben. Der heutige Standort zeigte deutlich am meisten Vorteile auf. Aufgrund dieser Erkenntnisse verabschiedete der Gemeinderat diverse wegweisende Grundsatzentscheide. Unter anderem wurde die Immobilienabteilung beauftragt, zusammen mit dem Haus zum Seewadel einen Projektbegleiter auszuschreiben, der eine geeignete Submission für ein zukünftiges Alters- und Pflegeheim erarbeiten und durchführen soll.

Der Zuschlag für das Projektbegleiter-Mandat wurde von einem Mitbietenden angefochten und das Verwaltungsgericht musste abschliessend darüber befinden. Nach neun Monaten entschied das Verwaltungsgericht nur teilweise zu Gunsten der Ge-

meinde Affoltern am Albis. Dennoch konnte der Auftrag dem Verfahrenssieger erteilt werden.

Die durch den Gemeinderat eingesetzte Projektgruppe erarbeitete zusammen mit dem Projektbegleiter, Carretta + Weidmann Baumanagement AG, eine Generalplaner-Ausschreibung. Die zweistufige, öffentliche Ausschreibung mit Präqualifikation wurde ordnungsgemäss vorgenommen. Vier Teams qualifizierten sich für die zweite Phase, drei davon reichten eine Offerte ein.

Neubau durch Dritte

Mit Beschluss Nr. 339 vom 15. Dezember 2015 beschloss zudem der Gemeinderat, den Entscheid, den Neubau durch einen Dritten ausführen zu lassen, aufzuheben. Aufgrund einer vertieften Kostenanalyse musste festgestellt werden, dass in der damals vorliegenden Kostenberechnung, die Bildung von Rückstellungen für die zukünftige Heimfallentschädigung nicht berücksichtigt wurden. Diese zusätzliche Belastung könnte durch das Haus zum Seewadel nicht getragen werden. Des Weiteren kann, wenn die Gemeinde die Investition selber stemmt, direkter Einfluss auf die Höhe der Investitionssumme genommen werden. Das wirkt sich wiederum auf die wiederkehrenden jährlichen Kosten (Mietzins für das Haus zum Seewadel) und Folgekosten (Abschreibungen) aus. Ebenfalls würde sich das Ausschreibungsverfahren vereinfachen.

Generalplanersubmission

Für die Eingabe der Generalplanerleistungen verabschiedete der Gemeinderat das Raumprogramm inkl. Ausschreibungsunterlagen. Der Generalplaner musste für den Rückbau der bestehenden Anlagen und für einen Ersatzneubau der Alterspflegeeinrichtung eine Honorarofferte abgeben. Neben dem Honorar wurden weitere Zuschlagskriterien, die in den Ausschreibungsunterlagen bekannt waren, durch die Projektgruppe definiert. Die Projekteingaben erfolgten Ende September 2017. Am 20. Oktober 2017 konnten die Teams ihre Projekte und Ideen präsentieren. Ein vom Gemeinderat eingesetztes Beurteilungsgremium mit externen Fachrichtern (Architekten) sowie Gemeinderäten, hatte das beste und qualitativste Angebot zu bestimmen. Der Gemeinderat hat auf Antrag der Projektgruppe den Zuschlag an das Architekturbüro und Generalplanerunternehmen blgp Architekten AG, Hochdorf erteilt.

Das eingereichte Projekt "Papillon" der Firma blgp Architekten AG überzeugt insbesondere als kompaktes Gebäude. Der Solitär mit der vorgeschlagenen Fassade hat eine Identität, die erkennbar ist. Die drei Wohngeschosse à 20 Bewohnerzimmer sind gut strukturiert und organisiert. Die Anlieferung ist optimal gelöst. Ebenfalls wurde die nicht versetzbare Trafostation in das Projekt integriert. Das kompakte Gebäude wird als wirtschaftlich eingestuft. Die Nachhaltigkeit ist mit der Nutzung von erneuerbaren Energien gegeben. Des Weiteren weist das Team eine sehr grosse Kompetenz auf. Der Generalplaner hat in dieser Zusammensetzung bereits zwei öffentliche Alters- und Pflegeheime erfolgreich erstellt.

Die Projekte wurden vom 20. bis 23. November 2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Projektbeschreibung

Das Grundstück an der Oberen Seewadelstrasse liegt an zentraler Lage in Affoltern am Albis. Der komplizierte Verlauf der Parzellengrenze sowie die Baugrenzrechte mit der Nachbarschaft stellen enge Platzverhältnisse für einen Neubau dar. Zudem verfügt das Grundstück über einen geschosshohen Hangvorsprung in Ost-West-Richtung.

Das bestehende Alters- und Pflegeheim Haus zum Seewadel wird rückgebaut und die Bibliothek freigestellt. Aufgrund der vorgefundenen Situation stellt sich der Neubau kompakt als Solitär dar. Die unterschiedlich geschliffenen Aussenkanten des Volumens reagieren einmal auf die Situation, zum zweiten folgen sie den Funktionen des Hauses. Die nach innen geschnürte "Mitte" des Neubaus versinnbildlicht das Zentrum des neuen Altersheims. Hier liegen die öffentlichen Einrichtungen: Der Eingang mit Empfang auf dem Strassenniveau, Foyer mit Restaurant, Café und Therapieräumen im Erdgeschoss sowie Wohn- und Essräume in den Pflegegeschossen.

Die offen gestalteten Räume ermöglichen fließende Raumübergänge in Ost-West-Richtung mit optimalen Lichtverhältnissen. Von der Gebäudemitte ausgehend sind die Pflegezimmer in Vierergruppen organisiert. Die grösseren Pflegezimmer sind paarweise an den Stirnseiten des Hauses platziert. Eine Besonderheit stellen die vier Nischen dar, die im Norden und Süden die Endpunkte der Flurzonen formulieren. In diametraler Richtung werden hier kleine Balkone mit Sitzmöglichkeiten angeboten sowie eine Lesenische und eine Jass/Spiele-Nische.

Der Aussenraum ist zweigeteilt, mit dem strassenbegleitenden Grünraum im Osten und der höher liegenden Landschaft im Westen. Der Zugang zum Haus erfolgt im Osten entlang der Oberen Seewadelstrasse, während im Westen die Aufenthaltsbereiche für die unterschiedlichsten Nutzungen gestaltet sind. Die bestehende Parkplatzeinsel im Norden wird nur marginal verkleinert und die Stellflächen nach Westen korrigiert. Die Zufahrt zur Parkplatzeinsel und die Anlieferung des Hauses erfolgen ebenerdig über die Obere Seewadelstrasse, im Norden. Das bestehende Wegenetz innerhalb des Grundstücks sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft wird marginal überformt und ergänzt. Die Wege sollen im Rahmen einer grösseren Betrachtungsweise zusammen mit der Nachbarschaft (Altersnahes Wohnen, Bibliotheksnutzer) einen neu gestalteten Spazierweg mit neuen Aufenthaltsorten anbieten.

Die Visualisierungen zum Projekt sind auf der Homepage www.affoltern-am-albis.ch aufgeschaltet.

Projektierungskredit / Kosten

Das ausgewählte Generalplaner-Team erstellt auf der Basis der prämierten Planungsunterlagen ein Vor- und Bauprojekt für den Ersatzneubau der Alters- und Pflegeeinrichtung. Wird durch den Gemeinderat das Bauprojekt abschliessend genehmigt, ermittelt das Planerteam die detaillierten Kosten für das Einholen des Baukredites an der Urne. Damit das ausserkorene Generalplaner-Team mit den Arbeiten starten kann, sind folgende Projektierungskosten vorzusehen:

Beschreibung	Kosten
Planungsunterlagen, Geologisches Gutachten	Fr. 15'000.--
TV-Untersuchung / Kanalisation	Fr. 8'000.--
Geländeaufnahmen Umgebung	Fr. 20'000.--
Div. Untersuchungen und Sondierungen	Fr. 20'000.--
Generalplanerhonorar (Vor- und Bauprojekt [Vorprojekt - Fr. 350'000.-- Bauprojekt - Fr. 791'745.--] inkl. Baubewilligungsverfahren - Fr. 94'255.--)	Fr. 1'236'000.--
Nebenkosten Generalplaner	Fr. 61'800.--
Bauherrenseitiges Projektmanagement (Bauherrenberatung)	Fr. 45'000.--
Logistikkonzept (Logistikplanung für den Ersatzneubau)	Fr. 100'000.--
ICT-Planung (Bedarfsanalyse inkl. Ersatzneubaubegleitung)	Fr. 60'000.--
Sitzungsgelder, Plankopien und Diverses	Fr. 10'000.--
Unvorhergesehenes / Reserve	Fr. 49'084.--
Mehrwertsteuer 7.7%	<u>Fr. 125'116.--</u>
Gesamttotal Projektierungskredit inkl. Mehrwertsteuer	<u>Fr. 1'750'000.--</u>

Zentral ist auch eine adäquate und optimal ausgerichtete Logistik und ICT-Umgebung im Ersatzneubau. Aus diesem Grund sind diese Arbeiten nicht im Generalplanermandat enthalten, sondern es werden hierfür Spezialisten beigezogen. Diese Arbeiten sind zwingend in der Vor- und Bauprojektphase, vor der Realisierung, zu berücksichtigen. Das Generalplanerhonorar wird pro Teilleistung gemäss SIA bzw. Planungsfortschritt (Vorprojekt, Bauprojekt etc.) freigegeben.

Mit der Honoreingabe war zudem vom Planungsteam eine erste Kostenschätzung abzugeben. Die Gesamtkosten werden in dieser Phase (+/- 15%) auf Fr. 22.5 Mio. geschätzt. In der Kostenzusammenstellung sind die Kosten für die Möblierung (es ist noch zu definieren was alles neu angeschafft wird) und Provisorien nicht enthalten.

Termine

Am 12. März 2018 soll die Gemeindeversammlung über den Projektierungskredit befinden. Wenn der Zeitplan eingehalten werden kann und keine Einsprachen eingehen, wird der Souverän voraussichtlich an der Urnenabstimmung im November 2019 über den Baukredit abstimmen. Im Sommer 2020 könnte somit mit dem Ersatzneubau gestartet werden.

Schlussfolgerung

Das heutige Alters- und Pflegeheim ist am Ende der Lebensdauer angelangt. Unvorhersehbare grössere Schadenfälle häufen sich ständig. Der Betrieb und vor allem die Bewohner leiden unter der Gebäudesubstanz, die unumgänglich ersetzt werden muss. Daher ist die Zustimmung zum vorliegenden Projektierungskredit essentiell. Bis zum Baukredit bleibt auch Zeit, die Zwischennutzung für die Bewohner endgültig zu organisieren. Es sind bereits diverse Möglichkeiten und Ideen vorhanden, die nach der Bewilligung des Projektierungskredits konkretisiert werden können.

Gemeindeversammlung

Rückweisungsantrag

Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde ein Antrag auf Rückweisung des Geschäfts an die Behörde gestellt. Dieser Antrag wurde insbesondere damit begründet, dass zuerst die Abstimmung des Spitalzweckverbandes über die neuen Rechtsformen abgewartet werden solle. Insbesondere würden bei einer Schliessung der Langzeitpflege des Zweckverbandes 40 Plätze fehlen. Es sei deshalb der falsche Zeitpunkt für eine Abstimmung zum Thema Seewadel. Man müsse zuerst Klarheit über die notwendigen Pflegeplätze haben, bevor man nun über das Haus zum Seewadel abstimme. In Zukunft seien noch mehr Pflegeplätze notwendig. Verschiedene Votanten unterstützten den Antrag. Als weitere Begründung wurde angeführt, dass seitens des Gemeinderates keine Stellungnahme zur Langzeitpflege des Zweckverbandes Spital Affoltern vorliege. Der Rückweisungsantrag wurde mit 80 Ja, zu 90 Nein Stimmen abgelehnt.

Ein Rückweisungsantrag ist dann zulässig, wenn den Stimmberechtigten nicht alle Details für die Beschlussfassung bekannt sind und weitere Informationen eingeholt werden müssen. Der vorliegende Rückweisungsantrag wollte eine mögliche Abstimmung des Zweckverbandes Spital Affoltern abwarten und somit weitere Informationen einholen.

Eine Mehrheit der Versammlungsteilnehmenden entschied sich allerdings gegen den Rückweisungsantrag, weshalb die Gründe dafür nicht zu mehr zu berücksichtigen sind. Des Weiteren kann zum Rückweisungsantrag festgehalten werden, dass gerade der Neubau des Haus zum Seewadel die benötigten Pflegeplätze für Affoltern am Albis sichern wird, unabhängig davon, was mit der Langzeitpflege des Zweckverbandes geschieht.

Mit der Ablehnung des Rückweisungsantrages hat der Gemeinderat den Auftrag erhalten, die Abstimmungen des Zweckverbandes Spital Affoltern nicht abzuwarten.

Voten von Versammlungsteilnehmenden kontra

Verschiedene Stimmberechtigte fragten nach, was der Ersatzneubau für eine Auswirkung auf den Steuerfuss habe und ob nicht bereits jetzt schon für 80 Pflegeplätze geplant werden sollte. Zudem wurde ein Gesamtkonzept vermisst. Es wurde festgestellt, dass man bei einem Projektierungskredit von 1.75 Mio. Franken auch für das Bauprojekt "Ja" sagen müsse und dieses "Ja" sei nicht sicher.

Voten von Versammlungsteilnehmenden pro

Mehrere Stimmberechtigte hielten fest, dass es das Haus zum Seewadel so oder so brauche. Es gelte die hohe Fachkompetenz des Personals zu erhalten. Man habe sechs Jahre diskutiert, jetzt sei die Zeit da zum Planen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gebäudesubstanz des Seewadels nachweislich sehr schlecht sei und dass man nun vorwärts machen müsse.

Information des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat die Gemeindeversammlung während rund 45 Minuten ausführlich über die Beweggründe informiert. Insbesondere wurde die Geschichte des Haus zum Seewadel und die Pläne detailliert vorgestellt. Die desolate Bausubstanz wurde anhand von Fotos dokumentiert und den Stimmberechtigten unterbreitet. Der Gemeinderat hielt fest, dass von 2011 - 2018 Reparaturen in der Höhe von Fr. 1'000'000.-- vorgenommen werden mussten.

In Zukunft könnten diese Reparaturkosten explodieren. Beispielsweise dann, wenn die Wasserleitungen nicht mehr nur wie bisher an den Orten platzen, wo sie "wenig" Schaden anrichten, sondern auch dort, wo es gefährlich werden kann: bei den Elektroinstallationen. Mittlerweile sind die elektrischen Installationen zudem leistungsmässig so am Anschlag, dass nicht mal mehr eine zusätzliche Waschmaschine angeschlossen werden kann.

Zur Flexibilität des Neubaus wurde aufgezeigt, dass Zimmer zusammengelegt werden können und auch Doppelzimmer (grosse Bewohnerzimmer) angedacht sind. Der Neubau kann zudem ohne Problem um ein Stockwerk erhöht werden, was anstelle von 60 Plätzen deren 80 ergeben würde. Ein noch grösseres Pflegeheim ist auf der heutigen Parzelle aufgrund der engen Platzverhältnisse allerdings städtebaulich schwierig zu realisieren.

Die Zukunft des Zweckverbandes Spital Affoltern ist derzeit ungewiss, weshalb diese beiden Projekte getrennt betrachtet werden müssen. Zu den benötigten Pflegeplätzen wurde an der Gemeindeversammlung erläutert, dass in verschiedenen Gemeinden Bestrebungen laufen, betreute Wohnformen anzubieten, welche allenfalls auch Pflegedienstleistungen anbieten würden. Dies führt zu weniger Bedarf.

Zudem ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Pflegeheim in den letzten Jahren gesunken und beträgt durchschnittlich noch rund 18 Monate. Allerdings haben die Komplexität der Fälle wie auch die Pflegeintensität (Pflegestufe) im Haus zum Seewadel stark zugenommen. Das bedingt optimale Abläufe und Prozesse, was in der heutigen Bausubstanz jedoch nicht möglich ist.

Es ist unbestritten, dass es in Zukunft weitere Pflegeplätze benötigt. Das Haus zum Seewadel soll deshalb unabhängig von anderen Institutionen neu gebaut werden, damit die Pflegeplätze für Affoltern am Albis gesichert werden können. Eine Spezialisierung der verschiedenen Organisationen auf dem Platz Affoltern ist in Zukunft unabdingbar. Diese Absprache hat aber nichts mit dem eigentlichen Bau zu tun. Auch im Neubau des Haus zum Seewadel kann beispielsweise eine Demenzabteilung eingerichtet werden.

Zur Frage des Steuerfusses hielt der Gemeinderat fest, dass dieser aufgrund des Neubaus nicht steigen werde. Die Zinsen sind immer noch tief und das Zinsänderungsrisiko kann mit langfristigen Anlagen reduziert werden. Zudem zeigen die Berechnungen auf, dass das Haus zum Seewadel die Investitionen von voraussichtlich insgesamt rund 25 Mio. Franken für 60 Betten über 33 Jahre selber refinanzieren kann. Die 33 Jahre ergeben sich aus der Abschreibungsdauer gemäss dem ab 2019 gültigen Rechnungslegungsstandard HRM2.

Entscheid der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat dem Projektierungskredit mit 99 Ja, zu 70 Nein zugestimmt.

Wirkung einer Ablehnung

Die Ablehnung des Projektierungskredits bedeutet ein Nein zu einem Neubau des Haus zum Seewadel. Dies würde dazu führen, dass insbesondere derzeit provisorische Bewilligungen der Feuerpolizei verfallen und das Haus zum Seewadel aus Sicherheitsgründen früher oder später geschlossen werden müsste.

Ausfälle von massgebenden technischen Einrichtungen, die bereits heute ihre Lebensdauer überschritten haben, könnten sogar eine sofortige Schliessung des Haus zum Seewadel nötig machen.

Eine Schliessung des Haus zum Seewadel bedeutet einen Verlust von derzeit 80 Pflegeplätzen und rund 140 Arbeitsstellen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat das Geschäft zuhanden der Gemeindeversammlung geprüft. Eine erneute Prüfung für die Urnenabstimmung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Abschied der RPK zum Gemeindeversammlungsgeschäft im Wortlaut:

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 29.01.2018 über den Antrag der Gemeinde Affoltern am Albis betreffend Genehmigung eines Projektierungskredites für den Ersatzneubau des Haus zum Seewadel entschieden:

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten der Gemeindeversammlung vom 12. März 2018 dieser Vorlage zuzustimmen.

Affoltern a.A., 29. Januar 2018	Rechnungsprüfungskommission Affoltern am Albis
	Präsident: Vizepräsident:
	Orlando Rabaglio Claude M. Pfister

Empfehlung

Der Gemeinderat Affoltern am Albis empfiehlt den Stimmberechtigten, gestützt auf die vorangehenden Ausführungen, den Beschluss der Gemeindeversammlung zu bestätigen und dem Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.-- für den Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheims Haus zum Seewadel zuzustimmen.

Affoltern am Albis, 20. März 2018

GEMEINDERAT AFFOLTERN AM ALBIS

Präsident	Schreiber
Clemens Grötsch	Stefan Trottmann

Das geplante Pflegeheim Haus zum Seewadel



Aussenansicht



Innenansicht



Grundriss Obergeschoss (Bewohnerzimmer)

Das heutige Haus zum Seewadel



Undichte Aussenfassade, Feuchtigkeit im Innenraum



Undichte Aussenfassade



Abplatzungen Betonfassade



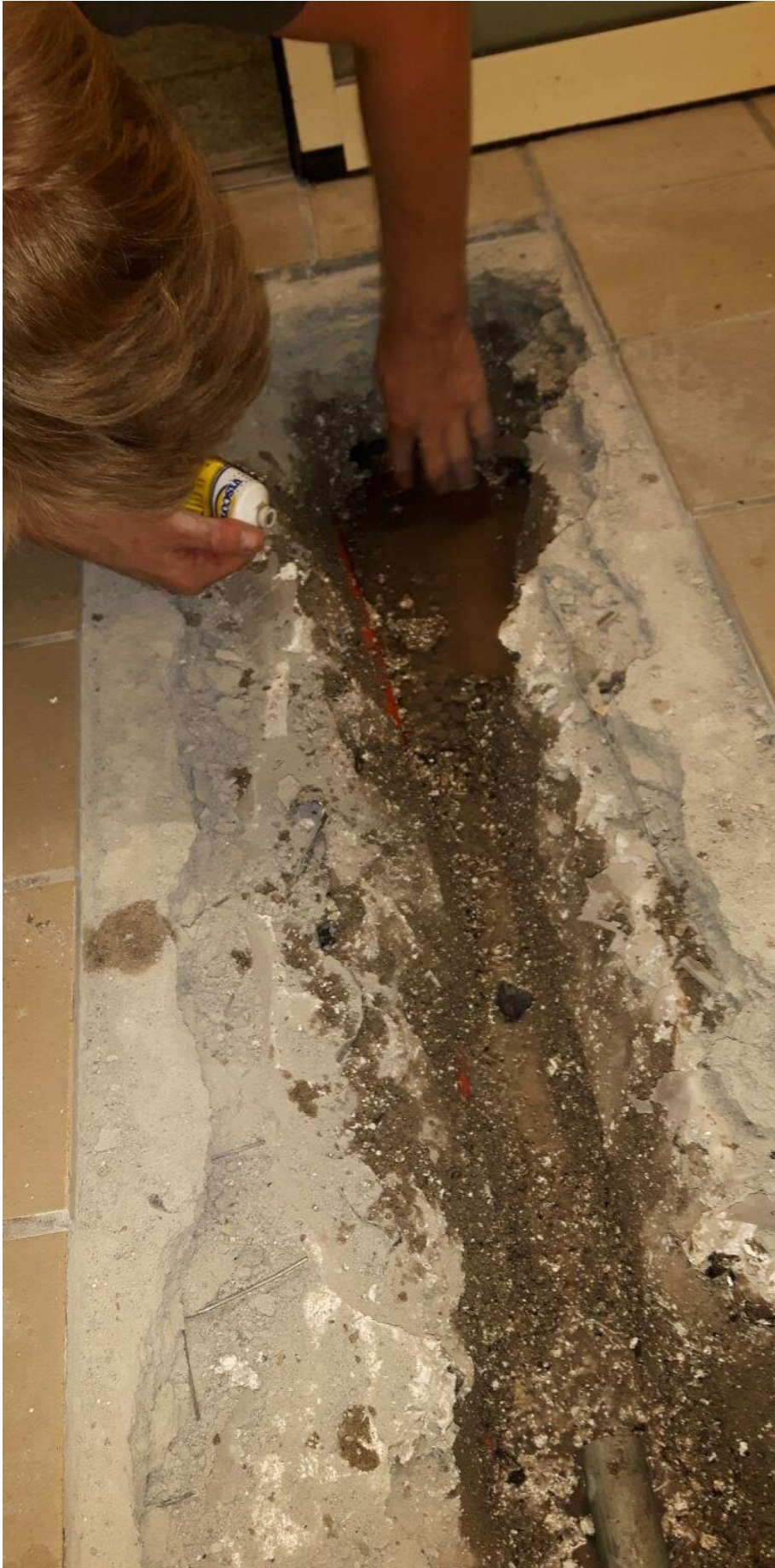
Ausblühung Leitung infolge Wasserrohrbruch



Wasseraustritt im Keller



Die Bewohner mussten aus Plastikgeschirr essen, weil in der Küche die Wasserleitung defekt war. Das Geschirr konnte nicht mehr abgewaschen werden.



Lecksuche in der Küche (Wasserrohrbruch)