

Projekt Neues Zentrum Dreilinden

Protokoll 3. Sitzung erweiterte Projektsteuerung vom 25. August 2021

Datum, Zeit: Mittwoch, 25. August 2021, 17.15 -18.45 h

Ort: Mehrzweckraum Turnhalle Dorfmat, Rotkreuz (wie letztes Mal)

Teilnehmer: *Projektsteuerung*

Dr. Jürg Ruf, VRP Griag (Vorsitz)

Mary Sidler, VR Griag

Ulrich Amsler, Präsident Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel

Maria Britschgi, Stiftungsrätin Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel

Peter Hausherr, Gemeindepräsident

Thomas Kaufmann, Bürgerpräsident

Erweiterte Projektsteuerung

Alexander Haslimann, SVP

Martina Scheidegger, Die Mitte

Tanja Hegglin, FDP

Dorothea Wattenhofer, Grüne

Daniel Brönnimann, SP (entschuldigt)

Simone Canori, Kommission Soziales/Gesundheit

Helene Zimmermann, Kommission Soziales/Gesundheit

Ester Mönch, Kommission Soziales/Gesundheit

Pascal Beugger, Kommission Soziales/Gesundheit (entschuldigt)

Oskar Freimann, Kommission Finanzstrategie (entschuldigt)

Lukas Knecht, Baukommission

Traktanden:

- 1. Begrüssung und Administratives** Jürg Ruf
Jürg Ruf begrüsst zur 3. Sitzung.

- 2. Protokoll der Sitzung vom 15. Juni 2021** Mary Sidler
Korrekturen Traktandum 6 zu den Berechnungen der Firma Wüest und Partner:
Die ersten Jahre bis 2025 (nicht 2015) hat die Griag als reine Baujahre rechnen lassen.
Der Marktwert des Grundstückes (anstelle des Pflegezentrums) liegt per März 2021 bei 10 Mio.
Der Nettorendite beträgt 2.66%, anstelle 2.47 %.
Die Entwicklung der Bewertung wird per Fertigstellung (anstelle Ende 2031) auf 49 Mio geschätzt.

- 3. Überarbeitung des Altersleitbildes** Jürg Ruf
- Kurz-Update in Absprache mit Pascal Beugger (sh. Präsentation)
Feedback und Fragen zur Überbauung Buonaserstrasse aus Kommission Gesundheit und Soziales:
Anregung: Auf dem Dachgarten soll für genügend Sonnenschutz gesorgt werden.
Antwort: Dies ist selbstverständlich.
Frage: Regelung zum Essen auf Etagen: Können Bewohner selber entscheiden, ob sie auf den Etagen oder im Restaurant essen wollen?
A: Dies ist den Bewohnern überlassen, jedoch wird bevorzugt, dass auf den Etagen gegessen wird.
F: 4 ½-Zi-Wng > Könnte dieses Geschoss mit Dachgarten allen Bewohnern von Risch zur Verfügung stehen? Dies wird als allgemeines Bedürfnis angesehen.
A: In der Vorlage für die Gemeindeversammlung vom November 2015 betreffend Gründung der Griag wurde darauf hingewiesen, dass das oberste Geschoss im

Neubau Leben im Alter ausschliesslich für Wohnzwecke vorgesehen ist. Dies ist nun so geplant.

F: Könnten die Alterswohnungen auch als Alters-WG ausgestaltet werden?

A: Die Attika- Wohnungen sind grundsätzlich für drei bis vier Bewohner bewohnbar, aber nicht ausdrücklich als WG-Wohnungen konzipiert. Es ist bisher nie ein konkreter Bedarf an die Griag herangetragen worden. In Absprache mit der Stiftung könnte ein Pilot in den Alterswohnungen an der Waldeggstrasse ins Auge gefasst werden. Seitens der Stiftung wären aber dafür keine Betreuungsleistungen vorgesehen.

F: Verwaltungsgeschoss (7. Geschoss). Es besteht der Eindruck, dass zu viel Fläche für das Personal vorhanden ist und zu wenig Allgemeinfläche für die Bewohner (z.B. Bibliothek). Gibt es ein Gästezimmer?

A: Die Grundrisse sind noch nicht definitiv. Diese werden laufend optimiert. Ein Gästezimmer ist auf jedenfall vorhanden.

F: Ist ein Tagesheim eine Option?

A: Dieses Thema wurde aufgenommen bei der Überarbeitung des Altersleitbildes. Abklärungen haben ergeben, dass die Nachfrage nach solchen Plätzen sehr gering ist. Die Stiftung ist jedoch grundsätzlich offen dafür.

4. Betriebs- und Angebotskonzept

Ulrich Amsler/
Maria Britschgi

Ulrich Amsler erläutert, dass im Moment der Stand unverändert seit letzter Sitzung vorliegt. Das Betriebs- und Angebotskonzept wird jedoch sukzessiv weiterentwickelt und die Prozessabläufe darin definiert.

5. Bauprojektplanung

Jürg Ruf

- Update über den Planungsstand, v.a. Erdgeschoss (sh. Präsentation)

Jürg Ruf erläutert den Planungsstand vom 13.08.21 und weist darauf hin, dass die Grundrisse noch laufend optimiert werden. Er stellt die wesentlichen Änderungen vor. Im Erdgeschoss konnte der Niveauunterschied im Bewohnerbereich eliminiert werden. Das Restaurant wurde an die prominente Ecke zum Dorfmattpplatz verschoben und der eingezogene Haupteingang liegt nun an der Buonaserstrasse. Hier ist

noch die Frage der Vorfahrt von Fahrzeugen vertieft zu studieren. Die Wäscherei muss aus Gründen der Belichtung vom UG ins EG verschoben werden. Weitere Abklärungen werden diesbezüglich jedoch noch getätigt, ob dies aus arbeitsrechtlichen Gründen wirklich zwingend ist.

In den Pflegegeschossen und den Geschossen 5 und 6 (geschützte Abteilung) sind die Bewohnerzimmer und die Büros entlang der Fassade angeordnet, die Nebenräume und Erschliessung befinden sich im Zentrum. Die Anordnung wurde leicht angepasst. Auf ein Fumoir wird verzichtet.

Das 7. Geschoss ist unverändert für die Administration / Personal reserviert.

Das 8. Geschoss ist ebenfalls unverändert für Allgemeinräume der Bewohnenden vorgesehen. Die Dachterrasse soll öffentlich zugänglich sein.

Der aktuelle Planungsstand wird von den Sitzungsteilnehmenden grundsätzlich unterstützt. Es wird diskutiert, ob das oberste Geschoss nicht ganz der öffentlichen Nutzung dienen könnte. Bei einer öffentlichen Zugänglichkeit dieses Geschosses stellen sich jedoch betriebliche Fragen (Zugänglichkeit, Sicherheit, Öffnungszeiten usw.)

- Video zum Projekt: <https://vimeo.com/578368762>

Jürg Ruf informiert, dass bisherige Rückmeldungen zum Video positiv waren.

Rückmeldung aus der Kommission: Das Video ist sehr ansprechend.

6. Stand und Ausblick politischer Prozess

Peter Hausherr

- Ausblick öff. Infoveranstaltung vom 6. September 2021

Peter Hausherr informiert, dass sich Interessierte nochmals ein Bild über den aktuellen Stand und die Pläne des Projektes machen und Anliegen und Fragen aufgenommen werden können.

Zu den geplanten 4 ½-Zimmer-Wohnungen beim Objekt «Leben im Alter» kann auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Würde auf diese Wohnungen verzichtet werden, hätte dies insbesondere Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse (Wegfall von Mieterträgen) und es ist auch fraglich, ob in einem Gebäude mit Alterswohnungen öffentlicher Nutzungsverkehr ins oberste Geschoss nicht die Bewohnerinnen und Bewohner beeinträchtigen könnte.

7. Ausblick Sitzung vom 19. Oktober 2021

Jürg Ruf

Rückblick Volksabstimmung

Planungsstand

Weiteres Vorgehen

weitere aktuelle Themen je nach Aktualität

8. Varia / Umfrage

Jürg Ruf

Jürg Ruf informiert zum Thema Hochwasserschutz. Dies wurde mit der Bauverwaltung und im Projektteam thematisiert. Der Baubereich ist nicht in der Gefahrenzone. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt die Einschätzung der Überflutung auf: Das Areal der Griag ist als solches nicht überflutungsgefährdet. Das Augenmerk liegt auf den Eingängen und den ebenerdigen Fenstern. Der Hochwasserschutz an den Gebäuden wird bei der weiteren Planung berücksichtigt und ist auch Bewilligungsvoraussetzung. Der Schutz soll in erster Linie am Objekt selber erfolgen und nicht durch Notmassnahmen. Für weitere Ausführungen wird auf die Präsentation verwiesen.

Keine weiteren Wortmeldungen.

31.08.2021 / Mary Sidler