

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kredit von Fr. 2'000'000.-- für die Projektierung des Umbaus des Alterszentrums Adlergarten

Antrag:

Für die Projektierung des Umbaus des Alterszentrums Adlergarten wird ein Kredit von Fr. 2'000'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung, Objekt Nr.12357 bewilligt.

Der Kredit erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- und Minderkosten. Stichtag ist der 1. April 2008.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Das Alterszentrum Adlergarten wurde zwischen 1964 und 1968 erstellt. 1998 erfolgte eine einfache Aussensanierung. Heute entspricht das Gebäude nicht mehr den Anforderungen, welche an einen zeitgemässen Betrieb eines Pflegezentrums gestellt werden. Nötig sind Anpassungen an das Pflegekonzept und die veränderten Komfortbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner; so verfügen beispielsweise längst nicht alle Zimmer über eine Nasszelle, und die Belegung von Zimmern mit vier Betten ist nicht mehr zumutbar. Das Alterszentrum Adlergarten soll deshalb einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Hauptpunkte der Sanierung sind eine minimale Anpassung der Gebäudehülle, die Integration der Nordbalkone in die Hülle, die Verbesserung des Energiehaushaltes (Erreichen des MINERGIE-Standards, Stand 2008), Erneuerung der Haustechnik, Verkleinerung und Erneuerung von Cafeteria und Kücheninfrastruktur und Ausrüstung aller Zimmer mit Nasszellen. Für die Dauer der Sanierung wird ein Provisorium mit ca. 150 Betten erstellt. Es wird mit Gesamtkosten von zwischen 48,4 und 55,7 Mio Fr. gerechnet. Für die Projektierung und die Detailplanung ist heute ein Kredit von Fr. 2'000'0000.-- zu bewilligen.

2. Ausgangslage

2.1. Situation und Sanierungsbedarf im Adlergarten

Das Alterszentrum Adlergarten an der Gärtnerstrasse 1 wurde zwischen 1964 und 1968 von Bosshardt, Bremi und Steiner Architekten erstellt und von 1974 bis 1976 erweitert. Der spitalähnliche Bau genügt jedoch heute den räumlichen und sanitärischen Ansprüchen einer zeitgemässen Langzeitbetreuung und -pflege sowie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr. Die hohe Bettenanzahl pro Zimmer (derzeit bis zu vier Betten)

muss reduziert werden. Zudem fehlen in den Zimmern separate Nasszellen. Die Aufenthaltsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner auf den Pflegeabteilungen sind zu klein und teils schlecht platziert. Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich die Cafeteria, ein Restaurant und die Küche, welche heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, aber räumlich zu gross dimensioniert sind. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Bereich Verwaltung. Im Untergeschoss sind Wäscherei, Personalgarderobe, Aufbahrungszimmer sowie verschiedene Lager untergebracht.

1998 wurden am Gebäude eine einfache Fassadenrenovation mit teilweiser Erneuerung der Fenster sowie innere Anpassungen infolge Auflagen der Feuerpolizei vorgenommen. Auch wurden einzelne Flachdachbereiche saniert und der nicht mehr benötigte Tankraum zu einem Effektenraum für die Bewohnerinnen und Bewohner umgenutzt.

Zum Komplex des Adlertgartens gehören verschiedene Liegenschaften (vgl. Situationsplan im Anhang): Bettenhaus 1 mit Personalhaus (1968 erbaut), Bettenhaus 2 (Hochhaus) mit Veranstaltungssaal (1975 erbaut), Villa mit Altersheim und Tagesklinik (1988/89 renoviert), "Kleiner Adlertgarten" (1996 renoviert). Die Personalhäuser werden heute vorwiegend und der Kleine Adlertgarten gänzlich fremd vermietet und können als "stille Raumreserve" betrachtet werden. Diese Liegenschaften sind denn auch nur insoweit Bestandteil des geplanten Umbaus, als vorgesehen ist, das Personalhaus 1 während der Umbauphase in ein notwendiges Provisorium zu integrieren.

2.2. Veränderungen im Pflegekonzept

Das Verständnis im Zusammenhang mit der Betreuung und Pflege von vorwiegend betagten Menschen hat sich in den letzten Jahren stark verändert, und die Ansprüche der Betroffenen sind gestiegen.

Das ausgearbeitete Sanierungskonzept berücksichtigt die Überlegungen und Vorgaben, die für einen zukunftsgerichteten Betrieb des Alterszentrums sinnvoll sind. Ziel ist es, durch den Umbau die grösstmögliche Flexibilität für die Zukunft zu gewährleisten, was die Betreuung und Pflege betrifft, und in diesem Sinne auch keine fixen Wohngruppengrössen zu zementieren:

Die Zimmer werden zeitgemäss mit Nasszellen ausgestattet und noch mit maximal drei Betten belegt. Auf den Wohngruppen sind ansprechende Aufenthalts- und Essräume vorgesehen, die es den Bewohnenden ermöglichen, dort in einer angemessenen Wohnlichkeit zu leben, und dem Personal gestatten, eine adäquate Betreuung anzubieten. Es wird dabei auch dem Umstand Rechnung getragen, dass künftig unterschiedlich pflegebedürftige Menschen auf einer Wohngruppe leben können, da ein Umzug auf eine andere Abteilung oder in ein anderes Haus aufgrund von vermehrter Pflegebedürftigkeit nicht mehr nötig ist. Durch die bauliche Veränderung der langen Gänge im Westteil wird das gesamte Gebäude wohnlicher und verliert den immer wieder kritisierten hospitalähnlichen Charakter.

Im Rahmen der Reorganisation des Bereichs Alter und Pflege und aufgrund von Empfehlungen der Fachleute, die sowohl die Abläufe als auch die sozialen Wohnaspekte gewichten, wurde eine optimale Wohngruppengrösse definiert, die sowohl betrieblich als auch betriebswirtschaftlich Sinn macht. Diese Grösse liegt im Bereich von 25 Betten pro Wohngruppe und wird im vorliegenden Konzept erreicht. Je nach Schwerpunkt (z. B. Wohngruppen für Menschen mit Demenz) und Stellenschlüssel kann eine Wohngruppe auch mit nur bis zu 16 Betten effizient geführt werden. Kleinere Wohngruppen sind insbesondere aus personellen Gründen wenig wirtschaftlich, da z. B. eine Mindestzahl an ausgebildetem Personal und eine separate Nachtwache im Einsatz sein müssen.

2.3. Bedarf an Pflegeplätzen

Der im Jahr 2005 erarbeitete Masterplan für die städtischen Alters- und Pflegeheime gibt Auskunft über den baulichen Zustand der städtischen Alterseinrichtungen und enthält Zukunftsgedanken zur Infrastruktur der Angebote an Wohn- und Pflegemöglichkeiten der Stadt Winterthur. Die Studie empfiehlt ein möglichst flexibles, pro Haus gemischtes und auf mehrere Standorte verteiltes städtisches Angebot, das eine grösstmögliche Wahlfreiheit bietet. Zudem empfiehlt der Masterplan, das reine Wohnraumangebot und Angebote im gehobenen Segment privaten Anbietern zu überlassen. Empfohlen wird schliesslich, die Standards auf mindestens das Niveau kantonaler Vorgaben anzupassen was Flächenquoten, Sanitäreinrichtungen, Innenraumgestaltung und Bettenkonzept betrifft. Dazu gehört auch der Verzicht auf 4-Bett-Zimmer. Diese Vorgaben sind im nun für den Umbau ausgearbeiteten Konzept berücksichtigt.

In die Planung miteinbezogen wurde auch die erwartete demographische Entwicklung. Auch eine vorsichtige Interpretation der prognostizierten Zahlen gibt wertvolle Hinweise auf einen möglichen Bedarf an Betten in städtischen Alters- und Pflegeinstitutionen. Zurzeit werden im Alterszentrum Adlergarten noch knapp 190 Betten betrieben. Die im Umbaukonzept vorgesehene flexible Gestaltung garantiert auch für die Zukunft eine Bettenzahl in dieser Gröszenordnung. Der aufgrund der Zunahme an pflegebedürftigen Menschen zu erwartende zusätzliche Bedarf an Betten kann dadurch ausgeglichen werden, dass in den bisherigen "klassischen" Altersheimen vermehrt bereits pflegebedürftige Personen aufgenommen werden. Durch den dadurch gegebenen grösseren Spielraum wird es auch möglich, rascher auf Veränderungen im Bedarf zu reagieren. Es ist zudem davon auszugehen, dass bei einer konsequenten Umsetzung des Konzepts "ambulant vor stationär" in Zukunft eher weniger Bewohnerinnen und Bewohner ohne oder mit nur geringem Pflege- und Betreuungsbedarf in städtischen Institutionen leben werden und dafür mehr Platz für Bewohnerinnen und Bewohner mit höherem Pflege- und Betreuungsbedarf zur Verfügung stehen wird.

Das geplante Projekt entspricht damit auch den vom Stadtrat verabschiedeten "Strategischen Leitlinien zur Bedarfsplanung von stationären Plätzen für Wohnen und Pflege im Alter". Diese Leitlinien konkretisieren die Umsetzung der Legislaturziele des Stadtrates. Sie sollen es ermöglichen, flexibel zu bleiben und die Massnahmen im ambulanten und stationären Bereich dem jeweiligen Bedarf anpassen zu können. Die Leitlinien kommen zum Schluss, dass "Wohnen im Alter" eine Palette umfasst, die sich aus verschiedenen ambulanten und stationären Angeboten zusammensetzt, die zueinander in Beziehung stehen. Der Stadtrat formuliert vor diesem Hintergrund eine Strategie ("ambulant vor stationär"), welche die zukünftige Ausrichtung von stationären und ambulanten Angeboten definiert.

3. Sanierungskonzept

Allgemeines

Mit dem vorliegenden Sanierungskonzept soll das rund 40-jährige Gebäude zeitgemäss erneuert und damit betrieblich und baulich den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die Hauptpunkte sind:

- Gebäudehülle wird minimal angepasst, Nordbalkone werden in die Hülle integriert (für eine wärmetechnische Verbesserung der Fassade mit allen Nebenarbeiten muss mit zusätzlichen Kosten für Fenster, grossflächige Verglasungen von rund 2.5 Mio. und für Dämmungen, Verkleidungen, Storen, Gerüste von rund 5.5 Mio. gerechnet werden)
- Die energetischen Massnahmen erreichen den MINERGIE-Standard (Stand 2008, die neusten Bemessungswerte werden noch geprüft). Ausschlaggebend für die gute Bilanz

ist insbesondere der Anschluss des AZ Adlergartens an das Fernwärmenetz der Stadt Winterthur, welches zu weiten Teilen als erneuerbare Energie gilt

- Die Haustechnik wird erneuert
- Die Cafeteria und die Kücheninfrastruktur werden verkleinert und erneuert
- Alle Zimmer werden mit Nasszellen ausgerüstet

Total ergibt das neue Sanierungskonzept 182 - 202 Betten (abhängig von der Notwendigkeit der Belegung als Zwei- oder Dreibettzimmer).

Für die Dauer der Sanierung wird ein Provisorium mit ca. 150 Betten erstellt

Erdgeschoss

Die Verwaltung befindet sich im Erdgeschoss in unmittelbarer Nähe des Haupteinganges. Auch wenn das Platzangebot grösser sein könnte, so besteht in den nächsten Jahren hier keine Sanierungsdringlichkeit, da die vorhandenen Büroräumlichkeiten in einem guten Zustand sind.

Anders sieht es bei den restlichen Erdgeschossräumen aus. Speziell muss die gesamte Kucheneinrichtung und der Esssaal / Cafeteria vollständig saniert, den neuen Bedürfnissen angepasst und somit total erneuert werden. Im östlichen Teil, welcher heute das Personalrestaurant und Teile der Verwaltung beherbergt, erfolgt der Einbau einer neuen geschützten Wohngruppe (Wohnangebot für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung) mit 14 Betten. Dies hat den Vorteil, dass der Aussenraum von den Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Wohngruppe ebenfalls benutzt werden kann. Der Personal- und Aufenthaltsraum kann problemlos in den überdimensionierten Cafeteriabereich integriert werden. Zwei Besprechungsräume werden unter dem bestehenden Saal platziert.

Durch das Verlegen der WC-Räume im Erdgeschoss entsteht ein direkter Sichtkontakt vom Eingang in die Cafeteria, was diese attraktiver macht. Durch die neue Anordnung des Buffet-Bereichs kann zudem ein direkter, vor Einblicken geschützter Zugang zur neuen geschützten Wohngruppe realisiert werden.

Untergeschoss

Die Räume im Untergeschoss werden den Anforderungen an die neue Haustechnik entsprechend angepasst. Ein direkter Zugang von der Liftanlage zu den Räumen der Physiotherapie soll den Bewohnerinnen und Bewohnern in Zukunft den Gang durch den begehbaren Gebäudetechnikschacht ersparen.

1.- 6. Obergeschoss

In den Obergeschossen (1.- 6. Geschoss) werden sämtliche Zimmer mit einer zeitgemässen Infrastruktur (Einbau einer behindertengerechten Nasszelle) ausgestattet. Zusätzlich wird pro Geschoss ein grosszügiger Aufenthaltsraum mit Office erstellt. Die Räume für die Infrastruktur werden den heutigen Betriebsanforderungen entsprechend erstellt.

7. Obergeschoss

Im obersten 7. Geschoss wird die Aktivierungstherapie auf den nicht benutzten Terrassenbereich verschoben und die so frei werdende Fläche wird für vier weitere Einzelzimmer mit Nasszone genutzt.

Bettenanzahl

Die Bettenzahl variiert je nach dem ob die 20 grossen Zimmer als Doppel- oder Dreibettzimmer belegt werden. Damit wird ein grösseres Mass an Flexibilität für die Zukunft erreicht, um Belegungsspitzen besser handhaben zu können. Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der einzelnen Zimmerkategorien:

Zimmer Typ	Zustand Heute		Zustand nach Sanierung	
	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten
1-Bett Zimmer	32	32	49	49
2-Bett Zimmer	48	96	54 - 34	108 - 68
3-Bett Zimmer	7	21	3 - 23	9 - 69
4-Bett Zimmer	10	40	0	0
Multifunktional (1-Bett Zimmer)	0	0	6	6
Ehepaar Zimmer	0	0	5	10
Total Betten	97	189	117	182 - 202

Gebäudetechnik

Die haustechnischen Anlagen sind teilweise vierzig Jahre alt und am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Die Heizverteilung, die Lüftungstechnischen Anlagen sowie die elektrischen Installationen müssen komplett erneuert werden.

Feuerpolizeiliche Auflagen

Durch bauliche Anpassungen und Ergänzungen werden die feuerpolizeilichen Auflagen erfüllt. Konkret sollen eine zusätzliche Treppenanlage vom Saal ins Freie erstellt sowie Anpassungsarbeiten und teilweise Erneuerungen der bestehenden Treppenhäuser und Aufzugsanlagen (Feuerwehrlift) vorgenommen werden.

Provisorien

Das Gebäude kann aufgrund der massiven baulichen Eingriffe, welche die Sanierung und Erweiterung der haustechnischen Anlagen erfordern, nicht unter Belegung saniert werden. Auch eine Teilbelegung ist aufgrund der zu erwartenden Lärm- und Staubimmissionen für Pflegebedürftige und Personal nicht zumutbar.

Die zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Bauzeit von rund 22 Monaten geht von einem leeren Gebäude aus. Eine teilweise belegte Liegenschaft würde die Bauzeit und damit auch die Immissionen verlängern.

Es wurden verschiedene Varianten für Provisorien geprüft. Das Personalhaus 2 gilt als Hochhaus und die nötigen Anpassarbeiten aufgrund von feuerpolizeilichen und betrieblichen Auflagen wären finanziell exorbitant hoch; dieses Gebäude steht als Provisorium deshalb nicht zur Verfügung. Die Variante mit der Nutzung des Personalhauses 1 mit 54 Betten und einer ergänzenden Provisorien-Anlage für weitere 96 Betten ergibt 150 Betten, womit der Betrieb aufrechterhalten werden könnte. Zusammen mit der provisorischen Verpflegungsstation kostet diese Variante für 2-3 Jahre rund Fr. 6'700'000.-.

4. Investitions- und Planungskosten

4.1 Kosten bis Baukreditvorlage (Projektierungskredit):

Aufgrund einer Grobkostenschätzung ist für die Gesamtsanierung, inkl. der Erstellung eines Provisoriums in Containerbauweise sowie den Umzug ins Provisorium und zurück mit Gesamtkosten von Fr. 48'400'000.-- bis 55'700'000.-- für die baulichen Aufwendungen (exkl. Staatsbeiträge) zu rechnen (Kostengenauigkeit von +/- 15%).

Ein grosser Teil der Kosten – rund 90% – könnte als gebundene Ausgaben gemäss § 121 Gemeindegesetz bezeichnet werden. Würden aber weniger als 90% der Gesamtkosten von rund 50 Mio. Franken als gebunden bezeichnet, so käme man für den restlichen Betrag sehr schnell in den Kompetenzbereich einer Volksabstimmung. Würde das Volk diesen Betrag jedoch ablehnen, könnte das Projekt in der vorliegenden Form kaum realisiert werden. Somit macht es aus politischen und finanztechnischen Gründen Sinn, den gesamten Ausführungskredit einer Volksabstimmung zu unterstellen.

Für die Planung und zur Erarbeitung der Details ist nun ein entsprechendes Projekt zu starten. Dafür wird mit Kosten in der Grössenordnung von Fr. 2'000'000.-- gerechnet, wie die folgende Aufstellung zeigt:

Ausarbeitung Grundlagen / Erstellung detaillierte Arbeitsunterlagen /	
Ausarbeitung des Detailkonzeptes mit Kostenschätzung	Fr. 800'000.--
Durchführung Gesamtleistungs-Studienauftrag	
Ergänzung / Bereinigung Projekt, Ausarbeitung Kreditvorlage	Fr. 1'600'000.--
Total Kosten bis Baukreditvorlage	Fr. 2'400'000.--
./ bereits genehmigte Projektierungskredite	Fr. 400'000.--
Total notwendig	<u>Fr. 2'000'000.--</u>

4.2 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten des Projektierungskredites

	Jahre 1 – 10	Jahre 11 – 30
Kapitalfolgekosten:		
- Abschreibungen: 6,5 % der Nettoinvestition von Fr. 2'000'000	130'000.--	
- Abschreibung: 1,75 % der Nettoinvestition		35'000.--
- Kapitalzins: 3,25 % von 2/3 der Nettoinvestition	43'000.--	
- Kapitalzins: 3,25 % von 1/6 der Nettoinvestition		11'000.--
Sachfolgekosten:	0.--	0.--
Personalfolgekosten:	0.--	0.--
Bruttoinvestitionsfolgekosten	173'000.--	46'000.--
Investitionsfolgeerträge:		
Total Nettoinvestitionsfolgekosten	173'000.--	46'000.--

Finanzierungsart: 100 % durch Steuereinnahmen

In Steuerprozenten	0.08 %	0.02 %
Im Voranschlag 2009 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2'126'829		

4.3 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten des Projektierungskredites

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken (Kostentransparenz):

Kapitalfolgekosten:		Jahre 1 – 33
- Abschreibung: 3 % der Nettoinvestition		60'000.--
- Kapitalzins: 3,25 % auf 50 % der Nettoinvestition		32'000.--
Sachfolgekosten:		0.--
Personalfolgekosten		0.--
Bruttoinvestitionsfolgekosten		93'000.--
Investitionsfolgeerträge		0.--
Total Nettoinvestitionsfolgekosten		93'000.--

5. Weiteres Vorgehen

Der Gesamtleistungs-Studienauftrag soll im selektiven Verfahren 2-stufig durchgeführt werden. In der ersten Stufe soll über einen Zugang zur Aufgabe sowie über Referenzobjekte das Potential und die Erfahrung im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz dargestellt werden. In der zweiten Stufe sollen drei ausgewählte Totalunternehmerteams ein detailliertes Projekt mit verbindlichen Kostenangaben erstellen. Die Ausschreibung dieses Verfahrens erfolgt erst nach der Genehmigung des Planungskredites durch den Grossen Gemeinderat.

6. Provisorischer Terminplan

Vorbehältlich der Investitionsplanung des Stadtrates ist folgender provisorischer Terminplan für die Sanierung vorgesehen:

Genehmigung Projektierungskredit GGR	Juni 2009
Vorbereitung Submission	Januar 2009 bis Juni 2009
Submission Stufe 1	Juli 2009 bis September 2009
Projektausarbeitung / Angebot Stufe 2	November 2009 bis März 2010
Projektbereinigung / Kreditermittlung	Mai 2010 bis November 2010
Projekt- und Kreditgenehmigung SR / GGR	bis März 2011
Volksabstimmung	bis Herbst 2011
Ausführungsplanung	Herbst 2011 bis Sommer 2012
Realisierung Provisorium	Frühjahr 2012 bis Sommer 2012
Realisation Umbauten, Sanierungen	Sommer 2012 bis Frühjahr 2014
Bezug	Sommer 2014
Umgebungsarbeiten	Sommer 2014 bis Herbst 2014

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Soziales übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage:

- Situationsplan Adlergarten; inkl. vorgesehener Provisorien

GÄRTNER - STR.

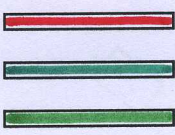
PARKPLATZ GEISELWEID

ADLER - STR.

PALM - STR.

TÖSSTAL - STR.

LEGENDE



- Adlergarten**
- Provisorium PH 1**
- Provisorium Container**

