



Auszug aus dem Protokoll vom

20. Februar 2006

---

56	13.04	Alters- und Pflegeheim
	13.04.20	Pflegewohnung 2
	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

**Vorlage Nr. 5/2006: Antrag des Stadtrates auf Erteilung eines Kredites von Fr. 440'000.-- für den Innenausbau und die Möblierung der neuen Pflegewohnung Feldstrasse**

---

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann  
Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Weisung

**A. Ausgangslage**

**Entwicklung des Zelgliquartiers, Überbauung „Giardino“ durch die GEWOBAG**

Die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG, Zürich, (Eigentümerin von 170 Wohneinheiten an der Rohr- und Bernstrasse) hat mit dem Rückbau der über 55-jährigen Liegenschaften und mit dem Neubau gemäss dem Projekt „Giardino“ begonnen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 10. Mai 2004 wurde der GEWOBAG die städtische Liegenschaft Feldstrasse 19/21 zwecks Integration ins Gesamtprojekt „Giardino“ übertragen. Gleichzeitig wird auch für die bisher an der Feldstrasse 19 untergebrachte Pflegewohnung ein neuer Standort benötigt. Dieser wurde bereits mit Baurechtsvertrag vom 8. März 2004 im Neubau (Gebäude A) der „Giardino“-Überbauung festgelegt. Gemäss Vereinbarung stellt die GEWOBAG der Stadt im Gebäude A das ganze Erdgeschoss von 380 m<sup>2</sup> während 25 Jahren für eine Pflegewohnung gratis zur Verfügung. Der spezifisch auf die Pflegewohnung ausgerichtete Innenausbau ist gemäss Vertrag von der Stadt als Mieterin zu übernehmen.

**Strategiepapier zur Alterspolitik in Schlieren**

Gemäss stadträtlichem Strategiepapier zur Alterspolitik vom Juli 2005 wird die bedarfsgerechte stationäre Versorgung von unterstützungs-, betreuungs- und pflegebedürftigen betagten Menschen angestrebt. Dabei sollen Wahlmöglichkeiten bei ambulanten und stationären Unterstützungsangeboten bestehen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist für Schlieren ein zusätzlicher Bedarf an stationären Pflegeplätzen in der Grössenordnung von zwanzig Betten für Menschen mit mittlerem bis schwerem Pflegebedarf für einen Zeithorizont von ca. fünfzehn Jahren ausgewiesen. Das Angebot für diese Menschen umfasst nebst den Hotellerieleistungen eine professionelle Pflege und Betreuung in guter Qualität rund um die Uhr. Stationäre Pflegeangebote erlauben den Verbleib in der Einrichtung in der Regel bis zum Tod.

Um dem erhöhten Bedarf an Pflegeplätzen zu begegnen, hält das Strategiepapier Alterspolitik fest, beide bestehenden Pflegewohnungen auf je neun Betten zu erweitern. Die Pflegewohnung Zürcherstrasse 18 wird per 1. Oktober 2006 in die Alterssiedlung Mühleacker verlegt. Die Pflegewohnung Feldstrasse 19 wird gemäss Vertrag mit der GEWOBAG in die neu zu erstellende Siedlung „Giardino“ integriert. Der Bezugs-termin wird voraussichtlich Anfang April 2007 sein. Beide Pflegewohnungen werden an den neuen Standorten neun statt sechs Pflegeplätze in Einzimmern aufweisen.

**B. Projekt Pflegewohnung Feldstrasse**

Die auf 380 m<sup>2</sup> ausgelegte neue Pflegewohnung wird mit einem betriebsfreundlichen Innenausbau verwirklicht. Insbesondere die Elektroinstallationen (Lichtsteuerung, Personennotrufanlage, Brandmeldeanlage etc.) sind für einen optimalen Betrieb einer Pflegewohnung von grosser Bedeutung. Das Pflegebad wird mit einer Hebewanne mit seitlichem Einstieg bestückt, um den Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Pflegepersonal optimale und gesundheitsschützende Bedingungen zu schaffen. Die Bodenbeläge



werden rutschsicher, pflegeleicht, robust und wohnlich ausgestaltet. Die Umgebungsgestaltung der im Erdgeschoss liegenden Pflegewohnung erfüllt Ansprüche für dementengerechtes Wohnen.

### C. Nutzung und Bedürfnisse des Betriebs

Ausbau und Einrichtung einer neu zu erstellenden Pflegewohnung erfordern eine sorgfältige und umfassende Planung. Dabei bilden Ansprüche und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie optimale betriebliche Strukturen eine beachtliche planerische Herausforderung.

Bewohnerinnen und Bewohner einer Pflegewohnung sind überwiegend mittel bis schwer pflege- und unterstützungsbedürftig. Sie verbringen ihren letzten Lebensabschnitt mit physischen und psychischen Beeinträchtigungen, verbunden mit Einschränkungen der Autonomie und Neuorientierung in einem gemeinschaftlichen Haushalt. Förderung und Erhalt von Selbständigkeit und Selbstbestimmung der Bewohner und Bewohnerinnen sind anerkannte Standards in der Pflege und Betreuung betagter Menschen. Der Aufenthalt in einer stationären Pflegeeinrichtung über Monate und Jahre hinweg wird als schwerwiegenden Einschnitt in die persönliche Lebensgestaltung empfunden.

Eine Pflegewohnung muss baulich berechnete Ansprüche bezüglich Komfort, Sicherheit und Orientierung erfüllen. Der grosse Anteil von Bewohnerinnen und Bewohnern mit demenziellen Beeinträchtigungen bedingt ein hohes Mass an Sicherheit und Orientierung sowie geschützte, weglaufsichere Bewegungsräume innerhalb und ausserhalb der Pflegewohnung.

Nebst Ansprüchen von Bewohnerinnen und Bewohnern müssen betriebliche Erfordernisse und Auflagen in die Planung einbezogen werden. Es gilt darauf zu achten, dass betriebliche Abläufe zweckmässig, effizient und schonend erfolgen. Sorgfältiger Ressourceneinsatz verlangt nachhaltigen gesundheitlichen Schutz des Pflege- und Betreuungspersonals. Schwere körperliche und psychische Arbeitsbelastungen müssen soweit möglich mit baulichen Massnahmen und geeigneter Infrastruktur minimiert werden. Eine Pflegewohnung mit zeitgemäßem Ausbaustandard verfügt heute über eine Bewohnernotrufanlage, ein ergonomisch optimiertes Pflegebad und eine Brandmeldeanlage.

### D. Kosten

Die Vermieterin (GEWOBAG) erstellt die für die Pflegewohnung bestimmte Wohnung mit üblichem Mietwohnungsstandard. Die zusätzlichen Innenausbaukosten (Ergänzungen) im Betrag von Fr. 340'000.-- sowie Möblierungskosten von Fr. 100'000.-- gehen zulasten der Stadt.

Arbeitsgattung	Innenausbau/Möblierung
Sonnenschutz	Fr. 15'000.--
Elektroanlagen	Fr. 102'800.--
Heizungsanlage	Fr. 5'000.--
Lüftungsanlage	Fr. 4'000.--
Sanitäranlagen	Fr. 63'000.--
Kücheneinbauten	Fr. 10'000.--
Metallbauarbeiten	Fr. 5'000.--
Wandschränke/Türen/Handläufe	Fr. 36'900.--
Trennwände	- Fr. 2'000.--
Bodenbeläge	Fr. 26'800.--
Wandbeläge Plattenbeläge	Fr. 3'500.--
Malerarbeiten	Fr. 1'500.--
Reserve, Unvorhergesehenes	Fr. 44'000.--
<i>Zwischentotal</i>	<i>Fr. 315'500.--</i>
- MWST 7,6 %	Fr. 23'978.--
<b>Total Innenausbau inkl. MWST (gerundet)</b>	<b>Fr. 340'000.--</b>
Möblierung/Ausstattung (inkl. MWST)	Fr. 100'000.--
<b>Total Innenausbau und Möblierung (inkl. MWST)</b>	<b>Fr. 440'000.--</b>

In der Investitionsrechnung 2006 ist ein erster Ausgabenanteil von Fr. 160'000.-- enthalten. Der Restbetrag von Fr. 280'000.-- ist 2007 in die Investitionsrechnung aufzunehmen.



#### E. Subvention der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich

Nach Absprache mit der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich werden rund 20 % der Innenausbaukosten (ohne Möblierung) subventioniert. Das definitive Gesuch wird rechtzeitig eingereicht.

#### F. Miet- und Betriebskosten

Die heute bereits an der Feldstrasse 19 geführte Pflegewohnung mit sechs Betten ist im laufenden Budget enthalten. Die aus der Erweiterung von sechs auf neun Betten entstehenden Betriebs- und Reinigungskosten werden ab 2007 budgetwirksam. Während 25 Jahren (ab Erstbezug im Frühjahr 2007) wird das Erdgeschoss von 380 m<sup>2</sup> ohne Mietzinsfolge für die Stadt von der GEWOBAG zur Verfügung gestellt. Der Bereich Liegenschaften stellt dem Ressort Soziales intern einen monatlichen Mietzins von Fr. 6'000.-- in Rechnung. Die Heiz- und Nebenkosten werden von der GEWOBAG direkt dem Ressort Soziales verrechnet.

#### G. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden sich auf den städtischen Haushalt auswirken und betragen gemäss den Richtlinien der kantonalen Direktion der Justiz und des Innern:

- Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) 10 %	Fr. 44'000.--	
- Betriebliche Folgekosten Pflegewohnung, inkl. Reinigung	Fr. 50'000.--	(Erhöhung von 6 auf 9 Plätze)
Total jährliche Folgekosten	Fr. 94'000.--	

#### H. Termine

Mit der Erstellung des für die Pflegewohnung vorgesehenen Gebäudes A wird im Frühjahr 2006 begonnen. Der Bezug der Pflegewohnung dürfte im Frühjahr 2007 erfolgen.

#### I. Schlussbemerkungen

Schlieren verzeichnet im Zeitraum der nächsten fünfzehn bis zwanzig Jahre einen erhöhten Bedarf an Pflegeplätzen. Pflegewohnungen sind überschaubare stationäre Einrichtungen, welche familienähnliche Tagesstrukturen mit professionellem Pflege- und Betreuungsangebot rund um die Uhr verbinden. Vor allem Menschen mit demenziellen Beeinträchtigungen bieten Pflegewohnungen den räumlichen und sozialen Orientierungsrahmen, welcher ihnen Sicherheit und Geborgenheit vermittelt.

Zukünftige Bewohnergenerationen fordern vermehrt Raum und Komfort. Sie erwarten professionell erbrachte Pflege- und Betreuungsleistungen, Zuwendung und respektvollen Umgang mit Autonomie und Selbständigkeit. Das Pflegepersonal ist mit den sich verändernden Anspruchshaltungen seitens Bewohnerinnen und Bewohnern, Gesellschaft und Kostenträgern stark gefordert. Es ist deshalb gerechtfertigt, Bedürfnisse des Pflegepersonals aufzunehmen und bauliche und technische Möglichkeiten für einen ruhigen und optimalen Betrieb anzubieten.

#### Antrag an den Gemeinderat

1. Für den Innenausbau und die Möblierung der neuen Pflegewohnung Feldstrasse wird ein Kredit von Fr. 440'000.-- erteilt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um den Betrag, der sich durch eine Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (Dezember 2005) und der Bauausführung ergibt.

2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.
3. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt, bei der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich das Gesuch für die Ausrichtung eines Staatsbeitrages zu stellen.



4. Ziffer 1 dieses Beschlusses fällt in die abschliessende Zuständigkeit des Gemeinderates.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN  
Präsident                      Schreiber-Stv.

Peter Voser                      Urs Lienhard

Versand: 22. Februar 2006