

abstimmung

Stadt Winterthur · Volksabstimmung 27. November 2011

Stadt Winterthur



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Winterthur unterbreiten wir Ihnen die nachstehende, vom Grosse Gemeinderat am 29. August 2011 behandelte Vorlage zur Abstimmung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihren Entscheid mit dem Stimmzettel abzugeben.

Winterthur, im September 2011

Im Namen des Stadtrates:
Ernst Wohlwend, Stadtpräsident
Arthur Frauenfelder, Stadtschreiber

Gesamtsanierung Alterszentrum Adlergarten

Das Alterszentrum Adlergarten genügt baulich den heutigen Anforderungen an eine zeitgemässe Pflegeinstitution nicht mehr und soll deshalb umfassend saniert werden. Alle Zimmer werden mit einem behindertengerechten Badezimmer ausgestattet und verfügen neu über maximal zwei Betten. Das ganze Gebäude wird nach den Anforderungen des Minergie-Standards saniert. Durch die Sanierung kann die Anzahl Betten erhöht und das spezifische Wohngruppenangebot für Personen mit einer Demenzerkrankung verbessert werden. Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 49 zu 0 Stimmen) beantragen den Stimmberechtigten, dem erforderlichen Kredit von 56,26 Millionen Franken zuzustimmen.

Das Alterszentrum Adlergarten an der Gärtnerstrasse 1 wurde zwischen 1964 und 1968 erstellt und von 1974 bis 1976 erweitert. Seither ist, abgesehen von einer Fassadenrenovation und Anpassungen im feuerpolizeilichen Bereich, keine Sanierung erfolgt. Es ist offensichtlich, dass das Alterszentrum den Anforderungen, die an den zeitgemässen Betrieb eines Pflegeheimes gestellt werden, nicht mehr genügt. So verfügt der Adlergarten über eine grosse Anzahl an Drei- und Vier-Bett-Zimmern, welche sich fast nicht mehr vermieten lassen, weil Bewohnerinnen und Bewohner heute auch in einem Pflegeheim ein gewisses Mass an Privatsphäre erwarten. Auch ist es für ein modernes Alterszentrum Standard, dass alle Zimmer über ein eigenes Badezimmer verfügen; im Alterszentrum Adlergarten kann dieser Anspruch zurzeit nicht erfüllt werden. In nur ganz wenigen Zimmern gibt es ein eigenes WC. Eine separate Dusche ist nirgends vorhanden. Häufig wird auch der spitalähnliche



Das Alterszentrum Adlergarten, das in den 1960er-Jahren erstellt wurde, soll umfassend saniert werden.

Charakter des Alterszentrums Adlergarten kritisiert, welcher wenig Raum bietet, wo sich die Bewohnerinnen und Bewohner ausserhalb ihres Zimmers in einer wohnlichen und angenehmen Atmosphäre aufhalten können – beispielsweise zum Essen, wenn sie Gäste empfangen oder lesen oder fernsehen möchten.

Nicht nur betriebliche Gründe machen eine Sanierung notwendig. Angebracht ist auch eine Verbesserung der Gebäudetechnik. Ebenfalls sind Massnahmen angezeigt, welche den Energieverbrauch des Gebäudes verbessern.

All diese Gründe haben den Stadtrat veranlasst, den Sanierungsbedarf des Alterszentrums Adlergarten umfassend abklären und auch die Möglichkeit eines Neubaus prüfen zu lassen. Dabei kam man zum Schluss, dass sich zum einen der Abriss des heutigen Gebäudes und ein Neubau aus Kostengründen nicht rechtfertigen liessen. Zum anderen stellte man fest, dass ein Abbruch angesichts der guten Bausubstanz des Alterszentrums auch nicht nötig ist. Vielmehr lassen sich mit einem zukunftsgerichteten Konzept die definierten Anforderungen bei gleichzeitig akzeptablem Kostenrahmen gut erfüllen.

Ziele der Gesamtsanierung

Das ausgearbeitete Sanierungskonzept berücksichtigt das heutige Verständnis

der Pflege von betagten Menschen, die veränderten Ansprüche an Wohnqualität und -komfort sowie die aktuellen Erkenntnisse betreffend Optimierung des Energieverbrauchs eines solchen Gebäudes.

Alle Zimmer werden mit Nasszellen ausgestattet und mit maximal zwei Betten belegt. In den einzelnen Wohngruppen werden ansprechende Aufenthalts- und Essräume eingerichtet. Dies verbessert nicht nur die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern erleichtert auch dem Personal die Arbeit. Bauliche Anpassungen in den langen Gängen im Westteil des Gebäudes führen dazu, dass das Alterszentrum insgesamt wohnlicher wird und den spitalähnlichen Charakter verliert.

Trotz der Reduktion der maximalen Bettenzahl pro Zimmer wird die Gesamtsanierung des Alterszentrums Adlergarten zu keinem Abbau von Betten führen. Heute verfügt der Adlergarten über 189 Betten in 97 Zimmern. Durch eine geschickte Neuordnung der Zimmer sowie den Umbau der schlecht genutzten Westbalkone zu neuen Zimmern gelingt es, den Bettenbestand sogar zu erhöhen. Neu wird das Alterszentrum über 199 Betten in 129 Zimmern verfügen.

Mit diesem Konzept erreicht man die Standards, wie sie durch den Kanton empfohlen werden, sowohl was die Flächen der Zimmer, die sanitären Einrichtungen und die Innenausstattung, als auch was das Bettenkonzept betrifft.

Die Sanierungsmassnahmen im Detail

Im Erdgeschoss befinden sich heute Verwaltungsräume, die Küche sowie ein Esssaal und die Cafeteria. Die Verwaltungsräume sind nicht erneuerungsbedürftig. Hingegen sind Cafeteria und Küche völlig überdimensioniert und veraltet. Sie müssen darum vollständig saniert und nach modernen Gesichtspunkten umgestaltet werden. Die Verkleinerung des Esssaals erlaubt den Einbau einer geschützten Wohngruppe mit vierzehn Betten für Personen mit einer demenziellen Erkrankung. Dies hat zusätzlich den Vorteil, dass ein Teil des Parks durch entsprechende Umgestaltung ebenfalls für diese spezielle Wohngruppe genutzt werden kann. Damit besteht ein gutes und passendes Angebot für Menschen, die einer intensiven Betreuung bedürfen.

Im ersten Obergeschoss werden Räume für die Aktivierungstherapie, ärztliche Konsultationen sowie Coiffeur- und Podologieangebote geschaffen. Die restlichen Flächen werden als Bewohnerzimmer genutzt.

Im ganzen Gebäude werden die Zimmer mit behindertengerechten Nasszellen ausgestattet. Zusätzlich wird auf jedem Stock mit Bewohnerzimmern ein grosszügiger Aufenthaltsraum mit Wohnküche erstellt. Im siebten Stock werden die Terrassen aufgehoben und zu Zimmern umgebaut.



Die heutige Cafeteria ist erneuerungsbedürftig.



Die neue Cafeteria wird modern gestaltet sein. (Computerbild)



Die Zimmer genügen den heutigen Ansprüchen nicht mehr.



Die neuen Zimmer verbessern die Wohnqualität für die Bewohnenden. (Computerbild)

Besondere Beachtung wurde der innenarchitektonischen und atmosphärischen Gestaltung geschenkt. Ziel ist es, Wohnqualität und Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner gegenüber heute deutlich zu verbessern. Das Konzept lässt sich dabei vom alten Baumbestand im Park inspirieren. Die verschiedenen Holzarten werden als gestalterisches Element eingesetzt. Die Cafeteria im Erdgeschoss soll zum öffentlichen Treffpunkt des Adlertgartens werden, wo sich

Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Angehörigen genauso wohl fühlen wie die Quartierbevölkerung.

Durch den Einsatz von Holzelementen gelingt es, die Korridore auf den Zimmergeschossen optisch aufzubrechen und in den Aufenthaltsräumen eine wohnliche Atmosphäre zu schaffen. Im geschlossenen TV-Zimmer können sich die Bewohnerinnen und Bewohner zurückziehen und individuell ihre Interessen pflegen.

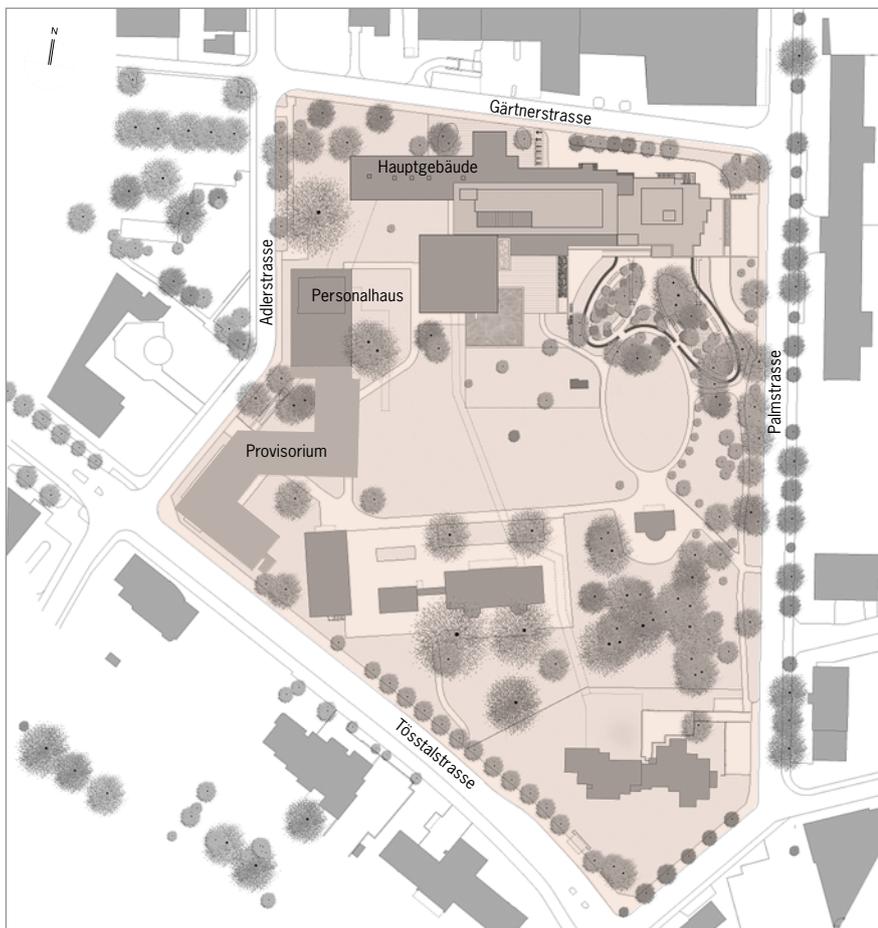
Auch in den Zimmern zieht sich das Gestaltungselement Holz durch. Fünf verschiedene Holzarten mit fünf verschiedenen zugeordneten Farben bilden fünf verschiedene Zimmertypen.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Die Sanierung führt dazu, dass das umgebaute Alterszentrum Adlertgarten den Minergie-Standard für Umbauten erreicht. Dies bedeutet, dass die Gesamtsanierung den Anforderungen von Minergie an den Klimaschutz entspricht und Rücksicht auf die Verwendung erneuerbarer Energie nimmt. Dies bedingt ein eigenständiges, an einem niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept. Im vorliegenden Fall werden jene Werte angewendet, die auch für ein Spital gelten. Damit diese Werte erreicht werden können, sind unter anderem folgende Massnahmen zur Reduktion des Heizwärmebedarfs vorgesehen:

- Die Fenster aus der Erstellungszeit werden durch solche mit einer optimalen Dreifach-Isolierverglasung ersetzt.
- Die alten Flachdächer werden ersetzt und die unbeheizten Kellerräume werden gegen das Erdgeschoss gedämmt.
- Heizkörperbrüstungen und Rollladenkästen werden innen gedämmt.

Auf eine komplette Aussenwärmedämmung wird verzichtet. Die heutige Betonfassade wurde 1998 saniert, und ein Ersatz ist weder notwendig noch finanziell vertretbar. Eine umfassende Fassa-



Der Situationsplan des Alterszentrums Adlertgarten.



Während der Umbauphase wird das Alterszentrum in einem Provisorium (Bild) und im neben dem Adlergarten gelegenen ehemaligen Personalhaus untergebracht. (Computerbild)

densanierung ist dann sinnvoll, wenn die Betonelemente ihr Lebensende erreicht haben und gleichzeitig ein totaler Fensterersatz ansteht. Dies dürfte frühestens in 25 Jahren der Fall sein.

Auch im Bereich der Gebäudetechnik sind Neuerungen vorgesehen. Die Heizverteilung, die Lüftungstechnischen Anlagen sowie die elektrischen und sanitären Installationen werden komplett mit energieeffizienten Produkten erneuert.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit erneuerbarer Energie (Fernwärme aus der Kehrichtverwertungsanlage). Sie wird über einen Fernwärmeanschluss an das lokale Fernwärmenetz von Stadtwerk realisiert. Die Wärmeabgabe in allen Gebäudetrakten wird über Heizkörper erfolgen. Im Eingangsbereich wird eine Bodenheizung eingebaut. Das Brauchwasser wird in erster Linie durch Abwärme aus der Küchenproduktion vorgeheizt. Die Nachwärmung erfolgt über Fernwärme.

In den einzelnen Gebäudetrakten werden Komfortlüftungen eingebaut. Diese sind in Raumgruppen unterteilt – abhängig von Nutzung und Betriebsart. Die Anlagen bestehen je aus einer Zu- und Abluftanlage, versehen mit einer optimierten

Wärmerückgewinnung. Das vorhandene und bis heute ungenutzte unterirdische Löschwasserreservoir wird im neuen Konzept als Kältespeicher genutzt. Die gespeicherte Kälte kann mit einfachster Technik über die Komfortlüftung bedarfsgerecht verteilt werden. Im Sommer können dadurch die Zimmer, der Saal sowie technische Räume leicht gekühlt werden.

Für die Regulierung und Überwachung der gebäudetechnischen Anlagen sowie für den Betrieb der Verdunkelungs- und Beschattungseinrichtungen und der Gebäudeeingangstüren wird ein Gebäudeleitsystem installiert. Mit diesem Leitsystem können die verschiedenen Anlagen von einem zentralen Punkt aus nicht nur überwacht, sondern auch gesteuert und optimal betrieben werden, wodurch wiederum Energie gespart werden kann.

Einrichtung eines Provisoriums

Das Alterszentrum wird so umfassend saniert, dass dies nicht bei einer gleichzeitigen Belegung, und sei es auch nur

einer teilweisen, stattfinden kann. Die durch den Umbau entstehenden Auswirkungen können weder den Bewohnerinnen und Bewohnern noch dem Personal zugemutet werden. Die geschätzte Bauzeit von rund 24 Monaten ist nur realistisch, wenn das Gebäude leer steht.

Für die Zeit des Umbaus werden deshalb zum einen das neben dem Alterszentrum Adlergarten stehende ehemalige Personalhaus, zum anderen ein zu erstellendes Provisorium als Ersatz zum Einsatz kommen. Dadurch können 150 Betten bereitgestellt werden. Da auch in den übrigen städtischen Alterszentren noch Kapazitäten vorhanden sind, wird sich der Bedarf an Plätzen decken lassen. Der Stadtrat strebt an, das Provisorium zu kaufen, damit es auch bei der in absehbarer Zukunft notwendigen Sanierung des Alterszentrums Oberwinterthur eingesetzt werden kann. Danach soll das Provisorium wieder abgebaut werden. Für diese Kaufoption ist im Kredit ein Teilbetrag von 2,5 Millionen Franken eingeschlossen.

Kosten

Der beantragte Baukredit setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen (Stichtag der Kosten: 1. April 2010):

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2 120 000
Gebäude	Fr.	35 086 000
Provisorium	Fr.	7 850 000
Zimmer-/Bettenoptimierung	Fr.	720 000
Betriebseinrichtungen (Nutzerbauten, Wäscherei)	Fr.	450 000
Umgebung	Fr.	200 000
Baunebenkosten	Fr.	2 670 000
Anpassungen/Rückbauten Personalhaus	Fr.	600 000
Ausstattungen	Fr.	3 790 000
Total Anlagekosten	Fr.	53 486 000
Reserve Stadtrat (ca. 5 % der Anlagekosten)	Fr.	2 674 000
Total Anlagekosten inkl. Stadtratreserve	Fr.	56 160 000
Kauf des Provisoriums	Fr.	2 500 000
Gesamtaufwand	Fr.	58 660 000
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite	Fr.	- 2 400 000
Zu bewilligender Baukredit	Fr.	56 260 000

Investitionsfolgekosten

Kapital- und Sachfolgekosten werden sich in den kommenden zehn Jahren netto auf jährlich rund 5,43 Millionen Franken belaufen. In den folgenden zwanzig Jahren werden sie bei jährlich rund 1,87 Millionen Franken liegen.

Termine

Falls die Stimmberechtigten dem Projekt zustimmen, wird anschliessend die Detailplanung erfolgen und kann das Provisorium im Oktober 2012 bezogen werden. Nach einer Bauzeit von rund 24 Monaten wird das sanierte Alterszentrum Adlergarten ab September 2014 den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen.

Die Behandlung im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 29. August 2011 mit 49 zu 0 Stimmen ohne Enthaltungen gutgeheissen.

Das Parlament war sich einig, dass das Alterszentrum Adlergarten dringend und umfassend saniert werden muss. Dank der Gesamtsanierung könnten die herrschende Spitalatmosphäre eliminiert, die räumlichen und sanitären Bedingungen den heutigen Ansprüchen angepasst und auch die Arbeitsbedingungen für das Personal verbessert werden, wurde unter anderem ausgeführt. Unbestritten war auch der angestrebte Kauf des Provisoriums, zumal dieses bei der absehbaren Sanierung des Alterszentrums Oberwinterthur wieder zum Einsatz gelangen kann. Ausserdem kam der Stadtrat der Bitte aus dem Rat nach, bei der weiteren Planung eine externe Fachperson für altersgerechtes Bauen beizuziehen.

Antrag

Für die Realisierung des Umbaus des Alterszentrums Adlergarten und die Kaufoption Provisorium wird zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von 56,26 Millionen Franken bewilligt.

Der Kredit erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- und Minderkosten. Stichtag ist der 1. April 2010.

Wann und wo abstimmen?

Stimmabgabe an der Urne

	Samstag 26. November 10.00–18.00	Sonntag 27. November
Hauptbahnhof für Stimmende der ganzen Stadt		
<hr/>		
Winterthur-Stadt, Wahlkreis 1		
Stadthaus		10.00–12.00
Schulhäuser Neuwiesen und Tössfeld		10.30–11.30
<hr/>		
Oberwinterthur, Wahlkreis 2		
Schulhaus Ausserdorf		10.00–12.00
Kindergarten Guggenbühl		10.00–11.30
Schulhaus Hegi		10.30–12.00
Schulhäuser Talacker, Reutlingen und Stadel sowie Stimmlokal Ricketwil		10.30–11.30
<hr/>		
Seen, Wahlkreis 3		
Kirchgemeindehaus Kanzleistrasse		10.00–12.00
Schulhäuser Tägemoos, Sennhof, Iberg und Eidberg sowie Stimmlokale Gotzenwil und Oberseen		10.30–11.30
<hr/>		
Töss, Wahlkreis 4		
Kirchgemeindehaus Stationsstrasse		10.00–12.00
Freizeitanlage Dätttau		10.30–11.30
<hr/>		
Veltheim, Wahlkreis 5		
Schulhaus Löwenstrasse		10.00–12.00
Schulhaus Schachen		10.30–11.30
<hr/>		
Wülflingen, Wahlkreis 6		
Schulhaus an der Eulach		10.00–12.00
Schulhäuser Langwiesen und Neuburg		10.30–11.30
<hr/>		
Mattenbach, Wahlkreis 7		
Schulhaus Gutschick		10.00–12.00
Schulhaus Schönergund		10.30–11.30

Briefliche Stimmabgabe

Für die briefliche Stimmabgabe sind die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis zu beachten. Das Kuvert ist rechtzeitig zu retournieren, damit es spätestens am Samstag vor dem Urnengang um 12.00 Uhr beim Stimmregister eintrifft.

Vorzeitige Stimmabgabe

In der Woche vor dem Abstimmungstag können Stimmberechtigte ihre Stimmzettel bei der Einwohnerkontrolle, Stadthausstrasse 21, 2. Stock, wie folgt vorzeitig abgeben:

Donnerstag 8.00 bis 18.30 Uhr
Freitag 8.00 bis 16.00 Uhr

(Stellvertretung erlaubt, beachten Sie dazu die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis.)

Auskünfte

Stimmberechtigte, deren Abstimmungsunterlagen unvollständig sind, können sich an Telefon 052 267 57 53 wenden (Stimmregister).

Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 27. November 2011, im Internet veröffentlicht.
www.stadt.winterthur.ch

Stadt Winterthur 