



Angebots- und Immobilienstrategie Alter und Pflege Stadt Winterthur

Sich aufgehoben und sicher fühlen.



Alter und Pflege – alles unter einem Dach

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Die Stadt Winterthur will ihren älteren Einwohnerinnen und Einwohnern Angebote zur Verfügung stellen, die es ihnen ermöglichen, ein selbstbestimmtes Leben zu führen und sich in ihrem Zuhause sicher und wohl zu fühlen. Um diesen Anspruch auch in Zukunft optimal erfüllen zu können, hat Alter und Pflege auf Grundlage der Masterplanung Pflegeversorgung der Stadt Winterthur eine umfassende Angebotsstrategie entwickelt und darauf abgestimmt die entsprechende Immobilienstrategie erarbeitet. Sie halten die Broschüre in den Händen, die das Wichtigste aus den beiden Strategien zusammenfasst.

Die Bevölkerung wächst und die Menschen werden älter. Der Bedarf an geeigneten Wohnformen sowie individuellen Unterstützungs- und Pflegeangeboten nimmt zu. Der Wunsch, möglichst lange selbstbestimmt in der vertrauten Umgebung leben zu können, führt zu einer Verschiebung der Nachfrage von stationären zu ambulanten und betreuten Angeboten. Der Anspruch an eine zeitgemässe Infrastruktur und bedarfsgerechte, auf die individuelle

Lebenssituation angepasste Dienstleistungen steigt.

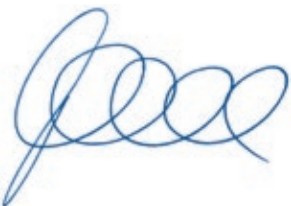
Die städtischen Alterszentren haben teilweise einen grösseren Sanierungsbedarf. Die nötigen baulichen Anpassungen der Infrastruktur bedingen eine langfristige und sorgfältige Gesamtplanung.

Schwerpunkte der Angebotsstrategie sind der Ausbau der Spitex-Leistungen sowie der Auf- und Ausbau von Angeboten für Wohnen mit Service. Temporäre Aufenthalte in den Alterszentren nach einem Unfall oder einer Erkrankung sollen es den Betroffenen ermöglichen, später wieder in ihr eigenes Zuhause zurückkehren zu können. Mit der Gesundheitsberatung Daheim wird die Gesundheitskompetenz der älteren Menschen gestärkt. Die Durchlässigkeit der verschiedenen Angebote und die proaktive Begleitung machen einen Wechsel der Betreuungs- und Wohnform niederschwellig möglich.

Die Immobilienstrategie beschreibt das Vorgehen, mit dem Alter und Pflege die Infrastruktur weiterentwickeln und mittel- bis längerfristig

der veränderten Nachfrage anpassen will. Damit ist auch eine gute Grundlage für die langfristige Investitionsplanung gegeben.

Alter und Pflege betreibt fünf Alterszentren und sechs Spitex-Zentren in den Stadtkreisen. Dadurch verfügt der Bereich über ideale Voraussetzungen, mit einem durchgängigen Versorgungsmodell der Winterthurer Bevölkerung ein umfassendes Angebot an qualitativ hochstehenden und individuell nutzbaren Dienstleistungen anbieten zu können – alles unter einem Dach.



Stadtrat Nicolas Galladé
Vorsteher Departement Soziales



Markus Wittwer
Leiter Alter und Pflege



Angebotsstrategie

Eine sichere, zukunftsweisende Pflegeversorgung für die ältere Bevölkerung in Winterthur

Der Bereich Alter und Pflege erbringt ambulante und stationäre Dienstleistungen für die Unterstützung und Pflege von älteren Menschen. Er ist von der Stadt Winterthur beauftragt, allen Einwohnerinnen und Einwohnern ein bedarfsgerechtes Pflege-, Betreuungs- und Unterstützungsangebot zur Verfügung zu stellen, unabhängig von ihrem wirtschaftlichen und sozialen Status.

Dazu werden die Angebote und Dienstleistungen den sich verändernden Rahmenbedingungen, Anforderungen und Bedürfnissen kontinuierlich angepasst und weiterentwickelt. Um den Leistungsauftrag der Stadt Winterthur weiterhin bestmöglich erfüllen zu können, wurde die Angebotsstrategie erarbeitet.

Alter und Pflege Stadt Winterthur ist der grösste Leistungsanbieter mit zahlreichen ambulanten und stationären, eng miteinander vernetzten Gesundheitsdienstleistungen für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt.

Mit den fünf Alterszentren sowie der Spitex bietet Alter und Pflege ein vielfältiges Dienstleistungsangebot vor allem für ältere Menschen an. Die Dienstleistungen sollen von allen Einwohnerinnen und Einwohnern, unabhängig von ihrem sozialen oder wirtschaftlichen Sta-

tus, in Anspruch genommen werden können. Die Mitarbeitenden leisten mit Professionalität und Empathie einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität betagter und kranker Menschen.

Die sechs Spitex-Zentren – verteilt auf die Quartiere der Stadt Winterthur – gewährleisten die Nähe zu den Menschen, die aus gesundheitlichen Gründen Unterstützung zu Hause benötigt. Die fünf Alterszentren bieten Seniorinnen und Senioren verschiedene Wohnformen an; mit Pflegeangeboten sowie umfassenden ergänzenden Dienstleistungen, die auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmt sind. Die enge Zusammenarbeit von Spitex und Alterszentren macht einen Wechsel von Wohn- und/oder Betreuungsformen einfach und ohne Versorgungsunterbrüche möglich.

Als eigenständiger Bereich innerhalb des Departements Soziales orientiert sich Alter und Pflege an den Vorgaben der Stadt Winterthur und gestaltet seine Geschäftstätigkeit auch nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Die Eigenwirtschaftsbetriebe Alterszentren und Spitex führen eine eigene Betriebsrechnung mit Betriebsreserve und Investitionsrechnung. Das heisst, sie müssen sämtliche Investitionen und betrieblichen Schwankungen aus ihren Erträgen finanzieren.

Winterthur hat einen Plan

Die Stadt Winterthur stellt sicher, dass alle pflegebedürftigen Personen mit Wohnsitz in Winterthur für sie geeignete Unterstützungsangebote finden. Um diese Aufgabe auch in Zukunft umfassend erfüllen zu können, wurde ein Masterplan erarbeitet und Anfang Juni 2021 vorgestellt.

Im Masterplan Pflegeversorgung werden gesellschaftliche Entwicklungen und Trends beschrieben und die rechtlichen Rahmenbedingungen der Pflegeversorgung erläutert. Neben der Bestimmung von Grundsätzen der Versorgungssteuerung legt er Ziele der Pflegeversorgung fest und definiert Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele. Alter und Pflege hat zur Umsetzung der im Masterplan Pflegeversorgung formulierten Massnahmen einen umfassenden Leistungsauftrag.

Entwicklung verändert Nachfrage

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Anzahl unterstützungs- und pflegebedürftiger Personen in den kommenden Jahren deutlich steigen. Die meisten Menschen möchten möglichst lange zu Hause leben. Um sich daheim sicher und wohl zu fühlen, benötigen sie bei Bedarf ambulante Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Unterstützung in der Bewältigung des Alltags. Die Anzahl der Personen, die aufgrund zunehmender Fragilität zwar auf Unterstützungs- und Pflegeleistungen angewiesen sind, aber noch kein stationäres Angebot brauchen, wird weiter zunehmen.

Auch nach akuten Gesundheitseinbrüchen, wie beispielsweise einem Schlaganfall oder einer Fraktur nach einem Sturz, möchten viele äl-

tere Menschen wieder in ihre eigene Wohnung zurückkehren. Voraussetzungen dafür sind ein spezifisches Unterstützungskonzept und eine durchgehende Versorgungskette. Ein Wechsel zwischen den verschiedenen Pflege- und Betreuungsangeboten muss niederschwellig möglich sein.

Anforderungen für die letzte Lebensphase

Stationäre Wohn- und Betreuungsformen werden künftig grösstenteils von hochbetagten, gesundheitlich stark eingeschränkten Menschen mit Mehrfacherkrankungen genutzt werden. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer wird sich verkürzen, während Pflegeintensität und -komplexität steigen werden. Palliativ Care und interprofessionelle Betreuung werden ebenso an Bedeutung gewinnen wie temporäre Aufenthalte. Die hoch entwickelte Medizin macht es möglich, auch im hohen Alter noch komplexe Eingriffe und medizinische Behandlungen vorzunehmen. Damit steigt die Nachfrage nach temporären Angeboten wie Akut- und Übergangspflege und gerontologischer Rehabilitation. Die «Babyboomer-Generation» hat höhere Ansprüche an Autonomie, Individualität, Dienstleistungen und Wohnkomfort. In der Regel sind heute nur noch genügend grosse Einzelzimmer mit integrierter Nasszelle nachgefragt. Mehrbettzimmer sind, abgesehen von spezifischen Betreuungssituationen, kaum mehr marktfähig.

Um die gemeindeeigenen Angebote zukunftsgerichtet und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, hat Alter und Pflege auf der Basis des Masterplans Pflegeversorgung eine Angebotsstrategie erarbeitet.



**«Sich im Alter sicher
und gut aufgehoben fühlen.»**

Vision Alter und Pflege

Herausforderungen

Der Masterplan Pflegeversorgung zeigt die Entwicklung und gesellschaftlichen Veränderungen auf. Es sind verschiedene Faktoren, welche die Angebotsplanung und -entwicklung von Alter und Pflege zu einer Herausforderung machen.

Doppelte demografische Alterung

Die Generation der geburtenstarken Jahrgänge kommt in ein Alter, in dem sie die Dienstleistungen von Alter und Pflege vermehrt in Anspruch nehmen wird. Gleichzeitig wird die Lebenserwartung in Zukunft noch weiter steigen. Diese doppelte demografische Alterung führt zu einer Zunahme der Nachfrage nach Unterstützungs- und Pflegeleistungen.

Grundbedürfnisse älterer Menschen im gesellschaftlichen Wandel

Unabhängigkeit, Individualität und Selbstständigkeit gehören heute zu den grundlegenden Ansprüchen von älteren Menschen. Selbstbestimmung auf der einen und Sicherheit und soziale Teilhabe auf der anderen Seite sollen sich nicht ausschließen.

Ältere Menschen möchten möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben. Die Nachfrage nach ambulanten Leistungen wie Spitex sowie intermediären Angeboten wie Wohnen mit Service oder temporäre Pflegeaufenthalte nimmt entsprechend stark zu. Dadurch wird ein Eintritt in eine stationäre Einrichtung erst bei einer fortgeschrittenen Pflegebedürftigkeit erfolgen. Die Nachfrage nach stationären Angeboten wird sich verlangsamen. Gleichzeitig haben die Platz- und Komfortansprüche –

Einzelzimmer mit eigener Nasszelle – jedoch deutlich zugenommen.

Bedarf an finanzieller Unterstützung

Im Alter werden auch künftig viele Menschen auf Ergänzungsleistungen angewiesen sein, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können. Diese Personen sind auf bezahlbare Angebote angewiesen, sowohl im ambulanten wie auch im intermediären und stationären Setting.

Ambulant vor stationär

Vor allem im ambulanten und im intermediären Bereich, wie Spitex und Wohnen mit Service, wird mit einer stark wachsenden Nachfrage gerechnet. Der stationäre Bereich dürfte nur langsam wachsen, gleichzeitig wird jedoch die Pflegeintensität bei den Bewohnerinnen und Bewohnern deutlich zunehmen.

Die Nachfrage nach temporären Aufenthalten, mit dem Ziel, wieder nach Hause zurückzukehren, wird steigen.

Auch für Menschen mit Demenzerkrankungen oder einer psychischen Erkrankung braucht es künftig vermehrt spezifische Wohn- und Unterstützungsangebote.

Modulares Leistungsangebot

Künftig dürften die Leistungen von Alter und Pflege weniger als Gesamtpaket in Anspruch genommen werden. Vielmehr besteht das Bedürfnis, die Leistungen modular und entsprechend dem aktuellen und individuellen Bedarf nutzen zu können.

**«Im Zentrum des Handelns
stehen die Bedürfnisse der Be-
wohnenden der Alterszentren
und der Klientinnen und
Klienten der Spitex.»**

Mission Alter und Pflege



Fazit für die Angebotsentwicklung von Alter und Pflege

Indem Alter und Pflege alle Angebote und Dienstleistungen unter einem Dach vereint, lassen sich die verschiedenen Leistungen aufeinander abstimmen, ergänzen und optimieren. Es wurden verschiedene Schwerpunkte festgelegt, welche die Angebotsentwicklung steuern sollen.

Ambulant vor stationär

Die Ausrichtung der Angebote «ambulant vor stationär» entspricht dem Bedürfnis der älteren Bevölkerung, möglichst lange und auch mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen im vertrauten Umfeld wohnen bleiben zu können.

Weiterentwicklung intermediärer Bereich

In den eigenen vier Wänden zu wohnen, bei Bedarf jedoch verschiedene Unterstützungsangebote und Pflege in Anspruch nehmen zu können, das wünschen sich viele ältere Menschen. Das Angebot Wohnen mit Service ermöglicht die Vertrautheit der eigenen Wohnung und erfüllt gleichzeitig das Bedürfnis nach Sicherheit und Unterstützung.

Kein weiterer Ausbau des stationären Angebots

Aktuell verfügt Alter und Pflege über rund 640 stationäre Pflegeplätze. Wenn es gelingt, Pflegebedürftige entsprechend ihrem Bedürfnis vermehrt ambulant und intermediär anstatt

stationär zu unterstützen und zu betreuen, genügen die verfügbaren Pflegeplätze. Der Bedarf ist auch in Zukunft gesichert. Dabei ist auch das Angebot weiterer Anbieter in der Stadt Winterthur zu berücksichtigen.

Frühzeitige Abklärung und professionelle Begleitung

Je früher die Wohn- und Pflegebedürfnisse von älteren Menschen erfasst werden, desto besser kann auf die individuellen Anliegen eingegangen und zeitgerecht eine passende Lösung gefunden werden.

Mit der Gesundheitsberatung Daheim entsteht ein niederschwelliges Angebot, das es möglich macht, den Unterstützungsbedarf frühzeitig abzuklären und zu erfassen. Nach Bedarf wird das engere Umfeld wie Angehörige und Hausärztinnen und -ärzte einbezogen. Auf diese Weise werden mögliche Hemmschwellen abgebaut, sodass die Inanspruchnahme und/oder Anpassung von Leistungen rechtzeitig geplant und angegangen werden kann. Die Gesundheitskompetenz soll durch das Angebot gestärkt werden.

Rasch verfügbare ärztliche und therapeutische Betreuung

Die ärztliche Versorgung in den Alterszentren Adlergarten und Oberli wird durch Ärztinnen

und Ärzte des Departements Medizin/Geriatrie des Kantonsspitals Winterthur KSW im bewährten Heimarztsystem sichergestellt. In den übrigen Alterszentren werden die Bewohnerinnen und Bewohner aktuell im Hausarztsystem betreut.

Mit diesem Konzept kann den Bewohnenden eine bedarfsgerechte und jederzeit verfügbare fachärztliche Betreuung garantiert werden. Die Ärztinnen und Ärzte sind eingebunden in den Alltagsbetrieb und können die interprofessionelle Zusammenarbeit von Medizin, Pflege, Betreuung und Therapie mitgestalten.

Das bestehende therapeutische Angebot von Physio- und Ergotherapie soll künftig noch verstärkt auf die ambulante Versorgung ausgerichtet werden.

Zeitgemässe Hotellerie- und Gastronomieangebote

Die Qualität der Hotellerieleistungen und das Dienstleistungsverständnis der Mitarbeitenden haben einen grossen Einfluss auf die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden. Service und Angebot müssen den besonderen Bedürfnissen Rechnung tragen; individuelle Bedürfnisse und Wünsche werden so weit wie möglich berücksichtigt.

Alles unter einem Dach

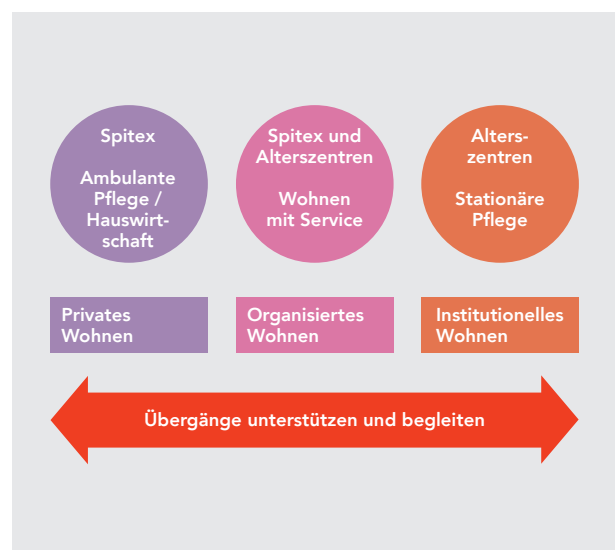
Für betagte und kranke Menschen sind Kontinuität, Verlässlichkeit und Beständigkeit wichtige Faktoren für das Wohlbefinden. Die Angebotsstrategie von Alter und Pflege orientiert sich am Modell «Alles unter einem Dach». Alle wesentlichen Leistungen im ambulanten, intermediären und stationären Bereich werden aus einer Hand angeboten und bilden eine durchgehende, lückenlose Versorgungskette. Damit verfügt Alter und Pflege über optimale Voraussetzungen, die Angebote entsprechend der Nachfrage und den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterzuentwickeln.



Dienstleistungen, die Alter und Pflege nicht selbst erbringt, sind durch die bewährte Zusammenarbeit mit fachlich qualifizierten Leistungserbringern vertraglich geregelt und sichergestellt.

Durchgehendes Versorgungsmodell Alter und Pflege

Vom unterstützten privaten über das organisierte Wohnen bis zur institutionellen Wohnform bietet Alter und Pflege ein umfassendes Angebot für alle Lebenssituationen von älteren Menschen.



Als Erstes wurde für das Alterszentrum Adlergarten ein Konzept für die durchgehende Versorgung entwickelt, das Modellcharakter für die anderen Alterszentren hat. Ziel ist, dass alle Dienstleistungen und Angebote auf dem Areal angesiedelt sind. Dadurch sind die Wege kurz und ermöglichen einen raschen und unkomplizierten Austausch in der interprofessionellen Zusammenarbeit.

Personen mit einer tiefen Pflegeintensität sollen das Wohnen mit Service nutzen und sowohl mit hauswirtschaftlichen wie auch mit pflegerischen Leistungen individuell von der Spitex

unterstützt werden. Die ärztliche Versorgung ist durch die ambulante ärztliche Institution sichergestellt. Das Therapieangebot ist spezifisch auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet und vor Ort verfügbar. Nach einem Gesundheitseinbruch oder Spitalaufenthalt können Pflege und Rehabilitation auf der Station für temporäre Aufenthalte erbracht werden. Das interprofessionelle Betreuungskonzept hat die Rückkehr in die eigene Wohnung zum Ziel. Ist dies aus gesundheitlichen und/oder sozialen Gründen nicht mehr möglich, steht

die stationäre Pflege auf dem gleichen Areal und somit im gleichen Umfeld zur Verfügung. Weitere temporäre Angebote wie Ferienzimmer und Tageszentrum dienen primär der Entlastung von pflegenden Angehörigen. Ein Aufenthalt im Tageszentrum bietet den Gästen eine Struktur, fördert die soziale Integration und beugt einer Vereinsamung vor. Das durchgehende Versorgungsmodell ermöglicht es den Menschen, von allfälligen Spitalaufenthalten abgesehen, bis an ihr Lebensende im vertrauten Umfeld zu verbleiben.



Ambulante Angebote

Die Nachfragen nach ambulanten Leistungen im Bereich Pflege und Hauswirtschaft nehmen zu. Die Angebote der Spitex werden entsprechend angepasst und ausgebaut, um den aktuellen Marktanteil von rund 50 Prozent auf dem Platz Winterthur halten oder steigern zu können.

In der Grundversorgung ist das gesamte Angebot verfügbar:

- Hauswirtschaft
- Somatische Pflege
- Psychiatrische Pflege
- Palliative Care

Durch die enge interprofessionelle Zusammenarbeit sowie die räumliche Nähe können die Übergänge zwischen den einzelnen Angeboten geplant und professionell begleitet werden.

Die Spitex-Zentren werden dort, wo es möglich ist, räumlich in die Alterszentren integriert.

Intermediäre Angebote

Das Angebot Wohnen mit Service wird weiterentwickelt und ausgebaut. Insbesondere soll ein Teil der Wohnungen auch für Personen, die Ergänzungsleistungen beziehen, finanzierbar sein.

Bewohnende mit tiefer Pflegeintensität sollen primär das Angebot Wohnen mit Service nutzen.

Indem Wohnen mit Service einem Alterszentrum angegliedert ist, können zahlreiche betriebliche Synergien genutzt werden. Ein umfassendes Dienstleistungsangebot kann zu marktgerechten Preisen angeboten werden.

Das Dienstleistungs- und Serviceangebot von Spitex und Alterszentren enthält ein Basispaket und wird durch zahlreiche Angebote erweitert, die modular nach Bedarf und persönlichem Wunsch beansprucht werden können.

Ein Tageszentrum entlastet pflegende Angehörige und ermöglicht auch eine ambulante Nachbetreuung nach einem temporären Heimaufenthalt.

Stationäre Angebote

In Abstimmung mit der Strategie der Stadt Winterthur und dem erwarteten künftigen Bedarf wird die Anzahl der bestehenden stationären Pflegeplätze beibehalten.

Das stationäre Angebot richtet sich verstärkt auf temporäre Aufenthalte zur Rehabilitation sowie die Akut- und Übergangspflege aus.

Der Fokus liegt auf dem Grundversorgungsauftrag. Ein Ausbau der spezialisierten Angebote für die Bereiche Demenz, Alterspsychiatrie, Akut- und Übergangspflege erfolgt nur bei entsprechend grosser Nachfrage und sofern diese nicht bereits durch andere Anbieter genügend abgedeckt wird.

Eine spezialisierte Infrastruktur wird dort betrieben oder aufgebaut, wo eine spezifische Wohnform und entsprechendes Know-how nötig sind, wie beispielsweise in einer geschützten Demenzabteilung.

Von der Angebots- zur Immobilienstrategie

Die Angebotsstrategie bildet die Grundlage der Immobilienstrategie. Daraus leiten sich die Vorgaben für künftige Sanierungs-, Um- und Neubauprojekte ab, die folgenden Voraussetzungen Rechnung tragen:

- Das durchgehende Versorgungsmodell soll so weit als möglich an allen Standorten der Alterszentren umgesetzt werden.
- Die aktuell verfügbaren Plätze für die stationäre Pflege werden gehalten, ein Ausbau ist nicht vorgesehen.
- Auf den bestehenden Arealen werden bezahlbare Wohnungen saniert oder gebaut und künftig mit umfassenden Serviceleistungen als Wohnen mit Service angeboten.
- Anstelle des Heimcharakters der Institutionen vermitteln die Angebote eine einladende Wohn- und Wohlfühlatmosphäre.
- Die gesamte Infrastruktur ist möglichst vielseitig und flexibel nutzbar.

Mit einer kontinuierlichen Überprüfung des Bedarfs und der Übereinstimmung von Angebots- und Immobilienstrategie ist sichergestellt, dass den älteren Menschen in der Stadt Winterthur auch in Zukunft eine bedarfsgerechte und bezahlbare Pflegeversorgung zur Verfügung steht.



Immobilienstrategie

Die geeignete Infrastruktur zur Umsetzung der Angebotsstrategie

Die Stadt Winterthur bietet der älteren Bevölkerung eine umfassende Pflegeversorgung. Mit Angeboten, die den Klientinnen, Klienten und Bewohnenden Sicherheit und Wohlbefinden vermitteln, erfüllt Alter und Pflege diesen Leistungsauftrag. Um den Anforderungen auch in Zukunft gerecht zu werden und marktfähig zu bleiben, wurde die weiter vorne präsentierte Angebotsstrategie entwickelt.

Damit die Angebotsstrategie effektiv umgesetzt werden kann, muss sich die Infrastruktur an deren Vorgaben und Bedürfnissen ausrichten. Alter und Pflege Stadt Winterthur hat in Zusammenarbeit mit externen Fachleuten und dem Amt für Städtebau der Stadt Winterthur dafür die Immobilienstrategie entwickelt und abgeschlossen. Damit steht eine solide Grundlage für die mittel- und langfristige Immobilien- und Investitionsplanung von Alter und Pflege zur Verfügung.

Die Angebote wie auch die Nachfrage in der ambulanten, intermediären und stationären Pflegeversorgung sind im Umbruch. Wesentliche Treiber sind die gesellschaftlichen und demografischen Entwicklungen, welche die Menge und Art der Nachfrage verändern. In der Angebotsstrategie sind die wesentlichen Trends und die entsprechenden Stossrichtungen bei der Entwicklung der Angebote beschrieben. Voraussetzung für eine effektive Umsetzung der Angebotsstrategie ist die ge-

eignete, den Bedürfnissen angepasste Infrastruktur.

Ein Grossteil der Liegenschaften von Alter und Pflege ist älter als 30 Jahre und wurde bisher nie einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Einzig die Alterszentren Adlergarten und Neumarkt wurden grosszyklisch saniert. Auf der Basis der Angebotsstrategie wurden für alle Liegenschaften Entwicklungsoptionen erarbeitet und bewertet. Für die favorisierten Varianten wurden die erforderlichen baulichen und organisatorischen Massnahmen ausgearbeitet.

Mit der Immobilienstrategie von Alter und Pflege werden die strategischen Leitplanken sowie die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Immobilienportfolios festgelegt und die Schwerpunkte für die nächsten 15 bis 20 Jahre definiert.

Die Immobilienstrategie orientiert sich an den in der Angebotsstrategie festgelegten Leitplanken:

- Durchgehendes Versorgungsmodell möglichst an allen Standorten
- Kein Ausbau von stationären Pflege- und Betreuungsplätzen, Halten des Angebots
- Bau von bezahlbaren Wohnungen mit Serviceleistungen auf den bestehenden Arealen
- Mehr Wohnatmosphäre statt Heimcharakter
- Möglichst flexible Nutzung der Infrastruktur

Strategische Leitsätze

Die strategischen Leitsätze und Zielsetzungen sind langfristig ausgelegt und geben den Handlungsrahmen für die Entwicklung des Immobilienportfolios von Alter und Pflege vor. Sie orientieren sich an den Zieldimensionen der nachhaltigen Entwicklung: ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und gesellschaftliche Solidarität.

Immobilienbestand

Alter und Pflege betreibt fünf Standorte, davon einer mit einem integrierten Spitex-Zentrum, sowie fünf Spitex-Aussenstellen in den Quartieren der Stadt Winterthur. Das Immobilienportfolio umfasst dreizehn Gebäude und acht Grundstücke, die sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Winterthur befinden. Ergänzend sind zwei Flächen in Liegenschaften des Bereichs Finanzen sowie weitere fünf Flächen in Liegenschaften von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern hinzugemietet. Einige der Gebäude sind im Inventar für schutzwürdige Bauten aufgeführt.

Potenzialanalysen

Um die Möglichkeiten der vorhandenen Areale zu ermitteln, wurden Potenzialanalysen durchgeführt. Dabei wurden die gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen pro Areal ermittelt.

Als Grundlage dienten Auswertungen zur Lebensdauer der unterschiedlichen Bauteile

Der Erweiterungsneubau des Alterszentrums Adlergarten ist ein Schlüsselprojekt in der Realisierung der Immobilienstrategie. Der entsprechende Wettbewerbs- und Projektierungskredit wurde durch den Grossen Gemeinderat am 30. November 2020 genehmigt.

sowie weitere Bauzustandsanalysen der einzelnen Gebäude. Auch das im Vorfeld ausgearbeitete Richtraumprogramm diente als Grundlage zur Potenzialanalyse. Dieses umfasst insbesondere Vorgaben zu Alterswohnformen wie Wohnen mit Service, Tagesstrukturen, Wohngruppen usw. und deren Flächen unter Aspekten der Marktfähigkeit und gesetzlichen Anforderungen und dient als Leitfaden für die Planung und Realisierung der künftigen Vorhaben. Im Rahmen der Immobilienstrategie wurde das Richtraumprogramm als Grundlage für die Potenzialanalyse insbesondere für die Flächenbilanzierung genutzt.

Die Potenzialanalyse zeigt, welche Standorte den erwähnten Anforderungen bereits weitgehend entsprechen und welche Standorte ein Defizit aufweisen. Diesen Defiziten kann entsprechend den standortspezifischen Rahmenbedingungen auf unterschiedliche Weise begegnet werden.

Die Areale im Einzelnen

Es braucht Rochadefläche

Für die grossen Sanierungen und Ersatzneubauten wird zwingend Rochadefläche benötigt, da es unter Berücksichtigung einer qualitativ hochwertigen Wohn- und Arbeitsatmosphäre für Bewohnende und Mitarbeitende nicht möglich ist, die baulichen Massnahmen im laufenden Betrieb durchzuführen. Die Investition in die benötigte Rochadefläche muss nachhaltig sein, damit diese langfristig für den laufenden Betrieb genutzt werden kann. Die Reduktion der Mehrbettzimmer und die heutigen Anforderungen zur besseren Wohnatmosphäre führen zum Abbau von bestehenden Plätzen an den verschiedenen Standorten. Mit dem Weiterbetrieb des Erweiterungsneubaus nach der

Rochadezeit wird insgesamt ein Abbau von Plätzen verhindert. In einer ersten Phase ermöglicht der Erweiterungsneubau eine effiziente Rochadeplanung und ist damit ein zentrales Schlüsselbauprojekt der Immobilienstrategie.





Alterszentrum Adlergarten

Die Machbarkeitsstudie von 2019 zeigt auf, dass ein Erweiterungsneubau mit rund 120 Betten möglich ist. Dieser Erweiterungsneubau wird in einer ersten Phase als Rochadefläche genutzt und ist die Voraussetzung für die anstehenden Sanierungen der weiteren Standorte. Die bestehende Infrastruktur des Hauptgebäudes wie Küche, Wäscherei usw. hat genügend Kapazität, um die zusätzlichen Plätze mitzuversorgen.

Nach Abschluss aller Sanierungsarbeiten werden die zusätzlich geschaffenen Plätze im Al-

terszentrum Adlergarten durch eine Reduktion der Plätze im Alterszentrum Oberer sowie durch die Reduktion von Mehrbettzimmern an diversen Standorten kompensiert. Es entstehen insgesamt somit keine weiteren Pflegeplätze. Das Tageszentrum wird im Erweiterungsneubau integriert. Auf dem Areal entsteht ein Wohnen-mit-Service-Angebot mit integriertem Spitex-Zentrum.



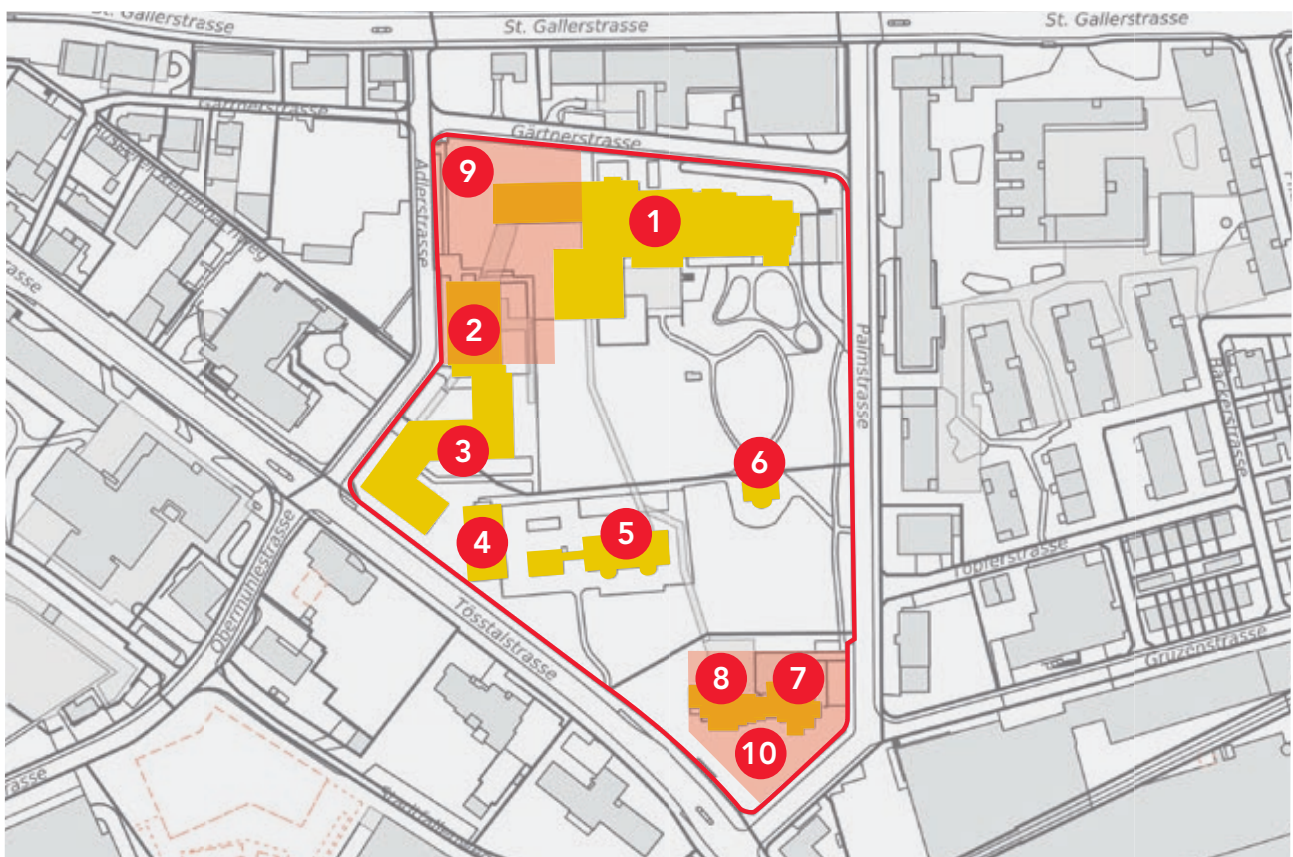


Aktuelle Gebäudenutzung

1. Gärtnerstrasse 1 (Hauptgebäude)
2. Adlerstrasse 2 (Personalhaus 1)
3. Adlerstrasse 2 (Provisorium)
4. Adlerstrasse 2a (Kleiner Adlergarten)
5. Adlerstrasse 2b (Villa mit Orangerie)
6. Adlerstrasse 2b.2 (Pavillon)
7. Wohnhaus Palmstrasse 1 (Personalhaus 2)
8. ISW Tösstalstrasse 53 (Ikarus)

Entwicklungsbaufelder

9. Baufeld Nord (erweiterter Perimeter)
10. Baufeld Süd (erweiterter Perimeter)





Alterszentrum Oberi

Die Bauten des Alterszentrums Oberi weisen eine schlechte Bausubstanz auf. Es ist abzuklären, wie weit eine Sanierung möglich und nachhaltig ist oder ob ein Ersatzneubau sinnvoll ist. Der Standort soll als Schwerpunkt für das Angebot Wohnen mit Service entwickelt werden. Ebenfalls vorgesehen ist ein reduziertes Angebot an Pflegeplätzen, damit die Bewohnenden des Zentrums auch im Falle einer Pflegebedürftigkeit nicht umziehen müssen. Das Areal verfügt zusätzlich über Reserveflächen, um auf einen sich zukünftig entwickel-

den und abweichenden Bedarf reagieren zu können.

1. Stadlerstrasse 164 (Hauptgebäude)
2. Stadlerstrasse 162 (Personalhaus 1)



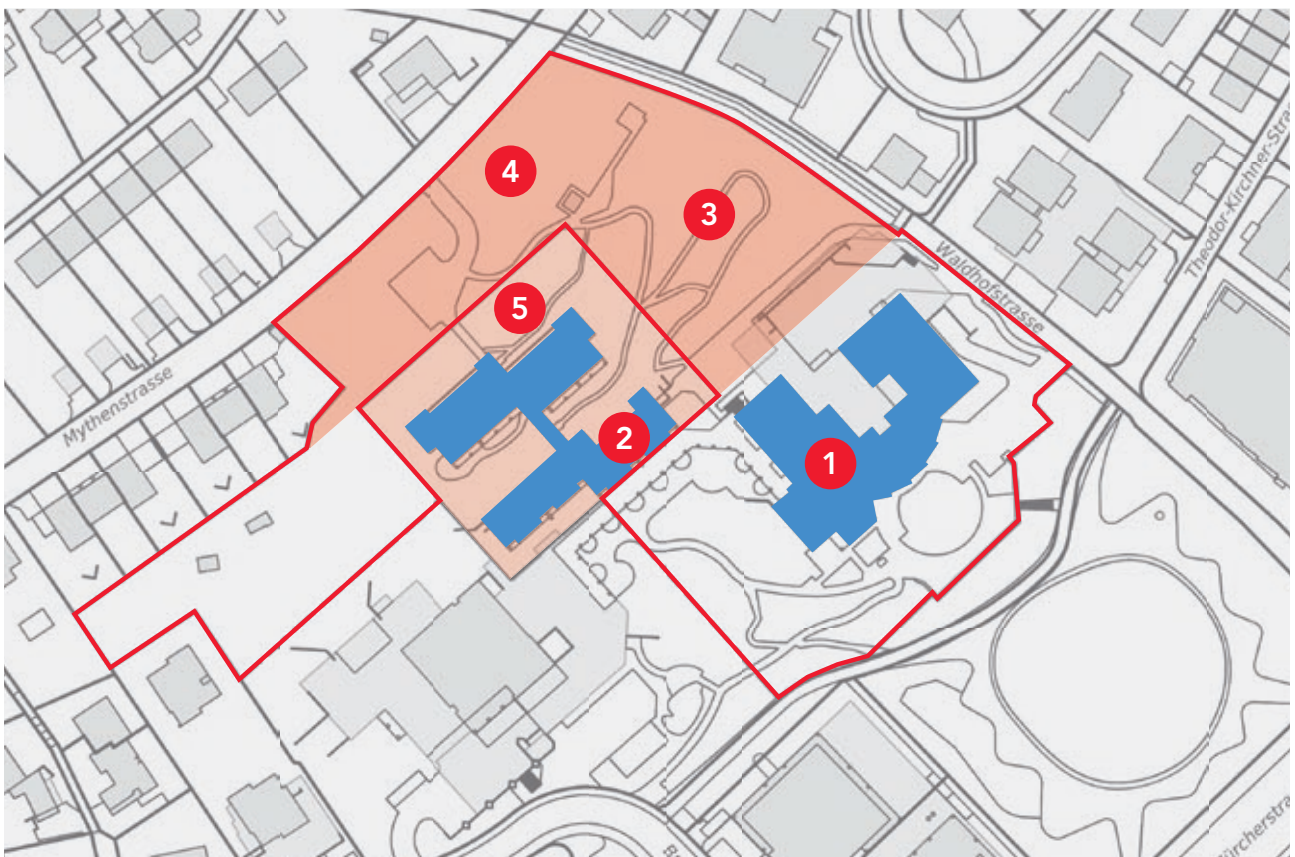


Alterszentrum Brühlgut

Der Bestandsbau des Alterszentrums Brühlgut mit rund 110 Plätzen soll weiterbetrieben werden. Die angestrebte Erhöhung des Wohncharakters ist über alle Etagen durch einen Anbau möglich.

Die von Alter und Pflege gemietete Residenz soll, in Abstimmung mit der Eigentümerin, saniert werden. Damit könnten kleinere Wohneinheiten für Wohnen mit Service kostengünstig angeboten werden. Als Alternative oder Ergänzung zu prüfen ist ein Neubau Wohnen mit Service auf dem Areal.

1. Waldhofstrasse 1 (Hauptgebäude)
2. Waldhofstrasse 5 (Residenz)
3. Wohnzone W3 (dreigeschossig)
4. Wohnzone W2 (zweigeschossig)
5. Parzelle ST8808 Baurecht GAIWO





Alterszentrum Rosental

Der Bestandsbau mit rund 100 Einzelzimmern soll weiterbetrieben werden. Die Sanierung und der Umbau des Alterszentrums Rosental ermöglichen eine Optimierung des Raumangebots und steigern die Wohnlichkeit.

1. Rosentalstrasse 65 (Hauptgebäude)

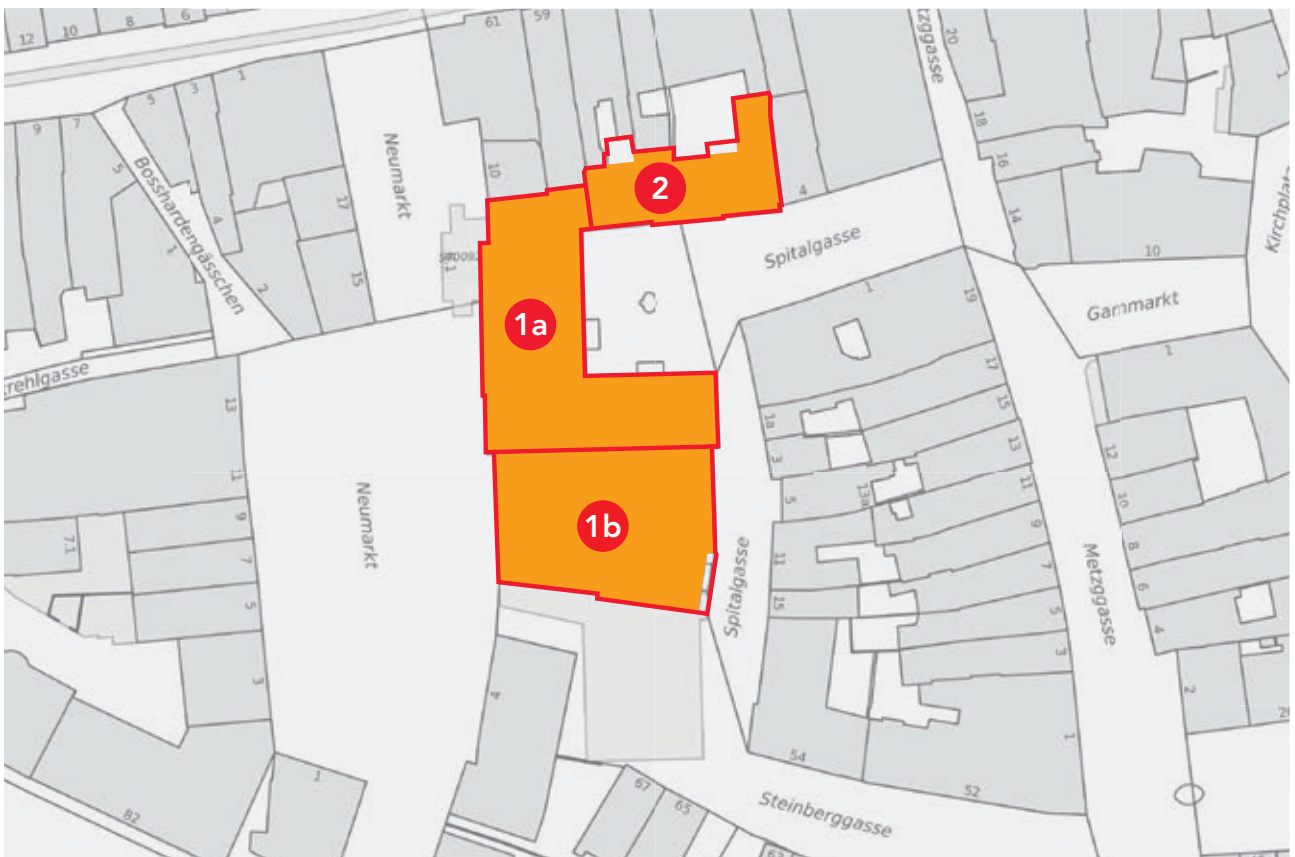




Alterszentrum Neumarkt

Aufgrund des guten Bauzustands sind für das Alterszentrum Neumarkt mittelfristig keine Massnahmen erforderlich. Das bestehende ausgewogene Angebot von stationärer Langzeitpflege und Wohnen mit Service entspricht der Angebotsstrategie weitestgehend.

- 1a. Neumarkt 8 (Hauptgebäude Altbau)
- 1b. Neumarkt 6 (Hauptgebäude Neubau)
- 2. Spitalgasse 6 (Alterswohnungen)



Umsetzung Immobilienstrategie

Die Umsetzung der Immobilienstrategie ist ein langfristiger Prozess. Die erforderlichen Anpassungen und Erneuerungen der Hauptgebäude an den Standorten Oberi, Brühlgut und Rosental stehen in direkter Abhängigkeit zur Erstellung des Erweiterungsneubaus am Standort Adlergarten. Dieser wird nach der Fertigstellung als Rochadefläche für die Sanierung der weiteren Standorte benötigt.

In einem ersten Schritt soll der Erweiterungsneubau am Standort Adlergarten realisiert werden. Der dafür erforderliche Wettbewerbs- und Projektierungskredit wurde vom Grossen Gemeinderat im November 2020 bewilligt.

Nach der Fertigstellung des Erweiterungsneubaus steht dieser als Rochadefläche für die weiteren Standorte zur Verfügung. Als nächste Projekte sind die Sanierung oder allfällige Ersatzneubauten am Standort Oberi vorgesehen. In der Folge sollen dann die Standorte Brühlgut und Rosental saniert werden. Nach Abschluss der Neubauten und Sanierungen steht der Erweiterungsneubau dann dem Alterszentrum Adlergarten für die Eigennutzung zur Verfügung. Der Sanierungszyklus soll bis ca. 2035 abgeschlossen sein.

Finanzierung

Seit 2016 werden die städtischen Alterszentren und die städtische Spitex als Eigenwirtschaftsbetriebe geführt. Für die Umsetzung der Im-

mobilenstrategie muss nach einer Grobschätzung mit Gesamtinvestitionen von rund 230 Millionen Franken gerechnet werden.

Die Finanzierung der Investitionen und der Folgekosten erfolgt im Wesentlichen über die Erträge aus den von den Bewohnenden zu entrichtenden Pensionstaxen. Investitionen in Immobilien des Bereichs Alter und Pflege sind daher nicht über den Steuerhaushalt finanziert.

Schrittweises Vorgehen

Trotz der Abhängigkeiten vom Ersatzneubau Adlergarten ist die Umsetzung der Immobilienstrategie kein Gesamtpaket. Auf der Basis von Betriebskonzepten und Raumprogrammen werden die Entwicklungsstrategien an den einzelnen Standorten auf ihre Machbarkeit hin geprüft und der Projektrahmen für die einzelnen Bauvorhaben definiert. Das etapierte Vorgehen ermöglicht es auch, vor jedem neuen Bauvorhaben die Aktualität der Angebots- und Immobilienstrategie zu überprüfen und neue Entwicklungen aufzunehmen.

Die konkreten Bauprojekte werden entsprechend den Vorgaben dem Stadtrat, dem Grossen Gemeinderat und der Stimmbevölkerung zur Genehmigung vorgelegt. Der Zeitplan für die Umsetzung der verschiedenen Bauvorhaben steht somit in engem Zusammenhang mit dem politischen Prozess.





Stadt Winterthur
Alter und Pflege
 Gärtnerstrasse 1
 8403 Winterthur
 Telefon +41 52 267 53 99
www.stadt.winterthur.ch/alterundpflege