



Protokollauszug vom

16.08.2023

Departement Soziales / Bereich Alter und Pflege:

Verpflichtungskredit von jährlich wiederkehrend 45 000 Franken für Mehrkosten Mietzins der Liegenschaft Waldhofstrasse 5

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.23.571-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Für die Mehrkosten Mietzins für die Liegenschaft Waldhofstrasse 5 wird ein Verpflichtungskredit von jährlich wiederkehrend 45 000 Franken bewilligt und dem Globalkredit der Produktegruppe Alterszentren belastet.
2. Dieser Beschluss wird nach Vertragsabschluss zusammen mit der Medienorientierung zum Thema Wohnen mit Service veröffentlicht. Das Departement Soziales wird beauftragt, die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt der Veröffentlichung zu informieren.
3. Mitteilung an: Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege, Controlling; Finanzamt; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 26. Mai 2021 hat der Stadtrat den Masterplan Pflegeversorgung verabschiedet (SR.21.387-1). Gemäss der Massnahme A.8 aus dem Masterplan Pflegeversorgung soll das städtische Angebot im Bereich Wohnen mit Service im mittleren und unteren Preissegment an den bestehenden Standorten der städtischen Alterszentren ausgebaut werden.

Die Angebots- und Immobilienstrategie von Alter und Pflege konkretisiert die Ausgangslage aus dem Masterplan Pflegeversorgung. Auf dem Areal des Alterszentrums Brühlgut wird die Umsetzung von Wohnen mit Service an der Waldhofstrasse 5, der «Residenz» angestrebt.

Baurechtsnehmerin der Liegenschaft (Baurecht bis 2029) ist die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen GAIWO. Das Haus wird aktuell von Alter und Pflege als Teil der stationären Langzeitpflege für Bewohnende mit niedriger Pflegebedürftigkeit genutzt (Einmietung). Aufgrund der infrastrukturellen Gegebenheiten gilt für diese Nutzung in der «Residenz» eine befristete Betriebsbewilligung der Gesundheitsdirektion bis am 31.12.2023 (maximale Verlängerung um 5 Jahre). Durch den Umbau und die Umsetzung von Wohnen mit Service kann die Liegenschaft Waldhofstrasse 5 weiterhin für die Versorgung von älteren Menschen genutzt werden. Das Wohnangebot richtet sich an Winterthurerinnen und Winterthurer.

2. Umbauvorhaben

Zusammen mit der GAIWO wurde ein Bauprojekt ausgearbeitet, um die Anforderungen von Wohnen mit Service zu berücksichtigen und 33 bedarfsgerechte Wohneinheiten zu erstellen, die anschliessend durch Alter und Pflege als Wohnungen mit Service untervermietet werden. Die Investitionen für das Bauprojekt werden durch die GAIWO getragen.

Durch den Umbau werden die künftigen Mietkosten (Kostenmietmodell) für Alter und Pflege schätzungsweise rund 30 000 Franken/Jahr höher ausfallen als bisher. Hierbei handelt es sich um eine aktuelle Abschätzung der GAIWO, die definitiven Mietkosten werden nach Vorliegen der Bauabrechnung und der Neuschätzung der Gebäudeversicherung berechnet.

3. Kosten

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf dem aktuellen Mietvertrag und der Einschätzung der Mietkosten nach Umbau der GAIWO:

Bezeichnung	Fr.	Betrag inkl. MWST
--------------------	------------	------------------------------

Jährliche Ausgaben Mietzins vor Umbau bis 30.4.23 (budgetiert)	Fr.	222'600.00
Neue jährliche Ausgaben infolge Mietzinserhöhung per 1.5.2023 durch Neubewertung GVZ (nicht budgetiert)	Fr.	15'768.00
Neue jährliche Ausgaben infolge Mietzinserhöhung wegen Umbau (Schätzung)		30'000.00
Jährliche Ausgaben Mietzins nach Umbau (aktuelle Schätzung)	Fr.	267'600.00
Total neue jährlich wiederkehrende Mehrausgaben Mietzins	Fr.	45'000.00

Die höheren Mietkosten infolge Neubewertung GVZ und Umbauprojekt sind im Budget 2024 (pro rata) und im FAP 2025-2027 der Produktgruppe Alterszentren eingestellt.

Während der voraussichtlichen Umbauphase von Januar bis Mitte Juni 2024 muss Alter und Pflege keine Mietkostenzahlung leisten. Der nach dem Umbau gültige Mietzins wird voraussichtlich ab Mitte Juni 2024 geschuldet und ist bis zur definitiven Berechnung provisorisch. Sollte dieser Mietzins zu tief angesetzt sein, so wird die GAIWO eine Anpassung mit einer 3-monatigen Anzeigefrist vornehmen. Es wäre in diesem Fall keine Nachzahlung durch Alter und Pflege zu leisten. Wäre der provisorische Mietzins zu hoch angesetzt würde GAIWO die zu viel verrechnete Miete zurückvergüten. Der Mietvertrag nach Umbau ist unbefristet.

4. Rechtsgrundlagen

Im Budget enthaltene neue jährlich wiederkehrende Ausgaben über 30 000 Franken bis 100 000 Franken sowie der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 21 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen.

5. Externe und interne Kommunikation

Zum vorliegenden Beschluss ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Die interne Kommunikation erfolgt über die Linie.

6. Veröffentlichung

Dieser Beschluss soll nach Vertragsabschluss zusammen mit der Medienorientierung zum Thema Wohnen mit Service veröffentlicht werden; voraussichtlich wird dies im dritten Quartal 2023 erfolgen. Das Departement Soziales ist zu beauftragen, die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt der Veröffentlichung zu informieren.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Mietvertrag vom 1. April 2008 und Nachtrag vom 1. April 2018

2. Ergänzung zum Mietvertrag betr. Umbau