

Protokollauszug vom

24.02.2021

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 13043, Alterszentrum Oberi: Gesamtsanierung
(Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.21.121-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 13043 für die Analyse Gesamtsanierung Alterszentrum Oberi im Betrag von 221 812.40 Franken (Minderkosten 278 187.60 Franken) wird genehmigt.
2. Mitteilung an: Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege, Controlling; Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau, Controlling und Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Kreditbewilligung und Ausgabenfreigabe

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 13. Juli 2011 gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziff. 9 der Gemeindeordnung zulasten des Gesamtkredites für neue Ausgaben der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens einen Kredit von 200 000 Franken für die Analyse betreffend Gesamtsanierung Alterszentrum Oberi, Projekt-Nr. 13043, bewilligt und freigegeben (Beilage).

Das Parlament hat mit Beschluss vom 10. Dezember 2012 für die Projektierung der Gesamtsanierung AZ Oberi einen Kredit von 300 000 Franken zulasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 13043, bewilligt (konstitutiver Budgetbeschluss). Die Departementsleitung Soziales hat den Kredit mit Verfügung vom 27. Juni 2013 freigegeben (Beilage).

2. Projektbeschreibung

Ausgangslage der Analyse

Anlass für die Studie war die Notwendigkeit einer grosszyklischen Erneuerung, um den weiteren Gebrauch für die nächsten 25 Jahre zu ermöglichen. Dabei mussten folgende Kriterien überprüft werden:

- Der betriebliche Ablauf musste allgemein einer Überprüfung unterzogen werden. Die Infrastruktur inklusive Zimmer sollte auf den heutigen Standard angepasst werden.
- Der Bau musste hinsichtlich baulichen Normen, energetischen Standards und bezüglich Erdbbensicherheit angepasst werden. Dabei musste geklärt werden, inwieweit dies mit dem Bestand überhaupt möglich sei.
- Höhe graue Energie für die Instandhaltung und Vergleich der Betriebsenergien.
- Höhe der Kosten für die geforderten Massnahmen.
- Möglichkeit eines Erhalts der Fassade, die architektonisch prägend ist.

Vorgehen

Über ein Variantenstudium wurden die verschiedenen Möglichkeiten für den Umgang mit der Bausubstanz erörtert. Dabei stellten sich folgende vier Varianten als sinnvoll für die Fragestellung heraus:

- V1: Gesamtsanierung: Kosten, die bei einem Fortbestand aus dem Sanierungsbedarf ohnehin entstehen.
- V2: Ersatzneubau mit minimaler Fläche, die der Bestand jetzt bietet: Kosten, die bei einem Ersatzbau ohne weitere Ansprüche entstehen.
- V3: Gesamtsanierung mit Ergänzungsneubau: Kosten, die bei Erhalt der Gebäude und gleichzeitig wünschbarem Betrieb entstehen.

- V4: Vergrößerter Ersatzneubau: Kosten, die bei einem Neubau mit wünschbarem Programm entstehen.

Fazit der Analyse

- V1 Gesamtsanierung

Die Variante V1 ist die günstigste Variante. Betrieblich ist sie mit nur noch 78 Betten nicht sinnvoll. Sie weist in der kumulierten Energierechnung keine Vorteile auf. In der Summe kann die reine Sanierung nicht empfohlen werden.

- V2 Ersatzneubau mit minimaler Fläche

Die mit der Sanierung flächengleiche Variante V2 kostet 20 % mehr als die V1, bei 82 % mehr Betten. Sie weist in der kumulierten Energierechnung keine Nachteile auf, wenn die Nutzungsdauer auf 40 Jahre angelegt ist. Betrieblich können die neusten Tendenzen in der Alterspflege weitsichtig verfolgt werden. Die Variante V2 kann als minimale Neubauvariante empfohlen werden.

- V3 Gesamtsanierung mit Ergänzungsneubau

Die Variante V3, Sanierung mit Neubauteilen, ist quasi gleich teuer wie ein flächengleicher Ersatzneubau. Die Variante erfüllt das wünschbare Raumprogramm. Die Zimmer und die Infrastruktur können gut auf die neuen Anforderungen angepasst werden. Die betrieblichen Standards und die aktuellen Baunormen können grösstenteils eingehalten werden. Sie weist in der kumulierten Energierechnung keine Vorteile auf. Im direkten Vergleich mit der Neubauvariante weist die Variante V3 keine wesentlichen Vorteile auf und kann unter den angewendeten Kriterien nicht empfohlen werden. Wenn andere Gründe (wie Identität, Image, Bauzeit, Etappierung etc.) für die Sanierungsvariante mit Neubauteilen sprechen würden, müsste ein sanfterer Umgang mit dem bestehenden Gebäude die Kosten und Energierechnung verbessern, um diese Variante rechtfertigen zu können.

- V4 Vergrößerter Ersatzneubau

Der Ersatzneubau mit wünschbarem Programm kostet in dieser Genauigkeit gleich viel wie die Variante V3. Sie weist in der kumulierten Energierechnung keine Nachteile auf, wenn die Nutzungsdauer auf 40 Jahre angelegt ist. Betrieblich können die neusten Tendenzen in der Alterspflege weitsichtig verfolgt werden. Alle Parameter des Programms und der Anforderung können frei bestimmt werden. Die Variante V4 kann als wünschbare Neubauvariante empfohlen werden.

3. Projektabrechnung

3.1. Übersicht

Projekt Nr. 13043	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit vom 13.07.2011	200 000.00	
Projektierungskredit B-Kredit vom 10.12.2012 Ausgabenfreigabe vom 28.06.2013	300 000.00	
Total Projektierungskredit	500 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung		221 812.40
Minderaufwand		278 187.60

3.2. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung wird wie folgt begründet:

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Angebots- und Immobilienstrategie Alter und Pflege wird die Gesamtsanierung des Alterszentrum Oberi neu zusammen mit der Gesamtsanierung Alterswohnungen (ehemaliges Projekt 13143) in einem neuen Projekt im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung über das gesamte Areal AZ Oberwinterthur (Projekt 21019 AZO Ersatzneubau) weiterverfolgt. Das Projekt 13043 kann entsprechend abgeschlossen werden. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in die anschliessenden Projekte und Entwicklungsarbeiten eingeflossen.

4. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 65 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur werden die Abrechnungen von Verpflichtungskrediten und Gebundenerklärungen der Investitionsrechnung vom Stadtrat abgenommen.

5. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen:

1. Projektübersicht CS2
2. Kreditübersicht mit KV BIS
3. Kreditabrechnung BIS
4. SR.10.984-2 vom 13.07.2011
5. Ausgabenfreigabe Departementsvorsteher DSO vom 28.06.2013