

Protokollauszug vom

31.03.2021

Departement Soziales / Bereich Alter und Pflege:

Alterszentrum Rosental, Umbau Alterspsychiatrie und Ertüchtigung (Projekt-Nr. 21002), Projektgenehmigung, Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe von 3 315 000 Franken (Ausführungskredit)

IDG-Status: öffentlich

SR.19.214-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für den Umbau Alterspsychiatrie und die Ertüchtigung der Liegenschaft Rosentalstrasse 65 wird genehmigt.
2. Die Aufwendungen für die Ausführung des Umbaus Alterspsychiatrie und der Ertüchtigung im Betrag von rund 3 315 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 21002, freigegeben.
3. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, Dispositiv Ziffer 2 dieses Beschlusses mit Rechtsmittelbelehrung (Stimmrechtsrekurs) amtlich zu publizieren.
4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
5. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Tiefbauamt; Departement Soziales, Alter und Pflege, Abteilung Immobilienportfoliomanagement, Controlling, Finanzkontrolle, Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das per 1. Januar 2011 in Kraft getretene Pflegegesetz verpflichtet die Gemeinden zur Sicherstellung der Pflegeversorgung. Der gesetzliche Versorgungsauftrag umfasst insbesondere auch Leistungen an Personen mit psychiatrischen Diagnosen oder demenziellen Erkrankungen (vgl. § 3 Verordnung über die Pflegeversorgung).

Seit 2014 führt das Alterszentrum Rosental im 6. Obergeschoss eine alterspsychiatrische Wohngruppe. Ein frei zugänglicher Aussenbereich fehlt. Um den heutigen Vorgaben der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich zu entsprechen, soll das Erdgeschoss mit möglichst wenig baulichen Veränderungen in helle und grosse Räume für eine geschlossene Wohngruppe für ältere psychisch kranke Menschen umgewandelt werden. Der neu zu gestaltende Aussenraum soll einerseits den behördlichen infrastrukturellen Anforderungen Rechnung tragen und andererseits einen Mehrwert für die Bewohnenden der alterspsychiatrischen Wohngruppe bringen.

Das von den Architekten Klaiber, Affeltranger und Zehnder geplante Alterszentrum an der Rosentalstrasse in Winterthur wurde 1978 erstellt und 1998 mit einem Ergänzungsbau erweitert. Das Ensemble weist hohe architektonische Qualitäten auf und steht unter Denkmalschutz. Die im Juli 2016 durchgeführte Analyse der Bausubstanz ergab, dass das Gebäude eine mittlere bauliche Beschaffenheit aufweist. Die Liegenschaft wurde seit ihrem Bestehen keiner grosszyklischen Erneuerung unterzogen. Aufgrund des mittleren baulichen Zustands wurde eine maximale Restnutzungsdauer von 15 Jahren definiert.

Im Auftrag des Bereichs Alter und Pflege beauftragte das Amt für Städtebau, Hochbau, im Jahr 2018 ein Architekturbüro und weitere Fachplanende mit einer Machbarkeitsstudie für den Einbau einer alterspsychiatrischen Abteilung im Erdgeschoss des Alterszentrums Rosental.

Mit Beschluss vom 3. April 2019 (SR. 19.214-1) hat der Stadtrat einen Projektierungskredit von 200 000 Franken für den Umbau der Alterspsychiatrie genehmigt. Im Rahmen eines Einladungsverfahrens erfolgte anschliessend die Auswahl eines geeigneten Planungsbüros, welches den Auftrag zur Ausarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlags erhielt.

2. Projekt

Das Projekt umfasst eine geschlossene Alterspsychiatrie, die neu im Erdgeschoss untergebracht wird und Platz für 11 Bewohnende bietet. Die sieben bereits bestehenden Bewohnenden-Zimmer

werden mit vier weiteren Einheiten ergänzt. Die Zimmer werden mit alters- und behindertengerechten Nassräumen sowie einem Einbauschränk und einer Garderobe ausgestattet.

Zentrales Element bildet der grosse Aufenthaltsraum, der sich in einen Koch- und einen Essbereich sowie einen abtrennbaren Wohnraum gliedert. An den Aufenthaltsraum schliesst ein ebenerdiger Aussensitzplatz an, der direkten Bezug und Zugang zum neu gestalteten Therapiegarten hat. Ein weiterer Bereich mit Zugang zum Aussenplatz im Süden sowie ein Ruheraum ergänzen das Angebot für die Bewohnenden. Im Wohngruppenbüro stehen dem Büropersonal Arbeitsplätze und eine Besprechungsmöglichkeit zur Verfügung. Die Baumassnahmen werden mit minimalen Eingriffen in die vorhandene Gebäudestruktur bzw. Umgebungsgestaltung realisiert.

Der Aussenraum im Norden wird als Therapiegarten gestaltet und bietet unterschiedliche Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten, Bewegung und individuelle Beschäftigung. Aufgrund der angrenzenden, stark befahrenen Schaffhauserstrasse muss die Auflage erfüllt werden, die Lärmimmissionen mit einer zusätzlichen Lärmschutzwand zu reduzieren. Aufgrund der Strassensanierung Rosentalstrasse, geplante Ausführung ab Mitte 2022 (SR.20.486-1), sind im Süden zudem Anpassungen an der Umgebungsgestaltung erforderlich.

Die Räume für das Therapieangebot und der Eingangsbereich sollen gleichzeitig angepasst werden. Mit dem neu offenen Empfang, den Aufenthaltsbereichen und der Neuplatzierung der Briefkastenanlage im Eingangsbereich wird eine Nutzung mit Info- und Meetingpointcharakter geschaffen. Diese Massnahmen führen zu einer Steigerung der Attraktivität des Standortes und der räumlichen Lebensqualität für die Bewohnenden.

Das Haustechnikkonzept baut weitgehend auf dem bestehenden auf. Die benötigten Haustechnikinstallationen werden in die bestehenden Leitungsnetze integriert.

Mit dem Umbau der Alterspsychiatrie im Erdgeschoss und dem dafür neu gestalteten Aussenraum werden gleichzeitig Instandsetzungen vorgenommen, welche zur Ertüchtigung des Gebäudes ohnehin notwendig sind und somit gleichzeitig zum Umbau ausgeführt werden. Die mit einer Baueingabe verbundenen Auflagen u.a. im Bereich Brand- und Arbeitsschutz sowie Kanalisation werden im Rahmen der Ertüchtigungsmassnahmen berücksichtigt.

Diese Massnahmen sind für das Angebot und den Betrieb des Alterszentrums notwendig und schaffen einen Mehrwert. Die Investitionen sind nachhaltig, da die Ertüchtigungsmassnahmen eine längere Nutzungsdauer ausweisen und auch im Rahmen der im Jahr 2033 geplanten grosszyklischen Sanierung des Alterszentrums Rosental bestehen bleiben werden.

3. Kosten

In der Machbarkeitsstudie wurden Kosten von 2 075 000 Franken (Kostengenauigkeit von ± 25 Prozent) ausgewiesen. Ziel einer Machbarkeitsstudie ist die Prüfung von möglichen Lösungsansätzen und deren Durchführbarkeit.

Die komplexen Anforderungen und die Gegebenheiten des Gebäudes führten dazu, dass der in der Machbarkeitsstudie angegebene Kostenrahmen voll ausgeschöpft werden muss. Hinzu kamen zwingende Projektänderungen für Ertüchtigungsmassnahmen, die aufgrund behördlicher Auflagen entstanden sind und hinsichtlich einer phasengerechten Bearbeitungstiefe in der Machbarkeitsstudie nicht enthalten waren. Das führte zu Gesamtkosten von 3 515 000 Franken. In der Weiterbearbeitung zum Bauprojekt konnten die Kosten aus dem Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von aktuell ± 10 Prozent bestätigt werden.

3.1. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag des beauftragten Planungsbüros (Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$):

Bezeichnung	Betrag
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	238'460.00
BKP 2 Gebäudekosten	2'210'220.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	340'000.00
BKP 5 Baunebenkosten und Honorare	166'320.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes 10% von BKP 1-5+9	305'000.00
BKP 9 Ausstattung	88'000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	3'348'000.00
Reserve Stadtrat 5% (Art. 61 VVFH) ¹	167'000.00
Total Bruttoinvestition / Anlagekosten	3'515'000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 3.4.2019 (SR.19.214-1)	200'000.00
Total Gebundenerklärung	3'315'000.00

¹ Entgegen Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit eine Kürzung der SR-Reserven für Unvorhergesehenes von 10 % auf 5 % vertreten werden.

Die Covid-19-Pandemie wird als mögliches Projektrisiko gesehen. Die Projektarbeitsgruppe wird bis Mitte 2021 ein Schutzkonzept ausarbeiten, das eine Durchführung des Projektes auch unter Covid-Bedingungen sicherstellen soll. Covid-bedingte Mehrkosten sind in der Kostenzusammenstellung nicht berücksichtigt.

3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe eingestellt:

Projekt-Nr.	21002
Projektbezeichnung	AZR_Umbau Alterspsychiatrie und Ertüchtigung (HR)

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504031	Projektierung (bewilligt am 03.04.2019)	§	200'000.00
504032	Ausführung	§	3'315'000.00
Gesamtkredit		§	3'515'000.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
2020	200'000.00	0.00	0.00
2021	0.00	700'000.00	0.00
2022	0.00	2'615'000.00	0.00

4. Gebundenerklärung der Ausgaben

4.1. Rechtsgrundlagen

Gebundene Ausgaben der Investitionsrechnung sind vom Stadtrat zu bewilligen (Art. 57 Abs. 1 Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vorname verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

4.2. Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG) ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltungspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

4.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

In sachlicher Hinsicht darf sich der Handlungsspielraum nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 103 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

Örtliche Gebundenheit:

Ein örtlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht im vorliegendem Projekt nicht: Gemäss kantonalen Vorgaben muss der Aussenbereich so konzipiert sein, dass er auch von Bewohnenden aufgesucht werden kann, die sich nicht frei bewegen dürfen. Dies ist nur möglich, wenn die Alterspsychiatrie in Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit direktem Zugang zu einem geschlossenen Aussenbereich untergebracht werden kann.

Sachliche Gebundenheit:

Ein sachlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Stationäre Pflegeeinrichtungen sind gestützt auf § 36 Abs. 1 lit. a Gesundheitsgesetz (LS 810.1) verpflichtet, sicherzustellen, dass die Infrastruktur den angebotenen Leistungen entspricht. Menschen, die aufgrund von Krankheit und Alter vorübergehend oder längerfristig eine geschützte Wohnform benötigen, muss ein Aussenbereich zu Verfügung gestellt werden. Aktuell besteht die alterspsychiatrische Wohngruppe des Alterszentrums Rosental mehrheitlich aus Personen, welche die Wohngruppe frei – selbstständig oder mit Hilfe – verlassen können. Immer wieder ergeben sich aber Situationen, in denen aufgrund der Versorgungspflicht auch Personen aufgenommen werden müssen, die sich aufgrund ihres Zustands und/oder einer Fürsorgerischen Unterbringung nicht frei bewegen dürfen bzw. können. Die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich hält eine Anpassung der Infrastruktur an die gesetzlichen Vorgaben deshalb für notwendig und hat den Bereich Alter und Pflege am 7. November und 13. Dezember 2018 sowie am 6. Mai 2019 aufgefordert, entsprechende Vorkehren zu treffen.

Zeitliche Gebundenheit:

Ein zeitlicher erheblicher Entscheidungsspielraum besteht nicht: Aufgrund der Zusammensetzung der gerontopsychiatrischen Wohngruppe ist so schnell wie möglich sicherzustellen, dass ein Aussenraum zu Verfügung steht, der auch von Personen ohne freies Ausgangsrecht aufgesucht werden kann. Die Dringlichkeit wird auch von der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich betont.

4.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 21002, freizugeben.

5. Termine

Baubewilligungsverfahren

März bis Oktober 2021

Ausführungsplanung	Mai bis November 2021
Baubeginn	Ende 2021
Inbetriebnahme	Oktober/November 2022

6. Amtliche Publikation

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates und der Zentralschulpflege über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung kann somit gestützt auf § 11 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte beim Bezirksrat Winterthur erhoben werden.

Die Stadtkanzlei ist deshalb zu beauftragen, vorliegend die gebundenen Ausgaben gestützt auf Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt amtlich zu publizieren.

7. Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

Beilage (öffentlich):

Medienmitteilung Ausführungskredit

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Kostenvoranschlag vom 21. Januar 2021
2. Grundriss EG mit Umgebungsgestaltung und Fassaden vom 02. März 2021
3. Auszug Investitionsplanung