



Protokollauszug vom

09.06.2021

Departement Soziales / Alter und Pflege:

Kenntnisnahme Angebots- und Immobilienstrategie sowie Riehtraumprogramm von Alter und Pflege

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.21.433-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Angebotsstrategie von Alter und Pflege gemäss Beilage 1 wird zur Kenntnis genommen (vgl. Begründung Ziff. 3).
2. Die Immobilienstrategie von Alter und Pflege gemäss Beilage 3 wird zur Kenntnis genommen (vgl. Begründung Ziff. 4).
3. Das Riehtraumprogramm gemäss Beilage 4 wird zur Kenntnis genommen (vgl. Begründung Ziff. 5). Der Vorsteher des Departements Soziales wird ermächtigt, künftige Änderungen des Riehtraumprogramms zu genehmigen. Der Stadtrat ist über wesentliche Änderungen in Kenntnis zu setzen.
4. Dieser Beschluss wird am 17. August 2021 veröffentlicht, zusammen mit der Angebots- und Immobilienstrategie Alter und Pflege. Ebenfalls am 17. August 2021 werden die Angebots- und Immobilienstrategie von Alter und Pflege der Öffentlichkeit anlässlich einer Medienkonferenz vorgestellt.
5. Mitteilung an: Alle Departemente und mit Beilagen an das Departement Bau, Amt für Städtebau.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur ist verpflichtet, die ambulante und stationäre Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner sicherzustellen (§ 5 Pflegegesetz). Der Bereich Alter und Pflege verfügt über einen gesetzlichen Auftrag zur Erbringung von ambulanten und stationären Dienstleistungen (vgl. Verordnung über die Spitex-Dienste vom 21. Januar 2008 und Verordnung über Alters- und Pflegeeinrichtungen vom 15. September 2008). Im Rahmen der stationären Versorgung ist explizit auch festgehalten, dass der Bereich Alter und Pflege sicherstellen müsse, «dass die Institutionen ihr Angebot und ihre Dienstleistungen, den sich verändernden Rahmenbedingungen und Bedürfnissen angepasst, entwickeln» (Art. 2 Verordnung über Alters- und Pflegeeinrichtungen).

Mit sechs Spitexzentren erbringt Alter und Pflege ambulante Pflegeleistungen sowie hauswirtschaftliche Leistungen (nichtpflegerische Leistungen). Für das Wohnen und Leben im Alter verfügt Alter und Pflege im stationären Bereich über fünf Alterszentren. Die städtischen Alterszentren bieten verschiedene Wohnformen an: Kurzfristige Aufenthalte mit rehabilitativen Schwerpunkten (Akut- und Übergangspflege, Entlastungs-/Ferienbetten), Angebote des Tageszentrums, Daueraufenthalte mit spezifischem Pflege- und Betreuungsschwerpunkt sowie eigenständiges Wohnen in Alterswohnungen ohne und mit Serviceleistungen.

Die Angebote und die Nachfrage in der ambulanten, intermediären und stationären Pflegeversorgung sind im Umbruch. Wesentliche Treiber dieses Veränderungsprozesses sind gesellschaftliche und demografische Entwicklungen, welche die Menge und Art der Nachfrage verändern. Gleichzeitig ist der Grossteil der Liegenschaften von Alter und Pflege älter als 30 Jahre und wurde nie einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Einzig die Alterszentren Adlergarten (von 2012 bis 2015) und Neumarkt (von 1998 bis 2001) wurden grosszyklisch saniert.

Der Vorsteher des Departement Soziales hat deshalb Alter und Pflege im Juni 2018 beauftragt, eine Angebots- und eine Immobilienstrategie zu erarbeiten, unter Berücksichtigung folgender Vorgaben:

- Die Angebotsplanung von Alter und Pflege müsse abgestimmt auf die städtische Masterplanung Pflegeversorgung und die städtische Bedarfsplanung erfolgen.
- Die Angebotsstrategie solle beschreiben, wie sich Alter und Pflege in der Zukunft weiterentwickeln werde und zudem die aufgrund vom Sanierungs- und Erneuerungsbedarf der Alterszentren notwendige Immobilienstrategie richtungsweisend unterstützen.
- Die Immobilienstrategie müsse sich an der Angebotsstrategie ausrichten.

Gleich wie der Masterplan Pflegeversorgung (Massnahme SZ.17.46) sind auch die Erarbeitung der Angebots- und Immobilienstrategie Teil der Massnahmen im Handlungsfeld «Sozialer Zusammenhalt» im Legislaturprogramm 2018–2022 (Massnahmen SZ.17.47 und SZ.17.48).

2. Erarbeitungsprozess und strategische Einbettung

a) Erarbeitung Angebotsstrategie

Die Angebotsstrategie wurde in einem iterativen Prozess erarbeitet. Es wurden Literaturrecherchen und eine SWOT-Analyse durchgeführt und Expertinnen und Experten sowie Angehörige von Bewohnenden befragt. Die Erkenntnisse wurden in Workshops diskutiert und der Bezug zu Alter und Pflege als Leistungsanbieter hergestellt.

In die Erarbeitung waren neben den relevanten Funktionen bei Alter und Pflege (u.a. Geschäftsleitung, Standortleitungen, Leitung Spitex, Leitung ärztlicher Dienst) die städtische Wohnberatung und – u.a. auch zur Abstimmung auf den Masterplan Pflegeversorgung – die Fachstelle Alter und Gesundheit und die Stabschefin DSO eingebunden. Der Vorsteher DSO wurde über den Fortgang des Projekts regelmässig informiert.

b) Erarbeitung Immobilienstrategie

Zu Beginn der Projektarbeit wurden die für die Entwicklung des Immobilienportfolios massgebenden Leitsätze und Zielsetzungen definiert. Parallel dazu wurde pro Areal eine Bestands- und Potenzialanalyse erarbeitet, die einerseits die Ermittlung der gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen und andererseits die Beurteilung des Potenzials eines Areals hinsichtlich seiner zukünftigen Nutzung umfasst. Auf der Basis der Angebotsstrategie wurden anschliessend Entwicklungsoptionen ausgearbeitet und bewertet. Für die favorisierte Entwicklungsvariante wurden die erforderlichen baulichen und organisatorischen Massnahmen inklusiv allfällig notwendiger Rochadeflächen präzisiert. Die Abfolge der baulichen Massnahmen wurde terminiert und deren Kosten grob geschätzt.

Die Immobilienstrategie wurde mit Unterstützung der Firma Metron und in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Stadt Winterthur erarbeitet. Die Hauptarbeit wurde in einer Kerngruppe, bestehend aus dem Bereichsleiter Alter und Pflege, dem Leiter Zentrale Dienste Alter und Pflege, der Immobilien-Portfoliomanagerin von Alter und Pflege und der Leiterin Hochbau des Baudepartements geleistet. In der Projektsteuerung waren neben dem Vorsteher DSO auch der Leiter Finanzen DSO vertreten.

c) Abstimmung auf Masterplan Pflegeversorgung

Die Angebotsstrategie von Alter und Pflege richtet sich im Wesentlichen an folgenden Erkenntnissen aus dem Masterplan Pflegeversorgung aus:

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Anzahl der unterstützungs- und pflegebedürftigen Personen in den kommenden Jahren deutlich steigen. Die meisten Menschen möchten möglichst lange zu Hause leben und benötigen dazu im Bedarfsfall individuell angepasste ambulante Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Unterstützung in der Bewältigung des Alltags. Die Anzahl Menschen, die aufgrund einer zunehmender Fragilität zwar auf Unterstützungs- und Pflegeleistungen angewiesen sind, aber noch kein stationäres Setting brauchen, wird deshalb weiter zunehmen. Die Möglichkeit, in Wohnungen mit Serviceleistungen leben zu können, wird an Bedeutung gewinnen. Auch nach akuten Gesundheitseinbrüchen möchten viele ältere Menschen wieder zurück in ihre eigene Wohnung. Dies setzt ein spezifisches Unterstützungskonzept und eine durchgehende Versorgungskette voraus. Ein Wechsel zwischen den verschiedenen Pflege- und Betreuungsangeboten wird verstärkt nachgefragt werden und muss niederschwellig möglich sein.

In eine stationäre Wohn- und Betreuungsform werden vermehrt hochaltrige, gesundheitlich stark reduzierte Menschen mit Mehrfacherkrankungen eintreten. Dies führt dazu, dass sich auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer verkürzt und die Pflegeintensität und -komplexität steigen wird. Palliativ Care und interprofessionelle Betreuung werden weiter an Bedeutung gewinnen ebenso wie temporäre Aufenthalte: Aufgrund der hochentwickelten Medizin, die es möglich macht, auch im hohen Alter noch komplexe Eingriffe und medizinische Behandlungen vorzunehmen, steigt die Nachfrage nach Akut- und Übergangspflege sowie Rehabilitation. Mit der selbstbewussteren «Babyboomer-Generation» kommen Menschen mit höheren Ansprüchen an Individualität, Dienstleistungen und Wohnen. In der Regel sind heute nur noch genügend grosse Einzelzimmer mit integrierter Nasszelle nachgefragt. Mehrbettzimmer sind kaum mehr marktfähig.

3. Angebotsstrategie

a) Modell «Alles unter einem Dach»

Für betagte und kranke Menschen sind Kontinuität, Verlässlichkeit und Beständigkeit wichtige Faktoren für das Wohlbefinden und die Sicherheit. Die Angebotsstrategie von Alter und Pflege orientiert sich deshalb am Modell «Alles unter einem Dach» (vgl. Abbildung nachstehend):

Alter und Pflege bietet alle wesentlichen Angebote im ambulanten, intermediären und stationären Bereich aus einer Hand an. Diese sollen eine durchgehende, lückenlose Versorgungskette bilden. Übergänge sollen möglichst einfach und bedarfsgerecht möglich sein und aktiv und individuell unterstützt und begleitet werden.

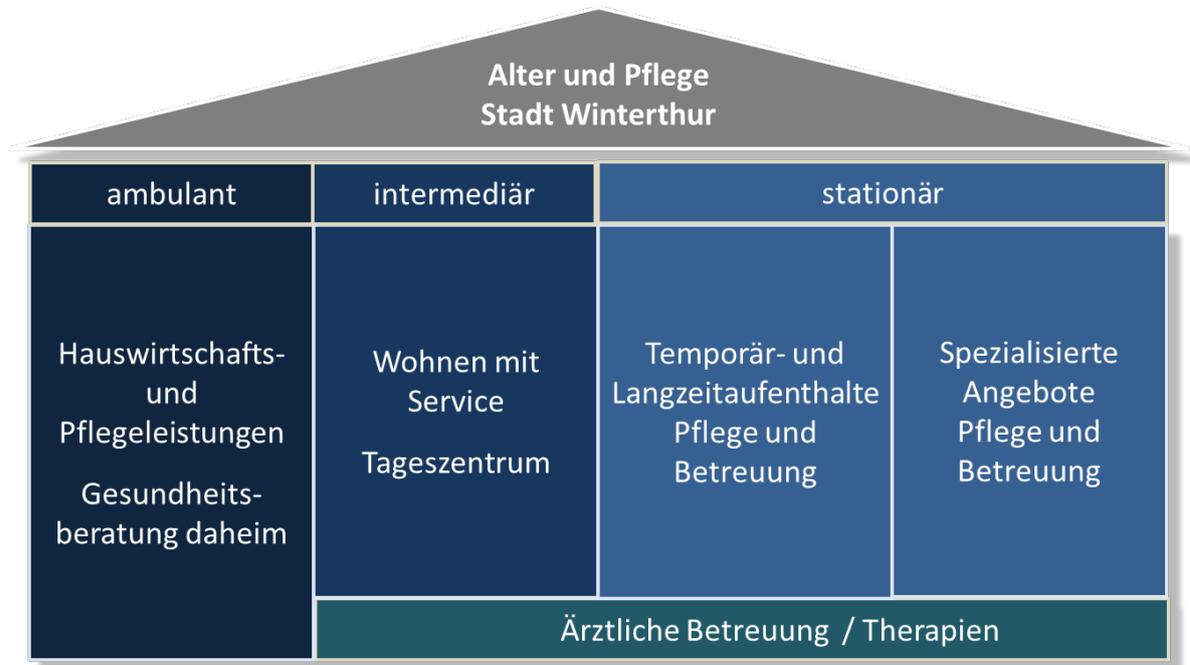


Abbildung Modell Alter und Pflege «Alles unter einem Dach»

b) Schwerpunkte Angebotsstrategie

In der Angebotsstrategie fokussiert sich Alter und Pflege in Einklang mit den wesentlichen Erkenntnissen aus dem Masterplan Pflegeversorgung auf folgende Schwerpunkte:

- Ausbau der ambulanten Angebote nach dem Grundsatz «ambulant vor stationär» (vgl. Beilage 1, Ziff. 4.1).
- Ausbau intermediärer Strukturen unter Berücksichtigung des Grundsatzes «ambulant und stationär» (vgl. Beilage 1, Ziff. 4.2).
- Anpassung der stationären Angebote an die sich verändernde Nachfrage (vgl. Beilage 1, Ziff. 4.3).
- Professionelle Begleitung der Übergänge zwischen ambulanten, intermediären und stationären Angeboten (vgl. Beilage 1, Ziff. 4.4).
- Qualitativ hochstehende Hotellerie- und Gastronomieangebote mit einer effizienten Leistungserbringung (vgl. Beilage 1, Ziff. 4.5).
- Qualitativ hochstehende und rasch verfügbare medizinische und therapeutische Angebote (vgl. Beilage 1, Ziff. 4.6).

- Proaktive Angebotsentwicklung unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Entwicklungen und Trends (vgl. Beilage 1, Ziff. 4.7).

Alter und Pflege wird künftig in einem definierten Rhythmus einen Strategie-Monitoring-Prozess durchführen. Richtungsgebend sind dabei der Masterplan Pflegeversorgung und der daraus abgeleitete Leistungsauftrag sowie die langfristige Angebots- und Immobilienstrategie von Alter und Pflege.

4. Immobilienstrategie

a) Zielsetzungen

Die Immobilienstrategie von Alter und Pflege legt die strategischen Leitplanken und die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Immobilienportfolios von A + P fest und definiert die Schwerpunkte der Entwicklungsschritte für die nächsten 15 bis 20 Jahre. Sie berücksichtigt die Erkenntnisse aus dem Masterplan Pflegeversorgung und orientiert sich an folgenden, sich aus der Angebotsstrategie ergebenden Leitplanken:

- Durchgehendes Versorgungsmodell möglichst an allen Standorten.
- Kein Ausbau der stationären Pflege- und Betreuungsplätze, aber Halten des Angebots.
- Bau von bezahlbaren Wohnungen mit Serviceleistungen auf den bestehenden Arealen.
- Weniger Heimcharakter, mehr Wohnatmosphäre.
- Möglichst flexible Nutzbarkeit der Infrastruktur.

b) Grundlagen Potenzialanalyse

Als Grundlage für die Potenzialanalysen der Areale dienten einerseits die Statusauswertungen des Amtes für Städtebau (Stand 2016) und andererseits die Bauzustandsanalysen der Alterszentren Oberi, Rosental und Brühlgut aus den Jahren 2018 und 2019. Grundlage für die Potenzialanalyse des Standortes Adlergarten bildet die von Metron AG erarbeitete Machbarkeitsstudie. Im Rahmen dieser Studie wurde das gewünschte Raumprogramm des Erweiterungsneubaus (Baufeld Nord AZA) und des auf dem Areal vorgesehenen Wohnens mit Service (Baufeld Süd AZA) auf seine bauliche, städtebauliche und rechtliche Umsetzbarkeit hin geprüft.

Der Potenzialanalyse liegt zudem ein so genanntes Richtraumprogramm zu Grunde (vgl. ausführlicher dazu hinten Ziff. 5), das insbesondere für die Flächenbilanzierung genutzt wurde. Geprüft wurde auch, inwiefern die bestehenden Gebäude dem Richtraumprogramm bereits entsprechen bzw. dahingehend entwickelt werden können.

c) Immobilienentwicklung und Strategie pro Standort

Die Eingrenzung der Entwicklungsoptionen pro Standort und Gebäude erfolgte im Rahmen eines Entwicklungsworkshops und Sitzungen mit dem Projektkernteam. Zunächst wurden die möglichen Entwicklungen pro Gebäude und pro Standort untersucht. In einem weiteren Schritt wurden dann die Erkenntnisse aus den Standortuntersuchungen im Sinne einer Gesamtstrategie über alle fünf Standorte in Zusammenhang gesetzt und kombiniert. Eine qualitative Bewertung der daraus abgeleiteten Strategievarianten sowie vertiefte Studien und Abklärungen ermöglichten schliesslich die Definition der Immobilienstrategie Alter und Pflege. Diese gibt einen Rahmen mit definierten Entwicklungsschritten («Prioritäten») vor, lässt aber trotzdem Raum für eine gewisse Flexibilität in der Angebotsentwicklung in Abhängigkeit des sich entwickelnden Bedarfs («Optionen»).

Im Folgenden werden die wichtigsten Eckpunkte der Entwicklung der verschiedenen Standorte kurz dargestellt (vgl. Beilage 3, Ziff. 13.3):

- **Areal AZ Adlergarten (AZA):** Für die Ersatzneubauten und grossen Sanierungen der Alterszentren Oberi, Brühlgut und Rosental wird Rochadefläche benötigt wird. Der geplante Erweiterungsneubau auf dem Baufeld Nord des Areals ermöglicht eine effiziente Rochadeplanung und ist damit ein zentrales Schlüsselbauprojekt im Rahmen der Immobilienstrategie. Der Grosse Gemeinderat hat dafür am 30. November 2020 einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit in der Höhe von 4.24 Millionen Franken bewilligt (GGR-Nr.2020.100). Nach der Rochadezeit können mit dem Erweiterungsneubau die an den Standorten AZO, AZB und AZR reduzierten Langzeitpflegeplätze (u.a. Reduktion von Mehrbettzimmern) ersetzt werden. Das Angebot Wohnen mit Service, das voraussichtlich auf dem Baufeld Süd des Areals entstehen wird, ergänzt das Gesamtangebot des Standortes AZA so, dass die Anforderungen aus der Angebotsplanung umgesetzt werden können.
- **Areal AZ Oberi (AZO):** Die beiden bestehenden Bauten am Standort AZO sollen saniert oder durch Neubauten ersetzt werden, mit einem ausgewogenen Angebot an stationärer Langzeitpflege und an Wohnen mit Service. Dank dem Erweiterungsneubau auf dem Areal AZA steht den Bewohnenden des Hauptgebäudes AZO während der Umsetzung ein Wohnangebot zur Verfügung (Rochadefläche). Das Areal ist gross genug und verfügt über Reserveflächen, um auf einen sich zukünftig entwickelnden Bedarf reagieren zu können.
- **Areal AZ Brühlgut (AZB):** Durch die Ergänzung des Neubaus Wohnen mit Service wird auf dem Areal ein ausgewogenes Angebot von stationärer Langzeitpflege und Wohnen mit Service entwickelt, was der Angebotsstrategie entspricht. Die Bewohnenden der Residenz können vor Ablauf der Betriebsbewilligung Ende 2028 in den Neubau umziehen. Der An- und

Umbau des Hauptgebäudes ermöglicht die Optimierung der Wohngeschosse. Dank dem Erweiterungsneubau auf dem Areal AZA steht den Bewohnenden des Hauptgebäudes AZB während der Umsetzung ein Wohnangebot zur Verfügung (Rochadefläche).

- **Areal AZ Rosental (AZR):** Die Sanierung und der Umbau des bestehenden Gebäudes ermöglichen eine Optimierung des Raumangebotes. Aufgrund der engen Rahmenbedingungen wird jedoch eine Annäherung an das Richtraumprogramm nur eingeschränkt möglich sein. Der Schutzstatus des Parks lässt keinen Ergänzungsbau für ein Angebot an Wohnen mit Service zu.
- **Areal AZ Neumarkt (AZN):** Das bestehende ausgewogene Angebot von stationärer Langzeitpflege und Wohnen mit Service entspricht der Angebotsstrategie weitgehend. Die Umnutzung der stationären Langzeitpflegeplätze in ein Angebot mit Wohnen mit Service könnte – in Abhängigkeit von der Entwicklung des Bedarfs – als Option in Betracht gezogen werden, hat jedoch keinen unmittelbaren Einfluss auf die Immobilienstrategie.

In einem nächsten Schritt werden die Entwicklungsstrategien an den einzelnen Standorten auf ihre Machbarkeit hin geprüft und der Projektrahmen für die einzelnen Bauvorhaben definiert.

5. Richtraumprogramm

a) Leitfadencharakter

Das Richtraumprogramm wurde im Rahmen der Vorarbeiten zur Immobilienstrategie erarbeitet und dient als Leitfaden für die Planung und Realisierung der geplanten Neu- und Umbauten und der anstehenden Sanierungen. Es ersetzt das detaillierte Raumprogramm eines Neu- oder Umbaus respektive einer Sanierung nicht. Abhängig von Standort und Zielpublikum sind die detaillierten Raumprogramme jeweils den spezifischen Bedürfnissen und Nutzungen anzupassen.

Bei der Erarbeitung des Richtraumprogramms hat sich Alter und Pflege an folgenden Normen, Richtlinien und Planungshilfen orientiert:

- Merkblatt Betriebsbewilligung für eine Pflegeinstitution, Gesundheitsdirektion Kanton Zürich
- Richtraumprogramm Alters- und Pflegeheime, Hochbauamt Graubünden
- Richtraumprogramm Alters- und Pflegeheimen des Kantons Bern
- Raum- und Flächenprogramm Wohngruppenküche, pro CULINA

Zudem wurde auch der Aspekt der Marktfähigkeit berücksichtigt: Städtische Angebote sollen im Vergleich zu privaten Angeboten sowohl was die Gestaltung und Ausstattung des Alterswohnraums als auch was den Preis anbelangt auch in Zukunft attraktiv bleiben.

b) Zielsetzungen und Inhalte

Das Richtraumprogramm ist zukunftsgerichtet und orientiert sich an den absehbaren Entwicklungen von Wohnformen im Bereich der Pflege und Betreuung betagter Menschen. Es beschreibt,

welche grundsätzlichen Anforderungen an einen Neubau sowie an den Umbau und die Sanierung einer Alterswohnform gestellt werden. Folgende Zielsetzungen liegen ihm zugrunde:

- Hindernisfrei und altersgerecht gestalten;
- Wohnlich gestalten;
- Demenzfreundlich gestalten;
- Sehbehindertengerecht gestalten.

Das Richtraumprogramm enthält allgemeine Gestaltungsgrundsätze (z.B. wohnliche Gestaltung von wohngruppeninternen Erschliessungsflächen) sowie Gestaltungsgrundsätze für die Einrichtung und Ausstattung (z.B. Rollatoren- und Rollstuhlgängigkeit der Türen) sowie für die Zimmer (z.B. Vorgabe einer Mindestbreite der Zimmer gemäss Planungsrichtlinie für altersgerechte Wohnbauten). Dabei wird unterschieden zwischen der Geltung der Grundsätze bei Neubauten und ihrer Geltung bei Umbauten bzw. Sanierungen (teilweise Geltung «nur wenn und wo immer möglich»).

Bei den Vorgaben zum Raumprogramm wird unterschieden zwischen dem «Raumprogramm Wohngruppe», dem «Raumprogramm Betriebs- und Nebenräume pro Wohngruppe» und dem «Raumprogramm Betriebs- und Nebenräume pro Wohngeschoss». Teilweise werden darin neben den Richtwerten auch behördliche Mindestwerte angegeben. Diese beziehen sich in erster Linie auf Neubauten und müssen eingehalten werden. Bei Sanierungen und Umbauten sind die Vorgaben wenn immer möglich umzusetzen. Bei schwerwiegenden Gründen ist mit den entsprechenden Institutionen (Gesundheitsdirektion Kanton Zürich, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO usw.) zu klären, ob vom Mindestwert abgewichen werden kann. Bei den Richtwerten handelt es sich um Erfahrungswerte, von denen abgewichen werden kann, sofern die Funktionalität gewahrt bleibt.

Die Potenzialanalysen der einzelnen Standorte haben ergeben, dass die beiden erneuerten Hauptgebäude an den Standorten AZN und AZA den Anforderungen des Richtraumprogrammes weitgehend entsprechen. Die Hauptgebäude der Standorte AZO, AZB und AZR hingegen weisen ein Defizit auf in Bezug auf die im Richtraumprogramm vorgesehenen Flächen. Diesen Defiziten kann entsprechend der standortspezifischen Rahmenbedingungen auf unterschiedliche Art und Weise begegnet werden (vgl. Beilage 4, Ziff. 12 und Ziff. 13.3).

c) Künftige Aktualisierungen

Das Richtraumprogramm wird jeweils im Kontext einer Überarbeitung der Angebotsstrategie Alter und Pflege, neuer gesetzlichen Auflagen oder neuer Erkenntnisse aktualisiert werden. Die Über-

arbeitung des Richtraumprogramms obliegt Alter und Pflege. Änderungen werden durch die Geschäftsleitung Alter und Pflege geprüft und sind dem Vorsteher DSO zur Genehmigung vorzulegen. Der Stadtrat ist über wesentliche Änderungen in Kenntnis zu setzen.

6. Personelle und finanzielle Auswirkungen

a) Eigenwirtschaftsbetrieb

Seit 1. Januar 2016 werden die städtischen Alterszentren und die städtische Spitex als sogenannte Eigenwirtschaftsbetriebe, d.h. als Betriebe mit einer eigenen Betriebsrechnung mit Betriebsreserve und Investitionsrechnung, geführt (vgl. SR.14.1161-1).

Die Finanzierung der ambulanten und stationären Pflegekosten erfolgt gestützt auf das KVG über die Leistungsbezügerinnen und Leistungsbezüger, die obligatorische Krankenversicherung und die öffentliche Hand (sogenannte Restfinanzierung Pflege). Die Kosten für Pension und Betreuung sowie für die nichtpflegerischen Leistungen der Spitex müssen von den Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. den Klientinnen und Klienten grundsätzlich selbst getragen werden. Für Betreuung und Pension in den Alterszentren dürfen höchstens kostendeckende Taxen verrechnet werden (§ 12 Abs. 2 Pflegegesetz).

b) Angebotsstrategie

Die im Rahmen der Angebotsplanung vorgesehenen Massnahmen sollten im Rahmen des ordentlichen Budgets und des Finanz- und Aufgabenplans (FAP) des Eigenwirtschaftsbetriebs Alter und Pflege umgesetzt werden können. Sollte sich im Verlaufe der Umsetzung von Massnahmen ein darüber hinaus gehender Finanzierungsbedarf zeigen, wird dafür bei den zuständigen Stellen Antrag gestellt.

Immobilienstrategie

Für die Umsetzung der in der Immobilienstrategie festgelegten strategischen Ziele muss mit Investitionen von 160 bis 300 Millionen Franken (230 Millionen Franken +/- 30 Prozent) gerechnet werden. In diesen Gesamtkosten sind die in Abstimmung mit der Immobilienstrategie zwingend erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen (Ertüchtigungen) zur Sicherstellung des Betriebs der Gebäude bis zur Sanierung oder bis zum Abbruch nicht enthalten. Ebenfalls nicht einberechnet sind die erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen für die übrigen, in der Immobilienstrategie nicht aufgeführten Gebäude und die jährlich anfallenden Instandhaltungskosten (baulicher Unterhalt, Erfolgsrechnung) aller Gebäude im Portfolio.

Für die Umsetzung der Strategie in der dafür vorgesehenen Zeitschiene (6 bis 7 Grossvorhaben jährlich) sind zusätzliche personellen Ressourcen seitens Alter und Pflege und seitens des Amts

für Städtebau erforderlich. Bei Alter und Pflege braucht es zusätzlich mindestens eine Vollzeitstelle im Immobilienmanagement, beim Amt für Städtebau cirka zwei bis drei zusätzliche Projektleitungsstellen (grobe Schätzung, Aufbau gestaffelt geplant).

Die Finanzierung der Investitionen und der Investitionsfolgekosten erfolgt im Wesentlichen über die Erträge aus den von den Bewohnenden zu entrichtenden Pensionstaxen. Es werden keine zusätzlichen Sachfolgekosten erwartet.

7. Veröffentlichung und Kommunikation

Der vorliegende Beschluss ist am 17. August 2021 zu veröffentlichen. Am gleichen Tag führt das Departement Soziales eine Medienkonferenz durch, an der die Angebots- und die Immobilienstrategie den Medien vorgestellt werden.

Die wesentlichen Stossrichtungen der Angebots- und der Immobilienstrategie werden in einem grafisch gestalteten Dokument zusammengefasst. Dieses wird am Tag der Medienkonferenz publiziert.

Beilagen (nicht öffentlich):

- Beilage 1: Angebotsstrategie
- Beilage 2: Begleitbericht zur Angebotsstrategie
- Beilage 3: Immobilienstrategie
- Beilage 4: Richtraumprogramm (Kurzversion)
- Beilage 5: Medienmitteilung