

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Wettbewerbs- und Projektierungskredit von 4.24 Millionen Franken für den Erweiterungsneubau Adlergarten (Projekt-Nr. 13133)

Antrag:

Für den Erweiterungsneubau Adlergarten wird für die Durchführung eines Projektwettbewerbs ein Verpflichtungskredit von 440 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung (Kostenstelle 960008 / Kostenart 313200) und ein Projektierungskredit von 3.8 Millionen Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe (Projekt-Nr. 13133) bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 18. November 2019.

Weisung:

Zusammenfassung

Der Erweiterungsneubau auf dem Areal des Alterszentrums Adlergarten (AZA), auf dem Bau-feld Nord ist ein zentrales Schlüsselbauprojekt der Immobilienstrategie von Alter und Pflege und Voraussetzung, um diese ohne eine gravierende temporäre Reduktion des Platzangebots rea-lisieren zu können. Das zusätzliche, mit dem Haupthaus verbundene Gebäude, wird in den kommenden Jahren zur Rochadefläche für die Ersatzneubauten und grossen Sanierungen der Alterszentren Oberi (AZO), Brühlgut (AZB) und Rosental (AZR), da diese nicht im laufenden Betrieb saniert werden können. Nach Abschluss der grosszyklischen Bautätigkeit werden mit dem Erweiterungsneubau die stationären Langzeitpflegeplätze, welche an den Standorten AZO, AZB und AZR reduziert werden, ersetzt und als zusätzliche Einheit des AZA betrieben. Die Immobilienstrategie sieht insgesamt keinen Ausbau des Platz-Angebots in der städtischen Langzeitpflege vor.

Für den Erweiterungsneubau AZA wird über einen Projektwettbewerb (VöB Art. 40ff.) ein ge-eignetes Planungsteam gesucht. Mit den vorliegenden Kreditanträgen soll der Wettbewerb so-wie die Projektierung des Erweiterungsneubaus AZA bis zur Erstellung Baueingabe finanziert werden.

Die Gesamtinvestitionskosten für den Erweiterungsneubau (ohne Rückbau der bestehenden Gebäude Personalhaus, Provisorium) belaufen sich gemäss der Grobkostenschätzung mit ei-ner Kostengenauigkeit von $\pm 25 \%$ auf 61 352 000 Franken. Der Kostenrahmen bewegt sich somit zwischen 46 Mio. und 76 Mio. Franken.

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die weitere Projektierung bis und mit Erstellung Baueingabe wird ein Wettbewerbs- und Projektierungskredit von 4.24 Mio. Franken beantragt.

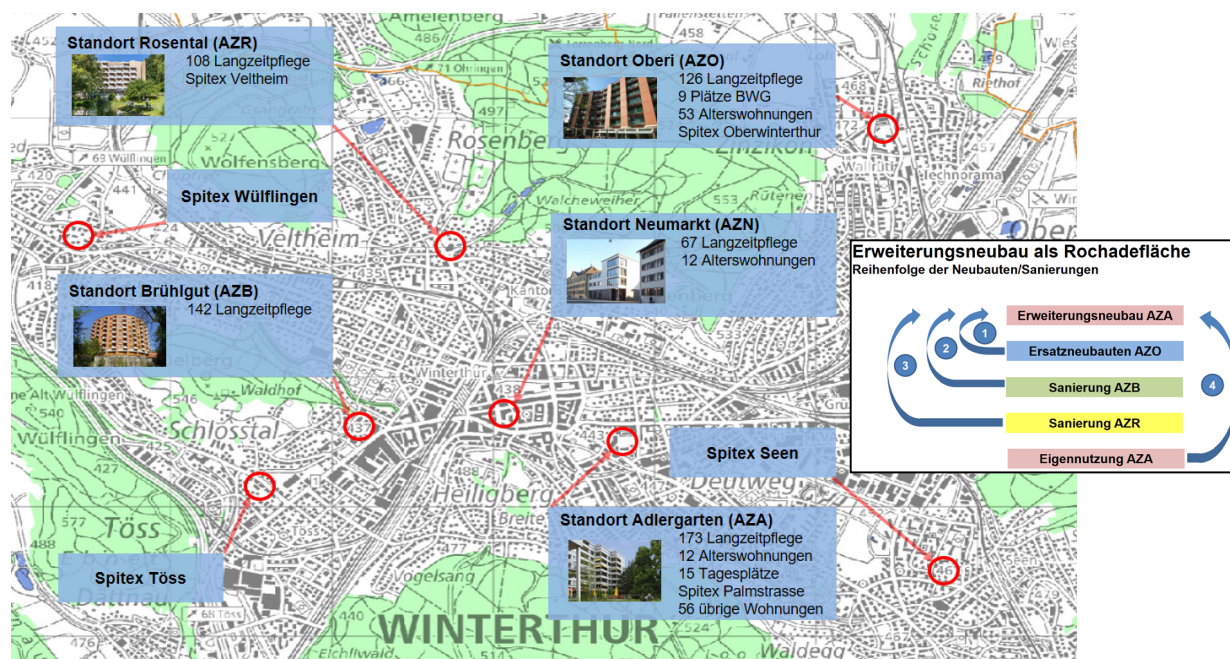
Detaillierte Ausführung

1. Ausgangslage

1.1. Eckwerte Immobilienstrategie

Alter und Pflege (A + P) betreibt Alterszentren an fünf Standorten mit teilweise räumlich integrierten Spitex-Zentren. Insgesamt umfasst das Immobilienportfolio von Alter und Pflege 13 Gebäude (gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister) und acht Grundstücke, die sich im Verwaltungsvermögen (VV) der Stadt Winterthur befinden. Dieses Immobilienportfolio von A + P muss zu einem grossen Teil dringend erneuert oder saniert werden. Die meisten Gebäude sind älter als 30 Jahre und wurden nie einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs hat der Vorsteher des Departements Soziales A + P mit der Erarbeitung einer Angebots- und Immobilienstrategie beauftragt. Ausgehend von der Ausrichtung der Angebote (Angebotsstrategie) legt die Immobilienstrategie 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 - 20 Jahre. Sie sieht ausschliesslich Bauprojekte auf den bereits heute im Portfolio von A + P befindlichen Arealen vor. Diverse Gebäudeteile und Grundstücke sind im Inventar der städtischen oder kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. Dadurch wird der Spielraum für Erweiterungs- bzw. Neubauten deutlich eingeschränkt.

Die Immobilienstrategie wurde mit Unterstützung der Firma Metron und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Stadt Winterthur erarbeitet. Als Resultat sind für alle Standorte die Entwicklungspotenziale beschrieben, eine ideale Sanierungsabfolge festgelegt und die Gesamtinvestitionskosten abgeschätzt worden.



Die Immobilienstrategie zeigt auf, dass für die Ersatzneubauten und grossen Sanierungen von AZO, AZB und AZR Rochadefläche benötigt wird. Mit dem Erweiterungsneubau auf dem Areal des Adlergarten kann sowohl diese Rochadefläche von ca. 110 Betten als auch die für die Weiterentwicklung der Immobilien nötige zusätzliche Wohnfläche gewonnen werden. Eine nachhaltige Investition in das Immobilienportfolio ist sichergestellt.

Basierend auf dem aktuellen Stand der Bedarfsplanung und der städtischen Verpflichtung zur Sicherstellung der Pflegeversorgung sieht die Planungsvorgabe für die Immobilienstrategie vor, dass A + P nach Abschluss aller Massnahmen grundsätzlich über die gleiche Anzahl Langzeitpflegeplätze verfügt wie heute. Ein Ausbau ist nicht geplant.

Der Erweiterungsneubau auf dem Baufeld Nord ermöglicht eine effiziente Rochadeplanung. Nach der Rochadezeit können mit dem Erweiterungsneubau AZA die stationären Langzeitpflegeplätze, welche an den Standorten AZO, AZB und AZR aufgrund der nicht mehr zeitgemässen Mehrbettzimmer deutlich zu reduzieren sind, ersetzt werden.

1.2. Örtlicher und baulicher Kontext

Das AZA liegt nahe der Altstadt im Mattenbachquartier, inmitten einer historischen, denkmalgeschützten Parkanlage. Das Areal befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung Stadt Winterthur in der Zone für öffentliche Bauten. In dieser Zone sind nur Nutzungen der öffentlichen Verwaltung (Stadtverwaltung, Alterszentrum etc.) oder Nutzungen mit öffentlicher Funktion und keine „privaten“ Nutzungen (ohne öffentliche Funktion) zulässig.

Das Hauptgebäude und das Personalhaus 1 des Alterszentrums, situiert am nördlichen und westlichen Parkrand, wurde in den Jahren 1964 bis 1968 von Bosshardt, Bremi und Steiner Architekten erstellt. Rund zehn Jahre später wurde das Hauptgebäude mit einem Veranstaltungssaal erweitert und von 2013 bis 2015 wurde die Anlage als Resultat eines Gesamtleistungswettbewerbs von Itten und Brechbühl im Innern saniert. Im Süden befindet sich das Personalhaus 2 aus dem Jahre 1974, welches sanierungs- und transformationsbedürftig ist. Im Zentrum der Gartenanlage befinden sich die ebenfalls geschützten Ursprungsbauten: die Villa Adlergarten (ehemaliges Hotel Fortuna) mit Orangerie und Pavillon, der Kleine Adlergarten (ehemaliges Ökonomiegebäude). Entlang der Adlerstrasse befindet sich ausserdem das Provisorium – ein Modulbau, welcher bis Ende 2022 zurückgebaut werden muss.



- Oe: Zone für öffentliche Bauten (ES II - IV)
- QEZ: Quartierhaltungszonen dreigeschossig (ES II)
- W3/2.6: Dreigeschossige Wohnzone (ES II)
- W3G: Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (ES III)
- W4G: Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (ES III)
- G: Gewerbezone (ES III)
- ▲ Verkehrsbaulinie



1.3. Gartendenkmalpflege

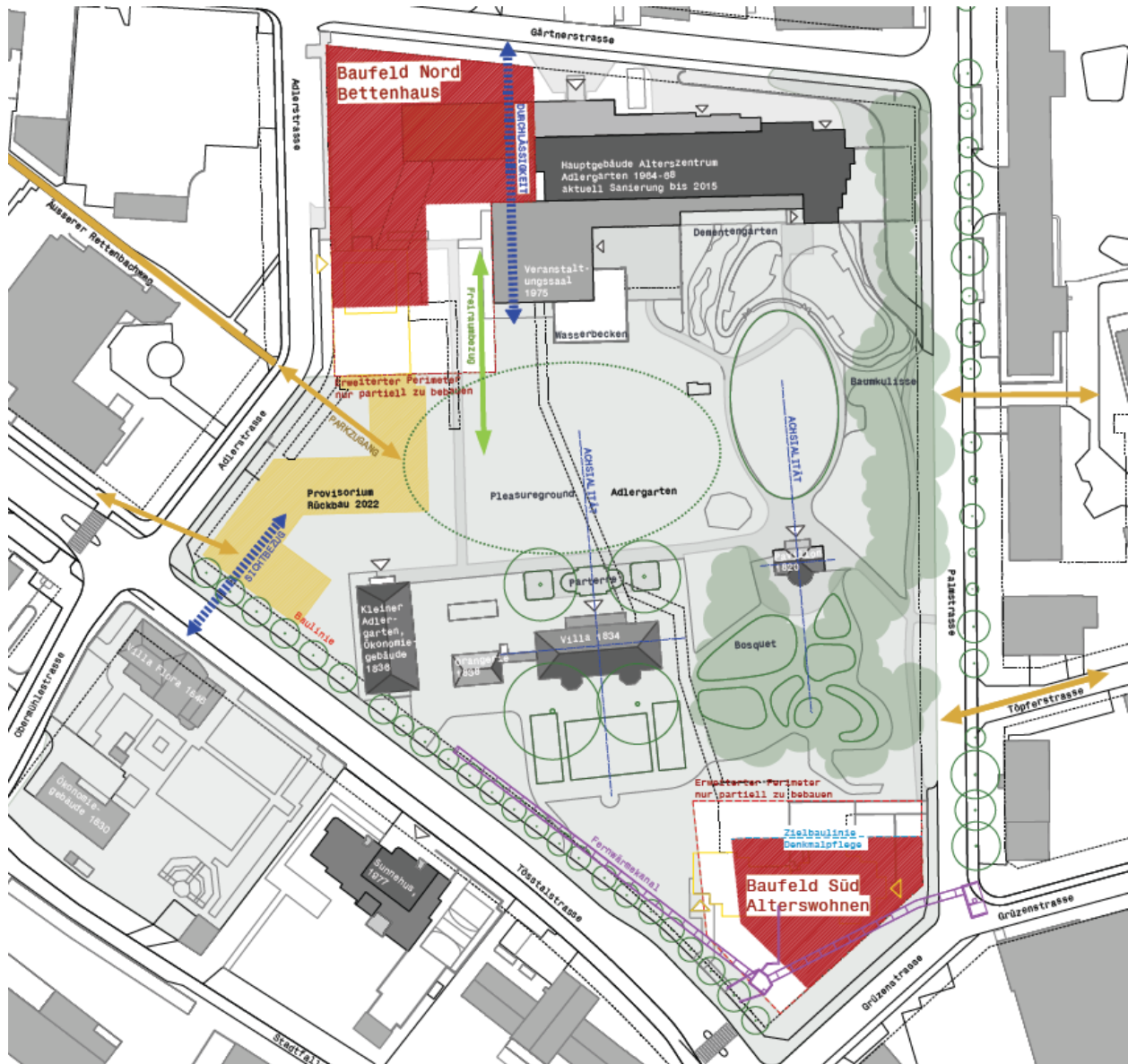
Die Gesamtanlage Adlergarten befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Während seiner rund zweihundertjährigen Entstehungsgeschichte hat sich die historische Gartenanlage durch Nutzungsänderungen und Neubauten verändert und weiterentwickelt. Im Einvernehmen mit der Kantonalen Denkmalpflege soll mit dem Rückbau des Provisoriums die Chance genutzt werden, um den Garten auf der Basis eines Gartendenkmalpflegerischen Gutachtens (Stadtgärtnerei-Planung, 2001) Instand zu stellen. Es ist vorgesehen, dass im Rahmen des Wettbewerbs für den Ersatzneubau ein Umgebungsprojekt für die gesamte Gartenanlage erarbeitet werden soll. Das Umgebungsprojekt soll nachfolgend als Grundlage für ein gartendenkmalpflegerisches Parkpflegewerk dienen.

1.4. Bisherige Studien

Die Entwicklung des Areals Adlergarten wurde bereits im Jahr 2012 angestossen. Im Rahmen der Immobilienstrategie wurden bestehende Studien überprüft und mit weiteren Details weiterentwickelt. Die abschliessenden Erkenntnisse basieren auf der Entwicklungsstudie Adlergarten und der Machbarkeitsstudie Erweiterung Hauptgebäude:

a) Entwicklungsstudie Adlergarten 2014

Für das AZA wurde 2014 eine Entwicklungsstudie erarbeitet, die aufzeigt, welche Volumen auf dem Areal städtebaulich und denkmalpflegerisch vertretbar sind. Zu diesem Zeitpunkt lag noch kein Raumprogramm vor. Die benötigten Flächen wurden aufgrund von Referenzkennzahlen geschätzt. Die Entwicklungsstudie war eine volumetrische und städtebauliche Betrachtung des gesamten Areals mit dem historischen Garten und den denkmalgeschützten Gebäuden. Als Ergebnis liegt ein Strategieplan vor, der zwei Baufelder (Baufeld Nord und Baufeld Süd) ausweist und die maximal möglichen Bauvolumen sowie die Abstände, insbesondere zum historischen Garten, festlegt. Der Strategieplan wurde 2015 vom Stadtrat als Grundlage für die Weiterentwicklung des Standorts Adlergarten genehmigt (SR.14.772-2).



Quelle: Entwicklungsstudie Standort Adlergarten, Auszug Schlusspräsentation 1.12.2014

b) Machbarkeitsstudie Erweiterung Hauptgebäude 2018

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Entwicklungsstudie wurde im 2018 seitens A + P ein Betriebskonzept und Raumprogramm erarbeitet. Die Anforderungen konnten 2019 mittels Machbarkeitsstudie städtebaulich, baulich und rechtlich geprüft werden. Untersucht wurde zudem ein breiter Variantenfächer. Die Bestvariante „10-er Wohngruppe+“ schafft genügend Spielraum für eine vielfältige Strukturierung der Wohngruppen wie auch für städtebaulich gute Lösungen. Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass für den Betrieb von 100 bis 120 stationären Langzeitplätze ein sechs- bis siebengeschossiges Gebäude möglich ist. Das Raumprogramm und das Betriebskonzept werden zur Fertigstellung der Wettbewerbsgrundlagen anhand der aktuellsten Erkenntnisse aus den Fachbereichen und betriebswirtschaftlichen Berechnungen überarbeitet.

Die Infrastruktur im Bestandsbau des AZA (z.B. Küche, Wäscherei) ist genügend gross, sodass die Flächen des neuen Gebäudes weitgehend für den direkten Nutzen der Bewohnenden eingesetzt werden können.

2. Künftige Nutzergruppen im Gebäude

Die folgende Aufstellung zeigt die vorgesehenen Nutzergruppen im Erweiterungsneubau auf:

Betreuungs- und Pflegebereich

- Leitung und Koordination Pflegedienst
- stationäre Langzeitpflege
- Tageszentrum

Hotellerie / FM / Logistikbereich

- Materialversorgung
- Hauswirtschaft
- Technisches Gebäudemanagement
- Entsorgung
- Garderoben
- Parkierung
- Haustechnik
- Sicherheit
- Podologie
- Coiffeur

Diagnostik- und Therapiebereich

- Aktivierung
- Physio- und Ergotherapien
- Wohnberatung
- Kundenberatung

Untersuchungs- und Behandlungsbereich

- Geriatriische Praxis

Verwaltungsbereich

- Verwaltung am Standort

Im Rahmen der laufenden, betrieblichen Optimierung wird das aktuelle Raumprogramm konkretisiert. Das revidierte Raumprogramm wird dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden und dient als Grundlage für den Projektwettbewerb.

3. Wettbewerbs- und Projektierungskosten

Die Gesamtinvestitionskosten für den Erweiterungsneubau (ohne Rückbau der bestehenden Gebäude Personalhaus, Provisorium) belaufen sich gemäss der Grobkostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie (18.11.2019) auf 61 352 000 Franken (inkl. Kosten für das Wettbewerbsverfahren). Es handelt sich um eine Grobkostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$. Der Kostenrahmen bewegt sich somit zwischen rund 46 Mio. und 76 Mio. Franken.

Der finanzielle Aufwand bis zur Kreditvorlage Ausführungskredit wird wie folgt veranschlagt:

- | | |
|--|---------------|
| - Ausarbeitung Grundlagen/Erstellung Wettbewerbsprogramm | |
| Wettbewerbskosten, Preisgelder | Fr. 440 000 |
| - Honorare Planungsteam (ca. 30 % Teilleistungen), | |
| Spezialisten für Ergänzungen, Bereinigung des Projektes, | |
| Ausarbeiten der Vorlage für den Ausführungskredit, Nebenkosten | Fr. 3 800 000 |

Total Kosten bis Vorlage Ausführungskredit **Fr. 4 240 000**

Für die Durchführung des Projektwettbewerbs wird ein Verpflichtungskredit von 440 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung (Kostenstelle 960008 / Kostenart 313200) beantragt. Für die Ausarbeitung des Vorprojekts, des Bauprojekts und die Erstellung der Baueingabe wird ein

Projektierungskredit von 3.8 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe beantragt.

Die Finanzierung der Investition und der Investitionsfolgekosten erfolgt im Wesentlichen über die Erträge aus den von den Bewohnenden zu entrichtenden Pensionstaxen.

4. Investitionsplanung

Die Kosten für die Ausarbeitung des Vorprojekts, des Bauprojekts und die Erstellung der Baueingabe wurden in der Investitionsplanung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie Erweiterung Hauptgebäude 2018 abgebildet (Gesamtkosten abzüglich Wettbewerbskredit).

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

Projekt-Nr.	13133
Projektbezeichnung	AZA Erweiterungsneubau Adlergarten

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504031	Projektierung	V	6 090 000.00
504032	Ausführung	V	54 810 000.00
Gesamtkredit			60 900 000.00

Planung	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
Jahr 2022	3 045 000.00	0.00	3 045 000.00
Jahr 2023	3 045 000.00	0.00	3 045 000.00
Jahr 2024	0.00	13 703 000.00	13 703 000.00
Jahr 2025	0.00	13 703 000.00	13 703 000.00
Jahr 2026	0.00	13 703 000.00	13 703 000.00
Jahr 2027	0.00	13 701 000.00	13 701 000.00

Die Investitionsplanung wird mit dem Novemberbrief 2021 wie folgt angepasst:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504031	Projektierung	G	3 800 000.00
504032	Ausführung	V	57 100 000.00
Gesamtkredit			60 900 000.00

Planung	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
Jahr 2021	500 000.00		500 000.00
Jahr 2022	2 300 000.00		2 300 000.00
Jahr 2023	1 000 000.00		1 000 000.00
Jahr 2024		14 275 000.00	14 275 000.00
Jahr 2025		14 275 000.00	14 275 000.00
Jahr 2026		14 275 000.00	14 275 000.00
Jahr 2027		14 275 000.00	14 275 000.00

5. Nächste Schritte

Die Vergabe dieser komplexen Bauaufgabe erfolgt über einen Projektwettbewerb. Die Details dazu legt der Stadtrat resp. das Departement Bau in Absprache mit dem Departement Soziales fest. Der Zuschlag an das Planungsteam soll im Herbst 2021 erteilt werden.

Mit dem beauftragten Planungsteam wird ein Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) ausgearbeitet. Die Erteilung des Auftrags zur Baueingabe erfolgt unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Ausführungskredits durch den Grossen Gemeinderat und

der Zustimmung des Volkes im Herbst 2023. Gemäss aktuellem Meilensteinprogramm kann nach einer Bauvorbereitungs- und Realisierungszeit von rund drei Jahren der Erweiterungsneubau dem Nutzer Anfangs 2027 übergeben werden.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Soziales übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon