

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kredit von Fr. 890'000.-- für bauliche Anpassungen im Anbau des Gebäudes Zeughausstrasse 76 zur Nutzung als Anlaufstelle für Randständige

Antrag:

Für bauliche Anpassungen im Anbau des Gebäudes Zeughausstrasse 76 zur Nutzung als Anlaufstelle für Randständige wird zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsmögens, Objekt-Nr. 12915, ein Kredit von Fr. 890'000.- (inkl. MwSt) bewilligt.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Stichtag für die Kostenberechnung ist der 9. Oktober 2008.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Teil des Projektes "Merkur", welches zur Normalisierung der Situation im Stadtpark ins Leben gerufen wurde, war auch die Auflösung der offenen Alkohol- und Drogenszene beim Musikpavillon. Dies hat jedoch zur Folge, dass die Anlaufstelle (vormals Drogenanlaufstelle, DAS) an der Meisenstrasse viel stärker als früher frequentiert wird. Für die hohen Besucherzahlen sind die bestehenden Räumlichkeiten indessen nicht geeignet. Insbesondere verfügen sie über keinen Aussenraum, und die klimatischen Verhältnisse sind vor allem im Sommer jeweils kritisch. Seit die DAS rauchfrei ist, halten sich die Nutzer und Nutzerinnen auch auf dem Trottoir vor dem Gebäude auf, was dort zu grossen Menschenansammlungen führt. Ein Umzug der DAS drängt sich deshalb auch vor dem Hintergrund des geplanten Neubaus auf dem Arch-Areal auf. Als idealer Ersatzstandort konnte das Gebäude an der Zeughausstrasse 76 gefunden werden, welches der Stadt Winterthur gehört. Nicht nur sind die Räume dort grösser, sondern die Liegenschaft verfügt auch über einen Garten auf der Rückseite des Gebäudes, der als Aussenraum genutzt werden kann. Zudem hat die Liegenschaft den Vorteil, dass sie sich nicht mitten in einem Wohnquartier befindet resp. auf drei Seiten von Strassen umgeben ist. Damit ein Umzug möglich wird, sind jedoch noch einige bauliche Anpassungen und Renovationsarbeiten nötig. So werden die bestehenden Büroeinbauten zurückgebaut und der Raum für den neuen Verwendungszweck gestaltet. Vorgesehen ist ebenfalls eine Anpassung des Gartens. Für diese baulichen Anpassungen ist ein Kredit von Fr. 890'000.- zu bewilligen.

2. Drogenanlaufstelle

2.1. Ein Blick zurück

Die Drogenanlaufstelle an der Meisenstrasse wurde im November 1992 im Rahmen der Umsetzung des "Massnahmenpakets Drogen", welches im Mai 1992 vom Stimmvolk der Stadt Winterthur mit 63.6 % angenommen worden war, realisiert. Ihre Funktion kam insbesondere nach der Schliessung der offenen Drogenszene am Letten in Zürich im Frühjahr 1995 zum Tragen, als jeden Tag durchschnittlich über hundert Personen die Drogenanlaufstelle besuchten. Seither hat sich die Anlaufstelle als fester Bestandteil der städtischen Drogenpolitik im Bereich der Schadensminderung etabliert. Die Schadensminderung, als Teil des so genannten Vier-Säulen-Modells der Schweizer Drogenpolitik (Prävention, Therapie/Behandlung, Schadensminderung, Repression), zielt darauf ab, das Risiko gesundheitlicher Schäden für Süchtige zu minimieren. Die Massnahmen der Schadensminderung beinhalten die Gesundheitsförderung bei den Drogenkonsumierenden, die soziale Integration von Drogenabhängigen, ihre psychosoziale und medizinische Betreuung sowie die Unterstützung von risikoarmen Konsumformen¹.

Aufgrund des gut koordinierten und vielfältigen Angebotes für Menschen mit Suchtproblemen, gingen die Besucherzahlen der Drogenanlaufstelle in den letzten Jahren kontinuierlich zurück. So konnten die Öffnungszeiten etwas eingeschränkt und der personelle und finanzielle Aufwand entsprechend reduziert werden.

Ebenso hat sich die Gruppe der Nutzerinnen und Nutzer der Drogenanlaufstelle in den letzten Jahren verändert. Es sind weniger Drogenkonsumierende, dafür mehr Alkohol-abhängige und psychisch Kranke. Um diesen neuen Nutzergruppen gerecht zu werden, wurde auch die Bezeichnung der Institution von Drogenanlaufstelle in "DAS – Anlaufstelle" abgeändert.

2.2. Heutiges Angebot

Der primäre Auftrag der DAS – Anlaufstelle ist darauf ausgerichtet, gesundheitliche Schäden und soziale Verelendung bei Süchtigen so gering wie möglich zu halten. Der Schutz vor gesundheitlichen Schäden beinhaltet in erster Linie die HIV- und Hepatitisprävention sowie eine allgemeine Infektionsprophylaxe. Die Anlaufstelle ist ein niederschwelliger Treffpunkt und Aufenthaltsort und soll sozialer Verelendung entgegenwirken. Die Mitarbeitenden bieten auf einfache Weise Beratung an zu Themen wie Wohnen, Arbeit und Finanzen und verweisen die Klientinnen und Klienten bei Bedarf an zuständige Stellen. Zudem trägt die Anlaufstelle zur Entlastung des öffentlichen Raums bei. Die Zielgruppe der Anlaufstelle sind Personen ab dem 18. Lebensjahr, die Substanzen wie Heroin, Kokain, Methadon und/oder Medikamente konsumieren, aber auch Alkoholikerinnen und Alkoholiker, Obdachlose und psychisch kranke Menschen aus der Stadt Winterthur sowie denjenigen Gemeinden des Bezirks Winterthur-Land, welche im Rahmen der Zusammenarbeit in der Suchtpolitik einen finanziellen Beitrag leisten.

Die Anlaufstelle ist täglich von 11.00 bis 19.00 Uhr und am Dienstag von 12.00 bis 19.00 Uhr geöffnet. Die Klientinnen und Klienten haben die Möglichkeit, sich in einem geschützten Rahmen und unter Gleichgesinnten aufzuhalten, bei Bedarf medizinische Hilfe oder soziale Beratung in Anspruch zu nehmen, etwas zu essen, Kleider zu waschen und am Beschäftigungsprogramm (Mithilfe in und um die DAS) teilzunehmen. Im Rahmen der HIV-, Hepatitis- und allgemeinen Infektionsprophylaxe werden im Tauschverfahren saubere Spritzen für den intravenösen Konsum von harten Drogen und das notwendige Zubehör abgegeben.

1.1. _____

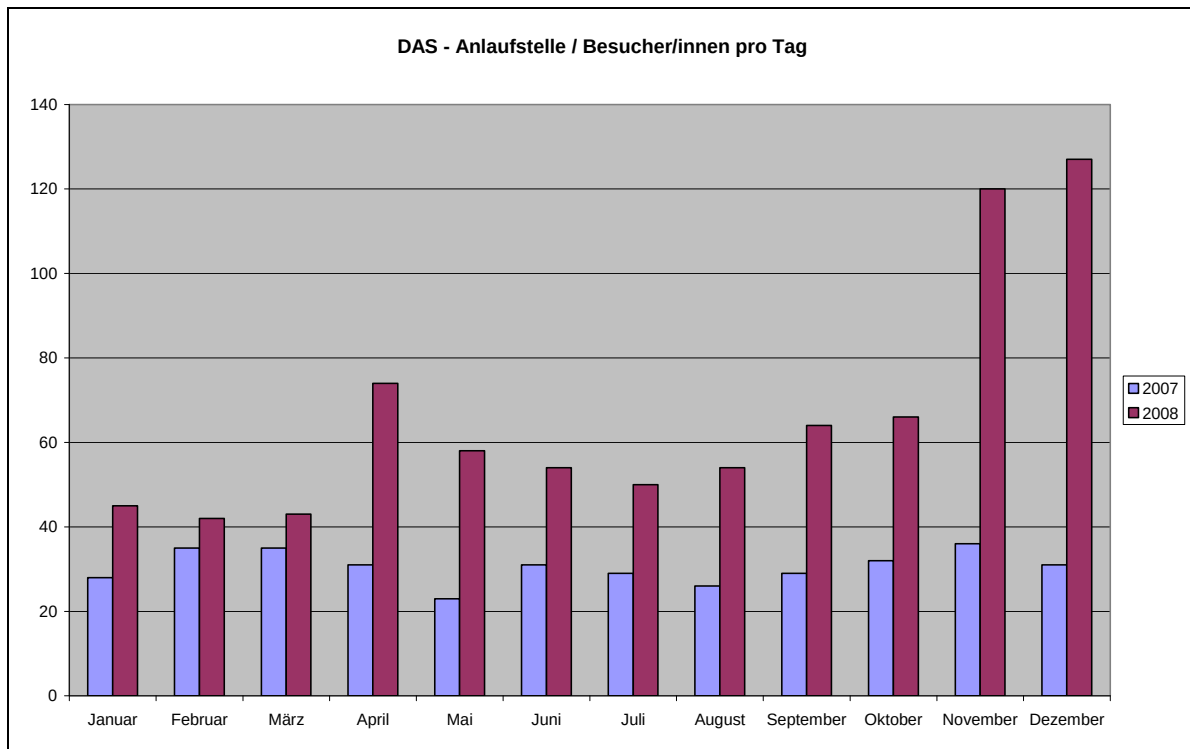
¹ Departement Soziales, Suchtpolitik Winterthur 2007 – 2011, Juni 2007

3. Projekt Merkur

Im Zusammenhang mit den unerfreulichen Zuständen im Bereich des Musikpavillons zwischen Manor und Stadtpark, hat der Stadtrat im März 2008 verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Situation im öffentlichen Raum beschlossen. Der Zustand war insbesondere auch darum nicht länger zu tolerieren, weil der Musikpavillon einseitig von sozialen Randgruppen in Beschlag genommen wurde. Daneben gab es vermehrt Beschwerden aus der Bevölkerung und dem angrenzenden Gewerbe wegen unzumutbaren Immissionen, und der Platz wurde immer mehr zum Drogenumschlagplatz mit einer Sogwirkung auf die ganze Region.

Die Sofortmassnahmen umfassten nebst einer andauernden, sichtbaren Polizeipräsenz auch die Erweiterung des niederschweligen Betreuungsangebotes, die Verstärkung der Präsenz vor Ort (Gassenarbeit) und die optimale Vernetzung der bestehenden psychosozialen Hilfsangebote.

Die Sozialen Dienste erweiterten als Sofortmassnahme die Öffnungszeiten der DAS – Anlaufstelle von 41 auf zwischenzeitlich 62 Stunden pro Woche. Heute sind es 55 Stunden pro Woche. Die Besucherzahlen stiegen markant und erreichen Spitzenwerte von über 100 Personen pro Tag.



Dabei kann festgestellt werden, dass die Besucherinnen und Besucher länger in der DAS verbleiben. Dies auch deshalb, weil das Konsumverbot von alkoholhaltigen Getränken (Bier, Wein) bereits vor rund eineinhalb Jahren aufgehoben worden war, um den längeren Verbleib in der DAS und so die Entlastung des öffentlichen Raumes zu fördern. Der Konsum und Handel von illegalen Substanzen ist jedoch weiterhin verboten und wird bei Zuwiderhandlung sanktioniert.

Die Funktion des sozialen Treffpunktes – wie ihn der Musikpavillon erfüllte –, wo man sich begegnet, zusammen diskutiert und soziale Kontakte knüpft, kann die DAS nur beschränkt erfüllen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat für den Winter 2008/2009 den Randständigen im Sinne einer temporären Lösung das alte Schützenhaus auf dem Rosenberg zur Verfügung gestellt. Die ersten Erfahrungen damit sind durchwegs positiv. Eine Verlängerung dieser Nutzung des alten Schützenhauses kommt jedoch für den Stadtrat nicht in Frage.

4. Künftiges Angebot der Anlaufstelle

Im Zusammenhang mit der höheren Frequentierung der DAS muss festgestellt werden, dass der heutige Standort nicht optimal ist. Hauptgrund ist das Fehlen eines Aussenraumes, der nötig geworden ist, seit die Anlaufstelle rauchfrei ist, und andererseits auch in Spitzenzeiten zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten schafft. Heute halten sich die Kunden vielfach auf dem Trottoir vor der DAS auf, zum Teil kommt es dadurch zu grösseren Menschentrauben. Spätestens im Hinblick auf das geplante Bauprojekt auf dem Archareal müsste diesbezüglich eine neue Lösung gefunden werden.

Auch inhaltlich soll das Angebot der DAS weiterentwickelt werden. Im Rahmen von zusätzlichen Aktivitäten und Beschäftigungsmöglichkeiten sollen die Besucherinnen und Besucher der DAS stärker in den Alltag eingebunden werden (z.B. Mithilfe beim Kochen oder bei Reinigungsarbeiten). Damit kann der Charakter einer Tagesstruktur stärker gewichtet werden. Zudem soll die DAS auch in stärkerem Masse als sozialer Treffpunkt für die Zielgruppen genutzt werden können. Dies in ähnlicher Weise, wie es zum Beispiel von der Stadt Zürich im Treffpunkt "t-alk" angeboten wird.

Ein Ausbau des Angebotes ist allerdings in den bestehenden Räumlichkeiten an der Meisenstrasse, wie oben dargelegt, nicht realisierbar. Aus diesem Grund wurde die Suche nach einem neuen Standort aufgenommen. In der städtischen Liegenschaft an der Zeughausstrasse 76 lassen sich gemäss Vorabklärungen mit den Departementen Bau und Finanzen (Bereich Immobilien) ideale räumliche Bedingungen schaffen, um die Angebote der DAS im aufgezeigten Sinne weiterzuentwickeln. Zurzeit ist in dieser Liegenschaft das kantonale Jugendsekretariat eingemietet, welches im Frühjahr 2009 an einen neuen Standort umzieht. Ideal ist der neue Standort auch deshalb, weil er in einiger Entfernung zum Stadtzentrum liegt und zudem auf drei Seiten von Strassen umgeben ist, wodurch sich Nutzungskonflikte des öffentlichen Raums in der Nachbarschaft vermeiden lassen.

5. Umbauprojekt

5.1. Bauliche Massnahmen

Um das Vorhaben zu realisieren, sind an der Zeughausstrasse 76 bauliche Anpassungen nötig. Am Gebäude wurden in den letzten Jahren nur die üblichen Unterhaltsarbeiten ausgeführt, auf grundsätzliche Sanierungsarbeiten wurde aber verzichtet. Dies bedeutet, dass nebst den Umbauarbeiten für die neue Nutzung auch Renovationsarbeiten anfallen.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Teilen, einem Hauptgebäude sowie einem Anbau, der früher für Kleingewerbe (Drechslererei) genutzt wurde und heute Büroeinbauten beinhaltet. Der vorliegende Antrag betrifft die Umbauarbeiten im Anbau. Dies im Sinne eines Mieterausbaus, da diese Arbeiten in engem Zusammenhang mit der geplanten Nutzung des Gebäudes liegen, welches vom Bereich Immobilien vermietet wird.

Im Anbau werden die bestehenden Büroeinbauten entfernt. Der so frei werdende Raum bietet Platz für die geplante DAS. Durch den Einbau einer in einfacher Holzbauweise erstellten offenen Galerie kann das Raumangebot ideal ergänzt werden. Zur Ausstattung der Anlaufstelle gehören ein Kucheneinbau sowie Nasszellen bzw. sanitäre Anlagen (WC, Dusche), welche neu erstellt werden. Da die Anlaufstelle rauchfrei konzipiert wird, ist lediglich eine Küchenlüftung nötig, auf eine aufwändige Lüftungsanlage kann verzichtet werden. In die Südfassade werden Fenstertüren als Ausgang in den Garten eingebaut. Im Garten werden Anpassungen der bestehenden Wege und Plätze vorgenommen. Es wird ein Sitzplatz mit Sonnenstoren und Natursteinplatten sowie ein Zaun in normaler Höhe um den Garten erstellt. Weitere reine Renovationsarbeiten im Hauptgebäude werden vom Bereich Immobilien durchgeführt; sie sind Gegenstand des Investitionsprojekts Nr. 12965, für das der Stadtrat Fr. 920'000.-- gebunden erklärt hat. Die Büros im Hauptgebäude werden vom Departement Soziales ebenfalls gemietet. Sie können für die Administration der DAS sowie die Administration weiterer Angebote des niederschweligen Wohnens (Büro für Notwohnungen, Begleitetes Wohnen) genutzt werden, wodurch Synergien möglich sind. Der ursprünglich geplante

Umzug dieser Angebote von der Lagerhausstrasse 18 an die Tösstalstrasse 53 (Prävention und Suchthilfe) liess sich nicht realisieren, da ein Teil der dafür vorgesehenen Büros im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Alterszentrums Adlergarten nicht zur Verfügung stehen.

5.2. Nachhaltigkeit und Ökologie

Das Umbaukonzept sieht keine tiefen Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz vor, die Einbauten betreffen vor allem die Innenräume. Die Bauarbeiten werden nach den anerkannten ökologischen Richtlinien ausgeführt. Im Rahmen der Renovation wird die Gebäudehülle gedämmt. Ein Minergie-Label kann mit den baulichen Anpassungen und den Renovationsarbeiten bei diesem Altbau aber nicht erreicht werden.

6. Bisheriger Projektablauf

Das Departement Bau beauftragte ein externes Architekturbüro, in enger Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien sowie den künftigen Nutzerinnen und Nutzern die Machbarkeit der Liegenschaft als Anlaufstelle mit Kostenvoranschlag abzuklären.

7. Kosten

7.1. Gesamtaufwand

Die zu erwartenden Aufwendungen (Kostenschätzung) setzen sich wie folgt zusammen (Stichtag ist der 9. Oktober 2008):

BKP-Pos.	Arbeitsgattung	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 136'000.--
2	Gebäude	Fr. 467'000.--
4	Umgebung	Fr. 48'000.--
5	Baunebenkosten	Fr. 53'000.--
9	Ausstattungen	Fr. 30'000.--
	Reserve Stadtrat	Fr. 66'000.--
Zwischentotal		Fr. 800'000.--
11 % Projektungenauigkeit (Stufe Machbarkeit)		Fr. 90'000.--
Total Anlagekosten (Objekt Nr.12 739) inkl. 7,6% MwSt.		<u>Fr. 890'000.--</u>

7.2. Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

	Jahre 1 – 10	Jahre 11 – 30
Kapitalfolgekosten:		
- Abschreibungen: 6,5 % der Nettoinvestition von Fr. 890'000	58'000.--	
- Abschreibung: 1,75 % der Nettoinvestition		16'000.--
- Kapitalzins: 3,25 % von 2/3 der Nettoinvestition	19'000.--	
- Kapitalzins: 3,25 % von 1/6 der Nettoinvestition		5'000.--
Sachfolgekosten:		
- Ansatz der Kant. Direktion des Innern: 2 % der Nettoinvestition	18'000.--	18'000.--

Personalfolgekosten:

Für Unterhalt und Betrieb (wie bisher)	0.--	0.--
--	------	------

Bruttoinvestitionsfolgekosten

95'000.--	39'000.--
------------------	------------------

Investitionsfolgeerträge:

0.--	0.--
------	------

Total Nettoinvestitionsfolgekosten

95'000.--	39'000.--
------------------	------------------

Finanzierungsart: 100 % durch Steuereinnahmen**In Steuerprozenten****0.04 %****0.02 %**

Im Voranschlag 2009 beträgt 1 Steuerprozent Fr.
2'126'829

7.3. Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken (Kostentransparenz)

Kapitalfolgekosten:**Jahre 1 – 33**

- | | |
|---|-----------|
| - Abschreibung: 3 % der Nettoinvestition | 27'000.-- |
| - Kapitalzins: 3,25 % auf 50 % der Nettoinvestition | 14'000.-- |

Sachfolgekosten:

- | | |
|--|-----------|
| - Ansatz der Kant. Direktion des Innern:
2 % der Nettoinvestition | 18'000.-- |
|--|-----------|

Total Nettoinvestitionsfolgekosten**59'000.--****8. Termine**

Unter der Voraussetzung der Genehmigung des Projektes und des Kredites durch den Grossen Gemeinderat im Winter 2008/2009 und einer rechtskräftigen Baubewilligung bis Frühjahr 2009, könnte mit den Bauarbeiten im Herbst 2009 begonnen werden.

9. Schlussbemerkungen

Das Umbauvorhaben wurde vom Departement Soziales und dem Departement Bau, Hauptabteilung Hochbauten, in enger Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien und den Architekten erarbeitet. Das Vorhaben beschränkt sich auf das Notwendige und ermöglicht einen zweckmässigen Betrieb der DAS Anlaufstelle am neuen Standort.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Soziales übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

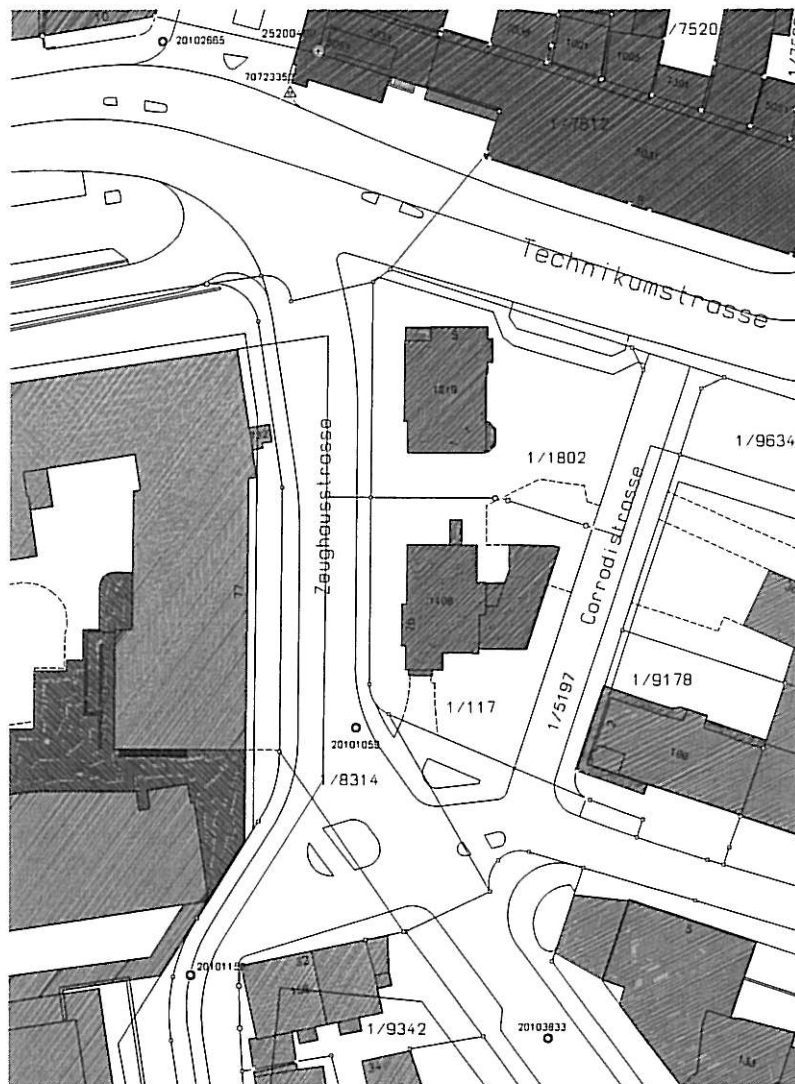
Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

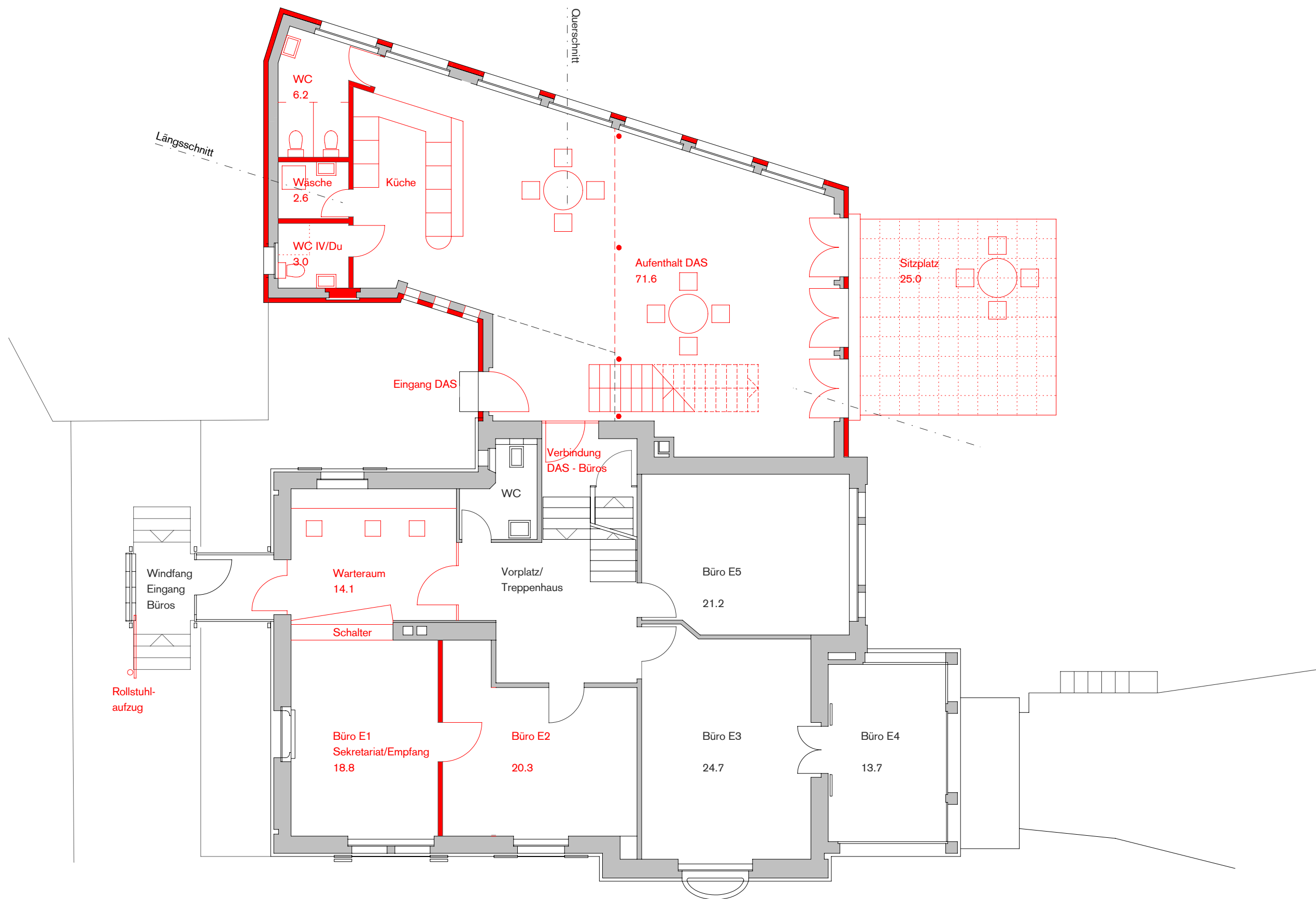
Beilagen:

- Pläne zum Projekt (Situationsplan und Grundrissplan Erdgeschoss)

1. Situationsplan



Ausschnitt Katasterplan 1:1000



Grundriss Erdgeschoss - Vorprojekt

