

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Neubau Adlergarten, eingereicht von Gemeinderätin U. Bründler (CVP) und Gemeinderat B. Dubochet (Grüne/AL)

Am 27. Oktober 2008 reichten die Gemeinderatsmitglieder Ursula Bründler, namens der CVP-Fraktion und Bernard Dubochet, namens der Grüne/AL-Fraktion mit 16 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

"Der kürzlich erschienene Artikel im Landboten: "Spitalhochhaus: Neubau ist billiger als Sanierung" hat stutzig gemacht. Darum ist die Frage an den Stadtrat berechtigt, ob dies auch für das Alters- und Pflegeheim Adlergarten gilt. Wie auch im Kantonsspital ist es auch nur dem grossen Einsatz des Personals zu verdanken, dass in diesem sanierungsbedürftigen und überalterten Gebäude noch ein reibungsloser Betrieb aufrechterhalten werden kann. Im Budget 2009 ist für die Gesamtsanierung des Adlergartens mehr als 24 Mio Franken eingesetzt. Ein Neubau auf dem nahe gelegenen Parkareal könnte unter Umständen günstiger zu stehen kommen, als eine Gesamtsanierung. Dies hätte sicher nicht nur den Vorteil, dass damit Geld gespart werden könnte. Die Bewohner/innen müssten nicht während des Umbaus den ständigen Lärm und den Staub über sich ergehen lassen oder umplatziert werden. Sie müssten nur einmal umziehen, was bei betagten Menschen sowieso mit Umständen verbunden ist. Nach Abschluss des Neubaus könnte das alte Gebäude abgerissen und das Areal wiederum in eine Parkanlage umgewandelt werden. Und nicht zuletzt könnten mit einem Neubau die unerfreulichen Diskussionen über neue oder gebundene Ausgaben, nach den Erfahrungen mit dem Schloss Wülflingen, von Beginn an vermieden werden.

Es stellen sich daher folgende Fragen:

1. *Hat der Stadtrat umfassend - unter Berücksichtigung aller Faktoren (auch betriebliche, organisatorische usw.) und der zusätzlichen Belastung für Bewohner/innen und Personal - geprüft, ob ein Neubau nicht günstiger zu stehen käme, als eine Sanierung?*

Hat der Stadtrat geprüft, ob ein Neubau nicht in kürzerer Zeit errichtet werden könnte, als eine Sanierung, die sehr lange dauert?

Wenn ja, wie sieht dieser Vergleich aus?

2. *Kann überhaupt ein Minergie-Status erreicht werden und wenn ja mit welchen Zusatzkosten?*

Beim Neubau könnte sogar ein Legislaturziel des Stadtrates eingehalten werden, der Minergie P Status, was gerade in einem Pflegezentrum mit hoher Raumtemperatur wichtig wäre. Hat sich der Stadtrat diese Überlegungen auch gemacht?

3. *Auch bei einer Gesamtsanierung kann nicht alles ausgewechselt und erneuert werden. Hat der Stadtrat geprüft, ob sich eine Gesamtsanierung für diese alten Mauern überhaupt lohnen wird und nicht nach wenigen Jahren wieder teure Mängel ans Tageslicht treten?*

Werden die Abläufe in der Infrastruktur (Küche usw.) in einem renovierten Altbau wirklich optimal und zeitgemäss sein?

Sind böse Überraschungen mit eingerechnet? (Z.B. marode Bausubstanz, strengere Vorschriften der Feuerpolizei, neue Hygienevorschriften). Wenn ja, mit wie viel?

4. *Bei einer Gesamtsanierung wird der Komfort (hoffentlich) besser sein als heute, bzw. die Bettenzahl pro Zimmer kleiner. Die grossen Mehrbettzimmer dürften ebenfalls zum grossen Teil Vergangenheit sein. Hat dies keine Bettenreduktion zur Folge? Wenn dies der Fall sein sollte, um wie viele Betten handelt es sich?*
5. *Wo und wie sollen die Bewohner/innen während der Sanierung um platziert werden? Sind etwa Baracken auf dem Areal vorgesehen? Mit welchen Kosten ist gesamthaft zu rechnen?"*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Das Alterszentrum Adlergarten wurde zwischen 1964 und 1968 erstellt und von 1974 bis 1976 erweitert. Der spitalähnliche Bau genügt jedoch heute den räumlichen und sanitärischen Ansprüchen einer zeitgemässen Langzeitbetreuung und –pflege sowie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr. Die hohe Bettenanzahl pro Zimmer mit derzeit bis zu vier Betten muss reduziert werden. Zudem fehlen in allen Zimmern separate Nasszellen. Die Aufenthaltsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner auf den Pflegeabteilungen sind zu klein und teils schlecht platziert. Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich die Cafeteria, ein Restaurant und die Küche, welche heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, aber räumlich zu gross dimensioniert sind. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Bereich Verwaltung. Im Untergeschoss sind Wäscherei, Personalgarderobe, Aufbruchszimmer sowie verschiedene Lager untergebracht.

1998 wurden am Gebäude eine einfache Fassadenrenovation mit teilweiser Erneuerung der Fenster sowie innere Anpassungen infolge Auflagen der Feuerpolizei vorgenommen. Auch wurden einzelne Flachdachbereiche saniert und der nicht mehr benötigte Tankraum zu einem Effektenraum für die Bewohnenden umgenutzt.

Im Gegensatz zum Hochhaus des Kantonsspitals Winterthur (KSW) können beim Adlergarten mit einer Gesamtrenovation sämtliche Anforderungen an eine zeitgemässe funktionelle Ausrüstung und bewohnerfreundliche Ausgestaltung erfüllt werden. Deshalb wurde die Sanierung als Erfolg versprechende Lösung weiterverfolgt.

Zum Komplex des Adlergartens gehören verschiedene Liegenschaften: Bettenhaus 1 mit Personalhaus (1968 erbaut), Bettenhaus 2 (Hochhaus) mit Veranstaltungssaal (1975 erbaut), Villa mit Altersheim und Tagesklinik (1988/89) renoviert, "Kleiner Adlergarten" (1996 renoviert). Die Personalhäuser werden heute vorwiegend und der Kleine Adlergarten gänzlich fremd vermietet und können als "stille Raumreserve" betrachtet werden. Diese Liegenschaften sind nur insoweit Bestandteil des geplanten Umbaus, als vorgesehen ist, das Personalhaus 1 während der Umbauphase in ein notwendiges Provisorium zu integrieren. Der Umzug in provisorische Unterkünfte wird nötig, weil tiefgreifende bauliche Sanierungsmassnahmen an einem Gebäude wie dem Adlergarten angesichts der zu erwartenden Immissionen kein Bewohnen von einzelnen Trakten erlauben.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

"Hat der Stadtrat umfassend - unter Berücksichtigung aller Faktoren (auch betriebliche, organisatorische usw.) und der zusätzlichen Belastung für Bewohner/innen und Personal - geprüft, ob ein Neubau nicht günstiger zu stehen käme, als eine Sanierung?"

Hat der Stadtrat geprüft, ob ein Neubau nicht in kürzerer Zeit errichtet werden könnte, als eine Sanierung, die sehr lange dauert?"

Wenn ja, wie sieht dieser Vergleich aus?"

Die Prüfung der Sanierungsalternative "Neubau" hat selbstverständlich stattgefunden. Dabei wurde zu einem früheren Zeitpunkt auch der Grosse Gemeinderat einbezogen. In einer Open-Space-Veranstaltung diskutierten Fachleute des "Nutzer-Departements" Soziales und des Departements Bau mit den Mitgliedern der SSK alle möglichen Varianten: Neubau anstelle des Alten; Neubau auf anderem Platz im Adlergarten-Park; Neubau auf anderem städtischen Grund in ähnlicher Qualität, was Erschliessung, Naherholungsort, Ambiente, Erholungsraum und Zentralität betrifft; dezentrale kleinere "Neubauten" mit insgesamt der Belegkapazität des Adlergarten. Ein geeignetes Grundstück konnte nicht gefunden werden, und für eine Aufteilung in kleinere Einheiten fehlten dann doch Konzept und Plausibilität. An die Peripherie zu gehen, wo am ehesten Land zu haben gewesen wäre, erwies sich als nicht zielführend aufgrund der Gefahr des Ausschlusses der betagten Menschen aus dem gesellschaftlichen Leben. So erwies sich der Standort Adlergarten im Park an der bisherigen Stelle als die beste Lösung.

Ein Ersatzneubau müsste aber vor allem aus finanziellen Gründen verworfen werden. Der Bau eines neuen Gebäudes mit max. 202 Betten, analog der geplanten maximalen Bettenzahl nach der Sanierung, kostet ca. CHF 85 Mio. (ohne Provisorien während der Bauzeit), wenn man von einem anerkannten Durchschnittskostensatz von CHF. 420'000.- pro Bett ausgeht. Dies wäre somit nahezu doppelt so viel wie die geplanten Kosten einer Gesamtsanierung ohne Provisorien. Zusätzlich wäre mit Kosten von CHF 2'000'000.-- für den Rückbau des alten Gebäudes zu rechnen. Die Bauzeit für die Neuerstellung eines Gebäudes am gleichen Standort wäre – inkl. Rückbau des heutigen Alterszentrums – etwa gleich lang wie die geplante Sanierungszeit. Ein anderer Gebäudestandort auf dem heutigen Grundstück macht zudem keinen Sinn, steht doch das Gebäude im Norden des Parks am richtigen Ort und öffnet sich gegen Süden.

Zur Frage 2:

"Kann überhaupt ein Minergie-Status erreicht werden und wenn ja mit welchen Zusatzkosten?"

Beim Neubau könnte sogar ein Legislaturziel des Stadtrates eingehalten werden, der Minergie P Status, was gerade in einem Pflegezentrum mit hoher Raumtemperatur wichtig wäre. Hat sich der Stadtrat diese Überlegungen auch gemacht?"

Mit dem Gebäudestandard 2008 definiert der Stadtrat die Anforderungen an die energetischen Sanierungen bestehender städtischer Liegenschaften. Es ist vorgesehen und erreichbar, das Alterszentrum Adlergarten nach den MINERGIE -Vorgaben zu sanieren. Nach den derzeitigen aktuellen Anforderungen (Stand 2008, die neusten Bemessungswerte werden noch geprüft) ist dies mit der Wärmeerzeugung durch das städtische Fernwärmenetz und der kontrollierten Lüftung ohne zusätzliche Fassadendämmung und ohne Ersatz der bestehen-

den, bereits sanierten, Fenster möglich.

Für eine wärmetechnische Verbesserung der Fassade mit allen Nebenarbeiten muss mit zusätzlichen Kosten für Fenster, grossflächige Verglasungen von rund 2.5 Mio. und für Dämmungen, Verkleidungen, Storen, Gerüste mit rund 5.5 Mio. gerechnet werden.

Zur Frage 3:

"Auch bei einer Gesamtsanierung kann nicht alles ausgewechselt und erneuert werden. Hat der Stadtrat geprüft, ob sich eine Gesamtsanierung für diese alten Mauern überhaupt lohnen wird und nicht nach wenigen Jahren wieder teure Mängel ans Tageslicht treten?"

Werden die Abläufe in der Infrastruktur (Küche usw.) in einem renovierten Altbau wirklich optimal und zeitgemäss sein?

Sind böse Überraschungen mit eingerechnet? (Z.B. marode Bausubstanz, strengere Vorschriften der Feuerpolizei, neue Hygienevorschriften). Wenn ja, mit wie viel?"

Die bauliche Grundstruktur des Gebäudes ist in einem so guten Zustand, dass sich ein Abriss der Gebäudehülle nicht rechtfertigen lässt. Mit der geplanten grosszyklischen und zeitgemässen Erneuerung kann das Gebäude für weitere 25-30 Jahre den betrieblichen Anforderungen genügen. Anzupassen an die heutigen Anforderungen ist hierbei vor allem auch die Infrastruktur z. B. durch den Einbau von Nasszellen in allen Bewohnerzimmern oder die Sanierung der Küche und die Erneuerung der gesamten Haustechnik.

Zur Frage 4:

"Bei einer Gesamtsanierung wird der Komfort (hoffentlich) besser sein als heute, bzw. die Bettenzahl pro Zimmer kleiner. Die grossen Mehrbettzimmer dürften ebenfalls zum grossen Teil Vergangenheit sein. Hat dies keine Bettenreduktion zur Folge? Wenn dies der Fall sein sollte, um wie viele Betten handelt es sich?"

Der im Jahr 2005 erarbeitete Masterplan für die städtischen Alters- und Pflegeheime gibt Auskunft über den baulichen Zustand der Gebäude und enthält infrastrukturelle Zukunftsgedanken zu den Angeboten im Bereich Wohn- und Pflegemöglichkeiten der Stadt Winterthur. Die Studie empfiehlt ein möglichst flexibles, pro Haus gemischtes und auf mehrere Standorte verteiltes städtisches Angebot, das den Nachfragenden grösstmögliche Wahlfreiheit bietet. Zudem verweist der Masterplan darauf, reines Wohnraumangebot und Angebote des gehobenen Segments privaten Anbietenden zu überlassen. Empfohlen wird zudem eine Standardanpassung mindestens auf das Niveau kantonaler Vorgaben, was Flächenquoten, Sanitäreinrichtungen, Innenraumgestaltung und den Verzicht auf 4-Bett-Zimmer betrifft. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt. Es beinhaltet damit die Überlegungen, die für einen zukunftsgerichteten Betrieb des Alterszentrums sinnvoll sind:

Die Zimmer werden zeitgemäss mit Nasszellen ausgestattet, und mit maximal drei Betten belegt. Auf den Wohngruppen des neuen Adlertgartens sind ansprechende Aufenthalts- und Essräume vorgesehen, die es den Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen, in einer angemessenen Wohnlichkeit zu leben, und dem Personal gestatten eine adäquate Betreuung anzubieten. Es wird dabei z. B. dem Umstand Rechnung getragen, dass künftig die Durchmischung von mehr oder weniger pflegebedürftigen Menschen möglich ist und ein Umzug auf eine andere Abteilung oder in ein anderes Haus aufgrund der Pflegebedürftigkeit nicht nötig wird. Durch die bauliche Veränderung der langen Gänge im Westteil des Gebäudes wird der gesamte Raum wohnlicher und verliert den immer wieder kritisierten spitalähnlichen Charakter.

Im Alterszentrum Adlergarten sind 117 Zimmer geplant, das sind 20 Zimmer mehr als heute. 49 Zimmer sind als Einerzimmer vorgesehen, heute sind es 32. 54 Zimmer sind als Zweierzimmer bzw. 20 davon optional als Dreierzimmer vorgesehen. Viererzimmer gibt es keine mehr. Eine Bettenreduktion ist nicht vorgesehen, da im Erdgeschoss eine neue zusätzliche Wohngruppe für Menschen mit Demenz geplant ist. Diese kann eingerichtet werden, indem die Flächen für die heute überdimensionierte Küche und das bisherige Restaurant reduziert und optimiert werden.

Zur Frage 5:

"Wo und wie sollen die Bewohner/innen während der Sanierung um platziert werden? Sind etwa Baracken auf dem Areal vorgesehen? Mit welchen Kosten ist gesamthaft zu rechnen?"

Das Gebäude des heutigen Alterszentrums Adlergarten kann aufgrund der tiefen baulichen Eingriffe, welche die Sanierung und Erweiterung der haustechnischen Anlagen erfordern, nicht unter Belegung saniert werden. Auch eine Teilbelegung ist aufgrund der zu erwartenden Lärm- und Staubimmissionen für Pflegebedürftige und Personal nicht zumutbar. Die zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Bauzeit von rund 22 Monaten geht von einem leeren Gebäude aus. Eine teilweise belegte Liegenschaft würde die Bauzeit und damit auch die Immissionen verlängern.

Es wurden verschiedene Varianten für Provisorien geprüft. Das Personalhaus 2 gilt als Hochhaus, und die Anpassarbeiten aufgrund von feuerpolizeilichen und betrieblichen Auflagen sind finanziell exorbitant hoch. Hier wären ca. 55 Betten erreichbar. Die bevorzugte Variante geht von einer Nutzung des Personalhauses 1 mit 54 Betten in Einerzimmern ohne eigene Nasszone und einer ergänzenden 2-geschossigen Provisorien-Anlage mit ca. 96 Betten aus. Dies ergibt 150 Betten in Einer- und Zweierzimmern mit Nasszonen. Mit der notwendigen vorübergehenden "Verpflegungsstation" und weiteren Infrastrukturräumen kostet dieses Provisorium für 2-3 Jahre rund CHF 6,7 Mio. Das Provisorium wird denn auch nichts mit einer "Baracke" im negativen Sinn des Wortes zu tun haben, sondern in modern ausgestatteten Zimmern eine qualitativ hoch stehende und Lebensqualität gewährleistende Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner möglich machen.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder