

An das Stadtparlament

## Winterthur

Verpflichtungskredit von 1 225 000 Franken für die Ausführung der Bettenoptimierung Alterszentrum Neumarkt (Projekt-Nr. 5013680\_21030)

---

### Antrag:

Für die Ausführung der Bettenoptimierung (Projekt-Nr. 5013680\_21030) wird ein Verpflichtungskredit von 1 225 000 Franken (inkl. Reserven) zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 27.11.2024.

### Weisung:

#### I. Zusammenfassung

Das Alterszentrum Neumarkt, mitten in der Altstadt gelegen, beherbergt pflegebedürftige Menschen. Infolge des sinkenden Bedarfs an Doppelzimmern werden diese in Einzelzimmer mit möglichst eigenen Nasszellen umgebaut. Dadurch gewinnen die Zimmer an Attraktivität, was sich vorteilhaft auf die Auslastung auswirkt. Gleichzeitig werden Büros in Einzelzimmer für Bewohnende umgewandelt. Mit den genannten Raum- und Nutzungsrochaden ergeben sich Verbesserungen der Betriebsabläufe und eine Erhöhung des Pflegeplatzangebots von insgesamt 65 auf 69 Betten. Der Eingriff setzt auf eine sensible Modernisierung, die den historischen Charakter der Liegenschaft bewahrt, wirtschaftlich sinnvoll ist und die Nutzungsqualität steigert.

### Kosten:

|  |     |                     |
|--|-----|---------------------|
| Total Bruttoinvestition                                      | Fr. | 1 311 000.00        |
| davon gebundene Ausgaben                                     | Fr. | 0.00                |
| Total neue Ausgaben  | Fr. | 1 311 000.00        |
| abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit | Fr. | 86 000.00           |
| Beantragter Kredit   | Fr. | <u>1 225 000.00</u> |

## **II. Detaillierte Ausführungen**

---

### **1. Ausgangslage**

Die Gebäude des Alterszentrums Neumarkt wurden in den Jahren 1812-1814 erbaut und sind als Schutzobjekte von überkommener Bedeutung inventarisiert. Das ehemalige «Obere Spital» (Spitalgasse 6) bildet zusammen mit dem «Unteren Spital» (Neumarkt 8 und Spitalgasse 8) ein Ensemble und wird heute zusammen als Alterszentrum genutzt. Im Jahre 1994 wurden die Alterswohnungen in der heutigen Form ausgebaut. 2002 wurde das „Untere Spital“ mit einem Neubau (Neumarkt 6) ergänzt.

Gemäss der Immobilienstrategie von Alter und Pflege (A + P) soll das Zimmerangebot in den städtischen Liegenschaften optimiert werden. Das Alterszentrum Neumarkt verfügt heute über die gleiche Zimmerstruktur wie nach dem Umbau im Jahr 2002. In dieser Struktur sind teilweise Doppelzimmer-Einheiten vorhanden, welche kaum mehr nachgefragt und deshalb in Einzelzimmer umgewandelt werden sollen. Da die absehbare gesellschaftliche Entwicklung keine andere Tendenz zur Belegung von Doppelzimmern erkennen lässt, wird der Umbau voraussichtlich die Auslastung des Alterszentrums steigern. Zusätzlich wird das Pflegeplatzangebot von 65 auf 69 erhöht. Im Rahmen der betrieblichen Gesamtsicht wurden die Aufwände und Erträge geprüft. Daraus resultiert ein positives Ergebnis.

### **2. Projektbeschreibung**

Die Projektentwicklung basiert auf der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2022, der darauffolgenden Vertiefungsstudie aus dem Jahr 2023 und den daraus resultierenden Entscheidungen der Bauherrschaft.

Die Eingriffe erfolgen punktuell in den Gebäuden Neumarkt 6 / 8 und Spitalgasse 6 / 8, in den Bereichen, die in der Machbarkeitsstudie genannt werden. Die meisten baulichen Eingriffe sind im Neumarkt 8 geplant. Die Büros im Erdgeschoss des Kopfbaus werden in Einzelzimmer für Bewohnende umgewandelt. Dadurch verschieben sich einerseits Büroarbeitsplätze in die Spitalgasse 6 und andererseits werden die bisherigen Büroarbeitsplätze im Empfangsbereich des Neumarkts 6 optimiert. Im Erdgeschoss findet zudem eine Verschiebung der internen Podologie und des Coiffeursalons zugunsten eines zusätzlichen Zimmers mit Nasszelle statt. Der Aufenthaltsraum für die Mitarbeitenden wird in den bestehenden Bibliotheksraum verschoben.

In den oberen Geschossen (1. Obergeschoss – Dachgeschoss) werden im Kopfbau die Doppelzimmereinheiten in Einzelzimmer mit neuen Nasszellen umgebaut. Im Dachgeschoss wird das ehemalige Raucherzimmer verschoben und zu einem Einzelzimmer mit Nasszelle umgebaut. Das Raucherzimmer wird neu im westlichen Teil des Grundrisses verortet. Zudem wird im nord-östlichen Teil des Dachgeschosses die Doppelzimmereinheit strukturell getrennt.

Durch eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem denkmalgeschützten Bestand, den Nutzerbedürfnissen und gesetzlichen Anforderungen sowie der Berücksichtigung ökonomischer Aspekte und der technischen Machbarkeit der baulichen Eingriffe ist das Projekt in der Lage, die formulierten Ziele der Bettenoptimierung zu erreichen. Gestalterisch integriert sich der Eingriff in das bestehende Konzept.

### **3. Investitionsausgaben**

#### **3.1 Kostenübersicht**

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung (+/- 10%) vom 27.11.2024 des beauftragten Planungsbüros. Massgebender Stichtag ist 27.11.2024 (Baukostenindex April 2024).

| <b>Bezeichnung</b>  | <b>Betrag inkl. MWST / Fr.</b> |
|---|--------------------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten   | 73 500.00                      |
| BKP 2 Gebäude   | 990 100.00                     |
| BKP 3 Betriebseinrichtungen   | 0.00                           |
| BKP 4 Umgebung  | 0.00                           |
| BKP 5 Baunebenkosten*   | 56 300.00                      |
| BKP 6 Projektreserve**  | 113 500.00                     |
| BKP 9 Ausstattung   | 15 000                         |
| <b>Total Erstellungskosten (BKP1-9)</b>   | <b>1 248 400.00</b>            |
| Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes (ca. 5 % von BKP 1-9)***                            | 62 400.00                      |
| Rundung   | 200.00                         |
| <b>Total neue Ausgaben</b>  | <b>1 311 000.00</b>            |
| Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 28.2.2024 | 86 000.00                      |
| <b>Beantragter Kredit</b>   | <b>1 225 000.00</b>            |

### 3.2 Investitionsfolgekosten und -erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten und -erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen mit einer Abschreibungsdauer von 20 Jahren und einem Abschreibungssatz von 5.0 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

| <i>Kapitalfolgekosten (in Franken)</i>   | <i>Jahre 01 – 20</i> |
|--|----------------------|
| - Abschreibung: 5 % der Nettoinvestition   | 65 550.00            |
| - Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoinvestition   | 9 832.50             |
| Sachfolgekosten (betriebliche Folgekosten für allgemeine Hochbauten)   |                      |
| - 2,0 % <sup>1</sup> der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)   | 26 220.00            |
| -  |                      |
| Personalfolgekosten  |                      |
| - Zusätzliche Personalkosten für den Betrieb der zusätzlichen Bewohnendenplätze  | 164 214.00           |
| Betriebliche Folgekosten   |                      |
| - Zusätzliche betriebliche Kosten für den Betrieb der zusätzlichen Bewohnendenplätze für Lebensmittel, Reinigung (ZWZ), Hauswirtschaft | 32 857.00            |
| Bruttoinvestitionsfolgekosten  | 298 673.50           |
|  |                      |
| Investitionsfolgeerträge   |                      |
| Mehrerlös: Ertrag Langzeitpflege   | 508 273.00           |
| Nettoinvestitionsfolgekosten   | - 209 599.50         |

<sup>1</sup> Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Finanzierungsart          |       |
| durch Steuereinnahmen     | 0 %   |
| durch Gebühren bzw. Taxen | 100 % |
| In Steuerprozenten        | 0 %   |

### 3.3 Investitionsplanung

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

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Projekt-Nr.        | 5013680_21030                  |
| Projektbezeichnung | AZN_Zimmeroptimierung Neumarkt |

| Kostenart           | Verpflichtungskredite                   |   | Betrag            |
|---------------------|---|---|-------------------|
| 504031              | Projektierung (bewilligt am 28.02.2024) | S | 86 000.00         |
| 504032              | Ausführung                              | # | 822 000.00        |
| <b>Gesamtkredit</b> |   |   | <b>908 000.00</b> |

| Jahr         | Kostenart 504031 | Kostenart 504032  | Gesamtbetrag      |
|--------------|------------------|-------------------|-------------------|
| bisher       | 54 100.00        | 0.00              | 54 100.00         |
| 2025         | 22 150.00        | 50 000.00         | 72 150.00         |
| 2026         | 0.00             | 689 000.00        | 689 000.00        |
| Reserven     | 9 750.00         | 83 000.00         | 92 750.00         |
| <b>Total</b> | <b>86 000.00</b> | <b>822 000.00</b> | <b>908 000.00</b> |

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2026 wie folgt anzupassen:

| Kostenart           | Verpflichtungskredite                   |   | Betrag              |
|---------------------|---|---|---------------------|
| 504031              | Projektierung (bewilligt am 28.02.2024) | S | 86 000.00           |
| 504032              | Ausführung                              | # | 1 225 000.00        |
| <b>Gesamtkredit</b> |   |   | <b>1 311 000.00</b> |

| Jahr             | Kostenart 504031 | Kostenart 504032    | Gesamtbetrag        |
|------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| bisher           | 86 000.00        | 0.00                | 86 000.00           |
| Vorschau<br>2025 | 0.00             | 50 000.00           | 50 000.00           |
| 2026             | 0.00             | 949 100.00          | 949 100.00          |
| 2027             | 0.00             | 50 000.00           | 50 000.00           |
| Reserven         | 0.00             | 175 900.00          | 175 900.00          |
| <b>Total</b>     | <b>86 000.00</b> | <b>1 225 000.00</b> | <b>1 311 000.00</b> |

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

Beim Budget 2025 musste von den im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2022 geschätzten Kosten ausgegangen werden. Eine detailliertere Kostenschätzung erfolgte erst zu einem späteren Zeitpunkt. U.a. führten verschärfte Brandschutzvorschriften zu deutlich höheren Kosten bei der Elektroinstallation sowie den Schreiner- und Gipsarbeiten als ursprünglich geschätzt.

### 4. Rechtsgrundlagen

Neue einmalige Ausgaben über eine Million Franken bis acht Millionen Franken sind gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. f i.V.m. Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung vom Stadtparlament zu bewilligen.

## **5. Termine**

Es ist geplant, nach dem Beschluss des Stadtparlaments die Baueingabe einzureichen und parallel zum behördlichen Bewilligungsprozess mit der Submissionsplanung zu starten. Nach erfolgter Submissions- und Ausführungsplanung wird im März 2026 mit der Realisierung des Bauvorhabens begonnen. Der Abschluss der Bauarbeiten und die Inbetriebnahme des Gebäudes sind nach aktueller Zeitplanung auf den Zeitraum Dezember 2026 terminiert. Die parallele Schaltung der Phasen Baubewilligung und Submissionsplanung hat zum Ziel, die Arbeiten vor Weihnachten 2026 abzuschliessen.

*Die Berichterstattung im Stadtparlament ist dem Vorsteher des Departements Soziales übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Beilagen:**

- 1 Dokumentation Bauprojekt vom 27.11.2024
- 2 Kostenvoranschlag vom 27.11.2024