

An das Stadtparlament

Winterthur

Projektierungskredit von 6,975 Millionen Franken für den Ersatzneubau des Alterszentrums Oberi (Projekt-Nr. 5013620_21019)

Antrag:

Für den Ersatzneubau Alterszentrum Oberi wird ein Projektierungskredit von 6,975 Millionen Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe bewilligt (Projekt-Nr. 5013620_21019).

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 01.04.2024.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Der Ersatzneubau auf dem Areal des Alterszentrums Oberi ist ein wichtiges Projekt der Immobilienstrategie von Alter und Pflege und Voraussetzung, um die städtischen Altersangebote zukunftsfähig zu gestalten. Die bestehende Infrastruktur entspricht weder baulich noch betrieblich den heutigen Anforderungen. Im Rahmen der Immobilienstrategie ist für den Standort Oberi daher ein Ersatzneubau für das Alterszentrum mit 96 stationären Langzeitpflegeplätzen sowie die Realisierung von rund 67 Wohnungen für Wohnen mit Service vorgesehen.

Basierend auf der Machbarkeitsstudie vom Februar 2025 ist ein wirtschaftlich und ökologisch nachhaltiger Betrieb eines Alterszentrums nur über einen Ersatzneubau realisierbar. Eine definitive Aussage dazu für die Wohnungen mit Service lässt sich mit der vorliegenden Bearbeitungstiefe noch nicht machen. Zur vertieften Klärung der planerischen und betrieblichen Umsetzung erfolgt ein zweistufiger Architekturwettbewerb. In der ersten Stufe werden konzeptionelle Ideen evaluiert, in der zweiten Stufe erfolgt eine detaillierte Ausarbeitung. Diese Vorgehensweise erlaubt eine sorgfältige Abwägung zwischen den Varianten Neubau oder Weiternutzung des Bestandsgebäudes für Wohnen mit Service.

Mit dem Ersatzneubau wird nicht nur ein modernes, betrieblich und räumlich funktionales Alterszentrum realisiert, sondern auch die Voraussetzung geschaffen, den steigenden Anforderungen an ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu genügen. Das Projekt folgt dabei den Prinzipien der Nachhaltigkeit und stellt sicher, dass das Areal Oberi langfristig als strategische Reservefläche weiterentwickelt werden kann.

Kosten:

Die Gesamtinvestitionskosten für den Ersatzneubau belaufen sich gemäss Grobkostenschätzung auf 85,255 Mio. Franken (Kostengenauigkeit $\pm 25\%$). Der Kostenrahmen bewegt sich somit zwischen rund 65 Mio. und 107 Mio. Franken.

Für die Ausarbeitung des Vorprojekts, des Bauprojekts und die Erstellung der Baueingabe wird ein Projektierungskredit von 6,975 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe beantragt.

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

1.1 Eckwerte Immobilienstrategie

Die Stadt Winterthur will ihren älteren Einwohnerinnen und Einwohnern Angebote zur Verfügung stellen, die es ihnen ermöglichen, ein selbstbestimmtes Leben zu führen und sich in ihrem Zuhause sicher und wohl zu fühlen. Um diesen Anspruch auch in Zukunft optimal erfüllen zu können, hat Alter und Pflege auf Grundlage des Masterplans Pflegeversorgung der Stadt Winterthur eine umfassende Angebotsstrategie entwickelt und darauf abgestimmt die entsprechende Immobilienstrategie im Jahr 2021 erarbeitet.

Die Immobilienstrategie beschreibt das Vorgehen, mit dem Alter und Pflege die Infrastruktur weiterentwickeln und mittel- bis längerfristig der veränderten Nachfrage anpassen will. Daraus leiten sich die Vorgaben für künftige Sanierungs-, Um- und Neubauprojekte ab, die folgenden Anforderungen Rechnung tragen:

- Durchgehendes Versorgungsmodell, möglichst an allen Standorten
- Kein Ausbau von stationären Pflege- und Betreuungsplätzen, Halten des Angebots
- Bau von bezahlbaren Wohnungen mit Serviceleistungen auf bestehenden Arealen
- Mehr Wohn- und Wohlfühlatmosphäre anstelle des Heimcharakters
- Möglichst flexible Nutzung der gesamten Infrastruktur

Der Erweiterungsneubau Adlergarten (aktuell in der Projektierung, geplante Inbetriebnahme im Jahr 2031) gilt als Schlüsselprojekt der Immobilienstrategie. Mit dem Erweiterungsneubau wird eine Rochadefläche zur Verfügung gestellt, welche für die Standorte Oberi, Brühlgut und Rosental umfassende Sanierungen / Ersatzneubauten in unbewohntem Zustand zulässt. Für den Standort Oberi (Alterszentrum und Personalhaus) sieht die Immobilienstrategie eine umfassende Sanierung und / oder einen Ersatzneubau ab 2031 vor. Dabei sind im Alterszentrum Oberi 96 Langzeitpflegeplätze und im Angebot Wohnen mit Service Oberi 67 Wohnungen vorgesehen.

1.2 Erkenntnisse aus bisherigen Studien

Eine Bauzustandsanalyse der Gebäude am Standort Oberi aus dem Jahr 2018 hat gezeigt, dass sowohl das Alterszentrum als auch das Personalhaus eine schlechte Bausubstanz aufweisen. Weiter entsprechen das räumliche Angebot und die Strukturen der beiden Gebäude nicht mehr den heutigen Standards und lassen sich nur schwer mit den Anforderungen gemäss Immobilienstrategie vereinbaren. Vor diesem Hintergrund wurde auf Basis einer umfassenden Bestellung in den Jahren 2024 und 2025 eine Machbarkeitsstudie durch Müller & Truniger Architekten ETH SIA ausgearbeitet, welche überprüft, inwiefern die bestehende Infrastruktur auf die aktuellen Bedürfnisse / Anforderungen gemäss Immobilienstrategie angepasst werden kann. Dabei wurden die bauliche Machbarkeit und Fragestellungen hinsichtlich ökonomischer wie auch ökologischer Nachhaltigkeit für verschiedene Szenarien und Varianten untersucht und gegenübergestellt. Für die zwei Varianten «3a Ersatzneubau Alterszentrum und Wohnen mit Service» und «3b Ersatzneubau Alterszentrum / Teilerhalt Wohnen mit Service» wurde die Machbarkeit entsprechend nachgewiesen.

2. Projektbeschreibung

Zum Areal Oberi gehören das Alterszentrum (Stadlerstrasse 164), das Personalhaus (Stadlerstrasse 162), eine unterirdische Zivilschutzanlage sowie die grosszügige Parkanlage. Das Areal wird im Westen von der Stadlerstrasse und im Osten von der Guggenbühlstrasse eingegrenzt. Nördlich und südlich der Parzelle verläuft je ein Fussweg, der die beiden Hauptachsen verbindet.

Im Alterszentrum steht heute ein Angebot von 92 stationären Langzeitpflegeplätzen im Standardsetting und 21 stationären Langzeitpflegeplätzen für Menschen mit Demenz zur Verfügung. Im Personalhaus befinden sich 9 stationäre Langzeitpflegeplätze für Menschen mit einem geringen Betreuungs- und Pflegebedarf und 53 Alters- und Sozialwohnungen. Der Aussenbereich ist mit einer Parkanlage inkl. Tiergehege und Brunnen ausgestattet und öffentlich zugänglich. Kunst-am-Bau-Projekte bieten ausserdem eine Abwechslung im weitläufigen Gelände.

Alterszentrum

Auf der Parzelle soll ein modernes Alterszentrum mit 96 stationären Langzeitpflegeplätzen und diversen Flächen für weitere Leistungen und Unterstützungsprozesse umgesetzt werden. Das bestehende Gebäude aus den 80er Jahren vermag die aktuellen Anforderungen an den Betrieb eines Alterszentrums nicht mehr zu erfüllen.

Grösse und Verteilung der Pflegezimmer, gewünschte Nebenräume und Dienstleistungen für die breite Öffentlichkeit (z. B. interprofessioneller medizinischer Fachdienst und externe Dienstleister) lassen einen wirtschaftlichen Betrieb nur eingeschränkt zu oder fehlen im heutigen Angebot. In verschiedenen Studien wurde deshalb in den vergangenen Jahren abgeklärt, wie die Bedürfnisse von Alter und Pflege vollumfänglich abgedeckt werden können. Es zeigt sich, dass ein Alterszentrum in den bestehenden Bauten auch mit Anbauten und tiefgreifenden Eingriffen in die Substanz nicht ökonomisch nachhaltig umgesetzt werden kann und nur ein Neubau auf dem Areal den Ansprüchen zu genügen vermag.

Wohnen mit Service

Die rund 67 Wohnungen für Wohnen mit Service können in einem separaten Gebäude oder als Teil eines grossen Gesamtkomplexes zusammen mit dem Alterszentrum realisiert werden. In der jüngsten Studie wurde nachgewiesen, dass sich die Wohnungen mit gewissen betrieblichen Abstrichen und leichtem Mehraufwand im Bestandsgebäude an der Stadlerstrasse 164 realisieren lassen. Aufgrund des aktuellen Wissensstands und der vorliegenden Bearbeitungstiefe lässt sich noch keine definitive Entscheidung fällen, ob die geforderten Wohnungen in einem Neubau oder im Bestandsgebäude realisiert werden sollen.

Zivilschutz

Am Standort Alterszentrum Oberi befindet sich eine Zivilschutzanlage, die als Notspital eingerichtet ist. Dieses belegt mit den Zivilschutzräumen des Alterszentrums einen Grossteil der unterirdischen Fläche. Die Fläche für das Notspital steht nicht zur Disposition und wird vom Departement Sicherheit und Umwelt (Schutz und Intervention) bewirtschaftet.

Nach Abstimmung mit Schutz und Intervention Stadt Winterthur müssen im Rahmen des Projektes die Anlage für die «Geschützte Sanitätsstelle» und der öffentliche Schutzraum in der Tiefgarage erhalten bleiben. Die Zivilschutzräume beziehungsweise der Bedarf an Zivilschutzplätzen, welcher durch das neue Alterszentrum und die neuen Wohnungen ausgelöst wird, müssen im Bestand saniert oder neu erstellt werden.

Es wird kein zusätzlicher öffentlicher Schutzraum realisiert.

Aussenflächen

Im Aussenbereich muss nebst den unter geforderten Aussenflächen wie bis anhin eine ansprechende Parkanlage inkl. Tiergehege realisiert werden. Das Areal des Alterszentrums Oberi resp. das grosszügige Grundstück mit der Nummer OB13076 gilt nach der Realisierung der Gesamtsanierung / des Ersatzneubaus als strategische Reservefläche von A+P und muss eine spätere Erweiterung ermöglichen. Bei der Projektierung muss somit darauf geachtet werden, dass die realisierten Gebäude und Strukturen mit überschaubarem Aufwand erweiterbar sind.

Denkmalpflege/ISOS

Die bestehenden Gebäude auf dem Areal befinden sich weder im Inventar der kantonalen noch der kommunalen Denkmalpflege. Die gesamte Parzelle ist aber im ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel C und folgendem Hinweis erfasst:

- *Siedlung Stofflerenweg, am Stadtrand von Oberwinterthur, von Bäumen abgeschirmte locker angeordnete vier- bis siebengeschossige Bandsiedlung mit Flachdach, 1971*
- *Alterszentrum Oberwinterthur, zwei sechs- bzw. siebengeschossige Gebäudetrakte mit Klinkerfassade und auffälligen Loggien, 1979–82*

Planersubmission / Planungswettbewerb

Das Amt für Städtebau (Hauptabteilung Hochbau) führt zur Planersubmission einen mehrstufigen Planungswettbewerb durch. Der Wettbewerb soll einen Projektvorschlag für den Neubau des Alterszentrums und das Wohnen mit Service beinhalten. Mit der Wahl eines zweistufigen Verfahrens soll die Möglichkeit einer Weiternutzung des Bestands an der Stadlerstrasse 164 für Wohnen mit Service über die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie hinaus ausgelotet werden. Erst die Bearbeitungstiefe im Wettbewerb, die bei einer Machbarkeitsstudie noch nicht gegeben ist, kann aufzeigen, welche Möglichkeiten und Schwierigkeiten tatsächlich bestehen und so helfen, den Grundsatzentscheid in Bezug auf die Fragestellung Ersatzneubau oder Arbeiten mit dem Bestand zu fällen. Im Hinblick auf eine allfällige Interessensabwägung wird eine möglichst grosse Anzahl an qualitativ vollen Wettbewerbsprojekten gesucht, weshalb die Submission in der ersten Stufe offen ausgeschrieben wird. In dieser werden grundsätzliche Entwurfsideen und Konzepte bewertet, ohne dass bereits detaillierte Ausarbeitungen notwendig sind. Dadurch können viele Teilnehmende ihre Ideen präsentieren, ohne zu grossen Aufwand betreiben zu müssen. Die Jury hat so die Möglichkeit, aus einem breiten Spektrum an Lösungsansätzen auszuwählen.

In der zweiten Stufe erfolgt dann eine vertiefte Prüfung der ausgewählten Entwürfe mit detaillierten Plänen und weiterführenden Ausarbeitungen. Dies garantiert, dass die eingereichten Vorschläge nicht nur konzeptionell überzeugen, sondern auch praktisch umsetzbar sind und den gestellten Anforderungen entsprechen. Teilnehmende können ihre Konzepte verbessern und weiterentwickeln, was zu einer höheren Qualität der finalen Entwürfe führt.

Den Dimensionen der Nachhaltigkeit, Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft folgend, sollen Lösungsvorschläge erarbeitet werden, die auf allen Ebenen einen Mehrwert schaffen. Mittels detaillierter Angaben zu gestalterischen, betrieblichen und konstruktiven Belangen sollen die Teilnehmenden ihre Ideen aufzeigen und dem Preisgericht, bestehend aus Sach- und Fachverständigen, die Beurteilung der eingegangenen Beiträge ermöglichen.

Neben städtebaulich architektonischen Kriterien spielen dabei Überlegungen in Bezug auf betriebliche Anforderungen, Ressourcenverbrauch, Erstellungs- und Lebenszykluskosten sowie Realisierbarkeit eine ebenso wichtige Rolle.

3. Projektierungskosten

Die Gesamtinvestitionskosten für den Ersatzneubau belaufen sich gemäss der Grobkostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie (Kostenstand 01.04.2024) auf 85,255 Mio. Franken. Es handelt sich um eine Grobkostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von ± 25 Prozent. Der Kostenrahmen bewegt sich somit zwischen rund 65 Mio. und 107 Mio. Franken.

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

- Ausarbeitung Grundlagen / Erstellung Wettbewerbsprogramm Wettbewerbskosten, Preisgelder (Erfolgsrechnung) 700'000 Franken
- Honorare Planungsteam (ca. 32,5 Prozent Teilleistungen), Spezialisten für Ergänzungen, Bereinigung des Projekts, Ausarbeitung der Vorlage für den Baukredit, Baueingabe, Nebenkosten 6,975 Mio Franken

Für die Durchführung des Architekturwettbewerbes hat der Stadtrat mit Beschluss vom 2. Juli 2025 einen Verpflichtungskredit zu Lasten der Erfolgsrechnung Eigenwirtschaftsbetriebe in der Höhe von 700'000 Franken bewilligt (Kostenstelle 640019 / Kostenart 313200). Die Bewilligung erfolgte unter dem Vorbehalt der Bewilligung des vorliegenden Projektierungskredits durch das Parlament.

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 «Areal Alterszentrum Oberi» abgebildet (Gesamtkosten abzüglich Wettbewerbskredit)

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

Projekt-Nr.	5013620_21019
Projektbezeichnung	AZO_Ersatzneubau

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504031	Projektierung	#	6'236'000.00
504032	Ausführung	#	56'164'000.00
Gesamtkredit			62'400'000.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
2026	250'000.00	0.00	250'000.00
2027	1'551'000.00	0.00	1'551'000.00
2028	3'750'000.00	0.00	3'750'000.00
2029	118'000.00	229'000.00	347'000.00
2030	0.00	13'800'000.00	13'800'000.00
2031	0.00	14'029'000.00	14'029'000.00
2032	0.00	14'029'000.00	14'029'000.00
2033	0.00	8'971'000.00	8'971'000.00
Reserven	567'000.00	5'106'000.00	5'673'000.00
Total	6'236'000.00	56'164'000.00	62'400'000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2026 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504031	Projektierung	#	6'975'000.00
504032	Ausführung	#	78'280'000.00
Gesamtkredit			85'255'000.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
2026	0.00	0.00	0.00
2027	2'213'000.00	0.00	2'213'000.00
2028	2'612'000.00	0.00	2'612'000.00
2029	537'500.00	0.00	537'500.00
2030	1'612'500.00	1'355'500.00	2'968'000.00
2031	0.00	16'204'700.00	16'204'700.00
2032	0.00	24'918'400.00	24'918'400.00
2033	0.00	24'918'400.00	24'918'400.00
2034	0.00	2'952'000.00	2'952'000.00
Reserven	0.00	7'931'000.00	7'931'000.00
Total	6'975'000.00	78'280'000.00	85'255'000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

Die Mehrkosten ergeben sich einerseits aus der erhöhten Anzahl geplanter Wohneinheiten für Wohnen mit Service am Standort Oberi, da die ursprünglich vorgesehene Umsetzung an anderen Standorten in diesem Umfang nicht realisiert werden konnten oder können. Andererseits wurden die Bauteuerung berücksichtigt sowie die Bauherreneigenleistungen gemäss den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

5. 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.

6. Nächste Schritte

Die Vergabe dieser komplexen Bauaufgabe erfolgt über einen Architekturwettbewerb. Die Details dazu legt der Stadtrat resp. das Departement Bau in Absprache mit dem Departement Soziales fest. Der Zuschlag an das Planungsteam soll im Sommer 2027 erteilt werden. Mit dem beauftragten Planungsteam wird ein Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit \pm 10 Prozent) ausgearbeitet. Die Erteilung des Auftrags zur Baueingabe erfolgt unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Ausführungskredits durch das Parlament und der Zustimmung des Volkes im Frühjahr 2030. Gemäss aktuellem Meilensteinprogramm kann der Ersatzneubau nach einer Bauvorbereitungs- und Realisierungszeit von rund vier Jahren den Nutzenden Ende 2034 übergeben werden.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilage:

Bericht Machbarkeitsstudie durch Müller & Truniger Architekten ETH SIA vom Februar 2025