

An das Stadtparlament

W i n t e r t h u r

Verpflichtungskredit von 85,18 Millionen Franken für den Erweiterungsneubau Adlergarten (Ausführungskredit, Projekt-Nr. 5013340_13133)

Antrag:

1. Für den Erweiterungsneubau Adlergarten (Projekt-Nr. 5013340_13133) wird ein Verpflichtungskredit von 85,18 Millionen Franken 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 21. August 2025 auf Basis des Baupreisindex Oktober 2024 des BFS, Grossregion Zürich, Objekttyp Hochbau.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Der Erweiterungsneubau auf dem Baufeld Nord des Areals des Alterszentrums Adlergarten (AZA) ist das zentrale Schlüsselbauprojekt der Immobilienstrategie von Alter und Pflege (A + P) und Voraussetzung, um diese ohne einschneidende temporäre Reduktion des Platzangebots realisieren 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, die an den Standorten AZO, AZB und AZR reduziert werden, ersetzt und als zusätzliche Einheit des AZA betrieben. Die Immobilienstrategie sieht insgesamt keinen Ausbau des Platzangebots in der städtischen Langzeitpflege vor.

Der Erweiterungsneubau (ENB) ergänzt den Bestand in städtebaulich sensibler Weise und nimmt gestalterisch Bezug auf den historischen Grünraum und den Rettenbachweg. Mit sechs Vollgeschossen, einem Unter- und einem Attikageschoss bildet er den westlichen Abschluss der Parkanlage, während ein Zwischenbau sowie ein neu positionierter Saal die bestehenden Gebäude mit dem Erweiterungsneubau verbinden und funktional als auch räumlich ergänzen. Der Rückbau des bisherigen Saalanbaus schafft Raum für Aussenbereiche und ermöglicht eine Zentralisierung des Gartens.

Der Erweiterungsneubau beinhaltet die Teilobjekte TO1 bis TO7, die in der Beilage detailliert beschrieben sind (TO1 Erweiterungsneubau ENB, TO2 Umbau HG, TO3 Photovoltaikanlage,

TO4 Rückbau Personalhaus, TO5 Automatischer Warentransport, TO6 Erweiterte Massnahmen Hauptgebäude wie Aufbereitungsküchen, TO7 Instandsetzung Schutzraum AZA). Die Gesamtinvestitionskosten für den Erweiterungsneubau mit diesen Teilobjekten belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von ± 10 Prozent auf 90,18 Millionen Franken (vgl. Kostenaufstellung nachstehend). Diese Ausgaben sind durch das Stadtparlament der Stimmbürger zur Abstimmung vorzulegen. Nicht enthalten sind die Rückbaukosten des Provisoriums sowie die Instandsetzung der Parkanlage, die im Rahmen von Auflagen aus der Gesamtsanierung des Hauptgebäudes im Adlergarten über bestehende Rückstellungen finanziert werden.

Kosten:

Total Bruttoinvestition	Fr.	90'180'000.00
davon gebundene Ausgaben (Mehrkosten Projektierung)	Fr.	1'200'000.00
Total neue Ausgaben	Fr.	88'980'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	3'800'000.00
Beantragter Kredit	Fr.	85'180'000.00

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

1.1 Immobilienstrategie Alter und Pflege

A + P betreibt fünf Alterszentren an fünf Standorten mit teilweise räumlich integrierten Spitex-Zentren. Die meisten Gebäude an diesen Standorten sind über 40 Jahre alt und wurden nie einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Viele Gebäudeteile und Grundstücke sind im Inventar der städtischen oder kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. Dadurch wird der Spielraum für Erweiterungs- bzw. Neubauten deutlich eingeschränkt.

Die Immobilienstrategie erarbeitete A + P in Zusammenarbeit mit der Firma Metron und dem Amt für Städtebau der Stadt Winterthur. Der Stadtrat nahm sie mit Beschluss SR.21.433-1 vom 09.06.2021 zur Kenntnis. Die Immobilienstrategie legt ausgehend von der Angebotsstrategie von A + P die strategischen Leitplanken und die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Immobilienportfolios fest und definiert die Schwerpunkte der Entwicklungsschritte für die kommenden 15 Jahre.

In der Immobilienstrategie wurde das Entwicklungspotenzial aller Standorte beschrieben, eine ideale Sanierungsabfolge festgelegt und die Gesamtinvestitionskosten abgeschätzt.

Aufgezeigt wird darin insbesondere, dass für die Ersatzneubauten und grossen Sanierungen des AZO, des AZB und des AZR Rochadefläche benötigt wird. Der Erweiterungsneubau auf dem Baufeld Nord des Areals Adlergarten ermöglicht eine effiziente Rochadeplanung. Nach der Rochadezeit können 120 stationäre Langzeitpflegeplätze, die an den Standorten AZO, AZB und AZR aufgrund der nicht mehr zeitgemässen Mehrbettzimmer deutlich reduziert werden, im Erweiterungsneubau AZA ersetzt werden. Eine nachhaltige Investition in das Immobilienportfolio ist somit 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.

1.2 Bisherige Verfahrensschritte und Kredite

Die Entwicklung des Areals Adlergarten wurde bereits im Jahr 2012 angestossen. Im Rahmen der Immobilienstrategie wurden bestehende Studien überprüft und weiterentwickelt. Die aktuellen 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).

b) *Machbarkeitsstudie Erweiterung Hauptgebäude 2019*

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Entwicklungsstudie erarbeitete A + P 2018 ein Betriebskonzept und Raumprogramm. Die Anforderungen an den Erweiterungsneubau konnten 2019 mittels einer Machbarkeitsstudie städtebaulich, baulich und rechtlich geprüft werden. Dabei wurden verschiedene Varianten untersucht. Gemäss der Studie schafft die präferierte Variante 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 Langzeitplätzen ein sechs- bis siebengeschossiges Gebäude nötig ist. Das Raumprogramm und das Betriebskonzept wurden 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 gemäss der Studie genügend gross, sodass die Flächen des neuen Gebäudes weitgehend den Wohnbedürfnissen der Bewohnenden zur Verfügung stehen.

c) *Projektwettbewerb und Projektierung Erweiterungsneubau Adlergarten*

Mit Beschluss vom 30. November 2020 hat das Stadtparlament für den Erweiterungsneubau Adlergarten zu Lasten der Erfolgsrechnung einen Wettbewerbskredit von 440'000 Franken und zu Lasten der Investitionsrechnungen einen Projektierungskredit von 3,8 Millionen Franken bewilligt (GGR-Nr. 2020.100). Auf Empfehlung des Preisgerichts hat der Stadtrat mit Beschluss vom 26. Oktober 2022 das Planungsteam beauftragt, die Projektierung auszuarbeiten (SR.22.755-1). Am 12. Juli 2023 hat der Stadtrat Mehrkosten für die Projektierung des Erweiterungsneubaus Adlergarten im Betrag von 1,2 Millionen Franken als gebunden erklärt (SR.23.534-1).

1.3 Künftige Nutzergruppen im Gebäude

Die folgende Aufstellung zeigt die vorgesehenen Nutzergruppen im Erweiterungsneubau auf:

Betreuung und Pflege

- Stationäre Langzeitpflege (Standard und Demenz)

- Tageszentrum

Facility Management

- Logistik
- Hauswirtschaft
- Gebäudemanagement (technisch)
- Garderoben
- Parkierung
- Haustechnik
- Sicherheit

Diagnostik und Therapien

- Aktivierung
- Therapien
- Wohnberatung
- Kundenberatung

Mitarbeitende

- Garderoben
- Aufenthalts- / Pausenräumlichkeiten

Verwaltung

- Standortverwaltung
- Empfang

Während der Projektierung wurde das Wettbewerbsraumprogramm in enger Abstimmung mit den Nutzenden an deren Bedürfnisse angepasst.

2. Projektbeschreibung

Um den Gebäudebestand im Portfolio von A + P längerfristig zu erneuern, soll in der Umgebung der historischen Parkanlage Adlergarten ein architektonisch und städtebaulich hochwertiger Erweiterungsneubau für das Alterszentrum erstellt werden. Basierend auf dem Wettbewerbsprojekt und dessen weiteren Ausarbeitung im Vor- und Bauprojekt sind folgende baulichen Massnahmen – unterteilt nach Teilobjekten (TO) – vorgesehen:

- TO1 Erweiterungsneubau (inkl. Rückbau von Büro- und Saalanbau, Umgebung)
- TO2 Umbau Hauptgebäude
- TO3 Photovoltaikanlage
- TO4 Rückbau Personalhaus 1
- TO5 automatischer Warentransport
- TO6 Gastrokonzept «Kalte Linie» (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude)
- TO7 Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude

2.1 TO1 Erweiterungsneubau (inkl. Rückbau von Büro- und Saalanbau, Umgebung)

Städtebau und Architektur:

Der Erweiterungsneubau schliesst seitlich an das bestehende Hauptgebäude an und bildet den westlichen Abschluss des Areals. Er umfasst ein Untergeschoss, sechs Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss. Der Neubau und das Hauptgebäude werden durch ein Sockelge-

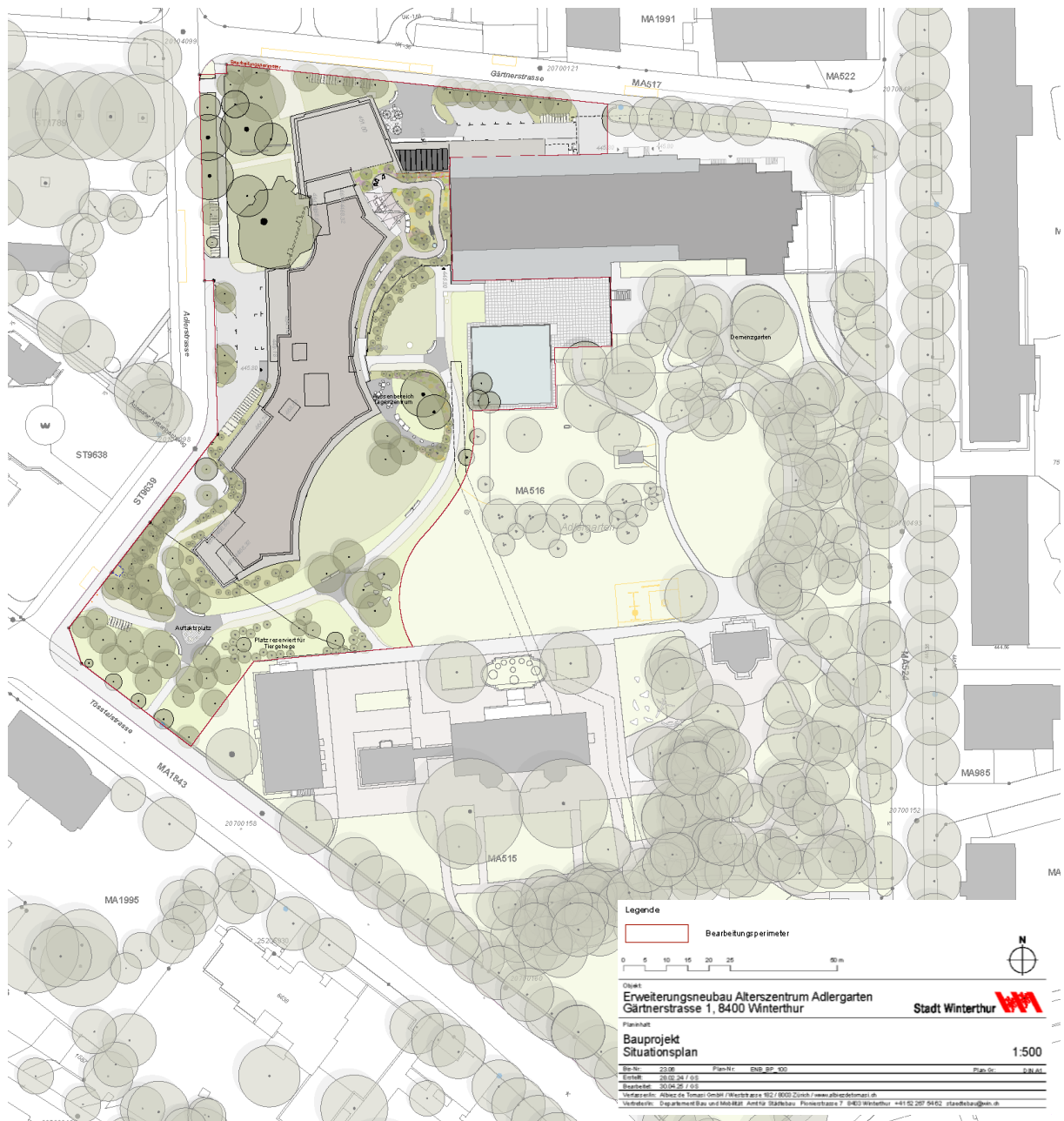
schoß verbunden, das auf der Nordseite neben dem Haupteingang um einen neuen Saal-
bau ergänzt wird. Durch die Verlegung des Saals vom ersten Obergeschoss ins Erdge-
schoss erhält dieser eine stärkere öffentliche Präsenz und belebt dadurch gleichzeitig den
Vorplatz vor dem Haupteingang. Die Positionierung und Gestaltung des Neubaus berück-
sichtigen den historischen Stadtkontext sowie den geschützten Baumbestand und Park. Mit
der Setzung entlang der Adlerstrasse bleibt die Parkmitte frei. Die Gartenseite des Neubaus
öffnet sich mit einer geschwungenen Fassadengestaltung und einer Laubenstruktur zum
Grünraum hin. Entlang der Adlerstrasse gliedert sich das Gebäude durch Rücksprünge im
Bereich des historischen Rettenbachwegs, des Gebäudeeingangs sowie der geschützten
Bäume in den Bestand ein.

Umgebung:

Die grosszügige Parkmitte des kantonal denkmalgeschützten Gartens bleibt erhalten und
wird seitlich durch den Erweiterungsneubau gefasst. Dessen Umgebung ordnet sich in den
bestehenden Park ein und ergänzt ihn um vielfältige, barrierefreie Aussenräume. An der
Ecke Adler-/Tösstalstrasse sowie an der Schnittstelle zum Quartier entsteht der südliche Zu-
gang zum Park. Ein liches Baumdach und ein Platz laden zum Verweilen ein und leiten über
ein Wegnetz in die Anlage hinein. Dieses Wegnetz wird, soweit möglich, aus alten Plänen
nachgezeichnet und an bestehende Wege angebunden. Der neue Weg führt an Baumgrup-
pen und Ruhebereichen mit Sitzgelegenheiten vorbei und erschliesst das Alterszentrum auf
der Südseite. Naturnahe Bepflanzungen fördern zudem die Biodiversität und erhöhen die
Aufenthaltsqualität für Bewohnende und Besuchende.



Neue Haupteingangssituation Alterszentrum Adlergarten (links),
Erweiterungsneubau Westfassade



Bauprojekt Situationsplan

Organisation / Typus:

Der Erweiterungsbau wird sowohl im Erd- als auch im Untergeschoss an das bestehende Alterszentrum angeschlossen. Der Haupteingang befindet sich neu im Verbindungstrakt des Erweiterungsneubaus, von wo das Haupttreppenhaus des Hauptgebäudes als auch der Erweiterungsneubau zugänglich sind. Entlang der Wandelhalle im Erdgeschoss sind Mehrzwecksaal, Bibliothek, Werkstatt, Verwaltung und Tageszentrum angeordnet. Über ein zentrales Treppenhaus mit zwei Bettenaufzügen wird der Erweiterungsneubau beim Nebeneingang vertikal erschlossen. Auf fünf Etagen befindet sich jeweils eine Wohngruppe, die in je zwei Flügel unterteilt werden kann. Die Demenzwohngruppe wird im 1. Obergeschoss untergebracht und erhält auf der Dachterrasse des Verbindungsbaus gegen das Hauptgebäude einen Demenzgarten. Das Attikageschoss beinhaltet Räumlichkeiten wie Physiotherapie und Aktivierung. Die Stations- und Pflegezimmer werden in den Regelgeschossen ab Treppenhaus direkt erschlossen und haben Zugang in die beiden Wohngruppen-Flügel. Die Wohngruppen-Flügel teilen sich einen ebenfalls zentral ab Treppenhaus erschlossenen Wohn- und

Aufenthaltsbereich. Dieser gliedert sich in zwei multifunktionale Räume mit Garderobe und einem mittig gelegenen Koch-Essbereich sowie einer Loggia, die zusätzlich gedeckte Aufenthaltsflächen im Freien bietet. Innerhalb der Wohngruppe weitet sich jeweils die Wandelhalle ab Treppenhaus gegen Norden respektive Süden räumlich auf und wertet den Korridor mit Nischen und Aufenthaltsräumen sowie grosszügigen Fensterflächen auf. Abgesehen von den Stationszimmern sind die Funktionsräume dezentral organisiert. Mehrere Treppenhäuser und Aufzüge gewährleisten kurze Wege im Betriebsalltag. Die Zimmer der Bewohnenden sind mit grosszügigen Fenstern ausgestattet, parkseitig zusätzlich mit Zugang zur Laube. Die Bewohnenden erhalten dadurch trotz eingeschränkter Mobilität Zugang und Bezug nach aussen. Jedes Zimmer verfügt über eine eigene Nasszelle, die so geplant und dimensioniert wurde, dass sie die erhöhten Anforderungen von Bewohnenden und Pflegenden erfüllt.

Fassaden und Aussenmaterialisierung:

Zur Gartenseite hin sorgt eine vorgelagerte Laubenstruktur für ein feingliedriges, wohnliches Erscheinungsbild. Strassenseitig öffnet sich die Fassade im Bereich der Stationszimmer und Aufenthaltsbereiche mit mehr Fensteranteilen. Bei den Aussenwänden handelt es sich um eine hinterlüftete Holzkonstruktion, welche mit Faserzementplatten verkleidet wird. Im Bereich mit mehr Öffnungsanteil handelt es sich um eine Stützenkonstruktion, hier werden die Fenster mit Holzelementbrüstungen ausgestattet, die im Innenraum als Ablage oder Sitzflächen dienen. Vorgelagerte Storenkästen und robuste Leibungen aus Faserzement verleihen der Fassade Tiefe. Die Holz-Metall-Fenster sind mit Vertikalkmarkisen ausgestattet. Horizontale Linien entlang der Geschossdecken binden die Fassade zu einem klaren, einheitlichen Gesamtbild. Im Sockelgeschoss werden der Saalanbau sowie die Haupt- und Nebeneingänge mit auskragenden Vordächern in Glasfaserbeton ausgestattet. Damit fügt sich das Sockelgeschoss in die horizontale Gliederung des Baukörpers ein. Vordächer und hochformatige Fenster verleihen dem Saalanbau und dem Haupteingang eine markante öffentliche Präsenz. Ein Oberlicht beim Haupteingang bringt Tageslicht in den Eingangsbereich und betont den überdeckten Aussenraum als Ort der Ankunft.

Innenausbau:

Für den Innenausbau werden langlebige und pflegeleichte Materialien eingesetzt, die zugleich ein angenehmes Wohnumfeld schaffen. In Wohn- und Nutzräumen wird ein elastischer Gummigranulatbelag verwendet, der zugleich strapazierfähig und für die Bewohnenden Trittsicherheit, Komfort und ein gelenkschonendes Gehen ermöglicht. Betondecken werden lediglich gestrichen, Wände verputzt bzw. gespachtelt/gestrichen. Die Oberflächen sind bewusst schlicht und pflegeleicht gehalten, während sie gleichzeitig eine ruhige und wohnliche Atmosphäre schaffen. Der gezielte Einsatz von Akustikdecken mit Putzverkleidung sorgt für eine ruhige Umgebung.

Das Farb- und Materialisierungskonzept schafft Wohnlichkeit und Kontraste und hilft – zusammen mit dem Signaletikkonzept – Bewohnenden und Besuchenden, sich zu orientieren.

Tragwerk:

Die Tragkonstruktion des Untergeschosses ist als Massivbau vorgesehen. Ab Erdgeschoss wird die Primärstruktur in pragmatischer Skelettbauweise in Beton ausgeführt. Für die Quer- und Horizontalaussteifung werden Treppenhaus-/Aufzugskerne und vereinzelt Wandscheiben beansprucht.

Ausbau nichttragend:

Der Ausbau der Primärstruktur erfolgt für die Innenwände als Ständerwände im Trockenbau. Neben klarer Trennung von Bauteilen wird so eine maximale Nutzungsflexibilität gewährleistet, die auch nachträgliche räumliche Eingriffe ohne Weiteres ermöglicht. Rückwände von Steigzonen werden in Abhängigkeit von Brandschutzanforderungen zudem als Kalksteinwände aufgemauert.

Holzbau:

Ein grosser Teil der Fassade erfolgt in nachhaltiger Holzelementbauweise. Die Laubenstruktur auf der Gartenseite ist als Holzbau konstruiert, der Mehrzwecksaal und der Vorbereich des Haupteingangs ebenfalls, was Wärme und Natürlichkeit für Bewohnende und Besuchende schafft.

Gebäudetechnik allgemein:

Die Gebäudetechnik sorgt mit minimalem technischem und energetischem Aufwand für ein optimales Wohn- und Arbeitsklima für die Bewohnenden und Mitarbeitenden. Die Technikzentralen sind kompakt im Attika- und Untergeschoss angeordnet und sind für den Unterhalt gut zugänglich. Technische Dachaufbauten werden auf einem Minimum gehalten, damit der Grossteil der Dachfläche für die Photovoltaikanlage verwendet werden kann. Die Elektroverteilung erfolgt auf den Geschossen horizontal in Abhangdecken über den Nasszellen oder in Deckeneinlagen im Bereich der Wandelhalle. Die Installationen sind so vorbereitet, dass spätere Anpassungen problemlos möglich sind. Die Erschliessung der Normalgeschosse mit Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen erfolgt mehrheitlich vertikal über Steigzonen im Rücken der Individualzimmer/Nasszellen entlang der Wandelhalle.

Lüftung:

Eine Komfortlüftung mit kontrollierter Zu- und Abluft sorgt für frische und gesunde Raumluft. So kann nach Bedarf die Temperatur und/oder die Luftfeuchtigkeit reguliert werden.

Heizung / Kühlung:

Das Gebäude nutzt den bestehenden Fernwärmeanschluss und setzt damit auf eine nachhaltige Energieversorgung. Für die Kühlung des Gebäudes kommt eine mit natürlichem Kältemittel ausgerüstete Kältemaschine zum Einsatz. Die Klimatisierung respektive Temperaturregulierung der Räumlichkeiten erfolgt einerseits über die thermisch aktivierten Unterlagsböden (Fussbodenheizung) und andererseits über die Lüftungen.

Sanitär:

Im Gebäude werden bedarfsgerechte Nasszellen mit entsprechenden Sanitärapparaten verbaut. Alle Bewohnendenzimmer sind mit einer barrierefreien Nasszelle mit Dusche/WC ausgestattet. Die Nasszellen auf allen Geschossen werden als vorfabrizierte Module angeliefert und stellen dadurch gleichbleibende Qualitätsstandards sicher.

Elektroinstallationen:

Alle Räume sind mit ausreichend Anschlussmöglichkeiten für elektrische Geräte ausgestattet. Abhängig von der vorgesehenen Nutzung sind die Räume mit Anschlüssen für EDV-Installationen ausgestattet. In allen Bewohnerzimmern stehen TV- und Internetanschlüsse zur Verfügung.

Die Beleuchtung im ganzen Gebäude richtet sich nach den Bedürfnissen der Bewohnenden und Mitarbeitenden. In den Gemeinschaftsräumen der Demenzabteilung unterstützt biodynamisches Licht den Tag-Nacht-Rhythmus. Licht und Beschattung können individuell gesteuert werden.

Eine moderne Zutrittskontrollanlage mit elektronischen Schliessmedien (Badge) sichert das Gebäude und die einzelnen Räume vor unbefugtem Zutritt. Daneben optimiert eine «Patientenrufanlage» die Arbeitsabläufe des Pflegepersonals sowie die Sicherheit und den Komfort der Bewohnenden.

Energie und Nachhaltigkeit:

Der Erweiterungsneubau wird nach Minergie-P-ECO geplant und realisiert. Zudem wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung gemäss Standard Minergie-P-ECO durchgeführt. Im Untergeschoss wird eine gezielte Reduktion des effektiven Fussabdrucks durch die Optimierung der Nutzungsverteilung sowie durch die Platzierung der Gebäudetechnik auf verschiedene Geschosse erreicht. Bei der Planung der Gebäudestatik wird der Nachhaltigkeit ebenfalls Rechnung getragen. Effizient ausgelegte Stützenraster und ökonomische Spannweiten ermöglichen dünnere Decken und verringern den Einsatz energieintensiver Baustoffe. Allgemein wird Recyclingbeton mit Mischgranulat (RC-C) verwendet. Bestehende Bauten werden in den Bauablauf integriert, so dass auf weitere Provisorien verzichtet werden kann. Um Ressourcen und Kosten zu sparen, wird ein Teil des 2012 errichteten Modulbaus erneut als Bauprovisorium während der Anpassungsarbeiten im Hauptgebäude genutzt.

2.2 TO2 Umbau Hauptgebäude

Durch den baulichen Anschluss des Erweiterungsneubaus sind Anpassungen am Bestand erforderlich, die gleichzeitig funktionale Verbesserungen ermöglichen. So werden für den Brandschutz die bestehenden Fluchtwege angepasst, sodass diese in Richtung Gärtnerstrasse statt zum Park führen. Beim Haupteingang erfolgt die Erschliessung von der Gärtnerstrasse über einen neu gestalteten Ankunfts- und Vorbereich mit teils überdachten Sitzplätzen. Die Zufahrt wird neu geordnet und zur Strassenseite hin durch Fahrzeugstellplätze ergänzt.

Weiter sind für die Verpflegung und Hotellerie Anpassungen notwendig. Für den Restaurantbereich wird an der bestehenden Grunddisposition festgehalten. Durch den Abbruch des bestehenden Saales rückt das Restaurant näher an die Parkanlage und gewinnt an Aufenthaltsqualität. Die WC-Anlagen bleiben bestehen, der Raucherraum wird neu angeordnet. Über den Restaurantbereich ist zudem die bestehende Demenzwohngruppe erschlossen, der bisherige Verbindungskorridor im Rücken der Speiseausgabe entfällt als Zugang für Bewohnende. Im Küchen- und Restaurantbereich werden Anpassungen zur Verbesserung organisatorischer Abläufe und zur Steigerung der Kapazitäten vorgenommen.

2.3 TO3 Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Erweiterungsneubaus wird eine durch Stadtwerke finanzierte und gelieferte PV-Anlage zur Stromerzeugung installiert. Der Rückbau der vorhandenen PV-Anlage auf dem jetzigen Saalanbau wird über das Projekt finanziert. Die Installation belegt alle freien und geeigneten Dachflächen, damit eine möglichst hohe Stromproduktion erreicht wird. Der erzeugte Strom wird fast vollständig im Alterszentrum verbraucht und sorgt so für einen hohen Eigenverbrauch und eine gute Wirtschaftlichkeit. Die Photovoltaikanlage wird optimal mit der Dachbegrünung kombiniert, so dass das Gründach zur Retention (Wasserspeicherung) und Hitzeminderung des Stadtklima beibehalten werden kann.

2.4 TO4 Rückbau Personalhaus 1

Im Rahmen des Projektes Erweiterungsneubau wird das Personalhaus 1 rückgebaut.

2.5 TO5 Automatischer Warentransport

Infolge der Zentralisierung relevanter Infrastrukturen, wie zum Beispiel der Küche im bestehenden Hauptgebäude, wurde für die Betriebslogistik die Anwendung eines automatischen Warentransports (AWT) untersucht. Aufgrund der sich bietenden Chancen wird baulich sichergestellt, dass künftig ein AWT implementiert werden könnte.

2.6 TO6 Kalte Linie (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude)

Mit der Inbetriebnahme des Erweiterungsneubaus soll auch das Gastronomiekonzept auf die sogenannte Kalte Linie umgestellt werden und somit an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Das bedeutet, dass die Mahlzeiten im Hauptgebäude vorproduziert und dann abgekühlt werden, bevor sie dann vor Ort im Erweiterungsneubau regeneriert werden. Dies bedingt bauliche Massnahmen im bestehenden Hauptgebäude.

2.7 TO7 Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude

Der bestehende Schutzraum im Hauptgebäude muss instandgesetzt werden, damit dieser weiterhin als TWS-Schutzraum für die Bewohnenden des Hauptgebäudes genutzt werden kann. Mit dem Erweiterungsneubau ist zudem die Bereitstellung von TWS-Schutzräumen für die zusätzlichen 120 Bewohnenden erforderlich. Diese Kosten sind im TO1 Erweiterungsneubau enthalten.

3. Investitionsausgaben

3.1 Kostenübersicht

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung vom 05.06.2025, rev. 21.08.2025. Massgebender Stichtag ist Oktober 2024, Schweizerischer Baupreisindex – Hochbau, Grossregion Zürich

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST / Fr.
BKP 0 Grundstück	10'000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	4'250'000.00
BKP 2 Gebäude	66'810'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	1'450'000.00
BKP 4 Umgebung	2'180'000.00
BKP 5 Baunebenkosten*	3'670'000.00
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes**	4'790'000.00
BKP 9 Ausstattung	2'730'000.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)***	4'290'000.00
Total Bruttoinvestition	90'180'000.00
Davon gebundene Aufwendungen	0.00
Total neue Ausgaben	90'180'000.00
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite gemäss Beschluss vom 30.11.2020 und 12.07.2023	5'000'000.00
Beantragter Kredit	85'180'000.00

* inkl. BKP 558 Bauherreneigenleistungen (gemäss Handbuch Finanzen der Stadt Winterthur Modul E-5)

** Umbau und Neubau: ca. 5.9% von BKP 1-5+9

*** Gemäss Artikel 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt

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 mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 3,03 %, für Umgebung 20 Jahre / 5,00 % und für Mobiliar 8 Jahre / 12,50 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Kapitalfolgekosten	Jahre 01 – 08	Jahre 09 – 20	Jahre 21 - 33
- Abschreibung Hochbauten: 3,03 % der Nettoinvestition (BKP 1,2,3,5 = 76'180'000)	2'308'485	2'308'485	2'308'485
- Abschreibung Umgebung: 5,00 % der Nettoinvestition (BKP 4 = 2'180'000)	109'000	109'000	
- Abschreibung Mobilien+Aus- stattung: 12,50 % der Nettoin- vestition (BKP 9 = 2'730'000)	341'250		
- Kapitalzins: 1,30 % auf ½ der Nettoinvestition (90'180'000)	586'170	586'170	586'170
Sachfolgekosten			
- 4,50 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb, 90'180'000)	4'058'100	4'058'100	4'058'100
Bruttoinvestitionsfolgekosten	7'403'005	7'061'755	6'952'755
Finanzierungsart			
Durch Steuereinnahmen	0,00 %		
aus Einnahmen Eigenwirtschafts- betrieb*	100,00 %		
In Steuerprozenten	0,00 %		

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

3.3 Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Annahme des vorliegenden Kreditantrags ist der bestehende Restbuchwert der Gewerke Verwaltungstrakt, Saal sowie Personalhaus 1, welche abgerissen werden, ausserplanmässig abzuschreiben. Der kumulierte Restbuchwert beträgt per 31.12.2027 voraussichtlich rund 1,7 Millionen Franken.

¹ Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

3.4 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt im Budget 2026 in der Investitionsplanung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe eingestellt:

Projekt-Nr.	5013340 13133
Projektbezeichnung	Erweiterungsneubau Adlergarten

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504031	Projektierung (bewilligt am 30.11.2020)	S	3'800'000.00
504031	Projektierung (bewilligt am 12.07.2023)	§	1'200'000.00
504032	Ausführung	#	85'300'000.00
Gesamtkredit			90'300'000.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
bis 2026	4'685'000.00	0.00	4'685'000.00
2026	180'000.00	807'000.00	987'000.00
2027	135'000.00	18'361'000.00	18'496'000.00
2028	0.00	18'361'000.00	18'361'000.00
2029	0.00	18'361'000.00	18'361'000.00
2030	0.00	17'889'000.00	17'889'000.00
2031	0.00	3'131'000.00	3'131'000.00
Reserven	0.00	8'390'000.00	8'390'000.00
Total	5'000'000.00	85'300'000.00	90'300'000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2027 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504031	Projektierung (bewilligt am 30.11.2020)	S	3'800'000.00
504031	Projektierung (bewilligt am 12.07.2023)	§	1'200'000.00
504032	Ausführung	#	85'180'000.00
Gesamtkredit			90'180'000.00

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
bis 2026	4'685'000.00	0.00	4'685'000.00
2026	180'000.00	807'000.00	987'000.00
2027	135'000.00	18'361'000.00	18'496'000.00
2028	0.00	18'361'000.00	18'361'000.00
2029	0.00	18'361'000.00	18'361'000.00
2030	0.00	17'079'000.00	17'079'000.00
2031	0.00	3'131'000.00	3'131'000.00
Reserven	0.00	9'080'000.00	9'080'000.00
Total	5'000'000.00	85'180'000.00	90'180'000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

4. Rechtsgrundlagen

Neue einmalige Ausgaben über acht Millionen Franken unterstehen gemäss Art. 13 Abs.1 lit. g Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum und sind somit vom Stimmvolk zu bewilligen.

5. Termine

Die Volksabstimmung über den Ausführungskredit der neuen Ausgaben wird für den Herbst 2026 vorbereitet. Das Baugesuch wird mit Vorliegen des Volksentscheids eingereicht, so dass die Baubewilligung bis Frühling 2027 vorliegt. Das Terminprogramm sieht vor, dass die Bauarbeiten im Herbst 2027 starten. Die Bauarbeiten starten mit dem Umbau des Hauptgebäudes, was u. a. den Abbruch des bestehenden Haupteingangs und den Umbau der Küche beinhaltet. Es wird beabsichtigt, die umgebauten Bereiche des Hauptgebäudes im Frühling 2029 in Betrieb zu nehmen. Danach folgt der Abbruch der restlichen Teilbauten und die Erstellung des Erweiterungsneubaus. Die Fertigstellung und die Übergabe des Erweiterungsneubaus werden für den Frühsommer 2031 angestrebt.

6. Schlussbemerkungen

Der Erweiterungsneubau auf dem Areal Adlergarten ist für die Umsetzung der Immobilienstrategie von Alter und Pflege und damit für die mittelfristige Sicherstellung der Pflegeversorgung in der Stadt Winterthur von grundlegender Bedeutung.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen

1. Kostenvoranschlag vom 05.06.2025, rev. 21.08.2025
2. Visualisierungen
3. Architekturpläne
4. Umgebungspläne
5. Bauprojekt: Hauptdokumentation