

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 14. April 2010

542. Alterswohnheim Rössligasse, Bülach (Umbau und Erweiterung, Kostenanteil)

Das Alterswohnheim Rössligasse wurde 1973 in der Bülacher Altstadt für weitgehend selbstständige Pensionärinnen und Pensionäre erbaut. Es besteht aus zwei im Erdgeschoss über einen Zwischenbau miteinander verbundenen Gebäuden und ist in seinem Erscheinungsbild den umgebenden historischen Bauten angepasst. Es verfügt über 47 einfache Einerzimmer sowie ein Ferienzimmer. 1991 wurden auf allen Geschossen Pflegebäder eingerichtet und im Erdgeschoss eine Cafeteria eingebaut. 2001 wurden im Dachgeschoss die Heimleiterwohnung und die Personalzimmer aufgehoben und drei Alterswohnungen eingebaut.

Das Alterswohnheim entspricht den heutigen Ansprüchen in Bezug auf Pflege, Komfort und Wirtschaftlichkeit nicht mehr. Im Wesentlichen zeigen sich folgende Mängel:

- Die Nasszellen sind nicht behindertengerecht und verfügen über keine Dusche.
- Der Aufenthaltsbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner auf den Geschossen ist zu klein.
- Die Betriebsküche ist veraltet.
- Es fehlen Büros, Garderoben und Aufenthaltsräume für das Personal.
- Die Aufteilung des Heimbetriebes auf zwei Gebäude erschwert eine wirtschaftliche Betriebsführung.
- Die energetische Situation ist unzureichend.

Zur Behebung der Mängel wurde 2007 ein Projektwettbewerb durchgeführt, aus dem das Architekturbüro ELSOHN.FREI, Zürich, als Sieger hervorging. Sein Projekt sieht den Ersatz des eingeschossigen Zwischentraktes durch einen dreigeschossigen Neubau vor. Dieser ermöglicht es, mit Ausnahme der Dachgeschosse jedes Geschoss als eine betriebliche Einheit zu betreiben. Die Anzahl der Heimplätze sinkt von 47 auf 44; daneben werden ein Ferien- und ein Gästezimmer angeboten.

- Pro Geschoss sind im Wesentlichen folgende Massnahmen vorgesehen:
- Erdgeschoss:

Der Eingangsbereich mit Cafeteria und Speisesaal wird neu gestaltet. Die Küche und die dazugehörenden Nebenräume werden modernisiert. Für das Personal wird ein Aufenthaltsraum geschaffen. Die Heimleitung und das Sekretariat erhalten neue Büros. Von den auf

diesem Geschoss eingerichteten fünf Bewohnerzimmern erhält eines eine eigene, behindertengerechte Nasszelle; je zwei weiteren Zimmern ist eine gemeinsame Nasszelle zugeordnet.

– Erstes und zweites Obergeschoss:

Jedes Geschoss erhält ein Stationszimmer und eine Teeküche. Im Zwischenbau wird ein grosszügiger Aufenthaltsbereich geschaffen, im ersten Obergeschoss zusätzlich eine Terrasse. Die 17 Bewohnerzimmer pro Geschoss werden mit behindertengerechten Nasszellen ausgestattet, wobei sich jeweils zwölf Zimmer eine Nasszelle mit einem Nachbarzimmer teilen. Zwei Pflegebäder erhalten hydraulische Hebebadewannen.

– Dachgeschosse:

Es finden keine grösseren baulichen Eingriffe statt. Die fünf Bewohnerzimmer bleiben weitgehend selbstständigen Personen vorbehalten.

– Untergeschoss:

Es wird eine nach Geschlechtern getrennte Personalgarderobe eingerichtet. Die Heizung wird von Öl auf Gas in Verbindung mit einer Erdwärmesonde umgestellt.

Das gesamte Gebäude wird mit neuen Fenstern und einer Wärmedämmung versehen. Das Heim erfüllt nach der Erneuerung den Minergie-Standard.

Die Kosten der Massnahmen betragen gemäss Kostenvoranschlag der Architekten vom 29. September 2009 Fr. 8 105 875 (Kostenstand 1. April 2009, Genauigkeitsgrad $\pm 10\%$). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	in Franken
Vorbereitungsarbeiten	10 982
Gebäude, Honorare	5 259 934
Betriebseinrichtungen	1 021 445
Umgebung	69 401
Ausstattung	136 220
Baunebenkosten	102 190
Honorare	1 246 130
Reserve (rund 3%)	259 573
Total (einschliesslich MWSt 7,6%)	8 105 875

Die Baudirektion hat das Vorhaben geprüft. Gemäss ihrem Gutachten vom 17. November 2009, das der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt wird, belaufen sich die anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der üblicherweise angewandten Platzpauschale auf Fr. 6 474 303. Darin enthalten ist ein Bonus von 5% für den Minergie-Standard. Die Stadt Bülach hat bei der Abrechnung des Projektes den Nachweis zu erbrin-

gen, dass dieser umgesetzt wurde. Wenn dieser Nachweis nicht erbracht wird, vermindern sich die beitragsberechtigten Kosten um den erwähnten Bonus von 5%. Die Baudirektion empfiehlt, die Toilettenanlagen im Erdgeschoss gemäss ihrem Gutachten zu optimieren. Der endgültige Anteil der nicht beitragsberechtigten Kosten wird aufgrund der Schlussabrechnung ermittelt.

Gemäss § 2 des Gesetzes über die Beitragsleistungen des Staates für Altersheime sowie Heime, Eingliederungsstätten und Werkstätten für Invalide leistet der Staat den politischen Gemeinden und Gemeindeverbindungen nach ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit Kostenanteile an Investitionen bis 40% der beitragsberechtigten Ausgaben an eigene öffentliche Altersheime sowie Leistungen, die sie für Altersheime von öffentlich-rechtlichen oder privaten gemeinnützigen Organisationen mit eigener Rechtspersönlichkeit ausrichten. Der massgebliche Finanzkraftindex für die Stadt Bülach beträgt 107; bei einem gültigen Beitragsatz von 20% und beitragsberechtigten Kosten von Fr. 6'474'303 ergibt sich ein Kostenanteil von Fr. 1'294'861.

Gemäss IPSAS errechnen sich die jährlichen Kapitalfolgekosten des Staatsbeitrags wie folgt:

Staatsbeitrag	Kapitalfolgekosten		
	Kalkulatorische Zinsen (3,0%)	Abschreibung (3,5%)	
	Fr.	Fr.	Fr.
Staatsbeitrag	1 294 861	19 423	45 320
Total Staatsbeitrag	1 294 861	Total Kapitalfolgekosten	64 743

Die Stadt Bülach rechnet nicht mit personellen Folgekosten. Die betrieblichen Kosten verändern sich nur unwesentlich. Dem Minderertrag durch drei wegfallende Zimmer stehen Einsparungen durch geringeren Energieverbrauch und verbesserte Arbeitsabläufe gegenüber.

Der Kostenanteil gemäss § 2 des Staatsbeitragsgesetzes ist eine gebundene Ausgabe gemäss § 37 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG; LS 611). Er geht zulasten des Kontos 6500.5640, Investitionsbeiträge an öffentliche Unternehmungen. Im Budget 2010 sind für das Vorhaben Fr. 500'000 eingestellt. Im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2010–2013 sind für 2011 Fr. 500'000 eingestellt. Der restliche Betrag ist im KEF für 2012 eingestellt.

Nachdem Investitionen in Bauten der Gesundheitsversorgung auf eine langfristige Nutzungsdauer angelegt sind, ist die gemäss § 12 Abs. 2 Staatsbeitragsverordnung geltende grundsätzliche Beschränkung der Zweckbindung des Staatsbeitrages auf 20 Jahre aufzuheben und die Zweckbindung auf unbestimmte Zeit zu veranschlagen.

Auf Antrag der Gesundheitsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Das Projekt für den Umbau und die Erweiterung des Alterswohnheimes Rössligasse, Bülach, wird genehmigt.

II. An die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 6 474 303 (Kostenstand 1. April 2009) wird ein Kostenanteil von 20% bzw. Fr. 1 294 861 zugesichert. Dieser Betrag erhöht oder vermindert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Baukostenindex.

III. Die Ausgaben gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 6500, Langzeitversorgung.

IV. Die Stadt Bülach hat bei der Schlussabrechnung den Nachweis zu erbringen, dass der Minergie-Standard erzielt wurde; ansonsten der Bonus von 5% nicht ausbezahlt wird.

V. Die Beschränkung der Zweckbindung des Staatsbeitrages auf 20 Jahre gemäss § 12 Abs. 2 Staatsbeitragsverordnung wird aufgehoben.

VI. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VII. Mitteilung an den Stadtrat Bülach, Marktgasse 27, 8180 Bülach (E), sowie an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Gesundheitsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi