

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. Januar 2011

20. Stadt Zürich, Altersheime Trotte und Sydefädeli (Ersatzneubau, Umbau)

Das Altersheim Trotte der Stadt Zürich mit 95 Betten steht am Südwesthang des Käferbergs und ist seit 1960 in Betrieb. Die Anlage besteht aus dem achtgeschossigen Wohngebäude, dem dreigeschossigen Personalhaus und einem eingeschossigen Zwischenbau. Mit Ausnahme von Mitte der 90er-Jahre durchgeführten Instandsetzungsarbeiten befindet sich das Altersheim im ursprünglichen Zustand. Die Gebäude sind baulich in einem altersgemäß schlechten Zustand. Der Heimstandard von 1960 entspricht in keiner Weise den heutigen Bedürfnissen. Die Baustuktur ist nach heutigen Massstäben für einen zeitgemässen Heimbetrieb nicht mehr geeignet. Die Räume für die Heimbewohnerinnen und -bewohner sind zu klein und zu niedrig. Es fehlen ein Mehrzwecksaal, Lagerräume und behindertengerechte Nasszellen auf den Geschossen. Zudem mangelt es im Bereich der Cafeteria, der Küche und der Wäscherei an den Einrichtungen für eine optimale Bewirtschaftung der Räume.

Eine umfassende Erneuerung des Altersheims Trotte schien angezeigt. Vertiefte Machbarkeits- und Kostenstudien der Stadt Zürich zeigten jedoch, dass eine Gesamtsanierung, die an den ungünstigen räumlichen Strukturen nichts geändert hätte, nur unwesentlich günstiger wäre als ein Ersatzneubau. Deshalb entschied die Stadt Zürich, die bestehenden Gebäude rückzubauen und an ihrer Stelle einen Neubau zu errichten. Um betriebliche Synergien zu nutzen, ist zudem eine enge Zusammenarbeit des Altersheimes Trotte mit dem benachbarten Altersheim Sydefädeli im Bereich der Wäscheversorgung und Küche vorgesehen. Vom Altersheim Trotte aus werden in Zukunft auch die Bewohnerinnen und Bewohner des Altersheimes Sydefädeli verpflegt. Im Gegenzug wird die Wäsche für beide Altersheime im Altersheim Sydefädeli besorgt. Dies bedingt verschiedene Umbauarbeiten im Altersheim Sydefädeli.

Für den Neubau des Altersheims Trotte wurde 2006 ein Projektwettbewerb durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Enzmann und Fischer AG, Zürich, als Sieger hervorging. Das Projekt sieht einen zehn-geschossigen Neubau mit wie bisher 95 Wohnplätzen im Minergie-P-Eco-Standard vor. Der Baukörper mit seinem schmetterlingsähnlichen

Grundriss wird im Westen des Grundstückes platziert. Dies ermöglicht die Gestaltung eines öffentlichen Parks auf der Restfläche. Auf den einzelnen Geschossen sind folgende Nutzungen geplant:

Dachgeschoss	Aktivierungsraum, Fitness- und Physioraum, Wellnessraum, Raum der Stille, Ruheraum für das Personal und Aussenterrasse
2.–6. Obergeschoss	76 Bewohnerzimmer mit eigener Nasszelle, Aufenthaltsbereiche, Nebenräume
1. Obergeschoss	13 Bewohnerzimmer mit eigener Nasszelle; Dienstleistungsräume für die Fremdvermietung
Erdgeschoss	Eingangshalle mit Empfang und Administration; Aufenthaltsbereich (Tagesbetreuung mit sechs Plätzen) für besonders pflege- und betreuungsbedürftige Bewohnerinnen und Bewohner
1. Untergeschoss	Betriebsküche mit Nebenräumen; Restaurant, Cafeteria und Mehrzwecksaal mit Bühne
2. Untergeschoss	Fahrzeugeinstellhalle, Lager- und Technikräume sowie Personalgarderoben.

Die Nutzung der zwischen den beiden Altersheimen Trotte und Sydefädeli angestrebten Synergien setzt voraus, dass im 1. Untergeschoss des Altersheimes Sydefädeli die Wäscherei erweitert wird. Dies ist unter Einbezug der bestehenden Garage möglich. Die Küche im Erdgeschoss wird verkleinert und der neuen betrieblichen Situation angepasst.

Das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich hat durch das Architekturbüro Enzmann und Fischer AG ein Projekt mit Kostenvoranschlag ausarbeiten lassen. Die Kosten der Massnahmen betragen gemäss Kostenvoranschlag der Architekten vom 2. Juli 2009 Fr. 62 000 000 (Kostenstand 1. April 2009, Genauigkeitsgrad $\pm 10\%$). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	in Franken
Vorbereitungsarbeiten	3 140 000
Gebäude	38 820 000
Betriebseinrichtungen	3 110 000
Umgebung	2 200 000
Ausstattung	2 750 000
Baunebenkosten	3 890 000
Reserve (rund 13%)	8 090 000
Total (einschliesslich MWSt 7,6%)	62 000 000

Von den insgesamt Fr. 62 000 000 entfallen Fr. 256 000 auf die Baumassnahmen im Altersheim Sydefädeli.

Die Baudirektion hat das Vorhaben geprüft. Sie beurteilt das Projekt für den Ersatz des bestehenden Altersheims Trotte mit folgenden Einschränkungen als zweckmässig: Infolge der Anordnung der Duschen in den Nasszellen der Bewohnerzimmer wird beim Duschen das ganze Badezimmer nass. Dies bringt eine erhöhte Rutsch- bzw. Unfallgefahr für die Bewohnerinnen und Bewohner mit sich und ist betriebskostenintensiv. Die Projektverantwortlichen wurden anlässlich einer Besprechung auf diesen Mangel aufmerksam gemacht. Falls nachträglich Kosten für die Mängelbehebung bei den Nasszellen entstehen, besteht darauf kein Staatsbeitragsanspruch.

Die anrechenbaren Kosten für den Neubau wurden auf der Grundlage der üblicherweise angewandten Platzpauschale ermittelt. Zusätzlich wird ein Minergiebonus von Fr. 1 000 000 gewährt. Die Stadt Zürich hat bei der Abrechnung des Projektes den Nachweis zu erbringen, dass der Minergiestandard P-Eco umgesetzt wurde. Beitragsberechtigt sind im Weiteren die Vorbereitungsarbeiten, Teile der Umbauarbeiten im Altersheim Sydefädeli, Teile der Ausstattung sowie die Prämien für den Architekturwettbewerb und die Vervielfältigungskosten; die Reservekosten hingegen sind nicht beitragsberechtigt.

Die Ermittlung der beitragsberechtigten Kosten stellt sich damit wie folgt dar:

	in Franken
Vorbereitungsarbeiten	2 879 400
Gebäude und Betriebseinrichtungen	23 007 983
Umgebung	602 279
Ausstattung	2 277 280
Baunebenkosten	51 000
Beitragsberechtigte Kosten	29 277 942

Der endgültige Anteil der beitragsberechtigten Kosten wird aufgrund der Schlussabrechnung ermittelt. Das Gutachten der Baudirektion wird der Stadt Zürich zur Verfügung gestellt.

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 gemeinnütziger Organisationen ausrichten. Der massgebliche Finanzkraftindex für die Stadt Zürich beträgt 124. Daraus ergibt sich ein Beitragssatz von 10% für Investitionen (§ 6 Verordnung zum Gesetz über die Beitragsleistungen des Staates für Altersheime sowie Heime,

Eingliederungsstätten und Werkstätten für Invalide). Bei grundsätzlich beitragsberechtigten Gesamtkosten von Fr. 29277942 (Kostenstand 1. April 2009) ergibt sich somit ein Kostenanteil von Fr. 2927794.

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

Staatsbeitrag	Kapitalfolgekosten		
	Fr.	Zinsen (3,0%) Fr.	Abschreibung (3,5%) Fr.
2927794		43917	102473
Total	2927794		146390

Aus dem Projekt ergeben sich laut der Stadt Zürich pro Jahr durchschnittliche Minderkosten von Fr. 200000 durch die betrieblichen Synergien im Lingerie- und Küchenbereich. Mit personellen Folgekosten rechnet die Stadt Zürich nicht.

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. 100000 eingestellt. Im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2011–2014 sind für das Jahr 2011 Fr. 1500000 eingestellt. Der restliche Betrag ist im KEF für das Jahr 2012 enthalten.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die einschlägigen Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen. Bei Nichteinhaltung kann der Staatsbeitrag gekürzt oder verweigert werden.

Weil 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 der Stadt Zürich für den Ersatzneubau des Altersheims Trotte und den Umbau des Altersheims Sydefädeli wird genehmigt.

II. Der Stadt Zürich wird an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 29277942 (Kostenstand 1. April 2009) ein Kostenanteil von 10% bzw. Fr. 2927794 zugesichert.

III. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Baukosten-indexes gemäss nachfolgender Formel der Teuerung angepasst:

Kostenanteil \times Zielindex \div Startindex (Stand 1. April 2009)

IV. Die Bauherrschaft hat bei der Schlussabrechnung den Nachweis zu erbringen, dass der Minergie-P-Eco-Standard erzielt wurde.

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

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

VII. 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.

VIII. Mitteilung an das Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich, Walchestrasse 33, 8035 Zürich (E), sowie an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Gesundheitsdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Husi