

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 17. August 2011

964. Stadt Zürich, Altersheim Dorflinde (Instandsetzung und Erweiterung)

Das Altersheim Dorflinde der Stadt Zürich ist Teil der 1974 bis 1975 erstellten Zentrumsüberbauung Dorflinde in Zürich-Oerlikon und verfügt über 60 Plätze. Es befindet sich in einem Gebäudekomplex mit drei bis dreizehngeschossigen Wohntürmen, in dem sich auch 83 Wohnungen der Stiftung für Alterswohnungen der Stadt Zürich befinden.

Aufgrund der grossen Nachfrage nach Altersheimplätzen in den nördlichen Quartieren der Stadt Zürich entschied der Stadtrat von Zürich im Jahr 2008, die Alterswohnungen der Überbauung Dorflinde zu erwerben und diesen Bereich in das Altersheim zu integrieren. Das Altersheim wie auch die Alterswohnungen wurden in den vergangenen vier Jahrzehnten nie umfassend saniert. Entsprechend weisen beide erhebliche betriebliche und bauliche Mängel auf und müssen einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Das Altersheim soll nach Abschluss der baulichen Massnahmen 112 Plätze umfassen, verteilt auf 80 Einer- und 16 Zweierappartements.

Für die Instandsetzung und Erweiterung des Altersheimes Dorflinde hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 145/2010 an die auf der Grundlage der kantonalen Platzpauschale ermittelten staatsbeitragsberechtigten Kosten von Fr. 27 228 700 einen Kostenanteil von 10% bzw. Fr. 2 722 870 zugesichert.

Im Laufe der Projektierung und Bauausführung mussten verschiedene Anpassungen am Vorhaben vorgenommen werden:

- Aufgrund der grossen Nachfrage nach Altersheimplätzen sollen acht grosszügige Appartements für zwei anstelle einer Person eingerichtet werden. Damit kann die Platzzahl von 112 auf 120 erhöht werden. Dies hat Anpassungen bei der Infrastruktur zur Folge.
- Der Speisesaal soll zum multifunktionalen Mehrzweckraum umgestaltet werden, um auch grössere Veranstaltungen durchführen zu können.
- Um die Qualität der Arbeitsplätze der Lingerie zu verbessern, muss der Lichthof der Lingerie anders gestaltet werden.
- Zur Erreichung des Minergie-Standards müssen bei der Haustechnik nicht vorhersehbare Anpassungen vorgenommen werden.
- Bei der Warmwasseraufbereitung musste das Konzept geändert werden.
- Der Perimeter der bearbeiteten Umgebungsfläche wurde erweitert.

Neben diesen punktuellen Verbesserungen führen auch grundsätzliche Anpassungen beim Ausbaustandard und Modifikationen des Betriebskonzeptes zu Mehraufwendungen. Zudem gestalten sich die Abbruch- und Baumeisterarbeiten und die Massnahmen zur Fassaden-sanierung aufwendiger als angenommen.

Die Kosten für die baulichen Zusatzmassnahmen betragen gemäss Zusammenstellung des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich vom 16. September 2010 Fr. 3 500 000 (Kostenstand 1. April 2009, Genauigkeitsgrad $\pm 10\%$). Diese sollen über die Position «Unvorhergesehenes» und den Zuschlag der Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen finanziert werden. Die Freigabe dieser Reserven liegt seitens der Stadt in der Kompetenz des Vorstehers des städtischen Amtes für Hochbauten und muss nicht vom gesamten Stadtrat bewilligt werden.

Die Baudirektion hat das Vorhaben geprüft. Gemäss ihrem Gutachten vom 25. Februar 2011 ergibt sich der kantonale Beitrag aus der Zahl der beitragsberechtigten Plätze und der Platzpauschale. Die acht zusätzlichen Plätze werden grundsätzlich als staatsbeitragsberechtigt anerkannt. Die zusätzlichen anrechenbaren Kosten belaufen sich auf der Grundlage der Platzpauschale auf Fr. 1 863 907.

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 zusätzlichen beitragsberechtigten Kosten von Fr. 1 863 907 erhöhen sich die beitragsberechtigten Gesamtkosten auf Fr. 29 092 607. Zum Kostenanteil von Fr. 2 722 870 gemäss RRB Nr. 145/2010 ist ein zusätzlicher Kostenanteil von Fr. 186 391 zuzusichern. Der gesamte Kostenanteil beläuft sich neu auf Fr. 29 092 611. Da der ursprüngliche Kostenanteil auf der Grundlage des bisherigen Gesundheitsgesetzes ermittelt wurde, richtet sich auch der zusätzliche Kostenanteil nach diesem Gesetz und nicht nach den Bestimmungen des per 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Pflegegesetzes.

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

Staatsbeitrag	Kapitalfolgekosten			
	Zinsen (3,0%)		Abschreibung (3,0%)	
	Fr.	Fr.		Fr.
RRB Nr. 145/2010	2 722 870	40 800		95 300
Zusätzlicher Kostenanteil	186 391	2 800		6 500
Total	2 909 261			145 400

Der zusätzliche Kostenanteil gemäss § 2 des Staatsbeitragsgesetzes ist eine gebundene Ausgabe gemäss § 37 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung. Er geht zulasten des Kontos 6500.5640, Investitionsbeiträge an öffentliche Unternehmungen. Im Budget 2011 sind für das Gesamtvorhaben Fr. 800 000 eingestellt. Der restliche Betrag ist im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2011–2014 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.

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. Die Änderungen des Projektes für die Instandsetzung und Erweiterung des Altersheimes Dorflinde der Stadt Zürich mit beitragsberechtigten Kosten von Fr. 1 863 907 werden genehmigt.

II. Der Stadt Zürich wird zu dem mit RRB Nr. 145/2010 zugesicherten Kostenanteil ein zusätzlicher Kostenanteil von Fr. 186 391 zugesichert; der Kostenanteil beträgt damit insgesamt Fr. 2 909 261.

III. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Schweizerischen Baukostenindex gemäss nachfolgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Kostenstand 1. April 2009)

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

V. 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.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi