

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Ersatzneubau des Altersheims Trotte und Umbauten
im Altersheim Sydefädeli, Quartier Wipkingen,
Objektkredit****Zweck der Vorlage**

Das 1960 erstellte Altersheim Trotte mit 95 Wohneinheiten ist eines der ältesten der Stadt Zürich und bedarf wegen des baulich schlechten Zustands sowie des minimalen Ausbaustandards und der dadurch bedingten aufwändigen Betriebsabläufe einer umfassenden Erneuerung. Weder Zimmergrössen noch Einrichtungen entsprechen den heutigen Anforderungen. Innerhalb der vorhandenen Strukturen lassen sich die betrieblichen Konzepte, die grösstenteils aufgrund der sich verändernden Bedürfnisse der betagten Bewohnerinnen und Bewohner erarbeitet wurden, kaum realisieren.

Vertiefte Machbarkeits- und Kostenstudien zeigten, dass die ursprünglich vorgesehene Gesamtinstandsetzung mit nach wie vor suboptimalen räumlichen Strukturen nur unwesentlich tiefere Kosten verursacht hätte als ein Ersatzneubau. Deshalb fiel der Entscheid zugunsten eines nach heutigen Erkenntnissen konzipierten Neubaus.

Um Synergieeffekte zu nutzen und die Betriebskosten zu reduzieren, ist im Bereich von Lingerie und Küche eine Zusammenarbeit zwischen den Altersheimen Sydefädeli und Trotte vorgesehen. Dies bedingt im Altersheim Sydefädeli ebenfalls bauliche Massnahmen.

Für den Ersatzneubau des Altersheims Trotte und die Umbauten im Altersheim Sydefädeli ist ein Objektkredit von 62 Mio. Franken erforderlich, der dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde beantragt wird.

Baulicher Zustand

Das 1960 nach Plänen der Architekten Thomas Schmid und Felix Rebmann erbaute Altersheim Trotte liegt am Südwesthang des Käferbergs inmitten eines kleinteilig strukturierten Wohnquartiers. Die Anlage besteht aus dem acht Stockwerke hohen Wohnhaus, dem dreigeschossigen Personalhaus sowie dem zurückgesetzten Erdgeschoss als Zwischenbau für diverse Infrastrukturräume. Dass das Altersheim eines der ältesten in der Stadt Zürich ist, macht sich vor allem in den engen Platzverhältnissen, im ungenügenden Raumangebot und im bescheidenen Ausbaustandard der Wohneinheiten bemerkbar.

Das Hochhaus weist kleinmaschige Raumstrukturen auf, wodurch alle Räume nach heutigen Normen zu eng und zu niedrig sind. Die Pensionärzimmer mit den integrierten WC und Lavabos sind zu klein und weisen weder eine Dusche noch einen Aussenraum auf. Pro Geschoss steht den Bewohnerinnen und Bewohnern bloss ein Etagenbad bzw. eine Dusche zur Verfügung. In den wenigen gemein-

schafflichen Räumen finden Personen mit Gehhilfen praktisch keinen Platz, und sämtliche Türen und Durchgänge sind für sie zu schmal.

Die Materialien und Oberflächen sind verbraucht bzw. abgenutzt und werden den heutigen Hygiene- und Reinigungsanforderungen nicht gerecht. Trotz erhöhtem Aufwand für Pflege und Reinigung der Oberflächen, z. B. in der Badeanlage oder in den WC-Räumen der Zimmer, bleiben die Resultate unbefriedigend. Die haustechnischen Anlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Wegen der nicht mehr feinregulierbaren Lüftungsanlage ist die Bewohnerschaft täglich mit Luftzug und Kälteerscheinungen oder mit Hitzestau und Sauerstoffmangel konfrontiert.

Betriebliche Bedürfnisse

Als Folge einer zeitgemässen Betriebsführung, jedoch auch aufgrund der veränderten Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner, haben sich die Raumbedürfnisse stark verändert. Vor allem sind IV- bzw. Behindertennormen zu erfüllen, verbunden mit genügend grossen Räumen und Korridoren, sowie die Voraussetzungen für effiziente Betriebsabwicklungen und ein angepasstes Raumangebot zu schaffen. Das Altersheim Trotte hat heute keinen Mehrzwecksaal für gemeinsame gesellschaftliche und kulturelle Anlässe. Auf allen Etagen fehlen Lagerräume für Betrieb und Betreuung, Teeküchen und behindertengerechte Etagennasszellen. Für vermehrt Betreuungsbedürftige mangelt es an einem gut ausgebauten Tagesaufenthaltsraum mit einer nahen Nasszelle, zudem ist kein geschützter Aussenbereich mit Gartensitzplatz vorhanden.

Ausserdem fehlt die Infrastruktur für optimale Betriebsabläufe in Cafeteria, Grossküche und Wäscherei. Bezüglich Sicherheit sind die baulichen Voraussetzungen ebenfalls nicht gegeben. So dient beispielsweise der Speisesaal einerseits den Mitarbeitenden und der Bewohnerschaft als Durchgang zu Coiffeur, Pediküre und Aktivierung und andererseits dem Pflegefachpersonal als Durchgang zum Steckbeckenautomaten. Solche hygienischen Missstände können nicht mehr geduldet werden.

Standards und Konzepte

Die Kriterien für einen zeitgemässen Standard sind in den Richtlinien für den Bau von Altersheimen in der Stadt Zürich definiert. Sie betreffen das gesamte Leistungsangebot eines Altersheims sowie auch spezifisch die Grösse und den Ausbau der Wohneinheiten.

Das Angebot an Dienstleistungen soll im Hinblick auf künftige Bedürfnisse der Bewohnerschaft flexibel gestaltbar sein. Mit dem Konzept «Service-Wohnen im Alter» wird eine grosse Flexibilität der Serviceleistungen erreicht. Seit Anfang 2007 wird im Rahmen eines Pilotprojekts «ServiceWohnen» im Altersheim Stampfenbach evaluiert, wie das Konzept die Bewohnerinnen und Bewohner anspricht und welche Rahmenbedingungen für die Funktionstüchtigkeit notwendig sind. Die zehn Wohneinheiten waren innert kürzester Zeit belegt, und erste Erfahrungen und Rückmeldungen sind sehr positiv.

Das Betriebskonzept geht im Weiteren davon aus, dass das Altersheim Trotte zusammen mit dem nahen Altersheim Sydefädeli verschiedene Leistungen gemeinsam erbringt, z. B. im Küchen- und Wäschbereich. Das bietet Gewähr, dass betriebswirtschaftlich optimale Lösungen umgesetzt werden.

Infrastruktur, Betreuung und Pflege sowie soziokulturelle Angebote entsprechen den Konzepten der bestehenden städtischen Altersheime. Die Bewohnerinnen und Bewohner treten ins Heim ein, solange sie noch keine regelmässige Pflege brauchen, und bleiben in der Regel bis zum Tod. Fachpersonal für die Betreuung ist rund um die Uhr im Haus anwesend.

Der Neubau des Altersheims Trotte soll nach dem Minergie-P-Eco-Standard errichtet werden. Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde dieses Ziel definiert. Das Konzept der Nachhaltigkeit ist einer der fünf Legislatorschwerpunkte der Stadt Zürich.

Synergien Altersheim Sydefädeli

In unmittelbarer Nähe des Altersheims Trotte liegt das Altersheim Sydefädeli. Bei beiden Häusern handelt es sich um Betriebe der Stadt Zürich. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde entschieden, Synergien zwischen diesen beiden Standorten zu nutzen und bestehende Engpässe und Sanierungsbedürfnisse, vor allem in der Instandsetzungsbedürftigen Küche des Altersheims Sydefädeli, zu eliminieren. Nach Fertigstellung des Ersatzneubaus Trotte soll die Wäsche beider Häuser im Altersheim Sydefädeli gewaschen werden. Hingegen werden die Mahlzeiten im Altersheim Trotte zubereitet und dem Sydefädeli ausgeliefert. Die Grossküche im Altersheim Trotte muss demzufolge auf rund 300 Mahlzeiten ausgerichtet und die Wäscherei als Verteilzentrale ausgebildet werden. Im Gegenzug müssen im Altersheim Sydefädeli die Wäscherei als Teilprojekt zum Ersatzneubau Trotte erweitert und die Küchenanlage verkleinert werden.

Wohnformen

Nach dem Umbau werden den Bewohnerinnen und Bewohnern des Altersheims Trotte zwei verschiedene Vertragsvarianten angeboten:

Pensionsvertrag mit Vollpension

Bei diesem Angebot sind alle Dienstleistungen des Altersheims, wie Frühstück, Mittag- und Abendessen inbegriffen, eine wöchentliche Reinigung, periodische Grundreinigung der Wohneinheit, der Wäscheservice sowohl für die Bett- und Frotteewäsche als auch für die Leibwäsche. Bewohnerinnen und Bewohner können an der Aktivierungstherapie sowie an soziokulturellen Aktivitäten teilnehmen.

Pensionsvertrag mit Angebot «ServiceWohnen»

Gezielte Aktivierung erhält die physische und mentale Selbständigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner. Beobachtungen zeigen, dass in diesem Kontext die Aktivitäten der Alltagsgestaltung – dazu gehören auch die Mahlzeitenzubereitung und die Pflege der Wohnumgebung – sinnvolle und wichtige Aufgaben sein können. «ServiceWohnen» unterstützt diese Aktivitäten. Das Konzept bietet die Möglichkeit, verschiedene Dienstleistungen für die Alltagsgestaltung (Hotel- und Gastronomieleistungen, Betreuung, Pflege, Soziokultur und Freizeitgestaltung) spontan und nach persönlichem Bedarf in Anspruch zu nehmen, je nach den aktuellen physischen und psychischen Möglichkeiten.

Das Angebot an Dienstleistungen besteht bei beiden Vertragsvarianten aus einem Grundangebot und weiteren Dienstleistungen, die individuell nach persönlichem Bedarf dazugekauft werden können. Bei zunehmendem Betreuungs- oder Pflegebedarf bietet das Alters-

heim die Pflegeleistungen im eigenen Appartement oder im Heim an. Nur in Ausnahmefällen wird eine Verlegung in spezialisierte Institute vorgenommen.

Ein wichtiger Aspekt von «ServiceWohnen» ist die konsequente Öffnung nach aussen. Diesem Ziel dienen sowohl Veranstaltungen des Altersheims, die von Externen besucht werden können, als auch spezifische Dienstleistungen, die Quartierbewohnerinnen und -bewohner im AHV-Alter nutzen können.

Gastronomie/Hotellerie

Für das kulinarische Angebot ist eine Küche mit der Kapazität für etwa 300 Mahlzeiten vorgesehen. Je rund 150 Mahlzeiten werden in der Trotte serviert bzw. an das Altersheim Sydefädeli kalt ausgeliefert. Es wird nach dem Cook and Chill-Verfahren produziert und aufbereitet. Aus- und Anlieferung, Kochgeräte, Maschinen, Lager- und Kühlräume sowie Reinigung, Abwaschanlage und Entsorgung sind auf dieses Verfahren ausgerichtet.

Bewohnerinnen und Bewohner sowie Gäste werden im Restaurant (einschliesslich Cafeteria 115 Plätze) durch das Restaurantpersonal bedient. Um die betagte Bewohnerschaft zu aktivieren und gleichzeitig die Lust am Essen positiv zu beeinflussen, sollen die Bewohnerinnen und Bewohner das Salatbuffet nach Möglichkeit selber bedienen. Das Restaurant verfügt über eine gut ausgerüstete Buffetanlage mit integriertem Kiosk. Die optisch vom Restaurant getrennte Cafeteria mit 32 Sitzplätzen dient als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die externen Gäste. Im Sommer stehen auf der Terrasse Gartensitzplätze zur Verfügung.

Reinigung

Die Reinigungsarbeiten und die Hauswartung werden vom Personal des Altersheims ausgeführt. Für die Reinigung ist auf den Stockwerken ein Putzraum für die Reinigungswagen vorgesehen. Ausgüsse für Steckbeckenautomaten (Infektant) befinden sich auf jeder zweiten Etage. Im zweiten Untergeschoss befindet sich ein zentraler Reinigungsraum für die grossen Reinigungsmaschinen, die Materialausgabe und das Materiallager.

Betreuung und Pflege

Das Ziel der Betreuung und Pflege ist das grösstmögliche Wohlbefinden des älteren Menschen. Mit zunehmender Fragilität oder Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit nimmt die Bedeutung von Sicherheitsaspekten zu. Deshalb ist in allen Zimmern ein Notruf installiert. Zudem ist Fachpersonal in 24-Stunden-Bereitschaft im Haus anwesend.

Aus der Zielsetzung, dass die Bewohnerinnen und Bewohner bis zum Tod im Heim und nach Möglichkeit im eigenen Zimmer bleiben können, ergibt sich eine dezentrale Betreuung und Pflege in den Appartements. Ein grosszügiger Raum für die Aktivierung befindet sich im Dachgeschoss. Für den Aufenthalt von intensiv betreuungs- und pflegebedürftigen Pensionärinnen und Pensionären ist im Erdgeschoss eine Tagesbetreuung eingerichtet. Diese Bewohnerinnen und Bewohner nehmen ihre Mahlzeiten in den Räumen der Tagesbetreuung ein.

Bauprojekt

Das Amt für Hochbauten führte 2006 einen offenen Wettbewerb durch, um Vorschläge für den Ersatzneubau des Altersheims mit 95 Wohneinheiten zu erhalten. Als Gewinner ging das Zürcher Architekturbüro Enzmann + Fischer AG mit seinem Projekt «Lila» hervor.

«Leuchtturmprojekt»

Der geplante Neubau wird auch als «Leuchtturmprojekt» bezeichnet, weil er zwei Legislatorschwerpunkte des Stadtrates umsetzt, nämlich «Planen und Bauen für die Stadt von morgen» und «Nachhaltige Stadt Zürich – auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft». Erstmals wurde in einem Wettbewerb der Stadt Zürich das Energieziel Minergie-P-Eco angestrebt. Demzufolge hat der Neubau sowohl in Bezug auf betriebliche und soziale Fragen («ServiceWohnen im Alter») und ökologische Standards als auch im architektonischen Ausdruck hohen Anforderungen gerecht zu werden:

- Die Wärmeerzeugung für die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt mit CO₂-neutralen Energieträgern (Abwasser-Wärmepumpe und Holzpellets-Kessel).
- Die so genannte Graue Energie – d. h., der bei der Erstellung, Erneuerung und Entsorgung des Objekts anfallende Bedarf an nicht erneuerbarer Energie – wurde bewusst reduziert.
- Sämtliche Materialien wurden nach dem Kriterium der ökologischen Nachhaltigkeit gewählt.
- Die kompakte Gebäudeform, die energetisch günstig angeordneten Fenster und die sorgfältig ausgewählten Aussenbauteile sorgen für einen optimalen Wärmeschutz, sodass sich der Wärmeenergieverbrauch um die Hälfte reduzieren wird.
- Das erste Minergie-P-Eco-Altersheim der Stadt erfüllt auch Kriterien der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit, indem beispielsweise Themenräume und Aktivitätenangebot soziale Kontakte und Durchmischung fördern und die Bewohnerinnen und Bewohner zur Mitgestaltung ihres Lebensraums anregen.

Bauvolumen, Platzierung und Gebäudehülle

Das Projekt umfasst einen grossen kompakten Kubus mit einer schmetterlingsähnlichen Grundrissform. Der Baukörper wird so in das langgezogene Grundstück gesetzt, dass angesichts der feinen Struktur der Häuser in der Umgebung ein angemessener Freiraum bleibt. Aus städtebaulicher Sicht zahlt sich die Konzentration des Volumens im Westen des Grundstücks aus, da sich so auf der ostseitigen Fläche zwischen der Nord- und der Trottenstrasse ein öffentlicher Park anlegen lässt. Die auf der Ostseite an das Altersheim Trotte angrenzende Parzelle gehört zum Finanzvermögen der Stadt Zürich und umfasst das denkmalgeschützte Wohnhaus Nordstrasse 331 («Alte Trotte») mit einem Gartenschopf.

Die baurechtlichen Vorschriften geben den Rahmen für das Volumen des Neubaus vor. Die Anforderung Minergie-P-Eco, betriebliche Abläufe sowie städtebauliche Überlegungen führen schliesslich zur Grösse und zum Ausdruck des Baukörpers, die auf ein öffentliches Gebäude hinweisen.

Über dem von der Nordstrasse her erschlossenen Eingangs- bzw. Erdgeschoss weist der Neubau sechs Vollgeschosse mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf. Die vertikal gefalteten Längsfas-

saden erinnern an den Balg einer Ziehharmonika und verbessern so die natürliche Belichtung in den Räumen. Für die Verkleidung sowohl der Fassaden als auch der Dachflächen sind leicht glänzende keramische Platten vorgesehen, um dem Gebäude einen edlen Charakter zu verleihen.

Bautechnisches und Gebäudetechnik

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt, während die Trennwände zwischen den Zimmern und diejenigen der integrierten Nasszellen in Leichtbauweise ausgeführt sind, um eine möglichst grosse Flexibilität zu ermöglichen.

Die allgemeine Beleuchtung im Gebäude ist mit elektronischen Vorschaltgeräten und energieeffizienten Leuchten geplant. In den Appartements sind die Bewohnerinnen und Bewohner für ihre individuellen Leuchten selber besorgt. Die Schwachstromapparate und -installationen umfassen eine universelle Kommunikationsverkabelung mit Schwesternrufanlage, örtlichen Sonnerieanlagen, Video- und Gegensprechstellen beim Haupt- und Lieferanteneingang sowie falls nötig Zutrittskontrollen. Die Appartements werden mit Internet-Anschlüssen ausgerüstet.

Für Raumheizung, Lufterhitzer und Brauchwasseraufbereitung ist eine Abwasser-Wärmepumpe vorgesehen. Diese liefert die Wärme aus dem täglich anfallenden Abwasser des Hauses. In Spitzenzeiten lässt sich der Holzpellets-Heizkessel einsetzen.

Das gesamte Gebäude ist mechanisch be- und entlüftet. Die Fenster der Appartements dürfen geöffnet werden. Der sommerliche Wärmeschutz wird durch Markisen mit textilem Behang gewährleistet.

Umgebung

Der natürliche Hangverlauf zwischen Nord- und Trottenstrasse wird mit Terrassen und Mauern unterbrochen. In einer weitläufigen Wiesenfläche lässt sich mit Bäumen und Sträuchern eine eigenständige und öffentliche Parklandschaft gestalten. Diese befindet sich mit einem zentralen Pflanzenbeet als Herzstück der Anlage im Osten des Grundstücks. Am Rundweg sind ein Pflanzgarten und ein Sitzplatz angegliedert, um den Bewohnerinnen und Bewohnern individuelle Rückzugsräume zu bieten. Das Wegnetz weist trotz der Hanglage eine maximale Steigung von sechs Prozent auf und gewährleistet so hindernisfreie Verbindungen. Ein flaches Wasserbecken schliesst die Terrasse des Restaurants gegen Süden ab.

Der Umschwung der «Alten Trotte» wird zum Teil in die Umgebungsgestaltung einbezogen. Pflanzbeete und Holzschopf werden entfernt und der Platz mit Natursteinpflasterung angepasst. Auf dem Annexbau, in welchem sich ein Teil der beiden Untergeschosse befindet, wird der geschützte Pflegegarten bei der Tagesstruktur eingerichtet.

Raumprogramm

2. und 3. Untergeschoss

Die drei vorgesehenen Gebäudelifte führen auch ins 2. Untergeschoss, in welchem folgende Räume zur Verfügung stehen: Fahrzeug-Einstellhalle, Lagerräume, Archiv, Personalgarderoben, Technikräume, Aufbahrungsraum. In einer weiteren teilweisen Unterkellerung (3. Untergeschoss) befinden sich ein Pellets-Silo und der Tank für die Abwasser-Wärmepumpe.

1. Untergeschoss und Erdgeschoss

Das geplante Altersheim ist neu von der Nordstrasse her erschlossen. Die Eingangshalle ist zweistöckig ausgebildet und verbindet übersichtlich die beiden öffentlich genutzten Hauptgeschosse, das Erd- und das 1. Untergeschoss.

Das Erdgeschoss weist nebst verschiedenen Büros und Besprechungszimmern für die Verwaltung sechs Wohn-/Schlafzimmer auf. Hier sind auch der Salon für Haar- und Fusspflege, die Tagesbetreuung mit Kleinküche, Räume für den Pflegebetrieb sowie Aufenthaltsräume angeordnet.

Im 1. Untergeschoss befinden sich das Foyer, der unterteilbare Mehrzwecksaal mit Bühne, Stuhllager und Garderobe sowie anschliessend das Restaurant mit Garteneingang. Die Grossküche mit zugehörigen Betriebsräumen und einer Buffetanlage ist gleich neben dem Restaurant platziert.

Obergeschosse

Über den beiden Hauptgeschossen liegen die vor Publikumsverkehr geschützten Etagen mit den Appartements. Die 95 behindertengerechten Wohn-/Schlafzimmer weisen alle eine Fläche von etwa 30 m² auf (einschliesslich eigene Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo). Auf Wunsch lässt sich in den Zimmern eine Kochgelegenheit bereitstellen. Die Appartements verfügen über eine Loggia und können durch Nischenbildungen wohnlich strukturiert werden. Im Südwesten der einzelnen Wohngeschosse lassen sich jeweils vier Appartements durch Türen zu zwei 2-Personen-Appartements zusammenschliessen. Insgesamt können somit ohne bauliche Anpassungen elf Paareinheiten zur Verfügung gestellt werden.

In den Obergeschossen sind auf jeder Etage ein Aufenthaltsbereich für die Pensionärinnen und Pensionäre (Lounge), Lagerräume für Hotellerie, für Betreuung und Pflege sowie Putzräume angeordnet. Den Bewohnerinnen und Bewohnern steht zusätzlich auf den Etagen 1 bis 6 je ein zentraler Reinigungs- und Schuhputzraum zur Verfügung. Etagenbäder (Pflegebäder) in einem ansprechenden Ambiente sowie Steckbeckenräume befinden sich auf jeder zweiten Etage.

Dachgeschoss

Fitness und Wellness spielen für betagte Personen eine immer wichtigere Rolle, weshalb diese Bereiche eine attraktive Lage im Attikageschoss mit Aussenterrasse erhalten. Im Dachgeschoss befinden sich auch der Ruheraum für das Personal, der Raum der Stille sowie Putz- und Technikräume.

Umbauten im Altersheim Sydefädeli, Hönggerstrasse 119

Mit 73 Einzelzimmern und neun Zweierappartements weist das zwei Strassen hangabwärts gelegene Altersheim Sydefädeli etwa die gleiche Grösse auf wie der geplante Ersatzneubau Trotte. Die zwischen den beiden Altersheimen anzustrebenden Synergien bedingen im 1. Untergeschoss des Altersheims Sydefädeli die Erweiterung der Wäscherei, was mit Einbezug der rückseitig anschliessenden Garage möglich wird. Die Kapazität für die Bearbeitung der sauberen Wäsche lässt sich in der heutigen Wäscherei erhöhen, wobei die Maschinen zum Teil weiterverwendet werden. Die Integration der Garage erfordert den Ersatz eines Teils der Leichtbaufassade (Stahl-

Glas-Element mit Fenster und Sonnenschutz). Die Kühlanlage ist zu ummauern, während Decken, Wände und Böden erneuert werden sollen. Die Küche im Erdgeschoss wird teilweise abgebrochen und der neuen Situation angepasst, die Spülmaschine entfernt und ein Kühlraum durch eine neue Kühlzelle ersetzt.

Termine/Bauausführung

Der Baubeginn ist im September 2011, die Fertigstellung im Frühling 2014 vorgesehen. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden mit dem Personal während der Bauzeit das Langzeitprovisorium auf dem Gelände des Stadtsitals Triemli beziehen. Dieses temporäre Altersheim wurde speziell für die Unterbringung der Bewohnerschaft der im Zeitraum 2005 bis 2020 instand zu setzenden Altersheime eingerichtet.

Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Projektverfassenden belaufen sich die Aufwendungen für den Ersatzneubau des Altersheims Trotte und die Umbauten im Altersheim Sydefädeli auf Fr. 62 000 000.-. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	AH Trotte Fr.	AH Sydefädeli Fr.	Total Fr.
Vorbereitungsarbeiten	3 030 000	110 000	3 140 000
Gebäude	37 660 000	1 160 000	38 820 000
Betriebseinrichtungen	2 300 000	810 000	3 110 000
Umgebung	2 200 000		2 200 000
Baunebenkosten	3 740 000	150 000	3 890 000
Ausstattung	2 750 000		2 750 000
Unvorhergesehenes	5 170 000	220 000	5 390 000
	56 850 000	2 450 000	59 300 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	2 590 000	110 000	2 700 000
	59 440 000	2 560 000	62 000 000

Stichtag der Preise: 1. April 2009

Finanzierung und Folgekosten

Der erforderliche Ausführungskredit ist im Voranschlag 2010 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt und im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2010 bis 2013 berücksichtigt. Es ist mit einem Subventionsbeitrag der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich zu rechnen.

Die jährlichen Kapitalfolgekosten bei einer maximalen Nettoinvestition von Fr. 62 000 000.- abzüglich des zu erwartenden Subventionsbeitrags betragen höchstens Fr. 6 200 000.-. Zusätzliche betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen) fallen keine an, da aufgrund des Minergie-P-Eco-Standards mit deutlich tieferen Energiekosten zu rechnen ist. Die mit dem Altersheim Sydefädeli geplanten betrieblichen Synergien im Lingerie- und Küchenbereich ermöglichen Einsparungen von jährlich Fr. 200 000.-. Es sind auch keine zusätzlichen Personalkosten zu erwarten: Die erheblich ausgebauten Dienstleistungen werden mit leicht tieferem Personalbestand angeboten.

Dem Gemeinderat wird zuhanden der Gemeinde beantragt:

Für den Ersatzneubau des Altersheims Trotte sowie für die Umbauten im Altersheim Sydefädeli, Quartier Wipkingen, wird ein Objektkredit von Fr. 62 000 000.- bewilligt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2009) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbaudepartements und des Gesundheits- und Umweldpartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy