

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Neubau Altersheim Zürich Nord, Projektwettbewerb, Projektierungskredit

Zweck der Vorlage

Für die Planung von stationären Alterseinrichtungen relevant ist die Zahl der über 80-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner. In der Stadt Zürich sind dies rund 20 000 Personen, wovon etwa 30 Prozent (6000) in Alters- und Pflegeinstitutionen leben. In Zürich Nord, Stadtkreise 11 und 12, ist das Netz an Alterseinrichtungen nachweislich weniger dicht als in anderen Stadtkreisen. Hier stehen den knapp 4000 Personen im Alter von über 80 Jahren rund 600 Plätze in stationären Einrichtungen zur Verfügung, was einem Anteil von 15 Prozent entspricht. Diese Situation wurde auch in der Motion von Gemeinderätin Annamarie Elmer Lück (GR Nr. 2000/558) thematisiert und die Realisierung eines Alterszentrums in Zürich Nord gefordert.

Mit dem Abschluss des Quartierplanverfahrens "Köschenrüti" im April 2005 steht nun ein geeignetes Grundstück für den Neubau eines Altersheimes für den Stadtteil Zürich Nord zur Verfügung. Das geplante Heim wird 120 Bewohnerinnen und Bewohnern eine wirtschaftliche und finanzierbare Wohnform bieten, die die Vorzüge des Individual- und des Kollektivhaus-haltes miteinander verbindet.

Gemäss Grobkostenschätzung ist für den Neubau des Altersheims Zürich Nord mit Kosten von rund 38 Mio. Franken ohne Reserven zu rechnen. Für die Durchführung eines Projektwettbewerbes, die Ausarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag sowie die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von Fr. 4 280 000.-- erforderlich.

Ausgangslage/Bedürfnis

Die städtischen Altersheime nehmen betagte Personen auf, die in der so genannten "fragilen" Lebensphase sind. Sie sind beim Eintritt in der Regel selbständig, wollen sich aber von der Haushaltführung entlasten und möchten vermehrten Kontakt pflegen. Sie sind mit gewissen gesundheitlichen Einschränkungen konfrontiert, jedoch noch nicht pflegebedürftig und suchen eine "Rund-um-die-Uhr-Sicherheit". Ein Teil dieser Personen will eine ungünstige Wohnsituation verändern (Personen leben zum Teil in Häusern ohne Lift).

In den Kreisen 11 und 12 gibt es heute drei städtische Altersheime

Altersheim	Anzahl Plätze	Wartezeit aktuell
Dorflinde, Oerlikon	60	2½ Jahre
Wolfswinkel, Unteraffoltern	98	3 Jahre
Herzogenmühle, Schwamendingen	74	3 Jahre und länger

Das Quartier Seebach verfügt über kein städtisches Altersheim. Die aktuelle durchschnittliche Wartezeit für einen Eintritt liegt bei mehr als 2½ Jahren. Das Gesundheits- und Umweltdepartement hat in seinen alterspolitischen Überlegungen eine wünschbare Wartezeit bis zum Eintritt in ein Altersheim von 6 Monaten definiert, da das durchschnittliche Eintrittsalter derzeit bei 84 Jahren liegt.

Um diese Situation zu verbessern, ist geplant, die Siedlung Dorflinde der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) mit dem schon bestehenden Altersheim zusammenzulegen und damit 80 zusätzliche Heimplätze zu schaffen. Eine Umnutzung von Personalwohnungen in 7 Heimplätze im Altersheim Herzogenmühle in Schwamendingen wird Ende 2005 abgeschlossen sein.

Neben den städtischen Angeboten gibt es private gemeinnützige Angebote: Alters- und Pflegeheim Grünhalde in Seebach (87 Plätze), Alterspflegewohnungen in Neu-Affoltern (12 Plätze), Wohnpflegeheim Häuptli (18 Plätze) und das Wohnheim Kull (25 Wohnungen und Wohngruppe) in Schwamendingen. Die Stadt führt das Pflegezentrum Mattenhof (242 Plätze). Die meisten dieser Institutionen nehmen Personen auf, die in einem mittelschwer- bis schwer pflegebedürftigen Zustand sind. Daneben gibt es noch Alterssiedlungen (z. B. von der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich in Affoltern, Oerlikon, Seebach und Schwamendingen). Diese stehen Personen zur Verfügung, die über 60 Jahre alt und in der Lage sind, einen eigenen Haushalt zu führen. Von privater Seite soll in naher Zukunft eine gewinnorientierte Seniorenresidenz in Oerlikon eröffnet werden.

Standards und Konzepte

Die Dienstabteilung Altersheime der Stadt Zürich hat im Bauentwicklungsplan 2002 bis 2012 Kriterien für einen zeitgemässen Standard für Altersheime der Stadt Zürich definiert. Sie betreffen das gesamte Leistungsangebot eines Altersheimes wie auch spezifisch die Grösse und den Ausbau der Wohneinheiten. Das Angebot an Dienstleistungen muss aber im Hinblick auf künftige Bedürfnisse der Bewohnerschaft flexibel gestaltbar und individuell wählbar sein. Damit wird die bewährte Wohnform Altersheim weiterentwickelt; speziell soll eine grössere Flexibilität der Serviceleistungen im Alltag erreicht werden.

„Wohnen im Altersheim Zürich Nord“ soll idealtypisch eine Wohnform sein, die die Vorzüge des Individual- und des Kollektivhaushaltes verbindet. Sie wird grösstmögliche Autonomie garantieren, Interaktionen mit anderen Menschen ermöglichen, die nötige Sicherheit geben und gleichzeitig eine Vielfalt von Dienstleistungen anbieten, ohne institutionellen Zwängen unterworfen zu sein. Das Altersheim Zürich Nord soll für Angehörige sämtlicher gesellschaftlicher Schichten zugänglich und attraktiv sein. Damit eine sozioökonomische Durchmischung stattfinden kann, ist eine wirtschaftliche und finanzierbare Wohnform anzubieten. Die Fläche der persönlichen Wohneinheiten wird kleiner sein als diejenige regulärer Wohnungen auf dem Markt. Das gemeinschaftliche Leben mit gemeinsamen Aktivitäten und Treffs spielt sich vorrangig in den Gemeinschaftsräumen wie Restaurant, Bibliothek, Saal usw. ab.

Das Dienstleistungszentrum ist das „Herz“ im „Altersheim Zürich Nord“, wobei auch hier, wie bei der Mischung der Wohneinheiten, ein quartierspezifisches Profil geplant wird. Die angebotenen Dienstleistungen können von den eigenen Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch von der Quartierbevölkerung genutzt werden. Im Dienstleistungszentrum befindet sich u. a. ein Restaurant und die Zentrale für das Angebot von Hotelleistungen (Reinigung, Wäsche, Einkauf usw.). Allenfalls kann die Verpflegung in die Wohneinheit geliefert werden. Ein Kiosk bietet die wichtigsten alltäglichen Sachen an, so dass eine Versorgung mit dem Nötigsten gewährleistet ist. Das Personal unterstützt sofern nötig beim Bestellen per Internet oder vermittelt Freiwillige, die beim Einkaufen oder bei der Alltagsgestaltung helfen. Weitere Räumlichkeiten im Dienstleistungszentrum werden an Vereine und Organisationen vermietet.

Synergien mit dem Quartier sind durch die Integration von externen Dienstleistungen im Raumkörper des Altersheimes anzustreben. Vermietet werden Räume z. B. für eine Arztpraxis, Spitex-Dienstleistungen, Physiotherapiepraxis, Podologie und Coiffeursalon. Des Weiteren ist eine Fitness- und Wellnesszone geplant. Diese Dienste sollen gemeinsam der Bewohnerschaft des Altersheims sowie dem Quartier zur Verfügung stehen. Falls Bedarf besteht, soll für betreuungs- und pflegebedürftige Personen aus dem Quartier eine Tagesaufenthaltsmöglichkeit geboten werden zur Entlastung der Angehörigen oder zur Überbrückung bei Notfallsituationen.

Das Altersheim Zürich Nord am Standort Köschenrüti befindet sich in einem jungen Quartier. Darum soll von Anfang an generationenübergreifend eine Brücke zwischen Jung und Alt geschlagen und verschiedene Aktivitäten geplant werden. Denkbar ist auch, zu einem späteren Zeitpunkt einen Kinderhort oder einen Mittagstisch für Schüler einzurichten. Das Altersheim Zürich Nord soll ein eigentlicher soziokultureller Treffpunkt werden.

Vorhaben

In den Jahren 2002/2003 wurde vom Amt für Städtebau eine Standortevaluation im gesamten Ortsteil Zürich Nord durchgeführt, aus der schliesslich der Standort "Köschenrüti" als geeignet ausgewählt worden ist. Weitere Standorte waren entweder bereits für andere Nutzungen vorgesehen oder boten keine genügend grosse Grundstücksfläche für ein betrieblich optimales Altersheim (Areal bei der Tramendstation Seebach). Ein hängiger Rekurs gegen die im Quartierplan „Köschenrüti“ festgelegte Strassenführung wurde Ende 2004 in zweiter Instanz zugunsten der Stadt Zürich entschieden. Somit konnte im April 2005 der Quartierplan definitiv genehmigt werden. Da das städtische Grundstück eine Grösse von 11 826 m² aufweist, kann das Altersheim Zürich Nord nach den Regeln der Arealüberbauung (erhöhte Ausnutzung) geplant werden.

Das Bauwerk soll den baulichen und technischen Anforderungen eines zeitgemässen Altersheimes genügen und Platz für etwa 120 Personen bieten. Es ist mit einem zeitgemässen Komfort zu erstellen, der sich an den in der Schweiz üblichen Raumbedürfnissen und den Anforderungen an einen behindertengerechten Ausbau orientiert. Grundgedanke der Architektur ist der modulare Aufbau, dort wo es sinnvoll und ökonomisch vertretbar ist. Sämtliche 1-Zimmer-Appartements verfügen über integrierte Nasszellen mit WC, Dusche und Lavabo, kleine Kochgelegenheiten und Kleiderschränke. Sie sind behindertengerecht und weisen, ohne Nasszellen, Flächen von mindestens 25 m² auf. Die Zimmer verfügen zudem über Balkone und sollen zusätzlich durch Nischenbildungen wohnlich strukturiert werden. Die Kochgelegenheiten sind flexibel gestaltet, so dass sich diese im Bewohnerzimmer nach Bedarf platzieren oder entfernen lassen. 2-Zimmer-Appartements werden ebenfalls entsprechend der Nachfrage angeboten und durch die Zusammenlegung von zwei 1-Zimmer-Appartements gebildet, so dass eine maximale Flexibilität der vorhandenen Raumressourcen erreicht werden kann.

Für die differenzierten Wohnbedürfnisse sind gemeinschaftlich nutzbare Räume mit Aufenthalts- und Küchenzone, Putzräume bzw. -kästen für Reinigungsmaterialien und Wäschezimmer für die Aufbereitung der selbst gewaschenen Wäsche anzubieten.

Infrastruktur, Betreuung und Pflege sowie soziokulturelle Angebote entsprechen den Konzepten der bestehenden städtischen Altersheime. Die Bewohner treten ins Heim ein, solange sie noch keine regelmässige Pflege brauchen. Sie werden bei Pflegebedürftigkeit im eigenen Appartement gepflegt und können in der Regel bis zum Tod im Altersheim bleiben. Zum Betreuungsangebot gehören auch Aktivierungstherapie, Gedächtnis- und Sinnestraining, Turnen und Bewegung. Ein Angebot von Wahlleistungen in der Hotellerie ermöglicht es, die gewohnte individuelle Versorgung solange als gewünscht beizubehalten und damit aktiv und selbständig zu bleiben, ohne auf die Sicherheit der Wohnform Altersheim verzichten zu müssen.

Die geschilderte Philosophie und die Nutzungsmöglichkeiten sollen in einer innovativen Architektur zum Ausdruck kommen. Für die vielseitigen Angebote und Serviceleistungen, die in diesem Altersheim vorgesehen sind, sollen architektonisch kreative und flexible Lösungen gefunden werden.

Raumprogramm

Raumbezeichnung	Anzahl	m ² /Raum	m ² total
Individualbereich			
1-Zimmer-Appartements	90	25	2250

Raumbezeichnung	Anzahl	m ² /Raum	m ² total
1-Zimmer-Appartements Intensivpflege	10	25	250
1-Zimmer-Appartements, ausbaubar zu 2-Zimmer-Appartements	20	25	500
Nasszellen im Zimmer	120	5	600
Balkon		mind. 6	
Etagenbad	3	18	54
Etagenküche	6	25	150
Schrank-/Kofferraum	1		360
Schuhputz- und Entsorgungsräume	6	15	90
Total Individualbereich			4254

Gemeinschaftsbereich			
Foyer /Eingangsbereich	1	40	40
Internes Restaurant	1	300	360
Cafeteria	1	120	120
Mehrzweckraum	1	180	180
Bühne	1	30	30
Garderobe Mehrzweckraum	1	20	20
WC öffentlich			20
Tagesstruktur (intensive Betreuung)	1	50	50
Aufbahrungsraum	1	20	20
Raum der Stille	1	25	25
Waschküche BewohnerInnen	1	20	20
Werkstatt BewohnerInnen	1	25	25
Total Gemeinschaftsbereich			910

Dienstleistungsbereich			
Aktivierung	1	30	30
Coiffeur	1	20	20
Pedicure	1	15	15
Entspannungsbereich	1	80	80
Fitness + Gymnastik	1	30	30
Physiotherapie + Massage	1	30	30
Garderobe + WC	1	20	20
Bibliothek/Internet/Kaminzimmer	1	30	30
Kiosk	1	12	12
Betreuung + Pflege	3	15	45
Total Dienstleistungsbereich			312

Betriebsräume			
Empfang/Sekretariat	1	20	20
Büro Verwaltung	4	18	72
Büro Geräteraum	1	10	10
Besprechungszimmer	1	30	30
Hauptküche	1	150	150
Garderobe + WC Küche	2	15	30
Büro Küchenchef	1	15	15

Raumbezeichnung	Anzahl	m ² /Raum	m ² total
Anlieferung Küche	2	15	30
Lingerie	1	150	150
Personal Ruheraum	1	15	15
Personal Aufenthalts-/Essraum	1	50	50
Personal Garderobe Herren	1	38	38
Personal Garderobe Damen	1	53	53
Personalzimmer	5	30	150
Personal WC in Garderoben	2	5	10
Personal WC auf Etagen	6	5	30
Werkstatt Verwaltung	1	25	25
Total Betriebsräume			878

Nebenräume			
Hobbyräume BewohnerInnen	5	20	100
Diverse Lagerräume			402
Diverse Putzräume und Entsorgung			140
Haustechnik nach Bedarf und pro Etage			
Total Nebenräume			642

Dienstleistungszentrum (externe Nutzung)			
Haupträume	1	450	450
Nebenräume	1	100	100
Parkplätze	10	15	150
Total Dienstleistungszentrum			700

Aussenräume			
Gartensitzplatz internes Restaurant			50-100
Gartensitzplatz Cafeteria			50-100
Pflanzgarten			50
Aussenbereich Tagesstruktur			100
Park- und Gartenanlage			
Parkplätze BesucherInnen	10	15	150
Parkplätze Betrieb	5	15	75
Parkplätze BewohnerInnen	15	15	225

Kosten

Für die Neuerstellung des Altersheims Zürich Nord wird gemäss Grobkostenschätzung mit Kosten von rund 38 Mio. Franken ohne Reserven und Landkosten gerechnet. Für die Vertiefung der Planungsgrundlagen, die Durchführung eines Projektwettbewerbes, die Ausarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag sowie die Vorbereitung der Ausführung wird ein Projektierungskredit von Fr. 4 280 000.-- (einschliesslich MwSt) beantragt. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
a) Wettbewerbskosten:	500 000
b) Anteil Projektierung:	
– Architekt	1 300 000
– Bauingenieur	300 000
– Elektroingenieur	120 000
– HLKKS-Ingenieur	180 000
– Baugrunduntersuchung/Geologie	90 000
– Aufnahmen/Vermessung	50 000
– Bauphysik/Akustik	50 000.
– Landschaftsarchitekt	110 000
– Spezialisten	210 000
– Projektmanagement AHB	290 000
– Nebenkosten	510 000
– Reserve und Unvorhergesehenes	<u>570 000</u>
Total	4 280 000

Finanzierung

Der Projektierungskredit ist im Voranschlag 2006 der Immobilien-Bewirtschaftung enthalten und das Bauvorhaben im Finanzplan 2006 bis 2010 berücksichtigt.

Motion GR Nr. 2000/558

Am 28. August 2002 hat der Gemeinderat die Motion GR Nr. 2000/558 von Annamarie Elmer Lück (SP) und sieben Mitunterzeichnenden vom 22. November 2000 dem Stadtrat in der folgenden Fassung überwiesen:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten mit folgendem Inhalt: Im Zentrum von Zürich Nord ist unter Mitwirkung und Einbezug der Grundeigentümer ein zukunftsorientiertes Alterszentrum zu realisieren.

Zur Begründung führten die Motionärinnen und Motionäre Folgendes an:

Im Zentrum Zürich Nord entsteht ein neuer Stadtteil mit der Grösse des Stadtkreises 1. Es werden ca. 5000 neue Wohnungen gebaut und ca. 8000 Arbeitsplätze geschaffen. Im Oktober wurde die erste Wohnsiedlung bezogen, Anfang Dezember sind weitere Wohnungen bezugsbereit. Der Zuzug der neuen BewohnerInnen und die Verwirklichung der realisierten Arbeitsplätze entwickeln sich schneller als geplant. 1-2 Milliarden werden im Moment investiert.

Um eine zukunftsgerichtete Versorgung und Betreuung der heute noch jungen BewohnerInnen zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Planung und Realisation eines Alterszentrums in einer urbanen Umgebung dringend nötig. Gleichzeitig könnte der entstehende soziokulturelle Treffpunkt des neuen Alterszentrums, der für die älteren Menschen sehr wichtig ist, Integrationsmittel für Alt und Jung sein. Ebenso sind wir mit der demographischen Alterung konfrontiert, die Menschen werden immer älter, was ebenfalls ein angepasstes und entsprechendes Wohn- und Hilfsangebot benötigt.

Bereits heute fehlen genügend altersgerechte Alterswohnungen und Altersheimplätze in Zürich Nord. Die Wartezeiten betragen zwischen 44 und 22 Monaten für Betagte, die sofort für einen Altersheimtritt bereit wären.

Ebenso haben die Alterswohnungen und die Altersheime einen grossen Erneuerungs- und Sanierungsbedarf, wenn der geforderten Komfortsteigerung der zukünftigen Altersgenerationen Rechnung getragen wird. Die Stadt Zürich gilt als fortschrittlich in der Altersarbeit. Will sie das weiterhin bleiben, auch im Vergleich mit den privaten Trägerschaften in diesem Bereich, muss sie innovativ und aktiv bleiben. Das Zentrum Zürich Nord ist der richtige Ort dafür.

Angesichts der Komplexität des Vorhabens beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat zweimal die Verlängerung der Frist für das Vorlegen eines Antrages, letztmals am 1. Juni 2005. Diese vom Gemeinderat gewährte Fristverlängerung läuft am 28. August 2006 ab. Innerhalb dieser Frist, welche gemäss Art. 92 der Geschäftsordnung des Gemeinderates nicht nochmals verlängert werden kann, wird es kaum möglich sein, dem Gemeinderat den Objektkre-

dit für den Neubau des nun zu projektierenden Altersheims in Zürich Nord zu unterbreiten. Der Stadtrat beantragt deshalb, die Motion mit dem Projektierungskredit abzuschreiben. Das gewählte Vorgehen wird durch die ablaufende Frist für die Motion notwendig. Der Stadtrat betrachtet den Projektierungskredit als Auftrag für die Ausarbeitung einer entsprechenden Vorlage zum Objektkredit und wird alles daran setzen, diesen unverzüglich vorzulegen. Der Projektierungskredit löst damit den Auftrag gemäss Motion ab. Da mit der Vorlage des Projektierungskredites zudem der Erlass eines Beschlusses in der Zuständigkeit des Gemeinderates im Sinn von Art. 90 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Gemeinderates vorgelegt wird, steht der Abschreibung der Motion auch aus dieser Sicht nichts entgegen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für die Durchführung des Projektwettbewerbes, die Ausarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag sowie für die Vorbereitung der Ausführung für den Neubau des Altersheimes Zürich Nord, Quartier Seebach, wird ein Projektierungskredit von Fr. 4 280 000.-- bewilligt.
2. Die am 28. August 2002 überwiesene Motion GR Nr. 2000/558 von Annamarie Elmer Lück (SP) und sieben Mitunterzeichnenden vom 22. November 2000 wird abgeschrieben.

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

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy