

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. November 2016

Pflegezentren der Stadt Zürich, Pflegewohngruppen, Schaffung von zwei Pflegewohngruppen Brunnenpark für an Demenz erkrankte, mobile Menschen, Objektkredit und Mietvertrag

Ausgangslage

In den Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ) werden zurzeit rund 1600 Bewohnerinnen und Bewohner stationär betreut. Es sind vorwiegend hochbetagte Menschen, wovon die meisten aufgrund erheblicher Behinderung oder des Verlustes physischer und/oder geistiger Fähigkeiten auf intensive Pflege und Betreuung angewiesen sind.

Die betreuten Pflegewohngruppen sind als kleine Einheiten (sechs bis maximal 14 Bewohnerinnen und Bewohner) organisiert. Sie bieten mobilen, pflegebedürftigen Bewohnenden die Gelegenheit, individuell zu wohnen und sich dennoch als Gruppe zu begegnen. Mit dieser überschaubaren Wohnform kann offen und flexibel auf die persönlichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner reagiert und die noch vorhandene Selbständigkeit mit gezielter Alltagsgestaltung gefördert werden. Mitmenschliche Begleitung und Aktivitäten in der Gemeinschaft einerseits und Rückzugsmöglichkeiten ins eigene Zimmer andererseits sind besondere Merkmale der Pflegewohngruppen. Der Aufenthalt in Pflegewohngruppen ist attraktiv, entsprechend gross ist die Nachfrage.

Entwicklung der Pflegewohngruppen in den Pflegezentren der Stadt Zürich

Die PZZ führen aktuell zwölf externe Pflegewohngruppen mit insgesamt 105 Betten. Über einen Zeitraum von 17 Jahren haben die PZZ die bestehenden Pflegewohngruppen kontinuierlich ausgebaut. Insbesondere in Zürich-Nord bestand eine grössere Nachfrage, da die Pflegezentren dort kein eigenes, grösseres Haus führen. Die meisten Pflegewohngruppen liegen räumlich getrennt von den Hauptstandorten der PZZ, eng im jeweiligen Wohnquartier eingebettet. Gerade die Nähe zu Quartierstrukturen wie z. B. diverse Einkaufsmöglichkeiten, das Vorhandensein von Restaurants ermöglichen es den Bewohnerinnen und Bewohnern, in Begleitung von Angehörigen oder mit den betreuenden Mitarbeitenden verschiedene Alltagsaktivitäten weiterhin zu erleben. Die Pflegewohngruppen stellen eine ideale Ergänzung des breiten Angebots der PZZ dar. Seit 1. Januar 2016 werden neun dieser Pflegewohngruppen mit insgesamt 80 Betten von der neuen organisatorischen Einheit Pflegewohngruppen geführt. Dies geschah mit der Absicht, das Angebot der Pflegewohngruppen weiter zu optimieren und vorhandenes Synergiepotenzial zu realisieren.

Die Pflegezentren gehen davon aus, dass ein Bestand von 120 bis 130 Betten in Pflegewohngruppen die Nachfrage mittelfristig abdecken kann. Aktuell geht es darum, einige isolierte und kleinere Einheiten, die einerseits kaum wirtschaftlich betrieben werden können und andererseits von der bestehenden Infrastruktur her nicht mehr geeignet sind, abzulösen. Anfang 2017 werden die beiden Pflegewohngruppen Triemlipark I und Triemlipark II eröffnet und die Pflegewohngruppe Rütihof geschlossen (STRB Nrn. 313 und 314 vom 13. April 2016). Der Betrieb Pflegewohngruppen PZZ führt aktuell die Pflegewohngruppe Rütihof (Höngg), Felsenrain (Seebach), Wolfswinkel (Affoltern), Hausäcker (Altstetten), Grünmatt (Friesenberg), die beiden Pflegewohngruppen Katzenbach (Seebach) und die beiden Pflegewohngruppen Köschenrüti (Seebach).

Die Einrichtung der zwei neuen Pflegewohngruppen Brunnenpark I und Brunnenpark II für an Demenz erkrankte, mobile Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier Zürich-Unterstrass in der Neuüberbauung «Brunnenpark» der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich mit 25 Plätzen hilft mit, die Nachfrage nach idealen Pflegewohngruppenplätzen für mobile, weglaufgefährdete Bewohnerinnen und Bewohner abzudecken. Die Infrastruktur der Pflegewohngruppen Brunnenpark ermöglicht, je nach Versorgungsbedarf, auch eine veränderte Ausrichtung.

Die PZZ werden zum Zeitpunkt der Eröffnung der Pflegewohngruppen Brunnenpark die Pflegewohngruppen Katzenbach I und II mit total zwölf Betten in Zürich-Seebach aufheben, da die beiden Pflegewohngruppen von der Struktur mit engen Korridoren und Aufenthaltsräumen nicht den heutigen Anforderungen an eine moderne Pflegewohngruppe entsprechen. Zudem ist der Betrieb mit kleiner Bettenzahl (sieben und fünf Betten) und örtlich auseinander liegende Pflegewohngruppen, insbesondere für die Betreuung in der Nacht, nicht ideal. Mit den 25 Betten in den beiden neuen Pflegewohngruppen Brunnenpark entsteht eine Einheit, die personell und von der Logistik her wirtschaftlich betrieben werden kann. Es entspricht der Strategie der PZZ, das Segment der Pflegewohngruppen auf geeignete Einheiten in wirtschaftlich gut betreibbarer Grösse zu konzentrieren. Damit kann der Bedarf an attraktiven Plätzen in Pflegewohngruppen auch in Zukunft gesichert werden.

Auf dem Areal der Stammsiedlung der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich in Zürich-Unterstrass entstehen in der 3. Bauetappe zwischen der Künzli- und der Wehntalerstrasse anstelle der Altbauten drei Mehrfamilienhäuser mit 69 Wohnungen, Gewerberäumen und einem Gemeinschaftsraum. Gemäss Bauprojekt vom Architekturbüro Reto Visini Architekten aus Zürich werden im Haus Hoffeld (Adresse Künzlistrasse 15a, 8057 Zürich) im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zwei Pflegewohngruppen eingerichtet. Die von der Bauherrschaft nach den Bedürfnissen der PZZ ausgebauten Räumlichkeiten können voraussichtlich per 1. Februar 2018 für eine Mindestdauer von zehn Jahren – mit zweimaliger Option einer Vertragsverlängerung um je weitere fünf Jahre – gemietet werden.

Pflegewohngruppen Brunnenpark

Das Erdgeschoss ist für die Verwendung als Pflegewohngruppe Brunnenpark I mit total 15 Betten vorgesehen, das 1. Obergeschoss als Pflegewohngruppe Brunnenpark II mit zehn Betten. Beide Pflegewohngruppen verfügen über je acht Einerzimmer von etwa 21 m². Für je zwei Einerzimmer steht eine gemeinsame, direkt vom Zimmer aus zugängliche Nasszelle (WC, Lavabo und Dusche) zur Verfügung und jeweils vier Einerzimmer teilen eine Loggia. In der Pflegewohngruppe Brunnenpark I stehen zwei Zweierzimmer (etwa 34 m²) und ein Dreierzimmer (etwa 51 m²) mit je einer eigenen Nasszelle zur Verfügung. Die Pflegewohngruppe Brunnenpark II verfügt neben den acht Einerzimmern über ein Zweierzimmer (etwa 35 m²) mit einer eigenen Nasszelle.

Die direkt übereinanderliegenden Pflegewohngruppen sind mit separatem Lift und einem separaten Treppenhaus miteinander verbunden, was einen optimalen Betrieb ermöglicht.

Beiden Pflegewohngruppen stehen je ein grosser Aufenthalts-/Essraum mit offener Küche, eine grosse Wohnstube sowie eine Aufenthaltszone im Verbindungsbereich zwischen Essraum und Wohnstube sowie im Korridor zur Verfügung.

Pro Geschoss gehören ein Ausguss-/Waschraum und ein Stationszimmer, im Erdgeschoss die Personalgarderoben sowie im 1. Obergeschoss ein Büro, ein Besprechungsraum und ein Therapieraum sowie weitere Neben- und Kellerräume ebenfalls dazu.

Im Erdgeschoss gelangt man ebenerdig in den demenzgerechten, weglaufgeschützten Aussenbereich mit verschiedenen Zonen zum Verweilen, zwei gedeckten Pergolas, einem Rundweg sowie Hochbeeten.

Miete

Der Innenausbau wird von der Bauherrschaft / Vermieterin entsprechend den Bedürfnissen der PZZ vorgenommen. Die Mehraufwendungen für die baulichen Massnahmen und Installationen für die Verwendung als Pflegewohngruppen werden über den Mietzins abgegolten.

Der für diesen Zweck von den PZZ sowie der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich vorbereitete Mietvertrag beinhaltet folgende Hauptbestimmungen:

Die Miete für die ausgebauten Pflegewohngruppen über etwa 1290 m² an der Künzlistrasse 15a, 8057 Zürich, beginnt voraussichtlich am 1. Februar 2018 und kann frühestens unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist auf 31. Januar 2027 gekündigt werden. Die Vermieterin räumt den PZZ eine zweimalige echte Verlängerungsoption von je fünf Jahren ein. Wird der Mietvertrag nicht zwölf Monate vor seinem Ablauf (31. Januar 2026 und 31. Januar 2031) durch den Mieter gekündigt, so gilt der Mietvertrag jeweils um fünf Jahre verlängert.

Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 300 000.– (Fr. 233.–/m²) zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 12 000.–. Der Vergleich mit anderen von PZZ gemieteten Objekten zeigt, dass die für PZZ wichtige Kenngrösse «Jahresmiete pro Pflegeplatz» mit Fr. 12 000.– im Rahmen der letzten von PZZ angemieteten Objekte liegt (Vergleichsobjekte Köschenrüti Fr. 14 500.–, Triemlipark I und II Fr. 10 000.–).

Betriebseinrichtung

Für die Einrichtung wie allgemeines Mobiliar, medizinische Geräte, Reinigungsgeräte und Kleininventar ist ein Objektkredit von Fr. 400 000.– erforderlich:

| | | |
|--|-----|-----------|
| Konto (3020) 506600, Anschaffungen medizinische Geräte | Fr. | 120 000.– |
| Konto (3020) 506900, Anschaffungen übrige Mobilien | Fr. | 280 000.– |
| Total | Fr. | 400 000.– |

Folgekosten / Mehrerträge

Die im Vergleich zu heute zusätzlichen Folgekosten / Mehrerträge belaufen sich auf etwa Fr. 11 000.– Ertragsüberschuss pro Jahr, dabei ist die Schliessung der Pflegewohngruppen Katzenbach I und Katzenbach II angerechnet:

| | Fr. |
|---|----------------|
| – Kapitalfolgekosten (10 % der Nettoinvestition) | 40 000 |
| – Miete, einschl. Nebenkosten | 312 000 |
| – Betriebliche Folgekosten (Lebensmittel, Medikamente usw.) | 182 000 |
| – Personelle Folgekosten | 1 464 000 |
| – abzüglich Erträge (Hotellerie- und Betreuung, Pflege, medizinische und therapeutische Leistungen) | –1 866 000 |
| – abzüglich Miete, Mietnebenkosten, Kapitalfolgekosten Katzenbach | –143 000 |
| Total Ertragsüberschuss | –11 000 |

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben (Betriebseinrichtung, Miete, Mietnebenkosten, betriebliche und personelle Folgekosten sowie Erträge) sind im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 der Pflegewohngruppen PZZ ab 2018 vorgemerkt und werden im Budget 2018 ordentlich in Produktgruppe 1 Pflege, Betreuung, Hotellerie budgetiert.

Gemäss Art. 41 lit. n Gemeindeordnung ist der Gemeinderat zuständig für den Abschluss von Mietverträgen mit einem von der Stadt zu leistenden jährlichen Zins von über Fr. 200 000.– in ein und derselben Liegenschaft. Da der Mietvertrag im vorliegenden Ge-

schäft einen Mietzins in der Höhe von Fr. 300 000.– vorsieht, ist der Gemeinderat für den Vertragsabschluss zuständig.

Für die Genehmigung der übrigen Ausgaben (einmalige Einrichtungsaufwendungen in der Höhe von Fr. 400 000.–) ist grundsätzlich die Departementsvorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements zuständig (Art. 40 lit. a Geschäftsordnung des Stadtrates), wobei es sich aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit dem restlichen Geschäft aufdrängt, dass der Gemeinderat darüber beschliesst.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Pflegezentren der Stadt Zürich werden ermächtigt, mit der Baugenossenschaft Brunnenhof, Künzlistrasse 54, 8057 Zürich, für die Einrichtung von zwei Pflegewohngruppen einen Mietvertrag über rund 1290 m² Nutzfläche zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 300 000.– zuzüglich Nebenkosten in der Höhe von Fr. 12 000.–, beginnend ab voraussichtlich 1. Februar 2018, mit einer Mindestvertragsdauer von zehn Jahren in der Wohnüberbauung Brunnenpark, Künzlistrasse 15a, 8057 Zürich, abzuschliessen.**
- 2. Die Pflegezentren der Stadt Zürich werden ermächtigt, die zwei Verlängerungsoptionen (echte Option) von je fünf Jahren auszuüben oder die Mietverträge bei Nichtausübung oder Ablauf der Mindestdauer unbefristet weiterlaufen zu lassen (Kündigungsfrist zwölf Monate zum Voraus, jeweils auf Ende Januar).**
- 3. Für die Anschaffungen im Rahmen der Betriebseinrichtung wird ein Objektkredit von Fr. 400 000.– bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti