

## **Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat**

vom 26. März 2014

### **Pflegezentren der Stadt Zürich, Pflegezentrum Käferberg, Schaffung von zwei Aussenwohngruppen Köschenrüti als Pflegewohngruppen für an Demenz erkrankte, mobile Menschen, Mietvertrag**

#### **Zweck der Vorlage**

Basierend auf dem Stadtratsbeschluss Nr. 378 vom 23. August 2005 (Neubau Altersheim Zürich-Nord, Projektwettbewerb, Projektierungskredit) plante der Stadtrat an der nordöstlichen Peripherie von Seebach im Weiler Köschenrüti ein Altersheim. 2006 erfolgte ein offener Architekturwettbewerb hierfür. Das Siegerprojekt stammt vom Büro Bob Gysin + Partner BGP Architekten. Aus finanziellen Gründen sistierte der Stadtrat 2008 das Bauprojekt und beauftragte die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Standort und Projekt für eine Alterssiedlung zu prüfen. Im STRB Nr. 1380 vom 28. Oktober 2009 wurde die Überführung des Projekts Altersheim Köschenrüti an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) beschlossen. Darin ist festgelegt, dass für die Pflegezentren der Stadt Zürich im Erdgeschoss zwei Pflegewohngruppen erstellt werden sollen. Die zwei Pflegewohngruppen können voraussichtlich per 1. Juli 2014 für eine fixe Laufzeit von 20 Jahren gemietet werden.

#### **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.

Der Aufenthalt in Pflegewohngruppen ist attraktiv, entsprechend gross ist die Nachfrage. Diese betreuten Pflegewohngruppen sind als kleine Einheiten (sechs bis max. dreizehn Bewohnende) organisiert. Sie bieten pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohnern 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 gefördert werden. Mitmenschliche Begleitung, Pflege und Gemeinschaft einerseits und Rückzugsmöglichkeiten ins eigene Zimmer andererseits sind besondere Merkmale der Pflegewohngruppen. Pflegewohngruppen ausserhalb des eigentlichen Hauptbetriebs, so genannte externe Pflegewohngruppen, wie z. B. die Pflegewohngruppe Wolfswinkel in Zürich-Affoltern (betrieben vom Pflegezentrum Käferberg) und die Pflegewohngruppe Sunnige Hof in Zürich-Albisrieden (betrieben vom Pflegezentrum Bachwiesen), stellen eine ideale Ergänzung des breiten Angebots der PZZ dar. Die PZZ führen aktuell neun solcher externen Pflegewohngruppen (Aussenwohngruppen) mit insgesamt 80 Betten.

Die Einrichtung von zwei Pflegewohngruppen für an Demenz erkrankte Menschen des Pflegezentrums Käferberg – geführt als Aussenwohngruppen in der Neuüberbauung «Köschenrüti» im Quartier Seebach – hilft mit, die Nachfrage nach Pflegewohngruppenplätzen für mobile, weglaufgefährdete Bewohnerinnen und Bewohner abzudecken. Mit der Schaffung von zwei Gruppen mit je zehn Betten wird der erste Teil des Trakts Oerisbach des Pflegezentrums Käferbergs verlegt. Der Umzug des zweiten Teils des Trakts Oerisbach und somit die Rückgabe an die Immobilien-Bewirtschaftung erfolgt nach Fertigstellung der Gesamt-sanierung des Hauses A im Pflegezentrum Witikon. Mit dem Umzug aus dem Trakt Oerisbach in die Pflegewohngruppen Köschenrüti werden den Bewohnerinnen und Bewohnern

Räumlichkeiten gemäss aktuellem Standard der PZZ zur Verfügung stehen. So verfügen alle Zimmer über direkt aus dem Zimmer zugängliche Nasszellen.

Die Siedlung Köschenrüti der SAW beherbergt 90 altersgerechte Wohnungen sowie Ergänzungsnutzungen wie Gemeinschaftsraum, Wohlfühlbad und Räumlichkeiten für Spitex. Das Erdgeschoss des Südbaus ist in Absprache mit den PZZ als Verwendung für zwei Pflegewohngruppen, mit je zehn Betten für an Demenz erkrankte Menschen, vorgesehen. Jeder der beiden Wohngruppen ist ein demenzgerechter, weglaufgeschützter Garten zugeordnet. Die von der Bauherrschaft nach den Bedürfnissen der PZZ ausgebauten Räumlichkeiten können voraussichtlich per 1. Juli 2014 für eine feste Vertragsdauer von zwanzig Jahren gemietet werden. Die Vermieterin räumt den PZZ eine zweimalige Verlängerungsoption von je fünf Jahren ein. Nimmt die Mieterin vom Optionsrecht kein Gebrauch, so verlängert sich der Vertrag dann auf unbestimmte Zeit und ist in der Folge, jeweils unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten, auf Ende eines Monats kündbar.

### **Pflegewohngruppen**

Die zwei Pflegewohngruppen verfügen über je zehn Plätze. Die eine Pflegewohngruppe verfügt über zehn Einerzimmer, die andere über acht Einerzimmer und ein Zweierzimmer. Für je zwei Zimmer steht eine gemeinsame, direkt vom Zimmer aus zugängliche Nasszelle (WC, Lavabo und Dusche) und eine gemeinsame Loggia zur Verfügung. Die Einerzimmer haben eine grosszügige Grösse zwischen 18 m<sup>2</sup> und 20,5 m<sup>2</sup> und lassen mehrere Möblierungsvarianten zu. Die möblierten Zimmer können auf Wunsch mit privaten Möbeln ergänzt werden. Jeder Pflegewohngruppe stehen eine offene Küche, ein grosser Wohn-/Essraum und ein weiterer Aufenthaltsraum sowie verschiedene Aufenthaltszonen zur Verfügung. Je ein Ausguss/Waschraum, das Stationszimmer für das Personal sowie weitere Nebenräume/Kellerräume gehören ebenfalls dazu. Aus dem Wohn-/Essraum bzw. aus dem Aufenthaltsraum gelangt man ebenerdig von jeder Pflegewohngruppe in den eigenen demenzgerechten, weglaufgeschützten Aussenbereich. Das Wohlfühlbad der Siedlung im Nordbau wird von der Alterssiedlung und den Pflegewohngruppen gemeinsam benutzt. Für das Personal stehen Garderobenräume zur Verfügung.

### **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 Pflegezentren der Stadt Zürich sowie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich vorbereitete Mietvertrag beinhaltet folgende Hauptbestimmungen:

Die Miete für die ausgebauten Pflegewohngruppen über etwa 1080 m<sup>2</sup> an der Traktorenstrasse 4, 8052 Zürich, beginnt voraussichtlich am 1. Juli 2014 und wird für eine fixe Vertragsdauer von 20 Jahren abgeschlossen. Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 300 000.– (Fr. 280.–/m<sup>2</sup>) zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 48 000.–.

### **Betriebseinrichtung**

Für die allgemeine Einrichtung für Pflege, Verpflegung, Reinigung und Entsorgung sind verschiedene Anschaffungen notwendig. Die einmaligen Aufwendungen für die Einrichtungen betragen Fr. 400 000.–. Sie sind im Investitionsbudget 2014 der PZZ wie folgt enthalten:

Konto-Nr. 3020.63.5066, Anschaffungen medizinische Geräte	Fr. 100 000
Konto-Nr. 3020.63.5069, Anschaffungen übrige Mobilien	Fr. 300 000
<b>Total</b>	<b>Fr. 400 000</b>

## **Finanzierung / Folgekosten**

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2014–2017 der PZZ enthalten. Die im Jahr 2014 fälligen Aufwendungen für die Miete und die Einrichtung der Aussenwohngruppen sind im Budget des Pflegezentrums Käferberg enthalten.

Die Betriebsaufwendungen und -erträge sind im Budget 2014 und im AFP ab 2015 des Pflegezentrums Käferberg enthalten.

Die Betriebsaufwendungen sind – ausser der Miete und den Mietnebenkosten – unverändert gegenüber den abzulösenden Betten im Trakt Oerisbach. Die Erträge sind bedingt durch die 18 Einerzimmer mit Nasszelle (davon drei Kategorie Einerzimmer Nasszelle Standard Plus mit eigener Nasszelle und 15 Kategorie Einerzimmer Nasszelle Standard mit geteilter Nasszelle) und einem Zweierzimmer mit Nasszelle (Kategorie Standard) gegenüber den Einerzimmern mit Lavabo (Kategorie Budget) im Trakt Oerisbach um Fr. 280 000.– höher.

Die Kapitalfolgekosten belaufen sich auf Fr. 40 000.– (10 Prozent der Investition).

## **Zuständigkeit**

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

Für die Genehmigung der übrigen Ausgaben (einmalige Bau- und 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 Stadtrat darüber beschliesst.

## **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW, Feldstrasse 110, 8026 Zürich, einen Mietvertrag über rund 1080 m<sup>2</sup> für die Einrichtung von zwei Aussenwohngruppen Köschenrüti des Pflegezentrums Käferberg als Pflegewohngruppen zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 300 000.– zuzüglich Nebenkosten in der Wohnüberbauung Köschenrüti, Traktorenstrasse 4, 8052 Zürich, ab voraussichtlich 1. Juli 2014, mit einer fixen Vertragsdauer von 20 Jahren abzuschliessen.**

**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**