



Sitzung vom 24. August 2021

BESCHLUSS NR. 376 / H2.01.00**Heime Uster
Erarbeitung Immobilienstrategie
Kreditbewilligung und Arbeitsvergabe
sofortige Protokollabnahme****Ausgangslage und Zielsetzung**

Die Heime Uster bieten heute an den beiden Standorten «Dietenrain» und «Im Grund» verschiedene Wohnangebote für ältere und betreuungs- und/oder pflegebedürftige Personen an. Die Stadt Uster stellt mit diesen eigenen Angeboten den gesetzlichen Versorgungsauftrag in der stationären Langzeitpflege sicher.

Verschiedene Liegenschaften der Heime Uster, insbesondere das Haus See am Standort Dietenrain und das Wohnheim am Standort Im Grund weisen beträchtlichen Sanierungsbedarf auf. Zudem besteht Entwicklungsbedarf auf der strukturellen Ebene. So wird heute beispielsweise ein grosser Teil der Plätze in Zweierzimmern angeboten, was der Nachfrage nicht mehr vollumfänglich entspricht. Im Zusammenhang mit der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung haben sich die Heime Uster konkret mit der Frage nach der bedarfs- und bedürfnisgerechten Angebotsentwicklung der eigenen Angebote auseinandergesetzt. Diese gilt es im Rahmen der Immobilienstrategie Heime Uster zu reflektieren und auf die bauliche, betriebliche und finanzielle Umsetzbarkeit zu überprüfen.

Im Pflegezentrum Dietenrain muss das Haus See grundlegend saniert, respektive allenfalls neu gebaut werden. Dafür sind für die Jahre 2021 – 27 Kosten von rund 22.45 Mio. Franken in der Investitionsplanung 2022 ff. eingestellt.

Für das Areal Im Grund wurde 2019/20 die Testplanung Wageren für das gesamte Areal Wageren (Pflegezentrum Im Grund sowie Siedlung Wageren der Genossenschaft Frohheim) durchgeführt. Die in der Investitionsplanung eingestellten Kosten in der Höhe von 21.5 Mio. Franken für die drei Gebäudeteile Im Grund (Wohnheim 16 Mio. Franken, Altersheim 2.1 Mio. Franken, Pflegezentrum Im Grund 3.4 Mio. Franken) müssen im Rahmen der Strategie konkretisiert und verifiziert werden.

Zurzeit werden in Uster 419 Plätze für die stationäre Pflege angeboten, davon 223 Plätze von den Heimen Uster. Per 01. Juli 2021 wurden im Pflegezentrum Dietenrain aufgrund der länger andauernden Unterauslastung 28 Betten vorübergehend abgebaut. Die aktuelle und mittels einer externen Expertise überprüfte Bettenplanung der Abteilung Gesundheit geht davon aus, dass, obwohl sich die Zahl pflegebedürftiger Personen in Uster bis 2040 fast verdoppelt, die Anzahl Betten voraussichtlich bis 2035 ausreichen wird, sofern in Uster die ambulante Pflege und Betreuung sowie intermediäre Wohnformen ausgebaut resp. eingeführt werden.

Die Immobilienstrategie Heime Uster soll eine Gesamtstrategie für die mittel- und langfristige strukturelle und bauliche Entwicklung der Heime Uster und für deren Umsetzbarkeit aufzeigen. Sie soll dem Stadtrat damit als wichtige Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung der Heime Uster und für die Investitionsplanung dienen.

Projektbeschrieb

Die Heime Uster erarbeiten mit der Firma Metron eine Immobilienstrategie für ihre weitere bauliche und strukturelle Entwicklung. Dabei werden Fragestellungen auf folgenden vier Ebenen beantwortet:

1. Strukturelle Ebene/Angebot (inkl. Anforderungen an die Infrastruktur)
2. Standortfrage (Qualitäten/Mängel Standorte/Anzahl Standorte)



3. Bauliche Ebene (Sanierungsbedarf/zeitliche Abfolge der anstehenden Arbeiten)
4. Finanzplanung und Realisierungsmodell (Investitionskosten/Prüfung Public-Private-Partnership)

Alle vier Ebenen hängen zusammen und werden integral betrachtet.

Umsetzung

Die bisher erarbeitete Projektphase 0 zeigt Ziele, Vorgehen, zeitliche Planung und Kosten der Immobilienstrategie Heime Uster auf. Die für das Projekt gebildete Steuerungsausschuss hat den Projektbeschrieb an ihrer ersten Sitzung gutgeheissen. Mit diesem Antrag werden die Arbeiten für die Phasen 1 bis 3 des Projektes Immobilienstrategie der Heime Uster freigegeben. Nach Abschluss dieses Zwischenschrittes liegen bis ca. Ende Januar 2022 verifizierte Kostenschätzungen für die Investitionsplanung 2023 ff. vor.

Für die nachfolgenden Vertiefungsphasen 4 und 5, welche bis im Sommer 2022 dauern, wird nach heutigem Wissensstand und je nach den erforderlichen Vertiefungen (z.B. Bauzustandsanalysen, Machbarkeitsprüfungen etc.) mit zusätzlichen Kosten von 30 000 – 60 000 Franken plus Reserve gerechnet. Für diese Kosten wird von der Firma Metron Raumentwicklung AG eine zusätzliche Offerte erstellt, sobald der genaue Umfang bekannt ist. Die Vergabe erfolgt mit separatem Beschluss.

Projektorganisation

Für die Erarbeitung des Projekts Immobilienstrategie der Heime Uster wurde eine Projektorganisation mit einem Steuerungsausschuss sowie einem Projektteam gebildet. Die externe Gesamtprojektleitung liegt bei der Firma Metron Raumentwicklung AG.

Der Steuerungsausschuss steht unter dem Vorsitz von Karin Fehr, Abteilungsvorsteherin Gesundheit. Weitere Mitglieder sind die Abteilungsleiterin Gesundheit, Anita Bernhard, der Stadtplaner, Patrick Neuhaus, die Leiterin des Geschäftsfelds Liegenschaften, Karin Reifler sowie der Leiter des Geschäftsfelds Heime, Martin Summerauer.

Das Projektteam steht unter der internen Projektleitung von Martin Summerauer, Leiter Geschäftsfeld Heime Uster. Daneben sind die Abteilungsleiterin Gesundheit Anita Bernhard, die beiden Leistungsgruppenleitungen der Heime Uster, Alexander Poelmann und Annette Hefti sowie die Leistungsgruppenleiterin Baumanagement, Gerda Rhyner, vertreten.

Kosten Phasen 1 bis 3

Die zu erwartenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Beschreibung	
Phase 1 Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	24'900.00
Phase 2 Angebotskonzept und Standortfrage	24'300.00
Phase 3 Entwicklungsstrategie in Varianten	12'700.00
Nebenkosten	1'900.00
Mehrwertsteuer 7.7%	4'900.00
Zwischentotal inklusive MwSt.	68'700.00
Reserve	10'000.00
Total inklusive MwSt.	78'700.00



Die Reserve wird nur im Bedarfsfall freigegeben.

Finanzplanung

Die Kosten für die Erarbeitung der Immobilienstrategie Heime Uster sind in der Investitionsplanung 2021/22 des GF Heime Uster enthalten, werden aktiviert und abgeschrieben.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Heime Uster, Immobilienstrategie	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	397	
Kreditbetrag einmalig	Fr. 150 000	inkl. MwSt.
Kreditbetrag wiederkehrend	---	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung	37 lit. c (nicht gebundene Ausgabe)	
Ausgabe im Voranschlag enthalten	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	-	

Beschaffungswesen

Die Vergaben erfolgen gemäss dem öffentlichen Beschaffungswesen des Kantons Zürich und den städtischen Submissionsrichtlinien.

Arbeitsvergabe

Vorhaben	Heime Uster, Immobilienstrategie
Arbeitsgattung	Externe Projektleitung / Berichterstellung
Verfahrensart	Freihändige Vergabe
Schwellenwert	Fr. 150 000
Vergabesumme	Fr. 78 700
Firma und Ort	«Metron Raumentwicklung AG» Stahlrain 2, 5201 Brugg
Datum Offerte	15.07.2021

Nach ausführlichen Vorgesprächen mit zwei verschiedenen Anbietern wurde die Offerte der Firma Metron Raumentwicklung AG eingeholt. Die Firma verfügt über die nötigen Erfahrungen für ein solch anspruchsvolles Strategieprojekt. Die beiden Projektleiterinnen, Kati Grzybowski, dipl. Architektin SIA, und Sandra Remund, dipl. Architektin ETH, haben für die Stadt Winterthur bereits erfolgreich ein Projekt mit der gleichen Fragestellung durchgeführt.



Aus der Diskussion im Stadtrat

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Durchführung des Projektes «Immobilienstrategie Heime Uster» wird ein Kredit im Umfang von 150 000 Franken (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Die Arbeiten für das Projekt «Immobilienstrategie Heime Uster», Projektphasen 1 -3 werden für 78 700 Franken (inkl. MwSt.) an die Firma Metron Raumentwicklung AG, 5201 Brugg vergeben.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - die berücksichtigte Firma durch die Abteilung Gesundheit
 - die nicht berücksichtigten Firmen durch die Abteilung Gesundheit
 - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
 - Abteilungsleiterin Gesundheit, Anita Bernhard
 - GF Heime Uster, Martin Summerauer
 - GF Liegenschaften, Karin Reifler
 - GF Stadtraum und Natur, Patrick Neuhaus
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Bau

öffentlich