



Sitzung vom 21. Januar 2025

## **BESCHLUSS NR. 20 / H2.01.00**

### **Heime Uster Betriebs- und Nutzungskonzept; Strategische Planung Kenntnisnahme und Auftragserteilung Sofortige Protokollabnahme**

#### **Ausgangslage**

Die Liegenschaften der Heime Uster weisen an den beiden Standorten «Im Grund» und «Dieterain» Sanierungsbedarf auf. Zudem besteht Entwicklungsbedarf auf struktureller Angebotsebene. Im Zusammenhang mit den demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen gilt es, das Angebot zukunftsfähig und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. 346 vom 5. September 2023 wurde der Schlussbericht der Angebots- und Immobilienstrategie der Heime Uster genehmigt. Die Strategie bündelt einerseits die umfangreichen Grundlagen und Vorarbeiten und dient andererseits als entscheidende Basis für die Weiterentwicklung der Heime Uster sowie für die Investitionsplanung der kommenden Jahre. Die Angebots- und Immobilienstrategie hält fest, dass die Heime Uster ihr Angebot weiterhin an den zwei Standorten «Im Grund» und «Dieterain» erbringen (Zwei-Standort-Variante).

Die Heime Uster haben auf Basis der Strategie ein Betriebs- und Nutzungskonzept sowie ein Raumprogramm erarbeitet, welches am 3. September 2024 finalisiert und vom Steuerungsgremium verabschiedet wurde. Als nächstes soll mit einer Machbarkeitsstudie das Betriebskonzept sowie das Raumprogramm auf die Realisierbarkeit überprüft und soweit konkretisiert werden, sodass es als Grundlage für ein Auswahlverfahren für die Um- und Neubauten dienen kann. Dabei soll gleichzeitig geprüft werden, ob die Finanzierbarkeit der baulichen Massnahmen aus Investitions- und Betriebsrechnungssicht gegeben ist.

#### **Betriebs- und Nutzungskonzept**

Im Rahmen der Erarbeitung des Betriebs- und Nutzungskonzepts wurde die konzeptionelle Ausrichtung der Standorte «Im Grund» und «Dieterain» – mit den Schwerpunkten Pflege, Betreuung und Wohnen im Alter – präzisiert und die dafür notwendigen betrieblichen Abläufe definiert.

Am Standort «Im Grund» liegt der Fokus auf allgemeiner stationärer Pflege. Hier sind Langzeitpflegeplätze für mittel- bis schwerpflegebedürftige Menschen sowie eine neue Temporär- und Triageabteilung vorgesehen, die flexible Aufnahmen und Austritte ermöglicht. Der Standort wird einladend und offen gestaltet, sodass er sich harmonisch in den Sozialraum integriert.

Der Standort «Dieterain» wird zu einem Kompetenzzentrum für spezialisierte Langzeitpflege ausgebaut, mit einem besonderen Schwerpunkt auf der Betreuung von Menschen mit Demenz und gerontopsychiatrischen Erkrankungen. Ergänzt wird das Angebot durch Tagesaufenthalte und Übernachtungen, die pflegende Angehörige entlasten. Die spezialisierte Ausrichtung sorgt dafür, dass der Standort optimal auf die spezifischen Ruhe- und Schutzbedürfnisse der Zielgruppen abgestimmt ist.

Die Platzzahlen an den jeweiligen Standorten wurden entsprechend ihrer konzeptionellen Ausrichtung angepasst, während die in der Angebots- und Immobilienstrategie festgelegte Gesamtzahl der Plätze unverändert bleibt.

Für das Angebot des betreuten Wohnens wird in Zusammenarbeit mit Dritten nach einer geeigneten Lösung gesucht.



## Strategische Planung

In dieser Phase werden die strategischen Grundlagen für die Weiterentwicklung der Heime Uster erarbeitet. In einem ersten Schritt gilt es die Projektziele zu definieren, den Planungsprozess zu entwickeln und die Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie zu beschreiben. In einem zweiten Schritt wird ein geeignetes Planungsteam ausgewählt, welches die Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Für die Planung wählt die Projektleitung mit Unterstützung der Begleitgruppe das richtige Verfahren aus, um den Auftrag bestmöglich zu erfüllen und die angestrebten Ziele zu erreichen. Da das Verfahren anspruchsvoll ist, behält sich die Projektleitung vor, zusätzlich externe Fachberater beizuziehen.

## Machbarkeitsstudie

Mit dem Abschluss der strategischen Planung liegt die Grundlage für die Machbarkeitsstudie vor. Damit sollen die betrieblichen und räumlichen Abhängigkeiten auf die Realisierbarkeit überprüft, die Etappierung evaluiert, die Kosten präzisiert und das weitergehende Entwicklungspotential der beiden Grundstücke aufgezeigt werden.

Die Angebots- und Immobilienstrategie der Heime Uster geht davon aus, dass je Standort eine separate Machbarkeitsstudie durchgeführt wird. Allerdings zeigt der heutige Arbeitsstand, dass eine einzige Machbarkeitsstudie für beide Standorte zusammen ein effektiveres Vorgehen ist. Damit können betriebliche Synergien und Kostenfolgen wie auch die Frage der Provisorien besser aufeinander abgestimmt werden. Allfällig notwendige Provisorien sollen auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

## Konkurrenzverfahren

Die Machbarkeitsstudie bildet sodann die Grundlage für ein qualitätssicherndes Verfahren (Architekturwettbewerb). Gemäss der gängigen Praxis der Stadt Uster ist dafür, voraussichtlich je Standort, ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Das geeignete Verfahren wird zum gegebenen Zeitpunkt ausgewählt.

## Projektorganisation

Gemäss gängiger Praxis wird die LG Stadtplanung, Abteilung Bau, mit der strategischen Planung, der Durchführung einer Machbarkeitsstudie und der anschliessenden Durchführung der Konkurrenzverfahren für die Entwicklung der Heime Im Grund und Dietenrain beauftragt. Die Projektleitung liegt bis zum Abschluss des Konkurrenzverfahrens bei der LG Stadtplanung (SIA Phasen 1-2). Die Abteilung Gesundheit tritt als Bauherrin auf und ist als Nutzerin stark in das Verfahren eingebunden. Das GF Liegenschaften begleitet das Verfahren aktiv. Um die verschiedenen internen Interessen im Prozess vertreten zu haben, wird für die Machbarkeitsstudie eine Begleitgruppe eingesetzt. Um die fachliche Qualität sicherzustellen, wird eine externe Beratung hinzugezogen. Für die Planung und Ausführung (SIA Phasen 3-5) übernimmt die Abteilung Finanzen, LG Baumanagement, nach Abschluss des Auswahlverfahrens die Projektleitung Bauherr.

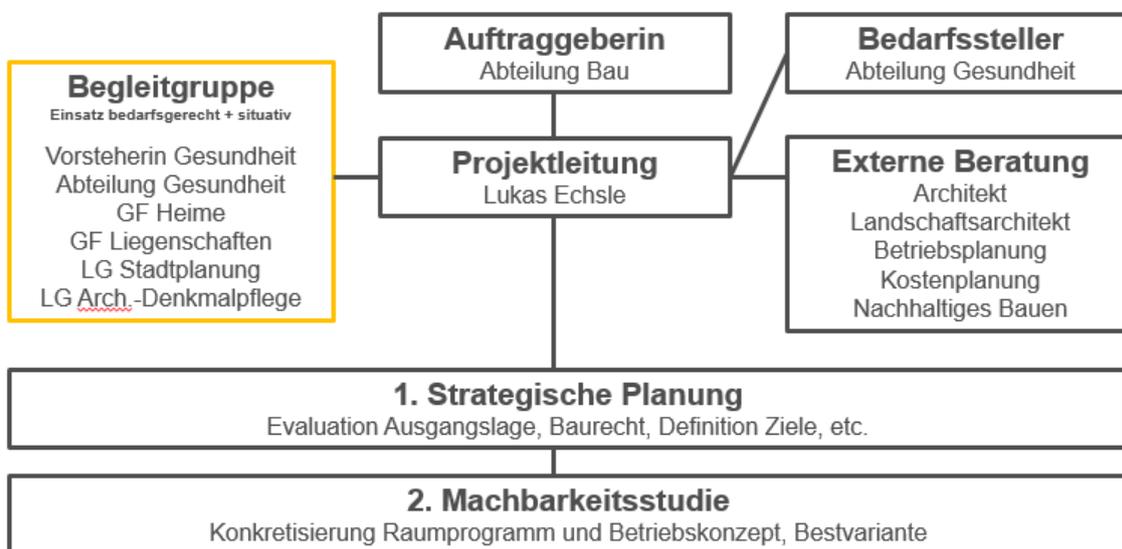


Abb. 1: Projektorganisation

### Kosten

Die Grobkostenschätzung (+/- 25%) aus der Angebots- und Immobilienstrategie beläuft sich für die Um- und Neubauten auf rund 68 Mio. Franken (inkl. MWST). Zusätzlich ist ein Betrag von rund 20 Mio. Franken für allfällige Provisorien vorgemerkt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Angebots- und Immobilienstrategie wurden die Instandsetzungsmassnahmen auf Basis der damalig vorhandenen Objektbewertungen nach Stratus auf rund 25 Mio. Franken geschätzt (aktualisierter Wert: 14,4 Mio). Diese Beträge sind in der Investitionsplanung eingestellt. Der grösste Teil der Kosten wird voraussichtlich in den Jahren 2026 bis 2034 anfallen. Weitere Details können aus der Angebots- und Immobilienstrategie entnommen werden.

Die Grobkostenschätzung wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie basierend auf dem konkretisierten Raumprogramm und der geklärten Etappierung präzisiert. Die effektiven Baukosten (+/- 10%) werden erst bei der Erarbeitung des Bauprojektes bekannt sein.

Die strategische Planung sollte mehrheitlich intern erarbeitet werden können, wodurch vor allem die Ressourcen der LG Stadtplanung beansprucht werden. Es können jedoch externe Kosten von ca. 10 000 Franken für weitere Abklärungen entstehen. Die Kosten für die Machbarkeitsstudie sind stark von der Art des Verfahrens und der Aufgabenstellung abhängig. In der Investitionsplanung der Abteilung Gesundheit sind für bis und mit Machbarkeitsstudie aktuell 200 000 Franken eingestellt.

### Weiteres Vorgehen

Sobald Offerten aus der Ausschreibung der Machbarkeitsstudie vorliegen, werden dem Stadtrat als nächstes die Ergebnisse der strategischen Planung sowie ein Kredit für die Machbarkeitsstudie vorgelegt. Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie liegt die Grundlage für ein oder mehrere Konkurrenzverfahren vor. Nach Zustimmung und Freigabe durch die entsprechenden Organe folgt die Projektierung und Realisierung durch das ausgewählte Planungsteam.



**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Der Stadtrat nimmt das Betriebs- und Nutzungskonzept Heime Uster vom 3. September 2024 zur Kenntnis.
2. Die Leistungsgruppe Stadtplanung wird beauftragt, für die Abteilung Gesundheit unter Einbezug der Projektorganisation die strategische Planung aufzunehmen und ein geeignetes Verfahren vorzuschlagen.
3. Es ist zu prüfen, ob eine Machbarkeitsstudie über beide Standorte durchgeführt werden soll.
4. Die Erkenntnisse der strategischen Planung werden dem Stadtrat vorgelegt.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
  - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
  - Abteilungsleiter Gesundheit, Hugo Bossi
  - Abteilung Gesundheit, Leiter GF Heime, Patrick Döbelin
  - Abteilung Bau, Leiter GF Stadtraum und Natur, Rita Newnam
  - Abteilung Bau, LG Stadtplanung
  - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
  - Abteilung Finanzen, Leiterin GF Liegenschaften, Karin Reifler

öffentlich