

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 11. April 2018

294.

Immobilien Stadt Zürich, Raumstandards für Pflegezentren, Genehmigung

IDG-Status: öffentlich

Zweck der Vorlage

Basierend auf den Anforderungen der realisierten Bauprojekte für die Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ) sind von den Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und den PZZ Raumstandards für die Räume der Pflegeabteilungen entwickelt worden. Die Anforderungen an die Räume ausserhalb der Pflegeabteilungen werden in den Projekten erarbeitet. Gleiches gilt für die Anforderungen an die verschiedenen Bereiche Gebäude- und Sicherheitstechnik.

Die Standards gelten grundsätzlich für Neubauten und Ersatzneubauten. Bei Instandsetzungen werden die Raumstandards umgesetzt, sofern dies aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Ausgangslage

Bauliche Raumstandards werden aus betrieblichen Anforderungen und rechtlichen Vorgaben abgeleitet und dienen dazu, bewährte und zeitgemässe Richtlinien festzulegen. Sie verstehen sich als Hilfsmittel für alle Parteien, die an der Planung und Realisierung von Bauprojekten beteiligt sind, und vermitteln die generellen Anforderungen an einen bestimmten Gebäudetyp.

Für die Pflegezentren gab es bislang keine festgeschriebenen Standards. Stattdessen galt die «gelebte» Praxis – primär bei Gesamtinstandsetzungsprojekten, bei denen aus wirtschaftlichen Gründen immer stark auf die Gebäudestruktur Rücksicht genommen wurde. Ansätze für Raumstandards (zu Zimmergrössen, Nasszellen, Aufenthaltsräumen) wurden zudem im Masterplan II 2012–2020 der PZZ (erarbeitet im Jahr 2009) festgehalten.

Raumstandards

Bei den in den Raumstandards beschriebenen Räumen der Pflegeabteilungen handelt es sich um

- strategisch wichtige Räume für die Pflegeabteilungen eines Pflegezentrums,
- Räume, die mehrmals im Gebäude vorkommen, und
- Räume, die bestimmte räumliche Abhängigkeiten zum Standort innerhalb des Gebäudes haben (z. B. Stationszimmer).

Im Einzelnen betrifft dies die Einzel- und Zweierzimmer (einschliesslich Standardnasszelle) der Bewohnerinnen und Bewohner, Stationszimmer, Medikamentenräume, Wohn-/Ess- und Aufenthaltsräume auf den Abteilungen, Ausgussräume und Abteilungslager.

Die erstmals definierten Raumstandards entsprechen grösstenteils den Anforderungen, wie sie an die letzten Bauprojekte (Instandsetzungen und Neubau Haus B des Pflegezentrums Bombach) gestellt worden sind. Die wichtigste Änderung betrifft die Vorgabe von einer Nasszelle pro Zimmer (bisher häufig zwischen zwei Zimmern geteilte Nasszellen). Einer- und Zweierzimmer sollen neu eine Grösse von 18 bis 20 m² bzw. von 24 bis 30 m² (ohne Nasszelle) aufweisen.

Kostenfolgen

Standards und Richtlinien, die von Bedeutung für städtische Hochbauten sind, werden gemäss STRB Nr. 677/2015 «Baukosten Hochbau und Standards» auf ihre Wirkung auf die Entwicklung stadteigener Immobilienportfolios überprüft, bevor sie in Kraft gesetzt werden, insbesondere durch eine genügende Beachtung der Kostenfolgen.

Die durch diese Raumstandards für Räume der Pflegeabteilungen ausgelösten Kostenfolgen wurden über den Flächenmehrbedarf gemäss der Raumbedarfsstrategie Pflegezentren errechnet. Die zusätzlichen Flächen werden benötigt aufgrund der aktuellen Komfortansprüche (z. B. Dusche / WC für jedes Zimmer, hoher Anteil Einerzimmer). Sie generieren aufgrund der höheren Hotellerietaxen einen Mehrertrag für die PZZ.

Für die Festlegung der Kostenkennwerte wurden neuere Projekte der PZZ ausgewertet.

Werden die Pflegezentren Entlisberg Haus B, Bachwiesen Haus A (beide Priorität A gemäss Raumbedarfsstrategie PZZ), Käferberg (Priorität B) und Mattenhof Haus B (Priorität C) saniert oder durch einen Ersatzneubau abgelöst, entsteht ein Mehrbedarf an Hauptnutzfläche für die Pflegeabteilungen von total 5200 m². Hochgerechnet mit Fr. 9000.– (BKP 1–9) pro Quadratmeter Hauptnutzfläche (HNF) ergeben sich geschätzte Kosten von 47 Millionen Franken.

Nicht in diesen Standards beschrieben sind Mehrflächen für die weiteren erforderlichen Räume wie Therapie, Büro, Besprechung und Aktivitäten. Sie sind notwendig, damit die heutigen Bedürfnisse an eine zeitgemässe Pflege erfüllt werden können und umfassen für die vier genannten Pflegezentren eine Fläche von 950 m². Die geschätzten Kosten für diese Flächen betragen rund neun Millionen Franken.

Auf den im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Richtlinien für den Bau von Pflegezentren der Stadt Zürich, Raumstandards (Räume Pflegeabteilungen) (Beilage), datiert vom 28. März 2018, werden genehmigt.
2. Die Raumstandards werden bei Neubauprojekten und bei Ersatzneubauten angewendet.
3. Die Standards gelten grundsätzlich für Neubauten und Ersatzneubauten. Bei Instandsetzungen werden die Raumstandards umgesetzt, sofern dies aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.
4. Mitteilung je unter Beilage an die Vorstehenden des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Pflegezentren der Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten und Immobilien Stadt Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti