



Auszug Immobilienstrategie Alter und Pflege 2020 - 2040

Alter und Pflege Stadt Winterthur (A + P) betreibt in der Stadt Winterthur 5 Standorte - Adlergarten (AZA), Oberi (AZO), Brühlgut (AZB), Rosental (AZR) und Neumarkt (AZN) - mit einem integrierten Spitex-Zentrum (das Zentrum Oberwinterthur am Standort AZO) und fünf Spitex Aussenstellen (die Zentren Palmstrasse, Seen, Töss, Veltheim und Wülflingen). Insgesamt umfasst das Immobilienportfolio von A + P 13 eigene und 7 angemietete Liegenschaften. Für einen grossen Teil der Immobilien besteht in den kommenden 15 Jahren ein umfassender Erneuerungsbedarf.

Aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung sowie der damit einhergehenden, sich verändernden Bedürfnisse stehen im gesamten Bereich der Pflegeversorgung grosse Veränderungen an. A + P hat die Chance, mit innovativen und bedarfsgerechten Angeboten und Immobilien diese Zukunftstrends frühzeitig aufzunehmen und die Angebots- sowie die Immobilienentwicklung darauf auszurichten.

Mit dem angestrebten Versorgungsmodell «alles unter einem Dach» soll eine integrierte und vernetzte Versorgung möglichst an allen Standorten umgesetzt werden. Die Infrastruktur soll dieses Modell unterstützen.

Im Rahmen der vorliegenden Immobilienstrategie wurden die strategischen Leitplanken und Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Immobilienportfolios von A + P festgelegt und die Schwerpunkte der Entwicklungsschritte für die nächsten 15 - 20 Jahre definiert.

Potentialanalyse

Die Potentialanalyse macht deutlich, dass die beiden erneuerten Hauptgebäude an den Standorten AZN und AZA den Anforderungen des Richtraumprogrammes weitgehend entsprechen. Die Hauptgebäude der Standorte AZO, AZB und AZR hingegen weisen ein Defizit auf in Bezug auf die geforderten Flächen im Richtraumprogramm. Diesen Defiziten kann entsprechend der standortspezifischen Rahmenbedingungen auf unterschiedliche Art und Weise begegnet werden (siehe Kap. 12 und Kap. 13.3).

Immobilienentwicklung und Strategie

Die Eingrenzung der Entwicklungsoptionen pro Standort und Gebäude erfolgte im Rahmen eines Entwicklungsworkshops und Sitzungen mit dem Projektkernteam. Zunächst wurden die möglichen Entwicklungen pro Gebäude und pro Standort untersucht. In einem weiteren Schritt wurden dann die Erkenntnisse aus den Standortuntersuchungen im Sinne einer Gesamtstrategie über alle fünf Standorte in Zusammenhang gesetzt und kombiniert. Eine qualitative Bewertung der daraus abgeleiteten Strategievarianten und vertiefte Studien und Abklärungen ermöglichten schliesslich die Definition der Immobilienstrategie Alter und Pflege. Diese gibt einen Rahmen mit definierten Entwicklungsschritten («Prioritäten») vor, lässt aber trotzdem Raum für eine gewisse Flexibilität in der Angebotsentwicklung in Abhängigkeit des sich entwickelnden Bedarfs («Optionen»).

Areal AZ Adlergarten

Der Ersatzneubau auf dem Baufeld Nord ermöglicht eine effiziente Rochadeplanung. Nach der Rochadezeit können mit dem Erweiterungsneubau die stationären Langzeitpflegeplätze, welche an den Standorten AZO, AZB und AZR reduziert werden, ersetzt werden. Das Angebot Wohnen mit Service (WmS), welches voraussichtlich auf dem Baufeld Süd entstehen wird, ergänzt das Gesamtangebot des Standortes AZA so, dass die Anforderungen der Angebotsstrategie umgesetzt werden können.

Areal AZ Oberi

Die beiden bestehenden Bauten am Standort AZO werden durch Neubauten ersetzt. Das ausgewogene Angebot von stationärer Langzeitpflege und Wohnen mit Service entspricht der Angebotsstrategie. Dank dem Erweiterungsneubau auf dem Areal AZA steht den Bewohnenden des Hauptgebäudes AZO während der Umsetzung ein Wohnangebot zur Verfügung (Rochadefläche). Das Areal ist gross genug und verfügt über Reserveflächen, um auf einen zukünftigen sich entwickelnden Bedarf reagieren zu können.

Areal AZ Brühlgut

Durch die Ergänzung des Neubaus Wohnen mit Service wird auf dem Areal ein ausgewogenes Angebot von stationärer Langzeitpflege und Wohnen mit Service entwickelt, was der Angebotsstrategie



entspricht. Die Bewohnenden der Residenz können vor Ablauf der Betriebsbewilligung Ende 2028 in den Neubau umziehen. Der An- und Umbau des Hauptgebäudes ermöglicht die Optimierung der Wohngeschosse. Dank dem Erweiterungsneubau auf dem Areal AZA steht den Bewohnenden des Hauptgebäudes AZB während der Umsetzung ein Wohnangebot zur Verfügung (Rochadefläche). Alternativ oder zusätzlich zum Neubau WmS ist auch ein Angebot Wohnen mit erweitertem Service (WmS+) in der erneuerten Residenz denkbar. Ohnehin ist die ablaufende Betriebsbewilligung für die Residenz bis max. Ende 2028 zu beachten.

Areal AZ Rosental

Die Sanierung und der Umbau des Bestandesbaus ermöglichen eine Optimierung des Raumangebotes. Aufgrund der engen Rahmenbedingungen ist jedoch eine Annäherung an das Richtraumprogramm nur eingeschränkt möglich. Der Schutzstatus des Parks lässt keinen Ergänzungsbau für ein Angebot Wohnen mit Service zu. Der Standort Rosental kann somit die Umsetzung der Angebotsstrategie nur bedingt erfüllen.

Areal AZ Neumarkt

Das ausgewogene bestehende Angebot von stationärer Langzeitpflege und Wohnen mit Service entspricht der Angebotsstrategie weitgehend. Die Umnutzung der stationären Langzeitpflegeplätze in ein Angebot mit erweitertem Service (WmS+) könnte – in Abhängigkeit von der Entwicklung des Bedarfs – als Option in Betracht gezogen werden, hat jedoch keinen unmittelbaren Einfluss auf die Immobilienstrategie.

