

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR.STAPA 2023/035
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 14. Juli 2023
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

SIGNATUR **13 SOZIALHILFE**
13.06 Altersfürsorge (Ortsvertretung Pro Senectute s. 13.00)

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines wiederkehrenden Kredites für die Raumkosten des Zentrums am Stadtgarten für Beratung, Bildung und Betreuung**

GESCH.-NR. SR 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
VOM 13.07.2023
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Gesellschaft
REFERENT Stadträtin Brigitte Rösli

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1.	Zentrum am Stadtgarten (ZAS), Konzept	01.06.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Entwurf Mietvertrag für Räume EG am Stadtgarten	15.05.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Grundriss EG möbliert V.1	10.01.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Grundriss EG möbliert V.2	10.01.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.	Baubeschrieb	10.01.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.	Kostenvoranschlag Mieterausbau	29.06.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7.	Grundlagenbericht «Ein starkes Netz fürs Alter»	17.04.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8.	Stadtratsbeschluss Genehmigung Massnahmenkatalog (SRB-Nr. 2020-142)	09.07.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. 2023-151
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **13** **SOZIALHILFE**
13.06 **Altersfürsorge (Ortsvertretung Pro Senectute s. 13.00)**

BETRIFFT **Zentrum am Stadtgarten - Beratung, Bildung und Begegnung;
Genehmigung wiederkehrender Kredit für die Raumkosten des Zentrums am
Stadtgarten; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

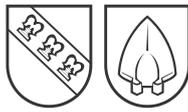
BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART: 21 ZIFF. 5 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Für das Zentrum am Stadtgarten, Beratung, Bildung und Betreuung, wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 150'000.- zu Lasten der Erfolgsrechnung, diverse Conti, genehmigt
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Habitat 8000 AG, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich
 - b. Verwaltungsrat Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Jürg Schmid, Wattstrasse 2, 8307 Effretikon
 - c. Geschäftsleitung Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Christoph Bächtold, Märtplatz 19, 8307 Effretikon
 - d. Stadträtin Ressort Gesellschaft
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
 - g. Abteilung Gesellschaft
 - h. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

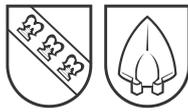
DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die demographische Entwicklung und die damit verbundene Alterung der Gesellschaft stellt der grössten sozial- und gesundheitspolitischen Herausforderung der Schweiz dar. Der Stadtrat hat sich im Rahmen des Schwerpunktprogramms 2018 – 2022 zum Ziel gesetzt, gute und bedürfnisgerechte Wohn-, Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeangebote für ältere Menschen in Illnau-Effretikon sicherzustellen.

Die übergeordnete strategische Zielsetzung des Stadtrates ist es, die ambulante Beratungs- und Unterstützungsversorgung in Illnau-Effretikon so zu gestalten, dass ein möglichst selbstbestimmtes Leben und Wohnen für ältere Personen unterstützt wird. Gemäss dieser strategischen Ausrichtung werden seit dem Jahr 2020 im Rahmen des Projektes «Ein starkes Netz fürs Alter» verschiedene Massnahmen umgesetzt und verfolgt. Ein zentrales Element des Projektes «Ein starkes Netz fürs Alter» ist die Realisierung des «Zentrums am Stadtgarten» (ZAS), wo verschiedene Beratungs- und Dienstleistungen der Stadt gebündelt und gut zugänglich angeboten werden. Die Habitat 8000 AG ist bereit, das Erdgeschoss des Neubauprojektes «Wohnen am Stadtgarten» längerfristig für diesen Zweck zu vermieten.

Das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) beabsichtigt, am gleichen Ort in den Obergeschossen das Projekt «WohnenPlus» mit der Miete von bis zu 56 altersgerechten Wohnungen umzusetzen. Die räumliche Nähe des Beratungszentrums zu den altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen des APZB und zum APZB bietet viel Synergiepotential und wird die Wirksamkeit der Massnahmen zur Stärkung der Altershilfen deutlich verbessern.

Gemäss aktuellem Zeitplan ist der Neubau im Herbst 2026 bezugsbereit. Der Stadtrat beantragt beim Stadtparlament die Genehmigung eines jährlich wiederkehrenden Kredites für die Raumkosten von Fr. 150'000.-.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

AUSGANGSLAGE

Gemäss den neuesten Studien des Bundes (OBSAN) zur Bedarfsentwicklung und Steuerung der stationären Pflegeplätze wird sich die Anzahl Personen über 65 Jahre bis zum Jahr 2040 verdoppeln. Diese Entwicklung wird sich stark auf den Bedarf an Pflege, Betreuung, adäquaten Wohnformen und Unterstützung für die ältere und pflegedürftige Bevölkerung auswirken. Ein Verbleib zu Hause oder in einer möglichst selbstbestimmten Wohnform wird von den meisten Menschen mit einer höheren Lebensqualität gleichgesetzt als ein Leben in einem Alters- und Pflegeheim.

Zudem sind die Kosten für einen Heimaufenthalt für die betroffenen Personen und für die öffentliche Hand deutlich höher als beim Wohnen in einem privaten Haushalt. Im Kanton Zürich sind die Gemeinden sowohl für die Sicherstellung eines ausreichenden Pflegeangebotes im stationären Bereich als auch einer ausreichenden und wirksamen Versorgung im ambulanten Bereich (Wohnen Zuhause) zuständig. Aufgrund der hohen Kosten der stationären Pflege gewinnt die Sicherstellung von guten Dienstleistungen für ältere Personen in eigenen Wohnungen laufend an Bedeutung. Entsprechend dieser Ausgangslage empfiehlt die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich den Gemeinden, gezielte Massnahmen im ambulanten Bereich umsetzen. Als wirksame Massnahmen gelten:

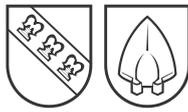
- Bereitstellung von altersgerechten bzw. hindernisfreien Wohnungen
- Fördern von (teil-)betreuten Wohnformen
- Fördern von wohnortnahen Einkaufsmöglichkeiten
- Einrichten einer zentralen, gut zugänglichen Informationsstelle für Themen rund ums Alter
- Zugang zu bestehenden Vereins-, Aktiv- und Sozialangeboten sicherstellen
- Schaffung von aufsuchender Sozialarbeit für ältere, isolierte Menschen
- Unterstützung der Freiwilligenarbeit
- Sicherstellung von ausreichenden hauswirtschaftlichen und betreuenden Leistungen
- Unterstützung und Entlastung pflegender Angehöriger
- Sicherstellung von guten und ausreichenden Spitex-Leistungen

EIN STARKES NETZ FÜRS ALTER

Im Rahmen des Projektes «Ein starkes Netz fürs Alter» wurden in einem breit abgestützten Verfahren die Lücken und das Verbesserungspotential der ambulanten Altershilfen in Illnau-Effretikon eruiert und mit Beschluss des Stadtrates vom 9. Juli 2020 die folgenden zentralen Massnahmen festgelegt und seither laufend umgesetzt (SRB-Nr. 2020-142):

MENSCHEN MIT DEMENZ UND IHRE ANGEHÖRIGEN

Menschen mit Demenz und ihre Angehörigen sind mit vielfältigen Massnahmen (Fachwissen Spitex, Sozialberatung 65+, Nutzung Tagesstätte, Unterstützung Angehörige, Öffentliche Veranstaltungen) mehr und besser unterstützt. Die Massnahmen wurden erfolgreich umgesetzt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

VERNETZUNG DER AKTEURE

Die Zusammenarbeit und die Vernetzung der Akteure in der Altersarbeit im Allgemeinen und besonders im Hinblick auf Personen mit Demenz ist verstärkt. Es findet in der Regel ein Treffen pro Jahr statt. Die Vernetzung der Akteure in Illnau-Effretikon wird als sehr gut erlebt.

PERSÖNLICHE ALTERSHILFE IN SCHWIERIGEN LEBENSITUATIONEN, PERSÖNLICHE HILFE 65+

Um eine intensive und längerfristige Beratung und Begleitung von betagten Personen mit komplexen Problemlagen sicherzustellen, wird eine Beratungsstelle 65+ geschaffen. Die neue Stelle wurde im August 2022 realisiert und das Angebot ab Beginn sehr geschätzt und gut genutzt. Die Zusammenarbeit z.B. mit der Spitex oder der Erwachsenenschutzbehörde (KESB) erweist sich als sehr gut.

SCHAFFUNG EINES BERATUNGS- UND BEGEGNUNGSZENTRUMS

Die Stadt Illnau-Effretikon verfügt über ein zentral gelegenes, gut zugängliches Zentrum für die Beratungsleistungen für ältere Personen und für jüngere Personen im Rahmen der freiwilligen Sozialberatung sowie einen Standort für die Dienstleistungen und Angebote der Altersorganisationen (z.B. lebensphase3, Pro Senectute).

PROJEKT «WOHNEN PLUS» DES ALTERS- UND PFLEGEZENTRUMS BRUGGWIESEN

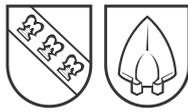
Gemäss des Rahmenvertrages zwischen der Stadt und dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen 2021 – 2024 verfügt das APZB über den Auftrag, im Rahmen des Bauprojektes Wohnen am Stadtgarten den Betrieb von altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen «WohnenPlus» zu entwickeln und zu betreiben. Das Projekt WohnenPlus ist auf Kurs. Die Bauherrin Habitat 8000 AG und der Verwaltungsrat bzw. die Geschäftsleitung des APZB sind im engen Austausch und Verhandlungen. Gemäss den vorliegenden provisorischen Daten zu den Mietzinsen, wird ein Teil der Wohnungen auch für ergänzungsleistungsbeziehende Personen bezahlbar sein. Das Betriebskonzept und ein realistischer Businessplan liegen im Entwurf vor. Der Stadtrat ist zuversichtlich, dass dieses für die städtische Alterspolitik wichtige Wohnraumprojekt realisiert wird.

ZENTRUM AM STADTGARTEN (ZAS)

AUSGANGSLAGE

Die Fachstelle Alter, die Beratungsstelle 65 + und die allgemeine Sozialberatung befinden sich aktuell in einer provisorisch eingerichteten Lösung im Erdgeschoss des Stadthauses. Die Stelle ist gut zugänglich. Die Platzverhältnisse sind jedoch knapp und die Sicherstellung des Datenschutzes anspruchsvoll.

Die aktuellen Räume der Altersorganisationen befinden sich im hinteren Teil des APZB. Sie sind nicht gut zugänglich und von aussen kaum sichtbar. Das APZB weist zudem dringenden Eigen-Platzbedarf aus und wünscht seit Jahren eine andere Lösung für die Altersorganisationen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

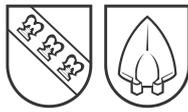
NUTZUNGSKONZEPT ZENTRUM AM STADTGARTEN (ZAS)

Das Konzept zum «Zentrum am Stadtgarten» liegt vor und beschreibt Ausgangslage, Idee und die wichtigsten Nutzungen/Angebote des Zentrums. Die wichtigsten Angebote und Stellen, die im Zentrum am Stadtgarten gebündelt werden, sind:

- **Fachstelle Alter:**
Anlauf- und Informationsstelle für Themen in den Bereichen Alter und Gesundheit (Kurzberatungen, Triage, Vermittlung von Pflegeplätzen, Informationsstelle zur Pflegefinanzierung, Koordination Freiwilligenarbeit, Konzeptarbeiten)
- **Sozialberatung 65 +:**
Intensive, koordinierte und längerfristige Beratung und Unterstützung von älteren (meist pflegebedürftigen) Personen und Angehörigen mit komplexen Ausgangslagen (Beratungen im Sinne von Case Management oder Pflegekoordination, Demenzberatungen, Organisation und Koordination der Dienstleistungen, Aufbau von Helfernetzen, Zusammenarbeit mit z.B. Spitex und Erwachsenenschutzbehörde, Bewältigung von Krisen, administrative Unterstützung, Vermittlung von weiterführender Unterstützung usw.).
- **Allgemeine Sozialberatung:**
Freiwillige, gut zugängliche Beratung für Personen (18. – 65. Altersjahr) in Notlagen (materielle oder psychosoziale Probleme zu den Themen: Arbeit, Finanzen, Wohnen, akute Krisen, Administration; Führung von Einkommensverwaltungen; Vermittlung von und zu spezialisierten Einrichtungen, Koordination und Zusammenarbeit mit weiteren Stellen).
- **Stützpunkt für die Altersorganisationen:**
Mobiler Arbeitsplatz für die Altersorganisationen wie das Seniorennetzwerk lebensphase 3, die Pro Senectute Ortsvertretung Illnau-Effretikon, den Besuchsdienst Illnau-Effretikon und weitere.
- **Schulung- und Kursraum:**
Sprachkurse und weitere Kurse
- **Allzweck- und Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile**

BAULICHES

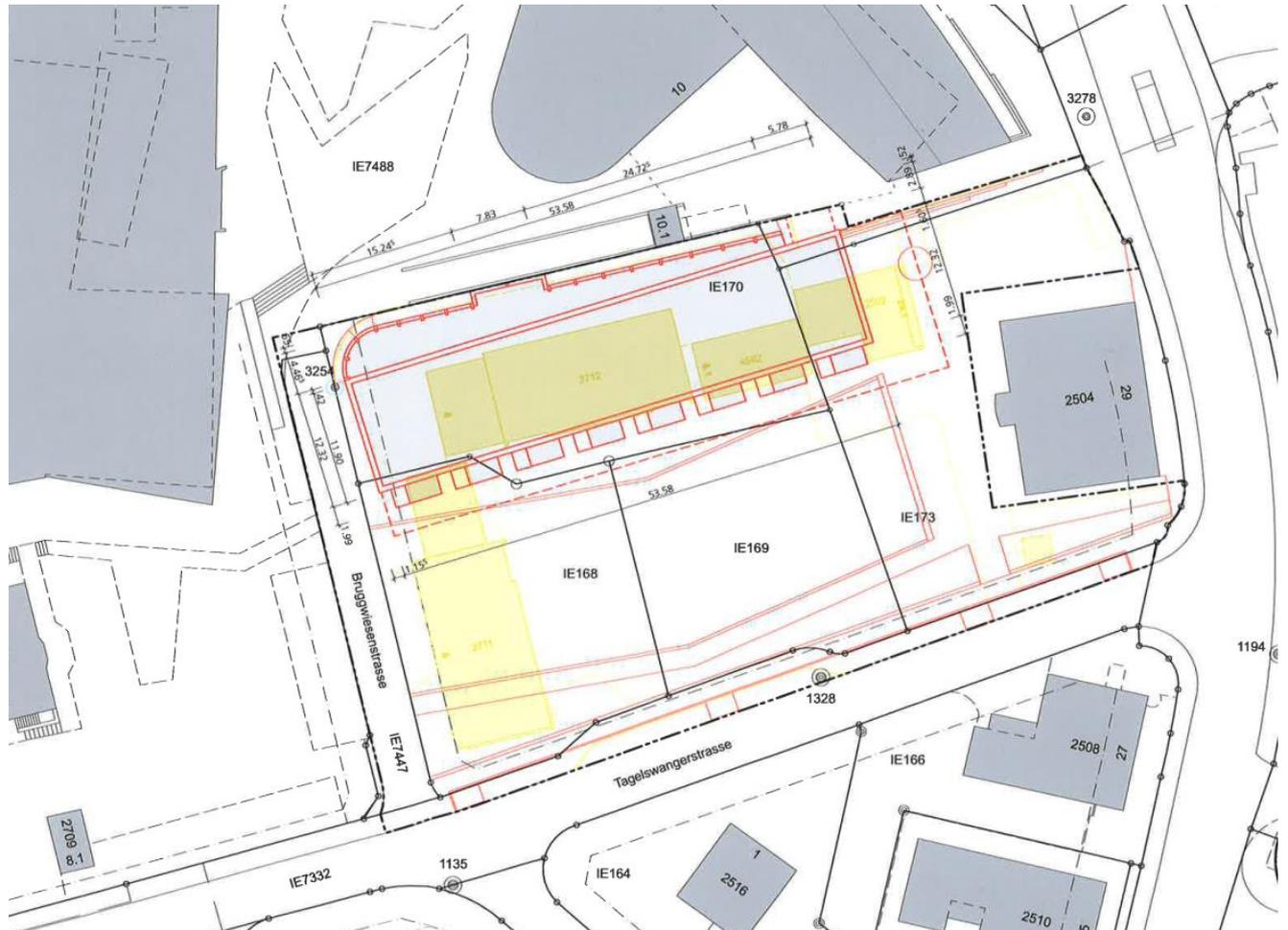
Die Habitat 8000 AG entwickelt das Neubauprojekt «Wohnen am Stadtgarten» mit unterschiedlichen Nutzungen. Bei der Habitat 8000 AG handelt es sich um eine gemeinnützige Aktiengesellschaft mit dem vornehmlichen Ziel, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Deren Aktionäre sind insbesondere gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften.



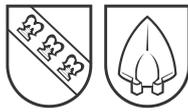
ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035



Neubau Wohnen am Stadtgarten



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

Die Stadt beabsichtigt, im Erdgeschoss ein Zentrum für Beratung, Bildung und Begegnung einzurichten und zu betreiben. Gemäss des Leitbildes Immobilienstrategie achtet die Stadt darauf, strategisch relevante langfristige Nutzungen in stadteigenen Immobilien unterzubringen. Dementsprechend hat die Stadt bei der Habitat 8000 AG ihr Interesse am Erwerb der benötigten Räume bekundet. Für diese kommt aufgrund ihrer gemeinnützigen Ausrichtung ein Verkauf oder Abgabe im Baurecht nicht in Frage.

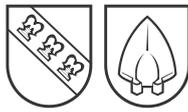
Sie ist jedoch bereit, die benötigten Räumlichkeiten in Kostenmiete langfristig zur Verfügung zu stellen. Die Stadt beabsichtigt, die Mehrzweckräume im Erdgeschoss des Neubaus von ca. 316 m² langfristig zu mieten. Auf Wunsch der Stadt plant und realisiert die Habitat 8000 AG die Räumlichkeiten im schlüsselfertigen Vollausbau, voraussichtlich auf Herbst 2026.

MEHRZWECKRÄUME MIT FLEXIBLER NUTZUNG

Die detaillierte, flexible Nutzung ist im Konzept Zentrum Stadtgarten (ZAS) vom 1. Juni 2023 festgehalten. Die grössere Nutzfläche mit den Arbeitsplätzen verfügt über zwei Zugänge und könnte im Falle einer Nutzungsänderung nachträglich unterteilt werden.



Mietfläche blau markiert mit flexibler Möblierung des Gemeinschaftsraums



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

Im Neubau ist ein einfacher, zweckmässiger Innenausbau vorgesehen:

- Decken und Wände in Sichtbeton
- Trennwände in Leichtbau, zur Belichtungsoptimierung mit Glaseinsätzen
- Holzrahmentüren
- Boden mit Klebeparkett
- Zweckmässige Sanitär- und Küchenapparate
- Genügend elektrische Stark- und Schwachstromanschlüsse für Betrieb, ICT, Multimedia
- Deckenleuchten
- Sonnenschutz mit Schaufenstermarkise Textil

MIETERAUSBAU STADT

Die Habitat 8000 AG realisiert die Mehrzweckräume im schlüsselfertigen Vollausbau. Seitens Stadt erfolgen folgende individuellen Installationen, Einrichtungen und Möblierungen:

- ICT (4 Arbeitsplätze, Netzwerkwswitch, Access Points)
- Multimedia (Schulungsraum, Computerraum, Gemeinschaftsraum mit Gehörlosenschleife)
- Schliessanlage (Aussenhülle elektronisch steuerbar)
- Beschriftungen, Glasfolien
- Möblierung (Arbeitsplätze, Tische, Klapptische, Stehtische, Stühle, Garderobenständer, mobile Sicht- und Schallschutzelemente)
- Ständerleuchten
- Sichtschutz und Beschattungen innen
- Erstausrüstung Hauswartung, Reinigung
- Kleininventar Küchen

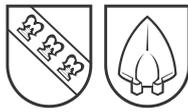
Gemäss Kostenvoranschlag vom 8. Juni 2023, Kostengenauigkeit +/- 10 %, belaufen sich die Kosten für die Mieterausbauten auf rund Fr. 175'000.- (inkl. 8.1 % MwSt.).

BEWIRTSCHAFTUNG

Grundsätzlich wird der Neubau durch die Habitat 8000 AG als Vermieterin bewirtschaftet. Für die Stadt als Mieterin verbleibt neben dem Mietzins und den Nebenkosten folgender jährlicher Bewirtschaftungsaufwand:

- Stromverbrauch ca. Fr. 2'000.-
- Hauswartung, Reinigung ca. 6h/Woche, resp. ca. 300h/a. Dies entspricht ca. 15 Stellenprozenten, resp. ca. Fr. 17'000.-. Zusätzlich fällt Verbrauchsmaterial von ca. Fr. 2'500.- an.

Das individuelle Einrichten der flexiblen Nutzungen obliegt den Nutzenden resp. den Mitarbeitenden der Abteilung Gesellschaft.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

ECKDATEN ZUM MIETVERTRAG MIT DER HABITAT 8000 AG

Der Entwurf des Mietvertrags vom 15. Mai 2023 zwischen der Habitat 8000 AG und der Stadt basiert auf dem Mietvertrag für Geschäftsräume (Kanton Zürich) und umfasst im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

MIETBEGINN

Der Mietbeginn ist abhängig vom Fertigstellungszeitpunkt, voraussichtlich am 1. Oktober 2026.

MIETDAUER / KÜNDIGUNG / OPTION / ENTSCHÄDIGUNG BEI NICHT-EINLÖSEN

Das Mietverhältnis ist auf zehn Jahre befristet und endet automatisch, also ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Die Stadt erhält eine echte Option für eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere zehn Jahre.

Die Amortisation des Vollausbaus via Mietzins ist auf 20 Jahre ausgelegt. Macht die Stadt nach Ablauf der Mietdauer keinen Gebrauch von der Verlängerungsoption, wird eine einmalige Entschädigung von Fr. 100'000.- für den Restwert des Vollausbaus der Mietfläche fällig.

MIETOBJEKT / MIETZINS / NEBENKOSTEN

Das Mietobjekt umfasst ca. 316 m² voll ausgebaute Mehrzweckräume im Erdgeschoss.

Der Mietzins basiert auf Fr. 290.- / m² / Jahr und beträgt 7'636.65 / Monat. Der monatliche Bruttomietzins inkl. Nebenkosten akonto von Fr. 750.- beträgt Fr. 8'386.65.

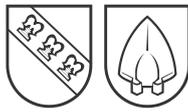
Der Mietzins wird zu 100 % gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise per 1. Juni 2023 indexiert.

SICHERHEITSLAISTUNG

Die Stadt leistet auf den Vertragsbeginn eine verzinsliche Sicherheitsleistung von Fr. 21'000.-.

AUSBAU

Der «vermieterseitige Ausbau» und die Mieterausbauten werden in einem Schnittstellenpapier festgehalten.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

FINANZIELLE ASPEKTE UND KOSTEN

INVESTITIONSKOSTEN MIETERAUSBAUTEN

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 29. Juni 2023, inkl. 8.1 % MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10 %

BEZEICHNUNG LEISTUNG		ZWISCHENTOTAL	TOTAL
BKP 336	Infrastruktur ICT Stadtverwaltung	Fr. 20'000.-	
BKP 339	Multimedia	Fr. 42'000.-	
BKP 375	elektronische Schliessanlage Gebäudehülle	Fr. 5'000.-	
BKP 378	Beschriftungen, Glasfolien	Fr. 4'000.-	
BKP 900	Möblierungen	Fr. 68'000.-	
BKP 910	Budget Stehleuchten	Fr. 5'000.-	
BKP 921	Budget Textilien	Fr. 4'000.-	
BKP 930	Erstausrüstung Hauswartung, Reinigung	Fr. 5'000.-	
BKP 940	Kleininventar Küchen	Fr. 5'000.-	
Total Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes		Fr.	158'000.-
BKP 583	Reserve Unvorhergesehenes ca. 10 %	Fr.	17'000.-
Total Mieterausbau inkl. Unvorhergesehenes		Fr.	175'000.-

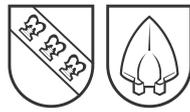
Die Kosten für den Mieterausbau erhöhen sich bzw. reduzieren sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlages bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. Juni 2023.

Eigenleistungen sind im Kredit nicht enthalten (2 % von Fr. 175'000.- = < Fr. 10'000.-).

Die Investitionskosten für den Mieterausbau von Fr. 175'000.- fallen voraussichtlich in der Investitionsrechnung 2026 an. Die Abschreibungs- und Zinskosten für den Mieterausbau sind in den vom Stadtparlament zu bewilligenden jährlich wiederkehrenden Kredit einzurechnen. Die Investitionskosten gelten damit als gebundene Ausgaben aufgrund eines früheren Beschlusses des zuständigen Organes.

AUFGABEN- UND FINANZPLAN AFP

Aufgrund der ersten Machbarkeitsabklärungen und der groben Terminplanung der Habitat 8000 AG wurden im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2024 – 2028 für das Jahr 2025 vorsorglich Fr. 100'000.- für Mieterausbauten eingestellt. Aufgrund des nun vorliegenden Kostenvoranschlages und der aktualisierten Terminplanung sind im Entwurf des AFP 2025 – 2029 im Jahr 2026 Fr. 175'000.- enthalten.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Mobiliar, Ausstattungen	1060 Fr.	175'000.-	8 Jahre	12.5 % Fr.	21'875.-
Verzinsung				1.5 % Fr.	2'625.-
Total im ersten Betriebsjahr				Fr.	24'500.-

JÄHRLICH WIEDERKEHRENDE AUSGABEN

Aufgrund des Mietvertrags und der Bewirtschaftung fallen die nachfolgenden jährlich wiederkehrenden Ausgaben an.

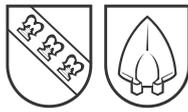
BEZEICHNUNG / LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
Mietzins netto Fr. 7'636.65 / Monat	Fr. 91'640.-	
Nebenkosten akonto Fr. 750.- / Monat	Fr. 9'000.-	
Kapitalfolgekosten	Fr. 24'500.-	
Stromverbrauch	Fr. 2'000.-	
Hauswartung, Reinigung 300 h/a	Fr. 17'000.-	
Verbrauchsmaterial	Fr. 2'500.-	
Total Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes		Fr. 146'640.-
Unvorhergesehenes / Rundung		Fr. 3'360.-
Total jährlich wiederkehrende Ausgaben		Fr. 150'000.-

Der Betrieb des Zentrums am Stadgarten erfolgt mit den aktuellen personellen Ressourcen. Für allfällige Vermietungen kann mit einem bescheidenen Finanzertrag gerechnet werden.

Durch den Auszug der Altersinstitutionen werden im Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen Räumlichkeiten frei. Diese wird künftig das APZB nutzen und der Stadt dafür einen Mietzins entrichten. Bislang hat die Stadt den Mietzins für diese Räume übernommen.

Mit dem Umzug der drei Mitarbeitenden vom Stadthaus ins neue Beratungszentrum werden Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Stadthauses zur Nutzung durch die Stadt oder eine externe Vermietung frei.

Die teilweise angespannte Situation bei der Nutzung der Sitzungszimmer im Stadthaus kann zudem mit der Belegung der Sitzungszimmer im Zentrum am Stadgarten spürbar entschärft werden.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 14. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0594
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151
GESCH.-NR. STAPA 2023/035

BEURTEILUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die getroffenen Massnahmen im Rahmen des Projektes «Ein starkes Netz fürs Alter» erforderlich und wirksam sind, um die anstehenden Herausforderungen bei der Alterung der Gesellschaft gut bewältigen zu können. Die Realisierung des Zentrums am Stadtgarten an idealer Lage ist ein zentraler und wesentlicher Bestandteil des Projektes. Dieses wird in Zukunft eine tragende Rolle der bedarfsgerechten Beratung und Unterstützung von älteren und pflegebedürftigen Personen erfüllen.

Die Stadt setzt damit die Empfehlungen der kantonalen Gesundheitsdirektion im Bereich der ambulanten Hilfestellungen für ältere Menschen in nahezu idealer Weise um. Die wirksame Umsetzung wird eine kostendämpfende Wirkung bei der Entwicklung der Kosten für die stationäre Pflege haben, da die Heimeintritte nicht oder erst später erfolgen. Ebenso beobachtet der Stadtrat seit der Schaffung der beiden ambulanten Sozialberatungsstellen einen erfreulichen Rückgang bei den (kostenintensiven) Erwachsenenschutzmassnahmen für ältere Personen, was die Wirkung der geschaffenen ambulanten Angebote belegt.

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 17.07.2023