



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 23. August 2023

GR Nr. 2023/387

Immobilien Stadt Zürich, Erweiterung, Umbau und Instandhaltung der Wache Süd von Schutz & Rettung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Wache Süd von Schutz & Rettung (SRZ) an der Weststrasse 4 soll instandgehalten, betrieblich optimiert und mit einem Erweiterungsbau ergänzt werden. Neben der Berufsfeuerwehr sollen künftig auch die Sanität (mit dem Rettungsdienst für Notfalleinsätze und dem Verlegungsdienst für den Transport medizinisch stabiler Patientinnen und Patienten) und die Milizfeuerwehr auf dem Areal Platz finden.

Die Erstellungskosten belaufen sich auf Fr. 58 088 000.–. Einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten neue einmalige Ausgaben von Fr. 69 750 000.– beantragt, davon Fr. 4 200 000.– für die Ausrüstung der Wache mit e-Mobilität.

Um das Vorhaben bis zu einer allfälligen Bewilligung der neuen einmaligen Ausgaben durch die Gemeinde ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz einen Zusatzkredit von Fr. 1 486 000.– zum Projektierungskredit von Fr. 5 464 000.–, den der Gemeinderat im August 2021 bewilligt hat (GR Nr. 2021/106). Der Projektierungskredit erhöht sich dadurch auf insgesamt Fr. 6 950 000.–.

2. Ausgangslage

SRZ kann heute von den bestehenden Wachen aus die Zeitvorgabe der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) und des Interverbands für Rettungswesen (IVR), wonach Feuerwehr und Rettungsdienst innert 10 Minuten ab Alarmierung am Notfallort eintreffen sollen, nicht mehr erfüllen. Die aktuellen Ausrückzeiten der Feuerwehr liegen in den Stadtkreisen 7, 8, 10 und 12 über den Vorgaben. Beim Rettungsdienst müssen vor allem Patientinnen und Patienten in den Kreisen 2, 10, 11 und 12 zu oft zu lange auf das Eintreffen von Hilfe warten. Da sich in den betroffenen Stadtkreisen für die Zukunft gleichzeitig ein besonders starkes Bevölkerungswachstum abzeichnet, ist SRZ gezwungen, zu handeln und gleichzeitig aufgrund der Stadtentwicklung vorauszudenken und zu planen, um künftig den Grundauftrag in der ganzen Stadt erfüllen zu können. Dynamische Faktoren wie die Bevölkerungsentwicklung oder der Verkehr beeinflussen Einsatzaufkommen sowie Einsatzarten in einzelnen Stadtteilen.

SRZ plant deshalb neue Standorte. Im Zentrum steht dabei, dass die Einsatzkräfte und -mittel in bestehenden sowie neuen, gut erschlossenen Standorten so platziert werden, dass sie überall möglichst rasch vor Ort sind, wenn sie gebraucht werden.

Die Standortstrategie von SRZ sieht vor, dass SRZ zusätzlich zu den bestehenden Wachen Süd (Weststrasse), Zentrum (Neumühlequai) und Flughafen (sowie ausserhalb der Stadt Zürich in Affoltern am Albis) mit drei neuen Wachen Nord, West und Ost operiert. Alle Wachen



2/12

sollen mit Einheiten der Berufsfeuerwehr und der Sanität besetzt werden, sodass gerettet, gelöscht und behandelt werden kann. Ausnahme ist die Wache Zentrum, wo aus Platzgründen weiterhin ausschliesslich die Sanität stationiert sein wird. Mit dieser Standortstrategie sichert SRZ mittelfristig die gleiche hohe Notfallgrundversorgung in allen Stadtquartieren.

Die Einheiten und das Material der Milizfeuerwehr der Stadt werden etappenweise in die Wachen integriert. Sie sollen damit eine zeitgemässe bauliche Infrastruktur erhalten. Zahlreiche dezentrale Kleindepots können so aufgehoben werden. Die entsprechenden Liegenschaften werden für neue städtische Nutzungen freigegeben oder externe Mietverhältnisse aufgelöst. Berufs- und Milizkräfte arbeiten künftig noch enger Hand in Hand.

Insgesamt dürfte der Nutzflächenbedarf von SRZ im Zeithorizont bis 2035 um knapp ein Viertel von heute rund 36 500 m² auf rund 45 000 m² ansteigen. Mit den Bauprojekten der Standortstrategie, im neuen Bildungszentrum Blaulicht sowie mit Flächenerweiterungen an bestehenden Standorten werden die benötigten Zusatzflächen geschaffen, um den dezentralen Wachenbetrieb mit zusätzlichen Feuerwehrleuten zu sichern, ein künftiges Einsatzwachstum vor allem im Bereich der Sanität aufzufangen und die Arbeitsabläufe entsprechend den heutigen Anforderungen u. a. an Arbeitssicherheit und Hygiene optimal zu gestalten. Auch der Mehrbedarf der Einsatzleitzentrale zur Abwicklung zusätzlicher Notrufe, bei der Feuerpolizei sowie bei den rückwärtigen Funktionen in der Verwaltung ist damit abgedeckt.

Im Frühjahr 2023 präsentiert sich der Stand der Umsetzung der SRZ-Standortstrategie wie folgt:

- Ein Neubau der Wache für Feuerwehr und Sanität auf dem Flughafengelände wurde durch die Flughafen Zürich AG erstellt und im August 2020 in Betrieb genommen.
- Für den Neubau der Wache Nord mit zentraler Einsatzlogistik haben die Stimmberechtigten im Herbst 2021 einen Objektkredit von 107 Millionen Franken bewilligt (GR Nr. 2020/533). Die Bauarbeiten sind aufgenommen worden.
- Für den Neubau der Wache West auf dem Centravo-Areal (Hard-Quartier) hat der Gemeinderat im März 2022 einstimmig einen Projektierungskredit von 10,7 Millionen Franken bewilligt (GR Nr. 2021/323). Derzeit läuft der Architekturwettbewerb.
- Die Suche nach einem geeigneten Standort für den Neubau einer Wache Ost läuft.

3. Flächenentwicklung und Gebäuderückgaben

Mit dem Projekt Wache Süd werden am Standort rund 2300 m² neue Nutzfläche (einschliesslich aussenliegende Fahrzeugabstellflächen) geschaffen. Im Gegenzug können Flächen an folgenden Standorten für neue Nutzungen freigegeben werden:

Objekt	Eigentümer	Nutzfläche
Depots Leimbachstrasse 152, Limmatstrasse 186, Kilchbergstrasse 11, Fritschistrasse 8, Bändlistrasse 60: Nutzung durch SRZ als Rochadefläche bis Inbetriebnahme Wache West, danach Rückgabe	Stadt (VV IMMO*)	628m ²



3/12

Depot Sihlhölzliareal (Manessestrasse 63 und 65): Nutzung durch SRZ als Rochadefläche bis Inbetriebnahme Wache Ost, danach Nutzung durch Zivilschutz oder Rückgabe, abhängig vom Ergebnis der laufen- den Machbarkeitsstudie am Standort Neunbrunnenstrasse	Stadt (VV IMMO)	758 m ²
Wache Triemli (Paul-Clairmont-Strasse 8), Teil Rettungsdienst: Nutzung durch SRZ als Rochadefläche bis Inbetriebnahme Wache West, da- nach Rückgabe (Teil Garagenbetrieb mit 997 m ² zieht ab 2027 in neue Wache Nord mit ZEL).	Stadt (VV Stadt- spital Triemli)	247 m ²
Abriss bestehende Gebäude im Hof Wache Süd (Weststrasse 16/18)	Stadt (VV IMMO)	417 m ²
Total		2050 m²

* VV IMMO: Verwaltungsvermögen Immobilien Stadt Zürich

Zusätzlich kann spätestens mit Inbetriebnahme der Wache Süd die Rochadefläche am Stand-
ort Airgate (Thurgauerstrasse 40) im Umfang von 360 m² definitiv zurückgegeben werden.

Der im Saldo grössere Flächenbedarf von rund 250 m² erklärt sich u. a. durch zusätzlich ein-
geplante Flächen für eine Aufstockung bei der Sanität infolge steigender Einsatzzahlen, eine
Entlastung der heute angespannten Raumsituation sowie einem Mehrbedarf zur Optimierung
der Betriebsabläufe (u. a. hinsichtlich Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Hygienevor-
gaben, Pandemiekonzept).

4. Bauprojekt

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts bewilligte der Gemeinderat am 25. Oktober 2017 ei-
nen Projektierungskredit von Fr. 4 300 000.– (GR Nr. 2017/123). Er erhöhte den Kredit für die
Weiterbearbeitung des Projekts am 25. August 2021 um Fr. 1 164 000.– auf Fr. 5 464 000.–
(GR Nr. 2021/106). Aus dem Wettbewerb ging das Bauprojekt von Conen Sigl Architekten,
Zürich, als Sieger hervor. Es sieht die Erweiterung der Wache Süd mit einem Neubau für die
Sanität und weiteren Betriebs- und Büroflächen vor. Zudem werden in der bestehenden Wa-
che betriebliche Optimierungen vorgenommen, um neu auch die Milizfeuerwehr unterzubrin-
gen. Im Bestand sind diverse bauliche Massnahmen vorgesehen, die durch den Neubau aus-
gelöst werden. Mit dem Projekt wird eine Gesamtoptimierung des Areals vorgenommen.

Perimeter: Die Parzelle mit der Wache Süd und diversen kleineren Nebengebäuden ist von
Wohngebäuden umgeben. Die westlich angrenzende Parzelle mit der Liegenschaft West-
strasse 18, die sich ebenfalls in städtischem Eigentum befindet, wird mit der Parzelle der Wa-
che Süd vereint und für den Erweiterungsbau genutzt. Die Liegenschaft Weststrasse 18 und
die kleineren Hofbauten im Innenhof werden abgebrochen.

Die Ausfahrt der Feuerwehr erfolgt aus dem bestehenden Hauptgebäude direkt auf die Ma-
nessestrasse sowie in Einzelfällen auch durch den Hof auf die Weststrasse. Die Ausfahrt der
Sanität erfolgt in Zukunft aus dem Erweiterungsbau auf die Weststrasse. Ein bestehender Ei-
senbahntunnel der SZU führt unter dem Flügelbau der bestehenden Hauptwache, dem Innen-
hof und einem Garagengebäude in geringer Tiefe hindurch.



4/12



Legende:

- Perimeter Bestandesbau
- 1 Hauptgebäude bestehend aus den Bestandesbauten Weststrasse 4, 4a, 6 und Manessestrasse 20
- Perimeterbereich zur Projektierung der Neubauten
- 2a Abbruch heutiges Wohnhaus Weststrasse 18
- 2b Abbruch heutige Gasübungs-, Lager-, und Garagenbauten Weststrasse 10, 12, 14, 16
- 2c Abbruch heutiges Garagengebäude Weststrasse 8
- 3 Areal SRZ Wache Süd bestehend aus Parzellen WD8444, WD8445 und Erschliessung über Parzelle WD4930
- 4 SZU Tunnel, begrenzend für unterirdische Planung

Bestandsgebäude: An der Brandwache, die im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt ist, werden Nutzungsvereinbarungen für betriebliche Optimierungen umgesetzt. Die Umbaumassnahmen erfolgen v. a. im Gemeinschaftsbereich des 2. Obergeschosses (OG), wo die Küche mit Lagerflächen erweitert wird und die Aufenthaltsräume mit einem Aussenraumbezug zur hofseitigen Dachterrasse neu gestaltet werden. Der heutige Empfangsbereich im 3. OG wird aufgehoben und in flexible Büroräume umgestaltet. Der Empfangsbereich kommt neu in den Erweiterungsbau zu liegen. Im Untergeschoss (UG) wird der Garderobenbereich für die Aufnahme der Milizfeuerwehr umgebaut und von der Wäscherei entflochten. Die Schlauchwaschanlage wird zurückgebaut. Der Schlauchturm im Hof bleibt bestehen, wird jedoch nicht mehr als solcher genutzt. Der Korridor wird auf allen Geschossen mit Ausnahme des 4. und 5. OG in den neuen Erweiterungsbau weitergeführt.



5/12

Mit dem Erweiterungsbau und den betrieblichen Optimierungen werden im Bestand auch einige Massnahmen an Gebäudetechnik und Bauteilen ausgelöst (Flachdächer und innere Malerarbeiten). Weitere Eingriffe sind erforderlich durch Auflagen im Bereich Brandschutz, Erdbbensicherheit und Gebäudetechnik.

Neubau: Der Erweiterungsbau für die Sanität mit neuen Betriebs- und Büronutzungen schliesst am Westflügel der Brandwache an. Dabei wird die Logik des bestehenden Gebäudes in den Neubau überführt: Der mittig liegende Erschliessungskorridor findet einen Abschluss im Treppen- und Liftkern an der Westfassade. Dies erlaubt eine effiziente Erschliessung mit kurzen Wegen und klarer Orientierung. Das Gebäude gliedert sich wie auch der Bestand in zwei Gebäudetiefen, um die unterschiedlichen Nutzungsgruppen effizient unterzubringen: Im Erdgeschoss (EG) und 1. OG sind die einsatzrelevanten Nutzungen mit den Retablierungsräumen, Garderoben und Ruheräumen der Sanität kompakt um die Fahrzeughalle angeordnet. Die darüber liegenden Geschosse mit Büros weisen eine konventionelle Gebäudetiefe auf. Dazwischen bildet das 2. OG ein Scharnier, das Neu- und Bestandsbau zusammenbindet: Sämtliche gemeinschaftliche Nutzungen wie Sitzungs- und Aufenthaltsräume werden hier zusammengeführt.

Im nördlichen Bereich des Innenhofs wird der SZU-Tunnel mit einem neuen Hofgebäude in Form einer «Brücke» überbaut. Dieses Brückengebäude erhält wie der Erweiterungsbau ein Sheddach und verbindet diesen über die neue Tiefgarage und das bestehende UG mit dem Bestandsgebäude. Mit dem Brückengebäude werden heutige Nutzungskonflikte entflochten: Die Wäscherei wird neu im 1. OG des Brückengebäudes untergebracht und so optimal mit dem Garderobentrakt der Feuerwehr im Bestandsgebäude verbunden. Die Anlieferung im EG des Brückengebäudes liegt nahe beim Hofeingang und kommt so nicht in Konflikt mit den Verkehrsflächen der Einsatzfahrzeuge. So können Waren effizient über die neue Tiefgarage sowie das UG vom Bestandsgebäude in und aus der Wache geliefert werden.

Aussenraum: Aufgrund der Feuerwehrrnutzung nehmen Hartflächen einen grossen Teil der Hoffläche ein. Um einer Aufheizung im Sommer entgegenzuwirken, wird die befahrbare Fläche möglichst hell erstellt und ein aufgehellter Asphalt eingesetzt. Für die zusätzlich zur Tiefgarage im Hof untergebrachten Parkplätze werden Rasengittersteine verwendet. Die nicht befahrbaren Flächen sowie die neuen Veloabstellplätze um das Brückengebäude werden chaussiert. Grünflächen finden sich in den Randbereichen zu den Gärten der Nachbargebäude und auf der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt. Entlang der Grundstücksgrenze werden mittel- bis grosskronige Bäume sowie Blütensträucher gepflanzt. In zentraler Position neben dem Brückengebäude beschattet ein neuer Baum einen Teil der Belagsfläche. Der strassenseitige Baum, der durch die Ausfahrt des Neubaus entfernt werden muss, wird in der Weststrasse Richtung Manessestrasse ersetzt und neben dem bestehenden Baum in einer grösseren Baumscheibe zusammengefasst

Die bestehenden Dachterrassen im 1. und 2. OG werden mit einer Kletterpflanzen-Pergola beschattet. Die Dachgärten werden mit Pollerleuchten, Elektro-Anschluss-Säulen und einem Grillplatz ausgestattet und mit begrünten Flächen kombiniert. Alle nicht begehbaren Dächer ohne Photovoltaikanlage (PV-Anlage) werden intensiv begrünt. Die Begrünung der Steildächer wird mit zusätzlichen Rasterelementen gehalten.



6/12

Energieversorgung: Im UG des Bestandsgebäudes befindet sich die Transformatorenstation Weststrasse 4 zur Versorgung des Gebäudes sowie der näheren Umgebung. Die Transformatorenstation wird im Zuge der baulichen Massnahmen zurückgebaut und im UG des Neubaus neu erstellt. Der Raum wird gemäss Anforderungen des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz) zur Verfügung gestellt und durch eine Dienstbarkeit gesichert. Die Zeit vom Abbruch bis zur Fertigstellung der neuen Station muss mit einem Provisorium überbrückt werden. Für die Gewährleistung der Stromversorgung der gesamten Wache bei Netzausfall ist ein Notstrom-Dieselaggregat im Neubau geplant. Für eine Gesamtredundanz ist eine zweite Einspeisung durch das ewz als Reserveanschluss ab einem anderen Unterwerk vorgesehen.

Heizungs- und Kälteinstallationen: Die Wache erhält im UG des Neubaus eine neue Energiezentrale. Die Energieerzeugung wird durch das ewz im Energie-Contracting erbracht, das eine bedarfsgerechte Grundwassernutzung und die Übernahme des bestehenden Pelletkessels im Bestandsbau vorsieht und so den gesamten Wärme- und Kältebedarf für Neu- und Bestandsbau mit 100 % erneuerbaren Energien abdeckt. Eine neue Verbindung zwischen Neubau und Bestand ermöglicht, dass Wärme sowohl vom Neubau zum Bestandsbau als auch umgekehrt geliefert werden kann, was die Versorgungssicherheit erhöht. Die Abwärme der Transformatorenstation kann während der Heizsaison für die Energieerzeugung genutzt werden. Dazu wird ein Umluftkühlgerät in das neue Kältenetz eingebunden. Eine Notstromkühlung stellt die Wärmeabfuhr von Motoren- und Generatorenabwärme bei Notstrombetrieb sicher. Im Bestandsbau können der Gaskessel der Heizzentrale und die Wärmepumpe des Schlauchturms sowie einzelne Heizgruppen und Wärmeverteilungen rückgebaut werden. An der Wärmeverteilung müssen Reparaturen und Anpassungsarbeiten vorgenommen werden. Zudem muss eine Kälteversorgung des Bestandsbaus aus der neuen Energiezentrale mit eigener Kältegruppe realisiert werden, um Küche und Essraum zusätzlich kühlen zu können. Der Ersatz der bestehenden Kälteerzeuger im Bestandsbau durch die Kälteversorgung aus der neuen Energiezentrale erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Unter Vorbehalt der Kreditbewilligung und der Bewilligung der Grundwassernutzung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich wurde zwischen dem ewz und der IMMO ein Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Das ewz plant, realisiert und finanziert die Energieerzeugungsanlage im Neubau, einschliesslich notwendige Umbauarbeiten am Bestandsbau, betreibt diese und beliefert die Wache Süd während 30 Jahren mit ökologischer Wärme und teilweise mit Kälte.

Lüftungsinstallationen: Im Neubau ist eine Dachzentrale für die Lüftungsmonoblocks geplant, die das neue Gebäude mit Frischluft versorgen. Im Bestandsbau wird die Zu- und Abluftverteilung für die Garderoben neu erstellt, ebenso die Entlüftung des Betriebsstofflagers.

Die Lüftungsanlagen im westlichen Teil des Bestandsgebäudes werden angepasst. Die Lüftungsanlage des Schlauchturms wird ersetzt. Die Abluftanlage der Küche im 2. OG muss ersetzt und mit einer Wärmerückgewinnung ausgerüstet werden. Abluftleitungen und Ablufthäuben müssen ebenfalls neu erstellt werden.

Bauökologie und Nachhaltigkeit: Es werden ausschliesslich bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt. Recyclingbeton, Holz und mineralische



7/12

Dämmmaterialien gewährleisten eine hohe Gebäudequalität und tragen zu einem gesunden Wohnklima bei. Es wird Wert gelegt auf niedrige graue Energiekennwerte, Langlebigkeit sowie Austausch-, Rückbaubarkeit und Wiederverwendung. Das Projekt weist eine gute Energiebilanz auf: Mit einem wirksamen baulichen, sommerlichen Wärmeschutz und dem vorgesehenen Gebäudetechnikkonzept wird das Gebäudelabel Minergie-P-Eco erzielt. Weiter werden mit der Grundwassernutzung und einer PV-Anlage 100 % erneuerbare Energieträger genutzt und auf eine konsequente Wärmerückgewinnung gesetzt.

Hitzeminderung und Biodiversität: Die grossflächige und intensive Begrünung der Dachterrassen und -flächen, die Erweiterung der entsiegelten Aussenflächen sowie die Bepflanzung der Restflächen des Areals tragen zur Biodiversität und einem besseren Mikroklima im Hof bei.

Strassenseitige Anpassungen: Die Ausfahrt der Rettungswagen auf die Weststrasse und anschliessend auf die Manessestrasse erfordert Anpassungen der Signalisation und Markierung sowie der Lichtsignalsteuerung der beiden Strassen. So müssen neue Wechselsignale für die Ausfahrt der Sanität und ein Bodendetektor installiert werden, Blaue-Zonen-Parkplätze teilweise entfernt und Sperrflächen ergänzt werden. Im Bereich Tiefbau sind zudem geringfügige Anpassungen nötig wie das Absenken von Randstein-Teilstücken im Ausfahrts- und Einmündungsbereich der Sanität sowie das Entfernen bzw. Ersetzen eines Baums einschliesslich Baumscheibe im Trottoirbereich.

Minimierung der Lärmemissionen: Die strassenseitigen Anpassungen ermöglichen den Fahrzeugen der Sanität eine rasche und sichere Ausfahrt in Richtung der nächsten Hauptachse. Fahrten durch das Quartier werden damit minimiert. Der Einsatz von Blaulicht und Wechselklanghorn erfolgt nur auf dringlichen Dienstfahrten nach entsprechender Anordnung durch die Einsatzleitzentrale.

PV-Anlage: Gemäss städtischer PV-Strategie errichtet und betreibt das ewz als Contractor eine PV-Anlage. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die SRZ Wache Süd, wobei für die Gebäudenutzerin im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht. Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und den Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen.

Gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags an das ewz für das Erbringen von Energiedienstleistungen (Leistungsauftrag, AS 732.100) muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, mindestens 10 % betragen, was beim vorliegenden Projekt erreicht wird. Damit ist das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 Leistungsauftrag erfüllt.

E-Mobilität: Gemäss dem Klimaschutzziel Netto-Null (Art. 10 Abs. 3 lit b Gemeindeordnung i. V. m. Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 381/2021) und der städtischen Fahrzeugpolitik (Beilage 1 zu STRB Nr. 327/2022) werden die Fuhrparks der Stadtverwaltung sukzessive auf alternative Antriebsformen umgestellt. Für systemrelevante Einsatzfahrzeuge wie z. B. Tanklöschfahrzeuge oder weitere Sondersignalfahrzeuge der Blaulichtorganisationen sind zwar



8/12

mögliche Ausnahmen vorgesehen. Wo entsprechende Fahrzeuge am Markt verfügbar sind, sollen aber auch bei SRZ vorzugsweise Elektrofahrzeuge beschafft werden.

Die Komplexität des SRZ-Betriebs setzt die Versorgungssicherheit auch bei einer umfangreichen Intervention (z. B. Grossfeuer über mehrere Tage, Grosseinsatz der Rettungsdienste) und eine entsprechend dimensionierte Ladeinfrastruktur voraus. Die technischen Lösungsansätze sind erst in Ausarbeitung und gekoppelt an die Fahrzeugbeschaffung, die sich über 10 bis 15 Jahre erstrecken wird. Entsprechend müssen bauliche Lösungen den heutigen Bedarf decken und gleichzeitig die Entwicklung in der Zukunft nicht verbauen.

Um die Einsatzfähigkeit der Rettungsorganisation in jeder Lage (z. B. Blackout oder Strommangellage) zu gewährleisten, ist eine funktionierende Notstromversorgung nicht nur für den Gebäudebetrieb, sondern auch für das Laden von einsatzrelevanten Elektrofahrzeugen zwingend.

Die Dimensionierung von Ladeinfrastruktur und Notstromversorgung ist abhängig von Art und Anzahl der Fahrzeuge mit Elektroantrieb, der technischen Ausgestaltung und Entwicklung sowie dem Betriebsregime. Diese Parameter sind aktuell noch zu ungenau, um für die Wache Süd eine konkrete Lösung mit genauen Kosten vorlegen zu können. Trotzdem soll eine ungefähre Kostenposition in den Kredit einfließen, damit der Gemeinderat entscheiden kann, ob e-Mobilitätslösungen auch für einen komplexen Wachenbetrieb konzeptioniert werden und zum Einsatz kommen sollen.

5. Kosten

5.1 Kredit

Gemäss Kostenvoranschlag ist für das Bauprojekt Wache Süde mit Erstellungskosten von Fr. 54 588 000.– zu rechnen. Hinzu kommt der Aufwand für e-Mobilität, der ohne Vorliegen von Machbarkeitsstudien auf etwa Fr. 3 500 000.– geschätzt wird. Der Gesamtkredit von Fr. 69 750 000.– (einschliesslich Reserven und Projektierungskosten) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

BKP	Total	E-Mobilität	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	7 397 000		7 397 000
2 Gebäude	35 593 000	3 500 000	39 093 000
3 Betriebseinrichtungen	1 755 000		1 755 000
4 Umgebung	2 421 000		2 421 000
5 Baunebenkosten	4 923 000		4 923 000
9 Ausstattung	2 499 000		2 499 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	54 588 000	3 500 000	58 088 000
6 Reserven (20 %)	10 962 000	700 000	11 662 000
Kredit	65 550 000	4 200 000	69 750 000

Stichtag der Preise: Preisstand 1. April 2023

Der Kredit wird wie folgt unter den Dienstabteilungen aufgeteilt:



9/12

	IMMO	ewz	DAV	Total
Hochbau allgemein	59 660 000			59 660 000
e-Mobilität	4 200 000			4 200 000
Energieerzeugungsanlage		2 510 000		2 510 000
PV-Anlage		150 000		150 000
Transformatorstation	1 350 000	546 000		1 896 000
Hausanschluss	190 000			190 000
Reserveanschluss	792 000			792 000
Wechselsignale			352 000	352 000
Total	66 192 000	3 206 000	352 000	69 750 000

5.2 Zusatzkredit für Projektierung

Um das Vorhaben während der Beratung durch den Gemeinderat bis zu einer allfälligen Bewilligung der neuen einmaligen Ausgaben durch die Stimmberechtigten ohne Verzögerung weiterbearbeiten zu können, erhöht der Stadtrat aufgrund der höheren Erstellungskosten und der damit verbundenen höheren Honorare den Projektierungskredit von Fr. 5 464 000.– um Fr. 1 486 000.– auf Fr. 6 950 000.–:

	Bewilligt 25.8.2021	Zusatzkredit beantragt	Total
Honorare extern	3 337 000	1 627 000	4 964 000
Wettbewerbsverfahren	407 000	0	407 000
Projektmanagement AHB	399 000	47 000	446 000
Nebenkosten	565 000	142 000	707 000
Reserve/Rundung	756 000	-330 000	426 000
Projektierungskosten total	5 464 000	1 486 000	6 950 000

5.3 Kostenentwicklung

Die Erstellungskosten wurden zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Projektierungskreditantrags Anfang 2017 auf Basis einer Machbarkeitsstudie auf etwa 34 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, Kostengenauigkeit ± 25 Prozent, siehe GR Nr. 2017/123).

Im Verlauf der Projektentwicklung zeigte sich, dass die veranschlagten Baukosten für die Instandhaltung des Bestandsbaus sowie die Anforderungen an den Neubau nicht ausreichen. Um eine Gesamtinstandsetzung der heutigen Wache, wie es gemäss Objektstrategie vorgesehen und auch betrieblich sinnvoll ist, erst 2040 vornehmen zu müssen, müssen mehr Mittel als geplant in die Instandhaltung der Gebäudetechnik investiert werden. Auch sind für das Projekt zusätzliche gesetzliche Vorgaben zu erfüllen, insbesondere im Bereich Hochwasserschutz. Kostensteigernd wirken zudem die komplexen baulichen Rahmenbedingungen (Bauen unter Betrieb und damit verbundene Provisorien und Rochaden, enge Platzverhältnisse, S-Bahn-Tunnel im Untergrund). Im Weiteren wurden Erkenntnisse aus der Projektierung des Neubaus der Wache Nord berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Auftragsformulierung und der Aufnahme der Projektierung noch nicht vorlagen.



10/12

Anfang 2021 wurde deshalb von Erstellungskosten von neu rund 42 Millionen Franken (Kostenschätzung mit Kostengenauigkeit ± 15 Prozent) bzw. einem Objektkredit von rund 50 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) ausgegangen (siehe GR Nr. 2021/106, Weisung an den Gemeinderat zur Erhöhung des Projektierungskredits). Seither haben sich die Erstellungskosten nochmals erhöht. Gründe dafür sind in erster Linie die Teuerung, das aufwändige Bauen unter Betrieb, die Ausrüstung mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, die Wärmeversorgung auch des Bestandsbaus mit erneuerbaren Energien und zwingende Anpassungen an der Notstromversorgung und zur Ertüchtigung der Statik. Vom Gesamtkredit (einschliesslich Reserven) entfallen

- Fr. 45 900 000.– auf den Neubau,
- Fr. 13 400 000.– auf die Instandhaltungsarbeiten im Bestandsbau,
- Fr. 6 250 000.– auf das Bauen unter Betrieb und
- Fr. 4 200 000.– auf e-Mobilität.

	Mehrkosten* in Fr.
Projektrahmenänderungen	
Neu wird nicht nur der Neubau, sondern auch der Bestandsbau mit 100 % erneuerbaren Energien (Grundwasser, Pellets) versorgt. Die neue ewz-Energiezentrale kann zusammen mit der bestehenden Pelletsheizung den Gesamtwärmebedarf für Neubau und Altbau mit ausreichender Redundanz und ohne den heutigen Gaskessel abdecken. Zudem gibt es zur besseren Redundanz bezüglich Notstromkühlung neu zwei Grundwasserbrunnen.	1 510 000
Um den Schallschutz im Wohnquartier zu gewährleisten, soll die Tiefgarageneinfahrt eingehaust werden. Die Innenwände werden mit Lehmputz bauökologisch aufgewertet. Die äussere Blitzschutzanlage wird erweitert, um die Sicherheit zu erhöhen. Die Böden der Fahrzeughallen müssen sehr hohen Anforderungen entsprechen, weshalb neu ein hoch belastbarer Boden eingepflanzt ist.	250 000
Die Statik im Aussenbereich (Decke über bestehendem Keller und SZU-Tunnel) muss wegen schwereren Einsatzfahrzeugen ertüchtigt werden, ebenso die Erdbebensicherheit einsatzkritischer Betriebseinrichtungen/Sekundärbauteile. Für die redundante Notstromversorgung braucht es einen neuen Netzanschluss an das Reservenetz City.	1 330 000
Projektentwicklung	
Die Tiefgarage muss aufgrund der Gefälle und Schwerlastenrinnen abgesenkt werden. Netto-Null-Massnahmen (ökologische Materialien, Holzbau und entsprechend aufwändigere Gebäudetechnik) ziehen zudem Mehraufwand nach sich.	510 000
Die Arbeiten an den Fundamenten der Hochwasserschutzmauern sind umfangreicher als im Vorprojekt angenommen.	100 000
Die Lüftungsplanung gestaltet sich aufgrund neuer Erkenntnisse und genauerer Planung des Holzbaus aufwändiger.	140 000
Das Bauen unter Betrieb erfordert einen durchgehenden Verkehrsdienst während der Bauzeit. Ein Bauglossiker überprüft während der Bauphase die Einhaltung des Realisierungskonzepts und passt dieses bei Bedarf an, damit das Risiko für das Bauen unter Betrieb reduziert werden kann und Blaulichteinsätze jederzeit gewährleistet sind. Aufgrund der hohen Komplexität ist zudem der Aufwand der Gesamtleitung und des Baumanagements höher. Erhöhte Koordination vor Ort und erhöhte Zeitaufwendungen der Unternehmerinnen.	2 130 000
Bei den ursprünglichen Kostenangaben zur ewz-Transformatorstation und den damit verbundenen Tiefbau- und Kanalarbeiten handelte es sich um eine Kostengrobschätzung. Abgesehen von der allgemeinen Kostenentwicklung bei elektromechanischen Komponenten und Materialien	820 000



11/12

ergeben sich u. a. Mehrkosten bei der Demontage und dem Neubau der Trafostation, den erhöhten Strombedarf und sowie der etappierten Realisierung unter laufendem Betrieb in engen Baustellenverhältnissen. Der erhöhte Strombedarf bedingt aufwändigere Elektroinstallationen im Gebäude.	
Änderungen Standards und Vorschriften Die Werkleitungsplanung und Retention wurde präzisiert. Genaue Vorgaben seitens ERZ für die Versickerung wurden eingearbeitet. Diese ist aufgrund der engen Platzverhältnisse aufwändig. Anpassungen durch behördliche Auflagen haben auch bei der Lüftung zu Mehrkosten geführt.	170 000
Teuerung und Mehrwertsteuer Die Teuerung wurde gemäss Index 1. April 2023 aufgerechnet. Für die relevanten Materialien im Rohbau (Holz und Stahl) wurde auch die ausserordentliche Teuerung ausgewiesen. Hinzu kommt die zusätzliche MWST (neu 8,1 % statt 7,7 %).	5 628 000
Total	12 588 000*
* ohne e-Mobilität (3,5 Mio. Fr.) und zusätzliche Reserven (3,662 Mio. Fr.)	

5.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen rund 4,7 Millionen Franken:

	Fr.
Kapitalfolgekosten	3 680 000
Verzinsung 1,375 %, auf Fr. 69 750 000.– *	959 000
Abschreibungen	
– Betriebsgebäude und Werkhöfe (33 Jahre, auf Fr. 61 741 000.–)	1 871 000
– Betriebseinrichtungen (20 Jahre, auf Fr. 2 106 000.–)	105 000
– Umgebung (20 Jahre, auf Fr. 2 905 000.–)	145 000
– Mobiliar (5 Jahre, auf Fr. 2 998 000.–)	600 000
Gebäudebetriebliche Folgekosten für Erweiterungsbau/e-Mobilität	1 002 000
Betriebliche Folgekosten (2 %, Investition Fr. 50 100 000.–) **	1 002 000
Total	4 682 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022

** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

5.5 Stadtinterner Investitionsbeitrag

Städtische Dienstabteilungen haben die Möglichkeit, sich mit einem Investitionsbeitrag mit dem Charakter einer internen Verrechnung an den (vom Eigenwirtschaftsbetrieb ewz vorzufinanzierenden) Investitionskosten der für die Energieversorgung ihrer Liegenschaften erforderlichen Anlagen zu beteiligen – mit dem Ziel, zukünftige Energiebezugskosten in den entsprechenden Liegenschaften zu reduzieren.

Für den Reserveanschluss beteiligt sich die IMMO mit einem Investitionsbeitrag von Fr. 610 000.– an der Energieerzeugungsanlage für die Wache Süd. Dieser Beitrag wird von der IMMO an das ewz bezahlt und als «Investitionsbeiträge an Gemeinden und Zweckverbände» verbucht (interne Verrechnung).



12/12

6. Termine

Volksabstimmung	9. Juni 2024
Baustart	1. Quartal 2025
Bezug	4. Quartal 2028

Damit während der gesamten Bauphase (Erweiterungsbau Sanität und Umbau Bestand) ein unterbruchsfreier Betrieb der Berufsfeuerwehr gewährleistet ist, erfolgen die Bauarbeiten in mehreren Etappen. Der hohe Komplexitätsgrad der Baustelleninstallation hat eine Bauzeit von insgesamt vier Jahren zur Folge.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2023 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

Die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 69 750 000.– für die Erweiterung und Instandhaltung der Wache Süd liegt in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten (Art. 35 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung [GO], AS 101.100).

Für die Bewilligung des Zusatzkredits von Fr. 1 486 000.– ist gemäss § 109 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 59 lit. a GO sowie Art. 64 Abs. 1 lit. a i. V. m. Art. 60 Abs. 1 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Eigentümerversammlungen. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird zuhanden der Stimmberechtigten beantragt:

Für die Erweiterung, den Umbau und die Instandhaltung der Wache Süd von Schutz & Rettung Zürich werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 69 750 000.– (einschliesslich Fr. 4 200 000.– für die Ausrüstung mit Ladeinfrastruktur und Notstromabdeckung für einsatzrelevante E-Fahrzeuge) bewilligt (Preisstand: 1. April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Vorsteherin des Sicherheitsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti