



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 10. Juli 2024

GR Nr. 2024/351

Immobilien Stadt Zürich, Gesundheitszentrum für das Alter Grünau, Instandsetzung und Erweiterung, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Das Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) Grünau muss nach einer Betriebszeit von mehr als 45 Jahren instandgesetzt werden. Gleichzeitig soll das Angebot geändert und erweitert werden. Für die Erweiterung und Instandsetzung des GFA Grünau wird dem Gemeinderat ein Projektierungskredit (neue einmalige Ausgaben) von Fr. 10 000 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Mit rund 40 Standorten verfügen die Gesundheitszentren für das Alter (GFA) über ein umfassendes Angebot für Wohnen und Pflege im Alter in der Stadt Zürich. Die GFA bieten zeitgemässe Wohnmöglichkeiten, Unterstützung in der Alltagsbewältigung und gesundheitliche Betreuung für Menschen im vierten Lebensabschnitt: vom gemeinschaftlichen und selbstständigen Wohnen über Ferienaufenthalte, Rehabilitation, Entlastung von Angehörigen, ambulante Dienstleistungen bis hin zur spezialisierten Langzeitpflege.

Unabhängig von der wirtschaftlichen, sozialen oder gesundheitlichen Situation wollen die GFA ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen.

Das GFA Grünau wurde 1978 erstellt und besteht aus einem Haupt- und Personalgebäude. Fast alle Gebäudeteile (Dach, Fassade, Fenster, Elektroanlagen und -verteilung, Aufzugsanlagen, Wärmeerzeugung und -verteilung, Sanitäranlagen und -verteilung, Innenausbau) haben das Ende der Lebensdauer erreicht. Der Standard der Appartements mit Nasszellen ohne Dusche, der energetische Zustand der Gebäudehülle und die Gebäudetechnik entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Sämtliche Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume sind in ihrer Fläche sehr klein definiert. Die betrieblichen Prozesse lassen sich nicht effizient in der gegebenen Struktur umsetzen.

In mehreren Machbarkeitsstudien wurde untersucht, wie das GFA Grünau der Zukunft baulich umgesetzt werden kann. Das Hauptgebäude soll in seiner Struktur grundsätzlich erhalten bleiben und instandgesetzt werden. Die Appartements der Bewohnenden werden dabei in Einerräumen mit Nasszellen mit Dusche umgebaut. Das ehemalige Personalgebäude, das heute teilweise fremdvermietet ist, soll durch einen Neubau ersetzt werden, der mit dem Bestand über einen gemeinsamen Sockel verbunden ist. Dadurch können im Erweiterungsbau zusätzliche Plätze geschaffen werden. Dank des Erhalts des Hauptgebäudes können im Vergleich zu einem Neubau rund 15–20 Prozent Treibhausgasemissionen eingespart werden, wodurch ein Beitrag an das städtische Netto-Null-Ziel geleistet wird (GR Nr. 2021/177).

Im GFA Grünau werden aktuell 83 Plätze im Angebot Wohnen im Alter (WIA) angeboten. Zukünftig sollen 120 Plätze im Angebot Spezialisierte Pflege (SPF) bereitgestellt werden. Die SPF bietet differenzierte Wohnformen und Spezialisierungen für Menschen mit mittlerem bis



hohem Pflegebedarf. Aufgrund von Entwicklungsprognosen und der aktuellen Nachfrage sind mehrere Abteilungen auf an Demenz erkrankte Menschen ausgerichtet, was dafür geeignete Aussenräume (Demenzgärten) und Freiflächen erfordert.

Das GFA Grünau ist Teil der stadtweiten Grundversorgung mit einem entsprechenden Angebot von Dienstleistungen für Seniorinnen und Senioren und unterstützt im Einzugsgebiet Zürich West die Umsetzung der Altersstrategie 2035 mit dem Ziel einer quaternahen Versorgung. Die Ausrichtung des Angebots orientiert sich – insbesondere nach der Erneuerung – an den Eckwerten der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich und beinhaltet neben dem Wohn- und Pflegeangebot für betagte Menschen auch Angebote für die unmittelbare Nachbarschaft und das Quartier.

Die Infrastruktur – insbesondere der Mehrzwecksaal, das öffentliche Restaurant, Küche, Lingerie sowie spezielle Dienstleistungsbereiche wie Coiffeur oder Podologie – ist nicht nur für die Bedürfnisse des GFA konzipiert. Das Restaurant mit Aussenterrasse soll als zentraler Begegnungsort dienen und allen Interessierten offenstehen. Dies gilt auch für den Mehrzwecksaal mit Bühne und weitere Räume im GFA, die auf Anfrage auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Ein grosszügiger und attraktiver Aussenbereich mit Einbindung der benachbarten Freiflächen (teilweise im Eigentum von Liegenschaften Stadt Zürich [LSZ] und Privaten) soll, wie im Mitwirkungsprozess «Big Picture Grünau» konzipiert, neugestaltet und von Bewohnenden und Quartier gleichermaßen genutzt werden. Mit der Aufwertung der Freiflächen soll ein neues Zentrum für das Quartier Grünau entstehen und dieses entsprechend prägen und mitgestalten.

3. Raumprogramm

Im erneuerten GFA Grünau soll folgendes Raumprogramm bereitgestellt werden:

	Anzahl Räume	m ² /Raum	Total m ²
Allgemeine Flächen			
Haupt- und Nebeneingang, Foyer	2	10/100	110
Aufzüge	6	3–6	24
Wohn- und Dienstleistungsbereich			
Einerzimmer inkl. Nasszellen	120	23–24	2812
Aufenthalt, Wohn-/Essbereich mit Küche	22	30–61	1023
Aussenbereich	13	25	325
Stationszimmer inkl. Medikamentenräume	18	8–20	252
Arztzimmer, Apotheke, Labor, Büros, Besprechung	6	15–30	115
Physio-, Ergotherapie, Aktivierung (inkl. Arbeits- und Essbereich), Pflegebad/IV-Nasszelle	7	5–60	265
Therapie- und Demenzgärten	4	120–250	870
WC-Anlagen (inkl. Behinderten-WC)	21	3–15	105
Ausguss- und Reinigungsräume, Lager	35	6–15	390
Mehrzwecksaal (inkl. Garderoben, Lager, Technikraum)	6	5–160	235
Coiffeur/Podologie	2	20/30	50
Gastronomie			
Restaurant inkl. Windfang und Terrasse			310



Fumoir	1	20	20
Garderobe und WC-Anlagen öffentlich	3	5–15	35
Küche (inkl. Lager, Büro, Putzraum, Anlieferung)	1	381	381
Kiosk/Office/Buffet	3	20–25	65
Garderoben und WC-Anlagen Personal	2	20/30	50
Lager/Reinigung	2	6	12
Administration und Sozialräume			
Empfang/Kopieren	2	8/20	28
Büro, Besprechung, Schulung	14	20-60	340
Werkstatt inkl. Lager und Büro Technischer Dienst	3	15–25	65
WC-Anlagen Personal	2	3	6
Garderoben inkl. Dusche/WC	2	50/130	180
Ruheraum	2	20	40
Andachtsraum	1	30	30
Betriebs- und Nebenräume			
Lingerie (inkl. Lager, Reinigung, Waschmitteldosierung)	7	6–105	281
Entsorgung inkl. Nassmüll, Press- und Grünmulde	4	10–60	110
Lager (zum Teil in Schutzraum integriert)	10	10–100	430
Anlieferung allgemein	1	20	20
Schutzraum GFA	1	280	280
Technik			
Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro etc.	9	25-200	750
ewz-Trafoorum	1	75	75
Aussenraum			
Vorplatz Haupteingang	1	100	100
Garten			tbd
Therapie- und Demenzgärten	4	120–250	870
Aussenbereich Restaurant	1	150	150

4. Gegenstand der Projektierung

Die GFA Grünau ist vollumfänglich instand zu setzen. Gleichzeitig wird das Personalgebäude durch einen mit dem Bestand verbundenen Neubau ersetzt, wodurch das GFA erweitert wird. Die Transformation vom Angebot WIA zu SPF macht Anpassungen im Grundrisskonzept des Bestands notwendig, die jedoch ohnehin aufgrund der in die Jahre gekommenen Infrastruktur umzusetzen wären.

Bis zum 1. Obergeschoss (OG) sollen der Bestand und der Erweiterungsbau verbunden sein und ab dem 2. OG als getrennte Baukörper mit unterschiedlichen Raumhöhen (aufgrund niedriger Raumhöhen im Bestandsbau) entkoppelt werden. Im Bauvorhaben sollen die Meilen-schritte 23 (STRB Nr. 2932/2023), die städtische Umweltstrategie sowie die dazugehörigen Fachplanungen bestmöglich umgesetzt werden.

Um den neuen Nutzungsbedürfnissen im GFA gerecht zu werden, ist eine bedarfsgerechte Gestaltung der Aussenbereiche von grosser Wichtigkeit. In diesem Zusammenhang sind entsprechend gestaltete, altersgerechte, hindernisfreie und weglaufgeschützte Bereiche zu planen, die direkt aus den Wohnbereichen zugänglich sind.



4/6

Ziel ist zudem eine möglichst gute Anbindung an die umgebenden Quartierstrukturen. Dabei sind die im Mitwirkungsprozess «Big Picture Grünau» zusammengetragenen Bedürfnisse zur Gestaltung des Aussenraums bzw. Dorfplatzes zu berücksichtigen.

Das Näherbaurecht zu den Nachbarparzellen ist zu erneuern. Auf der Projektparzelle befindet sich auch das Gemeinschaftszentrum (GZ) Grünau. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch offen, ob das GZ in die Erdgeschossflächen auf der Nachbarparzelle einziehen wird. Die Verhandlungen dazu laufen.

Um ein möglichst passendes Projekt zu erhalten, führt das Amt für Hochbauten (AHB) einen Projektwettbewerb durch. Für die Bauzeit sind keine Provisorien vorzusehen – die Bewohnenden ziehen in andere Standorte der GFA um.

Ziel der Planung ist es, möglichst viele Zimmer im Erweiterungsbau anzubieten und den Bestand so zu gestalten, dass die Betriebsabläufe optimiert werden können. Gebäude und Grundstück müssen altersgerecht gestaltet und durchgängig hindernisfrei erschlossen sein.

Dabei sind die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Um zusätzliche Treibhausgasemissionen und Kosten zu vermeiden, soll auf den Bau einer eigenen Tiefgarage verzichtet werden.
- Die Dachflächen sind so zu gestalten, dass abgestimmt mit den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern eine möglichst grosse solare Nutzung erzielt werden kann.
- Mit dem Elektrizitätswerk (ewz) ist in den Wettbewerbsvorbereitungen zu klären, wie der heutige Traforaum in das Projekt integriert werden soll (Grösse, Standort, Kosten). Während der Bauzeit ist für den Traforaum ein Provisorium bereitzustellen.
- Den Korridorbreiten im Bestand ist grosse Beachtung zu schenken und Schwellen/Rampen generell zu vermeiden. Im Erweiterungsbau gelten die GFA-Flächen- und Raumstandards.
- Das öffentliche Restaurant, einschliesslich der zugehörigen Aussenterrasse, soll auf den Quartierplatz ausgerichtet sein und so den Quartierbezug stärken.
- Seit März 2024 wird über zwei bis drei Jahre an der nahe gelegenen Autobahn durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA) eine Lärmschutzwand erstellt. Die Entwicklung ist in das Bauprojekt miteinzubeziehen.

Die Planung soll möglichst lebenszyklusorientiert erfolgen, damit spätere Betriebs- und Unterhaltskosten tief gehalten werden können. Das gesamte Areal Grünau ist im Inventar der Gartendenkmalpflege enthalten. Entsprechend werden sämtliche Massnahmen eng mit Grün Stadt Zürich abgestimmt.

5. Termine

Folgende Termine werden angestrebt und sind im Laufe des weiteren Projektverlaufs zu präzisieren:



5/6

Abschluss Wettbewerb	Herbst 2025
Projektierung	Herbst 2027
Ausführungskredit	Herbst 2028
Baubeginn	Sommer 2029
Bezug	Herbst 2032

Eine Etappierung ist nicht vorgesehen.

6. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 10 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Projektierungskosten	Fr.	Fr.
Architektur-Leistungen	3 230 000	
BauingenieurInnen-Leistungen	710 000	
ElektroingenieurInnen-Leistungen	350 000	
HLKS-IngenieurInnen-Leistungen	800 000	
Baugrunduntersuchung / Geologie	80 000	
Bauphysik / Akustik Bauphysik / Akustik	95 000	
Landschaftsarchitekturleistungen	335 000	
SpezialistInnen	190 000	
Generalplanungs-Leistungen Total	5 790 000	5 790 000
Aufnahmen/Vermessung		80 000
Wettbewerbsverfahren *		900 000
Projektmanagement AHB **		590 000
Nebenkosten		760 000
Reserven (20%)		1 880 000
Projektierungskredit		10 000 000
* Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 28. Juni 2024 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 150 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms.		
** Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i.S.v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101).		



6/6

Der Projektierungskredit wird zunächst als neue Ausgabe beantragt, die detaillierte Unterscheidung zwischen neuen und gebundenen Ausgaben wird im Verlauf des Projekts getätigt. Gemäss Schätzung des Finanzbedarfs mit Benchmarks und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 25 Prozent sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 91 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Darin enthalten sind die Erstellungskosten für das GFA Grünau von rund 84 Millionen Franken und weitere Kosten für den Dorfplatz, einen Traforaum und eine Photovoltaikanlage sowie für die Altlastensanierung von rund 7 Millionen Franken. Einschliesslich Kreditreserven ist mit einem Gesamtkredit von rund 110 Millionen Franken zu rechnen. Diese Kostenangaben werden vor dem Wettbewerb als Vorgaben für das Auswahlverfahren verifiziert.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2024 im Konto (4040) 500656, Alterszentrum Grünau: Ersatzneubau, budgetiert und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt. Da die Begriffe «Alterszentrum» und «Ersatzneubau» in der Kontobezeichnung nicht korrekt sind, wird mit dem Budget 2025 das neue Konto (4040) 500952, GFA Grünau, Umbau, eröffnet. Die Ausgaben ab 2025 werden diesem neuen Konto belastet.

Im Verlauf der Projektierung wird untersucht, ob und welche Anteile des Bauprojekts als gebundene Ausgaben ausgeschieden werden können. Der Projektierungskredit von 10 Millionen Franken wird als neue einmalige Ausgabe beantragt. Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB, AS 172.101] das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung der Erweiterung und Instandsetzung des Gesundheitszentrums für das Alter Grünau werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 10 000 000.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements sowie dem Vorstehenden des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter