

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. September 2015

Immobilien Stadt Zürich, Pflegezentrum Bombach, Quartier Höngg, Neubau Haus B, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ) stellen pflegebedürftigen Menschen über 1600 Betten in zehn städtischen Pflegezentren und zwölf externen Pflegewohngruppen zur Verfügung. Das Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner beträgt 84 Jahre. Im Schnitt verbringen diese rund zwei Jahre in einem Pflegezentrum. Darunter ist die Zahl der Menschen mit Demenzerkrankung (rund 70 Prozent) sehr hoch und wird in den nächsten Jahrzehnten voraussichtlich noch weiter steigen. Umso wichtiger bei der Betreuung sind neue und spezialisierte Wohnformen sowie direkt zugängliche, weglaufgeschützte und speziell für diese Zielgruppe gestaltete Gärten, die den Bewohnerinnen und Bewohnern regelmässige Spaziergänge sowie den Kontakt in der Gemeinschaft und zur Aussenwelt ermöglichen. Daher haben sich die PZZ zum Ziel gesetzt, die Anzahl geeigneter und den heutigen Komfortansprüchen entsprechender Betreuungsplätze für diese Menschen in der Stadt Zürich zu erhöhen. Die Gesamtzahl der Betten von PZZ bleibt in Anbetracht der demografischen Entwicklung der hochaltrigen Menschen in der Stadt Zürich unverändert.

Das Gelände mit dem Annex-Bau beim Pflegezentrum (PZ) Bombach, bestehend aus einem dreistöckigen Personalhaus und einem zweistöckigen Trakt, der ursprünglich als Cafeteria und Therapieraum diente und später teilweise für eine Pflegewohngruppe genutzt wurde, eignet sich ausgesprochen gut für das Vorhaben, zusätzliche Betreuungsplätze für Menschen mit Demenzerkrankung zu schaffen. Der Annex-Bau soll abgebrochen und durch einen Neubau für 46 Bewohnerinnen und Bewohner ersetzt werden. Der geplante Bau dient gleichzeitig als Ersatz für das PZ Irchelpark, das in seiner heutigen Funktion als Pflegezentrum aufgelöst und gemeinsam mit dem Alterszentrum Oberstrass künftig als Alterszentrum betrieben werden soll.

Da die Infrastruktur im Hauptbau des PZ Bombach auf eine höhere als die aktuelle Personenanzahl ausgelegt ist, ergibt sich für das PZ Bombach insgesamt mit der Realisierung des Neubaus des Hauses B (frühere Projektbezeichnung «Haus der Demenz») eine ideale Betriebsgrösse.

Die Erstellungskosten des Vorhabens betragen 20,5 Millionen Franken. Für die Erstellung des Neubaus wird der Gemeinde ein Objektkredit von 23,575 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) beantragt.

2. Demenz – eine Einführung

Demenz ist kein einheitliches Krankheitsbild. Als Demenzen bezeichnet man Krankheiten des Gehirns, die in ihrem Verlauf zu einer Abnahme der geistigen Leistungsfähigkeit, zu zunehmender Pflegebedürftigkeit und auch zu Wesensveränderungen führen. Das Erkrankungsrisiko steigt mit zunehmendem Alter. Mit Medikamenten kann die geistige Leistungsfähigkeit für zwei bis drei Jahre stabilisiert werden. Im Anfangsstadium ist eine Betreuung zu Hause mit Unterstützung von Betreuungsdiensten noch möglich, bei fortgeschrittener Krankheit sind jedoch Entlastungsangebote wie Tagesstätten oder Ferienaufenthalte wichtig bzw. ist ein Wechsel in ein Pflegeheim bei zunehmender Pflegebedürftigkeit meist unumgänglich.

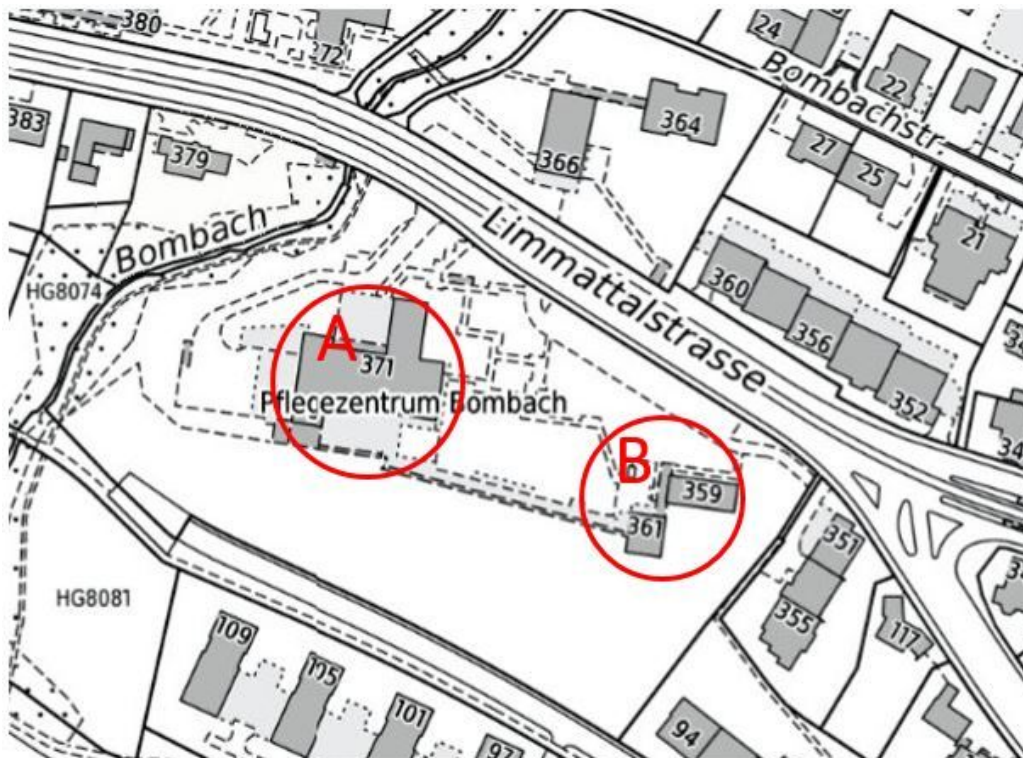
Schon heute leben in der Schweiz rund 116 000 Menschen mit Alzheimer oder einer anderen Form von Demenz. Gemäss Schätzungen der Schweizerischen Alzheimervereinigung

wird diese Zahl in den kommenden Jahrzehnten stark ansteigen, im Jahr 2030 werden es voraussichtlich schon doppelt so viele sein und im Jahr 2050 bereits rund 300 000. Mit diesem Anstieg wächst auch der Bedarf an geeigneten Betreuungseinrichtungen, die auf die besonderen Bedürfnisse dieser Menschen an ihre Wohn- und Lebensumgebung ausgerichtet sind. Menschen mit fortgeschrittener Demenz sind in existenzieller Weise von ihrer direkten Umgebung abhängig. Für ihre Lebensqualität ist es deshalb entscheidend, Hilfe zu bekommen, die ihnen trotz ihrer Demenzerkrankung eine Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft ermöglicht. Eine wesentliche Hilfe dafür ist ein optimales Zusammenwirken der folgenden Faktoren: pflegerisch-betreuerische Kompetenz, personelle Organisation sowie bauliche und innenarchitektonische Gestaltung des Lebensraums.

3. Vorgeschichte

Das PZ Bombach befindet sich am Westrand des Quartiers Höngg. Die Anlage des Pflegezentrums – bestehend aus einem Bettenhaus mit Verbindungsgang zu zwei Personalhäusern – wurde von 1963 bis 1965 nach Plänen der Architekten Josef Schütz und Hans von Meyenburg auf einer Terrasse im abschüssigen Gelände zwischen der Limmattalstrasse und der Winzerhalde erstellt. Das Ensemble weist nicht nur eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität auf, sondern bietet auch schöne Ausblicke über die Stadt bis hin zur Alpenkette und ins Limmattal. Anlässlich der zwischen 1992 und 1994 bei laufendem Betrieb ausgeführten Instandsetzung der oberen Geschosse des Bettenhauses blieben das Erdgeschoss und die Untergeschosse unangetastet.

Im ursprünglichen Personalhaus wurde im Erdgeschoss (EG) und im Untergeschoss (UG) eine Pflegewohngruppe mit neun Plätzen betrieben, die das obere Geschoss des zweiten Trakts als Aufenthaltsraum nutzte. Diese Räume werden momentan – wie jene im 1. Obergeschoss (OG) des Personalhauses – im Sinne einer Zwischennutzung an Studentinnen und Studenten vermietet.



A: Hauptbau PZ Bombach
B: Annex-Bau (Standort des geplanten Hauses B)

Bereits 2005 sah die Raumstrategie der PZZ vor, auf dem Gelände des PZ Bombach einen Ersatzneubau mit ungefähr 40 Betten für ein – so die damalige Bezeichnung – «Haus der Demenz» zu erstellen. In diesem Kontext erfolgte in den Jahren 2010/11 die Gesamtinstandsetzung des Hauptgebäudes des PZ Bombach mit der Bereinigung strukturell-betrieblicher und baulicher Mängel. Die Zahl der Betten im Hauptgebäude wurde mit einer Reduktion der Mehrbettzimmer gesenkt und die Infrastruktur auf rund 150 Bettenplätze und damit auch auf den geplanten Neubau des Hauses B ausgelegt (STRB Nr. 1009/2009). Der Verbindungsgang und der Annex-Bau waren nicht Bestandteil dieser Gesamtinstandsetzung.

4. Projektierung

Um qualitätsvolle Vorschläge für den Ersatz des Annex-Baus durch einen Neubau für Menschen mit Demenzerkrankung zu erhalten, schrieb das Amt für Hochbauten im Jahr 2010, basierend auf der Machbarkeitsstudie desselben Jahres, einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren aus. Dieses Geschäft wurde nach Auswahl von zehn Teams vorläufig sistiert, im Sommer 2012 wieder aufgenommen und im Januar 2013 mit einer Ausstellung sämtlicher Wettbewerbsbeiträge abgeschlossen. Die Arbeitsgemeinschaft Joos & Mathys Architekten und Schmid Schärer Architekten, Zürich, zusammen mit August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, Binningen, ging mit dem Projekt «ERIKA» als Sieger aus dem Verfahren hervor.

Im September 2013 genehmigte der Gemeinderat den für die Weiterbearbeitung des Projekts erforderlichen Projektierungskredit (GR Nr. 2013/216). Im Zusammenhang mit den Fragen und Anregungen der vorberatenden Spezialkommission GUD und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts und eines externen Beraters wurden im Verlauf der Projektierung die Qualitäten des Siegerprojekts weiterentwickelt und in einigen Punkten nachgebessert. Das Ergebnis ist ein Projekt, das die heutigen und zukünftigen Anforderungen der Zielgruppe der an Demenz erkrankten Menschen in idealer Weise erfüllt, der strategischen Marktausrichtung der PZZ entspricht und eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht.

Das PZ Bombach mit seiner Infrastruktur im Hauptgebäude (Grossküche, Cafeteria mit Aussterrasse, Pflegebad, Coiffeursaloon, medizinische Fusspflege, Ergo- und Physiotherapieräume, Büro- und Sitzungsräume) ist für die erweiterte Nutzung besonders gut geeignet. Nach der Realisierung des Neubaus des Hauses B kann diese Infrastruktur optimal ausgeschöpft werden, zumal dank Grundriss- und Projektoptimierungen die ursprünglich angestrebte Zahl von 40 Betten auf 46 erhöht werden konnte. Dadurch ergibt sich insgesamt eine ideale Betriebsgrösse von rund 150 Betten.

Trotz des Neubauprojekts wird die Gesamtzahl der von den PZZ angebotenen Bettenplätze nicht erhöht. In das Haus B des PZ Bombach werden Bewohnerinnen und Bewohner des PZ Irchelpark, eine auf Menschen mit Demenzerkrankung spezialisierte Einrichtung, verlegt. Das Angebot im PZ Irchelpark wurde im Frühjahr 2014 – aufgrund des Marktbedarfs und im Hinblick auf den geplanten Umzug in die spezialisierte Einrichtung im neuen Trakt des PZ Bombach – auf das Krankheitsbild von an Demenz erkrankten Menschen ausgerichtet.

Beim PZ Irchelpark handelt es sich heute um ein Kleinpflegezentrum, das aus betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Gründen (Verpflegung, Lager, Wäscherei) nicht autonom betrieben wird und deshalb dem PZ Mattenhof angegliedert ist. In unmittelbarer Nähe des PZ Irchelpark liegt das Alterszentrum (AZ) Oberstrass. Vorgesehen ist, die Gebäude des AZ Oberstrass und des PZ Irchelpark nach der fälligen Gesamtinstandsetzung (ab 2019) als ein Alterszentrum mit zwei Häusern und bis zu 120 Betten zu betreiben und so wieder betrieblich-organisatorische Vorteile zu erzielen. Dabei soll die spezialisierte Einrichtung im Gebäude Irchelpark weitergeführt werden – dies in Übereinstimmung mit der Strategie der

städtischen Alterszentren, wonach die Bewohnerinnen und Bewohner nach Möglichkeit vom Eintritt bis ans Lebensende im selben Alterszentrum bleiben können.

5. Betriebskonzept

Die PZZ haben sich zum Ziel gesetzt, ihre Bewohnerinnen und Bewohner nach ihren Bedürfnissen zu begleiten sowie ihre Selbständigkeit so lange als möglich zu erhalten und zu fördern. Diesem Grundsatz soll auch die Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen folgen. Das Leben in Pflegewohngruppen bietet einen familiären Rahmen, der gerade für sie besonders wichtig ist. Aus diesem Grund betreiben die PZZ das Angebot «Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen in Pflegewohngruppen» bereits an verschiedenen Standorten.

Mit dem Neubau des Hauses B des PZ Bombach sollen 46 Plätze für die Betreuung an Demenz erkrankter Menschen geschaffen werden, die nach den in den Pflegezentren eingesetzten, bewährten Konzepten der Demenzbetreuung mit idealem infrastrukturellem Rahmen unterstützt werden. Mit der überschaubaren Gruppengrösse von 14 bis 17 Personen kann offen und flexibel auf die persönlichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner reagiert und die noch vorhandene Selbständigkeit gefördert werden. Mitmenschliche Begleitung, Pflege und Gemeinschaft im familiären Rahmen einerseits und Rückzugsmöglichkeiten ins eigene Zimmer andererseits sind besondere Merkmale dieser spezialisierten Pflegeabteilungen. Die Möglichkeit des selbständigen ebenerdigen Ausgangs in eine weglaufgeschützte, die Sinne anregende Aussenanlage ist eine wichtige Ergänzung zum Bewegungsraum im Innern des Gebäudes. Weitere Unterstützung bieten Physio-, Ergo- und Aktivierungstherapie. Hinzu kommen ein ausgewogenes Verpflegungsangebot sowie vielfältige Aktivitäten im Haus. Die Verpflegung wird von der Küche im Haupthaus geliefert, das Frühstück jedoch, wie bei den Abteilungen im Haupthaus, auf der Abteilung angerichtet.

Der Neubau unterstützt damit die Umsetzung der nationalen Demenzstrategie 2014–2017, die u. a. auch ein bedarfsgerechtes Angebot – in Bezug auf Dienstleistungen, bauliche Infrastruktur und Komfort (Betten pro Zimmer, Nasszellen) – als Ziel und Massnahme zur Verbesserung der Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen festgelegt hat, und der Altersstrategie der Stadt Zürich in idealer Weise.

6. Raumprogramm

Im Neubau werden vorwiegend Einerzimmer angeboten, die über direkten Zugang zu einer Nasszelle mit WC / Lavabo / Dusche verfügen, wobei je zwei Einerzimmer gemeinsam eine Nasszelle nutzen. Zwei der drei Pflegewohngruppen befinden sich im Gartengeschoss des Neubaus, eine im Sockelgeschoss. Pro Gruppe stehen zwei Aufenthaltsbereiche zur Verfügung, wobei der grössere Aufenthaltsraum mit Küche und Essbereich das Zentrum des Zusammenlebens bildet. Der Neubau nutzt die Infrastrukturräume des Haupthauses des PZ Bombach mit, so z. B. Cafeteria, Mehrzwecksaal, Sitzungszimmer, Coiffeur, Therapieräume, Pflegebad, Küche, Büros und teilweise Personalgarderoben.

Im Sockelgeschoss befinden sich zusätzlich Büro- und Besprechungsräume, eine Zivilschutzanlage für das Haus B sowie Personalgarderoben und Technikräume. Im Obergeschoss werden ausserdem sechs Mietwohnungen für Mitarbeitende realisiert.

Erschliessungsbereich, rund 890 m²

- 3 Eingangsbereiche (1 pro Pflegewohngruppe)
- 1 Bettenlift behindertengerecht
- 2 Treppenanlagen
- Korridore und Nischen zum Hinsetzen
- 4 BesucherInnen-WCs (mind. 1 pro Pflegewohngruppe)

Privater Bereich Bewohnerinnen und Bewohner, rund 950 m²

- gesamthaft 46 Betten in Einer- und Zweierzimmern, davon
 - 32 Einerzimmer mit geteilten Nasszellen (zwischen den Zimmern angeordnet)
 - 6 Zweierzimmer und 2 Einerzimmer mit individuellen Nasszellen

Allgemeiner Bereich Bewohnerinnen und Bewohner, rund 320 m²

- 3 grosse Aufenthaltsräume (1 pro Pflegewohngruppe) mit Küche und Essbereich
- 3 kleine Aufenthaltsräume (1 pro Pflegewohngruppe)
- 1 allgemeiner Raum für alle Pflegewohngruppen für Therapie, Sitzungen usw.

Dienstleistungsbereich, rund 220 m²

- 3 Stationszimmer (1 pro Pflegewohngruppe)
- 1 Besprechungsraum für alle Pflegewohngruppen
- 1 Leitungsbüro für alle Pflegewohngruppen
- 2 Garderoben Personal Frauen / Männer
- 8 Putz-, Ausguss- und Lagerräume

Personalwohnungen, rund 380 m²

- 4 1½-Zimmer-Personalwohnungen
- 2 2½-Zimmer-Personalwohnungen
- 6 Kellerabteile

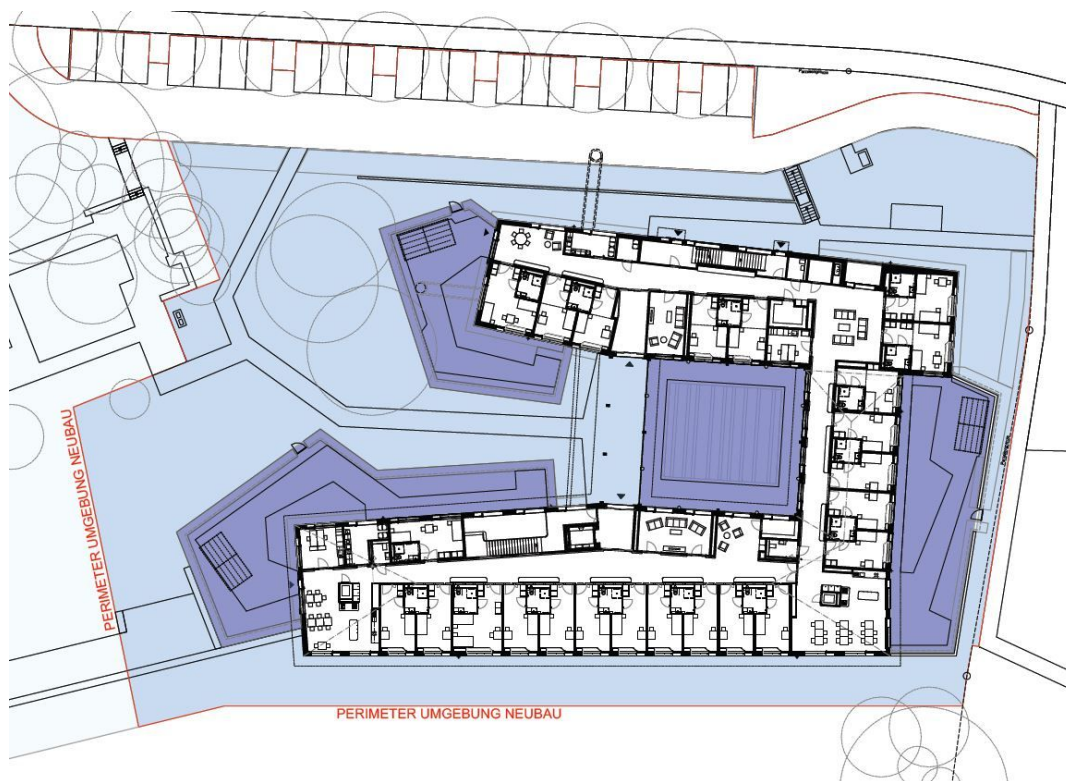
Schutzraum und Technikräume, rund 250 m²

Aussenanlage, rund 840 m²

- drei weglaufgeschützte Gärten für an Demenz erkrankte Menschen mit beschatteten Gartensitzplätzen und ebenerdigen Zugang von den Pflegewohngruppen oder von demselben Geschoss
- Innenhof mit Rundlauf

7. Bauprojekt

Gemäss dem durch die Arbeitsgemeinschaft Joos & Mathys Architekten und Schmid Schärer Architekten, Zürich, ausgearbeiteten Bauprojekt bildet das neue Haus B als niedriges Gebäude den östlichen Abschluss der bestehenden Parkanlage. Die zwei schmalen Flügelbauten unterschiedlicher Höhe begrenzen den Park sowohl strassen- als auch talseitig und erhalten diesen weitgehend in seinen grosszügigen Dimensionen. Die leicht asymmetrische Grundrissfigur des Gebäudes nimmt Rücksicht auf den Baumbestand.



Zentrales Element des Gebäudes ist der abgesenkte Innenhof, der das Haus in Grundriss und Schnitt organisiert und die Mitte für die neue Wohnanlage bildet. Die drei Pflegewohngruppen sind um diesen quadratisch geschnittenen Aussenraum herum angeordnet. Die einzelnen Pflegewohngruppen besetzen jeweils einen Flügel und sind so organisiert, dass alle Zimmer nach Südosten oder Südwesten orientiert sind, während die Nebenräume an der Nordostfassade liegen. Ein ringförmiger Weg um den Hof verbindet die Pflegewohngruppen und ermöglicht im Sockelgeschoss einen Rundlauf. Die Wohnräume befinden sich jeweils an den Enden der Pflegewohngruppen und verhindern so eigentliche Sackgassen, die für die an Demenz erkrankten Bewohnerinnen und Bewohner ein Problem darstellen. Im strassenseitigen, dreigeschossigen Flügel sind im obersten Geschoss Personalwohnungen untergebracht.

Es gibt drei Zugänge zum Gebäude: Für die Besucherinnen und Besucher und als Haupteingang bietet sich der Zutritt durch den Park an. Der bestehende Verbindungsgang mündet direkt in ein Treppenhaus und schafft so die Anbindung des neuen Hauses B an die Anlage des Hauptbaus A, wodurch alle drei Pflegewohngruppen separat auch über den Hauptbau erschlossen werden. Als Strassenadresse für die Personalwohnungen gibt es den direkten Zutritt als Nebeneingang von den Parkplätzen her.

Gebäudestruktur und -hülle

Das neue Haus B wird als Massivbau erstellt. Auf Pfählen wird die ortgegossene Betonfundamentplatte in den tragenden Schichten des Hanges verankert. Die erdberührten Aussenwände werden als Ortbetonscheiben aussen abgedichtet und gedämmt. Schotten aus Backsteinmauern bilden die inneren Trag- und Zimmertrennwände. Die Geschossdecken sind in Ortbeton geplant.

Die Fassaden werden als verputztes hochdämmendes Einsteinauerwerk aufgemauert. Die grosszügigen Fassadenöffnungen werden mit mehrfeldrigen Fensterkonstruktionen ausgefacht und erhalten aussen im Sturz- und Brüstungsbereich eine Bekleidung aus Aluminium.

Flach geneigte Walmdächer mit einem expliziten Dachvorsprung, der die Fassaden schützt, charakterisieren die Silhouette des neuen Hauses.

Der Verbindungsgang wird so weit als nötig zurückgebaut und der übrige Teil instandgesetzt. Die Leitungsführung zum Annex-Bau erfolgt durch den Verbindungsgang, wofür anlässlich der Instandsetzung des Hauptgebäudes Schnittstellen vorbereitet worden sind.

Materialisierung

Der Neubau Haus B ist den Beherbergungsbetrieben zugeteilt, weshalb erhöhte Anforderungen gelten: Für Konstruktions- und Fassadenelemente dürfen grundsätzlich keine brennbaren Materialien verwendet werden. Die Materialisierung wird auf die Bedürfnisse der betreuten Menschen abgestimmt. So werden z. B. alle Räume in Farben gestaltet, die sich besonders gut für demenzkranke Menschen eignen, und die Beschriftung mit Piktogrammen ergänzt. Sämtliche Bereiche werden stufenlos, d. h. mit Lift erschlossen, um den behindertengerechten Zugang zu den Zimmern sicherzustellen.

Gebäudetechnik und nachhaltiges Bauen

Das Gebäude entspricht den Vorgaben und Anforderungen von Minergie-Eco. Der Nachweis bezüglich Primäranforderung an die Gebäudehülle sowie für den gewichteten Energieverbrauch wurde für die Kategorie «Spital» erbracht. Die Anforderungen in Bezug auf Heizwärmebedarf und graue Energie können sehr gut erfüllt werden, da

- lückenloser Wärmedämmperimeter ausserhalb der tragenden Gebäudehülle mit nur wenigen Wärmebrücken,
- keine Verschattung der Fensterflächen durch Balkone,
- optimierte Statik mit dünnen Betondecken und wenigen Betonwänden und
- sehr wenig Aushub.

Die bestehende Heizzentrale im Hauptgebäude des PZ Bombach bildet mit Haupthaus, Annex-Bau und der Alterssiedlung Frankental (Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, SAW) einen Wärmeverbund. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Gas-Heizkesselanlage und einem Gas-Blockheizkraftwerk. Die Anlage wurde zu Beginn der 1990er-Jahre letztmals erneuert. Die auf fossilen Energieträgern basierende Wärmeerzeugung soll durch eine CO₂-neutrale Energieerzeugung ersetzt werden. Die Erneuerung der Wärmeerzeugung im Haus A ist nicht Bestandteil des vorliegenden Projekts und wird zum gegebenen Zeitpunkt als separates Projekt behandelt.

Für die Warmwasseraufbereitung dient eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe. Während der Heizperiode wird das Brauchwarmwasser in einem separaten Speicher vom Haupthaus aus vorgewärmt und anschliessend mit einer Wärmepumpe auf mindestens 60 °C erwärmt. Für die Wärmeverteilung ist im ganzen Haus eine Fussbodenheizung vorgesehen. Die einzelnen Zimmer, Aufenthaltsräume und Personalräume werden mit einer Komfortlüftungsanlage be- und entlüftet.

Umgebung

Die bestehende, grosszügige Parkanlage mit dem ausgewachsenen Baumbestand ist von der Limmattalstrasse aus gesehen das den Ort prägende Element. Diese wertvolle Substanz bleibt erhalten und bildet als öffentliche Parkanlage das Bindeglied zwischen dem bestehenden Hochhaus und dem Neubau Haus B.

Der Neubau wird durch eine Erweiterung des Parkwegsystems an die Gesamtanlage angeschlossen. Jede Pflegewohngruppe im Haus B erhält einen eigenen, in sich abgeschlossenen Garten. Die Gärten bieten den an Demenz erkrankten Menschen die Möglichkeit, sich in

einer geschützten Gartenlandschaft zu bewegen. Verschiedene Sitzplätze laden zum Verweilen ein. Nebst Beeten mit Nutz- und Zierpflanzen steht den Bewohnerinnen und Bewohnern hier auch ein Hochbeet zum «Gärtnern» zur Verfügung.

Altlasten

Der Standort ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich (KbS) verzeichnet. Im Südostteil der Projektparzelle wurde im Rahmen von Sondierungen unter dem Boden ab 0,4 m Tiefe bis in die erreichte Endtiefe von 4 m künstlich aufgefülltes Aushubmaterial angetroffen. Dieses Material besteht aus siltigem Kies mit vielen Steinen und einem Bauschuttanteil von 3 bis 10 Prozent und gilt daher als belastet. Gemäss aktueller Verwertungsregel des AWEL kann das belastete Aushubmaterial zur Hälfte verwertet und zur Hälfte deponiert werden. Es ist mit etwa 200 m³ belastetem Aushubmaterial zu rechnen.

Ausserhalb des Projektperimeters

Das Tiefbauamt plant die *Erweiterung der Limmattalstrasse* in den Jahren 2019/20. Das Strassenprojekt hat eine Verschiebung der bestehenden Parkplätze entlang der Limmattalstrasse in das Grundstück zur Folge. Der Neubau Haus B wird sowohl mit der bestehenden als auch zukünftigen Situation entlang der Limmattalstrasse funktionieren.

8. Termine

Rückbau und Aushub	September 2016
Rohbau	November 2016
Übergabe an Betrieb	November 2018

Während der Bauarbeiten bleibt der Hauptbau (Haus A) in Betrieb.

9. Kosten

9.1 Baukosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist mit Erstellungskosten von 20,5 Millionen Franken zu rechnen. Der Objektkredit von 23,575 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

Kosten Bauvorhaben	Fr.
Grundstück (Altlastensanierung)	260 000
Vorbereitungsarbeiten	1 410 000
Gebäude	14 320 000
Betriebseinrichtungen	210 000
Umgebung	1 670 000
Baunebenkosten	1 600 000
Ausstattung	<u>1 030 000</u>
Zwischentotal für Erstellungskosten	20 500 000
Zuschlag für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	1 025 000
Unvorhergesehenes (etwa 10 %)	<u>2 050 000</u>
Total Kredit	23 575 000

(Stichtag der Preise: 1. April 2015)

9.2 Kennzahlen

	PZ Bombach Neubau Haus B 2015*	PZ Witikon GSI + GA + GM Haus A 2010*	PZ Bachwiesen GSI + GA + GM + Neubau Haus B 2001**
Anzahl FE	46	148	64
BKP 1–9 / FE (Fr./FE)	389 230	403 903	430 185
BKP 1–9 / HNF (Fr./m ²)	11 566	10 106	12 264
BKP 1–9 / GF (Fr./m ²)	5542	4128	4980
BKP 1–9 / GV (Fr./m ³)	1416	1237	1296

FE = Funktionale Einheit, HNF = Hauptnutzfläche, GF = Grundfläche, GV = Gebäudevolumen
GSI + GA + GM = Gesamtinstandsetzung mit Grundrissanpassung und Energiemassnahmen

Kennwerte teuerungsbereinigt

* Stand Kostenvoranschlag / ** Stand Bauabrechnung

Die 52 funktionalen Einheiten des Neubaus Haus B setzen sich aus 46 Betten in Pflege-wohngruppen und aus sechs Personalwohnungen zusammen. Die Betten in den Pflege-wohngruppen befinden sich grösstenteils in Einzimmern, etwa ein Viertel der Betten in Doppelzimmern. Beim Benchmark-Vergleich ist zu berücksichtigen, dass es sich beim PZ Witikon Haus A um eine Gesamtinstandsetzung und beim PZ Bachwiesen Haus B um einen Neubau handelt, die aber aufgrund der Eingriffstiefe vergleichbar sind.

Grundsätzlich werden die Erstellungskosten stark durch das Raumprogramm beeinflusst. Im Haus A wird die Infrastruktur (Gastroküche, Kühlräume, Cafeteria, Coiffeur, Festsaal, Büro Verwaltung und Kader, Wärmeerzeugung) für den Gesamtbetrieb bereitgestellt, weshalb dies für das Haus B vergleichsweise tiefe Kennwerte pro funktionaler Einheit zur Folge hat.

Mehrkosten werden durch die Lage (Grundstück am Hang, städtebauliches Ensemble mit Bestand), die spezielle Bauaufgabe (Robustheit der Materialien, Gärten für an Demenz erkrankte Menschen), den hohen Anteil an Bettenzimmern (hoch installiert bzw. mit einer technisch anspruchsvolleren Ausstattung) und den grossen Fassadenanteil verursacht. Dies spiegelt sich in einem relativ hohen Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche wider.

Zum Zeitpunkt des Projektierungskreditanspruchs (GR Nr. 2013/216) im Juni 2013 wurden die Erstellungskosten auf 18,5 Millionen Franken geschätzt – dies bei geplanten 40 Betten. Der Mehraufwand von 2 Millionen Franken ist auf die höhere Bettenzahl (neu 46 Betten) und die spezielle bauliche Herausforderung zurückzuführen. Andererseits lassen sich mit der zusätzlichen Investition die durchschnittlichen Kosten pro Bett senken und die Betriebsführung optimaler gestalten (s. auch Abschnitt «Folgekosten»). Die Infrastruktur im Haus A ist ausreichend gross ausgelegt, um zusätzliche 46 Betten zu versorgen.

9.3 Folgekosten

Aufgrund der vom Kanton vorgegebenen Richtwerte belaufen sich die Kapitalfolgekosten auf Fr. 2 358 000.– (10 Prozent der Nettoinvestition von 23,575 Millionen Franken). Zusätzliche betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen) sind nicht zu erwarten, da mit dem Bezug des Hauses B für die PZZ das PZ Irchelpark entfällt. Personelle Folgekosten sind demnach ebenfalls nicht zu erwarten.

Aufgrund der gegenüber dem PZ Irchelpark optimierten Zimmerstruktur kann – bezogen auf die 46 Betten – mit Mehrerträgen von jährlich Fr. 772 500.– gerechnet werden.

Hotellerieertrag für 46 Betten im PZ Irchelpark			
Zimmerkategorie	Anzahl Betten	Ertrag / Tag	Ertrag total
Diverse Kategorien, alle mit Lavabo, im Durchschnitt	46	133	6 118
Erträge jährlich (bei Auslastung 97 %)			2 166 100
Hotellerieertrag für 46 Betten im PZ Bombach Haus B			
Zweierzimmer mit eigener Nasszelle	12	165	1 980
Einerzimmer mit geteilter Nasszelle	32	185	5 920
Einerzimmer mit eigener Nasszelle	2	200	400
Total			8 300
Erträge jährlich (bei Auslastung 97 %)			2 938 600
Mehrertrag jährlich			772 500

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Baukosten sind im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 enthalten und werden für die Jahre 2016–2018 von den Immobilien Stadt Zürich ordentlich budgetiert.

Bei neuen Ausgaben von mehr als 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung (AS 101.100) die Gemeinde zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

Für den Neubau des Hauses B des Pflegezentrums Bombach, Limmattalstrasse 371, 8049 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 23 575 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2015) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti