

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. Februar 2016

Immobilien Stadt Zürich, Alterszentrum Wolfswinkel, Quartier Affoltern, Umbauten, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Das Alterszentrum (AZ) Wolfswinkel in Zürich-Affoltern weist sowohl in gebäudetechnischer als auch energetischer Hinsicht grosse Mängel auf und ist nach einer Betriebszeit von rund 35 Jahren umfassend instand zu setzen. Damit kann – zusammen mit den fälligen Anpassungen zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe im Gebäudeinnern – die Gebrauchstauglichkeit und Wohnlichkeit des AZ Wolfswinkel wieder für längere Zeit gewährleistet werden. Die Appartements werden gemäss heute üblichem Standard mit alters- und behindertengerechten Nasszellen ausgestattet. Im Zusammenhang mit räumlichen Optimierungen und der Umwandlung der Personalwohnung kann gleichzeitig die Zahl der Plätze von heute 103 auf künftig 106 erhöht werden.

Für das Bauvorhaben wird mit Erstellungskosten von Fr. 42 650 000.– gerechnet. Der erforderliche Netto-Kredit von Fr. 48 588 000.– (einschliesslich Reserven und Kostengutsprache von Fr. 512 000.– durch die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich für Umgebungsarbeiten) setzt sich zusammen aus gebundenen Ausgaben von Fr. 45 230 000.– für die Instandsetzung (in der Kompetenz des Stadtrats) und neuen Ausgaben von Fr. 3 358 000.– für Umbauten und Umnutzungen, die vom Gemeinderat zu beschliessen sind.

2. Ausgangslage

Das AZ Wolfswinkel wurde 1982 nach Plänen der Architekten Jacques de Stoutz und Willi Adam erstellt und befindet sich am nördlichen Zürcher Stadtrand in Unteraffoltern. Es ist Teil einer gemeinsam geplanten Quartierüberbauung mit Wohnsiedlungen gemeinnütziger Trägerschaften, die ab Mitte der 1960er-Jahre etappenweise verwirklicht wurde.

Das Gebäudeensemble des AZ Wolfswinkel besteht aus einem elfgeschossigen Hochhaus (A) mit integriertem zweigeschossigem Sockelbau (B) und einem anschliessenden dreigeschossigen Flachbau (C). Die an den Flachbau angrenzende fünfgeschossige Wohnsiedlung der Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich (D) und die städtische Wohnsiedlung Unteraffoltern III der Liegenschaftenverwaltung (E) gehören nicht zum Bearbeitungsperimeter.



Das AZ Wolfswinkel befindet sich auf dem Grundstück AF4639 und ist Teil einer Arealüberbauung. Der Arealstatus und die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an die Bauten und Anlagen bleiben somit erhalten.

Aufgrund seiner Gebäudehöhe ist das AZ Wolfswinkel gemäss § 282 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein Hochhaus. Das Gebäude befindet sich jedoch nicht im aktuellen Hochhausgebiet der Stadt Zürich. Obwohl das Hochhausensemble des AZ Wolfswinkel nicht im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt ist, sind Instandsetzungsarbeiten besonders sorgfältig auszuführen (vgl. § 284.2 PBG). Insbesondere sind bauliche Eingriffe an den Fassaden unter dem Aspekt des ortsbaulichen Gewinns und einer architektonisch besonders sorgfältigen Gestaltung vorzunehmen. Die Fassaden des Hochhauses AZ Wolfswinkel mit ihren vorfabrizierten rot eingefärbten Betonplatten bringen die Elementbauweise dieser Zeit in plastischer Weise zum Ausdruck. In der Stadt Zürich vertritt es beispielhaft den Typus Alterszentrumhochbau sowie die damalige Betonelementbauweise.

Der zweigeschossige Sockelbau des AZ Wolfswinkel beherbergt Cafeteria, Speisesaal, Mehrzwecksaal und Verwaltungsbüros.

Das Hochhaus mit den zwei sternförmig ineinander verschachtelten Grundrissfiguren umfasst pro Geschoss ein zentrales Treppenhaus mit Liftanlage, Aufenthaltsräume, eine gemeinsame Küche und zwei Etageduschen sowie zehn Apartments für Bewohnerinnen und Bewohner. Alle Apartments haben einen eigenen kleinen Balkon. Im östlichen Teil des 1. Obergeschosses (OG) des Hochhauses befindet sich eine Tagesbetreuung für besonders betreuungsbedürftige Personen, z. B. Menschen mit Demenz.

Im angrenzenden dreigeschossigen Flachbau sind weitere Apartments mit integrierten Duschen und Kochgelegenheiten für Bewohnerinnen und Bewohner eingerichtet, im Weiteren ein Personalesraum und ein Aufenthaltsraum sowie im 2. OG eine ehemalige 4-Zimmer-Personalwohnung, die als Physiotherapie-Praxis genutzt wird. Insgesamt bietet das AZ Wolfswinkel 103 Plätze an.

3. Baulicher Zustand

Zwischen 2001 und 2010 wurden punktuelle Anpassungen vorgenommen, wie z. B. der Einbau einzelner behindertengerechter Badezimmer und die Zusammenlegung dreier Zimmer zu einem Aufenthaltsraum für die Tagesbetreuung im 1. OG des Hochhauses, die Neugestaltung der anschliessenden Dachterrasse (einschliesslich Aussenrampe und Fluchtweg) für Personen mit Demenz sowie die neue Farbgestaltung in allen Erschliessungszonen des Hochhauses und des Sockelbaus. Ferner wurden die Oberflächen des Speisesaals, des Foyers und der Cafeteria im Erdgeschoss (EG) sowie jene der Stations- und Behandlungszimmer im 2. OG des Hochhauses erneuert. Die Telefon-, Notstrom-, Brandschutz- und Aufzugsanlagen wurden 2005 den gesetzlichen Minimalanforderungen angepasst. Schliesslich wurden teilweise die Teeküchen im Hochhaus ersetzt.

Bauliche Mängel zeigen sich beim AZ Wolfswinkel nach einer Betriebszeit von mehr als 30 Jahren v. a. in energetischer und gebäudetechnischer Hinsicht, was auch die Stratus-Auswertung zeigt: Bauteile mit einem Z/N-Wert (Quotient aus Zustands- und Neuwert) zwischen 50 und 70 Prozent sind in schlechtem Zustand und bedingen zur Vermeidung von Folgeschäden eine umfassende Instandsetzung.

- Die *energetische Bilanz* des AZ Wolfswinkel ist sehr schlecht. Es ist eines der rund 100 Gebäude der Immobilien Stadt Zürich (von insgesamt 1600 Gebäuden), die 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs im Portfolio verursachen. Heute liegen die Treibhausgasemissionen des AZ Wolfswinkel bei fast 50 kg/m². Der Zielwert für 2050 beträgt 15,5 kg/m².
- Die Balkonplatten und die Dachrandanschlüsse sind als durchlaufende Betonelemente konstruiert worden. Dieses Konstruktionsprinzip wirkt als dauerhafte Wärmebrücke und verursacht signifikante Wärmeverluste. Die auf der raumseitigen Deckenunterseite eingelegten Flankendämmungen verhindern zwar Bauschäden, verringern den Heizenergieverbrauch aber kaum. Die *Fassaden* des Hochhauses bestehen aus vorgehängten Betonelementen (Z/N-Wert: 58–78 Prozent). Die Verankerungen der vorgehängten Fassade wirken als durchlaufende Wärmebrücken am Gebäude. Auch sind die Rolllädenkästen in der Fassade als ein von innen nach aussen durchgehendes Element konstruiert. Sie sind zusammen mit den undichten Fenstern (Z/N-Wert: 55 Prozent) die zweite relevante Grösse für den Wärmeverlust im Gebäude.
- Zur *Wärmeerzeugung* des AZ Wolfswinkel dienen zwei 20-jährige Gas/Öl-Kombikessel, die ihre übliche Betriebsdauer erreicht haben (Z/N-Wert: 65 Prozent). Von der Heizzentrale des AZ Wolfswinkel werden auch die zwei angrenzenden Gebäude (Wohnsiedlung Unteraffoltern III / Wohnsiedlung Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich) via Fernleitungen mit Wärmeenergie versorgt.
- Die *Lüftungsinstallationen* stammen aus dem Erstellungsjahr und sind zu ersetzen. Die Lüftungsanlagen im grossen Technikraum im 2. Untergeschoss (UG) sind zwar mit einer gemeinsamen Rotationstauscher-Wärmerückgewinnung ausgestattet, gemäss heutigem technischem Standard jedoch zu wenig effizient. Die Küchenanlage ist ebenfalls mit einem Rotationswärmetauscher ausgerüstet, was aus hygienischen Gründen nicht mehr gestattet ist. Die Lüftungsanlage für die Nasszellen im Hochhaus ist ohne Wärmerückgewinnung ausgestattet. Für das Treppenhaus im Hochhaus fehlt eine Rauchdruckanlage.

- Sanitäranlagen (Z/N-Wert: 66 Prozent): Die Mischwasseranlage entspricht dem Standard zum Zeitpunkt der Erstellung des AZ Wolfswinkel und verfügt nicht über spezielle Vorkehrungen gegen die Bekämpfung von Legionella pneumophila.
- Die Hauptverteilung der *Elektroinstallationen* (Z/N-Wert: 71 Prozent) ist im Unterschied zu den Unterverteilungen nicht erneuert worden. Die Sicherheitsbeleuchtung sowie die dauerbeleuchteten Rettungszeichen im Flachbau werden feuerpolizeilich bemängelt.

4. Betriebliche Mängel

Das AZ Wolfswinkel verfügt gegenwärtig über 83 1-Zimmer-Appartements, davon 71 ohne eigene Dusche im Appartement (nur Etageduschen). Von den zehn 2-Zimmer-Appartements sind drei mit Kochnische und Dusche, sieben ohne Kochnische und Dusche ausgestattet. Die 1-Zimmer-Appartements und Nasszellen mit einer Wohnfläche von 17 bis 22 m² sind eher knapp bemessen und einem mittleren Komfortniveau zuzuordnen. Die etagenweise gemeinsame Nutzung von Nasszellen (Duschen) erfüllt jedoch die heutigen Anforderungen nicht mehr.

Im EG sind die Funktionseinheiten Cafeteria, Speisesaal, Mehrzwecksaal und Verwaltungsbüros zwar zweckmässig angeordnet, z. T. aber deutlich zu klein, auch aufgrund des zunehmenden Gebrauchs von Rollatoren (Speisesaal, Mehrzweckraum). Es fehlen ein adäquater Empfang im EG-Eingangsbereich und ein übersichtlicher Erschliessungsbereich zu den Wohneinheiten des Flachbaus.

5. Bauprojekt

Das von Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG, Zürich, ausgearbeitete Bauprojekt dient dazu, die Gebrauchstauglichkeit des Objekts für die nächsten 30 Jahre in betrieblicher, energetischer und technischer Hinsicht sicherzustellen. Im Zuge der Instandsetzung werden auch diverse Massnahmen zur Komfortverbesserung für alte, teils geh- und sehbehinderte Menschen umgesetzt.

5.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

5.1.1 Gebäudetechnik

- Die *Sanitäranlagen und -installationen* werden ersetzt, ebenso die Wasserleitungen. Ablagerungen in den im Gebäude liegenden Abwasserleitungen werden entfernt. Die Sickerleitungen ausserhalb der Gebäude werden falls nötig erneuert.
- Die *Elektroanlagen (Schwach- und Starkstromapparate und -installationen einschliesslich Beleuchtung)* werden ersetzt, was mit neuen Steigzonen im Hochhaus und Flachbau verbunden ist. Wo wirtschaftlich und beleuchtungstechnisch sinnvoll werden LED-Leuchten eingesetzt. Das Beleuchtungskonzept nimmt die Bedürfnisse sehbehinderter Personen und die Anforderungen an die Beleuchtungsstärken gemäss geltenden Normen auf.
- Die *Lüftungsanlagen* werden ersetzt und gemäss geltenden Vorschriften für die entsprechenden Nutzungen ausgerüstet (u. a. mit Wärmerückgewinnung und Rauchverdrängungsanlage), mit je einer Lüftungszentrale für die Bereiche Hochhaus, Sockelbau und Flachbau.

5.1.2 Nachhaltiges Bauen, energetische Massnahmen

- Die *Fassade* des Hochhauses mit den Betonplatten und den undichten Verglasungen (einschliesslich Rolläden) sowie die ungenügende Wärmedämmung werden ersetzt. Als neue Fassadenbekleidung dient eine vorgefertigte, hinterlüftete Konstruktion mit einer Standard-Dämmungsstärke und einer Beschichtung aus farbig glasierten Keramikplat-

ten. Die heute stark geteilten *Fenster* werden durch aussen angeordnete Fenster ersetzt, was die natürliche Belichtung der Räume verbessert. Im Sockelbau sowie Flachbau wird die ungenügend isolierte Fassade durch eine mineralische und nicht brennbare Kompaktfassade (Steinwolle) mit Wärmedämmung ersetzt.

- Sämtliche *Flachdächer* sowie der Terrassenaufbau des 10. OG müssen vollständig erneuert und den heutigen wärmetechnischen Anforderungen angepasst werden. Einzig der Flachdachaufbau des Sockelbaus, der 2007 im Zuge der Neugestaltung des Aussenraums der Tagesbetreuung erneuert wurde, wird in seinem Zustand belassen.
- Die *Wärme- und Kälteerzeugung* erfolgt künftig über den neuen ewz-Wärmeverbund, der neben dem AZ Wolfswinkel auch die Schulanlage Im Isengrind, die Wohnsiedlung der Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich und die Wohnsiedlung Unteraffoltern III der Liegenschaftenverwaltung mit Energie versorgt. Der geplante Wärmeverbund des Contractors ewz – ausgehend von einem Erdsondenfeld auf der Schulhaus-Spielwiese und einer Gasheizung zur Spitzenabdeckung – wird einen zu mindestens 80 Prozent fossilfreien Deckungsgrad aufweisen und den «2000-Watt-Gesellschaft»-Zielen entsprechen. Die Unterstation wird erneuert und in Bezug auf Heizgruppenverteilung, Wärmeverteilung und Wärmeerzeugung neu konzipiert. Das neue Wärmeverteilungskonzept basiert auf einer Bodenheizung, die von Geschossverteilern gespeist wird. In heissen Sommermonaten kann das Gebäude mittels Natural Cooling über das gleiche System vor Überhitzung geschützt werden.
- Die vorgesehenen Massnahmen leisten einen Beitrag zur Erreichung der Ziele der «2000-Watt-Gesellschaft». Der Heizwärmebedarf des AZ Wolfswinkel kann mit der Instandsetzung von aktuell rund 460 MJ/m²a auf 105 MJ/m²a reduziert werden (Reduktion um etwa 75 Prozent). Zusammen mit der Umstellung der Energieversorgung auf das Nahwärmenetz werden die CO₂-Emissionen für den Betrieb des Alterszentrums von heute 42 kg CO₂/m²a auf 6,5 kg CO₂/m²a verringert (Reduktion um etwa 85 Prozent).

5.1.3 Brandschutz / Blitzschutz

- Die für Hochhäuser geltenden feuerpolizeilichen Vorschriften, die der Hochhaus-Teil nicht erfüllt, erfordern den Umbau der Vertikalerschliessung in ein Sicherheitstreppehaus. Sämtliche Geschosse sind als Brandabschnitte auszubilden, Türen wo nötig als EI30-Türen auszuführen. Die Sicherheitsbeleuchtung wird verbessert. Neu wird eine Brandmeldeanlage als Vollüberwachung installiert. Die Treppenhäuser werden mit Rauch- und Wärmeabzügen ausgestattet.
- Die nicht mehr vorschriftsgemässe Blitzschutzanlage wird ersetzt.

5.1.4 Raumprogramm

- Die heute noch ohne Duschen ausgestatteten Appartements werden mit alters- und behindertengerechten Nasszellen mit bodenbündigen Duschen den heutigen Anforderungen angepasst. Um die Nutzfläche der eher kleinen Appartements nicht zu beschneiden, wird der Vorraum zu den Zimmern neu und gleichzeitig rollatortauglicher gestaltet. Die Duschen der bereits mit Nasszellen eingerichteten Appartements werden durch bodenbündige Duschen ersetzt.
- Die im EG des Hochhauses untergebrachte Gastroküche ist aufgrund hygienischer Vorschriften den heutigen gastrobetrieblichen Abläufen anzupassen (Grösse und Anordnung der Betriebs-, Lager- und Putzräume) und mit einer genügenden Zahl an Garderoben, Toiletten und Duschen auszustatten. Dies bedingt Änderungen am Raum-Layout und eine Vergrösserung des betroffenen Bereichs. Deshalb wird der Mehrzwecksaal ein Geschoss tiefer eingerichtet. Im EG kann dank der Verlegung des Mehrzwecksaals das

Platzangebot des Speisesaals auf die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner erhöht und damit vermieden werden, dass diese wie heute aus Platzmangel im Zimmer essen oder die öffentliche Cafeteria blockieren. Die Cafeteria wiederum nimmt den heutigen Platz des Mehrzwecksaals im EG ein und kann dadurch vom direkt zugeordneten, schwellenlos erreichbaren Aussenraum profitieren. Ausserdem kann innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens die heute fehlende Wartezone, ein zwingender Bestandteil eines Alterszentrumsbetriebs, eingerichtet werden.

- Die Garderoben für das Küchenpersonal sind zu klein und nicht geschlechtergetrennt. Sie werden zusammen mit den übrigen Personalgarderoben gemäss Hygiene- und Gastronomievorschriften grösser ausgestaltet, damit die erforderliche Anzahl WC-Anlagen und Duschen integriert werden kann.
- Die Lingerie wird den hygienischen Vorschriften entsprechend in einen Schmutz- und einen Sauberwäschebereich unterteilt.

5.1.5 Umgebung

- Die Anpassung der Umgebung gliedert sich in die Bereiche «Innenhof» und «nördlicher Eingangsbereich» mit Parkplatz und Anlieferung. Während im nördlichen Teil nur minimale, aufgrund der Gebäudeinstandsetzung notwendige Anpassungen vorgesehen sind, wird der Innenhof den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst, hindernisfrei erschlossen und einladender gestaltet. Natürliche Beschattungen, Sitzbänke und weg begleitende Handläufe sorgen für mehr Aufenthaltsqualität. Die Brunnenanlage wird restauriert.

5.1.6 Gebundenheit der Ausgaben

Die beschriebenen Instandsetzungsarbeiten gewährleisten die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für längere Zeit und ermöglichen so die Fortführung des AZ Wolfswinkel, wie es ursprünglich mit Grundsatzbeschluss der Stimmbevölkerung der Stadt Zürich zuerkannt wurde. Darunter fallen die altersbedingt notwendigen Erneuerungsarbeiten im gebäudetechnischen Bereich (Wärmeerzeugung und -verteilung, Sanitäreanlagen und Elektroinstallationen) und insbesondere auch die Fassaden- und Dachinstandsetzung. Das AZ Wolfswinkel unterliegt der Energie-Grossverbraucher-Vereinbarung, welche die Stadt Zürich mit dem Kanton Zürich zur Reduktion des Energieverbrauchs abgeschlossen hat. Die schlechte Energiebilanz des AZ Wolfswinkel kann nur mit einer umfassenden Instandsetzung der Gebäudehülle markant und im Sinne der «2000-Watt-Gesellschaft»-Ziele verbessert werden. Im Weiteren sind feuerpolizeiliche Auflagen und Vorgaben zur hindernisfreien Erschliessung zu erfüllen. Es besteht weder hinsichtlich des «ob» noch «wie» eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit i.S.v. Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung.

Die Gastküche mit der öffentlichen Cafeteria und dem Speisesaal wurde nach den Vorschriften (z. B. Hygieneverordnung des EDI [HyV], Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz [ArGV3], Planungs- und Baugesetz [PBG], Besondere Bauverordnung I [BBV I], Behindertengleichstellungsgesetz [BehiG], Gastgewerbegesetz des Kantons Zürich [GGG] usw.) geplant und mit den Behörden zu einem bewilligungsfähigen Projekt erarbeitet. Die Gastküche, der Speisesaal und die Cafeteria sind als eine funktionierende Fläche zu planen und daher als Ganzes zu betrachten. In diesem Zusammenhang müssen die öffentlichen Toiletten, die Personaltoiletten und die Personalgarderoben in genügender Anzahl, geschlechtergetrennt und behindertengerecht ausgewiesen werden. Auch bezüglich Grösse und Anordnung der Betriebs-, Lager- und Putzräume sind Vorgaben einzuhalten. Der dadurch erforderliche grössere Raumbedarf kann nicht zulasten des anliegenden Speisesaals, der bloss auf 80 (und damit grundsätzlich zu wenig) Personen ausgelegt ist, und des Mehrzwecksaals erfolgen. Sowohl der Speisesaal als auch der Mehrzwecksaal sind bereits heute durch die

zunehmende Zahl an Rollatoren zu klein geworden. Deshalb ist der Mehrzwecksaal ein Geschoss tiefer einzurichten. So ist gewährleistet, dass der Mehrzwecksaal auch grössere Anlässe des Alterszentrums für die Bewohnerinnen und Bewohner (z. B. Weihnachtsanlass) aufnehmen kann. Andere ernsthafte Alternativen zur Verlegung des Mehrzwecksaals bestehen nicht. Daher liegt auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum vor. In der Folge dieser notwendigen Verlegung wird im EG innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Platz geschaffen für einen ausreichenden Speisesaal und eine Wartezone, wie sie heute zwingender Bestandteil eines Alterszentrums darstellt.

Auch diese Kosten sind daher gemäss § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt gebunden.

5.2 Umbauten / Umnutzungen (neue Ausgaben)

Die folgenden räumlichen und volumetrischen Anpassungen und Umnutzungen dienen der Verbesserung der betrieblichen Abläufe:

- Die Personalwohnung im 10. OG wird – analog des Grundrisses des darunterliegenden Geschosses – in drei 1-Zimmer- und ein 2-Zimmer-Appartement einschliesslich Teeküche sowie die betrieblich notwendigen Nebenräume umgewandelt.
- Die Verschiebung der raumhohen Fassadenverglasung nach aussen bis zu den Stützpfeilern schafft im EG des Hochhauses die zusätzlich benötigte Fläche für die Unterbringung sämtlicher Verwaltungsräume. Für die betrieblich optimierte Anordnung und Einteilung der Büros sind in diesem Verwaltungsbereich strukturelle Eingriffe nötig.
- Der Aussenraum der 2007 eingebauten Tagesbetreuung, der für die Bewohnerinnen und Bewohner nur mit Begleitung von Personal zugänglich war, wird rückgebaut. Neu wird ein schwellenloser, der Tagesbetreuung direkt zugeordneter Aussenraum mit Rundlauf, Aufenthaltsmöglichkeiten sowie unterfahrbaren Pflanztrögen zur Aktivierung gestaltet.
- Um funktionale Einheiten an betrieblich geeigneter Stelle zusammenzuführen, werden einzelne Nutzungen umgruppiert bzw. neu angeordnet: Dies betrifft u. a. die teilweise auch öffentlichen Dienstleistungsbereiche wie Coiffeur/Pedicure, Physiotherapie, Entspannungsbereich, Fitness und Aktivierung. Diese Dienstleistungen werden – bisher im UG des Hochhauses untergebracht – neu an einer attraktiveren und für die Öffentlichkeit einfacher zugänglichen Lage (mit direkter Anbindung an die Allgemeinräume des Sockelbaus) im EG des Flachbaus zusammengefasst. Im Gegenzug werden Angebote wie Atelier/Werkstatt und Waschsalon im UG untergebracht, ebenso der Personal-Essraum, der im 1. UG des Flachbaus von einem direkt zugeordneten Aussenraum profitieren kann.

6. Termine

Für die Dauer der Instandsetzungsarbeiten des Alterszentrums werden die Bewohnerinnen und Bewohner temporär ins AZ Buttenau ziehen. Wieder einsetzbare Einrichtungsgegenstände werden für die Bauzeit ausgelagert. Der Baubeginn ist auf das 3. Quartal 2017 und die Fertigstellung auf das 4. Quartal 2019 vorgesehen.

7. Kosten

7.1 Baukosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist mit Erstellungskosten von Fr. 42 650 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der Nettokredit von Fr. 48 588 000.– (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Gebundene Ausgaben	neue Ausgaben	Total
Vorbereitungsarbeiten	9 989 000	250 000	3 239 000
Gebäude	28 951 000	2 370 000	31 321 000
Betriebseinrichtung	1 031 000		1 031 000
Umgebung	1 216 000	512 000	1 728 000
Baunebenkosten	2 762 000	300 000	3 062 000
Ausstattung	2 269 000		2 269 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	39 218 000	3 432 000	42 650 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	2 004 000	146 000	2 150 000
Zuschlag Unvorhergesehenes (etwa 10 %)	4 008 000	292 000	4 300 000
Bruttokredit	45 230 000	3 870 000	49 100 000
abzgl. SAW-Kostenanteil Umgebung *		- 512 000	- 512 000
Nettokredit	45 230 000	3 358 000	48 588 000

* Die Umgebungsgestaltung des Eingangshofs des AZ Wolfswinkel schliesst auch Teile des Aussenraums der SAW-Siedlung ein. Die baulichen Leistungen auf dem SAW-Grundstück werden als Teil des beantragten Projekts ausgeführt und von der SAW finanziert. Die Beteiligung der SAW in der Höhe von Fr. 512 000.– an den Kosten der Umgebungsgestaltung ist rechtskräftig zugesichert. Gemäss § 165 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 24 Abs. 5 des Finanzhaushaltsgesetzes kann ein Verpflichtungskredit netto beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig zugesichert sind oder wenn er vorbehältlich bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird. Gestützt auf diese Bestimmung kann die von der SAW schriftlich zugesicherte Summe von Fr. 512 000.– vom Bruttokredit abgezogen werden.

Stichtag der Preise: 1. April 2015

Der Objektkredit von Fr. 3 358 000.– setzt sich im Einzelnen aus folgenden Kosten zusammen gelten (Angaben in Franken):

– Umwandlung Personalwohnung in Appartements	507 000
– Neue Terrasse für Tagesbetreuung	135 000
– Versetzung Fassadenflucht bei Büros (Volumenerweiterung)	522 000
– Nutzungsabtausch, -verschiebungen und -vergrösserungen	1 206 000
– anteilige Reserven/Baunebenkosten/Vorbereitungsarbeiten	988 000

Von den Erstellungskosten entfallen etwa 65 Prozent (rund 28 Millionen Franken) auf wert-erhaltende Massnahmen.

7.2 Einsparungen

Im Verlauf der Projektierung wurden u. a. folgende Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen getroffen, die zu Einsparungen in der Höhe von insgesamt 1,3 Millionen Franken führten:

- Absturzsicherungen bei den Balkonen mit einfacheren Geländerkonstruktionen
- Verzicht auf den Ersatz der bestehenden Lifte und Liftsteuerung (Betten- und Personenlifte im Hochhaus)
- Einfachere rahmenlose Holztüren
- Verzicht auf die Küchen für Bewohnerinnen und Bewohner in den 2-Zimmer-Appartements des Hochhauses und in sämtlichen Appartements des Flachbaus

7.3 Kennzahlen

	AZ Wolfswinkel GSI+GA+GM 2015 *	AZ Dorflinde GSI+GA+GM 2010 **	PZ Bombach GSI+GA+GM 2011 **	PZ Witikon GSI+GA+GM Haus A 2015 **
FE	106	120	126	148
HNF	4 986		5 602	6 798
GF SIA 416	9 300	10 381	10 080	14 479
GV SIA 416	29 660	33 319	36 442	48 338
BKP 1–9 / FE (Fr./FE)	397 528	339 902	308 163	442 736
BKP1–9 / HNF (Fr./m ²)	8 451	7 337	6 931	9 639
BKP 1–9 / GF (Fr./m ²)	4 531	3 929	3 852	4 526
BKP 1–9 / GV (Fr./m ³)	1 421	1 224	1 065	1 356

FE= Funktionale Einheit,

HNF= Hauptnutzfläche,

GF= Grundfläche,

GV= Gebäudevolumen

GSI + GA + GM = Gesamtinstandsetzung mit Grundrissanpassung und Energiemassnahmen) Kennwerte teuerungsbereinigt

* Stand Kostenvoranschlag / ** Stand Bauabrechnung

Die Projekte sind in ihrer Eingriffstiefe sehr ähnlich. Bei den Projekten Pflegezentrum (PZ) Bombach und AZ Dorflinde war jedoch keine Fassadenerneuerung notwendig – die Gebäude wurden innen gedämmt. Beim PZ Witikon Haus A und AZ Wolfswinkel ist in den Kosten der Ersatz der Aussenhülle (vorgehängte, hinterlüftete und neu gedämmte Fassade) enthalten.

7.4 Folgekosten

Aufgrund von Richtwerten fallen jährliche Kapitalfolgekosten von Fr. 4 859 000.– an. Die Erhöhung der Bettenzahl resultiert für die Alterszentren Stadt Zürich in einem betrieblichen Mehrertrag von jährlich etwa Fr. 160 000.–.

8. Budgetnachweis

Der erforderliche Kredit ist im Budget 2016 der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) eingestellt und das Vorhaben im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 enthalten.

9. Zuständigkeit

Gemäss Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO; AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für gebundene budgetierte Ausgaben über eine Million Franken. Die gebundenen Ausgaben im Betrag von Fr. 45 230 000.– sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu bewilligen.

Die Zuständigkeit für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben für einen bestimmten Zweck in der Höhe von mehr als 2 Millionen bis 20 Millionen Franken liegt beim Gemeinderat (Art. 41 lit. c GO).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Umbauten im Alterszentrum Wolfswinkel, Im Wolfswinkel 9, 8046 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 358 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (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 Cuche-Curti