

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Mai 2018

### **Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaftenverwaltung, Neubau Alterszentrum und Wohnsiedlung Eichrain, Quartier Seebach, Objektkredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

In der Stadt Zürich leben heute rund 21 100 Personen im Alter von über 80 Jahren. Davon wohnt rund ein Fünftel in privaten und städtischen Alters- oder Pflegeinstitutionen. Damit diese Menschen im fragilen vierten Lebensabschnitt in ihrem vertrauten Umfeld selbstständig und autonom leben können, besteht v. a. in Zürich-Nord der Bedarf nach einem neuen Alterszentrum (siehe auch GR Nr. 2009/501). In Seebach, südlich der Sportanlage Eichrain, zwischen Birch- und Glatttalstrasse, ist eine genügend grosse städtische Parzelle vorhanden, auf welcher ein Alterszentrum erstellt werden kann. Das Alterszentrum Eichrain wird Wohnraum für 122 Menschen bieten.

Um einerseits die Parzelle optimal zu nutzen und andererseits dem gesetzlichen Auftrag zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum in der Stadt Zürich Folge zu leisten, wird neben dem Alterszentrum eine städtische Wohnsiedlung gebaut. Es sind 129 Wohnungen vorgesehen, die Wohnraum für rund 400 Menschen bieten, sowie Flächen für vier bis sechs Kleingewerbebetriebe.

Die Erstellungskosten des Vorhabens betragen Fr. 109 222 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Projektierungskosten, ohne Reserven). Davon entfallen Fr. 55 136 600.– auf den Bau des Alterszentrums und Fr. 54 085 400.– auf den Bau der Wohnsiedlung. Hinzu kommen Fr. 3 161 000.– für die Übertragung des Grundstücks des Alterszentrums vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (LVZ) in das Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und Fr. 8 177 000.– für die Übertragung des Grundstücks der Wohnsiedlung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der LVZ. Die Kosten der Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Dach der Wohnsiedlung von Fr. 450 000.– sind im Gesamtkredit enthalten und werden vom Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) vorfinanziert. Einschliesslich Reserven wird der Gemeinde für die Ausführung des Bauprojekts ein Objektkredit von Fr. 131 910 000.– beantragt.

#### **2. Ausgangslage**

Die Stadt verfügt derzeit über 23 Alterszentren mit insgesamt 1965 Plätzen. Die Altersstrategie der Stadt Zürich sieht vor, die Anzahl Plätze der städtischen Alterszentren zu halten, diese jedoch wenn immer möglich innerhalb der Stadt anzubieten. Das heisst, dass längerfristig vier Alterszentren, die in Aussengemeinden stehen, ersetzt werden sollen. Diese Plätze sowie die notwendigen Rochadeflächen sollen mit Neubauten und Ersatzneubauten innerhalb der Stadt erstellt werden.

Autonomie, Selbstständigkeit und der Verbleib im vertrauten Umfeld bis ans Lebensende sind die prioritären Wünsche alter Menschen. Das Angebot an Wohnmöglichkeiten in einem Alterszentrum ist je nach Quartier unterschiedlich. In Zürich-Nord muss man am längsten auf einen Platz warten. Mit der Motion, GR Nr. 2009/501, der Gemeinderäte Peter Anderegg und Daniel Meier wurde der Stadtrat mit dem Bau eines Alterszentrums in Zürich-Nord beauftragt. Im Zusammenhang mit der Motion überprüfte das Gesundheits- und Umweltschutzdepartement das Angebot und startete mit dem Hochbaudepartement die Planung. So wurde die Überarbeitung der Gesamtplanung «Alterszentren Stadt Zürich (ASZ)» sowie des Bauentwicklungsplans (ASZ Masterplan 2013–2028) in Auftrag gegeben.

Die Analysen zeigten auf, dass der Bedarf an gemeinschaftlichem Alterswohnen mit Betreuung und Pflege sowohl für die gesamte Stadt als auch für Zürich-Nord ausgewiesen ist. Im Gegensatz zu anderen Stadtteilen gibt es in Zürich-Nord einen Mangel an Wohnmöglichkeiten in einem Alterszentrum, der auch durch andere Trägerschaften nicht aufgefangen werden kann. Durch einen Neubau soll das Angebot in Zürich-Nord erhöht werden: Im Alterszentrum Eichrain ist Wohnraum für 122 Personen vorgesehen.

Die Standortsuche hat ergeben, dass sich die städtische Baulandreserve Eichrain mit der Grundstückfläche von 14 050 m<sup>2</sup> (Teil von Kat.-Nr. SE6107) im Quartier Seebach für ein neues Alterszentrum eignet. Da die Parzelle durch das Alterszentrum nicht ausgenutzt wird, wurde das Potenzial für weitere Bauten geklärt. Dabei zeigte sich, dass bei einer geschickten Platzierung neben dem Alterszentrum noch zusätzliche Nutzungen möglich sind. Für Schul- und Verwaltungszwecke besteht an diesem Ort kein Bedarf. Hingegen eignet sich das Gelände für die Erstellung einer neuen städtischen Wohnsiedlung.

Der Bau von preisgünstigen Wohnungen durch Baugenossenschaften und die Stadt ist ein seit Jahren bestehendes Legislaturziel. Mit der Aufnahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels 2011 in der Gemeindeordnung (Art. 2<sup>quater</sup> GO) wurde das Anliegen bekräftigt. Bis 2050 sollen ein Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt Zürich gemeinnützig sein.

Gestützt auf den vom Gemeinderat am 10. September 2014 mit 98 zu 22 Stimmen bewilligten Projektierungskredit von 9,85 Millionen Franken (GR Nr. 2014/67) wurden das Alterszentrum und die Wohnsiedlung geplant. Durch den Kauf der Nachbarliegenschaft (SE6050) Ende 2017 (GR Nr. 2017/353) konnte die Wohnsiedlung mit rund 20 Wohnungen ergänzt und die Anbindung aller Gebäude ans Quartier verbessert werden. Dies erforderte eine Erhöhung des Projektierungskredits um 1,15 Millionen Franken auf 11 Millionen Franken (GR Nr. 2017/393), um das vorliegende Neubauprojekt für ein Alterszentrum und eine Wohnsiedlung mit 129 Wohnungen sowie den Kostenvoranschlag auszuarbeiten.

### **3. Alterszentrum Eichrain**

#### **3.1 Ausrichtung und Auftrag der Alterszentren**

Die Bedürfnisse und der Bedarf der alten Menschen sind sehr unterschiedlich. Deshalb gibt es in Zürich vielfältige private und städtische Wohnformen und Unterstützungsleistungen.

Eines dieser Wohnangebote für alte Menschen sind die städtischen Alterszentren. Sie unterscheiden sich in der Ausrichtung klar von den Pflegezentren. Ins Pflegezentrum werden Personen mit vorübergehender oder bleibender Pflegebedürftigkeit aufgenommen: 80 Prozent der Personen treten direkt aus dem Spital ein, rund 50 Prozent kehren nach Hause zurück oder treten in eine andere Institution über. Die Bewohnenden sind mittel bis schwer pflegebedürftig. In den Alterszentren wohnen betagte Personen aus allen Bevölkerungsschichten, die sich im sogenannten fragilen vierten Lebensalter befinden. Sie sind beim Einzug in der Regel wenig körperlich pflegebedürftig, brauchen aber aufgrund ihrer Beschwerden Entlastung von der Haushaltführung. Sie sind mit gesundheitlichen Einschränkungen konfrontiert und suchen Sicherheit rund um die Uhr. Sie schätzen soziale Kontakte und brauchen dazu entsprechende Gefässe, wo sie Menschen treffen und Kontakte pflegen können, auch bei eingeschränkter Mobilität. Einige dieser Personen müssen eine nicht altersgerechte Wohnsituation (z. B. Gebäude ohne Lift, Wohnung zu gross, Wohnung wird instandgesetzt) verändern oder gar auf eine Wohnungskündigung reagieren.

«Wohnen im Alterszentrum» verbindet die Vorzüge von individuellem und gemeinschaftlichem Wohnen. Diese Wohnform soll die grösstmögliche Selbstständigkeit, Unabhängigkeit und Gesundheit alter Menschen fördern und erhalten. Geeignete Dienstleistungen tragen dazu bei, dass die pflegeintensive Zeit möglichst kurz ist. Im Alterszentrum werden Kontakte und Be-

gegnungen mit anderen Menschen ermöglicht, womit Einsamkeit und sozialer Isolation entgegengewirkt wird. Gleichzeitig bietet das Alterszentrum die nötige Sicherheit im Alltag. Wenn fachgerechte Betreuung und Pflege nötig wird, ist sie sichergestellt. Das Spektrum der Wohnform Alterszentrum umfasst eine breite Dienstleistungspalette von Unterstützung, Begleitung und Betreuung bis hin zu professioneller Pflege in anspruchsvollen Situationen. Um zu verhindern, dass alte Menschen bei erhöhtem Betreuungs- und Pflegebedarf ihre vertraute Umgebung wieder verlassen müssen, wurde bereits Anfang der 1990er-Jahre Pflege bis ans Lebensende in den Auftrag der Alterszentren integriert. Dies gewährleistet ein altersgerechtes Zuhause, stabile Beziehungen sowie ein vertrautes Umfeld und damit hohe Lebensqualität bis zum Tod.

Verschiedene Dienstleistungen der Alterszentren werden auch für die ältere Quartierbevölkerung angeboten (z. B. Wäscheservice, Mittagstisch, gemeinschaftsfördernde, thematische Aktivitäten, Fitnessangebote) und sind eine wirkungsvolle Unterstützung in deren Alltag. Die Alterszentren als offene Häuser für Jung und Alt sind Treffpunkte im Quartier und fördern mit generationenübergreifenden Angeboten die Vernetzung und den Austausch der Bewohnerinnen und Bewohner mit allen Bevölkerungs- und Altersgruppen.

### **3.2 Betriebskonzept**

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, aber auch um einen Mehrwert fürs Quartier zu schaffen, ist nicht nur ein Zuhause für über 80-Jährige zu realisieren. Das Alterszentrum soll vielmehr ein offenes, durchlässiges Haus mit Ausstrahlung und Zentrumscharakter sein, das einen Beitrag zur Lebensqualität im Quartier leistet. Der Neubau soll Wohnraum für 122 Personen bieten, über einen attraktiven und altersgerechten Aussenraum sowie über interne Dienstleistungsräume verfügen, die so gestaltet sind, dass sie auch von Externen genutzt werden können.

**Individualbereich.** Die Fläche der persönlichen Wohneinheiten (Appartements) soll genug Raum bieten für Rückzugsmöglichkeiten und Individualität mit persönlichen Möbeln und Erinnerungsstücken. Als Standard gelten für eine persönliche Wohneinheit 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nasszelle mit Dusche sowie ein offener Balkon. Für die zusätzliche persönliche Wohnqualität ist ein Kühlschrank im Appartement anzubieten.

**Dienstleistungsbereich.** Das gemeinschaftliche Leben mit Aktivitäten und Treffen findet vorrangig in den Gemeinschaftsräumen wie Restaurant und Mehrzwecksaal oder in den Aufenthaltsbereichen der Etagen, die mit Kocheinheiten ausgestattet sind, statt. Zusätzlich stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedene Räume wie Bibliothek, Internetecke, Raum der Stille oder Waschsalon zur Verfügung. Altersgerechte Gesundheits- und Fitnessanlagen helfen, die körperliche Gesundheit zu erhalten, fördern Kraft und Beweglichkeit (Sturzprophylaxe) und tragen somit dazu bei, die Selbstständigkeit möglichst lange zu wahren. Für externe Fachpersonen, die ihre Dienstleistung wie Podologie oder Coiffure den Bewohnerinnen und Bewohnern anbieten, stehen entsprechend funktional eingerichtete Räume zur Verfügung.

**Betreuung und Pflege.** Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten Betreuung und Pflege nach individuellem Bedarf und fachlichen Standards. Pflegeleistungen werden grundsätzlich in den Appartements erbracht und gemäss Pflegegesetz verrechnet. Bei einem Teil der Bewohnerinnen und Bewohner treten im Laufe ihres Lebens im Alterszentrum Krankheiten wie z. B. Demenz auf, die nach speziellen Rahmenbedingungen bezüglich Wohnen und Betreuung verlangen. Bei Bedarf verbringen die Betroffenen den Tag in der Tagesbetreuung. Bei grösserem Überwachungsbedarf wohnen sie in der Nähe der Räume der Pflegeteams, womit die 24-Stunden-Betreuung erleichtert wird.

**Dienstleistungen und Infrastrukturen für Externe nutzbar.** Das Alterszentrum soll ein offenes Haus mit Ausstrahlung ins Quartier sein, dessen Infrastruktur optimal genutzt wird. Das

Zentrum leistet einen Beitrag zur Versorgung alter Menschen, die zu Hause leben, indem es seine Dienstleistungen zugänglich macht. Es fördert soziale Kontakte und Begegnungen zwischen den Generationen. Die allgemeinen Räume und Infrastrukturen des Alterszentrums wie z. B. Mehrzwecksaal, Restaurant, Coiffeur, Gesundheit und Fitness werden so gestaltet, dass sie für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für alte Menschen bzw. Gruppen aus dem Quartier nutzbar sind.

### 3.3 Raumprogramm

Folgendes Raumprogramm soll im Alterszentrum Eichrain untergebracht werden:

<b>Individualbereich BewohnerInnen</b>	<b>Anzahl Räume</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Einzel-Zimmer-Appartements, inkl. Nassraum	102	29	2999
2-Zimmer-Appartements, inkl. Nassraum	10	51	513
Etagenbäder	2	25	50
Schrank-/Kofferraum (integriert in Schutzraum)	1	320	320
Reinigung, Entsorgung	6	16	97
Lounges / Aufenthaltszonen	6	44	263
Fumoir	1	30	30
<b>Total m<sup>2</sup></b>			<b>4272</b>

<b>Gemeinschaftsbereich BewohnerInnen</b>	<b>Anzahl Räume</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Speisesaal	1	328	328
Office / Kiosk	1	30	30
Mehrzwecksaal mit Bühne	1	220	220
Bibliothek	1	29	29
Aktivierung inkl. Werkstattbereich BewohnerInnen	1	75	75
Tagesbetreuung	1	98	98
Raum der Stille	1	38	38
WC-Anlagen / Garderoben		108	108
<b>Total m<sup>2</sup></b>			<b>926</b>

<b>Dienstleistungsbereich BewohnerInnen / Gäste</b>	<b>Anzahl Räume</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Restaurant	1	87	87
Eingangsbereich (Foyer)	1	90	90
Waschsalon	1	29	29
Coiffeur, Podologie, Physiotherapie, Fitness		117	117
<b>Total m<sup>2</sup></b>			<b>323</b>

<b>Betriebsräume</b>	<b>Anzahl Räume</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Empfang / Sekretariat, Büro Verwaltung, Kopierraum, Besprechungszimmer	6	10–37	136
Betreuung und Pflege	4	19	78
Aufenthalts-/Essraum Personal	1	43	43
Ruheraum, Garderoben und WC Personal			155
Werkstatt Hausdienst	2	13	27
Lingerie	1	187	187

Küche, Economat, diverse Kühlräume		239	239
Büro Küchenchef	1	15	15
Anlieferung Küche, Leergut		32	32
Garderobe und WC Küche	2	21	42
<b>Total m<sup>2</sup></b>			<b>951</b>

<b>Neben- und Technikräume</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Lagerräume	519
Heizzentrale, Lüftungszentrale, Sanitärzentrale, Biotransanlage, Fettabscheider, Elektro Haupt-/ Unterverteilung, Schwachstromraum	448
Schutzraum (total 340 m <sup>2</sup> , davon 320 m <sup>2</sup> genutzt als Schrank-/Kofferraum)	20
Putzräume, Reinigung, Entsorgung	131
<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>1118</b>

<b>Aussenbereich</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Gartensitzplatz Restaurant	65
Aussenraum Tagesbetreuung	149
plus Parkanlage sowie Pflanzgarten BewohnerInnen / Küche (keine klar abgrenzbaren Räume)	

<b>Parkplätze</b>	<b>Anzahl</b>
PW Betrieb / Personal, davon 1 IV-PP	6
PW Besucherinnen und Besucher	14
PW Kurzzeit	1
Veloabstellplätze / Motorradabstellplätze	17

#### 4. Wohnsiedlung Eichrain

Mit dem Bau der neuen Wohnsiedlung Eichrain leistet die Stadt Zürich einen weiteren Beitrag zur Erhöhung des gemeinnützigen Wohnungsbaus entsprechend der Gemeindeordnung. Die Wohnungen werden auf Basis der Kostenmiete günstig und kostendeckend vermietet und leisten einen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Quartier. Der Schwerpunkt des Wohnungsmix liegt auf Familienwohnungen mit drei oder mehr Zimmern.

##### 4.1 Nutzungen

Der Wohnungsmix von 1-Personen-Haushalten bis zum Grosshaushalt ermöglicht eine vielfältige Mieterschaft. Ein Drittel der Wohnungen wird gemäss den Richtlinien der kantonalen Wohnbauförderung subventioniert angeboten. Deshalb sind die entsprechenden Wohnflächen und die Erstellungskosten bei sämtlichen Wohnungen der Siedlung einzuhalten. Neben den Wohnungen stehen den Mietenden auch Einzelzimmer zur Verfügung, die bei Bedarf dazu gemietet werden können. Der grosszügig begrünte und autofreie Aussenraum wird von den Gebäuden gefasst. Ein Spielplatz, der durch einen partizipativen Prozess mit der zukünftigen Mieterschaft nach deren Einzug geplant wird, belebt den Innenhof.

Die Siedlung wird einen eigenen Gemeinschaftsraum für Siedlungsveranstaltungen, Kindergeburtstage oder Familienfeste haben. Die Erdgeschossflächen, die an den öffentlichen Platz mit der bestehenden Bushaltestelle grenzen, sind für Gewerbe oder kleinere Dienstleistungsbetriebe vorgesehen.

##### 4.2 Photovoltaik-Anlage für Eigenverbrauch

Gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 788 vom 13. November 2002 (GR Nr. 2002/329) mit Änderungen bis 17. Juni 2009 über den Leistungsauftrag des ewz zum Erbringen von Energiedienstleistungen, Rahmenkredit (AS 732.100), ist das ewz beauftragt, Energiedienstleistungen (Energie-Contracting und Facility Management) als Geschäftsfeld zu betreiben und aktiv zu vermarkten. Darunter fallen insbesondere die Lieferung von Wärme, Kälte, Frischluft und Licht und der Betrieb der zu ihrer Erzeugung und Aufbereitung erforderlichen Anlagen, wie beispielsweise Photovoltaik-Anlagen, sowie alle damit zusammenhängenden Dienstleistungen.

Mit dem neuen Energiegesetz (EnG, SR 730.0), das seit 1. Januar 2018 in Kraft ist, wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Siedlungen von Mehrfamilienhäusern mit Solarstrom zu versorgen. Im Hinblick auf die 2000-Watt-Gesellschaft soll das Eigenverbrauchsmodell einen wichtigen Beitrag an die Zielerreichung leisten. Das Modell erhöht den Anteil erneuerbarer Energieproduktion in der Stadt Zürich.

Mit der Gründung einer «Eigenverbrauchsgemeinschaft» werden die Mieterinnen und Mieter den auf den Dächern der Wohnsiedlung produzierten Solarstrom nutzen, wobei ihnen damit im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht. Im Rahmen des Eigenverbrauchsmodells plant, installiert und betreibt das ewz die Photovoltaik-Anlage auf den beiden Gebäuden der Wohnsiedlung und finanziert diese vor. Der in der Anlage produzierte Solarstrom wird vom ewz in der Form eines Contractings an die Mieterinnen und Mieter geliefert, wenn diese zur selben Zeit Strom beziehen, wie die Photovoltaik-Anlage Strom produziert.

Für die Solarstromlieferung der Wohnsiedlung wird, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung, zwischen dem ewz und der LVZ ein Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine Photovoltaik-Anlage auf der Wohnsiedlung vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 30 Jahren.
- Das ewz beliefert die Wohnsiedlung einschliesslich Mieterinnen und Mieter während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die LVZ gründet eine Eigenverbrauchsgemeinschaft für die Wohnsiedlung und bindet die Mieterschaft in diese Eigenverbrauchsgemeinschaft ein.
- Die LVZ überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die Photovoltaik-Anlage.

Das ewz wird für das Projekt einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. Gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, mindestens 10 Prozent betragen, was beim vorliegenden Projekt erreicht wird. Damit ist das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 des Leistungsauftrags erfüllt.

## **5. Bauprojekt**

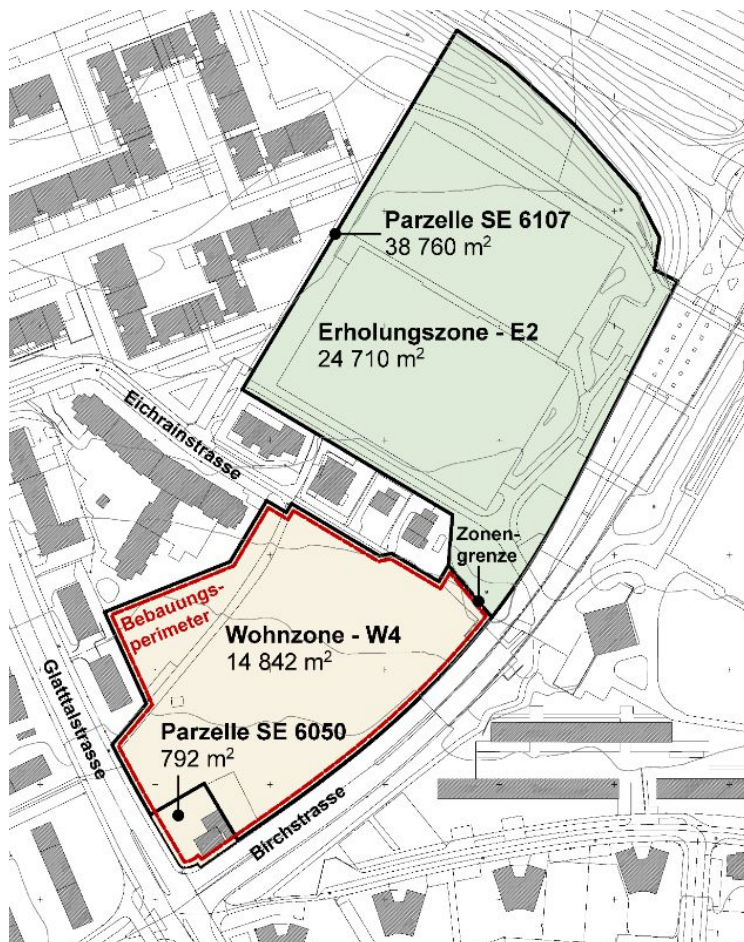
### **5.1 Grundstück**

Auf dem südlichen Teil des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. SE6107 mit einem Anteil von rund 14 050 m<sup>2</sup> Fläche in der Bauzone W4 (nach Inkrafttreten der BZO 2014/2016, noch nicht rechtskräftig) wurde nach eingehender Prüfung ein Standort für ein Alterszentrum gefunden. Dieser eignet sich besonders gut, da er in ein belebtes Wohngebiet eingebettet ist, was zur Integration und Sicherheit der alten Menschen beiträgt. Das Grundstück ist bereits heute mit

dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen: Die Buslinien 75 und 742 schaffen die Verbindung zu den Tramhaltestellen der Linien 10, 11 und 14.

Im Jahr 2017 bot sich die Möglichkeit, das Nachbargrundstück an der Ecke Glatttal-/Birchstrasse (Kat.-Nr. SE6050) von einer privaten Besitzerin zu erwerben (GR Nr. 2017/353). Durch den Zukauf konnte der Bebauungsperimeter um rund 790 m<sup>2</sup> auf rund 14 840 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die dazugewonnene Fläche liegt vollständig in der Wohnzone W4 (nach Inkrafttreten der BZO 2014/2016, noch nicht rechtskräftig).

Der nördliche Teil des Grundstücks mit der Sportanlage Eichrain liegt (nach Inkrafttreten der BZO 2014/2016) vollumfänglich in der Erholungszone E2 und ist nicht Teil des Planungsperrimeters. Das Gesamtgrundstück wird im Westen durch die Glatttalstrasse und östlich durch die teilweise überdeckte Autobahzufahrt der Birchstrasse begrenzt. Die Fussgänger Verbindung von der Bushaltestelle an der Glatttalstrasse zu den Sportplätzen Eichrain bleibt gewährleistet. Das Alterszentrum wird rund 40 Prozent der Fläche (rund 6000 m<sup>2</sup>) beanspruchen, die restlichen rund 60 Prozent stehen der Wohnsiedlung zur Verfügung. Der Flächenanteil für das Alterszentrum wird vom Finanzvermögen der LVZ in das Verwaltungsvermögen der IMMO übertragen. Der Flächenanteil der Wohnsiedlung wird vom Finanzvermögen der LVZ in deren Verwaltungsvermögen übertragen (siehe Abschnitt 6.1).



Kat.-Nr. SE6107 und Kat.-Nr. SE6050, Grundstücksflächen 38 760 m<sup>2</sup> und 792 m<sup>2</sup>, Anteil AZ und WS Eichrain: Wohnzone W4 [noch nicht rechtskräftig] mit 14 842 m<sup>2</sup>; nicht im Bebauungsperimeter: Erholungszone E2 mit 24 710 m<sup>2</sup>. Mindestwohnanteil (BZO-E2014/2016) 75 Prozent und 50 Prozent, Lärm-/Empfindlichkeitsstufen II und III.



## 5.2 Projektwettbewerb

Das Amt für Hochbauten (AHB) führte in den Jahren 2014/15 zur Erlangung eines Projektvorschlags einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sollte ein Neubauprojekt gefunden werden, das die Bedürfnisse nach alters- und familiengerechtem Wohnen, Ökonomie (Refinanzierung), Architektur und Städtebau deckt, den Minergie-P-ECO-Standard anstrebt und über den gesamten Lebenszyklus auf die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ausgerichtet ist. Zusätzlich sollte das Alterszentrum aktuelle Erkenntnisse der Gerontologie berücksichtigen und Anforderungen an das altersgerechte Wohnen sowie an die wirtschaftliche Betriebsführung erfüllen.

Das Projekt «Le temps des cerises» von Vukoja Goldinger Architekten GmbH mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur überzeugte dabei in städtebaulicher, architektonischer wie auch in betrieblicher Hinsicht.

## 5.3 Bauvorhaben

Das Bauvorhaben, bestehend aus dem Alterszentrum und zwei Wohngebäuden mit Gewerbeflächen, ist um einen gemeinsamen, zentralen Grünraum angeordnet. Mit differenzierten Gebäudeformen wird auf die besondere städtebauliche Lage reagiert. Das kürzere Wohngebäude (Haus A) schafft durch seine Positionierung hin zur Glatttalstrasse eine gute Anbindung zum Quartier. Das längere der beiden Wohngebäude (Haus B) besetzt die südöstliche Parzellengrenze entlang der Birchstrasse und grenzt das restliche Areal von den Emissionen des Strassenverkehrs ab. Zwischen der langen Wohnzeile und dem Alterszentrum entsteht ein nach Norden offener und durchfliessender Grünraum. Der offene Hof mit dem öffentlichen Restaurant des Alterszentrums und die Gewerbenutzungen beleben das Grundstück und bilden einen zentralen Identifikationsort für die Siedlung und das Quartier.



Situationsplan mit Umgebung



**Materialisierung.** Um das Gebäudeensemble zu stärken, weisen die drei Gebäude eine verwandte Materialisierung und Farbgebung auf. Die Fassaden sind in einer Variation aus mehrfarbigem Strukturputz und keramikbelegten Fassadenteilen gestaltet.

**Minergie P-ECO und Nachhaltigkeit.** Die Neubauten entsprechen den städtischen Vorgaben der 7-Meilenstritte («Massstäbe zum umwelt- und energiegerechten Bauen» vom 27. August 2014). Insbesondere werden die Kennwerte des Standards Minergie-P-ECO für Betriebs- und Erstellungsenergie – und damit auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft – mit phasengerechter Reserve erreicht. Weitergehende, umfassende Nachhaltigkeitsanforderungen in Bezug auf die wirtschaftliche und gesellschaftliche Nachhaltigkeit wurden durch die Berücksichtigung der Empfehlung «SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau» in der Planung gewürdigt. Auf dem Flachdach des Alterszentrums ist eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Die Wohnsiedlung wird ebenfalls mit einer Photovoltaik-Anlage ausgerüstet, um einen Teil des Stromverbrauchs mit gebäudeeigenem Solarstrom abzudecken.

**Energie- und Gebäudetechnik. Wärme.** Das Areal wird über den Anschluss an das Fernwärmenetz Zürich-Nord mit Wärme versorgt. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über eine Fussbodenheizung.

**Lüftung / Kühlung.** Die Wohnsiedlung und das Alterszentrum sind mit mechanischen Lüftungsanlagen ausgestattet. Im Alterszentrum werden alle Räume mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Der Speisesaal und das Restaurant werden im Sommer nachts mit Aussenluft gekühlt und tagsüber mit Kühlelementen an der Decke. Die Server / EDV-Räume, die Lingerie und der Medikamentenraum im Alterszentrum werden über Umluftkühlgeräte aktiv gekühlt.

**Erschliessung.** Die Erschliessung des Alterszentrums und der Wohnsiedlung erfolgt über die Eichrainstrasse (Zufahrt zur Tiefgarage, Anlieferung und Entsorgung Alterszentrum), die örtlich auf 5 m verbreitert wird.

**Parkplätze.** Die Besuchsparkplätze, Parkplätze für das Gewerbe und die meisten Veloabstellplätze sind oberirdisch angeordnet. Beim Alterszentrum befindet sich ein Kurzzeitparkplatz als Haltebereich für die Vorfahrt z. B. des Sanitätswagens. Die Anzahl Pflichtparkplätze für die Wohnsiedlung und das Gewerbe sind auf das gesetzliche Minimum beschränkt. Für das ganze Areal sind acht behindertengerechte Parkplätze in der Tiefgarage und fünf oberirdisch vorgesehen. Für Velos sind entsprechend der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500) genügend gut zugängliche Abstellplätze vorhanden. Insgesamt sind auf dem Areal rund 370 Veloabstellplätze eingeplant.

Unterirdisch befindet sich eine Tiefgarage mit 80 Parkplätzen sowie ein Bereich für die Anlieferung und Entsorgung: sechs Parkplätze für das Personal des Alterszentrums, 74 Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnsiedlung sowie 13 Motorradabstellplätze.

**Lärmschutz.** Innerhalb des Bebauungsperimeters können die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung trotz der lärmoptimierten Anordnung der Gebäude nicht an allen Fenstern eingehalten werden. Die Kleinwohnungen (2,5 Zimmer) im Haus B werden so angeordnet, dass beide Räume über die ruhigere Hofseite gelüftet werden können. Bei den grösseren Wohnungen sind Querlüftungen zur Hofseite möglich, so dass jeweils die Mehrheit der Räume lärmabgewandt belüftet werden kann und für maximal einen Drittel der Zimmer eine Ausnahmegewilligung erteilt werden muss. Zu jeder Wohnung ist ein lärmabgewandter Aussenbereich zur Hofseite vorgesehen.

**Kunst und Bau.** Geplant ist die Umsetzung eines Kunst- und Bauprojekts – gestützt auf STRB Nr. 1627/1962. Die AHB-Fachstelle Kunst und Bau wird ein Auswahlverfahren von verschiedenen Künstlerinnen und Künstlern starten. Als Kostendach ist ein Betrag von Fr. 600 000.– eingestellt.

**Umgebung.** Um den Charakter des durchgrünten Stadtkörpers zu stärken, werden möglichst verschiedenartige und gut vernetzte Grünräume angeboten. Neben der grossen Grünfläche bietet der Spielbereich vor der Restaurantterrasse des Alterszentrums ein vielfältiges Angebot. Im Therapie- und Gartenbereich können die Bewohnerinnen und Bewohner des Alterszentrums ihre Hochbeete pflegen oder den Garten geniessen.

### 5.3.1 Alterszentrum Eichrain

Das Alterszentrum ist funktional in zwei Bereiche unterteilt: in die öffentlichen Zugangsgeschosse und die darüber liegenden privaten Geschosse mit den Appartements der Bewohnerinnen und Bewohner. Im Erdgeschoss (EG) befinden sich das Foyer, die öffentlichen Dienstleistungen und Einrichtungen sowie der Mehrzwecksaal. Der Speisesaal und das Restaurant sind über eine Treppe mit dem Eingangsgeschoss und dem Foyer verbunden, so dass der Zugang sowohl von der Eichrainstrasse als auch von der tiefer gelegenen Parkanlage möglich ist. Die einzelnen Appartements sind über einen dreiarmligen Korridor erschlossen. Ein über alle sechs Geschosse führender verglaster Lichthof versorgt alle Geschosse mit Licht und sorgt für einen guten Durchblick. Alle allgemeinen Nutzungen (Lounge, Etagenbad, Waschsalon) sind leicht auffindbar bei der Liftanlage angeordnet und können von allen Bewohnerinnen und Bewohnern der jeweiligen Etage einfach erreicht werden. In der obersten Etage sind die Tagesbetreuung, ein Dachgarten und die dazugehörigen Räume der Betreuung und Pflege untergebracht.

### 5.3.2 Wohnsiedlung Eichrain

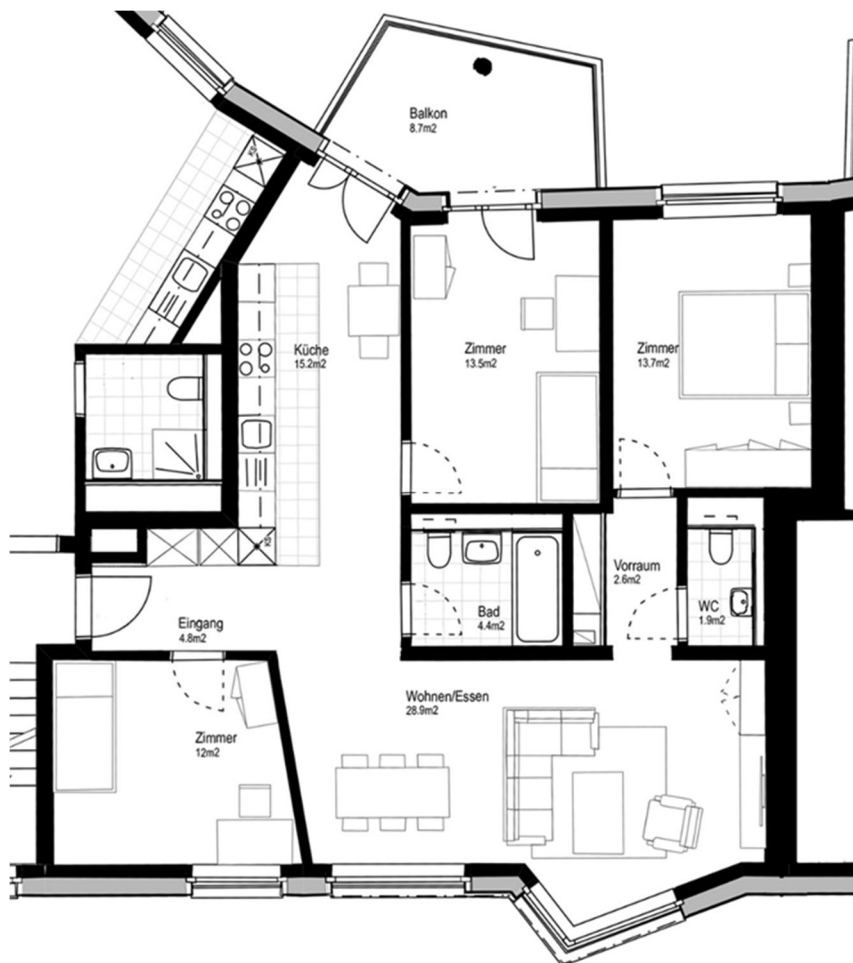
Die beiden Gebäude der Wohnsiedlung Eichrain weisen gestaffelt vier bis sieben Stockwerke auf. Insgesamt sind 129 Wohnungen geplant. Mit einem Anteil von rund 45 Prozent liegt der Schwerpunkt auf 4,5-Zimmer-Familienwohnungen. Mit knapp 30 Prozent 3,5-Zimmer-Wohnungen und 20 Prozent 2,5-Zimmer-Wohnungen wird das Angebot abgerundet. Ergänzt wird der Wohnungsmix mit einer Grosswohnung und fünf zumietbaren Zimmern.

Die Wohnsiedlung Eichrain umfasst folgendes Raumprogramm:

Wohnungstyp	Ø Fläche m <sup>2</sup>	WS A Anzahl	WS B Anzahl	Total Anzahl	Total %
2,5 Zimmer	61	0	26	26	21
3,5 Zimmer	83	5	33	38	28
4,5 Zimmer	97	22	35	57	44
5,5 Zimmer	115	4	3	7	6
<b>Total Wohnungen (WBF)</b>				<b>128</b>	
<b>Weitere Wohnnutzungen</b>					
8,5-Zimmer-Grosswohnung	170	0	1	1	1
zumietbare Zimmer	21	0	5		
<b>Total Wohnungen</b>				<b>129</b>	<b>100</b>

<b>Gewerberaum (mit Lagerfläche)</b>	<b>47</b>	4	2	<b>327 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gemeinschaftsraum</b>	<b>60</b>		1	<b>1</b>	

Parkplätze	Anzahl	PPV min.
PW Besucherinnen und Besucher	11	10
PW Tiefgarage	74	74
Motorradabstellplätze	14	8
Veloplätze gedeckt und ungedeckt	350	348



Standard-4,5-Zimmer-Wohnung, 97 m<sup>2</sup>

**Wohnungen.** Sämtliche Wohnungen sind mindestens zweiseitig ausgerichtet und verfügen über einen gut proportionierten, lärmabgewandten Aussenraum in Form eines Balkons oder einer Loggia. Die Koch-, Ess- und Wohnräume sind durchgängig und offen konzipiert, die Korridore sind auf das Minimum reduziert. Die Materialisierung ist robust und dauerhaft und wird hinsichtlich der Lebenszykluskosten kostengünstig ausgeführt. Sämtliche Wohnungen erfüllen die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen (gemäss Norm SIA 500), bei Bedarf können sie an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

**Zumietbare Zimmer.** Vier Einzelzimmer, die je über ein Lavabo verfügen, sind direkt bei den Eingängen im Haus B angeordnet. Ergänzt wird das Angebot mit einem Zimmer, das über eine Dusche und ein WC verfügt und je nach Bedarf zu einer Wohnung dazu gemietet werden kann.

**Gemeinschaftsraum.** In der Wohnsiedlung wird ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum (60 m<sup>2</sup>) für siedlungsinterne Anlässe zur Verfügung stehen. Er verfügt über einen Aussenbereich, der mit mobilen Tischen und Bänken genutzt werden kann.

**Gewerbe.** Die Gewerberäume sind zwischen 30 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup> gross. Teilweise können zwei Räume zu einer grösseren Fläche verbunden werden. Die Einheiten verfügen über einen einfachen Ausbaustandard mit einer Nasszelle und Lagerflächen.

## 6. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag vom 16. Februar 2018 von Vukoja Goldinger Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 109 222 000.– zu rechnen (einschliesslich Mehrwertsteuer und Projektierungskosten). Der erforderliche Ausführungskredit von Fr. 131 910 000.– (einschliesslich Reserven und Landübertragung) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	<b>Alterszentrum</b>	<b>Wohnsiedlung</b>	<b>Total</b>
Grundstück (exkl. Landkosten)	231 599	175 302	406 901
Vorbereitungsarbeiten	1 692 046	1 693 125	3 385 171
Gebäude	43 354 102	45 782 378	89 136 480
Betriebseinrichtung	1 883 612		1 883 612
Umgebung	1 939 920	2 390 337	4 330 257
Baunebenkosten	3 217 050	3 762 690	6 979 740
Ausstattung*	2 818 239	281 615	3 099 854
<b>Erstellungskosten (Zielkosten) gerundet</b>	<b>55 136 600</b>	<b>54 085 400</b>	<b>109 222 000</b>
Zuschlag Bauherrschaft (5 %)	2 750 000	2 700 000	5 450 000
Unvorhergesehenes (5 %)	2 750 000	2 700 000	5 450 000
<b>Baukredit</b>	<b>60 636 600</b>	<b>59 485 400</b>	<b>120 122 000</b>
Landkosten**	3 160 620	8 177 000	11 337 620
Rundung	380	0	380
<b>Baukredit inkl. Landkosten</b>	<b>63 797 600</b>	<b>67 662 400</b>	<b>131 460 000</b>
PV-Anlage ewz (inkl. Reserven)***	0	450 000	450 000
<b>Gesamtkredit</b>	<b>63 798 000</b>	<b>68 112 400</b>	<b>131 910 000</b>

(Preisstand: 1. April 2017)

\* einschliesslich Budget für Kunst und Bau (Fr. 600 000.–).

\*\* Landwertberechnung für das Alterszentrum gemäss Abschnitt 6.1.1, Landwertberechnung für die Wohnsiedlung nach Richtlinie 65 gemäss Abschnitt 6.1.2.

\*\*\* Die Photovoltaik-Anlage auf der Wohnsiedlung wird vom ewz vorfinanziert. Zum Zeitpunkt der Weisungserstellung handelt es sich nur für diesen Betrag um eine Grobkostenschätzung.

### 6.1 Landkosten

#### 6.1.1 Allgemein

Der Bebauungsperimeter von 14 842 m<sup>2</sup>, siehe Kapitel 5.1, setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Bebauungsperimeter</b>	<b>LVZ Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>LVZ Buchwert</b>	<b>IMMO Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>IMMO Buchwert</b>	<b>Total Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Total Buchwert</b>
SE6107					14 050	7 473 600
Anteil im FV LV*	13 840	7 473 600				
Anteil im VV IMMO			210	0		
SE6050					792	2 100 000
FV LV	792	2 100 000				
<b>Total</b>	<b>14 632</b>	<b>9 573 600</b>	<b>210</b>	<b>0</b>	<b>14 842</b>	<b>9 573 600</b>

\* Finanzvermögen Liegenschaftenverwaltung, Rechnungskreis 2026, Baulandreserven.

Der Übertrag des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird im Verhältnis der beanspruchten Fläche erfolgen. Der IMMO werden 40 Prozent des Bebauungsperimeters, die sich heute im Finanzvermögen der LVZ befinden, übertragen. Die restlichen 60 Prozent werden ins Verwaltungsvermögen der LVZ übertragen.

Die beanspruchte Fläche der Parzelle SE6107, die sich heute als Baulandreserve im Finanzvermögen der LVZ befindet, hat einen Buchwert von Fr. 7 473 600.–. Daraus resultiert ein Quadratmeterpreis von Fr. 540.–. Der für das Alterszentrum benötigte Anteil beträgt 5853 m<sup>2</sup>, woraus sich ein Landwert (bzw. Übertragungswert) von Fr. 3 160 620.– ergibt.

Landübertragung	LVZ 60 % m <sup>2</sup>	Buchwert Fr.	IMMO 40 % m <sup>2</sup>	Buchwert Fr.	Total 100 % m <sup>2</sup>
SE6107 Anteil ins VV LV Anteil ins VV IMMO	7987	4 312 980	5853	3 160 620	
SE6050 VV LV	792	2 100 000			
<b>Total</b>	<b>8779</b>	<b>6 412 980</b>	<b>5853</b>	<b>3 160 620</b>	<b>14 632</b>

Die Parzelle SE6050, die mit Beschluss Nr. 3496 (GR Nr. 2017/353) in das Finanzvermögen der LVZ (Rechnungskreis 2026, Baulandreserven) erworben wurde, wird im Projekt vollständig von der Wohnsiedlung beansprucht und entsprechend dem Anlagenanteil der LVZ zugeschrieben. Als Basis wird der Kaufpreis von Fr. 2 100 000.– eingesetzt.

### 6.1.2 Landwertberechnung für die Wohnsiedlung

Praxisgemäss wird der Landwert nach den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken», STRB Nr. 3251/1965 (RL 65), berechnet. Dabei werden die Kosten für Abbrucharbeiten, Schadstoffsanierungen, spezielle Fundationen und Erschliessungsarbeiten des Grundstücks nicht angerechnet. Diese betragen im vorliegenden Projekt Fr. 1 046 000.–.

Den subventionierten Wohnungen werden 10 Prozent der Gesamtanlagekosten angerechnet, den freitragenden Wohnungen und den Dienstleistungsflächen 16 Prozent.

Landwertberechnung nach Richtlinie 65 auf Basis der Erstellungskosten (ohne obige Kosten)				
Nutzung	Erstellungskosten Anteil Fr.	%	Landwert RL 65 Fr.	Anlagewert Fr.
<b>128 Wohnungen (WBF)</b>				
1/3 subventioniert	15 623 621	10	1 736 000	17 359 621
2/3 freitragend	31 119 179	16	5 927 000	37 046 179
<b>Zwischensumme</b>	<b>46 742 800</b>		<b>7 663 000</b>	<b>54 405 800</b>
<b>Nebennutzungen</b>				
1 Grosswohnung	711 900	16	136 000	847 900
5 zumietbare Zimmer	389 100	16	74 000	463 100
Dienstleistung / Gewerbe	1 381 000	16	263 000	1 644 000
Lager Gewerbe	213 000	16	41 000	254 000
Tiefgarage	3 595 200	0	0	3 595 200
PP Gewerbe	6 400	0	0	6 400
<b>Zwischensumme</b>	<b>6 296 600</b>		<b>514 000</b>	<b>6 810 600</b>
Landbereitstellungskosten	1 046 000	0	0	1 046 000
<b>Erstellungskosten / Landwert</b>	<b>54 085 400</b>		<b>8 177 000</b>	<b>62 262 400</b>

Die bei der Landwertberechnung abzugsberechtigten Kosten werden als Grundstücksgestehungskosten zum bestehenden Buchwert hinzugerechnet und reduzieren damit den Buchgewinn.

Buchgewinn	Fr.
Richtlinien-Landwert RL 65*, gerundet, provisorisch	8 177 000

Abzüglich aktueller Buchwert**, gerundet	6 413 000
<b>provisorischer Buchgewinn, gerundet</b>	<b>1 764 000</b>
Abzüglich Landbereitstellungskosten	1 046 000
<b>voraussichtlicher Buchgewinn, gerundet</b>	<b>718 000</b>

\* provisorischer Wert, der mit der Bauabrechnung definitiv berechnet wird

\*\* gemäss Kapitel 6.1.1

Somit entsteht voraussichtlich ein Buchgewinn von rund Fr. 700 000.–, welcher der Stadtkasse zufällt. Der genaue Buchgewinn wird mit der Bauabrechnung definitiv festgelegt und kann bei Veränderungen der genannten Aufwendungen entsprechend variieren.

#### *Anlagekosten und Gebäudeversicherungswert*

Die für die Mietzinzberechnung relevanten Anlagekosten setzen sich aus den Erstellungskosten einschliesslich der ausserordentlichen Kosten und den nach RL 65 berechneten Landkosten zusammen. Der provisorisch ermittelte Gebäudeversicherungswert wird nach Bauvollendung durch eine definitive Schätzung der Gebäudeversicherung ersetzt.

<b>Kostenmiete Wohnen</b>	<b>Fr.</b>
Gesamterstellungskosten, netto	54 085 400
Landkosten, RL65, gerundet	8 177 000
<b>Anlagekosten Wohnsiedlung (ohne Reserven)</b>	<b>62 262 400</b>
abzüglich Landbereitstellungskosten	–1 046 000
abzüglich Nebennutzungen inkl. Landanteil	–6 810 600
<b>Anlagekosten Wohnen (ohne Reserven)</b>	<b>54 405 800</b>

## **6.2 Mietzinse und Subventionierung Wohnsiedlung**

Bei einem Hypothekarzinsatz von derzeit 1,5 Prozent und der im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Betriebsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts ergeben sich folgende Nettomietzinse (Kostenmiete):

	<b>Basis Fr.</b>	<b>%</b>	<b>Betrag Fr. / Jahr</b>
Kapitalverzinsung Anlagekosten Wohnen	54 405 800	1,5	816 100
Betriebsquote des geschätzten GV-Werts	42 471 100	3,25	1 380 300
<b>Jahresnettomietzins der Wohnungen</b>			<b>2 196 400</b>

Im kostendeckenden Jahresnettomietzins ist die Subventionswirkung noch nicht berücksichtigt.

Gemäss den errechneten Kosten in der Tabelle im Kapitel 6.1.2 belaufen sich die Erstellungskosten der Wohnungen auf Fr. 46 742 800.–. Die maximal zulässigen Erstellungskosten für die Wohnungen gemäss Wohnbauförderungsverordnung samt «Energiezuschlag» für Minergie-P-ECO werden um rund 4 Prozent unterschritten, so dass die Wohnungen den Subventionsanforderungen entsprechen.

Im Hinblick auf eine gute Durchmischung soll – wie in städtischen Wohnsiedlungen üblich – ein Drittel der Wohnungen subventioniert werden, was 43 Wohnungen entspricht. Die städtischen Mittel entsprechen in der Höhe dem Beitrag der kantonalen Wohnbauförderung (WBF) und betragen 20 Prozent der pauschalierten Investitionskosten gemäss WBF. Der Stadtrat wird über den städtischen Beitrag in Höhe von rund 3,8 Millionen Franken aus dem bestehenden Rahmenkredit (Wohnbaukredit 2011) separat beschliessen. Zusammen mit der kantonalen Subvention beträgt die Mietzinsreduktion durchschnittlich 18,2 Prozent.

Im Einzelnen ergeben sich daraus folgende durchschnittlichen Wohnungsmietzinse:

<b>Wohnungen WBF</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche Ø m<sup>2</sup></b>	<b>Nettomietzins freitragend Fr./Monat</b>	<b>Nettomietzins freitragend Fr./m<sup>2</sup> + J.</b>	<b>Nettomietzins subventioniert Fr./Monat</b>
2½-Zimmer-Wohnung	26	61 m <sup>2</sup>	1160	229	950
3½-Zimmer-Wohnung	38	83 m <sup>2</sup>	1400	203	1150
4½-Zimmer-Wohnung	57	97 m <sup>2</sup>	1560	193	1280
5½-Zimmer-Wohnung	7	115 m <sup>2</sup>	1760	184	1440
<b>Total</b>	<b>128</b>				

Für die Gewerbenutzungen ist folgender Ansatz nach Kostenmiete vorgesehen:

	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Nettomietzins Fr./m<sup>2</sup> + J.</b>
Gewerberäume	327	205

Die Mietzinse der Wohnungen und der Nebennutzungen werden vor der Vermietung unter Berücksichtigung von Lage, Stockwerk, Besonnung und weiteren Kriterien festgelegt. Dabei werden auch der aktuelle Kostenstand und der daraus folgende Gebäudeversicherungswert berücksichtigt.

### 6.3 Kennwerte

#### 6.3.1 Alterszentrum

	<b>Alterszentrum Eichrain</b>	<b>Alterszentrum Trotte</b>	<b>Alterszentrum Mathysweg</b>
Anzahl Plätze	122	95	121
Kostengrundlage	Kostenvoranschlag	Kostenvoranschlag	Kostenvoranschlag
BKP 2 / GF (in Fr./m <sup>2</sup> )	3 232	3 435	3 585
BKP 1–9 / GF (in Fr./m <sup>2</sup> )	4 093	4 580	4 757
BKP 2 / Platz (in Fr.)	355 362	409 249	354 050
BKP 1–9 / Platz (in Fr.)	450 041	545 717	469 752
GF / Platz (in m <sup>2</sup> ), ohne TG	102,1	115,5	98,8
HNF / GF (in %), ohne TG	51	49	52

(BKP 2: Gebäudekosten nach SIA 416 / BKP 1–9: Erstellungskosten ohne Grundstück / GF: Geschossfläche nach SIA 416 / HNF: Hauptnutzfläche / TG: Tiefgarage).

#### 6.3.2 Wohnsiedlung

	<b>WS Eichrain (mit Tiefgarage)</b>	<b>WS Rautistrasse (mit Tiefgarage)</b>	<b>WS Kronenwiese (keine Tiefgarage)</b>
Kostengrundlage	Kostenvoranschlag	Bauabrechnung	Kostenvoranschlag
FE Wohnen (WBF)	128*	105	99
BKP 1–9 / GV (Fr./m <sup>3</sup> )	796	819	929
BKP 1–9 / GF (Fr./m <sup>2</sup> )	2 570	2 365	3 045
BKP 1–9 / HNF (Fr./m <sup>2</sup> )	4 526	4 221	4 793
BKP 1–9 / FE Wohnung (Fr.), ohne TG gerechnet	372 028	419 197	386 594

(FE: Funktionale Einheit / BKP 1–9: Erstellungskosten ohne Grundstück / GV: Gebäudevolumen / GF: Geschossfläche / HNF: Hauptnutzfläche / TG: Tiefgarage).

\* ohne Grosswohnung

### 6.4 Folgekosten

Aufgrund von kantonalen Richtwerten fallen für das Alterszentrum jährliche Kapitalfolgekosten (10 Prozent der Nettoinvestition von 63,798 Millionen Franken einschliesslich Grundstückskosten) und betriebliche Folgekosten (2 Prozent der Nettoinvestition) von rund 7,6 Millionen Franken an.



Kapitalfolgekosten	6 380 000
Betriebliche Folgekosten Gebäude (Unterhalt, Energie, Bewirtschaftung)	<u>1 213 000</u>
<b>Total</b>	<b>7 593 000</b>

Für die ASZ wird mit jährlichen Folgekosten (Personal- und Sachaufwand einschliesslich interner Verrechnungen und Miete IMMO) von rund 9,445 Millionen Franken und einem Ertrag von rund 9,627 Millionen Franken gerechnet. Dies ergibt einen Erfolg für die ASZ von Fr. 182 000.–.

Wie im Abschnitt 6.2 ausgeführt, wird der Stadtrat separat über die Subventionierung von Wohnungen mit einem städtischen Beitrag in Höhe von rund 3,8 Millionen Franken aus dem bestehenden Rahmenkredit (Wohnbaukredit 2011) befinden.

### **6.5 Sparbemühungen**

Die gemeinsame Projektierung von Alterszentrum und Wohnsiedlung führte zu Kosteneinsparungen beim Wettbewerbsverfahren (ein Verfahren statt zwei) sowie bei den Planungshonoraren, die mit zunehmender Bausumme prozentual abnehmen. Zudem entstehen Nutzungssynergien durch die gemeinsam genutzte Tiefgarage und Aussenräume.

Die Kosten für Infrastruktur, Betriebsführung und Personal der Wohnform Alterszentrum müssen für die ASZ refinanzierbar sein. Dies verlangt einen haushälterischen Umgang mit den anvertrauten Mitteln und eine gezielte Kostensteuerung. Die hohe Kostendeckung bzw. der erforderliche Ertrag lässt sich künftig nur mit entsprechendem Wohnkomfort erzielen. Damit sich die städtischen Alterszentren im vergleichbaren Segment positionieren und auch weiterhin Menschen ohne Zusatzleistungen beherbergen können, sind zeitgemässe Infrastrukturen und Standards sowohl im individuellen wie auch im gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensbereich der Alterszentren notwendig. Dasselbe gilt bezüglich Attraktivität der Arbeitsplätze für die Rekrutierung von teilweise stark umworbenen Fachkräften.

Aufgrund dieser Anforderungen hat ASZ ein existenzielles Interesse daran, die Kosten für Bau und Betrieb so tief wie möglich zu halten und gleichzeitig den Bedürfnissen alter Menschen sowie einer wirtschaftlichen Betriebsführung gerecht zu werden.

Das Betriebskonzept und das Raumprogramm des Alterszentrums Eichrain wurden nochmals überprüft und optimiert. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Reduktion der Nutzflächen um rund 11 Prozent pro Platz gegenüber dem Raumprogramm Stand November 2013, insbesondere auch der Appartements von 25 m<sup>2</sup> auf 24 m<sup>2</sup>
- Verzicht auf Einbau von Kocheinheiten in den Appartements und auf das Konzept Service-Wohnen (zur Kompensation werden je Appartement ein Kühlschrank und ein Oberschrank für Vorräte eingebaut und die Etagenlounges mit Kücheneinheiten ausgestattet)
- Verzicht auf Hobbyräume für Bewohnerinnen und Bewohner
- Verzicht auf ein Etagenbad (zwei statt drei)
- Optimierung des Dämmperimeters: vorgelagerte Balkonschichten statt Loggien
- Einfache Materialisierung
- Kompakter Baukörper mit kleiner Fassadenfläche
- Reduktion auf ein Atrium
- Optimierungen Fassaden- und Innenraumdetailierung

### **7. Termine**

Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung des Objektkredits durch den Gemeinderat im 3. Quartal 2018 kann im 1. Quartal 2019 die Volksabstimmung erfolgen. Die Familiengärten, die sich

heute auf dem Areal befinden, werden auf Ende Oktober 2019 mit einem Jahr Vorlaufzeit gekündigt. Der Baubeginn ist für Herbst 2019 geplant. Die Fertigstellung des Alterszentrums ist auf Herbst 2022, die Fertigstellung der Wohnsiedlung auf Frühling 2023 vorgesehen.

## **8. Budgetnachweis**

Die Ausgaben werden bei IMMO, LVZ und ewz ordentlich budgetiert und sind im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 vorgemerkt.

## **9. Zuständigkeit**

Der Objektkredit von Fr. 131 910 000.– für den Neubau des Alterszentrums und der Wohnsiedlung Eichrain sowie die Übertragung des Grundstücks in das Verwaltungsvermögen liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d GO, AS 101.100). Die beiden Bauvorhaben werden nach dem Prinzip der Einheit der Materie den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern als Einheit zur Abstimmung unterbreitet. Mit dem Alterszentrum allein würde die städtische Baulandreserve Eichrain nicht genügend ausgenutzt. Mit einer geschickten Platzierung kann gleichzeitig eine Wohnsiedlung realisiert und dem gesetzlichen Auftrag zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum in der Stadt Zürich nachgekommen werden. Die gemeinsame Projektierung führte zu Kosteneinsparungen beim Wettbewerbsverfahren (ein Verfahren statt zwei) sowie bei den Planungshonoraren, die mit zunehmender Bausumme prozentual abnehmen. Das Vorgehen garantierte zudem, dass für beide Projekte eine optimale Setzung gefunden und die Parzelle für beide Nutzungen bestmöglich zониert wird.

Die Wohnsiedlung kann ausserdem – im Gegensatz zum Alterszentrum – von den Erleichterungen der Praxis «Neue Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum» profitieren. Aufgrund verschiedener Massnahmen (wie z. B. die Anordnung der Räume innerhalb der Wohnungen), die beim Alterszentrum mit seinen kleinen Wohneinheiten nicht möglich sind, kann für die Wohnsiedlung in Bezug auf die Lärmschutzanforderungen von einer Ausnahmegewilligung ausgegangen werden. Diese Lösung für den Lärmschutz ist nur mit einer parallelen Entwicklung und gleichzeitiger Baueingabe für beide Projekte möglich.

Der Energie-Contracting-Vertrag (Eigenverbrauchsgemeinschaft) zwischen dem ewz und der LVZ ist unter Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits gemäss Art. 39 lit. o Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) durch den Stadtrat zu genehmigen.

**Dem Gemeinderat wird zuhanden der Gemeinde beantragt:**

**Für den Neubau des Alterszentrums und der Wohnsiedlung Eichrain sowie die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird ein Objektkredit von Fr. 131 910 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2017) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau-, des Finanz- sowie des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cucho-Curti**