



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 24. Januar 2024

GR Nr. 2024/24

Immobilien Stadt Zürich, Gesundheitszentrum für das Alter Bachwiesen, Ersatzneubau Haus A, Projektierungskredit, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Das Haus A des Gesundheitszentrums für das Alter (GFA) Bachwiesen soll durch einen Neubau mit 120 Plätzen und einem Tageszentrum mit ambulanten Angeboten ersetzt werden. Der Gemeinderat hat für die Ausarbeitung eines Bauprojekts im Frühling 2021 einen Projektierungskredit von Fr. 6 300 000.– bewilligt (GR Nr. 2020/447).

Aufgrund der Teuerung und von zusätzlichen baulichen Anpassungen für betriebliche Optimierungen, eine hitzemindernde Umgebungsgestaltung und eine Photovoltaikanlage steigen die Erstellungskosten. Um das Projekt weiterbearbeiten zu können, ist ein Zusatzkredit von Fr. 3 000 000.– erforderlich. Der Projektierungskredit erhöht sich damit auf Fr. 9 300 000.–.

2. Ausgangslage

Das GFA Bachwiesen umfasst aktuell 136 Plätze und besteht aus dem Haus A (erbaut 1959 und instandgesetzt 1998, mit 72 Plätzen) und den 2003 erstellten Gebäuden Haus B (64 Plätze) sowie Mitteltrakt C (Betriebsbereich). In der benachbarten Siedlung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof betreibt das GFA Bachwiesen die Pflegewohngruppe Sunnige Hof mit 8 Plätzen.

Haus A entspricht in Bezug auf Zimmerkomfort nicht mehr dem heute nachgefragten Standard. Die Nasszellen sind von den Zimmern her nicht direkt zugänglich und von den 72 Plätzen sind 56 in Zweier- bzw. Mehrbettzimmern untergebracht. Weiter sind nicht ausreichend Aufenthaltsräume auf den Wohnbereichen vorhanden. Das Gebäude soll durch einen Neubau mit 120 Plätzen und einem Tageszentrum mit ambulanten Angeboten für insgesamt 15 Gäste, davon 6 Plätze in Einerrzimmern für Wochenend- und Ferienaufenthalte, ersetzt werden. Zur Ausarbeitung eines entsprechenden Bauprojekts bewilligte der Gemeinderat am 31. März 2021 mit Beschluss Nr. 3786 einen Projektierungskredit von 6,3 Millionen Franken (GR Nr. 2020/447).

Im Rahmen der Projektierung hat sich gezeigt, dass aus baulichen und betrieblichen Gründen auch in Haus B und im Mitteltrakt C Anpassungen erforderlich sind. Dies betrifft u. a. die optimierte Logistikverbindung des Ersatzneubaus zum Bestand. Die nötigen Massnahmen für spezialisierte Pflege im Haus A sowie die Massnahmen für die für das GFA und seine Bewohnenden optimal nutzbare Umgebungsgestaltung sind umfangreicher als ursprünglich angenommen. Zudem ist eine Trafostation vom Elektrizitätswerk (ewz) in das Bauvorhaben zu integrieren.



3. Mehraufwand

Die Erstellungskosten des Bauvorhabens wurden 2020 zum Zeitpunkt der Beantragung des Projektierungskredits und mit Auslobung des Projektwettbewerbs auf rund 61 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent, ohne Reserven, GR Nr. 2020/447). Grundlage für diese Grobkostenschätzung war die Machbarkeitsstudie (MBS) des Amts für Hochbauten (AHB) vom 5. Juni 2019 mit Preisstand 1. April 2018, Zürcher Index der Wohnbaupreise, die keine Anpassungen an den Bestandsgebäuden Haus B und Mitteltrakt C umfasste.

Mit Abschluss des Vorprojekts erwies sich, dass für die Realisierung des Projekts Anpassungen sowohl am Bestand wie auch an der Umgebung erforderlich sind und mit rund 76 Millionen Franken gerechnet werden muss (Kostengenauigkeit: ± 15 Prozent, ohne Reserven, Preisstand: 1. April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Folgende Faktoren erhöhen den zu erwartenden Ausführungskredit:

Teuerung: Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist seit April 2020 um 13,9 Prozent gestiegen. Zudem wird die Mehrwertsteuer per 2024 um 0,4 Prozentpunkte angehoben. Daraus resultieren Mehrkosten von 8,8 Millionen Franken.

Projektentwicklung:

- Um einen optimalen Betrieb über alle drei Häuser zu gewährleisten, sollen Massnahmen in den Häusern B und C umgesetzt werden. So sollen unter anderem das Restaurantbuffet in Mitteltrakt C ertüchtigt und ein einheitliches Verpflegungssystem in Haus B etabliert werden. Zudem erfordert die Erschliessung zwischen den Hausteilen, sowohl oberirdisch als auch durch einen unterirdischen Servicegang, Eingriffe in den Bestand. Gesamthaft lösen die Massnahmen im Bestand einen Mehraufwand von rund 2 Millionen Franken aus.
- Für die Trafostation von ewz für das Quartier im Haus A ist ein Ersatz erforderlich und es ist eine Photovoltaik-Anlage zu erstellen, was einen Mehraufwand von 1,5 Millionen Franken auslöst.
- Um eine ökologisch wertvollere und für den Betrieb optimal nutzbare Umgebungsgestaltung zu realisieren, soll ein grösserer Bereich der Aussenflächen neu gestaltet werden als ursprünglich vorgesehen. Insbesondere sollen die Demenzgärten im Bestand optimiert und im Neubau nach neusten Erkenntnissen gestaltet und zusätzliche hitzemindernde Massnahmen wie z. B. eine pflanzenbestandene Wasserfläche umgesetzt werden. Der Mehraufwand für die Umgebungsgestaltung beträgt rund 1,7 Millionen Franken.
- Um einen reibungslosen Betrieb des Neubaus für die spezialisierte Pflege sicherzustellen, sind gegenüber der Basis der Grobkostenschätzung beim Projektierungskredit zusätzliche technische Ausstattungen erforderlich, z. B. eine elektrisch betriebene Verdunklung in den Zimmern, automatisierte Schiebetüren, eine optimale und flexible Zutrittskontrolle sowie eine flexible Telekommunikationsausstattung. Der Mehraufwand für diese Massnahmen beträgt rund 1 Million Franken.



4. Zusatzkredit für Projektierung

Zur Weiterbearbeitung des Projekts ist aufgrund der höheren Erstellungskosten und der damit verbundenen höheren Honorare ein Zusatzkredit von 3 Millionen Franken erforderlich (einschliesslich Reserven). Der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit (GR Nr. 2020/447) erhöht sich dadurch von 6,3 Millionen Franken auf insgesamt 9,3 Millionen Franken.

	Bewilligt mit GR Nr. 2020/447	Zusatzkredit	gesamt
Wettbewerbsverfahren	600 000	0	600 000
Architektur-Leistungen	2 401 000	514 000	2 915 000
BauingenieurInnen-Leistungen	274 000	341 000	615 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	268 000	328 000	596 000
HLKS-IngenieurInnen-Leistungen	628 000	568 000	1 196 000
Voruntersuchungen Baugrund / Geologie	66 000	11 000	77 000
Aufnahmen / Vermessung	66 000	11 000	77 000
Bauphysik / Akustik	27 000	63 000	90 000
Landschaftsarchitekturleistungen	149 000	106 000	255 000
SpezialistInnen	171 000	524 000	695 000
Projektmanagement AHB*	553 000	47 000	600 000
Nebenkosten	558 000	10 000	568 000
Reserve/Rundung	539 000	477 000	1 016 000
Total Projektierungskredit	6 300 000	3 000 000	9 300 000

*Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101).

5. Termine

Der Ausführungskredit soll der Stimmbevölkerung 2025 vorgelegt werden. Der Baustart für Haus A ist 2026 geplant, die Fertigstellung auf 2029. Das gesamte Areal einschliesslich Grünflächen soll ebenfalls 2029 fertiggestellt werden.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.



4/4

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

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung des Ersatzneubaus von Haus A des Gesundheitszentrums für das Alter Bachwiesen wird zu den neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 6 300 000.– gemäss GR Nr. 2020/447 ein Zusatzkredit von Fr. 3 000 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 9 300 000.–.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti