

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. März 2016

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Emil-Klöti-Strasse 14–18, Umnutzung und Ausbauten für die Suchtbehandlung Frankental, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Anlage an der Emil-Klöti-Strasse 14–18 im Quartier Wipkingen, die 1970 für die Schule für Berufe im Gesundheitswesen (heute: Schulungszentrum Gesundheit SGZ) gebaut wurde, ist instandsetzungsbedürftig. Zu erneuern sind insbesondere die energetisch unbefriedigende Gebäudehülle, die Gebäudetechnik (Elektro-, Sanitär- und Lüftungsanlagen), die Kanalisation sowie die inneren Oberflächen. Im Rahmen des Instandsetzungsprojekts soll das Gebäude gleichzeitig auf die betrieblichen Bedürfnisse der Suchtbehandlung Frankental angepasst werden, da an der Emil-Klöti-Strasse 14–18 künftig zwei der drei Standorte der Suchtbehandlung zusammengefasst werden sollen. Diese Zusammenführung ermöglicht u. a. eine Instandsetzung und Neunutzung der bisher von der Suchtbehandlung Frankental belegten Objekte Frankentalerstrasse 55 («Villa Simmen», im Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung) und Käshaldenstrasse 30 (im Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich).

Für das Bauvorhaben wird mit Kosten von Fr. 22 380 000.– gerechnet. Der erforderliche Kredit von Fr. 25 700 000.– (einschliesslich Reserven) setzt sich zusammen aus gebundenen Ausgaben von Fr. 20 300 000.– für die Instandsetzung (in der Kompetenz des Stadtrats) und neuen Ausgaben von Fr. 5 400 000.–, die vom Gemeinderat zu beschliessen sind.

2. Ausgangslage

Die nach den Plänen des Architekten Theo Schmid ursprünglich als Schule für Berufe im Gesundheitswesen gebaute Anlage gilt als repräsentativer Zeitzeuge der Schweizer Bauten der 1970er-Jahre. Drei Baukörper – ursprünglich zwei Wohntrakte und ein Schulgebäude – werden um einen nach Süden und gegen die Aussicht geöffneten Gartenhof gruppiert. Der Hauptzugang liegt an der Emil-Klöti-Strasse, eine Freitreppe führt zum zentralen Hof mit gedecktem Umgang, an welchem die einzelnen Gebäudeeingänge angeordnet sind. Die beiden viergeschossigen Wohntrakte sind als Winkelbau gestaltet und bilden zusammen mit dem dreigeschossigen Schulgebäude eine in Höhe und Kubatur differenzierte Baugruppe.



Die 45-jährige Anlage befindet sich im Allgemeinen in einem gepflegten Zustand. Die meisten Gebäudeteile haben jedoch ihre übliche Lebensdauer erreicht und müssen instand gesetzt werden. Dem strategischen Unterhaltsplanungsmodell Stratus können für das Jahr 2015 folgende Zahlen entnommen werden:

Z/N-Werte (Quotient aus Zustands- und Neuwert)	Emil-Klöti-Strasse 14	Emil-Klöti-Strasse 16–18
Gesamtzustand	67	67
Fassade	57	57
Fenster	56	56
Wärmeerzeugung/-verteilung	67	51/67
Sanitär	67	67
Elektro	63	63
übrige Technik	47	43
Innenausbau 1+2	56/65	58/65

Entsprechend der Stratus-Auswertung sind Bauteile mit einem Z/N-Wert (Quotient aus Zustands- und Neuwert) von 70 bis 85 Prozent in einem mittleren Zustand, wo sich ein Instandsetzungsbedarf nur an vereinzelt Stellen ergibt. Bauteile mit Werten zwischen 50 und 70 Prozent sind in schlechtem Zustand, das Risiko von Folgeschäden bedingt eine umfassende Sanierung. Bei Werten unter 50 Prozent ist davon auszugehen, dass der Gebrauch stark eingeschränkt ist, wenn nicht sogar verunmöglicht wird. Wie aus den in der Tabelle aufgeführten Werten hervorgeht, ist für die Erhaltung der Bausubstanz eine Instandsetzung verschiedener Bauteile unvermeidlich: Die Leitungen der Sanitäranlage und der Kanalisation wurden zum Teil im Unterhalt ersetzt, weisen aber diverse Mängel auf. In Bezug auf Wärmedämmung, Brandschutz und Erdbebensicherheit genügt die Anlage nicht den heutigen Vorschriften und Normen. Die der Witterung ausgesetzten Sichtbetonflächen weisen, obwohl in der Vergangenheit in Teilen saniert, ungenügende Betonüberdeckungen und Abplatzungen auf.

3. Heutige Nutzung

Zurzeit sind in der Anlage das Schulungszentrum Gesundheit SGZ, die Büroräume des Angebotsmanagements und der Pflegewohngruppen der Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ) sowie Personalstudios/-wohnungen untergebracht. Das SGZ nutzt bereits seit einiger Zeit bedeutend weniger Flächen als noch zur Gründungszeit der Schule, da 2004 im Rahmen einer gesamtschweizerischen Reorganisation der Bildung im Gesundheitswesen die Grundausbildungen kantonalisiert wurden. Im 1. bis 3. Obergeschoss des Westtrakts haben die PZZ bis im Sommer 2015 die drei Pflegewohngruppen «Oerisbach» mit insgesamt 40 Plätzen betrieben. Die befristete Bewilligung durch den Kanton ist abgelaufen und die Bewohnerinnen und Bewohner wurden in die externen Pflegewohngruppen Köschenrüti sowie das Pflegezentrum Bombach verlegt. Seither werden die drei Geschosse des Westtrakts nicht mehr für den dauerhaften Betrieb genutzt. Sie dienen stattdessen als Rochadefläche, was insbesondere während den Instandsetzungen diverser Pflegezentren (Bodenbelagsarbeiten in den Pflegezentren Käferberg, Bachwiesen und Entlisberg) sehr wertvoll ist. Diese Arbeiten sind bis zum Beginn der geplanten Instandsetzung abgeschlossen.

Für das SGZ und die Büroräume des Angebotsmanagements und der Pflegewohngruppen der PZZ ist vorgesehen, an der Räfelstrasse 12 im Binz-Quartier eine Ersatzfläche von etwa 1800 m² zu mieten. Der Abschluss eines entsprechenden Mietvertrags und der Objektkredit für die Ausbauten sind dem Gemeinderat mit separater Weisung beantragt worden (GR Nr. 2015/393).

4. Suchtbehandlung Frankental

Um die frei werdenden Flächen an der Emil-Klöti-Strasse besser auszunutzen, wurden verschiedene Möglichkeiten evaluiert. Als beste Variante erweist sich die Unterbringung der Suchtbehandlung Frankental, u. a. auch aufgrund der wohnfreien Umgebung der Anlage. Die Suchtbehandlung Frankental ist eine Einrichtung zur Betreuung und Behandlung drogenabhängiger Personen (STRB Nr. 543/1997) gemäss kantonalen Leistungsaufträgen und ist heute auf drei Standorte verteilt. Die Bereiche Entzug & Intervention sowie Arbeit & berufliche Integration, der Psychologisch-Diagnostische Dienst und die Administration befinden sich in den Gebäuden an der Frankentalerstrasse 55 in Höngg (im Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung). Die Therapiestation ist an der Käshaldenstrasse 30 in Seebach untergebracht (im Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich). Am Standort Hochstrasse 7 im Quartier Oberstrass sind Integrationswohngruppen eingerichtet.

Das suchtherapeutisch/klinische Behandlungsangebot der Suchtbehandlung Frankental umfasst stationäre, abstinenzgestützte Behandlungsprogramme. Seit der Betriebsaufnahme im Jahr 1983 am Standort Frankentalerstrasse 55 hat die Suchtbehandlung Frankental mehr als 7500 Eintritte von etwa 4500 verschiedenen Patientinnen und Patienten bewältigt. Der Bedarf bleibt gross. Die Entzugsstation (Klinik auf der Spitalliste) war in den letzten zehn Jahren zu durchschnittlich 85 Prozent belegt, die Therapiestation zu 95 Prozent und die Integrationswohngruppen zu 75 Prozent.

1997 wurde ein Teil der Behandlungen nach Seebach ausgelagert. Bereits 2000 zeigte sich, dass die unter Denkmalschutz stehende Villa Simmen in infrastruktureller Hinsicht den Anforderungen einer suchtherapeutischen und klinischen Einrichtung nicht mehr gerecht wird. Neben den grundsätzlich unzureichenden Platzverhältnissen sind namentlich die Mehrbettzimmer, die prekäre sanitäre Situation mit nicht geschlechtergetrennten Anlagen und die fehlende Liftanlage zu erwähnen. Dieser Umstand verschärfte sich laufend. Die infrastrukturellen Mängel lassen keinen Spielraum, den veränderten Störungsbildern der Klientel (Traumafolgestörungen, Komorbidität usw.) und insbesondere den somatischen Krankheitsbildern hinreichend Rechnung zu tragen. Es fehlen klinische Überwachungsstrukturen und Untersuchungseinrichtungen. So ist es heute nur mit grösstem Aufwand und unter Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen möglich, die zertifizierungsrelevanten Ansprüche an einen Klinikbetrieb zu erfüllen. Zentrale Prozesse können nicht mehr jederzeit und/oder ausreichend und den Normanforderungen entsprechend gewährleistet werden (Lebensmittelhygiene, EKAS-Richtlinien, Brandschutz, Umgang mit medizinischen Notfällen). Schliesslich ist festzuhalten, dass die energietechnischen Werte des Gebäudes weit unter der zu erwartenden Norm für eine klinische Einrichtung liegen.

Die über hundert Jahre alte Villa Simmen, die für die Nutzung durch eine Familie gebaut wurde, weist Spuren der intensiven (Über-)Nutzung auf und ist trotz ständigen Unterhaltsarbeiten in jeder Hinsicht instandsetzungsbedürftig. Das Gebäude weist eine hohe Brandlast auf, die nur bedingt vermindert werden kann, weil brandschutztechnische Massnahmen durch die Vorgaben des Denkmalschutzes limitiert werden. Der Umstand, dass es sich bei den Patientinnen und Patienten um Menschen mit wenig Sicherheitsbewusstsein und instabiler psychischer Verfassung handelt, erhöht die Brandgefahr erheblich. Für die Feuerwehr ist der Zugang zum Gebäude dermassen erschwert, dass Rettungsmassnahmen eingeschränkt sind. Wegen der Holzbauweise ist das Risiko gross, dass das Gebäude innert kürzester Zeit vollständig niederbrennen würde.

Nachdem 2006 ein entsprechend in Angriff genommenes, ergänzendes Bauprojekt aus Gründen des Denkmalschutzes nicht bewilligungsfähig war, beschlossen die damaligen Vorstehenden des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements, für die Suchtbehandlung Frankental einen alternativen Standort suchen zu lassen. Mit der Liegenschaft

Emil-Klöti-Strasse wurde nach längerer Suche und Prüfung diverser Varianten ein Objekt gefunden, bei welchem die infrastrukturellen und organisatorischen Anforderungen eines suchtttherapeutischen Klinikbetriebs bestens erfüllt werden können. Gleichzeitig erschliesst die Nähe zum Stadtspital Waid und dem Pflegezentrum Käferberg nahen Zugang zu diversen Infrastrukturen (medizinische Spezialuntersuchungen und Notfall, Turnhalle, Wärmebad).

Absicht ist, die beiden Standorte Frankentalerstrasse und Käshaldenstrasse im Gebäude Emil-Klöti-Strasse 14–18 zusammenzuführen. Der Standort Hochstrasse 7 soll aus betrieblichen und therapeutischen Überlegungen weiterhin als separater Standort betrieben werden. Eine Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass sowohl das Raumprogramm als auch die betrieblichen Abläufe der Suchtbehandlung Frankental im Gebäude der Emil-Klöti-Strasse ideal abgebildet werden können.

5. Betriebskonzept

Künftig sollen an der Emil-Klöti-Strasse 14–18 folgende Angebote der Suchtbehandlung Frankental geführt werden:

- Die Entzugsstation «Entzug & Intervention» ist eine Einrichtung für Suchtkranke auf der Spitalliste Psychiatrie des Kantons Zürich (RRB Nr. 2608 vom 3. Oktober 2011) mit 12 bis 15 Plätzen. Die Klientinnen und Klienten befinden sich im körperlichen Substanzentzug oder einer Umstellung auf anerkannte Substitutionsmittel.
- Die «Stationäre Therapie» (Leistungsauftrag des Kantonalen Sozialamts) mit zwölf Betten ist eine Einrichtung für Menschen mit einer Abhängigkeitserkrankung, die sich in einer konsumfreien, bereits mehrere Monate dauernden therapeutischen Auseinandersetzung mit ihrer Sucht befinden.
- Der Bereich «Arbeit & berufliche Integration» umfasst das zentrale Beschäftigungs-, Schulungs- und Berufsintegrationsangebot (z. B. Garten, Werkstatt, Küche, interne Schule, Fachdienst für berufliche Integration).
- Der Psychologisch-Diagnostische Dienst stellt die psychotherapeutische Auseinandersetzung aller Klientinnen und Klienten der Bereiche Stationäre Therapie und Entzug & Intervention sicher.
- Der Ärztinnen- oder Ärztedienst ist zuständig für die somatische und psychiatrische Behandlung der Klientinnen und Klienten.
- Die Administration besteht aus Empfangsstelle, Telefonzentrale und Räumen für die Gesamtleitung.

6. Umnutzung der Emil-Klöti-Strasse 14–18 und Freigabe von Standorten

Die Umnutzung der Gebäude Emil-Klöti-Strasse 14–18 erweist sich in mehrfacher Hinsicht als vorteilhafte Lösung:

- Bei dem 1906 erstellten Landhaus an der Frankentalerstrasse 55 («Villa Simmen») handelt es sich um ein städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvolles Objekt des Heimat- und Jugendstils. Das Gebäude Frankentalerstrasse 55 ist mittlerweile stark instandsetzungsbedürftig. Die zwingende Instandsetzung würde die Bereitstellung von Auslagerungsflächen bedingen. Diese Flächen wären nicht nur schwierig zu finden, sondern würden – zusammen mit dem Umzug – erhebliche finanzielle Mittel binden, die mit der jetzigen Lösung vermieden werden können. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie klärt die Liegenschaftenverwaltung derzeit eine geeignete Neunutzung und das Wertschöpfungspotenzial der Liegenschaft. Geprüft wird dabei ein Ausschreiben der Liegenschaft im Baurecht.

- Strukturell eignet sich das Gebäude Emil-Klöti-Strasse 14–18 gut für die neue Nutzung. Zudem können hier die Normanforderungen an ein suchttherapeutisch-klinisches Behandlungsangebot (Lebensmittelhygiene, EKAS-Richtlinien, Brandschutz, Umgang mit medizinischen Notfällen) und die infrastrukturellen Rahmenbedingungen (z. B. Einzelzimmer, geschlechtergetrennte sanitäre Anlagen, Liftanlagen) gewährleistet werden.
- Die Zusammenfassung der beiden Standorte der Suchtbehandlung Frankental ermöglicht eine effizientere Nutzung von Personal- und Sachressourcen (Wegfall von Wegzeiten, gemeinsame Nutzung von Gebäudeeinrichtungen). Mit der flexiblen Bettenzahl in beiden Angebotsbereichen lassen sich mit denselben personellen Ressourcen eine bessere Auslastung und ein wirtschaftlicherer Betrieb erreichen.
- Das städtische Gebäude Käshaldenstrasse 30 kann – so der gegenwärtige Planungsstand – nach dem Auszug der Suchtbehandlung Frankental stadintern an die Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) vermietet werden, die an diesem Standort Wohnraum für den Geschäftsbereich Wohnen und Obdach schaffen möchte. Dieser bietet Einzelpersonen und Familien in prekären Wohnsituationen betreute Wohnmöglichkeiten und unterstützt sie bei der Wohnungssuche.

7. Bauprojekt

Die mit der ARGE Schneider Gmür Architekten AG / WT Partner AG, Winterthur, ausgearbeiteten baulichen Massnahmen umfassen einerseits eine umfassende Instandsetzung der mehr als 45 Jahre alten Gebäude und andererseits eine Anpassung der Anlage auf die Bedürfnisse der Suchtbehandlung Frankental. Die Gebäude sollen für weitere 30 Jahre gebrauchstauglich gemacht werden, wobei betriebliche Abläufe, Wirtschaftlichkeit und insbesondere im Bereich der Gebäudetechnik eine einfache Wartung und Bedienung sowie Betriebsoptimierung im Vordergrund stehen.

7.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Fassade. Die verputzten Gebäudeteile werden mit einer Aussenwärmedämmung versehen und wieder verputzt. Die Fensterbänder werden um die Dämmstärke nach aussen gesetzt. Mit der Dämmstärke von 24 cm lässt sich der Sonnenschutz in die Dämmebene integrieren. Die Fenster sind altershalber zu ersetzen. Am Fassadenbild mit den vorgelagerten Pflanztrögen und Pflanzbereichen wird festgehalten. Die Tröge werden nach der Sanierung wieder bepflanzt.

Kanalisation. Die Kanalisation muss umfassend instand gesetzt werden, weil aufgrund von undichten Rohrverbindungen die Anforderungen bezüglich Gewässerschutz nicht eingehalten werden. Weder eine Inlinesanierung noch ein punktueller Ersatz ist bewilligungsfähig, dichte Anschlüsse an die bestehenden Key-Rohre sind nicht möglich. Deshalb werden sämtliche Grundleitungen unter den Bodenplatten (Schmutzwasser und Meteorwasser) stillgelegt und neue Leitungen an der Decke des Untergeschosses (UG) hochliegend hinausgeführt.

Erdbebensicherheit. Die Erdbebensicherheit ist teilweise ungenügend. Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung werden die minimalen Erfüllungsfaktoren sichergestellt. Die Gebäudeaussteifungen erfolgen über bestehende Mauerwerkswände, die z. T. im Sinne von Erdbebenertüchtigungsmassnahmen durch Stahlbetonwände ersetzt werden.

Hindernisfreie Erschliessung. Einer der drei bestehenden Aufzüge wird mit einer behindertengerechten Kabine ausgerüstet.

Elektro. Sämtliche Elektroinstallationen werden neu erstellt. Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage nachgerüstet.

Heizung. Das Gebäude wurde bis anhin mit einer Öl/Gas-betriebenen Wärmeerzeugung beheizt, die altershalber abzulösen ist. Neu wird es via lokalen Fernwärmeverbund mit Wärme versorgt. Die Beheizung erfolgt über eine Fussbodenheizung: Bei der Überprüfung der Bodenbeläge wurde festgestellt, dass lediglich ein Drittel der bestehenden Unterlagsböden erhalten werden könnte, weshalb zusammen mit dem grossflächigen Ersatz der Bodenbeläge die Verlegung einer energieeffizienteren Bodenheizung vorgesehen ist. Damit kann gleichzeitig die Trittschalldämmung in allen Gebäuden auf dasselbe Niveau angehoben werden.

Lüftung. Auf eine komplette kontrollierte Lüftung der Gebäude wird verzichtet. Alle gefangenen Räume werden mit zentralen Lüftungsanlagen minimal belüftet.

Sanitär. Sämtliche Leitungen, Armaturen und Apparate werden ersetzt. Die Warmwassererzeugung wird zentral im UG mit den heizungsseitigen Fernwärmeleitungen erzeugt. Pro Haus wird ein Wasserwärmer vorgesehen. Die Verteilung des Kalt- und Warmwassers erfolgt ab dem zentralen Wasserwärmer im UG und wird über die Steigzone bis zu den Verbraucherinnen und Verbrauchern geführt. Um die gemäss Normen geforderten Ausstosszeiten zu erreichen, wird ein Zirkulationssystem installiert.

Bei den beschriebenen Bauarbeiten wie Fassadenisolation, Kanalisations- und Sanitärarbeiten sowie Lüftungs-, Heizungs- und Elektroinstallationen handelt es sich um zwingende Aufgaben im Rahmen des ordentlichen Instandsetzungszyklus, die gemäss § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für weitere 30 Jahre gewährleisten und unabhängig von der neuen Nutzung zu tätigen sind. Nach einer Betriebszeit von 45 Jahren sind die beschriebenen Bauteile altershalber und gemäss neueren gesetzlichen Auflagen wie Brandschutz, Erdbebensicherheit, Gewässerschutz und hindernisfreie Erschliessung unabhängig von der neuen Gebäudenutzung entweder zu erneuern oder zu ersetzen. Die Massnahmen zur Aussendämmung der Fassade erfüllen die Wärmedämmvorschriften gemäss kantonalem Energiegesetz EnerG § 13a. Die verursachten Kosten sind gemäss § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt gebunden. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum im Sinne von Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung.

7.2 Nutzungsspezifische Umbauten (neue Ausgaben)

Die Struktur der Gebäude wird soweit als möglich erhalten, ebenso die vertikalen Erschliessungen und die Lieferanlagen. Das neue Raumkonzept bedingt den Abbruch von diversen tragenden Stahl-Beton- und Mauerwerkswänden. Als Ersatz für die Tragfunktion werden die Decken im Bereich der Wandabbrüche mit Stahlträgern und Stahlstützen abgefangen. Wo möglich werden dazu hochfeste Lamellen eingesetzt. Im Bereich der neuen Treppe im Westtrakt sind Betonscheiben als Tragelemente erforderlich.

Haus Nr. 14. Für den Bereich der stationären Therapien werden im 1. Obergeschoss (OG) Schulzimmer in Klientinnen- und Klientenzimmer sowie Nasszellen umgebaut. Zwei Bewohnende werden jeweils ein WC/Bad teilen. Ein Bad wird behindertengängig gebaut. Der Aufenthaltsraum ist im Erdgeschoss (EG) angeordnet, der vorgelagerte Balkon ermöglicht eine direkte Verbindung zum Aussenbereich. Im UG sind die weiteren zur stationären Therapie gehörigen Räume sowie eine Waschküche untergebracht.

Haus Nr. 16. In den beiden unteren Geschossen sind die Räume für Arbeit und Integration untergebracht, in den oberen Geschossen befinden sich Büroräume, die stadintern genutzt werden.

Haus Nr. 18. Im EG befinden sich die öffentlichen Räume, der Empfang mit dem Büro der Geschäftsleitung und weitere Büroräume. Angrenzend dazu befindet sich der Esssaal mit einem direkten Bezug zum Innenhof und der Betriebsküche mit Bezug zur Anlieferung. Die Garderoben und die Lagerräume für die Küche befinden sich im UG. Die beiden obersten Geschosse im Bereich Entzug werden abteilungsintern über eine neue Treppe miteinander verbunden. Vorgesehen sind ein Patientennotrufsystem und eine Videoüberwachung in den Aufenthaltsräumen.

Gastro. Im Gebäude Nr. 18 wird eine Produktionsküche mit Kühlräumen eingebaut.

Umgebung. Für die verschiedenen Abteilungen der Suchtbehandlung werden drei Aufenthaltsbereiche (Terrasse oder Sitzplatz) geschaffen.

Diese nutzerspezifischen Aus- und Umbauten sind kreditrechtlich mit neuen Ausgaben verbunden.

8. Termine

Bis zum vorgesehenen Baubeginn im Ende 2016 wird das 2. bis 4. OG im Haus Nr. 18 (Westtrakt) als Rochadefläche genutzt. Die Nutzung als Schulungszentrum im Haus Nr. 14 (Osttrakt) sowie im EG des Hauses Nr. 18, die Vermietung von Personalzimmern im Haus Nr. 16 (Nordtrakt) sowie die Nutzung der Büroräume für das Angebotsmanagement und die Pflegewohngruppen der PZZ im EG des Hauses Nr. 16 laufen ebenfalls auf diesen Zeitpunkt aus. Im Anschluss daran soll mit den Arbeiten begonnen werden. Die Bauausführung erfolgt im unbewohnten Zustand und ohne Etappierung.

9. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist für die Instandsetzung und die Ausbauten mit Erstellungskosten von 22,38 Millionen Franken (einschliesslich MWST) zu rechnen. Der erforderliche Kredit (einschliesslich Reserven) beläuft sich auf insgesamt 25,7 Millionen Franken und setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Gebundene Ausgaben (Instandsetzung)	neue Ausgaben (Ausbauten)	Total
Vorbereitungsarbeiten	1 290 000	375 000	1 665 000
Gebäude	14 480 000	2 785 000	17 265 000
Betriebseinrichtungen	0	285 000	285 000
Umgebung	575 000	150 000	725 000
Baunebenkosten	1 155 000	315 000	1 470 000
Ausstattung	180 000	790 000	970 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	17 680 000	4 700 000	22 380 000
Zuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	870 000	230 000	1 100 000
Unvorhergesehenes (etwa 10 %)	1 750 000	470 000	2 220 000
Kredit	20 300 000	5 400 000	25 700 000

Stichtag der Preise: 1. April 2015

Von den Erstellungskosten entfallen etwa 60 Prozent (rund 13,5 Millionen Franken) auf wert-erhaltende Massnahmen.

Im Verlaufe der Projektierung wurden verschiedene kostendämpfende Massnahmen eruiert und weiterverfolgt, die zu Einsparungen von rund 1,2 Millionen Franken führten. Dies betrifft u. a. optimierte Raumaufteilungen, einfachere Ausstattungs- und Innenausbaustandards, günstigere Varianten in Bezug auf die Kanalisationssanierung und gebäudetechnische Vereinfachungen.

10. Folgekosten

Die der Stadt erwachsenden Folgekosten aufgrund der Investitionen belaufen sich gemäss kantonalen Richtwerten jährlich auf:

	Fr.
– Kapitalfolgekosten (10 % der Nettoinvestition)	2 570 000
– betriebliche Folgekosten (2 % der Nettoinvestition)	<u>520 000</u>
Total	3 090 000

Zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bezifferbar ist das Wertschöpfungspotenzial einer neuen Nutzung der «Villa Simmen», die von den Folgekosten in Abzug gebracht werden könnten.

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

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

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. Unter Ziff. 7.1 werden die als gebunden geltenden Ausgaben detailliert aufgelistet und die Gebundenheit begründet. Die vorliegend beantragten gebundenen Ausgaben im Betrag von Fr. 20 300 000.– sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu beschliessen.

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 Ausbauten der Liegenschaft Emil-Klöti-Strasse 14–18, 8037 Zürich, für die Suchtbehandlung Frankental wird ein Objektkredit von Fr. 5 400 000.– 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 Cucho-Curti