

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. Dezember 2020

### **Immobilien Stadt Zürich, Binzmühlestrasse 156, Neubau einer Wache Nord mit zentraler Einsatzlogistik für Schutz & Rettung Zürich, Objektkredit**

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

Damit Feuerwehr und Rettungsdienst auch in Zukunft in der ganzen Stadt Zürich rasch helfen können, hat Schutz & Rettung Zürich (SRZ) eine Standortstrategie ausgearbeitet. Im Norden, Westen und Osten der Stadt sollen neue Wachen für Feuerwehr und Sanität (umfassend den *Rettungsdienst* für Notfalleinsätze und den *Verlegungsdienst* für den Transport medizinisch stabiler Patientinnen und Patienten) gebaut werden. So werden die Anfahrtswege kürzer. Die bestehenden Wachen im Süden und im Zentrum werden erneuert und teilweise erweitert. Die Wachen bieten künftig auch Platz für die Einheiten und Fahrzeuge der Milizfeuerwehr. So können die Freiwilligen der Milizfeuerwehr mit den Berufskräften noch enger und besser zusammenarbeiten.

In Zürich-Nord geht es bei einem Notfall heute oft länger als 10 Minuten, bis Hilfe eintrifft. Damit ist die Zeitvorgabe für Rettungsdienst und Feuerwehr nicht eingehalten. Um die Grundversorgung zu sichern, soll auf dem städtischen Areal Binzmühlestrasse 156 in Oerlikon die neue Wache Nord gebaut werden. Im Gebäude wird auch die zentrale Einsatzlogistik (ZEL) untergebracht. In der ZEL werden die Logistik- und Garagenbetriebe von SRZ zusammengezogen und Spezialeinsatzmittel zentral abgestellt. So können eine Vielzahl von kleineren Depots aufgegeben und Fremdmieten abgebaut werden.

Die Erstellungskosten des Wache-Neubaus belaufen sich auf 85 Millionen Franken. Hinzu kommen Ausgaben für die Altlastensanierung (6,7 Millionen Franken) und die Lichtsignalanlage mit Werkleitungen (1,3 Millionen Franken). Einschliesslich Reserven wird dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde ein Objektkredit von 107 Millionen Franken beantragt.

#### **2. Ausgangslage**

Unter dem Dach der Dienstabteilung SRZ sind Feuerwehr, Sanität (Rettungsdienst und Verlegungsdienst), Zivilschutz, Feuerpolizei, die Einsatzleitzentrale 144/118 und die Höhere Fachschule für Rettungsberufe vereint. Als grösste zivile Rettungsorganisation der Schweiz ist SRZ in die Notfall- und Katastrophenorganisation von Stadt und Kanton Zürich sowie des Bundes eingebunden.

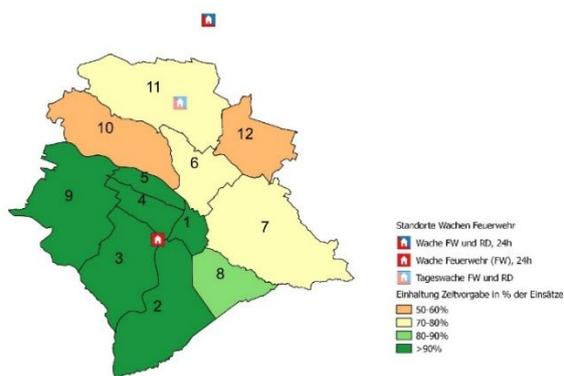
Der Grundauftrag lautet: *«Wir schützen und retten Menschen, Tiere, Sachwerte und die Umwelt – rund um die Uhr.»* Um diesen Auftrag erfüllen zu können, sind an allen Einsatz-Standorten (Ausnahme: Wache Zentrum der Sanität am Neumühlequai 40) drei wesentliche Einsatzmittel nötig:

- die Autodrehleiter, um zu retten,
- das Tanklöschfahrzeug, um zu löschen, und
- der Rettungswagen, um zu behandeln.

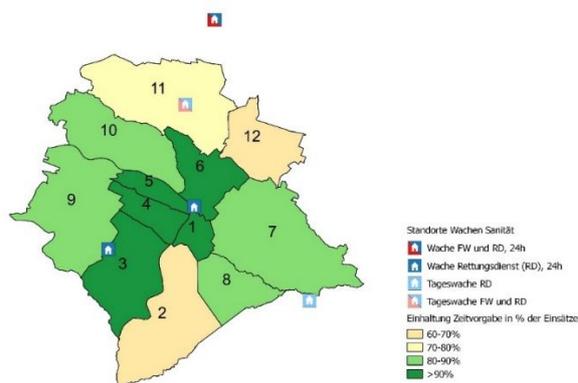
Diese Einsatzmittel stehen bei der Standortstrategie von Schutz & Rettung (vgl. dazu im Einzelnen den Bericht des Stadtrats zur Dringlichen Motion von Roger Tognella und Marco Denoth betreffend Umsetzung der «Standortstrategie Schutz & Rettung»; GR Nr. 2019/114 mit der Beilage «Raumbedarfsstrategie Schutz & Rettung Zürich [RBS SRZ] 2017–2030 vom 12. April 2018») im Mittelpunkt. Sie sollen grundsätzlich in jeder Wache 365 Tage im Jahr verfügbar und mit kompetenten Fachkräften besetzt sein.

Wie gut SRZ den Auftrag erfüllt, ist messbar: Als Messgrösse dient im Fall der Feuerwehr die sogenannte *Ausrückzeit*, beim Rettungsdienst die sogenannte *Hilfsfrist*. Beide Begriffe bezeichnen die Zeit vom Eingang des Alarms bei den Rettungskräften bis zu deren Eintreffen am Einsatzort. Für die Feuerwehr geben die Feuerwehrkoordination Schweiz und die Gebäudeversicherung Kanton Zürich vor, dass eine Ausrückzeit von 10 Minuten in 80 Prozent der Einsätze einzuhalten ist – die gleiche Vorgabe gilt auch im umliegenden Ausland. Sie orientiert sich an der Zeit, in der bei einem Wohnungsbrand noch eine erfolgreiche Rettung von im Rauch eingeschlossenen Personen möglich ist. Für den Rettungsdienst schreiben der Interverband für Rettungswesen und die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich vor, dass in 90 Prozent der Einsätze eine Hilfsfrist von 15 Minuten einzuhalten, jedoch aus medizinischen Gründen auf eine Hilfsfrist von 10 Minuten hinzuarbeiten ist. Diese kürzere Frist, die auch im nahen Ausland als Vorgabe gilt, dürfte in absehbarer Zeit zum Standard werden, weshalb sich SRZ bereits heute daran orientiert. Bei einem Herzstillstand sinken die Überlebenschancen bereits ab einer Hilfsfrist von 5 Minuten rapide.

### Situation Feuerwehr: Einhaltung Ausrückzeit 2019



### Situation Rettungsdienst: Einhaltung Hilfsfrist 2019



SRZ kann diese Vorgaben von den bestehenden Wachen aus bereits heute nicht mehr erfüllen. Die Ausrückzeiten der Feuerwehr liegen in den Stadtkreisen 6, 7, 10, 11 und 12 über den Vorgaben. In den Stadtkreisen 10 und 12 mit den tiefsten Werten war die Feuerwehr 2019 nur bei gut jedem zweiten Notfalleinsatz innert 10 Minuten vor Ort. Beim Rettungsdienst müssen v. a. Patientinnen und Patienten in den Kreisen 2, 11 und 12 zu oft zu lange auf das Eintreffen von Hilfe warten. Da sich in den betroffenen Stadtkreisen für die Zukunft gleichzeitig ein be-

sonders starkes Bevölkerungswachstum abzeichnet, ist klar: SRZ muss handeln und gleichzeitig aufgrund der Stadtentwicklung vorausdenken und planen, um künftig den Grundauftrag in der ganzen Stadt erfüllen zu können. Denn dynamische Faktoren wie das Bevölkerungswachstum oder der Verkehr beeinflussen Einsatzaufkommen sowie Einsatzarten in einzelnen Stadtteilen.

### **3. Standortstrategie Schutz & Rettung**

#### **3.1 Wachen**

SRZ plant deshalb neue Standorte (siehe dazu auch den Bericht des Stadtrats zur Dringlichen Motion von Roger Tognella und Marco Denoth betreffend Umsetzung der «Standortstrategie Schutz & Rettung», GR Nr. 2019/114). Im Zentrum steht dabei, dass die Einsatzkräfte und -mittel in bestehenden sowie neuen, gut erschlossenen Standorten so platziert werden, dass sie überall möglichst rasch vor Ort sind, wenn sie gebraucht werden.

Die «Standortstrategie von Schutz & Rettung» sieht vor, dass SRZ zusätzlich zu den bestehenden Wachen Süd, Zentrum (Neumühlequai) und Flughafen mit drei neuen Wachen im Norden, Westen und Osten operiert. Alle Wachen sollen mit Einheiten der Berufsfeuerwehr und der Sanität besetzt werden, sodass gerettet, gelöscht und behandelt werden kann. Ausnahme ist die Wache Zentrum, wo aus Platzgründen weiterhin ausschliesslich die Sanität stationiert sein wird. Mit dieser Standortstrategie sichert SRZ mittelfristig die gleiche hohe Notfallgrundversorgung in allen Stadtquartieren.

Die Einheiten und das Material der Milizfeuerwehr der Stadt werden etappenweise in die Wachen integriert. Sie sollen damit eine zeitgemässe bauliche Infrastruktur erhalten. Zahlreiche dezentrale Kleindepots können so aufgehoben werden. Berufs- und Milizkräfte arbeiten künftig noch enger Hand in Hand. Insgesamt reduziert sich nach vollständiger Umsetzung der Standortstrategie die Anzahl der Standorte markant, die genutzte Fläche bleibt nahezu gleich.

Per Herbst 2020 präsentiert sich der Stand der Umsetzung der SRZ-Standortstrategie wie folgt:

- Ein Neubau der Wache für Feuerwehr und Sanität auf dem Flughafengelände wurde durch die Flughafen Zürich AG erstellt und im August 2020 in Betrieb genommen.
- Für den Neubau der Wache Nord mit ZEL hat der Gemeinderat am 10. Juli 2019 der Erhöhung des Projektierungskredits von 5,6 auf 9,3 Millionen Franken zugestimmt (GR Nr. 2019/126).
- Für den Erweiterungsbau der Wache Süd hat der Gemeinderat am 25. Oktober 2017 einen Projektierungskredit von 4,3 Millionen Franken bewilligt (GR Nr. 2017/123).
- Für den Neubau der Wache West auf dem Centravo-Areal ist eine Projektierungskredit-Weisung an den Gemeinderat in Erarbeitung.
- Die Suche nach einem geeigneten Standort für den Neubau der Wache Ost läuft.

#### **3.2 Zentrale Einsatzlogistik**

In der neuen Wache Nord werden die Logistik- und Garagenbetriebe von SRZ zusammengeführt (ZEL). Diese Abteilungen sorgen dafür, dass Feuerwehr und Sanität (mit Rettungsdienst und Verlegungsdienst) jederzeit ausrücken können: Sie beschaffen und warten die Fahrzeuge, Maschinen und die medizinischen Geräte. Sie sorgen für die richtigen Arbeitskleider und Schutzausrüstungen. Im Zentrallager wird alles nötige Material vom Pflaster bis zum Feuerwehrschauch verwaltet und rechtzeitig ersetzt. Für Sonder- und Grossanlässe hält die ZEL Spezialeinsatzmittel und vorgefertigte Materialsets bereit, damit sie im ganzen Stadtgebiet rasch verfügbar sind. Im Neubau werden Logistikflächen zusammengelegt, die heute über mehrere Standorte verteilt sind. Die Räume ermöglichen ein optimales Arbeiten. Die heute

geltenden Anforderungen an Sicherheit und Hygiene können im neuen Gebäude erfüllt werden.

#### 4. Flächenentwicklung und Gebäuderückgaben

Mit der Umsetzung der «Standortstrategie Schutz & Rettung» nimmt der Flächenbedarf vom Ist-Stand 2017 von 38 769 m<sup>2</sup> bis 2030 geringfügig auf etwa 39 200 m<sup>2</sup> zu (Stand Raumbedarfsstrategie vom 22. Februar 2018). Der Flächenzuwachs ist somit sehr tief, obwohl die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Zürich deutlich wächst. Einer der Gründe liegt darin, dass die Einheiten und das Material der Milizfeuerwehr in die Wachen der Berufskräfte integriert werden. Dadurch können Objekte von mehr als 13 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche zurückgegeben oder anderweitig genutzt werden. Ausserdem ist es möglich, Fremdmietverhältnisse aufzugeben. Insgesamt reduziert sich nach vollständiger Umsetzung der Standortstrategie die Anzahl der Standorte deutlich; die von SRZ genutzte Fläche bleibt fast gleich.

Folgende Standorte werden mit der Realisierung des Projekts Wache Nord (gemäss Raumbedarfsstrategie von 2018) kompensiert:

Objekt	Eigentümer	Fläche (m <sup>2</sup> )	Mietzins (Fr. pro Jahr)
Leutschenbachstrasse 62	VV IMMO	3796	–
Manessestrasse 63	VV IMMO	150	–
Manessestrasse 65: Neue Nutzung durch Zivilschutz	VV IMMO	587	–
Neunbrunnenstrasse 60: Neue Nutzung durch Zivilschutz	VV IMMO	891	–
Weststrasse 4+18: Zusätzliche Nutzung durch Miliz	VV IMMO	355 (von total 5890)	–
Depot Baumackerstrasse 18	VV IMMO	552	–
Paul-Clairmont-Strasse 8 (ohne Sanität, später für Wache West vorgesehen)	Stadtpital Triemli	815 (von total 1323)	–
Thurgauerstrasse 11 Provisorium Messehalle 9.2 (Rest nach Neunbrunnenstrasse 60)	FV LSZ	250 (von total 1628)	24 923
Wattstrasse 6	VV LSZ	480	–
Wehntalerstrasse 794	Dritte	709	30 288
<b>Total</b>		<b>8585</b>	<b>55 220</b>

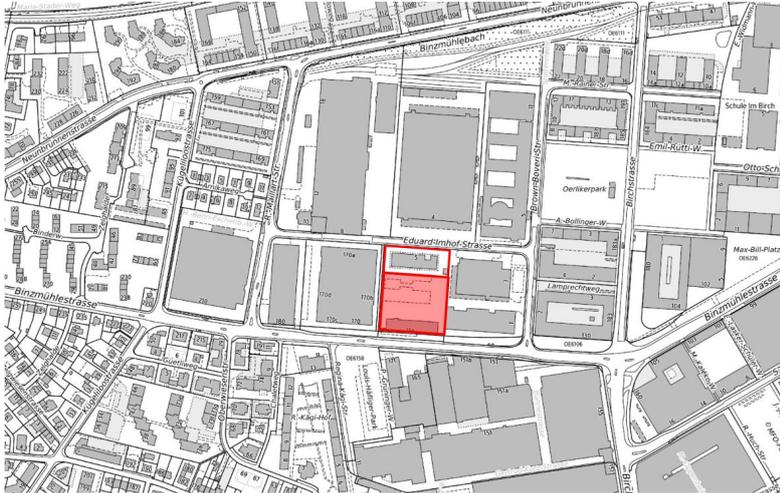
IMMO: Immobilien Stadt Zürich / LSZ: Liegenschaften Stadt Zürich / VV: Verwaltungsvermögen / FV: Finanzvermögen

Folgende Standorte können – in Ergänzung zu den oben aufgeführten Flächenkompensationen und Gebäuderückgaben – bei einer Umsetzung der gesamten «Standortstrategie Schutz & Rettung» vollumfänglich aufgegeben oder neu genutzt bzw. integriert werden:

Objekt (EigentümerIn)	Eigentümer	Fläche (m <sup>2</sup> )	Mietzins 2019 (Fr. pro Jahr)
Depots Am Wettingertobel 36, Asylstrasse 15, Röschi-bachsteig 3, Hardhof 1, Limmatstrasse 186, Gladbachstrasse 124, Stapferstrasse 48, Loorenstrasse 29, Zähringerstrasse 17, Fritschistrasse 4, Leimbachstrasse 150, Kilchbergstrasse 11, Bändlistrasse 60	VV IMMO	1876	–
Paul-Clairmont-Strasse 8 (Sanität)	Stadtpital Triemli	507	–
Birmensdorferstrasse 83	Dritte	285	104 840
Thurgauerstrasse 11 (Provisorium Messehalle 9.2)	FV LSZ	1378	137 426
Depot Eugen-Huber-Strasse 15	Dritte	185	38 160
Depot Stettbachstrasse 40	Dritte	317	63 600
<b>Total</b>		<b>4648</b>	<b>344 026</b>

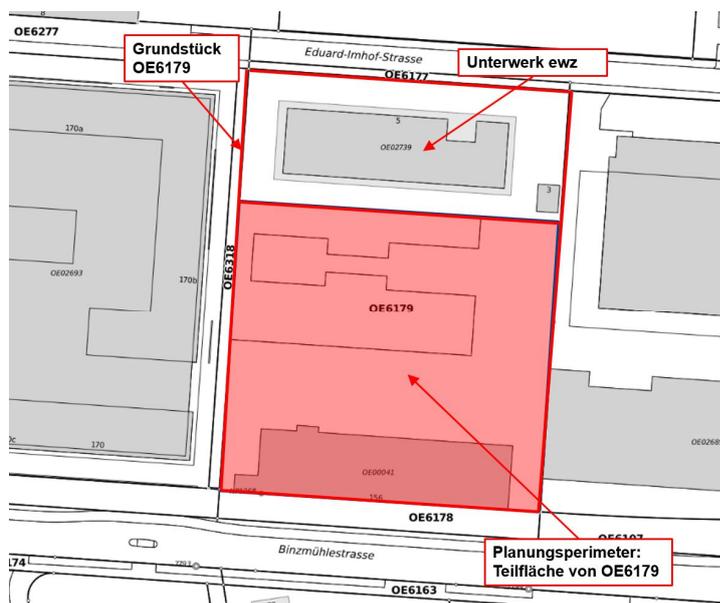
## 5. Standort

Die neue Wache Nord mit ZEL soll auf dem südlichen Arealteil des Unterwerks Oerlikon an der Binzmühlestrasse 156 (Kataster-Nr. OE6179, Industriezone mit 0 Prozent Wohnanteil) realisiert werden.



Das rund 6000 m<sup>2</sup> grosse Grundstück befindet sich im Verwaltungsvermögen des Elektrizitätswerks (ewz). Die oberirdische Freiluftschaltanlage und Anlagen im ehemaligen Unterwerksgebäude, angrenzend an die Binzmühlestrasse, wurden im Jahr 2015 durch ein Unterwerk mit drei unterirdischen Geschossen ersetzt (STRB Nr. 1016/2011). Oberirdisch wurde ein zweigeschossiger Netzstützpunkt realisiert (GR Nr. 2012/62). Nach dem Bezug der neuen ewz-Gebäude und Inbetriebnahme des neuen Unterwerks kann die Freiluftschaltanlage rückgebaut und der Arealteil freigespielt werden.

Eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2013 bestätigte, dass das Raumprogramm von SRZ, die Funktionalität der Betriebsabläufe, die direkte Ausfahrt für den Ersteinsatz auf eine Hauptverkehrsachse (Binzmühlestrasse) und die benötigte Erdgeschossfläche auf dem Grundstück Binzmühlestrasse 156 erfüllt werden können. Das Grundstück wird über die Eduard-Imhof-Strasse erschlossen, wobei die Zu- und Wegfahrt gemeinsam mit ewz genutzt wird.



## 6. Raumprogramm

Für die Wache Nord sind folgende Nutzungen mit einer Nettogeschossfläche von rund 13 415 m<sup>2</sup> vorgesehen (die Aufzählung in der Spalte «Nutzungen» ist nicht abschliessend):

Funktionseinheit	Nutzungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Infrastruktur Einsatz	Rapport, Ausbildung, Sport, Aufenthalt	1 179
Feuerwehr	Büros, Ruhen, Garderoben	826
Sanität	Büros, Ruhen, Garderoben	297
Logistikzentrum	Büros, Lager, Wäscherei, Werkstätten, Garderoben	5 525
Fahrzeugwerkstatt	Werkstatt, Waschplätze, Lager	1 541
Infrastruktur Gebäude	Toiletten, Eingang / Empfang, Gebäudetechnik, ICT	1 096
Abstellflächen	Fahrzeuge, Anhänger, Container	1 905
Gebäudebewirtschaftung	Reinigung, Magazine, Garderoben	203
Entwicklung	Reserveflächen	244
Übungshalle		599
<b>Total</b>		<b>13 415</b>

Diese Fläche entspricht einer Nutzfläche von rund 10 600 m<sup>2</sup>.

## 7. Bauprojekt

Aus dem 2017 durchgeführten Projektwettbewerb ging das Siegerprojekt «Mazinga» von Enzmann Fischer Partner AG, Zürich, hervor, das seither weiterentwickelt worden ist. Der Neubau reiht sich in seiner Massstäblichkeit, Ausdehnung und Höhenentwicklung angemessen in die städtebauliche Struktur der grossvolumigen Nachbargebäude ein und leistet mit seiner Gestaltung einen guten Beitrag zur industriellen Prägung der Umgebung.

**Räumliche Organisation.** Das L-förmige Gebäude umfasst gesamthaft sieben Geschosse: zwei Untergeschosse (UG), das Erdgeschoss (EG) und vier Obergeschosse (OG). Das eigentliche Zentrum des Neubaus ist die grosse, stützenfreie Übungshalle, die unmittelbar an den Aussenbereich anschliesst. Der beachtlichen Gebäudetiefe wird mit grosszügigen Lichthöfen begegnet, die über eine Verglasung in der Decke die Arbeitsbereiche mit Tageslicht versorgen und Sichtbezüge innerhalb der Stockwerke und den verschiedenen Nutzungseinheiten schaffen.

In den Untergeschossen werden Technik- und Lagerräume, Abstellplätze für die Einsatzfahrzeuge und eine Waschanlage eingerichtet. Im Erdgeschoss befinden sich Fahrzeughallen, eine Fahrzeugreparaturwerkstatt, die Warenanlieferung und im Aussenbereich die Tankstelle. In den Obergeschossen werden südseitig mehrheitlich Büros, Aufenthalts- und Ruheräume, nordseitig Lagerräume und eine Werkstatt angeordnet.

Der Verpflegungsbereich wird im 4. OG realisiert. Im Restaurant stehen ein grosser Raum mit rund 60 Plätzen und ein kleiner mit zwölf Plätzen für die Pausen-, Mittags- und Abendverpflegung zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Kioskausgabe sowie eine Servicestation für Selbstverpflegung mit Mikrowellengeräten, Kaffeemaschine, Kühlschränke, Verpflegungsautomaten und Wasserspender. Die Einrichtungen sind rund um die Uhr geöffnet. An den grossen Gästeraum schliesst direkt die Terrasse mit Pergola an.

Der grosszügige Aussenbereich dient als Zufahrt, Anlieferung und Manövrierfläche und kann zudem als Übungsplatz genutzt werden.

**Bauweise / Tragstruktur.** Die Tragkonstruktion ist eine Kombination aus Ortbeton und vorgefertigten Betonelementen, die sichtbar bleibt und den Ausdruck des Gebäudes prägt. Der Grundwasserspiegel liegt deutlich oberhalb des Fundationsniveaus. Dadurch sind diverse

Baumassnahmen für die Dichtigkeit der Untergeschosse sowie eine wasserdichte Baugrubenumschliessung und das Absenken des Grundwassers während der Bauarbeiten an den Untergeschossen erforderlich.

**Fassade.** An der Fassade wechseln sich geschlossene und gläserne (opake oder durchsichtige) Elemente ab. Vorgehängte, hinterlüftete und gedämmte Metallelemente bilden die geschlossenen Fassadenflächen. An der Südfassade werden Teile der Fensterelemente mit integrierten Solarpanelen ausgebildet. Im Bereich der Fenster und Festverglasungen wird eine zweischalige Doppelfassade konstruiert, wodurch eine Pufferzone entsteht, die einerseits einen optimalen Lärmschutz bietet und andererseits die witterungsgeschützte Integration des sommerlichen Wärmeschutzes ermöglicht.

**Materialisierung.** In Bezug auf die Materialisierung wurde das Augenmerk auf Robustheit, Einfachheit und Langlebigkeit gelegt, um einen kostengünstigen Unterhalt zu gewährleisten. Der für die primäre Raumstruktur verwendete Recyclingbeton bleibt an Wänden, Decken und Böden sichtbar. Die Trennwände werden in Kalksandstein als Sichtmauerwerk oder, wo aus statischen Gründen sinnvoll, als Leichtbaukonstruktionen geplant. In den von Fahrzeugen befahrenen Bereichen sind Asphaltbeläge, in den Nasszellen PU-Beläge vorgesehen.

**Energie- und Gebäudetechnik. Wärme.** Als Wärmeträger wird Fernwärme von ERZ bezogen. Die Wärmeverteilung erfolgt in den Werkstätten, Lagern, Fahrzeughallen und weiteren Nutzräumen über Deckenstrahlplatten, in den Aufenthaltsräumen und Büros über Deckensegel (vorgefertigte Deckenelemente). Die Deckensegel umfassen neben der Beleuchtung die Zuluft der Lüftungsanlage und sind zudem akustisch wirksam. Deckensegel und Deckenstrahlplatten erlauben zusätzlich eine mechanische Kühlung in ausgewählten Räumen. Die Erwärmung des Warmwassers wird ganzjährig über das Fernwärmeleitungsnetz sichergestellt.

**Lüftung / Kühlung.** Es sind zwei grosse Lüftungszentralen geplant, eine im 1. UG, die andere auf dem Dach. Die untere Zentrale versorgt mehrheitlich die Räume vom 1. UG bis und mit 1. OG sowie – über eine separate Lüftungsanlage – die Desinfektionsstelle im 2. UG. Die Büroräume vom 1. bis zum 4. OG werden von der Dachzentrale belüftet. In den Lüftungsgeräten wird die Zuluft gefiltert, geheizt und in wenigen Räumen auch gekühlt und entfeuchtet. Diverse Räume wie Lagerräume für Medikamente, Server-/IT-Verteilräume, Einsatz- und Ruheräume, Büros, Sportraum usw. werden von einer Klimakälteanlage über die Deckensegel oder Deckenstrahlplatten gekühlt. Die entstehende Abwärme der Kälteanlagen wird in das Heizungssystem eingespeist. Die Nachtauskühlung über die manuelle Fensterlüftung ist in allen Räumen möglich.

**Elektro / Gebäudeautomation.** Das Gebäude verfügt über ein Notstromaggregat (Autonomiezeit 72 Stunden) und eine USV-Anlage (unterbrechungsfreie Stromversorgung). Über USV-Batterien werden Server, Computer usw. unterbrechungsfrei weiterversorgt, bis das Notstromaggregat angefahren ist und die Last übernehmen kann. Ein Gebäudeautomationssystem sorgt für die Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen. In der Einstellhalle im 1. UG werden zehn Parkplätze für Autos mit Elektroanschlüssen ausgerüstet. Alle weiteren Parkplätze im 2. UG werden mit Leerrohren bestückt, um sie später bei Bedarf nachzurüsten. Für E-Bikes und Mini-E-Scooter werden im Parkierungsbereich 20 Prozent der geplanten Veloabstellplätze mit Ladepunkten ausgerüstet.

Der Neubau erreicht die Energiewerte von Minergie-P-ECO (Standard 2016) und wird zertifiziert.

**Photovoltaik-Anlage.** Der Grossteil der PV-Anlage ist auf dem Dach des Neubaus platziert und wird durch den als gläserne Solarfassade ausgebildeten Südfassadenteil ergänzt. Direkt in die Fassadengläser eingearbeitete Photovoltaik-Zellen aktivieren jedes zweite Glaselement

der vorgehängten Fassade. Sie weisen eine Transparenz von rund 20 Prozent auf und lassen einen Anteil des Sonnenlichts durch.

**Tankstelle.** Für die Betankung der Einsatzfahrzeuge wird direkt bei der Zufahrtsrampe eine Betriebstankstelle mit einer Zapfsäule eingerichtet, deren Tank mit einem Fassungsvermögen von zweimal 20 000 l Diesel im 2. UG platziert ist. Der Tank dient auch als Notreservoir für das Notstromaggregat.

**Brandschutz.** Die spezifischen Nutzungen haben hohe brandschutztechnische Anforderungen zur Folge. Um sowohl diesen als auch den nutzerspezifischen Vorgaben gerecht zu werden, wird ein objektspezifisches Brandschutzkonzept umgesetzt.

**Umgebung.** Die seitlichen Freiflächen der Parzelle werden als Flusslandschaft mit wechsel-feuchten Mulden gestaltet, in denen sich das Oberflächenwasser sammelt. Der unterschiedlich starke Bodenbewuchs, die Bepflanzung mit einheimischen Gräsern und Sträuchern und die Verwendung von Kieseln, Sand sowie Totholz orientieren sich am Lebensraum einer ehemaligen Flusslandschaft und bieten Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten. Die nach Nordwesten ausgerichtete Terrasse im Dachgeschoss erhält eine Pergola, die mit Kletterpflanzen berankt und mit einem ausfahrbaren Wetterschutz ausgestattet ist. Ein Pflanztrog mit grossen Stauden und integrierter Sitzbank schafft einen Aufenthaltsort von hoher Qualität.

Eine erhöhte Aufständigung der Solarmodule auf den Dächern erlaubt eine extensive Begrünung der gesamten Dachflächen. Sie werden mit trocken geprägter Vegetation bepflanzt und sind in der Gestaltung insbesondere auf die Bedürfnisse von Wildbienen ausgerichtet. In die Fassadenkonstruktion werden Nistkästen für Mauersegler integriert. Die Umzäunung der ganzen Anlage sowie die Rückseite der Garageneinfahrt werden mit unterschiedlichen Pflanzen vertikal begrünt.

**Rückbau / Baugrundbelastung / Altlastensanierung.** Das ewz-Gebäude an der Binzmühlestrasse wird, einschliesslich zahlreicher Fundamente der bereits ausser Betrieb genommenen Freiluftschaltanlage, rückgebaut. Die elektrotechnischen Anlagen werden durch ewz demontiert und entsorgt.

Der Bauperimeter der Wache Nord ist im Kataster der belasteten Standorte als belastet und sanierungsbedürftig eingetragen. Dabei handelt es sich um eine rund 3 m tiefe künstliche Auffüllung aus Giessereisanden, Schlacken, Bauschutt und schrotthaltigem Aushubmaterial. Sie ist Teil der grösseren Deponie Stierenried. Probebohrungen und Laboranalysen dienen als Grundlage für ein detailliertes Aushubbegleit- und Entsorgungskonzept.

**Lichtsignalanlage.** Eine Bedarfs-Lichtsignalanlage stellt die Blaulicht-Ausfahrten in die Binzmühlestrasse sicher.

**Kunst und Bau.** Die Fachstelle Kunst und Bau des Amts für Hochbauten wird für ein Kunst- und Bauprojekt ein Kunstwahlverfahren mit verschiedenen Künstlerinnen und Künstlern starten.

## 8. Kosten

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts bewilligte der Gemeinderat am 7. September 2016 einen Projektierungskredit von Fr. 5 600 000.– (GR Nr. 2016/46). Die Erstellungskosten wurden zu diesem Zeitpunkt auf Basis einer Machbarkeitsstudie auf etwa 48 Millionen Franken geschätzt.

Im Zuge der Projektierung zeigte sich, dass einige Anforderungen an das Gebäude – insbesondere im Bereich Gebäudetechnik – deutlich höher sind als angenommen bzw. ein höherer Technisierungsgrad notwendig sein wird. Die benötigte Nutzfläche ist zudem grösser als in der Machbarkeitsstudie ausgewiesen, da die Studie die sehr komplexen Betriebsabläufe noch nicht hatte klären können. So ist insgesamt eine grössere unterirdische Volumetrie nötig – mit

baulichem und finanziellem Mehraufwand. Neben zusätzlichen Betriebseinrichtungen fiel zudem ins Gewicht, dass die zunächst in einem zweiten Schritt vorgesehene Gebäudeerweiterung nun ohne Etappierung umgesetzt werden soll. Damit können im Vergleich zu einer etappierten Ausführung erhöhte Aufwendungen für die Betriebssicherung und Provisorien vermieden werden.

Aus diesen Gründen beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat, den Projektierungskredit um Fr. 3 700 000.– auf Fr. 9 300 000.– zu erhöhen. Mit Beschluss Nr. 1519 bewilligte der Gemeinderat am 10. Juli 2019 die Erhöhung des Projektierungskredits (GR Nr. 2019/126). Die Kostengrobschätzung (Genauigkeit von  $\pm 25$  Prozent) ging dabei von Erstellungskosten von etwa 85 Millionen Franken aus sowie von Kosten für die Altlastensanierung und die Lichtsignalanlage von insgesamt 8 Millionen Franken.

Der vorliegende Kreditantrag, basierend auf dem detaillierten Kostenvoranschlag von ffbk Architekten AG, Zürich, entspricht mit Erstellungskosten von 85 Millionen Franken dem 2019 für den Wache-Neubau prognostizierten Kostenrahmen. Hinzu kommen Ausgaben für die Altlastensanierung (6,7 Millionen Franken) und die Lichtsignalanlage mit Werkleitungen (1,3 Millionen Franken). Die Kosten wurden gemäss Beschluss der Spezialkommission Sicherheitsdepartement / Verkehr (anlässlich der Beratung des Antrags zur Projektierungskrediterhöhung) durch einen vom Gemeinderat mandatierten externen Gutachter (vgl. Bericht der Imoo AG, Zürich, vom 1. Oktober 2020) plausibilisiert.

Im Laufe der Projektierung wurden Einsparungen geprüft und vorgenommen. Dank diesen Einsparungen konnten ungeplante Mehraufwendungen (z. B. aufwendigere Spriessung der Baugrube) kompensiert und die prognostizierten Kosten von 85 Millionen Franken eingehalten werden.

Der Objektkredit einschliesslich Projektierungskredit und Reserven beträgt 107 Millionen Franken.

BKP	Total
0 Grundstück	100 000
1 Vorbereitungsarbeiten	7 600 000
2 Gebäude	60 300 000
3 Betriebseinrichtungen	8 300 000
4 Umgebung	1 000 000
5 Baunebenkosten	5 300 000
<u>9 Ausstattung</u>	<u>2 400 000</u>
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>85 000 000</b>
0 Altlastensanierung	6 700 000
6 Lichtsignalanlage mit Werkleitungen	1 300 000
<u>Reserven etwa 15 %</u>	<u>14 000 000</u>
<b>Objektkredit</b>	<b>107 000 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2020

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) wird an die anrechenbaren Kosten – d. h. die Aufwendungen für diejenigen Gebäudeteile und Einrichtungen, die Feuerwehrzwecken dienen – Subventionen von 10 Prozent leisten (Verordnung über die Subventionen der Gebäudeversicherung an den Brandschutz, LS 861.21). Es ist mit Subventionen von maximal 4,8 Millionen Franken zu rechnen, sofern das Vorhaben wie geplant umgesetzt wird und die genehmigte Bauabrechnung bis Ende 2026 vorliegt.

Die Kreditsumme verteilt sich auf die einzelnen Dienstabteilungen wie folgt:

IMMO	Bau, Ausstattung	106 301 000
SRZ	Spezialeinrichtungen, Sportgeräte, Softwareanpassungen	426 000
OIZ	Netzwerkkomponenten, Telefonie	273 000

## 9. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen rund 7,8 Millionen Franken:

	<b>Franken</b>
Verzinsung 1,625 %, auf Fr. 107 000 000.–*	1 739 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, auf Fr. 93 545 000.–)	2 835 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, auf Fr. 9 545 000.–)	477 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, auf Fr. 1 150 000.–)	58 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, auf Fr. 2 760 000.–)	552 000
Betriebliche Folgekosten Gebäude (2 %, Nettoinvestition Fr. 107 000 000.–)**	2 140 000
<b>Total Folgekosten</b>	<b>7 801 000</b>

\* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020

\*\* Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

Personelle Folgekosten fallen nicht an. Für den Betrieb des neuen Gebäudes werden bei SRZ keine zusätzlichen Stellen benötigt. Es wechseln lediglich heutige Mitarbeitende ihren Arbeitsort. Die Umsetzung der Standortstrategie insgesamt mit der Einführung eines dezentralen Wachensystems und zusätzlichen Wachenstandorten führt aber zu einem Personalmehrbedarf sowohl bei der Berufsfeuerwehr als auch im rückwärtigen Dienst. Dieser wurde im Bericht zur Dringlichen Motion der Gemeinderäte Roger Tognella und Marco Denoth betreffend Umsetzung der Standortstrategie Schutz & Rettung (GR Nr. 2019/114) erläutert.

## 10. Übertragung des Grundstücks

Der 6004 m<sup>2</sup> grosse Arealteil an der Binzmühlestrasse 156 (Teil von Kat.-Nr. OE6179) wird zum Buchwert von Fr. 9 440 000.– vom Verwaltungsvermögen des ewz ins Verwaltungsvermögen der IMMO übertragen. Die stadtinterne Übertragung des Grundstücks innerhalb des Verwaltungsvermögens erfolgt per 1. Dezember 2021 und wird über die Bilanzen (Anlagenbestand und Kontokorrent) des ewz und der IMMO abgewickelt. Die IMMO leistet eine entsprechende finanzielle Abgeltung an das ewz. Die Übertragung bzw. Abgeltung ist nicht ausgabenrelevant und deshalb nicht Teil des Objektkredits.

## 11. Termine

Volksabstimmung	26. September 2021
Baustart	März 2022
Bezug	2025

## 12. Budgetnachweis

Die Ausgaben sind im Budgetantrag 2021 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 berücksichtigt.

## 13. Zuständigkeit

Der Objektkredit von Fr. 107 000 000.– für den Neubau der Wache Nord mit ZEL liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung GO, AS 101.100).

Bei der budgetneutralen, nicht ausgabenrelevanten Grundstückübertragung innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens handelt es sich um einen reinen Verwaltungsakt in der Zuständigkeit des Stadtrats (Art. 49 GO i. V. m. § 48 Abs. 3 Gemeindegesetz [LS 131.1]).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Zuhanden der Gemeinde:**

**Für den Neubau der Wache Nord mit zentraler Einsatzlogistik wird ein Objektkredit von Fr. 107 000 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Vorsteherin des Sicherheitsdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**