



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 29. Januar 2025

GR Nr. 2025/32

Immobilien Stadt Zürich, Ersatzneubau von Haus A im Gesundheitszentrum für das Alter Bachwiesen, neue einmalige Ausgaben, Abschreibung eines Postulats

1. Zweck der Vorlage

Das rund 65 Jahre alte Haus A des Gesundheitszentrums für das Alter (GFA) Bachwiesen, in dem heute 72 Plätze angeboten werden, entspricht in Bezug auf den Zimmerkomfort und die betrieblichen Bedürfnisse nicht mehr den heute nachgefragten Standards. Es soll durch einen Neubau mit 120 Plätzen und einem Tageszentrum mit ambulanten Angeboten für 15 Tages- oder Feriengäste ersetzt werden, um die Marktfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des GFA Bachwiesen langfristig zu sichern.

Die Erstellungskosten belaufen sich auf 80,346 Millionen Franken. Einschliesslich Reserven wird dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten ein Ausführungskredit von 92,4 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Mit rund 40 Standorten stellen die GFA ein umfassendes Angebot für Wohnen und Pflege im Alter in der Stadt Zürich zur Verfügung. Sie bieten neben zeitgemässen Wohnmöglichkeiten auch Unterstützung in der Alltagsbewältigung sowie Pflege und Betreuung für Menschen im vierten Lebensabschnitt: vom gemeinschaftlichen und mehrheitlich selbstständigen Wohnen über Ferienaufenthalte, rehabilitative Übergangspflege, Entlastung von Angehörigen und ambulante Dienstleistungen bis hin zur spezialisierten Langzeitpflege mit den Fachgebieten Demenz, Gerontopsychiatrie, Palliative Care und komplexe Spezialpflege. Unabhängig von der wirtschaftlichen, sozialen oder gesundheitlichen Situation wollen die GFA ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ein selbstbestimmtes und würdevolles Leben im Alter ermöglichen.

Gemäss der Altersstrategie 2035 (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 283/2020) sollen Menschen im Alter möglichst selbstständig und so lange wie sie es wünschen, sofern es gesundheitlich und sozial möglich ist, in ihrem bekannten Umfeld verbleiben können. Der Trend zur längeren Selbstständigkeit im Alter führt u. a. zu einer Nachfrageverschiebung hin zu ambulanten Angeboten und Pflegeplätzen für Personen mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf (spezialisierte Pflege). Angesichts dieser Entwicklungen und im Rahmen der Raumbedarfs- und Teilportfoliostrategie der GFA (RBS/TPS, STRB Nr. 3486/2024) soll das Immobilienportfolio der GFA mit Blick auf die teilweise überalterte Gebäudestruktur den veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen der Bewohnenden angepasst werden.

Das GFA Bachwiesen in Albisrieden, unmittelbar neben der Schulanlage Freilager, wurde 1959 erbaut (heute Haus A) und 2003 mit dem Haus B (64 Plätze) und dem Mitteltrakt C (Betriebsbereich mit Mehrzwecksaal und Restaurant) ergänzt. Mit seinem grossen parkartigen



2/13

Umschwung fügt sich das GFA ideal in das Quartier und die vielen Freiräume der Familiengärten ein. Aktuell bietet das GFA 136 Personen ein Zuhause mit spezialisierter Pflege. In der benachbarten Siedlung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof betreibt das GFA Bachwiesen zudem die Pflegewohngruppe Sunnige Hof mit 8 Plätzen. Nur fünf Gehminuten entfernt befindet sich das GFA Mathysweg.

Im Haus A sind nebst den Zimmern der Bewohnerinnen und Bewohner auch die Küche und die Lingerie des GFA untergebracht. Insgesamt befindet sich das 1998 letztmals instandgesetzte Gebäude in einem mittleren baulichen Zustand. Für die damalige Nutzung als Krankenhaus konzipiert und nach den vor rund 65 Jahren geltenden Standards umgesetzt, weicht es mit Blick auf den Zimmerkomfort jedoch deutlich von heutigen Standards und Erwartungen ab. Zur Erfüllung des städtischen Versorgungsauftrags und zur wirtschaftlichen Leistungserbringung ist eine moderne Infrastruktur aber zentral. Der Markt verlangt dabei heute primär flexible, zweckmässige und betrieblich sinnvolle Einz Zimmer mit eigener Nasszelle. Von den 72 Plätzen im Haus A sind jedoch deren 56 in Zwei- oder Mehrbettzimmern untergebracht. Die Nasszellen sind zudem nicht direkt aus den Zimmern zugänglich, was auch aus pflegerischer Sicht Herausforderungen mit sich bringt. Darüber hinaus sind die Wohnbereiche sehr klein dimensioniert und erlauben kaum Platz für Aufenthalte, die über die Mahlzeiteneinnahme hinausgehen. Aus betrieblicher Sicht herrscht deshalb dringender Anpassungsbedarf, der aber im Bestandsgebäude nur teilweise und mit qualitativen sowie quantitativen Einbussen umgesetzt werden könnte.

Damit die GFA weiterhin ihre qualitativ guten Angebote umfassend und zugleich wirtschaftlich bereitstellen können, soll das Haus A des GFA Bachwiesen durch einen siebengeschossigen Neubau mit 120 Plätzen ersetzt werden. Darin soll auch ein Tageszentrum mit ambulanten Angeboten für insgesamt 15 Gäste eingerichtet werden. Die Räume werden nach den geltenden Raumstandards für Pflegezentren (STRB Nr. 294/2018) gestaltet, wobei die sich in Überarbeitung befindenden Raum- und Flächenstandards GFA für das Angebot Spezialisierte Pflege ebenfalls berücksichtigt wurden.

Die Häuser B und C befinden sich in einem relativ guten Zustand, eine Instandsetzung ist nicht vor 2040 vorgesehen. Um jedoch den Betrieb über das gesamte GFA Bachwiesen reibungslos sicherzustellen, sind auch im Haus B und im Mitteltrakt C Anpassungen erforderlich. Insbesondere muss neben der eigentlichen Erschliessung auch die betriebliche Verbindung zwischen den einzelnen Gebäuden sowohl ober- wie auch unterirdisch gewährleistet sein. Zudem sollen die Küchen der Wohn-/Essbereiche auf den Wohngeschossen und das Restaurant für ein hausübergreifendes einheitliches Gastrokonzept angepasst und betriebliche Räume optimiert werden.

Die Gesamtplatzzahl des GFA Bachwiesen wird im Einklang mit der RBS/TPS mit dem Ersatzneubau um 48 Plätze auf insgesamt 184 Plätze ausgebaut, um einerseits die Nachfrage an Plätzen mit spezialisierter Pflege abzudecken und andererseits Rochadeplätze für anstehende Instandsetzungen anderer GFA zu erhalten und das Grundstück gesamthaft besser auszunutzen. Zugleich kann mit dem Tageszentrum das Angebot an Tagesplätzen links der Limmat verbessert werden. Dort ist rund um die Uhr flexibel gestaltbare, individuelle pflegerische und therapeutische Betreuung verfügbar. Für bis zu sechs Gäste besteht zudem die Möglichkeit von temporären Wochenend- oder Ferientaufenthalten.



3/13

Das Haus B wird während der Bauarbeiten mit Schwerpunkt Demenz weiterbetrieben. Das Haus C soll so wenig wie möglich von Schliessungen betroffen sein. Um den störungsfreien Betrieb sicherzustellen, sind Provisorien vorgesehen. Dafür wird u. a. ein Containerprovisorium auf dem Vorplatz erstellt. Die Mahlzeiten für die Bewohnenden und Mitarbeitenden werden während der Bauzeit angeliefert («Cook & Chill») und vor Ort regeneriert (anstatt wie sonst im Haus produziert). Die Lingerie wird während der Bauzeit ebenfalls ausgelagert.

3. Projektierung

Gemäss dem vom Gemeinderat am 31. März 2021 bewilligten Projektierungskredit von 6,3 Millionen Franken (GR Nr. 2022/447), der am 17. April 2024 auf 9,3 Millionen Franken erhöht wurde (GR Nr. 2024/24), sollen im Ersatzneubau des Hauses A im GFA Bachwiesen die Wünsche der Bewohnenden bestmöglich erfüllt und auch Besuchenden und Quartierbewohnenden ein qualitätvoller Aufenthalt ermöglicht werden. Nicht mehr nachgefragte Zweierzimmer ohne Nasszelle sollen im siebengeschossigen Neubau durch Einerzimmer mit eigener Nasszelle ersetzt und auch die Aufenthaltsflächen den Anforderungen entsprechend dimensioniert werden. Mit dem Tageszentrum werden Personen, die zu Hause gepflegt werden, mit individuellen ambulanten Angeboten unterstützt. Die Parkanlage soll soweit möglich bestehen bleiben und optimiert werden.

Um der Hitzeminderung, die speziell im Umfeld von betagten Personen grosse Bedeutung hat, noch stärkeres Gewicht zu verleihen, wurde mit einem Änderungsantrag eine zweite Dispositivziffer beschlossen, damit die Handlungsanweisungen der Fachplanung Hitzeminderung, spezifiziert auf das GFA Bachwiesen, mit quantitativen und qualitativen Forderungen in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen werden. Zudem überwies der Gemeinderat mit GR Nr. 2021/78 ein Postulat, in dem er den Stadtrat aufforderte zu prüfen, wie im Ausführungskredit für das GFA Bachwiesen ein angemessener Anteil der Anlagekosten für eine ökologisch wertvolle Umgebungsplanung ausgewiesen werden kann. Dabei sollten sowohl hitzemindernde wie auch umgebungsaufwertende Massnahmen einbezogen werden.

Das ausgearbeitete Projekt deckt die Bedürfnisse der Bewohnenden optimal ab und ermöglicht betriebliche Verbesserungen und attraktive Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden. Die Zimmer und Aufenthaltsräume der Wohnbereiche bieten den Bewohnenden und Tagesgästen grosse Aufenthaltsqualität und auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Angebote. Zudem fördern die öffentlichen Areale im Gartengeschoss die Durchmischung und die Anbindung an das Quartier. Der parkähnliche Grünraum des GFA Bachwiesen bleibt grösstenteils erhalten und wird u. a. mit zusätzlicher Bepflanzung aufgewertet. Er knüpft sinnvoll an die angrenzenden Freiräume an (s. Kapitel 9).

4. Betriebskonzept

Der Ersatzneubau des Hauses A wird sechs Wohnbereiche im Angebot Spezialisierte Pflege beherbergen, wobei jeder Bereich in zwei Gruppen mit je 10 Plätzen aufgeteilt ist. Er ersetzt und erweitert auch die Allgemeinräume sowie Büro- und Besprechungsräume für das gesamte GFA Bachwiesen. Betriebsübergreifende Infrastrukturen, wie z. B. die Lingerie und die Küche, die sich bereits heute im Haus A befinden, sind auch im Neubau für das ganze GFA ausgelegt.



4/13

In der spezialisierten Pflege leben mehrheitlich betagte Menschen, oftmals mit Demenzdiagnose, die intensive Pflege und Betreuung sowie ärztliche und therapeutische Behandlung benötigen. Zu einem grossen Teil erfolgt der Eintritt direkt anschliessend an einen Spitalaufenthalt oder nach einem Aufenthalt in der rehabilitativen Übergangspflege der GFA. In der Langzeitpflege bleiben Bewohnende durchschnittlich etwa anderthalb Jahre im GFA. Dieses wird dabei zu ihrem neuen Zuhause. Der Ersatzneubau soll deshalb ein offenes Haus mit Ausstrahlung ins Quartier sein, dessen Infrastruktur optimal genutzt wird.

Die Zimmer der Bewohnenden sind ihr individueller Aufenthalts- und Schlafbereich. Von den 120 Plätzen werden 80 Prozent in Einer- und 20 Prozent in Zweierzimmern bereitgestellt. Die Wohn- und Essräume der Wohnbereiche resp. Gruppen bilden das Zentrum der Tagesaktivitäten. Als Wohnküche gestaltet, sind sie der Hauptaufenthaltsraum, in dem gemeinsam gegessen wird und diverse Aktivitäten stattfinden. Ein weiterer kleinerer Aufenthaltsraum dient als zusätzlicher Rückzugsort für die Bewohnenden.

Das Essen wird i. d. R. in den Wohn-/Essbereichen eingenommen. Die Mahlzeiten werden in der Produktionsküche zubereitet («Cook & Chill») und danach mit Regenerationswagen auf die Wohnbereiche gebracht, wo sie regeneriert und im Buffet- oder Schöpfsystem serviert werden. Vorbereitend auf die Inbetriebnahme von Haus A wird dieses Gastrosystem bereits vor Baubeginn auch im Haus B eingeführt.

Die Betreuung und Pflege auf den einzelnen Wohnbereichen erfolgt individuell und gemäss dem Bedarf des jeweiligen Angebots (Spezialisierung). Die Therapieräume sind neu grösstenteils im Haus A konzentriert, Therapien finden teilweise aber auch direkt in den Zimmern der Bewohnenden statt. Lediglich die Aktivierungstherapie verbleibt in Haus B.

Im Ersatzneubau wird ein Tageszentrum integriert. Es bietet Tages- und Ferienaufenthalte zur Entlastung der pflegenden Angehörigen. Die Gäste des Tageszentrums werden mit spezifischen Angeboten gezielt darin unterstützt, vorhandene Fähigkeiten zu erhalten und zu fördern und soziale Kontakte zu pflegen. Die individuell gestaltbaren Angebote des Tageszentrums ermöglichen Aufenthalte von einem oder mehreren Tagen sowie Nacht- und Ferienaufenthalte.

Der Haupteingang des GFA im bestehenden Haus C mit Eingangsbereich und Foyer dient als Aufenthaltsort für die Bewohnenden und ihren Besuch sowie als Verbindung ins Quartier und ist dementsprechend einladend gestaltet. Über ihn sind das öffentlich zugängliche Restaurant mit Terrasse und die weiteren Bereiche erschlossen. In den Gemeinschaftsräumen (Mehrzwecksaal, Therapiebereiche) und im Garten finden gemeinschaftliche Aktivitäten statt. Mit dem benachbarten GFA Mathysweg werden zudem regelmässig standortübergreifende Aktivitäten organisiert. Über das Jahr verteilt werden diverse Veranstaltungen und Feste für Bewohnerinnen und Bewohner und die Quartierbevölkerung durchgeführt und so die soziale Durchmischung gefördert. Die flexible Raumteilung zwischen dem Restaurant und dem Mehrzwecksaal ermöglicht bei Bedarf einen grossen offenen Raum für Grossveranstaltungen.

Der Garten ist nicht nur den Bewohnenden vorbehalten, sondern steht auch der Öffentlichkeit und dem Quartier als zusätzliche Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung. Um die Sicherheit der Bewohnenden zu gewährleisten, ist der Garten mit einem Weglaufschutz



5/13

gesichert. Der Demenzgarten auf dem Dach von Haus A ist grundsätzlich nur für Bewohnende und Tagesgäste sowie Besuchende und Pflegepersonal zugänglich.

5. Raumprogramm

Im Ersatzneubau des Hauses A soll folgendes Raumprogramm bereitgestellt werden.

Flächen	Anzahl Räume	m ² /Raum	Total m ²
Allgemeine Flächen			
Foyer	1	96	96
IV-WC Foyer	1	12	12
Wohn- und Dienstleistungsbereich			
Einerzimmer mit Nasszelle	96	24	1886
Zweierzimmer mit Nasszelle	12	31	366
Stübli	6	24	143
Wohn-/Essbereich	12	47	562
Stationszimmer	6	16	95
Medikamentenraum	6	7	42
Lager	6	20	121
Reinigungsraum mit Ausguss	12	13	152
WC Pflegepersonal	6	2	14
IV-WC Besucher	6	3	20
Raucherraum	1	17	17
Coiffeur	1	31	31
Podologie	1	13	13
Mehrzwecksaal Bestand	1	139	139
Mobiliarlager Bestand	1	7	7
IV-WC Mehrzwecksaal	1	34	34
Andachtsraum	1	31	31
Kühlraum	1	14	14
Tageszentrum			
Einerzimmer mit Nasszelle	2	26	51
Zweierzimmer mit Nasszelle	2	32	63
Ruheraum	1	25	25
Wohn-/Essbereich	1	81	81
Stationszimmer	1	13	13
Lager Stationszimmer	1	6	6
Aktivierungstherapie	1	28	28
Reinigungsraum mit Ausguss	1	13	13
IV-WC / Dusche Tagesgäste	2	8	8
Therapie			
Medizinische Therapien (Physiotherapie gross)	1	58	58
Medizinische Therapien (Physiotherapie klein)	1	29	29



6/13

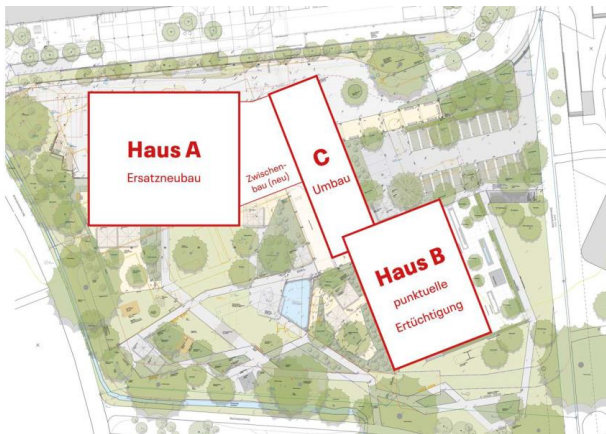
Medizinische Therapien (Ergotherapie)	2	17	34
Büro Therapien	2	13	27
Lager Therapie	1	5	5
Gastronomie			
Restaurant Bestand	1	179	179
Restaurant Erweiterung	1	43	43
Terrasse Restaurant	1	135	135
Produktionsküche (inkl. Lager, Büro, Kühlräume)	1	436	436
Kiosk	1	34	34
WC Besuchende	2	3	6
Administration und Sozialräume			
Büros	2	24	48
Sitzungs-/ Schulungszimmer	4	35	124
Drucken / Kopieren	1	11	11
Garderoben / WC Personal Küche	1	30	30
Garderoben / WC Personal Werkstatt	1	10	10
Garderoben / WC Personal Pflege	1	147	147
WC Personal Therapie	2	3	5
Betriebs- und Nebenräume			
Waschküche-Lingerie und Wäscheausgabe	1	222	222
WC Hauswirtschaft	2	2	4
Lager	1	512	512
Zentraler Reinigungsraum	1	31	31
Technik			
Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro, Aufzug etc.	1	301	301
Aussenraum			
Demenzgarten Tageszentrum	1	200	200
Demenzgarten Dach	1	900	900
Balkone Wohnbereiche	3	125	375
Tiergehege	1	270	270
Teichanlage	1	71	71
Aussengeräteraum	1	40	40
Parkplätze			
Veloabstellplätze Personal	23		
Abstellplätze Personenwagen Personal	24		
Abstellplätze Motorräder Personal	3		
Veloabstellplätze Besuchende	18		
Abstellplätze Personenwagen Besuchende	22		
Abstellplätze Motorräder Besuchende	2		
Anlieferung/Entsorgung	1	57	57

Die Grösse von Räumen, die mehrfach vorkommen, kann im Einzelfall variieren.

7/13

6. Bauprojekt

Das aus dem offenen Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Wandalon» des Generalplaners Architekturbüro Piertzovani Toews GmbH sieht für das Haus A einen siebengeschossigen Ersatzneubau vor. Für das Haus B sind punktuelle Ertüchtigungen, insbesondere bei den Küchen der Wohn-/Essbereiche auf den Wohngeschossen, notwendig. Im Haus C sind Anpassungen am Restaurant und im Anschlussbereich an den Ersatzneubau vorgesehen. Der Aussenraum bleibt bestehen, wird teilweise umgestaltet und ökologisch aufgewertet.



6.1 Ersatzneubau Haus A

Der kompakte Ersatzneubau wird so weit wie möglich an die nördliche Parzellengrenze gerückt. Der Baukörper wird abgedreht, um eine möglichst grosse und zusammenhängende Parkfläche und optimale Belichtung der Bewohnendenzimmer zu erreichen. Mit dieser Positionierung des Ersatzneubaus wird eine grosszügige und ideal gegliederte Parklandschaft von hoher Qualität geschaffen.

Der Zugang zu Haus A erfolgt über den Haupt-Eingangsbereich in Haus C. Der Haupteingang wird mit einer Eingangspergola ergänzt. Von der Eingangshalle wird das Gartengeschoss im 1. Obergeschoss (OG) über eine grosszügige und hell beleuchtete Treppe erreicht. Die Obergeschosse in Haus A werden über zwei Treppen und drei Lifte im Gebäudekern erschlossen. Im nördlichen Erdgeschoss liegen die Küche, Lingerie, Anlieferung, Entsorgung und die Garderoben für das Personal. Im Untergeschoss sind die Tiefgarage und die Schutzräume, die als Lagerflächen genutzt werden. Zur betrieblichen Verbindung und Erschliessung der einzelnen Gebäude ist ein unterirdischer Servicegang notwendig. Für die Nutzung der spezialisierten Pflege für Menschen mit einer Demenz ist ein elektronischer Weglaufschutz vorgesehen.

Im Gartengeschoss im 1. OG sind alle drei Gebäude ebenerdig an den Aussenraum angebunden. Im Haus A entstehen im Gartengeschoss Sitzungszimmer, das Tageszentrum mit vier Gästezimmern und direktem Zugang zu einem Demenzgarten. Weiter sind hier die Räume der medizinischen Therapien (Physio- und Ergotherapie), die Podologie und ein Andachtsraum vorgesehen. Im Übergang zum Haus B befindet sich die Erweiterung des Restaurants.



Ab dem 2. OG beginnen die Regelgeschosse mit sehr ähnlichen Grundrissen. Einen markanten Unterschied bilden die zweigeschossigen Balkone im 2., 4. und 6. OG. Die weiteren Geschosse verfügen über kleinere Balkone bei den Wohn- und Essbereichen. Auf dem Dach wird ein 900 m² grosser Demenzgarten mit intensiver Begrünung realisiert. Eine Stahlkonstruktion dient als Aufständigung für eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage).

Bauweise/Tragstruktur/Gebäudehülle. Der Neubau wird in Massivbauweise erstellt, die Fassade und die Balkone in Holzbauweise. Die Bodenbeschaffenheit macht Pfahlfundationen erforderlich.

Die öffentlichen Bereiche werden durch dauerhafte Materialien wie Sicht- und Hartbeton sowie warme Holzelemente geprägt. Korridore, Aufenthaltsräume und die Bewohnendenzimmer auf den Wohn- und Pflegegeschossen werden mit einem Parkettboden ausgestattet. Die Wände bleiben je nach Anforderung roh oder werden verputzt und gestrichen. Für den Sonnenschutz sind Ausstellmarkisen an der Fassade geplant.

Energie- und Gebäudetechnik. Das Haus A wird zu ca. 80 Prozent ab der bestehenden Fernwärmestation im Haus C geheizt. Die restlichen 20 Prozent werden durch die Nutzung von Abwärme der gewerblichen und technischen Kälte abgedeckt. Die Warmwassererzeugung erfolgt durch eine Wärmepumpe, welche die Abwärme der Kältegeräte und die Fernwärme nutzt. Eine sanfte Kühlung des Gebäudes erfolgt über eine Wärme-Kälte-Maschine. Für die Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen ist ein Gebäudeautomationssystem vorgesehen.

Im heutigen Haus A befindet sich eine Trafostation aus dem Jahr 2000, die neben dem GFA Bachwiesen auch das umliegende Quartier versorgt. Im Rahmen des Ersatzneubaus muss die Station verlegt werden. Abstimmungen mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) haben ergeben, dass für die zukünftige Nutzung die effizienteste und wirtschaftlichste Variante für die Trafostation eine Platzierung in einem separaten Trafohäuschen in der nahen Umgebung ist. Dafür sind auch wenige Leitungsverlegungen und ggf. kleine Anpassungen im Haus C erforderlich. Zudem werden im Sinne der Synergiennutzung auch einige Vorbereitungsarbeiten für eine spätere nachhaltige Gebietsentwicklung umgesetzt. Während des Baus der neuen Trafostation bleibt die Trafostation im Haus A noch in Betrieb. Danach wird die alte Station ausser Betrieb genommen. Diese Lösung hat den Vorteil, dass die neue Trafostation bereits vor dem Abbruch von Haus A fertiggestellt wird und somit kein Trafoprovisorium benötigt wird.

Demenzgarten Dach. Auf dem Dach wird ein begehbare Demenzgarten als Aussenraum für die Bewohnenden eingerichtet. Die Wegführung ist als Rundlauf angelegt, der an einzelnen Stellen platzartig erweitert wird. Der Rundlauf wird beidseitig mit Handläufen begleitet und bietet ausreichend Sitz- und Ruhemöglichkeiten. Für den notwendigen Schatten bei den Sitzgelegenheiten sorgen Sonnensegel, die an der Metallunterkonstruktion der PV-Anlage abgespannt werden. Weil grosse Teile der Pflanzflächen unter der PV-Anlage liegen und deshalb kaum beregnet werden, erfolgt die Bewässerung über ein Regenwassersystem.



9/13

Photovoltaikanlage. Das ewz plant, errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage auf dem Dach des GFA Bachwiesen. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an das GFA, wobei für das GFA im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf dem GFA Bachwiesen vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert das GFA während 25 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die IMMO überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz wird für die PV-Anlage einen kommunalen Förderbeitrag beim Energieförderprogramm der Stadt Zürich beantragen. Das ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung (verwaltungsinterner Vertrag) zwischen IMMO und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht.

6.2 Umbau Haus C

Die Massnahmen im Haus C werden so minimal wie möglich gestaltet. Um den Bedarf an Besprechungsräumen zu decken, werden im Bereich des Restaurants weitere Sitzungszimmer in Holzbauweise eingebaut. Im Bereich, wo das neue Haus A an Haus C angebaut wird, sind Anpassungsmassnahmen notwendig. Die Aufzugsanlage wird ersetzt.

6.3 Punktuelle Ertüchtigungen Häuser B und C

Das Restaurant in Haus C und die Küchen der Wohn-/Essbereiche auf den Wohngeschossen in Haus B müssen dem neuen Gastrokonzept entsprechend angepasst und ertüchtigt werden. Die Küche im Restaurant bleibt weiterhin eine reine Regenerations- und Serviceküche. Die Ausgaben für Speisen, die Kaffecke, die Geschirrrückgabe und der Geschirrspülbereich werden verbessert. Dazu werden Geräte und die Ausgabestationen teilweise ersetzt und neu angeordnet. Dadurch kann die Küche leicht vergrössert werden. Die durch die Vergrösserung der Küche wegfallenden WC-Anlagen werden durch Anlagen im Haus A kompensiert.

6.4 Provisorium zur Aufrechterhaltung des Betriebs in Haus B

Das Provisorium wird auf dem heutigen Parkplatz aufgebaut. Das Raumprogramm umfasst einen Umschlagplatz für extern angelieferte Wäsche und Speisen, eine kleine Küche zur Aufbereitung und Verteilung von Mahlzeiten, die Anlieferung und ein gekühltes Lagermodul.



10/13

6.5 Aussenraum

Das GFA Bachwiesen bietet eine Vielfalt an Freiräumen. Die Aussenräume gliedern sich in den im Südwesten liegenden Garten vor den Häusern A, B und C, die Ankunft bei Haus C, die Zufahrt und Anlieferung zu den Tiefgaragen und den Anlieferungshof. Ein kleiner Abschnitt des heute eingedolten Albisrieder Dorfbachs kann komplett offengelegt werden.

Dank der nördlichen Setzung des Neubaus bleibt der grosse Garten als Herzstück der Anlage bestehen. Die zickzackartig verwobenen Fusswege werden instandgesetzt und zum Neubau hin erweitert. Die Baumkulisse entlang des Dorfbachs bleibt erhalten und wird mit Neupflanzungen ergänzt. Die Tiergehege werden neu angeordnet. Um vor dem Restaurant einen direkteren Bezug zum Garten zu schaffen und aufgrund des unterirdischen Servicegangs wird die Teichanlage nach Süden verschoben. Vor Haus A, direkt angebunden an das Tageszentrum, wird ein Demenzgarten erstellt. Der Demenzgarten bei Haus B wird instandgesetzt und an die neue Gartengestaltung angebunden.

Der Haupteingang bei Haus C wird mit der Eingangspergola neugestaltet und mit Sitzgelegenheiten ergänzt. Für Taxi und Rettungsfahrzeuge besteht unter dem Dach eine Durchfahrtsmöglichkeit, um witterungsgeschütztes Ein- und Aussteigen und Krankentransporte zu ermöglichen. Zur Hitzeminderung werden Teile des Vorplatzes begrünt und die Parkplätze mehrheitlich sickerfähig konstruiert. Auf der Nordseite liegt die Zufahrt zur Tiefgarage und der Anlieferung.

6.6 Ökologische Nachhaltigkeit/Biodiversität/Hitzeminderung

Mit der Umsetzung der Anforderungen der Meilenschritte 23 (STRB Nr. 2932/2023) wird die ökologische Nachhaltigkeit berücksichtigt. Der Materialeinsatz und -verbrauch wird auf ein Minimum reduziert. Es werden robuste und langlebige Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt. Der Ersatzneubau wird nach Minergie P-ECO zertifiziert. Die PV-Anlage leistet einen Beitrag an die städtische Strategie zum Ausbau von PV-Strom.

Durch das kompakte Neubauvolumen kann ein Teil der versiegelten Flächen ökologisch aufgewertet werden. Gut erhaltene Bäume können zu einem grossen Teil bestehen bleiben, zudem sorgen Neupflanzungen und die Pergola im Eingangsbereich für zusätzlichen Schatten. Die Aussenraumgestaltung leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung.

6.7 Projektbegrenzung

Im Verlauf des Jahres 2024 wurde im Haus B ein Wassereintritt auf dem Dach festgestellt, was entsprechende Reparaturen erfordert. In diesem Zusammenhang sind die Dachflächen gemäss Auflagen zu begrünen. Ausserdem müssen in den Häusern B und C die Leuchten ersetzt werden. Diese Instandsetzungsmassnahmen sind nicht vom Ersatzneubauprojekt abhängig und werden in einem separaten Projekt im laufenden Jahr ausgeführt. Es handelt sich dabei um gebundene Ausgaben in der Zuständigkeit des Stadtrats.



7. Termine

Der Baubeginn ist auf das dritte Quartal 2026, die Fertigstellung auf das zweite Quartal 2029 und die Inbetriebnahme auf das erste Quartal 2030 vorgesehen.

In einem ersten Schritt wird der Umbau der Küchen der Wohn-/Essbereiche auf den Wohngeschossen im Haus B und die Erstellung des Containerprovisoriums umgesetzt. Bei Beginn der Arbeiten am Haus A werden diese Arbeiten bereits abgeschlossen sein. Die Umbauarbeiten im Haus C und der Neubau von Haus A können somit bei laufendem Betrieb des Hauses B stattfinden.

8. Kosten

8.1 Kredit

Gemäss Kostenvoranschlag von Piertzovanis Toews GmbH, Basel, ist mit Erstellungskosten von Fr. 80 346 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Der Gesamtkredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 92 400 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Total Fr.
0 Grundstück (exkl. Landkosten)	309 000
1 Vorbereitungsarbeiten	4 664 000
2 Gebäude	57 681 000*
3 Betriebseinrichtungen	3 262 000
4 Umgebung	4 644 000
5 Baunebenkosten	3 878 000**
9 Ausstattung	5 908 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	80 346 000
Reserven (ca. 15 %)	12 054 000
Kredit	92 400 000

Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

*Darin enthalten ist der Kostenanteil ewz für die PV-Anlage von Fr. 437 000.– (Erstellungskosten Fr. 380 000.– + Reserven Fr. 57 000.– und für die Trafostation mit Netzausbau von Fr. 1 595 000.– (Erstellungskosten Fr. 1 387 000.– + Reserven Fr. 208 000.–).

** In den Baunebenkosten sind wesentliche Eigenleistungen des AHB i.S.v. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO enthalten.

Da die zu verlegende Trafostation noch nicht vollständig abgeschrieben ist, werden die Kosten für diese Arbeiten gemäss städtischer Praxis je anteilmässig von der Betreiberin ewz und der Grundeigentümerin IMMO getragen. Der noch nicht abgeschriebene Anteil von Fr. 294 500.– geht zulasten der IMMO. Der abgeschriebene Anteil von Fr. 200 000.– sowie die zusätzlich zu tätigen Netzarbeiten für eine nachhaltige perspektivische Gebietsentwicklung von Fr. 150 000.– werden durch ewz gedeckt. Die Kosten sind im vorliegenden Kredit enthalten.

Im Kredit ist auch der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 9 300 000.– enthalten (GR Nr. 2024/24). Im Fall einer Ablehnung des Ausführungskredits durch die Stimmberechtigten müssten die bereits angefallenen Ausgaben für die Projektierung buchhalterisch abgeschrieben werden – so wie dies bei jedem Bauvorhaben, dessen Kredit von den Stimmberechtigten abgelehnt wird, für die Projektierung der Fall ist.



12/13

8.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 7,6 Millionen Franken:

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 92 400 000.–	1 380 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 76 500 000.–)	2 320 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 4 800 000.–)	190 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 5 300 000.–)	260 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 6 800 000.–)	1 360 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 92 400 000.–	1 850 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	230 000
Total	7 590 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 982/2024

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

9. Postulat GR Nr. 2021/78 betreffend Pflegezentrum Bachwiesen, Ausweisung eines angemessenen Anteils der Anlagekosten für eine ökologisch wertvolle Umgebungsplanung

Am 3. März 2021 reichten die Gemeinderäte Nicolas Cavalli und Martina Novak (beide GLP) das Postulat GR Nr. 2021/78 ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie im Objektkredit (PZ Bachwiesen) ein angemessener Anteil der Anlagekosten für eine ökologisch wertvolle Umgebungsplanung ausgewiesen werden kann. Die entsprechenden Umgebungsplanungskosten sollen hitzemindernde und umgebungsaufwertende Massnahmen, wie z.B. Vertikal- und/oder Horizontalbegrünung, Sonnenschutz aus Pflanzen, pflanzenbestandene Wasserflächen, etc. ermöglichen.

Im Rahmen der Projektierung wurde ein angemessener Anteil der Erstellungskosten für eine hochwertig gestaltete Aussenanlage berücksichtigt. Mit dem vorliegenden Bauprojekt werden folgende Massnahmen umgesetzt (Kap. 6 Bauprojekt):

Entsiegelung: Die Entsiegelung wird auf der maximal möglichen Fläche umgesetzt. Gegenüber dem IST-Zustand wird die entsiegelte Fläche um ein Drittel erhöht. Die Parkplätze im Osten werden mehrheitlich sickerfähig ausgebildet und die Breite der Anlieferungsfahrspur im Norden wird auf das nötige Minimum beschränkt.

Parkähnliche Gestaltung: Die Umgebung wird mit einem Wegenetz und kleinen, durch Bäume beschatteten Plätzen ausgestattet.

Teichanlage: Eine kleine Teichanlage sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität und dient gleichzeitig der Hitzeminderung.

Bepflanzte Dachterrasse: Eine grosszügige Dachterrasse mit Dachgarten (begehbarem Demenzgarten) bietet mit einem umlaufenden Weg und Sitzgelegenheiten einen weiten Blick in



13/13

die Umgebung. Eine grossflächige Solaranlage dient als Pergola und bietet gleichzeitig Beschattung. Die Flächen werden grosszügig mit einheimischen Sträuchern und Stauden bepflanzt und mit Regenwasser bewässert.

Verandas und Balkone: In jedem zweiten OG verfügt das Gebäude über breite, beschattete Veranden mit Blick auf den Park. In den dazwischenliegenden Geschossen befinden sich Balkone vor den gemeinschaftlichen Wohnbereichen, jeweils mit aussenliegendem Sonnenschutz. Mit diesen Massnahmen wird eine hitzemindernde Pufferzone zwischen Innen und Aussen geschaffen.

Eingangspergola: Vor dem Eingangsbereich der Gesamtanlage, im Osten von Haus C, wird eine schattenspendende Holzpergola erstellt. Das Dach der Pergola wird begrünt.

Das Postulat GR Nr. 2021/78 kann als erledigt abgeschrieben werden.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2025 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 eingestellt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von über 20 Millionen Franken sind gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) die Stimmberechtigten zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB 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:

A. Zuhanden der Stimmberechtigten:

Für den Ersatzneubau von Haus A des Gesundheitszentrums für das Alter Bachwiesen werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 92 400 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Das Postulat GR Nr. 2021/78 von Nicolas Cavalli und Martina Novak betreffend Pflegezentrum Bachwiesen, Ausweisung eines angemessenen Anteils der Anlagekosten für eine ökologisch wertvolle Umgebungsplanung, wird als erledigt abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Gesundheits- und Umweltschutzdepartements sowie dem Vorstehenden des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter