

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 12. März 2014

Immobilien-Bewirtschaftung und Liegenschaftenverwaltung, Neubau Alterszentrum Zürich-Nord und Wohnsiedlung Eichrain, Quartier Seebach, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Im Rahmen der Erarbeitung der Altersstrategie der Stadt Zürich, die im Juni 2012 veröffentlicht wurde, wurde festgehalten, dass die gemeinschaftliche Wohnform im Alterszentrum ein wichtiger Eckpfeiler der Versorgungslandkarte der Stadt Zürich ist, dass sie einem Bedürfnis entspricht, erfolgreich ist und auch in Zukunft weiterentwickelt werden soll. Autonomie, Selbstständigkeit und der Verbleib im angestammten Quartier bis ans Lebensende sind die prioritären Wünsche alter Menschen. Bei zunehmender Fragilität, die oft im höheren Alter auftritt, bietet das Alterszentrum eine ideale Wohnform: Seine Bewohnenden behalten ihre Selbstständigkeit und erhalten die Unterstützung, die sie brauchen. Die Versorgungsdichte mit Wohnmöglichkeiten im Alterszentrum ist je nach Quartier unterschiedlich. In Zürich-Nord sind die Wartezeiten aufgrund des kleinen Angebots am längsten.

Im Sinne der Motion, GR Nr. 2009/501, der Gemeinderäte Peter Anderegg und Daniel Meier unterbreitet der Stadtrat dem Gemeinderat mit dieser Weisung den Antrag für die Projektierung eines Alterszentrums im nördlichen Teil Seebachs. Mit dem Vorhaben können der bisherige Stand an gemeinschaftlichen Wohneinheiten mit Betreuung und Pflege auf Stadtgebiet gehalten und die Versorgung in Zürich-Nord verbessert werden. Geplant ist ein Alterszentrum für rund 120 Personen auf der städtischen Parzelle Eichrain.

Für die Erstellung des Alterszentrums wird mit Kosten von rund 54 Millionen Franken (ausschliesslich Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) gerechnet, zuzüglich dem Übertragungswert für das Land aus dem Finanzvermögen von rund 4,1 Millionen Franken.

Da das Alterszentrum nicht die ganze Ausnützung der ausgewählten städtischen Baulandreserve Eichrain im Ausmass von 14 050 m² (Teil von Kat.-Nr. SE6107) benötigt, wurde das Potenzial für weitere Bauten geklärt. Dabei zeigte sich, dass bei einer geschickten Platzierung neben dem Alterszentrum noch zusätzliche Nutzungen möglich sind. Für Schul- und Verwaltungszwecke besteht an diesem Ort kein Bedarf; hingegen eignet sich das Gelände für die Erstellung einer neuen städtischen Wohnsiedlung. Diese soll nicht in einer zweiten Etappe, sondern gleichzeitig geplant werden. So können eine optimale städtebauliche Setzung der verschiedenen Baukörper erfolgen und Synergien bei der Projektierung und Realisierung genutzt werden. Möglich sind voraussichtlich 74 Wohnungen. Die Gesamtkosten (Erstellung plus Landanteil) belaufen sich auf voraussichtlich rund 45 Millionen Franken.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist für beide Projektteile ein Projektierungskredit von total 9,85 Millionen Franken erforderlich (5,94 Millionen Franken für das Alterszentrum und 3,91 Millionen Franken für die Wohnsiedlung). Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz vorab zur Durchführung des Projektwettbewerbs sowie für Vorarbeiten im Zusammenhang mit dem Vorprojekt Fr. 1 650 000.–. Zur weiteren Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Kredits um Fr. 8 200 000.– auf Fr. 9 850 000.– beantragt.

2. Ausgangslage Alterszentrum

Am 4. November 2009 reichten Gemeinderäte Peter Anderegg und Daniel Meier die Motion, GR Nr. 2009/501, betreffend Bau eines Altersheims in Zürich-Seebach ein. Der Stadtrat lehnte die Motion mit Zuschrift vom 13. Januar 2010 ab. Stattdessen beantragte er die

gleichzeitige Behandlung der Motion mit der Weisung 441 vom 28. Oktober 2009, mit der dem Gemeinderat die Überführung des Projekts Altersheim Köschenrüti und die Abgabe des betroffenen Grundstücks im Baurechtsvertrag an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) beantragt wurde. Dieser Weisung stimmte der Gemeinderat am 24. März 2010 zu. In derselben Sitzung überwies er dem Stadtrat auch die Motion, GR Nr. 2009/501, mit geänderter Wortlaut: Neu forderte die Motion den Bau eines Altersheims in Zürich-Nord und nicht mehr explizit in Seebach. Die Frist zur Erfüllung der Motion wurde im Januar 2012 bis zum 24. März 2013 und im Dezember 2012 ein zweites Mal bis zum 24. März 2014 verlängert.

Im Zusammenhang mit der Motion veranlassten das Gesundheits- und Umwelt- sowie das Hochbaudepartement verschiedene Arbeiten. Unter anderem wurde die Überarbeitung der Gesamtplanung «Alterszentren Stadt Zürich» sowie des Bauentwicklungsplans (ASZ Masterplan 2013–2028) in Auftrag gegeben. Die Analysen verdeutlichten, dass der Bedarf an gemeinschaftlichem Alterswohnen mit Betreuung und Pflege sowohl für die Stadt als auch für Zürich-Nord ausgewiesen ist. Rund ein Viertel der über 80-Jährigen wohnt in stationären Einrichtungen (d. h. Alterszentren und Pflegezentren der Stadt Zürich und private Institutionen). Im Gegensatz zu anderen Stadtteilen gibt es in Zürich-Nord einen Mangel an stationären Plätzen, der auch durch die gemeinnützigen Trägerschaften nicht aufgefangen werden kann.

Gemäss der Altersstrategie der Stadt Zürich soll die Anzahl der heutigen Wohneinheiten in den Alterszentren erhalten bleiben (vgl. «Altersstrategie der Stadt Zürich», Gesundheits- und Umweltdepartement, Ausgabe Juni 2012). Langfristig sollen auch vier städtische Alterszentren in Aussengemeinden durch ein Platzangebot auf Stadtgebiet ersetzt werden, damit Zürichs Bewohnerinnen und Bewohner ihren letzten Lebensabschnitt möglichst in ihrer vertrauten Umgebung verbringen können. Unter Berücksichtigung des knappen Angebots in Zürich-Nord soll die Platzzahl in diesem Teil der Stadt durch Neubauten erhöht werden.

3. Ausrichtung und Auftrag der Alterszentren

Ein wichtiges Anliegen der Altersstrategie der Stadt Zürich ist die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum für die ältere Bevölkerung. Die Bedürfnisse und der Bedarf der älteren Menschen sind sehr unterschiedlich. Deshalb werden in Zürich eine Vielzahl von privaten und städtischen Wohnformen und Unterstützungsleistungen bereit gestellt.

Eines dieser Wohnangebote für alte Menschen sind die städtischen Alterszentren. Sie unterscheiden sich in der Ausrichtung klar von den Pflegezentren. Ins Pflegezentrum werden Personen mit vorübergehender oder bleibender Pflegebedürftigkeit aufgenommen, 80 Prozent der Personen treten direkt aus dem Spital ein, 40–50 Prozent kehren nach Hause zurück oder treten in eine andere Institution über. Gemäss Art. 39 Abs. 3 Krankenversicherungsgesetz (KVG) sind Pflegeheime Einrichtungen, die der intensiven Pflege und umfassenden medizinischen Betreuung sowie der Rehabilitation von Langzeitpatientinnen und -patienten dienen. Entsprechend sind die Bewohnerinnen und Bewohner mittel bis schwer pflegebedürftig. Die Alterszentren nehmen betagte Personen aus allen Bevölkerungsschichten auf, die sich im so genannten «fragilen» vierten Lebensalter befinden und ihre Wohnform verändern wollen. Sie sind beim Eintritt in der Regel selbständig, wollen sich aber aufgrund ihrer Beschwerden von der Haushalführung entlasten. Sie sind mit gewissen gesundheitlichen Einschränkungen konfrontiert und suchen Sicherheit rund um die Uhr. Sie schätzen soziale Kontakte und brauchen dazu entsprechende Gefässe, wo sie Menschen treffen und Kontakte pflegen können, auch bei eingeschränkter Mobilität. Einige dieser Personen müssen eine ungünstige Wohnsituation (z. B. Gebäude ohne Lift, Wohnung zu gross, Wohnung wird instandgesetzt) verändern oder gar auf eine Wohnungskündigung reagieren.

«Wohnen im Alterszentrum» verbindet die Vorzüge von individuellem und gemeinschaftlichem Wohnen. Diese Wohnform soll die grösstmögliche Selbständigkeit und Unabhängigkeit der alten Menschen fördern und erhalten. Es wird eine Vielzahl von Dienstleistungen angeboten, ohne dass ein Bezugszwang besteht. Im Alterszentrum werden Kontakte und Begegnungen mit anderen Menschen ermöglicht, womit Einsamkeit und sozialer Isolation entgegengewirkt wird. Gleichzeitig soll das Alterszentrum die nötige Sicherheit im Alltag bei gesundheitlichen Schwierigkeiten geben. Wenn fachgerechte Betreuung und Pflege nötig wird, ist sie sichergestellt. Das Spektrum der Wohnform Alterszentrum umfasst eine breite Dienstleistungspalette von Begleitung und Betreuung bis hin zu professioneller Pflege in anspruchsvollen Situationen.

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

Der Umzug in ein städtisches Alterszentrum verlangt eine gewisse Selbständigkeit bei den Aktivitäten des täglichen Lebens. Das heisst, die alten Menschen benötigen bei Eintritt noch keine oder wenig pflegerische Leistungen. Um zu verhindern, dass alte Menschen bei erhöhtem Betreuungs- und Pflegebedarf ihre vertraute Umgebung wieder verlassen müssen, wurde bereits Anfang der 1990er-Jahre auch Pflege bis ans Lebensende in den Auftrag der Alterszentren integriert. Dies gewährleistet ein altersgerechtes Zuhause, stabile Beziehungen sowie ein vertrautes Umfeld und damit hohe Lebensqualität bis zum Tod.

4. Betriebskonzept Alterszentrum

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, aber auch der generationenübergreifenden Integrationschancen ist nicht nur ein Zuhause für über 80-Jährige zu realisieren. Das Alterszentrum der Zukunft soll vielmehr ein offenes, durchlässiges Haus mit Ausstrahlung und Zentrumscharakter sein, das einen Beitrag zur Lebensqualität im Quartier leistet. Der Neubau soll Wohnraum für 120 Personen bieten, über einen attraktiven und altersgerechten Aussenraum sowie über interne Dienstleistungsräume verfügen, die so gestaltet sind, dass sie auch von Externen genutzt werden können.

Individualbereich

Die Fläche der persönlichen Wohneinheiten (Appartement) soll genug Raum bieten für Rückzugsmöglichkeiten und Individualität mit persönlichen Möbeln und Erinnerungsstücken. Als Standard gelten derzeit für eine persönliche Wohneinheit 24 m² Wohnfläche zuzüglich Nasszelle mit Dusche sowie ein offener Balkon. Für die persönliche Wohnqualität ist ein Kühlschrank im Appartement anzubieten.

Dienstleistungsbereich

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

Betreuung und Pflege

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

Dienstleistungen und Infrastrukturen für Externe nutzbar

Das Alterszentrum soll ein offenes Haus mit Ausstrahlung ins Quartier sein, dessen Infrastruktur optimal genutzt wird. Das Zentrum leistet einen Beitrag zur Versorgung alter Menschen, die zu Hause leben, indem es seine Dienstleistungen zugänglich macht. Es fördert soziale Kontakte und Begegnungen zwischen den Generationen. Die allgemeinen Räumlichkeiten und Infrastrukturen des Alterszentrums wie z. B. Mehrzwecksaal, Restaurant, Coiffeur, Fitness werden so gestaltet, dass sie für Bewohnerinnen und Bewohner sowie auch für alte Menschen bzw. Gruppen aus dem Quartier nutzbar sind.

5. Raumprogramm Alterszentrum

Der Neubau soll Platz für 120 Personen bieten sowie über einen attraktiven und altersgerechten Aussenraum verfügen. Die allgemeinen Räume im Dienstleistungsbereich sind so zu gestalten, dass sie auch von Externen genutzt werden können. Folgendes Raumprogramm soll im Alterszentrum Zürich-Nord untergebracht werden:

Individualbereich BewohnerInnen	Anzahl Räume	m ² / Raum	Bemerkungen
Einzelzimmer-Appartements	100	24	
2-Zimmer-Appartements für Paare	10	48	
Nassraum im Appartement	110	5	
Balkon	110	6	offene Balkone
Etagenbäder	3	20	auf Obergeschosse verteilt
Schrankraum	1	120	für Lagerung der Sommer-/Winterkleidung, total 300 m ² , davon 180 m ² im Schutzraum
Reinigung, Entsorgung	6	18	1 Raum pro Geschoss
Lounges/Aufenthaltszonen	6	30	1 Raum pro Geschoss, mit Kochgelegenheit
Werkstatt BewohnerInnen	1	25	in Aktivierung integriert
Raum der Stille	1	30	
Tagesbetreuung	1	80	
Total m²		4693	

Dienstleistungsbereich mit Entspannungs- und Bewegungszone	Anzahl Räume	m ² / Raum	Bemerkungen
Speisesaal	1	360	
Restaurant	1	80	für etwa 40 Gäste, mit Gartenrestaurant, als öffentlicher Bereich konzipiert
Office	1	18	
Mehrzwecksaal mit Bühne	1	246	für 130 BewohnerInnen und Gäste, als öffentlicher Bereich konzipiert, unterteilbar für Mehrfachnutzung als Gymnastikraum, für Gruppenangebote wie Gedächtnstraining usw.
Bibliothek	1	30	
Kiosk	1	12	im öffentlichen Bereich
Aktivierung	1	50	
Eingangsbereich (Foyer)	1	40	
Waschsalon	1	30	
Coiffeur, Fusspflege, Physiotherapie,		175	für interne und öffentliche Nutzung mit entsprechendem Zu-

Entspannungsbereich			gang und Wartebereich
WC-Anlagen / Garderoben	3	20	im öffentlichen Bereich
Total m²		1101	

Betriebsräume	Anzahl Räume	m ² / Raum	Bemerkungen
Empfang/Sekretariat	1	20	
Büro Verwaltung	4	20	in Kombination mit Empfang/Sekretariat
Kopierraum	1	10	
Besprechungszimmer	1	30	
Betreuung und Pflege	4	20	
Aufenthalts-/Essraum Personal	1	50	
Ruheraum Personal	1	15	
Garderoben Personal		90	je 1 Garderobe für Damen und Herren
WC Personal			mindestens 1 Raum pro Geschoss, Anzahl nach Vorschriften
Werkstatt Hausdienst	2	18	
Lingerie	1	140	
Küche Economat, diverse Kühlräume, Liefer- und Servicegeräte	1	180	
Büro Küchenchef	1	15	
Anlieferung Küche, Leergut		30	
Garderobe Küchenpersonal	2	20	
WC Küchenpersonal	2	5	
Total m²		826	

Neben- und Technikräume	Anzahl Räume	m ² / Raum	Bemerkungen
Lagerräume		402	Total 402 m ² für 18 Lagerräume
Heizzentrale, Lüftungszentrale, Sanitärzentrale, Elektro-Hauptverteilung, Schwachstromraum		163	Total etwa 163 m ² für alle Räume
Schutzraum	1	180	im UG, Grösse nach Vorschriften
Putzräume, Reinigung, Entsorgung		145	Total 145 m ² für alle Räume
Total m²		890	

Aussenbereich	Anzahl	m ²	Bemerkungen
Gartensitzplatz Restaurant	1	100	
Parkanlage	1		
Pflanzgarten BewohnerInnen/Küche	1	50	
Aussenraum Tagesbetreuung	1	100	geschützter und geschlossener Bereich für demenzkranke BewohnerInnen
Total m²		250	

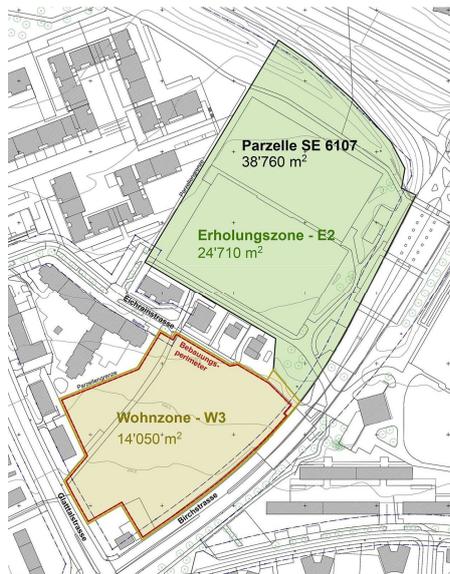
Parkplätze	Anzahl	m ²	Bemerkungen
PW BewohnerInnen/Personal	10	30	Die Angaben beziehen sich auf die Minimalanforderungen gemäss Parkplatzverordnung (PPV). Das Alterszentrum benötigt rund 20 Parkplätze für Ärztin/Arzt, LieferantInnen, BesucherInnen und Personal. Die PPV sieht eine Reduktion der Minimalanforderungen vor, falls ein alternatives Mobilitätskonzept vorgelegt werden kann. In der Detailplanung ist das Parkierungskonzept zu überprüfen.
PW BesucherInnen	20	30	
PW Ärztin/Arzt	1	30	
LieferantInnen	1	30	
Rettungswagen	1	50	
Zweiräder Personal	10	10	
Zweiräder BesucherInnen	12	10	
Total m²		1230	

Das Betriebskonzept und das Raumprogramm des Alterszentrums Zürich-Nord wurden aufgrund der städtischen Finanzsituation und dem Auftrag 17/0 überarbeitet. Gegenüber dem Raumprogramm vom November 2013 wurden die Flächen um 12,8 Prozent reduziert. Damit

konnte in Bezug auf die Erstellungskosten eine Einsparung von 10 Prozent gegenüber der Planung November 2013 erreicht werden.

6. Grundstück Eichrain

Als mögliche Standorte für ein Alterszentrum in Zürich-Nord stehen nur wenige geeignete Grundstücke in städtischem Eigentum zur Verfügung. Nach eingehender Prüfung aller Optionen lag die Präferenz schliesslich auf dem südlichen Teil des städtischen Grundstücks Eichrain (Kat. Nr. SE6107, im Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung). Das Grundstück wurde der Stadt vor rund 20 Jahren im Rahmen des damaligen Quartierplans und nach Erstellung des Autobahnzubringers Birchstrasse zugeteilt. Der südliche Teil des Grundstücks, heute noch ein Familiengartenareal, umfasst rund 14 050 m² und liegt in der Wohnzone W3. Im nördlichen Teil der Parzelle liegt die Sportanlage Eichrain, die sich gemäss sich in Revision befindender Bau- und Zonenordnung (BZO) vollumfänglich in der Erholungszone E2 befindet. Das Gesamtgrundstück wird im Westen begrenzt durch die Glattalstrasse, östlich durch die teilweise überdeckte Autobahnzufahrt der Birchstrasse. In der unmittelbaren Umgebung der Parzelle wurden in den 1990er-Jahren diverse Wohnbauten erstellt.



Der Standort eignet sich für ein Alterszentrum insbesondere, da er eingebettet ist in ein belebtes Wohngebiet, was zur Integration und Sicherheit der alten Menschen beiträgt. Das Alterszentrum kann zudem mit quartierspezifischen Dienstleistungen einen Beitrag zur Versorgung und Begegnung von Jung und Alt im Quartier leisten (z. B. Mehrzweckräume, Coiffeur, Mittagstisch). Das Grundstück ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen: Die Buslinien 75 und 742 schaffen die Verbindung zur Tramendhaltestelle der Linien 10 und 14.

Da städtische Liegenschaften mit einem dauerhaft öffentlichen Zweck dem Verwaltungsvermögen zuzuteilen sind, muss nach Bewilligung des Objektkredits der für das Alterszentrum erforderliche Grundstückanteil zum Buchwert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Das Grundstück wird – abhängig von der gewählten baulichen Lösung – eine Grösse von rund 7550 m² einnehmen, was bei einem Quadratmeterpreis von Fr. 540.– einen Übertragungswert von rund 4,1 Millionen Franken ergibt.

Die restlichen 6500 m² im Bebauungsperimeter sollen für die Erstellung einer neuen kommunalen Wohnsiedlung verwendet werden. Diese Fläche wird bei Baubeginn aus dem Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung ins Verwaltungsvermögen (Wohnsiedlungen) übertragen.

7. Vorhaben

Testplanung Alterszentrum

Die Immobilien-Bewirtschaftung beauftragte das Amt für Hochbauten im August 2012 mit der Durchführung einer Testplanung für ein Alterszentrum auf dem Areal Eichrain. Dabei wurden verschiedene Bauungsvarianten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, Positionierungen und Gebäudetypologien geprüft. Allen Varianten lag das Raumprogramm der Alterszentren Stadt Zürich (ASZ) zugrunde. Die Testplanung ergab, dass aufgrund der Grösse des Grundstücks und der hohen möglichen Ausnutzung verschiedene Bauungsvarianten möglich sind. Gemäss sich in Revision befindender BZO liegen insgesamt 14 050 m² der 38 760 m² grossen Parzelle in der Wohnzone W3. Unter Zurechnung des Arealüberbauungsbonus kann somit eine 18 265 m² grosse, zur Ausnutzung anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Davon wird das Alterszentrum rund 9800 m² beanspruchen. Der Rest (rund 8400 m²) steht für die neue Wohnsiedlung zur Verfügung.

Die teilweise durch das Grundstück verlaufende (ehemals öffentliche) Strasse kann ohne Auflagen innerhalb des Bebauungsperimeters aufgegeben oder verschoben werden. Das Grundstück ist seit dem Quartierplan über die neue Eichrainstrasse von hinten erschlossen. Der Bebauungsperimeter ist nicht im Kataster der belasteten Standorte, aber im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen aufgeführt. Die Kosten für die erforderliche gesonderte Entsorgung des Aushubs müssen entsprechend eingeplant werden. In der Testplanung konnte zudem nachgewiesen werden, dass aufgrund der angrenzenden Strassen mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen ist. Je nach Positionierung des Baukörpers müssen zur Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte geeignete Massnahmen am Gebäude, wie z. B. der Bau von Lärmschutzloggien an den betroffenen Fassaden, umgesetzt werden.

Projektwettbewerb

Das Projekt für das Alterszentrum und die neue Wohnsiedlung soll durch einen Architekturwettbewerb im offenen Verfahren ermittelt werden, damit aus einer grossen Zahl von Lösungsvorschlägen das überzeugendste Projekt in Bezug auf die Bedürfnisse alter Menschen, neue Erkenntnisse der Gerontologie, wirtschaftliche Betriebsführung, alters- und familiengerechtes Wohnen, Ökonomie (Refinanzierung), Energie/Ökologie, Architektur und Städtebau ausgewählt werden kann. Es sollen kompakte Gebäude entwickelt werden, die einen langfristig kostengünstigen Unterhalt und beim Alterszentrum zusätzlich optimale betriebliche Abläufe sicherstellen. Die für die Lebenszykluskosten relevanten Faktoren (z. B. Flächeneffizienz, Systemtrennung) sollen ausgewiesen werden. Die Neubauten sollen zudem den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft mit den Werten von Minergie-P-ECO entsprechen und damit ein gesundheitsförderndes Raumklima sicherstellen. Das Potenzial zur Energiegewinnung innerhalb des Projektperimeters soll wenn möglich genutzt werden.

8. Kosten Alterszentrum

Für die Erstellung eines Alterszentrums in Zürich-Nord ist mit Baukosten von rund 54 Millionen Franken (ausschliesslich Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen, zuzüglich des Übertragungswerts aus dem Finanzvermögen für das Land von rund 4,1 Millionen Franken. Um das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 5,94 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Wettbewerbskosten Anteil Alterszentrum	480 000
Architektur-Leistungen	2 255 000
BauingenieurInnen-Leistungen	455 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	210 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	530 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	60 000
Aufnahmen / Vermessung	60 000
Bauphysik / Akustik	65 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	210 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	140 000
Strategische Planung/Machbarkeitsstudie	60 000
Projektmanagement AHB	460 000
Nebenkosten	385 000
Reserve/Rundung	<u>570 000</u>
Total Projektierungskredit	5 940 000

Vom Projektierungskreditanteil für das Alterszentrum werden dem Stadtrat vorab insgesamt Fr. 1 000 000.– beantragt (Fr. 480 000.– für die Durchführung des Projektwettbewerbs sowie Fr. 520 000.– für Vorarbeiten im Zusammenhang mit dem Vorprojekt) und dem Gemeinderat die Erhöhung um Fr. 4 940 000.– auf Fr. 5 940 000.–.

9. Wirtschaftlichkeit der Alterszentren

Die grosse Herausforderung für die ASZ liegt künftig darin, innerhalb eines engen Kostenkorsetts eine bedürfnisgerechte und zeitgemässe Wohnform sowie eine gute Betreuungsqualität anbieten zu können. Die zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen sind: die Bedürfnisse alter Menschen, die weitere Öffnung der Häuser, die Vollkostendeckung für Hotellerie und Betreuung, die Vorgaben der Pflegefinanzierung und die maximale Höhe der anrechenbaren Kosten pro Tag für die Bemessung von Zusatzleistungen zur AHV/IV. Als Institution der öffentlichen Hand müssen die Alterszentren für alle alten Menschen in der Stadt Zürich zugänglich bleiben, unabhängig von deren finanzieller Situation – auch für Bewohnerinnen und Bewohner von Zusatzleistungen. Derzeit beziehen rund 50 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner keine Zusatzleistungen. Eine gute soziale Durchmischung in den Alterszentren ist von grosser Bedeutung, damit sie keine «Armenhäuser» werden.

Die Kosten für Infrastruktur, Betriebsführung und Personal der Wohnform Alterszentrum müssen refinanzierbar sein. Dies verlangt einen haushälterischen Umgang mit den anvertrauten Mitteln und eine gezielte Kostensteuerung. Die hohe Kostendeckung bzw. der erforderliche Ertrag lässt sich künftig nur mit entsprechendem Wohnkomfort erzielen (mehr Ertrag, da Neubau Komfortkategorie 3). Dazu gehört auch die weitere Öffnung der Häuser. Damit sich die städtischen Alterszentren im vergleichbaren Segment positionieren und auch weiterhin Menschen ohne Zusatzleistungen beherbergen können, sind zeitgemässe Infrastrukturen und Standards sowohl im individuellen wie auch im gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensbereich der Alterszentren notwendig. Dasselbe gilt bezüglich Attraktivität der Arbeitsplätze für die Rekrutierung von teilweise stark umworbene Fachkräften.

Aufgrund dieser Anforderungen hat ASZ ein existenzielles Interesse daran, die Kosten für Bau und Betrieb so tief wie möglich zu halten und gleichzeitig den Bedürfnissen alter Menschen sowie einer wirtschaftlichen Betriebsführung gerecht zu werden. Dies entspricht auch den Zielen des städtischen Projekts 17/0.

Auftrag 17/0

Am Finanzhorizont wäre ohne Resultatverbesserung per 2017 für die Stadt Zürich ein Bilanzfehlbetrag zu befürchten. Um dieser Entwicklung entgegenzutreten, hat der Stadtrat die Leistungsüberprüfung 17/0 gestartet mit dem Ziel, im Jahr 2017 kein Defizit mehr vorzuweisen. Mit dem 17/0-Projekt «Baukosten Hochbau und Standards» sollen die Kosten im Hochbau

gesenkt werden. Das Alterszentrum Zürich-Nord ist das erste Vorhaben im Bereich Gesundheitsbauten, das unter der 17/0-Optik speziell überprüft wurde. Das Betriebskonzept und das Raumprogramm wurden überarbeitet. Ergebnis ist eine Reduktion der Flächen um 12,8 Prozent gegenüber dem Raumprogramm Stand November 2013. Mit diesen Einsparungen und mit Konzeptanpassungen ist eine Senkung der Erstellungskosten um 10 Prozent (von 60 auf 54 Millionen Franken) möglich. Alle weiteren Einsparungen und Verbesserungen sind zu dokumentieren und gegenüber dem Stadtrat auszuweisen.

10. Wohnsiedlung

Bedürfnis

Der Bau von neuen Wohnungen durch Baugenossenschaften und die Stadt ist ein seit Jahren bestehendes Legislaturziel. Mit der Annahme der Abstimmung vom 27. November 2011 für die Aufnahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung («Bezahlbare Wohnungen für Zürich») wurde das Anliegen bekräftigt mit dem Auftrag, den Anteil gemeinnütziger Mietwohnungen in Zürich auf einen Drittel zu erhöhen. Im Rahmen der laufenden Legislaturperiode wird der hohe Stellenwert von Raum für vielfältiges, durchmischtes Wohnen für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Zürich betont und auch auf die Möglichkeit der Umsetzung kultureller, sozialer und funktionaler Infrastrukturbedürfnisse Wert gelegt. Zudem sollen die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Quartier sowie der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt werden. Die neue Wohnsiedlung Eichrain soll einen Beitrag dazu leisten.

Raumprogramm

Ausgehend von der sich in Revision befindenden BZO ergibt sich für die Wohnsiedlung eine anrechenbare Geschossfläche von 8400 m². Dem nachstehenden Wohnungsmix sind die Mindestwohnflächen gemäss kantonaler Wohnbauförderung zugrunde gelegt:

Wohnungskategorie	Anzahl etwa	Fläche in m² etwa	Anteil in % etwa
2,5-Zimmer-Wohnungen	13	60	18
3,5-Zimmer-Wohnungen	27	80	37
4,5-Zimmer-Wohnungen	26	95	35
5,5-Zimmer-Wohnungen	8	110	10
Total Wohnen	74		100
Gewerbeflächen	diverse	500	
PP in Tiefgarage	45		
PP im Aussenraum	5		

In der neuen Wohnsiedlung sind zudem Gewerbe- und Atelierflächen eingeplant, mit denen auf die lärmbelastete Situation reagiert werden kann. In das Raumprogramm sollen auch Grosswohnungen (Cluster-Wohnungen) für Ältere und Personen in Ausbildung sowie speziell gedämmte Musikzimmer aufgenommen werden.

Die Wohnsiedlung mit Wohnungen und Gewerbe soll städtebaulich und architektonisch vorbildlich sein. Es werden Wohnungen angestrebt, die einen hohen Gebrauchswert aufweisen. Die Wohnflächen orientieren sich an den Mindestflächen der Wohnbauförderungsverordnung und sollen mit interessanten Grundrissen gleichwohl komfortable Verhältnisse ermöglichen.

Die Ziele einer nachhaltigen Bauweise, wie langfristige Werterhaltung, tiefe Unterhaltskosten, tiefer Energieverbrauch, Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft), sind zu berücksichtigen. Um eine gute Durchmischung zu gewährleisten, soll wie üblich ein Teil der Wohnungen (rund ein Drittel) subventioniert werden. Die Mittel wird der Stadtrat aus dem von den Stimmberechtigten im Jahr 2011 bewilligten Rahmenkredit (Wohnbauaktion) bewilligen. Die Investitionskosten der neuen Wohnsiedlung müssen des-

halb die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung einhalten, wenn möglich sogar unterschreiten.

Ferner werden die Mindestanzahl an Parkplätzen gemäss Parkplatzverordnung 2010 sowie die notwendige Anzahl Zweiradabstellplätze vorgesehen. Die Parkplätze für das Alterszentrum werden wenn möglich in der Anlage der Wohnsiedlung integriert.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Wohnsiedlung besteht die Möglichkeit, den Gemeinschaftsraum in der nahe gelegenen, städtischen Wohnsiedlung Stiglen oder die öffentlich zugänglichen Infrastrukturen im neuen Alterszentrum zu nutzen. Dadurch entstehen Synergien, die sich auf die Auslastung der Gemeinschaftsräume günstig auswirken und den Kontakt unter der Bewohnerschaft der beiden Wohnsiedlungen sowie des Alterszentrums fördern.

Investitionen / Finanzierung

Bei der angenommenen Zahl von 74 Wohnungen mit dem erwähnten Wohnungsmix sowie einer Garagierung ist in etwa mit folgenden (gerundeten) Investitionskosten zu rechnen:

	Fr.
Erstellungskosten Wohnen	29 200 000
Erstellungskosten Gewerbe	2 250 000
Erstellungskosten Anteil Tiefgarage Wohnen	1 800 000
Erstellungskosten PP im Freien	50 000
Zwischentotal	33 300 000
Erstellungskosten Anteil Tiefgarage Alterszentrum	800 000
Total Baukosten netto	34 100 000
Plus 15 % für Unvorhergesehenes und Ungenauigkeitszuschlag	5 100 000
Total Baukosten brutto	39 200 000
Landkosten nach Richtlinien 1965 ¹ (etwa 17 % der Gesamtanlagekosten für freitragende, 11 % für subventionierte Wohnungen)	5 600 000
Total Investitionskosten Wohnsiedlung	44 800 000

¹ Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss STRB Nr. 3251 vom 3. Dezember 1965, analog Landabgaben an gemeinnützige BauträgerInnen

Bei einem Buchwert von Fr. 540.– pro m² und einer Parzellenfläche der Wohnsiedlung von rund 6500 m² ergibt sich ein aktueller Buchwert von Fr. 3 510 000.–. Dieser erhöht sich voraussichtlich noch um den Betrag von etwa Fr. 400 000.– für die Entsorgung von Altlasten auf Fr. 3 910 000.–. Gegenüber dem voraussichtlichen neuen Landwert von Fr. 5 600 000.– entsteht somit ein Buchgewinn von rund Fr. 1 690 000.–, der der Stadtkasse zufällt.

Die Projektierung für die Wohnsiedlung wird im Rechnungskreis Baulandreserven (2026) abgewickelt. Mit der Genehmigung des Objektkredits und dem Baubeginn wird das Projekt in den Rechnungskreis 2031 (Wohnsiedlungen) übertragen.

Die Baukosten und die nachfolgende Bewirtschaftung der Wohnsiedlung belasten den Steu-erhaushalt nicht. Die Wohnsiedlung wird im geschlossenen Rechnungskreis 2031 (Verwaltungsvermögen Wohnsiedlungen) geführt und über kostendeckende Mietzinseinnahmen (Berechnung gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung) finanziert.

Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 2,00 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert ergeben sich voraussichtlich folgende kostendeckende Netto-Mietzinse:

Wohnungskategorie	Wohnflächen etwa	Ø Netto.Mietzins Fr./Mt. (freitragend)	Ø Netto-Mietzins Fr./Mt. (subventioniert)
2,5-Zimmer-Wohnungen	60	1360	
3,5-Zimmer-Wohnungen	80	1630	1290
4,5-Zimmer-Wohnungen	95	1830	1440
5,5-Zimmer-Wohnungen	110	2030	1600
Gewerbefläche	500	285.-/m ² + J.	
PP in Tiefgarage	40	150.-/PP + M	

Anteil Projektierungskosten

Der Projektierungskredit für die Wohnsiedlung setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Wettbewerbskosten Anteil Wohnsiedlung	310 000
Architektur-Leistungen	1 420 000
BauingenieurInnen-Leistungen	340 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	105 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	230 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	40 000
Aufnahmen / Vermessung	40 000
Bauphysik / Akustik	40 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	140 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	65 000
Projektmanagement AHB	290 000
Nebenkosten	290 000
Reserve/Rundung	<u>600 000</u>
Total Projektierungskredit	3 910 000

Vom Projektierungskreditanteil für die Wohnsiedlung werden dem Stadtrat vorab insgesamt Fr. 650 000.– beantragt (Fr. 310 000.– für die Durchführung des Projektwettbewerbs sowie Fr. 340 000.– für Vorarbeiten im Zusammenhang mit dem Vorprojekt und dem Gemeinderat die Erhöhung um Fr. 3 260 000.– auf Fr. 3 910 000.–).

11. Termine

Das Amt für Hochbauten plant, den Projektwettbewerb im offenen Verfahren im Frühling 2014 zu starten. Der Wettbewerbsentscheid wird rund ein Jahr später erwartet, so dass der Objektkredit für das Alterszentrum und die Wohnsiedlung im Frühling 2017 dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten unterbreitet werden kann. Mit dem Baubeginn wird im 4. Quartal 2018 gerechnet. Die Inbetriebnahme ist auf Ende 2021 vorgesehen.

12. Vorteile einer parallelen Projektierung/Realisierung Alterszentrum und Wohnsiedlung

Die gemeinsame Projektierung führt zu Kosteneinsparungen beim Wettbewerbsverfahren (ein Verfahren statt zwei) sowie bei den Planungshonoraren, die mit zunehmender Bausumme prozentual abnehmen. Das Vorgehen garantiert zudem, dass für beide Projekte eine optimale Setzung gefunden und die Parzelle für beide Nutzungen bestmöglich zониert wird.

Die Wohnsiedlung kann ausserdem als Lärmschutzriegel für das Alterszentrum eingesetzt werden, da sie – im Gegensatz zum Alterszentrum – von den Erleichterungen der Praxis «Neue Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum» profitieren kann. Durch verschiedene Massnahmen (wie z. B. die Anordnung der Räume innerhalb der Wohnungen), die beim Alterszentrum aufgrund der kleinen Wohneinheiten nicht möglich sind, können die geltenden Lärmschutzanforderungen einfacher erfüllt werden. Eine solche Lösung für den Lärmschutz

hat massgeblich Einfluss auf den Entwurf des Alterszentrums und ist nur mit einer parallelen Entwicklung und gleichzeitiger Baueingabe für beide Projekte möglich.

Zudem entstehen Nutzungssynergien durch die gemeinsam genutzte Tiefgarage, eventuell auch durch die gemeinsame Nutzung von Gebäudetechnikanlagen. Diese Synergien führen ebenfalls zu Kosteneinsparungen. Ausserdem sind in der Wohnsiedlung 500 m² für Drittnutzungen (z. B. Gewerbe) vorgesehen, die die gegenseitige Belebung auf der Parzelle verstärken werden.

13. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das neue Alterszentrum ist im Aufgaben- und Finanzplan 2014–2017 berücksichtigt. Die Projektierungskosten sind im Budget 2014 der Immobilien-Bewirtschaftung und der Liegenschaftenverwaltung eingestellt.

Gemäss Art. 39 lit. b der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO; AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für einmalige budgetierte neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck von 1 Million bis 2 Millionen Franken. Die Bewilligung des Projektierungskredits von Fr. 1 650 000.– für die Durchführung des Projektwettbewerbs sowie für Vorarbeiten im Zusammenhang mit dem Vorprojekt liegt deshalb in der Kompetenz des Stadtrats. Die Erhöhung des Projektierungskredits auf Fr. 9 850 000.– für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wird dagegen dem Gemeinderat beantragt, der gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) zuständig ist für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Ausarbeitung von zwei Bauprojekten mit Kostenvoranschlag für den Neubau eines Alterszentrums in Zürich-Nord und für eine neue Wohnsiedlung Eichrain wird der vom Stadtrat am 12. März 2014 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 650 000.– um Fr. 8 200 000.– auf Fr. 9 850 000.– erhöht.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Die Motion, GR Nr. 2009/501, der Gemeinderäte Peter Anderegg und Daniel Meier vom 4. November 2009 betreffend Bau eines Altersheims in Zürich-Nord wird als erledigt abgeschrieben.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti