

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 21. Oktober 2020

### **Immobilien Stadt Zürich, Pflegezentrum Bachwiesen, Ersatzneubau Haus A, Quartier Albisrieden, Projektierungskredit**

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

Das 60 Jahre alte Haus A des Pflegezentrums (PZ) Bachwiesen im Quartier Albisrieden, in dem heute 72 Betten betrieben werden, entspricht in Bezug auf Zimmerkomfort nicht mehr dem heute nachgefragten Standard. Es soll durch einen Neubau mit 120 Betten und einem Tageszentrum mit ambulanten Angeboten ersetzt werden.

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von 6,3 Millionen Franken erforderlich, wovon der Vorsteher des Hochbaudepartements zur Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbs bereits eine Kredittranche von Fr. 600 000.– bewilligt hat.

Die Erstellungskosten werden auf rund 61 Millionen Franken (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, ohne Reserven, einschliesslich Provisorien, einschliesslich Mehrwertsteuer) geschätzt. Einschliesslich Reserven ist mit einem Objektkredit von rund 67 Millionen Franken zu rechnen.

#### **2. Ausgangslage**

In den Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ) leben mehrheitlich betagte Menschen, die intensive Pflege und Betreuung sowie ärztliche und therapeutische Behandlung benötigen. Rund 70 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner sind an Demenz erkrankt. Gut die Hälfte von ihnen lebt auf einer auf Demenz spezialisierten Abteilung. Die PZZ führen in der Stadt Zürich acht Pflegezentren und zwölf Pflegewohngruppen mit insgesamt rund 1550 Betten. Zusätzlich zu den Langzeitabteilungen gehören zum Angebot der PZZ Abteilungen für rehabilitative Akut- und Übergangspflege, gerontopsychiatrische Abteilungen sowie eine spezialisierte Abteilung für Palliative Care, Abteilungen für jüngere pflegebedürftige Behinderte und eine Abteilung für Spezialpflege.

Mit ihren ambulanten Angeboten bieten die PZZ verschiedene Dienstleistungen mehrheitlich für pflegebedürftige Menschen an, die zu Hause leben: In der Memory Clinic Entlisberg werden Abklärungen, Diagnosestellung und Beratungen für Menschen mit einer Gedächtnisstörung oder Demenz durchgeführt. Die Gerontologische Beratungsstelle für sozialmedizinische individuelle Lösungen (SiL) ist ein aufsuchendes Abklärungs- und Beratungsangebot für an Demenz erkrankte Menschen. In den vier Tageszentren sind zudem rund um die Uhr therapeutische, individuell gestaltbare ambulante Angebote und Betreuung möglich.

#### **3. Raumstrategie**

Gemäss der Altersstrategie 2035 wird das Angebot der städtischen Alters- und Pflegezentren sowie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) künftig vielfältiger, durchlässiger, vernetzter und sie orientiert sich verstärkt am Bedarf in den Quartieren. Die bestehenden Plätze werden in den städtischen Pflegezentren und Pflegewohngruppen nicht ausgebaut, sondern auf dem Niveau von etwa 1500 Betten gehalten. Demografisch bedingt wird die Komplexität der institutionellen Langzeitpflege eher zunehmen und die spezialisierten Angebote, etwa im Bereich der gerontopsychiatrischen Langzeit- und Demenzpflege, gewinnen weiter an Bedeutung. Der Bedarf nach intermediären Angeboten wie etwa Tages- und Ferienplätzen, die den längeren Verbleib zu Hause unterstützen, wird zunehmen und deren Nutzung muss unterstützt werden.

Mitentscheidend zur Erfüllung des städtischen Versorgungsauftrags und zur wirtschaftlichen Leistungserbringung ist eine moderne Infrastruktur. So verlangt der Markt heute vornehmlich nach flexiblen, zweckmässigen und betrieblich sinnvollen Einbett- und Zweibettzimmern mit eigener Nasszelle. In diesem Zusammenhang zeigt die im Jahr 2020 aktualisierte Raumbedarfsstrategie der PZZ auf, dass vier Pflegezentren in den nächsten zehn Jahren einen dringenden Instandsetzungs- und Anpassungsbedarf aufweisen: das PZ Bachwiesen Haus A, das PZ Entlisberg Haus B, das PZ Käferberg und das PZ Mattenhof Haus B. Als prioritär im Hinblick auf eine Modernisierung wird das Haus A des PZ Bachwiesen eingestuft: Dessen Zimmerkomfort weicht deutlich von den aktuellen Raumstandards ab.

### *Pflegezentrum Bachwiesen – Haus A*

Das PZ Bachwiesen befindet sich im Quartier Albisrieden, in unmittelbarer Nachbarschaft der städtischen Gebäude Schulanlage Freilager (Neubau mit Bezug im August 2022), Gemeinschaftszentrum Bachwiesen und Alterszentrum Mathysweg (Neubau mit Bezug im Juni 2022). Es umfasst aktuell 136 Betten und besteht aus dem Haus A (erbaut 1959 und instandgesetzt 1998, mit 72 Betten) und den 2003 erstellten Gebäuden Haus B (64 Betten) und Mitteltrakt C. In der benachbarten Siedlung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof betreibt das PZ Bachwiesen die Pflegewohngruppe Sunnige Hof mit acht Betten.



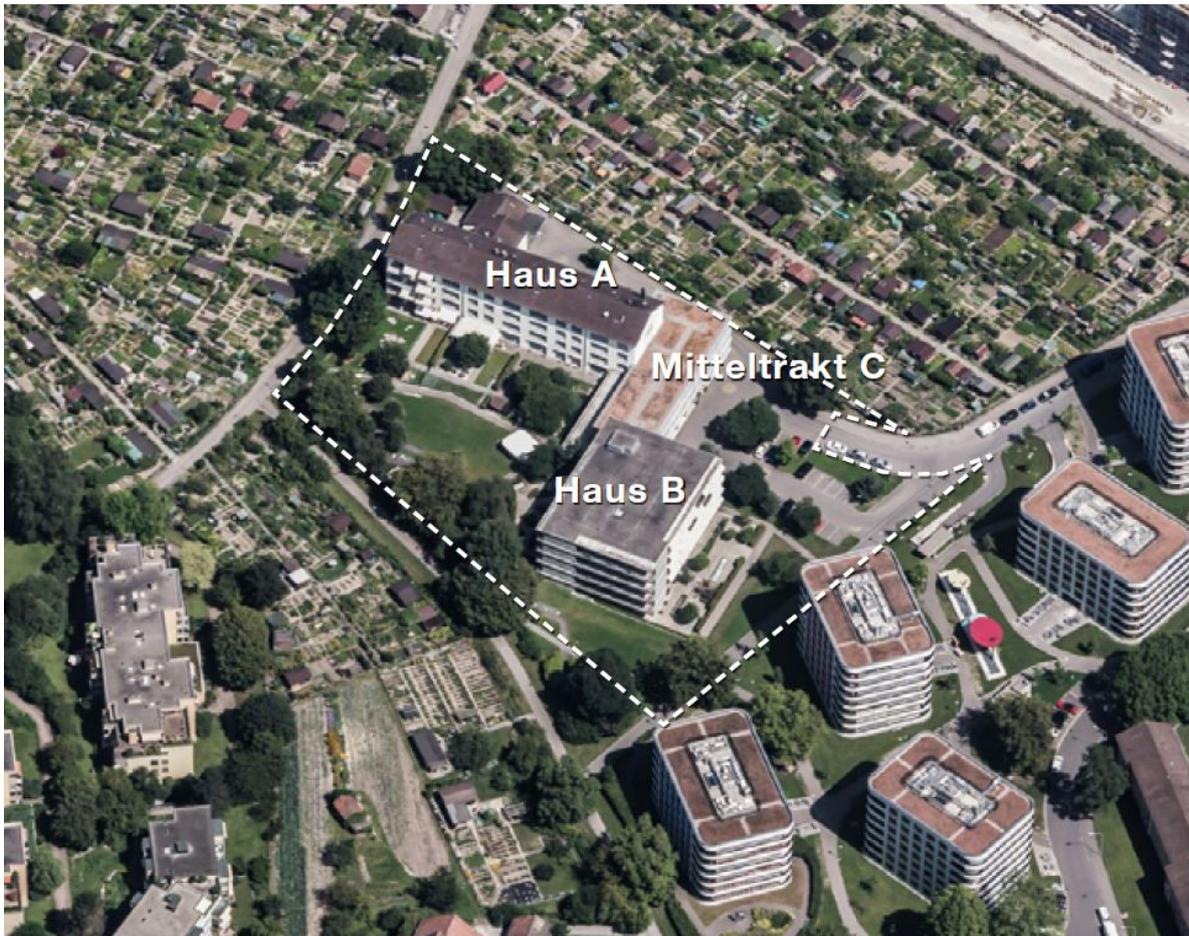
Für das Haus B ist keine Instandsetzung angezeigt. Auch erfüllt es zu einem grossen Teil die Anforderungen der PZZ – dies in Bezug auf Anzahl Betten pro Zimmer, Zimmergrössen, Nasszellen und Aufenthaltsbereiche. Für den Mitteltrakt C ist ebenfalls keine Instandsetzung erforderlich.

Hingegen besteht für das Haus A aus betrieblicher Sicht Handlungsbedarf:

1. Die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen nicht dem Standard (keine direkt aus dem Zimmer zugängliche Nasszellen / total 56 der 72 Betten in Zweier- bzw. Mehrbettzimmern).
2. Die Aufenthaltsbereiche auf den Abteilungen sind knapp.

Geplant ist deshalb ein Ersatzneubau des Hauses A, um die Marktfähigkeit und Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Die Anzahl Betten soll im Gesamtbettenbestand der PZZ leicht ausgebaut werden, um Rochadeplätze für künftige Instandsetzungen zu erhalten und das Grundstück besser auszunutzen. Im Weiteren soll das knappe Angebot an Tagesplätzen links der Limmat durch ein neues Tageszentrum im PZ Bachwiesen mit 15 Plätzen und sechs Betten für Ferienplätze und Nachtaufenthalte ergänzt werden.

Die Möglichkeit, Alterswohnungen der SAW im Projekt zu integrieren, wurde geprüft, in Anbetracht der aufwendigen Erschliessung und der geringen Anzahl möglicher Wohnungen aber nicht weiterverfolgt.



#### 4. Betriebskonzept

Im PZ Bachwiesen werden Personen mit mittlerem bis schwerem Pflegebedarf, die der Langzeitpflege oder Übergangspflege bedürfen, aufgenommen. Der Eintritt erfolgt zum grossen Teil direkt im Anschluss an einen Spitalaufenthalt oder nach einem Aufenthalt in der Übergangspflege. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt in der Langzeitpflege 1,5 Jahre, das Pflegezentrum wird also zum neuen Zuhause dieser Bewohnerinnen und Bewohner. Das Pflegezentrum soll ein offenes Haus mit Ausstrahlung ins Quartier sein, dessen Infrastruktur optimal genutzt wird.

Das Zimmer der Bewohnerin oder des Bewohners ist die private Wohneinheit und dient tagsüber als Aufenthalts- und Ruheraum und nachts als Schlafraum. Von den 120 Betten sollen 80 Prozent in Einenzimmern (19 m<sup>2</sup> ohne Nasszelle) und 20 Prozent in Zweierzimmern (26 m<sup>2</sup>

ohne Nasszelle) realisiert werden. Alle Zimmer sollen über eine eigene Nasszelle verfügen und einen wohnlichen Charakter aufweisen.

Der Wohn-/Essbereich bildet auf der Abteilung das Zentrum der Tagesaktivitäten. Er ist der Hauptaufenthaltsraum für Bewohnerinnen und Bewohner und ist als Wohnküche zu gestalten. In diesem Raum werden die Mahlzeiten serviert und gemeinsam gegessen und es finden diverse Aktivitäten statt. Ein weiterer Aufenthaltsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner dient als Wohnzimmer, für verschiedene Gruppenaktivitäten wie auch als Rückzugsort. Die ideale Abteilungsgrösse beträgt 20 Betten.

Der Eingangsbereich, das auch öffentlich zugängliche Restaurant, weitere allgemein zugängliche Räume und Zonen sowie die Aussenräume bilden weitere Aufenthaltsbereiche der Bewohnerinnen und Bewohner. Gemeinschaftliche Aktivitäten finden in den Gemeinschaftsräumen (Mehrzwecksaal, Restaurant, Aktivierungstherapie, Aussenbereich) statt.

Die Betreuung und Pflege erfolgt individuell und gemäss dem Bedarf des jeweiligen Angebots (Spezialisierung) durch entsprechend ausgebildetes bzw. spezialisiertes Personal. Das Stationszimmer ist die «Schaltzentrale» einer Abteilung, es ist das Arbeitszimmer des Betreuungs- und Pflegepersonals und dient als Büroarbeitsplatz und Besprechungszimmer. Drei Abteilungen mit direktem, ebenerdigen Zugang zu einem weglaufgeschützten Aussenbereich sollen im Haus A für das Angebot «Spezialisierte Abteilungen für Menschen mit Demenz» ausgestaltet werden. Die Räume für den ärztlichen Bereich und die Therapien (Physio-, Ergo- und Aktivierungstherapie) befinden sich grösstenteils im Haus B und erfordern eine punktuelle Ergänzung im Haus A.

Im Tageszentrum werden für Menschen, die zu Hause gepflegt werden, sowie für deren Angehörigen flexible, individuell gestaltbare ambulante Angebote (einschliesslich Nacht- und Ferienaufenthalt) angeboten, die es den Betroffenen ermöglichen, möglichst lange zu Hause leben zu können. Die Gäste des Tageszentrums werden darin unterstützt, vorhandene Fähigkeiten zu erhalten und zu fördern sowie soziale Kontakte zu pflegen. Der Zugang zu einem weglaufgeschützten Aussenbereich ergänzt die Aufenthaltsräume im Innern des Tageszentrums.

Mit dem benachbarten Alterszentrum Mathysweg werden nach der Wiederöffnung des Alterszentrums regelmässig gemeinsame Aktivitäten durchgeführt und weitere Synergien genutzt. Die unterschiedlichen Angebote des Pflegezentrums Bachwiesen und des Alterszentrums Mathysweg verstärken die Durchlässigkeit der Pflege- und Betreuungsangebote im Quartier.

## 5. Raumprogramm

Das vorliegende Raumprogramm mit einer Nutzfläche von rund 6500 m<sup>2</sup> dient als Grundlage für den Projektwettbewerb:

Individualbereich BewohnerInnen	Anzahl	m <sup>2</sup> / Raum	Total (m <sup>2</sup> )
Einerzimmer inkl. Nasszelle	96	24	2304
Zweierzimmer inkl. Nasszelle	12	31	372
Wohn-/Essbereich mit Küche	12	45	540
Aufenthaltsraum / Stübli	6	25	150
Stationszimmer	6	15	90
Medikamentenräume, Ausguss, Lager, Speisewagen		2–15	348
Toiletten (Personal, BesucherInnen)			72

<b>Dienstleistungsbereich inkl. Administration</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>
Raum RaucherInnen	1	15	15
Restaurant (Vergrösserung)	1	50	50
Andachtsraum	1	30	30
Kühlraum	1	15	15
Büro Administration	2	20	40
Sitzungszimmer	8	15–60	195
Toiletten			16

<b>Therapiebereich</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>
Medizinische Therapien	2	30–60	90
Büro Therapien	2	25	50

<b>Tageszentrum</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>
Einerzimmer inkl. Nasszelle	2	24	48
Zweierzimmer inkl. Nasszelle	2	31	62
Ruheraum	1	30	30
Wohn-/Essbereich mit Küche	1	65	65
Aktivierungstherapie	1	30	30
Garderobe, Speisewagen	2	2/6	8
Toiletten			14

<b>Betriebs- und Technikbereich</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>
Küche	1	220	220
Waschküche	1	250	250
Büro Leitung Verpflegung	1	20	20
Reinigungsraum, Wäscheausgabe	2	15/40	55
Garderoben	4	12–127	180
Ruheraum	2	20	40
Entsorgung	1	50	50
Werkstatt	1	80	80
Lager	3	30–420	560
Effektenlager BewohnerInnen	1	100	100
Technikräume (Heizung, Lüftung, Sanitär usw.)			320
Toiletten			9

## 6. Gegenstand der Projektierung

Auf Basis der Machbarkeitsstudie (MBS) des Amtes für Hochbauten (AHB) vom 5. Juni 2019 soll das Haus A des PZ Bachwiesen durch einen Neubau mit sieben Vollgeschossen und 120 Betten (Variante 1) ersetzt werden. Pro Geschoss ist so eine Station mit der idealen Grösse von 20 Betten realisierbar. Um das heute knappe Angebot an Tagesplätzen links der Limmat zu ergänzen, ist im Neubau ausserdem ein Tageszentrum mit ambulanten Angeboten vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich in der öffentlichen Zone Oe3. Die Häuser A und B sowie der Mitteltrakt C sind in einer Arealüberbauung zusammengefasst; es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 25 m. Zudem müssen Bauten und Umgebung die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung i. S. v. § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1)

erfüllen. Die erlaubte Ausnutzung des Grundstücks ist mit dem vorgesehenen Raumprogramm nicht ausgeschöpft: Es besteht eine Reserve von rund 2100 m<sup>2</sup> (anrechenbarer) Geschossfläche. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 11 059 m<sup>2</sup>, wovon 40 m<sup>2</sup> zum Gewässerraum des Albisrieder Dorfbachs zählen.

### **6.1 Anforderungen an Gebäude und Umgebung**

Der Ersatzneubau Haus A soll ein kompaktes Volumen aufweisen und zugunsten der Parkanlage möglichst wenig Grundfläche einnehmen. Im Erdgeschoss sind mit direktem Zugang zum Aussenraum möglichst viele Publikums- und Betriebsräume sowie Demenzstationen anzuordnen. Das Haus soll über den bestehenden Haupteingang gut erschlossen werden.

Der 2003 erstellte Mitteltrakt C ist zu erhalten, die Erschliessung der Räume in das Haus B ist sicherzustellen.

Die Bedürfnisse von Bewohnerschaft und Betrieb werden sich in den nächsten Jahrzehnten verändern und weiterentwickeln. Das Gebäude soll daher eine möglichst flexible Grundrissstruktur aufweisen. Die Planung soll lebenszyklusorientiert erfolgen, damit die späteren Betriebs- und Unterhaltskosten tief ausfallen. Bezüglich Bau und Betrieb wird eine ausgeglichene CO<sub>2</sub>-Bilanz angestrebt, die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind kosten- und nutzenoptimiert umzusetzen. Zentral sind ein möglichst tiefer Energieverbrauch und eine effiziente Bewirtschaftung. Das Gebäude soll gemäss den Minergie-Eco-Baustandards geplant werden. Den Themen Bauökologie und Gesundheit wird in Anbetracht der sensiblen Bewohnerschaft besondere Beachtung geschenkt und das Gebäude muss durchgehend hindernisfrei gestaltet sein. Massnahmen zur Hitzeminderung sind, wo möglich und sinnvoll, anzuwenden, ebenso ist ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz mit architektonischen Mitteln vorgesehen. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage im Eigenverbrauchsmodell zu planen, vorzugsweise in Kombination mit einer ökologisch wertvollen extensiven Dachbegrünung.

Grosse Wohn- und Gewerbeüberbauungen in der Nachbarschaft des PZ Bachwiesen haben die urbane Prägung des Letzigebiets in den letzten Jahren verstärkt, weshalb der sorgfältigen Gestaltung von qualitätsvollen Grünräumen eine erhöhte Bedeutung zukommt. Die Umgebungsgestaltung des PZ soll an die angrenzenden Freiraumstrukturen des GZ Bachwiesen und der Schulanlage Freilager anknüpfen und die Bedürfnisse von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie der Öffentlichkeit aufnehmen.

### **6.2 Energieverbund Freilager**

Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) plant einen Energieverbund im Gebiet Freilager. Der Verbund wird die Schulanlagen Freilager und Untermoos, das Alterszentrum Mathysweg und das PZ Bachwiesen mit Wärmeenergie versorgen. Der Anschluss des PZ Bachwiesen ist Ende 2021 vorgesehen.

### **6.3 Projektwettbewerb**

Das AHB führt im Auftrag von Immobilien Stadt Zürich einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch, um den besten Projektvorschlag für den Ersatzneubau Haus A zu erhalten.

### **6.4 Provisorien**

Für die Ausführungsphase der Bauarbeiten sind zur Sicherstellung eines störungsfreien Betriebs der Häuser B und C Provisorien für Küche, Lagerräume und weitere Betriebsräume vorzusehen.

## 7. Kosten

Für die Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbs hat der Vorsteher des Hochbaudepartements am 30. Juli 2020 mit Verfügung Nr. 200384 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 600 000.– bewilligt. Um im Anschluss an den Wettbewerb das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 6,3 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	<b>bewilligt 30.7.2020</b>	<b>Erhöhung</b>	<b>Total</b>
Wettbewerb / Planerwahlverfahren	600 000		600 000
Architektur-Leistungen		2 401 000	2 401 000
BauingenieurInnen-Leistungen		274 000	274 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen		268 000	268 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen		628 000	628 000
Voruntersuchungen Baugrund / Geologie		66 000	66 000
Aufnahmen / Vermessung		66 000	66 000
Bauphysik / Akustik		27 000	27 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen		149 000	149 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse		171 000	171 000
Projektmanagement AHB		553 000	553 000
Nebenkosten		558 000	558 000
Reserve/Rundung		539 000	539 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>600 000</b>	<b>5 700 000</b>	<b>6 300 000</b>

Die Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens werden auf rund 61 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, einschliesslich Provisorien, ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer). Einschliesslich Reserven wird mit einem Objektkredit von rund 67 Millionen Franken gerechnet.

## 8. Termine

Abschluss Wettbewerb	3. Quartal 2021
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	1. Quartal 2024
Volksabstimmung	1. Quartal 2025
Baubeginn	4. Quartal 2025
Bezug	1. Quartal 2029

## 9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 berücksichtigt. Den Budgetkredit für das laufende Jahr hat der Gemeinderat mit der I. Serie der Nachtragskredite 2020 genehmigt. Die Ausgaben sind im Budgetantrag 2021 enthalten.

Die Erhöhung des Projektierungskredits auf 6,3 Millionen Franken ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau des Hauses A des Pflegezentrums Bachwiesen, Quartier Albisrieden, werden zusätzliche Projektierungsausgaben von Fr. 5 700 000.– bewilligt. Damit erhöht sich der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 200384 am 30. Juli 2020 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 600 000.– auf Fr. 6 300 000.–.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**