

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 27. Februar 2019

Immobilien Stadt Zürich, Amtshaus Walche, Instandsetzung, gebundene Ausgaben, räumliche Optimierungen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Das 1932/33 erstellte Amtshaus (AH) Walche wird einer umfassenden Instandsetzung unterzogen. Das Gebäude wird zudem um ein Dachgeschoss aufgestockt, um den gestiegenen Platzbedarf der Verwaltung zu decken und die Ausnutzungsziffer gemäss Bau- und Zonenordnung auszuschöpfen. Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage für den Eigenbedarf installiert. Die Flächen der Wache Zentrum für die Sanität von Schutz & Rettung (SRZ) im Erd- und Untergeschoss werden erweitert, ebenso die Personalcafeteria.

Da die Arbeiten nicht bei laufendem Betrieb ausgeführt werden können, werden alle Arbeitsplätze ausgelagert. Die Wache Zentrum erhält während der Bauzeit ein Provisorium auf einer Pfahlkonstruktion in der Limmat mit Anbindung an die Fahrzeughalle im AH Walche, die während der Instandsetzung in Betrieb bleibt. Das Labor von Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ) wird im Verwaltungszentrum (VZ) Eggbühlstrasse eingerichtet (siehe auch GR Nr. 2017/206). Die Büroarbeitsplätze werden in stadteneigene Liegenschaften ausgelagert, hauptsächlich ebenfalls in das VZ Eggbühlstrasse.

Die Erstellungskosten des Bauvorhabens belaufen sich auf 75,972 Millionen Franken. Der Gesamtkredit (einschliesslich Reserven) beträgt 87,368 Millionen Franken. Davon entfallen 72,744 Millionen Franken als gebundene Ausgaben auf die Instandsetzungsarbeiten, für deren Bewilligung der Stadtrat zuständig ist. Im Weiteren wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von 14,624 Millionen Franken für die Aufstockung, die Erweiterung der Wache Zentrum sowie der Personalcafeteria, die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage und weitere Optimierungen beantragt.

2. Ausgangslage

1932/33 erstellte der Architekt Wilhelm Pfister-Picault das AH Walche. Das Gebäude umfasst auf zwei Untergeschossen (UG), dem Erdgeschoss (EG) und vier Obergeschossen (OG) eine Nutzfläche von rund 8200 m². Die klare Gebäudestruktur mit Kern, Innenhöfen und umlaufendem Erschliessungskorridor ist bis heute spürbar. Vom ursprünglichen Innenausbau sind neben den Eingängen noch einige Linolbodenflächen sowie teilweise die Bürotüren in den Korridoren und die Einbauschränke in den Büros erhalten geblieben. Der Gebäudekörper mit der regelmässigen Fassade ist in seiner äusseren Erscheinung bis heute original erhalten. Das baukulturell wertvolle Gebäude ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen.

Beim Erstbezug waren, neben der städtischen Gewerbeschule für Mädchen, eine Polizeiwache und Teile der städtischen Verwaltung (u. a. Wohlfahrtsamt, Tiefbauamt und Strasseninspektorat) im Gebäude untergebracht. Bereits 1939 wurde anstelle der Polizeigarage eine Sanitätswache eingebaut. Weitere Nutzungsänderungen folgten. Heute wird das AH Walche vom Gesundheits- und Umweltdepartement (Departementssekretariat, Pflegezentren Stadt Zürich, Städtische Gesundheitsdienste, Alterszentren Stadt Zürich und UGZ) sowie von der Wache Zentrum für die Sanität von SRZ (Wache für Rettungs- und Verlegungstransporte im 24-Stunden-Betrieb) belegt.

2.1 Baulicher Zustand

Das über 80-jährige Gebäude wurde bislang nie umfassend instandgesetzt. Einzelne dringende Instandhaltungsmassnahmen wurden in den vergangenen Jahren bei Bedarf ausgeführt. 2012/13 wurde wegen der konstanten Überhitzung des Gebäudes der Sonnenschutz ergänzt und erneuert.

Seit einigen Jahren hat sich abgezeichnet, dass eine Gesamtinstandsetzung des AH Walche unumgänglich ist. Da diese Arbeiten nicht bei laufendem Betrieb erfolgen können, mussten sie mangels Rochadeflächen für die rund 300 Arbeitsplätze verschoben werden.

Mit dem Bezug des VZ Eggbühlstrasse in Zürich-Nord (GR Nr. 2017/206) bietet sich die Möglichkeit, das AH Walche weitgehend zu räumen. Die anstehenden Instandsetzungsarbeiten lassen sich in einem Gesamtpaket mit den damit verbundenen wirtschaftlichen und bauleistungsrechtlichen Vorteilen zusammenfassen. Die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes soll für weitere 30 Jahre sichergestellt werden.

Viele Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht oder sind schadhaft:

- Die Dämmung der Gebäudehülle ist ungenügend.
- Bei der Wache Zentrum kommt es an der Nordost-Fassade häufig zu Wassereintritten.
- Der Innenausbau (Bodenbeläge, Wandoberflächen, Decken, Beleuchtung) ist veraltet.
- Der Wasser- und Stromverbrauch ist überdurchschnittlich hoch.
- Es wurden diverse Schadstoffvorkommen in der Gebäudesubstanz festgestellt.
- Die Liftanlagen erfüllen teilweise die Sicherheitsanforderungen nicht.
- Die Gebäudetechnik hat in vielen Teilen die Lebensdauer überschritten oder entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik:
 - Die Wärmeverteilung (Rohleitungsnetz und Heizkörper) ist in einem schlechten Zustand.
 - Für die Gebäudeautomationssysteme sind keine Ersatzteile mehr verfügbar.
 - Die Lüftungsanlagen entsprechen keiner klaren baulichen Struktur und sind aus energetischer Sicht in einem schlechten Zustand.
 - Die WC-Anlagen sind veraltet.
 - Die Trinkwassernetze entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an die Hygiene.
 - Das Grundleitungsnetz im Gebäude ist in einem schlechten Zustand.
 - Die Elektroinstallationen sind veraltet. Stillgelegte Leitungen wurden in der Vergangenheit nicht zurückgebaut.

Der Stadtrat hat am 28. Oktober 2015 für die Ausarbeitung des Bauprojekts einen Projektierungskredit in der Höhe von 5,6 Millionen Franken bewilligt (STRB Nr. 921/2015).

2.2 Büroarbeitsplätze

Im Rahmen der Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten wird derzeit durch Immobilien Stadt Zürich (IMMO) eine Rochadeplanung erstellt. Darin werden die Instandsetzungen der grossen Amtshäuser und Verwaltungszentren abgebildet. Die Rochadeplanung wird voraussichtlich 2019 abgeschlossen sein, darin wird u. a. festgehalten, welche Nutzenden nach Abschluss der Bauarbeiten in das AH Walche einziehen werden. Die Arbeitsplätze werden nutzungsneutral geplant und eingerichtet, ausgenommen sind die Arbeitsplätze der Wache Zentrum für die Sanität im EG und 1. UG.

Das Bürokonzept «worksmart@zürich» wird gemäss STRB Nr. 118/2018 in den städtischen Verwaltungsgebäuden umgesetzt. Pro Vollzeitäquivalent stehen 0,9 Arbeitsplätze zur Verfügung. Die Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz beträgt maximal 12,5 m². Mit worksmart@zürich werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Büroflächen bzw. Arbeitsplätze lassen sich optimal nutzen und werden besser ausgelastet.
- Reorganisationen sind ohne bauliche Massnahmen möglich, es finden lediglich Umzüge der Arbeitsmittel statt.
- In der mobil-flexiblen Arbeitsumgebung werden Austausch, Begegnung und Vernetzung gefördert und die Mitarbeitenden können ihr Leistungspotenzial besser entfalten.
- Die technische Infrastruktur wird je nach Anforderung der Tätigkeit gewählt und unterstützt zeitgemässe Arbeitsformen.

Das Angebot an unterschiedlichen Räumen und Arbeitsplätzen wird für die Mitarbeitenden mit worksmart@zürich deutlich verbessert. Die Auswahl an verschiedenen Arbeitsplätzen kommt den individuellen Bedürfnissen der Mitarbeitenden, deren Funktionen, Aufgaben und Tätigkeiten entgegen. Zusatzangebote wie Team-, Fokus- oder Begegnungszonen tragen zu einem höheren Komfort am Arbeitsplatz und zu einer höheren Flexibilität bei. Physische Ablagen werden minimiert und wenn nötig zentral und für Teams als gemeinsame Ablage umgesetzt.

Die Umsetzung von worksmart@zürich wird durch Human Resources Management (HRZ) gemäss Change Management-Konzept begleitet. Die Ausstattung der IT-Arbeitsplätze folgt den «Empfehlungen bezüglich ICT für das mobil-flexible Arbeiten» von Organisation und Informatik (OIZ) mit der notwendigen Hard- und Software.

2.3 Zonenkonzept und Raumprogramm Büroarbeitsplätze

Das AH Walche ist das erste grosse Verwaltungsgebäude, in dem worksmart@zürich umgesetzt wird. Der Umsetzungsperimeter erstreckt sich vom EG bis 5. OG.



- Teamzone (nonterritoriale Arbeitsplätze)
- Einzel- und/oder Mehrplatzbüro (territoriale Arbeitsplätze)
- Grosser Fokusraum
- Kleiner Fokusraum
- Sitzungszimmer
- Offene Kommunikation
- Serviceraum
- Bürotechnikraum
- Lockerraum
- Reinigungsraum

Zonenkonzept AH Walche (1.–4. OG, 5. OG leicht abweichend)

Teamzone. Die Teamzonen sind mit nonterritorialen Büroarbeitsplätzen möbliert und die Arbeitsplätze sind keinem Mitarbeitenden spezifisch zugewiesen. Die zentrale Teamablage befindet sich in den jeweiligen Wandschränken.

Einzel- und/oder Mehrplatzbüros. In diesen Büros sind die Arbeitsplätze einem Mitarbeitenden (territorialer Büroarbeitsplatz) zugeteilt und verfügen über rückwärtigen Stauraum. Für einen Naharchivbedarf stehen die Wandschränke zur Verfügung.

Grosser Fokusraum. Dieser Raum wird sowohl als abteilungsinterner Sitzungsraum wie auch als Projektraum genutzt.

Kleiner Fokusraum. Die kleinen Fokusräume stehen allen Mitarbeitenden der jeweiligen Organisationseinheit für kurzes, konzentriertes und ungestörtes Arbeiten und für Besprechungen zu zweit zur Verfügung.

Sitzungszimmer. Die Sitzungszimmer sind zwischen den beiden Treppenhäusern angeordnet. Im 1. und 4. OG sind einige der Sitzungszimmer durch Falttrennwände abgetrennt und lassen sich somit zu grösseren Sitzungszimmern zusammenführen.

Offene Kommunikation. Die offene Kommunikation kann als Treffpunkt für kurze Gespräche, als Rückzugsort für Aktenstudium oder als Raum für Pausen genutzt werden.

Serviceraum. Die Serviceräume – auch Teeküchen genannt – sind mit einer Kaffeemaschine, Kühlschrank, Wasserspender und Geschirrspüler ausgestattet.

Bürotechnikraum. Pro Geschoss sind zwei Bürotechnikräume – auch Kopierraum genannt – eingeplant. Diese werden mit Multifunktionsgerät (Drucker), Akten-Entsorgungsbehälter, Schrank für Büromaterial und den Postfächern der jeweiligen Organisationseinheit eingerichtet.

Lockerraum. Pro Mitarbeitenden mit einem nonterritorialen Arbeitsplatz wird ein Locker (abschliessbares Stauraumfach) auf dem Geschoss der jeweiligen Organisationseinheit zur Verfügung gestellt.

Gastarbeitsplätze. Die Gastarbeitsplätze des Amtshauses sind neben der Personalcafeteria angeordnet. Damit haben externe städtische Mitarbeitende die Gelegenheit, zwischenzeitlich im AH Walche zu arbeiten, sofern diese Arbeitsplätze frei sind.

Sanitäts-, Still- und Ruheraum. Dieser Multifunktionsraum erfüllt die Anforderungen an einen Sanitäts- und Ruheraum. Zudem ist die Einrichtung so konzipiert, dass Eltern ihre Kleinkinder dort versorgen können.

Im Raumprogramm sind maximal 403 Büroarbeitsplätze vorgesehen:

Geschoss	Nutzung	Anzahl Arbeitsplätze
5. OG	Unbekannt	60
4. OG	Unbekannt	78
3. OG	Unbekannt	86
2. OG	Unbekannt	84
	Weibeldienst*	1
1. OG	Unbekannt	82
EG*	Loge*	1
	Hauswartung*	2
	Personalcafeteria*	1
	Gastarbeitsplätze	8
Total		403

* Büroarbeitsplätze, die nach betriebsspezifischen Bedürfnissen möbliert sind.

2.4 Wache Zentrum für die Sanität

SRZ vereint in ihrer Dienstabteilung alle nicht polizeilichen Organisationen, die im Alltag wie auch in ausserordentlichen Lagen rund um die Uhr zum Schützen und Retten von Menschen, Tieren, Sachwerten und der Umwelt im Einsatz stehen. Der Bereich Sanität von SRZ unterhält drei Wachen (Zentrum, Flughafen, Triemli). Die Wache Zentrum im AH Walche ist die grösste Wache (135 Mitarbeitende und mehr als 30 Auszubildende, 16 Fahrzeuge) und wird als 24-Stunden-Betrieb geführt. Sie versorgt die Innenstadt sowie das gesamte Gebiet rechts der Limmat bis hinter den Milchbuck. Der Wache Zentrum sind zudem Logistikflächen im Milchbucktunnel mit Spezialeinsatzmitteln für den Katastrophenfall betrieblich zugeordnet.

Eine besondere Rolle kommt der Wache Zentrum bei den zahlreichen Grossanlässen in der Innenstadt zu. Zudem hat der Standort der Wache Zentrum eine Schlüsselrolle im Notarztsystem, das zusammen mit dem Universitätsspital, dem Stadtspital Triemli, dem Spital Limmattal und der REGA betrieben wird.

In der wachsenden Stadt nimmt auch der Bedarf nach Rettungs- und Verlegungsdienstleistungen zu. Mit der Standortstrategie von SRZ, die voraussichtlich im Frühling 2019 dem Gemeinderat vorgelegt wird, soll auch in Zukunft ein qualitativ hochstehendes Angebot an Rettungs- und Verlegungsdienstleistungen gewährleistet werden. Die Wache Zentrum für die Sanität am Neumühlequai spielt dabei eine zentrale Rolle. Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, benötigt die Wache Zentrum mehr Raum für ihre wachsende Anzahl Mitarbeitende und Fahrzeuge.

2.5 Raumprogramm Wache Zentrum

Das Raumprogramm der Wache Zentrum sieht Folgendes vor (ohne Nebenräume und Verkehrswege):

Nutzung	Anzahl Räume	Total m ² GF
Fahrzeughalle 1	1	265
Fahrzeughalle 2	1	645
Betriebstechnische Anlagen	4	95
Retablierung und Medikamentenlager	2	60
Diverse Lager	5	135
Garderoben	5	195
Aufenthalt und Verpflegung	1	75
Relax- und Ruheräume	7	175
Büros	14	360
Sitzungszimmer	2	70
Fokusraum	1	10
Offene Kommunikation	2	50
Lernwerkstatt / Mediathek	1	75
Serviceraum (Kopierapparat, Post)	3	25
Raucherraum	1	15
Total	50	2250
Aussenparkplätze für Schichtmitarbeitende	8	

2.6 Personalcafeteria

Als 1974 das Hotel Marriott (damals: Hotel Zürich) erstellt wurde, wurden das Hotel und das Amtshaus mit einem zweigeschossigen Bau verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage im UG wird gemeinsam genutzt. Seit 2007 wird im EG des Annexbaus eine Personalcafeteria mit 58 Sitzplätzen geführt. Mit der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen wird die Personalcafeteria stärker genutzt als ursprünglich konzipiert, was zu Kapazitätsengpässen führt. Zudem beklagen sich die Mitarbeitenden im AH Walche über Geruchsemissionen. Um die aktuell geltenden behördlichen Auflagen zu erfüllen, müssen diverse Massnahmen ausgeführt werden.

Die Erneuerung und gleichzeitige Vergrößerung der Personalcafeteria ist notwendig: Neu sollen rund 90 Innen- und Aussensitzplätze angeboten werden.

2.7 Tiefgarage

Die Tiefgarage des AH Walche befindet sich im 2. UG. Für betriebsnotwendige Fahrzeuge stehen 15 Parkplätze zur Verfügung.

Um für die Zukunft der Elektromobilität gerüstet zu sein, werden Ladepunkte für Elektroautos vorbereitet.

3. Bauprojekt

Sämtliche Massnahmen werden unter Einbezug der städtischen Denkmalpflege geplant und ausgeführt. Das Erscheinungsbild der Fassaden, Dächer und Dachaufbauten muss erhalten bleiben.

Das von der ARGE Meili, Peter & Partner Architekten AG, Zürich, und der HSSP AG, Zürich, ausgearbeitete Projekt sieht die Gesamtinstandsetzung und bauliche Anpassungen des AH Walche vor.

Die wesentlichen baulichen Massnahmen sind:

- Gesamtinstandsetzung und Aufstockung der Bürostruktur, Erweiterung der Personalcafeteria, Flächenerweiterung der Wache Zentrum für die Sanität
- Energetische Massnahmen an der Gebäudehülle
- Umsetzung von Brandschutzmassnahmen und der hindernisfreien Erschliessung
- Erneuerung der Gebäudetechnik
- Provisorium Wache Zentrum für die Sanität

3.1 Instandsetzung (Gebundene Ausgaben)

Gebäudehülle. Zur energetischen Verbesserung werden die Aussenwände und die Dachflächen von innen gedämmt und die Fenster durch dreifachverglaste Holzfenster ersetzt. Mit den Massnahmen an der Gebäudehülle und einer ökologischen Materialwahl kann der Minergie-ECO-Standard erreicht werden.

Die Fassade, bestehend aus Putz und Kunststeinfenstereinfassungen, wird gereinigt, ausgebessert und gestrichen.

Innenausbau. Die heute bestehende räumliche Struktur aller Bürogeschosse setzt sich aus einer äusseren Bürozone, einem umlaufenden Erschliessungskorridor und einer innenliegenden Kernzone zusammen (siehe auch Zonenkonzept im Abschnitt 2.3). Aus denkmalpflegerischen Gründen bleibt die Grundstruktur der Geschosse erhalten. Um dennoch die heutigen Anforderungen an den Schallschutz zu erfüllen, müssen die Geschosse auf Rohbau zurückgebaut werden.

Die Bürostruktur wird für die optimale Nutzungsflexibilität in Leichtbauweise auf dem bestehenden Geschossraster erstellt. Entlang der Fassade Neumühlequai werden die Korridore für eine bessere Orientierung und Belichtung zur Fassade hin erweitert. In der Kernzone, zwischen Büro- und Besprechungszonen, werden die Neben- und Fokusräume untergebracht. Die beiden Korridore werden jeweils bei den Lichthöfen miteinander verbunden. Die Glasbausteinböden von drei Lichthöfen werden freigelegt, wodurch wieder Tageslicht in die Fahrzeughalle von SRZ gelangt. Die fest eingebauten Schrankelemente werden grösstenteils ersetzt. Akustikdecken mit abgehängten Leuchten in den Bürozonens sowie demontierbare Deckenpaneele in den Korridorbereichen werden minimal abgehängt, um die gebäudetechnischen Installationen verdeckt führen zu können. Es wird ein Linoleumboden verlegt.

Wache Zentrum. Die Räume im EG und 1. UG werden wegen des zusätzlichen Platzbedarfs der Gebäudetechnik neu angeordnet. Das Mobiliar wird mehrheitlich ersetzt.

Personalcafeteria. Die Küchenzeile wird durch eine Regenerierküche ersetzt. Um den heutigen Auflagen zu entsprechen, werden das Getränkelager, die Personalgarderoben und die sanitären Einrichtungen angepasst. Die notwendigen Lager- und Entsorgungsflächen werden im EG und 2. UG eingerichtet.

Energie- und Gebäudetechnik

Heizung. Als Hauptenergieträger wird Fernwärme über das Fernheiznetz der ETH Zürich bezogen. Zudem wird die Abwärme der Kälteerzeugung im Winter für die Gebäudeheizung und im Sommer zur Brauchwarmwassererzeugung genutzt. Die Wärmeverteilung, zum Grossteil Heizkörper, wird komplett ersetzt. In den Fahrzeughallen von SRZ werden Umluftheiz- und -kühlgeräte eingesetzt. Das 1. UG wird gemäss den Anforderungen der kantonalen Heilmittelkontrolle für die Lagerung von Medikamenten mit Heiz-Kühl-Decken ausgestattet.

Kälte. Die Kälteerzeugung und -verteilung sowie -abgabe wird durch eine hocheffiziente Anlage ersetzt, die den Primärenergieverbrauch auf das minimal Notwendige reduziert. Eine aktive Kühlung ist lediglich in den Elektro- und USV-Räumen sowie im Medikamentenlager der Wache Zentrum vorgesehen.

Lüftung. Die Lüftungsanlagen werden ersetzt und auf zwei Zentralen aufgeteilt. In Kombination mit der Kälteanlage ist die Lüftungsanlage der Personalcafeteria im 2. UG untergebracht. Die anderen Lüftungs- und Kälteanlagen werden in der Technikzentrale auf dem Dach bzw. in der Aufstockung platziert. Die Anlagen verfügen über eine hocheffiziente Wärmerückgewinnung und sind mit Fortluftbefeuchtung versehen. Mit der Kühlung der Fortluft und der Übertragung der Kühlenergie über das Wärmerückgewinnungssystem an die Zuluft können die sommerlichen Behaglichkeitsparameter ohne mechanische Kühlung im Bestand eingehalten werden.

Sanitär. Sämtliche sanitären Anlagen und Apparate sowie die Kaltwasserzuleitung werden ersetzt. Die Schmutzwasser-Grundleitungen werden wo nötig instand gesetzt, teilweise verlegt oder ersetzt. Die Entwässerung wird erneuert. Die Waschanlage der Wache Zentrum wird durch eine Portalwaschanlage ersetzt.

Elektro. Die Anlagen für die Energieverteilung und -messung sowie die Beleuchtung werden komplett ersetzt. Die Brandmelde- und Kommunikationsanlagen sowie die Sicherheitsinstallationen werden erneuert.

Notstromversorgung. Die Wache Zentrum wird umfassend mit einer Notstromversorgung ausgestattet, die einerseits an das «Reservenetz City ewz» angeschlossen ist, andererseits für die Stromversorgung der wichtigsten Komponenten im Falle eines Blackouts mit einem Generator in der Technikzentrale verbunden ist.

Aufzugsanlagen. Von den vier Aufzügen werden zwei durch behindertengerechte ersetzt und bis zur Aufstockung (und in das 2. UG) erweitert (siehe Abschnitt 3.2). Einer der Personenlifte wird rückgebaut und der Liftschacht als Lüftungsschacht genutzt.

Gebäudeautomation. Das Gebäudeautomationssystem für die Regulierung und Steuerung, Überwachung und Monitoring der HLKSE-Anlagen wird ersetzt.

Erdbebensicherheit. Die Erdbebenertüchtigung erfolgt durch die Erstellung zweier Liftschachtwände in Stahlbeton sowie durch den Einbau von sechs Stahlfachwerken in die bestehende Stahltragstruktur.

Schadstoffe. Die verschiedenen Schadstoffe, vornehmlich gebundener Asbest, werden vorschriftsgemäss rückgebaut und entsorgt.

Kunst und Bau. Die Reliefdarstellungen der Türstürze und -gewände bei den Eingängen an der Walchestrasse (von Otto Schilt) sind während der Instandsetzungsarbeiten zu schützen. Die Kunst-und-Bau-Arbeit von Zilla Leutenegger aus dem Jahr 2008, die im Zuge des Einbaus der Personalcafeteria als sandgestrahlte Fensterglasapplikation entstanden ist, wird rückgebaut und durch herkömmliche Fenster ersetzt.

Provisorium Wache Zentrum für die Sanität

Sämtliche Anforderungen zur Aufrechterhaltung eines sicheren und unterbrochlosen 24-Stunden-Betriebs von Rettungs- und Verlegungsdienst während der Bauzeit können mit einem dreigeschossigen Provisorium, das auf einer Pfahlkonstruktion in der Limmat steht, gewährleistet werden. Platziert wird es gegenüber des AH Walche am Neumühlequai. Die markante Kastanienallee kann dabei erhalten werden. Aus statischen und verkehrstechnischen Gründen ist eine Auslagerung der Rettungsfahrzeuge nicht möglich. Der Standort des Provisoriums steht deshalb in zwingender Abhängigkeit zu den Fahrzeughallen im AH Walche. Neben den Fahrzeugen werden weiterhin auch die Retablierungsräume und das Hochregallager im 1. UG des AH Walche verbleiben. Um die Ausrückzeit der Einsatzkräfte so kurz wie möglich zu halten, wird das Provisorium mittels Passerelle und Treppenturm mit dem 1. UG des Amtshauses verbunden. Für den Personalzugang und zur Einhaltung von feuerpolizeilichen Auflagen wird auf der südlichen Seite des Provisoriums ein Treppenturm mit Anschluss an den Neumühlequai erstellt. Die Versorgung des Standorts mit Ersatzmaterial benötigt je einen Warenlift im Provisorium wie auch vor dem AH Walche am Neumühlequai.

Für das Provisorium Limmat ist eine wasserrechtliche Konzession des Kantons erforderlich. Die Ausnahmegewilligung des Provisoriums wurde vom kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und vom Tiefbauamt der Stadt Zürich (TAZ) in Aussicht gestellt.

3.2 Neue Ausgaben

Aufstockung. Die Aufstockung ist mit der Denkmalpflegekommission abgesprochen und von dieser gutgeheissen. Die Struktur der Aufstockung lehnt sich an der Büro-/Kern-Zone und der Erschliessung der Regelgeschosse an, ist jedoch schmaler. Die Aufstockung zeichnet sich durch ihre offene räumliche Anordnung, die grossflächigen Fensteröffnungen und die gute Belichtung aus. Fensterbänke, Sturzband und die Verdoppelung des Dachrands werden als Fertigbetonteile erstellt, die Fassadenelemente zwischen den Fenstern in Naturstein. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung. Im Sommer kann das Dachgeschoss über das gleiche Bodenheizsystem passiv gekühlt werden. Auf der Nordostseite des Gebäudes befinden sich begehbare Terrassen. Der grösste Teil der Terrassenfläche wird als nicht begehbare Fläche ausgebildet und minimal begrünt. Zur Förderung der Biodiversität wird auf dem Dach eine Extensivbegrünung angelegt und auf der Südseite der Aufstockung werden sechs Nistplatzhilfen platziert. Die Dachfläche wird durch die Photovoltaik-Anlage und die fünf überdachten Lichthöfe bestimmt. Der Dachrand des Hauptdachs wird erhöht ausgebildet, um die verschiedenen Dachaufbauten zu verdecken.

Tragstruktur. Die Tragstruktur wird grundsätzlich beibehalten und lokal ertüchtigt, um zusätzliche Gebäudelasten aufzunehmen: Für die Aufstockung werden einzelne Stützen sowie die Decke über dem 4. OG vollflächig verstärkt. Im 1. UG wird eine Innenstütze durch neue Stahlträger und zusätzliche, einbetonierte Stahlstützen unterfangen. Für die Erschliessung des 2. UG wird der Liftschacht unterfangen und mit Mikropfählen neu fundiert.

Photovoltaik-Anlage. Das neue Dach wird mit einer Photovoltaik-Anlage versehen. Der produzierte Strom dient der Eigenversorgung des Gebäudes.

Erweiterung Personalcafeteria. Der Gastraum wird vergrössert und zusätzlich als Konferenzraum ausgestattet.

Erweiterung Wache Zentrum. Der in sich geschlossene Perimeter der Wache Zentrum umfasst neu Teilbereiche des EG, fast das gesamte 1. UG und einzelne Räume des 2. UG. Die Fahrzeughalle im 1. UG wird um drei Ausfahrtstore erweitert und mit einem Raucherraum ergänzt. EG und 1. UG werden mit einer Treppe mit Rutschstange verbunden.

Diverses

- In der Fahrzeughalle (1. UG) und der Tiefgarage (2. UG) werden Basisinstallationen für Ladestationen für Elektroautos vorbereitet.
- Zwei Aufzüge werden in die Aufstockung und ins 2. UG erweitert.
- Der Warenlift im ehemaligen Lichthof wird rückgebaut und als Lichtschacht wieder aktiviert. So wird auch die Eingangssituation an der Walchestrasse 31 räumlich massgeblich aufgewertet.
- An der Walchestrasse 33 wird ein zentraler Empfang eingerichtet.

Kunst und Bau. Die Fachstelle Kunst und Bau führt ein Kunstwahlverfahren durch.

4. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von ARGE Meili, Peter & Partner Architekten AG, Zürich, und der HSSP AG, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 75 972 000.– zu rechnen. Der Gesamtkredit von Fr. 87 368 000.– (einschliesslich Projektierungskosten, Kreditreserven und Mehrwertsteuer) setzt sich wie folgt zusammen:

	Gebundene Ausgaben	neue Ausgaben	Total
BKP 0 Grundstück	742 000	0	742 000
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	11 353 000	478 000	11 831 000
BKP 2 Gebäude	39 223 000	11 294 000	50 517 000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	710 000	210 000	920 000
BKP 4 Umgebung	514 000	0	514 000
BKP 5 Baunebenkosten	4 505 000	353 000	4 858 000
BKP 9 Ausstattung	6 209 000	381 000	6 590 000
Erstellungskosten	63 256 000	12 716 000	75 972 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	3 163 000	636 000	3 799 000
Zuschlag Unvorhergesehenes (etwa 10 %)	6 325 000	1 272 000	7 597 000
Kredit	72 744 000	14 624 000	87 368 000
Prozentuale Verteilung	83 %	17 %	100 %

Stichtag der Preise: 1. April 2018

Im Kreditbetrag sind die mit STRB Nr. 921/2015 bewilligten Projektierungskosten von 5,6 Millionen Franken enthalten.

4.1 Investitionsbeitrag

Städtische Dienstabteilungen haben die Möglichkeit, sich mit einem Investitionsbeitrag mit dem Charakter einer internen Verrechnung an den (vom Eigenwirtschaftsbetrieb ewz vorzufinanzierenden) Investitionskosten der für die Energieversorgung ihrer Liegenschaften erforderlichen Anlagen zu beteiligen – mit dem Ziel, zukünftige Energiebezugskosten in den entsprechenden Liegenschaften zu reduzieren.

Beim vorliegenden Notanschluss an das «Reservenetz City ewz» beteiligt sich die IMMO mit einem Investitionsbeitrag für das AH Walche von Fr. 495 000.–. Dieser Beitrag wird von der IMMO an das ewz bezahlt und als «Investitionsbeiträge an Gemeinden und Zweckverbände» verbucht (interne Verrechnung).

4.2 Kennwertvergleich

	AH Walche	AH Werdplatz 2016	Kreisgebäude 3 2010	Stadthaus 2009
BKP 1–9 / HNF Fr./m ²	10 436	6495	11 389	8916
BKP 1–9 / GF Fr./m ²	4 945	3319	4 798	3995
BKP 1–9 / GV Fr./m ³	1 399	1062	1 514	980
BKP 2 / HNF Fr./m ²	7 588	4383	9 457	7481
BKP 2 / GF Fr./m ²	3 596	2240	3 984	3352
BKP 2 / GV Fr./m ³	1 017	717	1 257	822

(HNF: Hauptnutzfläche / GF: Geschossfläche / GV: Gebäudevolumen / BKP 2: Gebäudekosten / BKP 1–9: Erstellungskosten)

Die Fassade des AH Walche wird vollflächig von innen gedämmt. Die Gebäudestruktur wird durch die neue Aufstockung stark beansprucht und benötigt u. a. zusätzliche, statische Massnahmen in der Decke wie auch in den Fassadenstützen. Die Gebäudetechnik benötigt, v. a. mit dem Einbau der zusätzlichen Lüftungsanlage, mehr Platz und damit mehr Eingriffe in die Gebäudesubstanz. Der Ausbau der in das Amtshaus integrierten Wache Zentrum ist im Vergleich zur Instandsetzung eines «reinen» Bürogebäudes wesentlich aufwendiger. Aus diesen Gründen liegen die Kennzahlen über jenen der Vergleichsobjekte.

Das AH Werdplatz war, im Gegensatz zum AH Walche, zum Zeitpunkt der Instandsetzung noch nicht im Inventar der Denkmalpflege aufgenommen. Die Eingriffstiefe im Bereich der Gebäudehülle war deutlich geringer und die Dächer blieben unberührt. An den Fassaden wurden nur die Gläser ersetzt, nicht aber die Fenster. Eine Lüftungsanlage wurde nur für spezifische Räume ausgeführt.

Das 1910 entstandene Kreisgebäude 3 ist ebenfalls denkmalgeschützt. Eine Wärmedämmung war nicht notwendig, im Inneren wurde lediglich ein Wärmedämmputz aufgebracht. Für die Gebäudetechnik war bei der Instandsetzung des Kreisbüros ausreichend Platz vorhanden, ehemalige Kaminzüge konnten als Steigzonen verwendet werden.

Das Stadthaus, ebenfalls ein denkmalgeschütztes Gebäude, wurde 1901 fertiggestellt. Die im Laufe der Jahre erstellte Wärmedämmung musste bei der Gesamtinstandsetzung lediglich örtlich verbessert werden. Eine Lüftungsanlage wurde nur für einzelne Räume eingebaut.

4.3 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen rund 7,8 Millionen Franken. Es fallen keine zusätzlichen betrieblichen und personellen Folgekosten an.

Kapitalfolgekosten

Verzinsung (1,75 %*, Nettoinvestitionen Fr. 87 368 000.–)	1 529 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 69 488 000.–)	2 106 000
– Provisorium (Abschreibungsdauer 3 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 7 800 000.–)	2 600 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 1 058 000.–)	53 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 591 000.–)	30 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 7 578 000.–)	1 516 000
Total	7 834 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018

5. Kostenentwicklung

Der vorliegende Kostenvoranschlag liegt u. a. aus folgenden Gründen über den ursprünglich geschätzten Erstellungskosten von 55 Millionen Franken (Projektierungskredit, STRB Nr. 921/2015)

- Bei Projektstart wurde davon ausgegangen, dass das Gebäude unter Betrieb der Wache Zentrum instandgesetzt werden kann. Eine detaillierte Überprüfung hat aufgezeigt, dass dies nicht umsetzbar ist. Deshalb wird das Provisorium in der Limmat realisiert, um den 24-Stunden-Betrieb aufrechtzuerhalten.
- Im Projektverlauf hat SRZ einen Mehrflächenbedarf für die Wache Zentrum angemeldet, ausgelöst durch ein Einsatzwachstum im Rettungs- und Verlegungsdienst.
- Gemeinsam mit dem ewz musste für die Wache Zentrum eine Notstromversorgung erarbeitet werden.
- Mit dem Bezug von zusätzlichen Arbeitsplätzen stösst die Personalcafeteria an ihre Kapazitätsgrenzen. Deshalb muss sie erweitert werden.
- Die Umsetzung des Bürokonzepts worksmart@zürich führte zu diversen Umplanungen im Projekt.
- Die Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Altlasten führt zu höheren Ausgaben.
- Die Aufstockung ist aufgrund von Einwänden der Denkmalpflege grösser dimensioniert als ursprünglich vorgesehen.

6. Termine

Zur Aufrechterhaltung des 24-Stunden-Betriebs der Wache Zentrum ist ein Provisorium in der Limmat vorgesehen. Der Baubeginn dafür ist auf das 1. Quartal 2020 und die Fertigstellung auf das 4. Quartal 2020 vorgesehen.

Im Anschluss werden die Bauarbeiten im AH Walche vom 4. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2023 durchgeführt. Aufgrund der Abhängigkeit zwischen der Fertigstellung des VZ Eggbühlstrasse und dem damit verbundenen Umzug und Freiwerden des AH Walche wird es einen mehrmonatigen Projektierungsunterbruch geben.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 sowie im Budget 2019 enthalten.

Die Instandsetzung dient der Erneuerung oder Anpassung an geänderte Gegebenheiten. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 der Gemeindeverordnung [VGG, LS 131.11]). Es besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die dadurch verursachten Kosten von Fr. 72 744 000.– sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1). Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die räumlichen Optimierungen (u. a. Aufstockung, Flächenerweiterung der Wache Zentrum für die Sanität, Erweiterung der Personalcafeteria, Erstellung einer Photovoltaik-Anlage und Einbau eines zentralen Empfangs) umgesetzt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich also von den neuen Ausgaben trennen. Ein Splitting in neue und gebundene Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig. Für die Bewilligung von gebundenen budgetierten Ausgaben von mehr als einer Million Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrats [GeschO STR], AS 172.100).

Die Kosten für die Aufstockung des AH Walche, die Flächenerweiterung der Wache Zentrum für die Sanität, die Erweiterung der Personalcafeteria, die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage für den Eigenbedarf sowie den Einbau eines zentralen Empfangs in Höhe von Fr. 14 624 000.– gelten als neue Ausgaben. Der Gemeinderat ist gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 bis zu 20 Millionen Franken zuständig.

Ausgaben zur Beschaffung von Informatiksystemen unterstehen gemäss Art. 10^{ter} GO der abschliessenden Finanzkompetenz des Stadtrats, auch soweit es sich nicht um gebundene Ausgaben handelt.

Die interne Verrechnung («Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände») von der IMMO an das ewz für den Notanschluss an das «Reservenetz City ewz» ist gemäss Art. 49 GO vom Stadtrat zu beschliessen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die räumliche Optimierung des Amtshauses Walche, Walchestrasse 31/33, 8006 Zürich (Aufstockung, Flächenerweiterung der Wache Zentrum für die Sanität, Erweiterung der Personalcafeteria, Erstellung einer Photovoltaik-Anlage und Einbau eines zentralen Empfangs), wird ein Objektkredit von Fr. 14 624 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2018) 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