

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. November 2016

Immobilien Stadt Zürich, Ersatzneubau Alterszentrum Mathysweg, Quartier Albisrieden, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

In der Stadt Zürich leben heute rund 21 000 Personen im Alter von über 80 Jahren. Davon wohnt ein Teil in privaten oder städtischen Alters- oder Pflegeinstitutionen. Die Stadt verfügt über 25 Alterszentren (AZ) mit insgesamt rund 2150 Plätzen. Die Altersstrategie der Stadt Zürich sieht vor, die Anzahl Plätze der städtischen Alterszentren zu halten, jedoch wenn immer möglich innerhalb der Stadt anzubieten. Das heisst, dass längerfristig vier Alterszentren, die in Aussengemeinden stehen, ersetzt werden sollen. Diese Plätze sowie diejenigen, die für Rochadeflächen gebraucht und bei Instandsetzungen vorübergehend eingebüsst werden, sollen bei Neubauten und Ersatzneubauten innerhalb der Stadt unter optimaler Ausnutzung des Grundstücks kompensiert werden. Das Gesundheits- und Umweltdepartement verfolgt die Entwicklungen von Angebot und Nachfrage aufmerksam und reagiert bei Bedarf im Bereich der Aussenzentren.

Der überwiegende Teil der Alterszentren ist älter als 35 Jahre und instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig. Zu diesen gehört auch das 1970 erbaute Alterszentrum (AZ) Mathysweg, das wegen seines tiefen Ausbaustandards und der dadurch bedingten aufwendigen Betriebsabläufe und hohen Unterhaltskosten nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.

Ausgehend von einer Zustandsanalyse und einer Strategiestudie sprach sich der Stadtrat bereits 2009 für einen Ersatzneubau anstelle einer umfassenden Instandsetzung aus. Um das geforderte Raumprogramm für ein funktionstüchtiges und wirtschaftliches Alterszentrum umsetzen zu können, war eine Umzonung des in der Wohnzone W3 liegenden Parzellenteils in eine Wohnzone W5 erforderlich (GR Nr. 2012/492). Gestützt auf den vom Gemeinderat am 14. Januar 2015 bewilligten Projektierungskredit von Fr. 6 600 000.– (GR Nr. 2014/307) ist das vorliegende Ersatzneubauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet worden.

Der geplante Ersatzneubau Mathysweg nutzt das Grundstück besser aus, bietet Platz für zusätzliche 37 Bewohnerinnen und Bewohner (neu insgesamt 121) und wird mit seinem zeitgemässen Wohnstandard den heutigen Bedürfnissen älterer Menschen gerecht. Die Erstellungskosten betragen 57,5 Millionen Franken. Einschliesslich Reserven wird der Gemeinde für die Erstellung des Ersatzneubaus ein Objektkredit von 63,25 Millionen Franken beantragt.

2. 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 alten Menschen sind sehr unterschiedlich. Deshalb wird in Zürich eine Vielzahl von privaten und städtischen Wohnformen und Unterstützungsleistungen bereitgestellt.

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. Die Bewohnenden sind mittel bis schwer pflegebedürftig. In den Alterszentren wohnen betagte Personen aus allen Bevölkerungsschichten,

die sich im sog. «fragilen» vierten Lebensalter befinden. Sie sind beim Einzug in der Regel wenig körperlich pflegebedürftig, brauchen aber aufgrund ihrer Beschwerden Entlastung von der Haushaltführung. Sie sind mit 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 nicht altersgerechte 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 Selbstständigkeit, Unabhängigkeit und Gesundheit der alten Menschen fördern und erhalten. Geeignete Dienstleistungen tragen dazu bei, dass die pflegeintensive Zeit möglichst kurz ist. Im Alterszentrum werden Kontakte und Begegnungen mit anderen Menschen ermöglicht, womit Einsamkeit und sozialer Isolation entgegengewirkt wird. Gleichzeitig bietet das Alterszentrum die nötige Sicherheit im Alltag. Wenn fachgerechte Betreuung und Pflege nötig wird, ist sie sichergestellt. Das Spektrum der Wohnform Alterszentrum umfasst eine breite Dienstleistungspalette von Unterstützung, Begleitung und Betreuung bis hin zu professioneller Pflege in anspruchsvollen Situationen. 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.

Verschiedene Dienstleistungen der Alterszentren werden auch für die ältere Quartierbevölkerung angeboten (z. B. Wäscheservice, Mittagstisch, gemeinschaftsfördernde, thematische 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.

3. Heutiger Zustand des AZ Mathysweg

Das AZ Mathysweg befindet sich zwischen den Quartierzentren von Altstetten und Albisrieden. In unmittelbarer Nähe zur Familiengartenanlage Bachwiesen und zum gleichnamigen Grünraum mit dem Gemeinschaftszentrum ist es eingebettet in ein aus der Nachkriegszeit stammendes Wohnquartier. Über den Grünraum Bachwiesen ist das AZ Mathysweg mit der neuen Wohnüberbauung des Zollfreilagers verbunden. Das Grundstück des AZ Mathysweg (Kat.-Nr. AR6087) umfasst eine Fläche von total 8056 m². Davon liegt eine Fläche von 5851 m² in der Wohnzone W5, die restliche Fläche von 2205 m² in der Freihaltezone F.

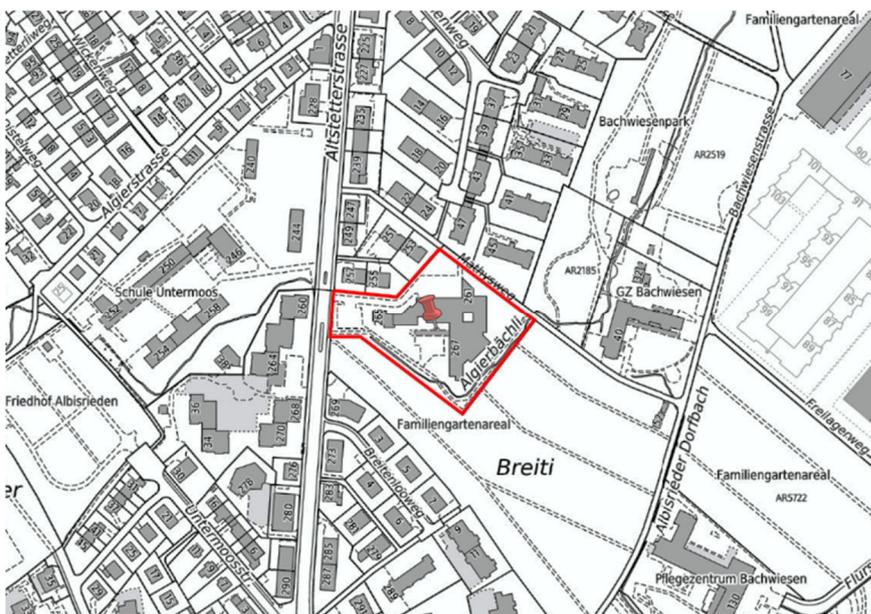
Das 46 Jahre alte AZ Mathysweg, in dem heute 85 Bewohnerinnen und Bewohner wohnen, entspricht nicht mehr den Bedürfnissen und Ansprüchen an ein zeitgemässes Alterszentrum, insbesondere nicht in Bezug auf die Raumanordnungen und -grössen, die Einrichtungen sowie die Materialisierung. Die Zimmer sind klein und nicht behindertengerecht ausgebaut. Pro Geschoss steht für 27 Personen lediglich eine Dusche zur Verfügung. Die Korridore sind sehr dunkel, was durch das Farbkonzept noch unterstrichen wird. Es mangelt an gut ausgebauten Räumen für die Tagesbetreuung mit nahe gelegenen Nasszellen. Ein geschützter Aussenbereich mit Gartensitzplatz ist nicht vorhanden. Auch fehlt ein Bettenlift. Die Instandsetzung der Küche und der Lingerie steht an, der Speisesaal ist zu klein und schlecht beleuchtet. Auch brandschutztechnisch erfüllt das AZ Mathysweg die Anforderungen nicht mehr: U. a. befindet sich die Cafeteria in der Eingangshalle und somit im Fluchtweg.

Aus bautechnischer Sicht befindet sich der Gebäudekomplex in einem seinem Alter und der schlechten Bausubstanz der frühen 1970er-Jahre entsprechenden Zustand. Die elektrotech-

nischen Installationen und Sanitäranlagen stammen weitgehend aus dem Erstellungsjahr 1970 und zeigen diverse Verschleisserscheinungen. Die Wärmeerzeugung ist wie die gesamte Gebäudetechnik veraltet und müsste grösstenteils erneuert werden. Als Folge der nicht mehr feinregulierbaren Lüftungsanlage sind die Bewohnerinnen und Bewohner mit Zugluft, übermässiger Kälte oder Wärme und schlechter Luftqualität konfrontiert. Wärmerückgewinnungs-Einrichtungen fehlen vollständig. Allgemein weist der Bau grosse bauphysikalische und energetische Mängel auf und entspricht in keiner Weise den heutigen Umwelt- und Energiestandards.

4. Planung eines Ersatzneubaus

Ausgehend von einer Zustandsanalyse und Strategiestudie kamen das Hochbau- und das Gesundheits- und Umweltdepartement zum Schluss, einen Ersatzneubau für das AZ Mathysweg zu erstellen – dies unter Abwägung der bauphysikalischen und energetischen Aspekte, der Grundstücksausnutzung und der Wirtschaftlichkeit von Investitions- und Betriebskosten sowie mit der Absicht, einen zeitgemässen Wohnstandard sicherzustellen. Für die Planung des Ersatzneubauprojekts bewilligte der Stadtrat Ende 2009 eine Projektierungskredittranche von 1,7 Millionen Franken. Beabsichtigt war, das Bettenangebot auf 100–120 Plätze zu erhöhen und damit Plätze zu kompensieren, die aufgrund der notwendigen Instandsetzungsmassnahmen und Anpassungen an Wohnstandards in anderen städtischen Alterszentren teils verloren gehen. Im Rahmen der Projektierung sollte zusätzlich geprüft werden, wie im neuen Alterszentrum neben Arztpraxen und Therapieräumen ein Spitex-Zentrum integriert werden kann, das die Quartierbevölkerung mit Pflegeleistungen versorgt.



Ein Testprojekt des Amts für Hochbauten zeigte Mitte 2010, dass auf dem kleinen Grundstück das Raumprogramm nicht befriedigend hätte umgesetzt werden können. Der Neubau hätte die planungsrechtlichen Bestimmungen der Wohnzone W3, in der sich das AZ Mathysweg befindet, insbesondere in Bezug auf die Grundstücksausnutzung, Gebäudehöhe und Grenzabstände überstiegen. Aus diesem Grund wurde das Verfahren zur Zonenplanänderung eingeleitet, um den in der Wohnzone W3 liegenden Teil der Parzelle in eine Wohnzone W5 umzuzonen. Das Projekt und insbesondere das bereits gestartete Wettbewerbsverfahren waren damit einstweilen sistiert. Dem entsprechenden Antrag zur Zonenplanänderung stimmte der Gemeinderat am 22. Mai 2013 einstimmig zu (GR Nr. 2012/492). Mit Verfügung vom 11. Februar 2014 (ARE/14/2014) genehmigte schliesslich die Baudirektion des Kantons Zürich die Zonenplanänderung, die per 5. April 2014 in Kraft gesetzt wurde.

Das Amt für Hochbauten führte im Herbst 2013 einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sollte ein Neubauprojekt gefunden werden, das in Bezug auf die Bedürfnisse alter Menschen, neue Erkenntnisse der Gerontologie, wirtschaftliche Betriebsführung, Ökonomie (Refinanzierung), Architektur und Städtebau überzeugt, den Minergie-P-ECO Standard anstrebt und über den gesamten Lebenszyklus auf die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ausgerichtet ist. Im Frühjahr 2014 beurteilte die Jury die 42 eingereichten Projekte und schlug das Projekt «farfalla» zur Weiterbearbeitung vor. Der Projektbeitrag des Teams von Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG fiel in der Bewertung der Jury am überzeugendsten aus – dies in den Aspekten des Betriebs und der Bewirtschaftung, der städtebaulichen Setzung und architektonischen Gesamtqualität sowie in ökologischer und ökonomischer Hinsicht.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wurde das Siegerprojekt in diversen Punkten weiterbearbeitet und das Betriebskonzept und das Raumprogramm nochmals auf Einsparungsmöglichkeiten überprüft.

Zur Ausarbeitung des Siegerprojekts stimmte der Gemeinderat am 14. Januar 2015 mit 118 gegen 0 Stimmen der Erhöhung des Projektierungskredits auf 6,6 Millionen Franken zu. Er unterstützte gleichzeitig den Antrag der vorbereitenden Spezialkommission Gesundheits- und Umweltdepartement, wonach *«bei der Projektierung des Ersatzneubaus für das Alterszentrum Mathysweg [...] eine Solaranlage (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaik) geprüft und wenn wirtschaftlich sinnvoll und verhältnismässig in den Projektierungskredit eingeplant werden»* soll.

5. Betriebskonzept

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, aber auch um einen Mehrwert fürs Quartier zu schaffen, ist gemäss Altersstrategie nicht nur ein Zuhause für über 80-Jährige geplant. Das Alterszentrum soll vielmehr ein offenes, durchlässiges Haus mit Ausstrahlung und Zentrumscharakter sein, das einen Beitrag zur Lebensqualität im Quartier leistet. Der Neubau soll Wohnraum für 121 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 persönlichen Wohneinheiten (Appartements) sollen genug Raum bieten für Rückzugsmöglichkeiten und Individualität mit persönlichen Möbeln und Erinnerungsstücken. Als Standard gelten für eine persönliche Wohneinheit 24–25 m² Wohnfläche zuzüglich Nasszelle mit Dusche sowie ein offener Balkon. Für die persönliche Wohnqualität werden ein Kühlschrank und ein Oberschrank für Vorräte im Appartement angeboten.

Dienstleistungsbereich

Das gemeinschaftliche Leben mit Aktivitäten und Treffen findet vorrangig in den Gemeinschaftsräumen wie Cafeteria/Restaurant und Mehrzwecksaal statt oder in den Aufenthaltsbereichen der Etagen, die mit Kocheinheiten ausgestattet sind. Zusätzlich stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedene Räume wie Bibliothek, Internetecke, Raum der Stille und Waschsalon zur Verfügung. Altersgerechte Gesundheits- und Fitnessanlagen helfen, die körperliche Gesundheit zu erhalten, fördern Kraft und Beweglichkeit (Sturzprophylaxe) und tragen somit dazu bei, die Selbstständigkeit möglichst lange zu wahren. Für externe Fachpersonen, die ihre Dienstleistung wie Fusspflege, Coiffeur oder Physiotherapie 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 Pflgeteams, womit die 24-Stunden-Betreuung erleichtert wird.

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 Räume und Infrastrukturen des Alterszentrums wie z. B. Mehrzwecksaal, Cafeteria/Restaurant, Coiffeur, Fitness werden so gestaltet, dass sie für Bewohnerinnen und Bewohner sowie auch für alte Menschen bzw. Gruppen aus dem Quartier nutzbar sind.

7. Raumprogramm

Das Raumprogramm des AZ Mathysweg wurde bereits vor dem Wettbewerb und insbesondere nach dem Wettbewerb überprüft und gekürzt (siehe Kap. 9).

Individualbereich BewohnerInnen	Anzahl Räume	m ² / Raum	m ²
Einzimmerappartements (1 Person)	97	25,5	2476
Zweizimmerappartements (2 Personen)	12	49	584
Nassraum im Appartement	109	5	490
Etagenbäder	3	17	52
Schrank-/Kofferraum	1	244	244
Reinigung, Entsorgung	5	20	99
Lounges/Aufenthaltszonen	9	46	410
Total			4355

In den vier Obergeschossen sind Ein- und Zweizimmerappartements untergebracht. Jedem Appartement ist über die ganze Breite ein individueller Aussenraum (Balkon) vorgelagert. Die neun Appartements für Personen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf befinden sich zusammen mit der Tagesbetreuung im Attikageschoss, das über einen geschützten Aussenraum (Dachgarten) verfügt. Ein zentral angeordneter Betten- und zwei Personenlifte gewährleisten die Vertikalerschliessung für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für das Personal.

Gemeinschaftsbereich BewohnerInnen	Anzahl Räume	m ² / Raum	m ²
Speisesaal	1	378	378
Office / Kiosk	1	14	14
Mehrzwecksaal mit Bühne	1	229	229
Aktivierung	1	46	46
Tagesbetreuung	1	129	129
Raum der Stille	1	33	33
Bühnengarderobe	1	13	13
Eingangsbereich/Foyer	1	190	190
WC-Anlagen		41	41
Total		1073	1073

Dienstleistungsbereich BewohnerInnen und Gäste	Anzahl Räume	m ² / Raum	m ²
Cafeteria/öffentliches Restaurant	1	127	127
Fumoir	1	18	18
Coiffeur	1	20	20
Podologie/Pedicure	1	18	18
Fitness-/Gesundheitsbereich	1	140	140
Waschsalon	2	21	42
Total		365	365

Betriebsräume	Anzahl Räume	m ² / Raum	m ²
Empfang/Sekretariat	1	28	28
Büro Verwaltung	4	18	70
Geräteraum	1	3	3
Besprechungszimmer	1	24	24
Betreuung und Pflege	3	21	62
Werkstatt/Verwaltung Hausdienst	2	18	36
Küche	1	204	204
Büro Küchenchef	1	7	7
Garderobe + WC Küche	2	16	33
Anlieferungen (Küche u. Hotellerie)	1	26	26
Lingerie	2	40	80
Ruheraum Personal	1	20	20
Aufenthalts-/Essraum Personal	1	54	54
Garderoben Personal	2	26	53
WC Personal	10	3	28
Total			725

Ein über alle Geschosse führender Lichthof und diverse Durchblicke im Erdgeschoss ermöglichen eine gute Orientierung in der Eingangshalle. Aus der Halle sind die öffentlichen Nutzungen wie Cafeteria/Restaurant, Kiosk und Mehrzwecksaal direkt erschlossen. Die Administration/Empfang befindet sich leicht auffindbar neben dem Haupteingang, während Küche und Personalräume im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses liegen. Über einen gut sichtbaren Zugang im Lichthof sind die Gesundheits- und Fitnessbereiche sowie Coiffeur und Fusspflege im Untergeschoss erschlossen.

Nebenräume	m ²
Lagerräume	394
Heizzentrale, Lüftungszentrale, Sanitärzentrale, Elektro Hauptverteilung, Schwachstromraum	438
Putzräume, Reinigung, Entsorgung	181
Schutzraum	
Total	1013

Aussenbereich	m ²
Gartensitzplatz Cafeteria/öffentliches Restaurant	96
Pflanzgarten BewohnerInnen/Küche	50
Parkanlage	
Aussenraum Tagesbetreuung inkl. Terrassen Attikageschoss	786
Total	932

Parkplätze	Anzahl	m ²
PW BewohnerInnen	2	30
PW BesucherInnen inkl. 1 IV-Parkplatz	9	30
PW Betrieb und Personal	9	30
Veloabstellplätze / Motorradabstellplätze	26 / 2	2 / 7
Total m²		659

7. Bauprojekt

Der neue fünfgeschossige Baukörper bildet den Kopf des nördlichen anschliessenden Quartiers, das hauptsächlich aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern besteht. Die taillierte Grundform gliedert den Baukörper in kurze Fassadenseiten. Neu wird der adressbildende Eingangshof nach Westen ausgelegt, nach Osten entsteht ein Gartenhof.

Gebäudehülle. Die Fassade besteht in der äusseren Ebene aus vorgefertigten, gitterförmigen Betonelementen mit einer betongrauen Oberfläche, die in der zweiten Schicht mit einer hinterlüfteten Eternitschindelverkleidung abgeschlossen wird. Die Holz-Metall-Fenster werden mit Dreifach-Isolierverglasung ausgeführt. Für den Sonnenschutz werden automatische, windsichere Senkrechtmarkisen mit Reissverschlussystem eingebaut.

Materialisierung. Die Materialien sollen sich durch Robustheit, Langlebigkeit, Unterhaltsfreundlichkeit und Wohnlichkeit auszeichnen. Die tragenden Wände in den Korridoren, Treppenhäusern, im Speisesaal und in der Cafeteria werden in Recycling-Beton erstellt. Die Bodenbeläge sind entsprechend den Raumnutzungen gewählt. Im öffentlichen Bereich, Foyer und bei der Haupttreppe wird Naturstein verlegt. In den Korridoren des 1.–4. OG sollen Teppiche ein wohnliches Ambiente vermitteln. In den Appartements und den Lounges wird Parkett verlegt, in den Appartementsnasszellen und Etagenbädern keramische Platten.

Umgebung. Der Grünzug des Algierbachs begleitet das Grundstück auf zwei Seiten und ergänzt die Bepflanzung mit dem interessanten Uferraum. Die bestehende Bepflanzung und Gestaltung der Freihaltezone wird weitgehend erhalten. Lediglich im Bereich des heutigen Zugangs ergeben sich Terrainanpassungen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt wie heute über die Altstetterstrasse. Entlang der Zufahrt gruppieren sich Parkplätze für Besuchende und Personal. Der grosszügige Vorplatz dient als Aussenbereich der Cafeteria und bietet den Bewohnenden einen attraktiven Aufenthalts- und Beobachtungsort an der Hauptzirkulation. Der IV-Parkplatz und die Velo-Motorradabstellplätze liegen direkt neben dem Haupteingang. Von der Bushaltestelle her wird der fussgängige Zugang so umgebaut, dass eine behindertengerechte Erschliessung direkt auf den Vorplatz zum Haupteingang möglich ist.

Minergie P-Eco und Nachhaltigkeit. Der Neubau entspricht den Vorgaben der 7-Meilen Schritte («Massstäbe zum umwelt- und energiegerechten Bauen» vom 27. August 2014). Insbesondere werden die Kennwerte des Standards Minergie-P-ECO für Betriebs- und Erstellungsenergie – und damit auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft – mit phasengerechter Reserve erreicht. Weitergehende, umfassende Nachhaltigkeitsanforderungen in Bezug auf die wirtschaftliche und gesellschaftliche Nachhaltigkeit wurden durch die Berücksichtigung der Empfehlung «SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau» in der Planung gewürdigt. Im Sinne der Anregung des Gemeinderats wurde bei der Projektierung die Wirtschaftlichkeit einer Solaranlage vertieft geprüft (s. auch separater Abschnitt weiter unten). Aufgrund des zeitgleichen Eigenverbrauchs von Strom erweist sich eine Photovoltaik-Nutzung als sinnvoll und wirtschaftlich. So wird ein angemessener Anteil an erneuerbaren Energien auf dem Grundstück selbst erzeugt.

Wärme. Das AZ Mathysweg wird an den ewz-Nahwärmeverbund angeschlossen. Der Nahwärmeverbund wird mit einer Wärmepumpenanlage versorgt, welche die Abwärme des Rechenzentrums der UBS sowie das Abwasser aus dem Klärwerk Werdhölzli als Energiequelle

nutzt. Die Wärmeabgabe erfolgt grösstenteils über die Fussbodenheizung. Die Raumregulierung erfolgt bei Räumen mit Sonneneinstrahlung mit Raumthermostaten.

Lüftung. Alle Nutzräume werden mechanisch belüftet, ausgenommen die Fluchtwege, Verkehrszonen und Atrien. Die Küche erhält eine separate Lüftung für die Abführung von Gerüchen und Wasserdampf. Aufgrund der Vorschriften für den sommerlichen Wärmeschutz muss der Mehrzwecksaal aktiv gekühlt werden. Dies schafft im restlichen Erdgeschoss die Möglichkeit, die Zuluft moderat zu kühlen und so für die Bewohnenden eine Zone zu schaffen, in der während der Sommermonate die Temperatur um wenige Grad gesenkt werden kann.

Sanitär. Die Duschen/WC in den Appartements werden behindertengerecht ausgestattet. Es sind zwei Etagenbäder und ein Bad im Fitnessbereich mit je einer Hebewanne vorgesehen. Die Warmwassererwärmung erfolgt über zwei Frischwasserstationen mit Heizungswasserspeicher. Dieser wird über zwei Zeitfenster am Tag durch das Fernwärmenetz von ewz geladen. Für den Gastro-Bereich wird eine Enthärtungsanlage eingesetzt.

Elektro und Gebäudeautomation. Die Elektrozentrale befindet sich im separaten UG-Raum. Die Unterverteilungen werden in Technikräumen auf den Etagen der Erd- und Obergeschosse platziert. Für den Potentialausgleich und den äusseren und inneren Blitzschutz werden Fundamenterder und Potentialausgleiche mit allen nötigen Anschlusspunkten erstellt. Alle Verteilungen sind demnach mit Überspannungsableitern auszurüsten.

Für die Storen- und Lichtsteuerung wird ein Automationskonzept erstellt. Vorgesehen sind zudem Komponenten wie CO₂-Fühler, Raumthermostate oder Feuchtefühler. Die einzelnen technischen Alarmierungen und Signale werden erfasst und auf das Alarmierungssystem gemäss Gebäudeautomations-Planung weitergeleitet.

Photovoltaikanlage. Die gesamte nutzbare Dachfläche umfasst rund 850 m², wovon für die PV-Anlage etwa 450 m² genutzt werden können. Darauf sollen rund 250 Module in südöstlicher Richtung platziert werden. Die Anlagekosten betragen Fr. 185 000.–. Die jährliche Energieerzeugung beläuft sich auf rund 58 000 kWh, die dem Gebäude zur Verfügung stehen. Bei einem Gestehungspreis von 3 Rp./kWh beläuft sich der jährliche Kostenvorteil auf rund Fr. 12 180.–.

Baugrundbelastung. Obwohl sich das Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte befindet, wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung diverse Schadstoffe gefunden. Der Ober- sowie Unterboden ist gemäss den Analysen stark mit den Schwermetallen Zink und Blei belastet. Zusätzlich besteht eine schwache Belastung durch die Schwermetalle Cadmium und Kupfer sowie PAK. Bei den Untersuchungen durch Baggerschlitze wurde in einer Tiefe von 0,20 bis 1,30 m bauschutthaltes Material angetroffen. Der Boden muss auf einer Inertstoffdeponie entsorgt werden. Eine Verwertung bzw. Umlagerung vor Ort ist nicht gestattet.

Schadstoffe in Bauten. Die Fliesen sowie der Fliesenkleber im bestehenden Gebäude sind z. T. asbesthaltig. Vor dem Rückbau werden diese sowie alle anderen Bauteile geprüft und entsprechend saniert.

Kunst und Bau. Bei Neubauten, Umbauten und Instandsetzungen der Stadt Zürich werden im Kostenvoranschlag 0,3 bis 1,5 Prozent der Anlagekosten ohne Land (BKP 1–9) für Kunst reserviert. Die Summe ist bau- und perimeterbezogen. Im vorliegenden Projekt ist eine Summe von Fr. 355 000.– als Kostendach eingestellt. Im Verfahren zur Ermittlung eines Kunst-und-Bau-Projekts wird darauf geachtet, die spezifische Situation der Bewohnenden (wie z. B. eingeschränkte Mobilität und/oder Sehbehinderungen) zu berücksichtigen und ein der besonderen Nutzung angepasstes Projekt zu erreichen.

8. Termine

Der Bau wird ohne Etappierung und Provisorien erstellt. Für den Ersatzneubau Mathysweg muss das heutige Gebäude vollständig geräumt werden. Der Baubeginn ist daher abhängig von anderen Bauprojekten und der Verfügbarkeit des temporären AZ Triemli. Diesbezüglich besteht eine Abhängigkeit mit dem Abschluss des Neubaus AZ Trotte. Derzeit ist der Baubeginn im 4. Quartal 2018 und die Fertigstellung im 3. Quartal 2021 vorgesehen.

9. Kosten

9.1 Baukosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist mit Erstellungskosten von 57,5 Millionen Franken zu rechnen. Der Objektkredit von 63,25 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

Grundstück	660 000
Vorbereitungsarbeiten	3 802 000
Gebäude	42 840 000
Betriebseinrichtung	1 305 000
Umgebung	2 034 000
Baunebenkosten	3 570 000
Ausstattung	3 289 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	57 500 000
Zuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	2 875 000
Unvorhergesehenes (etwa 5 %)	2 875 000
Kredit	63 250 000

Stichtag der Preise: 1. April 2016

Der Entwicklung der Erstellungskosten von ursprünglich geschätzten 54,3 Millionen Franken auf 57,5 Millionen Franken begründet sich im Wesentlichen durch die folgenden Positionen:

- Geologie des Baugrunds: Die Bodenschichten aus feinkörnigen, eher weichen Ablagerungen machen eine Pfahlgrundierung nötig. Die ursprüngliche Annahme, bestehende Foundationen aus dem jetzigen Alterszentrum wiederverwenden zu können, musste in der Projektierung verworfen werden.
- Die Schadstoffsituation im Baugrund ist entgegen dem Altlastenkataster gravierend und führt zu hohen Deponiekosten.
- Die Retention des Regenwassers lässt sich nur über ein begehbare Ingenieurbauwerk lösen, das zu Beginn der Planung nicht Teil der Kostenermittlung war.

9.2 Einsparungen und Wirtschaftlichkeit

Die Kosten für Infrastruktur, Betriebsführung und Personal der Wohnform Alterszentrum müssen für die Alterszentren Stadt Zürich (ASZ) 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 (Neubau mit höherem Komfort = mehr Ertrag). 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.

Das AZ Mathysweg ist nach dem Neubau Eichrain (Projektierung ist noch im Gange) das zweite Alterszentrum, das als Folge des 17/0-Projekts «Baukosten Hochbau und Standards» speziell auf Einsparungsmöglichkeiten überprüft worden ist. Die wesentlichsten Einsparungen sind:

- Einsparung von 15 Prozent der Flächen und 7 Prozent des Volumens bei der Entwicklung vom Wettbewerb zum Vorprojekt
- Verzicht auf eine Wäscherei
- Verzicht auf Einbau von Kocheinheiten in den Appartements und auf das Konzept ServiceWohnen (zur Kompensation werden je Appartement ein Kühlschrank und ein Oberschrank für Vorräte eingebaut und die Etagenlounges mit Kücheneinheiten ausgestattet)
- Verzicht auf einen der beiden Bettenlifte
- Verzicht auf ein Treppenhaus im Atrium
- Optimierung der Fluchtwegsituation und Wegfall einer Fluchttreppe
- mehrheitlicher Verzicht auf Hobbyräume
- Verzicht auf Integration eines Spitexzentrums und von Praxisräumen (dadurch erübrigte sich die Erstellung des zweiten Untergeschosses und auf die Tiefgarage konnte verzichtet werden)

9.3 Kennzahlen

	Alterszentrum Mathysweg	Alterszentrum Trotte	Wohn- und Pflegeheim Zollikon	Alters- und Pflegeheim Vella
Anzahl Betten	121	93	112	58
Kostengrundlage	Kostenvoranschlag	Kostenvoranschlag	Kostenvoranschlag	ausgeführt
BKP 2 / GF (in Fr./m ²)	3 590	3 450	3 250	2 850
BKP 1–9 / GF (in Fr./m ²)	4 760	4 580	4 100	3 500
BKP 2 / Bett (in Fr.)	354 000	411 000	371 000	350 000
BKP 1–9 / Bett (in Fr.)	469 800	546 000	486 000	436 000
GF / Bett (in m ²)	98,8	119,2	115,8	123,3
HNF / GF (in %)	52	45	45	46

(BKP 2: Gebäudekosten nach SIA 416 / BKP 1–9: Erstellungskosten ohne Grundstück / GF: Geschossfläche nach SIA 416 / HNF: Hauptnutzfläche)

Die Sparmassnahmen (Flächenreduktion) beim Projekt AZ Mathysweg schlagen sich in guten, d. h. vergleichsweise tiefen Durchschnittskosten pro Funktionseinheit (Bett) nieder. Die optimierten Flächen/Volumina sind andererseits der Grund, weshalb die Kosten pro Quadratmeter Geschossfläche, sowohl bezogen auf BKP 2 als auch BKP 1–9, leicht höher ausfallen als jene der Vergleichsobjekte. Diese Kennwerte erhöhen sich bei flächenreduzierten Grundrissen, weil die teuren Bauteile wie technische Erschliessung und Nasszellen in der Anzahl gleich bleiben. Die kompakte, flächenoptimierte Bauweise wird durch den hohen Anteil von Hauptnutzfläche in Bezug zur Geschossfläche unterstrichen.

Eine der Anforderungen an den Ersatzneubau waren – nebst niedrigen Erstellungskosten – günstige Lebenszykluskosten. Insbesondere die Betriebskosten (Ver- und Entsorgung, Reinigung und Pflege, Kontroll- und Sicherheitsdienst, Überwachungs- und Instandhaltungskosten) wurden vertieft geprüft. Dabei wurden verschiedene Kennwerte mit einer Betrachtungs-

dauer von 60 Jahren berechnet und beurteilt. Hinsichtlich der jährlichen Annuität pro Bett weist der Ersatzneubau günstige Werte auf.

Die Grundkonzeption des Projekts berücksichtigt in verschiedenen Punkten die angestrebten tiefen Erstellungskosten. Einerseits optimiert die kompakte, vertikale Anordnung des Baukörpers das Verhältnis von Gebäudevolumen zur Hauptnutzfläche, andererseits ist die Tragkonstruktion als Massivbau aus Recyclingbeton einfach und ökologisch vorteilhaft. Beton- und Aussenwandelemente, Fenster sowie sämtliche Badezimmer der Apartements sind zudem auf wenige unterschiedliche Typen beschränkt.

Diverse geplante Massnahmen zielen auf tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten, wie z. B. die Materialisierung von Gebäudehülle und Ausbau, die eine hohe Beständigkeit und ein gutes Alterungsverhalten aufweisen. Eine hochgedämmte Gebäudehülle minimiert den Heizenergiebedarf. Zudem sind alle Installationen unabhängig vom Rohbau in klar definierten Verteilzonen geführt und einfach austausch- und ergänzbar.

9.4. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten des Neubauprojekts betragen rund 7,6 Millionen Franken:

	in Fr.
Kapitalfolgekosten *	6 325 000
betriebliche Folgekosten (Unterhalt, Erneuerungsunterhalt, Reinigung, Hauswartung) *	1 265 000
Total	7 590 000

* vom Kanton vorgegebene Richtwerte (Kapitalfolgekosten = 10 Prozent der Nettoinvestition / betriebliche Folgekosten = 2 Prozent der Nettoinvestition)

Das Alterszentrum verfügt über zusätzlich 37 Plätze und eine höhere Komfortkategorie. Daraus resultieren für ASZ Folgekosten (Personal- und Sachaufwand) von rund 2,2 Millionen Franken und ein Mehrertrag von rund 3 Millionen Franken.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 enthalten. Die Baukosten sind im Budgetantrag 2017 von Immobilien Stadt Zürich berücksichtigt.

Bei neuen Ausgaben von mehr als 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung (AS 101.100) die Gemeinde zuständig.

Dem Gemeinderat wird zuhanden der Gemeinde beantragt:

Für den Ersatzneubau des Alterszentrums Mathysweg, Altstetterstrasse 267, 8047 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 63 250 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2016) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltsportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti