

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 1. Oktober 2014

Immobilien-Bewirtschaftung, Ersatzneubau Alterszentrum Mathysweg, Quartier Albisrieden, Projektierungskredit

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 mit insgesamt rund 2140 Plätzen. Der überwiegende Teil der Alterszentren ist älter als 30 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.

Anstelle einer umfassenden Instandsetzung sprach sich der Stadtrat Ende 2009 für einen Ersatzneubau aus, in dem auch ein Spitex-Zentrum und Praxisräume hätten integriert werden sollen, und bewilligte für diesen Zweck eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 1 700 000.– (STRB Nr. 1629/2009). In der Testplanung des Amts für Hochbauten zeigte sich, dass das geforderte Raumprogramm für ein funktionstüchtiges Alterszentrum nur mit einer Umzonung des in der Wohnzone W3 liegenden Parzellenteils in eine Wohnzone W5 realisierbar ist. Inzwischen sind sowohl die Zonenplanänderung als auch das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen. Zur Ausarbeitung des Siegerprojekts «farfalla» mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat deshalb die Erhöhung des vom Stadtrat bereits bewilligten Projektierungskredits von Fr. 1 700 000.– um Fr. 4 900 000.– auf Fr. 6 600 000.– beantragt. Für die Erstellung des Ersatzneubaus, der Wohnraum für rund 122 Bewohnerinnen und Bewohner bieten wird, ist mit Kosten von rund 55 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen.

2. Ausgangslage

Das 44 Jahre alte Alterszentrum (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 elektrotechnischen 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 bauphysika-

liche und energetische Mängel auf und entspricht in keiner Weise den heutigen Umwelt- und Energiestandards.

Den baulichen Zustand spiegelt auch das strategische Unterhaltsplanungsmodell Stratus wider, dem für das Jahr 2014 folgende Zahlen entnommen werden können:

Bauteil	Z/N-Werte (Quotient aus Zustands- und Neuwert in %)
Gesamtzustand	65
Rohbau	79
Fassade	63
Fenster	57
Wärmeerzeugung/-verteilung	47/68
Sanitär	34
Elektro	62
übrige Technik	47
Innenausbau	57

Entsprechend der Stratus-Auslegung sind Bauteile mit einem Z/N-Wert (Quotient aus Zustands- und Neuwert) zwischen 50 und 70 Prozent in schlechtem Zustand, das Risiko von Folgeschäden bedingt eine umfassende Sanierung. Bei Werten unter 50 Prozent ist davon auszugehen, dass der Gebrauch stark eingeschränkt ist, wenn nicht sogar verunmöglicht wird. Wie aus den in der Tabelle aufgeführten Werten hervorgeht, ist für die Erhaltung der Bausubstanz eine umfassende Erneuerung unvermeidlich.

3. 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 bis 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. Mit der Zonenplanänderung und der daraus resultierenden erhöhten Grundstücksausnutzung ist das geforderte Raumprogramm gut umzusetzen. Zudem lässt sich das Projekt «farfalla» innerhalb der geltenden wie auch innerhalb der sich in Revision befindlichen Bau- und Zonenordnung realisieren.

4. 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 bis 50 Prozent kehren nach Hause zurück oder treten in eine andere Institution über. Gemäss Art. 39 Abs. 3 des Krankenversicherungsgesetzes sind Pflegeheime Einrichtungen, die der intensiven Pflege und umfassenden medizinischen Betreuung sowie der Rehabilitation von Langzeitpatientinnen und -patienten dienen. Entsprechend sind die Bewohnenden 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 Haushaltführung 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.

5. Betriebskonzept

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 122 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 24–25 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 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 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, 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.

6. Vorhaben

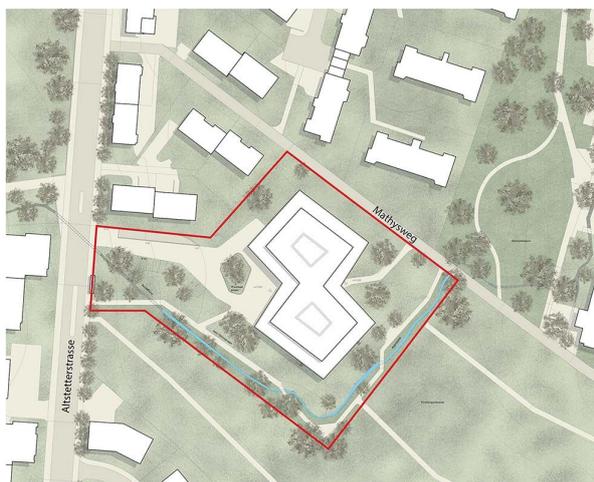
Nachdem der Gemeinderat im Mai 2013 der Zonenplanänderung zugestimmt hatte, konnten die Arbeiten im Zusammenhang mit der Wettbewerbsausschreibung wieder aufgenommen werden. Das Amt für Hochbauten führte in der Folge im Herbst 2013 einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. 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 aus-

gerichtet ist. Ende März 2014 beurteilte die Jury in einem dreitägigen Verfahren die 42 eingereichten Projekte und entschied, dem Vorsteher des Hochbaudepartements das Projekt «farfalla» zur Weiterbearbeitung vorzuschlagen. 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.

Projekt «farfalla»

Das Projekt «farfalla» umfasst einen fünfgeschossigen Baukörper, der durch seinen als verschränkte Doppelfigur konzipierten Grundriss eine schmetterlingsähnliche Geometrie aufweist. Das Gebäude bildet den Kopf des nördlich anschliessenden Quartiers, das von vorwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus der Mitte des letzten Jahrhunderts geprägt ist. Die taillierte Grundform gliedert den grossen Baukörper in kurze Fassadenseiten und schafft dadurch eine angemessene Massstäblichkeit gegenüber den Nachbarbauten. Nach Osten entstehen Aussenräume, die als Gartenhof funktionieren. Im Westen bildet sich ein Eingangshof, der als Aussenbereich von Cafeteria / Restaurant und Speisesaal dient und den Bewohnerinnen und Bewohnern einen attraktiven Aufenthaltsort an der Hauptzirkulationsachse bietet. Auf dem Grundstück ist ein abwechslungsreicher und sicherer Rundweg geplant. Die bestehende Bepflanzung und Gestaltung der Freihaltezone wird weitgehend erhalten bzw. lediglich in Bezug auf die Weganschlüsse und -oberflächen angepasst.

Das Betriebskonzept und das Raumprogramm wurden aufgrund der städtischen Finanzsituation und dem Auftrag 17/0 nach Abschluss des Wettbewerbs überprüft. Die Machbarkeit der Einsparungsvorschläge der Alterszentren Stadt Zürich wurde vom Architektenteam verifiziert und als umsetzbar beurteilt. Das im Abschnitt 7 aufgeführte Raumprogramm ist das Programm mit Einsparungen «nach Wettbewerb» bzw. das Raumprogramm, das nun umgesetzt werden soll. Im Abschnitt 9 werden die vorgenommenen Einsparungen in diesem Projekt zusammenfassend beschrieben.



Ökonomie

Eine der Anforderungen an den Ersatzneubau sind – nebst niedrigen Erstellungskosten – günstige Lebenszykluskosten. Im Rahmen derer Beurteilung wurden insbesondere die Betriebskosten (Ver- und Entsorgung, Reinigung und Pflege, Kontroll- und Sicherheitsdienst, Überwachungs- und Instandhaltungskosten) vertieft geprüft. Dabei wurden verschiedene Kennwerte mit einer Betrachtungsdauer von 60 Jahren berechnet und beurteilt. Hinsichtlich der jährlichen Annuität pro Bett weist «farfalla» günstige Werte auf.

Die Grundkonzeption des Projekts «farfalla» 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 Appartements 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.

Energiekonzept und Gebäudetechnik

Für die Erzeugung der Wärmeenergie wird eine Erdsonden-Wärmepumpe geprüft. Alle Räume im Gebäude sollen kontrolliert belüftet werden. Eine Lüftungszentrale für die erforderlichen Anlagen ist im Untergeschoss vorgesehen. Das Dach über dem Attikageschoss verfügt über eine ausreichend grosse Flachdachfläche, die für die Installation einer Solaranlage genutzt werden kann.

Verbesserungsaufträge an die Planenden

Im Rahmen der Projektierung wird das Siegerprojekt «farfalla» u. a. in folgenden Punkten weiterbearbeitet:

- Räumliche Abtrennung der im Dachgeschoss angeordneten Tagesbetreuung
- Brandschutztechnische Überarbeitung der Lichthöfe (Materialisierung, Brandlasten und Abtrennung im EG) und Optimierung der Notausgänge aus Tiefgarage, Mehrzwecksaal und Restaurant
- Bestimmung optimaler Geschosshöhen (im Siegerprojekt knappe Raumhöhen)
- Anpassungen zur Erreichung der Eco-Ziele

7. Raumprogramm

Das vorliegende Raumprogramm des AZ Mathysweg dient als Grundlage für das Vorprojekt. Es wurde bereits vor dem Wettbewerb und insbesondere nach dem Wettbewerb überprüft und gekürzt (siehe Kapitel 9).

Alterszentrum			
Individualbereich BewohnerInnen	Anzahl Räume	m²/Raum	Bemerkungen
Einzimmerappartements (1 Bett)	98	25	Der mäanderförmige Zimmergrundriss ist in zwei Bereiche gegliedert und kann nach Wunsch der BewohnerInnen auf verschiedene Arten möbliert werden.
Zweizimmerappartements (2 Betten)	12	52,5	
Nassraum im Appartement	110	5	
Balkone			Jedem Zimmer ist über die ganze Breite ein individueller Aussenraum (Balkon) vorgelagert (ohne Appartements im Attikageschoss).
Etagenbäder	3	2 × 22 1 × 23	Badeanlagen mit Hebebadewannen, Dusche, WC und Waschtisch
Schrank-/Kofferraum	1	260	Raum für Kleiderschränke und Koffergestelle ausserhalb der Appartements, wenn möglich teilweise im Schutzraum untergebracht.
Reinigung, Entsorgung	4	22	1 Raum pro Hauptgeschoss (1.–4. OG)

Lounges / Aufenthaltszonen	8	29	2 × pro Hauptgeschoss. Die Flure sind grosszügig dimensioniert, so dass langsames Gehen und Innehalten möglich ist. Das System ermöglicht einen Rundlauf um die beiden lichtdurchfluteten Innenhöfe. Entlang des Umgangs befinden sich die Aufenthaltszonen.
Total m²		4277	

Während in den vier Obergeschossen Ein- und Zweizimmerappartements untergebracht sind, befinden sich die zehn Appartements für Personen mit erhöhtem Pflegebedarf zusammen mit der Tagesbetreuung im Attikageschoss, das über einen geschützten Aussenraum (Dachgarten) verfügt. Je zwei zentral angeordnete Betten- und Personenlifte gewährleisten die Vertikalerschliessung für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für das Personal. Eine breite, bequeme Treppe besetzt einen der beiden Lichthöfe und führt als vertikaler Spazierweg über die ganze Höhe des Hauses.

Gemeinschaftsbereich BewohnerInnen	Anzahl Räume	m²/ Raum	Bemerkungen
Speisesaal	1	360	mit etwa 120 Sitzplätzen
Office / Kiosk	1	24	
Mehrwecksaal mit Bühne	1	203	Konzertbestuhlung für etwa 120 Personen, unterteilbar, für Mehrfachnutzung
Aktivierung	1	45	
Tagesbetreuung	1	63	Aufenthalt, Essen, Kochen für betreuungsintensive BewohnerInnen
Raum der Stille	1	25	
Bühnengarderobe	1	13	
Eingangsbereich / Foyer	1	96	
WC-Anlagen		26	im öffentlichen Bereich
Total m²		855	
Dienstleistungsbereich Bewo- nerInnen und Gäste	Anzahl Räume	m²/ Raum	Bemerkungen
Cafeteria / öffentliches Restaurant	1	110	für etwa 50 Personen, mit Gartensitzplatz als öffentlicher Bereich konzipiert
Fumoir	1	18	
Coiffeur	1	20	
Podologie / Pedicure	1	15	
Entspannungsbereich	1	159	Fitness + Gymnastik, Physiotherapie + Massage, Bad / Massageduschen, Garderoben + WCs
Waschsalon	2	22	
Total m²		344	
Betriebsräume	Anzahl Räume	m²/ Raum	Bemerkungen
Empfang / Sekretariat	1	20	im Eingangsbereich
Büro Verwaltung	4	18	
Geräteraum	1	10	für allgemeine Geräte und Büromaterial
Besprechungszimmer	1	30	
Betreuung und Pflege	3	19	Büro Leitung Betreuung und Pflege, Medikamenten- und Untersuchungsraum, Besprechungs- und Arbeitsraum
Werkstatt / Verwaltung Hausdienst	2	17 bzw. 18	
Küche	1	170	inkl. Kühlräume und Economat (Lagerräume, Lebensmittel)
Büro Küchenchef	1	13	

Garderobe + WC Küche	2	21	
Anlieferungen (Küche und Hotellerie)	1	29	
Lingerie	2	17 bzw. 24	Räume für An- und Auslieferung sowie Sortierung der Wäsche
Ruheraum Personal	1	16	
Aufenthalts-/Essraum Personal	1	57	
Garderoben Personal	2	61 bzw. 41	je 1 Garderobe für Damen und Herren
WC Personal	10 1	4 28	2 je Etage (1.–4. OG und Attikageschoss) WC-Anlage im EG
Total m²		762	

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, Mehrzwecksaal, Coiffeur sowie Fusspflege 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 Entspannungsbereiche im Untergeschoss erschlossen.

Nebenräume	Anzahl Räume	m ²	Bemerkungen
Lagerräume		388	Total 388 m ² für 16 Lagerräume (div. Etagenlager Betreuung / Pflege und Hotellerie, Lagerräume für Cafeteria / Restaurant, Küche, Saal, Aussengeräte usw.)
Heizzentrale, Lüftungszentrale, Sanitärzentrale, Elektro Hauptverteilung, Schwachstromraum		319	Total etwa 319 m ² für alle Räume Betriebs- und Technikräume ohne Tageslichtanforderung sind im Untergeschoss angeordnet
Putzräume, Reinigung, Entsorgung		135	Total 135 m ² für alle Räume
Schutzraum			im UG, Grösse nach Vorschriften; in Kombination mit Schrank-/Kofferraum
Total m²		842	
Aussenbereich	Anzahl	m ²	Bemerkungen
Gartensitzplatz Cafeteria / öffentliches Restaurant	1	etwa 150	
Pflanzgarten BewohnerInnen / Küche	1	50	
Parkanlage			
Aussenraum Tagesbetreuung inkl. Terrasse Attikageschoss	1	930	geschützter Aussenbereich für demenzkranke BewohnerInnen im Attikageschoss sowie Terrassen statt Balkone bei Apartments im Attikageschoss
Total m²		1130	
Parkplätze	Anzahl	m ²	Bemerkungen
PW BewohnerInnen	5	150	Wird im Rahmen des Vorprojekts noch verifiziert (Mobilitätskonzept) durchschnittliche PP-Flächen inkl. Verkehrsflächen 30 m ² pro PP
PW BesucherInnen	8	240	
PW Betrieb und Personal	8	240	
PW Cafeteria	3	90	
Veloabstellplätze	15	31,5	
Motorradabstellplätze	3		
Total m²		751,5	

8. Kosten

Für die Erstellung des Ersatzneubaus AZ Mathysweg ist mit Kosten von rund 54,3 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Um das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 6,6 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Strategische Planung / Machbarkeitsstudie	100 000
Wettbewerbskosten / Fachplanerwahl	830 000
Architekturleistungen	2 350 000
BauingenieurInnenleistungen	620 000
ElektroingenieurInnenleistungen	150 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	330 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	60 000
Aufnahmen / Vermessung	60 000
Bauphysik / Akustik	70 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	230 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	120 000
Projektmanagement AHB	480 000
Nebenkosten	430 000
Reserve / Rundung	770 000
Total Projektierungskredit	6 600 000

Von den Gesamt-Projektierungskosten hat der Stadtrat mit STRB Nr. 1629/2009 vorab Fr. 1 700 000.– für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und die Vorbereitung weiterer Projektschritte bewilligt.

9. Einsparungen und Wirtschaftlichkeit

Die grosse Herausforderung für die Alterszentren Stadt Zürich (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 Bezügerinnen und Bezüger 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 (Neubau mit höherem Komfort = mehr Ertrag). 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 umworbenen 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 Men-

schen 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 das Vorhaben 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 Mathysweg ist nach dem Neubau Eichrain das zweite Alterszentrum, das unter der Optik 17/0 speziell überprüft worden ist.

Bereits bei der Vorbereitung für den Wettbewerb wurde das Raumprogramm auf Einsparungsmöglichkeiten überprüft. Insbesondere der Verzicht auf eine Wäscherei trägt zur Reduktion des Flächenbedarfs bei.

Nach Abschluss des Architekturwettbewerbs Mathysweg wurde im Juni 2014 auf der Grundlage der im Projekt AZ Eichrain durchgeführten Konzept- und Raumanpassungen nochmals eine Überprüfung des Bauvorhabens vorgenommen, ohne das architektonische Konzept grundlegend zu verändern. Die wesentlichsten Einsparungen sind:

Anders als in der Wettbewerbsausschreibung vorgesehen, werden in den Appartements des AZ Mathysweg keine Kocheinheiten eingebaut, auch wird das Konzept ServiceWohnen im ganzen Haus nicht angeboten. Für die Komfortverbesserung bzw. zur Kompensation sind jedoch Kühlschränke in den Appartements vorzusehen und die Etagenlounges mit Kücheneinheiten sowie Lebensmittelvorratsschränken für die Bewohnerinnen und Bewohner auszustatten. Auf die Hobbyräume wird mehrheitlich verzichtet.

Einen grossen Einsparungseffekt hat der Entscheid der ASZ, auf die Integration eines Spitzentrums und auf die geplanten Praxisräume zu verzichten. Dies hat zur Folge, dass das Gesundheits- und Umweltschutzdepartement bzw. die ASZ von der im März 2011 mit Spitex Zürich Sihl und Limmat unterzeichneten Absichtserklärung zurücktreten. Die Verantwortlichen der Spitex Zürich Sihl sind über diesen Schritt informiert. Geplant waren Haupt- und Nebennutzfläche von 535 m² (Spitex) bzw. 250 m² (Praxisräume) sowie Auto- und Veloabstellplätze mit einer Fläche von rund 870 m². Durch die Einsparungen kann auf die Erstellung des zweiten Untergeschosses gänzlich verzichtet und die Tiefgarage reduziert werden. Mit diesem Entscheid werden die Erstellungskosten um rund 4,7 Mio. Franken gesenkt.

Alle weiteren Einsparungen und Verbesserungen im Rahmen des Vorprojekts werden dokumentiert und ausgewiesen.

10. Termine

Nach der Erarbeitung des Bauprojekts kann dem Gemeinderat im Mai 2016 der Objektkredit zuhanden der Stimmberechtigten (Volksabstimmung im Februar 2017) beantragt werden. Die Abbrucharbeiten können – nach dem Umzug der Bewohnerinnen und Bewohner ins temporäre Alterszentrum Triemli – im Juni 2018 gestartet werden. Baubeginn ist im September 2018. Die Inbetriebnahme ist auf Mai 2021 geplant, so dass die Eröffnung im Juli 2021 stattfinden kann.

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Ersatzneubau des AZ Mathysweg ist im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2018 berücksichtigt. Die Projektierungskosten sind in den Budgets 2014 und 2015 der Immobilienbewirtschaftung eingestellt.

Die Erhöhung des Projektierungskredits auf Fr. 6 600 000.– für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist dem Gemeinderat zu beantragen, 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 Millionen bis 20 Millionen Franken.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau des Alterszentrums Mathysweg, Altstetterstrasse 267, 8047 Zürich, wird der mit STRB Nr. 1629/2009 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 700 000.– um Fr. 4 900 000.– auf Fr. 6 600 000.– erhöht.

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti