



Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 17. März 2021

Immobilien Stadt Zürich, Wache Süd von Schutz & Rettung Zürich, Quartier Wiedikon, Erweiterung, Umbau und Instandhaltungsarbeiten, Erhöhung Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Wache Süd von Schutz & Rettung (SRZ) an der Weststrasse 4 soll instandgehalten, betrieblich optimiert und mit einem Erweiterungsbau ergänzt werden. Neben der Berufsfeuerwehr sollen künftig auch die Sanität (den *Rettungsdienst* für Notfalleinsätze und den *Verlegungsdienst* für den Transport medizinisch stabiler Patientinnen und Patienten umfassend) und die Milizfeuerwehr auf dem Areal Platz finden.

Für die Ausarbeitung eines entsprechenden Bauprojekts hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 4 300 000.– bewilligt (GR Nr. 2017/123). Die Erstellungskosten wurden zu diesem Zeitpunkt auf Basis einer Machbarkeitsstudie auf etwa 34 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, Kostengenauigkeit \pm 25 Prozent).

Im Verlauf der Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass die veranschlagten Baukosten für die Instandhaltung des Bestandsbaus sowie die Anforderungen an den Neubau nicht ausreichen. Um eine Gesamtinstandsetzung der heutigen Wache, wie gemäss Objektstrategie vorgesehen und auch betrieblich sinnvoll, erst 2040 vornehmen zu müssen, müssen mehr Mittel als geplant in die Instandhaltung der Gebäudetechnik investiert werden. Auch sind für das Projekt zusätzliche gesetzliche Vorgaben zu erfüllen, insbesondere im Bereich Hochwasserschutz. Kostensteigernd wirken zudem die komplexen und erschwerenden baulichen Rahmenbedingungen (Bauen unter Betrieb, enge Platzverhältnisse, S-Bahn-Tunnel im Untergrund). Diese bestimmen den Bauverlauf wesentlich und erfordern u. a. zusätzliche Provisorien und Rochaden. Im Weiteren sind Erkenntnisse aus der Projektierung des Neubaus der Wache Nord berücksichtigt worden, die zum Zeitpunkt der Projektdefinition und der Aufnahme der Projektierung noch nicht vorlagen.

Gemäss Kostengrobschätzung wird für das Bauprojekt Wache Süd von Erstellungskosten von neu rund 42 Millionen Franken (Kostengenauigkeit \pm 15 Prozent) bzw. einem Objektkredit von 50,4 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) ausgegangen. Aufgrund der Kostenentwicklung wird dem Gemeinderat beantragt, den Projektierungskredit von Fr. 4 300 000.– um Fr. 1 164 000.– auf Fr. 5 464 000.– zu erhöhen.

2. Ausgangslage

SRZ kann heute die Zeitvorgabe, wonach Feuerwehr und Rettungsdienst innert 10 Minuten ab Alarmierung am Notfallort eintreffen sollen, von den bestehenden Wachen aus nicht mehr erfüllen. Die aktuellen Ausrückzeiten der Feuerwehr liegen in den Stadtkreisen 7, 10, 11 und 12 über den Vorgaben. In den Stadtkreisen 10 und 12 mit den tiefsten Werten war die Feuerwehr im Jahr 2020 nur bei gut jedem zweiten Notfalleinsatz innert 10 Minuten vor Ort. Beim Rettungsdienst müssen vor allem Patientinnen und Patienten in den Kreisen 2, 11 und 12 zu oft zu lange auf das Eintreffen von Hilfe warten. Da sich in den betroffenen Stadtkreisen für die Zukunft gleichzeitig ein besonders starkes Bevölkerungswachstum abzeichnet, ist klar: SRZ muss handeln und gleichzeitig aufgrund der Stadtentwicklung vorausdenken und planen, um künftig den Grundauftrag in der ganzen Stadt erfüllen zu können. Dynamische Faktoren wie das Bevölkerungswachstum oder der Verkehr beeinflussen Einsatzaufkommen sowie Einsatzarten in einzelnen Stadtteilen.

SRZ plant deshalb neue Standorte. Im Zentrum steht dabei, dass die Einsatzkräfte und -mittel in bestehenden sowie neuen, gut erschlossenen Standorten so platziert werden, dass sie überall möglichst rasch vor Ort sind, wenn sie gebraucht werden.

Die «Standortstrategie von Schutz & Rettung» sieht vor, dass SRZ zusätzlich zu den bestehenden Wachen Süd (Weststrasse), Zentrum (Neumühlequai) und Flughafen mit drei neuen Wachen Nord, West und Ost operiert. Alle Wachen sollen mit Einheiten der Berufsfeuerwehr und der Sanität besetzt werden, sodass gerettet, gelöscht und behandelt werden kann. Ausnahme ist die Wache Zentrum, wo aus Platzgründen weiterhin ausschliesslich die Sanität stationiert sein wird. Mit dieser Standortstrategie sichert SRZ mittelfristig die gleiche hohe Notfallgrundversorgung in allen Stadtquartieren.

Die Einheiten und das Material der Milizfeuerwehr der Stadt werden etappenweise in die Wachen integriert. Sie sollen damit eine zeitgemässe bauliche Infrastruktur erhalten. Zahlreiche dezentrale Kleindepots können so aufgehoben werden. Berufs- und Milizkräfte arbeiten künftig noch enger Hand in Hand. Insgesamt reduziert sich nach vollständiger Umsetzung der Standortstrategie die Anzahl der Standorte markant, die genutzte Fläche bleibt nahezu gleich.

Anfang 2021 präsentiert sich der Stand der Umsetzung der SRZ-Standortstrategie wie folgt:

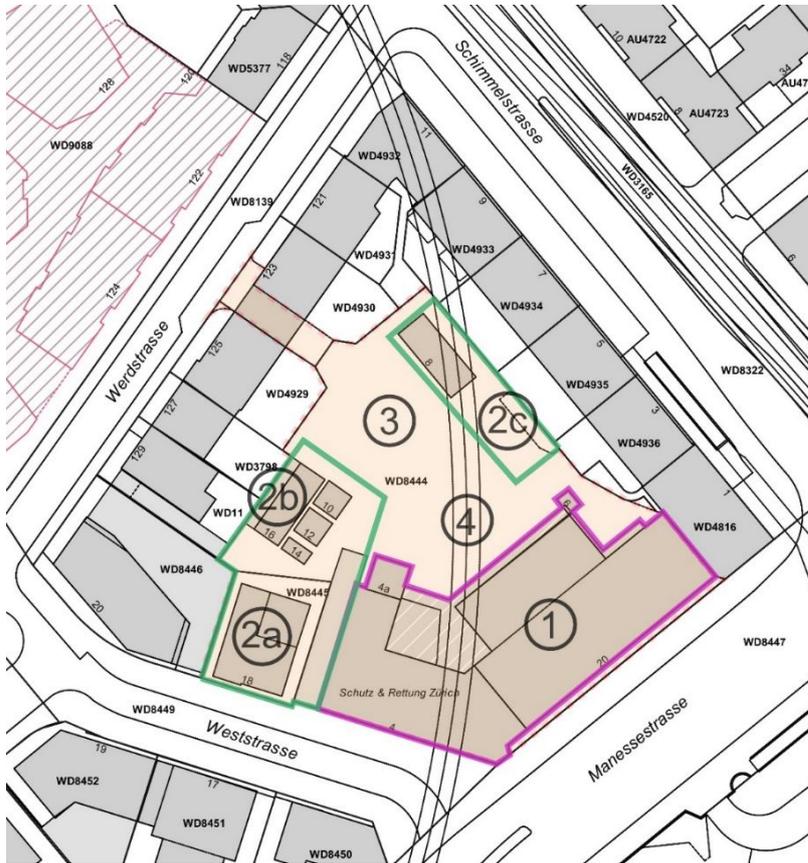
- Ein Neubau der Wache für Feuerwehr und Sanität auf dem Flughafengelände wurde durch die Flughafen Zürich AG erstellt und im August 2020 in Betrieb genommen.
- Für den Neubau der Wache Nord mit zentraler Einsatzlogistik hat der Gemeinderat am 10. Juli 2019 der Erhöhung des Projektierungskredits von 5,6 auf 9,3 Millionen Franken zugestimmt (GR Nr. 2019/126). Die Objektkredit-Weisung ist beim Gemeinderat pendent (GR Nr. 2020/533).
- Für den Erweiterungsbau der Wache Süd hat der Gemeinderat am 25. Oktober 2017 einen Projektierungskredit von 4,3 Millionen Franken bewilligt (GR Nr. 2017/123).
- Für den Neubau der Wache West auf dem Centravo-Areal ist eine Projektierungskredit-Weisung an den Gemeinderat in Erarbeitung.
- Die Suche nach einem geeigneten Standort für den Neubau der Wache Ost läuft.

3. Bauprojekt Wache Süd

Am Standort Weststrasse, der heute von der Berufsfeuerwehr genutzt wird, soll eine Gesamt-optimierung den Einbezug der Sanität (heute an der Paul-Clairmont-Strasse 8), die Integration der Milizfeuerwehr (heute an der Manessestrasse 63/65 und diversen Depots) und eine Erweiterung der Betriebs- und Büroflächen ermöglichen:

- Ein Neubau umfasst die vollständige Infrastruktur für eine Wache der Sanität einschliesslich vier Garagenplätzen für die Rettungswagen. Aufgrund der neuen Ausfahrtsituation des Rettungsdiensts auf die Weststrasse soll der Neubau anstelle des heutigen Wohnhauses an der Weststrasse 18 realisiert werden (mit Verbindung zwischen Neubau und bestehender Wache). Im Perimeter für den Neubau integriert sind die Garagen-, Gasübungs- und Lagergebäude (Hofgebäude Weststrasse 10, 12, 14 und 16), die abgerissen werden.
- Für die Unterbringung der Wäscherei ist anstelle des heutigen Garagengebäudes (Weststrasse 8) ein neuer Hofbau mit Anlieferung und direkter funktionaler Anbindung an den bestehenden unterirdischen Garderobentrakt geplant.

- Im verbleibenden unterirdischen Bereich des Innenhofs ist, bis an den SZU-Tunnel heran, der Neubau einer Tiefgarage vorgesehen, um den aufgrund der Integration der Milizfeuerwehr erhöhten Parkplatzbedarf decken zu können und Flächen im Hof als Übungs- und Rangierflächen nutzen zu können.



- 1) Hauptgebäude, bestehend aus den Bestandsbauten Weststrasse 4, 4a, 6 und Manessestrasse 20
- 2) Perimeterbereiche zur oberirdischen Projektierung von Neubauten (grün umrandet)
- 2a) Abbruch heutiges Wohnhaus Weststrasse 18
- 2b) Abbruch heutige Gasübungs-, Lager-, und Garagenbauten Weststrasse 10, 12, 14, 16
- 2c) Abbruch heutiges Garagengebäude Weststrasse 8
- 3) Areal SRZ, Wache Süd, bestehend aus Parzellen WD8444 und WD8445
- 4) SZU-Tunnel, begrenzend für die Projektierung der Tiefgarage

Zusätzlich zu den Neubauten sind in den Bestandsbauten der Brandwache (Weststrasse 4 und Manessestrasse 20), die im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt sind, u. a. folgende Umbau- und Instandhaltungsmassnahmen vorgesehen:

- Umnutzung von Lagerflächen und neue Grundrisseinteilung im Garderobentrakt zur Integration der Milizfeuerwehr
- Zusätzlicher Fluchtweg aus dem Garderobentrakt
- Verschiebung des heutigen Empfangsbereichs in den Neubau
- Anpassung des Verpflegungsbereichs (Küche, Speiseraum, Kühlraum, Kiosk)
- Optimierung der Funktionen im Innenhof (Warenumschlag, Entsorgung, Tankstelle, Ausbildung, Verkehrsflächen, Parkierung)

- Reduktion der Werkstattflächen
- Erdbebensicherheits- und Hochwasserschutzmassnahmen (die Wache Süd liegt im Fall eines Sihlhochwassers in der Überflutungszone): Einbau von Wandscheiben zur Erdbebensicherheit sowie Umbauten in den Untergeschossen, im EG und entlang der Parzellengrenzen für den Hochwasserschutz
- Anpassung der Wärmeerzeugung
- Instandhaltung einzelner Bauteile (z. B. Flachdach, Kanalisation)

4. Kosten

Die Erstellungskosten für den Neubau sowie die Umbauten und Anpassungen in der bestehenden Wache wurden zum Zeitpunkt des Projektierungskreditanspruchs (Anfang 2017) auf rund 34 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, Kostengenauigkeit ± 25 Prozent, maximal also 42,5 Millionen Franken). Darin eingerechnet waren 2 Millionen Franken für Provisorien – mit dem Vorbehalt, dass *«dieser Schätzwert [...] jedoch in hohem Mass von der künftigen Projektausgestaltung und dem entsprechenden Bauverlauf abhängig»* ist. Die Kosten basierten auf der Machbarkeitsstudie von 2016.

Zum heutigen Zeitpunkt geht die Kostenschätzung bei einer Genauigkeit von ± 15 Prozent von Erstellungskosten von etwa 42 Millionen Franken aus. Die Erstellungskosten bewegen sich damit innerhalb der Bandbreite der Kostengenauigkeit von 25 Prozent.

Die Kosten für den Neubau (einschliesslich Provisorien) belaufen sich auf rund 34 Millionen Franken. Die betrieblichen und auflagebedingten Anpassungen sowie Instandsetzungsmassnahmen im Bestandsbau (heutiges Wachegebäude) kosten rund 8 Millionen Franken.

Einschliesslich Reserven von 20 Prozent wird der Objektkredit auf rund 50,4 Millionen Franken geschätzt. Davon können Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich von 1,3 Millionen Franken in Abzug gebracht werden, sofern bis Ende 2028 eine genehmigte Bauabrechnung vorliegt.

4.1 Gründe für Mehrkosten

Während der Ausarbeitung des Vorprojekts stellte sich folgender zusätzlicher Handlungsbedarf heraus:

- Für die Aufrechterhaltung des Betriebs bis zur vorgesehenen Gesamtinstandsetzung ab dem Jahr 2040 sind gemäss vertieften Abklärungen der Fachplanenden zusätzliche Massnahmen zur Erfüllung der Hochwasser- und Brandschutzvorgaben, Anpassungen der Verkabelung der Alarmierungssysteme sowie Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudetechnik erforderlich.
- Aus der Projektierung zur Wache Nord wurden Erkenntnisse in Bezug auf die Sicherheitssysteme (Alarmierung, Überwachung und Zutrittskontrolle) einbezogen, die einen höheren Aufwand bedeuten.
- Während der gesamten Bauzeit muss der Betrieb zwingend aufrechterhalten werden. Dazu wurde im Rahmen des Vorprojekts ein Betriebskonzept mit einem Bauplatzinstallationskonzept erarbeitet, das die Ausführung in mehreren Etappen aufzeigt. Obwohl der Neubau während der Instandsetzungsarbeiten im Bestandsgebäude als Rochadefläche genutzt werden kann, ist die Erstellung von weiteren Provisorien und die Auslagerung von Fahrzeugen erforderlich. Im Laufe der Projektierung erwies sich der ursprünglich geschätzte Budgetbetrag von 2 Millionen Franken für die Erstellung der Provisorien und die Durchführung der Rochaden als nicht ausreichend.

- Aufgrund der engen Platzverhältnisse entlang der Parzellengrenze und zur Absicherung des SZU-Tunnels, der den Baugrund durchquert, müssen aufwändige, senkrechte Baugrubensicherungen erstellt werden. Auch der Bestandsbau muss zur Verhinderung von Setzungen abgesichert werden, was zum Zeitpunkt der Wettbewerbsausschreibung noch nicht bekannt war.
- Die Entwässerung des Innenhofs ist als Folge der engen Platzverhältnisse erschwert (Kanalisation unter Bestand).
- Weitere Mehrkosten werden aufgrund folgender unvorhergesehener Faktoren ausgelöst:
 - Erhöhter Aufwand für die Altlastensanierung
 - Ersatzneubau der Trafostation inklusive Elektrozuleitungen
 - Zusätzliche Massnahmen an den Parzellengrenzen zur Erfüllung der Vorgaben des Hochwasserschutzes

4.2 Projektierungskosten

Um die Projektierung bis zur Erarbeitung des Kostenvoranschlags (Kostengenauigkeit ± 10 Prozent) weiterführen zu können, wird dem Gemeinderat beantragt, den Projektierungskredit von Fr. 4 300 000.– um Fr. 1 164 000.– auf Fr. 5 464 000.– zu erhöhen:

	bewilligt, 25.10.2017	Erhöhung beantragt	Total
Architektur-Leistungen	1 200 000	532 000	1 732 000
BauingenieurInnen-Leistungen	320 000	45 000	365 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	120 000	187 000	307 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	380 000	-16 000	364 000
Bauphysik/Akustik	40 000	-8 000	32 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	280 000	257 000	537 000
Wettbewerbsverfahren	540 000	-133 000	407 000
Machbarkeitsstudie*	190 000	-190 000	0
Projektmanagement AHB	370 000	29 000	399 000
Nebenkosten	580 000	-15 000	565 000
Reserve/Rundung	280 000	476 000	756 000
Total Projektierungskredit	4 300 000	1 164 000	5 464 000

* Die Kosten für die Machbarkeitsstudie wurden in der Weisung GR Nr. 2017/123 irrtümlicherweise in die Projektierungskreditsumme eingerechnet. Sie sind aber nicht Teil des Verpflichtungskredits für das Bauvorhaben (vgl. Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Rz 700).

5. Termine

Abschluss Bauprojekt	März 2022
Volksabstimmung	März 2023
Baubeginn	Herbst 2023
Bezug	Herbst 2027

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2021 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 berücksichtigt.

Gestützt auf Art. 19 Abs. 4 Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101) ist die Erhöhung des vom Gemeinderat bewilligten Projektierungskredits (Zusatzkredit) wiederum dem Gemeinderat zu beantragen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Erweiterung, den Umbau und Instandhaltungsarbeiten in der Wache Süd von Schutz & Rettung Zürich wird der vom Gemeinderat am 25. Oktober 2017 mit GR Nr. 2017/123 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 4 300 000.– um Fr. 1 164 000.– auf Fr. 5 464 000.– erhöht.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Sicherheits- und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti