



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 2. Oktober 2024

GR Nr. 2024/473

Immobilien Stadt Zürich, Gesundheitszentrum für das Alter Dorflinde, räumliche Optimierungen, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) Dorflinde muss teilweise instandgesetzt und betrieblich optimiert werden. Für die Umsetzung der Arbeiten ist ein Ausführungskredit von Fr. 8 000 000.– erforderlich. Davon entfallen Fr. 5 617 000.– auf gebundene und Fr. 2 383 000.– auf neue einmalige Ausgaben.

2. Ausgangslage

Das GFA Dorflinde in Zürich-Oerlikon wurde 1975 erstellt und bietet rund 120 Bewohnenden ein Zuhause. Es befindet sich in einem Gebäudekomplex bestehend aus vier mehrgeschossigen Hauptgebäuden und Verbindungs- bzw. Ergänzungsbauten. Neben dem GFA sind in der Überbauung u. a. auch ein Schulgebäude, Einkaufsmöglichkeiten, ein Sozialzentrum und ein Restaurant untergebracht.

Das GFA Dorflinde wurde zuletzt 2011 instandgesetzt und zeigt sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Die Gebäudetechnik weist jedoch verschiedene Mängel auf, die zu Problemen führen und behoben werden müssen. Die Beleuchtung und die Notlichtanlage haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und Ersatzteile sind teilweise nicht mehr verfügbar. Zudem muss die Notlichtanlage von der Normalbeleuchtung entkoppelt werden, um die Störanfälligkeit zu minimieren und die Sicherheit jederzeit zu gewährleisten. Die Beleuchtung in den Zimmern der Bewohnerinnen und Bewohner soll an die aktuellen Standards (LED) angepasst werden. Die Lüftung muss bezüglich Luftmengen angepasst und einer generellen Wartung unterzogen werden. Zudem müssen zur Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften Massnahmen im Brandschutz vorgenommen werden. Für die Gewährleistung der hohen Anforderungen an die Wasserhygiene im Gesundheitsbereich (Legionellen) ist die Wasseraufbereitung des GFA von den übrigen Nutzungen der Überbauung zu entkoppeln. Im Aussenbereich des GFA ist der Belag der Terrasse uneben und teilweise aufgeplatzt, was ein erhebliches Stolperrisiko darstellt. Auch der Belag des Kieswegs ist nicht rollstuhlgängig. Die Bepflanzung im Aussenraum, und insbesondere die Kletterpflanzen, behindern die Überblickbarkeit des Aussenraums und gefährden so die Sicherheit der Bewohnenden. Die Sitzgelegenheiten sind nicht altersgerecht und erhitzen sich zudem im Sommer stark, weshalb sie kaum nutzbar sind.

Im Rahmen des Projekts sind auch einige betriebliche Optimierungen vorgesehen, denn die Infrastruktur entspricht teilweise nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemässe Betreuung. Die Tagesbetreuung bietet heute neben den Essbereichen nur sehr eingeschränkte Aufenthaltsmöglichkeiten und soll deshalb vergrössert und räumlich optimiert werden. Dafür sollen das Pflegebad im 1. Obergeschoss (OG) und ein Lager aufgehoben werden. Zum Ausgleich der verlorenen Lagerflächen wird im 5. OG ein neuer Lagerraum entstehen. Die



2/5

Pflegebäder sind nicht stark ausgelastet, weshalb auch das Pflegebad im 3. OG aufgehoben und die Fläche stattdessen als Lager genutzt werden soll. Das Pflegebad im 5. OG soll hingegen beibehalten und einladender gestaltet werden, um die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität zu steigern. Schliesslich soll der Wellness-Bereich im 8. OG altersgerecht gestaltet und mit einem Physiotherapie- und Fitnessbereich ausgestattet werden. Im Eingangsbereich wird zudem ein Empfangstresen platziert, um die Erkennbarkeit und soziale Kontrolle in der Eingangshalle zu verbessern. Im Aussenraum sollen hitzemindernde Massnahmen umgesetzt werden.

3. Bauprojekt

3.1 gebundene einmalige Ausgaben

Ersatz der Beleuchtung. Im ganzen Haus wird die Beleuchtung durch eine LED-Beleuchtung ersetzt und in den Korridoren die Lichtstärke von etwa 100 Lux auf die für GFA vorgegebenen 300 Lux erhöht. Dies bedingt neben dem Ersatz auch eine Erhöhung der Anzahl Leuchten resp. zusätzliche Elektroinstallationen in diesen Bereichen. In den weiteren Räumen bleibt die Beleuchtungsstärke im gleichen Rahmen wie bis anhin.

Trinkwasser. Ein wichtiger Teil des Projekts ist die Verbesserung der Trinkwasserqualität. Bei stehendem Wasser bzw. geringem Durchfluss/Austausch des Wassers in den Leitungen besteht ein erhöhtes Risiko von Legionellenbildung und -vermehrung. Als erster Schritt soll daher das GFA betreffend Wasserleitungen vollständig vom Rest des Areales abgekoppelt werden. So wird erreicht, dass die Wasserqualität im verkleinerten Wasserleitungsnetz besser kontrolliert werden kann. Damit stehendes Wasser im Leitungssystem des GFA vermieden werden kann, sollen im zweiten Schritt Anschlüsse, die nicht oder nur selten gebraucht werden, zurückgebaut oder so angepasst werden, dass der Leitungsinhalt spätestens alle drei Tage komplett ausgetauscht wird. Die Duschen in den verbleibenden Pflegebädern werden zurückgebaut, da alle Zimmer über eigene Nasszellen mit Duschen verfügen. Auch werden alle Zirkulationsventile im GFA ersetzt.

Brandschutz. Die Statik muss teilweise verstärkt werden. Zudem sind Mängel bezüglich der Brandschutzklappen zu beheben.

Gebäudetechnik. Infolge der Abkoppelung des Gebäudes von der übrigen Überbauung bezüglich Wasserverteilung muss die Schaltgerätekombination (SGK) der Wassererwärmung/Wärmeverteilung ersetzt werden. Die Wärmeerzeugung ist zudem für eine dezentrale Warmwasseraufbereitung anzupassen. Dazu wird auch die Steuerung der Boiler neu aufgebaut. Als Folge der dezentralen Warmwasserversorgung für das GFA muss die Warmwassersteuerung des restlichen Areals ebenfalls entsprechend eingestellt werden. Die Form der aktuellen Regenhüte der Abluft muss aus Hygienegründen verbessert werden. Die gesamte Lüftungsanlage wird bezüglich Luftmengen angepasst und revidiert.

Aussenraum. Im Aussenraum soll der bestehende Kiesweg in der Gartenanlage hinter dem Haus durch einen altersgerechten Belag (Rollstuhl-/Rollator tauglich) ersetzt werden. Im Spaziergarten wird die Bepflanzung gemäss den Sicherheitsansprüchen des GFA angepasst. Zudem werden die Sitzbänke durch altersgerechte Sitze und Bänke ersetzt. Die Bänke können bei einem anderen Projekt wiederverwendet werden.



3.2 neue einmalige Ausgaben

Empfang. Im Erdgeschoss soll der Empfang prominenter in Erscheinung treten, um die Auffindbarkeit zu verbessern. Dazu wird er in die Eingangshalle verlegt. Der heutige Empfang wird zu einem Backoffice. Die gebäudetechnischen Installationen werden entsprechend angepasst.

Pflegebäder. Die Pflegebäder in den oberen Stockwerken werden kaum gebraucht, weshalb nur ein ungenügender Wasseraustausch in den Leitungen besteht. Dies beeinträchtigt die Wasserqualität im ganzen Haus. Die nicht gebrauchten Etagen-/Pflegebäder im 1., 3. und 8. OG werden deshalb umgenutzt.

- 1. OG: Die Tagesbetreuung ist in den letzten Jahren stark gewachsen und stösst mit den aktuell zur Verfügung stehenden Flächen an ihre Grenzen. Deshalb wird das Pflegebad für die Tagesbetreuung umgenutzt. Dafür wird der Raum neu mit einer doppelflügeligen Tür von der Tagesbetreuung her erschlossen. Der ganze Bereich wird mit Akustikdecken und Akustikwandpanelen aufgewertet. Aus dem aktuellen Abstellraum wird eine hinderisfreie Nasszelle mit WC und Dusche. Die Oberflächen werden bereinigt und die haustechnischen Installationen an die veränderte Nutzung angepasst.
- 3. OG: Das Pflegebad wird vollständig zurückgebaut und der Raum neu als Abstellraum/Lager genutzt. Die Oberflächen werden instand gestellt und die Haustechnik angepasst.
- 8. OG: Wellness, Lichttherapie, Wohlfühlbad, Reinigungsraum und Lager werden umgenutzt resp. umgebaut. Aus dem Wohlfühlbad wird ein Ruheraum für die aktuell bestehende Sauna, auf der restlichen Fläche soll ein Physiobereich mit angegliedertem Fitnessbereich eingerichtet werden. Dazu müssen Durchbrüche erstellt resp. geschlossen, neue Trennwände erstellt, Anpassungen an Heizung, Lüftung und Kühlung sowie die notwendigen Anpassungsarbeiten an Sanitär- und Elektroanlagen ausgeführt werden.

Umgebung: Im Rahmen von Hitzeminderungsmaßnahmen wird der Terratonbelag teilweise zu Gunsten von Pflanzflächen reduziert, sowie weitere Stadtbäume gepflanzt. Weiter sind an der Süd-Ostfassade Bereiche mit Fassadenbepflanzungen einschliesslich einer Bewässerungsanlage geplant. Auf der Aussentreppe resp. im Sitzplatzbereich des Restaurants sind Pflanztröge, ebenfalls mit einer integrierten Bewässerungsanlage, vorgesehen. Die Bestuhlung und die Beschattung der Terrassen des Restaurants sollen vergrössert werden.

4. Termine

Für das Vorhaben sind folgende Termine vorgesehen:

Baueingabe	September 2024
Bauentscheid	März 2025
Ausführungskredit	April 2025
Ausführung	Januar – Dezember 2026



5. Kosten

5.1 Kredit

Gemäss Kostenvoranschlag von hoffmannfontana architekturen gmbh, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 6 665 500.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 8 000 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
2 Gebäude	3 923 500	1 437 900	5 361 400
4 Umgebung	353 100	439 800	792 900
5 Baunebenkosten	401 700	109 500	511 200
Erstellungskosten (Zielkosten)	4 678 300	1 987 200	6 665 500
Reserven (20 %)	938 700	395 800	1 334 500
Kredit	5 617 000	2 383 000	8 000 000
Prozentuale Verteilung	70 %	30 %	100 %

Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 18. März 2024 mit Verfügung Nr. 240068 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 328 000.– ist im Kredit enthalten.

5.2 Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf rund 400 000 Franken. Es fallen keine zusätzlichen betrieblichen und personellen Folgekosten an.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 8 000 000.–	140 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 7 050 000.–)	213 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 950 000.–)	48 000
Total	401 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des GFA Dorflinde gewährleistet. Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG,



5/5

LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen, einmaligen Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die räumlichen Optimierungen durchgeführt werden. Die gebundenen und die neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Die gebundenen Ausgaben lassen sich dabei von den neuen Ausgaben nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich trennen, womit eine Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben (Kreditsplitting) zulässig ist.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die räumlichen Optimierungen im Gesundheitszentrum für das Alter Dorflinde werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 383 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2024).

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter