

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 21. August 2013

689. Immobilien-Bewirtschaftung, Altersheim Wolfswinkel, Instandsetzung, Projektierungskredit

IDG-Status: öffentlich

Zweck der Vorlage

Das 1982 errichtete Altersheim Wolfswinkel in Zürich-Affoltern weist grosse energetische Mängel auf, die im Rahmen einer Erneuerung der Gebäudetechnik und Optimierung der Gebäudehülle behoben werden sollen. Zusammen mit den geplanten Anpassungen zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe im Gebäudeinnern sollen die Gebrauchstauglichkeit und die Wohnlichkeit des Altersheims Wolfswinkel für weitere 30 Jahre gewährleistet werden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist mit rund 40 Millionen Franken (ausschliesslich Reserven) zu rechnen. Mit dieser Weisung wird für die Ausarbeitung eines Projekts mit Kostenvoranschlag ein Projektierungskredit von 4,1 Millionen Franken beantragt.

Ausgangslage

Das Altersheim Wolfswinkel wurde 1982 nach Plänen der Architekten Jacques de Stoutz und Willi Adam erstellt und befindet sich am nördlichen Zürcher Stadtrand in Unteraffoltern. Es ist Teil einer gemeinsam geplanten Quartierüberbauung mit gemeinnützigen Wohnsiedlungen, die seit Mitte der 1960er-Jahre etappenweise verwirklicht wurde.

Das Gebäudeensemble des Altersheims Wolfswinkel besteht im Wesentlichen aus einem elfgeschossigen **Hochhaus** (A) mit integriertem zweigeschossigem **Sockelbau** (B) und einem anschliessenden dreigeschossigen **Flachbau** (C). Die an den Flachbau angrenzende fünfgeschossige Wohnsiedlung der Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich (D) gehört nicht zum Bearbeitungsperimeter.

Das Altersheim Wolfswinkel befindet sich auf dem Grundstück AF4639 und ist Teil einer Arealüberbauung. Der Arealstatus und die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an die Bauten und Anlagen bleiben somit erhalten.



Aufgrund seiner Gebäudehöhe ist das Altersheim Wolfswinkel gemäss § 282 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein Hochhaus. Das Gebäude befindet sich jedoch nicht im aktuellen Hochhausgebiet der Stadt Zürich. Obwohl das Hochhausensemble des Altersheims Wolfswinkel nicht im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt ist, sind Instandsetzungsarbeiten besonders sorgfältig auszuführen (vgl. § 284.2 PBG). Insbesondere sind bauliche Eingriffe an den Fassaden unter dem Aspekt des ortsbaulichen Gewinns und einer architektonisch besonders sorgfältigen Gestaltung vorzunehmen. Die Fassaden des Hochhauses Altersheim Wolfswinkel mit ihren vorgefertigten, rot eingefärbten Betonplatten bringen die Elementbauweise dieser Zeit in plastischer Weise zum Ausdruck. In der Stadt Zürich vertritt es beispielhaft den Typus Altersheimhochbau sowie die damalige Betonelementbauweise.

Der zweigeschossige Sockelbau des Altersheims Wolfswinkel beherbergt Cafeteria, Speisesaal, Mehrzwecksaal und Verwaltungsbüros.

Das Hochhaus mit den zwei sternförmig ineinander verschachtelten Grundrissfiguren umfasst pro Geschoss ein zentrales Treppenhaus mit Liftanlage, Aufenthaltsräume, eine gemeinsame Küche und zwei Etagenduschen sowie zehn Appartements für Pensionärinnen und Pensionäre. Alle Appartements haben einen eigenen kleinen Balkon. Im östlichen Teil des 1. Obergeschosses des Hochhauses befindet sich eine Tagesbetreuung für Personen mit Demenz einschliesslich einem entsprechend geschützten Aussenbereich auf dem Dach des Sockelbaus.

Im angrenzenden dreigeschossigen Flachbau sind weitere Appartements mit integrierten Duschen und Kochgelegenheiten für Personal, Bewohnerinnen und Bewohner eingerichtet, im Weiteren ein Personalesraum und ein Aufenthaltsraum sowie im 2. Obergeschoss eine 4-Zimmer-Personalwohnung. Insgesamt bietet das Altersheim 103 Betten an.

Die Appartements und Nasszellen mit einer Wohnfläche von 17 bis 22 m² sind eher knapp bemessen und einem mittleren Komfortniveau zuzuordnen. Die gemeinsame Nutzung von etagenweisen Nasszellen (Duschen) und Küchen (Teeküchen) erfüllt jedoch die heutigen Ansprüche nicht mehr.

Baulicher Zustand

Die baulichen Massnahmen zwischen 2001 und 2010 betrafen vor allem punktuelle Anpassungen wie den Einbau einzelner behindertengerechter Badezimmer und die Zusammenlegung dreier Zimmer zu einem Aufenthaltsraum im ersten Obergeschoss des Hochhauses, die Neugestaltung der anschliessenden Dachterrasse (einschliesslich Aussenrampe und Fluchtweg) für Personen mit Demenz sowie die neue Farbgestaltung in allen Erschliessungszonen des Hochhauses und des Sockelbaus. Ferner wurden die Oberflächen des Speisesaals, des Foyers und der Cafeteria im Erdgeschoss sowie jene der Stations- und Behandlungszimmer im 2. Obergeschoss des Hochhauses erneuert. Die Telefon-, Notstrom-, Brandschutz- und Aufzugsanlagen wurden 2005 den gesetzlichen Minimalanforderungen angepasst. Schliesslich wurden teilweise die Teeküchen im Hochhaus ersetzt.

Betrieb

Das Altersheim Wolfswinkel verfügt gegenwärtig über 83 Einzelappartements, davon 71 ohne eigene Dusche im Appartement (nur Etagenduschen). Von den zehn Ehepaar-Appartements sind drei mit Kochnische und Dusche, sieben ohne Kochnische und Dusche ausgestattet. Sämtliche Zimmer sind den heutigen Bedürfnissen entsprechend anzupassen und mit Nasszellen auszurüsten.

Erschliessungs-, Allgemein- und Nebenräume wie auch die Zimmerfolge sind gut organisiert und lassen ein breites Spektrum an Nutzungen zu. Im Erdgeschoss sind die Funktionseinheiten (Cafeteria, Speisesaal, Mehrzwecksaal, Verwaltungsbüros) zweckmässig angeordnet. Hingegen fehlen ein adäquater Empfang im Eingangsbereich des Erdgeschosses sowie ein übersichtlicher Erschliessungsbereich zu den Wohneinheiten des Flachbaus.

Energie und Gebäudetechnik

Die energetische Bilanz des Altersheims Wolfswinkel ist sehr schlecht. Es ist eines der rund 100 Gebäude der Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich, die 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs im Portfolio verursachen. Die Balkonplatten und die Dachrandanschlüsse sind als durchlaufende Betonelemente konstruiert worden. Dieses Konstruktionsprinzip wirkt als dauerhafte Wärmebrücke und verursacht signifikante Wärmeverluste. Die auf der raumseitigen Deckenuntersicht eingelegten Flankendämmungen verhindern zwar Bauschäden, verringern den Heizenergieverbrauch aber kaum. Die Fassaden des Hochhauses bestehen aus vorgehängten Betonelementen. Die Verankerungen der vorgehängten Fassade wirken als durchlaufende Wärmebrücken am Gebäude. Auch sind die Rollladenkästen in der Fassade als ein von innen nach aussen durchgehendes Element konstruiert. Sie sind zusammen mit den undichten Fenstern die zweite relevante Grösse für den Wärmeverlust im Gebäude.

Die gebäudetechnischen Einrichtungen sind mehrheitlich über 30-jährig und entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Um der Gefahr eines kompletten Ausfalls vorzubeugen, ist ein Ersatz in den nächsten Jahren unumgänglich. Auch im Hinblick auf die Legislaturziele der Stadt Zürich ist die Haustechnik gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft nachzurüsten. Heute liegen die Treibhausgasemissionen des Altersheims Wolfswinkel bei fast 50 kg/m². Der Zielwert für 2050 beträgt 15,5 kg/m² und dürfte mit den geplanten baulichen Massnahmen (Gebäudetechnik, Gebäudehülle und Wärmeezeugung) knapp erreicht werden.

Gegenstand der Planung

Eine Teilinstandsetzung des Altersheims Wolfswinkel war im Bauentwicklungsplan der Altersheime Zürich erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. In den letzten zwei Jahren aber haben Baurekurse gegen den Ersatzneubau des Altersheims Trotte bzw. ein Umzonierungsverfahren im Rahmen des Projekts Ersatzneubau Altersheim Mathysweg zu Verzögerungen geführt. Da die überhaupt in Frage kommenden Rochadeflächen im temporären Altersheim Triemli nur zeitlich begrenzt vorhanden sind, soll das Altersheim Wolfswinkel als Einschubprojekt vorbereitet werden.

Geprüft werden u. a. folgende Instandsetzungsarbeiten:

Gebäudehülle

1. Ersatz der Fenster im gesamten Gebäudeensemble, einschliesslich Sonnenschutz
2. Ersatz der Verglasung im Erdgeschoss des Flachbaus, einschliesslich Sonnenschutz
3. Komplettersatz aller Aussentüren
4. Entfernen der bestehenden Fassade beim Hochhaus (Betonelemente, Verankerungen, Wärmedämmung) und Anbringen einer neuen gedämmten Fassade
5. Entfernen der bestehenden Fassade beim Flach- und Sockelbau (verputzte Wärmedämmung) und Anbringen einer neuen gedämmten Fassade

6. Dämmung der Flachdächer Hochhaus und Flachbau
7. Dämmung der Kellerdecken und Wände gegen unbeheizte Bereiche

Die Instandsetzungsstrategie der Gebäudehülle (Komplett- oder nur allfälliger Teilersatz der Fassade) wird im Rahmen des Vorprojekts unabhängig vom Ergebnis des Planerinnen-/Planer-Wahlverfahrens nochmals vertieft beurteilt.

Gebäudetechnik

- Erneuerung der Wärmeerzeugung und -verteilung (geprüft wird neben einer eigenen Wärmeerzeugungsanlage ein erweitertes Nahwärmeversorgungsnetz mit einer zentralen Wärmeversorgung am Standort des Schulhauses Isengrind)
- Erneuerung der Sanitär- und Lüftungsanlagen
- Prüfung der Möglichkeiten einer Kühlung
- Erneuerung der Elektroanlagen Stark- und Schwachstrom einschliesslich Automatisierung der Storen in allen Zimmern sowie Prüfung eines Wechsels auf LED-Beleuchtung
- Vorkehrungen für die Überwachung und Senkung des Energieverbrauchs in den einzelnen Einheiten
- Ausweis des Eigendeckungsgrads

Innenausbau

- Teilweise Erneuerung der inneren Oberflächen
- Teilinstandsetzung der Kanalisation

Hochhaus/Sockelbau

- Vergrösserung der Aufzugsanlage für einen Bettenlift
- Einbau von Duschen in allen Appartements
- Dachwohnung: Umwandlung in zwei 2-Zimmer-Appartements
- Instandsetzung des Mehrzwecksaals im Erdgeschoss
- Grundrissbereinigungen im Erdgeschoss (Empfangsbereich und Erschliessung Flachbau)
- Teilersatz der Gastküche mit Verbesserung der Arbeitsabläufe
- Wäscherei: bauliche Massnahmen zur hygienischen Trennung von Sauber- und Schmutzzone
- Umnutzung der Technikzentrale im 11. Obergeschoss (nur wenn diese an den Wärmeverbund Isengrind angeschlossen werden kann)

Flachbau

- Ersatz der Küchen und Nasszellen in allen 1-Zimmer-Appartements
- Umwandlung der 2-Zimmer-Wohnung in 1-Zimmer-Appartements
- Umwandlung der Personalwohnung im 2. Obergeschoss in 1-Zimmer-Appartements und in Lagerräume

Brandschutz, Schadstoffe

- Treppenhaus Hochhaus: Entrauchung mit Rauchdruckanlage
- Schadstoffsanierung

Im Sinne des Projekts «Kostenklarheit» des Hochbaudepartements werden die Betriebs- und Unterhaltskosten als Teil der Lebenszykluskosten bereits in der Vorprojektphase in die Planung mit einbezogen. Dazu gehört auch der Ausweis des Eigendeckungsgrads sowohl in Bezug auf Wasser (Grauwasser) als auch auf Energie (thermisch wie elektrisch).

Termine

Projektstart	September 2013
Vorprojekt mit Kostenschätzung	April 2014
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	September 2014
Baubewilligung und Objektkredit	Februar 2015
Realisierung	September 2015–Oktober 2017
Inbetriebnahme	November 2017

Projektierungskosten

Für die Instandsetzung des Altersheims Wolfswinkel ist mit überwiegend gebundenen Ausgaben von rund 40 Millionen Franken (ausschliesslich Reserven) zu rechnen. Um das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 4,1 Millionen Franken (einschliesslich MWST) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Architektur-Leistungen	1 600 000
Bauingenieurin-/Bauingenieur-Leistungen	210 000
Elektroingenieurin-/Elektroingenieur-Leistungen	170 000
HLKKS-Ingenieurin-/Ingenieur-Leistungen	400 000
Baugrunduntersuchung/Geologie	50 000
Aufnahmen/Vermessung	50 000
Bauphysik/Akustik	50 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	60 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	150 000
Auswahlverfahren (Planerin-/Planer-Wahl)	60 000
Machbarkeitsstudie	50 000
Projektmanagement AHB	460 000
Nebenkosten	300 000
Reserve/Rundung	<u>90 000</u>
Projektierungskostentotal	4 100 000

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Beim Altersheim Wolfswinkel handelt es sich – als Folge der massiven Verzögerungen bei den Altersheimprojekten Trotte und Mathysweg – um ein Einschubprojekt, weshalb die im Jahr 2013 benötigte Kredittranche von rund Fr. 100 000.– nicht budgetiert ist. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird den Betrag durch Verschiebung anderer Vorhaben auffangen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 der Immobilien-Bewirtschaftung enthalten.

Bei den zu planenden Massnahmen handelt es sich überwiegend um Aufgaben, die im Rahmen des ordentlichen Instandsetzungszyklus und zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes zu erfüllen sind. Die Projektierungskosten sind somit gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (LS 131.1) weitgehend gebunden. Ungeachtet der Projektie-

rungskredithöhe ist deshalb der Stadtrat für die Bewilligung dieser überwiegend gebundenen Projektierungskosten zuständig. Es wird im Rahmen der Projektierung zu prüfen sein, welche Ausgaben des Ausführungsprojekts als neu zu gelten haben und deshalb als Objektkredit zu bewilligen sein werden.

Auf den im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die Instandsetzung des Altersheims Wolfswinkel, Im Wolfswinkel 9, 8046 Zürich, wird ein Projektierungskredit von Fr. 4 100 000.– (überwiegend gebundene Ausgaben) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind dem Konto (4040) 3182 0000, Immobilien-Bewirtschaftung, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter, zu belasten (BAV-Nr. 40182).
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, das definitive Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu lassen und die entsprechenden Projektierungsaufträge zu erteilen.
5. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Altersheime, das Amt für Hochbauten (5), die Immobilien-Bewirtschaftung und die Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderats.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin