

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 10. Juli 2013

663.

Immobilien-Bewirtschaftung, Altersheim Wildbach, Ersatz der Fenster, der Wärmeerzeugung und von Appartementsküchen, gebundene Ausgaben, dringliche Kreditübertragung

IDG-Status: öffentlich

Zweck der Vorlage

Im rund 30-jährigen Altersheim Wildbach im Quartier Seefeld sind die Wärmeerzeugung und Fenster (einschliesslich Rollläden, Balkonbeschattung und Balkontrennwände) zu ersetzen. Mit der fälligen Instandsetzung können auch energetische Verbesserungen erzielt und ein angenehmeres Raumklima geschaffen werden. Im Zuge dieser Massnahmen werden gleichzeitig – um die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht in mehreren, den Betrieb störenden Bauetappen abwickeln zu müssen – in mehreren Appartements die veralteten Kücheneinheiten ersetzt. Für das Vorhaben ist mit gebundenen Ausgaben von Fr. 2 765 000.– zu rechnen.

Ausgangslage

Das 1972 erstellte Gebäude an der Wildbachstrasse 11, zwischen Hegibachplatz und Zürichhorn, wurde 1982 in den oberen beiden Stockwerken vom Säuglingsheim zum Altersheim umgebaut. Im Rahmen des letzten Umbaus im Jahr 2008 wurden die zuvor von der Liegenschaftenverwaltung bewirtschafteten Alterswohnungen, die sich im selben Gebäudekomplex in den unteren Stockwerken befanden, in das Altersheim Wildbach integriert (GR Nr. 2006/472). Mit dieser Massnahme erreichte das Altersheim, das bis zu diesem Zeitpunkt nur über 43 Plätze verfügt hatte, eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Grösse: Heute werden hier in 56 1-Zimmer- und 15 2-Zimmer-Appartements insgesamt 86 Plätze angeboten.

Während im Zuge der Erweiterung um die Alterswohnungen auch bauliche Anpassungen und Instandsetzungen im Bereich des früheren Altersheimteils sowie geringfügige Erneuerungen bei den Alterswohnungen vorgenommen wurden, waren u. a. die Wärmeerzeugung und Fassaden (einschliesslich Fenster, Rollläden und Balkonbeschattung) nicht Bestandteil des Instandsetzungs- und Umbauperimeters. Durch die schlechte Qualität der Fenster und den diversen Wärmebrücken z. B. bei den nicht isolierten Rolllädenkästen geht viel Wärme verloren.

Ziel ist, mit dem Ersatz der Wärmeerzeugung, der Fenster und der Rollläden den Energieverbrauch und Schadstoffausstoss des Gebäudes reduzieren zu können. Das Altersheim Wildbach gehört zu jenen rund 100 Energiegrossverbrauchern im städtischen Immobilienportfolio, für welche die Immobilien-Bewirtschaftung mit dem Kanton Zürich Zielvereinbarungen zur Reduktion des Energiekonsums abgeschlossen hat.

Bauprojekt

Mit dem vom Büro Gäumann Lüdi von der Ropp Architekten, Zürich, ausgearbeiteten Bauprojekt lässt sich der bislang zurückgestellte Ersatz der Fenster und Rollläden nachholen. Dadurch werden die Behaglichkeit in den Räumen gesteigert und Einsparungen im Energieverbrauch und im Unterhalt erzielt.

Die auszuführenden Arbeiten bei der Gebäudehülle umfassen den Ersatz der alten Fenster in den Geschossen 1–4, der entsprechenden Rollläden, der Balkonbeschattung sowie der Balkontrennwände. Die Rollläden, die noch mit Gurten bedient werden, sind veraltet und für betagte Menschen nur sehr schwer zu bedienen. Die Dämmung dieser Bauteile ist entsprechend schlecht und der Unterhalt gestaltet sich immer aufwändiger. Dies trifft auch auf die Stoffmarkisen auf den Balkonen zu. Die Balkontrennwände in den Geschossen 1–4 sind ebenfalls noch im Originalzustand. Es handelt sich um entflammbare Kunststofftrennwände, die den feuerpolizeilichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Zusätzlich wird die Heizzentrale durch eine neue Gasheizung ersetzt, da die bestehende 32-jährige Gasheizung ihr technisches Lebensalter längst erreicht hat und die Versorgungssicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Langfristig (im Rahmen der Gesamtinstandsetzung Mitte 2030er-Jahre) ist der Ersatz durch eine Wärmepumpe bzw. die Anbindung an das künftige Seewasser-Anergienetz im Seefeld vorgesehen.

Mit dem Fenster- und Heizungsersatz werden energetische Verbesserungen erzielt. Der Wärmeverlust über die Fenster wird reduziert. Heute beträgt der Wärmedurchgangskoeffizient der Fensterkonstruktionen 2,8 W/m²K (Watt pro Quadratmeter und Kelvin). Mit den neuen Holz-Metall-Fenstern verringert sich dieser Wert auf 0,9 W/m²K, wobei der Luftwechsel über ein im Fensterrahmen integriertes Lüftungsgerät sichergestellt wird. In Bezug auf den Energieverbrauch ist – zusammen mit der energieeffizienteren Heizung – mit Einsparungen von rund 20 Prozent zu rechnen. Bei einem Wärmeverbrauch für Heizung und Lüftung von momentan 874 000 kWh pro Jahr sind dies rund 178 000 kWh (Anteil Fensterersatz 96 000 kWh, Anteil besserer Kesselwirkungsgrad 82 000 kWh). Bei einem Preis von Fr. 0.084 pro kWh entspricht dies einer Einsparung von etwa Fr. 15 000.– pro Jahr.

In den Appartements im 1.–3. Obergeschoss wurden in der Teilsanierung in den Jahren von 2007 bis 2009 nur marginale Anpassungen vorgenommen. Wegen der langen Bauzeit und aufgrund von Standschäden während des Umbaus mussten in den letzten Jahren bereits verschiedene Kücheneinheiten erneuert werden, da diese grössere Defekte aufwiesen und die Gebrauchstauglichkeit nicht mehr gegeben war. Mit dem Ersatz der letzten 17 Kücheneinheiten werden diese Erneuerungsarbeiten abgeschlossen.

Termine

Das Altersheim Wildbach bleibt während den Bauarbeiten bewohnt. Aus diesem Grund wird vor allem der Fensterersatz in den wärmeren Monaten der zwischen September 2013 und April 2014 geplanten Bauzeit durchgeführt. Die baulich bedingten Behinderungen und Störungen werden mit Rücksicht auf die Bewohnerinnen und Bewohner auf ein Minimum reduziert.

Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist für den Ersatz der Fenster, der Wärmeerzeugung und der Appartementsküchen mit Ausgaben von Fr. 2 765 000.– (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 174 000
Gebäude	2 130 800
Umgebung	5 000
Baunebenkosten	<u>93 200</u>
Total Erstellungskosten	2 403 000

Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	121 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 10 %)	<u>241 000</u>
Total Kredit	2 765 000

Stichtag der Preise: 1. April 2013

Folgekosten

Aufgrund von Richtwerten berechnen sich die ungefähren jährlichen Folgekosten wie folgt (wobei sich die Energiekosten künftig reduzieren):

– Kapitalfolgekosten (10 % der Nettoinvestition)	275 000
– tiefere Energiekosten	<u>-15 000</u>
Total	260 000

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 enthalten. Der in diesem Jahr erforderliche Kredit ist im Budget 2013 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt, allerdings fälschlicherweise auf dem Sammelkonto (4040) 500168, da zum Zeitpunkt der Budgetierung von Kosten unter 2 Millionen Franken ausgegangen wurde. Bei veranschlagten Aufwendungen von Fr. 2 765 000.– ist das Bauvorhaben als Einzelkreditgeschäft in der Investitionsrechnung zu führen. Da das Bauvorhaben aufgrund der langen Lieferfristen für Fenster und des Zustands der Heizung keinen Aufschub duldet, ist der Budgetkredit von Fr. 1 300 000.– dringlich unter Anwendung von Art. 5 Abs. 2 der Finanzverordnung von Konto (4040) 500168 auf Konto (4040) 500513 zu übertragen und mit der II. Serie der Zusatzkreditbegehren 2013 anzumelden.

Das Projekt umfasst partielle gebäudetechnische Erneuerungen, die aufgrund der üblichen Lebensdauer der Bauteile und des baulichen Zustands fällig sind und die gleichzeitig zu einer energetischen Verbesserung des Gebäudes beitragen. Im Weiteren wird mit den Instandhaltungsarbeiten an den Appartementküchen die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes gewährleistet. Die verursachten Kosten sind gemäss § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt gebunden. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v. Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung. Die gebundenen Ausgaben im Betrag von Fr. 2 765 000.– sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu bewilligen.

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

1. Für den Ersatz der Fenster, der Wärmeenergieerzeugung und von Appartementküchen des Altersheims Wildbach, Wildbachstrasse 11, 8008 Zürich, gemäss Projekt und Kostenvoranschlag, werden gebundene Ausgaben von Fr. 2 765 000.– (Preisstand 1. April 2013) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind dem Konto (4040) 500168, Immobilien-Bewirtschaftung, Erneuerungsunterhalt von Liegenschaften, Sammelkonto, zu belasten (BAV-Nr. 40184).
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird
 - a) eingeladen, die Kreditübertragung von Fr. 1 300 000.– von Konto (4040) 500168 auf Konto (4040) 500513 mit der II. Serie der Zusatzkreditbegehren 2013 anzumelden sowie

- b) ermächtigt, gestützt auf Art. 5 Abs. 2 der Finanzverordnung, über den Budgetkredit vor der Bewilligung durch den Gemeinderat zu verfügen.
4. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Verträge für Architektinnen bzw. Architekten, Ingenieurinnen bzw. Ingenieure und Spezialistinnen bzw. Spezialisten abzuschliessen. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt unter der Leitung der Projektverfassenden und unter Aufsicht des Amts für Hochbauten.
5. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Altersheime, das Amt für Hochbauten, die Immobilien-Bewirtschaftung und die Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderats.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin