



## **Beschluss des Stadtrats**

vom 10. April 2024

### **Nr. 1130/2024**

#### **Immobilien Stadt Zürich, Gesundheitszentrum für das Alter Herzogenmühle, Umbau Tagesbetreuung und Bäder, neue einmalige Ausgaben, Teilinstandsetzung, gebundene einmalige Ausgaben**

IDG-Status: öffentlich

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Bereiche der Tagesbetreuung und der Badelandschaft im Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) Herzogenmühle entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen der Bewohnenden. Sie sollen entsprechend angepasst und umgenutzt werden. Gleichzeitig sollen Instandsetzungsarbeiten und Massnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes bis zur nächsten Gesamtinstandsetzung sichern. Dafür sind neue einmalige Ausgaben von Fr. 1 664 000.– und gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 4 218 000.– notwendig. Der Ausführungskredit beträgt insgesamt Fr. 5 882 000.–.

#### **2. Ausgangslage**

Das 1991 erbaute GFA Herzogenmühle befindet sich in Schwamendingen in Gehdistanz zum Schwamendingerplatz. Laut Stratus ist es in einem mittleren Zustand (Z/N-Wert von 0.78), eine Gesamtinstandsetzung wird nicht vor 2035 erwartet.

Jedoch entspricht die Infrastruktur teilweise nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemässe Betreuung und den Bedürfnissen der Bewohnenden. Insbesondere für die Tagesbetreuung besteht betrieblicher Verbesserungsbedarf. Einige Gemeinschaftsflächen sollen deshalb vergrössert und räumlich optimiert werden, um den oft wenig mobilen Bewohnenden grosszügigere Aufenthaltsbereiche zu bieten. Zudem sollen die heute ungenutzten Badeanlagen im Untergeschoss (UG) zu einem Gesundheits- und Fitnessraum mit Physiotherapie umgenutzt und entsprechend angepasst werden. Der Physioraum im ersten Obergeschoss (OG) wird zu einem Büro umgenutzt. Im Erdgeschoss (EG) werden mehrere Räume zu einer grossen Betreuungsfläche für die Tagesbetreuung zusammengelegt. Dazu sollen auch teilweise die in den betroffenen Räumen vorhandenen Einbauten (Küchen und Wandschränkelemente) angepasst sowie Nischen für Rollstühle und Rollatoren eingebaut werden. Ein Niveauunterschied zwischen zwei Räumen in der Tagesbetreuung wird mittels Rampe ausgeglichen. Schliesslich werden Podologie- und Coiffeur neu in einem Raum zusammen angeboten. Der Raum für die Aktivierungstherapie wird nach aktuellen Standards gestaltet. Die Podologienutzung im ehemaligen Pflegebad wird aufgehoben und das Pflegebad wird wieder aktiviert und aufgewertet.

Im Garten werden Hitzeminderungs- und Anpassungsmassnahmen umgesetzt. Das Dach des Gebäudes soll im Sinne der Zielerreichung Netto Null durch das Elektrizitätswerk (ewz) mit



2/7

einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) ausgestattet werden. Zudem soll ein zusätzlicher Lagerraum in der Tiefgarage (UG) ohne Verlust von Parkplätzen eingebaut werden. So sollen insgesamt die Attraktivität des GFA Herzogenmühle gesteigert und betriebliche Abläufe optimiert werden.

Im Zusammenhang mit den Umbauarbeiten sollen auch notwendige Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt werden. Insbesondere das Flachdach hat das Ende seiner Lebensdauer erreicht und weist diverse Schäden und Undichtigkeiten auf. Auch einige Fenster müssen ersetzt werden, da in regenreichen Perioden immer wieder Wassereintritte festgestellt werden. Dies hat u. a. auch zu Schäden an Bodenbelägen geführt, die behoben werden sollen. Zudem weisen die Fassade und einige innere Oberflächen Beschädigungen auf. Teile der Gebäudetechnik und -automation sind veraltet und Ersatzteile teilweise nicht mehr erhältlich, weshalb sie ersetzt werden sollen. Ausserdem soll die Beleuchtung in den Zimmern der Bewohnerinnen und Bewohner an den aktuellen Standard angepasst werden. Auch müssen beim Wasserbecken des Eingangsplatzes Vorschriften bzgl. Gewässerbegrenzung umgesetzt und beim begrünten Aussenbereich auf der Nordseite des Gebäudes der Rundweg hindernisfrei gestaltet werden. Ausserdem werden mit neuen Baum- und einer Heckenbepflanzungen Massnahmen zur Biodiversität und Hitzeminderung umgesetzt. Darüber hinaus werden im Eingriffssperimeter Vorgaben zum Brandschutz und Massnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz umgesetzt.

### **3. Bauprojekt**

#### **3.1 neue einmalige Ausgaben**

Für die Anpassungen und Umnutzungen sind folgende bauliche Massnahmen geplant:

**Untergeschoss.** Der Umbau der Badeanlage in Gesundheit und Fitness erfolgt durch die Umgestaltung von drei Räumen in einen Fitnessraum, der mit einer Sprossenwand und Fitnessgeräten ausgestattet wird. Durch gezielte Wandabbrüche und einzelne Durchbrüche sowie das Einbauen von Glaswänden wird die Raumaufteilung grosszügiger und transparenter an die neuen Anforderungen angepasst. Die alten Bäder werden durch eine Garderobe und einen kleinen Lagerraum ersetzt. Die neue Infrarotkabine ist durch eine grosszügige Öffnung über eine Vorzone mit dem Fitnessraum verbunden. Im gesamten Umbaupерimeter wird die Beleuchtung sowie die Metalldecke durch eine akustisch wirksame Gipsdecke ersetzt. Die Leitungsführung der Lüftungsanlage wird an die neuen räumlichen Gegebenheiten angepasst. Für den Umbau der Räume im UG müssen die Sanitärinstallationen rückgebaut, angepasst oder ergänzt werden.

Im neu gestalteten Ankunfts- und Wartebereich des Gesundheits- und Fitnessbereichs wird der Boden teilweise angepasst. Die Glaswand zwischen Korridor und Warteraum muss aus Brandschutzgründen ersetzt werden. Angrenzend an den Warteraum entsteht durch den Einbau einer weiteren Glaswand der neue Physiotherapieraum. Ein Vorhang unterteilt den Raum in eine Ankunfts- und Behandlungszone.

Die Podologie wird neu in den bestehenden Coiffeurraum integriert, der neugestaltet und mit einem Rundfenster ergänzt wird. Die beiden Nutzungen werden durch einen verschiebbaren Vorhang voneinander abgetrennt und finden nicht gleichzeitig statt.



3/7

In die Tiefgarage wird ein neuer Lagerraum eingebaut, ohne dabei Parkplätze abzubauen. Der bestehende Lüftungsauslass und die Lüftungsverteilung müssen hierfür angepasst werden. Zur Entfluchtung muss ein zusätzlicher Zugang zum Korridor geschaffen werden.

**Erdgeschoss** Der Tagesbetreuungsbereich besteht aus einem Besprechungsraum, einem Aktivierungsraum, einem Ruhebereich, einem Aufenthaltsbereich/Lounge und dem Essraum. Er soll an die aktuellen Anforderungen und Abläufe des Betriebs angepasst werden. Die Beleuchtung wird in allen Räumen an geltende Normen angepasst und erneuert. Die Holzdecke wird wo nötig instandgesetzt und die dunklen Sichtbacksteinwände nach Möglichkeit aufgehellt. Der Besprechungsraum bleibt bestehen und wird mit einer neuen Beleuchtung versehen. Im Aktivierungsraum wird die Küche aufgerüstet und für die nächsten 15 Jahre modernisiert. Im Ruhebereich wird ein Teil der Schrankfront entfernt, um eine Abstellfläche für Rollatoren zu schaffen. In der bestehenden Trennwand zum Aufenthaltsraum wird für einen besseren visuellen Bezug ein Rundfenster eingebaut. Bei der Türöffnung wird ein permanenter Durchgang zum Aufenthaltsbereich geschaffen. Der Aufenthaltsraum wird durch einen Wanddurchbruch und eine Rampe direkt mit dem Essraum verbunden. Im Essraum wird die Schrankfront im Bereich des Durchbruchs umgebaut und die bestehende Teeküche rückgebaut. An der innenliegenden Längsseite wird eine Küche für die Tagesbetreuung eingebaut. Die bestehende Schiebetür zum Flur wird durch eine doppelflügelige Brandschutztür ersetzt.

Der alte Podologieraum (EG) wird in das ursprüngliche Pflegebad zurückgebaut. Die Dusche und das WC werden an das neue Gestaltungskonzept angepasst. Die Duschwand wird rückgebaut und durch einen Duschvorhang ersetzt. Boden- und Wandbeläge werden ersetzt und die abgehängte Decke gestrichen. Im angrenzenden Personalraum wird die Küche verkleinert und durch zwei Schränke erweitert.

Für den Umbau im EG müssen Heizkörper und Regelventile der Sanitärverteilung ersetzt und angepasst werden. Die Notbeleuchtung wird in den vom Umbau betroffenen Räumen erweitert und an die bestehende zentrale Notlichtanlage angeschlossen. Die notwendigen Anpassungen für den Brandschutz werden vorgenommen.

**Im 1. Obergeschoss** wird der Physioraum in ein Büro mit vier Arbeitsplätzen umgebaut. Es werden zusätzliche Stromanschlüsse und WLAN installiert sowie Boden- und Wandbeläge aufgefrischt.

**Aussenraum:** Es werden Massnahmen zur Hitzeminderung und zur Förderung der Biodiversität vorgenommen: das Biotop wird rückgebaut und an dieser Stelle zwei Bäume gepflanzt. Vier weitere Bäume werden auf dem südlichen Eingangsplatz und auf dem südlichen Aussenraum gepflanzt. Entlang der Strasse wird ein Feld mit Wildstauden angelegt.

### **PV-Anlage**

Im Zuge der Erneuerung des Flachdachs wird eine PV-Anlage einschliesslich Absturzsicherung für den Unterhalt installiert. Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage auf dem GFA Herzogenmühle. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an das Gebäude, wobei für das GFA im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:



4/7

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen des GFA vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert das GFA während 25 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die IMMO überlässt dem ewz die Flächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz wird für die PV-Anlage einen kommunalen Förderbeitrag beim Energieförderprogramm der Stadt Zürich beantragen. ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung (verwaltungsinterner Vertrag) zwischen IMMO und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrag mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht.

### 3.2 gebundene einmalige Ausgaben

Die Instandsetzung umfasst im Wesentlichen folgende Massnahmen:

**Das Flachdach** hat das Ende seines Lebenszyklus erreicht, ist an vielen Stellen undicht und muss einschliesslich der bestehenden extensiven Dachbegrünung ersetzt werden. Das Glasdach über dem Atrium muss instandgesetzt und die defekten, undichten Gläser mit durchsturz-sicheren Fenstern ersetzt werden. Die Fenster der Gemeinschaftsräume im 1. und 2. OG sowie im Treppenhaus des Südwestflügels werden aufgrund von Undichtigkeiten instandgesetzt und die dadurch entstandenen Schäden an den Bodenbelägen ausgebessert. Die Überprüfung durch einen Spezialisten hat ergeben, dass die Dilatationsfugen am Gebäude in gutem Zustand sind. Einzig die beiden hofseitigen Gebäudetrennfugen weisen Schäden auf und werden erneuert.

**Aussenraum:** Das Wasserbecken auf dem Eingangsplatz wird mittels eines Metallgitters als Fallschutz an die Richtlinien der Beratungsstelle für Unfallverhütung BFU angepasst. Um die Absturzgefahr zur Garageneinfahrt des Nachbargrundstücks zu mindern, wird ein Zaun errichtet und eine Hecke gepflanzt. Die bestehende Chaussierung des Rundwegs wird entfernt und durch einen sickerfähigen Festkiesbelag ersetzt, um die Rollstuhlfähigkeit zu gewährleisten. Zudem werden entlang des Rundwegs die Beleuchtung und der Handlauf sowie die Natursteinflächen angepasst. Die Hochbeete werden instandgesetzt und behindertengerecht angepasst.

**Energie- und Gebäudetechnik:** Die bestehende Anlage wird an die aktuellen Standards angepasst. Die Gebäudeautomation wird wo nötig erneuert und veraltete Teile ersetzt. Ausserdem werden verschiedene Komponente der Heizung wie Ventile, Fühler oder Umwälzpumpen ersetzt und an die geltenden Normen angepasst. Eine mögliche Instandsetzung der Kanalisation wird mittels Kanal-TV geprüft. Der Betrag für allfällige Arbeiten ist im Kostenvoranschlag enthalten. Massnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz in der Cafeteria, im Speisesaal und im Mehrzweckraum werden durch die Automatisierung der Beschattung realisiert. Die Leuchten in den Spiegelschränken der Apartments werden durch LED ersetzt. Im Zuge des



5/7

Umbaus wird die Grundbeleuchtung aller Appartements erneuert und an die Beleuchtungsstandards für die GFA angepasst.

#### 4. Termine

Die Instandsetzung ist im Zeitraum Juli 2024 bis Juli 2025 in Etappen, bei laufendem Betrieb, geplant.

#### 5. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von raumfalter dipl. Architekten USI SIA, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 4 901 000.– zu rechnen. Die Gesamtausgaben einschliesslich Reserven belaufen sich auf Fr. 5 882 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	34 000	10 500	44 500
2 Gebäude (inkl. PV-Anlage)	3 073 500	1 048 000	4 121 500
4 Umgebung	151 500	54 500	206 000
5 Baunebenkosten	232 000	116 000	348 000
9 Ausstattung	23 500	157 500	181 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>3 514 500</b>	<b>1 386 500</b>	<b>4 901 000</b>
Reserven (ca. 20 %)	703 500	277 500	981 000
<b>Kredit</b>	<b>4 218 000</b>	<b>1 664 000</b>	<b>5 882 000</b>
Prozentuale Verteilung	72 %	28 %	100 %

Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Die im Kreditbetrag enthaltenen Kosten für die PV-Anlage von Fr. 354 000.– werden vom ewz getragen.

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 22. Dezember 2022 mit Verfügung Nr. 220449 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 540 000.– ist im Kredit eingerechnet.

#### 6. Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf rund 320 000 Franken. Es fallen keine zusätzlichen betrieblichen und personellen Folgekosten an.

<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 5 882 000.–	103 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 5 415 000.–)	165 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 250 000.–)	12 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 217 000.–)	43 000
<b>Total</b>	<b>323 000</b>

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

#### 7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

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



6/7

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben zwischen einer und zwei Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) i. V. m. Art. 63 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des Gesundheitszentrums 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, 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 ROAB).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die räumlichen Optimierungen im Zusammenhang mit dem Badebereich und der Tagesbetreuung durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

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).

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Teilinstandsetzung und den Umbau im Gesundheitszentrum für das Alter Herzogenmühle werden einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 5 882 000.– wie folgt bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise):

- a. neue Ausgaben: Fr. 1 664 000.–
- b. gebundene Ausgaben: Fr. 4 218 000.–

2. Die Ausgaben werden wie folgt verbucht:

**Einbau:**

Konto (4040) 500850, GFA Herzogenmühle: Umbau Tagesbetreuung und Bäder

- 5040 00 000, Hochbauten Fr. 5 311 000.–

- 5060 00 000, Mobilien Fr. 217 000.–

BAV Nr. 40316/W.8494.PM

**PV-Anlage**

Konto (4530) 502910, Kraftwerke

5030 00 000, Übrige Tiefbauten Fr. 354 000.–

3. Das Hochbaudepartement ist für die Umsetzung dieses Beschlusses zuständig.



7/7

4. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits-, des Umwelt- und des Hochbaudepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe, die Gesundheitszentren für das Alter, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich und das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti