



Protokollauszug vom

02.07.2025

Departement Soziales / Alter und Pflege:

Verpflichtungskredit von 700'000 Franken zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Ersatzneubau des Alterszentrums Oberi (Projekt-Nr. ER 3000002_960013)

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr. 2025/302

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Ersatzneubau Alterszentrum Oberi wird zu Lasten der Erfolgsrechnung des Eigenwirtschaftsbetriebs Alter und Pflege (Kostenstelle 640019 / Kostenart 313200) ein Verpflichtungskredit von einmalig 700'000 Franken bewilligt. Die Bewilligung steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des entsprechenden Projektierungskredits durch das Parlament.
2. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Departement Sicherheit und Umwelt, Schutz und Intervention; Departement Soziales, Alter und Pflege; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

1.1 Eckwerte Immobilienstrategie

Die Stadt Winterthur will ihren älteren Einwohnerinnen und Einwohnern Angebote zur Verfügung stellen, die es ihnen ermöglichen, ein selbstbestimmtes Leben zu führen und sich in ihrem Zuhause sicher und wohl zu fühlen. Um diesen Anspruch auch in Zukunft optimal erfüllen zu können, hat Alter und Pflege auf Grundlage des Masterplans Pflegeversorgung der Stadt Winterthur im Jahr 2021 eine umfassende Angebotsstrategie entwickelt und darauf abgestimmt die entsprechende Immobilienstrategie erarbeitet.

Die Immobilienstrategie beschreibt das Vorgehen, mit dem Alter und Pflege die Infrastruktur weiterentwickeln und mittel- bis längerfristig der veränderten Nachfrage anpassen will. Daraus leiten sich die Vorgaben für künftige Sanierungs-, Um- und Neubauprojekte ab, die folgenden Anforderungen Rechnung tragen:

- Durchgehendes Versorgungsmodell, möglichst an allen Standorten
- Kein Ausbau von stationären Pflege- und Betreuungsplätzen, Halten des Angebots
- Bau von bezahlbaren Wohnungen mit Serviceleistungen auf bestehenden Arealen
- Mehr Wohn- und Wohlfühlatmosphäre anstelle des Heimcharakters
- Möglichst flexible Nutzung der gesamten Infrastruktur

Der Erweiterungsneubau Adlergarten (aktuell in der Projektierung, geplante Inbetriebnahme im Jahr 2031) gilt als Schlüsselprojekt der Immobilienstrategie. Mit dem Erweiterungsneubau wird eine Rochadefläche zur Verfügung gestellt, die für die Standorte Oberi, Brühlgut und Rosental umfassende Sanierungen / Ersatzneubauten in unbewohntem Zustand zulässt.

Für den Standort Oberi (Alterszentrum und Personalhaus) sieht die Immobilienstrategie eine umfassende Sanierung und / oder einen Ersatzneubau ab 2031 vor. Dabei sind im Alterszentrum Oberi 96 Langzeitpflegeplätzen und im Angebot Wohnen mit Service Oberi 67 Wohnungen vorgesehen.

1.2 Erkenntnisse aus bisherigen Studien

Eine Bauzustandsanalyse der Gebäude am Standort Oberi aus dem Jahr 2018 hat gezeigt, dass sowohl das Alterszentrum als auch das Personalhaus eine schlechte Bausubstanz aufweisen. Weiter entsprechen das räumliche Angebot und die Strukturen der beiden Gebäude nicht mehr den heutigen Standards und lassen sich nur schwer mit den Anforderungen gemäss Immobilienstrategie vereinbaren. Vor diesem Hintergrund wurde auf Basis einer umfassenden Bestellung

im Jahr 2024 eine Machbarkeitsstudie durch Müller & Truniger Architekten ETH SIA ausgearbeitet, die überprüfte, inwiefern die bestehende Infrastruktur auf die aktuellen Bedürfnisse / Anforderungen gemäss Immobilienstrategie angepasst werden kann. Dabei wurden die bauliche Machbarkeit und Fragestellungen hinsichtlich ökonomischer wie auch ökologischer Nachhaltigkeit für verschiedene Szenarien und Varianten untersucht und gegenübergestellt. Für die zwei Varianten «3a Ersatzneubau Alterszentrum und Wohnen mit Service» und «3b Ersatzneubau Alterszentrum / Teilerhalt Wohnen mit Service» wurde die Machbarkeit entsprechend nachgewiesen.

2. Projekt

Zum Areal Oberi gehören das Alterszentrum (Stadlerstrasse 164), das Personalhaus (Stadlerstrasse 162), eine unterirdische Zivilschutzanlage sowie die grosszügige Parkanlage. Das Areal wird im Westen von der Stadlerstrasse und im Osten von der Guggenbühlstrasse eingegrenzt. Nördlich und südlich der Parzelle verläuft je ein Fussweg, der die beiden Hauptachsen verbindet.

Im Alterszentrum steht heute ein Angebot von 92 stationären Langzeitpflegeplätzen im Standardsetting und 21 stationären Langzeitpflegeplätzen für Menschen mit Demenz zur Verfügung. Im Personalhaus befinden sich 9 stationäre Langzeitpflegeplätze für Menschen mit geringem Betreuungs- und Pflegebedarf und 53 Alters- und Sozialwohnungen. Der Aussenbereich ist mit einer Parkanlage inkl. Tiergehege und Brunnen ausgestattet und öffentlich zugänglich. Kunst-am-Bau-Projekte bieten ausserdem eine Abwechslung im weitläufigen Gelände.

Alterszentrum

Auf der Parzelle soll ein modernes Alterszentrum mit 96 stationären Langzeitpflegeplätzen und diversen Flächen für weitere Leistungen und Unterstützungsprozesse umgesetzt werden. Das bestehende Gebäude aus den 80er Jahren vermag die aktuellen Anforderungen an den Betrieb eines Alterszentrums nicht mehr zu erfüllen.

Grösse und Verteilung der Pflegezimmer, gewünschte Nebenräume und Dienstleistungen für die breite Öffentlichkeit (z. B. interprofessioneller medizinischer Fachdienst und externe Dienstleister) lassen einen wirtschaftlichen Betrieb nur eingeschränkt zu oder fehlen im heutigen Angebot. In verschiedenen Studien wurde deshalb in den vergangenen Jahren abgeklärt, wie die Bedürfnisse von Alter und Pflege vollumfänglich abgedeckt werden können. Es zeigt sich, dass ein Alterszentrum in den bestehenden Bauten auch mit Anbauten und tiefgreifenden Eingriffen in die Substanz nicht ökonomisch nachhaltig umgesetzt werden kann und nur ein Neubau auf dem Areal den Ansprüchen zu genügen vermag.

Wohnen mit Service

Die rund 67 Wohnungen für Wohnen mit Service (WmS) können in einem Gebäude oder als Teil eines grossen Gesamtkomplexes zusammen mit dem Alterszentrum realisiert werden. In der jüngsten Studie wurde nachgewiesen, dass sich die Wohnungen mit gewissen betrieblichen Abstrichen und leichtem Mehraufwand im Bestandsgebäude an der Stadlerstrasse 164 realisieren lassen würden. Aufgrund des aktuellen Wissensstands und der vorliegenden Bearbeitungstiefe lässt sich noch keine definitive Entscheidung fällen, ob die geforderten Wohnungen in einem Neubau oder im Bestandsgebäude realisiert werden sollen.

Zivilschutz

Am Standort Alterszentrum Oberi befindet sich eine Zivilschutzanlage, die als Notspital eingerichtet ist. Dieses belegt mit den Zivilschutzräumen des Alterszentrums einen Grossteil der unterirdischen Fläche. Die Fläche für das Notspital steht nicht zur Disposition und wird vom Departement Sicherheit und Umwelt (Schutz und Intervention) bewirtschaftet.

Nach Abstimmung mit Schutz und Intervention Stadt Winterthur müssen im Rahmen des Projektes die Anlage für die «Geschützte Sanitätsstelle» und der öffentliche Schutzraum in der Tiefgarage erhalten bleiben. Die Zivilschutzräume beziehungsweise der Bedarf an Zivilschutzplätzen, der durch das neue Alterszentrum und die neuen Wohnungen ausgelöst wird, müssen im Bestand saniert oder neu erstellt werden.

Es wird kein zusätzlicher öffentlicher Schutzraum realisiert.

Aussenflächen

Im Aussenbereich muss nebst den unter geforderten Aussenflächen wie bis anhin eine ansprechende Parkanlage inkl. Tiergehege realisiert werden. Das Areal des Alterszentrums Oberi resp. das grosszügige Grundstück mit der Nummer OB13076 gilt nach der Realisierung der Gesamtsanierung / des Ersatzneubaus als strategische Reservefläche von A+P und muss eine spätere Erweiterung ermöglichen. Bei der Projektierung muss somit darauf geachtet werden, dass die realisierten Gebäude und Strukturen mit überschaubarem Aufwand erweiterbar sind.

Denkmalpflege/ISOS

Die bestehenden Gebäude auf dem Areal befinden sich weder im Inventar der kantonalen noch der kommunalen Denkmalpflege. Die gesamte Parzelle ist aber im ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel C und folgendem Hinweis erfasst:

- *Siedlung Stofflerenweg, am Stadtrand von Oberwinterthur, von Bäumen abgeschirmte locker angeordnete vier- bis siebengeschossige Bandsiedlung mit Flachdach, 1971*
- *Alterszentrum Oberwinterthur, zwei sechs- bzw. siebengeschossige Gebäudetrakte mit Klinkerfassade und auffälligen Loggien, 1979–82*

Planersubmission / Planungswettbewerb

Das Amt für Städtebau (Hauptabteilung Hochbau) führt zur Planersubmission einen mehrstufigen Planungswettbewerb durch. Der Wettbewerb soll einen Projektvorschlag für den Neubau des Alterszentrums und das Wohnen mit Service (WmS) beinhalten. Mit der Wahl eines zweistufigen Verfahrens soll die Möglichkeit einer Weiternutzung des Bestands an der Stadlerstrasse 164 für WmS über die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie hinaus ausgelotet werden. Erst die Bearbeitungstiefe im Wettbewerb, die bei einer Machbarkeitsstudie noch nicht gegeben ist, kann aufzeigen, welche Möglichkeiten und Schwierigkeiten tatsächlich bestehen und so helfen, den Grundsatzentscheid in Bezug auf die Fragestellung Ersatzneubau oder Arbeiten mit dem Bestand zu fällen. Im Hinblick auf eine allfällige Interessensabwägung wird eine möglichst grosse Anzahl an qualitativ vollen Wettbewerbsprojekten gesucht, weshalb die Submission in der ersten Stufe offen ausgeschrieben wird. In dieser werden grundsätzliche Entwurfsideen und Konzepte bewertet, ohne dass bereits detaillierte Ausarbeitungen notwendig sind. Dadurch können viele Teilnehmende ihre Ideen präsentieren, ohne zu grossen Aufwand betreiben zu müssen. Die Jury hat so die Möglichkeit, aus einem breiten Spektrum an Lösungsansätzen auszuwählen.

In der zweiten Stufe erfolgt dann eine vertiefte Prüfung der ausgewählten Entwürfe mit detaillierten Plänen und weiterführenden Ausarbeitungen. Dies garantiert, dass die eingereichten Vorschläge nicht nur konzeptionell überzeugen, sondern auch praktisch umsetzbar sind und den gestellten Anforderungen entsprechen. Teilnehmende können ihre Konzepte verbessern und weiterentwickeln, was zu einer höheren Qualität der finalen Entwürfe führt.

Den Dimensionen Nachhaltigkeit, Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft folgend, sollen Lösungsvorschläge erarbeitet werden, die auf allen Ebenen einen Mehrwert schaffen. Mittels detaillierter Angaben zu gestalterischen, betrieblichen und konstruktiven Belangen sollen die Teilnehmenden ihre Ideen aufzeigen und dem Preisgericht, bestehend aus Sach- und Fachverständigen, die Beurteilung der eingegangenen Beiträge ermöglichen.

Neben städtebaulich architektonischen Kriterien spielen dabei Überlegungen in Bezug auf betriebliche Anforderungen, Ressourcenverbrauch, Erstellungs- und Lebenszykluskosten sowie Realisierbarkeit eine ebenso wichtige Rolle.

3. Kosten

Für die Planung, Projektierung und Realisierung des Neubaus sind bei einer Kostengenauigkeit von ± 25 Prozent (inklusive Reserven) basierend auf der Machbarkeitsstudie Kosten in der Höhe von rund 85,255 Millionen Franken ausgewiesen worden. Die Kosten für die in der Studie untersuchte Variante eines Teilersatzes sind um ca. 4 Millionen Franken höher. Für den Wettbewerb sind jedoch die Zielkosten des Ersatzneubaus verbindlich als Massstab festzulegen und die Bewertung der Entwürfe erfolgt in direktem Bezug zu dieser Vorgabe.

Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs muss zu Lasten der Erfolgsrechnung (Kostenstelle 640019 / Kostenart 313200) mit Kosten in der Höhe von 700'000 Franken gerechnet werden.

Der finanzielle Aufwand bis zur Kreditvorlage Ausführungskredit wird wie folgt veranschlagt:

- Ausarbeitung Grundlagen / Erstellung Wettbewerbsprogramm Fr. 700'000
Wettbewerbskosten, Preisgelder (Erfolgsrechnung)
- Honorare Planungsteam (ca. 32,5 Prozent Teilleistungen), Spezialisten für Ergänzungen, Bereinigung des Projekts, Ausarbeitung der Vorlage für den Baukredit, Baueingabe, Nebenkosten Fr. 6'975'000

Die Wettbewerbskosten sind im Budget 2025/26 der Produktgruppe 640 Alterszentren aktuell mit 600'000 Franken eingestellt.

Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse wird ein mehrstufiges Verfahren für den Architekturwettbewerb gewählt, was zu höheren Kosten als ursprünglich geplant führt. Diese setzen sich vorwiegend aus einer höheren Entschädigung der Jurymitglieder und einer höheren Gesamtpreissumme zusammen. Auch zusätzliche Kosten für Expertisen im Rahmen der Vorprüfungen und mehr Raummieten werden dabei berücksichtigt. Entsprechend muss von höheren Kosten für die Durchführung des Wettbewerbs gerechnet werden. Das gewählte Verfahren zieht zudem eine Verzögerung auf der Zeitachse mit sich, was zu einer Verschiebung der Budgetierung führt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2026 ca. 1/5 der Kosten und im Jahr 2027 die restlichen Kosten anfallen werden.

4. Termine

Die Vergabe dieser komplexen Bauaufgabe erfolgt über einen Architekturwettbewerb. Die Details dazu legt der Stadtrat resp. das Departement Bau in Absprache mit dem Departement Soziales fest. Der Zuschlag an das Planungsteam soll im Sommer 2027 erteilt werden.

5. Rechtsgrundlagen

Im Budget enthaltene neue einmalige Ausgaben über 300'000 Franken bis eine Million Franken sowie der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 21 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt vom Stadtrat zu bewilligen.

6. Externe und interne Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen. Die interne Kommunikation erfolgt über die Linie.

Beilagen:

Medienmitteilung

Bericht Machbarkeitsstudie durch Müller & Truniger Architekten ETH SIA vom Februar 2025

Machbarkeitsstudie Alterszentrum Oberi Oberwinterthur

Stadlerstrasse 162 / 164, 8404 Winterthur

Müller & Truniger Architekten ETH SIA, Zürich
Mint Baumangement GmbH, Winterthur



Impressum

Auftraggeberin:
Stadt Winterthur
Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Beteiligte

Amt für Städtebau: Philipp Mohr, Emine Bischofberger

Telefon direkt: 052 267 59 24

Philipp.Mohr@win.ch, Emine.Bischofberger@win.ch

Alter und Pflege: Florin Schrakmann, Roman Tschümperlin

Telefon direkt: 052 267 42 18

Florin.Schrakmann@win.ch, Roman.Tschuemperlin@win.ch

Inhalt / Redaktion

Müller & Truniger Architekten ETH SIA, Daniel Truniger

Hardturmstrasse 169, 8005 Zürich

Winterthur, 28. Februar 2025

Inhalt

1	Bauvorhaben	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Perimeter	5
1.3	Objekt	6
2	Zusammenfassung	7
2.1	Auftraggeberin	7
2.2	Beteiligte	7
2.3	Aufgabenstellung	8
2.4	Szenarienvergleich	11
2.4.1	Teilauftrag 02	11
2.4.2	Teilauftrag 03	11
2.5	Fazit und Empfehlungen	12
2.5.1	Fazit	12
2.5.2	Empfehlung für das weitere Vorgehen – Sicht AfS	13
2.5.3	Empfehlung für das weitere Vorgehen – Sicht A+P	13
2.5.4	Empfehlungen für das Wettbewerbsverfahren	14
3	Machbarkeitsstudie	15
3.1	Raumprogramm und Betriebsschematas	15
3.2	Methodik	15
3.3	Analyse	16
3.3.1	Objekt	16
3.3.2	Massgebende Bauvorschriften	17
3.3.3	ISOS	19
3.3.4	Vorangegangene Studien	20
3.3.5	Schutz-Anlagen	22
3.3.6	Aussenraum und Parkanlage / Arealerschliessung	24
3.3.7	Raumprogramm / Parkierung	27
3.3.8	Nachhaltiges Bauen	29
3.3.9	Gebäudestatik	30
3.3.10	Lärmschutz	32
3.3.11	Schadstoffe	33
3.4	Lösungsansätze der Teilaufträge	34
3.4.1	Teilauftrag 02	34
3.4.2	Teilauftrag 03	39
3.5	Kostengrobschätzung	45
3.5.1	Teilauftrag 02	45
3.5.2	Teilauftrag 03	48
3.5.3	Referenzwerte	54
3.6	Grobterminpläne	55
4	Anhang	57
4.1	Fotodokumentation Modell	57
4.2	Kostengrobschätzung	62
4.3	Protokolle	87

1 Bauvorhaben

Das Alterszentrum Oberi an der Stadlerstrasse in Oberwinterthur ist in die Jahre gekommen und weist neben diversen baulichen Mängeln auch betriebliche Defizite aus. Aktuell wird am Standort Adlergarten nahe der Altstadt ein Erweiterungsneubau geplant. Die Immobilienstrategie von Alter und Pflege Winterthur (A+P) sieht mit der Fertigstellung des Neubaus einen Umzug der Bewohnenden des Alterszentrums Oberi vor. Dadurch steht dannzumal das gesamte Areal für eine grosszyklische Sanierung oder einen Ersatzneubau zur Verfügung.

Damit der Eigentümerversammlung und den politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern die notwendigen Grundlagen für einen fundierten Beschluss zur weiteren Entwicklung des Areals zur Verfügung gestellt werden können, wurde im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie geklärt, welche Optionen für die Parzelle und die sich darauf befindlichen Gebäude bestehen.

Neben der Option eines Ersatzneubaus wurde geprüft, inwiefern die bestehenden Strukturen an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden können. Dabei wurden zusätzlich zur baulichen und organisatorischen Machbarkeit auch Fragestellungen hinsichtlich ökonomischer beziehungsweise ökologischer Nachhaltigkeit berücksichtigt.

1.1 Ausgangslage

1973 führte die Stadt einen Architektur-Wettbewerb für ein Alterszentrum auf dem Areal Oberi durch. Das Siegerprojekt von Peter Stutz wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Ab 1982 wurde das Zentrum als Altenheim und für pflegebedürftige Menschen allen Alters genutzt. Das Angebot wurde im Laufe der Zeit laufend den Bedürfnissen angepasst. 1995 wurde über dem Verwaltungsbürotrakt ein zusätzliches Stockwerk errichtet. Später erfolgten betriebliche und energetische Optimierungen. Die letzten Ertüchtigungsmassnahmen erfolgten in den Jahren 2021 und 2024.

Aktuell verfügt der Standort Oberi über ein Alterszentrum mit insgesamt 122 Bettenplätzen für stationäre Langzeitpflege davon 21 für Demenz und 9 innerhalb einer betreuten Wohngruppe und insgesamt 43 «Appartements für Betagte».

Die öffentliche Cafeteria und der Park mit seinen Tiergehegen ist für Bewohnende, Besuchende und Bevölkerung zu einem beliebten Ort der Begegnung geworden.

Aufgrund der Zunahme der baulichen Mängel wurde 2018 eine Analyse zum Zustand der Liegenschaft veranlasst. Die Bauzustandsanalyse der Firma MMT AG lässt erkennen, dass sich die beiden auf dem Areal Oberi vorhandenen Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Nebst baulichen und technischen Mängeln entsprechen das Alterszentrum Oberi (AZO) und das Personalhaus (PH) auch in ihrem räumlichen Angebot nicht mehr dem heutigen Standard. Die Diskrepanz zwischen vorhandenem und benötigtem Angebot wird sich aufgrund ändernder Bedürfnisse der Winterthurer Bevölkerung zukünftig weiter verschärfen.

Basierend auf der Immobilienstrategie von Alter und Pflege (A + P) soll das Areal Alterszentrum Oberi respektive die sich darauf befindenden Gebäude mit Start im Jahr 2028 einer Gesamtsanierung unterzogen oder durch einen oder mehrere Neubauten ersetzt werden. Dabei soll eine zeitgemässe Infrastruktur geschaffen werden, welche ein umfassendes Angebot an stationärer Langzeitpflege und Wohnen mit Service (WmS) ermöglicht.

Wie bereits erwähnt gingen bisherige Untersuchungen davon aus, dass die Gesamterneuerung bei laufendem Betrieb zu erfolgen hat. Mit der Möglichkeit respektive der einmaligen Chance, dass im Frühjahr 2031 (Q1) alle Bewohnenden des Alterszentrums Oberi in den Adlergarten umziehen entfällt die baulich einschneidende und kostentreibende Restriktion «Bauen bei laufendem Betrieb». Die terminliche Verknüpfung der beiden Bauvorhaben beeinflusst jedoch massgeblich die Rahmenbedingungen des Projekts Alterszentrum Oberi, da für das Zeitfenster eines möglichen Baubeginns enge Grenzen gesetzt sind.

1.2 Perimeter



Der Perimeter liegt im Norden der Stadt Winterthur. Im Westen wird er durch die Stadlerstrasse (Kantonsstrasse) begrenzt, im Osten durch die Guggenbühlstrasse. Städtebaulich ist die Anlage eingebettet in Wohngebiete der Wohnzonen W2 und W3 im Süden und Norden. Im Osten befindet sich eine OeBa-Zone mit der Schule Wallrüti. Die angrenzenden Wohnbebauungen sind lange mäanderförmige Zeilenstrukturen unterschiedlicher Höhe, zwischen zwei bis sieben Geschossen. Auf der östlich gelegenen Parzelle der Schule sind eingeschossige Pavillonstrukturen zu finden.

Die oberirdische Bebauung der Parzelle OB1376 bilden zwei Baukörper mit sechs und sieben Geschossen. Der kleinere westlich gelegene Baukörper nimmt die mäanderförmige Struktur der südlich gelegenen Parzellen auf und bildet mit dem grossen Hauptbaukörper im Norden den städtebaulichen Abschluss des Gefüges. Die beiden Baukörper bilden somit einen zweiseitig eingefassten, gegen Süden und Osten hin offenen Park.

Auf dem Areal, unter der zentralen Wiese, ist eine 2-geschossige Schutzanlage mit einer Gesamtfläche von 2'500 m² situiert, die erhalten bleiben soll. Ein Teilbereich wird in Friedenszeiten als Einstellhalle genutzt.

Der Park, in den die Anlage eingebettet ist, stellt mit seinen Freiflächen und dem rund 40-jährigen Baumbestand für das Quartier insgesamt einen grossen Wert dar.

1.3 Objekt

Personalhaus Stadlerstrasse 162; Alterszentrum Stadlerstrasse 164

Adresse	Stadlerstrasse 162/164, 8404 Winterthur
Parzelle	OB 13076
Grundstücksfläche	12'827 m ²
GVZ-Nr.	637 / 638 / 2137
Baujahr	Wettbewerbsverfahren 1973; Bezug 1982
BIS Nr.	2520

Die Liegenschaft ist im Eigentum der Stadt Winterthur im Verwaltungsvermögen, Eigentümerversammlung durch Departement Soziales.

2 Zusammenfassung

2.1 Auftraggeberin

Stadt Winterthur
Departement Bau und Mobilität
Amt für Städtebau, Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Eigentümervertretung

Stadt Winterthur
Departement Soziales, Alter und Pflege Gärtnerstrasse 1
8403 Winterthur

2.2 Beteiligte

Alter und Pflege	Florin Schrakmann , Leiter Immobilien & FM Departement Soziales (DSO) Roman Tschümperlin , Projektleiter Immobilien & FM, DSO
Amt für Städtebau	Philipp Mohr , Leiter Strategie und Entwicklung, Hochbau Departement Bau und Mobilität (DBM) Emine Bischofberger , Projektleiterin, Strategie und Entwicklung, Hochbau, DBM

Planerteam

Gesamtleitung	Daniel Truniger , Müller & Truniger Architekten ETH SIA, Zürich Jan Altermatt , Mint Baumangement GmbH, Winterthur
Freiraumplanung	Lorenz Eugster , Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Bauingenieur Nachhaltigkeit	Bruno Patt , DSP Ingenieure + Planer AG, Uster Christian Keller , Ernst Basler Partner Schweiz AG, Zürich

Weitere involvierte Stellen

Amt für Baubewillig. Rechtsdienst	Sonja Zosso , Jur. Fachmitarbeiterin & Stv. Lt. RD (DBM)
Energie und Technik	Damian Bölsterli , Projektleiter Fachstelle Energie (DBM)
Tiefbauamt	Vanessa Hofmann , Mobilität, Strassenraum (DBM)
Schutz und Intervention	Peter Franzen , Leiter Schutzbauten (DSU)
Stadtgrün	Philipp Karg , Abteilungsleiter Freiraumentwicklung, (DTB)

2.3 Aufgabenstellung

Angebots- und Immobilienstrategie

Der Bereich Alter und Pflege (A + P) der Stadt Winterthur beschäftigt insgesamt rund 1'100 Mitarbeiter/innen. Seit 1. Januar 2016 wird der Bereich als sogenannter Eigenwirtschaftsbetrieb (nicht steuerfinanziert), d.h. als Betrieb mit einer eigenen Betriebsrechnung mit Betriebsreserve und Investitionsrechnung, geführt. Für das Wohnen und Leben im Alter verfügt A + P im stationären Bereich insgesamt über fünf Alterszentren mit unterschiedlichen Wohnformen. Mit sieben Spitex-Zentren erbringt A + P zudem ambulante Pflegeleistungen sowie hauswirtschaftliche Leistungen. A + P ist im Departement Soziales (DSO) angegliedert.

Das DSO und A + P haben Strategien erarbeitet, die ihre Aufgabe, das Angebot und die Nachfrage analysieren um daraus klare Ziele und Massnahmen zu entwickeln. Mit dem Masterplan Pflegeversorgung, der Angebotsstrategie und der Immobilienstrategie wurde der Bedarf mit den vorhandenen Möglichkeiten verglichen, diese zu strategischen Zielen ausformuliert und dann zu sinnvollen baulichen Massnahmen ausgearbeitet. Die Investitionsplanung, die daraus resultiert, wird so breit abgestützt und garantiert eine zukunftsorientierte Versorgung der Bevölkerung.

Diese Strategien bilden die Grundlage der Studie.

Masterplan Pflegeversorgung (2021)

Im Masterplan Pflegeversorgung werden gesellschaftliche Entwicklungen und Trends beschrieben und die rechtlichen Rahmenbedingungen der Pflegeversorgung erläutert. Neben der Bestimmung von Grundsätzen der Versorgungssteuerung legt er Ziele der Pflegeversorgung fest und definiert Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele.

Der Masterplan Pflegeversorgung zeigt die soziodemografische Entwicklung in der Stadt Winterthur auf (Zeithorizont bis 2040). Es ist ein deutlicher Anstieg der Anzahl unterstützungs- und pflegebedürftiger Personen über die nächsten Jahre ersichtlich. Durch den Megatrend der Individualisierung angetrieben, steigt das Bedürfnis nach Eigenbestimmung und das damit einhergehende Ziel, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu wohnen, selbst nach akuten Gesundheitseinbrüchen. Deshalb wird von einer steigenden Anzahl von Menschen ausgegangen, die noch keine stationäre Lösung brauchen, jedoch aufgrund der zunehmenden Fragilität auf Unterstützungs- und Pflegeleistungen angewiesen sind. Für diese Menschen sind neue Ansätze im Bereich der ambulanten Pflege- und den Betreuungsleistungen notwendig. Dabei wird jeweils ein spezifisches Unterstützungskonzept sowie eine durchgehende Versorgungskette vorausgesetzt. Ein möglichst sanfter Wechsel der unterschiedlichen Pflege- und Betreuungsangebote von der komplett eigenständigen Wohnform bis hin zur stationären Pflege ist anzustreben. Die künftigen Pflege- und Betreuungsleistungsbezüger und -bezügerinnen stellen deutlich höhere Ansprüche an das Wohnen hinsichtlich Individualität und Dienstleistungen, als dies die momentanen Bewohnenden und Klientinnen und Klienten tun. Im Rahmen des Masterplans Pflegeversorgung wurden diverse Massnahmen entlang nachfolgender Kategorien definiert:

- Massnahmen im Bereich Pflege- und Betreuungsangebote

- Massnahmen zur Information und Beratung

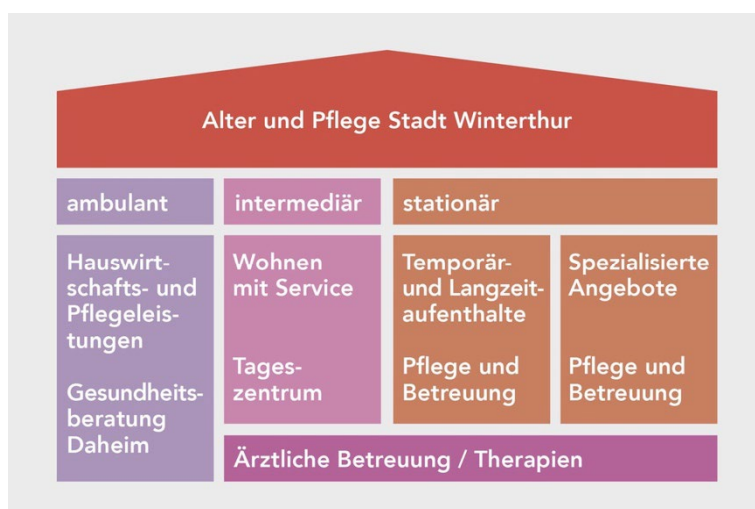
- Massnahmen zu Datengrundlagen und Monitoring

- Massnahmen zu Kooperation

- Vernetzung und Einbezug von Akteuren und betroffenen Personen

Angebotsstrategie A + P (2021)

Die Angebotsstrategie beschreibt das bereits vorhandene Angebot und die Stossrichtung zur weiteren Angebotsentwicklung von A + P (Zeithorizont bis 2035). Sie bezieht aktuelle und mögliche künftige Trends in der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung ein und nimmt die Erkenntnisse / Massnahmen aus der Masterplanung Pflegeversorgung des DSO (Departement Soziales) auf. Gemäss den Angaben aus dem Masterplan Pflegeversorgung sind für betagte und kranke Menschen Kontinuität, Verlässlichkeit und Beständigkeit wichtige Faktoren für das Wohlbefinden und die Sicherheit. Diese Anforderungen greift die Angebotsstrategie von A + P mit dem Modell «Alles unter einem Dach» auf. Das Modell sieht vor, dass A + P alle wesentlichen Angebote im ambulanten, intermediären und stationären Bereich aus einer Hand anbietet und so eine durchgehende und lückenlose Versorgungskette sicherstellt.



«Alles unter einem Dach»

Das Modell gilt als Basis für die Angebotsstrategie resp. Angebotsentwicklung. Im Rahmen der Angebotsstrategie wurden Massnahmen entlang nachfolgender Schwerpunkte definiert:

- Ausbau der ambulanten Angebote nach dem Grundsatz «ambulant vor stationär»
- Ausbau intermediärer Strukturen unter Berücksichtigung des Grundsatzes «ambulant und stationär»
- Anpassung der stationären Angebote an die sich verändernde Nachfrage.
- Professionelle Begleitung der Übergänge zwischen ambulanten, intermediären und stationären Angeboten
- Qualitativ hochstehende Hotellerie- und Gastronomieangebote mit einer effizienten Leistungserbringung
- Qualitativ hochstehende und rasch verfügbare medizinische und therapeutische Angebote
- Proaktive Angebotsentwicklung unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Entwicklungen und Trends

Künftig dürften die Leistungen von Alter und Pflege weniger als Gesamtpaket in Anspruch genommen werden. Vielmehr besteht das Bedürfnis, die Leistungen modular und entsprechend dem aktuellen und individuellen Bedarf nutzen zu können.

Immobilienstrategie A + P (2021)

Die Immobilienstrategie beschreibt das Vorgehen, mit dem Alter und Pflege die Infrastruktur weiterentwickeln und mittel- bis längerfristig der veränderten Nachfrage anpassen will. Damit ist auch eine gute Grundlage für die langfristige Investitionsplanung gegeben.

Die Angebotsstrategie bildet die Grundlage der Immobilienstrategie. Daraus leiten sich die Vorgaben für künftige Sanierungs-, Um- und Neubauprojekte ab, die folgenden Voraussetzungen Rechnung tragen:

Das durchgehende Versorgungsmodell soll so weit als möglich an allen Standorten der Alterszentren umgesetzt werden.

Die aktuell verfügbaren Plätze für die stationäre Pflege werden gehalten, ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

Auf den bestehenden Arealen werden bezahlbare Wohnungen saniert oder gebaut und künftig mit umfassenden Serviceleistungen als Wohnen mit Service angeboten.

Anstelle des Heimcharakters der Institutionen vermitteln die Angebote eine einladende Wohn- und Wohlfühlatmosphäre.

Die gesamte Infrastruktur ist möglichst vielseitig und flexibel nutzbar. Mit einer kontinuierlichen Überprüfung des Bedarfs und der Übereinstimmung von Angebots- und Immobilienstrategie ist sichergestellt, dass den älteren Menschen in der Stadt Winterthur auch in Zukunft eine bedarfsgerechte und bezahlbare Pflegeversorgung zur Verfügung steht.

Mit einer kontinuierlichen Überprüfung des Bedarfs und der Übereinstimmung von Angebots- und Immobilienstrategie ist sichergestellt, dass den älteren Menschen in der Stadt Winterthur auch in Zukunft eine bedarfsgerechte und bezahlbare Pflegeversorgung zur Verfügung steht.

Wohnbauförderung (Bereich Wohnen mit Service)

Die Zielkosten, Erstellungskosten BKP 1-9 (ohne Nutzerausstattung), für die Wohnungen WmS müssen sich an der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) des Kanton Zürichs orientieren. Die Angabe zu den Zielkosten resp. dem Kostendach seitens A + P für das Alterszentrum erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Projekt.

2.4 Szenarienvergleich

2.4.1 Teilauftrag 02

Im Teilauftrag 02 wurden die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Organisation des Pflichtraumprogramms aufgezeigt und strukturell untersucht. Fokus-Untersuchungen galten dem Erhalt der Bestandsgebäude, der städtebaulichen Eingliederung und dem Erhalt des Freiraums beziehungsweise des Baumbestands. Um die Potentiale der jeweiligen Szenarien darstellen beziehungsweise beurteilen zu können werden pro Szenario zwei Varianten dargestellt.

2.4.2 Teilauftrag 03

Im Teilauftrag 03 wurden die beiden Szenarien 3a Gesamterneuerung und 3b Teilerhalt, die einen Betrieb gemäss Angebots- und Immobilienstrategie ermöglichen, einander gegenübergestellt und als Grundlage der Empfehlung zu Händen des Stadtrats vertieft untersucht.

2.5 Fazit und Empfehlungen

2.5.1 Fazit

«Öffentliche Bauten haben oft eine lange Planungs- und Baugeschichte. Vom Zeitpunkt, in dem ein Bedürfnis entsteht, bis zum Bezug eines Neubaus ziehen oft Jahrzehnte ins Land. Dies ist den Umständen entsprechend verständlich. Denn erstens gilt es anspruchsvolle technische und architektonische Probleme zu lösen und zweitens sind immer viele politische Hürden zu überspringen. ... Eine Baugeschichte ist aber immer auch ein Reifeprozess. Mit dem Abschluss der Bauarbeiten steht das Werk auf der Höhe seiner Zeit.»

Zitat aus: Baudokumentation; Text: Stadtrat Peter Arbenz, Winterthur Mai 1982

Das Alterszentrum Oberi befindet sich heute nicht mehr auf der «Höhe seiner Zeit». Das ehemalige Krankenhaus wurde in den letzten Jahren mehrfach saniert, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden. Eine grosszyklische Sanierung oder ein Ersatzneubau ist nun notwendig. Die Bedürfnisse der Bewohnenden, betriebliche Anforderungen und energetische Verbesserungen erfordern eine Entscheidung. Die Frage, Sanierung oder Abbruch, ist nicht nur betrieblich wichtig, sondern auch gesellschaftspolitisch hochaktuell. Nachhaltigkeit als zentrales Thema steht im Spannungsfeld zur Betriebsoptimierung und Wirtschaftlichkeit.

In der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Szenarien untersucht, bewertet und einander gegenübergestellt. Anhand von Vergleichen und nach diversen Diskussionen und Entscheidungen, basierend auf Abwägungen der verschiedenen Interessen, wurden zum Schluss zwei Szenarien – Ersatzneubau und Teilabbruch – vertieft untersucht und bezüglich Ökobilanzierung, Kosten und Ausführbarkeit miteinander verglichen.

Die Frage, welche der beiden Optionen die bessere Lösung ist, bleibt kontrovers. Eine Weiternutzung von Teilen der vorhandenen Struktur scheint möglich und für die Bedürfnisse an ein «Wohnen mit Service» anpassbar. Gleichzeitig bietet der Ersatzneubau betriebliche und finanzielle Vorteile, die insbesondere gegenüber einer Argumentation zu sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit überzeugen müssen.

Ein Ersatzneubau würde in gewisser Hinsicht ein Befreiungsschlag bedeuten. Das Raumprogramm sowie funktionale und betriebliche Vorgaben lassen sich ohne grosse Einschränkungen umsetzen. Standort und Ausrichtung können frei gewählt und das Bauvolumen sorgfältig auf dem Areal platziert werden. Flächeneffiziente Grundrisse ermöglichen sowohl ein Alterszentrum als auch Wohnen mit Service nach aktuellem Standard, bei dem auch energetische Vorgaben gezielt umgesetzt werden können.

Demgegenüber bietet das Szenario der Umnutzung Vorteile bezüglich Nachhaltigkeit und steht im Einklang mit der aktuellen Debatte zu «Bauen im Bestand». Es können Mehrflächen ausgewiesen werden, welche so im Raumprogramm nicht vorgesehen sind, die wiederum Opportunitäten für Drittnutzungen als zusätzliches Angebot für das Quartier bieten. Grosszügige Raumhöhen für die Alterswohnungen im Bestand stellen eine seltene räumliche Qualität dar, und mit der grossen Baute des heutigen Alterszentrums bleibt auch ein Stück Identität des Quartiers erhalten.

2.5.2 Empfehlung für das weitere Vorgehen – Sicht AfS

Der Ersatzneubau scheint auf den ersten Blick die vielversprechendere Lösung zu sein – sowohl im Hinblick auf die Rahmenbedingungen auf dem Areal als auch in Bezug auf die in der Bestellung genannten Anforderungen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Eigenfinanzierung von Alter und Pflege stellt sich die Frage, ob die Mehraufwendungen eines Substanzerhalts gerechtfertigt sind und die ökologischen Vorteile als Argument ausreichen.

Im Kontext des Eintrags im ISOS und der aktuell geführten Debatte hinsichtlich «Bauen im Bestand», sowohl in der Politik als auch in der Baubranche allgemein, lohnt sich ein genaueres Hinschauen und eine sorgfältige Abwägung möglicher Risiken.

Der vollständige Rückbau der Anlage nach rund 40 Jahren birgt ein grosses Risiko für Einsparungen oder politische Widerstände, die letzten Endes die termingerechte Umsetzung des Projekts gefährden können. Der derzeitige Wissensstand könnte der aktuellen politischen Diskussion zum nachhaltigen Bauen möglicherweise nicht standhalten und zu weiteren Fragestellungen und Abklärungen führen. Angesichts der zunehmenden Bedeutung von Klimaschutz, CO₂-Reduktion und ressourcenschonendem Bauen sowie der ambitionierten Klimaziele, die die Bevölkerung von Winterthur der Verwaltung auferlegt hat, muss dieser Entscheid entsprechend gut abgewogen und auf hoher politischer Ebene getroffen werden.

Das Szenario «3b Umnutzung» bietet aus Sicht der AfS einen ausgewogenen Ansatz. Ein Neubau des Alterszentrums ermöglicht Alter und Pflege die erforderlichen Neuerungen und Anpassungen für einen wirtschaftlichen Betrieb. Gleichzeitig kann das ehemalige Hauptgebäude in ein innovatives Konzept für «Wohnen mit Service» umgenutzt werden, das neben den Alterswohnungen noch vielfältige Drittnutzungen und Angebote unter einem Dach vereint.

Mit zusätzlicher Flexibilität in der Ausformulierung des Raumprogramms für die Wohnungen kann aus Sicht des AfS womöglich auch in Bezug auf Kosten und Komplexität des Eingriffs in die bestehende Bausubstanz Vorteile gegenüber einem vollständigen Ersatzneubau entstehen.

Es ist wichtig festzuhalten, dass die in der Studie untersuchte Variante nur eine mögliche Lösungsvariante darstellt. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs darf eine Vielzahl an weiteren Herangehensweisen erwartet werden. Je mehr Spielraum in der Ausformulierung der Bestellung für die architektonische Disposition der Räume gegeben wird, desto breiter wird auch das Spektrum an Vorschlägen sein.

Als vergleichbare Umnutzungsprojekte können in Basel das Felix-Platter-Spital und die Umnutzung eines ehemaligen Weinlagers sowie in Bern die Umnutzung des Lagergebäudes der Schokoladenfabrik Tobler genannt werden. Diese Beispiele verdeutlichen das hohe Potenzial solcher Weiternutzungen und zeigen, wie mit Kreativität und einer gewissen Offenheit gegenüber der Planungsaufgabe zukunftsweisende Architektur entstehen kann.

Daher empfiehlt das Amt für Städtebau, das Szenario «3b Umnutzung» weiterzuentwickeln.

2.5.3 Empfehlung für das weitere Vorgehen – Sicht A+P

Für Alter und Pflege hat ein nachhaltig effizienter Betrieb des Alterszentrums, welcher eine höhere Versorgungsqualität für die Bewohnenden und bessere Arbeitsbedingungen für das Personal mit sich bringt, oberste Priorität. Um diesen erreichen zu können, gibt es verschiedene unabdingbare Anforderungen an die Infrastruktur (wie z.B. Wohngruppengrössen und -aufbau). Sowohl das Szenario "3a Gesamterneuerung" als auch das Szenario "3b Teilerhalt" beinhalten einen Neubau des Alterszentrums, wodurch diese zwingenden Anforderungen

berücksichtigt werden können. Die Weichen für einen nachhaltig effizienten Betrieb des Alterszentrums wären somit in beiden Szenarien gestellt. Dennoch wird seitens Alter und Pflege das Szenario «3a Gesamterneuerung» favorisiert, da dieses in der Tendenz einen noch optimaleren / effizienteren Betrieb (sowohl im Alterszentrum als auch im Wohnen mit Service), eine höhere Nutzungsflexibilität, mehr Qualitäten im Aussenraum und höhere Kosten-/Terminsicherheit (nach positivem Volksentscheid) verspricht bei tendenziell tieferen Erstellungskosten. Gleichzeitig wird in Frage gestellt, inwiefern das Szenario «3b Umnutzung» aufgrund der leicht vorteilhafteren Ökobilanz als insgesamt nachhaltigere Lösung bezeichnet werden darf, wenn die oben genannten Vorteile des Szenarios «3a Gesamterneuerung» über den gesamten Lebenszyklus mitberücksichtigt werden.

2.5.4 Empfehlungen für das Wettbewerbsverfahren

Grundsatzentscheid

Die Verfassenden der Machbarkeitsstudie empfehlen, den nachfolgenden Wettbewerb auf der Grundlage eines einzigen Szenarios durchzuführen. Die zum Grundsatzentscheid notwendigen Fakten wurden erarbeitet und erlauben es, den Entscheid fundiert und für alle Entscheidungsträger nachvollziehbar zu fällen. Die sich daraus ergebende Konzentration der Teilnehmenden auf eine gemeinsame Vorgabe erleichtert der Jury die Arbeit und garantiert vergleichbare Resultate.

Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Synergien nutzen: Schutzräume als Lager, Restaurant als Versammlungsraum nutzen

Keine geführte Lüftung, sofern dies nicht durch raumhygienische Anforderungen zwingend erforderlich ist

Balkone selbsttragend, Systemtrennung

Lärmschutz als Teil des Wettbewerbsverfahrens mit entsprechender Teamkompetenz

Sz 3b: Im Raumprogramm möglichst Freiheitsgrade erhöhen – zum Beispiel mit anderen Wohnformen: Wände im Bestandsbau können besser erhalten werden

Sz 3b: Räume weiter nutzen: Wäscherei, Anlieferung und eventuell die Küche des Altbaus

Empfehlungen für das Wettbewerbsverfahren

Noch zu erarbeiten als weitere Grundlagen des Wettbewerbs:

Baumgutachten

Geologischer Bericht

Update Schadstoff-Scan

Eventuell in zwei separate, gekoppelte Verfahren aufgeteilt:

Alterszentrum: Präqualifikation

Wohnen mit Service: Offen

Die Schutzanlage soll nicht überbaut werden

3 Machbarkeitsstudie

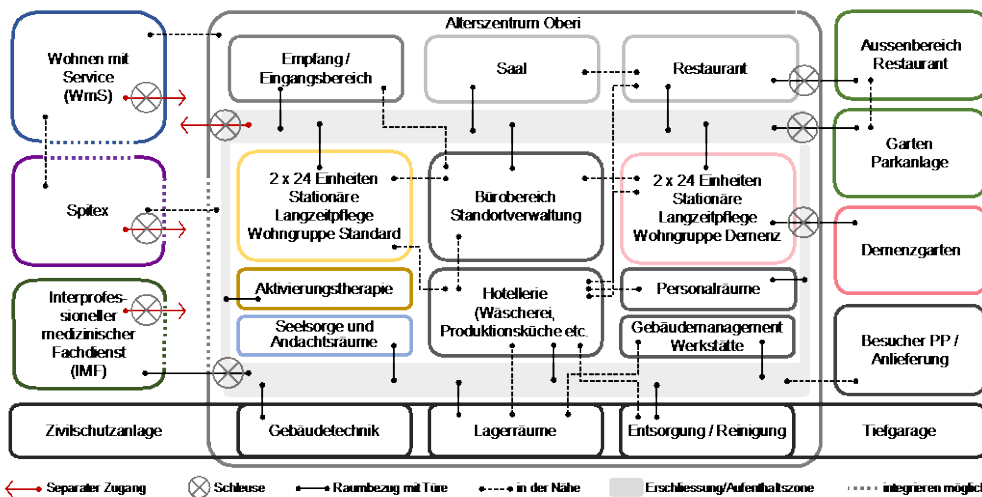
3.1 Raumprogramm und Betriebsschematas

Als Grundlage der Machbarkeitsstudie und der nachfolgenden Verfahren wurden ein detailliertes Raumprogramm gemäss SIA 416 / SIA 2024 und Betriebs-Schemata entwickelt.

Daraus gehen die räumlich-betrieblichen Zusammenhänge für das Alterszentrum als Ganzes sowie für die wichtigsten Teilbereiche «Wohnen mit Service», «Spitex» und «Interprofessioneller medizinischer Fachdienst» hervor. Die exemplarischen Grundrisse der MBS beruhen auf diesen Angaben.

Funktionsschema Alterszentrum Oberwinterthur

Stadt Winterthur 



Gesamtbetriebsschema Alterszentrum Ober

3.2 Methodik

Zu Beginn der Machbarkeitstudie wurden vier Szenarien definiert. Im Teilauftrag 01 wurden die Definitionen der Szenarien überprüft und aufgrund der Erkenntnisse aus den Analysen leicht modifiziert. Um die Auswirkungen des gewählten Baufelds auf Gesamtanlage aufzeigen zu können wurden im Teilauftrag 02 die 4 Szenarien in je zwei Varianten dargestellt. Zur besseren Vergleichbarkeit der komplexen Anforderungen wurden die resultierenden 8 Varianten in einer Matrix mit einem Ampelsystem – nicht erfüllt, erreicht, übertroffen – beurteilt.

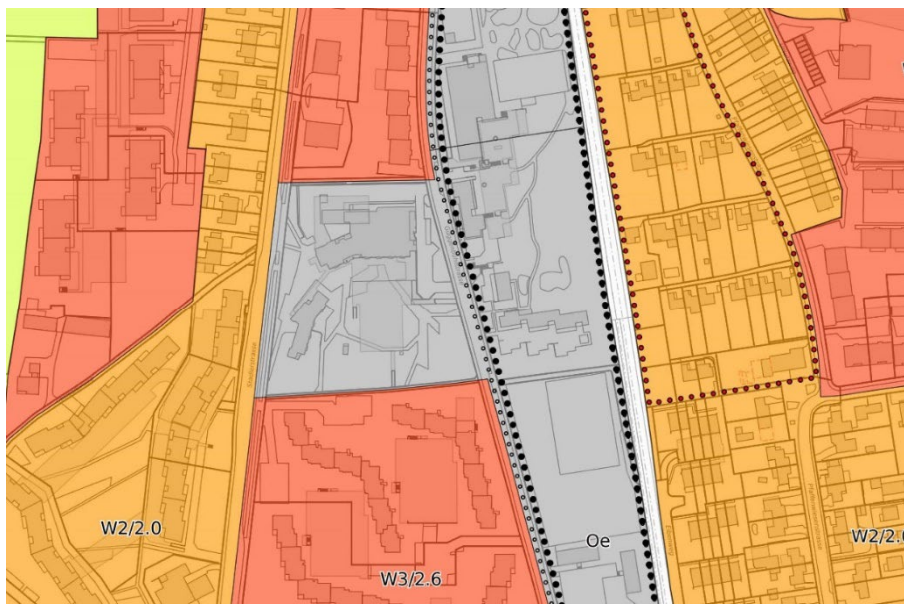
Am Ende des Teilauftrags 02 wurden zwei der vier Szenarien ausgeschieden. Die verbleibenden Szenarien wurden im Teilauftrag 03 vertieft untersucht und einander erneut anhand der Matrix gegenübergestellt.

Die Grundlage zur Empfehlung zum weiteren Vorgehen zuhanden des Stadtrats bilden die umsetzbaren Szenarien.

Die erhobenen Zahlen (Flächen, Volumen, Baukosten, graue Energie) basieren auf Annahmen. Sie dienen der Vergleichbarkeit der Szenarien beziehungsweise Varianten, erlauben jedoch keine abschliessenden Aussagen über die Machbarkeitsstudie hinaus.

3.3 Analyse

3.3.1 Objekt



Ausschnitt Zonenplan Stadt Winterthur (ohne Massstab)

Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten, Zone Oe. Es gelten die folgenden Bauvorschriften:

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000, rev. 7. November 2016
- Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, nachgeführt bis 1. November 2021
- VKF-Brandschutzvorschriften 2015, rev. 01.09.2019 Gebäudestandard 2019

3.3.2 Massgebende Bauvorschriften

Zoneneinteilung

Die Parzelle OB1376 befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Für diese Zone gelten die baurechtlichen Vorschriften der angrenzenden Zonen beziehungsweise die Vorschriften der angrenzenden Verkehrsanlagen. Da die Parzelle allseitig von Verkehrsanlagen begrenzt wird (Stadler- und Guggenbühlstrasse, sowie je ein Weg im Norden und Süden) gelten die Abstandsregelungen für diese – ohne Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge.

Hochhaus / Gestaltungsplan

Basierend auf § 48 Abs. 3 PBG wird in der BZO der Stadt Winterthur die Gestaltungsplanpflicht geregelt. Wenn es sich nicht um ein Gebiet handelt, für welches im Rahmen der Zonenzuweisung die Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde, so wird ein solcher noch bei SVN (Stark Verkehrserzeugende Nutzungen) oder Hochhäusern verlangt.

Definition Hochhaus

PBG 700.1

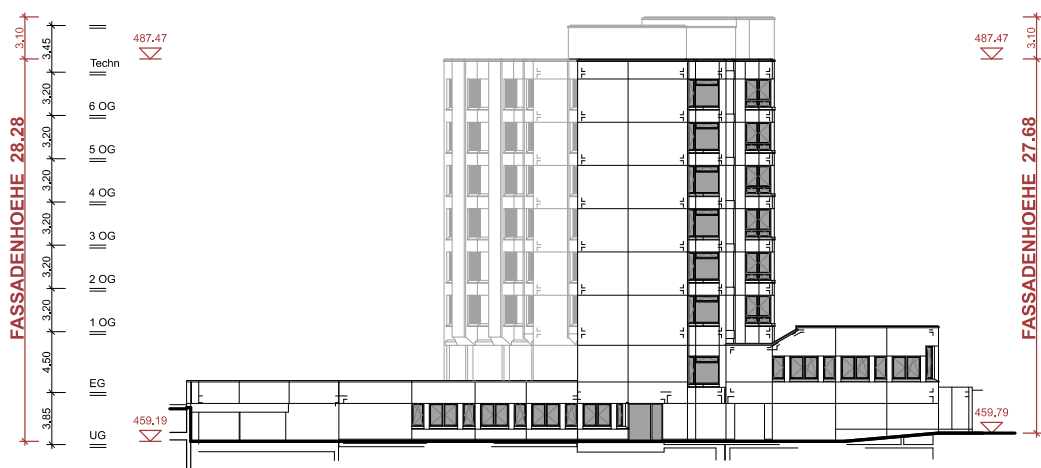
§ 282: Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als **25 m**. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

§ 278: Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Brandschutz-

Richtlinien VKF: GWT bis OK Dachrand Regelgeschoss (ohne techn. Aufbauten) ab **30 m**



Südostfassade Bestandsbau

Beurteilung des Bestandsgebäudes, Umbauten und Erweiterungen

Auskunft Sonja Zosso, Jur. Fachmitarbeiterin & Stv. Lt. Rechtsdienst

Mit einer partiellen Gebäudehöhe von mehr als 25m entspricht das Gebäude Adlerstrasse 164 nach geltendem Gesetz einem Hochhaus. Zum Zeitpunkt der Erstellung waren Hochhäuser nicht gestaltungsplanpflichtig. Somit wurde das Gebäude nach damals geltendem Recht erstellt. Es gilt die Bestandsgarantie.

Zulässig sind gemäss § 357 Abs. 1 PBG Umbauten und Erweiterungen. Neubauähnliche Umgestaltungen sind hingegen nicht zulässig. Die Abgrenzung ist zuweilen nicht ganz einfach; im Namen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Siedlungskonzentration soll bei der Abgrenzung nicht zu streng geurteilt werden. Wesentlich ist, dass die Anwendung von § 357 PBG nicht zu einer Gesetzesumgehung führen darf. Gemäss der Rechtsprechung gelten folgende Abgrenzungskriterien: Umgestaltung ist anzunehmen, wenn die neue Organisation und Konstruktion des Gebäudes nicht mehr als Verbesserung oder Anpassung des Vorhandenen gelten können und/oder die baulichen Änderungen die bisherige Gestalt des Gebäudes nicht mehr erkennen lassen. Die Erweiterung wird an der Flächenausdehnung bzw. am Kubus sowie an der Veränderung der bisherigen Betriebsstruktur zu messen sein. Die noch hinzunehmende Erweiterung kann nur einmal konsumiert werden. Der Anbau an ein gesetzeswidriges Gebäude fällt nur dann unter § 357 Abs. 1 PBG, wenn er mit dem vorbestandenen Objekt baulich eine Einheit bildet. Eine solche Einheit fehlt beispielsweise dann, wenn längs einer Strasse ein konstruktiv selbstständiger Neubau mit eigenem Zugang seitlich an die Brandmauer eines vorschriftswidrigen Gebäudes angebaut oder in eine Lücke zwischen zwei solchen Gebäuden gestellt wird. Für den baulichen Zusammenhang reicht nicht, dass der Anbau funktionell – mindestens teilweise – dem Altbau zugeordnet ist. Eine selbstständige Erweiterung hat die aktuell gültigen Vorschriften einzuhalten und ist nicht unter § 357 PBG zu subsummieren. Bestehen auf einem Grundstück mehrere Bauten und Anlagen, so ist jede separat bezüglich der Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG zu prüfen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ein weitergehender Verstoss gegen die Vorschriften (also ein Anbau, welcher die 25m ebenfalls überschreitet) nur mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 220 PBG bewilligt werden könnte. Hier müssten dann die Voraussetzungen erfüllt sein (Durchsetzung der einschlägigen Vorschriften erschiene unverhältnismässig, kein Verstoss gegen Sinn und Zweck der Vorschrift oder öffentliche Interessen, keine unzumutbare Benachteiligung von Nachbarn).

Terminliche Auswirkungen eines allfälligen Gestaltungsplanverfahrens

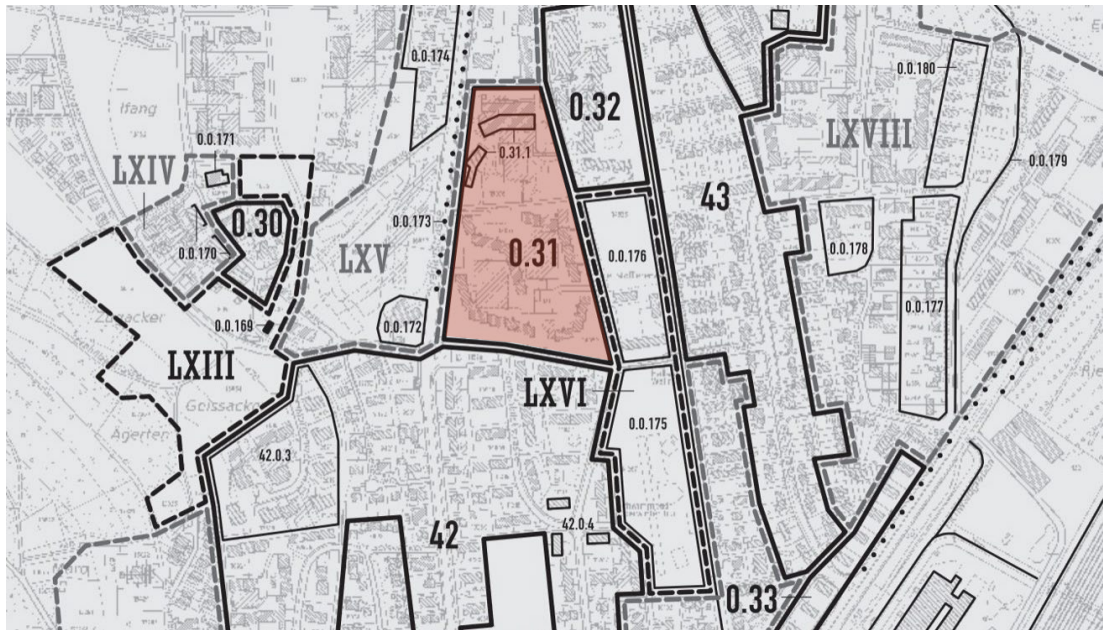
Sanierung (Aufstockung): Erarbeitung eines Richtprojektes (ca. 6 Monate), danach Einleitung Gestaltungsplanverfahren (GPV) (ca. 1.5 Jahre).

Erweiterungsbau (Hochhaus): Testplanungsverfahren (ca. 1 Jahr), danach Erarbeitung des Richtprojektes und Start GPV (ca. 2 Jahre).

Bezüglich der allfälligen Gestaltungsplan-Pflicht infolge der bestehenden Gebäudehöhe von mehr als 25 m soll in der Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens eine Risikoabschätzung vorgenommen werden.

Aufgrund der gesamtschädtischen Terminplanung von A+P muss mit der Realisierung der Gesamtanierung des Standorts Oberi ab Q2 2031 gestartet werden können, direkt im Anschluss an die voraussichtliche Fertigstellung des Erweiterungsneubaus Adlergarten im Q1 2031). Dieser Termin ist nur mit einem ordentlichen Verfahren ohne Gestaltungsplan erreichbar.

3.3.3 ISOS



Plan aus ISOS Winterthur; ISOS_5791

Das Alterszentrum befindet sich im Übersichtsplan der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung.

0.31 Siedlung Stofflerenweg, am Stadtrand von Oberwinterthur, von Bäumen abgeschirmte locker angeordnete vier- bis siebengeschossige Bandsiedlung mit Flachdach, 1971

0.31.1 Alterszentrum Oberwinterthur, zwei sechs- bzw. siebengeschossige Gebäudetrakte mit Klinkerfassade und auffälligen Loggien, 1979–82

...»Die Bandsiedlung Stofflerenweg am nördlichen Stadtrand (0.31) bildet wegen ihrer Dichte und Gebäudehöhe einen klaren Abschluss. Die vier- bis siebengeschossigen Flachdachbauten von 1971 sind locker angeordnet, zwei ähnlich hohe Bauten des Alterszentrums Oberwinterthur (0.31.1) erweitern die für sich geschlossene Anlage und schirmen sie vom anschliessenden Konglomerat aus verschiedenen Grossüberbauungen der letzten vierzig Jahre ab (LXV).«

Quelle: aus Text aus ISOS Winterthur; ISOS_5791

Einordnung und Empfehlung

Das Gebiet beim Alterszentrum (AZ) ist im ISOS mit einem Hinweis und dem Erhaltungsziel C vermerkt. Nach Abklärungen mit der Abteilung Raumentwicklung und Denkmalpflege, sollen für die Lösungsfindung in der Machbarkeitsstudie keine Rahmenbedingungen vorgegeben werden. Da das Gestaltungsplan-Obligatorium nicht zum Zug kommen wird hat das Erhaltungsziel aktuell keine Relevanz.

Wichtig ist es, für das Wettbewerbsprogramm und -verfahren das im ISOS definierte Ziel **«Erhalten des ortstypischen Charakters»** richtig wiederzugeben.

Die Abteilung für Denkmalpflege wird am weiteren Prozess nicht beteiligt sein.

3.3.4 Vorangegangene Studien

In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Studien zum Areal beziehungsweise den Gebäuden erstellt:

MBS Alterszentrum Oberi Stadlerstrasse 164	Von Ballmoos Krucker	2012
Bauzustandsanalyse Stadlerstrasse 162 + 164	MMT	2018
Städtebauliche Einschätzung AZ Oberi	Metron	2019

Teilweise können Erkenntnisse der Studien auf die aktuelle Studie übertragen werden, einige Befunde sind aufgrund von geänderten Gesetzen und Vorgaben jedoch überholt.

Besonders zu erwähnen sind folgende Punkte:

In der detaillierten **Bauzustandsanalyse** von 2018 wurde festgestellt, dass die Grundsatzsubstanz der Bauten für einen Weiterbetrieb nutzbar ist. Bezüglich der Ausbauten und haustechnischen Anlagen wurden erwartungsgemäss unterschiedliche Abnutzungsgrade diagnostiziert. Insbesondere die haustechnischen Anlagen entsprechen insgesamt jedoch nicht dem aktuellen Standard beziehungsweise den geltenden Vorschriften und müssen im Zuge der anstehenden grosszyklischen Gesamterneuerung ersetzt werden.

Eine Besonderheit stellen dabei die Bestandsfassaden dar, die als geschossweise vorgehängte Platten materialisiert wurden: Um die geltenden Dämmvorschriften einhalten zu können müssen die grossformatigen Platten sämtlicher Fassaden demontiert werden. Bei der weiteren Verwendung der Bestandsplatten entstünde, aufgrund der grösseren Dämmstärke, an den Gebäudeecken eine Lücke. Zudem müssten die Platten erneut geprüft werden, da Korrosionsschäden an der Armierung der Platten festgestellt wurden.

Als Teil der Untersuchung wurde auch ein GEAK für die beiden Bestandsbauten erstellt. Die Erkenntnisse daraus kommen zum Tragen, wenn bestehende Hüllflächen der Bestandsbauten weiter genutzt werden sollen.

In der Studie der Metron wurden die baugesetzlichen Vorgaben eines Ersatzneubaus für das Personalhaus untersucht. Die vorgeschlagenen Ersatzvolumen wurden bezüglich der damals geltenden **Lärmvorschriften** begutachtet. Es zeigte sich, dass die Lärmbelastung der Stadlerstrasse keine direkt zur Strasse hin orientierte Wohnnutzung zulässt.

In der Metron-Studie wurden auch Aussagen zu maximalen Gebäudehöhen und zur städtebaulichen Eingliederung von Bauwerken gemacht, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen.

Der Machbarkeitsstudie der Von Ballmoos Krucker Architekten von 2012 lagen ein anderes Raumprogramm und eine andere Angebotsstrategie zugrunde, so dass daraus keine direkten Erkenntnisse für die aktuelle Fragestellung gewonnen werden können.

Erkenntnisse:

Aufgrund der Ergebnisse der Bauzustandsanalyse gehen die Verfasserinnen der vorliegenden Machbarkeitsstudie davon aus, dass ausschliesslich die Tragstruktur der Bestandsbauten weiter genutzt werden kann (gemäss Szenarien 1, 2, 3b), sofern eine Möglichkeit gefunden wird, das neue Raumprogramm innerhalb der bestehenden Struktur abzubilden. Die Fassaden und letztlich auch die architektonische Prägung der Bestandsbebauung sind hingegen neu zu interpretieren.

Eine allfällige weitere Nutzung von Betriebseinrichtungen wurde in die Berechnungen nicht einbezogen, kann jedoch im weiteren Planungsverlauf geprüft werden.

Die Lärmsituation wurde in der vorliegenden Machbarkeitsstudie nicht quantitativ beurteilt. Aufgrund des Lärmgutachtens der Studie der Metron kann davon ausgegangen werden, dass keine Wohnnutzungen direkt zur Stadlerstrasse orientiert werden können.

Allfällige Erleichterungen infolge der Gesetzesrevision von Art. 22 und 24 USG können erst nach Inkrafttreten der Ausführungsverordnung – voraussichtlich 2026 – abgeschätzt werden.

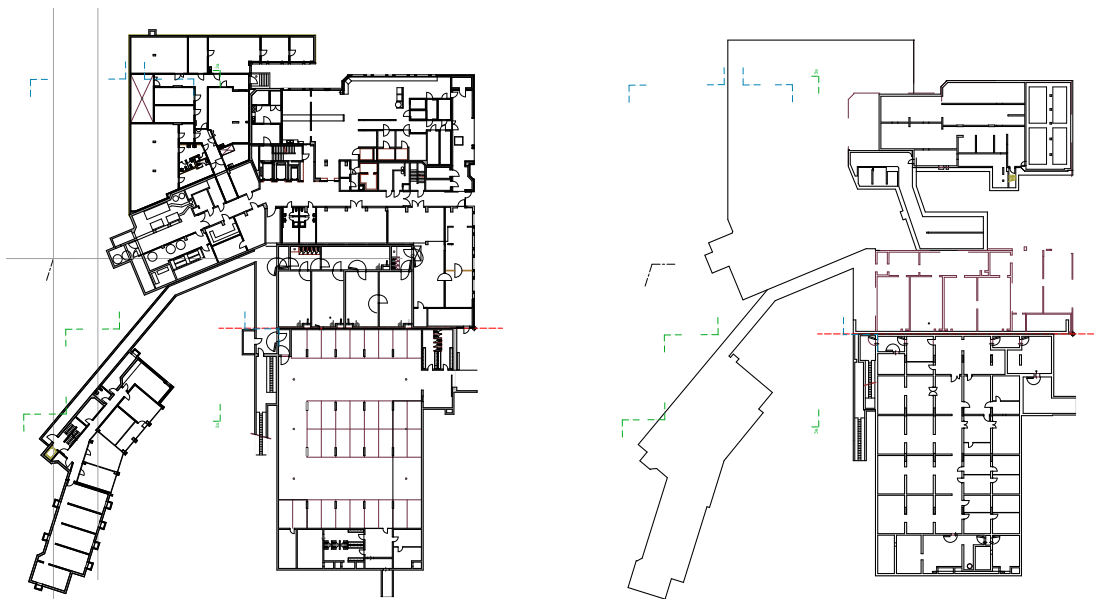
Die städtebaulichen Aussagen der Studie der Metron basierten auf der eingeschränkten Aufgabenstellung (lediglich südlicher Arealbereich, ohne Stadlerstrasse 164). Zudem war die zugrunde gelegte Anzahl an neu zu erstellenden Wohnungen geringer als in der vorliegenden Machbarkeitsstudie.

Entsprechend können die städtebaulichen Aussagen der Studie nicht direkt auf die vorliegende Machbarkeitsstudie übertragen werden.

3.3.5 Schutz-Anlagen

Auf dem Areal befinden sich drei verschiedene Arten von Schutzbauten. Alle drei sind als vollwertig eingestuft und entsprechen der Qualitätseinstufung A:

- Pflichtschutzraum in öffentlichem Gebäude (TWS) der zum Alterszentrum gehört.
- Öffentlicher Schutzraum der Stadt Winterthur (Tiefgarage mit Nebenräumen)
- Geschützte Sanitäts-Stelle unter der Tiefgarage



Lila: Zu erhaltende Schutzanlagen, UG01, UG02

Rosa: Disponible Schutzanlage des Alterszentrums (Sanierung oder Ersatz), UG01

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde Schutz und Rettung über das Vorhaben und über den Stand der Abklärungen informiert und soll – aufgrund der engen Abhängigkeiten der Bauten – in das weitere Verfahren einbezogen werden.

Für die Machbarkeitsstudie wurden folgende Vorgaben vereinbart:

Beide Szenarien: Die Anlage für die «Geschützte Sanitätsstelle» und die Tiefgarage bleiben erhalten. Die Zivilschutzräume für das neue Alterszentrum und für die neuen Wohnungen werden im Bestand saniert oder neu erstellt.

Alterszentrum	96 Bettenplätze 235 m2 privater Schutzraum
Alterswohnungen	40 x 2.5-Zimmer-Wohnungen, 27 x 1.5 Zimmer-Wohnungen 87 m2 privater Schutzraum für Bewohnende
Gesch. Sanitätsstelle	bleibt erhalten
Tiefgarage	öffentlicher Zivilschutzraum bleibt erhalten

Szenario 3a Ersatzneubau: Die Schutzanlage für das Alterszentrum wird im 2.UG des Neubau AZ neu erstellt. Die Schutzanlage für die Alterswohnungen wird im UG des Neubau WmS neu erstellt. Alle Fluchtwege der Geschützten Sanitätsstelle und des Öffentlichen Zivilschutzraums bleiben unverändert.

Szenario 3b Umnutzung: Die Schutzanlage für das Alterszentrum wird im 2.UG des Neubau AZ neu erstellt. Die Schutzanlage für die Alterswohnungen wird in einem Teilbereich der bestehenden Zivilschutzanlage AZ eingerichtet. Der Ausgang der Geschützten Sanitätsstelle und des Öffentlichen Zivilschutzraums in der Mitte des Parks ist nicht mehr trümmersicher. Für die Entfluchtung muss eine alternative Lösung gefunden werden - zB durch eine Verlängerung der Fluchtröhre um die bestehende Tiefgarage herum bis in den trümmersicheren Bereich.

Beide Szenarien: Die Verbindungskorridore der Neubauten zur Schutzanlage, die Fluchtkorridore sowie die Zu- und Abluftschächte müssen überprüft und gegebenenfalls neu erstellt werden. Zudem sind Schnittstellen zu technischen Anlagen frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Sämtliche Anpassungen oder Änderungen an den genannten Bau- und technischen Elemente gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Die notwendigen Schutzplätze der Alterswohnungen werden in Absprache mit dem Kanton Zürich festgelegt. Grundlage der Abklärung mit dem Kanton Zürich, welche Schutzplätze für die Alterswohnungen «Wohnen mit Service» vorgesehen werden, ist ein Betriebskonzept, in dem festgelegt ist, ob private Schutzplätze (geringerer Flächenbedarf) oder Pflegeschutzplätze (grösserer Flächenbedarf) geplant sind.

Aktuelles Defizit von Schutzplätzen

Im Ausgleichsgebiet Oberi besteht ein erwiesenes Defizit an Schutzplätzen. Unabhängig von der gewählten Variante werden daher zusätzliche öffentliche Schutzräume zu den bestehenden in der Tiefgarage gefordert.

Ziel ist es, nach den Weisungen von TWP private Schutzräume zu erstellen, um den technischen Aufwand zu minimieren und später weniger Unterhaltsaufwand zu haben.

3.3.6 Aussenraum und Parkanlage / Arealerschliessung

Teilbereiche

Im Zentrum des Areals liegt eine zweigeschossige Zivilschutzanlage, die weiterhin in Betrieb bleiben soll. Fluchtwege müssen erhalten bleiben oder neu geschaffen werden. Der Bau ist prinzipiell überbaubar. Eine Überbauung wird jedoch aus organisatorischen und bautechnischen Gründen nicht empfohlen.

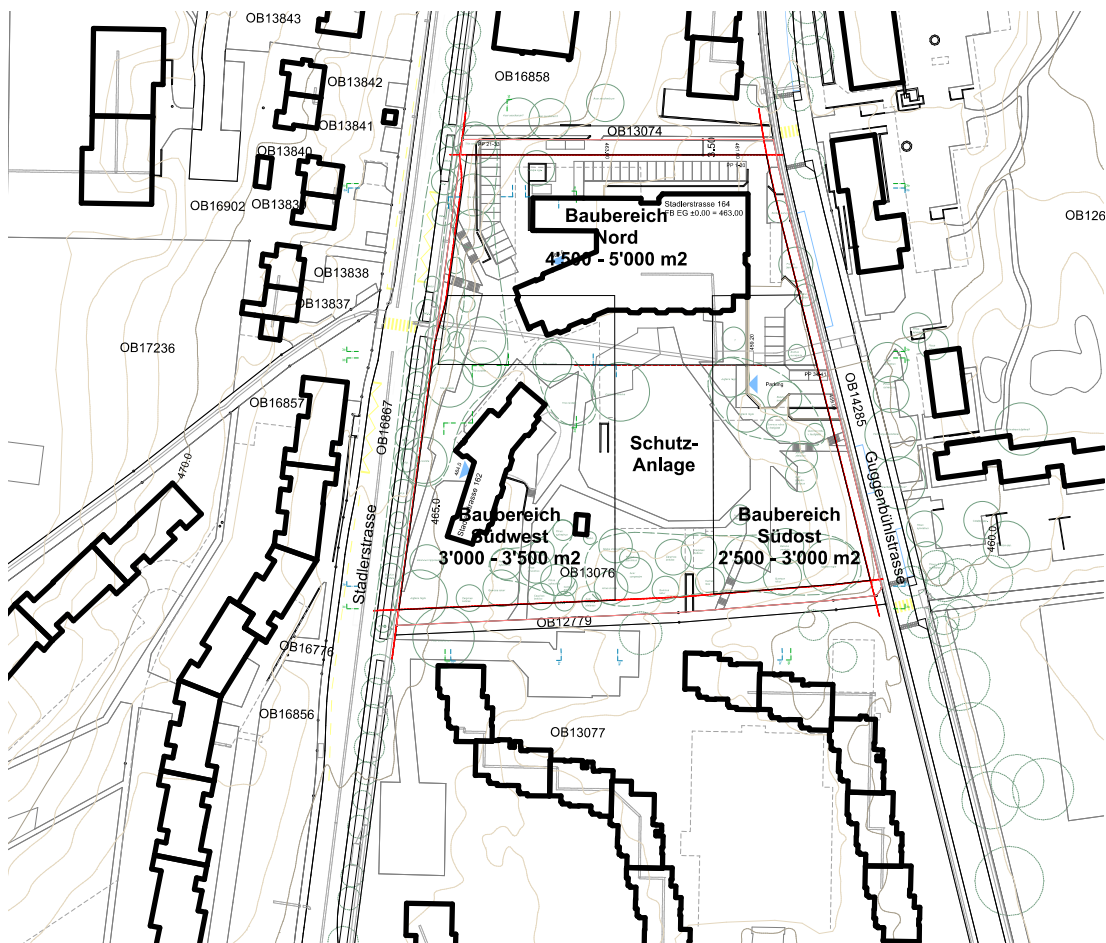
In der Folge gliedert sich das Grundstück in drei bebaubare Teilbereiche.

Bereich Nord ca 4'500 - 5'000 m² bebaubare Fläche

Bereich Süd-West ca 3'000 - 3'500 m² bebaubare Fläche

Bereich Süd-Ost ca 2'500 - 3'000 m² bebaubare Fläche

Die bebaubare Fläche des Bereichs Süd-Ost ist für die Organisation eines 4-geschossigen Alterszentrums voraussichtlich nicht geeignet. Auf den Baubereichen Nord und Süd-West kann das Raumprogramm des AZ grundsätzlich organisiert werden.



Areal mit Baubereichen

Quartierkontext

Die Parzelle ist nördlich und südlich von zwei öffentlichen Fusswegen flankiert, die sich wie Sprossen zwischen Stadlerstrasse und Guggenbühlstrasse aufspannen. Damit ist sie mit ihrer parkartigen Gestaltung im funktionalen Zentrum des Quartierteils situiert: Die Bushaltestelle in der Stadlerstrasse sowie die Zuweisung von flankierenden Fuss- und Veloachsen im Richtplan zeugen davon.

Gemeinsam mit den Freiräumen der östlich anschliessenden Schulen Wallrüti und Stoffleren bildet die Anlage einen stark durchgrünte, öffentlich zugängliche Quartiermitte, die zwar keine öffentlichen Parkanlagen im eigentlichen Sinne sind, aber für die Quartierbevölkerung dennoch vielseitige Nutz- und Aneignbarkeit bieten. Die Guggenbühlstrasse mit Tempo 30 ist gleichermassen Quartierstrasse wie Erschliessungs- und Begegnungsachse, kreuzen sich doch hier viele Wegebeziehungen von und zu den Schulen, dem Freibad und der S-Bahnhaltestelle.

Die strukturierende Birkenreihe entlang der Stadlerstrasse erzeugt einen wohltuenden Kontrast zur Guggenbühlstrasse mit ihrem fließenden Grün zwischen den beidseitigen Baumkronen und Grünflächen. Oberirdische Parkieranlagen auf den flankierenden Grundstücken sind Teil dieses Gesamteindrucks und sind mehr oder weniger sorgfältig eingebettet.

Würdigung Park

Die exzentrische Setzung der Bestandsbauten birgt einen grünen Binnenraum, der allseitig bis zu den Parzellenrändern reicht. Ein Netz von Fusswegen mit teils platzartigen Aufweitungen in Eingangsnähe spannt sich über die Parzelle und macht den Park, den man sich so zu nennen traut, gut zugänglich ab dem trapezförmig umgebenden Rahmen von Trottoirs und Fusswegen. Diese umgebenden Wege sind gut beschattet. Eine Höhendifferenz von fünf bis sechs Metern liegt zwischen Stadler- und Guggenbühlstrasse. Geländemodellierungen an den Rändern stehen im Kontrast zum ebenen Rasenspiegel in der Mitte, der unter sich die geschützte Sanitätsstelle verbirgt. Materialisierung und Ausstattung sind schlicht und zweckmässig. Die Kleintieranlage mit Ziegen ist vermutlich für alle Altersgruppen ein Anziehungspunkt. Besonnene und beschattete Bereiche stehen in einem guten Verhältnis zu einander.

Das parkartige Wesen der Grünfläche stellt für das Quartier insgesamt einen grossen Wert dar, dies aufgrund der ökologischen und atmosphärischen Qualitäten und des Anteils nicht unterbauter Grünflächen. Mit einem baulichen Eingriff und der Möglichkeit einer Erneuerung und/oder Umgestaltung können diese Qualitäten noch gesteigert werden, gestalterisch können deutliche Aufwertungen erfolgen. Dabei sollte der Öffentlichkeitsgrad der Anlage besser geklärt werden. Eine weitergehende Unterbauung wäre zu vermeiden. Oberirdische Erschliessungs- und Parkierungsflächen sind in Menge und Ausdehnung im Quartierkontext zu bewerten, und sie wären zu entsiegeln und mit Bäumen zu beschatten.

Baumbestand

Die Bäume auf dem Alterszentrum-Areal wurden noch nicht kartiert. Gemäss Aussage von Stadtgrün sind auf dem Areal keine schützenswerten Bäume vorhanden, der Erhalt des Baumbestandes sollte jedoch trotzdem priorisiert werden. Stadtgrün und die Landschaftsarchitekten empfehlen, vor einem nachfolgenden Wettbewerbsverfahren ein Baumgutachten erstellen zu lassen.



Beurteilung Baumbestand

Als Grundlage der Machbarkeitsstudie wurden die Baumpflanzungen durch die Landschaftsarchitekten erfasst und vorläufig wie folgt eingeschätzt:

Die gut 40-jährigen Baumpflanzungen kommen in ihr bestes Alter. Eine visuelle Ansprache lässt auf einen generell vitalen Bestand schliessen. Auffallend ist die aus ökologischer Sicht wertvolle Artenpalette der Bäume mit hohem Biodiversitätsindex. Im Zugangsbereich von Nordwesten her sind es vor allem Linden, die hier, möglicherweise aufgrund des Winterdienstes und der Belagsflächen, etwas unter ihrem optimalen Wachstum zu liegen scheinen. In den Grünflächen bilden Gruppen von Eichen, Ahornen, Hainbuchen mit Nuss- und Obstbäumen schöne, teils hainartige Bestände. Erst kürzlich wurden ergänzende Bäume gepflanzt, Hopfenbuchen und Föhren, die das Spektrum der trocken- und hitzeresistenten Arten stärken.

3.3.7 Raumprogramm / Parkierung

Pflichtraumprogramm

Das bestehende Raumprogramm wurde nach den Flächenvorgaben gemäss SIA 416 analysiert und zum neuen Raumprogramm ins Verhältnis gesetzt.

Es wird festgestellt, dass das neue Raumprogramm für das AZ eine Mehrfläche von ca. 132% (GF + AGF) zum Bestand darstellt. Beim Wohnen mit Service (WmS) sind es sogar 271% mehr Fläche gegenüber dem Bestand.

Das Pflichtraumprogramm des Alterszentrums unterscheidet sich in zwei wesentlichen Punkten vom Bestandsbau:

Die Analyse zeigt, dass vor allem die Erdgeschossnutzungen grosse Flächenerweiterungen erfahren, wodurch sich der Druck auf die Parkfläche erhöht.

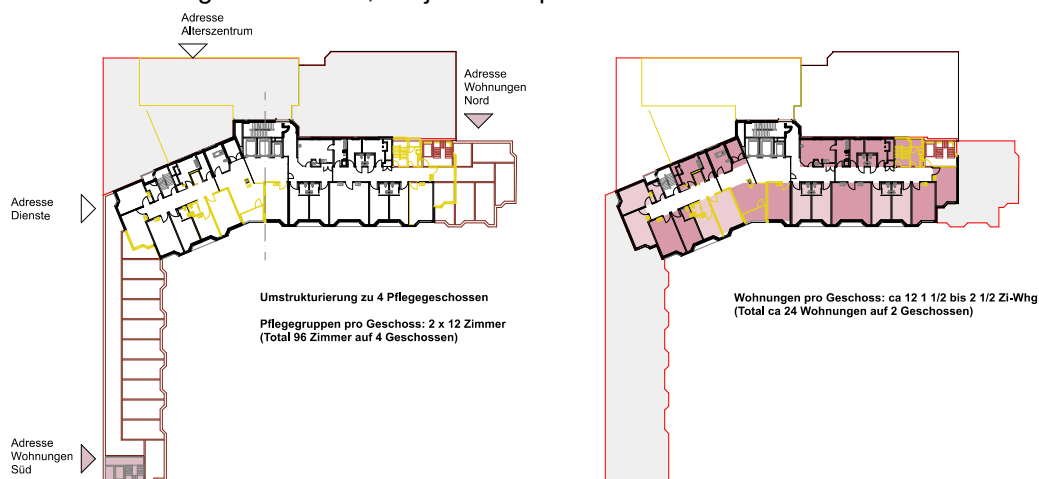
In den neuen Pflegegeschossen werden **je zwölf Zimmer zu einer Wohngruppe** und **je zwei Wohngruppe zu einer Abteilung** zusammengefasst. Die 96 Zimmer verteilen sich also auf vier statt sechs Geschosse. Entsprechend nimmt die Geschossfläche gegenüber dem Bestand um mehr als 50% zu.

Die Gesamtgeschossfläche von AZ und WmS nimmt gegenüber der aktuellen Bebauung von 13'600 m² auf 21'100 m² zu. Am stärksten ist die Flächenzunahme bei den Diensten und Dienstleistungen sowie beim Wohnen mit Service.

Im Hinblick auf das nachfolgende Wettbewerbsverfahren wird empfohlen räumliche Synergiepotential, das zu einer Reduktion des Bauvolumens genutzt werden kann, konsequent zu nutzen – zum Beispiel zwischen Veranstaltungsraum WmS und Saal bzw. Restauration AZ oder bezüglich haustechnischer Anlagen. Weiter sollten die geforderten Raumgrössen des Pflichtraumprogramms überprüft werden.

Umstrukturierung AZ gemäss neuem Pflichtraumprogramm

Aufgrund des rechtsgültigen Richtraumprogramms müsste der Bestand der vier unteren Geschosse auf 24 Zimmer erweitert werden. In den beiden obersten Bestandsgeschossen könnten Wohnungen entstehen, die jedoch separat erschlossen werden müssten.



Schematisch: Erweiterung der Pflegegruppen gemäss neuem Raumprogramm

+ WmS auf zwei obersten Geschossen

Da inskünftig auch die Dienste und Dienstleistungen mehr Fläche belegen, führt die Umstrukturierung des bestehenden AZ gemäss neuem Raumprogramm tendenziell zu komplizierten organisatorischen Abläufen mit langen Wegen. Aufgrund der bestehenden Gebäudehöhe dürften die beiden obersten Geschosse voraussichtlich nicht erweitert werden, wodurch ein zusätzlicher Wohnbau im Park notwendig würde.

Aus diesen Überlegungen wurde die Weiternutzung des AZ nicht vertieft untersucht.

Parkierung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die Anzahl der Parkplätze des Pflichtraumprogramms überprüft und reduziert. Neu sind insgesamt 64 statt 76 Parkplätze gefordert, wobei 35 Parkplätze in der bestehenden Einstellhalle platziert werden können und somit 29 oberirdisch bereitgestellt werden.

Ein Grundbestand an Abstellplätzen ist für die Mitarbeiterbindung des Alterszentrums wichtig. Eine weitere Reduktion des Angebots – was im Rahmen eines Mobilitätskonzepts grundsätzlich umsetzbar wäre – kommt aus betrieblicher Sicht daher eher nicht in Frage.

Die Parkplatzberechnung wurde dem Tiefbauamt zur Beurteilung vorgelegt. Folgende Hinweise müssen vor der definitiven Festlegung des Raumprogramms für die Wettbewerbsstufe noch geklärt werden:

Falls auf dem Areal weitere Nutzungen entstehen – zum Beispiel gemäss Szenario 3b – müssen diese in die Parkplatzberechnung einbezogen werden.

Die Parkplätze sind den einzelnen Nutzungen zugewiesen und dürfen nicht anderweitig genutzt werden.

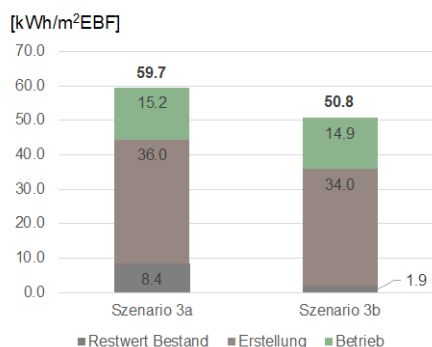
Altersmobile (Kyburz) zählen zu Fahrrädern, deshalb sollen der Nutzung gemäss grosszügige Veloabstellanlagen eingeplant werden.

3.3.8 Nachhaltiges Bauen

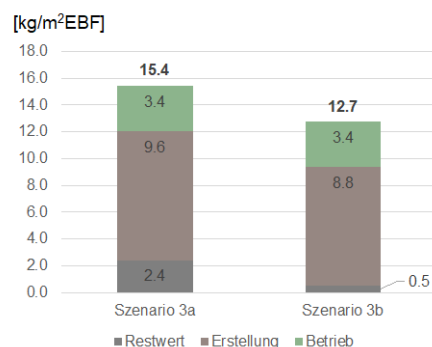
Als Betrachtungs- und Vergleichsgrösse aus dem Themenbereich des Nachhaltigen Bauens wurden zu den zwei erarbeiteten Projekt-Szenarien des Teilauftrags 03 je eine Ökobilanz erstellt (Methodik: Tools SIA 2040 zum SIA-Effizienzpfad Energie, Phase: Vorstudie / Vorprojekt. Dabei galt ein spezielles Augenmerk der möglichst präzisen Differenzierung zwischen den Ersatzneubau- und Sanierungsvolumen und damit auf der Frage wie sich dies in der Erstellung und im Betrieb auf den Energiebedarf (Primär, nicht erneuerbar) und die Treibhausgasemissionen auswirkt.

Gesamtergebnis

Primärenergie nicht erneuerbar



Treibhausgasemissionen



Szenarienvergleich

In der Erstellung weist das Szenario 3b gegenüber dem Szenario 3a einen 5.5% ($2 \text{ kWh/m}^2 \text{ EBF}$ und Jahr) tieferen Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie auf und einen um knapp 8.5% ($0.8 \text{ kWh/m}^2 \text{ EBF}$ und Jahr) geringeren Ausstoss an Treibhausgasemissionen. Dass der Sanierungs-Anteil in Szenario 3b zwar sichtbar ist, aber vielleicht nicht ganz so stark ins Gewicht fällt wie anfänglich erwartet, kann auf verschiedene Faktoren zurückgeführt werden: Der Flächenanteil der Sanierung liegt im Szenario 3b bei weniger als der Hälfte (38%) der gesamthaft projektierten Energiebezugsfläche EBF*, was das nutzbare Potential im Verhältnis einschränkt. Weiter wird durch die Setzung der Gebäudevolumen im Vergleich zum Szenario 3a ein doppelt so grosses Aushubvolumen notwendig, das ebenfalls zum Energiebedarf und den Emissionen beiträgt. Eine dritte Beobachtung betrifft die Kompaktheit der Gebäudevolumen. Diese ist im Szenario 3a höher und zeigt sich entsprechend in den Kennwerten durch eine höhere Gebäudehüllfläche (Aussenwandflächen inkl. Fenster und Dachflächen) über Terrain.

Im Betrieb sind die Werte der beiden Szenarien so weit identisch. Die eingesetzte Berechnungsmethodik basiert hierzu auf Kennwerten, welche projektunabhängig hinterlegt sind. Massgebliche projektspezifische Einflussfaktoren wie Geschossfläche GF, Energiebezugsfläche EBF und Eigenproduktion von Strom gleichen sich zwischen den zwei vorliegenden Varianten der Machbarkeitsstudie aus.

Unter Berücksichtigung des Restwerts fällt die Gesamtbilanz der nicht erneuerbaren Primärenergie beim Szenario 3b um ca 15% tiefer aus, der Treibhausgasausstoss reduziert sich um ca 18%.

Die detaillierten Berechnungsgrundlagen können der Beilage entnommen werden.

* entspricht in der Berechnung der Geschossfläche über Terrain

3.3.9 Gebäudestatik

Die aktuelle Bebauung wurde in Massivbauweise erstellt, zum grossen Teil mit tragenden Schotten. Diese Struktur ist relativ unflexibel – teilweise lassen sich die neuen Raumflächen in dieser Struktur abbilden, insgesamt resultiert jedoch eine grosse Eingriffstiefe.

Die Stadlerstrasse 164 ist dabei grundsätzlich interessanter für eine weitere Nutzung. Bei einer weiteren Nutzung der Stadlerstrasse 162 müssten in Bezug auf das Raumprogramm viele Kompromisse eingegangen werden. Zudem entspricht das bestehende Volumen nur knapp einem Drittel des neu zu erstellenden Volumens.

Das Tragwerk des bestehenden Gebäudes des heutigen Alterszentrums an der Stadlerstrasse 164, welches sechs Ober-, ein Erd- sowie ein Untergeschoss aufweist, besteht aus einem Schottenbau, welcher sich im Erdgeschoss in einen Skelettbau auflöst. Die Ort-betonflachdecken, welche in den Obergeschossen 20 cm und im Erd- und Untergeschoss 25 bis 35 cm stark sind, ruhen dabei auf tragenden, mehrheitlich 15 und 18 cm dicken Mauerwerkswänden in Backstein sowie den in Ortbeton gegossenen, 18 cm starken Wänden der drei die Vertikalerschliessung beinhaltenden Treppenhaus- und Liftkernen. Im Erdgeschoss werden die Trennwände der südseitigen Zimmer in Betonstützen aufgelöst. Insofern ist davon auszugehen, dass diese Wände im 1. Obergeschoss als Abfangscheiben in Beton ausgebildet worden sind. Im Untergeschoss dürften die tragenden Wände mehrheitlich in Ortbeton erstellt worden sein. Das Gebäude ist im Bereich des mittleren Kerns durchgehend mit einer 2 cm breiten Dilatationsfuge in zwei unabhängig voneinander funktionierenden Teile dilatiert worden. Die im Erd- und Obergeschoss angefügten Sockelbauten sind ebenfalls durchgehend abgefugt worden. Dem im Jahr 1982 bezogene Alterszentrum ist bezüglich dem Tragwerk in Beton sicherlich die damals gültige Norm SIA 262:1968 «Norm für die Berechnung Konstruktion und Ausführung von Bauwerken aus Beton Stahlbeton und Spannbeton» zugrunde gelegt worden. Es sind keine Schalungs- und Bewehrungspläne mehr vorhanden. Das mutmassliche Tragwerk ist in seiner Geometrie und Materialisierung anhand von vereinzelt Architektenplänen rekonstruiert worden und kann mit gewissen Unsicherheiten den Tragwerksplänen im Anhang entnommen werden. Die verwendeten Beton- und Betonstahlsorten sind nicht bekannt. Gemäss der Norm SIA 262:1968, Art. 3.28 «Abstände der Stahleinlagen und Betonüberdeckung» hat damals für der Witterung nicht ausgesetzte Bauteile aufgrund eine Betonüberdeckung der Bewehrung aus Betonstahl von 15 mm vorgesehen werden müssen – nach der aktuell gültigen Norm SIA 262:2013, Tabelle 16 und 18 sind es zusätzlich auch noch infolge Einwirkungen aus Brandlasten bei einer beim vorliegenden Tragwerk geforderten Feuerwiderstandsdauer von 60 Minuten mindestens 20 mm. Die Einwirkungen aus Erdbebenlasten können gemäss der aktuell gültigen Norm SIA 260:2020 «Einwirkungen auf Tragwerke» nicht ausreichend aufgenommen und abgetragen werden.

Die in dieser Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Lösung zum Umgang mit dem Bestand sieht vor, das Gebäude auf den Rohbau zurückzuführen. Die Vertikalerschliessung wird neu organisiert. Dabei werden die drei bestehenden Treppenhäuser bis ins Untergeschoss zurückgebaut und durch zwei neue ersetzt. Um die Flexibilität bei den südseitigen Zimmerschichten zu erhöhen, werden im 1. bis 6. Obergeschoss teilweise Zimmertrennwände abgebrochen und durch verkleidete Stahlunterzüge und -stützen ersetzt. Vereinzelt sind durchstanzverstärkungsmassnahmen an den Decken vorzusehen. Um ein uneinheitliches, schädigendes Schwingen der beiden Gebäudeteile infolge Einwirkungen aus Erdbebenlasten zu verhindern, werden die Dilatationsfugen kraftschlüssig verschlossen. Die neu eingefügten Treppenhäuser werden auf die Einwirkungen der aktuell gültigen Normen ausgelegt. Zudem kann durch den partiellen Neubau das Tragwerk im nordseitigen Bereich gegenüber heute

flexibler gestaltet werden. Die unzureichende Betonüberdeckung bei den Tragwerkselementen (Wände, Stützen und Decken) kann durch Verkleidung oder durch Auftragung eines entsprechenden Verputzes kompensiert werden. Mit Durchführung einer Heissbemessung bei der Ermittlung der Tragwiderstände wird der Festigkeitsabfall bei Einwirkungen aus Brandlasten aufgrund besagten Massnahmen verzichtet werden.

Für eine vertieftere Erkenntnis zum Tragwerk sind bei dessen Erhalt in einer späteren Phase verschiedene Untersuchungen durchzuführen: Führung, Durchmesser und Teilung des Betonstahls, Grösse Betonüberdeckung des Betonstahls, mechanische Eigenschaften der Beton- und Betonstahlsorten, statische Überprüfung Tragwerk usw.

Überbaubarkeit der Schutzanlage

Eine Überbauung bzw. Aufstockung der Schutzraumanlage ist technisch machbar. Trotzdem ist davon abzusehen, da dies beispielsweise mit der Aufbetonierung eines lastverteilenden Abfangträgerrostes, mit der Verstärkung von Wänden, mit der Einfügung von Aussteifungskernen und mit der Ertüchtigung der Foundation verbunden ist. Die Triagierung der Vertikaler-

Zudem darf die Aussenhülle der Schutzanlage nicht von anlagefremden Leitungen durchdrungen werden

3.3.10 Lärmschutz

Aufgrund der vorangegangenen Studie der Metron ist bekannt, dass die Stadlerstrasse eine Lärmbelastung darstellt, auf die baulich angemessen reagiert werden muss.

In der Städtebaulichen Studie Metron wurde dazu von Mühlebach Partner festgehalten: «Der Projektstandort liegt in der Nutzungszone Oe, diese entspricht gemäss dem Zonenplan der Stadt Winterthur der Empfindlichkeitsstufe ES II. Der Massgebende Immissionsgrenzwert L_r der Empfindlichkeitsstufe II beträgt am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A). Eine Erleichterung, bzw. ein Betriebsbonus ist bei Nutzung als Alterswohnung oder Pflegezimmer nicht zulässig. ... Mittels gestalterischer Massnahmen (z.B. lärmabgewandte Lüftungsfenster, Innenhöfe und erkerartige Gebäudestrukturen, Loggien, Balkone etc.) kann eine Lärmreduktion erwirkt werden. Vorschläge sind im Detail zu prüfen.»

Anhand der Variante Stadlerstrasse kann die massgebliche Lärmsituation des Szenarios 3b gut abgeschätzt werden. Entlang der Stadlerstrasse sind alle Räume rot, entlang der Seitenfassade nimmt die Lärmbelastung rasch ab.



Abschätzung aufgrund Lärnmachweis Studie Metron

In der aktuellen Studie wurde der Lärmsituation insofern Rechnung getragen, dass sämtliche Wohnnutzungen des Alterszentrums von der Stadlerstrasse abgewandt organisiert wurden*. Die Lärmbelastung der Szenarien wurde jedoch nicht quantitativ geprüft.

Allfällige Erleichterungen infolge der Gesetzesrevision von Art. 22 und 24 USG können erst nach Inkrafttreten der Ausführungsverordnung – voraussichtlich 2026 – abgeschätzt werden.

* mit Ausnahme von ca 6 1.5 Zimmer-Wohnungen in Bestandsbau Stadlerstrasse 164 bei Szenario 3b für die eine situative Lösung gefunden werden müsste (Kompetenz der Wettbewerbsteams)

Empfehlung:

Im nachlaufenden Wettbewerbsverfahren soll die rechtskonforme Lösung der Lärmproblematik durch Teams mit entsprechender Fachkompetenz erarbeitet werden.

3.3.11 Schadstoffe

Die Schadstoffuntersuchung datiert aus dem Jahr 2012. Diese wurde ohne Kostenangaben erstellt.

Dabei wurden folgende Schadstoffe entdeckt:

- asbesthaltige Materialien

- Chlorparaffine

- Polyzyklische Kohlenwasserstoffe

In der aktuellen Kostengrobschätzung wurde auf der Grundlage der damaligen Befunde ein Budget eingerechnet.

In der Zwischenzeit stehen verbesserte Analysemethoden zur Verfügung, so dass die Befunde mittlerweile anderslautend ausfallen können.

Als Grundlage des Wettbewerbs soll die Schadstoff-Untersuchung daher aufdatiert werden.

3.4 Lösungsansätze der Teilaufträge

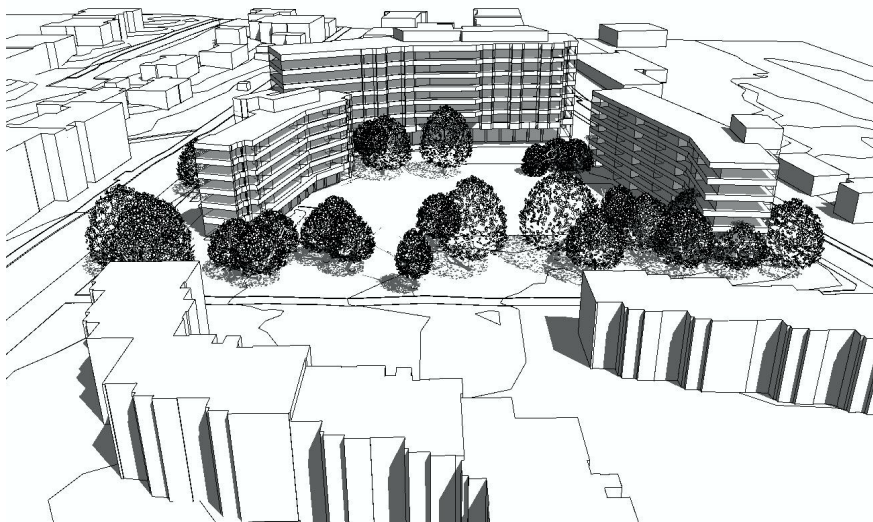
3.4.1 Teilauftrag 02

Im Teilauftrag 02 wurden die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Organisation des Pflichtraumprogramms aufgezeigt und strukturell untersucht. Fokus-Untersuchungen galten dem Erhalt der Bestandsgebäude, der städtebaulichen Eingliederung und dem Erhalt des Freiraums beziehungsweise des Baumbestands. Um die Potentiale der jeweiligen Szenarien darstellen beziehungsweise beurteilen zu können werden pro Szenario zwei Varianten dargestellt.

Szenario 1, TA02

Beschreibung

Beide Bestandsgebäude werden saniert. Zur Erfüllung des Pflichtraumprogramms sind zusätzliche Bauvolumen entweder als Annexbauten oder als freistehende Bauten notwendig.



Szenario 1, Variante 1, Volumetrie

Beurteilung

Infolge des zusätzlich notwendigen Bauvolumens für die Wohnnutzung ist der Parkraum stark bedrängt. Die Setzung des zweiten Wohnbaus überzeugt wenig. Das bisher ausgewogene Verhältnis von offenen zu geschlossenen Bereichen geht verloren mit entsprechenden Einbussen für das Quartier.

In Bezug auf Erschliessung und Anlieferung sind sowohl das Alterszentrum wie das WmS gut lösbar. Die Lärmbelastung der Wohnnutzungen (AZ und WmS) stellt kein Problem dar.

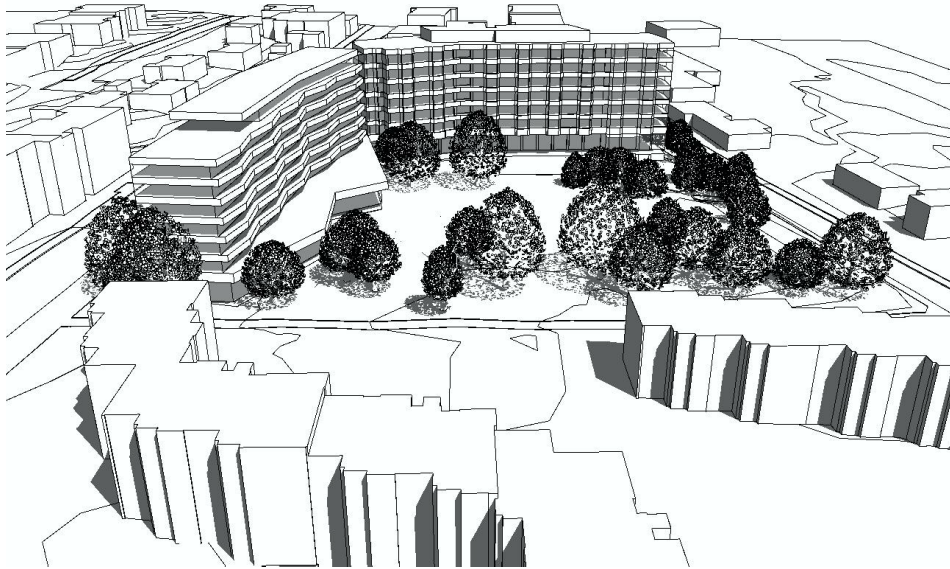
Die Organisation des Alterszentrums innerhalb des 6-geschossigen Bestandsvolumens widerspricht der Anforderung des Betriebskonzepts und führt zu einem ineffizienten Betrieb.

Bei diesem Szenario werden die Rohbauten beider Bestandsgebäude in die neue Gestaltung integriert und es fallen minimale Grabarbeiten an. Es ist daher von einer vergleichsweise guten Ökobilanz bei der Erstellung jedoch von einem erhöhten Energiebedarf aufgrund der Verhältnismässig grossen Fassadenoberfläche auszugehen.

Szenario 2, TA02

Beschreibung

Das Alterszentrum Stadlerstrasse 164 wird saniert und erhält die zur Erfüllung des Pflichtraumprogramms notwendigen Annexbauten. Das Personalhaus, Stadlerstrasse 162, weicht einem Ersatzneubau in dessen Sockel Dienste und Dienstleistungen des Alterszentrums untergebracht sind.



Szenario 2, Variante 1, Volumetrie

Beurteilung

Dank der Kombination von öffentlichen Nutzungen des Alterszentrums mit den Wohnungen mit Service kann viel wertvoller Parkraum erhalten bleiben.

In Bezug auf Erschliessung und Anlieferung sind sowohl das Alterszentrum wie das WmS gut lösbar. Die Lärmbelastung der Wohnnutzungen (AZ und WmS) stellt kein Problem dar.

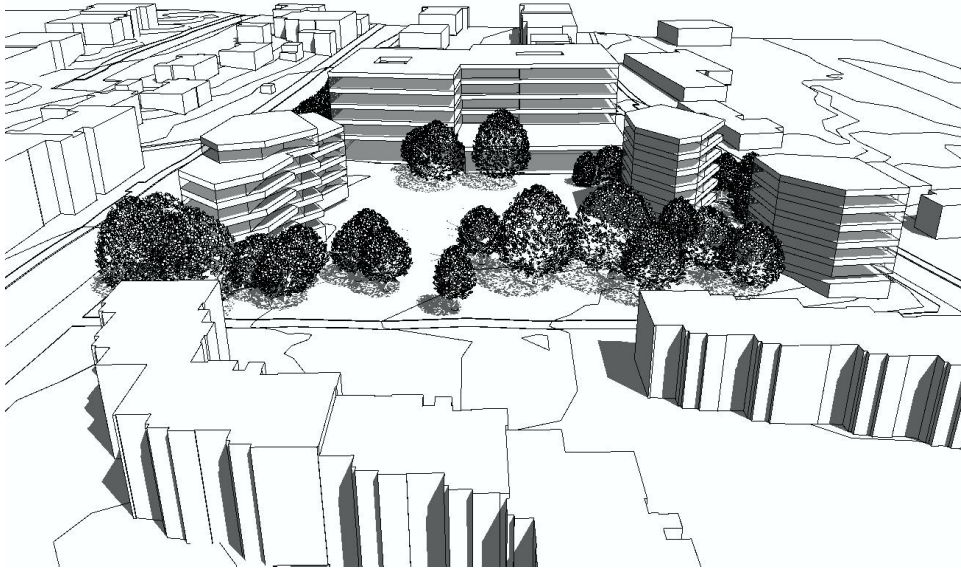
Die Organisation des Alterszentrums innerhalb des 6-geschossigen Bestandsvolumens widerspricht der Anforderung des Betriebskonzepts und führt zu einem ineffizienten Betrieb.

Bei diesem Szenario wird der Rohbau des Alterszentrums in die neue Gestaltung integriert und es fallen wenig Grabarbeiten an. Es ist daher von einer vergleichsweise guten Ökobilanz auszugehen.

Szenario 3a, TA02

Beschreibung

Beide Bestandsbauten werden ersetzt.



Szenario 3a, Variante 1, Volumetrie

Beurteilung

Das Szenario ermöglicht es, die neuen Bauvolumen mit minimalen Auswirkungen auf den Baumbestand zu platzieren. Je nach Stellung der Wohnbauten bleibt der Charakter des Parkraums erhalten und hat einen hohen Nutzungswert für das umliegende Quartier.

In Bezug auf Erschliessung und Anlieferung sind sowohl das Alterszentrum wie das WmS gut lösbar. Die Lärmbelastung der Wohnnutzungen (AZ und WmS) stellt kein Problem dar.

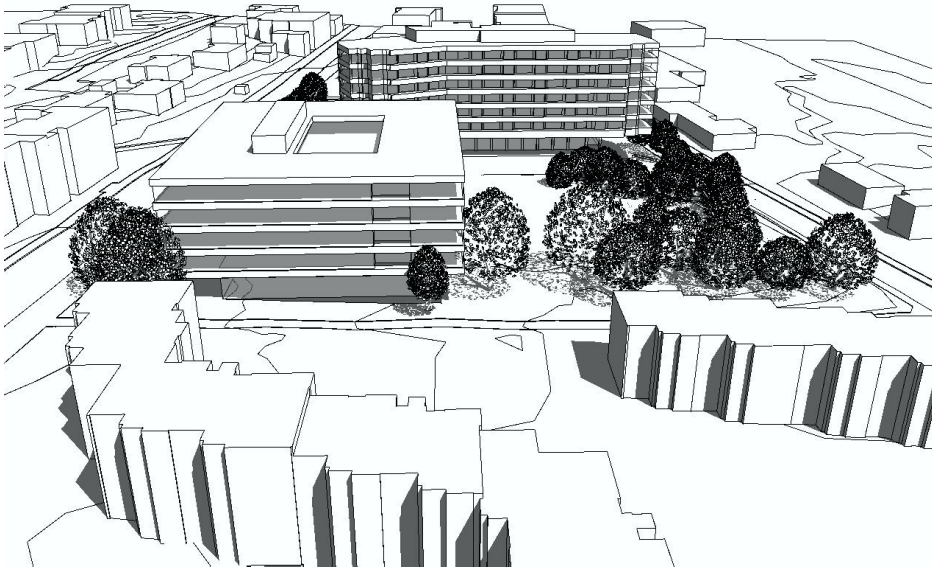
Das Betriebskonzept kann bei dieser Variante optimal umgesetzt werden

Bei diesem Szenario werden keine Bestandsbauten erhalten. Der Neubau des Alterszentrums nutzt die Baugrube des Bestandsbaus, daher fallen verhältnismässig wenig Grabarbeiten an.

Szenario 3b, TA02

Beschreibung

Das Alterszentrum Stadlerstrasse 164 wird umgenutzt und beherbergt inskünftig die 67 Wohnungen mit Service gemäss Pflichtraumprogramm. Für das Alterszentrum entsteht ein Neubau mit 4 Pflegegeschossen.



Szenario 3b, Volumetrie

Beurteilung

Gegenüber der heute bestehenden Situation werden in diesem Szenario die Nutzungen abgetauscht. Die neue Adressbildung ist insbesondere für das Alterszentrum umständlich. Zumindest bedingt sie eine Neuinterpretation der Gesamtsituation! Da die Lage des flächenintensiven Alterszentrums durch den Bestandsbau auf den Südwesten des Areals eingeschränkt wird, sind die Parkanlage und die bestehenden Baumpflanzungen in Bedrängnis.

In Bezug auf Erschliessung und Anlieferung sind das Alterszentrum und das WmS lösbar. Die Lärmbelastung der Wohnnutzungen (AZ und WmS) wird als lösbar angesehen, muss jedoch situativ gelöst werden.

Das Betriebskonzept kann bei dieser Variante sehr gut umgesetzt werden. Das zusätzliche Raumangebot im Sockel des WmS bietet die Chance einer Vernetzung mit der Quartierkultur.

Bei diesem Szenario wird der Rohbau des Alterszentrums in die neue Gestaltung integriert. Für den Neubau des Alterszentrums fallen vergleichsweise grosse Grabarbeiten an.

Die Variante ist in jeder Hinsicht anspruchsvoll und bedingt eine grosse Flexibilität aller Beteiligten Stellen. Sie bietet jedoch die Chance eines nachhaltigen und kreislauffähigen Umgangs mit dem Bestand.

Variantenentscheid aufgrund der Erkenntnisse aus Teilauftrag 02

Aufgrund der baulichen Grundstruktur des Bestandsgebäudes bedingen die beiden Szenarien 1 und 2 ein Alterszentrum mit 6 Pflegegeschossen. Für den Betrieb des Alterszentrums bedeutet diese Gruppenteilung einen ineffizienten Kernbetrieb und letztendlich einen wirtschaftlich nicht tragbaren Gesamtbetrieb. Personalkosten und ein optimierter Betriebsablauf sind jedoch entscheidende Faktoren, um einen wirtschaftlich tragbaren Eigenwirtschaftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Entsprechend wurde bereits das Rhythmusprogramm entsprechend aufgebaut und auf Stadtratsstufe genehmigt.

Aus betrieblicher Sicht stehen daher die beiden Varianten 3a und 3b im Fokus. Folglich wurden diese beiden Varianten im Teilauftrag 03 vertieft untersucht.

3.4.2 Teilauftrag 03

Im Teilauftrag 03 wurden beiden Szenarien Gesamterneuerung (Szenario 3a) und Teilerhalt (Szenario 3b Var 1), die einen Betrieb gemäss Angebots- und Immobilienstrategie ermöglichen einander gegenübergestellt und als Grundlage der Empfehlung zu Händen des Stadtrats vertieft untersucht.

Szenario 3a, überarbeitet

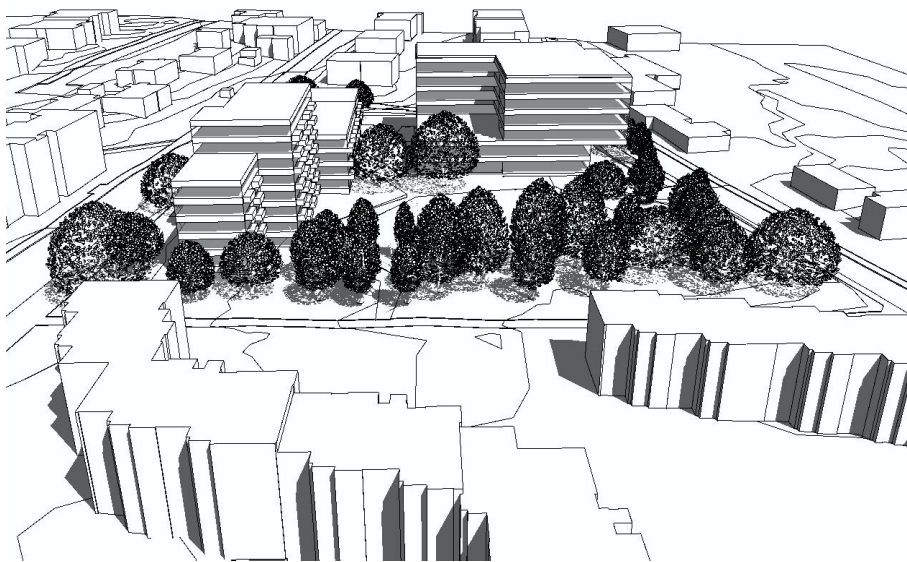
Beschreibung

Beide Bauten werden ersetzt.

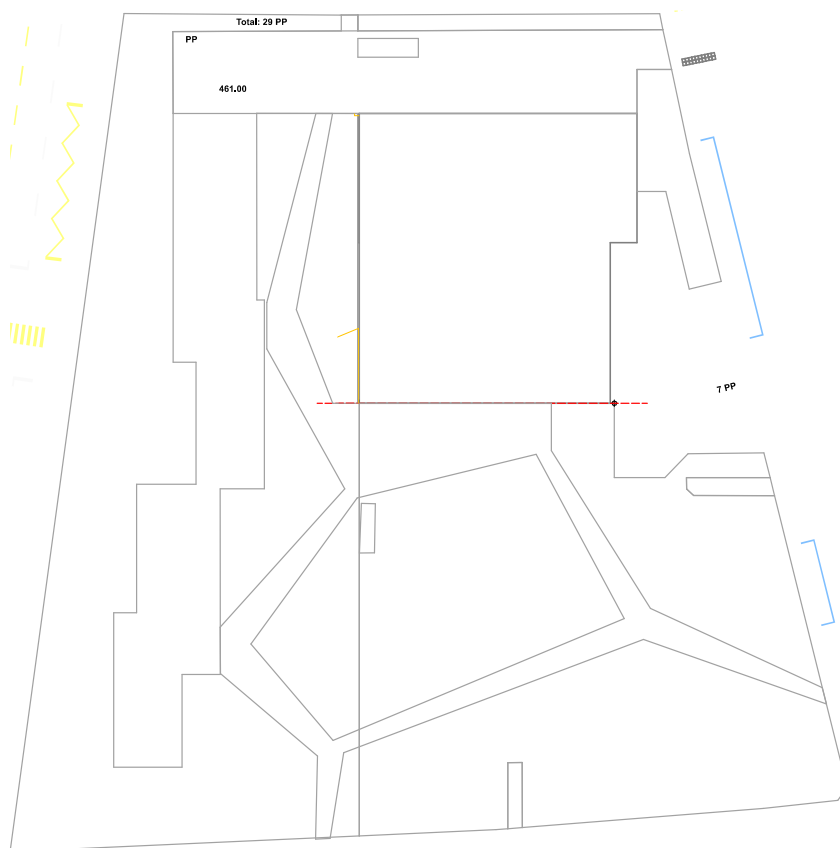
Die Wohnbauten werden entlang der Stadlerstrasse angeordnet. Die einseitig ausgerichteten Kleinwohnungen bieten dabei die Chance, den Baukörper als effizienten Lärmschutz einzusetzen. Das gestaffelte Bauvolumen weist im Süden des Areals bis zu acht Geschosse auf, nach Norden hin, gegenüber dem Alterszentrum, nimmt es auf drei Geschosse ab.

Das Alterszentrum ist im Nordosten des Areals verortet. Es weist zwei Unter- und zwei Erdgeschosse auf. Die 4 Gruppengeschosse sind allseitig orientiert, die Terrasse über dem Erdgeschoss wird als Demenzgarten genutzt.

Analog zum bestehenden Alterszentrum kann das Ost-West-Gefälle des Areals für eine organisatorische Absetzung des Anlieferungsbereichs an der Guggenbühlstrasse genutzt werden.



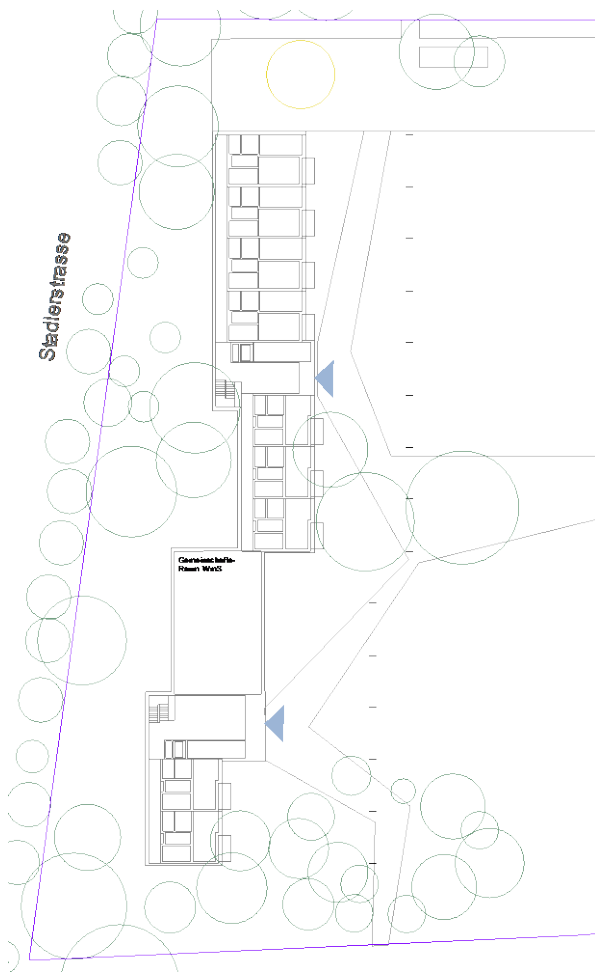
Szenario 3a, Volumetrie überarbeitet



Szenario 3a, Situationsplan überarbeitet



Szenario 3a, Wohngruppe AZ



Szenario 3a, WmS

Beurteilung

Das Szenario ermöglicht es, die neuen Bauvolumen mit minimalen Auswirkungen auf den Baumbestand zu platzieren. Das Wohnen mit Service strickt die mäandrierende Struktur der benachbarten Wohnsiedlung weiter. Die Kleinwohnungen sind in den Park ausgerichtet und bewirken eine effiziente Lärmreduktion im Park. Der Charakter des Parkraums bleibt erhalten und hat dank einem öffentlichen Wegnetz und Restaurantnutzungen einen exemplarischen Nutzen für das umliegende Quartier.

In Bezug auf Erschliessung und Anlieferung sind sowohl das Alterszentrum wie das WmS gut lösbar. Die Lärmbelastung der Wohnnutzungen (AZ und WmS) stellt voraussichtlich kein Problem dar.

Das Betriebskonzept kann bei dieser Variante optimal umgesetzt werden

Bei diesem Szenario werden keine Bestandsbauten erhalten. Der Neubau des Alterszentrums nutzt die Baugrube des Bestandsbaus, daher fallen verhältnismässig wenig Grabarbeiten an.

Damit eine Gebäudehöhe von 25 m nicht überschritten wird ist bei der Festlegung der Raumhöhen für das AZ die resultierende Gesamthöhe an der Ostfassade zu berücksichtigen,

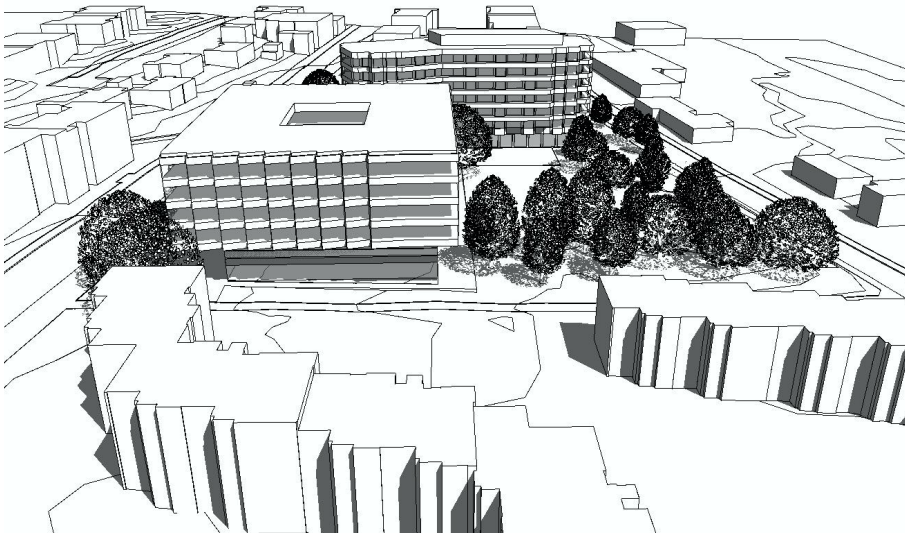
Szenario 3b, überarbeitet

Beschreibung

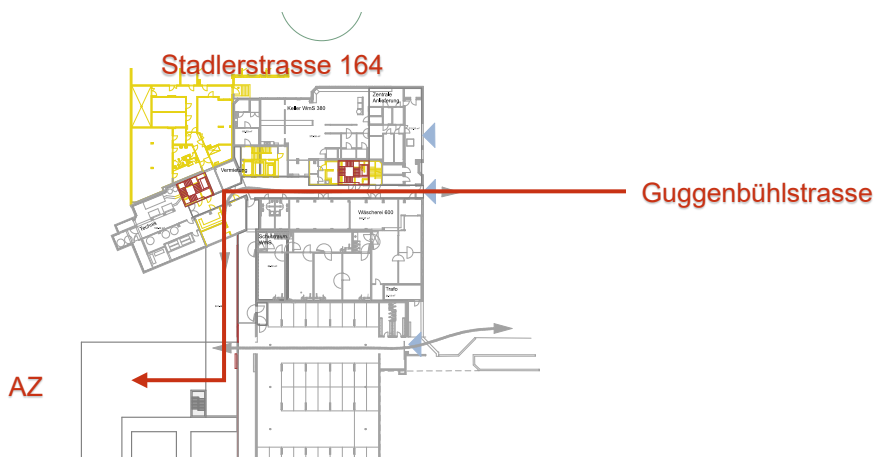
Das Alterszentrum Stadlerstrasse 164 wird umgenutzt und beherbergt inskünftig bis zu 72 Wohnungen mit Service, wobei das Pflichtraumprogramm eventuell nicht vollumfänglich eingehalten werden kann, sowie gewisse Nutzungen des Alterszentrums. In weiteren Flächen des Bestandsgebäudes finden weitere Nutzungen mit öffentlichem Charakter Platz.

Für das Alterszentrum entsteht ein Neubau mit 2 Sockel- und 4 Pflegegeschossen. Aufgrund der bestehenden Grundstruktur des Parks mit der Zivilschutzanlage kann der Neubau mit der erforderlichen Grundfläche nur im Südwesten, entlang der Stadlerstrasse, stehen. Die Adressbildung des Alterszentrums ist an dieser Lage umständlich. Zumindest bedingt sie eine Neuinterpretation der Gesamtsituation! Da die Anlieferung weiterhin ab der Guggenbühlstrasse erfolgen muss, verbleibt die Anlieferung des Alterszentrums im Untergeschoss der Stadlerstrasse 164.

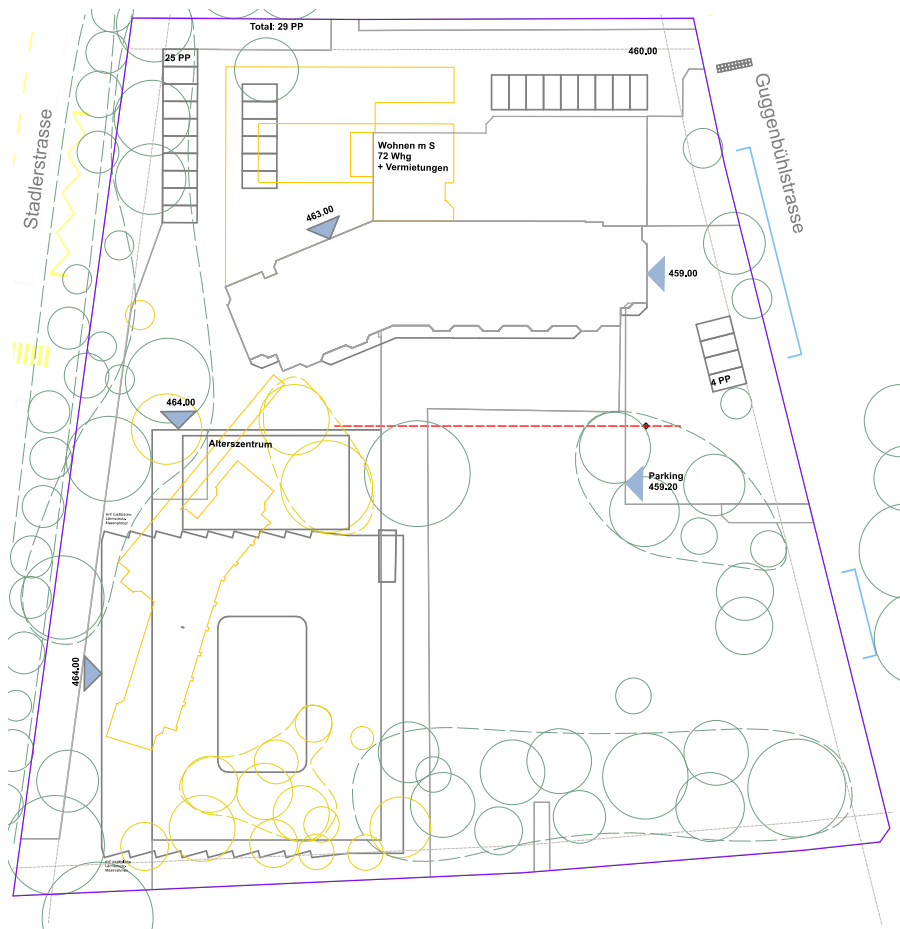
Der Kellerbereich neben dem Hauptbau ist dilatiert. Sofern keine passende Nutzung für diesen unterirdischen Bereich gefunden wird, kann dieser rückgebaut werden.



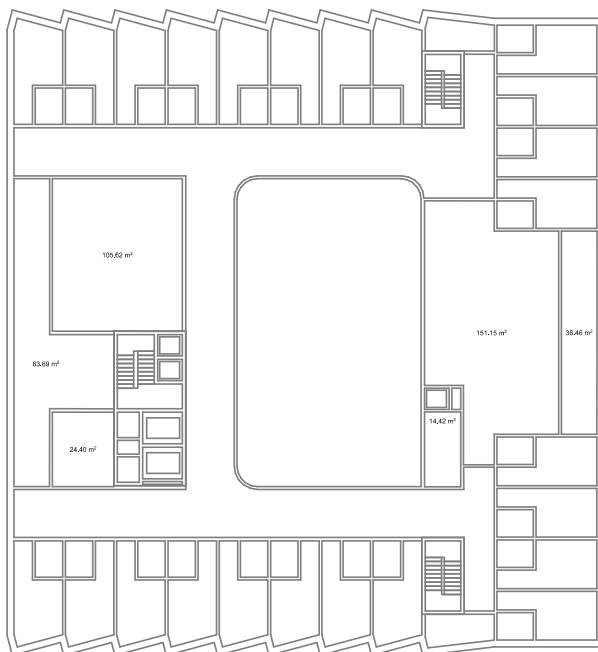
Szenario 3b, Volumetrie, überarbeitet



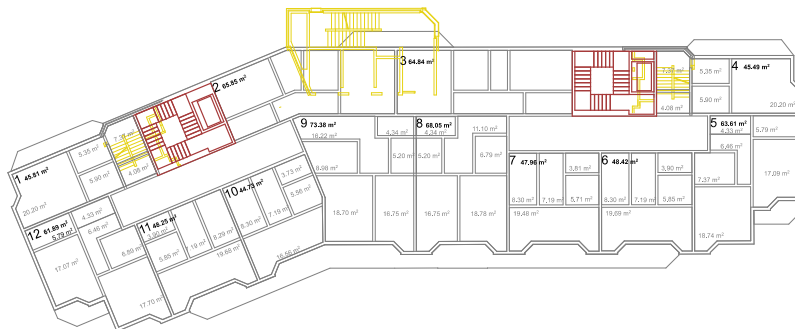
Szenario 3b, Anlieferung über UG Stadlerstrasse 164



Szenario 3b, Situationsplan überarbeitet



Szenario 3b, Wohngruppe AZ



Szenario 3b, Regelgeschoss WmS

Beurteilung

Gegenüber der aktuellen Situation werden in diesem Szenario die Nutzungen abgetauscht. Das AZ wird zu Wohnungen umgenutzt, an Stelle des bisherigen Personalhauses entsteht ein neues Alterszentrum. Dies bewirkt eine Neuinterpretation der Gesamtsituation.

Da die Lage des flächenintensiven Alterszentrums durch den Bestandsbau auf den Südwesten des Areals eingeschränkt wird, sind die Parkanlage und die bestehenden Baumpflanzungen in Bedrängnis.

In Bezug auf Erschliessung und Anlieferung sind das Alterszentrum und das WmS mit etwas Flexibilität lösbar. Die Lärmbelastung der Wohnnutzungen (AZ und WmS) muss situativ gelöst werden. Insbesondere schränkt die Lärmbelastung der Stadlerstrasse die Gestaltungsmöglichkeiten der Wohngeschosse des neuen Alterszentrums stark ein.

Das Betriebskonzept kann bei dieser Variante sehr gut umgesetzt werden. Das zusätzliche Raumangebot im Sockel des WmS bietet die Chance einer Vernetzung mit der Quartierkultur.

Bei diesem Szenario wird der Rohbau des Alterszentrums in die neue Gestaltung integriert. Es ist jedoch mit tiefen Eingriffen in die Tragwerksubstanz zu rechnen. Zudem fallen für den Neubau des Alterszentrums vergleichsweise grosse Grabarbeiten an.

Die Variante ist in jeder Hinsicht anspruchsvoll und bedingt eine grosse Flexibilität aller Beteiligten Stellen. Sie bietet jedoch die Chance eines nachhaltigen und kreislauffähigen Umgangs mit dem Bestand.

3.5 Kostengrobschätzung

3.5.1 Teilauftrag 02

Im Teilauftrag 02 wurden die unterschiedlichen Szenarien anhand einer Grobkostenschätzung BKP 1-9 über das Volumen anhand des geforderten Raumprogramms gerechnet und einander gegenübergestellt. Unterschieden wurde zwischen Gebäudevolumen unter und über Terrain, sowie zwischen Sanierung und Neubau. Gesamtkosten inkl. Reserve Bau (Neubau 5%, Sanierung 10% jeweils von BKP 2), exkl. Stadtratsreserve (5% Neubau, 10% Sanierung).

Aufgrund des grossen Neubauanteils in jedem Szenario und einer Eingriffstiefe bis auf den statischen Rohbau in den Sanierungsvarianten unterscheiden sich die Gesamtkosten um weniger als +/- 10%. Dies mit einem erhöhten Risikoanteil der sanierungsintensiven Szenarien während der Bauzeit.

Einzig das Szenario 3b ist kostenintensiver. Dies lässt sich auf das zusätzlich nutzbare Bauvolumen des bestehenden AZ zurückzuführen, welches für Drittnutzungen zur Verfügung steht.

Im Folgenden Abschnitt werden die kosten- und risikorelevanten Aspekte pro Szenario beschrieben.

Szenario 1

Alterszentrum (AZ)

Erstellungskosten: Rohbau kann grösstenteils erhalten bleiben, was jedoch eine optimale Nutzung trotz grosser Eingriffstiefe bei Rückbau auf den Rohbau nicht ermöglicht anhand der vorhandenen Tragstruktur. Teilweiser Rückbau und Anpassungen an der Betonstruktur ist verhältnismässig einiges teurer als ein kompletter Abbruch.

Effizienz: Vorhandene GF nicht optimal nutzbar. Fassadenabwicklung vorgegeben.

Betriebskosten/Unterhalt: Widerspruch zu Betriebskonzept führt zu ineffizientem Kernbetrieb und entsprechend hohen Personalkosten. Risiko eines erhöhten Unterhalts bei Sanierung wird minimiert, da von einem Rückbau auf den Rohbau auszugehen ist. Grösstes Risiko bei dem Erhalt der Bauteile im Untergeschoss.

Wohnen mit Service (WmS)

Erstellungskosten: Verhältnismässig sehr grosser Neubau nötig trotz Erhalt vom Bestand

Effizienz: Effizienz sehr eingeschränkt, da Nutzung zwangsweise in unterschiedliche Gebäude aufgeteilt.

Betriebskosten/Unterhalt: Risiko erhöhter Unterhalt bei Sanierung wird minimiert, da von einem Rückbau auf den Rohbau auszugehen ist. Grösstes Risiko bei dem Erhalt der Bauteile im Untergeschoss.

Szenario 2

Alterszentrum (AZ)

Erstellungskosten: Rohbau kann grösstenteils erhalten bleiben, was jedoch eine optimale Nutzung trotz grosser Eingriffstiefe bei Rückbau auf den Rohbau und Anpassung der Tragstruktur nicht ermöglicht. Teilweiser Rückbau und Anpassungen an der Betonstruktur verhältnismässig einiges teurer als komplett Abbruch.

Effizient: Vorhandene GF nicht optimal nutzbar. Fassadenabwicklung ist vorgegeben. Nötiger Erweiterungsbau hohes Potenzial abhängig von möglicher Positionierung.

Betriebskosten/Unterhalt: Zimmer auf sechs Geschoss aufgeteilt. Dieser Widerspruch zum Betriebskonzept führt zu einem ineffizientem Kernbetrieb und entsprechend hohen Personalkosten. Risiko erhöhter Unterhalt bei Sanierung wird minimiert, da von einem Rückbau auf den Rohbau auszugehen ist. Grösstes Risiko bei dem Erhalt der Bauteile im Untergeschoss.

Wohnen mit Service (WmS)

Erstellungskosten: hohes Potenzial bezüglich Kosten/Nutzen abhängig von Entwurf und Positionierung.

Effizienz: Hohes Potenzial abhängig von Entwurf.

Betriebskosten: Neue Gebäude lassen grundsätzlich einen optimalen Betrieb zu. Tendenziell aber weite Wege, auch aufgrund vorgesehener Organisation von Diensten unter WmS (negativ für Kern- und Gebäudebetrieb).

Szenario 3a

Alterszentrum (AZ)

Erstellungskosten: Hohes Potenzial bezüglich Kosten/Nutzen und Nachhaltigkeit abhängig von Entwurf und Positionierung. Baugrube mehrheitlich bereits vorhanden.

Effizienz: Kosteneffizient planbar bezüglich Struktur, Fassadenabwicklung, Grundrissflexibilität. Effizient abhängig von Entwurf. Hohes Potential

Betriebskosten: Maximal effizienter Kern- und Gebäudebetrieb möglich. Kompaktes Volumen ist zu bevorzugen.

Wohnen mit Service (WmS)

Erstellungskosten: Hohes Potenzial bezüglich Kosten/Nutzen und Nachhaltigkeit abhängig von Entwurf und Positionierung. Baugrube mehrheitlich bereits vorhanden.

Effizienz: Kosteneffizient planbar bezüglich Struktur, Fassadenabwicklung, Grundrissflexibilität. Effizient abhängig von Entwurf, hohes Potential

Betriebskosten: Maximal effizienter Kern- und Gebäudebetrieb möglich. Kompaktes Volumen zu bevorzugen.

Szenario 3b

Alterszentrum (AZ)

Erstellungskosten: Potenzial für Kosten/Nutzung trotz Neubau teilweise eingeschränkt durch mögliche Positionierungen.

Effizienz: Kosteneffizient planbar bezüglich Struktur, Fassadenabwicklung, Grundrissflexibilität. Effizient abhängig von Entwurf, hohes Potential. Einschränkung bezüglich Positionierung.

Betriebskosten: Maximal effizienter Kern- und Gebäudebetrieb möglich. Kompaktes Volumen zu bevorzugen.

Wohnen mit Service (WmS)

Erstellungskosten: Rohbau nur durch zusätzliche Eingriffe auf neue Nutzung anpassbar. Zwangsweise erhöhte Nutzfläche vorhanden, was Erstellungskosten erhöht. Zusätzliche Nutzfläche bietet Potenzial für zusätzlichen Eigengebrauch oder Drittvermietung. Teilweiser Rückbau und Anpassungen an Betonstruktur verhältnismässig teurer als Gesamtabbruch.

Effizienz: Grosse Eingriffstiefe und Anpassung der Tragstruktur nötig für effiziente Nutzung. Neue Erschliessungskerne erforderlich.

Betriebskosten/Unterhalt: Weite Wege für Anlieferung und Wäscherei bei Erhalt an heutigem Standort. Risiko erhöhter Unterhalt bei Sanierung wird minimiert, da von einem Rückbau auf den Rohbau auszugehen ist. Grösstes Risiko bei dem Erhalt der Bauteile im Untergeschoss.

3.5.2 Teilauftrag 03

Szenario 3a, überarbeitet

Die Grobkostenschätzung wurde auf Grundlage der Architektenplänen inkl. Flächenangaben (Stand: 10.01.2025) erstellt.

Die Kostenberechnung erfolgte über BKP 2-stellig, teilweise 3-stellig anhand von Kosten-grobschätzungen der beauftragten Fachplanenden und Erfahrungswerten von Referenz- und Vergleichsobjekten.

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 25% auf die Gesamtkosten. Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten der Grobkostenschätzung und nicht auf einzelne Positionen. Innerhalb der Positionen bzw. Kostenelemente sind grössere Abweichungen möglich.

Unterlagen und Grundlagen:

Planstand Grundrisse und Schnitt 1:500 M&T vom 10.01.2025

Flächenangaben nach SIA 416 M&T vom 10.01.2025,

Angaben Bauherrschaft zu Standard und Komfort:

Energiestandard: Minergie-P-Eco

mittlerer Ausbaustandard.

Kostenstand: 01.04.2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise, 114.5 Pt (Basis April 2020 = 100 Pt.)

Enthaltene Kosten:

Honorarschätzung (100% Teilleistungen)

8.1 % MwSt. in jeweils in Gesamtkosten enthalten

Annahme Baunebenkosten

Budget für Altlastsanierung

Erhöhte Anforderung an Baugrubensicherung für den Erhalt der Baumgruppen und der Tiefgarage (öffentlicher Schutzraum)

Neubau in Hybrid-Skelettbauweise für maximale Flexibilität.

Hinterlüftete Leichtbaufassade aus Holz

Gesamtflächige Abhangdecke für die Systemtrennung.

Kühlung über die Fussbodenheizung als Kompaktwärmeanlage im AZ in den vier Zimmern.

Nutzungsspezifische Anlagen wie Gastroküche, Wäscherei, etc.

Ausstattungskosten BKP 9 gemäss Angabe und Vergleichswerte A+P

Nicht enthaltene Kosten:

- Landkosten (Annahme bereits im Besitz)
- Kapitalkosten / Finanzierung
- Teuerung ab Kostenstand
- Entschädigung von Nachbarn und Behörden
- Projektänderungen infolge behördlicher Auflagen
- Schadstoffsanierung im Boden
- Erschliessung ausserhalb des Grundstücks
- Miete von fremdem Grund
- Kosten für externe Beratende
- Umzugskosten
- Provisorien
- Sanierung Tiefgarage bzw. öffentlicher Schutzraum Kategorie A. Annahme regelmässiger Unterhalt durch Zivilschutz.

Kostenrelevante Risiken:

- Allgemein: Auflagen Behörden, Ämter,
- Brandschutztechnische Auflagen und Anforderungen,
- Detaillierte bauphysikalische Abklärungen,
- Lärmimmission,
- Baugrund- und Sickerverhältnisse,
- Abbruch/Aushub, Abdichtung gegen Erdreich/Massnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit (nicht berücksichtigt, aktuell keine Feuchtigkeitsprobleme)
- Abbruch: Altlasten und Schadstoffe, asbesthaltige Materialien
- Markt: Teuerung, Aussergewöhnliche Rohstoff- und Energiepreisschwankungen
- Unternehmerauslastung und Vergabegespräche mit Unternehmen, Marktlage und Schwankungen

Gesamtbaukosten Szenario 3a, überarbeitet

Kostengrobschätzung ± 25%, inkl. MWST

BKP 0	Grundstück		Fr.	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	5'268'000.00
BKP 2	Gebäude		Fr.	62'358'000.00
	BKP 20	Baugrube	Fr.	1'150'000.00
	BKP 21	Rohbau 1	Fr.	13'319'000.00
	BKP 22	Rohbau 2	Fr.	6'678'000.00
	BKP 23	Elektroanlagen	Fr.	5'843'000.00
	BKP 24	HLK-Anlagen	Fr.	5'517'000.00
	BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	5'859'000.00
	BKP 26	Transportanlagen	Fr.	570'000.00
	BKP 27	Ausbau 1	Fr.	5'622'000.00
	BKP 28	Ausbau 2	Fr.	5'203'000.00
	BKP 29	Honorare	Fr.	12'597'000.00
		BKP 291 Architekt/in	Fr.	7'700'000.00
		BKP 292 Bauingenieur/in	Fr.	2'022'000.00
		BKP 293 Elektroingenieur/in	Fr.	736'000.00
		BKP 294 HLK-Ingenieur/in	Fr.	1'049'000.00
		BKP 295 Sanitäringenieur/in	Fr.	790'000.00
		BKP 297 Spezialist/in	Fr.	300'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr.	1'560'000.00
BKP 4	Umgebung		Fr.	2'320'000.00
	inkl.	BKP 496 Landschaftsarchitekt/in	Fr.	440'000.00
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	3'598'000.00
	inkl.	BKP 504 Auswahlverf. KuB	Fr.	100'000.00
	inkl.	BKP 558 Bauherreneigenleistung*	Fr.	1'092'000.00
BKP 6	Projektreserve		Fr.	3'870'000.00
	max. 10% von BKP 1-5+9			
BKP 9	Ausstattung		Fr.	2'220'000.00
	inkl.	BKP 98 Kunst und Bau	Fr.	500'000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)			Fr.	81'194'000.00
pauschale Annahme Risiken (optional)			Fr.	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9) inkl. Risiken			Fr.	81'194'000.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9) inkl. Risiken			Fr.	81'194'000.00
Reserven Stadtrat (max. 10% von BKP 1-9)**			Fr.	4'060'000.00
Gesamtaufwand ± 25%, inkl. MWST			Fr.	85'254'000.00

* Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

** Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt: Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes

Szenario 3b, überarbeitet

Die Grobkostenschätzung wurde auf Grundlage der Architektenplänen inkl. Flächenangaben (Stand: 10.01.25) erstellt.

Die Kostenberechnung erfolgte über BKP 2-stellig, teilweise 3-stellig anhand von Kostengrobschätzungen der beauftragten Fachplanenden und Erfahrungswerte von Referenz- und Vergleichsobjekten.

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 25% auf die Gesamtkosten. Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten der Grobkostenschätzung und nicht auf einzelne Positionen. Innerhalb der Positionen bzw. Kostenelemente sind grösser Abweichungen möglich.

Unterlagen und Grundlagen:

Planstand Grundrisse und Schnitt 1:500 M&T vom 10.01.2025

Flächenangaben nach SIA 416 M&T vom 10.01.2025,

Angaben Bauherrschaft zu Standard und Komfort:

Energiestandard: Minergie-P-Eco

mittlerer Ausbaustandard.

Kostenstand: 01.04.2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise, 114.5 Pt (Basis April 2020 = 100 Pt.)

Enthaltene Kosten:

Honorarschätzung (100% Teilleistungen)

8.1 % MwSt. in jeweils in Gesamtkosten enthalten

Annahme Baunebenkosten

Budget für Altlastsanierung

Erhöhte Anforderung an Baugrubensicherung für den Erhalt der Baumgruppen und der Tiefgarage (öffentlicher Schutzraum)

Neubau in Hybrid-Skelettbauweise für maximale Flexibilität.

Hinterlüftete Leichtbaufassade aus Holz

Gesamtflächige Abhangdecke für die Systemtrennung.

Kühlung über die Fussbodenheizung als Kompaktwärmeanlage im AZ in den vier Zimmern.

Nutzungsspezifische Anlagen wie Gastroküche, Wäscherei, etc.

Ausstattungskosten BKP 9 gemäss Angabe und Vergleichswerte A+P

Grundausbau zusätzlich vorhandener Nutzfläche UG/EG für Drittnutzung

Anpassung Fluchtwege der Tiefgarage bzw. des öffentlichen Schutzraums

Nicht enthaltene Kosten:

- Landkosten (Annahme bereits im Besitz)
- Kapitalkosten / Finanzierung
- Teuerung ab Kostenstand
- Entschädigung von Nachbarn und Behörden
- Projektänderungen infolge behördlicher Auflagen
- Schadstoffsanierung im Boden
- Erschliessung ausserhalb des Grundstücks
- Miete von fremdem Grund
- Kosten für externe Beratende
- Umzugskosten
- Provisorien
- Sanierung Tiefgarage bzw. öffentlicher Schutzraum Kategorie A. Annahme regelmässiger Unterhalt durch Zivilschutz.
- Zusätzliche Fläche UG/EG für Drittnutzung. Grundausbau enthalten, Mieterausbauten nicht enthalten

Kostenrelevante Risiken:

- Allgemein: Auflagen Behörden, Ämter,
- Brandschutztechnische Auflagen und Anforderungen,
- Detaillierte bauphysikalische Abklärungen,
- Lärmimmission,
- Baugrund- und Sickerverhältnisse,
- Abbruch/Aushub, Abdichtung gegen Erdreich/Massnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit (nicht berücksichtigt, aktuell keine Feuchtigkeitsprobleme)
- Abbruch: Altlasten und Schadstoffe, asbesthaltige Materialien
- Instandsetzung: Sehr aufwändiger Eingriff in die statische Rohbaubsubstanz mit Stahlunterzügen und -stützen sowie Durchstanzverstärkungen.
- Markt: Teuerung, Aussergewöhnliche Rohstoff- und Energiepreisschwankungen
- Unternehmerauslastung und Vergabegespräche mit Unternehmen, Marktlage und Schwankungen

Gesamtbaukosten Szenario 3b, überarbeitet

Kostengrobschätzung ± 25%, inkl. MWST

BKP 0	Grundstück		Fr.	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	3'836'000.00
BKP 2	Gebäude		Fr.	64'674'000.00
	BKP 20	Baugrube	Fr.	1'551'000.00
	BKP 21	Rohbau 1	Fr.	13'479'000.00
	BKP 22	Rohbau 2	Fr.	7'161'000.00
	BKP 23	Elektroanlagen	Fr.	5'962'000.00
	BKP 24	HLK-Anlagen	Fr.	5'687'000.00
	BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	5'959'000.00
	BKP 26	Transportanlagen	Fr.	580'000.00
	BKP 27	Ausbau 1	Fr.	5'872'000.00
	BKP 28	Ausbau 2	Fr.	5'423'000.00
	BKP 29	Honorare	Fr.	13'000'000.00
		BKP 291 Architekt/in	Fr.	7'900'000.00
		BKP 292 Bauingenieur/in	Fr.	2'225'000.00
		BKP 293 Elektroingenieur/in	Fr.	736'000.00
		BKP 294 HLK-Ingenieur/in	Fr.	1'049'000.00
		BKP 295 Sanitäringenieur/in	Fr.	790'000.00
		BKP 297 Spezialist/in	Fr.	300'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr.	1'560'000.00
BKP 4	Umgebung		Fr.	2'560'000.00
	inkl.	BKP 496 Landschaftsarchitekt/in	Fr.	450'000.00
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	3'728'000.00
	inkl.	BKP 504 Auswahlverf. KuB	Fr.	100'000.00
	inkl.	BKP 558 Bauherreneigenleistung*	Fr.	1'222'000.00
BKP 6	Projektereserve		Fr.	5'200'000.00
	max. 10% von BKP 1-5+9			
BKP 9	Ausstattung		Fr.	2'220'000.00
	inkl.	BKP 98 Kunst und Bau	Fr.	500'000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)			Fr.	83'778'000.00
pauschale Annahme Risiken (optional)			Fr.	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9) inkl. Risiken			Fr.	83'778'000.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9) inkl. Risiken			Fr.	83'778'000.00
Reserven Stadtrat (max. 10% von BKP 1-9)**			Fr.	5'652'000.00
Gesamtaufwand ± 25%, inkl. MWST			Fr.	89'430'000.00

* Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

** Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt: Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes

3.5.3 Referenzwerte

Kennwerte Szenario 3a	AZ	WmS	Total	Inkl. Stadtrat sreserve
			inkl. Anteil Allgemein	
Gebäudevolumen (GV), m³	46'421	22'433	68'854	68'854
Geschossfläche (GF), m²	14'054	8'686	22'740	22'740
Hauptnutzfläche (HNF), m²	6'887	4'203	11'090	11'090
BKP 2, CHF	38'869'000.00 CHF	23'439'000.00 CHF	62'358'000.00 CHF	
BKP 1.9, CHF	5'1090'000.00 CHF	2'761'000.00 CHF	8'1194'000.00 CHF	85'254'000.00 CHF
BKP 2, CHF/m³ GV	837.32 CHF	1'044.84 CHF	905.66 CHF	
BKP 2, CHF/m² HNF	5'643.82 CHF	5'576.73 CHF	5'622.90 CHF	
BKP 1.9, CHF/m³ GV	1'100.58 CHF	1'230.95 CHF	1'179.22 CHF	1'238.19 CHF
BKP 1.9, CHF/m² HNF	7418.32 CHF	6'570.07 CHF	7'32137 CHF	7'687.47 CHF

Kennwerte Szenario 3b	AZ	WmS	inkl. Umgebung	Inkl. Stadtrat sreserve
Gebäudevolumen (GV), m³	50'913	28'170	79'083	79'083
Geschossfläche (GF), m²	15'760	8'105	23'865	23'865
Hauptnutzfläche (HNF), m²	6'536	5'056	11'592	11'592
BKP 2, CHF	40'404'000.00 CHF	24'140'000.00 CHF	64'674'000.00 CHF	
BKP 1.9, CHF	5'1686'000.00 CHF	28'151'000.00 CHF	83'778'000.00 CHF	89'430'000.00 CHF
BKP 2, CHF/m³ GV	793.59 CHF	856.94 CHF	817.80 CHF	
BKP 2, CHF/m² HNF	6'181.76 CHF	4'774.53 CHF	5'579.19 CHF	
BKP 1.9, CHF/m³ GV	1'015.18 CHF	999.33 CHF	1'059.37 CHF	1'130.84 CHF
BKP 1.9, CHF/m² HNF	7'907.89 CHF	5'567.84 CHF	7'227.23 CHF	7'714.80 CHF

Referenzprojekt Kennwerte

Weinlager, Basel, 2023

Gebäudevolumen (GV), m³	42'000
Geschossfläche (GF), m²	12'600
Hauptnutzfläche (HNF), m²	5'862
BKP 2, CHF	35'915'000.00 CHF
BKP 1.9, CHF	40'900'000.00 CHF
BKP 2, CHF/m³ GV	860.00 CHF
BKP 2, CHF/m² HNF	6'130.00 CHF
BKP 1.9, CHF/m³ GV	970.00 CHF
BKP 1.9, CHF/m² HNF	6'980.00 CHF

Alterswohnungen Bäumlweg, Riehen, 2022

Gebäudevolumen (GV), m³	6'456
Geschossfläche (GF), m²	2'306
Hauptnutzfläche (HNF), m²	1'182
BKP 2, CHF	6'329'000.00 CHF
BKP 1.9, CHF	7'319'000.00 CHF
BKP 2, CHF/m³ GV	980.00 CHF
BKP 2, CHF/m² HNF	5'360.00 CHF
BKP 1.9, CHF/m³ GV	1'130.00 CHF
BKP 1.9, CHF/m² HNF	6'190.00 CHF

Umnutzung und Aufstockung Güterstrasse, Bern, 2021

Gebäudevolumen (GV), m³	75'500
Geschossfläche (GF), m²	17'800
Hauptnutzfläche (HNF), m²	8'800
BKP 2, CHF	35'300'000.00 CHF
BKP 1.9, CHF	38'300'000.00 CHF
BKP 2, CHF/m³ GV	470.00 CHF
BKP 2, CHF/m² HNF	4'010.00 CHF
BKP 1.9, CHF/m³ GV	510.00 CHF
BKP 1.9, CHF/m² HNF	4'350.00 CHF

3.6 Grobterminpläne

Durch die Nutzung von Synergien innerhalb der Immobilienstrategie des A+P könnte für die Bewohnenden des AZ Oberi ein Ersatz gefunden werden. Diese sollen nach dessen Fertigstellung provisorisch den Neubau AZ Adlergarten beziehen. Dies ermöglicht dem AZ Oberi auf Etappierungen zu verzichten. Zeitgleich fordert dies jedoch für das AZ Oberi ein straffes Terminprogramm für den gesamten Vorlauf inklusive der politischen Prozesse und Beschlüsse, da der Baustart auf den Umzug terminiert werden soll.

In der aktuellen Phase der Machbarkeitsstudie kann davon ausgegangen werden, dass beide Varianten denselben zeitlichen Ablauf benötigen und die Termine des Standardphasenplan der Stadt Winterthur als realistisch angesehen werden, gemäss Grobterminprogramm im Anhang.

Szenario 3a

Im Szenario 3a handelt es sich um einen klassischen Neubau. Das Ausführungsterminprogramm kann vorläufig geplant und koordiniert werden. Bei der Planung und der Ausführung kann vom kleinstmöglichen Risiko ausgegangen werden.

Die zeitlichen Risiken liegen bei dieser Variante eher im politischen Vorlauf, da ein Gesamtabbruch argumentiert und begründet werden muss. Verspätete oder negative Beschlüsse des Stadtrates, Stadtparlament oder des Volks können das gesamte Terminprogramm nach hinten schieben.

Szenario 3b

Das Szenario 3b besteht aus einem Neubau und der Totalsanierung des bestehenden AZ Oberi. Aufgrund der Sanierung und dem Bauen im Bestand liegt im Szenario 3b das zeitliche Risiko mehrheitlich während der Planungs- und Ausführungsphase. Im politischen Vorlauf ist mit weniger Widerstand zu rechnen.

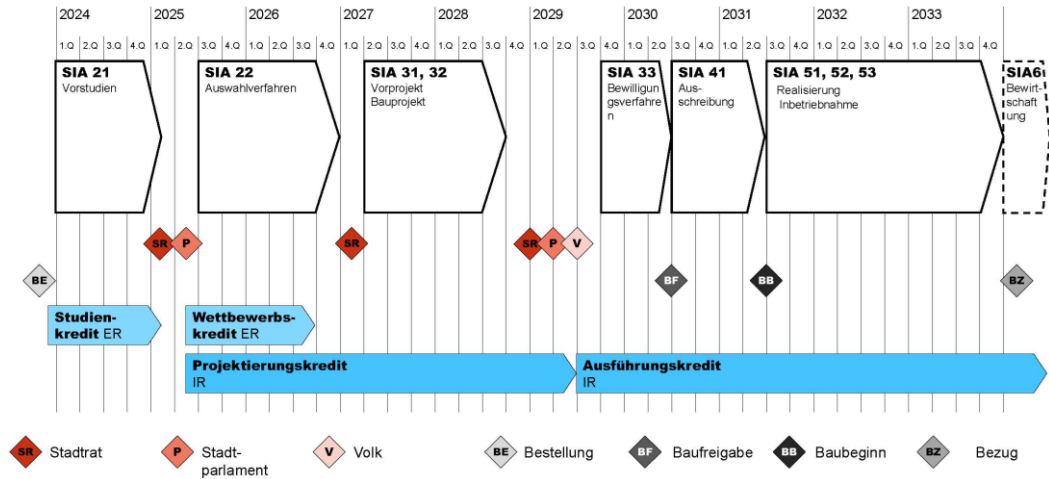
Die zeitliche Einsparung im Szenario 3b durch das geringere Abbruchvolumen und dem Erhalt des Rohbaus für das neue WmS, wird ausgeglichen durch ein grösseres Gesamtaushubvolumen und der Instandsetzung des Bestandes. Für die neue Nutzung im bestehenden AZ müssen über die gesamte Gebäudehöhe neue vertikale Erschliessungskerne erstellt werden. Für den Neubau des AZ kann von demselben Terminprogramm wie bei Szenario 3a ausgegangen werden.

Standardphasenplan; beide Szenarien

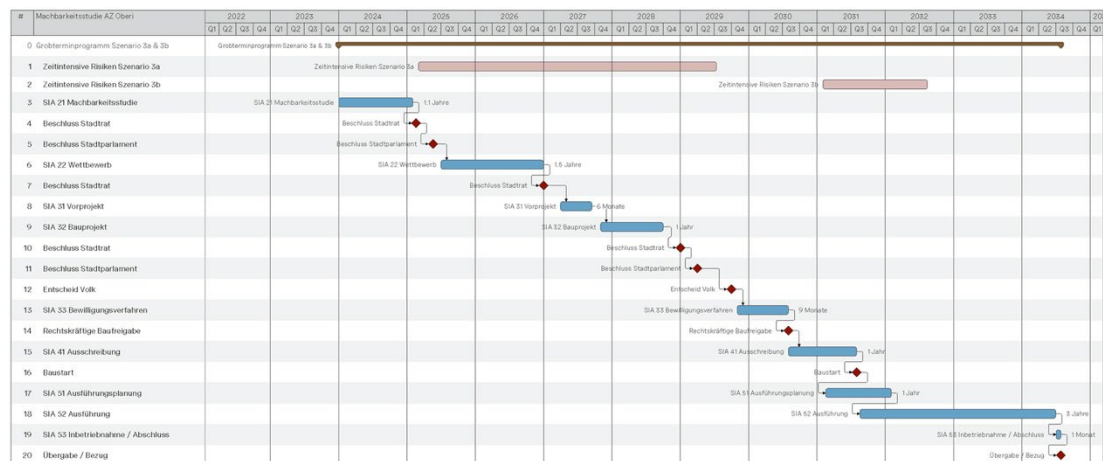
Folie 8 11.10.2024 Standardphasenplan städtische Hochbauvorhaben

Stadt Winterthur 

Standardphasenplan



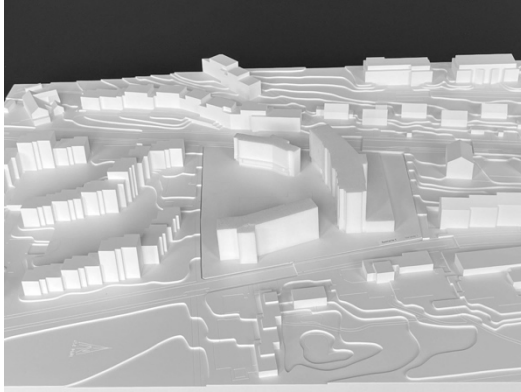
Grobterminprogramm; beide Szenarien



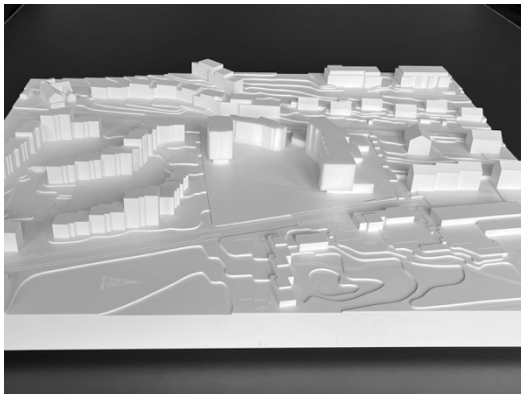
Bildschirmversion; beide Szenarien (grössere Druckversion im Anhang)

4 Anhang

4.1 Fotodokumentation Modell

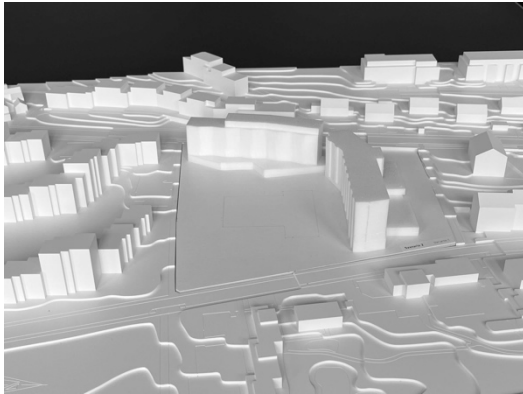


Szenario 1, Variante 1

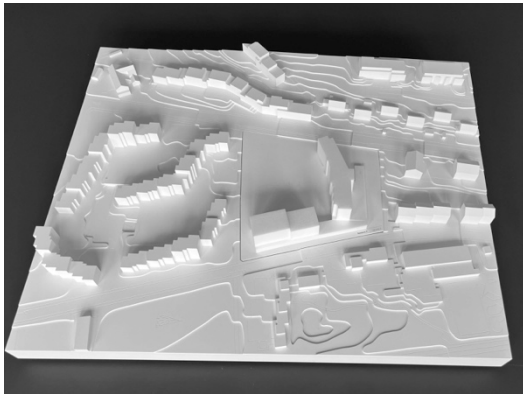


Szenario 1, Variante 2



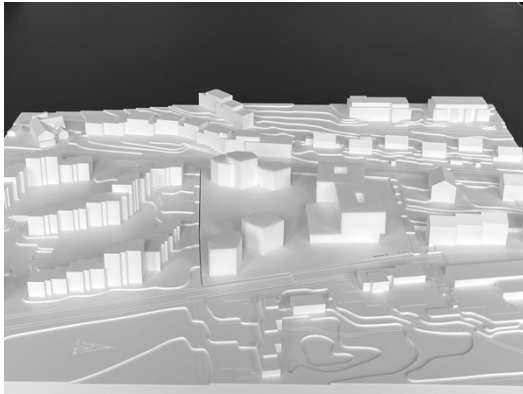


Szenario 2, Variante 1

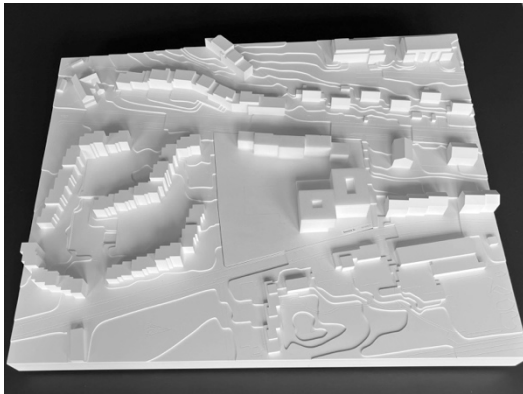


Szenario 2, Variante 2



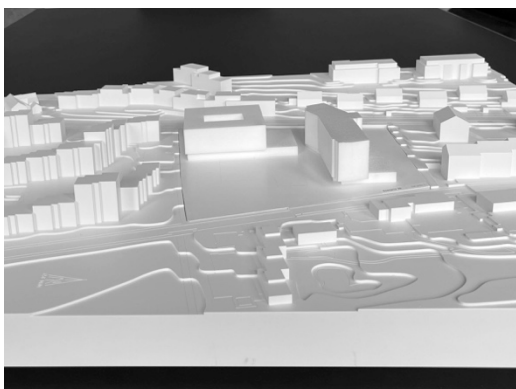


Szenario 3a, Variante 1, TA02

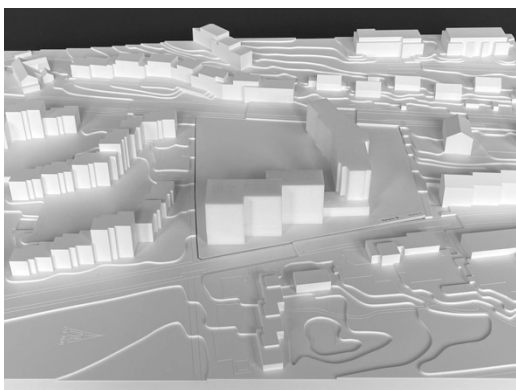
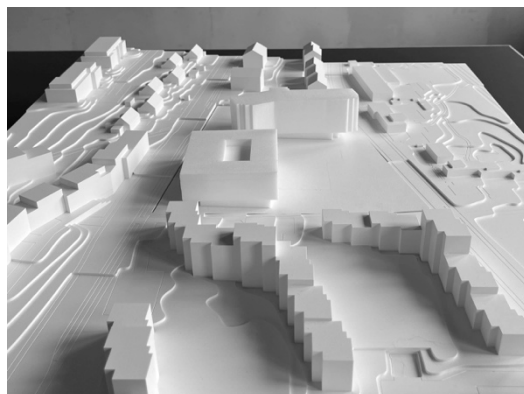


Szenario 3a, Variante 2, TA02



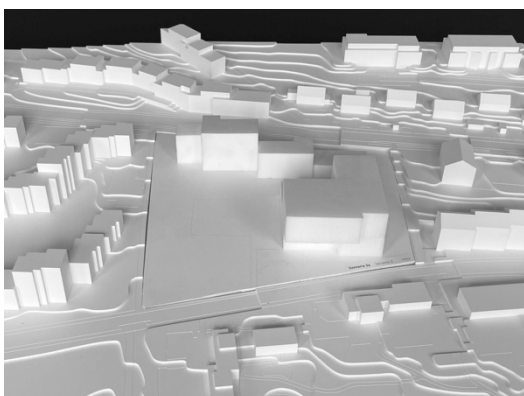


Szenario 3b, Variante 1, TA02

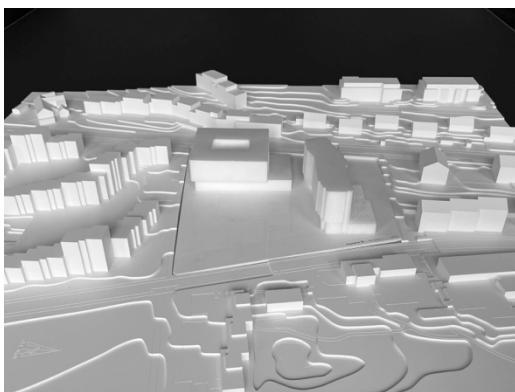


Szenario 3b, Variante 2, TA02

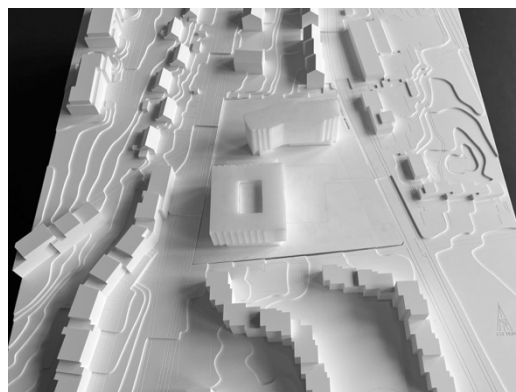




Szenario 3a, TA03



Szenario 3b, TA03



4.2 Kostengrobschätzung

Grobkostenschätzung +/- 25%

Szenario 3a / AZ Neubau, WmS Neubau

Projekt	Machbarkeitsstudie Alterszentrum Oberi Stadlerstrasse 162/164, 8404 Winterthur
----------------	---

Auftraggeber	Stadt Winterthur Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau, Hochbau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur
---------------------	--

Bauherrschaft	Stadt Winterthur Departement Soziales Alter und Pflege Gärtnerstrasse 1 8403 Winterthur
----------------------	---

Architekt	Müller & Truniger dipl. Architekten ETH SIA Hardturmstrasse 169, 8005 Zürich	044 448 30 40 mail@muellertruniger.ch
------------------	---	--

Bauleitung	MINT Baumanagement GmbH Lagerplatz 6, 8400 Winterthur	052 557 17 17 info@mintbau.ch
-------------------	--	----------------------------------

Genauigkeit	+/- 25% Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages bezieht sich auf das Gesamttotal. Die Bauleitung behält sich vor, innerhalb der BKP-Positionen Umbuchungen vorzunehmen.
--------------------	--

Datum	24. Januar 2025
--------------	-----------------

Total	CHF 81'610'000.00 inkl. MWST
--------------	------------------------------

Informationen zur Grobkostenschätzung

Allgemein:	Die Grobkostenschätzung wurde auf Grundlage der Architektenpläne inkl. Flächenangaben (Stand: 10.01.2025) erstellt. Die Kostenberechnung erfolgte über BKP 2-stellig, teilweise 3-stellig anhand von Kostengrobschätzungen der beauftragten Fachplaner und Erfahrungswerte von Referenz- und Vergleichsobjekten. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 25% auf die Gesamtkosten. Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten der Grobkostenschätzung und nicht auf einzelne Positionen. Innerhalb der Positionen bzw. Kostenelemente sind grössere Abweichungen möglich.
Unterlagen und Grundlagen:	- Planstand Grundrisse und Schnitt 1:500 M&T vom 10.01.2025 - Flächenangaben nach SIA 416 M&T vom 10.01.2025 Angaben Bauherrschaft zu Standard und Komfort: - Energiestandard: Minergie-P-Eco - mittlerer Ausbaustandard. Kostenstand: 01.04.2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise, 114.5 Pt. (Basis April 2020 = 100 Pt.)
Enthaltene Kosten:	- Honorarschätzung (100% Teilleistungen) - 8.1 % MwSt. in jeweils in Gesamtkosten enthalten - Annahme Baunebenkosten - Budget für Altlastsanierung - Erhöhte Anforderung an Baugrubensicherung für den Erhalt der Baumgruppen und der Tiefgarage (öffentlicher Schutzraum) - Neubau in Hybrid-Skelettbauweise für maximale Flexibilität. - Hinterlüftete Leichtbaufassade aus Holz - Gesamtlächige Abhangdecke für Systemtrennung. - Kühlung über FBH als Kompaktwärmeanlage im AZ in den vier Zimmergeschossen. - Nutzungsspezifische Anlagen wie Gastroküche, Wäscherei, etc. - Ausstattungskosten BKP 9 gemäss Angabe und Vergleichswerte A+P
Nicht enthaltene Kosten:	- Landkosten (Annahme bereits im Besitz) - Kapitalkosten / Finanzierung - Teuerung ab Kostenstand - Entschädigung von Nachbarn und Behörden - Projektänderungen infolge behördlicher Auflagen - Schadstoffsanierung im Boden - Erschliessung ausserhalb des Grundstücks - Miete von fremdem Grund - Kosten für externe Berater - Umzugskosten - Provisorien - Sanierung Tiefgarage bzw. öffentlicher Schutzraum Kategorie A. Annahme regel-mässiger Unterhalt durch Zivilschutz.

Grobkostenschätzung

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
1	Vorbereitungsarbeiten		5'231'000.00	6.4
		AZ	3'877'000.00	4.8
		WmS	1'354'000.00	1.7
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen		120'000.00	0.1
		AZ	70'000.00	<0.1
		WmS	50'000.00	<0.1
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen		2'021'000.00	2.5
		AZ	1'664'000.00	2.0
		WmS	357'000.00	0.4
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		1'163'000.00	1.4
		AZ	790'000.00	1.0
		WmS	373'000.00	0.5
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen		300'000.00	0.4
		AZ	200'000.00	0.2
		WmS	100'000.00	0.1
17	Spez.Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung		1'547'000.00	1.9
		AZ	1'103'000.00	1.4
		WmS	444'000.00	0.5
19	Honorare		80'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	30'000.00	<0.1
2	Gebäude		62'311'000.00	76.4
		AZ	38'960'000.00	47.7
		WmS	23'301'000.00	28.6
		Allg	50'000.00	<0.1
20	Baugrube		1'150'000.00	1.4
		AZ	650'000.00	0.8
		WmS	500'000.00	0.6
21	Rohbau 1		13'669'000.00	16.7
		AZ	8'833'000.00	10.8
		WmS	4'786'000.00	5.9
		Allg	50'000.00	<0.1
22	Rohbau 2		6'678'000.00	8.2
		AZ	3'688'000.00	4.5
		WmS	2'990'000.00	3.7
23	Elektroanlagen		5'375'000.00	6.6
		AZ	3'375'000.00	4.1
		WmS	2'000'000.00	2.5
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		5'625'000.00	6.9
		AZ	3'678'000.00	4.5
		WmS	1'947'000.00	2.4
25	Sanitäranlagen		5'859'000.00	7.2
		AZ	3'243'000.00	4.0
		WmS	2'616'000.00	3.2

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
26	Transportanlagen		570'000.00	0.7
		AZ	440'000.00	0.5
		WmS	130'000.00	0.2
27	Ausbau 1		5'622'000.00	6.9
		AZ	3'631'000.00	4.4
		WmS	1'991'000.00	2.4
28	Ausbau 2		5'166'000.00	6.3
		AZ	3'398'000.00	4.2
		WmS	1'768'000.00	2.2
29	Honorare		12'597'000.00	15.4
		AZ	8'024'000.00	9.8
		WmS	4'573'000.00	5.6
3	Betriebseinrichtungen		1'560'000.00	1.9
		AZ	1'560'000.00	1.9
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaund Kälteanlagen		700'000.00	0.9
		AZ	700'000.00	0.9
35	Sanitäranlagen		710'000.00	0.9
		AZ	710'000.00	0.9
36	Transportanlagen, Lageranlagen		100'000.00	0.1
		AZ	100'000.00	0.1
37	Ausbau 1		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
4	Umgebung		2'320'000.00	2.8
		Allg	2'320'000.00	2.8
42	Gartenanlagen		1'880'000.00	2.3
		Allg	1'880'000.00	2.3
49	Honorare		440'000.00	0.5
		Allg	440'000.00	0.5
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten		4'098'000.00	5.0
		AZ	2'354'000.00	2.9
		WmS	1'244'000.00	1.5
		Allg	500'000.00	0.6
50	Wettbewerbskosten		600'000.00	0.7
		AZ	66'000.00	<0.1
		WmS	34'000.00	<0.1
		Allg	500'000.00	0.6
51	Bewilligungen, Gebühren		1'690'000.00	2.1
		AZ	1'080'000.00	1.3
		WmS	610'000.00	0.7
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation		600'000.00	0.7
		AZ	400'000.00	0.5
		WmS	200'000.00	0.2
53	Versicherungen		116'000.00	0.1
		AZ	80'000.00	<0.1
		WmS	36'000.00	<0.1
55	Bauherrenleistungen		1'092'000.00	1.3
		AZ	728'000.00	0.9
		WmS	364'000.00	0.4
6	Projektreserve		3'870'000.00	4.7

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
9	Ausstattung	AZ	2'440'000.00	3.0
		WmS	1'310'000.00	1.6
		Allg	120'000.00	0.1
			2'220'000.00	2.7
90	Mobiliar und Kleininventar	AZ	1'970'000.00	2.4
		WmS	250'000.00	0.3
			1'720'000.00	2.1
		AZ	1'640'000.00	2.0
98	Kunst am Bau	WmS	80'000.00	<0.1
			500'000.00	0.6
		AZ	330'000.00	0.4
		WmS	170'000.00	0.2
	Total		81'610'000.00	100.0
	Total	AZ	51'161'000.00	62.7
	Total	WmS	27'459'000.00	33.6
	Total	Allg	2'990'000.00	3.7

Grobkostenschätzung

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
1	Vorbereitungsarbeiten		5'231'000.00	6.4
		AZ	3'877'000.00	4.8
		WmS	1'354'000.00	1.7
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen		120'000.00	0.1
		AZ	70'000.00	<0.1
		WmS	50'000.00	<0.1
101	Bestandesaufnahmen		80'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	30'000.00	<0.1
102	Baugrunduntersuchungen		40'000.00	<0.1
		AZ	20'000.00	<0.1
		WmS	20'000.00	<0.1
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen		2'021'000.00	2.5
		AZ	1'664'000.00	2.0
		WmS	357'000.00	0.4
112	Abbrüche		1'821'000.00	2.2
		AZ	1'514'000.00	1.9
		WmS	307'000.00	0.4
113	Sanierung Altlasten		200'000.00	0.2
		AZ	150'000.00	0.2
		WmS	50'000.00	<0.1
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		1'163'000.00	1.4
		AZ	790'000.00	1.0
		WmS	373'000.00	0.5
130	Baustelleninstallation		1'013'000.00	1.2
		AZ	690'000.00	0.8
		WmS	323'000.00	0.4
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.		150'000.00	0.2
		AZ	100'000.00	0.1
		WmS	50'000.00	<0.1
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen		300'000.00	0.4
		AZ	200'000.00	0.2
		WmS	100'000.00	0.1
152	Kanalisationsleitungen		120'000.00	0.1
		AZ	80'000.00	<0.1
		WmS	40'000.00	<0.1
153	Elektroleitungen		60'000.00	<0.1
		AZ	40'000.00	<0.1
		WmS	20'000.00	<0.1
154	Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteleitungen		90'000.00	0.1
		AZ	60'000.00	<0.1

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
		WmS	30'000.00	<0.1
155	Sanitärleitungen		30'000.00	<0.1
		AZ	20'000.00	<0.1
		WmS	10'000.00	<0.1
17	Spez.Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung		1'547'000.00	1.9
		AZ	1'103'000.00	1.4
		WmS	444'000.00	0.5
172	Baugrubenabschlüsse		1'417'000.00	1.7
		AZ	1'027'000.00	1.3
		WmS	390'000.00	0.5
176	Wasserhaltung		130'000.00	0.2
		AZ	76'000.00	<0.1
		WmS	54'000.00	<0.1
19	Honorare		80'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	30'000.00	<0.1
2	Gebäude		62'311'000.00	76.4
		AZ	38'960'000.00	47.7
		WmS	23'301'000.00	28.6
		Allg	50'000.00	<0.1
20	Baugrube		1'150'000.00	1.4
		AZ	650'000.00	0.8
		WmS	500'000.00	0.6
201	Baugrubenaushub		1'150'000.00	1.4
		AZ	650'000.00	0.8
		WmS	500'000.00	0.6
21	Rohbau 1		13'669'000.00	16.7
		AZ	8'833'000.00	10.8
		WmS	4'786'000.00	5.9
		Allg	50'000.00	<0.1
211	Baumeisterarbeiten		10'976'000.00	13.4
		AZ	7'377'000.00	9.0
		WmS	3'599'000.00	4.4
213	Montagebau in Stahl		150'000.00	0.2
		AZ	150'000.00	0.2
214	Montagebau in Holz		1'286'000.00	1.6
		AZ	640'000.00	0.8
		WmS	646'000.00	0.8
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen		1'114'000.00	1.4
		AZ	616'000.00	0.8
		WmS	498'000.00	0.6
217	Schutzraumabschlüsse		143'000.00	0.2
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	43'000.00	<0.1
		Allg	50'000.00	<0.1

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
22	Rohbau 2		6'678'000.00	8.2
		AZ	3'688'000.00	4.5
		WmS	2'990'000.00	3.7
221	Fenster, Aussentüren, Tore		4'395'000.00	5.4
		AZ	2'372'000.00	2.9
		WmS	2'023'000.00	2.5
222	Spenglerarbeiten		320'000.00	0.4
		AZ	200'000.00	0.2
		WmS	120'000.00	0.1
224	Bedachungsarbeiten		998'000.00	1.2
		AZ	622'000.00	0.8
		WmS	376'000.00	0.5
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		75'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	25'000.00	<0.1
227	Aeussere Oberflächenbehandlungen		60'000.00	<0.1
		AZ	30'000.00	<0.1
		WmS	30'000.00	<0.1
228	Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz		830'000.00	1.0
		AZ	414'000.00	0.5
		WmS	416'000.00	0.5
23	Elektroanlagen		5'375'000.00	6.6
		AZ	3'375'000.00	4.1
		WmS	2'000'000.00	2.5
230	Elektroinstallationen		4'800'000.00	5.9
		AZ	3'000'000.00	3.7
		WmS	1'800'000.00	2.2
239	Photovoltaik		575'000.00	0.7
		AZ	375'000.00	0.5
		WmS	200'000.00	0.2
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		5'625'000.00	6.9
		AZ	3'678'000.00	4.5
		WmS	1'947'000.00	2.4
240	Heizungsanlagen		1'947'000.00	2.4
		AZ	1'298'000.00	1.6
		WmS	649'000.00	0.8
244	Lüftungsanlagen		2'271'000.00	2.8
		AZ	1'298'000.00	1.6
		WmS	973'000.00	1.2
246	Kälteanlagen		649'000.00	0.8
		AZ	649'000.00	0.8
247	Spezialanlagen		758'000.00	0.9
		AZ	433'000.00	0.5
		WmS	325'000.00	0.4
25	Sanitäranlagen		5'859'000.00	7.2
		AZ	3'243'000.00	4.0

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
		WmS	2'616'000.00	3.2
250	Sanitäranlagen		5'189'000.00	6.4
		AZ	3'243'000.00	4.0
		WmS	1'946'000.00	2.4
258	Kücheneinrichtungen		670'000.00	0.8
		WmS	670'000.00	0.8
26	Transportanlagen		570'000.00	0.7
		AZ	440'000.00	0.5
		WmS	130'000.00	0.2
261	Aufzüge		570'000.00	0.7
		AZ	440'000.00	0.5
		WmS	130'000.00	0.2
27	Ausbau 1		5'622'000.00	6.9
		AZ	3'631'000.00	4.4
		WmS	1'991'000.00	2.4
271	Gipserarbeiten		3'840'000.00	4.7
		AZ	2'600'000.00	3.2
		WmS	1'240'000.00	1.5
272	Metallbauarbeiten		410'000.00	0.5
		AZ	200'000.00	0.2
		WmS	210'000.00	0.3
273	Schreinerarbeiten		1'372'000.00	1.7
		AZ	831'000.00	1.0
		WmS	541'000.00	0.7
28	Ausbau 2		5'166'000.00	6.3
		AZ	3'398'000.00	4.2
		WmS	1'768'000.00	2.2
281	Bodenbeläge		2'394'000.00	2.9
		AZ	1'600'000.00	2.0
		WmS	794'000.00	1.0
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen		291'000.00	0.4
		AZ	186'000.00	0.2
		WmS	105'000.00	0.1
283	Deckenbekleidungen		1'150'000.00	1.4
		AZ	750'000.00	0.9
		WmS	400'000.00	0.5
285	Innere Oberflächenbehandlungen		1'155'000.00	1.4
		AZ	752'000.00	0.9
		WmS	403'000.00	0.5
286	Bauaustrocknung		48'000.00	<0.1
		AZ	30'000.00	<0.1
		WmS	18'000.00	<0.1
287	Baureinigung		128'000.00	0.2
		AZ	80'000.00	<0.1
		WmS	48'000.00	<0.1
29	Honorare		12'597'000.00	15.4

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
		AZ	8'024'000.00	9.8
		WmS	4'573'000.00	5.6
291	Architekt		7'700'000.00	9.4
		AZ	4'850'000.00	5.9
		WmS	2'850'000.00	3.5
292	Bauingenieur		2'022'000.00	2.5
		AZ	1'330'000.00	1.6
		WmS	692'000.00	0.8
293	Elektroingenieur		736'000.00	0.9
		AZ	444'000.00	0.5
		WmS	292'000.00	0.4
294	HLK-Ingenieur		1'049'000.00	1.3
		AZ	692'000.00	0.8
		WmS	357'000.00	0.4
295	Sanitäringenieur		790'000.00	1.0
		AZ	498'000.00	0.6
		WmS	292'000.00	0.4
296	Spezialisten		300'000.00	0.4
		AZ	210'000.00	0.3
		WmS	90'000.00	0.1
3	Betriebseinrichtungen		1'560'000.00	1.9
		AZ	1'560'000.00	1.9
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaund Kälteanlagen		700'000.00	0.9
		AZ	700'000.00	0.9
347	Spezialanlagen		700'000.00	0.9
		AZ	700'000.00	0.9
35	Sanitäranlagen		710'000.00	0.9
		AZ	710'000.00	0.9
350	Wäscherei		250'000.00	0.3
		AZ	250'000.00	0.3
358	Kücheneinrichtungen		460'000.00	0.6
		AZ	460'000.00	0.6
36	Transportanlagen, Lageranlagen		100'000.00	0.1
		AZ	100'000.00	0.1
364	Sonstige Förderanlagen		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
369	Anlieferung		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
37	Ausbau 1		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
379	Int. med. Fachdienst		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
4	Umgebung		2'320'000.00	2.8
		Allg	2'320'000.00	2.8
42	Gartenanlagen		1'880'000.00	2.3
		Allg	1'880'000.00	2.3

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
421	Gärtnerarbeiten		1'880'000.00	2.3
		Allg	1'880'000.00	2.3
49	Honorare		440'000.00	0.5
		Allg	440'000.00	0.5
496	Landschaftsarchitekt		440'000.00	0.5
		Allg	440'000.00	0.5
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten		4'098'000.00	5.0
		AZ	2'354'000.00	2.9
		WmS	1'244'000.00	1.5
		Allg	500'000.00	0.6
50	Wettbewerbskosten		600'000.00	0.7
		AZ	66'000.00	<0.1
		WmS	34'000.00	<0.1
		Allg	500'000.00	0.6
501	Architekturwettbewerbe		500'000.00	0.6
		Allg	500'000.00	0.6
504	Wettbewerbe für künstlerische Gestaltung		100'000.00	0.1
		AZ	66'000.00	<0.1
		WmS	34'000.00	<0.1
51	Bewilligungen, Gebühren		1'690'000.00	2.1
		AZ	1'080'000.00	1.3
		WmS	610'000.00	0.7
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation		600'000.00	0.7
		AZ	400'000.00	0.5
		WmS	200'000.00	0.2
53	Versicherungen		116'000.00	0.1
		AZ	80'000.00	<0.1
		WmS	36'000.00	<0.1
55	Bauherrenleistungen		1'092'000.00	1.3
		AZ	728'000.00	0.9
		WmS	364'000.00	0.4
558	Projektleitung, Projektbegleitung		1'092'000.00	1.3
		AZ	728'000.00	0.9
		WmS	364'000.00	0.4
6	Projektreserve		3'870'000.00	4.7
		AZ	2'440'000.00	3.0
		WmS	1'310'000.00	1.6
		Allg	120'000.00	0.1
9	Ausstattung		2'220'000.00	2.7
		AZ	1'970'000.00	2.4
		WmS	250'000.00	0.3
90	Möbiliar und Kleininventar		1'720'000.00	2.1
		AZ	1'640'000.00	2.0
		WmS	80'000.00	<0.1
98	Kunst am Bau		500'000.00	0.6

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
		AZ	330'000.00	0.4
		WmS	170'000.00	0.2
	Total		81'610'000.00	100.0
	Total	AZ	51'161'000.00	62.7
	Total	WmS	27'459'000.00	33.6
	Total	Allg	2'990'000.00	3.7

Grobkostenschätzung +/- 25%

Szenario 3b / AZ Neubau, WmS Sanierung

Projekt	Machbarkeitsstudie Alterszentrum Oberi Stadlerstrasse 162/164, 8404 Winterthur
----------------	---

Auftraggeber	Stadt Winterthur Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau, Hochbau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur
---------------------	--

Bauherrschaft	Stadt Winterthur Departement Soziales Alter und Pflege Gärtnerstrasse 1 8403 Winterthur
----------------------	---

Architekt	Müller & Truniger dipl. Architekten ETH SIA Hardturmstrasse 169, 8005 Zürich	044 448 30 40 mail@muellertruniger.ch
------------------	---	--

Bauleitung	MINT Baumanagement GmbH Lagerplatz 6, 8400 Winterthur	052 557 17 17 info@mintbau.ch
-------------------	--	----------------------------------

Genauigkeit	+/- 25% Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages bezieht sich auf das Gesamttotal. Die Bauleitung behält sich vor, innerhalb der BKP-Positionen Umbuchungen vorzunehmen.
--------------------	--

Datum	24. Januar 2025
--------------	-----------------

Total	CHF 83'829'000.00 inkl. MWST
--------------	------------------------------

Informationen zur Grobkostenschätzung

Allgemein:	Die Grobkostenschätzung wurde auf Grundlage der Architektenpläne inkl. Flächenangaben (Stand: 10.01.2025) erstellt. Die Kostenberechnung erfolgte über BKP 2-stellig, teilweise 3-stellig anhand von Kostengrobschätzungen der beauftragten Fachplaner und Erfahrungswerte von Referenz- und Vergleichsobjekten. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 25% auf die Gesamtkosten. Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten der Grobkostenschätzung und nicht auf einzelne Positionen. Innerhalb der Positionen bzw. Kostenelemente sind grössere Abweichungen möglich.
Unterlagen und Grundlagen:	- Planstand Grundrisse und Schnitt 1:500 M&T vom 10.01.2025 - Flächenangaben nach SIA 416 M&T vom 10.01.2025 Angaben Bauherrschaft zu Standard und Komfort: - Energiestandard: Minergie-P-Eco - mittlerer Ausbaustandard. Kostenstand: 01.04.2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise, 114.5 Pt. (Basis April 2020 = 100 Pt.)
Enthaltene Kosten:	- Honorarschätzung (100% Teilleistungen) - 8.1 % MwSt. in jeweils in Gesamtkosten enthalten - Annahme Baunebenkosten - Budget für Altlastsanierung - Erhöhte Anforderung an Baugrubensicherung für den Erhalt der Baumgruppen und der Tiefgarage (öffentlicher Schutzraum) - Neubau in Hybrid-Skelettbauweise für maximale Flexibilität. - Hinterlüftete Leichtbaufassade aus Holz - Gesamtflächige Abhangdecke für Systemtrennung. - Kühlung über FBH als Kompaktwärmeanlage im AZ in den vier Zimmergeschossen. - Nutzungsspezifische Anlagen wie Gastroküche, Wäscherei, etc. - Ausstattungskosten BKP 9 gemäss Angabe und Vergleichswerte A+P - Grundausbau zusätzlich vorhandener Nutzfläche UG/EG für Drittnutzung - Anpassung Fluchtwege der Tiefgarage bzw. öffentlicher Schutzraum
Nicht enthaltene Kosten:	- Landkosten (Annahme bereits im Besitz) - Kapitalkosten / Finanzierung - Teuerung ab Kostenstand - Entschädigung von Nachbarn und Behörden - Projektänderungen infolge behördlicher Auflagen - Schadstoffsanierung im Boden - Erschliessung ausserhalb des Grundstücks - Miete von fremdem Grund - Kosten für externe Berater - Umzugskosten - Provisorien - Sanierung Tiefgarage bzw. öffentlicher Schutzraum Kategorie A. Annahme regel-mässiger Unterhalt durch Zivilschutz. - Mieterausbau zusätzlich vorhandener Nutzfläche UG/EG für Drittnutzung.

Grobkostenschätzung

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
1	Vorbereitungsarbeiten		3'836'000.00	4.6
		AZ	2'881'000.00	3.4
		WmS	955'000.00	1.1
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen		120'000.00	0.1
		AZ	70'000.00	<0.1
		WmS	50'000.00	<0.1
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen		920'000.00	1.1
		AZ	550'000.00	0.7
		WmS	370'000.00	0.4
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		1'178'000.00	1.4
		AZ	800'000.00	1.0
		WmS	378'000.00	0.5
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen		300'000.00	0.4
		AZ	200'000.00	0.2
		WmS	100'000.00	0.1
17	Spez.Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung		1'238'000.00	1.5
		AZ	1'211'000.00	1.4
		WmS	27'000.00	<0.1
19	Honorare		80'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	30'000.00	<0.1
2	Gebäude		64'225'000.00	76.6
		AZ	40'092'000.00	47.8
		WmS	22'992'000.00	27.4
		Allg	130'000.00	0.2
		Dritt	1'011'000.00	1.2
20	Baugrube		1'551'000.00	1.9
		AZ	1'137'000.00	1.4
		WmS	414'000.00	0.5
21	Rohbau 1		13'479'000.00	16.1
		AZ	8'523'000.00	10.2
		WmS	4'666'000.00	5.6
		Allg	130'000.00	0.2
		Dritt	160'000.00	0.2
22	Rohbau 2		7'161'000.00	8.5
		AZ	4'128'000.00	4.9
		WmS	2'722'000.00	3.2
		Dritt	311'000.00	0.4
23	Elektroanlagen		5'405'000.00	6.4
		AZ	3'375'000.00	4.0
		WmS	1'880'000.00	2.2
		Dritt	150'000.00	0.2
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		5'795'000.00	6.9
		AZ	3'678'000.00	4.4

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
		WmS	1'947'000.00	2.3
		Dritt	170'000.00	0.2
25	Sanitäranlagen		5'959'000.00	7.1
		AZ	3'243'000.00	3.9
		WmS	2'666'000.00	3.2
		Dritt	50'000.00	<0.1
26	Transportanlagen		580'000.00	0.7
		AZ	440'000.00	0.5
		WmS	140'000.00	0.2
27	Ausbau 1		5'872'000.00	7.0
		AZ	3'788'000.00	4.5
		WmS	2'052'000.00	2.4
		Dritt	32'000.00	<0.1
28	Ausbau 2		5'423'000.00	6.5
		AZ	3'483'000.00	4.2
		WmS	1'802'000.00	2.1
		Dritt	138'000.00	0.2
29	Honorare		13'000'000.00	15.5
		AZ	8'297'000.00	9.9
		WmS	4'703'000.00	5.6
3	Betriebseinrichtungen		1'560'000.00	1.9
		AZ	1'560'000.00	1.9
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaund Kälteanlagen		700'000.00	0.8
		AZ	700'000.00	0.8
35	Sanitäranlagen		710'000.00	0.8
		AZ	710'000.00	0.8
36	Transportanlagen, Lageranlagen		100'000.00	0.1
		AZ	100'000.00	0.1
37	Ausbau 1		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
4	Umgebung		2'560'000.00	3.1
		Allg	2'560'000.00	3.1
42	Gartenanlagen		2'110'000.00	2.5
		Allg	2'110'000.00	2.5
49	Honorare		450'000.00	0.5
		Allg	450'000.00	0.5
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten		4'228'000.00	5.0
		AZ	2'441'000.00	2.9
		WmS	1'287'000.00	1.5
		Allg	500'000.00	0.6
50	Wettbewerbskosten		600'000.00	0.7
		AZ	66'000.00	<0.1
		WmS	34'000.00	<0.1
		Allg	500'000.00	0.6
51	Bewilligungen, Gebühren		1'690'000.00	2.0
		AZ	1'080'000.00	1.3
		WmS	610'000.00	0.7
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation		600'000.00	0.7
		AZ	400'000.00	0.5

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
		WmS	200'000.00	0.2
53	Versicherungen		116'000.00	0.1
		AZ	80'000.00	<0.1
		WmS	36'000.00	<0.1
55	Bauherrenleistungen		1'222'000.00	1.5
		AZ	815'000.00	1.0
		WmS	407'000.00	0.5
6	Projektreserve		5'200'000.00	6.2
		AZ	2'430'000.00	2.9
		WmS	2'530'000.00	3.0
		Allg	140'000.00	0.2
		Dritt	100'000.00	0.1
9	Ausstattung		2'220'000.00	2.6
		AZ	1'970'000.00	2.4
		WmS	250'000.00	0.3
90	Mobiliar und Kleininventar		1'720'000.00	2.1
		AZ	1'640'000.00	2.0
		WmS	80'000.00	<0.1
98	Kunst am Bau		500'000.00	0.6
		AZ	330'000.00	0.4
		WmS	170'000.00	0.2
	Total		83'829'000.00	100.0
	Total	AZ	51'374'000.00	61.3
	Total	WmS	28'014'000.00	33.4
	Total	Allg	3'330'000.00	4.0
	Total	Dritt	1'111'000.00	1.3

Grobkostenschätzung

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
1	Vorbereitungsarbeiten		3'836'000.00	4.6
		AZ	2'881'000.00	3.4
		WmS	955'000.00	1.1
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen		120'000.00	0.1
		AZ	70'000.00	<0.1
		WmS	50'000.00	<0.1
101	Bestandesaufnahmen		80'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	30'000.00	<0.1
102	Baugrunduntersuchungen		40'000.00	<0.1
		AZ	20'000.00	<0.1
		WmS	20'000.00	<0.1
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen		920'000.00	1.1
		AZ	550'000.00	0.7
		WmS	370'000.00	0.4
112	Abbrüche		720'000.00	0.9
		AZ	400'000.00	0.5
		WmS	320'000.00	0.4
113	Sanierung Altlasten		200'000.00	0.2
		AZ	150'000.00	0.2
		WmS	50'000.00	<0.1
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		1'178'000.00	1.4
		AZ	800'000.00	1.0
		WmS	378'000.00	0.5
130	Baustelleninstallation		1'028'000.00	1.2
		AZ	700'000.00	0.8
		WmS	328'000.00	0.4
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.		150'000.00	0.2
		AZ	100'000.00	0.1
		WmS	50'000.00	<0.1
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen		300'000.00	0.4
		AZ	200'000.00	0.2
		WmS	100'000.00	0.1
152	Kanalisationsleitungen		120'000.00	0.1
		AZ	80'000.00	<0.1
		WmS	40'000.00	<0.1
153	Elektroleitungen		60'000.00	<0.1
		AZ	40'000.00	<0.1
		WmS	20'000.00	<0.1
154	Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteleitungen		90'000.00	0.1
		AZ	60'000.00	<0.1

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
155	Sanitärleitungen	WmS	30'000.00	<0.1
			30'000.00	<0.1
		AZ	20'000.00	<0.1
		WmS	10'000.00	<0.1
17	Spez.Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung		1'238'000.00	1.5
		AZ	1'211'000.00	1.4
		WmS	27'000.00	<0.1
172	Baugrubenabschlüsse		1'135'000.00	1.4
		AZ	1'135'000.00	1.4
176	Wasserhaltung		103'000.00	0.1
		AZ	76'000.00	<0.1
		WmS	27'000.00	<0.1
19	Honorare		80'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	30'000.00	<0.1
2	Gebäude		64'225'000.00	76.6
		AZ	40'092'000.00	47.8
		WmS	22'992'000.00	27.4
		Allg	130'000.00	0.2
		Dritt	1'011'000.00	1.2
20	Baugrube		1'551'000.00	1.9
		AZ	1'137'000.00	1.4
		WmS	414'000.00	0.5
201	Baugrubenaushub		1'551'000.00	1.9
		AZ	1'137'000.00	1.4
		WmS	414'000.00	0.5
21	Rohbau 1		13'479'000.00	16.1
		AZ	8'523'000.00	10.2
		WmS	4'666'000.00	5.6
		Allg	130'000.00	0.2
		Dritt	160'000.00	0.2
211	Baumeisterarbeiten		10'395'000.00	12.4
		AZ	7'010'000.00	8.4
		WmS	3'285'000.00	3.9
		Dritt	100'000.00	0.1
213	Montagebau in Stahl		350'000.00	0.4
		AZ	150'000.00	0.2
		WmS	200'000.00	0.2
214	Montagebau in Holz		1'230'000.00	1.5
		AZ	670'000.00	0.8
		WmS	500'000.00	0.6
		Dritt	60'000.00	<0.1
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen		1'281'000.00	1.5
		AZ	643'000.00	0.8
		WmS	638'000.00	0.8

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
217	Schutzraumabschlüsse		223'000.00	0.3
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	43'000.00	<0.1
		Allg	130'000.00	0.2
22	Rohbau 2		7'161'000.00	8.5
		AZ	4'128'000.00	4.9
		WmS	2'722'000.00	3.2
		Dritt	311'000.00	0.4
221	Fenster, Aussentüren, Tore		4'364'000.00	5.2
		AZ	2'471'000.00	2.9
		WmS	1'628'000.00	1.9
		Dritt	265'000.00	0.3
222	Spenglerarbeiten		399'000.00	0.5
		AZ	252'000.00	0.3
		WmS	147'000.00	0.2
224	Bedachungsarbeiten		1'428'000.00	1.7
		AZ	895'000.00	1.1
		WmS	533'000.00	0.6
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		90'000.00	0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
		WmS	40'000.00	<0.1
227	Aeussere Oberflächenbehandlungen		70'000.00	<0.1
		AZ	30'000.00	<0.1
		WmS	40'000.00	<0.1
228	Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz		810'000.00	1.0
		AZ	430'000.00	0.5
		WmS	334'000.00	0.4
		Dritt	46'000.00	<0.1
23	Elektroanlagen		5'405'000.00	6.4
		AZ	3'375'000.00	4.0
		WmS	1'880'000.00	2.2
		Dritt	150'000.00	0.2
230	Elektroinstallationen		4'830'000.00	5.8
		AZ	3'000'000.00	3.6
		WmS	1'680'000.00	2.0
		Dritt	150'000.00	0.2
239	Photovoltaik		575'000.00	0.7
		AZ	375'000.00	0.4
		WmS	200'000.00	0.2
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		5'795'000.00	6.9
		AZ	3'678'000.00	4.4
		WmS	1'947'000.00	2.3
		Dritt	170'000.00	0.2
240	Heizungsanlagen		2'017'000.00	2.4
		AZ	1'298'000.00	1.5
		WmS	649'000.00	0.8

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
		Dritt	70'000.00	<0.1
244	Lüftungsanlagen		2'371'000.00	2.8
		AZ	1'298'000.00	1.5
		WmS	973'000.00	1.2
		Dritt	100'000.00	0.1
246	Kälteanlagen		649'000.00	0.8
		AZ	649'000.00	0.8
247	Spezialanlagen		758'000.00	0.9
		AZ	433'000.00	0.5
		WmS	325'000.00	0.4
25	Sanitäranlagen		5'959'000.00	7.1
		AZ	3'243'000.00	3.9
		WmS	2'666'000.00	3.2
		Dritt	50'000.00	<0.1
250	Sanitäranlagen		5'239'000.00	6.2
		AZ	3'243'000.00	3.9
		WmS	1'946'000.00	2.3
		Dritt	50'000.00	<0.1
258	Kücheneinrichtungen		720'000.00	0.9
		WmS	720'000.00	0.9
26	Transportanlagen		580'000.00	0.7
		AZ	440'000.00	0.5
		WmS	140'000.00	0.2
261	Aufzüge		580'000.00	0.7
		AZ	440'000.00	0.5
		WmS	140'000.00	0.2
27	Ausbau 1		5'872'000.00	7.0
		AZ	3'788'000.00	4.5
		WmS	2'052'000.00	2.4
		Dritt	32'000.00	<0.1
271	Gipserarbeiten		3'992'000.00	4.8
		AZ	2'700'000.00	3.2
		WmS	1'260'000.00	1.5
		Dritt	32'000.00	<0.1
272	Metallbauarbeiten		479'000.00	0.6
		AZ	257'000.00	0.3
		WmS	222'000.00	0.3
273	Schreinerarbeiten		1'401'000.00	1.7
		AZ	831'000.00	1.0
		WmS	570'000.00	0.7
28	Ausbau 2		5'423'000.00	6.5
		AZ	3'483'000.00	4.2
		WmS	1'802'000.00	2.1
		Dritt	138'000.00	0.2
281	Bodenbeläge		2'600'000.00	3.1
		AZ	1'680'000.00	2.0

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	WmS	807'000.00	1.0
		Dritt	113'000.00	0.1
			299'000.00	0.4
283	Deckenbekleidungen	AZ	186'000.00	0.2
		WmS	113'000.00	0.1
			1'150'000.00	1.4
285	Innere Oberflächenbehandlungen	AZ	750'000.00	0.9
		WmS	400'000.00	0.5
			1'188'000.00	1.4
286	Bauaustrocknung	AZ	752'000.00	0.9
		WmS	420'000.00	0.5
		Dritt	16'000.00	<0.1
			55'000.00	<0.1
287	Baureinigung	AZ	35'000.00	<0.1
		WmS	17'000.00	<0.1
		Dritt	3'000.00	<0.1
			131'000.00	0.2
291	Architekt	AZ	80'000.00	<0.1
		WmS	45'000.00	<0.1
		Dritt	6'000.00	<0.1
29	Honorare		13'000'000.00	15.5
292	Bauingenieur	AZ	8'297'000.00	9.9
		WmS	4'703'000.00	5.6
			7'900'000.00	9.4
293	Elektroingenieur	AZ	4'950'000.00	5.9
		WmS	2'950'000.00	3.5
			2'225'000.00	2.7
294	HLK-Ingenieur	AZ	1'503'000.00	1.8
		WmS	722'000.00	0.9
			736'000.00	0.9
295	Sanitäringenieur	AZ	444'000.00	0.5
		WmS	292'000.00	0.3
			1'049'000.00	1.3
296	Spezialisten	AZ	692'000.00	0.8
		WmS	357'000.00	0.4
			790'000.00	0.9
347	Spezialanlagen	AZ	498'000.00	0.6
		WmS	292'000.00	0.3
			300'000.00	0.4
3	Betriebseinrichtungen	AZ	210'000.00	0.3
		WmS	90'000.00	0.1
			1'560'000.00	1.9
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaund Kälteanlagen		700'000.00	0.8
347	Spezialanlagen	AZ	700'000.00	0.8
			700'000.00	0.8

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
		AZ	700'000.00	0.8
35	Sanitäranlagen		710'000.00	0.8
		AZ	710'000.00	0.8
350	Wäscherei		250'000.00	0.3
		AZ	250'000.00	0.3
358	Kücheneinrichtungen		460'000.00	0.5
		AZ	460'000.00	0.5
36	Transportanlagen, Lageranlagen		100'000.00	0.1
		AZ	100'000.00	0.1
364	Sonstige Förderanlagen		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
369	Anlieferung		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
37	Ausbau 1		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
379	Int. med. Fachdienst		50'000.00	<0.1
		AZ	50'000.00	<0.1
4	Umgebung		2'560'000.00	3.1
		Allg	2'560'000.00	3.1
42	Gartenanlagen		2'110'000.00	2.5
		Allg	2'110'000.00	2.5
421	Gärtnerarbeiten		2'110'000.00	2.5
		Allg	2'110'000.00	2.5
49	Honorare		450'000.00	0.5
		Allg	450'000.00	0.5
496	Landschaftsarchitekt		450'000.00	0.5
		Allg	450'000.00	0.5
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten		4'228'000.00	5.0
		AZ	2'441'000.00	2.9
		WmS	1'287'000.00	1.5
		Allg	500'000.00	0.6
50	Wettbewerbskosten		600'000.00	0.7
		AZ	66'000.00	<0.1
		WmS	34'000.00	<0.1
		Allg	500'000.00	0.6
501	Architekturwettbewerbe		500'000.00	0.6
		Allg	500'000.00	0.6
504	Wettbewerbe für künstlerische Gestaltung		100'000.00	0.1
		AZ	66'000.00	<0.1
		WmS	34'000.00	<0.1
51	Bewilligungen, Gebühren		1'690'000.00	2.0
		AZ	1'080'000.00	1.3
		WmS	610'000.00	0.7
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation		600'000.00	0.7
		AZ	400'000.00	0.5
		WmS	200'000.00	0.2

BKP-Nr.	Bezeichnung	Teilprojekt	Betrag inkl. MWST	[%]
53	Versicherungen		116'000.00	0.1
		AZ	80'000.00	<0.1
		WmS	36'000.00	<0.1
55	Bauherrenleistungen		1'222'000.00	1.5
		AZ	815'000.00	1.0
		WmS	407'000.00	0.5
558	Projektleitung, Projektbegleitung		1'222'000.00	1.5
		AZ	815'000.00	1.0
		WmS	407'000.00	0.5
6	Projektreserve		5'200'000.00	6.2
		AZ	2'430'000.00	2.9
		WmS	2'530'000.00	3.0
		Allg	140'000.00	0.2
		Dritt	100'000.00	0.1
9	Ausstattung		2'220'000.00	2.6
		AZ	1'970'000.00	2.4
		WmS	250'000.00	0.3
90	Mobiliar und Kleininventar		1'720'000.00	2.1
		AZ	1'640'000.00	2.0
		WmS	80'000.00	<0.1
98	Kunst am Bau		500'000.00	0.6
		AZ	330'000.00	0.4
		WmS	170'000.00	0.2
	Total		83'829'000.00	100.0
	Total	AZ	51'374'000.00	61.3
	Total	WmS	28'014'000.00	33.4
	Total	Allg	3'330'000.00	4.0
	Total	Dritt	1'111'000.00	1.3

4.3 Protokolle



Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.ch

Projektleitung:
Emine Bischofberger

4. Juli 2024

Aktennotiz

Betreff:	PAG 1 Sitzung Alterszentrum Oberwinterthur
Datum/Zeit:	28.06.2024/14:00 - 15:30Uhr
Ort:	Sitzungszimmer 1. OG B111
Teilnehmende:	Daniel Truniger, Jan Altermatt, Roman Tschümperlin, Emine Bischofberger (Protokoll)
Geht an:	Teilnehmende
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	- Ampelbewertung Szenarien - Vorbereitung PAG (Beurteilungskriterien und Fachspezialisten)

Zuständig

Termin

1 Begrüssung

Ebi begrüsst alle.

bie

Die Beilagen für die PAG Sitzung werden in Zukunft via Webtransfer verschickt ebi versendet vorab einen Link an trd. Trd wird den Link, falls notwendig an alj weiterleiten. Wichtig ist, dass alle Teilnehmenden die Beilagen erhalten, diesbezüglich müssen die Mailadressen im Webtransfer aufgeführt werden. Ebi klärt noch ab, ob ein Arbeitsraum mit Externen eingerichtet werden kann.

2 Grundlagen

2.1 ISOS	bie	
Der Erhaltungsziel C ist für die Machbarkeitstudie nicht wichtig. Da es sich um den «Erhalten des Charakters» handelt, wird empfohlen, erst beim Wettbewerbsverfahren, konkreter darauf einzugehen.		
2.2 Baumkataster	bie	
In den städtischen Stadtplänen sind keine schützenswerten Bäume gekennzeichnet. Eine Anfrage beim Stadtgrün ist hängig.		
2.3 Raumprogramm	trd	
Das Raumprogramm wurde von trd analysiert und soweit möglich kategorisiert. Leider fehlen teilweise Raumnummern im Bestand um die Räume den Nutzungen zuzuordnen.		
Tsr wird die Liste anschauen und wo möglich die fehlenden Nummern zuordnen.	tsr	12.7
2.4 Begehung	trd	
Es werden zwei Begehungen organisiert: 1. Begehung nur trd und alj; Trd schickt ebi Terminvorschläge für Begehung; Tsr und ebi werden die Organisation übernehmen.		
2. Begehung mit Fachspezialisten. Zeitpunkt wird noch definiert.	trd ebi/tsr	
3 Bewertungen für Teilauftrag 1		
3.1 Ampelbewertung Szenarien	trd	
Für die Auswertung wurde das Raumprogramm des Bestandsbaus mit dem neuen Raumprogramm untersucht, Standorte (Südost, Südwest, Norden) verglichen und Flächennachweise nach SIA 416 ausgewertet. Resultate werden in einem Ampelbewertungsübersicht dargestellt.		
3.2 Beurteilungskriterien und Fachspezialisten	trd	
Beurteilungskriterien: Trd hat für die Ampelbewertung einen Vorschlag vorbereitet und wäre froh um Feedback bezüglich den Bewertungskriterien. Diese sollen von den anderen bis Mittwoch 3. Juli ergänzt, reduziert und überprüft werden. Es geht in erster Linie darum, die Szenarien einfach auswerten bzw. auf zwei Szenarien reduzieren zu können		
Fachspezialisten:		
Landschaftsarchitektur	extern (beratend & zeichnen)	
Baustatik	extern (beratend)	
Bauphysik	extern (beratend)	
Lärm	extern (beratend & Simulation)	
Brandschutz	Stadtintern (beratend)	
Ökologie / Nachhaltigkeit	extern (EBP Schweiz; Christian Keller)	
Geologie	extern (Geolog. Gutachten)	
HLKS	Stadtintern (beratend)	
Elektro	-	
Schadstoffanalyse	-	
Wirtschaftlichkeit	extern (beratend)	

4 Workshop 12. Juli

4.1 Ablauf Workshop	alle
---------------------	------

Im Workshop wird schwerpunktmässig die Ampelbewertung mit den Beurteilungskriterien behandelt.
Keine besondere Infrastruktur notwendig.

4.2 Themenspeicher Workshop	alle
-----------------------------	------

Die im Themenspeicher aufgeführten Themen fallen weg, bzw. werden unter Grundlagen bearbeitet.

5 weiteres Vorgehen

Termine	alle
---------	------

Nächste Sitzung: PA Workshop am 12. Juli um 09:00 Uhr, Einladung folgt am Freitag 5. Juli; Beurteilungskriterien und Traktanden werden vorab am Mittwoch, 3. Juli mit der Aktennotiz verschickt.	alle ebi
--	-------------

Fragen	alle
--------	------

-	
---	--

Pendenzen

- Arbeitsraum einrichten	ebi	12.7
- Baugrunduntersuch schon vorhanden? Keine vorhanden. Neu beauftragen.	ebi	erledigt
- Kontakt zu Zivilschutz (Philipp Gretschi)	ebi	12.7
- Raumprogramm: fehlende Zuweisungen machen	tsr	12.7
- Beurteilungskriterien anschauen und evtl. ergänzen/streichen.	alle	03.7

Freundliche Grüsse
Hochbau, Projektentwicklung



Emine Bischofberger, Projektleitung



Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.ch

Projektleitung:
Emine Bischofberger

24. Oktober 2024

Aktennotiz

Betreff:	PA 1 Sitzung Alterszentrum Oberwinterthur
Datum/Zeit:	12.07.2024 / 09:00 – 12:30Uhr
Ort:	Sitzungszimmer: Hektargasse 11, Erdgeschoss C053;
Teilnehmende:	Florin Schrakmann, Philipp Mohr, Daniel Truniger, Jan Altermatt, Roman Tschümperlin, Emine Bischofberger (Protokoll)
Geht an:	Teilnehmende
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	- 02-2402 01 Analyse Raumflaechen 240712 - 03-2402 02 Analyse Bestand und Programm 240712 - 04-2402 03 Fachspezialisten 240712 - 05-2402 04 Ampelbewertung 240712

	Zuständig	Termin
1 Begrüssung		
Florin Schrakmann und Philipp Mohr stellen sich vor.	bie	
Es sind keine Traktandenwünsche vorhanden und die Traktanden werden in der vorliegenden Form abgenommen.		

2 Grundlagen

2.1 ISOS

bie

Das Gebiet beim Alterszentrum (AZ) ist im ISOS mit einem Hinweis und dem Erhaltungsziel C vermerkt. Nach Abklärungen mit der Abteilung Raumentwicklung und Denkmalpflege, soll es für die Lösungsfindung in der Machbarkeitstudie keine Rahmenbedingen vorgeben und hat aktuell keine Relevanz, da das Gestaltungsplanobligatorium nicht zum Zug kommen wird. Wichtig ist es für das Wettbewerbsverfahren und -programm das im ISOS definierte Ziel «Erhalten des Charakters» des Ortes richtig wiederzugeben.

Es wird empfohlen, die Verträglichkeit des Volumens für die «End-Variante» bei der Denkmalpflege abzuholen.

2.2 Gebäudehöhe

bie

Das Alterszentrum ist im Höhenentwicklungs-Konzeptplan von Winterthur als Hochhaus dargestellt. Nach Abklärungen mit dem Amt für Baubewilligungen (AfB), Rechtsdienst, ist aufgrund des fehlenden Gestaltungsplans davon auszugehen, dass das AZ regelkonform gebaut wurde und kein Hochhaus ist.

«Die Gebäudehöhe wird gemäss ABV Figur 5.1 ohne technisch bedingte Aufbauten gemessen.»

Um die Terminvorgaben nicht zu gefährden und um kein Gestaltungsplan (GP) auszulösen, ist es empfehlenswert den Ersatzneubau auf maximal 25m festzulegen. Bei einer Sanierung darf die bestehende Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Eine Überprüfung des GPs hinsichtlich Terminplanung wird gewünscht. Es wird im nächsten Schritt entschieden, ob und wie eine Hochhausüberprüfung inkl. GP in der MBS untersucht wird.

bie

18. Okt

2.3 Baumkataster

bie

Die Bäume auf dem AZ-Areal sind bisher durch Stadtgrün nicht erfasst, was aber demnächst nachgeholt werden soll. Es sind keine schützenswerten Bäume vorhanden, dennoch sollte der Erhalt des Baumbestandes priorisiert werden.

Sinnvoll wäre Stadtgrün zu fragen, bis wann sie die Bäume aufgenommen haben, um detaillierte Unterlagen für einen allfälligen Projektwettbewerb zu erhalten.

bie

18. Okt

3 Analyse

3.1 Raumprogramm (Beilage Analyse Raumflächen)

trd

Das bestehende Raumprogramm wurde nach den Flächenvorgaben gemäss SIA 416 analysiert und zum neuen Raumprogramm ins Verhältnis gesetzt.

Es wird festgestellt, dass das neue Raumprogramm für das AZ eine Mehrfläche von ca. 132% (GF + AGF) zum Bestand darstellt. Beim Wohnen mit Service (WmS) sind es sogar 271% mehr Fläche zum aktuellen Bestand.

3.2 Flächennachweis SIA 416

trd

Bei der Verteilung der Flächen bzw. Nutzungen auf die Geschosse ist ersichtlich, dass vor allem die Erdgeschossnutzungen grosse Flächenerweiterungen erfahren. Deshalb wurden die «Publikumsnahen» Flächen zum Teil im Untergeschoss oder Obergeschoss platziert. Somit kann man für das EG eine annehmbare Fläche definieren.

Des Weiteren ist dank der Visualisierung der Raumflächen zu erkennen, dass das bestehende WmS (Stadlerstrasse 162) eher ineffizient ist. Das bestehende AZ (Stadlerstrasse 164) hingegen «sanierungstauglicher» ist.

3.3 Standort (Beilage Analyse Bestand und Programm)

trd

Die Implementierung des Raumprogramms auf die Bestandsgebäude zeigt folgende Erkenntnisse auf:

- Das Verhältnis Bestand zu Neubauvol. ist beim WmS 1:2;
- Personalhaus für 2.5Zi ineffizient;
- Pflegegrup. pro Geschoss 2x8 Zimmer und nicht 2x12 Zi.;
- Flächenzuwachs im EG+ ca. 90%;
- Umnutzung AZ mit Annexbau zu WmS denkbar;
- Zusätzliche PP zu erstellen;
- WmS als höheres Gebäude (bis 7 Geschosse) möglich;
- Alterszentrum mit 4 Geschossen ist grösser;
- «Alles unter einem Dach» nur als Hochhaus möglich.

Die Vor- und Nachteile gemäss Standortanalyse sind der Beilage Analyse Bestand und Programm zu entnehmen.

Es wird entschieden, dass die Szenarien folgendermassen angepasst werden können:

Szenario 1 (keine Veränderung)

Szenario 2 (Sanierung und Erweiterung AZ mit erweitertem Sockelgeschoss und Ersatzneubau WmS auf Sockel des AZ)

Szenario 3a (keine Veränderung)

Szenario 3b (AZ Bestand als WmS umgenutzt; AZ als Neubau auf dem Areal). (Referenz Felix Platter Spital, Basel)

04 Beurteilung

4.1 Ampelbewertung nach Beurteilungskriterien

trd

Die Ampelbewertung mit den Beurteilungskriterien wird unter folgenden Ergänzungen angenommen.

- Geschossfläche (GF) bzw. Gebäudevolumen (GV) gemäss Vorgabe SIA 416.
- Etappierung wird unter Termine ergänzt.
- Szenario 3b WmS als Sanierung korrigiert.

Eine Gewichtung der einzelnen Kriterien soll in dieser ersten Beurteilungsphase nicht erfolgen, sondern kann zum Schluss über die Gesamtbeurteilung erfolgen.

Zu jedem Szenario werden zwei Varianten dargestellt um den Spielraum zu zeigen.

5 Varia

5.1 Termine

alle

Nächste Sitzung PAG: am 29. August um 14:00Uhr

An diese Sitzung wird Herr P. Franzen (Abteilung Schutzbauten) eingeladen und eine Kostenübersicht erstellt.

bie 29.8

bie 29.8

5.2 Kosten

alle

Die Vergabe der Fachspezialisten, wie auch der Auftrag für das Arbeitsmodell müssen mit dem Budget bzw. der freigegeben Kreditsumme abgeglichen werden. Die Kostenkontrolle soll baldmöglichst gemacht werden und zusätzliches Budget rechtzeitig durch die PAG beantragt werden.

5.3 Fragen

alle

Auf welche Normen/Berechnungen stützen sich die Anzahl PP?
Auf PPVO (Parkplatzverordnung) sowie interne Berechnungen.

tsr/bie 18.10

Die PP sollten erneut verifiziert werden, diesbezüglich sollte der Kontakt zu Stefan Hug (Abteilung Mobilität) gesucht werden.		
Ist eine Überprüfung mit einer Mischnutzung wie: 4 Geschosse AZ mit grossem Annex und zwei Geschosse WmS sinnvoll? <i>Nein, aus vielen Gründen nicht; wie bautechnisch, betrieblich sowie ökologisch.</i>		
<u>5.4 Fachplanung</u>	alle	
Folgende Fachspezialisten werden baldmöglichst beauftragt: Landschaftsarchitektur extern (beratend & zeichnen) Baustatik extern (beratend) In der Teilphase 2 wird Lärm und Wirtschaftlichkeit intern, mit entsprechender Flughöhe, überprüft. Die Freigabe weiterer Fachspezialisten werden im PAG/ PA entschieden.	bie	29.8
Pendenzen		
- Arbeitsraum einrichten <i>Problembehaftet funktioniert nicht so gut; Weiterhin mit Webeinladungslink</i>	bie	erledigt
- Baugrunduntersuch schon vorhanden?	bie	29.8
- Kontakt zu Zivilschutz <i>Peter Franzen; baulicher-zivilschutz@win.ch</i>	bie	erledigt
- Raumprogramm: fehlende Zuweisungen machen	tsr	29.8
- Beurteilungskriterien anschauen und evtl. ergänzen/streichen.	alle	erledigt
- Modellbauer gemäss Abmachungen beauftragen	bie	29.8
- Herr P. Franzen (Abteilung Schutzbauten) zur Sitzung einladen.	bie	29.8
- Fachspezialisten beauftragen	trd/bie	29.8
- Terminplanung mit Gestaltungsplan	bie	18.10
- Stadtgrün bezüglich Aufnahme der Bäume fragen	bie	18.10
- PP mit Stefan Hug anschauen (Leiter Strassenraum)	tsr/bie	18.10

Freundliche Grüsse
Hochbau, Projektentwicklung



Emine Bischofberger, Projektleitung



Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.ch

Projektleitung:
Emine Bischofberger

11. September 2024

Aktennotiz

Betreff:	PAG 2 Sitzung Alterszentrum Oberwinterthur
Datum/Zeit:	29.08.2024/14:00 - 16:00Uhr
Ort:	Sitzungszimmer: Hektargasse 11, Erdgeschoss C053;
Teilnehmende:	Daniel Truniger (trd), Jan Altermatt (alj), Roman Tschümperlin (tsr), Peter Franzen (frp), Bärtschi Simon (bas), Emine Bischofberger (bie, Protokoll)
Geht an:	Teilnehmende
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	- 00-2402 MBS Pläne 240729 - 01-2402 MBS Kennzahlen 240729 - 02-2402 Zivilschutzanlage 240729
Beilage neu:	- 2402 Aktennotiz_02 Zivilschutzanlage+Antworten S+R

Zuständig

Termin

1 Begrüssung

Ebi begrüsst alle und stellt die Gäste Herr Peter Franzen und Herr Simon Bärtschi vor. Herr Franzen ist der Leiter der Fachstelle Schutzbauten, welches im Departement Sicherheit und Umwelt, beim Schutz & Intervention Winterthur verortet ist. Simon Bärtschi hat neu als Sachbearbeiter bei der Fachstelle Schutzbauten angefangen.

bie

2 Grundlagen

2.1 Baumkataster

bie

Stadtgrün macht die Baumaufnahmen nicht selber und müsste diese Dienstleistung ebenfalls extern vergeben. Es wird empfohlen neben den Aufnahmen (Standortbestimmung) auch eine Zustandsanalyse (Bestimmung der Baumart, Stammumfang, Höhe, Kronendurchmesser, Mehrstämmigkeit) zu machen. Die Vitalitätseinschätzung könnte im neuen Jahr (2025) von Stadtgrün übernommen werden. Erste Kosteneinschätzung liegt etwa bei 8'000-12'000.-. Es wird entschieden die Baumaufnahmen für das Wettbewerbsverfahren vorzubereiten und nicht jetzt für die Machbarkeitsstudie. Eine erste Einschätzung durch den Landschaftsarchitekten ist denkbar.

2.2 Begehung

bie

Eine Begehung wird mit dem Zivilschutz wie auch mit dem «Objektverantwortliche Gebäudemanagement» Carlos Paco oder dem «Leiter Gebäudemanagement» Fabian Ringeisen organisiert.

bie/tsr

26.9

3 Schutzräume

3.1 allg. Informationen

frp

Die Anlagen werden in zwei Kategorien unterteilt:

Anlagen für den Zivilschutz:

- Kommandoposten (z. B. Arbeits- und Unterkunftsräume für das Personal)
- Bereitstellungsanlage (z. B. Materiallager)
- Geschützte Sanitätsstelle (Abk. Gesch San Stelle, geschützte Arztpraxen)

Schutzräume:

- privater Schutzraum für die Bevölkerung (im Keller von Ein- und Mehrfamilienhäusern)
- Öffentl. Schutzräume für die Bevölkerung (bei Schulbauten, Verwaltungsgebäuden etc.)

Die Schutzbauten im Alterszentrum Oberwinterthur sind folgendermassen klassifiziert:

1. Untergeschoss Alterszentrum: Privater Schutzraum für Patienten und Mitarbeitende. Eigentum DSO; Für jedes Bett oben müsste ein Schutzraumplatz unten zur Verfügung stehen. Unterhalt bei DSO – Friedensnutzung möglich.

Tiefgarage: öffentl. Schutzräume; Eigentum DSO; technische Anlagen werden durch den Zivilschutz unterhalten, da teilweise mit der geschützten Sanitätsstelle gekoppelt ist, die Tiefgarage selber wird durch DSO unterhalten – Friedensnutzung und Umnutzung möglich.

Personalhaus (Stadlerstrasse162): Nur Kellerräume, kein ersichtlicher privater Schutzraum. Eigentum und Unterhalt DSO.

2. Untergeschoss (unterhalb Tiefgarage): geschützte Sanitätsstelle; Eigentum Kanton bzw. Bund; Unterhalt durch den Zivilschutz – Friedensnutzung nicht möglich; Anlage muss immer betriebsbereit sein. Bei Abbruch Realersatz.

Weitere Unterlagen sind unter:

<https://www.babs.admin.ch/de/unterlagen-schutzbauten>

und unter: [Schutzbauten | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#) zu finden.

Für die Planung des Wettbewerbsverfahrens bzw. konkrete Raumprogramm-Vorgaben (Berechnungen) wird empfohlen einen Experten (z.B. Mengeu AG, Zürich) beizuziehen. Der Beizug des Experten ermöglicht die Bewilligungsfähigkeit für das künftige Bauvorhaben besser einzuschätzen. Fragen zum Standort oder für «einfache» unverbindliche Auskunft steht weiterhin P. Franzen zur Verfügung.

3.2 Projektspezifische Fragen

trd/frp

Sämtliche Fragen und Antworten sind in der Beilage «2402 Aktennotiz_02 Zivilschutzanlage+Antworten S+R.pdf» zu finden.

4 Stand Studie

4.1 Stand Szenarien 1 – 3b

trd

Trd stellt die aktuellen Varianten gemäss Beilage «00-2402 MBS Pläne 240729» vor. Für jede Variante wurden zwei Versionen untersucht.

Gewisse Varianten lösen Diskussionen zur Anpassung aus. Es wird entschieden keine neuen Varianten zu erstellen, sondern die Diskussion in der 3. Teilphase MBS unter Beizug der Experten erneut zu besprechen. Allenfalls wird erst dann eine Variantenanpassung gemacht, wenn die Variante favorisiert wird.

Trd wünscht pro Variante eine Kernaussage zu jedem Fachgebiet (Betrieb, Landschaft, Statik etc.). Vorerst wird tsr eine Aussage machen können, später folgen dann die Aussagen der Fachplanenden.

tsr

26.9

4.2 Stand Kennzahlen

trd/alj

Um die Kosten in den nächsten Teilphasen weiter zu konkretisieren, werden die Flächen und Volumen der Varianten eruiert, diese bilden dann die Grundlage für die Grobkostenschätzung. Es ist jetzt schon ersichtlich, dass sich das Neubauvolumen um ca. 60'000m3 einpendelt.

5 Kosten

5.1 Kostenübersicht (Verfahrenskosten)

bie

Aus Zeitgründen wurde dieses Traktandum nicht im vollständigen Gremium angeschaut (tsr musste leider zur nächsten Sitzung und hat diese Folie via Mail erhalten). Die Verfahrenskosten werden in Zukunft laufend aktualisiert und an den PAG Sitzungen präsentiert.

bie

laufend

5.2 Freigabe Fachplanende

bie

Die Freigabe der Fachplanenden ist für die Einhaltung der Terminplanung der Machbarkeitstudie wie auch für die nächste PAG Sitzung von enormer Wichtigkeit. Dieser Punkt wird bilateral zwischen tsr und bie geklärt und in der nächsten Sitzung mitgeteilt.

bie/tsr

sofort

6 Varia

6.1 Termine

alle

Die nächste Sitzung ist am 26. September um 14:00Uhr und wurde auf 2.5 Stunden verlängert.

6.2 Fragen

alle

Alj hat angeregt die Sitzungen bereits um 13:30Uhr zu starten um bis 16:00 fertig zu sein. Bie wird dies im Team abklären.

bie

26.9

Pendenzen		
- Arbeitsraum einrichten <i>Problembehaftet funktioniert nicht so gut; Weiterhin mit Webeinladungslink</i>	bie	erledigt
- Baugrunduntersuch schon vorhanden?	bie	29.8
- Kontakt zu Zivilschutz <i>Peter Franzen; baulicher-zivilschutz@win.ch</i>	bie	erledigt
- Raumprogramm: fehlende Zuweisungen machen	tsr	erledigt
- Beurteilungskriterien anschauen und evtl. ergänzen/streichen.	alle	erledigt
- Modellbauer gemäss Abmachungen beauftragen <i>Modell wurde am 29.8 übergeben.</i>	bie	erledigt
- Herr P. Franzen (Abteilung Schutzbauten) zur Sitzung einladen.	bie	erledigt
- Fachspezialisten beauftragen <i>Ausgabenfreigabe fehlt.</i>	trd/bie	29.8
- Terminplanung mit Gestaltungsplan	bie	18.10
- Stadtgrün bezüglich Aufnahme der Bäume fragen <i>Siehe Protokoll Traktandum Grundlagen.</i>	bie	erledigt
- PP mit Stefan Hug anschauen (Leiter Strassenraum)	tsr/bie	18.10
- Kernaussagen der Fachgebiete	tsr	26.9
- Begehungstermin organisieren	bie/tsr	26.9
- Sitzungstermin auf 13:30Uhr vorverschieben	bie	26.9
- UG-Pläne an P. Franzen schicken	bie	26.9
- Verfahrenskosten aktualisieren	bie	laufend

Freundliche Grüsse
Hochbau, Projektentwicklung



Emine Bischofberger, Projektleitung

2402 MBS AZ OBERI, OBERWINTERTHUR

AKTENNOTIZ

NR. 02

FRAGEN / **ANTWORTEN** ZIVILSCHUTZANLAGEN

PAG, 29.8.2024 / RÜCKMELDUNG 11.9.2024

Auf dem Areal AZO ist eine umfassende Gesamtanierung des Betreuungsangebots geplant. Das Alterszentrum wird inskünftig 96 Plätze und ein interdisziplinäres Angebot an Dienstleistungen anbieten, daneben entstehen rund 67 Alterswohnungen mit Service auf dem Areal.

In der aktuellen Machbarkeitsstudie wird evaluiert, ob die bestehenden Hochbauten und ihre Funktionen erhalten bleiben können oder durch Neubauten ersetzt werden sollen.

Je nach Ausführungsvariante sind die bestehenden Zivilschutzanlagen mehr oder weniger stark von den baulichen Massnahmen betroffen.

Diese Auswirkungen und ihre Kostenfolgen sollen in die Gesamtbetrachtung und die weitere Projektierung einbezogen werden.

Antworten anlässlich PAG-Sitzung vom 29.8.2024 / 11.9.2024:

Schutz & Intervention Winterthur (S&I) ; Peter Franzen, Simon Bärtschi

Zivilschutzanlage AZO

1. Wie ist die bestehende Anlage eingestuft?

Antwort:

Auf dem Areal befinden sich drei verschiedene Arten von Schutzbauten.

- Erstens ein Pflichtschutzraum in öffentlichem Gebäude (TWS) der zum Alterszentrum gehört.
- Zweitens ein öffentlicher Schutzraum der der Stadt Winterthur gehört (Tiefgarage mit Nebenräumen)
- Drittens die Gesch San Stelle unter der Tiefgarage bei welcher es sich um eine Anlage handelt.

Alle sind als vollwertig eingestuft und entsprechen der Qualitätseinstufung «A».

Für den Ersten ist A&P zuständig.

Für die Tiefgarage ebenso ausser den Technischen Komponenten, damit es ein Schutzraum ist (also Kriegslüftung, Panzerschiebewand, ...) für die Schutz & Intervention verantwortlich ist.

Beim dritten Teil handelt es sich um eine Anlage die Stadt Winterthur gehört und von Schutz & Intervention unterhalten wird.

- 2a. **Variante Erhalt:** Gibt es Auflagen und zu behebbende Mängel beim Bestand (zB Leitungsdurchdringungen etc)?

Antwort:

Alle Schutzbauten sind als vollwertig eingestuft. S&I sind keine Mängel bekannt. Ob es im Privatschutzraum Änderungen gab, weiss S&I nicht. Solche müssten bei einer Sanierung behoben werden.

- 2b. Die Anzahl der Wohnungen wird erhöht – können die zusätzlich notwendigen Schutzräume getrennt vom Bestand erstellt werden?

Antwort:

Schutzanlage für Neubauten frühzeitig mit Amt für Militär Zivilschutz besprechen

Voraussichtlich wird eine Arealbetrachtung – analog zum Adlergarten – gemacht.
Neue Anlageteile können unabhängig vom Bestand erstellt werden.

3. **Variante Neubau:** Sind Schutzräume für das Alterszentrum und für die Alterswohnungen erforderlich?
siehe Antwort 2b
4. Ist wie bis anhin eine Verbindung der AZO-Bereiche zur Gesch. Sanitätsstelle erforderlich?
Antwort: nein, nur so weit wie für den einwandfreien Betrieb erforderlich
5. Welche Grundlagen sind für die Berechnung der notwendigen Schutzplätze massgebend?
Antwort:
Entweder die TWP (Technische Weisung Privatschutzräume*) oder die TWS (Technische Weisung Spezielle Schutzräume*), je nach dem wie das kantonale Amt für Militär und Zivilschutz die neuen Zimmer einstuft und im Zusammenhang mit dem Gesamtbild (bereits bestehende Schutzräume) plus sämtliche ergänzenden Weisungen beurteilt.

Berechnung / Auslegung erfolgt durch Projektteam unter Beizug einer Fachperson
(zB Mengeu AG, Elgg)

*publiziert beim Kanton oder Bund

Geschützte Sanitätsstelle (2.UG) und Zivilschutzraum (Einstellhalle, 1.UG)

6. Wie ist die bestehende Anlage eingestuft?
Antwort:
Beide Anlagen sind als A eingestuft, vollwertig
7. Gibt es Auflagen und zu behebbende Mängel beim Bestand, die durch A+P zu beheben sind?
Antwort:
keine Mängel bekannt, keine nicht bewilligten Änderungen an der Anlage bekannt
8. In welchem Zeitraum ist eine Sanierung der Anlage zu erwarten?
Antwort:
keine Instandsetzung geplant
Ist eine allfällige Koordination mit der Gesamtsanierung AZO anzustreben?
Antwort:
Bei einer Sanierung, Um- oder Neubau ist eine Koordination mit dem Team Schutzbauten zwingend notwendig. Je nach dem wird ein Protokoll über den bestehenden Zustand erstellt.
9. Muss der Betrieb der Geschützten Sanitätsstelle und/oder der Zivilschutzanlage während der Bauphase AZO gewährleistet sein?
Antwort:
 - Der Zugang sowie Strom, Wasser und Kanalisation muss zwingend immer bestehen bleiben. Notfalls mit bauseits erstellten Provisorien. Anlage ist ansonsten während der Bauphase ausser Betrieb.
 - Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt eine Abnahme mit Funktionskontrolle.

10. Kann die Anlage als Ganzes oder in Teilbereichen mit Hochbauten überstellt werden?
Beziehungsweise welche Abstände sind einzuhalten?

Antwort:

Grundsätzlich überbaubar** und anpassbar
Trümmerabstand von Ausgängen = halbe Traufhöhe des Hochbaus (Selbstbefreiung)
müssen eingehalten werden.

11. Können die Fluchtwege umgelegt werden?
Welche Bedingungen werden an die Fluchtwege gestellt- zB in Bezug auf Trümmerfreiheit, Selbstbefreiung etc?

Antwort:

siehe Antwort 10

** Überbaubar: de facto allenfalls für Kleinbauten möglich, da statisch und funktional nicht dafür ausgelegt und mit unabsehbaren Projektrisiken einhergehend

Allgemein

12. Welche Richtlinien bzw Normen gelten für den Bau der Zivilschutzanlagen?
(zur Abgabe an Wettbewerbsteilnehmende)

Antwort:

siehe Antwort zu Frage 5

13. Welche Bestandteile inkl Fluchtwege gehören zu den bestehenden Anlagen?

Antwort:

A Geschützte Sanitätsstelle, öffentlich (GeschSanStelle), 2.UG unter Einstellhalle
Kontrolle 12 x / Jahr, 4 x Unterhalt

B Schutzräume, 1. UG Einstellhalle
öffentlich im Eigentum der Gemeinde für die
Bevölkerung Oberwinterthurs; mitsamt zwei Kriegszugängen
Öffentlich; Kontrolle regelmässig inkl Panzertor

C Zivilschutzanlage für Bewohnende AZ, 1.UG AZ
Privat; Kontrolle alle 6 Jahre

D Unter der Stadlerstrasse 162 existiert kein Schutzraum. Die Bewohnenden werden
aber in die Arealbetrachtung miteinbezogen.

- Es gibt Anlageteile, die vom Alterszentrum und der GeschSanStelle gemeinsam genutzt werden – wie zum Beispiel ein Notstrom-Dieselaggregat.
- Die Anlagen werden regelmässig kontrolliert (Schutzanlage AZO periodisch alle 6 Jahre, Geschützte Sanitätsstelle laufend)

14. Schnittstelle: Wie werden die Kosten auf die beiden Eigentümer aufgeteilt?
Mängel, Anpassungsarbeiten am Bestand, Erweiterungen etc

Antwort:

- Kosten, welche durch das Projekt Gesamtsanierung / Ersatzneubau ausgelöst werden, müssen auch durch Alter und Pflege getragen werden.
- Falls zur Erhöhung der Anzahl Schutzplätze im Quartier die Zivilschutzanlage erweitert werden soll wäre die Stadt Winterthur Bauherrin



Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.ch

Projektleitung:
Emine Bischofberger

4. Oktober 2024

Aktennotiz

Betreff:	PAG 3 Sitzung Alterszentrum Oberwinterthur
Datum/Zeit:	26.09.2024/14:00 - 16:30Uhr
Ort:	Sitzungszimmer: Hektargasse 11, Erdgeschoss C053;
Teilnehmende:	Daniel Truniger (trd), Jan Altermatt (alj), Roman Tschümperlin (tsr), Philipp Karg (kap), Lorenz Eugster (eul), Lara Mehling (mel) Emine Bischofberger (bie, Protokoll)
Geht an:	Teilnehmende
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	- 2402_Ampelbewertung VA 240916.pdf
Beilage neu:	- 2402_Ampelbewertung VA 240926.xlsx

Traktanden

Zuständig

Termin

1 Begrüssung

Bie begrüsst alle Anwesenden. Das Protokoll der Sitzung vom 29.8 wird abgenommen, da einige Teilnehmende in den Ferien waren.

bie

Bie stellt die Gäste vor:

- Philipp Karg, Abteilungsleiter Freiraumplanung beim Departement Technische Betriebe, Ökologie und Freiraumplanung.
- Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt und Inhaber der Firma: Lorenz Eugster, Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH.
- Lara Mehling, Mitarbeiterin bei Lorenz Eugster.

2 Grundlagen

2.1 Begehung

bie

Für die Begehung wurden folgende Termine festgelegt:

4.10. 13:00 – 15:00 Uhr

10.10. 14:00 – 16:00 Uhr

Trd wird die Termine an den Bauingenieur Bruno Patt weiterleiten und ebi/tsr sofort informieren, damit Carlos Paco «Objektverantwortliche Gebäudemanagement» die Begehung vorbereitet kann.

trd

1.10.

Mel wird die Aussenanlage separat besichtigen und nicht an der oben genannten Führung teilnehmen.

2.2 Verkehr Parkplätze

bie

Bie hat eine Anfrage bezüglich der PP beim Tiefbauamt, Bereich Mobilität (Vanessa Hofmann) gestellt. Frau Hofmann verweist auf die in Winterthur geltenden Normen, insbesondere die **VSS-Norm 40 281**. Sie erklärt, dass die Anzahl der Parkfelder bei einem Alterszentrum anhand der Bettenanzahl ermittelt wird und der konkrete Bedarf dann gemäss dem Reduktionsgebiet im Reduktionsplan berechnet wird. Daraus ergibt sich die minimal und maximal zulässige Anzahl Parkplätze. Siehe Link unten:

<https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und-bauen/wir-beraten-sie/baubewilligungsverfahren/parkplatzberechnung>

Die Anzahl Veloabstellplätze wird bei einem Alterszentrum gemäss der **VSS-Norm 40 065** berechnet. Dabei wird die minimale Anzahl der Veloabstellplätze für Beschäftigte und Besucher/Kundschaft anhand der Arbeitsplätze ermittelt. Die Anzahl Motorradabstellplätze wird nach der **Parkplatzverordnung Art. 10** berechnet: Für Motorräder ist mindestens ein Zehntel der minimal erforderlichen Parkplätze für Autos zu schaffen.

Allgemein sind sich alle einig, dass nur die minimalen erforderlichen PP realisiert werden sollen. Im Raumprogramm wurde seitens des Betriebs lediglich eine Annahme getroffen, weshalb diese nochmals überprüft werden sollte. Es wird beschlossen, dass trd die minimal erforderlichen Anzahl PP ermittelt und diese an bie weiterleitet, damit eine Verifizierung durch das Tiefbauamt erfolgen kann. Zudem sollte der mögliche Reduktionsraum durch ein Mobilitätskonzept aufgezeigt werden.

tsr

18.10.

trd/bie

18.10.

3 Aussenraum

3.1 Erstbeurteilung Lara Mehling bzw. Lorenz Eugster

mel/eul

Die Erstbeurteilung durch mel stellt fest:

- Die Stadlerstrasse bildet eine wichtige Route bzw. Hauptachse für das Alterszentrum und die Aussenanlage.
- Die Restfläche zwischen den Gleisen und dem AZO-Areal kann als Freizeitzone eingestuft werden.
- Der Fussweg oberhalb und unterhalb des Areals ist die einzige Verbindung bis zum Wald und könnte weiter gestärkt werden.
- Zudem bietet der Haupteingang des Alterszentrums Potenzial für eine gestalterische Aufwertung.

<u>3.2 Projektspezifische Fragen an Philipp Karg</u>	kap	
Kap betont, dass er die Stadlerstrasse prioritär als Hauptachse wahrnimmt und die anderen Themen als untergeordnet betrachtet. Zudem ist zu erwähnen, dass die Stadlerstrasse durch eine Baumallee weiter aufgewertete wird. Das ISOS Erhaltungsziel C legt fest, dass der Charakter der Anlage als Ensemble erhalten bleiben sollte. Dabei geht es nicht um den Erhalt der «Zweckbauten», sondern vielmehr um die übergeordnete Aussenanlage mit den charakteristisch mäandrierenden Bauten. Dieses Ziel kann, je nach Szenario, im Auswahlverfahren berücksichtigt werden.		
4 Statik		
<u>4.1 Erstbeurteilung Bruno Patt</u>		
Dieses Traktandum wurde nicht behandelt und auf eine andere PAG-Sitzung verlagert.		
5 Projekt		
<u>5.1 Übersicht</u>	trd	
Die aktuellen Szenarien werden für die neu hinzugekommenen Teilnehmenden anhand des Modells vorgestellt. Auffällig ist, dass die Neubauvolumen im Vergleich zum Bestandsbau deutlich grösser sind, jedoch der Fussabdruck und die Volumen aller Szenarien in etwa gleich sind. Die Kosten schwanken trotz Neubau und Abbruch nur um +/- 10-15%.		
<u>5.2 Ampelbewertung und Kernaussagen</u>	trd	
Die bisherige Ampelbewertung wurde in einer Excel-Tabelle erweitert, welche allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt wird. Eine Bewertung mit Kernaussagen zu den jeweiligen Fachgebieten wird bis nächsten Donnerstag erwartet. Trd und bie werden die Auswertung im Anschluss anschauen. Die Oberbegriffe werden anschliessend mit trd, tsr und bie konkretisiert. Bei der Bewertung sollte Folgendes beachtet werden: - Die Flughöhe sollte allgemein bleiben und nicht zu konkret auf ein Szenario oder eine Variante bezogen sein. - Potenziale erkennen. - Die Bewertungspunkte «Bautechnik / Eingriffstiefe» und «Projektablauf» werden im Teilauftrag 2 nicht bewertet, da sie für den Szenarienentscheid nicht relevant sind. - Die farbliche Auswertung erfolgt durch trd. Alle weiteren Informationen sind in der Excel-Tabelle enthalten. Bei konkreten Fragen bitte direkt an trd wenden.	tsr/mel/e ul/bie	03.10.
6 Kosten		
<u>6.1 Kostenübersicht (Verfahrenskosten)</u>	bie	
Die Verfahrenskosten werden aufgrund der Kreditüberschreitung laufend angepasst. Weitere Mehrkosten müssen gut begründet werden, weshalb bie um fundierte Einschätzung beim Bezug weiterer Fachplanenden bittet. Grundsätzlich sollten gemäss tsr notwendige Untersuchungen und anstehende Arbeiten für die Studie und das bevorstehende Auswahlverfahren durch den Kredit nicht behindert werden.		
<u>6.2 Freigabe Fachplanende</u>	bie/alle	
Für die Entscheidung der Szenarien und die Beurteilung der Aussenanlage könnten die Standorte der vorhandenen Bäume		

wesentlich sein. Kap und eul empfehlen mindestens eine geometrische Aufnahme der Bäume (Kostenschätzung: 3'000 - 5'000.-). Evtl. kann das Vermessungsamt diese Aufnahmen vornehmen. Bie wird eine Offerte beim Vermessungsamt einholen.	bie	18.10.
Zudem sollte für die Beurteilung der ausgewählten Szenarien im Hinblick auf die CO ₂ -Bilanz sowie ökologische Grundsatzfragen im Teilauftrag 3 ein Nachhaltigkeitsexperte beigezogen werden. Bie wird zuerst die stadtinterne Energiefachstelle anfragen, falls diese keine Kapazitäten hat, wird ein externer Fachexperte gesucht. Beide Freigaben werden an der nächsten PA-Sitzung beschlossen.	bie	18.10.
7 Varia	alle	
<u>7.1 Termine</u>		
Die nächste Sitzung ist eine PA-Sitzung und findet am 18. Oktober um 14:00Uhr statt.		
<u>7.2 Fragen</u>	alle	
Keine		
Pendenzen		
- Baugrunduntersuch schon vorhanden?	bie	29.08.
- Fachspezialisten beauftragen <i>Bauingenieur und Landschaftsarchitektur wurden freigegeben.</i>	trd/bie	erledigt
- Begehungstermin organisieren <i>Organisiert!</i>	bie/tsr	erledigt
- UG-Pläne an P. Franzen schicken, <i>geschickt und an trd weitergeleitet!</i>	bie	erledigt
- Sitzungstermin auf 13:30Uhr vorverschieben	bie	26.09.
- Kernaussagen der Fachgebiete	tsr/bie/ eul/mel	03.10.
- Terminplanung mit Gestaltungsplan	bie	18.10.
- PP mit Stefan Hug anschauen (Leiter Strassenraum) <i>Anfrage erledigt. Evtl. noch Rückmeldung bezüglich übergeordnete Mobilitätskonzept Stadt Winterthur</i>	bie	18.10.
- Genaue Anzahl PP eruieren und an Tiefbauamt weiterleiten	trd/bie	18.10.
- Verfahrenskosten aktualisieren	bie	laufend

Freundliche Grüsse
Hochbau, Projektentwicklung



Emine Bischofberger, Projektleitung



Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.ch

Projektleitung:
Emine Bischofberger

1. November 2024

Aktennotiz

Betreff:	PA 2 Sitzung Alterszentrum Oberwinterthur
Datum/Zeit:	18.10.2024 / 14:00 – 17:30Uhr
Ort:	Sitzungszimmer: Pionierstrasse 7, Erdgeschoss B011; Treffpunkt Eingangsfoyer
Teilnehmende:	Florin Schrakmann (scf), Leiter Immobilien & Facility Management, (DSO) Philipp Mohr (mop), Teamleiter Entwicklung, (DBM) Daniel Truniger (trd), Architekt (Müller & Truniger Architekten) Jan Altermatt (alj), Bauleiter (Mint Baumanagement GmbH) Lara Mehling (mel) Landschaftsarchitektin, (L. Eugster Landschaftsarch.) Roman Tschümperlin (tsr), Leiter Immobilienprojekte A+P, (DSO) Emine Bischofberger (bie), Projektleiterin Entwicklung, (DBM) Protokoll
Geht an:	Teilnehmende
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	- 2402_Ampelbewertung TP02 241010.xlsx - 2402_Ampelbewertung TP02 241010.pdf - 00-2402 MBS Plaene 240729 - 00-2402 Machbarkeitsstudie 241018 - Mail Rechtsdienst_Gestaltungsplan AZO - 240812_PA_Aktennotiz_definitiv.pdf

Traktanden

	Zuständig	Termin
1 Begrüssung	bie	
Die Landschaftsarchitektin und der Projektausschuss stellen sich vor. Das Protokoll der 1. PA-Sitzung vom 12. Juli wird mit den neuen Anpassungen genehmigt.		

2 Grundlagen	bie
<u>2.1 Gestaltungsplan</u>	
Bei der letzten PA-Sitzung wurde der Wunsch geäußert, die Auswirkungen eines Gestaltungsplanes (GP) in der Terminplanung aufzuzeigen. Das Verfahren wird unterschiedlich angegangen:	
<u>Sanierung (Aufstockung)</u> : Erarbeitung eines Richtprojektes (ca. 6 Monate), danach Einleitung Gestaltungsplanverfahren (GPV) (ca. 1.5 Jahre).	
<u>Erweiterungsbau (Hochhaus)</u> : Testplanungsverfahren (ca. 1 Jahr), danach Erarbeitung des Richtprojekts und Start GPV (ca. 2 Jahre).	
Trd weist darauf hin, dass der Bestandsbau AZ Hochhausgrenze von 25 m auch ohne technische Aufbauten überschreitet. Entsprechende Abklärungen wurden bereits von bie mit dem Rechtsdienst besprochen. Um sicherzustellen, dass es sich bei AZO nicht um ein Hochhaus handelt und Anbauten möglich sind, sollte erneut eine Anfrage an den Rechtsdienst gestellt werden. Diese Verifizierung würde auch für das spätere Auswahlverfahren zusätzliche Sicherheit bieten.	bie Jan 25
<u>2.2 Verkehr Parkplätze</u>	
Die Anzahl Parkplätze wurden von trd für die Besprechung mit dem Tiefbauamt in einer Liste zusammengestellt.	
Das Tiefbauamt gab folgende Rückmeldung:	
Für die Berechnung der PP für das AZ ist die VSS-Norm 40 281 massgebend. Für das Wohnen mit Service gilt die PPVO . Dabei soll die Berechnung nach der Nutzungsart «Wohnen» erfolgen. Ein Reduktionsfaktor von 0.75, wie bei der VSS-Norm für Alterswohnungen, ist bei der PPVO nicht rechtskonform	
<u>Frage</u> : Gibt es Gründe, die eine Erweiterung der PP im Gebäude oder im Aussenraum verhindern würden?	
<i>Eine Erweiterung der Tiefgarage ist technisch möglich, jedoch mit zusätzlichen Kosten verbunden. Eine übermässige Belastung des Aussenraums mit Parkplätzen wäre für dessen Gestaltung und Nutzung nachteilig. Ein Mobilitätskonzept wäre sinnvoller, als nur die gesetzlich vorgeschriebenen Mindest- bzw. Höchstzahlen an Parkplätzen zu erfüllen.</i>	
<u>Beschluss</u> : Die Berechnung wird nun gemäss den vorgegebenen Normen durchgeführt, um die minimale und	trd 5.12.
maximale Anzahl an Parkplätzen zu ermitteln. Zudem soll die Eigentümerversammlung intern die minimal notwendigen	tsr 5.12.
Parkplätze überprüfen. Danach wird entschieden, ob ein Mobilitätskonzept erstellt werden muss	bie 5.12.
<u>2.3 Baumkataster</u>	
Die Abklärungen für den Baumkataster sind abgeschlossen. Mel weist auf die komplexe Topografie auf dem Areal hin und stellt fest, dass für einige Baumstandorte neben der Rodung auch eine Terrainveränderung im Wurzelbereich problematisch sein kann und zum Verlust von Bestandsbäumen führt.	
Für das Wettbewerbsverfahren ist es sinnvoll eine detaillierte Baumaufnahme samt Aufnahme der Topografie (Höhenkurven) zu erstellen. Für die Machbarkeitsstudie scheint die Grundlage, die von der Landschaftsarchitektin nach der Besichtigung erstellt wurde, ausreichend zu sein.	

Siehe auch Beschluss unter Traktandum 6.2. «Freigabe Fachplanende».

3 Projekt

trd

3.1 Projektübersicht

Trd rekapituliert das bisher Geschehene und zeigt anhand der Beilage 00-2402 Machbarkeitsstudie 241018 den Stand der Szenarien und Varianten auf. Alle Informationen sind der Beilage zu entnehmen.

Die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

- Erweiterung im Bestandsgebäude zu 2x12 Einheiten:

Überprüft wurden 2x12 Einheiten über 4 Geschosse für AZ-Nutzungen und 2 Geschosse für WmS. Die Erweiterung müsste westlich erfolgen, um eine Mittelzone zu schaffen, jedoch ist auch eine Erweiterung nach Osten notwendig. Separate Treppenkerne im Bestandsgebäude und ein Neubau für die restlichen WmS wären erforderlich.

- Personalhaus (Stadlerstrasse 162)

Die Sanierung ist mit hohem Aufwand verbunden. Die kleinteilige Struktur schränkt die Flexibilität der Alterswohnungen ein, insbesondere in Bezug auf Raumhöhe. Eine Sanierung und der Erhalt des Personalhauses sind schwierig und aufwendig.

- Varianten an der Ostseite

Aus freiräumlichen und städtebaulichen Aspekten sind die Varianten im Osten nicht empfehlenswert, da sie die Freizeitzone nicht einschliessen und den AZ-Park privatisieren würden. Eine Öffnung der Aussenanlage zur Stadlerstrasse und in Richtung Lärmquelle ergibt ebenfalls wenig Sinn. 4-geschossige Lösungen sind aufgrund der Flächenverhältnisse im Osten nicht möglich, weshalb ein 6-geschossiger Bau erforderlich wäre um die 96 Bettenplätze (2x8 Einheiten à 6 Geschosse bzw. 2x12 Einheiten à 4 Geschosse) unterzubringen.

Als Abschluss werden alle Szenarien und Varianten am Modell vorgestellt.

4 Bewertung

trd

4.1 Ampelbewertung nach Kernaussagen

In der Beilage «Ampelbewertung» sind sämtliche Kern-Aussagen detailliert beschrieben.

Wichtige Nachträge zur Ampelbewertung:

- Das Verhältnis Sanierung und Neubau bezieht sich auf das Volumen.
- Die Gesamtkosten enthalten:
 - BKP 1-9;
 - Reserven gemäss BKP 6 (ohne Stadtratsreserven)
 - BKP 1-stellig (in Teilauftrag 3 wird es 2-stellig) berechnet;
- Einige Bewertungspunkte werden erst im Teilauftrag 3 ausgewertet.
- Die Kosten sind nicht entscheidungsrelevant, da die Varianz zu gering ist.

Beschlüsse:

- Die Bewertung für die Beurteilungskriterien «Städtebau und Freiraum» soll neu in folgende Kategorien unterteilt werden: viel Potenzial, gutes Potenzial und wenig Potenzial.
- Gewisse Beurteilungen, die trotz «erfüllt» gelb markiert sind, verzerren das Gesamtbild der Ampelbewertung. Daher soll eine

neue Farbgebung untersucht werden, z.B.: dunkelgrün = übertroffen; hellgrün = erreicht und rosa = nicht erreicht Eventuell ist eine Darstellung ohne Farben (mit Symbolen) sinnvoller. Trd untersucht verschiedene Methoden.	trd/mel	5.12
- Das Kriterium «Ökologie» soll aufgrund seiner Gewichtung im nächsten Teilauftrag ein eigenständiges Bewertungskriterium werden.	trd	5.12
- Die Beurteilung der «Betriebskosten Gebäude + Personal / Lifecyclekosten» wurde vom Betrieb zu streng bewertet, da eine Sanierung, wie im AZO vorgesehen, auf den Rohbau zurückgeführt wird und somit alle Bauteile erneuert werden. Diese strenge Beurteilung ist nur für das Untergeschoss teilweise zutreffend, da dort ältere Bauteile übernommen werden, wodurch Schäden nicht ausgeschlossen sind. Für die Eigentümerversammlung ist die Risikobeurteilung entscheidend, daher müssen diese Risiken in die Kosten einfließen.	trd	5.12
- Für A + P sind Personalkosten und ein optimierter Betriebs- ablauf wichtige Faktoren, um ihren Eigenwirtschaftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Dass der Betrieb optimal funktionieren muss, steht in ihrem Richtungsprogramm, das auf Stadtrats- ebene zur Kenntnis genommen wurde. Im Teilauftrag 3 sollen diese Vorgaben nicht nur konzeptionell (2x12 Einheiten), sondern auch in den Kosten abgebildet werden (Betriebskosten sollen ermittelt werden).	alj/trd	5.12
- Für den Betrieb ist der Projektablauf entscheidend. Prozesse mit möglichst geringen Risiken sind vorzuziehen, weshalb ein Ersatzneubau favorisiert wird. Allerdings ist festzuhalten, dass Ersatzneubauten, besonders in politischen Prozessen, einem hohen Risiko ausgesetzt sind. Bei Sanierungen liegen die Risiken im Planungs- und Ausführungsprozess. Diese Risiken sollen ebenfalls in den Kosten dargestellt werden.	tsr/alj	5.12
	alj	5.12
<u>4.2 Kennzahlen</u>		
Siehe Ampelbewertung und Beurteilungskriterien Mint.	alj	
5 Entscheid	alle	
<u>5.1 Szenarienentscheid</u>		
Es wird einstimmig beschlossen, dass folgende Szenarien im Teilauftrag 3 vertieft untersucht werden: - Szenario 3a Variante 2 - Szenario 3b Variante 1		
6 Kosten	bie	
<u>6.1 Freigabe Mehrkosten</u>		
Die Basis für die Mehrkosten bildet die Kostenübersicht vom Juli 2024 mit einer Prognose: 240'000.-. Es wird keine Ausgaben- freigabe benötigt. Die Mehrkosten werden nach dem Prinzip «Kreditüberschreitung und Begründung» bewilligt. Das Traktandieren und die laufende Aktualisierung der «Verfahrenskosten» bzw. der Kreditübersicht in den PA/PAG- Sitzungen sind für eine Kostendokumentation ausreichend. Wichtige Kreditfreigaben erfolgen über den PA (mop, scf). Mop und scf werden sich bilateral in diesem Zusammenhang austauschen.	bie	laufend

6.2 Freigabe Fachplanende

Baumaufnahmen:

Auf die Aufnahme der Bäume wird in der Machbarkeitsstudie verzichtet.

Nachhaltigkeitsexperte: Eine Offertanfrage an Christian Keller (EBP) wird durch trd so bald wie möglich in die Wege geleitet.

trd/bie sofort

Bie wird das städtische Submissionsverfahren starten. Nach Eingang der Offerte werden mop und scf via Mail informiert.

bie sofort

Die Energiefachstelle wird bei der nächsten PAG-Sitzung beratend hinzugezogen.

bie 5.12

6.3 Übersicht Kosten MBS

Aktuell haben sich an den Verfahrenskosten bzw. Ausgaben nichts verändert, da keine neuen Aufträge freigegeben wurden. Auch bei den Architekten sind derzeit keine Mehrkosten zu erwarten, und das Kostendach sollte eingehalten werden können.

Siehe auch Traktandum 6.1 Freigabe «Mehrkosten – Kostendokumentation».

7 Varia

alle

7.1 Termine, Fragen etc.

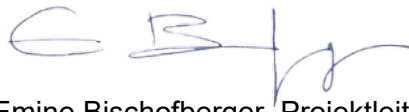
Die nächste PAG-Sitzung am 5. Dezember wird eine halbe Stunde vorher um 13:30 starten.

Keine weiteren Anmerkungen.

Pendenzen

- Baugrunduntersuch schon vorhanden? <i>Keine vorhanden (Archiv keine Unterlagen)</i>	bie	erledigt
- Fachspezialisten beauftragen <i>Bauingenieur und Landschaftsarchitektur wurden freigegeben.</i>	trd/bie	erledigt
- Begehungstermin organisieren <i>Organisiert!</i>	bie/tsr	erledigt
- UG-Pläne an P. Franzen schicken, <i>geschickt und an trd weitergeleitet!</i>	bie	erledigt
- Sitzungstermin auf 13:30Uhr vorverschieben <i>PAG-Sitzung neu um 13:30Uhr!</i>	bie	erledigt
- Kernaussagen der Fachgebiete <i>Alle Kernaussagen sind in die Ampelbewertung eingeflossen.</i>	tsr/bie/ eul/mel	erledigt
- Terminplanung mit Gestaltungsplan <i>Abgeklärt und terminliche Auswirkungen aufgezeigt.</i>	bie	erledigt
- PP mit Stefan Hug anschauen (Leiter Strassenraum) <i>Anfrage erledigt. Evtl. noch Rückmeldung bezüglich übergeordnete Mobilitätskonzept Stadt Winterthur</i>	bie	erledigt
- Genaue Anzahl PP eruieren und an Tiefbauamt weiterleiten Berechnung und Abklärung läuft.	trd/bie	18.10
- Fachexperte Nachhaltigkeit beauftragen und Offerte an mop und scf schicken.	trd/bie	sofort
- Energiefachstelle zur PAG-Sitzung einladen	bie	05.12
- Die betrieblichen Anzahl PP verifizieren	tsr	05.12
- Verfahrenskosten aktualisieren	bie	laufend

Freundliche Grüße
Hochbau, Entwicklung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Bischofberger', with a stylized flourish at the end.

Emine Bischofberger, Projektleitung



Departement Bau und Mobilität

Amt für StädtebauHochbau
Pionierstrasse 7
8403 WinterthurTelefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.chProjektleitung:
Emine Bischofberger

17. Dezember 2024

Aktennotiz

Betreff:	PAG 4 Sitzung Alterszentrum Oberwinterthur
Datum/Zeit:	05.12.2024/13:30 - 16:00Uhr
Ort:	Sitzungszimmer: Hektargasse 11, Erdgeschoss C053;
Teilnehmende:	Daniel Truniger (trd), Jan Altermatt (alj), Roman Tschümperlin (tsr), Damian Bölsterli (bod) Emine Bischofberger (bie, Protokoll)
Geht an:	Teilnehmende
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	- 2402_Ampelbewertung Var sw TP02 2411119 - 2402_Ampelbewertung Var farb TP02 2411119 - 2402_Parkplatzberechnung 241119 - 2402 MBS 241205.pdf - 241205_Fragen Antworten_Ökobilanzierung.pdf - gebaeudestandard_2019.1-korrex-maerz-2024.pdf - 241205_AZO_ENB_Bestellung_PP.xlsx

Traktanden

Zuständig

Termin

1 Begrüssung

bie

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde, in der auch Damian Bölsterli von der Fachstelle Energie und Technik, (AfB) vorgestellt wird, startet die Sitzung.

2 Grundlagen**2.1 Hochhausgrenze (erneute Abklärung)**

bie

Im Vorfeld wurden Abklärungen zur Gebäudehöhe und zur Definition eines Hochhauses getroffen. Dabei wurde festgehalten, dass der Ersatzneubau die gesetzliche Hochhausgrenze von 25 m nicht überschreiten darf, um einen Gestaltungsplanprozess zu vermeiden. Nun wird der Anbau für das Szenario «3b Umnutzung» konkret geprüft. Der Anbau soll an

der Seite des Bestandsbaus ergänzt werden, wo das Gelände um mehr als ein Geschoss versetzt ist und dadurch die Gebäudehöhe von 25 m überschreitet. Frau S. Zosso vom Rechtsdienst klärt die gesetzlichen Vorgaben hierzu ab. Die Erkenntnisse werden in der nächsten Sitzung von bie mitgeteilt.

bie 17.1

Parkplatzberechnung (Verifizierung und Validierung Mobilitätsk.)

Die Berechnung der Parkplätze hat trd erneut zusammengestellt und der Betrieb hat sie verifiziert. Gemäss den neuen Ergebnissen kann sich der Betrieb vorstellen, die Anzahl der Parkplätze weiter zu reduzieren (-12 PP). Ein Grundbestand an Parkplätzen ist jedoch wichtig, um als «guter Arbeitgeber» wahrgenommen zu werden und soll deshalb erhalten bleiben. Neu werden mindestens 20 gedeckte Parkplätze in der Tiefgarage gewünscht. Zusätzlich sollen im Minimum 18 Besucher- und Kundenparkplätze im Aussenbereich in der Nähe des AZ angeordnet werden. Die restlichen 26 Parkplätze können flexibel platziert werden. Die sogenannten «Kyburz-Fahrzeuge» (Golfwägel) können in die geplante Gesamtzahl der Parkplätze integriert werden und benötigen keine zusätzliche Abstellfläche. Trd weist auf die begrenzten Platzverhältnisse für die Aussenparkplätze im Szenario «3a Ersatzneubau» im Norden hin. Eine Umsetzung der geplanten 28 Aussenparkplätze wird dort nicht möglich sein.

Die PP werden zum Schluss erneut beim Tiefbauamt verifiziert.

bie 17.01

3 Nachhaltigkeit

Festlegung der Kennwerte / Standards

trd

Siehe Beilage «241205_Fragen Antworten_Ökobilanzierung.pdf». Zusätzlich wurden folgende Punkte besprochen:

- Die Grundlage für Sanierungen und Neubauten in der Stadt Winterthur ist der Gebäudestandard 2019.1* (jeweils die aktuellste Auflage).
- Trd empfiehlt, im Wettbewerbsverfahren (WBV) konkrete Angaben zum Standard zu machen, um eine Vergleichbarkeit der Projekte zu erhalten (z. B. Minergie-P-Eco).
- Die Fachstelle Energie und Technik möchte sich nicht auf einen bestimmten Standard festlegen, da je nach Standard unterschiedliche Faktoren eine Rolle spielen. Beispielsweise wird die graue Energie je nach Berechnungsmethode unterschiedlich gewichtet. Es wird jedoch mindestens auf folgende zwei Standards hingewiesen: SIA 2040 Effizienzpfad und Minergie-P-Eco.
- Weitere Empfehlungen siehe in der Beilage.

4 Projekt

Übersicht Szenario 3a Variante 2

trd

Siehe Beilage «2402 MBS 241205.pdf».

Zusätzlich wurden folgende Punkte vorgestellt:

- Städtebaulich wird mit dem Riegelbau das WmS auf die Masse des AZ abgestimmt, und es wird eine neue, gestaffelte Variante entwickelt.
- Der Baumbestand bleibt weitgehend erhalten.
- Die Anlieferung erfolgt weiterhin an der bestehenden Lage.
- Die aktuelle Anzahl an Aussenparkplätzen ist begrenzt auf 16 PP.

- Alterswohnungen bzw. WmS sind als Laubengänge angeordnet, um auf die Lärmproblematik zu reagieren.

Zur Thematik der Zivilschutzräume wurde Folgendes festgehalten:

- Die im Raumprogramm angegebene Fläche für die Zivilschutzräume (WmS) ist nicht verifiziert und basiert auf einer ersten Annahme des Betriebs. Für die Machbarkeitsstudie sind diese Angaben ausreichend und werden nicht weiter konkretisiert. Für das Wettbewerbsverfahren (WBV) müssen die Angaben jedoch überprüft werden.
- In den Szenarien 3a und 3b sind die Zivilschutzräume sowie die Lagerräume im Untergeschoss separat geplant. Eine Optimierung als «Friedensnutzung» könnte grundsätzlich angewendet werden, wird jedoch vorerst nicht berücksichtigt.
- Es wurde beschlossen, dem Leiter Schutzbauten Herrn P. Franzen, die aktuellen Flächen und die Anzahl Plätze der letzten beiden Szenarien als «Information» zu kommunizieren. Bie wird dies nach bilateraler Rücksprache mit trd in Angriff nehmen.

bie

17.01

Übersicht Szenario 3b Variante 1

trd

Siehe Beilage «2402 MBS 241205.pdf».

Zusätzlich wurden folgende Punkte vorgestellt:

- Der Ersatzneubau für das AZ muss städtebaulich südwestlich geplant werden, da ohne eine Überbauung der geschützten Sanitätsstelle nur dort ausreichend Fläche zur Verfügung steht.
- Aufgrund der südwestlichen Lage des AZ müsste die Anlieferung über die bestehende Tiefgarage erfolgen, was als nicht optimal bewertet wird.
- Zwei Baumgruppen müssen aufgrund der geplanten Lage entfernt werden.
- Die gewünschten Aussenparkplätze (28 PP) können beibehalten werden.
- Die Umnutzung des ehemaligen AZ zu WmS wurde ohne Anbauten untersucht, da die «Hochhausfrage» noch ungeklärt ist. Für eine effiziente Umnutzung sind zwei Treppenkerne notwendig, um lange Korridore zu vermeiden und mehr Nutzfläche zu schaffen. Ohne Anbau können neu 36 × 2.5-Zi.-Whg. und 36 × 1.5-Zi.-Whg., insgesamt also 72 Alterswohnungen, realisiert werden.
- Eine Erweiterung der Tiefgarage wäre möglich.

Beschlüsse für die Weiterbearbeitung des Szenarios 3b:

- Eine zentrale Anlieferung wird angedacht, das heisst, die bestehende Anlieferung soll erhalten bleiben und von dort wird die Logistik organisiert.
- Die Wäscherei im Bestandsgebäude bleibt bestehen.
- Küche und Restaurant werden im Neubau organisiert.
- Der Saal im Neubau soll als flexible Kombination bzw. Erweiterung des Restaurants optimiert werden.
- Tsr klärt ab, ob die Küche im Bestandsbau erhalten bleiben kann, um die Essensversorgung der Bewohnenden und den Restaurantbetrieb im Neubau zu gewährleisten.

tsr

17.01

Kennwerte und Projektkosten (Risiken, Betrieb, Prozesse)

Zu den Kosten und Kennwerten muss alj vorerst noch folgende Fragen klären:

- Muss die Mustervorlage «05_Mustervorlage AfS Kostengrobschätzung» ausgefüllt werden, oder dient sie eher als Vorlage für Umfang und Inhalt?
Die Vorlage muss in der vorliegenden Form abgegeben werden. Anpassungen innerhalb der Vorlage sind nicht möglich, da es sich um ein «internes Dokument» handelt. Herleitungen zu den Kosten sind jedoch erwünscht und können separat zur Vorlage eingereicht werden.
- Können weitere Informationen zu BKP 3 (Betriebseinrichtung) und BKP 9 (Ausstattung) gemacht werden?
Tsr wird die Erfahrungswerte des Erweiterungsbaus AZA sowie weitere Hinweise weiterleiten. tsr sofort
- Können weitere Informationen zu BKP 5 (Stadt) bereitgestellt werden? bie sofort
- *Bie wird die Angaben entsprechend vorbereiten und bei Fragen direkt mit alj Kontakt aufnehmen.*

Zu den Kennwerten und der Grobkostenschätzung wird Folgendes festgehalten:

- Die Gesamtkosten werden gemäss BKP zweistellig ausgewiesen.
- Für WmS wird die Wohnbauförderung des Kantons berücksichtigt.
- Eine Lüftung inkl. Kältemaschine (Vollklimatisierung) wird berücksichtigt, da sie für das AZ aus gesundheitlichen Gründen erforderlich ist.
- Risiken im Verfahren werden in den Projektreserven berücksichtigt. alj 17.01
- Weitere vertiefte Betriebskosten sind obsolet, da beide Szenarien von einem Neubau für das AZ ausgehen.
- Ein erhöhter Betriebsaufwand für Szenario «3b Umnutzung» aufgrund der Logistik muss berücksichtigt werden.

5 Bewertung

Überarbeitung Ampelbewertung

trd

Beide Darstellungsvarianten sind bereits viel ruhiger und zeigen die Probleme und Schwierigkeiten der Szenarien konkreter auf. Es wird beschlossen, die Darstellungsvarianten an Florin Schrankmann und Philipp Mohr zur Stellungnahme weiterzuleiten.

tsr/bie 13.01

Konzept «vertiefte Untersuchung»

trd

Die vertiefte Untersuchung umfasst neben den konkreten Grundrissen, die Ökobilanzierung, die Kosten und die Abklärungen der Grundlagen.

Zuweisung Kapitel Schlussbericht

trd

Die Mustervorlage (Schlussbericht) biete eine Übersicht über den Inhalt. Themenbereiche, die nicht behandelt werden (z. B. Bauzustandsanalyse, etc.), können gelöscht werden. Die Rahmenbedingungen des Leistungsbeschriebs können übernommen und dort ergänzt werden, wo neue Erkenntnisse vorliegen. Fazit und Empfehlung sollten aus den Erfahrungen und Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie abgeleitet und durch das Amt für Städtebau resümiert und vervollständigt werden.

6 Kosten

Kostenübersicht Verfahrenskosten

bie

Der aktuelle Kreditstand liegt bei ca. 127'000.- unter der Annahme der Rechnungen für Architektur, Ingenieurleistungen und Landschaftsarchitektur (max. 80%). Die Akontorechnung für die Ökobilanzierung wurde aufgrund der kurzfristigen Auftragserteilung noch nicht berücksichtigt.

Rechnungen 2024

Die Rechnungen sollen erst nach Freigabe durch die Architekten (trd) an die Projektleitung der Stadt (bie) weitergeleitet werden. Nur so kann die erbrachte Leistung verifiziert werden. Zudem sollen die Rechnungen entsprechend deklariert werden (Vermerk: 1./2. Akontorechnung, Schlussrechnung, usw.).

Das letzte Eingabedatum für Rechnungen ist der **19.12.** trd 19.01

7 Varia

7.1 Termine, Fragen etc.

Es wird beschlossen, eine weitere PAG-Sitzung vor der Schlussbesprechung abzuhalten. Die nächste PAG-Sitzung findet am **17. Januar um 13:30 Uhr** statt, vorausgesetzt, die Terminbestätigung durch Florin Schrakmann für die PA-Schlussbesprechung am **31. Januar** liegt vor.

Es gibt keine weiteren Anmerkungen.

Pendenzen

- Fachexperte Nachhaltigkeit beauftragen und Offerte an mop und scf schicken. <i>Fachexperte beauftragt!</i>	trd/bie	erledigt
- Energiefachstelle zur PAG-Sitzung einladen <i>eingeladen!</i>	bie	erledigt
- Die betrieblichen Anzahl PP verifizieren <i>Die PP wurden verifiziert!</i>	tsr	erledigt
- Die verifizierten PP durch Tiefbau überprüfen!	bie	17.01
- Anfrage «Hochhausfrage «Szenario 3b» beim Rechtsdienst	bie	erledigt/
- Rückmeldung melden.		17.01
- Genaue Anzahl PP eruieren und an Tiefbauamt weiterleiten	trd/bie	17.01
- Berechnung und Abklärung läuft.		
- P. Franzen über Projektstand und Flächen informieren	bie	17.01
- Abklärung Küche im Bestandsbau belassen!	tsr	17.01
- Kostenrückfragen von alj; Hinweise und Kennwerte für Grobkostenschätzung liefern!	bie/tsr	sofort
- Ampelbewertung scf und mop weiterleiten	bie/tsr	13.12
- Das letzte Eingabedatum für Rechnungen ist der 19.12!	trd	19.12
- Verfahrenskosten aktualisieren	bie	laufend

Freundliche Grüsse
Hochbau, Entwicklung



Emine Bischofberger, Projektleitung

Departement Bau und Mobilität

Amt für StädtebauHochbau
Pionierstrasse 7
8403 WinterthurTelefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.chProjektleitung:
Emine Bischofberger

28. Januar 2025

Aktennotiz

Betreff:	PAG 5 Sitzung Alterszentrum Oberwinterthur
Datum/Zeit:	17.01.2025/13:30 - 16:45Uhr
Ort:	Sitzungszimmer: Hektargasse 11, Erdgeschoss C053;
Teilnehmende:	Daniel Truniger (trd), Jan Altermatt (alj), Roman Tschümperlin (tsr), Christian Keller, EBP (kec), Bruno Patt, dsp Ingenieure (pab), Emine Bischofberger (bie, Protokoll)
Geht an:	Teilnehmende
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	- 00-2402 Bericht VA 250110.docx - 01-2402 MBS TP03 VA 250110 - 02-2402_Ampelbewertung TP03 VA 250110.xlsx - 223005-07_TP3_LCA 3a 3b_Folienbericht EBP - 250117.pdf - Rechnung_AfS.pdf

Traktanden

Zuständig

Termin

1 Begrüssung

Die Gäste Christian Keller, Experte für nachhaltiges Bauen bei der EBP, und Bruno Patt, Ingenieur bei dsp Ingenieure, stellen sich vor.

bie

2 GrundlagenHochhausgrenze (Rückmeldung Rechtsdienst)

bie

Der Rechtsdienst (Amt für Baubewilligungen) hat die Unklarheiten bezüglich der Gebäudehöhe erkannt und prüft diese auf allen Ebenen.

Sobald die Abklärungen abgeschlossen sind, wird bie erneut informieren.

bie

31.01

<u>Parkplatzberechnung (Verifizierung durch Tiefbauamt)</u>	bie	
Die aktuelle Berechnung wurde vom Tiefbauamt durch Vanessa Hofmann (Projektleiterin Strassenraum) überprüft und mit folgenden Hinweisen abgenommen: - Die offenen Nutzungen müssen bestimmt und gemäss PPVO klassifiziert werden, um die endgültige Anzahl der Parkplätze zu ermitteln. - Mietparkplätze (von WmS) können nicht anderweitig genutzt werden. Falls weniger Bedarf besteht, sollte ein Mobilitätskonzept zur Reduktion erstellt werden. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob Mietparkplätze extern vermietet werden dürfen. Tsr wird diese Frage bilateral mit Vanessa Hofmann klären. Für die Machbarkeitsstudie sind die Abklärungen abgeschlossen.		
<u>Zivilschutz (Anfrage an P. Franzen)</u>		
Der aktuelle Stand zu den Zivilschutzräumen wurde an P. Franzen kommuniziert. Die Antwort steht noch aus. Bie wird nach Erhalt einer Rückmeldung informieren.	bie	31.01
<u>ISOS (Denkmalpflege städtebauliche Stellungnahme)</u>		
Bie wird eine kurze Stellungnahme zum Thema ISOS für den Schlussbericht verfassen. Die Zuständigkeit wird derzeit intern im AfS geklärt.	bie	22.01
<u>Lärmschutz (Anfrage Fachstelle Energie und Technik)</u>		
Die Fachstelle Energie und Technik wurde für eine Erstein-schätzung angefragt, um zu entscheiden, ob ein Lärmgutachten bereits jetzt sinnvoll ist. Die Antwort steht noch aus. Bie wird bei Rückmeldung informieren. Trd weist auf die geplante Änderung der Lärmschutzverordnung hin, die voraussichtlich 2026 in Kraft treten soll. Tsr erwähnt das «Tempo 30» Projekt für die Stadlerstrasse, das eine lärmvermindernde Wirkung haben könnte. Bie wird bei der Fachstelle den Zeitpunkt des Projekts abklären.	bie	31.01
3 Nachhaltigkeit		
<u>Übersicht und Auswertung</u>	kec	
Kec erläutert die Ökobilanzierung der Szenarien «3a Ersatz-neubau» und «3b Umnutzung». Für detaillierte Angaben ist die Präsentation in der Beilage angefügt. Folgende Punkte zur Bilanzierung werden festgehalten: - Die Berechnungen basieren auf der Methodik SIA 2040 (Effizienzpfad Energie). - Aus technischen und betrieblichen Gründen kann die bestehende Fassade des Alterszentrums nicht erhalten werden. Eine Wiedermontage der komplett abmontierten Fassade ist aufgrund von Dämmung, Bau- und Eckdetails sowie Unterhaltsanforderungen nicht sinnvoll. - Die Bilanzierung soll den von der Stadt Winterthur vorgegebenen Standard Minergie P-Eco erfüllen. - Bei der Bilanzierung ist die Restnutzdauer der Gebäude (ca. 20 Jahre) zu berücksichtigen: - Für Szenario 3a: Alterszentrum und Personalhaus. - Für Szenario 3b: Personalhaus. - Es soll abgeklärt werden, ob die Maschinenleistung für den Abbruch in die Bilanzierung einbezogen werden kann.		
	kec	31.01
	kec	31.01
	kec	31.01

- Es wird eine bewusste Steuerung der weiteren Entwicklung empfohlen. Für den Wettbewerb kann die Teamkompetenz vorgegeben werden und es können Bilanzierungen oder aussagekräftige Kennwerte eingefordert werden.
Die Methodik für die Bilanzierung (z. B. SNBS, SIA 2040, Minergie P/A-Eco, etc.) für das Wettbewerbsverfahren sowie die Teamkompetenzen sollen in der PA diskutiert werden.

4 Schlussbericht

Stand und offene Fragen

trd/alj

Der Schlussbericht wird neu strukturiert und fehlende Kapitel werden ergänzt. Die Texte sollen bis spätestens Mittwoch, 22. Januar, an trd übermittelt werden, damit der aktuelle Stand am Freitag zusammen mit der Sitzungseinladung verschickt werden kann.

alle

22.01

Kostenschätzung:

Beide Szenarien pendeln sich bei ca. 80'000'000.- ein. Szenario 3b ist nun etwas günstiger, da der Erweiterungsbau von 1994 keine attraktive Mietfläche darstellt und daher rückgebaut wird.

Fragen an A+P und AfS:

- Alj bittet um zusätzliche Informationen zu den Betriebseinrichtungen des «Interprofessionellen medizinischen Fachdienstes» (IMF). Tsr erläutert die wichtigsten Dienstleistungen des IMF.
- Es gibt noch einige Unklarheiten zur Wohnbauförderung. Tsr klärt ab, ob die Wohnbauförderung als Vergleichswert (Benchmark) für die Alterswohnungen dient oder ob weitere Informationen daraus gewonnen werden müssen.
- Bei «BKP 9 Ausstattung» werden für WmS nur die Gemeinschaftsräume einberechnet.
- Bie klärt, ob die Anschlussgebühren für die Stadt Winterthur entfallen.
- Für «Kunst und Bau-Verfahren» soll gemäss bie die Berechnung der Gesamtkosten berücksichtigt werden.
- Aktuell besteht Unklarheit zu den Schadstoffen im Bestand. Da in den vergangenen Jahren jedoch umfangreiche Sanierungen im AZO durchgeführt wurden, wäre das Vorhandensein schadstoffhaltiger Materialien vermutlich aufgefallen. Es wird deshalb ein entsprechendes Budget für Schadstoffsanierung eingerechnet.

tsr

22.01

bie

22.01

bie

sofort

Es wird gewünscht, dass die Kosten möglichst genau angegeben werden sollen, um eine realistische Kreditplanung zu ermöglichen.

Terminplan:

Der Terminplan sollte entsprechend den Zielvorgaben (Bezug AZA und Baustart AZO) für beide Szenarien erstellt werden. Bie wird den angepassten Standardphasenplan an alj weiterleiten.

Ampelbewertung

trd

Für die Ampelbewertung wurde von allen die farbliche Variante ausgewählt. Diese soll nun weiter ergänzt werden und dient als Diskussionsgrundlage für sämtliche Themen in der Schlussbesprechung.

alle

22.01

5 Kosten

Kostenübersicht Verfahrenskosten

bie

Der aktuelle Kostenstand liegt weiterhin bei ca. 127'000.-. Es sollten keine grösseren Kosten mehr anfallen. Offen sind lediglich das Lärmgutachten und die Schlussrechnungen der Fachplanenden.

Abschluss

Für die Mehrkosten sind keine weiteren Begründungen erforderlich, ausser der laufend nachgeführten Verfahrens-Kostenübersicht.

Bie informiert über die neue Handhabung bei der Rechnungsstellung im AfS. Die Vorgaben sind in der Beilage enthalten.

Zu beachten sind folgende Angaben:

- Auftrags- / Werkvertragsnummer (zu finden in der Auftragsbestätigung)
- Projektnummer 960005
- Kostenstelle 313200

6 Varia

Teilnahme und Traktanden PA-Sitzung

alle

Es wird beschlossen, dass folgende Personen zur Schlussbesprechung eingeladen werden:

- Christian Keller, Experte Nachhaltigkeit
- Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt

Ausserdem wird Bruno Patt aus eigenem Interesse an der Sitzung teilnehmen. Es wäre auch wünschenswert, wenn eine Vertretung der Fachstelle Energie und Technik anwesend wäre. Die festgelegten Traktanden sind der Sitzungseinladung zu entnehmen.

Termine, Fragen etc.

alle

Die Schlussbesprechung findet am 31. Januar statt.

Pendenzen

- | | | |
|---|---------|----------|
| - Die betrieblichen Anzahl PP verifizieren
<i>Die PP wurden verifiziert!</i> | tsr | erledigt |
| - <i>Die verifizierten PP durch Tiefbau überprüft.</i> | bie | erledigt |
| - Ampelbewertung scf und mop weiterleiten
<i>Weitergeleitet!</i> | bie/tsr | erledigt |
| - Das letzte Eingabedatum für Rechnungen ist der 19.12!
<i>Alle Rechnungen für 2024 sind eingegangen!</i> | trd | erledigt |
| - Anfrage «Hochhausfrage «Szenario 3b» beim Rechtsdienst
<i>Rückmeldung eingegangen und erneute Anfrage gestellt.
Anfrage erledigt; Antwort noch offen</i> | bie | erledigt |
| - P. Franzen über Projektstand und Flächen informieren
<i>Anfrage erledigt; Antwort noch offen</i> | bie | erledigt |
| - Abklärung Küche im Bestandsbau belassen! | tsr | 31.01 |
| - Fazit und Empfehlung für den Schlussbericht verfassen | bie | 22.01 |
| - ISOS Text für den Schlussbericht verfassen | | |
| - Erstbeurteilung Lärmgutachten der Fachstelle Energie und Technik; Information weiterleiten.
<i>Anfrage erledigt; Antwort noch offen</i> | bie | erledigt |
| - Zeitpunkt «Tempo 30, Stadlerstrasse» abklären. | bie | 31.01 |
| - Ökobilanzierung gemäss Standard Stadt Winterthur anpassen (Minergie P eco) | kec | 23.01 |
| - Restnutzungsdauer bei der Bilanzierung auswerten | | |

- Textbausteine für den Schlussbericht an trd weiterleiten	alle	22.01
- Ampelbewertung auswerten und Ergänzungen weiterleiten		
- Wohnbauförderung Informationen an alj weiterleiten	tsr	22.01
- Anschlussgebühren Information an alj weiterleiten	bie	22.01
- Verfahrenskosten aktualisieren	bie	laufend

Freundliche Grüße
Hochbau, Entwicklung



Emine Bischofberger, Projektleitung



Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.ch

Projektleitung:
Emine Bischofberger

18. Februar 2025

Nachtrag

Betreff:	Machbarkeitsstudie «Alterszentrum Oberi»
Datum/Zeit:	-
Ort:	-
Teilnehmende:	-
Geht an:	- Projektausschuss - P. Franzen Leiter Schutzbauten
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	- 250113_Mailanfrage_Zivilschutz MBS AZO

Nachtrag

Zuständig

Termin

1 Zivilschutz

Schutzanlage und Zivilschutzräume

Zum Abschluss des Teilauftrags 3 der Machbarkeitsstudie wurden dem Leiter Schutzbauten, Peter Franzen, die beiden vertieften Szenarien 3a Ersatzneubau und 3b Umnutzung sowie die aktuellen Flächen zu den Schutzräumen und -anlagen zugestellt. Die entsprechende Anfrage liegt als Beilage in diesem Nachtrag bei.

Telefongespräch mit P. Franzen am 14. Februar 2025 -
Rückmeldung zur Mailanfrage:

Szenario 3a Ersatzneubau:

- Bei einem allfälligen Ersatzbau müssen die Verbindungskorridore zu den öffentlichen Schutzräumen (Tiefgarage) sowie zur geschützten Sanitätsstelle überprüft und neu geplant werden.

Schnittstellen mit technischen Anlagen sind frühzeitig in die Planung zu integrieren.

- Für die Abklärung mit dem Kanton Zürich, welche Schutzplätze für die Alterswohnungen «Wohnen mit Service» (WmS) vorgesehen werden, ist ein Betriebskonzept erforderlich.

Entscheidend ist, ob private Schutzplätze (geringerer Flächenbedarf) oder Pflegeschutzplätze (grösserer Flächenbedarf) berücksichtigt werden müssen.

Szenario 3b Umnutzung:

- Die Platzverhältnisse in der Aussenanlage scheinen bei der Umnutzungsvariante weniger gegeben zu sein. Deshalb ist es wichtig, die Zu- und Abluftschächte, Abgaskamine, Fluchtröhren und Ausstiegschächte etc., die heute in der gesamten Aussenanlage verteilt sind, zu beachten. Einige dieser Elemente sind zudem in der «Kunst und Bau» Installation integriert.

Sämtliche Anpassungen oder Änderungen an den genannten Bau- und technischen Elemente gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Allg. Informationen:

- Im Ausgleichsgebiet Oberi besteht ein erwiesenes Defizit an Schutzplätzen. Unabhängig von der gewählten Variante werden daher zusätzliche öffentliche Schutzräume zu den bestehenden in der Tiefgarage gefordert.

Ziel ist es, nach den Weisungen von TWP private Schutzräume zu erstellen, um den technischen Aufwand zu minimieren und später weniger Unterhaltsaufwand zu haben.

Freundliche Grüsse
Hochbau, Entwicklung



Emine Bischofberger, Projektleitung

Von: [Bischofberger Emine](#)
An: [Franzen Peter](#); [SIW Baulicher Zivilschutz](#); [Bärtschi Simon](#)
Cc: ["Daniel Truniger"](#); [Tschümperlin Roman](#)
Betreff: Zivilschutz MBS AZO
Datum: Montag, 13. Januar 2025 11:11:00
Anlagen: [2402 MBS 241205.pdf](#)

Lieber Peter

Ich hoffe, du bist gut ins neue Jahr gestartet.

Gerne möchte ich dir ein Update zum Projekt «Alterszentrum Oberi» geben. Nach der Untersuchung von vier Szenarien mit jeweils einer Untervariante hat sich der Projektausschuss Ende Oktober auf zwei Szenarien ohne weitere Untervarianten geeinigt:

Szenario 3a Ersatzneubau und Szenario 3b Umnutzung. Die «Geschützte Sanitätsstelle» wird in beiden Varianten weder überbaut noch umstrukturiert. Lediglich die Zugänge und Notausgänge müssen, abhängig vom jeweiligen Projekt, angepasst werden. Weitere Details dazu findest du auch in der Beilage.

Für den Zivilschutz sehen die aktuell untersuchten Szenarien folgendermassen aus:

Beide Szenarien:

Die Anlage für die «Geschützte Sanitätsstelle» und die Tiefgarage (Öffentliche Zivilschutzräume) bleiben erhalten. Die Zivilschutzräume für das neue Alterszentrum und für die neuen Wohnungen werden neu erstellt.

- Alterszentrum

96 Bettenplätze

235 m2 privater Schutzraum für Patient:innen und Mitarbeitende

- Alterswohnungen

40 x 2.5-Zimmer-Wohnungen, 27 x 1.5 Zimmer-Wohnungen

87 m2 privater Schutzraum für Bewohner:innen

- Geschützte Sanitätsstelle

bleibt erhalten

- Tiefgarage

öffentlicher Zivilschutzraum bleibt erhalten

Zusatzinfo Szenario 3a Ersatzneubau:

Die Schutzanlage für das Alterszentrum wird im 2.UG des Neubaus AZ (Alterszentrum) neu erstellt.

Die Schutzanlage für die Alterswohnungen wird im UG des Neubaus WmS (Wohnen mit Service) neu erstellt.

Alle Fluchtwege der «Geschützten Sanitätsstelle» und des «Öffentlichen Zivilschutzraums» bleiben unverändert.

Zusatzinfo Szenario 3b Umnutzung:

Die Schutzanlage für das Alterszentrum wird im 2.UG des Neubaus AZ neu erstellt.

Die Schutzanlage für die Alterswohnungen wird in einem Teilbereich der bestehenden Zivilschutzanlage AZ eingerichtet.

Der Ausgang der «Geschützten Sanitätsstelle» und des «Öffentlichen Zivilschutzraums» in der Mitte des Parks ist nicht mehr trümmersicher. Für die Entfluchtung muss eine alternative Lösung gefunden werden – z.B. durch eine Verlängerung der Fluchtröhre um die bestehende Tiefgarage herum bis in den trümmersicheren Bereich.

Bitte lass mich wissen, falls du wichtige Hinweise zu den oben genannten Themen hast. Andernfalls werden wir die Machbarkeitsstudie auf Basis dieser Grundlage abschliessen.

Ich danke dir im Voraus und verbleibe mit vielen Grüßen.
Emine Bischofberger, Projektleiterin

--

Stadt Winterthur
Departement Bau und Mobilität
Amt für Städtebau
Hochbau, Entwicklung
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon direkt: 052 267 59 24
Telefon: 052 267 54 62

emine.bischofberger@win.ch
www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Departement Bau und Mobilität

Amt für StädtebauHochbau
Pionierstrasse 7
8403 WinterthurTelefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.chProjektleitung:
Emine Bischofberger

20. Februar 2025

Nachtrag

Betreff:	Machbarkeitsstudie «Alterszentrum Oberi»
Datum/Zeit:	-
Ort:	-
Teilnehmende:	-
Geht an:	- Projektausschuss - Sonja Zosso, Jur. Fachmitarbeiterin & Stv. Lt. Rechtsdienst
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	-

Nachtrag

Zuständig

Termin

1 HochhausgrenzeGebäudehöhe Bestandsbau AZ mit über 25m

Im Verlauf der Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass das bestehende Alterszentrum Oberi stellenweise eine Gebäudehöhe von über 25 m aufweist. Gemäss dem geltenden Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich gelten für die Fassadenhöhe bzw. Hochhäuser folgende Bestimmungen (siehe weiter hinten):

Für die Weiterbearbeitung des Szenarios «3b Umnutzung» sind zwei zentrale Fragen entscheidend:

- Besteht eine Bestandesgarantie, da die Gesamthöhe des bestehenden Alterszentrums über 25m beträgt?
- Kann ein Anbau in der Höhe des Bestandsbaus ohne Gestaltungsplan realisiert werden?

Mailanfrage und Telefongespräch mit S. Zosso am 18. Februar 2025 - Rückmeldung zur Anfrage:

-
1. Wir haben Gebäudehöhen von über 25m.
 2. Hochhäuser waren in der Bauzeit nicht gestaltungsplanpflichtig.

Wir können somit davon ausgehen, dass es sich tatsächlich um eine Frage nach der Besitzstandsgarantie handelt:

Diese bezieht sich nur auf Bauten oder Nutzungen, die seinerzeit gemäss dem damals geltenden Recht errichtet worden sind. Diese Voraussetzung ist somit erfüllt.

Nun zur Frage nach den möglichen Umbauten/Erweiterungen:

Zulässig sind gemäss § 357 Abs. 1 PBG Umbauten und Erweiterungen. **Neubauähnliche Umgestaltungen sind hingegen nicht zulässig.** Die Abgrenzung ist zuweilen nicht ganz einfach; im Namen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Siedlungskonzentration soll bei der Abgrenzung nicht zu streng geurteilt werden. Wesentlich ist, dass die Anwendung von § 357 PBG nicht zu einer Gesetzesumgehung führen darf. Gemäss der Rechtsprechung gelten folgende Abgrenzungskriterien: Umgestaltung ist anzunehmen, wenn die neue Organisation und Konstruktion des Gebäudes nicht mehr als Verbesserung oder Anpassung des Vorhandenen gelten können und/oder die baulichen Änderungen die bisherige Gestalt des Gebäudes nicht mehr erkennen lassen.

Die **Erweiterung** wird an der Flächenausdehnung bzw. am Kubus sowie an der Veränderung der bisherigen Betriebsstruktur zu messen sein. Die noch hinzunehmende Erweiterung kann nur einmal konsumiert werden (keine Salami-taktik). Der Anbau an ein gesetzeswidriges Gebäude fällt nur dann unter § 357 Abs. 1 PBG, wenn er mit dem vorbestandenem Objekt **baulich eine Einheit** bildet. Eine solche Einheit fehlt beispielsweise dann, wenn längs einer Strasse ein konstruktiv selbstständiger Neubau mit eigenem Zugang seitlich an die Brandmauer eines vorschriftswidrigen Gebäudes angebaut oder in eine Lücke zwischen zwei solchen Gebäuden gestellt wird. Für den baulichen Zusammenhang reicht nicht, dass der Anbau funktionell – mindestens teilweise – dem Altbau zugeordnet ist. Eine selbständige Erweiterung hat die aktuell gültigen Vorschriften einzuhalten und ist nicht unter § 357 PBG zu subsumieren. Bestehen auf einem Grundstück mehrere Bauten und Anlagen, so ist jede separat bezüglich der Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG zu prüfen.

Grundsätzlich gehe ich davon aus, dass ein weitergehender Verstoss gegen die Vorschriften (also ein Anbau, welcher die 25m ebenfalls überschreitet) nur mit einer Ausnahmebewilligung nach § 220 PBG bewilligt werden könnte. Hier müssten dann also die Voraussetzungen erfüllt sein (Durchsetzung der einschlägigen Vorschriften erschiene unverhältnismässig, kein Verstoss gegen Sinn und Zweck der Vorschrift oder öffentliche Interessen, keine unzumutbare Benachteiligung von Nachbar). Es besteht also immer ein gewisses Risiko. Wichtig erscheint mir, hierauf im Rahmen der Ausschreibung transparent hinzuweisen und die Bedingungen möglichst rechtssicher zu gestalten.

Planungs- und Baugesetz (PBG) 700.1_7.9.75_107**A. Allgemeine Bestimmungen**

§ 220. ¹ Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.

² Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert.

³ Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden.

2. Fassadenhöhe

§ 278. ¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

² Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

§ 279. ¹ Die höchstzulässige Fassadenhöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.

4. Hochhäuser

§ 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

3. Abschnitt: Übergangsbestimmungen

§ 357. ¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

Bau- und Zonenordnung (BZO) Stadt Winterthur SRS 7.1.3-1**Art. 72 Hochhäuser**

¹ Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, sind Hochhäuser unzulässig, es sei denn, sie seien Bestandteil von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates.

Freundliche Grüsse
Hochbau, Entwicklung



Emine Bischofberger, Projektleitung



Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon 052 267 59 24
stadt.winterthur.ch
emine.bischofberger@win.ch

Projektleitung:
Emine Bischofberger

25. Februar 2025

Aktennotiz

Betreff:	PA 3-Sitzung; Schlussbesprechung MBS Alterszentrum Oberi
Datum/Zeit:	31.01.2025 / 13:30 – 16:30Uhr
Ort:	Sitzungszimmer: Pionierstrasse 7, Erdgeschoss B011; Treffpunkt Eingangsfoyer
Teilnehmende:	Florin Schrakmann (scf), Leiter Immobilien & Facility Management, (DSO) Philipp Mohr (mop), Teamleiter Entwicklung, (DBM) Daniel Truniger (trd), Architekt (Müller & Truniger Architekten) Jan Altermatt (alj), Bauleiter (Mint Baumanagement GmbH) Lorenz Eugster (eul), Landschaftsarchitekt (Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH) Christian Keller (kec) Experte Nachhaltiges Bauen (EBP AG) Bruno Patt (pab) Ingenieur (dsp Ingenieure + Planer AG) Roman Tschümperlin (tsr), Leiter Immobilienprojekte A+P, (DSO) Emine Bischofberger (bie), Projektleiterin Entwicklung, (DBM), Protokoll
Geht an:	Teilnehmende
Zur Kenntnis an:	-
Beilagen:	- 00-2402 MBS Bericht VA_250124.pdf - 01-2402 MBS Anhang VA_250124.pdf - 02-2402_Ampelbewertung TP03 VA 250124.xlsx - 03-2402_Ampelbewertung TP03 Szenario 3a Plakat.pdf - 04-2402_Ampelbewertung TP03 Szenario 3b Plakat.pdf - A1_223005-07_TP3_3a V2_SIA 2040_MinP - EBP 250117.pdf - A2_223005-07_TP3_3b V1_SIA 2040_MinP - EBP 250117.pdf - A3_223005-07_TP3_3a V2_Oek Restwert - EBP 250127.pdf - A4_223005-07_TP3_3b V1_Oek Restwert - EBP 250127.pdf - 223005-07_TP3_LCA 3a 3b_Folienbericht EBP – 250127.pdf

Traktanden	Zuständig	Termin
1 Begrüssung	bie	
<u>Kurze Vorstellung der Teilnehmenden</u>		
Die Experten eul, kec und pab werden nach einer kurzen Vorstellung begrüsst.		
2 Grundlagen		
<u>Aktueller Stand der Grundlagenthemen</u>	bie	
- <u>Hochhausgrenze</u>: Die Abklärungen zur Höhe der bestehenden Gebäude sind noch im Gange. - <u>Parkplatzberechnung</u>: Die Berechnung für das aktuelle Raumprogramm wurde durch den Tiefbau verifiziert. Nutzungsänderungen oder nicht zugeordnete Nutzungen müssen noch gemäss PPVO klassifiziert werden. - <u>Zivilschutz</u>: Die Antwort zu den angegebenen Zivilschutzflächen steht noch aus. - <u>ISOS</u>: Die Bundesaufgabe und die Direktanwendung bezüglich der Zivilschutzanlage und Schutzräume beim AZO werden intern durch AfS abgeklärt. Die Gewichtung und Formulierung des Erhaltungsziels C (Charaktererhalt) wird ebenfalls intern für das bevorstehende Wettbewerbsverfahren (WBV) diskutiert. - <u>Lärmschutz</u>: Ein Lärmgutachten soll für das konkrete Projekt erstellt werden. Für das WBV sollen konkrete Hinweise und Planungshilfen für die Teilnehmenden bereitgestellt werden.		
3 Projekt		
<u>Entwicklung Teilauftrag 3</u>	trd	
Die Übersichtspläne beider Szenarien sind den Beilagen zu entnehmen. Sämtliche relevanten Informationen sind darin enthalten. Ergänzend wurden folgende Punkte zu den beiden Szenarien diskutiert:		
<u>Szenario 3a Ersatzneubau</u>		
- Das Szenario wurde für den 3. Teilauftrag leicht weiterentwickelt. - Aufgrund der zahlreichen Publikumsnutzungen im Erdgeschoss sind neu zwei volle (Erd-)Geschosse vorgesehen. - Die maximale Gebäudehöhe von 25 m wird vollständig ausgenutzt, was darauf hindeutet, dass die Konstruktionshöhen im WBV eine zentrale Rolle spielen werden. - Die Lärmproblematik beim AZ kann aufgrund der Lage gut gelöst werden. WmS derzeit unproblematisch durch den Laubengang zur Stadlerstrasse, jedoch mit geringerer Flächeneffizienz und höherem Abwicklungsaufwand – Optimierung im WBV möglich. - Die Anlieferung erfolgt ostseitig ein Geschoss tiefer (1. UG). - WmS hat neu die Erschliessung innerhalb der Parkanlage. - Der Baumbestand in der Aussenanlage bleibt nahezu vollständig erhalten. - Das ISOS-Erhaltungsziel C kann städtebaulich gut umgesetzt werden, indem die Wohnbauten WmS die Bebauungsstruktur der Bandsiedlung Stofflerenweg fortsetzen und das Alterszentrum den städtebaulichen Abschluss im Norden bildet.		

Szenario 3b Umnutzung

- Das Szenario wurde für den 3. Teilauftrag ebenfalls leicht angepasst.
- Der Ergänzungsbau von 1995 wird rückgebaut.
- Das Raumprogramm für WmS kann mit geringfügiger Flexibilisierung des Wohnungsspiegels innerhalb des Bestandsvolumens umgesetzt werden.
- Zwei neue Erschliessungskerne spannen sich nordseitig auf und gewährleisten gleichzeitig die statische Stabilität. Die neue Erschliessung ermöglicht zwei organisatorisch getrennte Gebäudeteile.
- Die Anlieferung und die Wäscherei bleiben im Bestandsbau erhalten.
- Das Potenzial bei Drittnutzungen umfasst ein breites Spektrum (z. B. Ateliers, Geschäfte und Restaurants).
- Die Organisation des AZ ist aufgrund der Lärmproblematik herausfordernd (keine Zimmer zur Stadlerstrasse).
- Eine Baumgruppe im Süden kann aufgrund des AZ nicht erhalten bleiben.
- ISOS-Erhaltungsziel C: Die Bebauung mit zwei Solitärbauten wirkt städtebaulich eher als Zäsur denn als Fortsetzung der Nachbarsparzelle – dadurch neue Lesart der Situation.

Ökobilanz

kec

Ebenfalls in den Beilagen enthalten sind die Berechnungen und die Präsentation zur Ökobilanzierung. Detaillierte Angaben können daraus entnommen werden.

Ergänzende Informationen zur Ökobilanzierung:

- Teilabbrüche wurden nicht berücksichtigt.
- Der Sanierungsanteil von 38 % ist beim Umnutzungsszenario 3b nicht ausschlaggebend.
- Ökologisch wäre es vorteilhaft, wenn im Wohnungsspiegel eine gewisse Gestaltungsfreiheit bestünde, z. B. 10 %, während 90 % durch das Raumprogramm vorgegeben werden könnten. Die bestehende Statik in Schottenbauweise könnte dadurch besser respektiert werden.
- Die Lebensdauer der bestehenden vorgehängten Klinkerfassade ist erreicht. Ein Erhalt ist statisch und energetisch nicht sinnvoll. Die heikle Aufhängung müsste aufwendig nachkontrolliert und ersetzt werden. Zudem ist die Fassade nicht tragend und baustatisch nicht relevant.
- Eine schlechtere Dämmung führt zwangsläufig zu höheren Betriebskosten. Daher sollte die Betriebsenergie kritisch hinterfragt werden – woher kommt die Energie?
- Die Treibhausgasemissionswerte von 15.4 und 12.7 kg/m² EBF liegen beide im Minergie P Bereich. Der Unterschied zwischen 15.4 und 12.7 kg/m² EBF ist nicht signifikant. Nach SIA 2040 wären die Werte jedoch überschritten.
- Flexibilität zugunsten des Erhalts oder eines höheren Betriebsaufwands ist nicht immer gerechtfertigt, da der Betrieb nicht kostenneutral ist.

Grobkostenschätzung

alj

Die Kostenübersicht wurde mit der Schlussdokumentation abgegeben. Folgende Punkte wurden zu den Kosten diskutiert:

- Beide Szenarien liegen kostenmässig sehr nah beieinander.
 - Im Szenario 3b wurde das Erdgeschoss als Grundausbau einkalkuliert.
 - Die Lärmproblematik könnte als Kostentreiber wirken.
 - Wettbewerbskosten werden nicht einberechnet, da sie über den Wettbewerbskredit und nicht über den Projektierungskredit finanziert werden.
 - Die Wohnbauförderung (WBF) bzw. das Punktesystem kann nicht erreicht werden. Mögliche Ursachen könnten sein:
 - Minergie P Eco Standard – Zielkonflikt mit Gebäudestandard Winterthur und Betriebszielen.
 - Nutzungen wie Spitex, IMF und Drittnutzungen sind in den Flächen berücksichtigt – ein grosser Dienstleistungsbereich wirkt als Preistreiber.
 - Aktuelle Teuerung: Spielt ebenfalls eine Rolle.
- Mögliche Massnahmen zur Erfüllung der WBF-Vorgaben:
- Einbezug der Landkosten prüfen.
 - Klären, ob Energiekosten (5 %) abgezogen werden können.
 - Reduktion technischer Vorgaben seitens Betrieb.
 - Erhöhung der Wohnungsanzahl, um mehr Punkte zu erzielen.

4 Bewertung

trd/alle

Ampelbewertung nach Kernaussagen

Die Ampelbewertung wird themenbezogen mit den Experten analysiert. Folgende Punkte werden festgehalten:

- Fehlende Kernaussagen bzw. Expertenansichten werden ergänzt.
- Im Teilauftrag 3 getroffene Entscheidungen und konzeptionelle Änderungen (z. B. zentrale Anlieferung bei Szenario 3b) werden aktualisiert.
- Kernaussagen und Gesamtbeurteilung werden besser aufeinander abgestimmt.

Beide Szenarien erfüllen die grundlegenden Ziele, wobei Szenario 3a in mehreren Themenbereichen besser abschneidet. Besonders auffällig ist die städtebauliche Setzung: Baumbestand, Parkanlage und die ISOS-Vorgaben (Erhaltungsziel C) können durch den Ersatzneubau besser integriert und erhalten werden.

Szenario 3b hat aufgrund der Bestandssituation noch Schwierigkeiten, die vorgegebenen betrieblichen Ziele zu erreichen. Ein zusätzlicher Nachteil ist die Lärmbelastung durch die Stadlerstrasse. Die Vorteile liegen in den Drittnutzungen, welche ein erweitertes Angebot für das Quartier bereitstellen - ein Angebot, das im Raumprogramm sonst nicht vorgesehen wäre. Zudem fällt die Ökobilanzierung trotz des geringen Sanierungsanteils besser aus.

5 Empfehlung

alle

Fazit und Empfehlung im Schlussbericht

Eine klare Empfehlung ist schwierig, da die Entscheidung politisch geprägt ist und entsprechende Entscheidungsträger erfordert.

Nichtsdestotrotz muss für das Wettbewerbsverfahren eine klare Richtung und Empfehlung vorgegeben werden. Andernfalls

würde die Problematik nur hinausgezögert, was letztlich zu einem unbefriedigenden Projektergebnis führen könnte.
 Beschluss: Es wird entschieden, eine interne Diskussionsrunde mit A+P und AfS durchzuführen. Das Fazit und die Empfehlung für den Schlussbericht werden gemeinsam erarbeitet und anschliessend an trd weitergeleitet.

6 Kosten

bie

Übersicht Kosten MBS

Die Kosten für die Machbarkeitsstudie werden voraussichtlich bei ca. 175'000.- bleiben. Gutachten, die nicht im Rahmen der Machbarkeitsstudie erstellt wurden, aber für das Wettbewerbsverfahren erforderlich sind, werden im Wettbewerbskredit berücksichtigt.

Alle Fachplanende sowie das Planungs- und Bauleitungsbüro stellen nun die Schlussrechnungen.

7 Varia

Termine, Fragen etc.

alle

Die Sitzungen für die Machbarkeitsstudie sind abgeschlossen. Korrekturen für den Schlussbericht müssen bis spätestens 21. Februar bei trd eingehen.

Trd stellt die Schlussdokumentation bis zum 28. Februar fertig.

Eine Ausnahme bildet das Kapitel «Fazit und Empfehlung», das nach der Entscheidungsfindung trd zugestellt wird.

alle

trd

bie

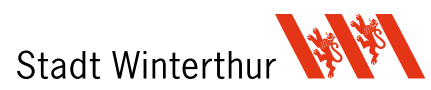
Pendenzen

- Abklärung Küche im Bestandsbau belassen!	tsr	erledigt
- <i>Für MBS nicht relevant!</i>		
- Ökobilanzierung gemäss Standard Stadt Winterthur anpassen (Minergie P Eco)	kec	erledigt
- Restnutzungsdauer bei der Bilanzierung auswerten <i>Anpassungen erfolgt!</i>	kec	erledigt
- Wohnbauförderung Informationen an alj weiterleiten <i>Erledigt!</i>	tsr	erledigt
- Anschlussgebühren Information an alj weiterleiten <i>Erledigt!</i>	bie	erledigt
- Verfahrenskosten aktualisieren <i>Mehrkosten werden weitergeleitet!</i>	bie	erledigt
- Anfrage «Hochhausfrage «Szenario 3b» beim Rechtsdienst Rückmeldung eingegangen und erneute Anfrage gestellt. <i>Anfrage erledigt; Antwort noch offen</i>	bie	erledigt
- P. Franzen über Projektstand und Flächen informieren <i>Anfrage erledigt; Antwort noch offen</i>	bie	erledigt
- Textbausteine für den Schlussbericht an trd weiterleiten	alle	erledigt
- Ampelbewertung auswerten und Ergänzungen weiterleiten <i>Erledigt!</i>		
Schlussdokumentation kontrollieren	alle	21.02
- Fazit und Empfehlung für den Schlussbericht verfassen	bie/tsr	in Kürze
- ISOS Text für den Schlussbericht verfassen		
- Schlussdokumentation fertigstellen	trd	28.02

Freundliche Grüsse
 Hochbau, Entwicklung



Emine Bischofberger, Projektleitung



Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau

Pionierstrasse 7

8403 Winterthur

www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Kontakt

Emine Bischofberger

Telefon direkt: 052 267 59 24

Emine.Bischofberger@win.ch

Winterthur, 28. Februar 2025