

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom

04.07.2012

832.

Immobilien-Bewirtschaftung, Amtshaus Walche, Ergänzung und Erneuerung Sonnenschutz, Ausgabenbeschluss

IDG-Status: öffentlich

Zweck der Vorlage

Im Amtshaus Walche beeinträchtigt die konstante Überhitzung des Gebäudes das Raum- und Arbeitsklima. Einerseits ist dies auf die dunkelgrünen Alurollläden und andererseits auf den fehlenden Sonnenschutz zurückzuführen. Die dringende Optimierung des Klimas soll nun mit hellen, textilen Ausstellmarkisen als Sonnen- und Blendschutz sowie mit der Dämmung der bestehenden Rollladenkästen umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen auch die Fassaden instand gehalten werden. Mit dem Gerüst wird zusätzlich eine provisorische Absturzsicherung am Dachrand montiert. Die genannten Massnahmen sind Bestandteil der kommenden Teilinstandsetzung mit Planung ab 2012 (gemäss «Energetische Gesamtbetrachtung» vom 21. Dezember 2011) und werden als unabhängige Bauetappe vorgezogen. Für das Vorhaben werden gebundene Ausgaben in der Höhe von 2,6 Millionen Franken beantragt.

Ausgangslage

Das Bürohaus wurde 1932 vom Architekten J. Pfister-Picault mit reduzierter, klar gegliederter Fassade und Flachdach im Stil des Neuen Bauens erstellt. Es ist von städtebaulich hoher Bedeutung, steht unter Denkmalschutz und soll dem Gesundheits- und Umweltdepartement als Visitenkarte dienen. Der Gebäudekörper mit der regelmässigen Fassade ist in seiner äusseren, baulichen Erscheinung bis heute original erhalten.

Die Machbarkeitsstudie vom 21. Dezember 2011 «Energetische Gesamtbetrachtung» sieht eine Teilinstandsetzung mit Planung und Realisierung ab 2012 und eine Gesamtinstandsetzung ab 2025 vor. Da der Sonnenschutz im letzten grossen Projekt «Raumoptimierung bauliche Massnahmen» (von 2005 bis 2008) nicht finanziert werden konnte und die Verbesserung des Raumklimas dringlich ist, wurde mit der Nutzerschaft vereinbart, diesen baldmöglichst zu realisieren.

Im Amtshaus Walche beeinträchtigt die konstante Überhitzung des Gebäudes das Raumklima beträchtlich. Dies ist u. a. auf den fehlenden Sonnenschutz an den Nordost- und Nordwestfassaden und auf die dunkelgrünen Alurollläden an den Südost- und Südwestfassaden zurückzuführen. Die an der Aussenfassade aufsteigende Hitze bildet unter den ausgestellten, dichten Alurollläden ein Wärmepolster, das nicht entweichen kann, sondern bei geöffneten Fenstern direkt in den Raum abgeleitet wird oder die Fenster aufheizt und so als unangenehme Strahlungswärme an den Arbeitsplätzen empfunden wird. Im Weiteren verdunkeln die heruntergelassenen Rollläden die Räume, sodass mit künstlichem Licht gearbeitet wird. Dies generiert zusätzliche Wärme, die sich in den Büros staut.

Zur Optimierung des Raumklimas sollen auf der Basis der Machbarkeitsstudie «Energetische Gesamtbetrachtung» und des Berichts des Bauphysikers äussere, textile, automatisierte Rollos als Sonnen- und Blendschutz eingebaut und die Rollladenkästen ausgedämmt werden. Mit der Ergänzung und dem Ersatz des Sonnenschutzes soll auch die Fassade instandgehalten werden, was kleinere Reparaturen und Anstriche beinhaltet. Die Massnahmen sind in Absprache mit der Denkmalpflege umzusetzen.

Im Sommer 2009 konnte mit einer Messkampagne bestätigt werden, dass in den Büros Probleme mit dem sommerlichen Wärmeschutz bestehen. Ein wesentlicher Teil des Wärmeeintrags entsteht über die Sonnenschutzvorrichtungen, also über die dunkelgrünen Alurollläden, welche sich erwärmen und die Wärme in die Räume eintragen. Im Winter sind diese Rollladenkästen für den Wärmeverlust verantwortlich. Im Mai 2009 wurden, in Absprache mit der Denkmalpflege, in einem der Büros Muster eines grauen textilen Sonnenschutzes eingesetzt. Die Wirkung des neuen Sonnenschutzes wurde durch Vergleichsmessungen mit einem benachbarten Büro ermittelt und eindrücklich belegt. Mit dem Einbau eines neuen Sonnenschutzes vor die Fenster entfallen die Rollladenkästen, so dass diese wesentlich besser gedämmt werden können. Der U-Wert der Deckenstirne kann mit dieser Massnahme von 2,5 auf 1,4 W/m²K reduziert werden. Der Heizwärmebedarf verringert sich damit um 4 MJ auf 155 MJ/m²a. Es sollen alle Fassaden mit Sonnenschutz ausgerüstet werden. Deren Ansteuerung erfolgt einerseits manuell im Büro, andererseits über eine Zentralsteuerung mit Sonnen-, Wind- und Regenwächter, damit über die Wochenenden und bei Abwesenheiten der Benutzerinnen und Benutzer eine Überhitzung im Sommer vermieden und während der Heizperiode optimale solare Wärmegewinne genutzt werden können. Um den fehlenden Sonnenschutz zu ergänzen, werden bei allen vier Fassaden helle, textile Knickfallarmmarkisen zwischen die Kunststeingewände montiert. So wird ein einheitliches Fassadenbild gewährleistet und entsprechend historischen Aufnahmen der originale Ausdruck der Fassade wieder hergestellt.

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie ist geplant, bei der späteren Teilinstandsetzung das Flachdach und die Technikzentrale auf dem Dach zu erneuern. Für diese Arbeiten ist eine Absturzsicherung erforderlich, die nicht ohne Gerüst an der Fassade montiert werden kann. Im Zusammenhang mit den jetzigen Bauarbeiten, die ein vollständiges Fassadengerüst erfordern, ist aus logistischen Gründen geplant, diese provisorische Absturzsicherung vorzeitig zu erstellen, um bei der Teilinstandsetzung auf ein Fassadengerüst verzichten zu können.

Bauprojekt

Mit dem vom Büro 4plus Architektinnen, Uster und Aarau, ausgearbeiteten Bauprojekt, das zur Optimierung des Raumklimas im Wesentlichen den Einbau von äusseren textilen, automatisierten Rollos als Sonnen- und Blendschutz vorsieht sowie die Ausdämmung der Rollladenkästen, lassen sich die früher zurückgestellten Verbesserungen nachholen und die Behaglichkeit in den Räumen steigern sowie langfristig Einsparungen im Energieverbrauch und im Unterhalt erzielen.

Die Bauarbeiten erfolgen voraussichtlich ab August bis November 2012 und unter Betrieb. Damit die Emissionen möglichst gering ausfallen, werden verschiedene Massnahmen ergriffen: u. a. definierte Lärmfenster für lärmintensive Arbeiten, keine Abbrucharbeiten mit Baumaschinen, erhöhte Vorkehrungen bezüglich Schmutz und Staub, Infotafel über Bauarbeiten für Mitarbeitende.

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist mit Ausgaben von 2,6 Millionen Franken (einschliesslich MWST) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
2 Gebäude	2 144 000
5 Baunebenkosten	<u>120 000</u>
	2 264 000
Kreditzuschlag der Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 % von Fr. 2 264 000.–)	112 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 10 % von Fr. 2 264 000.–)	<u>24 000</u>
Total	2 600 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Finanzierung / Folgekosten

Die Kosten von Fr. 2 600 000.– sind im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung bzw. im Aufgaben- und Finanzplan 2012 bis 2015 berücksichtigt. Die Kapitalfolgekosten belaufen sich auf Fr. 260 000.– (10 Prozent der Nettoanlagekosten).

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen dienen den langfristigen Energieeinsparungen, der Optimierung des Raumklimas sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Die Kosten des Bauprojekts sind somit gemäss § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt gebundene Ausgaben. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v. Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung. Die gebundenen Ausgaben von Fr. 2 600 000.– sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu bewilligen.

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

1. Für die Ergänzung und Erneuerung des Sonnenschutzes im Amtshaus Walche, Walchestrasse 31/33, 8006 Zürich, gemäss Projekt und Kostenvoranschlag, werden gebundene Ausgaben von Fr. 2 600 000.– (Preisstand 1. April 2011) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind dem Konto-Nr. (4040) 500428, Immobilien-Bewirtschaftung, Amtshaus Walche, Teilinstandsetzung, zu belasten (BAV 60395).
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Architekten-, Ingenieur- und Spezialistenverträge abzuschliessen. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt unter der Leitung der Projektverfassenden und unter Aufsicht des Amtes für Hochbauten.
4. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Polizei-, des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Schutz und Rettung, die Pflegezentren, die städtischen Gesundheitsdienste, die Altersheime, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Amt für Hochbauten (8) und die Immobilien-Bewirtschaftung (5).

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin