

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 30.01.2013

**81.**

## **Immobilien-Bewirtschaftung, Schulhaus Am Wettingertobel 36, Instandsetzung und Umnutzung, Projektergänzung und Bewilligung von zusätzlichen Ausgaben**

**IDG-Status: öffentlich**

### **Zweck der Vorlage**

Mit STRB 1515/2011 bewilligte der Stadtrat für die Instandsetzung des Schulhauses Am Wettingertobel gebundene Ausgaben von Fr. 5 387 000.– und einen zusätzlichen Objektkredit von Fr. 1 053 000.– für die Umnutzung von zwei Wohnungen für schulische Zwecke und für die Betreuung einschliesslich Einbau einer Regenerierküche. Das Bauprojekt wird im Sommer 2013 abgeschlossen sein, damit das Schulhaus per Schuljahresbeginn wieder bezogen werden kann.

Im Verlauf der bisher erfolgten Bauarbeiten musste aufgrund der schlechten Bausubstanz des inventarisierten Objekts verschiedentlich Mehraufwand mit Kostenfolgen betrieben werden. Mehrkosten entstanden zudem aufgrund von zusätzlich notwendigen Neuinstallationen im Sanitär-, Elektro- und Heizungsbereich, einer nachträglichen Erweiterung des Fassaden-Instandsetzungsperimeters sowie im Kostenvoranschlag nicht vollständig berücksichtigter Möblierung. Diese nicht erwarteten Mehraufwendungen liessen sich durch die teilweise Freigabe der Reservepositionen auffangen.

Projektergänzend drängen sich einzelne Instandsetzungsarbeiten im Aussenraum des Schulhauses auf. Dies betrifft insbesondere den Bereich der baufälligen Stützmauer mit der darauf platzierten Baumreihe. Auch soll der rückwärtige Aussenbereich an die künftig intensivere Nutzung des Schulhauses (neu zwei Kindergärten und ein Hort mit 40 Plätzen) angepasst und dabei ein Unterstand geschaffen und der Geräteschuppen für Spielzeuge und Gerätschaften vergrössert werden. Für diese Projektergänzung werden zusätzliche Ausgaben von Fr. 270 000.– bzw. eine Krediterhöhung auf Fr. 5 560 000.– (gebundene Ausgaben) sowie auf Fr. 1 150 000.– (neue Ausgaben) beantragt.

### **Mehrkosten**

Die Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag beruhen auf folgenden Zusatzarbeiten:

#### *a) Erschwernisse aufgrund der Bausubstanz*

Das aus zwei Gebäudeteilen bestehende Schulhaus Am Wettingertobel ist im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich eingetragen. Der ältere, südliche Teil dürfte rund 400 Jahre alt sein, der neuere Schulhausanbau stammt aus dem Jahr 1856. Allgemein ist bei derart alten Bauten, für die oft nur unvollständige Plangrundlagen vorhanden sind, mit Unwägbarkeiten während des Bauprozesses zu rechnen. Im vorliegenden Fall war die Bausubstanz zum Teil in einem schlechteren Zustand als angenommen, sodass mehr Leistungen als geplant zu erbringen waren. Unter anderem waren zusätzliche statische Massnahmen nötig, um die Baustruktur nachzubessern. Auch die Verputzarbeiten am denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude gestalteten sich aufwändiger als ursprünglich einberechnet. Alte, aus den Plangrundlagen nicht ersichtliche Fundamente erforderten zusätzliche Grabungen für Zuleitungen.

Mehrkosten Fr. 145 000.–

### *b) Installationen und Ausstattungen*

Im Zuge der Rückbauarbeiten zeigte es sich, dass im Bereich Sanitär/Elektro/Heizung zusätzliche Neuinstallationen erforderlich waren. Ausserdem waren Teile der Möblierung und Grundausstattung für die Kindergartenzimmer und der neuen Räume für die Musikschule Konservatorium Zürich irrtümlicherweise nicht im Kostenvoranschlag enthalten.

Im Weiteren wurde gemäss Bauentscheid in Bezug auf die Südfassade nur eine teilweise Instandsetzung projektiert. Der von Efeu belegte Teil der Fassade sollte von den Instandsetzungsarbeiten ausgenommen werden, da der Efeu als wichtiger Teil des angrenzenden, gartenkmalpflegerisch wertvollen Kirchhofs gilt. Bei den Instandsetzungsarbeiten wurde aber offensichtlich, dass die Fassade durch den Efeu bereits stark in Mitleidenschaft gezogen worden war. Eine Neu beurteilung der Situation eröffnete die Gelegenheit, den Efeu zu entfernen, die Fassade vollumfänglich instandzusetzen und diese nach der Montage eines Rankgerüsts wieder zu begrünen.

Mehrkosten Fr. 210 000.–

### *c) Instandsetzungsmassnahmen in der Umgebung*

Der Instandsetzungsperimeter umfasste zwar auch die Umgebung und den Pausenraum für die Schulkinder. Allerdings sind – wie sich herausgestellt hat – wenige ergänzende Massnahmen notwendig, um einerseits einen mit Blick auf die intensivierete Nutzung des Schulhauses befriedigenden Aussenraum zu schaffen und andererseits die Unterhaltskosten der kommenden Jahre im Umgebungsbereich zu reduzieren. So befindet sich die Stützmauer aus morschem Sandstein in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Sie sollte erneuert und stabilisiert werden, um stetige Flickarbeiten zu vermeiden. Im Rahmen dieser Arbeiten soll auch die etwas zurückversetzt zur Stützmauer angelegte Baumreihe ersetzt werden. Diese ist mittelfristig nicht mehr erhaltenswert, wie eine im Zuge der Bauarbeiten erfolgte Analyse verdeutlichte: Die Vitalität der Bäume ist geschwächt bis geschädigt, einer der Bäume ist bruchgefährdet, die übrigen zeigen deutliche Vorschäden.

Mehrkosten Fr. 173 000.–

Als weitere Massnahme ist angezeigt, den eher kleinen Pausenraum den schulbetrieblichen Bedürfnissen anzupassen. Vor dem Instandsetzungsprojekt wurden im Schulhaus Am Wettingertobel abgesehen von zwei Musikzimmern nur ein Kindergarten und ein Hort mit 20 Plätzen geführt. Ab Sommer 2013 sind es zwei Kindergärten, ein Hort mit vorerst 40 Betreuungsplätzen (Tendenz steigend) und zusätzliche Flächen für Musikschule Konservatorium Zürich. Umso wichtiger ist in Anbetracht der deutlich verdichteten Nutzung ein bedürfnisgerechter Aussenraum. Heute fehlt ein Pausendach, das die Kinder vor Regen und übermässiger Sonne schützen würde. Geplant ist nun ein offener Unterstand, nachdem aus Kostengründen die ursprüngliche Idee eines geschlossenen Kleinpavillons aufgegeben worden ist. Der für die erhöhte Belegung eigentlich zu kleine Aussenraum soll zudem bestmöglich optimiert werden, indem für die Spielzeuge und Gerätschaften der bestehende Aussengeräteraum vergrössert wird. So kann vermieden werden, dass der Pausenraum durch mehrere Aussengerätehäuser unnötig eingeschränkt wird.

Mehrkosten Fr. 97 000.–

Die Massnahmen der Punkte a) und b) wurden, da entweder nicht vorhersehbar oder auf ungenaue Berechnungsgrundlagen zurückführend, durch die teilweise Freigabe der bewilligten Reservepositionen von Fr. 840 000.– finanziert. In den Reserven verbleiben damit noch Fr. 485 000.–. Allerdings sind aus heutiger Sicht bis zum Abschluss des Bauvorhabens noch Kostenrisiken auszumachen, insbesondere was die Abschirmungsmassnahmen der Trafostation und noch anstehende Schreinerarbeiten im inventarisierten Schulhaus betrifft.

Bei den unter Punkt c) beschriebenen Mehraufwendungen handelt es sich um zusätzliche Arbeiten, die den im STRB 1515/2011 umschriebenen Projektrahmen überschreiten. Diese Projektrahmenänderungen sollen deshalb in Form einer Krediterhöhung von Fr. 6 440 000.– um insgesamt Fr. 270 000.– auf Fr. 6 710 000.– beantragt werden.

### Finanzierung

Im Budget 2013 der Immobilien-Bewirtschaftung sind für das Vorhaben 2,7 Millionen Franken eingestellt. Eine allfällige Überschreitung der budgetierten Jahrest tranche könnte gemäss Art. 5 Abs. 3 der Finanzverordnung behandelt werden.

Die zusätzlichen baulichen Massnahmen betreffen einerseits die Instandsetzung der Stützmauer und den Ersatz der in diesem Bereich platzierten Bäume. Die dafür anfallenden Kosten von Fr. 173 000.– sind gemäss § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt gebunden. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v. Art. 10<sup>bis</sup> Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung. Die gebundenen Ausgaben sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu bewilligen.

Die Aufwendungen von Fr. 97 000.– für den Unterstand und den Geräteschuppen gelten hingegen als neue Ausgaben, so dass der Objektkredit auf Fr. 1 150 000.– zu erhöhen ist. Dieser Betrag liegt ebenfalls in der Kompetenz des Stadtrats.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für die Instandsetzung und Umnutzung des Schulhauses Am Wettingertobel 36, 8049 Zürich, werden zusätzliche Ausgaben von Fr. 270 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2011). Dadurch erhöhen sich die mit STRB 1515/2011 bewilligten Ausgaben von Fr. 6 440 000.– auf Fr. 6 710 000.–. Die Mehrkosten und Totalbeträge gliedern sich wie folgt:

	Fr.		Fr.
a) in gebundene Ausgaben um	173 000	auf	5 560 000
b) in neue Ausgaben um	97 000	auf	1 150 000

2. Die zusätzlichen Ausgaben sind dem Konto (4040) 500448, Immobilien-Bewirtschaftung, Schulhaus Am Wettingertobel, Instandsetzung, zu belasten (BAV-Nr. 80320).
3. Mitteilung an die Vorsteher des Finanz-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, das Amt für Hochbauten, die Immobilien-Bewirtschaftung, das Schulamt, die Fachstelle Schulraumplanung und die Kreisschulpflege Waidberg.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin