

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 5. Juni 2013

504.

Immobilien-Bewirtschaftung, Gemeinschaftszentrum Buchegg, Instandsetzung der Gebäudehüllen und Gebäudetechnik, gebundene Ausgaben, Einbau eines «ZüriWC», Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

Zweck der Vorlage

In der «Hochbaustrategie Sozialbauten» wurde erkannt, dass mehrere Gemeinschaftszentren einen zum Teil erheblichen Instandsetzungsbedarf aufweisen. Darunter fällt auch das Gemeinschaftszentrum (GZ) Buchegg. Sanierungsbedürftig sind vor allem die Cafeteria einschliesslich Küche sowie der grosse Saal im Hauptgebäude, ebenso die Fassaden. Ausserdem fehlt in der gut frequentierten Anlage mit Park ein öffentliches WC. Diese baulichen und betrieblichen Mängel sollen mit Blick auf die in rund zehn Jahren anstehende Gesamtinstandsetzung behoben werden. Dazu sind Baukosten von Fr. 1 670 000.– erforderlich, die sich in gebundene Ausgaben von Fr. 1 444 000.– für die Instandsetzungsarbeiten und in neue Ausgaben von Fr. 226 000.– für den Einbau eines behindertengerechten «ZüriWC» gliedern.

Ausgangslage

Das GZ Buchegg ist für Tausende von Besucherinnen und Besuchern der umliegenden kinderreichen Wohnsiedlungen bequem zu Fuss erreichbar und auch ideal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Das reichhaltige Angebot umfasst u. a. Kurse, Veranstaltungen, Spielanimation, selbständige Nutzungsmöglichkeiten, Raumvermietung und familienergänzende Betreuungsmöglichkeiten. Attraktiv und gut besucht sind die Werkstätten und der Park mit Spielplatz, Grünflächen und Tierhaltung.

Entstanden ist das GZ Buchegg in mindestens sieben grösseren Bau- und Erweiterungsetappen vom ersten Spielpavillon (1957) bis zum Jugendraum (1993):

- Spielpavillon / Theater: erbaut 1957 als Spielraum in Ergänzung des Robinson-Spielplatzes, erweitert 1979 um einen unter Terrain angelegten Theaterraum und einen darüber liegenden Clubraum
- Werkstatt: Baujahr 1991, mit Holzwerkstatt, Lagerraum und WC-Anlagen
- Magazin: erbaut 1974, mit Bewegungsraum und Garderobe / Technik im Untergeschoss sowie Lager, Musikübungsraum und WC-Anlagen im Erdgeschoss
- Hauptbau: erbaut 1986, enthält einen Gymnastikraum und Nebenräume im Untergeschoss, den grossen Theatersaal mit Nebenräumen und die Cafeteria im Erdgeschoss sowie die Bibliothek im Obergeschoss
- Jugendraum: erbaut 1993, mit Keramik-Atelier und Medienraum (Internet, Musik, Video)

Den verschiedenen Bauetappen entsprechend, befinden sich die Gebäude in unterschiedlichem Zustand. Gemäss der im Jahr 2008 erarbeiteten «Hochbaustrategie Gemeinschaftszentren» war ursprünglich eine Teilinstandsetzung des GZ Buchegg angedacht. Aufgrund der baulichen Veränderungen im Einzugsgebiet des GZ Buchegg ist diese Strategie noch-

mals überprüft worden, hat sich doch die Nutzung des GZ Buchegg und des Parks in den letzten Jahren intensiviert. Auch dürften die Neu- und Ersatzneubauten von Wohnsiedlungen (darunter die Siedlung Brunnenhof der Stiftung «Wohnungen für kinderreiche Familien» mit 72 Wohnungen) in den nächsten Jahren die Besucherfrequenzen im GZ Buchegg nochmals ansteigen lassen. Zudem sind zurzeit die Arbeiten für eine Erneuerung der Parkanlage im Gange, die auch eine bessere Einbindung und Öffnung des GZ Buchegg in die Parkanlage zum Ziel haben (STRB 101/2013). Die sich verändernden Nutzungsansprüche an das GZ und die sich daraus ergebenden betrieblichen Bedürfnisse sollen deshalb vertieft geklärt und im Rahmen einer Gesamtinstandsetzung aufgenommen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt (in rund zehn Jahren) soll mit den minimal notwendigen Instandsetzungsarbeiten die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude sichergestellt werden.

Bauliche und betriebliche Mängel

Im Hauptgebäude machen sich diverse gebäudetechnische Schwachstellen bemerkbar. Zurzeit verfügt jedes Gebäude über eine eigene Gasheizungsanlage, wobei im Rahmen der längerfristig geplanten Gesamtinstandsetzung eine zentrale Lösung avisiert wird. Instandsetzungsbedürftig sind vor allem die Elektroverteilungen, deren Störanfälligkeit sich negativ auf den Betrieb und die Einsatzdauer der angeschlossenen Geräte auswirken. In der Cafeteria wird die Beleuchtung als unzureichend empfunden, ausserdem sind die Bareinbauten schadhaft. Im Weiteren drängt sich eine Erneuerung der Küche mit ihren teils veralteten Einrichtungen auf (Backofen, Herd, Geschirrspüler). Im Äusseren zeigen sich Betonschäden (Risse) an den Fassaden sowie punktuelle Schäden im Bereich der Flachdächer – dies gilt auch für das Werkstattgebäude. Schliesslich steht heute trotz der hohen Besucherinnen- und Besucherzahlen ausserhalb der Betriebszeiten des GZ Buchegg kein öffentliches WC zur Verfügung.

Bauprojekt

Das von den Kellenberger & Walti Architekten, Zürich, ausgearbeitete Bauprojekt umfasst primär Erneuerungsarbeiten an der Gebäudetechnik und an der Gebäudehülle im Hauptgebäude sowie den Einbau eines ZüriWCs im Werkstattgebäude:

Hauptgebäude

- Reparieren und Streichen der Fassaden
- Ausbesserungen am Flachdach
- Ersatz der Küche und der Cafeteria- und Lagereinrichtungen
- Funktionskontrolle, Reinigung und Anpassung der Lüftungsanlagen
- Anpassung der Beleuchtung in Cafeteria, Küche und Saal
- Instandsetzung der Elektroinstallationen
- Ersatz diverser Sanitärapparate und -garnituren
- Erneuerung der Oberflächen (Böden, Wände und Decken in Cafeteria, Lager, Küche und Saal)
- Instandsetzung der Abwasserleitungen im Gebäude

Werkstattgebäude

- Einbau eines multifunktionalen, hindernisfrei zugänglichen ZüriWCs mit Wickeltisch in das bestehende Damen-WC
- Reparieren und Streichen der Fassaden
- Ausbesserungen am Flachdach
- Innere Malerarbeiten

Ausserhalb des Instandsetzungsperimeters sind das Magazingebäude und der Spiegelsaal: An diesen Gebäuden mussten aus Dringlichkeitsgründen (undichte Flachdächer) bauliche Massnahmen bereits vor einem Jahr vorgenommen werden. Im Jugendraum sind keine Arbeiten geplant.

Termine

Die Bauarbeiten sollen Anfang Juli 2013 aufgenommen werden. Der Cafeteria-Betrieb wird während der Erneuerungsphase von Juli bis September eingestellt. Im Anschluss an die Instandsetzungsarbeiten erfolgt der Einbau des ZüriWCs (Oktober bis Dezember 2013).

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Projektverfassenden belaufen sich die Aufwendungen auf Fr. 1 670 000.– (einschliesslich MWST), die sich wie folgt zusammensetzen (in Franken):

	Instandsetzung	WC	Total
Gebäude	1 212 200	191 000	1 403 200
Baunebenkosten	40 800	6 000	46 800
Erstellungskosten	1 253 000	197 000	1 450 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	66 000	9 000	75 000
Zuschlag Unvorhergesehenes	125 000	20 000	145 000
Gesamtanlagekosten	1 444 000	226 000	1 670 000

Stichtag der Preise: 1. April 2012

Von den geplanten Investitionskosten (Fr. 1 450 000.– auf BKP 1–9, ohne Reserven) entfallen rund 72 Prozent (Fr. 1 050 000.–) auf werterhaltende und 28 Prozent (Fr. 400 000.–) auf wertvermehrende Massnahmen.

Finanzierung / Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten bei einer maximalen Nettoinvestition von Fr. 1 670 000.– betragen etwa Fr. 167 000.–. Zusätzliche betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen) fallen keine an.

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen dienen der Gebrauchsfähigkeit und Funktionstauglichkeit des Hauptgebäudes und der Werkstatt für die nächsten zehn Jahre. Im Vordergrund stehen Ausbesserungen an den Fassaden, gebäudetechnische Erneuerungen, der Ersatz der Küche und allgemeine Instandsetzungsarbeiten zur Auffrischung des Innenausbaus. Die verursachten Kosten sind gemäss § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt gebunden. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v.

Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung. Die gebundenen Ausgaben im Betrag von Fr. 1 444 000.– sind deshalb durch den Stadtrat zu bewilligen.

Hingegen gilt der Ersatz des Damen-WCs im Werkstattgebäude durch eine öffentliche Toilette als neue Ausgabe. Die Kosten von insgesamt Fr. 226 000.– fallen ebenfalls in die Beschlusskompetenz des Stadtrats.

Die für die Instandsetzungsarbeiten und den Einbau des ZüriWCs erforderlichen Kredite sind im Budget 2013 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt, das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 vorgemerkt.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Sozialdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für die Instandsetzung der Gebäudehüllen und der Gebäudetechnik sowie den Einbau eines ZüriWCs im Gemeinschaftszentrum Buchegg, Bucheggstrasse 93, 8057 Zürich, gemäss Projekt und Kostenvoranschlag, werden Ausgaben von Fr. 1 670 000.– (Preisstand 1. April 2012) wie folgt bewilligt:

a) gebundene Ausgaben (Instandsetzungsarbeiten)	Fr. 1 444 000
b) neue Ausgaben (Einbau eines ZüriWCs)	Fr. 226 000
2. Die Ausgaben von Fr. 1 670 000.– werden den folgenden Konten belastet:

Instandsetzungsarbeiten	
Konto (4040) 500168, Immobilien-Bewirtschaftung, Erneuerungsunterhalt der Liegenschaften, Sammelkonto (BAV-Nr. 60423)	Fr. 1 444 000
ZüriWC	
Konto (4040) 500101, Immobilien-Bewirtschaftung, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften, Sammelkonto	Fr. 226 000
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Verträge für Architektinnen bzw. Architekten, Ingenieurinnen bzw. Ingenieure und Spezialistinnen bzw. Spezialisten abzuschliessen. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt unter der Leitung der Projektverfassenden und unter Aufsicht des Amts für Hochbauten.
4. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Hochbau- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Amt für Hochbauten und die Immobilien-Bewirtschaftung.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin