

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. November 2013

1076.

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Gubel, Quartier Oerlikon, Instandsetzung der Schulhäuser Gubel A und B sowie der Turnhalle, Projektierungskredit

IDG-Status: öffentlich

Zweck der Vorlage

Die im Quartier Oerlikon liegenden Schulhäuser Gubel A und B einschliesslich Turnhalle sind instandsetzungsbedürftig. Vorgesehen sind u. a. energetische Massnahmen für eine verbesserte Wärmedämmung, die Instandsetzung des gesamten Innenausbau und der Gebäudetechnik, statische Massnahmen, Kanalisationsarbeiten und der Ersatz eines Lifts zur hinderisfreien Erschliessung der Schulanlage. Die Kosten für dieses Bauvorhaben (einschliesslich Provisorien während der Bauzeit) werden auf rund 23,75 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, einschliesslich MWST). Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von Fr. 2 900 000.– erforderlich.

Ausgangslage

Das Schulhaus Gubel A (erbaut 1904), die Turnhalle (1910) und das Schulhaus Gubel B (1932) sind Teil eines kontinuierlich gewachsenen Schulhauskomplexes mitten in einem Wohnquartier über der Regensbergbrücke. Während das Schulhaus Gubel A als eines der ersten Zürcher Schulhäuser den Heimatstil im Schulhausbau einleitet, gilt das Schulhaus Gubel B als typischer Schulbau der Moderne bzw. des Neuen Bauens. Beide Schulhäuser einschliesslich Turnhalle sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung und die Umgebung im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen enthalten.

1948 und 1962 wurde die Schulanlage im Innern teilweise umgebaut, 1980 erfolgte eine teilweise Aussenrenovation einschliesslich Fensterersatz und Einbau von Lamellenstoren sowie eine Innenerneuerung mit Anpassungen im Elektro- und Sanitärbereich. Inzwischen präsentiert sich das Gebäude in vielen Teilen mittel bis stark schadhaft. Vor allem in Bezug auf die Aussenhülle und die Gebäudetechnik besteht Handlungsbedarf. Die Wärmedämmung der Gebäude (Fassaden, Dächer, Fenster) ist marginal. Die Fassaden des Schulhauses Gubel A sind leicht verschmutzt, jene des Gebäudes B stark abgenutzt – dasselbe gilt auch für die Wände, Decken und Böden im Gebäudeinnern. Ausserdem sind die Sanitär-Grundinstallationen, die Elektroinstallationen einschliesslich Beleuchtung und die WC-Anlagen veraltet. Das Gebäude ist zudem nicht behindertengerecht erschlossen.

Schulraumstrategie Oerlikon Süd

Die Primarschule Gubel mit rund 350 Schülerinnen und Schülern gehört zusammen mit dem Schulhaus Halde zur Schuleinheit Gubel und ist seit 2009 ein Integrationsschulhaus der Heilpädagogischen Schule (HPS). Die HPS unterrichtet auf der Anlage drei Klassen in drei Klassenzimmern und einem Betreuungs- und Logopädierraum. Weitere Schulräume werden gemeinsam mit der Regelschule benutzt.

Die Schulraumstrategie Oerlikon Süd geht von einer zweizügigen Schule aus: Zwölf Primarschulklassen und fünf Kindergärten werden langfristig in der Schuleinheit Gubel geführt. Hinzu kommt ein Betreuungsbedarf von rund 250 Plätzen (wenn 70 Prozent aller Kinder einen Betreuungsplatz benötigen). Die Betreuung soll in den Schulhäusern Halde A und Gubel B untergebracht werden.

Ausserhalb der Schulzeiten finden in den Schulräumen HSK-Kurse (Heimatliche Sprache und Kultur) und Religionsunterricht statt. Auch die Turnhalle wird an Abenden und Wochenenden externen Nutzenden (Vereine) vermietet. Darüber hinaus sind im Schulhaus Gubel A der MEZ-Raum und zwei Instrumentalräume der Musikschule Konservatorium Zürich zugeteilt.

Gegenstand der Planung

Die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude soll durch die Instandsetzung einschliesslich einer energetischen Optimierung der Gebäudehüllen und der Erneuerung der Gebäudetechnik sowie betrieblichen Anpassungen im Gebäudeinnern für weitere 30 Jahre gewährleistet werden.

Im Wesentlichen sind folgende Massnahmen vorgesehen:

Allgemein (alle Gebäude)

- Dämmung Fassaden
- Neue Dämmung oder Ergänzung je nach Gebäude (Dämmung der Böden, Dachkehlen, Kellerdecken und -wände sowie der Hohlräume unter den Gebäuden usw.)
- Ersatz Wärmeverteilung und Radiatoren
- Ersatz Fenster
- Ersatz Sonnenschutz
- Instandsetzung Schulzimmer und Korridore
- Ersatz Innentüren
- Ersatz Toilettenanlagen und Sanitärapparate
- Umbau/Ersatz unterirdische Garderoben einschliesslich Lüftung (Gubel A und Turnhalle)
- Ersatz oder Neu-Installationen (Heizung, Sanitär und Elektro)
- Einbau Lüftung Toilettenanlagen
- Kanalisationsarbeiten
- Statische Massnahmen
- Neues Schliess- und Sicherheitssystem

Schulhaus Gubel A und Pausenhalle A

- Ausbau hindernisfreie Erschliessung, zusätzlicher Eingang und Ersatz Liftanlage

Schulhaus Gubel B und Pausenhalle B

- Einrichtung Betreuungsräume für die Primar- und Heilpädagogische Schule
- Einbau Regenerierküche (Typ 2) mit Lüftungsanlage

Turnhalle Gubel (und ehemaliges Abwartgebäude)

- Vergrösserung Geräteraum

Umgebung Schulanlage Gubel

- Neuer Veloständer (30 Abstellplätze)
- Umgestaltung des vor der ehemaligen Schulküche abgetrennten Bereichs und des Kräutergartens für die neuen Betreuungsangebote
- Container für Provisorien

Kosten

Für dieses Bauvorhaben ist mit überwiegend gebundenen Ausgaben von 23,75 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich MWST) zu rechnen. Davon entfallen rund 10 Millionen Franken auf das Schulhaus Gubel A und Pausenhalle A, 8,5 Millionen Franken auf das Schulhaus Gubel B und Pausenhalle B, 3,8 Millionen Franken auf die Turnhalle Gubel sowie 1,45 Millionen Franken auf die Bauzeitprovisorien. Um das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 2,9 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und MWST) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Architekturleistungen	1 049 000
BauingenieurInnenleistungen	139 000
ElektroingenieurInnenleistungen	86 000
HLKS-IngenieurInnenleistungen	204 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	24 000
Aufnahmen / Vermessung	24 000
Bauphysik / Akustik	29 000
Landschaftsarchitekturleistungen	13 000
SpezialistInnen und diverse	44 000
Auswahlverfahren (PlanerInnenwahl)	441 000
Strategische Planung / Machbarkeitsstudie	108 000
Projektmanagement AHB	252 000
Nebenkosten	186 000
Reserve / Rundung	301 000
Total Projektierungskosten	2 900 000

Termine

Um während der Instandsetzung der Turnhalle die Störungen möglichst gering zu halten, werden die Arbeiten in die Sommersaison 2016 gelegt, so dass die Turnhalle bereits im Herbst 2016 wieder genutzt werden kann. Es wird kein Provisorium benötigt, da eine betriebliche Lösung gefunden werden kann.

Die Instandsetzungs- und Umbauarbeiten an den Gebäuden Gubel A und B werden gestaffelt nach Abschluss der Arbeiten an den beiden Nachbarschulhäusern Halde A und C (Inbetriebnahmen Schuljahr 2016/2017) gestartet. Als Bauzeitprovisorium werden auf dem Pausenplatz der Schulanlage Container aufgestellt. Im Rahmen des Vorprojekts werden das Etappierungskonzept und die gestaffelten Inbetriebnahmen nochmals detailliert überprüft.

Projektierungsbeginn:	März 2014
Baubeginn Turnhalle:	Frühling 2016
Bezug Turnhalle:	Herbst 2016
Baubeginn Gubel B:	Sommer 2016
Bezug Gubel B:	Herbst 2017
Baubeginn Gubel A:	Herbst 2017
Bezug Gubel A:	Anfang 2019

Finanzierung

Der Projektierungskredit ist im Budget 2013 der Immobilien-Bewirtschaftung berücksichtigt und das Bauvorhaben im Aufgaben- und Finanzplan 2014–2017 enthalten.

Zuständigkeit

Die zu prüfenden baulichen Massnahmen dienen in überwiegender Masse der Instandhaltung gemäss § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt und dem langfristigen Substanzerhalt zur Gebrauchsfähigkeit und Funktionstauglichkeit des Gebäudes sowie der Erfüllung von Vorschriften. Die Kosten des Bauprojekts sind somit gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (LS 131.1) 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 (AS 101.100). Ungeachtet der Projektierungskredithöhe ist deshalb der Stadtrat zuständig.

Die neuen Ausgaben, die für die Erweiterung des Betreuungsbereichs im Schulhaus Gubel B anfallen, werden im Ausführungskreditantrag detailliert ausgewiesen.

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

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die Instandsetzung der Schulhäuser Gubel A und B sowie Turnhalle, Regensbergstrasse 147–153, 8050 Zürich, wird ein Projektierungskredit von Fr. 2 900 000.– (überwiegend gebundene Ausgaben) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind dem Konto (4040) 3182 0000, Immobilien-Bewirtschaftung, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter, zu belasten (BAV Nr. 80399).
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, das definitive Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu lassen und die entsprechenden Projektierungsaufträge zu erteilen.
4. 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 (Fachstelle für Schulraumplanung) und die Kreisschulpflege Glattal.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin