

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 3. Mai 2017

331.

Immobilien Stadt Zürich, Kinderhaus Artergut, Quartier Hottingen, Teilinstandsetzung, gebundene Ausgaben

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Das über 225-jährige Kinderhaus Artergut im Quartier Hottingen muss instandgesetzt werden, da viele Bauteile das Ende ihrer Lebensdauer erreicht oder sogar überschritten haben. Die Erstellungskosten für dieses Bauvorhaben belaufen sich auf 3,485 Millionen Franken, der Kredit einschliesslich Reserven beträgt 4,01 Millionen Franken.

2. Ausgangslage

Das Artergut wurde 1790 im Stil des Frühklassizismus als herrschaftliches Wohnhaus erbaut. Seit 1924 ist es im Besitz der Stadt Zürich, nachdem der vormalige Besitzer, Adolf Arter-Koch, das Artergut durch letztwillige Verfügung als öffentlichen Park der Stadt Zürich vermacht und sein Wohnhaus zu einem städtischen Jugendheim bestimmt hatte. Gebäude und Garten befinden sich in den kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege. Das Kinderhaus Artergut bildet den südöstlichen Abschluss des öffentlich zugänglichen Arterparks, ist aber von diesem mit einem Zaun abgetrennt.

Seit Anfang der 1990er-Jahre wird im Kinderhaus Artergut eine städtische Kindertagesstätte (Kita) betrieben. Die Kita bietet in vier Gruppen insgesamt 40 Betreuungsplätze für Kinder zwischen drei Monaten bis zum Kindergarten Eintritt an.

Das Gebäude ist in Teilen instandsetzungsbedürftig. Die letzte grössere Instandsetzung des Gebäudes erfolgte 1992/93, als das ehemalige Kinder- und Jugendheim zur Kita umgenutzt wurde. 2009 wurden Teeküchen eingebaut, die Toiletten im Treppenhaus instandgesetzt und feuerpolizeiliche Mängel behoben. 2016 wurde der Aussenraum einschliesslich Spielgeräte der Kita von Grün Stadt Zürich (GSZ) denkmalpflegerisch instandgesetzt, auch die Kanalisation wurde erneuert.

Die Gebäudehülle, d. h. die Fassade (Z/N-Wert: 61 [Entsprechend der Stratus-Auslegung sind Bauteile mit einem Z/N-Wert (Quotient aus Zustands- und Neuwert) zwischen 50 und 70 Prozent in schlechtem Zustand und bedingen zur Vermeidung von Folgeschäden eine umfassende Instandsetzung]), die Fenster (Z/N-Wert: 58) und der Dachaufbau (Z/N-Wert: 67) müssen dringend erneuert werden. Die Oberflächen im Innern des Gebäudes sind relativ stark abgenutzt und bedürfen deshalb einer Erneuerung bzw. Auffrischung. Die Wärmeerzeugung (Z/N-Wert: 38) hat das Ende ihrer üblichen Betriebsdauer überschritten. Die Elektroinstallationen (Z/N-Wert: 55), Teile der Sanitäranlagen (Z/N-Wert: 49) sowie die Schliessanlage sind veraltet. Eine Gesamtinstandsetzung wäre in Anbetracht des noch befriedigenden Allgemeinzustands und der erwähnten Erneuerungsarbeiten allerdings verfrüht, weshalb lediglich eine Teilinstandsetzung durchgeführt wird.

3. Bauprojekt

Allgemein: Es wird ein einfacher Ausbaustandard angestrebt. Die Bodenbeläge werden ersetzt (Linoleum), instandgesetzt (Terrazzo) oder aufgefrischt (Parkett). Die ursprüngliche Wandgliederung mit Holzwerk, Wandbekleidung und Tapetenleiste wird im Zusammenhang mit der Instandsetzung der Oberflächen erneuert und, wo nicht mehr vorhanden, ergänzt. Die

Brandabschlüsse zum Treppenhaus sowie die Heizkörperverkleidungen im Obergeschoss (OG) werden ersetzt. Durch den Einbau eines Raum- und Wärmeabzugs im Treppenhaus werden die Brandschutzanforderungen eingehalten. Aus denkmalpflegerischen Aspekten werden der Hartsteinholzbelag als auch die Vertikal-Schiebefenster im Anbau (Baujahr 1924) rekonstruiert. Die gesundheitlich unbedenklichen, gebundenen Asbestfasern, die im Schadstoffgutachten 2013 genannt wurden, werden fachgerecht saniert und entsorgt.

Die Asphaltbeläge unmittelbar hinter dem Gebäude wurden im Zuge der Instandsetzung der äusseren Kanalisation 2016 durch GSZ erneuert. Die noch ausstehende Asphalt-Deckschicht wird im Zusammenhang mit der jetzigen Teilinstandsetzung ausgeführt.

Gebäudehülle: In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und dem Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ) wurden die energetisch möglichen Massnahmen festgelegt. Da die Fassade aus denkmalpflegerischen Gründen weder innen noch aussen gedämmt werden kann, wird der Minergiestandard nicht erreicht. Die Gebäudehülle wird im Bereich des Untergeschosses (UG) teilweise und des Dachs vollständig gedämmt. Die Fenster werden mit einer zweifachen Isolierverglasung versehen, instand gesetzt und neu gestrichen. Der sommerliche Wärmeschutz wird im Dach mit einer Holzfaserdämmplatte sichergestellt. Die bestehenden Klapppläden bei den Fenstern, die abgelautet und neu behandelt werden, sowie die neuen Stoffmarkisen beim Anbau gewährleisten den äusseren Sonnenschutz. Der schadhafte Aussenputz wird komplett entfernt und neu appliziert. Der Energieverbrauch wird mit den vorgesehenen Massnahmen um rund 20 Prozent reduziert.

Energie- und Gebäudetechnik: Heizung: Die Öl-Wärmeerzeugung wird durch eine Pelletheizung ersetzt. Ein Kombispeicher mit integrierter Warmwasseraufbereitung ermöglicht die Energiespeicherung und Warmwassererwärmung. Die Leitungen werden sichtbar an der Decke im UG geführt. Die Wärmeabgabe erfolgt über die bestehenden Heizkörper.

Lüftung: Die Nasszellen werden aufgrund der dichteren Gebäudehülle mit bedarfsgesteuerten Abluftventilatoren ausgerüstet. Die bestehende Lüftung von Nasszelle und Vorraum im OG wird rückgebaut.

Sanitär: Sämtliche Leitungen im UG werden ersetzt. Die Grundleitungen der Kanalisation unterhalb des Gebäudes werden instandgesetzt und ergänzt. Die Abwasserpumpe im aussenliegenden Pumpenschacht wird ersetzt.

Elektro: Sämtliche Haupt- und Unterverteilungen werden ersetzt und Anpassungen an den Starkstrominstallationen vorgenommen. Der Blitzschutz wird den geltenden Vorschriften angepasst. Die Brandmeldeanlage wird instandgesetzt und eine feuerpolizeilich geforderte Sicherheits-/Notbeleuchtung mit Einzelakkubetrieb ausgeführt. Schwachstrominstallationen werden erneuert und Netzwerkdosen ergänzt. Die Beleuchtung und die veraltete Schliessanlage sind zu ersetzen.

4. Termine

Die Instandsetzung wird in unbewohntem Zustand ausgeführt. Der Baubeginn ist auf das 4. Quartal 2017 und die Fertigstellung auf das 3. Quartal 2018 geplant. Während der Bauphase, von August 2017 bis August 2018, wird der Betrieb der Kita Artergut im Brunnenturm an der Oberen Zäune 26 geführt. Das Objekt befindet sich im Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und wird seit dem Auszug der Fachschule Viventa als Rochadefläche verwendet.

5. Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag der Landolf Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von 3,485 Millionen Franken zu rechnen. Der Kredit von 4,01 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	232 000
Gebäude	2 607 000
Umgebung	49 000
Baunebenkosten	418 000
Ausstattung	179 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	3 485 000
Kreditreserve 1	175 000
Kreditreserve 2	350 000
Kredit	4 010 000

Preisstand 1. April 2016

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich gemäss den kantonal vorgegebenen Richtwerten auf etwa Fr. 401 000.– (10 Prozent der Nettoinvestition), zusätzliche betriebliche Folgekosten fallen keine an.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 enthalten. Die Ausgaben sind im Budget 2017 berücksichtigt.

Bei den baulichen Massnahmen handelt es sich um Instandsetzungsarbeiten gemäss üblichem Lebenszyklus der betroffenen Bauteile. Sie dienen gemäss § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt dem Erhalt der Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des Kinderhauses. Die Gebäudehülle, die Oberflächen im Innern, die Wärmezeugung, die Elektroinstallationen sowie die Sanitär- und Schliessanlagen sind altershalber zu erneuern, um den Betrieb der Kita Artergut gewährleisten zu können.

Die dafür anfallenden Kosten sind 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). Gemäss Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR; AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für gebundene budgetierte Ausgaben über eine Million Franken.

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

1. Für die Teilinstandsetzung des Kinderhauses Artergut, Klosbachstrasse 25, 8032 Zürich, werden, gemäss Projekt und Kostenvoranschlag, gebundene Ausgaben von Fr. 4 010 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2016).
2. Die Ausgaben sind dem Konto (4040) 500591, Kinderhaus Artergut, Instandsetzung, zu belasten (BAV-Nr. 80450).
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Verträge für Architektinnen oder Architekten, Ingenieurinnen oder Ingenieure und Spezialistinnen oder Spezialisten abzuschliessen. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt unter der Leitung der Projektverfassenden und unter Aufsicht des Amtes für Hochbauten.

4. Mitteilung an die Vorsteher des Finanz-, des Hochbau- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich und die Sozialen Einrichtungen und Betriebe.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti