Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 23. Mai 2018

434.
Immobilien Stadt Zürich, Gemeinschaftszentrum Loogarten, Quartier Altstetten, Instandsetzung der Gebäudetechnik und des Jugendraums, gebundene Ausgaben

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Im rund 45 Jahre alten Gemeinschaftszentrum (GZ) Loogarten sind diverse Instandsetzungsarbeiten notwendig: Lüftungsgeräte müssen ersetzt und die undichte Terrasse im 1. Obergeschoss instandgesetzt werden. Der Jugendraum und die Musikübungsräume sollen ebenfalls erneuert werden. Die Erstellungskosten belaufen sich auf Fr. 1 082 000.–, der Ausführungskredit einschliesslich Reserven beträgt Fr. 1 244 000.– (gebundene Ausgaben).

2. Ausgangslage

Die Schulanlage und das GZ Loogarten befinden sich zwischen der Eugen-Huber-Strasse und der Rautistrasse und bestehen aus dem dreigeschossigen Primarschulhaus, dem Turnhallengebäude (beide erbaut 1969 nach Plänen der Architekten Naef, Studer und Studer) und dem GZ (1974). Die Gebäude sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Betreiberin des GZ Loogarten ist die Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren ZGZ, eine Kontraktpartnerin des Kontraktmanagements des Sozialdepartements.

2014 wurden die Fassaden, Fenster und Flachdächer der Gebäude instandgesetzt. Gemäss der Hochbaustrategie für die Gemeinschaftszentren ist eine umfassende Instandsetzung des GZ Loogarten erst etwa 2030 fällig. Folgende bauliche und betriebliche Mängel im GZ Loogarten sollen deshalb vorgezogen behoben werden:

Gebäudetechnik

Die gebäudetechnischen Anlagen müssen instandgesetzt werden (Lüftung, Heizung sowie Wasser- und Elektroversorgung). Zum Teil sind diese Anlagen über Fernleitungen mit dem Schulhaus Loogarten verbunden. Die Elektroverteilung ist wo nötig zu ersetzen, ebenfalls der Lüftungs-Monoblock (Baujahr 1974) und die Lüftungsanlage für die Garage, die Garderobe und den Jugendraum.

Terrasse / Atrium

Der Aufbau der Terrasse über dem Materiallager der Werkstatt, bestehend aus Betonplatte und Bitumenschicht, wurde ohne Dichtungsfolie ausgeführt und ist entsprechend undicht.

Jugendraum und Musikräume

Der im GZ Loogarten integrierte Jugendtreff wird von Jugendlichen aus dem Quartier Altstetten gut besucht und zusätzlich als Disco- und Kursraum durch Quartierbewohnerinnen und -bewohner für selbstorganisierte Veranstaltungen gemietet. Mittlerweile sind aufgrund der intensiven Nutzung Schäden sichtbar: am Boden, an der Decke, an der Beleuchtung, an der Bar und am Disco-Häuschen. Auch die Musikübungsräume im Untergeschoss (UG) sind abgenutzt.

Während den Jugendtreff-Öffnungszeiten finden im Jugendraumbüro niederschwellig begleitende und beratende Gespräche zwischen den Jugendarbeiterinnen und -arbeitern und den Jugendlichen statt. Die bestehenden beiden Büroarbeitsplätze bieten jedoch keine Möglichkeit, sensible oder vertrauliche Gespräche zu führen und gleichzeitig den allgemeinen Betrieb

im Jugendraum zu überwachen. Um die Arbeitsplatz- und Beratungssituation zu verbessern, soll das Jugendraumbüro innerhalb der bestehenden Flächen um einen Arbeitsplatz erweitert und mit einem zusätzlichen Besprechungs-/Beratungsbereich ausgestattet werden.

3. Bauprojekt

Gebäudetechnik

Die Lüftungsaggregate haben die Lebensdauer überschritten und werden ersetzt, neu mit einer Wärmerückgewinnung. Die einzelnen Anlagen für den Saal, den Jugendraum, die Musikräume und die Garderobe müssen zusammengefasst werden, damit diese im Technikraum Platz finden. Alle Anlagen erhalten eine neue Steuerung und Regulierung, damit bedarfsgerecht belüftet werden kann und eine Fernüberwachung und Steuerung möglich wird. In der Heizungszentrale werden die veralteten Heizgruppen und deren Steuerung ersetzt.

Terrasse / Atrium

Der undichte Belag wird entfernt und eine vollflächige Abdichtung aufgezogen. Der neue Belag wird wieder als Gussasphalt ausgeführt. Vor der südseitigen grossen Verglasung des Saals ist ein Sonnenschutz geplant, um die Aufheizung des Raums im Sommer zu minimieren.

Jugendraum und Musikräume

Im Jugendraum wird der Haltopex-Bodenbelag durch den ursprünglich vorhandenen Holzklötzli-Parkett ersetzt. Die instandsetzungsbedürftige Bar wird abgebrochen und an einer anderen Seite im Raum in etwa gleichem Umfang neu erstellt. Die im Jugendraum aus Holzwänden erstellte DJ-Ecke wird abgebrochen und durch ein mobiles DJ-Möbel ersetzt. Um einen zusätzlichen Arbeitsplatz einrichten zu können, wird eine nichttragende Trennwand versetzt. Diese und die Trennwand zum Gruppenraum werden für eine bessere Übersicht im Jugendraum neu mit Schallschutz-Teilverglasung ausgeführt. Der Holzklötzli-Parkettboden wird im erweiterten Büro weitergeführt.

In den als Musikräume genutzten Schutzräumen im UG werden die Oberflächen erneuert. Die in die Jahre gekommenen WCs in den Schutzräumen werden durch zwei Trocken-WCs ersetzt.

4. Termine

Die baulichen Massnahmen dauern etwa acht Wochen und sind für die Sommerferienwochen 2018 vorgesehen. Während den Sommerferien wird der Betrieb ganz geschlossen.

5. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Jolles Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 1 082 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der erforderliche Ausführungskredit (einschliesslich Reserven und Projektierungskredit von Fr. 90 000.–) beläuft sich auf Fr. 1 244 000.– und setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

Gebäude	961 500
Baunebenkosten	103 500
Ausstattung	17 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	**1 082 000**
Zuschlag Bauherrschaft (5 %), gerundet	54 000
Unvorhergesehenes (10 %), gerundet	108 000
Ausführungskredit	**1 244 000**

Stichtag der Preise: 1. April 2017

6. Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 124 000.– (vom Kanton vorgegebener Richtwert von zehn Prozent der Nettoinvestition). Zusätzliche betriebliche oder personelle Folgekosten fallen keine an.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2018 eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 vorgemerkt.

Die baulichen Massnahmen an der Gebäudetechnik, im Atrium und im Jugendraum dienen der Instandhaltung gemäss § 5 der Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) und dem langfristigen Substanzerhalt zur Gebrauchsfähigkeit und Funktionstauglichkeit des Gebäudes sowie der Erfüllung von Vorschriften. Es handelt sich um altersbedingt notwendige Arbeiten. Die dadurch verursachten Kosten sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen budgetierten Ausgaben von mehr als einer Million Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i.V.m. Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrats [AS 172.100]).

Die mit neuen Ausgaben von knapp Fr. 80 000.– verbundenen Arbeiten für die räumliche Optimierung (Versetzen und Erneuern von Trennwänden für einen zusätzlichen Arbeitsplatz) im Jugendraum und die Ergänzung des Parkettbodens im erweiterten Büro können, da es sich in Bezug auf den Gesamtkredit um einen untergeordneten Betrag bzw. um weniger als Fr. 100 000.– handelt, gemäss ständiger Praxis den gebundenen Ausgaben zugeordnet werden.

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

1. Für die Instandsetzung der Gebäudetechnik, der Terrasse und des Jugendraums im Gemeinschaftszentrum Loogarten, Salzweg 1, 8048 Zürich, gemäss Projekt und Kostenvoranschlag, werden gebundene Ausgaben von Fr. 1 244 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2017).
2. Die Ausgaben werden dem Konto (4040) 500168, Erneuerungsunterhalt der Liegenschaften, belastet (BAV-Nr. 60539).
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Verträge für Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure sowie Spezialistinnen und Spezialisten abzuschliessen. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt unter der Leitung der Projektverfassenden und unter Aufsicht des Amts 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 das Kontraktmanagement des Sozialdepartements.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti