

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

24.01.2007

74.

Schriftliche Anfrage von Roger Tognella betreffend Gasthof Hirschen, Schwamendingen, baulicher Zustand

Am 27. September 2006 reichte Gemeinderat Roger Tognella (FDP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2006/426 ein:

Im Jahr 2000 wurde der Gasthof Hirschen an der Winterthurerstrasse 519 durch das Hochbaudepartement mittels einer Innen- und Aussensanierung renoviert. Als historisch wichtiges Lokal dient der Saal des Gasthofes Hirschen neben üblichen Banketten auch der Zunft Schwamendingen als Zunftsstube. Für Vereine und Gesellschaften sowie für die Bevölkerung ist der Gasthof Hirschen ein wichtiges Lokal zum Tätigen gesellschaftlicher Verpflichtungen, Abhalten von Vereinsversammlungen oder einer Verköstigung mit gehobenem Standard.

Leider muss, nur fünf Jahre nach Abschluss der Renovationsarbeiten, das Quartier von einem optisch unhaltbaren Zustand der Aussenfassade sowie von den nach wie vor unzulänglichen akustischen Gegebenheiten im Saal des Gasthofs Kenntnis nehmen. Die Farbe der Fassade verblasst zusehends, was dem Erscheinungsbild des Lokals ein in die Jahre gekommenes und renovationsbedürftiges Bild verschafft. Die Decke im Saal lässt akustisch zu wünschen übrig. So ist bei einem Bankett mit mehr als 60 Personen durchaus eine Akustik wie in einem Bierzelt zu gewärtigen.

Im Zusammenhang mit den obgenannten Schilderungen bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie schildert der Stadtrat den Zustand und das äusserliche Erscheinungsbild der Liegenschaft nur fünf Jahre nach einer Aussensanierung?
2. Wurden die damaligen Arbeiten an der Fassade fachtechnisch richtig geplant, ausgeschrieben, offeriert und ausgeführt?
3. Wie beschreibt der Stadtrat technisch die Ursache, weshalb die Fassade nach nur so kurzer Zeit verblasst?
4. Wurden anlässlich der Submission Angebot mit Vorbehalten oder Alternativen abgegeben, welche die Ausführung der Arbeiten mittels anderen Techniken bzw. anderer Materialwahl als ausgeschrieben beinhalteten?
5. Wenn unter Frage 4 alternative Angebote vorlagen, was ist der Grund warum diese nicht eingehend geprüft wurden bzw. was sprach gegen die Ausführung der so offerierten Arbeiten?
6. Wurde der Zustand der Fassade innerhalb der Garantiefrist nach SIA 118 bei den entsprechenden Unternehmern und Fachplanern gerügt? Bestehen die in der SIA 118 benannten Garantierückbehalte und genügen diese zur Deckung der durch eine erneute Sanierung der Fassaden notwendigen Kosten?
7. Welches sind die zu veranschlagenden Kosten einer neuerlichen und nachhaltigen Sanierung der Fassade? Wer wird die Kosten in erster Priorität bezahlen und welcher Kostenverteilungsschlüssel wird gemäss Garantie- und Vertragsbestimmungen SIA 118 und der Stadt Zürich für die beteiligten Unternehmer und Fachplaner angewendet?
8. Wann erfolgt die Sanierung der Fassade?
9. Waren anlässlich der Ausführung der Saaldecke die akustischen Bedürfnisse und Anforderungen abgeklärt worden? Wie lautete der Bericht des möglicherweise zugezogenen Akustikers und lag dieser mündlich oder schriftlich vor? Wurden die allenfalls im Bericht vorhandenen Empfehlungen umgesetzt?
10. Was unternimmt die Stadt nun, um die Akustik im Saal für die Benutzer zu verbessern? Wann erfolgt die Sanierung? Welche Kosten fallen hierfür an und wie verhält es sich mit einer möglichen Kostenteilung analog Frage 7?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Den Schilderungen von Gemeinderat Roger Tognella ist nichts beizufügen. In der Tat bietet der Gasthof Hirschen keinen würdigen Anblick, obwohl die Sanierung erst im Herbst 2000 abgeschlossen wurde. Grund dieser unerfreulichen Situation war die unbefriedigende Zu-

sammenarbeit mit dem beauftragten Architekten, der sich weniger als Auftragnehmer und Treuhänder einer städtischen Bauaufgabe, sondern eher als Hauseigentümer gesehen hat, der selbständig alle Entscheide trifft und auch ausführt. Dabei wurden sowohl gegenüber der Denkmalpflege als auch gegenüber dem Projektleiter des Amtes für Hochbauten dauernd Sachzwänge geschaffen, die nur mit einem enorm grossen Aufwand hätten rückgängig gemacht werden können und daher als unverhältnismässig eingestuft wurden.

Es ging nur noch um eine Schadensbegrenzung. Bezüglich der Farbgebung hat man sich z. B. entschieden, zuerst das Alterungsverhalten zu beobachten und den Schaden dann zu beheben, wenn die Situation unerträglich wird. Dies ist nun bereits eingetroffen.

Eigentlich wurde die Auswahl des Architekten sorgfältig vorgenommen. Er war und ist ein guter Kenner der örtlichen Situation und selber Eigentümer von denkmalgeschützten Objekten, die er umgebaut hat. Zudem war er persönlich sehr engagiert im Stadtzürcher Heimatschutz.

Im Nachhinein ist diese anmassende Projektabwicklung nur so zu erklären, dass sich der Architekt in allen anstehenden Fragen als absolut fachkompetent und im Verhältnis zum Projektleiter und den Partnern der Denkmalpflege als weit überlegen einstuft.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass diese Situation für den Projektleiter des Amtes für Hochbauten völlig ungewohnt und er damit massiv überfordert war, andernfalls wäre die Schadensbegrenzung erfolgreicher möglich gewesen.

Das Amt für Hochbauten war äusserst enttäuscht von der unqualifizierten Arbeit des Architekten und dem grossen Vertrauensmissbrauch. Diese Leistung steht in keinem Verhältnis zur Qualität der übrigen Bauten, welche der Architekt bisher realisiert hat. Es ist jedoch anzufügen, dass dies eine einmalige Situation ist. Grundsätzlich sind die von der Stadt beauftragten Architekten äusserst engagiert, leisten eine fachkompetente Arbeit und nehmen das Treuhandmandat professionell wahr.

Zu Frage 1: Im Zusammenhang mit den Umbaumassnahmen des Gasthofes Hirschen im Herbst 2000 wurde auch die Fassade der Liegenschaft instand gesetzt und neu gestrichen. Der Putzaufbau für die Rissanierung, die Farbgebung und die Farbwahl wurden vom Architekten ohne Beizug der Denkmalpflege und des Amtes für Hochbauten vorgenommen. Bereits einige Zeit nach der Fertigstellung zeigten sich starke Farbtonveränderungen, die sich bis heute noch weiter verstärkten und eine erneute Instandsetzung unumgänglich machen.

Zu Frage 2: Die Arbeiten an der Fassade wurden durch den Architekten weder fachtechnisch richtig geplant und ausgeschrieben noch einwandfrei ausgeführt. Der Architekt hat den Fassadenaufbau ohne Beizug der Denkmalpflege und des Amtes für Hochbauten bestimmt und ausgeführt. Bedenken der Fachleute hat er ignoriert.

Zu Frage 3: Es wurden falsche Produkte eingesetzt. So sind für die Rissanierung des mineralischen Fassadenputzes kunststoffvergütete Putzmörtel und für den Farbanstrich eine Dispersionsfarbe (Silikonharzfarbe) angewendet worden.

Der vom Architekten bestimmte Farbton "signalrot" lässt sich bei der verwendeten Dispersionsfarbe nur mit organischen Pigmenten herstellen. Diese verändern sich mit dem Alter viel stärker als anorganische Pigmente, die bei Mineralfarben eingesetzt werden. Die mit Sicherheit zu erwartenden Farbtonveränderungen wurden vorsätzlich in Kauf genommen, obwohl Farblieferant und Maler bei ihm die Farbe "signalrot" abgemahnt haben. Diese Abmahnung wurde gegenüber der Bauherrschaft verschwiegen. Die kunststoffvergüteten Putzflicke führten ebenfalls zu einem anderen Alterungsverhalten des Fassadenanstriches als beim ursprünglich vorhandenen mineralischen Putz.

Zu Frage 4: Anlässlich der Submission waren dem Amt für Hochbauten keine Vorbehalte bekannt. Vor der Ausführung wurde dem Architekten vom Maler und Farblieferanten eine Ausführung in "signalrot" abgeraten; er wurde auf die zu erwartenden "Schäden" aufmerksam gemacht und abgemahnt. Diese Informationen hat er der Bauherrschaft jedoch vorenthalten.

Zu Frage 5: Es wäre möglich gewesen, die Fassaden mit einer Ein-Komponenten-Mineralfarbe zu streichen. Der vom Architekt verlangte Farbton "signalrot" ist aber mit anorganischen Pigmenten nicht möglich. Nachteile wie beschränkte Haltbarkeit, mangelnde Lichtechtheit, unschöne Alterung, ungünstige Verschmutzung, mögliches Schadenrisiko infolge geringer Dampfdiffusion, die bei Verwendung von organischen Pigmenten auftreten, sind bei diesen Farben bekannt.

Am 27. Oktober 2000, nachdem der erste Anstrich appliziert worden war, fand eine Besprechung vor Ort statt. Die Denkmalpflege erkannte sofort, dass ein falscher Farbanstrich aufgebracht wurde. Aus Termingründen wurden die Arbeiten aber abgeschlossen, stand doch die Eröffnung des Gasthauses kurz bevor.

Für eine fachtechnisch korrekte Ausführung hätte der bereits vor dem 27. Oktober 2000 applizierte Dispersionsanstrich vollständig entfernt werden müssen. Ein Farbanstrich lässt sich aber nicht so leicht entfernen; es hätte die oberste Putzschicht abgefräst werden müssen. Anschliessend wäre der Deckputz neu zu erstellen gewesen und erst dann hätte man die Fassade mit einer Mineralfarbe streichen können. Diese Arbeiten können nicht im Winter ausgeführt werden, weshalb damals entschieden wurde, mit weiteren Massnahmen zuzuwarten. Die bereits damals erforderlichen Aufwendungen (heute etwa Fr. 280 000.--, siehe Frage 7) wurden dadurch nicht ausgegeben.

Zu Frage 6: Der Schaden wurde mehrfach, zum ersten Mal am 27. Oktober 2000, gerügt. Es bestehen keine Garantierückbehalte. In der Regel wird bei Planern keine Absicherung der Garantieleistungen durch eine Bank oder Versicherung verlangt. Bei den übrigen Handwerkern wird ein Garantieschein erst ab einer Abrechnungssumme über Fr. 50 000.-- angefordert.

Zu Frage 7: Die Planungsarbeiten für eine nachhaltige und umfassende Instandsetzung der Fassaden sind im Gange. Der Kostenvoranschlag liegt seit dem 20. Dezember 2006 vor. Die Kosten einschliesslich Reserven belaufen sich auf Fr. 460 000.--, davon entfallen Fr. 120 000.-- auf den Anstrich und die notwendigen Nebenarbeiten. Für weitere Arbeiten wie kompletter Putzersatz, Mehrpreis Mineralfarbe, Holzwerkstoffinstandsetzung usw. sind Fr. 280 000.-- erforderlich. Die Reserven sind mit Fr. 60 000.-- veranschlagt. Die Kosten der "reinen" Schadenssumme (Ersatz des falschen Anstrichs) sind durch den Architekten zu tragen. Der Mehrwert und die unumgänglichen und vorgezogenen Unterhaltsarbeiten gehen zulasten des Bauherrn.

Es wird empfohlen, das Angebot des Architekten mit einer Kostenbeteiligung von Fr. 21 000.-- anzunehmen, da seitens der Stadt kein weiterreichender Anspruch mehr besteht. Die Abnahme liegt bereits sechs Jahre zurück. Der Rest des "reinen" Schadens, der Mehrwert einschliesslich Unterhalt, ist durch die Stadt aufzubringen.

Zu Frage 8: Es ist vorgesehen, mit den Instandsetzungsarbeiten Anfang März 2007 zu beginnen.

Zu Frage 9: Die Konstruktion der Saaldecke wurde vom Architekten nach seinen Vorstellungen entwickelt und ausgeführt. Die Firma Bakus Bauphysik & Akustik wurde erst nachträglich für Verbesserungsvorschläge beigezogen. Die Massnahmen wurden im Sommer 2001 abgeschlossen und in einem Bericht vom 27. August 2001 festgehalten.

Zu Frage 10: Zurzeit wird geprüft, welche zusätzlichen Massnahmen sinnvoll umgesetzt werden können. Die Kosten sind durch die Bauherrschaft zu tragen.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy