

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 29. Januar 2014

### **Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Limmat, Ausbau der Betreuung, Ersatz der Küche, Instandsetzungsarbeiten in den Trakten B und C einschliesslich Anpassungen zur hindernisfreien Erschliessung, Objektkredit**

#### **Zweck der Vorlage**

In der drei Schulhäuser umfassenden Schuleinheit Limmat werden langfristig rund 260 Betreuungsplätze benötigt, wovon heute erst 160 bereit gestellt werden können. Die nicht mehr vorschriftsgemässe Schulküche im Trakt B und jene des Trakts C sollen deshalb durch eine zentrale Regenerierküche für die gesamte Schuleinheit ersetzt werden. In Ergänzung zu den ohnehin fälligen allgemeinen Instandsetzungsarbeiten im Innenausbau der Trakte B und C, insbesondere der Sanitär- und Elektroanlagen, werden die Betreuungsinfrastruktur erweitert und eine Liftanlage zur hindernisfreien Erschliessung des Gebäudes eingebaut. Für das Vorhaben wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 4 900 000.– beantragt.

#### **Ausgangslage**

Die Schulanlage Limmat im Kreis 5 wurde 1910/11 nach Plänen der Gebrüder Otto und Werner Pfister erbaut und besteht aus einem Hauptbau und zwei verbundenen Eckpavillons. Als Glied einer zusammenhängenden Kette von öffentlichen Bauten und Anlagen (Museum für Gestaltung, Klingenpark, Limmathaus und Johanneskirche) gilt die Schulanlage als sehr bedeutender Heimatstilbau in der Entwicklung der Schulhausarchitektur. Die Anlage ist denn auch sowohl im Inventar der schützenswerten Bauten als auch im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen enthalten. In den Jahren 2003/04 wurde im Schulhaus Limmat B eine Betreuung eingebaut, 2007 bis 2009 wurden Fassade und Gebäudetechnik der Anlage instand gesetzt.

Das parallel zur Ackerstrasse stehende Schulhaus Limmat A dient als Oberstufenschulhaus der Sekundarschule (sechs Klassen), während die Schulhäuser Limmat B und C – durch zwei längsgerichtete Turnhallenbauten mit dem Schulhaus Limmat A verbunden – als Primarschulhäuser genutzt werden. Die Primarschule im Trakt B wird als Tagesschule geführt (drei Klassen und ein Kindergarten), zur Primarschule Limmat C gehören ein Kindergarten und vier Klassen. Langfristig wird mit zwei bis drei Kindergärten, neun Primar- und neun Sekundarschulklassen gerechnet. Dies entspricht einem langfristigen Betreuungsbedarf von 170 Plätzen für die Primarschule (einschliesslich dem Bedarf der Tagesschule Limmat B von 100 Prozent) und 90 Plätzen für die Sekundarschule. Davon werden derzeit mehr als 130 Betreuungsplätze für die Primarschule und gegen 30 Plätze (Mittagsclub) für die Sekundarschule angeboten. Die Betreuungsräume befinden sich in allen drei Schulhäusern, wobei die Aufbereitung der Mahlzeiten in den drei Regenerierküchen der einzelnen Schuleinheiten erfolgt.

Aufgrund einer lebensmittelpolizeilichen Beanstandung der Küche im Limmat B war zunächst der Ersatz durch eine Produktionsküche angedacht. Diese Absicht wich später einer Gesamtbetrachtung der Betreuungseinrichtungen, vorerst der Primarschulhäuser Limmat B und C, später auch des Sekundarschulhauses Limmat A. Die vertiefte Analyse verdeutlichte den Vorteil einer zentralen, grossen Regenerierküche anstelle von kleineren Kücheneinheiten an den heutigen drei lokalen Standorten. Zusammen mit dem Ausbau des Betreuungsplatzangebots soll künftig eine engere Zusammenarbeit zwischen den drei Schulhäusern erlauben,

um sämtliche Mahlzeiten für die Schulanlage Limmat in einer grösseren Küche aufzubereiten und anschliessend in die Verpflegungsräume zu verteilen.

Ergänzend zur Erweiterung der Betreuungsinfrastruktur stehen auch Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Elektro- und Sanitäranlagen und ein Lifteinbau zur hindernisfreien Erschliessung des Gebäudes an.

## **Bauprojekt**

Das Bauprojekt umfasst den gebrauchstauglichen und behindertengerechten Ausbau der Betreuung und allgemeine Instandsetzungsarbeiten in den Schulhaustrakten Limmat B und C. Die beiden Schulküchen werden durch eine grosse Regenerierküche für bis zu 250 Mahlzeiten ersetzt. Zusammen mit der Einrichtung eines IV-WC im Erdgeschoss gewährleistet der Einbau eines Lifts die Behindertengerechtigkeit im ganzen Haus C. Im Untergeschoss des Hauses C werden die historische Schulküche und die Werkstatt für die Betreuung umgenutzt. Die Toilettenanlagen werden dem neuen Standard angepasst. Im Haus B zieht die Betreuung aus dem 1. Obergeschoss ins Erdgeschoss, womit die Anlieferung der Mahlzeiten vereinfacht wird. Die alte Hortküche und die Räume aus den 1970er-Jahren werden zu einem Klassen- und Handarbeitszimmer sowie einem Gruppenraum rückgebaut. Im Umbaupereimeter werden die nötigen feuerpolizeilichen Massnahmen berücksichtigt.

*Schulhaus C:* Die baulichen Massnahmen betreffen hier das Untergeschoss mit dem Einbau der Küche und der dazugehörigen Lüftung, in den übrigen Geschossen die Erneuerung und Umstrukturierung der Sanitäranlagen. Die Lüftung wird in einem neu zu schaffenden Technikraum eingerichtet. Der noch nicht unterkellerte Raum neben der Regenerierküche wird erschlossen und vom Treppenhaus her zugänglich gemacht. Da das Untergeschoss im Rückstauniveau der Kanalisation liegt, müssen alle neuen Sanitär- und Küchenanlagen an eine Abwasserhebeanlage angeschlossen werden. Neben der Küche wird auch eine Liftanlage für die geforderte hindernisfreie Erschliessung eingebaut, die vom Untergeschoss bis ins zweite Obergeschoss führt und eine Umplatzierung der WC-Anlagen erfordert.

*Schulhaus B:* Die jetzige Betreuungsinfrastruktur im zweiten Obergeschoss aus den 1970er-Jahren wird zurückgebaut, die Räume wieder in Klassenzimmer zurückgeführt und die Halle im 1. Obergeschoss in ihren Originalzustand umgebaut. Im Dachgeschoss wird ein neues Teamzimmer mit kleiner Teeküche eingerichtet. Sämtliche Betreuungsräume und Klassenzimmer sollen nach der Erneuerung möglichst flexibel und vielfältig nutzbar sein. Alle Umbaumassnahmen nehmen auf die Bausubstanz und die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen Rücksicht. Frühere Eingriffe im 1. Obergeschoss (Wandabbruch im Tageshort) des Schulhauses Limmat B haben die Stabilität lokal geschwächt: Ein Bereich der neuen Wände wird deshalb so ausgebildet, dass Horizontalkräfte wieder in die Untergeschosswand abgetragen werden.

*Heizung:* Die vorhandenen Heizungsinstallationen bleiben grundsätzlich bestehen. Vorgesehen sind lediglich örtliche Anpassungen und die Umlegung von Heizinstallationen an der Decke im Untergeschoss des Schulhauses C sowie die Versorgung der beiden neuen Lufterhitzer ab der bestehenden Heizgruppe für die Schulräume C. In der neuen Regenerierküche werden drei neue Heizflächen montiert.

*Lüftung:* Die Regenerierküche im Untergeschoss wird mit einer Lüftungsanlage belüftet. Die Aussenluft wird auf der Terrasse im 1. Obergeschoss gefasst und im Technikraum Untergeschoss aufbereitet. Eine gemeinsame Lüftungsanlage wird für die beiden Räume Betreuung/Essen im Untergeschoss und für die WC-Räume vom Untergeschoss bis ins 1. Obergeschoss installiert. Der Liftschacht wird gemäss Auflagen zur Abführung der Motorenabwärme belüftet.

*Sanitär:* Für die Regenerierküche werden Ver- und Entsorgungsleitungen, Entwässerungsrinnen sowie eine Abwasserhebeanlage eingebaut. Nötig sind im Weiteren die Umplatzierung der Wasserlöschposten, neue Zahnputzstellen mit Kalt- und Warmwasseranschlüssen, eine Kleinabwasserhebeanlage für die Ausgussbecken im Untergeschoss sowie neue Sanitärapparate in den WC-Anlagen.

*Elektro:* Die Hauptverteilung wird belassen und wo nötig ergänzt. Erforderlich sind diverse Anschlüsse für die neuen Lüftungen (Regenerierküche, Nasszellen), die Brandmeldeanlage und die Gebäudeautomation (neuer Lift) sowie eine neue Beleuchtung in der UG-Halle des Trakts C, eine Notbeleuchtung und diverse Küchenapparate.

*Umgebung:* Da die Kanalisation saniert werden muss, wird örtlich mit kleineren Reparaturen am Belag gerechnet.

### **Termine**

Mit den Arbeiten wird Mitte Juli 2014 begonnen, die Fertigstellung ist auf Mitte November 2014 geplant.

Der Ausbau wird bei laufendem Betrieb ausgeführt. Die besonders lärmintensiven Arbeiten wie Durchbrüche Liftschacht, Betonarbeiten Technikraum usw. werden während der Schulferien ausgeführt. Aufgrund der besonderen Herausforderung, die baulichen Massnahmen grösstenteils während des Schulbetriebs durchführen zu müssen, wird auf eine klare Trennung des Baubetriebs und des Schulbetriebs geachtet. Die Baustellenzufahrt ist mit einer festen Bauwand vom Schulzugang getrennt.

### **Kosten**

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der 4plus Architektinnen GmbH, Uster, ist für das Vorhaben mit Ausgaben von 4,9 Millionen Franken (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	710 000
Gebäude	2 940 000
Betriebseinrichtungen	140 000
Umgebung	40 000
Baunebenkosten	350 000
Ausstattung	<u>90 000</u>
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>4 270 000</b>
Zuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	200 000
Unvorhergesehenes	<u>430 000</u>
<b>Total Kredit</b>	<b>4 900 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2013

### Gliederung der Kosten nach Instandsetzung und Horterweiterung

	Hort Ausbau	Hort Instandsetzung	Schule Instandsetzung
<b>Limmat B</b>	Fr.	Fr.	Fr.
Hort: Betreuungsräume bestehend, Zahnputzstellen, Brandschutz		110 000	
Schule: Klassen-, Handarbeit- und Teamzimmer, Sanierung Schadstoffe	90 000		500 000
<b>Limmat C</b>			
Hort: Küche (Raum, Mobiliar, Installationen)	300 000	530 000	
Lüftung Betreuung/WC	440 000		
Technikraum inkl. Baumeisterarbeiten und Abwasserhebeanlage	320 000		
behindertengerechte Erschliessung / Lift			220 000
Betreuungsräume bestehend		200 000	
Betreuungsräume neu inkl. WC	900 000	270 000	
Schule: Gruppenräume und WC			390 000
Zwischentotal	2 050 000	1 110 000	1 110 000
<b>Total Instandsetzung</b>		<b>2 220 000</b>	
<b>Total Hort</b>	<b>3 160 000</b>		
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1–9)</b>		<b>4 270 000</b>	

Für ohnehin fällige Instandsetzungsarbeiten im Schul- und Betreuungsbereich sind Ausgaben von etwa Fr. 2 220 000.– erforderlich. Darin eingerechnet ist auch der Kostenanteil von rund Fr. 530 000.–, der für den 1:1-Ersatz der Küche – also ohne Kapazitätserweiterung im Zusammenhang mit dem Ausbau der Anzahl Betreuungsplätze – aufzuwenden gewesen wäre (einschliesslich Lüftung, Sanitär- und Elektroarbeiten, Bodenaufbau, Oberflächen, Honorar- und Baunebenkostenanteile usw.). Die eigentliche Erweiterung und Anpassung der Betreuungsinfrastruktur löst Kosten von etwa Fr. 2 050 000.– aus. Die in der Tabelle aufgeführten Kostenwerte verstehen sich ohne Kreditreserven (insgesamt Fr. 630 000.–).

### Folgekosten

Aufgrund von Richtwerten berechnen sich die ungefähren zusätzlichen jährlichen Folgekosten wie folgt (mit Erweiterung des Betreuungsangebots um 90 Plätze):

	Fr.
– Kapitalfolgekosten, rund 10 Prozent der Nettoanlagekosten von Fr. 4 900 000.–	490 000
– Betriebliche Folgekosten (Essen)*	130 000
– Personelle Folgekosten	
– Betreuung (9 Betreuungspersonen für 90 Plätze)**	1 080 000
– Elternbeiträge	<u>- 290 000</u>
<b>Total</b>	<b>1 050 000</b>

\* Verpflegungskosten pro Betreuungsplatz: rund Fr. 1430.– (2012)

\*\* Durchschnittliches Nettosalär mal 1,5 (einschliesslich Sozialversicherung)

### Budgetnachweis

Die Ausgaben sind im Budget 2014 eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2014–2017 vorgemerkt.

## **Zuständigkeit**

Die Ausgaben von Fr. 2 220 000.– (ohne Reserven) für Instandsetzungsarbeiten und die Erfüllung von Auflagen, insbesondere zur hindernisfreien Erschliessung des Gebäudes, wären gemäss § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt gebunden, sodass deren Bewilligung grundsätzlich in die Zuständigkeit des Stadtrats fallen würde. Diese Instandsetzungsarbeiten stehen jedoch in Abhängigkeit vom Hortausbauprojekt, für dessen Kreditgenehmigung aufgrund der dafür anfallenden neuen Ausgaben von Fr. 2 050 000.– (ohne Reserven) der Gemeinderat zuständig ist. Aufgrund der engen Verknüpfung der beiden Projekte werden dem Gemeinderat deshalb die Gesamtkosten von Fr. 4 900 000.– (einschliesslich Reserven) beantragt. Gestützt auf Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 Millionen bis 20 Millionen Franken.

### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für den Ausbau der Betreuung, den Ersatz der Küche und die Instandsetzungsarbeiten in den Trakten B und C der Schulanlage Limmat (einschliesslich Anpassungen zur hindernisfreien Erschliessung), Limmatstrasse 80, 8005 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 4 900 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2013) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**