

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 30. März 2016

Immobilien Stadt Zürich, Amtshaus Helvetiaplatz, Quartier Aussersihl, Einbau einer Café-Bar und Umbauten, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Das mehr als 50-jährige Amtshaus Helvetiaplatz soll instand gesetzt werden und danach das heute an der Ausstellungsstrasse 88 eingerichtete Sozialzentrum aufnehmen. Im Zusammenhang mit der Instandsetzung ist auch vorgesehen, die Unterniveaugarage des Amtshauses instand zu setzen und teilweise umzubauen, um gemäss Gemeindebeschluss vom 28. September 2008 öffentliche Parkplätze von den Strassen in das Parkhaus Helvetiaplatz zu verlagern. Mit der unterirdischen Anordnung der Parkplätze wird Raum frei für die in derselben Abstimmung beschlossene Aufwertung der Umgebung Helvetiaplatz.

Die Erstellungskosten belaufen sich auf Fr. 49 350 000.– (bzw. Fr. 56 750 000.– einschliesslich Reserven). Zur Bewilligung in der Kompetenz des Stadtrats fallen Fr. 50 930 000.– als gebundene Ausgaben auf die Instandsetzungsarbeiten im Amtshaus und in der Parkgarage. Im Weiteren wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 1 990 000.– für den Einbau der Café-Bar im Erdgeschoss sowie Fr. 1 910 000.– für Umbauten im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung des Amtshauses durch das Sozialzentrum beantragt.

Die Ausgaben von Fr. 1 920 000.– für die Umnutzung der Tiefgarage als teilweise öffentliches Parkhaus sind mit Gemeindebeschluss vom 28. September 2008 bereits bewilligt.

2. Amtshaus Helvetiaplatz

2.1 Baulicher Zustand

Das ursprüngliche Sozialamt ist das einzige ausgeführte Gebäude eines Ende der 1950er-Jahre entstandenen Gesamtplans von Jacques Schader zur Neuüberbauung am Helvetiaplatz. Der siebengeschossige, rund 50 m lange Stahlbeton-Skelettbau entlang der Molkenstrasse wurde 1963 unter der Leitung des Architekturbüros Walder, Doebeli und Hoch erstellt. Im Rahmen der Inventarergänzung im August 2013 wurden das Gebäude sowie der Platz (einer der grössten und bedeutendsten Plätze der Stadt Zürich) in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung bzw. in das Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgenommen. Nebst einigen gezielten, auf einzelne Gebäudeteile beschränkten Erneuerungen oder untergeordneten Anpassungen befindet sich das Amtshaus Helvetiaplatz heute noch weitgehend im Originalzustand.

Die Bausubstanz weist heute deutliche Verschleiss- und Verwitterungspuren auf. Insbesondere ist beim Sichtbeton – dem eine tragende Funktion des Gebäudes zukommt – die Carbonatisierung weit fortgeschritten, so dass durch eine umfassende Betonsanierung die statischen Eigenschaften der Gebäudehülle sichergestellt werden müssen. Zudem entspricht die Gebäudehülle bei Weitem nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Die Fassaden sind nahezu ungedämmt, die Fenster bestehen aus thermisch nicht getrennten Metallprofilen und einer Doppelverglasung, die Decken sind massiv mit den Aussenwänden verbunden, was zu thermischen Komforteinbussen in den Räumen führt. Zudem ist auch der überwiegend als Aussenbauteil fungierende Boden des 1. Obergeschosses (OG) nur in Teilbereichen gedämmt. Einzig die Dachflächen erfüllen den Mindestwärmeschutz. Der hohe Fensteranteil, alte Gläser, die sonnenexponierte Ausrichtung eines Grossteils der Räume, wenig Speichermasse, geringe Raumhöhen sowie teilweise fehlender Sonnenschutz im Bereich der Fenster führen im Sommer zu unangenehm hohen Innentemperaturen.

Instandsetzungsbedürftig sind im Weiteren die Gebäudetechnik- und Elektroinstallationen. Ausserdem sind Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung des Gebäudes zu ergreifen. Dass die meisten Bauteile ihr technisches Betriebsalter erreicht haben und instand gesetzt werden müssen, zeigt auch das strategische Unterhaltsplanungsmodell Stratus, das für das Amtshaus Helvetiaplatz einen Z/N-Wert (Quotient aus Zustands- und Neuwert) von 64 Prozent ausweist. Entsprechend der Stratus-Auslegung sind Bauteile mit Werten zwischen 50 und 70 Prozent in schlechtem Zustand und bedingen zur Vermeidung von Folgeschäden eine umfassende Instandsetzung:

| Bauteil | Z/N-Werte (Quotient aus Zustands- und Neuwert in %) |
|----------------|---|
| Rohbau | 78 |
| Flachdach | 33 |
| Fassade | 46 |
| Fenster | 37 |
| Elektro | 66 |
| übrige Technik | 60 |
| Innenausbau | 61 |
| Gesamtzustand | 64 |

2.2 Belegung

Im Amtshaus Helvetiaplatz sind derzeit das Amt für Zusatzleistungen und die Case-Management-Abteilung von Human Resources Zürich (HRZ) untergebracht. Als Abschluss einer grösseren Rochadenplanung zur aufeinanderfolgenden Instandsetzung mehrerer Verwaltungsbauten soll das mehr als 50-jährige Amtshaus instand gesetzt und baulich angepasst werden, um danach das heute an der Ausstellungsstrasse 88 eingerichtete Sozialzentrum aufzunehmen. Die Liegenschaften Ausstellungsstrasse 88 und Sihlquai Nr. 115 waren dem Kanton – im Zuge der Übertragung von Liegenschaften vom Kanton an die Stadt und von der Stadt an den Kanton (aufgrund der Kantonalisierung der ehemaligen Schule und Museum für Gestaltung Zürich) – per 1. Januar 2012 abgetreten worden. Die Stadt Zürich konnte mit dem Kanton einen Mietvertrag für die Ausstellungsstrasse 88 bis 31. März 2019 aushandeln und somit den vorläufigen Verbleib des Sozialzentrums an diesem Standort sichern. Nach der Instandsetzung soll das Amtshaus Helvetiaplatz dem Sozialzentrum zur Verfügung stehen. Das Amt für Zusatzleistungen zieht vor Beginn der Bauarbeiten an die Strassburgstrasse 9, während das Case Management vorerst provisorisch in dem Anfang 2015 erworbenen Geschäftshaus Eggbühlstrasse 21–25 und später in der Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26 eingerichtet wird. Die definitive Platzierung des Case Managements ist in einer späteren Phase zusammen mit HRZ zu klären.

Das künftige Sozialzentrum Helvetiaplatz mit rund 170 Arbeitsplätzen wird das 1. bis 5. Obergeschoss (OG) des Amtshauses belegen, mit vier Quartierteams, Intake, Mütter- und Väterberatung, Kleinkinderberatung, Quartierkoordination und Soziokultur Kreise 3, 4 und 5. Der Haupteingang des Sozialzentrums mit Empfang und Telefonzentrale befindet sich an der Molkenstrasse 5. Das Dachgeschoss (DG) soll neben einem Aufenthaltsraum mit Teeküche auch Sitzungszimmer für das Sozialdepartement aufnehmen.

3. Parkgarage und Parkierungskonzept Helvetiaplatz

Das 1963 erbaute Parkhaus unter dem Helvetiaplatz umfasst zwei Parkgeschosse mit heute 156 Parkplätzen. Die Parkplätze sind entweder fest vermietet oder werden von den Angestellten des Amtshauses Helvetiaplatz, des Stadtammann- und Betreibungsamts Kreis 4, der Stiftung Alterswohnungen und der Stadtpolizei genutzt. Öffentlich zugängliche Parkplätze gibt es keine.

Die Anforderungen an Parkieranlagen und die betrieblichen Ausrüstungen haben sich in den letzten 50 Jahren verändert. Viele Elemente der Parkgarage entsprechen deshalb nicht mehr den heutigen Anforderungen und Normen, dies unabhängig von der geplanten Teilumnutzung als öffentliches Parkhaus. So fehlt beispielsweise eine ausreichende Entrauchungsmöglichkeit, die Entfluchtung ist anzupassen und die Lüftungsanlage altersbedingt komplett zu ersetzen.

Im Zuge der Instandsetzung des Parkhauses ist auch dem Beschluss der Gemeinde vom 28. September 2008 zur «Parkierung und Aufwertung der Umgebung Helvetiaplatz» Rechnung zu tragen: Zur Aufwertung des Aussenraums im Langstrassenquartier sollen öffentliche oberirdische Parkplätze in der Umgebung des Helvetiaplatzes aufgehoben und in das Parkhaus Helvetiaplatz verlegt werden (wobei *«in der neuen Unterniveaugarage [...] nur so viele Parkplätze öffentlich genutzt werden [dürfen], als oberirdisch öffentlich nutzbare Parkplätze rechtlich und tatsächlich aufgehoben worden sind»*). Die Öffentlichmachung der Parkplätze im 1. Untergeschoss (UG) erfolgt daher erst mit der Aufhebung der nahegelegenen öffentlichen Parkplätze im Perimeter Ankerstrasse, Kanonengasse und vor allem in der Molkenstrasse.

Für den dafür notwendigen Umbau des Parkhauses, der mit der Instandsetzung des Amtshauses koordiniert werden sollte, bewilligten die Stimmberechtigten einen Objektkredit von Fr. 2 475 000.–. Gleichzeitig stimmten sie einem Objektkredit von Fr. 2 500 000.– für die Aufwertung der Umgebung des Helvetiaplatzes zu.

4. Aufwertung Helvetiaplatz

Das Anliegen zur Belebung des Helvetiaplatzes soll auch bei der Neugestaltung des Erdgeschosses (EG) des Amtshauses berücksichtigt werden. In Ergänzung zum Entscheid des Stadtzürcher Stimmvolks im Jahr 2008 wurde der Stadtrat im März 2013 mit dem Postulat GR Nr. 2013/14 gebeten, die Neugestaltung des Helvetiaplatzes zu prüfen: *«Der Platz ist so zu gestalten, dass dieser auch ausserhalb der üblichen Nutzungen zum Verweilen einlädt und die Erdgeschossnutzungen am Platzrand für publikumsnahe Nutzungen geöffnet werden können.»* Im Weiteren verlangte der Gemeinderat mit der im November 2013 überwiesenen Motion GR Nr. 2013/13, im Strassenabschnitt der Stauffacherstrasse zwischen Lang- und Ankerstrasse, d. h. auf Höhe des Helvetiaplatzes, eine Begegnungszone zu schaffen.

Im Rahmen der Instandsetzung des Amtshauses soll im Sinne der Vorstösse das Angebot von öffentlichen Zusatznutzungen um eine kleine Café-Bar erweitert werden. Der ganzjährige Gastronomiebetrieb mit rund 30 Innen- und 50 Aussensitzplätzen orientiert sich auf den Helvetiaplatz. Das Raumprogramm umfasst einen Gastraum, eine Bartheke mit Vitrine, Gästetoiletten, eine Küche, eine Kühlzelle, einen Entsorgungsraum sowie eine Büroecke. Im UG sind die Garderoben für Mitarbeitende und ein Lagerraum angelegt.

Das Konzept wird mit der künftigen Mietpartei abgestimmt. Der neue Gastronomiebetrieb soll grundsätzlich einer breiten Zielgruppe (Passantinnen und Passanten, Shoppenden, Pendlerinnen und Pendlern, Marktbesuchenden und -fahrenden, Parkhausgästen usw.) offenstehen. Die Aussenfläche auf dem Helvetiaplatz markiert die Präsenz, um sich neben den bekannten und neuen Betrieben behaupten zu können. Das gastronomische Angebot soll in Teilen auch als Take-away verfügbar sein.

Die Liegenschaftenverwaltung (LV) wird das Objekt zu gegebener Zeit zur Vermietung ausschreiben. Die neue Café-Bar mit ihren Aussensitzplätzen kann sich, trotz kleinerem Gastraum, auch neben den übrigen Gastronomiebetrieben als Treffpunkt etablieren. Die verschiedenen Betriebe in unmittelbarer Umgebung können sich ergänzen und sind nicht zwingend Konkurrenz. Das vorhandene Potenzial ist sehr hoch, und die künftige Betriebsleitung und deren Konzept tragen zum gewünschten Erfolg bei.

5. Bauprojekt

Das von Kaufmann Widrig Architekten GmbH, Zürich, und dem Architekturbüro bosshard und partner ag, Zürich, ausgearbeitete Bauprojekt sieht die Instandsetzung und den Ausbau des Amtshauses einschliesslich Parkgarage für einen weiteren Nutzungszyklus von 30 Jahren vor. Das Erdgeschoss wird neu organisiert, um Platz für eine kleine Café-Bar zu schaffen.

5.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Fassade. Aus energetischen Gründen und in Folge des schlechten Zustands werden die geschlossenen Fassadenflächen innen gedämmt und die 2-fachverglaste Aluminiumfenster durch annähernd originalgetreue 3-fachverglaste Fenster ersetzt. Die Dachflächen sowie der Boden im 1. OG werden ebenfalls gedämmt. Auch die Deckenanschlüsse an die Aussenwände werden flankierend gedämmt, stellen jedoch weiterhin eine Schwachstelle der Gebäudehülle dar. Mit dem Ersatz des aussenliegenden Sonnenschutzes (Metallraffstoren), dem Freilegen der inneren Speichermasse (Decken) sowie mit einer passiven Kühlung (Grundwasser) über das Bodenheiz-/Bodenkühlsystem wird der sommerliche Wärmeschutz massgeblich verbessert. Mit den Massnahmen an der Gebäudehülle und einer ökologischen Materialwahl kann der Minergie-ECO-Standard erreicht werden.

Heizung. Die bivalente Wärmeenergieerzeugung aus Pellets und Gas wird durch eine eigene Grundwasser-Wärmepumpenanlage ersetzt. Die dafür notwendige Grundwasserfassung wird innerhalb des Gebäudeperimeters erstellt. Die Räume im UG und EG werden mit Heizkörpern oder Unterflurkonvektoren beheizt, die Räume ab dem 1. OG bis zum DG mit einer Bodenheizung. In heissen Sommermonaten kann das Gebäude über das gleiche Bodenheizsystem vor Überhitzung geschützt werden.

Lüftung. Durch die ursprüngliche Ausreizung der Statik und Gebäudetechnik bestehen für die heute gültigen, höheren Anforderungen keine Reserven. Dies hat zur Folge, dass die Büro- und Sitzungsräume im 1. bis 5. OG infolge Platzmangel nicht mechanisch belüftet werden können. Der notwendige Luftwechsel für die gefangenen Räume in den Korridorzonen, die WC-Anlagen, die Café-Bar und die Räume mit grosser Belegung im DG wird mit einer mechanischen Lüftung gewährleistet, was den gesetzlichen Mindestanforderungen entspricht.

Sanitär. Sämtliche sanitären Anlagen werden ersetzt. Die Warmwassererzeugung erfolgt mittels einer Wärmepumpe-Wassererwärmers. Damit die Abwärme der gewerblichen Kälte genutzt werden kann, wird ein separater Speicher vorgeschaltet, der das Kaltwasser vorwärmt. Die hochliegende Grundleitung bis zur Kanalisation sowie die Grundleitung im 2. UG werden instand gesetzt. Pro Treppenhaus ist ein zusätzlicher Kanalisationsanschluss für das Regenwasser zu erstellen, da die Trennung der Schmutz- und Regenwasserentwässerung fehlt.

Elektro. Die Anlagen für die Energieverteilung und -messung werden komplett ersetzt. Zudem wird für die Not- und Sicherheitsbeleuchtung eine neue Versorgung für das ganze Gebäude erstellt. Die Beleuchtung wird erneuert. Leuchten, die historisch und aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert sind, werden revidiert und mit energieeffizienten Leuchtmitteln ausgestattet. Die Ansteuerung der Beleuchtung erfolgt soweit möglich über Präsenz-/Bewegungsmelder. Die Brandmeldeanlage wird erneuert. Die beiden Lifte in der Molkenstrasse 5 und 9 werden ersetzt, wobei die Neuinstallationen der Gebäudetechnik ein komplettes Aushöhlen und Neuorganisieren der heutigen Erschliessungszonen im Bereich der Aufzüge und der WC-Anlagen erfordern.

Erdbebensicherheit. Die in der Mitte des Gebäudes befindliche Bewegungsfuge wird in Querrichtung verbunden, um die notwendige Erdbebensicherheit zu gewährleisten.

Schadstoffe. Die verschiedenen Schadstoffe, vornehmlich (gebundener) Asbest, müssen vorschriftsgemäss rückgebaut und entsorgt werden. Betroffen sind Fenster- und Fugenkitte, Bodenbelagsplatten einschliesslich Kleber, Fugenmassen, Leitungsisolationen, Leichtbauplatten, Dichtungsringe und Farbanstriche.

Innenausbau. Die Oberflächen werden komplett erneuert. Der Innenausbau der Büroräume in den fünf Obergeschossen bietet künftig Nutzungsflexibilität, indem die Wände aus einem Leichtbausystem auf einen gebäudetechnisch vorgegebenen Raster gestellt werden. Unter Einhaltung des Rasters können die Wände mit geringem baulichem Aufwand hinzugefügt oder entfernt werden. Die im DG bestehende Personalcafeteria wird in diesem Umfang nicht mehr benötigt, weshalb ein kleinerer Aufenthaltsraum mit Teeküche und Verpflegungsautomat vorgesehen ist und der übrige Teil als Versammlungsraum genutzt werden kann.

Tiefgarage. Im Zuge der Schadstoffsanierung müssen die Fugenmassen Asphalt im 1. und Hartbeton im 2. UG fachgerecht ausgebaut und entsorgt werden. Zur Sicherstellung der normgerechten Durchlüftung mit gleichzeitiger Verbesserung der Übersichtlichkeit und Sicherheit werden in der Tiefgarage runde, statisch nicht relevante Wandöffnungen erstellt. Im 1. UG müssen die Füsse der Betonstützen instand gesetzt werden. Die Tiefgarage wird mit einem Brandschutztor in zwei Brandabschnitte unterteilt. Damit die maximal zulässigen Fluchtweglängen eingehalten werden können, erhält die Einstellhalle einen zusätzlichen Notausgang im Bereich des bestehenden Treppenhauses Süd. Der bestehende südostseitige Fluchtkorridor wird aufgehoben.

Die Grundleitung im 2. UG sowie die Einstiegs- und Pumpenschächte müssen aufgrund des schlechten Zustands gesamthaft saniert und der Boden samt Wasserabläufen erneuert werden. Da sich das Amtshaus in einer Gefahrenzone befindet, muss der Hochwasserschutz im Bereich der Rampe baulich sichergestellt und Installationsschächte abgedichtet werden.

Während der kostengünstigere Sprinklerschutz eine aufwendig über Dach geführte Rauch- und Wärmeabzugsanlage erübrigt, muss die neue Lüftungsanlage mit Abgasüberwachung aufgrund strenger lufthygienischer Anforderungen und den baulichen Gegebenheiten durch das gesamte Amtshaus bis aufs Dach geführt werden. Die Sprinkleranlage wiederum bedingt den Ersatz der Kaltwasserzuleitung, wodurch die benötigte Wassermenge sichergestellt werden kann. Die Elektroanlagen einschliesslich Haupt- und Unterverteilung, Anschlüssen, Licht- und Notlichtinstallationen müssen gesamthaft erneuert werden, ebenso die Schliessanlage. Behördliche Auflagen erfordern zudem den Einbau schallabsorbierender Elemente im Bereich der Zufahrtsrampe.

Provisorien. Im Amtshaus und in der Parkgarage nutzen heute das Stadtammann- und Betriebsamt 4, die Stadtpolizei und die Sozialen Dienste (Soziokultur) Archivräume und Parkplätze. Während für die Stadtpolizei Ersatz-Parkplätze im Verwaltungszentrum Werd und für die Soziokultur Ersatzräume an der Selnastrasse 17 (beides städtische Liegenschaften des Verwaltungsvermögens) zur Verfügung gestellt werden können, sind für das standortgebundene Stadtammann- und Betriebsamt 4 in der Nähe des Amtshauses Helvetiaplatz (Langstrasse 21) vorübergehend 200 m² Lagerfläche sowie zwei Einstellplätze zu mieten.

Kunst und Bau. Die beiden Glasgemälde des Künstlers Willy Kaufmann aus dem Jahr 1961 bleiben erhalten. Der Wandteppich der Künstlerin Lissy Funk aus dem Jahr 1963, der ursprünglich in der Personalcafeteria hing und sich heute im Lager der städtischen Kunstsammlung befindet, soll nach der Instandsetzung der Liegenschaft neu platziert werden, da er ein typischer Zeitzeuge der frühen 1960er-Jahre ist.

5.2 Neue Ausgaben

Café-Bar. Im EG wird das westseitige Treppenhaus um den Zugang zum künftig öffentlichen Parkhaus und die daran anschliessende Café-Bar erweitert. Die Verbindung zwischen Helvetiaplatz und Molkenstrasse bleibt erhalten.

Der zweiseitig raumhoch verglaste Gastraum und der Zugang des Parkings öffnen sich zum Helvetiaplatz und tragen zu dessen Belebung bei. Zusätzlich wird der Platz durch die unmittelbar vor dem Lokal angeordnete Aussenbestuhlung der Café-Bar belebt. Die Glasfassade mit Metallrahmen gibt den Blick auf die L-förmige Bar mit Ausschank und Barbestuhlung, dem Herzstück des Gästebereichs frei. Terrazzoböden und ein Akustikelement an der Decke runden das Materialkonzept im öffentlichen Bereich der Bar ab.

Die Nebenräume der Café-Bar mit Personalzugang und -WC, Küche, Entsorgungsraum und Gäste-WCs sind zur Molkenstrasse hin angeordnet. Die Wände und Decken sind, wie der Bestand, in Sichtbeton ausgebildet. Die Böden und Wände der Küche und der Nasszellen erhalten strapazierfähige Keramikplattenbeläge.

Tiefgarage. Gemäss heutigen Normen und gesetzlichen Anforderungen muss das 1. UG an die Komfortstufe B (Schweizer Norm SN 640 291a Parkieren) angepasst werden. Dies umfasst eine Neuorganisation der Parkplätze aufgrund breiterer Parkfelder sowie eine bauliche Anpassung der Zu- und Ausfahrtsrampe. Statt den ursprünglich geplanten 66 können deshalb auflagebedingt 41 öffentliche Parkplätze eingerichtet werden. Im 2. UG können aufgrund der privaten Nutzung und der gemäss Bauentscheid anerkannten Bestandesgarantie 66 Parkplätze erhalten werden. Ferner wird die Parkgarage mit den für den öffentlichen Betrieb notwendigen Einrichtungen (z. B. Leitsystem, Schrankenanlage und Rampenheizung) ausgestattet.

Photovoltaik-Anlage. Die Anforderungen an die Bedachung des Amtshauses Helvetiaplatz sind vielfältig, dies in Bezug auf Ökologie (extensive Dachbegrünung), Nachhaltigkeit (Photovoltaik-Anlage, PV) und Denkmalpflege (Nacktdach auf dem flach geneigten Walmdach, niedrige Dachaufbauten). Das Walmdach wird mit einer PV-Anlage versehen und die mit gebäudetechnischen Installationen belasteten Restflächen im Sinne der Denkmalpflege als Nacktdach ausgeführt. Die PV-Module werden parallel zur Dachneigung montiert und sind somit optisch gut in das Nacktdach integriert. Der von den Modulen produzierte Strom dient v. a. der Eigenstromversorgung des Gebäudes.

Umbauten. Für das Sozialzentrum mit seinem ausgeprägten Kundenkontakt ist im EG eine angemessene Empfangsinfrastruktur zu schaffen. Für das neue Empfangsbüro ist – unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen – das heutige Foyer volumetrisch geringfügig zu vergrössern. Die Hauswartwohnung im DG wird als Garderobe / Foyer und Technikraum für den angrenzenden Versammlungsraum umgenutzt.

ZüriWC. Das heute als Solitärbau auf dem Helvetiaplatz platzierte ZüriWC wird abgebrochen und neu im EG des Amtshauses, neben dem Empfangsraum, integriert.

Treppenhaus. Aufgrund der speziellen Sicherheitsanforderungen des Sozialzentrums in Kombination mit der Öffentlichmachung der Tiefgarage wird eine Entflechtung der vertikalen Erschliessung notwendig. Während der Zugang in das ostseitige Treppenhaus über den Haupteingang von der Loge aus überwacht werden kann, muss der Zutritt unbefugter Personen über das Treppenhaus West baulich unterbunden werden. Ein zusätzliches Treppenhaus mit IV-gerechtem Lift, vom EG bis ins 2. UG, stellt den unabhängigen Zugang für private Mieterinnen und Mieter sowie die Öffentlichkeit in die Tiefgarage sicher. Das bestehende Treppenhaus West bleibt dem Personal und der Entfluchtung des Amtshauses vorbehalten.

Kunst und Bau. Für eine neue künstlerische Intervention wird ein Studienauftrag für drei Künstlerinnen und Künstler ausgeschrieben.

6. Denkmalpflege

Sämtliche Massnahmen werden unter Miteinbezug der städtischen Denkmalpflege geplant und ausgeführt. Zur Wahrung der historischen Zeugenschaft muss das Erscheinungsbild sämtlicher Fassaden, Dächer und Dachaufbauten erhalten bleiben. Das äussere Erscheinungsbild ist durch die horizontale Schichtung der Fenster- und Brüstungsbänder geprägt. Die Volumetrie der einzelnen Baukörper, deren Gliederungselemente und Materialisierung sowie das Zusammenspiel der Proportionen orientieren sich an den Bauten von Le Corbusier.

Ein wesentliches Element des Umbaus ist die Instandsetzung der rohen Sichtbetonfassaden. Aufgrund von partiellen Abplatzungen und der allgemein recht geringen Bewehrungsüberdeckung ist der Schutz der Armierung nicht mehr gewährleistet. Daher wird die Betonoberfläche nach der Reparatur der Bruchstellen mit einer wasserabweisenden Substanz behandelt und, wo notwendig, mit einer leicht pigmentierten Lasur versehen, durch welche die Oberflächen dem ursprünglichen Fassadenbild angenähert werden. Die ursprüngliche Zweiteiligkeit der Attika-Aufbauten wird wieder hergestellt und die geplanten Nutzungen darin untergebracht. Die zwei Treppenhäuser mit den bestehenden Geländern, Bodenbelägen und der originalen Profilit-Verglasung bleiben erhalten. Für den Innenausbau des Gebäudes wird – wo möglich und sinnvoll – eine Anlehnung an die originale Material- und Farbgebung angestrebt.

7. Termine

Der Baubeginn ist auf das dritte Quartal 2016, die Fertigstellung des Amtshauses auf das erste Quartal 2019 geplant. Der Mietvertrag für das Gebäude in der Ausstellungstrasse 88 (Sozialzentrum) läuft Ende März 2019 aus. Die Arbeiten in der Café-Bar und der Instandsetzungsteil der Tiefgarage werden im zweiten Quartal 2019 abgeschlossen. Die Öffentlichmachung der Tiefgarage wird zusammen mit der Aufhebung der Parkplätze an der Anker- und Molkenstrasse im Rahmen des Strassenprojekts des Tiefbauamts (TAZ) erfolgen, dessen Abschluss für das erste Quartal 2020 vorgesehen ist.

8. Kosten

8.1 Amtshaus

| | Gebundene Ausgaben | neue Ausgaben | Total |
|--|--------------------|------------------|-------------------|
| Vorbereitungsarbeiten | 2 900 000 | 122 000 | 3 022 000 |
| Gebäude | 31 200 000 | 1 080 000 | 32 280 000 |
| Betriebseinrichtungen | 000 | 253 000 | 253 000 |
| Umgebung | 322 000 | 10 000 | 332 000 |
| Baunebenkosten | 3 020 000 | 39 000 | 3 059 000 |
| Ausstattung | 2 258 000 | 156 000 | 2 414 000 |
| Erstellungskosten (Zielkosten) | 39 700 000 | 1 660 000 | 41 360 000 |
| Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %) | 1 983 000 | 83 000 | 2 066 000 |
| Zuschlag Unvorhergesehenes (etwa 10 %) | 3 967 000 | 167 000 | 4 134 000 |
| Kredit | 45 650 000 | 1 910 000 | 47 560 000 |

Von den Erstellungskosten entfallen etwa 35 Prozent (rund 14,5 Millionen Franken) auf wert-erhaltende Massnahmen.

8.1.1 Kennwertvergleich

| | AH Helvetiaplatz | Kreisgebäude 3 | VZ Werd |
|------------------|------------------|----------------|---------|
| BKP 1–9/GF (Fr.) | 5966* | 4940 | 3528 |
| BKP 2/GF (Fr.) | 4678* | 4100 | 2883 |

*ohne zusätzliches Treppenhaus

Der schlechte bauliche und energetische Zustand des Amtshauses resultiert zum einen aus der für die Epoche typischen Bauweise und zum anderen aus dem grossen Instandsetzungsrückstand. Auch durch die bereits damals ausgereizte Gebäudestatik und die geringen Geschosshöhen entstehen Mehraufwände bei der Planung und beim Einbau der Gebäudetechnik. Aus diesen Gründen liegen die Baukosten über jenen der beiden Vergleichsobjekte.

Bei dem 1910 entstandenen Kreisgebäude 3 handelt es sich ebenfalls um ein denkmalgeschütztes Gebäude, jedoch ist die Bausubstanz sehr viel massiver und besser erhalten als die des Amtshauses. Der Fensteranteil ist weitaus geringer und bei den übrigen Fassadenflächen genügte eine Pinselsanierung. Eine Wärmedämmung war nicht notwendig, im Inneren wurde lediglich ein Wärmedämmputz aufgebracht. Für die Gebäudetechnik war bei der Instandsetzung des Kreisbüros ausreichend Platz vorhanden, ehemalige Kaminzüge konnten als Steigzonen verwendet werden.

Das Verwaltungszentrum Werd wurde 12 Jahre nach dem Amtshaus Helvetiaplatz erstellt. Auch hier war die Eingriffstiefe im Bereich der Gebäudehülle deutlich geringer. Die Dächer blieben unberührt und an den Fassaden wurden nur die Gläser, nicht aber die Fenster ersetzt.

8.1.2 Einsparungen

Gegenüber dem Vorprojekt konnten die Gesamterstellungskosten um rund 3 Millionen Franken reduziert werden. Die grössten Kostenreduktionen wurden im Bereich der Bürogeschosse erzielt. Aufgrund des hohen Repetitionsgrades der fünf nahezu identischen Geschosse konnten mit kostenbewusster Planung und Materialisierung (dezidierte Vergleiche unterschiedlicher Systeme und Produkte) sowie innovativen Details die Kosten tiefer als geplant gehalten werden, wie z. B. bei den Korridor- und Trennwänden, der Installationsführung, der Reduktion raumakustischer Massnahmen, den Zwischenarchiven und der Beleuchtung. Im Weiteren wurden Kosten eingespart durch den Verzicht auf eine Storeautomation und die zonenweise Umschaltung zwischen Heizung und Kühlung sowie durch optimierte Brandschutzlösungen.

8.2 Tiefgarage

| | Gebundene Ausgaben (Instandsetzung) | neue Ausgaben (Öffentlichmachung) | Total |
|---|--|--------------------------------------|------------------|
| Vorbereitungsarbeiten | 586 000 | 000 | 586 000 |
| Gebäude | 3 454 000 | 1 099 000 | 4 553 000 |
| Betriebseinrichtungen | 8 000 | 433 000 | 441 000 |
| Umgebung | 57 000 | 000 | 57 000 |
| Baunebenkosten | 464 000 | 102 000 | 566 000 |
| Ausstattung | 21 000 | 36 000 | 57 000 |
| Erstellungskosten (Zielkosten) | 4 590 000 | 1 670 000 | 6 260 000 |
| Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %) | 230 000 | 83 000 | 313 000 |
| Zuschlag Unvorhergesehenes (etwa 10 %) | 460 000 | 167 000 | 627 000 |
| Kredit | 5 280 000 | 1 920 000* | 7 200 000 |

* Die neuen Ausgaben im Zusammenhang mit den im Abschnitt «5.2. Neue Ausgaben / Tiefgarage» beschriebenen Massnahmen sind mit Gemeindebeschluss vom 28. September 2008 bereits bewilligt (Objektkredit von Fr. 2 475 000.–). Die Aufwendungen für die Arbeiten, die spezifisch im Hinblick auf die Nutzung als teilweise

öffentliches Parkhaus zu leisten sind, fallen damit tiefer aus als im Kreditbeschluss von 2008 geschätzt (Grobkosschätzung mit Genauigkeit ± 25 Prozent), während der überwiegende Teil der Ausgaben im Perimeter der Tiefgarage aufgrund der ohnehin fälligen Instandsetzung anfällt.

8.3 Café-Bar

| | |
|---|------------------|
| Vorbereitungsarbeiten | 1 000 |
| Gebäude | 1 350 000 |
| Betriebseinrichtungen | 214 000 |
| Baunebenkosten | 109 000 |
| Ausstattung | 56 000 |
| Erstellungskosten (Zielkosten) | 1 730 000 |
| Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %) | 87 000 |
| Zuschlag Unvorhergesehenes (etwa 10 %) | 173 000 |
| Kredit | 1 990 000 |

8.4 Gesamtübersicht

| | Gebundene Ausgaben | neue Ausgaben | Total |
|---|--------------------|------------------|-------------------|
| Vorbereitungsarbeiten | 3 486 000 | 123 000 | 3 609 000 |
| Gebäude | 34 654 000 | 3 529 000 | 38 183 000 |
| Betriebseinrichtungen | 8 000 | 900 000 | 908 000 |
| Umgebung | 379 000 | 10 000 | 389 000 |
| Baunebenkosten | 3 484 000 | 250 000 | 3 734 000 |
| Ausstattung | 2 279 000 | 248 000 | 2 527 000 |
| Erstellungskosten (Zielkosten) | 44 290 000 | 5 060 000 | 49 350 000 |
| Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %) | 2 213 000 | 254 000 | 2 467 000 |
| Zuschlag Unvorhergesehenes (etwa 10 %) | 4 427 000 | 506 000 | 4 933 000 |
| Zwischentotal | 50 930 000 | 5 820 000 | 56 750 000 |
| abzüglich Teil-Objektkredit Tiefgarage (Volksabstimmung 28. September 2008) | | -1 920 000 | -1 920 000 |
| Total Kredit | 50 930 000 | 3 900 000 | 54 830 000 |

9. Zuständigkeit

9.1 Gebundene Ausgaben (Stadtrat)

Die geplanten 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. Dazu zählen – unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen – die Erneuerung der Gebäudetechnik, der Elektroanlagen sowie der Oberflächen, die statische Ertüchtigung des Gebäudes, die Anpassungen an die aktuellen Brandschutzvorschriften und für die behindertengerechte Gebäudeerschliessung, die energetischen Massnahmen und die räumlichen Optimierungen im Hinblick auf die Belegung des Gebäudes durch eine Verwaltungseinheit mit ausgeprägtem Kundenkontakt. Im Weiteren sind für den Erhalt der Gebrauchstauglichkeit der Parkgarage auch Brandschutzmassnahmen und aktuelle Normen umzusetzen, insbesondere in Bezug auf Fluchtausgänge, Entrauchung und Lüftung. Dieser Instandsetzungsbedarf ist unabhängig von der Teilumnutzung der Parkgarage gegeben. Während der Instandsetzung, für die das Gebäude einschliesslich Parkgarage vollständig zu räumen ist, braucht es zur Aufrechterhaltung des ordentlichen Verwaltungsbetriebs zwingend Ersatzflächen für die von der Verwaltung belegten Lager und Parkplätze.

Die Kosten 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). Gemäss Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO; AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für gebundene budgetierte Ausgaben über eine Million Franken. Die vorliegend beantragten gebundenen Ausgaben im Betrag von Fr. 50 930 000.– sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu beschliessen.

9.2 Objektkredit (Gemeinderat)

Folgende Arbeiten sind mit neuen Ausgaben verbunden (Angaben in Franken, einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven):

| | |
|--|-----------|
| <i>Aufwertung Helvetiaplatz (Erdgeschossnutzung)</i> | 1 990 000 |
| – Einbau einer öffentlichen Café-Bar | 1 990 000 |
| <i>Umbauten Amtshaus</i> | 1 910 000 |
| – Umbau und Erweiterung des Foyers | 222 000 |
| – Umwandlung der Hauswartwohnung | 224 000 |
| – Einbau ZüriWC | 348 000 |
| – PV-Anlage | 76 000 |
| – Treppenhaus einschliesslich Zugang Tiefgarage | 860 000 |
| – Kunst und Bau | 180 000 |
| <i>Total neue Ausgaben</i> | 3 900 000 |

Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) fällt die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck in der Höhe von mehr als 2 Millionen bis 20 Millionen Franken in die Kompetenz des Gemeinderats.

9.3 Objektkredit für Teil-Öffentlichmachung der Tiefgarage

Die Kosten für die Arbeiten an der Tiefgarage zur Nutzung als teilweise öffentliches Parkhaus belaufen sich auf Fr. 1 920 000.– und sind mit Gemeindebeschluss vom 28. September 2008 bereits bewilligt (Objektkredit von Fr. 2 475 000.–).

10. Folgekosten

Die mit der Instandsetzung des Amtshauses verbundenen Kapitalfolgekosten (10 Prozent der Nettoinvestition von 47,56 Millionen Franken, vom Kanton vorgegebener Richtwert) für die Stadt belaufen sich jährlich auf rund 4,8 Millionen Franken. Zusätzliche betriebliche Folgekosten fallen für das Amtshaus im Vergleich zum heutigen Betrieb nicht an.

Für die Café-Bar ergibt sich folgender kalkulierter, kostendeckender Mietzins:

| Liegenschaftenaufwand in Franken | | | | |
|---|---|---------------|----------------|----------------------------|
| Kosten | Massgebender Wert (Anteil LV) | Betrag in Fr. | Ansatz in % | Summe in Fr. (gerundet) |
| Finanzierungskosten | Buchwert (Bauprojektkosten ohne Reserven) | 1 710 000 | 1,75 | 30 000 |
| Eigentümerkosten | Gebäudeversicherungswert | 1 710 000 | 3,50 | 60 000 |
| Einlage Erneuerungsfonds | Gebäudeversicherungswert | 1 710 000 | 1,00 | 17 000 |
| Total Liegenschaftenaufwand pro Jahr | | | | 107 000 |

Es ist vorgesehen, den Gebäudeteil Café-Bar im Finanzvermögen, Rechnungskreis 2025 Restaurants, zu führen. Vergleichsobjekte und die Standortqualität lassen den Schluss zu, dass nach einer Anlaufzeit ein Mietertrag über der Kostenmiete zu erzielen ist.

Der kalkulierte kostendeckende Mietzins für das Parking beträgt:

| Liegenschaftenaufwand in Franken | | | | |
|---|---|----------------------|------------------------|------------------------------------|
| Kosten | Massgebender Wert (Anteil LV) | Betrag in Fr. | Ansatz in % | Summe in Fr. (gerundet) |
| Finanzierungskosten | Buchwert (Bauprojektkosten ohne Reserven) | 6 800 000 | 1,75 | 119 000 |
| Eigentümerkosten | Gebäudeversicherungswert | 9 320 000 | 0,75* | 60 000 |
| Einlage Erneuerungsfonds | Gebäudeversicherungswert | 9 320 000 | 1,00 | 93 000 |
| Total Liegenschaftenaufwand pro Jahr | | | | 272 000 |

*Variante Rohbaumiete

Es ist vorgesehen, den Gebäudeteil Tiefgarage im Finanzvermögen, Rechnungskreis 2032 Parkhäuser, zu führen. Es ist noch offen, ob das Parkhaus wie die übrigen öffentlichen städtischen Parkhäuser durch die Parking Zürich AG betrieben werden soll.

Die erwarteten Erträge des Parkhauses betragen:

| Bezeichnung | Ertrag in Fr. |
|---|----------------------|
| Öffentliche Parkplätze | 295 000 |
| Festvermietete Parkplätze | 285 600 |
| Vermietung Lager | 26 400 |
| Total Umsatz | 607 200 |
| abzüglich Bewirtschaftungsaufwand Mieterinnen und Mieter (55 %) | -333 960 |
| Total Mietertrag | 273 240 |

11. Neuregelung der Zuständigkeitsverhältnisse

Das Amtshaus, die Parkgeschosse sowie der Platz über der Tiefgarage befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich. Das Amtshaus einschliesslich Parkgeschosse ist heute dem Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zugeteilt. Im Zusammenhang mit dem Instandsetzungsprojekt sollen die Vermögenszuordnungen neu geregelt werden.

11.1 Übertragung der Parkgarage und der Café-Bar vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Die unterirdischen Parkgeschosse sowie die Café-Bar sollen ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LVZ) übertragen werden, während das Amtshaus im Verwaltungsvermögen der IMMO verbleibt. Die LVZ wird die Café-Bar einer privaten Mietpartei zum Betrieb übergeben; noch offen ist, wer die operative Bewirtschaftung des Parkhauses übernehmen wird. Die für die Stadtverwaltung benötigten Parkplätze wird die IMMO bei der LVZ bzw. der späteren Betreiberin mieten.

| | Café-Bar | Parkgarage |
|------------------------------|-----------------|-------------------|
| Nutzfläche (m ²) | 180 | 4233 |
| Lage | EG und 1. UG | 1. und 2. UG |

Die Räume der Café-Bar werden nach Bauvollendung im Jahr 2019 ins Finanzvermögen übertragen. Die Öffentlichmachung der Parkgarage erfolgt erst zusammen mit dem Strassenprojekt (mit Aufhebung der Parkplätze an der Anker-/Molkenstrasse). Auf diesen Zeitpunkt hin werden die Räume der Parkgarage ins Finanzvermögen übertragen.

11.2 Stadtinterne Überlassung der Aussenfläche für die Gartenwirtschaft

Die IMMO (heutige Eigentumsvertreterin auf diesem Teil) räumt der LVZ unter Vorbehalt der üblichen Bewilligungen das Recht ein, ohne Abgeltung und ganzjährig eine an die Café-Bar angrenzende Aussenfläche von rund 150 m² einschliesslich Durchgangsbreite (Freifläche /

Fluchtweg bei Markt- und Spezialanlässen) für rund 50 Personen dauerhaft als Gartenwirtschaft zu nutzen.

Für den baulichen Unterhalt der Aussenfläche ist die Eigentümerin des Platzes verantwortlich.

11.3 Marktplätze und Veranstaltungen

Für die Aussenwirtschaft der Gartenwirtschaft werden Flächen benötigt, die heute für Marktplätze und Veranstaltungen genutzt werden. Die Stadtpolizei kann im Zusammenhang mit den Märkten und Veranstaltungen Auflagen und Einschränkungen bei der Gartenwirtschaft anordnen.

12. Budgetnachweis

Die Ausgaben für die baulichen Massnahmen sind im Budget 2016 eingestellt. Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 berücksichtigt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Es wird ein Objektkredit von Fr. 3 900 000.– wie folgt bewilligt:

- a) **Fr. 1 990 000.– für den Einbau einer Café-Bar im Erdgeschoss des Amtshauses Helvetiaplatz, Molkenstrasse 5/9, 8004 Zürich**
- b) **Fr. 1 910 000.– für Umbauten im Amtshaus Helvetiaplatz im Rahmen der Instandsetzung.**

Der Objektkredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2015) und der Bauausführung.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Das Postulat GR Nr. 2013/14 der SP-, Grüne-, GLP- und CVP-Fraktion vom 16. Januar 2013 betreffend Neugestaltung des Helvetiaplatzes, Belebung der spärlich genutzten Freifläche und Öffnung der Erdgeschossnutzungen am Platzrand für publikumsnahe Nutzungen, wird als erledigt abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Hochbau- sowie des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti