

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 14. Mai 2014

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Ilgen A/B, Quartier Hottingen, Neubau der Betreuungseinrichtung Fehrenstrasse 29, Erhöhung Objektkredit

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 756 bewilligte der Gemeinderat am 17. November 2010 einen Objektkredit von Fr. 9 400 000.– für den Neubau der Betreuungseinrichtung Fehrenstrasse 29 auf der Schulanlage Ilgen (Quartier Hottingen). Es handelt sich dabei um einen auf 140 Kinder ausgelegten Ersatzneubau für den mehr als 100 Jahre alten Pavillon an demselben Standort, der seit Mitte der 1970er-Jahre als Kinderhort genutzt worden ist. Geplant war, mit den Bauarbeiten im Frühling 2011 zu beginnen und diese Mitte 2012 abzuschliessen.

Ende November 2010 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau, worauf aus der Anwohnerschaft Rekurs eingelegt wurde. Die Rekurrentin beantragte die Aufhebung des Bauentscheids: Der Betrieb eines Kinderhorts sei keine Wohnnutzung i.S.v. § 52 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), sondern ein Betrieb. Damit werde der Wohnanteil auf dem Baugrundstück 0 Prozent anstelle der erforderlichen 90 Prozent betragen. Besondere Gründe zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG für die Unterschreitung des Wohnanteils seien nicht gegeben.

Die Baurekurskommission hiess den Rekurs im Juli 2011 gut und hob den Bauentscheid 1865/10 der Bausektion der Stadt Zürich auf. Gegen den Entscheid der Baurekurskommission erhob die Stadt Zürich Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dieses erachtete in seinem Urteil vom 22. Februar 2012 eine Befreiung von der Mindestwohnanteilspflicht angesichts der besonderen Verhältnisse als ausnahmsweise zulässig. Die Einschätzung des Verwaltungsgerichts teilte auch das Bundesgericht, das in der Folge von der Anwohnerin angerufen worden war, und wies die Beschwerde ab. Laut Bundesgericht war die Bewilligung zur ausnahmsweisen Unterschreitung des Wohnanteils zu Recht erteilt worden (Urteil 1C_207/2012, veröffentlicht im Frühjahr 2013).

Im Sinne einer abschliessenden Klärung der Wohnanteilspflicht hat der Stadtrat dem Gemeinderat inzwischen eine separate, vorgezogene Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) beantragt (STRB Nr. 74/2014 bzw. GR Nr. 2014/29): Neu sollen die Vorschriften in Art. 6 Abs. 4^{bis} und Art. 40 Abs. 4^{bis} BZO eingeführt werden, wonach zugunsten von Einrichtungen der Kinderbetreuung (Krippen, Horte und dergleichen) unabhängig von der geltenden Wohnanteilspflicht der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden darf. Mit dieser Ergänzung der BZO wird sichergestellt, dass trotz einer Wohnanteilspflicht Kinderbetreuungseinrichtungen erstellt werden können.

Mehrkosten

Als Folge des Rechtsmittelverfahrens verzögerte sich der Baubeginn um insgesamt drei Jahre. Erst im Frühjahr 2014 konnten die Arbeiten aufgenommen werden. Aufgrund des jahrelangen Projektunterbruchs sind Mehrkosten entstanden, die bis dato nicht durch Vergabeerfolge kompensiert werden konnten.

Die Höhe der Mehrkosten lässt sich u. a. damit erklären, dass bei Planungsbeginn vorgesehen war, den Neubau des Betreuungsgebäudes gleichzeitig mit der Instandsetzung der Schulanlage Ilgen zu planen und zu realisieren. Dies hätte zu Synergieeffekten (ein Planerteam, gemeinsame Sitzungen, ein Containerprovisorium usw.) geführt. Da das Projekt Betreuung nun unabhängig von der Instandsetzung der Schulanlage realisiert wird, entfallen diese Synergien. Zusätzlich entstanden Kosten für das Containerprovisorium, das für die Betreuung der Kinder während der gesamten Zeit des Rechtsmittelverfahrens zur Verfügung

stehen musste und auch weiterhin auf dem Areal der Schule bis zur Fertigstellung des Neubaus verbleibt.

Die Mehrkosten setzen sich wie folgt zusammen:

Provisorien

Das Containerprovisorium sollte im August 2012 mit der Fertigstellung der gesamten Schulanlage (einschliesslich Hort) rückgebaut werden. Da das neue Betreuungsgebäude noch nicht realisiert war, mussten die Container weiterhin für diesen belassen werden. Die Mehrkosten für die Miete berechnen sich ab September 2012 bis Bauende im August 2015 und belaufen sich auf Fr. 390 000.– (in BKP 1, Vorbereitungsarbeiten).

Die Kosten für die Ergänzung des Belags und den Rückbau der Zuleitungen zu den Containern auf dem Pausenplatz wären im Zuge der Umgebungsgestaltung des Schulhauses angefallen. Da dieses Projekt bereits abgeschlossen und abgerechnet ist, müssen die gesamten Rückbaukosten dem Projekt Betreuung belastet werden. Diese Kosten belaufen sich auf Fr. 130 000.– (in BKP 4, Umgebung).

Honorare

Die Gründe für die Mehrkosten der Honorare sind einerseits die kleineren honorarberechtigten Bausummen, welche diese überproportional erhöhen, andererseits hatten zwei Planer beim Neustart des Projekts keine freien Kapazitäten mehr und mussten durch neue Planer ersetzt werden, die sich in das Projekt erst einarbeiten mussten. Die Mehrkosten bei den Honoraren betragen Fr. 310 000.– (in BKP 2, Gebäude).

Nebenkosten

Mit den Honoraren erhöhten sich entsprechend die Nebenkosten des Projekts um Fr. 80 000.–. Das Eigenhonorar des Amts für Hochbauten erhöht sich zudem um Fr. 100 000.–, da die Stunden für die Bearbeitung des Rekurses auf das Projekt gelaufen sind. Die Mehrkosten bei den Nebenkosten belaufen sich auf Fr. 180 000.– (in BKP 5, Nebenkosten).

Die Mehrkosten für den Unterbruch in der Planung und den späteren Baubeginn des Betreuungsgebäudes können nicht in den bestehenden Kreditreserven aufgefangen werden. Bei den bereits getätigten Vergaben hat sich gezeigt (v. a. bei den Gewerken Elektroarbeiten und Holzbau), dass sich trotz des teuerungsbereinigten Kostenvoranschlags die Marktsituation aus heutiger Sicht derart verändert hat, dass die Preise massiv gestiegen sind. Dieser Trend kann sich in den noch zu vergebenden Gewerken fortsetzen. Somit steht das Projekt auch mit Krediterhöhung unter einem grossen Kostendruck.

Beim Neustart der Planung wurde das Projekt (v. a. in den Untergeschossen Technik) überarbeitet, und es wurden kostengünstigere Lösungen gesucht und gefunden.

Somit belaufen sich die gesamten Mehrkosten infolge des Unterbruchs auf Fr. 1 010 000.–. Da sich diese Kosten weder über die Reserveposition im Kostenvoranschlag noch mit Einsparungen bei anderen Arbeitsgattungen vollumfänglich auffangen lassen, ist eine entsprechende Erhöhung des Objektkredits unumgänglich:

	bewilligt 2009	neu beantragt	gesamt
	Fr.	Fr.	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	1 020 000	390 000	1 410 000
Gebäude	5 260 000	310 000	5 570 000
Betriebseinrichtungen	300 000	000	300 000
Umgebung	750 000	130 000	880 000
Baunebenkosten	870 000	180 000	1 050 000
Ausstattung	<u>350 000</u>	<u>000</u>	<u>350 000</u>
Erstellungskosten	8 550 000	1 010 000	9 560 000

Unvorhergesehenes	425 000		425 000
Zuschlag Bauherrschaft	<u>425 000</u>	<u> </u>	<u>425 000</u>
Gesamtkosten	9 400 000	1 010 000	10 410 000

Stichtag der Preise: 1. April 2009

Folgekosten

Im Vergleich zum ursprünglichen Projekt erhöhen sich die Kapitalfolgekosten von Fr. 940 000.– auf Fr. 1 041 000.–. Zusätzliche betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen) fallen keine an.

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2014–2017 berücksichtigt. Der anfallende Mehrbetrag kann im Budget 2014 der Immobilien-Bewirtschaftung aufgefangen werden.

In der Stadt Zürich gilt für die Zusatzkredite zu Verpflichtungskrediten des Gemeinderats der Grundsatz, dass «*der Stadtrat dem Gemeinderat unverzüglich eine Weisung für dessen Erhöhung zuzuleiten*» hat (Art. 5 Abs. 3 Satz 2 Finanzverordnung, AS 611.100). Da die gemäss konstanter Praxis gehandhabte Toleranzmarge überschritten ist (siehe dazu Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, RZ 722 ff.) liegt die Zuständigkeit für die vorliegende Krediterhöhung beim Gemeinderat.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die mit GR Nr. 2010/327 bewilligten Ausgaben von Fr. 9 400 000.– für den Neubau der Betreuungseinrichtung Fehrenstrasse 29, Quartier Hottingen, werden um Fr. 1 010 000.– auf Fr. 10 410 000.– erhöht (Preisstand 1. April 2009).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti