

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. September 2013

Immobilien-Bewirtschaftung, Pavillon des Verwaltungszentrums Werd, Instandsetzung und Einbau von Jurierungsräumen, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Zurzeit ist der Pavillon Morgartenstrasse 40 in der Gesamtüberbauung des Verwaltungszentrums Werd nur beschränkt nutzbar. Während das Werdhochhaus nach dem Erwerb durch die Stadt für die Verwaltung umgebaut wurde, blieben der Pavillon und dessen Untergeschosse von den baulichen Massnahmen in den Jahren 2003/04 ausgespart. Das Gebäude diente seither verschiedenen Zwischennutzungen und wurde für diese jeweils notdürftig angepasst. Heute sind im Erd- und Obergeschoss Seminarräume von Human Resources Management (HRZ) eingerichtet. Hingegen lässt der bauliche Zustand von Teilen der Untergeschosse eine Nutzung nicht zu. Vorgesehen sind jetzt eine umfassende Instandsetzung der Gebäudehülle und des Innenausbaus, verbunden mit energetischen Massnahmen und Anpassungen an Auflagen wie z. B. eine hindernisfreie Erschliessung aller Stockwerke und Brandschutz. Im Weiteren werden im 2. Untergeschoss Jurierungsräume des Amtes für Hochbauten zusammengefasst, die heute an zwei verschiedenen Orten untergebracht sind. Für die Instandsetzungen und Ausbauten wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 6 760 000.– beantragt.

Ausgangslage

Der Pavillon ist Teil der Gesamtüberbauung Verwaltungszentrum Werd zwischen Birmensdorferstrasse, Morgartenstrasse und Werdgässchen. Der Gebäudekomplex mit je einem 40 und einem 65 m hohen Stahlbetonturm wurde zwischen 1969 und 1975 nach Plänen der Architekten A. F. Sauter + A. Dirlir für die Grossbank UBS erstellt. Die Stadt Zürich erwarb 2001 die Überbauung, um darin verschiedene Verwaltungszweige zusammenzufassen.

Der Pavillon tritt mit zwei Geschossen als frei stehender Baukörper in Erscheinung, ist jedoch in den vier Untergeschossen mit dem übrigen Gebäudekomplex verbunden. Die Untergeschosse des Verwaltungszentrums sind weiträumig und dienten der UBS sowohl als Tiefgarage und Lager- / Gebäudetechnikräume als auch der Freizeitgestaltung der Mitarbeitenden, wofür eine Turnhalle, ein Judo-Raum und verschiedene kleinere Bereiche für Fitnesstrainings zur Verfügung standen. Das Obergeschoss des Pavillons wurde für innerbetriebliche Schulungen genutzt, während das Erdgeschoss als kulturelle Begegnungsstätte für Ausstellungen mit Öffentlichkeitscharakter vorgesehen war. Das Erd- und Obergeschoss im Pavillon dienen heute Schulungszwecken von HRZ. Die beiden Geschosse sind mit einem einfachen Treppenhaus miteinander verbunden, es ist kein Lift vorhanden und lediglich das Erdgeschoss ist hindernisfrei zugänglich.

Bei der Erneuerung des Verwaltungszentrums erfolgten aus Kostengründen nur zum Teil Anpassungen in den Untergeschossen und im Pavillon. Die Haustechnik im 1. Untergeschoss unter dem Pavillon wurde mit Ausnahme eines Monoblocks in den Bereich Hochhaus verlegt. Die Wärmeverteilung und die sanitären Installationen stammen noch aus den 1970er-Jahren, auch die elektrischen Anlagen sind grösstenteils veraltet. Der Sport- und Freizeitbereich im 2. Untergeschoss blieb bisher unverändert und weist die entsprechenden Schäden auf. Der gegenwärtige bauliche Zustand lässt keine neue Nutzung dieser Geschosse zu. Einzig das 3. und 4. Untergeschoss wurden inzwischen für Lagerzwecke des Stadt-

archivs hergerichtet. Energetische Massnahmen am Gebäude erfolgten bisher keine. Die Gebäudehülle entspricht den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr, das Flachdach ist teilweise undicht und mangelhaft isoliert. Darüber hinaus sind statische Massnahmen fällig.

Betriebliche Bedürfnisse

Das Erd- und Obergeschoss sollen weiterhin durch HRZ für Schulungszwecke genutzt werden. Das 1. und 2. Untergeschoss sind so einzurichten, dass darin die Jurierungen von Architekturwettbewerben des Amts für Hochbauten durchgeführt werden können (pro Jahr finden acht bis zehn Wettbewerbsverfahren mit jeweils öffentlichen Ausstellungen statt) und für HRZ ein Lagerraum entsteht. Heute befinden sich die Jurierungslokalitäten in der Tramothalle Oerlikon (Fremdmiete von jährlich Fr. 117 000.– einschliesslich Nebenkosten) sowie im Untergeschoss des Hallenbads Oerlikon (Verwaltungsvermögen), dessen Räume nur noch bis zum mittelfristig geplanten Abbruch des Hallenbads zur Verfügung stehen.

Bauprojekt

Pavillon und Untergeschosse

Die Fassade des Pavillons, die zu weiten Teilen aus festverglasten Aluminiumfenstern besteht, soll unter Berücksichtigung ökonomischer und denkmalpflegerischer Argumente gesamthaft original erhalten bleiben. Für die Instandsetzung der Unterkonstruktion werden die Glaselemente demontiert und wieder eingebaut. Die Verglasungen, die zum Teil noch aus den 1970er-Jahren stammen, werden durch Isolierverglasungen ersetzt, um den heutigen energetischen Anforderungen zu genügen. Auf den Einbau eines aussenliegenden Sonnenschutzes wird aus denkmalpflegerischen Gründen verzichtet. Der sommerliche Wärmeschutz soll mit Sonnenschutzgläsern verbessert werden.

Generell verlangen aktuelle Anforderungen an das behindertengerechte Bauen die hindernisfreie Erschliessung der gesamten Anlage. Zu diesem Zweck wird im überdimensionierten Lüftungsschacht des Pavillons ein kostengünstiger Lift eingebaut, der alle Geschosse zwischen 2. Untergeschoss und 1. Obergeschoss bedient. Die minimale Über- und Unterfahrt sorgt für geringe Umbaumasnahmen vor allem im Bereich der Decke über dem Stadtarchiv. Im Vergleich zu einem konventionellen Personenlift ist der Komfort etwas eingeschränkt.

Im 1. Obergeschoss des Pavillons soll die aktuelle Raumaufteilung weitgehend bestehen bleiben. Boden- und Wandbeläge sowie die Metalldecken werden gesamthaft erneuert. Im Erdgeschoss des Pavillons werden die baulichen Massnahmen aus dem Jahr 2007 entfernt und gemäss Raumprogramm von Human Resources Management Zürich neu erstellt. Die WC-Anlagen werden erneuert und um ein IV-WC ergänzt.

Die baulichen Massnahmen in den Untergeschossen fokussieren auf einen gezielten Einsatz der beschränkten Mittel. Die Abbrüche und die zurückhaltenden Erneuerungsmassnahmen im Bestand werden ergänzt durch präzise Eingriffe. Im 1. Untergeschoss unterhalb des Pavillons werden bauliche Massnahmen im heutigen Technikraum ausgeführt. Der verbliebene Lüftungsmonoblock wird rückgebaut, die Maschinensockel werden entfernt. Neu wird in diesem Bereich, unter grösstmöglicher Berücksichtigung bestehender Strukturen, ein Haus-technikraum erstellt. Der anschliessende Teilbereich wird zum einfachen Empfangsraum für die Jurierungsräume umgestaltet.

Der ehemalige Turnhallenraum wird mit einem Oblicht ergänzt. In der bestehenden Deckenaussparung im Bereich des ehemaligen Lüftungsschachtes entsteht eine Rampe, welche die Höhendifferenz zur neuen Galerie aufnimmt. Die Galerie nutzt die Mehrhöhe der heutigen Turnhalle aus und ist einer der drei Ausstellungsbereiche. Um die Galerie nutzbar zu machen, müssen der massive Betonunterzug, die Stahlträger und die Betonelemente des be-

gehbaren Lüftungsschachts oberhalb des Turnhallenraums gesamthaft entfernt werden. Der Einbau der Galerie ermöglicht einen kontinuierlichen Rundgang durch die Ausstellungsfläche und stellt gleichzeitig eine vorschriftsgemässe Entfluchtung sicher. Das 2. Untergeschoss ist neu direkt an die Tiefgarage angeschlossen und ermöglicht eine direkte Anlieferung für den Jurierungsraum.

Umgebung

Im Bereich der Rampe wird ein Oblicht in die Bepflanzung des Beetes eingepasst, das Tageslicht in den Hauptraum bringt. Der neue Aufgang der Nottreppe vor dem Café tritt lediglich als zurückhaltende, dunkel lackierte Metallbrüstung in Erscheinung. Die Plastik «Komplexe Raumstruktur» von Peter Hächler auf dem Vorplatz des VZ Werd wird gereinigt.

Gebäudetechnik

Die Wärmeverteilung und die sanitären Installationen stammen noch aus den 1970er-Jahren, auch die elektrischen Anlagen sind grösstenteils veraltet und werden ersetzt. Die Raumlufttechnik-Anlagen sowie die Heiz- und Sanitärverteilungen werden komplett rückgebaut. Auch müssen Installationen zur optimalen Neunutzung der Räume verlegt werden. Seminar- und Ausstellungsräume werden beheizt und mit einer Teilklimaanlage ausgestattet. Sämtliche Nasszonen werden neu erstellt und sanitärseitig erschlossen. Da die Ausstellungsräume nicht dauernd belegt werden, wird ein Wärmeabgabesystem gewählt, das schnell auf die Bedürfnisse reagieren kann (Heizkörper). Um eine ausreichende Luftqualität zu gewährleisten, werden sämtliche Räume mechanisch be- und entlüftet. Die Lüfterneuerungsanlagen sind auf die hygienisch notwendigen Frischluftmengen dimensioniert. Die Elektroanlagen im Umbauperimeter werden komplett ersetzt. Die gesamte Beleuchtung entspricht dem Minergie-Standard. Im 2. Untergeschoss wird ein neuer UKV-Kommunikationsraum erstellt. In den Seminarräumen werden die Installationen für Audio-Video-Anlagen vorbereitet. Die Aussentüren werden mit einer elektronischen Zutrittskontrollanlage sowie einer Videoüberwachung ausgerüstet.

Termine

Die Bauarbeiten sind zwischen Februar 2014 und Frühling 2015 vorgesehen.

Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der ARGE FKLA / MMT AG, Zürich, ist für die Instandsetzung des Pavillons und den Einbau von Jurierungsräumen in den Untergeschossen mit Ausgaben von Fr. 6 760 000.– (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	581 000
Gebäude	4 809 000
Umgebung	27 000
Baunebenkosten	367 000
Ausstattung	86 000
Total Erstellungskosten	5 870 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	300 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes	590 000
Total Kredit	6 760 000

Stichtag der Preise: 1. April 2013

Auf die Ausbauten für die Einrichtung der Jurierungsräume entfallen Kosten von Fr. 2 965 000.– (einschliesslich Zuschläge). Zu den erforderlichen Arbeiten zählen u. a. die Gestaltung einer Galerie, das Entfernen des Betonunterzugs im 1. Untergeschoss, die Um-

nutzung von Teilen des Technikraums für den Empfangsbereich, der Einbezug eines Medienraums sowie der Einbau eines Oblichts.

Der Kostenanteil für die Instandsetzungsarbeiten beträgt Fr. 3 795 000.– (Erneuerung der Gebäudehülle und der Haustechnik, Anforderungen an das behindertengerechte Bauen sowie in Bezug auf Erdbebensicherheit und Brandschutz).

Folgekosten

Aufgrund von Richtwerten berechnen sich die ungefähren jährlichen Folgekosten wie folgt (wobei der heute aufzuwendende Bruttomietzins von jährlich Fr.117 000.– für die Jurierungsräume in der Tramonthalle künftig wegfällt):

	Fr.
– Kapitalfolgekosten, rund 10 % der Nettoanlagekosten von Fr. 6 760 000.–	676 000
– Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) für Jurierungsräume	60 000
– Wegfall der Miete für die Tramonthalle	–117 000
	<hr/>
Total	619 000

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2013 eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 vorgemerkt.

Die Ausgaben von Fr. 3 795 000.– für die Instandsetzung und die Erfüllung von Auflagen sind 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 fällt. Diverse Instandsetzungsarbeiten (z. B. Konzeption der Gebäudetechnik) stehen jedoch in Abhängigkeit vom Umbauprojekt. Für die Kreditgenehmigung der dafür anfallenden neuen Ausgaben von Fr. 2 965 000.– ist der Gemeinderat zuständig. Aufgrund der engen Verknüpfung der beiden Projekte werden dem Gemeinderat deshalb die Gesamtkosten von Fr. 6 760 000.– beantragt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Instandsetzung des Pavillons des Verwaltungszentrums Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich, und den Einbau von Jurierungsräumen in den Untergeschossen, gemäss Projekt und Kostenvoranschlag, wird ein Objektkredit von Fr. 6 760 000.– 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 übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti