



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 7. Juni 2023

GR Nr. 2023/281

### **Immobilien Stadt Zürich, Wasserwerkstrasse 107, Einbau Schulschwimm- anlage, Projektierungskredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Um den Bedarf an Wasserflächen für den obligatorischen Schwimmunterricht im Schulkreis Waidberg während der kommenden rund 20 Jahre zu decken, soll im ehemaligen Kesselhaus des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz) an der Wasserwerkstrasse 107 eine Schulschwimmanlage (SSA) eingebaut werden. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist das Gebäude instanzzusetzen.

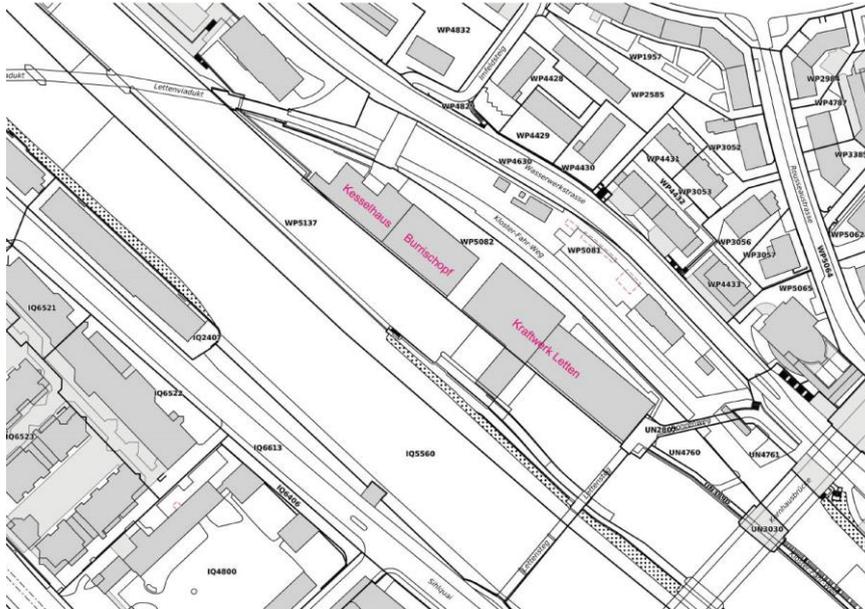
Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts ist ein Projektierungskredit von Fr. 2 527 000.– erforderlich. Die Erstellungskosten werden auf rund 14 Millionen Franken (ohne Reserven) geschätzt. Einschliesslich Reserven ist mit einem Ausführungskredit von etwa 17 Millionen Franken zu rechnen.

Die Liegenschaft soll im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung vom Verwaltungsvermögen des ewz ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) übertragen werden.

#### **2. Ausgangslage**

Im Schulkreis Waidberg stehen mit den SSA Letten, Riedtli und Vogtsrain drei SSA zur Verfügung. Damit kann der Bedarf an Wasserflächen für den obligatorischen Schwimmunterricht der Primarschule (1.–4. Klasse) nicht mehr gedeckt werden. Einige Klassen müssen in die Hallenbäder Bläsi und Oerlikon ausweichen. Zudem kann die SSA Letten aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands voraussichtlich nur noch bis 2030 betrieben werden.

Das im Verwaltungsvermögen des ewz befindliche ehemalige Kesselhaus an der Wasserwerkstrasse 107 wird nicht mehr für die Erfüllung des Versorgungsauftrags des ewz benötigt. Es wird zurzeit als Lager zwischengenutzt. Um für die kommenden Jahre ausreichend Wasserflächen für den Schulschwimmunterricht zur Verfügung zu stellen, soll darin eine SSA mit einer Nutzungsdauer von mindestens 15 Jahren eingebaut werden. Die Liegenschaft ist zu diesem Zweck zudem ins Verwaltungsvermögen der IMMO zu übertragen.



Kesselhaus: Wasserwerkstrasse 107, Burrischopf: Wasserwerkstrasse 105,  
Kraftwerk Letten: Wasserwerkstrasse 99 / Röhrenweg 3

Die SSA wird in erster Linie den umliegenden Schulen dienen, kann dank ihres Standorts bei Bedarf aber auch von Klassen des Schulkreises Limmattal genutzt werden. Ausserhalb der schulischen Betriebszeiten steht die Anlage dem freiwilligen Schulsport und den Vereinen zur Verfügung.

Neben der Wasserfläche soll die SSA u. a. zwei geschlechtergetrennte Garderoben umfassen, die gross genug sind, dass sich darin zwei Klassen gleichzeitig jeweils vor bzw. nach dem Schwimmunterricht umziehen können. Im Aussenbereich der Liegenschaft wird die Durchfahrt für Betriebsfahrzeuge des ewz zum Kraftwerk Letten sichergestellt und auch aus diesem Grund die Anzahl Autoparkplätze auf ein Minimum reduziert.

Das Gebäude befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Es befindet sich auf der Grenze zum Gewässerraum der Limmat. Die SSA soll als reversibler Einbau geplant werden. Das heisst, sie kann ohne grossen Eingriff in den denkmalgeschützten Bestand erstellt und ohne statische Abhängigkeiten wieder rückgebaut werden. Sämtliche baulichen Massnahmen werden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geplant und realisiert.

Das Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand und ist für die vorgesehene Nutzung instandzusetzen. Dennoch wird geprüft, ob eine Zwischennutzung des Gebäudes im Sinne des hängigen Postulats GR Nr. 2022/544 bis zum Baubeginn möglich ist.

### 3. Gegenstand der Projektierung

Im Rahmen des Vorprojekts und der Projektierung sind im Wesentlichen folgende Massnahmen zu prüfen bzw. zu planen:



3/6

**Einbau Schulschwimmanlage:**

- An- oder Einbau einer Eingangszone und Lift zur hindernisfreien Erschliessung
- Einbau Werkleitungen
- Einbau Gebäudetechnik
- Erneuerung Kanalisation, Wasserzuleitung und Elektrizitätsanschluss ab Wasserwerkstrasse
- Einbau Lernschwimmbekken mit Hubboden für eine Wassertiefe von 0 bis 2 m
- Barrierefreie Erschliessung
- Ausstattung des Lernschwimmbekkens mit einer mobilen Einstiegshilfe
- Separate Erschliessung für die Anlieferung der Badchemikalien
- Anpassungen der Anschlussleitungen und Technikflächen
- Energieerzeugungssystem auf Basis erneuerbarer Energieträger (eventuell Anschluss an einen Wärmeverbund)

**Instandsetzung und Erfüllung gesetzlicher Vorgaben:**

- Instandsetzung bzw. Ersatz der Dachhaut
- Erstellung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen
- Instandsetzung der Fassaden
- Instandsetzung bzw. Wiederherstellung der Schmuck- und Gliederungselemente
- Begrünung
- Instandsetzung des Tragwerks, allfällige Ergänzungsmassnahmen und Rückbau der provisorischen Sicherungsmassnahmen
- Auffrischung der inneren Oberflächen
- Instandsetzung bzw. Ersatz der bauzeitlichen Bodenbeläge
- Instandsetzung der direkten Umgebung einschliesslich der Rampe des Kloster-Fahrwegs
- Behebung von Feuchtigkeitsschäden
- Rückbau der veralteten Gebäudeinstallationen
- Schadstoffsanierung
- Blitzschutz
- Erdbebensicherheit
- Brandschutz
- Verifizierung des Gutachtens zum Zustand des Tragwerks und der Ufermauer
- Instandsetzung der Ufermauer in Koordination mit den Vorhaben an den anderen Gebäudeteilen des Kraftwerks (Maschinenhaus usw.)
- Baugrundsondierung



Die Arealerschliessung und die Instandsetzung sowie Anpassungen der Umgebung erfolgen auf Basis der Erkenntnisse und in enger Koordination mit der Arealentwicklung «Kraftwerk Letten». Zu beachten sind weiter das Leitbild Limmatraum sowie die im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen festgehaltenen Massnahmen und Festlegungen (siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf). Die Systemwahl der Bad- und Gebäudetechnik ist im Rahmen des Vorprojekts zu treffen. Die Anforderungen der BASPO-Norm 301 dienen bezüglich Materialien und Ausführung als Orientierungshilfe.

Um ein möglichst passendes Projekt für den reversiblen Einbau der SSA zu erhalten, führt das Amt für Hochbauten einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Die städtischen 7-Meilenstritte, die städtische Umweltstrategie sowie die Vorgaben der Fachplanung Hitzeminderung und der Fachplanung Stadtbäume sollen bestmöglich umgesetzt werden.

#### 4. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von Fr. 2 527 000.– (einschliesslich Reserven) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

<b>Projektierungskosten</b>		<b>Fr.</b>
Architektur-Leistungen*	749 000	
BauingenieurInnen-Leistungen	105 000	
ElektroingenieurInnen-Leistungen	86 000	
HLKS-IngenieurInnen-Leistungen	277 000	
Baugrunduntersuchung / Geologie	15 000	
Bauphysik / Akustik Bauphysik / Akustik	19 000	
Landschaftsarchitekturleistungen	57 000	
SpezialistInnen	80 000	
Generalplanungs-Leistungen Total	1 388 000	1 388 000
Aufnahmen/Vermessung		15 000
Projektwettbewerb		409 000
Projektmanagement AHB**		200 000
Nebenkosten		143 000
Reserve ca. 17 %		372 000
<b>Projektierungskredit</b>		<b>2 527 000</b>
Preisstand 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise		

\* Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 19. April 2023 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 150 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms.

\*\* Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101).

Für die Instandsetzung der Liegenschaft Wasserwerkstrasse 107 werden Kosten in der Gröszenordnung von 2,4 Millionen Franken erwartet. Der Einbau der Schulschwimmanlage wird voraussichtlich 11,4 Millionen Franken kosten (ohne Reserven, Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2022). Darin enthalten sind



5/6

Fr. 30 000.– für eine allfällige Altlastensanierung. Einschliesslich Reserven wird mit einem Gesamtkredit von rund 17 Millionen Franken gerechnet. Als Grundlage für die Kostengrobschätzung dient die Machbarkeitsstudie vom März 2021.

## **5. Übertragung ins Verwaltungsvermögen der IMMO**

Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung soll die Liegenschaft Wasserwerkstrasse 107 per 1. August 2023 vom Verwaltungsvermögen des ewz ins Verwaltungsvermögen der IMMO übertragen werden. Es bestehen keine nicht amortisierten Investitionen (Restbuchwerte), die Übertragung erfolgt zum Buchwert von Fr. 0.–.

Um eine allfällige Zwischennutzung bis zum für 2027 geplanten Baubeginn zu ermöglichen, erfolgt die Übertragung mit dem Antrag für den Projektierungskredit an den Gemeinderat – und nicht wie sonst üblich mit dem Antrag für den Ausführungskredit.

## **6. Termine**

Abschluss Projektwettbewerb	Sommer 2024
Baubeginn	Sommer 2027
Bezug	Herbst 2029

Aufgrund der Dringlichkeit infolge des hohen Wasserflächenbedarfs für Schulzwecke erfolgt die Präqualifikationsphase des Projektwettbewerbs auf Basis eines Programmentwurfs während der Beratung des Projektierungskredits im Gemeinderat. Die Erarbeitung der Projektvorschläge erfolgt jedoch erst, wenn der Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit und das definitive Programm vorliegen.

## **7. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Das Vorhaben ist im Budget 2023 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Bei der Übertragung eines Objekts innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens handelt es sich um eine Umwidmung von Verwaltungsvermögen. Die Umwidmung innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens der Liegenschaft Wasserwerkstrasse 107 zur IMMO ist nicht ausgabenrelevant und erfolgt budgetneutral. Es handelt sich um einen reinen Verwaltungsakt, welcher, da mehr als ein Departement betroffen ist, in die Zuständigkeit des Stadtrats fällt (§ 48 Abs. 3 Gemeindegesetz [LS 131.1] i. V. m. Art. 79 Abs. 3 GO und Art. 83 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB. AS 172.101]).

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



6/6

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Projektierung des Einbaus einer Schulschwimmanlage in der Liegenschaft Wasserwerkstrasse 107 sowie zur Durchführung eines Projektwettbewerbs werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 527 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand: 1. April 2022).**

**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