

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 19. August 2020

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Wasserwerkstrasse 119, Quartier Wipkingen, Instandsetzung, gebundene Ausgaben, Umbau für die Schule, Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Zur Ergänzung des Schulraum- und Betreuungsangebots der Schule Letten im Quartier Wipkingen soll die städtische Liegenschaft Wasserwerkstrasse, die bereits heute provisorisch für die Betreuung von Schulkindern genutzt wird, instandgesetzt und umgebaut werden. Künftig können im neuen Schulhaus Wasserwerkstrasse 3 Mittelstufenklassen geführt und 360 Kinder gepflegt und betreut werden.

Die Erstellungskosten belaufen sich auf 6 330 000 Franken. Einschliesslich Reserven beträgt der Kredit für die baulichen Massnahmen 7 280 000 Franken. Davon entfallen 4 270 000 Franken als gebundene Ausgaben auf die Instandsetzungsarbeiten, für deren Bewilligung der Stadtrat zuständig ist. Dem Gemeinderat wird ein Objektkredit von insgesamt 5 230 000 Franken beantragt: 3 010 000 Franken für die nutzungsspezifischen Anpassungen und 2 220 000 Franken für die Übertragung der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.

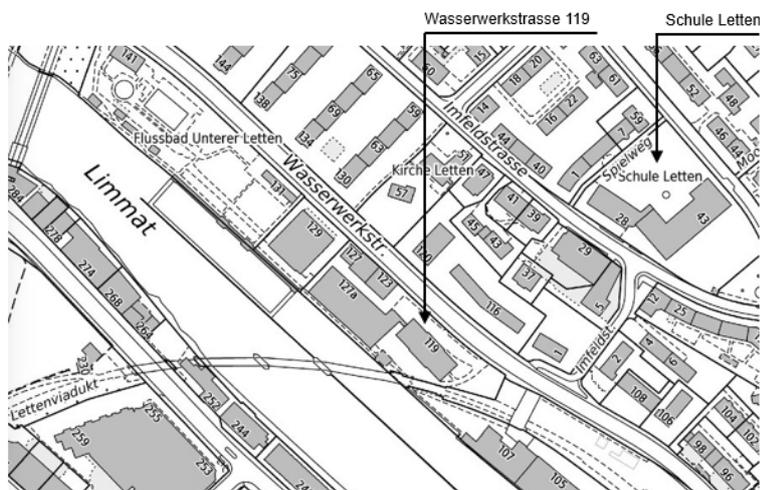
2. Ausgangslage

Im Einzugsgebiet der Schulanlage Letten werden derzeit 15 Primarklassen und zwei Aufnahmeklassen sowie sieben Kindergärten geführt. Die Schule wird sich in den kommenden Jahren zu einer 18-Klassen-Schule mit zwei Aufnahmeklassen und acht bis neun Kindergärten entwickeln. Im Schulhaus Letten können 15 Regelklassen und zwei Aufnahmeklassen geführt werden. Für die weiteren Klassen braucht es zusätzliche Klassenzimmer. Das gilt auch für die Betreuung: Heute werden in den bestehenden Betreuungseinrichtungen der Schule Letten täglich über 200 Kinder gepflegt und betreut. Mit dem Umbau im Schulhaus Wasserwerkstrasse können Verpflegung und Räumlichkeiten für weitere 260 Kinder geschaffen werden.

Die Liegenschaft Wasserwerkstrasse 119 soll voraussichtlich bis zur langfristig geplanten Erweiterung der Schulanlage Letten (etwa 2032) zur Überbrückung der räumlichen Engpässe genutzt werden.

3. Liegenschaft Wasserwerkstrasse 119

Das dreigeschossige Gebäude Wasserwerkstrasse 119 am rechten Limmatufer wurde 1783 als erste grosse Fabrikanlage (Kattundruckerei) ausserhalb der Mauern der Stadt Zürich erstellt. Die dazugehörige Parzelle WP5103 mit einer Gesamtfläche von 5183 m² liegt am südöstlichen Ende des Quartiers Wipkingen und etwa 130 m von der Primarschule Letten entfernt. Das Grundstück wird begrenzt von der Wasserwerkstrasse, dem Tanzhaus an der Wasserwerkstrasse 127a, der Limmat bzw. dem Wasserwerk-Kanal sowie dem stillgelegten Bahntrasse mit anschliessendem Lettenviadukt.



1871 erwarb die Stadt Zürich das Gebäude, zehn Jahre später wurde darin eine Seidenwebeschule eingerichtet. Nach einem Umbau im Jahr 1945 wurde die Liegenschaft an die Schweizerische Textilfachschule (STF) vermietet. Diese mietete zusätzlich die Webereihalle im angrenzenden Gebäude Wasserwerkstrasse 127a, in dem auch das Tanzhaus Zürich untergebracht war. Im Oktober 2012 brannte das Gebäude Wasserwerkstrasse 127a fast vollständig ab. Mit dem Brand fielen für die STF bedeutende Gewerbeflächen weg. Die STF entschied sich deshalb für einen neuen Standort und zog per Mai 2015 aus. Seither werden die Räume der Wasserwerkstrasse 119 von der Schule Letten für Betreuung, Kurse und Sitzungen sowie für Kurse in heimatlicher Sprache und Kultur genutzt.

Mit dem Tanzhaus, das zwischen 2016 und 2019 wiederaufgebaut wurde, ist das Gebäude Wasserwerkstrasse 119 auf dem Niveau des Untergeschosses verbunden. Die beiden Bauten sind über eine gemeinsame Anlieferung und Liftanlage erschlossen.

Das Gebäude Wasserwerkstrasse 119 ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der Aussenraum im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt.

4. Betriebskonzept und Raumprogramm

Im künftigen Schulhaus Wasserwerkstrasse werden verschiedene Betreuungseinrichtungen sowie drei Mittelstufenklassen zusammengezogen. So können in der Schule Letten insgesamt 18 Klassen sowie mehr Betreuungsplätze eingerichtet werden. Nach der Realisierung des Bauprojekts können im Wasserwerk 360 Kinder gepflegt werden. Wenn in der Schule Letten der Tagesschulbetrieb eingeführt wird, braucht es noch für knapp 100 weitere Kinder eine Verpflegungsmöglichkeit und Aufenthaltsflächen. Diese werden weiterhin extern gesucht.

Im Obergeschoss (OG) werden drei Klassen unterrichtet. Hier befinden sich auch der Teambereich des Lehr- und Betreuungspersonals, die Toiletten und ein Putzraum.

Das Erdgeschoss (EG) dient der Ganztagesbetreuung und der Verpflegung (mit 2×100 Verpflegungsplätzen). Der Mehrzwecksaal kann auch für Veranstaltungen genutzt werden.

Im Untergeschoss (UG) mit Tageslicht wird die Mensa der Schule Letten mit 2×80 Verpflegungsplätzen eingerichtet.

5. Bauprojekt

Das heute provisorisch und nur in Teilen von der Schule genutzte Gebäude soll für den Schul- und Betreuungsbetrieb ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang sind auch Instandsetzungsarbeiten notwendig. Bei den Aufwendungen handelt es sich weitgehend um eine Vorinvestition in die spätere Gesamtinstandsetzung (etwa 2032).

5.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Die Bodenbeläge werden instand gestellt oder ersetzt, alle Räume werden neu gestrichen.

Die Toilettenanlagen im EG und 1. OG werden einschliesslich Sanitärleitungen erneuert. Die Sanitär-Hauptleitungen von 1945 müssen ersetzt werden.

Es wird eine neue Verteilung für Stark- und Schwachstrom eingebaut. Die Universelle Kommunikationsverkabelung (UKV) und Beleuchtung sind nicht mehr auf dem Stand der Technik und werden ersetzt.

Zur Erreichung der Brandschutzziele werden die vorgeschriebenen Massnahmen umgesetzt, soweit der Bestand dies zulässt. Dies betrifft brandschutztechnische Arbeiten an den Decken auf allen Geschossen, im Treppenhaus und an den beiden Haupt-Zugangstüren. Im EG wird für die Entfluchtung eine Wand zwischen Küche und Verpflegungsraum rückgebaut. Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage überwacht, die Fluchtwege werden mit einer Notbeleuchtung gekennzeichnet.

Die Aussentüren werden gerichtet und mit Batch und Zutrittskontrolle ausgerüstet. Sämtliche Türen werden mit neuen Schliesszylindern versehen.

Die Absturzsicherungen im Treppenhaus und an den Fenstern werden normgemäss angepasst.

Die Fenster werden ertüchtigt, um deren Lebensdauer bis zur geplanten Gesamtinstandsetzung zu verlängern. Die Fensterläden werden nach Bedarf instandgesetzt oder ersetzt.

5.2 Nutzungsspezifische Anpassungen (neue Ausgaben)

Im UG wird eine neue Regenerierküche einschliesslich Lüftungsanlage eingerichtet. Für die Küchenlüftung wird im Dachgeschoss ein Monoblock installiert. Aufgrund der erhöhten Leistung der Gastküche muss die Elektrozuleitung erweitert werden. In den neuen Verpflegungsräumen (UG und EG) werden Schöpfstationen eingerichtet.

Im UG wird eine neue Toilettenanlage eingerichtet.

Ein Personenlift, der auch für die Essensverteilung genutzt werden kann, verbindet neu die Geschosse (UG, EG und 1. OG).

Für den Schulbetrieb werden im 1. OG Klassenzimmer und Gruppenräume für drei Klassen eingerichtet. Dafür werden bestehende Einbauten entfernt und Wände abgebrochen.

Die Bodenplatte im UG wird aufgrund des Sanitärleitungsersatzes zu grossen Teilen ersetzt und energetisch ertüchtigt.

Die Räume werden ihrer Nutzung entsprechend neu ausgestattet.

Mit Ausnahme der Bereiche, die bereits im Rahmen des Tanzhaus-Neubaus für die Wasserwerkstrasse 119 umgesetzt wurden, wird die Umgebung komplett neu gestaltet und gemäss den Anforderungen der Schule ausgestattet.

6. Übertragung der Liegenschaft

Die Liegenschaft Wasserwerkstrasse 119 ist Teil der Parzelle Kat.-Nr. WP5103 und umfasst insgesamt 2355 m². Sie ist dem Finanzvermögen, Buchungskreis 2021 (Teilportfolio Gewerbe), von Liegenschaften Stadt Zürich zugeordnet und wurde letztmals per 1. Januar 2019 nach den kantonalen Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswerts bewertet. Der Buchwert beträgt aktuell 2 219 200 Franken.

Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen (§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz [GG, LS

131.1] i. V. m. § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung [VGG, LS 131.11]). Mit der definitiven Widmung für Verwaltungszwecke muss die Liegenschaft Wasserwerkstrasse 119 ins Verwaltungsvermögen übertragen werden.

Die Übertragung erfolgt per 1. Januar 2021 zum Buchwert und erfordert eine Ausgabe von 2 219 200 Franken (gerundet: 2 220 000 Franken).

7. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von Mentha Walther Architekten GmbH, Zürich, ist für die Bauarbeiten mit Erstellungskosten von 6 330 000 Franken zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind die Mehrwertsteuer sowie der Projektierungskredit von 450 000 Franken gemäss Verfügung des Vorstehers des Hochbaudepartements vom 6. November 2018. Hinzu kommen die Ausgaben für die Übertragung der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (2 220 000 Franken). Einschliesslich Kreditreserven setzt sich der Gesamtkredit von 9 500 000 Franken wie folgt zusammen (in Franken):

	Gebundene Ausgaben (Stadtrat)	Neue Ausgaben (Gemeinderat)	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	176 900	19 700	196 600
2 Gebäude	3 033 400	1 381 900	4 415 300
3 Betriebseinrichtungen		307 100	307 100
4 Umgebung		507 700	507 700
5 Baunebenkosten	368 800	267 000	635 800
9 Ausstattung	133 800	133 700	267 500
Erstellungskosten (Zielkosten)	3 712 900	2 617 100	6 330 000
6 Reserven (etwa 15 %)	557 100	392 900	950 000
Kredit Bau	4 270 000	3 010 000	7 280 000
Übertragung Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen		2 220 000	2 220 000
Total Kredit	4 270 000	5 230 000	9 500 000

Stichtag der Preise: 1. April 2019

In Bezug auf den Kredit für die Bauarbeiten entfällt ein Anteil von 59 Prozent auf gebundene Ausgaben und 41 Prozent auf neue Ausgaben.

Im Kredit für die Bauarbeiten ist eine Kostenbeteiligung von 152 500 Franken aus dem Projekt für den Ersatzneubau des Tanzhauses enthalten (GR Nr. 2015/333). Dies betrifft die Liftanlage und Teile der Belagsarbeiten im Bereich der Anlieferung Wasserwerkstrasse.

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa 2 180 000 Franken. Davon entfallen rund 662 000 Franken auf Kapital- und gebäudebetriebliche Folgekosten und 1 518 000 Franken auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Verzinsung 1,625 %*, Investition Fr. 9 500 000.– (inkl. Grundstück)	154 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre auf Fr. 6 035 000.–)	183 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre auf Fr. 353 000.–)	18 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre auf Fr. 584 000.–)	29 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre auf Fr. 308 000.–)	62 000
Betriebliche Folgekosten (2 % **, Investition Fr. 9 500 000.–)	190 000
Hausdienst: zusätzliche personelle Folgekosten	26 000
Zwischentotal Gebäudekosten	662 000
Betreuung: Personelle Folgekosten (13 Stellen)	1 560 000
Sachaufwand Betreuung	364 000
Abzüglich Elternbeiträge	–406 000
Zwischentotal Betreuungskosten	1 518 000
Total Folgekosten	2 180 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020

** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

9. Termine

Der Baubeginn ist auf Frühling 2021 geplant, die Fertigstellung auf Sommer 2022.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2020 berücksichtigt. Das Bauvorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2020–2023 vorgemerkt.

Die Instandsetzungsmassnahmen (gemäss Kapitel 5.1) sind aufgrund des Lebenszyklus der betroffenen Bauteile unabhängig von der neuen schulischen Nutzung der Liegenschaft fällig. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 VGG). Es besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die dadurch verursachten Kosten von 4 270 000 Franken sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 GG. Für die Bewilligung von gebundenen budgetierten Ausgaben von mehr als einer Million Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 39 lit. c Geschäftsordnung des Stadtrats, AS 172.100).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Aufwertungsmassnahmen durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

Die Kosten von 3 010 000 Franken für den schul- und betreuungsspezifischen Ausbau (gemäss Kapitel 5.2) und die Übertragung der Liegenschaft Wasserwerkstrasse 119 (2 220 000 Franken) gelten als neue Ausgaben. Der Gemeinderat ist gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als zwei Millionen Franken bis zu 20 Millionen Franken zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Umbau (3 010 000 Franken) und die Übertragung der Liegenschaft Wasserwerkstrasse 119, 8037 Zürich, vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (2 220 000 Franken) wird ein Objektkredit von 5 230 000 Franken bewilligt. Der Kreditanteil von 3 010 000 Franken für die baulichen Massnahmen erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2019) 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