

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 19. Juni 2019

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Lavater, Quartier Enge, Instandsetzung Schulhaus und Sporthalle, Neubau Doppelsporthalle und Anpassung der Einfachsporthalle für die Betreuung, Projektänderung, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die 120 Jahre alte Schulanlage (SA) Lavater im Quartier Enge, zu der Schulhaus und Sporthalle mit Umgebung gehören, muss gesamthaft instand gesetzt werden. Zu erneuern oder zu ersetzen sind insbesondere die gebäudetechnischen Anlagen einschliesslich Kanalisation und die Fassade. Auch im Innern der beiden Gebäude sind umfassende Erneuerungsarbeiten notwendig. Für das Vorhaben bewilligte der Stadtrat mit STRB Nr. 1005/2017 einen Projektierungskredit von Fr. 2 500 000.– (überwiegend gebundene Ausgaben).

Mitte 2018 wurde die Projektierung gestoppt, da sich die Rahmenbedingungen deutlich verändert hatten: Aufgrund der steigenden Schulkinderzahlen und des wachsenden Bedarfs an Betreuungsplätzen und Sporthallenkapazitäten musste das Raumprogramm angepasst und Lösungen für eine Schulraumerweiterung auf dem Areal gefunden werden. Neu soll die SA Lavater mit dem Bau einer unterirdischen Doppelsporthalle ergänzt werden. Die bestehende, nicht mehr den Normen entsprechende Einfachsporthalle wird künftig für die Verpflegung der Schulkinder genutzt.

Für die Projektänderung bzw. zur Ausarbeitung eines Projekts für den Neubau einer Doppelsporthalle und die Anpassungen der Einfachsporthalle für die Betreuung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 2 600 000.–. Die Gesamt-Projektierungskosten (einschliesslich Instandsetzung der SA) belaufen sich damit auf Fr. 5 100 000.–.

Die späteren Erstellungskosten des Vorhabens, d. h. die Instandsetzung und die Erweiterung der SA, werden auf rund 39 Millionen Franken geschätzt, die Gesamtausgaben (einschliesslich Reserven) auf rund 45 Millionen Franken.

2. Ausgangslage

Die im Quartier Enge gelegene SA Lavater besteht aus zwei Gebäuden und ihrer Umgebung und wurde 1897 nach Plänen des Architekten Gustav Gull im späthistoristischen Stil erstellt. Das Schulhaus und die freistehende Sporthalle sind im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung aufgeführt und äusserlich weitgehend im Originalzustand erhalten. Im Innern wurden Schulzimmer und Korridore in verschiedenen Phasen erneuert, in den 1950er-Jahren wurde die Sporthalle umgebaut. Umfassende Instandsetzungen fanden in den letzten Jahrzehnten jedoch keine statt. 2005 wurden Betreuungsräume im Erdgeschoss (EG) eingerichtet, 2006 die Naturkundezimmer im Dachgeschoss erneuert und 2015 die Wohnung des Leiters Hausdienst und Technik im EG für Schulzwecke umgenutzt.

Aktuell werden in der Schule Lavater 9 Klassen unterrichtet: 7 Sekundar- und 2 Aufnahme-klassen. Für die Sekundarklassen gibt es die notwendigen Spezialräume wie Schulküche, Naturkundezimmer oder Metall-Werkstatt. Ein Raum wird zudem durch das schulische Förderangebot «Time win» belegt. Die Schule wird langfristig als Tageschule geführt.

2.1 Baulicher Zustand

Sowohl das Schulhaus als auch die Sporthalle sind instandsetzungsbedürftig. Für die beiden Gebäude weist das strategische Unterhaltsplanungsmodell Stratus – abgesehen von guten Rohbauwerten – Z/N-Werte (Quotient aus Zustands- und Neuwert) zwischen 20 und 61 Prozent aus. Entsprechend der Stratus-Auslegung sind Bauteile mit einem Z/N-Wert zwischen 50 und 70 Prozent in schlechtem Zustand, das Risiko von Folgeschäden bedingt eine umfassende Instandsetzung. Bei Werten unter 50 Prozent ist davon auszugehen, dass der Gebrauch stark eingeschränkt ist.

- Altersbedingt zu erneuern oder zu ersetzen sind sämtliche gebäudetechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro), insbesondere auch die Kanalisation.
- Die Sandsteinfassade ist in einem desolaten Zustand. 2011 mussten an der Süd- und Ostfassade Instandhaltungsmassnahmen ergriffen und in den besonders gefährdeten Bereichen vorsorglich ein Splitterschutz installiert werden, der 2016 auf die ganze Fassade ausgedehnt wurde.
- Rund 60 Prozent der Fenster sind noch original und nicht isoliert. Das trägt zu einem mangelhaften Raumklima in den Schulzimmern bei – mit grosser Hitzeentwicklung im Sommer, geringer Heizleistung im Winter und erheblichem Durchzug.
- In der Sporthalle hat ein massiver Feuchteschaden zu Schimmelbildung geführt.
- Weder Gebäude noch Aussenanlage erfüllen die Vorschriften in Bezug auf eine hinderisfreie Erschliessung.

2.2 Projektrahmenänderung

Im ursprünglichen Projekt, für das der Stadtrat mit STRB Nr. 1005/2017 einen Projektierungskredit von Fr. 2 500 000.– bewilligte, war die Instandsetzung des Schulhauses Lavater und der Sporthalle vorgesehen. Gleichzeitig sollten bauliche Massnahmen für einzelne räumliche Optimierungen geprüft werden. Ziel war, mit einem Ausbau der Regenerierküche die Mahlzeitenkapazitäten zu steigern und durch eine multifunktionale Nutzung der Räume das Betreuungsangebot innerhalb der bestehenden Flächen des Schulhauses zu erhöhen. Ausserdem sollten mit minimalen Grundrissanpassungen räumliche Defizite korrigiert werden, z. B. das Fehlen eines Versammlungsorts für grössere Veranstaltungen, einer einfachen Pausenplatzüberdachung und einer ausreichenden Zahl an Gruppenräumen, wie sie die kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen vorsehen.

In der konkreten Auseinandersetzung mit der künftigen Flächenentwicklung und auf Basis der aktualisierten Prognosen der Schülerzahlen änderten sich die Anforderungen der Schule in der Vorprojektphase deutlich. Die Anzahl Sekundarklassen im Schulkreis Uto wird in den nächsten Jahren weiter steigen. Dies hat einen Engpass bei den Sporthallen- und Betreuungsflächen zur Folge, zumal die Sporthalle Lavater lediglich knapp 50 Prozent der Fläche einer heutigen Norm-Sporthalle aufweist (11 × 25 × 6 m statt 16 × 28 × 7 m gemäss BASPO-Norm). Bereits heute weist die Schule einen Bedarf für obligatorischen Sportunterricht aus, der über die Kapazität der Einfachsporthalle hinausgeht. Klassen der Schule Lavater müssen – u. a. aufgrund des vorgegebenen geschlechtergetrennten Unterrichts auf der Sekundarstufe – andere Sporthallen des Schulkreises in Anspruch nehmen (Gabler, Aegerten und Bühl). Aufgrund des anhaltenden Wachstums reicht die Sporthalle der SA Lavater nicht mehr aus, den Bedarf für die obligatorischen Sportlektionen zu decken.

Das angepasste Betriebskonzept der Schule (insbesondere auch die Erhöhung der Verpflegungszahlen) führte zur Erkenntnis, dass das bestellte Raumprogramm in der heutigen SA nicht Platz hat. Im Sommer 2018 entschied deshalb die Immobilien Stadt Zürich, das offizielle Vorprojekt zu unterbrechen und eine Variantenstudie zur Sporthallenfrage in Auftrag zu geben.

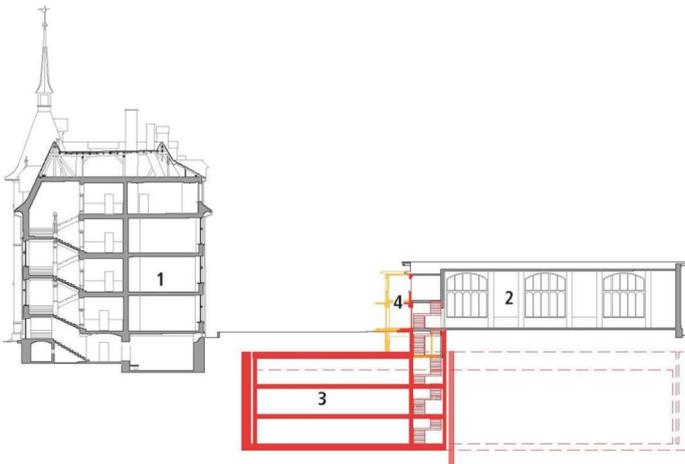
In der Studie wurde eine unterirdische Schulraumerweiterung für den Sportunterricht geprüft, dies in Kombination mit einem Ersatzneubau für die (inventarisierte) Sporthalle oder einer Umnutzung der Sporthalle in ein Verpflegungshaus. Die Kosten bewegen sich für die verschiedenen Varianten auf ähnlicher Höhe. Das Rekursrisiko und die unausweichlichen Projektverzögerungen im Falle eines Ersatzneubaus der Sporthalle sprechen dagegen klar für deren Erhalt und Umnutzung, zusammen mit dem Neubau einer unterirdischen Doppelsporthalle unter dem Pausenhof.

3. Gegenstand der Projektierung

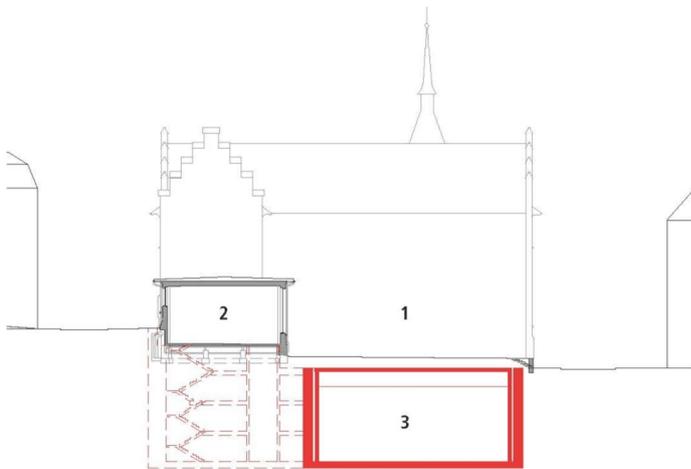
Das Projekt umfasst neu die Instandsetzung des Schulhauses und der Sporthalle, die auch als Mehrzweckhalle für grössere Veranstaltungen dienen kann, einzelne räumliche Optimierungen im Schulhaus (u. a. Schaffung von Gruppenräumen), die Unterbringung der Küche und der Verpflegungsräume in der Sporthalle und den Bau einer unterirdischen Doppelsporthalle.



- 1 Schulhaus
- 2 Sporthalle
- 3 neue Doppelsporthalle (unterirdisch)
- 4 Rückbau des Sporthallen-Anbaus aus den 1950er-Jahren



Schnitt Schulhaus und Sporthalle



Querschnitt Sporthalle und Pausenplatz

Im Wesentlichen sind folgende Massnahmen geplant:

Instandsetzung Schulhaus

- Denkmalpflegerische Instandsetzung der Fassaden
- Ersatz oder Aufrüsten der originalen Fenster und Ersatz des Sonnenschutzes
- Instandsetzung der Korridore und Schulzimmer
- Ersatz der Toilettenanlagen und Sanitärapparate
- Erneuerung der Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär und Elektro)
- Instandsetzung der Liftanlage
- Erfüllung von Normen (Brandschutz, Akustik, Statik)
- Erneuerung des Schliess- und Sicherheitssystems
- Einbau von Gruppenräumen in den Korridorischen im 1.–3. Obergeschoss

Sporthalle

- Instandsetzung der Gebäudehülle und des Gebäudeinnern
- Einbau einer Regenerierküche für 400 Mahlzeiten
- Ausbau für Betreuung

Umgebung

- Kanalisationsarbeiten
- Massnahmen zur hindernisfreien Erschliessung
- Errichtung eines Pausendachs

Doppelsporthalle

- Rückbau des Sporthallen-Anbaus aus den 1950er-Jahren
- Neubau einer unterirdischen Doppelsporthalle

4. Kosten

Um das Bauprojekt für die neue Doppelsporthalle ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von Fr. 2 600 000.– erforderlich. Einschliesslich Instandsetzung belaufen sich die Projektierungsaufwendungen auf Fr. 5 100 000.– (Angaben in Franken):

	bewilligt 29.11.2017 (Instandsetzung)	neue Doppelsporthalle und Ausbauten in Einfachsporthalle für Hort	Total
Architektur-Leistungen	941 000	989 000	1 930 000
BauingenieurInnen-Leistungen	68 000	87 000	155 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	99 000	50 000	149 000
HLKS-IngenieurInnen-Leistungen	279 000	210 000	489 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	25 000	0	25 000
Aufnahmen / Vermessung	24 000	18 000	42 000
Bauphysik / Akustik	15 000	11 000	26 000
Landschaftsarchitektur	–	67 000	67 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	30 000	214 000	244 000
Planerwahlverfahren	54 000	4 000	58 000
Machbarkeitsstudie*	97 000	–97 000	–
Projektmanagement AHB	285 000	120 000	405 000
Nebenkosten	281 000	613 000	894 000
Reserve / Rundung	302 000	314 000	616 000
Total Projektierungskredit	2 500 000	2 600 000	5 100 000

* Die Kosten für die Machbarkeitsstudie wurden in der Weisung STRB Nr. 1005/2017 irrtümlicherweise in die Projektierungskreditsumme eingerechnet. Sie sind aber nicht Teil des Verpflichtungskredits für das Bauvorhaben (vgl. Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Rz 700).

Die späteren Erstellungskosten (einschliesslich Projektierungskosten) werden auf rund 39 Millionen Franken geschätzt. Einschliesslich Reserven ist mit einer Gesamtausgabe von etwa 45 Millionen Franken zu rechnen. Davon entfallen etwa 23 Millionen Franken als gebundene Ausgaben (in der Zuständigkeit des Stadtrats) auf die Instandsetzung des Schulhauses und 22 Millionen Franken als neue Ausgaben (in der Zuständigkeit der Gemeinde) auf den Neubau der Doppelsporthalle und die Umnutzung der Turnhalle für die Betreuung. Eine detaillierte Ausscheidung der gebundenen und neuen Ausgaben erfolgt im Rahmen des Ausführungskreditantrags.

5. Termine

Projektierung bis Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Juli 2020
Objektkredit (Volksabstimmung)	Juni 2021
Baubeginn	August 2021
Bezug	August 2023

Da die Bauarbeiten nicht unter laufendem Betrieb ausgeführt werden können, werden auf dem Areal der SA Rebhügel Bauzeitprovisorien aufgestellt.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Kosten sind im Budget 2019 berücksichtigt und im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 enthalten.

Die Projektierung für den Bau der unterirdischen Doppelsporthalle und die Anpassung der Einfachsporthalle für die Betreuung ist mit neuen Ausgaben von rund Fr. 2 600 000.– verbunden. Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Erweiterung der Schulanlage Lavater mit einer Doppelsporthalle und die Anpassung der Einfachsporthalle für die Betreuung werden Projektierungsausgaben von Fr. 2 600 000.– als neue Ausgaben bewilligt. Die gesamten Projektierungskosten für dieses Vorhaben (einschliesslich der vom Stadtrat mit STRB Nr. 1005/2017 bewilligten gebundenen Ausgaben von Fr. 2 500 000.– für die Projektierung der Instandsetzung) belaufen sich auf Fr. 5 100 000.–.

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