

Zürich, 19. Dezember 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Manegg, Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons als Ersatz für den Kindergarten Tannenrauch, Erhöhung des Objektkredits

Zweck der Vorlage

Im Frühling 2012 musste der seit 1931 an der Tannenrauchstrasse 81 im Quartier Wollishofen eingemietete Doppelkindergarten einem Neubau weichen. Als Ersatz und zur Abdeckung des Bedarfs an Hortplätzen bewilligte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2399 vom 7. März 2012 einen Objektkredit von Fr. 2 240 000.– für die Erstellung eines zweigeschossigen «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillon) auf der Schulanlage Manegg (GR Nr. 2011/460). Der Pavillon wurde nach den Sommerferien 2012 bezogen. Im Zuge der Projektierung und Ausführung zeigte sich, dass für den ZM-Pavillon Manegg die Aufwendungen insbesondere für einen hindernisfreien Zugang, den Standort und den Baugrund höher waren als angenommen.

Ein Teil der Mehrkosten kann durch die Freigabe der Reserven finanziert werden. Für die restlichen Mehrkosten reicht der zur Verfügung stehende Objektkredit von Fr. 2 240 000.– nicht aus. Dem Gemeinderat wird deshalb eine Krediterhöhung um Fr. 275 000.– auf Fr. 2 515 000.– beantragt.

Mehrkosten

Die Gründe für den Mehraufwand liegen primär in den für eine Grobkostenschätzung zu tief angesetzten Reserven und den auflagenbedingten Projekterweiterungen. Die Kreditüberschreitung ist letztlich das unglückliche Resultat zwingender und kurzfristig gefällter Entscheidungen, deren Kostenkonsequenzen aus terminlichen Gründen nicht rechtzeitig und nicht in der üblichen Qualität erarbeitet werden konnten. Prioritäres Projektziel war eindeutig, den Hort- und Schulbetrieb per Schulbeginn im August 2012 sicherzustellen, nachdem der an der Tannenrauchstrasse eingemietete Doppelkindergarten am Ende des Schuljahrs 2011/12 hatte aufgegeben werden müssen (zugunsten eines Neubaus der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Zürich 2). Projektänderungen mussten deshalb unter hohem Termindruck in den Planungs- und Bauprozess integriert werden, wodurch die übliche Qualität des Kostencontrollings litt.

Kostenschätzung

Der Kreditantrag für den ZM-Pavillon Manegg basierte aus zeitlichen Gründen nicht auf einem detaillierten Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit ± 10 Prozent), sondern auf einer Grobkostenschätzung (± 25 Prozent). Im Zuge der Ausschreibung für die Erweiterung der städtischen Pavillonflotte hatte es sich nämlich gezeigt, dass die neuen ZM-Pavillons den zuvor üblichen Kostenrahmen von weniger als 2 Millionen Franken und somit auch die Stadtratskompetenz überschreiten würden. Verteuernd wirkten sich bei den neuen Pavillons u. a. die verschärften Anforderungen in Bezug auf Minergie-Standard (Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung), Schall- und Wärmeschutz, Konstruktion sowie Raumprogramm aus.

Aufgrund der Kostensteigerung fiel die Bewilligung des erforderlichen Objektkredits neu in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Der damit verbundene längere Genehmigungsprozess erforderte, dass die Entscheidungsgrundlagen und der Kreditantrag zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt (vier Monate früher als geplant) zu erarbeiten waren – nicht nur für den ZM-Pavillon Manegg, sondern auch für jene auf den Schulanlagen Bachtobel und Isengrind. Um den Bezug der ZM-Pavillons auf den Beginn des Schuljahrs 2012/13 sicherzustellen, mussten die Kreditanträge bereits im November 2011 erstellt werden. Zu diesem Zeitpunkt lagen noch keine Projektdokumentationen mit detailliertem Kostenvoranschlag vor, auf deren Grundlage Baukreditanträge üblicherweise gestellt werden. Stattdessen musste für den Kreditantrag auf eine blosse Machbarkeitsstudie mit entsprechender Grobkostenschätzung ausgewichen werden.

Im Rückblick erwiesen sich die Schätzungen in einigen Arbeitsgattungen als zu tief. Für folgende Arbeiten ergaben sich Mehrkosten:

- Ausbildung des Gebäudesockels (Fr. 110 000.–): In der Machbarkeitsstudie wurden die Kosten für einen Pavillonstandort direkt auf der Spielwiese vor dem Schulhaus geschätzt. Ein wesentlicher Teil der Spielwiese wäre so verbaut worden. Mit Rücksicht auf den Schulbetrieb wurde diese Standortoption denn auch bereits zu Beginn verworfen. Stattdessen fiel die Wahl auf die öffentliche Grünfläche. In den späteren Kostenzusammenstellungen wurde diese Änderung zwar berücksichtigt, allerdings mit zu tiefen Kosten, wie sich herausstellte. Der unebene Untergrund der Grünfläche bedingte in der Folge eine teurere Gebäudesockelkonstruktion.
- Baunebenkosten: Elektroneuanschluss, Leitung und anderes (Fr. 55 000.–)
- Einrichtungen in Schulräumen (Fr. 40 000.–).

Auflagen

Der ZM-Pavillon Manegg umfasst zwei Kindergarten- und zwei Horträume für Betreuung und Essen sowie Toiletten- und Technikräume. Die Räume des Obergeschosses sind durch eine Aussentreppe aus Metall mit dem Erdgeschoss erschlossen. In der Kostenschätzung war vorgesehen, die beiden Kindergärten im Erdgeschoss (EG) und den Hort mit Küche im Obergeschoss (OG) zu platzieren. Die Auflagen für einen hindernisfreien Zugang – sowohl zum Kindergarten wie zum Hort – erforderten jedoch gemäss Schreiben von Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich vom Juni 2012 eine betriebliche Neuordnung. So mussten auf jedem Stockwerk je ein Kindergarten mit Hort und Regenerier- bzw. Teeküche eingerichtet werden.

Im Weiteren gestalteten sich wegen des Geländes die Belagsarbeiten für die Erstellung der vorgeschriebenen Parkplätze aufwändiger als ursprünglich angenommen.

Die Mehrkosten gliedern sich im Detail wie folgt:

- Auflage bezüglich hindernisfreies Bauen (Hort und Kindergarten auf jedem Stockwerk): Einbau einer Teeküchenzeile für den Hort im Erdgeschoss (Fr. 30 000.–)
- Parkplatzneuerstellung (Fr. 40 000.–)

Reserven

Die Zuschläge für «Unvorhergesehenes» und «Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen» wurden in der Grobkostenschätzung, die eine Genauigkeit von ± 25 Prozent aufwies, mit insgesamt nur zehn Prozent und damit zu tief veranschlagt. Projektänderungen und Verteuerungen konnten so in den zu geringen Reserven nur ungenügend aufgefangen werden, zumal sich in anderen Arbeitsgattungen keine wesentlichen Einsparungen erzielen liessen. Folgende Mehrkosten wurden den Reserven von Fr. 200 000.– belastet: höhere Vergabe im März 2012 im Vergleich zur Machbarkeitsstudie im Dezember 2011, Erschwernisse bei den

Versetzarbeiten der Holzbaumodule zur Aufrichtung des ZM-Pavillons, Umgebungsarbeiten (aufwändigere Rampenausbildung im Gelände für den hindernisfreien Hauszugang), diverse Anpassarbeiten (u. a. Schlosserarbeiten, Treppenarbeiten).

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag ist mit zusätzlichen Ausgaben von Fr. 275 000.– (einschliesslich MWST) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	bewilligt Fr.	beantragt Fr.	gesamt Fr.
Grundstück	40 000		40 000
Vorbereitungsarbeiten	100 000		100 000
Gebäude	1 600 000	220 000	1 820 000
Betriebseinrichtungen	40 000		40 000
Umgebung	90 000		90 000
Baunebenkosten	50 000	55 000	105 000
Ausstattung	120 000		120 000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Erstellungskosten	2 040 000	275 000	2 315 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft	100 000		100 000
Kreditzuschlag Unvorhergesehenes	100 000		100 000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Gesamtkosten	2 240 000		2 515 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Ein Teil des oben umschriebenen Mehraufwands wurde über die Freigabe der Reservepositionen von Fr. 200 000.– finanziert, sodass nicht der gesamte Betrag von Fr. 475 000.– nachgefordert werden muss. Es ist lediglich eine Erhöhung des Objektkredits von Fr. 2 240 000.– um Fr. 275 000.– auf Fr. 2 515 000.– zu beantragen.

Finanzierung

Der Mehrbetrag kann in den Budgets 2012 und 2013 der Immobilien-Bewirtschaftung aufgefangen werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für das Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons für die Schulanlage Manegg, Tannenrauchstrasse 10, 8038 Zürich, als Ersatz für den Kindergarten Tannenrauch werden zusätzliche Ausgaben von Fr. 275 000.– bewilligt. Dadurch erhöht sich der mit GRB Nr. 2399 vom 7. März 2012 genehmigte Objektkredit von Fr. 2 240 000.– auf insgesamt Fr. 2 515 000.– (Preisstand 1. April 2011).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti