



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 5. April 2023

GR Nr. 2023/175

Immobilien Stadt Zürich und Grün Stadt Zürich, Gemeinschaftszentrum Wipkingen und Umgebung, Ersatzneubau Blauer Saal und räumliche Optimierungen, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das rund 60 Jahre alte Gemeinschaftszentrum (GZ) Wipkingen ist instandsetzungsbedürftig. Zu erneuern sind v. a. die Gebäudehüllen und die technischen Anlagen, aber auch die Erholungs- und Spielbereiche im Freien. Da immer mehr Menschen aus dem Quartier und der Stadt das GZ Wipkingen besuchen, wird die Instandsetzung genutzt, um Optimierungen an der soziokulturellen Infrastruktur und der betrieblichen Organisation vorzunehmen. In einigen Gebäuden, die zur GZ-Anlage gehören, bedingt dies Umbauten. Auch soll ein Ersatzneubau (anstelle des Blauen Saals) Flächen kompensieren, die dem GZ-Betrieb aufgrund von gebäudetechnischen Installationen und gesetzlichen Auflagen wegfallen.

Die Erstellungskosten des Bauvorhabens belaufen sich auf Fr. 15 470 000.–. Einschliesslich Aufwendungen für den Anschluss an den Nahwärmeverbund und Reserven beträgt der Kredit Fr. 19 520 000.–. Davon entfallen Fr. 8 350 000.– als gebundene Ausgaben auf die Instandsetzungsarbeiten, für deren Bewilligung der Stadtrat zuständig ist. Dem Gemeinderat wird ein Kredit von Fr. 11 170 000.– für den Ersatzneubau des Blauen Saals und diverse räumliche Optimierungen beantragt.

Um das Vorhaben bis zu einer allfälligen Bewilligung der neuen einmaligen Ausgaben durch den Gemeinderat weiterverfolgen zu können, ist zudem ein Zusatzkredit von Fr. 900 000.– zum vom Stadtrat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 911/2018 bewilligten Projektierungskredit von Fr. 1 900 000.– erforderlich. Der aus gebundenen und neuen Ausgaben zusammengesetzte Projektierungskredit erhöht sich dadurch auf insgesamt Fr. 2 800 000.–.

2. Ausgangslage

Die Zürcher Gemeinschaftszentren (ZGZ) sind soziokulturelle Einrichtungen für die Bewohnenden der Stadt Zürich. Im Auftrag der Stadt schaffen sie Freiräume für Austausch und Begegnung. Die gesellschaftliche Teilhabe, Chancengleichheit und Integration aller Bevölkerungsgruppen werden damit in den Quartieren der Stadt Zürich seit Jahren gefördert. Im Zentrum steht dabei das Ziel, durch die Gestaltung von Begegnungsorten und durch die Unterstützung von Selbstorganisation zu einem guten Zusammenleben in einer modernen Gesellschaft beizutragen. Mit partizipativen Projekten, dem Bereitstellen von Infrastruktur zur selbstständigen Nutzung und der Unterstützung von Einzelnen und Gruppen bei der Realisierung eigener Ideen tragen die Gemeinschaftszentren zum guten Zusammenleben in der heutigen Gesellschaft bei.



2/12

Ihren Anfang nahmen die Gemeinschaftszentren 1954. Insbesondere in den 1960er- und 70er-Jahren folgten weitere Zentren. Heute betreiben die ZGZ in der Stadt Zürich in den verschiedenen Quartieren 17 Gemeinschaftszentren mit vereinzelt Satelliten unterschiedlicher Grösse, die insgesamt jährlich mehr als eine Million Besuchende zählen (2022: 1,2 Millionen).

Bereits 1963 wurde die Partnerschaft zwischen der Stadt und pro juventute Zürcher Gemeinschaftszentren durch eine Volksabstimmung verankert. Am 13. Juni 1999 stellten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich die Förderung und Unterstützung der Soziokultur auf eine neue rechtliche Grundlage und bestimmten u. a., dass die finanziellen Mittel vom Gemeinderat mit dem Voranschlag festzusetzen seien (Gemeinderatsbeschluss [GRB] Nr. 1033/1999). Mit den Rechtsgrundlagen GRB Nr. 320/ 2010 und GRB Nr. 3336/2012 entschied der Gemeinderat, die leistungsorientierte Beitragsfinanzierung aller privaten soziokulturellen Institutionen auf eine Laufzeit von sechs Jahren zu befristen. Dies ermöglicht die regelmässige Überprüfung aller Institutionen durch den Gemeinderat. Für die Anbietenden soziokultureller Leistungen gewährleistet diese Regelung Planungs- und Rechtssicherheit. Der Gemeinderat hat am 21. März 2018 die Beiträge an 12 Trägerschaften mit 35 Institutionen für weitere sechs Jahre, d. h. für die Jahre 2019–2024, bewilligt (GR Nr. 2017/282).

Die soziokulturellen Leistungen sind grundsätzlich für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich. Die Angebote orientieren sich am Bedarf der jeweiligen Quartiere und werden von der Quartierbevölkerung auch teilweise mitgestaltet. Der grösste Anteil der Nutzenden besteht aus Familien und Kindern, da diese besonders auf quaternahe Angebote angewiesen sind. Die soziokulturellen Einrichtungen stellen zudem Räume und Mobiliar für selbstorganisierte Aktivitäten und Veranstaltungen für die Quartierbevölkerung zur Verfügung.

Die Gemeinschaftszentren sind zwischen 30 und 50 Jahre alt. Viele der Bauten weisen einen zum Teil erheblichen Instandsetzungsbedarf auf. Mit dem Ziel, einen Überblick über das mittel- und längerfristige Investitionsvolumen zu erhalten und die diversen Instandsetzungsprojekte zu priorisieren, wurden 2008 die grösseren Gemeinschaftszentren untersucht, 2012–2014 auch die restlichen Zentren. Um die grössen- und angebotsmässig sehr unterschiedlichen Gemeinschaftszentren bis etwa 2030 gemäss üblichem Instandsetzungszyklus wieder für eine weitere Nutzungsphase zu rüsten, wird heute von einem Investitionsbedarf von 2 bis 15 Millionen Franken pro Objekt ausgegangen.

3. GZ Wipkingen

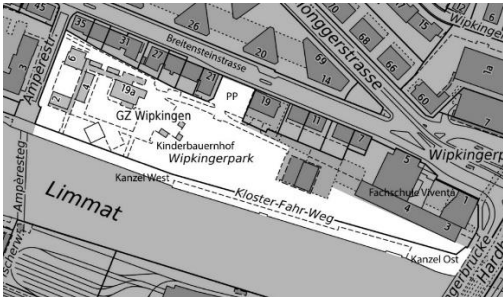
Das GZ Wipkingen ist das älteste der Zürcher Gemeinschaftszentren. Seine Ursprünge gehen auf den schweizweit ersten Robinsonspielplatz zurück, der 1954 auf dem Areal zwischen Wipkingerplatz und Limmat entstand und zum Erfolgsmodell wurde. 1956 bis 1958 folgten dann, koordiniert durch Architekt Hans Trösch und mit freiwilliger Arbeit und Beiträgen aus der Bevölkerung, die Kleinbauten, die auch heute noch das Bild des GZ Wipkingen prägen. 1982 wurden die Verbindungsdächer angefügt, 1985 nach einem Brand des Saalbaus (heute «Blauer Saal») neu aufgebaut.



3/12

Die Beliebtheit des GZ als Treffpunkt für das Quartier und das nähere und weitere Einzugsgebiet ist bis heute ungebrochen. Besondere Attraktivität erhält das Zentrum durch den Kinderbauernhof, die vielseitigen Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten in der Umgebung sowie das «Kafi Tintefisch».

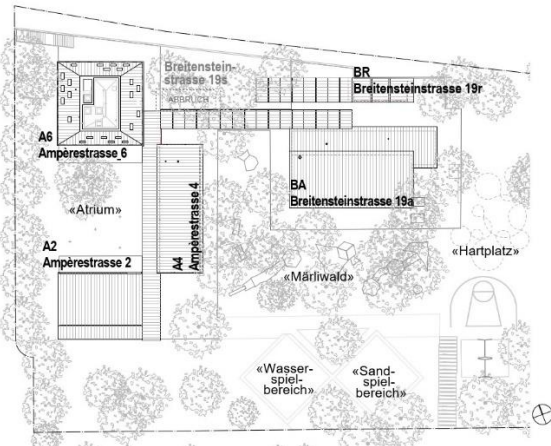
Die zunehmende Verdichtung des Wohnraums in den umliegenden Quartieren führte zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf die Angebote inner- und ausserhalb des GZ. Zum Einzugsgebiet der Kundschaft gehören insbesondere die Kreise 10, 6, 5 und 4. Das GZ wird aber von Bewohnenden der ganzen Stadt aufgesucht, v. a. von Familien.



Das GZ Wipkingen belegt rund ein Drittel der Parzelle, auf der sich u. a. auch die Fachschule Viventa und der Wipkingerpark befinden. Die GZ-Anlage besteht aus folgenden Gebäuden und Bereichen:

- «Kafi Tintefisch»: Cafeteria (Ampèrestrasse 4 / Gebäude A4)
- Werkgebäude: Werkstattgebäude mit Werk- und Personalräumen (Breitensteinstrasse 19a / Gebäude BA)
- Blauer Saal: Saalgebäude (Ampèrestrasse 6 / Gebäude A6)
- Roter Saal: Saalgebäude mit WC-Anlage (Ampèrestrasse 2 / Gebäude A2)
- Atrium: Aussenbereich zwischen Blauem Saal und Rotem Saal
- Schopfbauten (Breitensteinstrasse 19r und 19s)
- «Märliwald»: Spielplatz unter Bäumen; Wasser-, Sand- und Kleinkinderspielbereich
- Hartplatz mit Spielelementen und Autoabstellplätzen
- Kinderbauernhof: eingezäunter Bereich mit kleinen Wirtschaftsgebäuden, Tierhaltung und Auslaufgehegen.

4/12



Zielzustand nach Instandsetzung

Das GZ Wipkingen, einschliesslich Teile der Umgebung, befindet sich im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Ausgenommen sind die Gebäude an der Ampèrestrasse 2 und Ampèrestrasse 6 sowie der Schopf an der Breitensteinstrasse 19s, die mit STRB Nr. 910/2018 aus dem Inventar entlassen wurden.

Die Grundkonstruktionen der Gebäude und Anlagen sind in verhältnismässig gutem Zustand. Nach fast 60 Betriebsjahren zeigen sich aber trotz regelmässigem Unterhalt Abnutzungerscheinungen oder Schäden. Dringend ist eine umfassende energetische und gebäudetechnische Erneuerung. Der heutige Heizenergiebedarf ist mit 280 Prozent des Grenzwerts für Umbauten nach SIA 380/1 sehr hoch. Dämmstärken und Dichtigkeit genügen den Energieanforderungen nicht mehr.

Im Zuge der fälligen Instandsetzung der Hochbauten und Umgebung ist es sinnvoll, auch bauliche Massnahmen zur Behebung betrieblicher Mängel im Hinblick auf die intensive Nutzung zu treffen:

- Das «Kafi Tintefisch» wird seit zwölf Jahren als Ganztagesbetrieb geführt und bewirbt inzwischen täglich mehr als 200 Gäste. Die Zahl der Besuchenden hat sich im Laufe der letzten 15 Jahre verdreifacht. Auf diese Nachfrage ist die Kücheninfrastruktur nicht ausgelegt. Es besteht Bedarf nach mehr Raum, einer grösseren Theke, neuen Küchengeräten, angepassten Lagerkapazitäten sowie Personaleinrichtungen (Garderoben/WC).
- Im Werkgebäude, wo soziokulturelle Aktivitäten im Bereich Bildung/Gestalten angeboten werden, führt die intensive Nutzung der Werkräume zu Konflikten mit den angrenzenden Personalräumen. Um die Qualität als Begegnungsort zu erhalten, sind räumliche Optimierungen für eine flexiblere Nutzung der Werkräume als auch bauliche Anpassungen der Mitarbeiterräume vorgesehen.



5/12

- In der Umgebung des GZ Wipkingen und im Wipkingerpark sind ebenfalls Anpassungen nötig, so z. B. die Instandsetzung der Spielgeräte, die Ergänzung der Erholungsinfrastruktur (z. B. Sitzgelegenheiten) und das Pflanzen von zusätzlichen, schattenspendenden Bäumen.

4. Projektierung

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts bewilligte der Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 160072 vom 8. März 2016 einen ersten Projektierungskredit von Fr. 900 000.–, den der Stadtrat mit STRB Nr. 911/2018 auf Fr. 1 900 000.– erhöhte. Geplant war, Mitte 2020 dem Stadtrat und Gemeinderat einen Ausführungskredit für das Bauvorhaben vorzulegen. Auf Grundlage der Baubewilligung vom August 2019 wurde im Herbst 2019 eine Rekurschrift eingereicht mit gleichzeitigem Antrag auf Sistierung des Rekursverfahrens. Dies sollte den Parteien ermöglichen, sich aussergerichtlich über Lösungen zu einigen. Hauptpunkt war, aus Sicht der Rekurrierenden, unzulänglich nachgewiesene Lärmschutzmassnahmen für den neuen Veranstaltungsraum «Blauer Saal». Tatsächlich konnte durch zusätzliche Studien, Nachweise, Massnahmen und betriebliches Entgegenkommen eine Einigung gefunden werden, sodass der Rekurs mit einer Abschreibeverfügung im März 2022 erledigt werden konnte. Das bis dahin sistierte Projekt wurde für die Wiederaufnahme auf nötige Anpassungen überprüft. Dank dem in der Zwischenzeit geplanten Nahwärmeverbund bestand die Möglichkeit, das GZ Wipkingen mit fossilsfreier Wärmeenergie zu versorgen. Dies bedingte jedoch eine Umpfanung der bisherigen Lösung zur Wärmeerzeugung und -verteilung sowie räumliche Anpassungen an entsprechenden Technikräumen und Gebäuden. Zur Aktualisierung des Bauprojekts wurde auch der Kostenvoranschlag neu erstellt, einschliesslich den Änderungen und der aktuellen Teuerungsentwicklung.

5. Bauprojekt

Die im Rahmen der Projektierung durchgeführten Analysen zeigten, dass die Gebäudetechnik künftig mehr Flächen beansprucht. Auch sind gegenwärtige betriebliche Raumkonstellationen nicht mehr haltbar (behördliche Auflagen in Bezug auf Arbeitshygiene und Büroarbeitsplätze), sodass diverse Nutzungen innerhalb des GZ-Bereichs neu verteilt werden müssen.

Um die Betriebskosten im heutigen Rahmen halten zu können, sollen – trotz steigenden Besuchszahlen – die dem GZ-Betrieb zur Verfügung stehenden Flächen weder wesentlich vergrössert noch verringert werden. Als Kompensation für die Flächen, die dem Betrieb aufgrund von gebäudetechnischen Installationen und gesetzlichen Auflagen wegfallen, ist ein Ersatzneubau an der Ampèrestrasse 6 (heute Blauer Saal) vorgesehen. Im Ersatzneubau sollen wiederum ein Saal (Veranstaltungsraum) mit Teeküche und entsprechender Vorzone, ein Kursraum und Räume für Büro, Lager, Gebäudetechnik, Reinigung und Hauswartung untergebracht werden.

5.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Das Gebäude A4, das heute das «Kafi Tintefisch» beherbergt, wird künftig wieder, wie zu seinen Anfangszeiten, als reines Werk- und Ateliergebäude genutzt. Das Gebäude wird ge-



6/12

samthaft instandgesetzt. Die Gebäudehülle wird komplett saniert, indem die Fassade neu gedämmt und die Fenster instandgesetzt oder ersetzt werden. Das Dach muss statisch verstärkt werden. Ein von aussen zugänglicher Technikraum nimmt die notwendige Gebäudetechnik (und auch Technik für den Wasserspielbereich) auf. Sämtliche inneren Oberflächen werden erneuert. Das Vor- und Verbindungsdach wird erneuert.

Das Gebäude A2 mit dem Roten Saal (Kursräume) wird innenseitig neu gestrichen, die Wärmeanbindung und die Beleuchtung werden erneuert.

Beim Gebäude BA, dem heutigen Werkgebäude, wird die Fassadenhülle instandgesetzt, mit einer Hinterlüftung ergänzt, die Holzschalung ersetzt und neu gestrichen. Die Fenster werden instandgesetzt oder ersetzt.

Schadstoffsanierung: Verbaute Schadstoffe in Platten, Dacheindeckungen, Verputze und Fensterkitten werden fachgerecht entfernt und entsorgt.

Wärmeenergie: Die Heizkörper für die Wärmeverteilung werden in allen Gebäuden ersetzt. Die Bauten, die heute z. T. über eigene Wärmeerzeugungen verfügen, werden künftig von einer zentralen Übergabestation im Gebäude BA mit Wärmeenergie versorgt. Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) errichtet für einen Nahwärmeverbund im Perimeter Wipkingerplatz/Breitensteinstrasse in den Räumen des Kreisgebäudes 5 am Wipkingerplatz eine Wärmepumpe sowie einen Pelletkessel. Die Anlagen sind so dimensioniert, dass auch die umliegenden Liegenschaften von Liegenschaften Stadt Zürich an der Breitensteinstrasse sowie das Kirchgemeindehaus Wipkingen am Wipkingerplatz angeschlossen und mit bis zu 100 Prozent CO₂-neutraler Wärme versorgt werden können. Als Energiequelle für die Wärmepumpe dient Flusswasser.

Das ewz schliesst mit Immobilien Stadt Zürich (IMMO) einen Energie-Contracting-Vertrag für die Wärmeversorgung mit einer Vertragslaufzeit von 30 Jahren ab:

- Das ewz beliefert die genannten Liegenschaften während 30 Jahren mit Wärme für Heizung und Brauchwarmwasser.
- Das ewz erstellt, betreibt und unterhält die für die Wärmeversorgung der Liegenschaften nötigen Anlagen innerhalb der Energiezentralen. Dies umfasst die Fernwärmeleitungen inklusive der Übergabestation sowie die Versorgung der Liegenschaften mit Energie.
- Die IMMO vergütet dem ewz einen Grund- und Arbeitspreis für Wärme, der gewichtet an die Energiepreisindizes von Strom und dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst wird.

Lüftung: In den Gebäuden BA und A4 werden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, minimal nötigen Lüftungstechnischen Einrichtungen installiert. Im Gebäude BA sind dies eine kombinierte Anlage für die Küche und den Gastraum des «Kafi Tintefisch» und im Gebäude A4 eine Abluftanlage für den Brennofen.

Elektro: Auf dem gesamten Areal werden die Elektroinstallationen komplett erneuert und die Beleuchtung durch energieeffiziente LED-Leuchten ersetzt.



7/12

Werkleitungen: Die Werkleitungen im GZ-Bereich sind zu erneuern. Die Leitungen werden in einem Grabensystem unter Belagsflächen geführt, das den bestehenden Baumbestand berücksichtigt. Die umfassenden Werkleitungssanierungen tangieren die heutigen Verbindungswege wesentlich. Dies bietet die Chance für Niveauanpassungen, die auch die hindernisfreie Erschliessung der einzelnen Gebäude ermöglichen und somit die heutigen Rampenlösungen vor den Gebäudeeingängen ersetzen.

Spiellandschaft GZ Wipkingen: Der Kletterspielbereich «Märlwald» wird instandgesetzt und den neuen Sicherheitsstandards angepasst. Der Hartplatz wird mit einer gezielten Baumpflanzung im nördlichen Bereich ins Gesamtkonzept integriert. Der Wasser- und Sandspielbereich mit dem angrenzenden Holzdeck wird erneuert.

Provisorium: Der GZ-Betrieb soll während der Bauzeit mit einem eingeschränkten Angebot aufrechterhalten werden. Das Betriebsprovisorium aus Containern wird im Wipkingerpark aufgestellt. Zusätzlich werden Räume im Quartier gemietet.

5.2 Ersatzneubau und räumliche Optimierungen (neue Ausgaben)

Das Gebäude A6 mit dem Blauen Saal wird auf dem Fussabdruck des bestehenden Gebäudes durch einen Neubau ersetzt. Damit kann das aktuelle Nutzungsangebot (Saal, Teeküche, Lager) beibehalten werden. Im Weiteren nimmt der Ersatzneubau die Büroräume für den Betrieb und den Kursraum auf, die bisher im Gebäude BA untergebracht waren, und zusätzlich bisher fehlende Lager-, Service- (Putzen, Hauswartung) und Technikräume. Der Saal erhält eine mechanische Lüftung, die Nassräume eine Abluftanlage. Im einfachen Ausdruck, im zurückhaltenden Innenausbau und in der Materialisierung orientiert sich der Neubau an den bestehenden Ensemblebauten. In der Umgebung östlich des Neubaus werden zusätzlich Bäume gepflanzt.

Im Gebäude BA, dem ehemaligen Werkgebäude, werden neu das «Kafi Tintefisch» und das Sekretariat als zentrale Anlaufstelle untergebracht. Damit wird der Bau wieder näher an seine ursprüngliche Zweckbestimmung (Trinkhalle der Saffa-Ausstellung 1958) geführt und zum Dreh- und Angelpunkt der Anlage. Um das «Kafi Tintefisch» an heutige Anforderungen anzupassen, sind der Einbau von neuer Gastrotechnik (Küche-, Kälte- und Lüftungsanlagen) und zusätzliche Garderoben- und Toilettenanlagen nötig. Die im Laufe der Jahre erfolgten, jedoch unzulänglichen Einbauten auf der Galerie für Büroarbeitsplätze werden rückgebaut.

Die Verbindungsdächer, die die Gebäude BA, A6 und A4 als gedeckten Umgang miteinander verbinden, werden ersetzt. Unter dem neuen Dach finden Velos und Kinderwagen Platz, aber auch Sitzgelegenheiten für Kafi-Besuchende.

Der aus dem Inventar der Denkmalpflege entlassene **Schopf** wird abgebrochen. Der andere Schopf wird innerhalb des Ensembles so verschoben, dass ein grösserer zusammenhängender Freiraum entsteht. Das Gelände im Bereich der heutigen Schopfbauten wird auf Eingangshöhe der GZ-Gebäude abgesenkt.

Der Baumbestand im gesamten Projektperimeter soll weitgehend erhalten, nachhaltig ergänzt und weiterentwickelt werden, um einen langfristig gesunden Baumbestand zu gewährleisten. Bestehende Arten werden aufgenommen und weitergeführt, wobei einzelne Baumarten den



8/12

Baumbestand ergänzen. Zusätzliche Strukturen mit einheimischen Pflanzen erhöhen die Biodiversität auf dem Gelände.

Das Atrium bleibt in der heutigen Form erhalten. Der Einzelbaum wird durch eine neue Baumgruppe ersetzt.

Wipkingerpark: Um dem Wunsch der Besuchenden nach mehr Schatten zu entsprechen, werden die Ränder des Parks mit Bäumen ergänzt. Zusätzliche Wildhecken-Cluster um das Tiergehege des Kinderbauernhofs herum dienen als Sichtschutz. In Kombination mit den Bäumen werden zusätzliche Sitzbänke, Tische und eine Grillstelle platziert. Am Wegrand an der Wiese steht neu eine Trinkwasserstelle zur Verfügung.

Projektabgrenzung: Die Bauten und Anlagen des Kinderbauernhofs sind, da nicht instandsetzungsbedürftig, nicht Teil des Projektperimeters.

6. Kosten

6.1 Gesamtausgaben

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von deplus Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 15 470 000.– zu rechnen. Hinzu kommen gemäss Angaben des ewz Fr. 871 000.– für den Nahwärmeverbund Wipkingerplatz/Breitensteinstrasse, total Fr. 16 341 000.–. Einschliesslich Reserven von Fr. 3 090 000.– für das GZ-Bauprojekt und von Fr. 89 000.– für den Nahwärmeverbund beläuft sich der Gesamtkredit auf Fr. 19 520 000.–:

BKP	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
0 Grundstück	151 000	184 000	335 000
1 Vorbereitungsarbeiten	1 056 000	1 291 000	2 347 000
2 Gebäude	3 516 000	5 169 000	8 685 000
3 Betriebseinrichtungen	281 000	343 000	624 000
4 Umgebung	960 000	1 174 000	2 134 000
5 Baunebenkosten	550 000	674 000	1 224 000
9 Ausstattung	446 000	546 000	992 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	6 960 000	9 381 000	16 341 000
6 Reserven (ca. 20 %)	1 390 000	1 789 000	3 179 000
Kredit	8 350 000	11 170 000	19 520 000
Prozentuale Verteilung (ohne Nahwärmeverbund)	45 %	55 %	100 %

Stichtag der Preise: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Im Kredit sind der mit STRB Nr. 911/2018 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 900 000.– und der vorliegend vom Stadtrat bewilligte Zusatzkredit von Fr. 900 000.– für die Projektierung enthalten, siehe folgendes Kapitel 6.2.

Vom Kredit von Fr. 19 520 000.– entfallen

- Fr. 16 690 000.– auf die IMMO (GZ Wipkingen einschliesslich unmittelbare Umgebung),
- Fr. 1 870 000.– auf Grün Stadt Zürich (weitere Umgebung einschliesslich Wipkingerpark) sowie
- Fr. 960 000.– auf ewz (Nahwärmeverbund).



9/12

Die Kosten von Fr. 800 000.– für das Provisorium sind in der Position «Vorbereitungsarbeiten» enthalten.

6.2 Zusatzkredit für Projektierung

Um das Vorhaben bis zu einer allfälligen Bewilligung der neuen einmaligen Ausgaben durch den Gemeinderat weiterbearbeiten zu können, ist aufgrund der höheren Erstellungskosten und der damit verbundenen höheren Honorare ein Zusatzkredit von Fr. 900 000.– zum Projektierungskredit erforderlich. Der Projektierungskredit erhöht sich wie folgt:

	Bewilligt Mit STRB Nr. 911/2018	Erhöhung beantragt	Total
Honorare extern	1 430 000	760 000	2 190 000
Projektmanagement AHB *	270 000	90 000	360 000
Nebenkosten, Reserve/Rundung	200 000	50 000	250 000
Projektierungskosten total	1 900 000	900 000	2 800 000

* Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (FHVO).

Von den Projektierungskosten entfallen gemäss Verteilung im Kapitel «6.1 Gesamtkredit» Fr. 1 260 000.– (45 Prozent) auf gebundene und Fr. 1 540 000.– (55 Prozent) auf neue Ausgaben.

6.3 Kostenentwicklung

Zum Zeitpunkt der Bewilligung des Projektierungskredits (Oktober 2018) wurden die Erstellungskosten auf etwa 12,2 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, auf Basis einer strategischen Studie und daraus hervorgehendem Projektvorschlag). Die Kostenentwicklung von rund 4,2 Millionen Franken verteilt sich wie folgt:

Projektrahmenänderungen	Kostenveränderung in Fr.
Gebäudetechnik. Wechsel der Wärmeerzeugung mit Anschluss an den Nahwärmeverbund von ewz inkl. Umplanungen, räumlichen Anpassungen, Gebäudeautomationsanpassungen zur Datenerfassung und Steuerung vor Ort sowie Investitionskostenanteil von Fr. 871 000.– für den Anschluss an den Nahwärmeverbund.	1 300 000
Betriebsprovisorien. Änderungen im Zusammenhang mit der Bereinigung des Betriebskonzepts und des Raumprogramms (z. B. Grundrissanordnung). Zusätzliche Mietflächen zur Aufrechterhaltung des Betriebs.	280 000
Ausstattung der Räume. Zusätzliche Aufwendungen zur Ausrüstung der diversen Räume für Vermietung, Sitzung, Veranstaltung, Mehrzweck inkl. Gehörlosenschlaufe (bessere Veranstaltungstechnik) sowie Mobiliar und Inventar u. a. im Gastrobereich.	350 000
Aussenbereich. Zur langfristigen Sicherung der Qualität des Orts werden zusätzliche und dem Bestand angepasste Bäume als zusätzliche Schattenspendler gepflanzt (auch im Sinne der Fachplanung Hitzeminderung, GR Nr. 2020/78), eine Trinkstele im Park installiert, die Aussenbeleuchtung optimiert und der Märliwald erweitert. Ausserdem erhöhte Eingriffstiefe bei der Instandsetzung des Wasserspielbereichs, bei der Erneuerung des Holzdecks und bei Belagsanpassungen.	500 000



10/12

Projektentwicklung	
Schallschutzmassnahmen. Im Rahmen einer aussergerichtlichen Einigung und des Rückzugs eines Rekurses wurden zusätzlichen Schallschutznachweise notwendig. Zu deren Erfüllung müssen Fenster- und Fassadenbereiche in höheren Standards ausgeführt werden.	250 000
Projektänderungen. Zusätzliche Luftmessungen, Notlichtzentrale, Brandschutzanforderungen, Erhöhung der Deckenstärke, zusätzliches IV-WC, Anpassung der Treppe, Belagsanpassungen, Ersatz des Verbindungsdachs zur Erfüllung aktueller statischer Anforderungen, Kanalisationsanpassungen ausserhalb des Projektperimeters (Leitungen im Übergangsbereich zum Fluss nicht so vorhanden sind wie in Plänen vermerkt), Wechsel des Konzepts für sommerlichen Wärmeschutz (Automatisierung).	450 000
Technik für Licht, Ton und Projektion. Konkretisierung der Bestellung und Planung in Abstimmung mit den Bedürfnissen des Betriebs.	200 000
Qualitätsanforderungen Bau. Abstimmung der Baumethoden an den Bestand: z. B. Ausseranstrich in Ölfarbe.	190 000
Altlasten. Zusatzaufwand für Entfernung oder Sanierung von Altlasten.	130 000
Einsparungen	
Fensterersatz. In Abklärungen mit der Denkmalpflege konnte ein ökonomischer Weg aus Fenstererhalt (ursprünglich vorgesehen) und Fensterersatz gefunden werden.	-200 000
Minderbestellungen Perimeter Park. Reduktion des Anforderungsumfangs: reduzierte neue Sitzgelegenheiten.	-100 000
Verzicht 2. Lüftung. Durch geschickte Platzierung kann auf ein Lüftungsaggregat verzichtet werden.	-50 000
Unvorhergesehenes	
Projektaktualisierung. Rekursbearbeitung und Aufarbeitung nach Zeit der Sistierung, Einarbeitung von Projektänderungen, Überarbeitung des Kostenvoranschlags.	150 000
Teuerung	
Allgemeine Teuerung. Nach Baukostenindex 2020 bis 2022	750 000
Total	4 200 000

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen knapp 1,05 Millionen Franken. Es fallen keine zusätzlichen betrieblichen und personellen Folgekosten an.

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung (1,375 %*, Nettoinvestitionen Fr. 19 520 000.–)	268 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 40 Jahre, auf Fr. 15 021 000.–)	376 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, auf Fr. 749 000.–)	37 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, auf Fr. 2 560 000.–)	128 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, auf Fr. 1 190 000.–)	238 000
Total	1 047 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022	

8. Termine

Der Baubeginn ist auf Sommer 2024 geplant, die Fertigstellung auf Frühling 2026.



11/12

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

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

Mit den Instandsetzungsarbeiten wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der Liegenschaft gewährleistet. Die Instandsetzung dient der Erneuerung oder Anpassung an geänderte Gegebenheiten und umfasst Massnahmen im Rahmen des üblichen Lebenszyklus der betroffenen Bauteile, wie sie nach einer Betriebszeit von fast 60 Jahren unumgänglich und zwingend sind. Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen einmaligen Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).

Die Kosten für die im Kapitel 5.2 beschriebenen Massnahmen, u. a. den Ersatzneubau des Blauen Saals, den Einbau des neuen «Kafi Tintefisch», die Verschiebung des einen Schopfs, die Pflanzungen und Ergänzungen der Erholungsinfrastruktur im Wipkingerpark gelten als neue Ausgaben. Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Für die Projektierung der Instandsetzung und der Um- und Neubauten hat der Stadtrat mit STRB Nr. 911/2018 Ausgaben von Fr. 1 900 000.– bewilligt. Für die Bewilligung des Zusatzkredits von Fr. 900 000.–, aufgrund dessen sich der Projektierungskredit auf Fr. 2 800 000.– erhöht (bei gebundenen Ausgaben von Fr. 1 260 000.– und neuen Ausgaben von Fr. 1 540 000.–), ist gemäss § 109 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 59 lit. a GO sowie Art. 60 lit. a und Art. 63 lit. a ROAB der Stadtrat zuständig.

Die Instandsetzung kann auch ohne die Umbaumasnahmen 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.

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).



12/12

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Ersatzneubau des Blauen Saals und für räumliche Optimierungen im Gemeinschaftszentrum Wipkingen und Umgebung werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 11 170 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti