

Zürich,  
25. August 2010

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Immobilien-Bewirtschaftung, Verzicht auf die Erstellung des Schulhauses Allenmoos II für Stützpunkte der Heilpädagogischen Schule und von Kleinklassen C, Schulpavillon Allenmoos II, Zürich-Unterstrass, Instandsetzung, Erweiterung und räumliche Optimierung, Objektkredit und Erhöhung des Projektierungskredits**

#### **Zweck der Vorlage**

Der 1957/1958 erstellte und seit 2001 leer stehende Schulpavillon Allenmoos II sollte gemäss Volksentscheid vom 7. April 2002 abgerissen und durch einen Neubau für die Heilpädagogische Schule ersetzt werden. Die gegen das Bauprojekt erhobenen Einsprachen wurden 2006 vom Bundesgericht abgewiesen. Die Konferenz der Schulpräsidentinnen und -präsidenten und die Schulkommission für die Sonderschulen entschieden Anfang 2007, auf einen Neubau Allenmoos II zu verzichten. Dies aufgrund der Neugestaltung der sonderpädagogischen Massnahmen auf der Basis des neuen Volksschulgesetzes. Das Gesetz beinhaltet eine weitgehende Abschaffung der Kleinklassen und eine dezentrale integrierte Sonderschulung wenn immer möglich. Der Verzicht auf einen zentralen Neubau wurde damit unausweichlich. Deshalb wird dem Gemeinderat beantragt, gestützt auf § 24 Abs. 7 des Finanzhaushaltsgesetzes i.V.m. § 165 des Gemeindegesetzes, den von der Gemeinde am 7. April 2002 bewilligten Objektkredit von Fr. 22 300 000.– für die Erstellung des Schulhauses Allenmoos II, Quartier Unterstrass, für Stützpunkte der Heilpädagogischen Schule und von Kleinklassen C aufzuheben.

Nun soll der Schulpavillon Allenmoos II instand gesetzt und räumlich optimiert werden, um die grosse Nachfrage im Quartier Unterstrass nach Hort- und Schulräumen abdecken zu können. Für die notwendigen, aufgrund des Alters und des langen Leerstands umfassenden Instandsetzungs- und Anpassungsarbeiten zur Sicherung der Gebrauchstauglichkeit des Schulpavillons Allenmoos II, ist ein Objektkredit von Fr. 7 460 000.– zu bewilligen.

#### **Ausgangslage**

Der Schulpavillon Allenmoos II steht an der Ringstrasse 57 in Zürich Unterstrass und ist von einer grosszügigen Grünanlage umgeben. Er wurde 1957/1958 von Jacob Padrutt als Primarschulhaus und als Ergänzung zum Schulhaus Allenmoos I errichtet.

Zwischen 1983 und 2001 nutzte die damalige Schule für Haushalt und Lebensgestaltung (heutige Fachschule Viventa) den Pavillon. Am 7. April 2002 stimmte das Städtzürcher Stimmvolk einem Abbruch des Pavillons sowie dem Schulhausneubau Allenmoos II zu, in dem eine Heilpädagogische Schule und Kleinklassen C hätten untergebracht werden müssen. Gegen das Bauprojekt wurde jedoch Einsprache erhoben. Im März 2006 entschied schliesslich das Bundesgericht zugunsten der Stadt Zürich.

Ein Jahr vor dem Bundesgerichtsentscheid, am 5. Juni 2005, war das neue Volksschulgesetz vom Volk des Kantons Zürich angenommen worden. Damit wurde einer Neuausrichtung der Schule zugestimmt: Unter anderem wurden die sonderpädagogischen Massnahmen neu

gestaltet, es gilt seit 2005 das Prinzip der Integration. Dadurch veränderte sich im gesamten Kanton der Bedarf nach zentral eingerichteten Klassenräumen für die Sonderschulen oder für Kinder mit besonderen pädagogischen Bedürfnissen. Dezentrale, regelschulnahe Angebote standen und stehen heute im Vordergrund.

Mit dem Bauprojekt Allenmoos II war ursprünglich vorgesehen, der Raumnot der Heilpädagogischen Schule auf der rechten Seite der Limmat entgegenzuwirken und einen Stützpunkt für Kleinklassen C einzurichten. Das Projekt hatte damit einen eindeutigen separativen Charakter. Sowohl die Konferenz der Schulpräsidentinnen und -präsidenten als auch die Schulkommission der Sonderschulen beschlossen 2007, aufgrund der neuen Ausgangslage auf die Realisierung des Neubaus Allenmoos II zu verzichten. In der Folge wurden Massnahmen eingeleitet, einzelne Sonderschülerinnen und -schüler in Regelklassen aufzunehmen oder ganze Integrationsklassen in Regelschulhäusern zu führen. Die Kleinklassen wurden Mitte 2009 gemäss den kantonalen Vorgaben weitgehend aufgehoben. Die traditionellen städtischen Sonderschulen (Heilpädagogische Schule, Schule für Körper- und Mehrfachbehinderte und Schule für Sehbehinderte) werden weiterhin geführt, da nicht alle Sonderschülerinnen und -schüler integriert geschult werden können.

Der formelle Verzicht auf das Bauprojekt und den dafür erforderlichen Objektkredit, der am 7. April 2002 durch die Gemeinde genehmigt wurde, ist gemäss § 24 Abs. 7 des kantonalen Finanzhaushaltsgesetzes durch den Gemeinderat zu beschliessen. Das Amt für Hochbauten wird sodann die bisher angefallenen Projektierungskosten im Betrag von rund Fr. 1 800 000.– abrechnen.

### **Bedürfnis für die Nutzung als Hort- und Schulraum**

Mit Blick auf die veränderten Rahmenbedingungen wurde Ende 2007 beim Amt für Hochbauten eine Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie für den bestehenden Schulpavillon in Auftrag gegeben. Aufgrund der Bedürfnisse der Schule schlugen die Kreisschulpflege Waidberg, die Fachstelle für Schulraumplanung und die Immobilien-Bewirtschaftung vor, im Schulpavillon Allenmoos II zeitgemässe Hort- und Schulräume einzurichten und die Umgebung entsprechend anzupassen.

Im Einzugsgebiet Allenmoos werden zurzeit rund 90 Kinder betreut. Zwei Hortgruppen sind an der Allenmoosstrasse 89 einquartiert, wobei das Gebäude sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet und die Einrichtung nur provisorisch genutzt werden kann. Aufgrund der neu erstellten Siedlung Brunnenhof der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und der generell hohen Anzahl von Kleinkindern in den umliegenden Siedlungen werden im Gebiet Allenmoos – verteilt auf die Standorte Allenmoos I, Brunnenhof und Allenmoos II – langfristig gegen 200 Plätze benötigt.

Im Schulpavillon Allenmoos II sollen künftig etwa 60 Kinder zwischen 4 und 12 Jahren in einem Hortbetrieb betreut werden können. Eingeplant ist eine Verdichtungsmöglichkeit auf rund 100 Plätze. Die Aufwärmküche soll unter Einbezug der Personalmahlzeiten für die Regenerierung von 130 Mahlzeiten ausgelegt sein. Die Verpflegungsräume dienen nach Beendigung der Mahlzeit dem Aufenthalt und sollen multifunktional verwendbar sein. Sie sollen teilweise auch für den Unterricht genutzt werden können, um den knappen Bestand an Gruppenräumen im Schulhaus Allenmoos I zu kompensieren.

Im Rahmen der Betreuung wird grosser Wert auf die Bewegung der Kinder gelegt. Es ist im Schulpavillon Allenmoos II und der angrenzenden Umgebung ein Angebot zu schaffen, das eine vielseitige Nutzbarkeit eröffnet und auch den kleineren Kindern einen sicheren und beaufsichtigten Ort zum Spielen anbietet.

### **Baulicher Zustand**

Im eingeschossigen, langgezogenen Schulpavillon Allenmoos II sind im Erdgeschoss sechs

Schulzimmer untergebracht. Am Ende des Korridors führt eine Treppe ins Untergeschoss, wo sich elf kleinere Schutzräume, ein natürlich belichtetes Schulzimmer und ein Technik-/Hauswartraum sowie Toiletten befinden. Das Gebäude ist mehrheitlich im Originalzustand erhalten. Der Ausbau ist jedoch aufgrund des langen Leerstands teilweise in einem schlechten Zustand.

Im Untergeschoss besteht seit langem ein Feuchtigkeitsproblem im Bereich der Nasszellen. Die konstruktiven Elemente sind nur scheinbar in einem guten Zustand. Statische Nachrechnungen im Rahmen der Projektierung haben ergeben, dass die Trägerrostdecke über dem Erdgeschoss weder die statischen Normen erfüllt noch die energetisch notwendigen Anpassungen an der Gebäudehülle aufnehmen kann. Als Konsequenz ist ein Deckenersatz notwendig, da die Tragsicherheit andernfalls nicht mehr gewährleistet werden kann.

Die Gebäudetechnik im Schulpavillon entspricht den heutigen Anforderungen in keiner Weise und muss komplett erneuert werden. Auch sind sämtliche Anschlussleitungen (Fernwärmezuleitung vom Allenmoos I, Wasseranschluss, Elektroerschliessung) neu zu erstellen, da sie im Zuge der Neuplanung 2000/2001 von den Hauptanschlüssen getrennt wurden. Zudem muss die Kanalisation instand gesetzt werden.

Notwendig sind im Weiteren Anpassungen an der bestehenden Umgebungsgestaltung. Diese gibt mit einem verzweigten, öffentlichen Wegenetz und grossgewachsenen Bäumen dem Ort zwar eine ruhige, parkartige Ausstrahlung, vermag aber der Hort-/Schulnutzung nicht die benötigten Aufenthaltsqualitäten anzubieten.

Aufgrund der hohen Eingriffstiefe der Instandsetzung wurde zu Beginn der Planung auch ein Ersatzneubau geprüft. Es hat sich in der Auseinandersetzung mit der Bausubstanz jedoch gezeigt, dass die bestehende Gebäudestruktur sowie das Untergeschoss als Fundament weiterhin genutzt werden können. Bei einem Neubau würden Abbruchkosten und Kosten für eine neue Foundation im sumpfigen Gelände anfallen. Zugunsten einer schnellstmöglichen Bereitstellung von Betreuungsplätzen und in der Überzeugung, dass mit der bestehenden Struktur eine architektonisch und funktional überzeugende Lösung erzielt werden kann, wurde von der Alternative Ersatzneubau Abstand genommen.

## **Bauprojekt**

### *Gebäude*

Variantenstudien haben aufgezeigt, dass ein Verzicht auf einen Ausbau des Untergeschosses sowohl in Bezug auf Kriterien energetisch nachhaltigen Bauens als auch betrieblich und wirtschaftlich grosse Vorteile bietet. Als Konsequenz muss das Gebäude im Osten durch einen nicht unterkellerten Anbau erweitert werden, der das Volumen um eine Achse verlängert. In diesem Anbau werden die administrativen Räume, die Küche und die Nasszellen untergebracht. Die nicht tragenden Trennwände werden verschoben und dadurch Betreuungsräume in zeitgemässer Grösse geschaffen, die gleichzeitig als Schulräume nutzbar sind. Über eine zusätzliche Rampe wird das Gebäude behindertengerecht zugänglich gemacht.

Im Süden ergänzt eine gedeckte Veranda das Gebäude. Durch grosszügige Fensterflächen und direkte Ausgänge wird ein Bezug von den Aufenthaltsräumen zum gedeckten und ungedeckten Aussenraum geschaffen. Die neuen direkten Ausgänge über die Veranda dienen auch der Entfluchtung, so dass der bisher trostlos wirkende Korridorbereich von feuerpolizeilichen Auflagen befreit und als flexibler Aufenthalts- und Spielraum genutzt werden kann. Die angestrebten räumlichen Anpassungen tragen auf diese Weise zu einer deutlich verbesserten Flächeneffizienz bei, werten die bestehenden Räume auf und stellen eine Bereicherung für die gesamte Schulanlage dar.

Eine natürliche Materialisierung sorgt für ein helles und stimmungsvolles Erscheinungsbild des Schulpavillons Allenmoos II. Die Fassade soll in einer Kombination aus Stampflehmelementen und Klinkerverkleidung gefertigt werden. Im Innenraum kommen nach Möglichkeit Lehmputze und Kaseinspachtelungen zum Einsatz, die zu einem gesunden Raumklima beitragen.

Der Schulpavillon Allenmoos II bedarf im Rahmen der Instandsetzung umfassender energetischer Massnahmen. Ohne bedeutende Mehraufwendungen im Vergleich zu den gesetzlichen Vorschriften ist es möglich, mit dem Gebäude die Vorschriften Minergie für Neubauten 2010 zu erreichen. Ebenfalls eignet sich das Gebäude sowohl betrieblich als auch baulich für eine kontrollierte Lüftung. Durch diese Massnahmen soll auf die ohnehin sehr grosse Eingriffstiefe mit einem nachhaltigen Gebäudekonzept reagiert werden, um damit über die «7-Meilenschritte» hinaus im Sinne der weitergehenden Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu handeln.

### *Umgebung*

Mit der Sanierung und Erweiterung des Schulpavillons stossen die Rasenflächen neu allseitig ans Gebäude, werden über eine Drainage trockengelegt und damit beispielbar gemacht. Der Hartbelagplatz wird ebenfalls abgesetzt und ins Netz der Wege integriert. Die Rasenfläche vor der Südostfassade kann als Spielwiese genutzt werden. Entlang der Parkwege sowie als Insel in der Rasenfläche sind vereinzelt Spiel- und Aufenthaltsorte in Ergänzung zu den bereits bestehenden Spielplätzen beim Allenmoos I angelegt.

Wenn immer möglich wird der Bestand der Grünanlage respektiert und erhalten. Als Folge der Bautätigkeit werden jedoch Instandstellungsmassnahmen im Aussenbereich (Rasenflächen, Wege, Hartplatz) unumgänglich.

### **Bauausführung, Termine**

Mit dem Baubeginn ist im Frühjahr 2011 zu rechnen, so dass der neue Schulpavillon auf Beginn des Schuljahres 2012/2013 bezogen werden kann.

### **Kosten**

Gemäss Kostenvoranschlag von Boltshauser Architekten AG, Zürich, belaufen sich die Aufwendungen auf Fr. 7 460 000.– (einschliesslich MwSt). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	365 000
Gebäude	4 722 000
Betriebseinrichtungen	132 000
Umgebung	628 000
Baunebenkosten	406 000
Ausstattung (inkl. Kunst und Bau)	232 000
Unvorhergesehenes	<u>650 000</u>
	7 135 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>325 000</u>
<b>Gesamtanlagekosten</b>	<b>7 460 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2010

Von den geplanten Investitionskosten entfallen rund 40 Prozent (etwa Fr. 2 984 000.–) auf werterhaltende und 60 Prozent (etwa Fr. 4 476 000.–) auf wertvermehrnde Massnahmen.

## **Erhöhung des Projektierungskredits**

Um mit den Bauarbeiten unmittelbar nach Bewilligung des Objektkredits beginnen zu können, muss die Projektierung (Ausführungsplanung) ohne Unterbruch vorangetrieben werden. Bis zum Gemeinderatsbeschluss ist mit Planungskosten von Fr. 960 000.– zu rechnen. Der mit Verfügung Nr. 090119 vom 29. Mai 2009 der Vorsteherin des Hochbaudepartements bewilligte Projektierungskredit von Fr. 640 000.– ist daher um Fr. 320 000.– auf Fr. 960 000.– zu erhöhen.

## **Finanzierung/Folgekosten**

Das Bauvorhaben ist im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2010 bis 2013 berücksichtigt. Der dieses Jahr erforderliche Kredit ist im Budget 2010 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt, allerdings auf dem Sammelkonto Nr. 4040500168. Bei veranschlagten Aufwendungen von Fr. 7 460 000.– ist das Bauvorhaben als Einzelkreditgeschäft zu führen. Die Übertragung des Budgetkredits von Fr. 2 600 000.– wurde deshalb mit der I. Serie der Zusatzkreditbegehren 2010 ordnungsgemäss vom Konto Nr. 4040500168 auf Konto Nr. 4040500410 veranlasst. Der Restbetrag wird in den Budgets 2011 und 2012 berücksichtigt.

Die jährlichen Kapitalfolgekosten bei einer maximalen Nettoinvestition von Fr. 7 460 000.– betragen rund Fr. 750 000.–. Zusätzliche betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen) fallen keine an, die neuen gebäudetechnischen Installationen und die energetischen Massnahmen führen eher zu einer Kosteneinsparung.

### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Gestützt auf § 24 Abs. 7 des Finanzhaushaltsgesetzes wird der von der Gemeinde am 7. April 2002 bewilligte Objektkredit von Fr. 22 300 000.– für die Erstellung des Schulhauses Allenmoos II, Quartier Unterstrass, für Stützpunkte der Heilpädagogischen Schule und von Kleinklassen C aufgehoben.**
- 2. Für die Instandsetzung, Erweiterung und räumliche Optimierung des Schulpavillons Allenmoos II, Ringstrasse 57, 8006 Zürich, zwecks Nutzung als Hort- und Schulraum wird ein Objektkredit von Fr. 7 460 000.– (Preisstand 1. April 2010) bewilligt.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates  
die Stadtpräsidentin  
**Corine Mauch**  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**