

Zürich,
26. November 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Provisorische Schulanlage Ruggächer, Mühlackerstrasse, Quartier Affoltern, Erweiterung um drei Pavillons und eine provisorische Turnhalle, Erhöhung des Objektkredits

Zweck der Vorlage

Mit Beschluss Nr. 2010/4 vom 24. März 2010 hat der Gemeinderat für die Erweiterung der provisorischen Schulanlage Ruggächer um drei Pavillons und eine provisorische Turnhalle einen Objektkredit von Fr. 8 260 000.– bewilligt. Die Pavillons Nr. 3 und 4 sind im August 2010 bezogen worden, die Turnhalle steht seit den Herbstferien 2010 zur Verfügung. Zum Zeitpunkt der Projektierung und der Weisungserstellung ging man davon aus, den ab Sommer 2011 benötigten Pavillon Nr. 5 aus einer anderen Schulanlage verschieben zu können. Nun ergibt sich, dass sämtliche Pavillons der Stadt Zürich an ihren heutigen Schulstandorten dringend benötigt werden und kein Pavillon für die Schulanlage Ruggächer zur Verfügung steht. Zur Abdeckung der Schulraumbedürfnisse im Quartier Ruggächer ist deshalb die Erstellung eines neuen «Züri-Modular-Pavillons» (ZM-Pavillon) unumgänglich. Die sich aus dieser Situation ergebenden Mehrkosten bedingen, dass der Objektkredit von Fr. 8 260 000.– um Fr. 850 000.– auf Fr. 9 110 000.– erhöht werden muss.

Ausgangslage

Bis zum Bezug des geplanten Schulhauses Blumenfeld im stark wachsenden Quartier Ruggächer wird derzeit eine Pavillonanlage zur Überbrückung eingesetzt. Seit 2007 ist ein erster ZM-Pavillon mit Kindergarten, Hort und zwei Unterrichtsräumen in Betrieb. Ein zweiter Pavillon wurde Anfang 2009 durch die Primarschule bezogen. Auf Grundlage des GRB Nr. 2010/4 vom 24. März 2010 wurden per Schuljahr 2010/2011 zwei weitere Pavillons errichtet, wovon der eine Pavillon aus der Schulanlage Kugeliloo verschoben und der andere von der International School in Wallisellen übernommen wurde. Seit Oktober 2010 ergänzt zudem eine provisorische Turnhalle die Schulanlage. Der im erwähnten Gemeinderatsbeschluss beantragte fünfte ZM-Pavillon wird mit Beginn des Schuljahres 2011/2012 benötigt.

Bedürfnis

In der Stadt Zürich stehen heute 29 ZM-Pavillons im Einsatz. 28 Pavillons wurden in der Zeit vor 2003 gekauft, Pavillon Nr. 29 wurde im Januar 2010 als Gebrauchtobjekt für die Schulanlage Ruggächer erworben. Mit zehn kurz- bis mittelfristigen Verschiebungen von Pavillons konnte in den letzten Jahren jeweils der Raumangel auf verschiedenen Schulanlagen überbrückt werden. Dieses Vorgehen war auch in Bezug auf die Ruggächer-Anlage geplant: Hier hätte einer der beiden ZM-Pavillons der Schulanlage Saatlen eingesetzt werden sollen. Die übrigen Pavillons werden allesamt auf ihren heutigen Standorten benötigt und stehen nicht zur Verfügung.

Ursprünglich war beabsichtigt, unmittelbar nach der Eröffnung des Schulhauses Leutschenbach die Instandsetzung des Saatlen-Schulhauses in Angriff zu nehmen. Mit dem Abschluss der Instandsetzungsarbeiten sollten die beiden ZM-Pavillons auf dem Schulareal Saatlen auf andere Anlagen verschoben werden. Im Falle Saatlen sind allerdings nach der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie weitere, detailliertere Abklärungen zur Nutzung und Anpassung der

Schulgebäude notwendig. In der aktuellen Mehrjahresplanung der Immobilien-Bewirtschaftung sind bauliche Massnahmen deshalb erst für die Jahre 2017/2018 vorgesehen.

In der Folge prüften die Kreisschulpflege Schwamendingen, das Schulamt und die Immobilien-Bewirtschaftung, wie einer der beiden Saatlen-Pavillons bereits vor der Instandsetzung für die Bedürfnisse im Ruggächer-Quartier freigegeben werden könnte. Die Analysen zeigten:

- Im Schulhaus Saatlen besteht ein akuter Mangel an kleinen Räumen (Gruppen- oder Therapieräume, Büros für die Schulsozialarbeit).
- Bei Wegfall eines Pavillons kann der Raumbedarf für die heute bestehenden und für die nächsten Jahre prognostizierten Klassen (insgesamt 16 Abteilungen) nur mit baulichen Massnahmen sichergestellt werden: Fünf Klassenzimmer wären zu unterteilen, um Gruppen- und Therapieräume sowie das Schulsozialarbeit-Büro zu schaffen. Eine Unterteilung der Zimmer allein durch Mobiliar wurde ebenfalls in Erwägung gezogen: Sowohl für einen funktionierenden Therapieunterricht als auch für die Tätigkeit des Büros der Schulsozialarbeit ist aber eine akustische Trennung von anderen Räumen Voraussetzung.

Für die Bereitstellung des fünften Pavillons auf der provisorischen Schulanlage ergaben sich damit drei Optionen:

	Massnahmen	Kosten	Einschätzung
A	Abzug eines Pavillons von der SA Saatlen, ohne bauliche Massnahmen im Schulgebäude	Fr. 750 000.– (für die Bereitstellung von Provisorien während der Instandsetzung Saatlen ab 2017)	Erhebliche betriebliche Probleme
B	Abzug eines Pavillons von der SA Saatlen, mit baulichen Massnahmen zur Unterteilung von fünf Klassenzimmern	Fr. 1 250 000.– (Fr. 750 000.– für die Bereitstellung von Provisorien während der Instandsetzung Saatlen ab 2017 und Fr. 500 000.– für die Unterteilung der Klassenzimmer)	Hohe Kosten für bauliche Massnahmen (mit Auflagen der Feuerpolizei und UGZ) in der ab 2017 ohnehin instand zu setzenden SA Saatlen
C	Belassen der Pavillons auf der SA Saatlen, Kauf eines neuen Pavillons für SA Ruggächer	Fr. 1 200 000.–	Möglichkeit der Wiederverwendung des Pavillons nach dem Einsatz auf der SA Ruggächer

Gemäss Flotten-Einsatzplan der Fachstelle für Schulraumplanung werden in den nächsten Jahren weitere Pavillons benötigt, dies vor allem im Entwicklungsgebiet Zürich-West (bis zum Bau einer neuen Schulanlage) und Schulkreis Uto (Quartiere Leimbach und Friesenberg). Es drängt sich deshalb gerade mit Blick auf den mittelfristigen Schulraumbedarf die Anschaffung eines weiteren ZM-Pavillons (Option C) auf.

Pavillon

Die Erstellung des Pavillons erfolgt unter der Leitung der Bauart Architekten und Planer AG, Bern, und des Architekturbüros Manfred und Helen Heuss, Zürich. Beim neuen Schulpavillon des Typs «Züri Modular» handelt es sich um dieselbe Art, die von der Schulanlage Saatlen hätte verlegt werden sollen. Das mit GRB Nr. 2010/4 bereits bewilligte Raumprogramm bleibt identisch (vier Klassenzimmer, zwei Gruppenräume und eine Pausenhalle im Untergeschoss). Der Baukörper wird wegen der abfallenden Böschung grösstenteils auf Stützen gestellt.

Neue Gesetze und Vorschriften verursachen heute jedoch erhöhte Anforderungen an die Baukonstruktionen der provisorischen Schulbauten. Entsprechend feuerpolizeilicher Vorschriften ist z. B. der Eingangs-/Garderobenbereich an Wänden und Decken mit nicht brennbaren Gipsfaserplatten zu verkleiden, zudem sind Notleuchten zu installieren. Im Weiteren müssen die neuen energietechnischen Vorschriften, basierend auf den Muster Vorschriften der Kantone (MuKE), umgesetzt werden.

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist für die Neuerstellung des fünften ZM-Pavillons in der Schulanlage Ruggächer mit Ausgaben von Fr. 2 720 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	45 000
Gebäude	1 745 000
Betriebseinrichtungen	40 000
Umgebung	285 000
Baunebenkosten	110 000
Ausstattung, Mobiliar	140 000
Unvorhergesehenes	<u>230 000</u>
	2 595 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>125 000</u>
Gesamtkosten für Pavillon Nr. 5	2 720 000
abzüglich bereits mit GRB Nr. 2010/4 bewilligt für die Verlegung eines Pavillons der Schulanlage Saatlen, gemäss Kostenvoranschlag vom 19./22. November 2009	<u>-1 870 000</u>
Mehrkosten infolge Neuerstellung statt Verlegung	850 000

Stichtag der Preise: 1. April 2009

Termine

Unter Berücksichtigung der vier- bis fünfmonatigen Liefer- und Inbetriebnahmefrist ist der ZM-Pavillon Anfang April 2011 zu bestellen, damit er auf Beginn des Schuljahres 2011/2012 bezogen werden kann.

Finanzierung

Das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2010 bis 2013 berücksichtigt. Hingegen ist der im Jahr 2011 erforderliche Kredit im Budget 2011 der Immobilien-Bewirtschaftung nur teilweise enthalten, da zum Zeitpunkt der Budgetierung von der Verschiebung eines bereits bestehenden Pavillons ausgegangen wurde. Dem Gemeinderat wird deshalb die mit dem Pavillon-Kauf notwendige Erhöhung des Budgetkredits 2011 der Immobilien-Bewirtschaftung mit dieser Weisung kreditschaffend beantragt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für die Erweiterung der provisorischen Schulanlage Ruggächer, Mühlackerstrasse, Quartier Affoltern, um drei Pavillons und eine provisorische Turnhalle werden zusätzliche Ausgaben von Fr. 850 000.– bewilligt. Dadurch erhöht sich der mit GRB Nr. 2010/4 vom 24. März 2010 genehmigte Objektkredit von Fr. 8 260 000.– auf insgesamt Fr. 9 110 000.– (Preisstand 1. April 2009).

2. Unter Ausschluss des Referendums:

Im Budget 2011 der Immobilien-Bewirtschaftung wird ein zusätzlicher Kredit von Fr. 850 000.– auf dem Konto Nr. 4040500369, Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Ruggächer, Erstellen Pavillon, 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