

Zürich,
7. Dezember 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Bachtobel, Bachtobelstrasse 111, Erstellen eines Pavillons, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Aufgrund der Wohnbautätigkeit in den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Schülerinnen und Schüler im Einzugsgebiet der Schulanlage Bachtobel angewachsen. Die Platzverhältnisse im Unter- und Mittelstufen-Schulhaus sind trotz des Erweiterungsbaus aus dem Jahr 2003 eng. Auch belegen die Schülerzahlprognosen für das Quartier Friesenberg einen weiteren Anstieg der Klassen. Heute fehlen u. a. ein Werken- und ein Therapieraum, insbesondere aber Hortlokalitäten für rund 50 Betreuungsplätze. Vorgesehen ist, die Raumsituation auf Beginn des Schuljahres 2012/2013 mit einem «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) zu verbessern. Für die Errichtung eines ZM-Pavillons auf der Schulanlage Bachtobel wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 2 550 000.– beantragt.

Ausgangslage

Das kleine Pavillonschulhaus Bachtobel befindet sich im Quartier Friesenberg (Wiedikon) und bietet Platz für vier Unterstufenklassen. Im Jahr 2003 wurde die Schulanlage um einen Erweiterungsbau für drei Klassen der Mittelstufe vergrössert. Beide Gebäude sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten, der Aussenraum ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt.

Bereits kurz nach dem Bezug des Erweiterungsbaus erwies sich das Raumangebot der Schulanlage Bachtobel insgesamt als knapp. So zogen u. a. mit der im Jahr 2003 erstellten Wohnüberbauung Hegianwandweg mehr kinderreiche Familien in das Einzugsgebiet der Bachtobel-Schule als erwartet. Heute vermag das Schulhaus die Kinderzahlen aus der Umgebung nicht mehr aufzunehmen. Gleichzeitig erhöhte sich in den letzten Jahren die Nachfrage nach Hortplätzen. Obwohl in den Horten der Schulanlage Bachtobel die Belegung verdichtet und im Mehrzweckraum zusätzlich ein provisorischer Hort eingerichtet wurde, konnte und kann der eigentliche Bedarf nicht abgedeckt werden. Die geprüften Mietlösungen für weitere Hortlokale stellten sich als zu teuer heraus und mussten verworfen werden.

Auch betriebliche Alternativen zur Entschärfung des Raumproblems sind im Schulgebiet Friesenberg derzeit nicht machbar. Das Raumangebot im einzigen noch knapp erreichbaren Schulhaus Borweg ist zwar genügend, das Schulhaus kann aber die in den kommenden Jahren steigenden Klassenzahlen des Bachtobelgebiets nicht aufnehmen. Zudem ist die Hortsituation in dieser Schuleinheit angespannt, da das Projekt für das Hortgebäude Am Uetliberg, das im Mai 2011 hätte eröffnet werden sollen, durch einen Rekurs verhindert wurde.

Bedürfnis

Für die aktuell sieben Primarklassen und drei Kindergärten fehlen der Schule Bachtobel ein Werkenraum, ein Therapieraum und ein Büro für die Schulsozialarbeit. Hinzu kommt der Raumbedarf für die Betreuung: Wenn gemäss Prognosen der Fachstelle für Schulraumplanung 70 Prozent der Kinder betreut werden, sind für die Schule Bachtobel mehr als 150

Hortplätze erforderlich. In den heutigen Horten Bachtobel 1 bis 3 und am privat geführten Mittagstisch Chohldampf können selbst bei weiterer Verdichtung maximal etwa 100 Plätze angeboten werden. Es fehlen demnach rund 50 Betreuungsplätze.

Die künftigen Schülerzahlen im Gebiet Bachtobel sind schwierig abzuschätzen. Die Wohnbautätigkeit scheint mehrheitlich abgeschlossen zu sein. Nicht auszuschliessen ist jedoch, dass im Industriegebiet Binz auf Grundstücken des Kantons noch Wohnungen erstellt werden, die zusätzlichen Schulraum erfordern. Gemäss den Prognosen der Fachstelle für Schulraumplanung bleibt die Anzahl Klassen im Einzugsgebiet der Schulen Am Uetliberg und Bachtobel mittelfristig konstant und nimmt langfristig von 29 auf 31 Klassen zu. Für das Gebiet der Schulanlage Bachtobel rechnet die Fachstelle bis 2018/2019 jedoch mit einem überdurchschnittlich starken Anstieg von sieben auf zwölf Klassen. Ein ZM-Pavillon soll deshalb den räumlichen Engpass der Schulanlage Bachtobel für die nächsten Jahre weitgehend überwinden und die Möglichkeit eröffnen, die definitive Entwicklung der Kinderzahlen und die Auswirkungen auf die Schulhausgrösse vorläufig abzuwarten.

Betriebskonzept/Raumprogramm

Das im zweigeschossigen ZM-Pavillon vorgesehene Raumprogramm umfasst im Erdgeschoss

- zwei Horträume (je 69 m²) für Betreuung und Essen
- Erschliessungszone mit Garderobe (43 m²)
- Regenerierküche (16 m²)
- Toiletten einschliesslich IV-WC
- Technikraum

und im Obergeschoss

- Therapieraum (69 m²)
- Handarbeits-/Werkenraum (69 m²)
- Erschliessungszone mit Garderobe
- Toiletten
- Büro Leitung Betreuung (16 m²)
- Putzraum

Im Pavillon-Hort werden Kinder im Alter von 4 bis 13 Jahren betreut. Die Mahlzeiten werden von «menuandmore» angeliefert und durch das Betreuungspersonal erwärmt. Als Aussenraum dient der Pausenplatz der Schule Bachtobel.

Bauprojekt

Der zweigeschossige ZM-Pavillon wird in der Verlängerung des Schulhaus-Neubaus, mit knapp 5 m Abstand, platziert. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird mit dem gewählten Standort die inventarisierte Umgebung am wenigsten beeinträchtigt.

Bei den ZM-Pavillons handelt es sich um Holzkonstruktionen mit einer äusseren, hinterlüfteten Verkleidung. Die vorgefertigten Elemente lassen sich auf einfache Weise montieren, demontieren und wieder verwenden. Auf der Schulanlage Bachtobel kommt der Pavillontyp mit neun Modulen zum Einsatz. Das zweite Geschoss ist über eine Aussentreppe erschlossen.

Die Infrastrukturleitungen, wie Frisch-/Abwasser, Elektro und Universelle Gebäudeverkabelung (UKV), sind bereitzustellen. Geheizt wird mit einer Luft-/Wasser-/Wärmepumpe, die

Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren unterhalb der Fenster. Alle gewählten Materialien müssen den Raumlufthaltungsanforderungen der Stadt Zürich entsprechen. Neue Gesetze und Vorschriften bedingen erhöhte Anforderungen an die Baukonstruktionen der provisorischen Schulbauten. Im Weiteren sind die heutigen energietechnischen Vorschriften, basierend auf den Mustervorschriften der Kantone (MuKE), umzusetzen. Mit dem Pavillon wird der Minergie-Standard eingehalten. Entsprechend feuerpolizeilicher Vorschriften ist der Eingangs-/Garderobebereich an Wänden und Decken mit nicht brennbaren Gipsfaserplatten zu verkleiden und zudem mit Notleuchten zu versehen. Darüber hinaus müssen auch die Fassaden der Stirnseiten des Schulhaus-Neubaus und des Pavillons mit nicht brennbaren Materialien ausgeführt werden.

Bauausführung/Termine

Mit der Fabrikation des Pavillons muss Anfang April 2012 begonnen werden, damit die neuen Schulräume zu Beginn des Schuljahres 2012/2013 (August 2012) bezugsbereit sind.

Kosten

Gemäss Kostenschätzung des Amtes für Hochbauten ist für die Erstellung des ZM-Pavillons mit Ausgaben von Fr. 2 550 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	30 000
Gebäude	1 860 000
Betriebseinrichtungen	30 000
Umgebung	50 000
Baunebenkosten	130 000
Ausstattung	210 000
Unvorhergesehenes	<u>120 000</u>
	2 430 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>120 000</u>
Gesamtkosten	2 550 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Die Mehrkosten gegenüber bisherigen ZM-Projekten sind eine Folge einerseits der verschärften Anforderungen (Minergie-Standard, verbesserter Schallschutz und Sonnenschutz, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung), andererseits des schwierigen Baugrunds. Geotechnische Untersuchungen aus dem Jahr 1999, als die Planung des Erweiterungsbaus ausgelöst wurde, wiesen die für eine Bebauung anspruchsvollen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nach. Unter einer künstlichen Auffüllschicht aus Sand und Kies tritt verwitterter Uetliberglehm auf, der vermutlich aus dem Aushub der beiden bestehenden Schulgebäude stammt und zur Terraingestaltung verwendet wurde. Dieses Material ist sehr weich und zäh, was auf dem abschüssigen Gelände des künftigen Pavillons aufwändige bauliche Vorkehrungen erfordert. Nicht auszuschliessen ist auch das Vorkommen von Stauwasser, das zwischen verwittertem und typischem Uetliberglehm gebildet wird und im Erweiterungsbau verschiedentlich zu Wasserzusickerungen geführt hat.

Finanzierung/Folgekosten

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2012 bis 2015 enthalten und der erforderliche Kredit im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt.

Aufgrund von Richtwerten berechnen sich die ungefähren jährlichen Folgekosten wie folgt:

	Fr.
- Kapitalfolgekosten, rund 10 % der Nettoanlagekosten von Fr. 2 550 000.–	255 000
- Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 %	50 000
- Personelle Folgekosten	
- Hortpersonal (100 Stellenprozent für 10 Plätze)	120 000
- Hausdienst (rund 300 Stunden zu Fr. 35.– plus	
- Sozialversicherungsbeiträge)	15 000
- Folgeerträge (Elternbeiträge)	<u>-25 000</u>
Total	415 000

Ab Schuljahr 2013/2014 werden voraussichtlich weitere 25 Hortplätze angeboten. Dies generiert personelle Folgekosten von rund Fr. 240 000.– pro Jahr (zwei Betreuungspersonen), abzüglich zu erwartende Folgeerträge von etwa Fr. 50 000.–, da im gesamtstädtischen Durchschnitt etwa 20 Prozent der Folgekosten durch Einnahmen (Elternbeiträge) gedeckt sind.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für das Erstellen eines Pavillons auf der Schulanlage Bachtobel, Bachtobelstrasse 111, 8045 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 2 550 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2011) und der Bauausführung.

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
Ralph Kühne