

Zürich, 12. September 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Balgrist, Quartier Riesbach, Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillon), Objektkredit

Zweck der Vorlage

Im Quartier Riesbach sind in den letzten Jahren mehr Familien mit Kindern im Volksschulalter zugezogen, als aufgrund der Prognosen erwarten worden war. Der starke Anstieg der Anzahl Kindergartenkinder führt im Einzugsgebiet der Schule Balgrist zu einer Zunahme der Zahl der Schülerinnen und Schüler, sodass per Schuljahr 2012/13 eine weitere Klasse eingerichtet werden musste und mittelfristig nochmals eine Klasse hinzukommt. Da bereits heute der Schulraum zu knapp und das Verdichtungspotenzial ausgeschöpft ist, können die künftig acht Klassen auf der ursprünglich für sechs Klassen konzipierten Schulanlage Balgrist nur geführt werden, wenn zusätzliche Schulflächen bereitgestellt werden. Für die Erstellung eines zweigeschossigen «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillon) per Schuljahresbeginn 2013/14 auf der Schulanlage Balgrist wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 2 660 000.– beantragt.

Ausgangslage

Die 1953 erbaute Schulanlage Balgrist liegt am Ende der Sackgasse Balgriststrasse, die von der Forchstrasse zum bewaldeten Wehrenbachtobel führt. Die Anlage umfasst ein Primarschulhaus und ein Turnhallengebäude. Sie ist nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Primarschulhaus und Turnhalle sind in Massivbauweise erstellt und weisen ein Unter-, Erd- und Obergeschoss auf. Im Südwesten des Schulareals steht seit 1995 ein kleiner Schulpavillon, der 1991 für die Schulanlage Riedhof erstellt wurde. 2003 wurden die Turnhalle und die Gebäudehülle des Schulhauses instand gesetzt.

Im Sechs-Klassen-Schulhaus Balgrist (einschliesslich kleinem Pavillon) werden seit August 2012 bereits sieben Primarklassen, ein Kindergarten und ein Hort geführt. In den letzten Jahren sind zur Optimierung des Schulraums diverse Verdichtungen und Mehrfachbelegungen umgesetzt worden:

- Am Ende des Gangs im 1. Obergeschoss wurde ein kleiner Gruppenraum für Besprechungen und Gruppenarbeiten eingerichtet.
- Die Toiletten im 1. Obergeschoss wurden zu einem Büro für die Co-Schulleitung umgebaut.
- 2011 musste aufgrund mangelnder Gruppenräume der MEZ-Unterricht (Musikalische Elementarerziehung) in das Schulhaus Hirslanden, wo ein Logopädierraum umgenutzt wurde, ausgelagert werden.
- Der Betreuungsraum wird am Morgen für Therapie und Teamteaching bzw. Halbklassenunterricht genutzt.

- Ein Pavillonraum wird sowohl für Gruppen-, Therapie- als auch für Fachunterricht verwendet.

Trotz dieser Massnahmen mangelt es an Flächen. Die Klassen- und andere Zimmer liegen in ihren Dimensionen unter jenen, welche die kantonalen Schulbaurichtlinien empfehlen. Das Schulhaus Balgrist verfügt zudem weder über eine Bibliothek noch über einen Mehrzwecksaal.

Schulraumbedarf

Ohne entsprechende Massnahmen wird sich das Raumproblem aufgrund der derzeit absehbaren Schülerzahlentwicklung im Einzugsgebiet der Schule Balgrist weiter verschärfen. Für das ganze Quartier Riesbach werden langfristig steigende Zahlen erwartet. Im «Schulraumkonzept Zürichberg 2012» wird festgestellt, dass «neben der Gesamtbevölkerung auch die Anzahl vorschulpflichtiger Kinder zwischen 2010 und 2011 nochmals zugenommen» hat. Gründe sind u. a., dass zusätzlich zu einzelnen grösseren Ersatzbauten von Wohnsiedlungen auch viele kleine Neu- oder Ersatzbauten erstellt werden. In diese Wohnungen ziehen zunehmend auch Familien mit Kindern. Ausserdem besuchen weniger Kinder einen privaten Kindergarten, auch ziehen weniger Familien mit Kindergartenkindern aus dem Schulkreis weg, als dies vor wenigen Jahren noch der Fall war. Im Schulhaus Balgrist führte diese Entwicklung dazu, dass auf das Schuljahr 2012/13 rund 35 Kinder in die 1. Klasse eingetreten sind, was ein zusätzliches Schulzimmer erforderte. Als kurzfristige Lösung wurde deshalb ein einfacher Baucontainer (ohne Wasseranschluss) als provisorischer Gruppen- und Therapie-raum auf dem Pausenplatz aufgestellt, um im Schulhaus Platz für ein Klassenzimmer zu schaffen (Kostenpunkt: Fr. 125 000.–).

Die Prognosen zeigen, dass mittelfristig nochmals eine zusätzliche Klasse gebildet werden muss. Da das Raumangebot bereits heute mit sieben Primarklassen zu knapp ist, wäre die Unterbringung einer achten Klasse in den vorhandenen Schulräumen unmöglich. Hinzu kommen die für die Betreuung erforderlichen Flächen: Langfristig wird mit einem Bedarf von rund 170 Hortplätzen gerechnet. Heute sind in den beiden Horten Balgist und Lengg 66 Plätze vorhanden, für den derzeitigen Bedarf konnten im Kirchgemeindehaus Balgrist 40 Mittaghortplätze eingerichtet werden. Im Lauf der kommenden Jahre müssen rund 60 weitere Hortplätze bereitgestellt werden.

Nachdem die Suche nach geeignetem Raum in der Umgebung der Schulanlage Balgrist ergebnislos verlaufen ist (Kirchgemeindehaus Balgrist, Schulhaus Hirslanden und Privatschule Logartis), soll der provisorisch aufgestellte Container durch einen doppelstöckigen ZM-Pavillon ersetzt werden.

Belegung des Pavillons

Künftig sollen die Mittelstufe mit vier Klassen im Schulhaus und die Unterstufe mit ebenfalls vier Klassen im ZM-Pavillon geführt werden. Der MEZ-Unterricht findet weiterhin im Schulhaus Hirslanden statt. Gemäss aktuellem Planungsstand ist im ZM-Pavillon folgende Belegung vorgesehen:

- | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------|
| – 2 Klassenzimmer | m ²
je 68 |
| – Grossgruppenraum mit Bibliothek | 32 |
| – Erschliessungszone mit Garderobe | |
| – Toiletten einschliesslich IV-WC und Technikraum | |

und im Obergeschoss

- | | |
|---------------------------------------------------|-------|
| – 2 Klassenzimmer | je 68 |
| – 1 Gruppenraum | 16 |
| – 1 Büro für Leitung Hausdienst und Technik (LHT) | 16 |
| – Erschliessungszone mit Garderobe | |
| – Toiletten und Putzraum | |

Bauprojekt

Der zweigeschossige ZM-Pavillon kommt an der Südwestecke des Schulareals zu stehen und ist längsseitig der Balgriststrasse 300 zugewandt. Der an dieser Stelle bereits vorhandene Pavillon, der im Jahr 1991 in der Schulanlage Riedhof erstellt und 1995 in die Schulanlage Balgrist verlegt wurde, wird abgebrochen und durch den ZM-Pavillon ersetzt. Dessen Erschliessung mit Treppenturm und Rampe zum hindernisfreien Erdgeschoss ist dem Schulhaus zugewandt. An den Infrastrukturleitungen für Frisch-/Abwasser, elektrisch und universelle Gebäudeverkabelung (UKV) sind diverse Anpassungen und Erneuerungen vorzunehmen.

Seit der Erstellung der ersten ZM-Pavillons im Jahr 1998 umfasst heute die ganze Flotte über dreissig Schulbauten dieser Art. In der Zwischenzeit haben sich die Anforderungen entsprechend dem Standardraumprogramm der Schule verändert (Vergrösserung der Flächen). Daher ist die bisherige Pavillonflotte durch eine neue erweitert worden, die künftig anstatt neun Elemente deren zehn pro Geschoss aufweist. Es sind grössere Flächen anzubieten, damit die Kindergarten-/Grundstufentauglichkeit sichergestellt wird.

Die ZM-Pavillons sind Holzkonstruktionen mit einer äusseren, hinterlüfteten Verkleidung. Die vorgefertigten Elemente, drei für einen Raum in der Grösse eines Unterrichtszimmers, zwei für den Eingangs-/Garderobenbereich mit Toiletten, Technik- und Putzraum und bisher ein Element, das Platz für einen Gruppenraum, einen Materialraum oder für eine Horküche bietet, lassen sich auf einfache Weise montieren, demontieren und wieder verwenden. Bei Horten und Kindergärten wurde bereits früher meistens für Betreuungs- und Kindergartenräume ein zusätzliches viertes Modul angehängt, wodurch diese Pavillons gesamthaft zehn Raumelemente pro Geschoss aufweisen. Bei mehrgeschossigen Bauten gewährleistet eine Ausstertreppe die vertikale Erschliessung. Neu wurde der ZM-Pavillon um ein Raummodul im Mittelbereich erweitert. Dadurch entstehen zwei nebeneinanderliegende Gruppenräume, die sich z. B. zu einem Grossgruppenraum zusammenlegen lassen.

Geheizt wird mit einer zentralen Luft-/Wasser-/Wärmepumpe für das ganze Gebäude, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren unterhalb der Fenster. Alle gewählten Materialien entsprechen den Raumluft-Qualitätsanforderungen der Stadt Zürich. Neue Gesetze und Vorschriften bedingen erhöhte Anforderungen an die Baukonstruktionen der provisorischen Schulbauten. Vor allem sind die heutigen energietechnischen Vorschriften, basierend auf den Mustervorschriften der Kantone (MuKE), umzusetzen. Mit dem Pavillon wird der Minergie-Standard eingehalten. Entsprechend feuerpolizeilichen Vorschriften ist der Eingangs-/Garderobenbereich an Wänden und Decken mit nicht brennbaren Gipsfaserplatten zu verkleiden und zudem mit Notleuchten zu versehen. Der Treppenturm muss einen Mindestabstand zum Gebäude von anderthalb Metern aufweisen, was zusätzliche absturzsichere Geländer bedingt. Diese erhöhten Forderungen bezüglich Raumbedarf, Energietechnik und Feuerpolizei umfassen den preislichen Unterschied der heutigen zur ursprünglichen Flotte der ZM-Pavillons.

Zudem ist bei diesem ZM-Pavillon zuerst ein Gebäude rückzubauen, was zur Folge hat, dass die Baukosten um rund Fr. 50 000.– höher sind als bei einem Pavillon, der auf einer freien Fläche erstellt werden kann. Im Weiteren ist eine Ersatzabgabe für aus Platzgründen nicht realisierte Pflichtparkplätze zu leisten (Fr. 80 000.–).

Bauausführung/Termine

Mit der Fabrikation des Pavillons muss im März 2013 begonnen werden, damit die neuen Schulräume zu Beginn des Schuljahres 2013/14 (August 2013) bezugsbereit sind.

Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Bauart Architekten und Planer AG, Zürich, ist für die Erstellung des ZM-Pavillons mit Ausgaben von Fr. 2 660 000.– (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 148 000
Gebäude	1 678 000
Umgebung	127 000
Baunebenkosten	195 000
Ausstattung	<u>272 000</u>
Total Erstellungskosten	2 420 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 % von Fr. 2 420 000.–)	120 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 5 % von Fr. 2 420 000.–)	<u>120 000</u>
Total Kredit	2 660 000

Stichtag der Preise: 1. April 2012

Finanzierung/Folgekosten

Am 18. April 2012 überwies der Gemeinderat die Motion betreffend «Rahmenkredit für die Beschaffung und Installation von Schulraumpavillons» (GR-Nr. 2012/13). Diese ist derzeit in Bearbeitung. Der vorliegende Kreditantrag wird deshalb noch nicht als Teil des geforderten Rahmenkredits abgewickelt.

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 enthalten und der erforderliche Kredit im Budget 2013 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt.

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

	Fr.
– Kapitalfolgekosten, rund 10 % der Nettoanlagekosten von Fr. 2 660 000.–	266 000
– Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 %	53 000
– Personelle Folgekosten (für Leiter Hausdienst und Technik, einschliesslich Fensterreinigung)	<u>21 000</u>
Total	340 000

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für das Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Balgrist, Balgriststrasse 55, 8008 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 2 660 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2012) und der Bauausführung.

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

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