

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 4. September 2013

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Untermoo, Quartier Altstetten, Erstellen eines ZM-Pavillons, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Bedingt durch die Bautätigkeit wird die Zahl der Schülerinnen und Schüler im Schulkreis Letzi in den nächsten Jahren steigen – eine Entwicklung, die auch für die Schulanlage Untermoo zu beobachten ist, in deren Einzugsgebiet bis 2016 rund 1000 Wohnungen auf dem Freilager-Areal entstehen werden. Bis zur Realisierung des neuen Schulhauses Letzi-Mitte und der Erweiterung bestehender Schulanlagen werden auf den Schulanlagen Untermoo, Kappeli und Triemli / In der Ey «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) bereit gestellt. Auf der Schulanlage Untermoo soll nun per Schuljahr 2014/15 ein dreigeschossiger ZM-Pavillon erstellt werden. Für dieses Vorhaben wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 3 610 000.– beantragt.

Ausgangslage

Seit 2007 ist die Gesamtbevölkerung im Kreis 9 um mehr als 3500 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Zugenommen hat in dieser Zeit auch die Zahl der Kinder im Vorschulalter sowie der Schülerinnen und Schüler – von 5025 um fast 850 auf 5872. Die Entwicklung der vergangenen Jahre wird sich fortsetzen: Im Schulkreis Letzi (identisch mit dem Kreis 9) wird mittel- und langfristig eine Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler prognostiziert. Diese Zunahme hängt vor allem mit der regen Bautätigkeit zusammen. Die Anzahl Schülerinnen und Schüler nimmt voraussichtlich auf allen Stufen der Primarschule mittel- und langfristig zu. Bis 2020/21 werden im Kindergarten rund 90 Kinder, in der Unterstufe rund 280 Kinder und in der Mittelstufe ungefähr 250 Kinder zusätzlich erwartet. Auch auf der Sekundarstufe wird mit einer Zunahme um rund 70 Schülerinnen und Schüler gerechnet.

In der Schuleinheit Untermoo im Quartier Altstetten können heute maximal zwölf Klassen und vier Kindergärten untergebracht werden. Die Schulraumprognosen zeigen aber, dass im Gebiet Untermoo ab Schuljahr 2014/15 aufgrund der grossen Jahrgänge und der Bautätigkeit ein bis zwei weitere Kindergärten und ab Schuljahr 2015/16 zusätzlich drei bis vier Klassen geführt werden müssen. In der Wohnsiedlung Zollfreilager sind deshalb zwei Kindergärten und eine Betreuung für 60 Kinder beantragt. Diese Räume können voraussichtlich 2016 bezogen werden, womit zusammen mit den bestehenden Betreuungseinrichtungen der Betreuungsbedarf der Schule Untermoo gedeckt ist. Platz braucht es hingegen für die zusätzlichen Kindergärten und Schulklassen.

Schulraumstrategie Letzi

Mit Blick auf die anstehenden grösseren Wohnbau-Arealentwicklungen legten sich das Schul- und Sport- sowie das Hochbaudepartement im Jahr 2008 auf eine gemeinsame Strategie fest, um im Schulkreis Letzi den zusätzlichen schulischen Raumbedarf zu decken – dies insbesondere im Entwicklungsgebiet Letzi-Mitte bzw. im Perimeter der Schulstandorte Kappeli, Altstetterstrasse, Utogrund, Untermoo, In der Ey und Triemli. Gemäss Schulraumstrategie wurden auf diesen Schulanlagen in einer ersten Phase räumlich-betriebliche Optimierungen umgesetzt, sodass die zuziehenden Kinder in den bestehenden Schulräumen unterrichtet und gleichzeitig die Betreuungsangebote ausgebaut werden konnten. Mit dem Abschluss dieser Phase werden ab Schuljahr 2013/14 ZM-Pavillons auf den bestehenden Schulanlagen eingesetzt. Der erste dieser Pavillons wurde auf der Schulanlage Kappeli per Schuljahr 2013/14 erstellt.

Langfristig ist ein teilweiser Ersatz dieser provisorischen Lösungen durch das geplante Schulhaus in der Nähe des Zollfreilager-Areals und durch die Erweiterung zweier Schulhäuser (Kappeli und Loogarten) geplant. Die Motion GR Nr. 2012/95 verlangt dabei das Vorziehen des Schulbauprojekts und die Unterbreitung eines Projektierungskreditantrags für den «Bau eines Schulhauses Letzi-Mitte (Zollfreilager)» bis Juni 2014.

Belegung des Pavillons

Auf der Schulanlage Untermoos soll im östlichen Teil Richtung Altstetterstrasse ein dreigeschossiger ZM-Pavillon erstellt werden. Durch Rochaden mit Räumen im Schulhaus werden im Pavillon folgende Nutzungen untergebracht:

- Erdgeschoss: zwei Kindergärten mit einem Gruppenraum
- 1. Obergeschoss: zwei Kindergärten mit einem Gruppenraum
- 2. Obergeschoss: ab 2016/17 Klassenräume, vorher multifunktionale Räume

Auch wenn eine Vollbelegung des ZM-Pavillons gemäss Raumprogramm voraussichtlich erst ab Schuljahr 2016/17 zu erwarten ist (unter der Voraussetzung, dass die Betreuung im Zollfreilager rechtzeitig bereit steht), soll von Beginn weg eine dreigeschossige Variante realisiert werden. Dadurch können im Vergleich zu einer absehbaren späteren Aufstockung eines zweigeschossigen Pavillons mindestens Fr. 500 000.– eingespart werden. Mit einem dreigeschossigen ZM-Pavillon kann die Schuleinheit Untermoos insgesamt 15–16 Klassen und sieben Kindergärten aufnehmen und damit, falls auch die zwei in der Siedlung Zollfreilager geplanten Kindergärten bezogen werden können, bis 2020/21 genügend Schulraum bieten.

Bauprojekt

Für den dreigeschossigen ZM-Pavillon sind die Infrastrukturleitungen für Frisch- / Abwasser, Elektrisch und universelle Gebäudeverkabelung (UKV) zu erstellen. Die Obergeschosse werden mit einem separat stehenden Treppenturm und das hindernisfreie Erdgeschoss mit einer Rampe erschlossen.

Im Vergleich zum üblichen zweigeschossigen Modell fallen für den hier eingesetzten dreigeschossigen Pavillon Zusatzkosten von rund Fr. 500 000.– an. Hinzu kommen u. a. Mehraufwendungen von Fr. 200 000.– für Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten sowie für die Gestaltung der denkmalgeschützten Gartenanlage.

Die ZM-Pavillons sind Holzkonstruktionen mit einer äusseren, hinterlüfteten Verkleidung. 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. 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. Der Treppenturm muss einen Mindestabstand zum Gebäude von 1,5 m aufweisen, was zusätzliche absturzsichere Geländer bedingt.

Bauausführung / Termine

Mit der Fabrikation des Pavillons muss im März 2014 begonnen werden, damit die neuen Schulräume zu Beginn des Schuljahres 2014/15 (August 2014) bezugsbereit sind.

Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der HSSP GmbH und der rsarchitekten, Zürich, ist für die Erstellung des ZM-Pavillons mit Ausgaben von 3,61 Millionen Franken (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	84 000
Gebäude	2 399 000
Umgebung	344 000
Baunebenkosten	145 000
Ausstattung	318 000
Total Erstellungskosten	3 290 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	160 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 5 %)	160 000
Total Kredit	3 610 000

Stichtag der Preise: 1. April 2013

Folgekosten

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

	Fr.
– Kapitalfolgekosten, rund 10 % der Nettoanlagekosten von Fr. 3 610 000.–	361 000
– Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 %	72 000
– Personelle Folgekosten (Hausdienst)	<u>36 000</u>
Total	469 000

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Am 18. April 2012 überwies der Gemeinderat die Motion betreffend «Rahmenkredit für die Beschaffung und Installation von Schulraumpavillons» (GR Nr. 2012/13). Im Sinne der Motion beantragt der Stadtrat mit der Weisung GR Nr. 2013/214 zuhanden der Gemeinde einen Rahmenkredit von 55 Millionen Franken für die Beschaffung und Installation von Schulraumpavillons gemäss erwartetem Bedarf bis 2020. Diese Vorlage ist derzeit pendent beim Gemeinderat. Der vorliegende Kreditantrag für die Erstellung eines ZM-Pavillons auf der Schulanlage Untermoos wird deshalb noch nicht als Teil des beantragten Rahmenkredits abgewickelt. Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung liegt das Geschäft in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 enthalten und der erforderliche Kredit im Budget 2014 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für das Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Untermoos, Altstetterstrasse 248, 8048 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 610 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2013) 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