

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 4. September 2013

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Leutschenbach, Quartier Saatlen, Erstellen eines ZM-Pavillons, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Im Einzugsgebiet der Schulanlagen Leutschenbach und Saatlen entstehen in den nächsten Jahren neue Wohnsiedlungen. So werden die geplante Erneuerung der Siedlung «Glattbogen», die Neubauten der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» auf dem Hunzikerareal und die in Leutschenbach-Mitte in Aussicht stehenden Überbauungen mittel- und langfristig zu einem höheren Bedarf an Schulraum führen. Um die anfallenden Spitzen der Schülerinnen- und Schülerzahlen bis zur Realisierung der Schulanlage Thurgauerstrasse und des Erweiterungsbaus Saatlen zu überbrücken, sollen «Züri Modular»-Pavillons bereit gestellt werden. Da die Kapazität des Schulhauses Leutschenbach auf das Schuljahr 2014/15 überschritten würde, soll der Schulraumbedarf vorläufig mit einem dreigeschossigen ZM-Pavillon gedeckt werden. Für dieses Vorhaben wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 3 610 000.– beantragt.

Ausgangslage

Die Bautätigkeit im näheren Einzugsgebiet der Schulanlagen Leutschenbach und Saatlen hält an. So sind im April 2013 rund 70 Wohneinheiten der Wohnbaugenossenschaft BAHÖGE an der Tram- und Funkwiesenstrasse bezogen worden. Hinzu kommen die sich gegenwärtig im Bau befindenden 13 Wohn- und Gewerbebauten mit rund 450 Wohnungen der «mehr als wohnen»-Baugenossenschaft auf dem Hunzikerareal, ebenso die Ersatzneubauten für die Siedlung «Glattbogen». Bereits heute ist der Anteil an 0- bis 4-jährigen Kindern im Quartier Saatlen der höchste der ganzen Stadt. Die Kinder werden in den kommenden Jahren in den Kindergarten und anschliessend in die Schule eintreten. Diese beiden Faktoren (hoher Kinderanteil und weitere Wohnbautätigkeit) verstärken den Druck auf die Schulanlagen Saatlen und Leutschenbach erheblich. Dabei nimmt insbesondere zuerst die Zahl der Kindergartenkinder und anschliessend der Primarschulkinder stark zu. Erwartet wird deshalb ein neu zu deckender Raumbedarf für die Kindergärten und die Primarschule.

Das Schulhaus Leutschenbach kann maximal zwölf Primarklassen aufnehmen. Darüber hinaus sind im Schulhaus sechs Sekundarklassen und die Kinder der Heilpädagogischen Schule vorgesehen. Mit dem Bezug der Siedlung «mehr als wohnen», in der rund 1100 Personen leben und arbeiten werden, ist die Kapazität des Schulhauses Leutschenbach wie erwartet ausgeschöpft. Aufgrund der weiteren Wohnbautätigkeit (Leutschenbach Mitte, Glattbogen) wird der Bedarf die vorhandene Kapazität ab 2014 überschreiten, wie die Prognosen der Fachstelle für Schulraumplanung zeigen. Auf 2014 muss voraussichtlich ein zusätzlicher Kindergarten eröffnet werden und auf 2015 ein zweiter.

Ab 2014 reicht deshalb als Folge des Anstiegs der Anzahl Vorschulkinder im Schulhaus Saatlen die Kapazität an Primarschulraum nicht mehr aus. Zusammen mit der Kreisschulpflege konnte die Lösung gefunden werden, das Einzugsgebiet des Schulhauses Leutschenbach Richtung Saatlen zu erweitern.

Um den zusätzlichen Schul- und Kindergartenraumbedarf im Einzugsgebiet der Schulen Leutschenbach und Saatlen bis 2016 zu decken, braucht es ergänzend zum Schulhaus Leutschenbach einen dreigeschossigen ZM-Pavillon. Die Kindergärten werden im Jahr 2015 in die Siedlung «mehr als wohnen» und im Jahr 2018 zusätzlich in die Siedlung «Am Glattbogen» ziehen. Bis zu diesem Zeitpunkt werden sie Zimmer des Schulhauses oder des beantragten ZM-Pavillons nutzen. Anschliessend soll der frei werdende Schulraum im ZM-Pavillon von den zusätzlich erwarteten Primarschulklassen genutzt werden.

Weitere Zunahme bis 2023

Die Fachstelle für Schulraumplanung rechnet bis 2020/21 mit einer weiteren Zunahme von sechs Primarschul- und vorübergehend drei Kindergartenklassen. Der beantragte ZM-Pavillon Leutschenbach kann den erwarteten Bedarf an Schulraum bis 2016 decken. Auf das Schuljahr 2016/17 werden voraussichtlich nochmals zusätzliche Schulräume benötigt.

Die Erstellung eines weiteren dreigeschossigen ZM-Pavillons auf der Schulanlage Leutschenbach ist gemäss Schulraumplanung denn auch vorgesehen und baulich bereits geprüft worden (s. auch Weisung GR Nr. 2013/214 an den Gemeinderat «Rahmenkredit von 55 Millionen Franken für die Beschaffung und Installation von Schulpavillons»). Langfristig soll der Anstieg der Schülerinnen- und Schülerzahlen mit einer Anpassung des Einzugsgebiets zugunsten des Erweiterungsneubaus Saatlen bewältigt werden.

Belegung des Pavillons

Die voraussichtlich fünf Abteilungen (etwa 110 Kinder) im ZM-Pavillon sind der Schule Leutschenbach angegliedert. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sollen drei Kindergärten und im 2. Obergeschoss zwei Primarklassen eingeplant werden, darüber hinaus zwei bis drei Gruppenräume, zwei kleine Therapiezimmer sowie ein Betreuungsraum, der auch von der Schule für den MEZ-Unterricht, als Gruppenraum und für die Logopädie genutzt werden kann. Für die Betreuung wird keine Küche eingerichtet, da die Kinder das Mittagessen in der Betreuung des Schulhauses einnehmen.

Bauprojekt

Der dreigeschossige ZM-Pavillon ist in der nordwestlichen Ecke der Schulparzelle vorgesehen. Die Infrastrukturleitungen für Frisch- / Abwasser, Elektrisch und universelle Gebäudeverkabelung (UKV) sind zu erstellen. Die Obergeschosse werden mit einem separat stehenden Treppenturm und das hindernisfreie Erdgeschoss mit einer Rampe erschlossen.

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 Raumluf-Qualitätsanforderungen der Stadt Zürich. Mit dem Pavillon wird der Minergie-Standard eingehalten. Entsprechend feuerpolizeilicher 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 1,5 m aufweisen, was zusätzliche absturzsichere Geländer bedingt.

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. 300 000.– für Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten sowie für die Gestaltung der Aussenanlagen.

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 rsarchitektur, 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	51 000
Gebäude	2 431 000
Umgebung	374 000
Baunebenkosten	155 000
Ausstattung	279 000
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 und Fensterreinigung)	34 000
Total	467 000

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 Leutschenbach 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 Leutschenbach, Saatlenfussweg 3, 8050 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 Cucho-Curti