

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 4. September 2013

### **Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Holderbach, Quartier Affoltern, Erstellen eines ZM-Pavillons, Objektkredit**

#### **Zweck der Vorlage**

Im Quartier Affoltern ist die Kinderzahl aufgrund des Zuzugs vieler Familien in die neuen Wohnsiedlungen weiterhin im Steigen begriffen. Für die Schule Holderbach verstärkt sich dadurch die Nachfrage nach Betreuungsplätzen erheblich. Auch muss die Schule voraussichtlich vorübergehend einen zusätzlichen Kindergarten aufnehmen. Deshalb soll die Schulanlage mit einem zweigeschossigen «Züri Modular»-Pavillon (ZM) ergänzt werden. Dadurch wird Platz geschaffen für einen weiteren Kindergarten und rund 75 Betreuungsplätze. Für die Erstellung des zusätzlichen ZM-Pavillons wird ein Objektkredit von Fr. 2 740 000.– beantragt.

#### **Ausgangslage**

Die Primarschule Holderbach wurde 1956 erbaut und steht inmitten eines ausgesprochen dynamischen Wohngebiets zwischen der Wehntaler- und der Bächlerstrasse. Sie umfasst ein Hauptgebäude mit Turnhalle, drei pavillonartige Bauten sowie ein Kindergartengebäude und wurde 1998 mit einem zweigeschossigen ZM-Pavillon ergänzt. Zurzeit werden in der Schule Holderbach zwölf Klassen und fünf Kindergärten geführt. Zur Schule gehören im Weiteren die vier Horte Georg Kempf und Holderbach 1, 2 und 4 mit insgesamt 113 Hortplätzen. Bereits heute ist absehbar, dass die Schule Holderbach auch nach dem Bezug des Schulhauses Blumenfeld als doppelzügige Schule weitergeführt werden muss. Voraussetzung dafür ist der Verbleib des bereits bestehenden ZM-Pavillons auf dem Areal.

Allgemein wird im Quartier Affoltern – als Folge der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren – die Zahl der Schulklassen steigen: Mittelfristig sind es zwei bis drei, langfristig (2020/21) neun zusätzliche Klassen (total rund 68 Klassen und 27 Kindergärten). Spezifisch für die Schule Holderbach rechnet die Kreisschulpflege Glattal mit mehr Kindergartenkindern. Dies weil in der Schule Im Isengrind und in der Pavillonschule Ruggächer insgesamt zehn Kindergärten geführt werden können, dort aber mehr Kinder zu erwarten sind, weshalb Kinder vom Ce-Ce-Areal (an der Wehntaler- und der Blumenfeldstrasse) in die Schule Holderbach zugeteilt werden. Ausserdem dürften im nächsten Schuljahr aussergewöhnlich viele Kindergartenkinder drei Jahre den Kindergarten besuchen. Vorübergehend braucht es deshalb für die Schule Holderbach per Schuljahr 2014/15 einen zusätzlichen Kindergarten.

Über den Bedarf an Kindergartenraum hinaus besteht aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen zusätzlicher Raumbedarf für die Betreuung. Obwohl im Kirchengemeindehaus Holderbach der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Zürich-Affoltern und in der CeCe-Siedlung Horte eröffnet werden konnten, sind weitere Betreuungsplätze nötig. Ein Ausbau der Betreuung ist innerhalb der vorhandenen Raumkapazitäten der Schule Holderbach jedoch nicht möglich, werden doch heute schon die kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen, insbesondere in Bezug auf den Gruppenraumanteil, nicht erfüllt. Auch Mietlösungen bieten sich trotz intensiver Suche im Moment keine an.

Vorgesehen war deshalb ursprünglich eine Erweiterung und Aufstockung des 1998 erstellten ZM-Pavillons erster Generation. Aufgrund der unverhältnismässig hohen Kosten und der Erkenntnis, dass die mit dieser Lösung möglichen, 50 zusätzlichen Hortplätze lediglich bis maximal 2015 ausgereicht hätten, soll nun aber trotz der knappen Platzverhältnisse auf dem Schulhaus-Grundstück ein zweiter zweigeschossiger ZM-Pavillon erstellt werden. In diesem können der zusätzliche Kindergarten und rund 75 Betreuungsplätze eingerichtet werden.

Die beantragte Lösung zur Erstellung eines zusätzlichen ZM-Pavillons verschafft die Möglichkeit, den langfristigen Betreuungsbedarf der Schule Holderbach bei zwölf Klassen beinahe zu decken. Sollten ganz langfristig, über den Prognosehorizont hinaus, in der Schule Holderbach nur noch neun Klassen geführt werden müssen, ist mit dieser Lösung der Betreuungsbedarf vollständig gedeckt.

### **Belegung**

Im neuen ZM-Pavillon ist folgende Belegung geplant:

- Erdgeschoss: zwei Betreuungsräume für 50 Plätze und eine Regenerierküche für 100 Mahlzeiten
- 1. Obergeschoss: ein Kindergarten und ein Betreuungsraum für 25 Plätze, einschliesslich einer kleinen Teeküche

Wenn der Kindergarten nicht mehr benötigt wird, kann der Raum für die Betreuung (rund 25 Plätze) genutzt werden.

### **Bauprojekt**

Der zweigeschossige ZM-Pavillon wird zwischen der Turnhalle und dem bestehenden ZM-Pavillon platziert, mit der Längsseite parallel zur Längsseite der Turnhalle. Die Infrastrukturlösungen für Frisch- / Abwasser, Elektrisch und universelle Gebäudeverkabelung (UKV) sind zu erstellen. Das Obergeschoss wird 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 Raumluft-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.

Hinzu kommen u. a. Mehraufwendungen für Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, für die Gestaltung der denkmalgeschützten Aussenanlage (Fr. 150 000.–) sowie für den Einbau einer Regenerierküche (Fr. 100 000.–).

### **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 2,74 Millionen Franken (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 55 000
Gebäude	2 044 000
Umgebung	116 000
Baunebenkosten	137 000
Ausstattung	148 000
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>2 500 000</b>

Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	120 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 5 %)	120 000
<b>Total Kredit</b>	<b>2 740 000</b>

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. 2 740 000.–	274 000
– Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 %	55 000
– Personelle Folgekosten	
– Hausdienst	24 000
– Betreuung (5 Betreuungspersonen für 50 Plätze)*	600 000
– Elternbeiträge	–120 000
<b>Total</b>	<b>833 000</b>

\* Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn der Kindergartenraum ebenfalls für die Betreuung genutzt werden kann, wird mit 75 Betreuungsplätzen bzw. 7,5 Betreuungsstellen gerechnet (zusätzliche jährliche Personalkosten von Fr. 240 000.–, abzüglich Elternbeiträge von etwa Fr. 50 000.–, sodass sich die jährlichen Folgekosten auf rund 1,02 Millionen Franken erhöhen). Im gesamtstädtischen Durchschnitt sind etwa 20 Prozent der Betreuungsfolgekosten, wovon drei Viertel auf die Personalkosten entfallen, durch Einnahmen (Elternbeiträge) gedeckt.

### 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 Holderbach 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 Holderbach, Wehntalerstrasse 563, 8046 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 2 740 000.– 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**