

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Immobilien-Bewirtschaftung, Neubau Schulanlage
Blumenfeld (ehemals Ruggächer), Zürich Affoltern,
Projektwettbewerb und Vorprojekt,
Projektierungskredit****Zweck der Vorlage**

Im Gebiet Ruggächer in Zürich Affoltern sind in den letzten Jahren rund 1500 neue Wohnungen entstanden, rund 550 weitere werden in den nächsten Jahren hinzukommen. Bereits heute leben etwa 700 Kinder im Gebiet, von denen bald ein grosser Teil im schulpflichtigen Alter sein wird. Diese Ausgangslage erzeugt Druck auf die bestehenden Schulanlagen und bewog den Stadtrat im Herbst 2008, den Bau des Schulhauses Blumenfeld (ehemals Ruggächer) in den Finanzplan aufzunehmen mit dem Ziel, den Neubau spätestens per Schulbeginn 2015/2016 (Sommer 2015) in Betrieb zu nehmen. Die Immobilien-Bewirtschaftung erarbeitete in der Folge gemeinsam mit der Kreisschulpflege Glattal und der Fachstelle für Schulraumplanung eine Strategie für den Schulraum in Zürich Affoltern. Diese ergab, dass die Schulanlage Blumenfeld auf dem städtischen Grundstück AF5189 (aktuell im Finanzvermögen) zu liegen kommen soll und eine Umzonung dieses Grundstücks in die Zone Oe3 erforderlich sein wird. Die neue Schulanlage muss Raum für 2,5 Klassenzüge einschliesslich Grundstufen und Betreuung bieten und die Flexibilität für eine Erweiterung auf 3,5 Klassenzüge aufweisen. Mit dem Neubau der Schulanlage ist zudem eine Dreifachsporthalle geplant.

Für die Erstellung der Schulanlage Blumenfeld in zwei Etappen und die Dreifachturnhalle sowie die Gestaltung der Aussenanlagen wird mit Kosten von rund 97 Mio. Franken (einschliesslich Reserven, ohne Altlastensanierung) gerechnet. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die 1. Etappe ist ein Projektierungskredit von total 7,2 Mio. Franken erforderlich.

Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz vorab zur Durchführung des Projektwettbewerbs Fr. 760 000.-. Zur anschliessenden Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Kredits um Fr. 6 440 000.- auf 7,2 Mio. Franken beantragt.

Ausgangslage

Der ehemals ländliche Stadtteil Affoltern am nördlichen Rand der Stadt Zürich ist heute ein zentraler und gut erreichbarer Wohnort in der Agglomeration Zürich. Nordwestlich vom Bahnhof Affoltern, auf den zuvor von Industrie- und Gewerbenutzung sowie von Landwirtschaft geprägten Arealen, entstanden und entstehen heute vorwiegend Wohnbauten mit halb-öffentlichen und öffentlichen Freiräumen. Mit dem vom Stadtrat 2003 festgesetzten und im Jahr 2004 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigten Quartierplan Ruggächer wurden die meisten ehemaligen kleinteiligen Grundstücke zu grösseren Arealen zusammengelegt, um Arealüberbauungen zu ermöglichen.

In den Neubauwohnungen, die in den letzten Jahren im Quartier Ruggächer erstellt worden sind, leben zurzeit etwa 700 Kinder, ein grosser Teil davon noch nicht im schulpflichtigen Alter. Die schulpflichtigen Kinder gehen heute in den Schulhäusern Holderbach, Im Isengrind und in der Pavillonschule Ruggächer zur Schule. Die Fachstelle für Schulraumplanung prognostizierte im «Schulraumkonzept Glattal 2010» eine weitere Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler vor allem im Einzugsbereich der Schulen Im Isengrind/Pavillonschule Ruggächer. Der Bau einer neuen Schulanlage mit Dreifachturnhalle auf dem städtischen Grundstück «Blumenfeld» ist daher zwingend notwendig.

Bis zum Bezug der Schulanlage Blumenfeld bzw. der Turnhalle überbrückt eine provisorische Pavillonschule (Züri-Modular) mit Turnhalle an der Mühlackerstrasse das dringende Bedürfnis nach mehr Schulraum.

Städtisches Areal Blumenfeld

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des nördlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebiets und der möglichen Anbindung der südlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebiete über die Blumenfeldstrasse, wurde der gewählte Standort für die Schulanlage Blumenfeld als geeignet erachtet. Die Anbindung der südlichen Wohngebiete bedingt jedoch eine für Kinder sichere Querung der Bahnlinie. Als Querung plant das Tiefbauamt, unter der Voraussetzung, dass keine Einsprachen erfolgen, bis Frühjahr 2014 eine Personenunterführung in Betrieb zu nehmen.

Das rund 15 000 m² grosse städtische Grundstück (im Finanzvermögen) liegt heute noch in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 66 Prozent. Das Grundstück erfüllt die Voraussetzung für eine Arealüberbauung mit einer Ausnutzung von maximal 130 Prozent. Damit die Schulanlage realisiert werden kann, ist bei gleichbleibender Ausnutzung eine Umzonung in die Zone Oe3 für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Das Amt für Städtebau wird mit dem Umzonungsverfahren im Frühsommer 2010 starten, sodass mit der gesetzlichen Inkraftsetzung Ende 2012 gerechnet werden kann.

Im nördlichen Teil der Parzelle liegt eine ehemalige Kiesgrube, welche bis in eine Tiefe von 7 m mit belastetem Material aufgefüllt ist. Das Auffüllmaterial der Deponie ist sehr heterogen belastet. Aufgrund von Untersuchungen beurteilt das AWEL den Standort zwar als belastet, aber ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf. Das heisst, die Deponie lässt sich aus altlastenrechtlicher Sicht überbauen, das belastete Aushubmaterial muss jedoch vorschriftsgemäss entsorgt werden. Die Kosten einer Totaldekontamination ohne Bauprojekt (Totalsanierung: Aushub, Triage-Mehraufwand, Entsorgung, Wiederauffüllung, Labor, Fachplaner) werden auf rund 4,75 Mio. Franken geschätzt. Der tatsächliche Umfang der Sanierungskosten hängt von Lage und Tiefe der projektierten Baukörper ab und muss im Rahmen der weiteren detaillierten Planung projektspezifisch betrachtet und optimiert werden. Eine Streichung des Grundstückseintrags aus dem Altlastenkataster muss daher zum jetzigen Zeitpunkt noch offengelassen werden. Die Kosten der Altlastensanierung werden spätestens mit dem Objektkredit dem Projekt angerechnet.

Schule im Wandel

Die Schule hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt und wird sich weiter wandeln. Mit dem Neubau der Schulanlage Blumenfeld ergibt sich die Gelegenheit, ein modernes und zukunftsge-

richtetes Schulhaus zu erstellen, welches diesen Wandel unterstützt. Die Schülerinnen und Schüler verbringen mehr Zeit auf dem Schulgelände. Der Unterricht wird durch vielfältige Verpflegungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote ergänzt. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf das Raumprogramm, sondern auch auf die Gestaltung von Innen- und Aussenräumen.

Die Schule hat zudem heute den Anspruch, möglichst alle Kinder aus dem Quartier zu unterrichten und befürwortet einen Unterricht mit einer verstärkten Wahrnehmung von Stärken und Schwächen jedes einzelnen Kindes, mit individuellen Lernprogrammen und gegebenenfalls mit Fördermassnahmen. Die Wissensvermittlung in abgeschlossenen Fachlektionen nach festem Stundenplan wird zunehmend von fächer- und lektionenübergreifenden, selbstbestimmteren Lernformen abgelöst. Die unterschiedlichen Lehr- und Lernformen wie Werkstattunterricht, Projektlernen oder Gruppenarbeiten lösen Bewegung aus und beanspruchen Raum. Zum Lernen gehören auch Bewegung und Innehalten, Austausch und Konzentration. Als Reaktion darauf werden Unterrichtsräume durch Gruppen- und Therapieräume ergänzt und generell etwas grösser geplant als vor einigen Jahren.

Schliesslich wird bereits heute und künftig noch stärker von einer Schulgemeinschaft gesprochen, welche geführt ist, gemeinsame Ziele definiert und diese durch intensive Zusammenarbeit auf allen Ebenen erreicht. Die Schule öffnet und positioniert sich gegen aussen. Die Zusammenarbeit mit Institutionen aus dem Quartier gewinnt an Gewicht.

All dies führt dazu, dass Schulanlagen und die zugehörigen Aussenräume heute und künftig anders und intensiver genutzt werden als früher: Die tägliche Betriebszeit wird immer länger, jeder verfügbare Raum soll für unterschiedlichste Aktivitäten zur Verfügung stehen.

Bauvorhaben Schulanlage Blumenfeld

Die geplante Schulanlage Blumenfeld soll ein zentraler Teil der städtebaulichen Entwicklung in Affoltern werden und dem neuen Quartier ein erkennbares und lebendiges Zentrum geben. Die Aussenanlagen und diverse Räume sollen daher auch ausserhalb der ordentlichen Schulzeit dem Quartier zur Verfügung stehen und als Begegnungsort für Spiele, Sport und diverse Veranstaltungen dienen.

Aufgrund der weiteren Entwicklung in Bezug auf die Anzahl Schülerinnen und Schüler im Quartier wird eine Realisierung der Schulanlage in zwei Etappen als sinnvoll erachtet. Die Grösse der 1. Etappe wurde auf 2,5 Klassenzüge (1 Klassenzug = 2 Kindergärten und 6 Klassen oder 3 Grundstufen und 5 Primarschulklassen) festgelegt. Nebst dem Raum für die 2,5 Klassenzüge sollen ein Betreuungsbereich für 300 Kinder sowie ein Turnbereich mit Dreifachturnhalle realisiert werden. Die Schulanlage (1. Etappe) ist so anzulegen, dass eine nachträgliche Erweiterung (2. Etappe) von 2,5 auf 3,5 Klassenzüge (zusätzlich 3 Grundstufen, 5 Primarschulklassen und Betreuungsbereich für 125 Kinder) einfach möglich sein wird.

Eine Anfang 2010 vom Amt für Hochbauten durchgeführte Testplanung hat ergeben, dass sich das angestrebte Raumprogramm unter der Voraussetzung einer Arealüberbauung auf dem Grundstück unterbringen lässt. Die Grundstücksausnutzung der 2. Etappe liegt bei rund 90 Prozent, sodass noch eine Nutzungsreserve von rund 40 Prozent besteht. Eine Unterbringung weiterer Nutzungen ist jedoch nur mit Erhöhung der Geschoszahl möglich.

Die grob geschätzten Anlagekosten der 1. Etappe betragen rund 82 Mio. Franken (ohne Altlastensanierung). Die Anlagekosten der 2. Etappe belaufen sich auf zusätzliche 15 Mio. Franken. Für die beiden Etappen werden Anlagekosten von rund 97 Mio. Franken erwartet (einschliesslich Reserven). Der künftige Buchwert des Grundstücks, das vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden soll, beträgt zudem voraussichtlich 11,87 Mio. Franken.

Projektwettbewerb

Das Amt für Hochbauten wurde beauftragt, einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchzuführen. Zum Wettbewerb zugelassen sind Planerteams, bestehend aus den Fachleuten der Sparten Architektur, Landschaftsarchitektur, Bau-, Elektro-, Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Sanitär-ingenieurwesen, um in der frühen Entwurfsphase die gesetzten betrieblichen und energetischen Zielsetzungen interdisziplinär lösen zu können.

Mit dem Neubau der Schulanlage Blumenfeld wird die Gelegenheit wahrgenommen, einen betrieblich wie architektonisch qualitativollen, städtebaulich optimalen Schulhausbau zu realisieren, der sich gut ins Quartier einfügt, eine Zentrumsfunktion einnimmt und der Quartierbevölkerung teilweise offen steht. Zusätzlich soll die Schulanlage Blumenfeld energetisch und ökologisch vorbildlich sein und den Minergie-P-Eco-Standard erreichen.

Gesamtbetrieb

In der neuen Primarschulanlage Blumenfeld werden künftig 440 Schülerinnen und Schüler im Alter zwischen 4 und 13 Jahren von 60 bis 80 Lehr- und Betreuungspersonen unterrichtet und betreut. Die Schulnutzung umfasst eine Hauptnutzfläche (HNF) von rund 6915 m². Eine Sporthalle von rund 2910 m² (HNF) wird Bestandteil der Anlage sein.

Raumprogramm

Schule, Betreuung, Soziokultur, Hauswart- und Nebenräume

Grundstufen	Etappe 1			Etappe 2			Endausbau	
	Anzahl	m ² HNF/ Raum	HNF total	Anzahl	HNF/ Raum	HNF total	Anzahl	HNF total
Grundstufenraum	8	80	640	3	80	240	11	880
Gruppenraum	8	20	160	3	20	60	11	220
Materialraum innen	3	20	60	1	20	20	4	80
Garderoben	4	40	160	2	40	80	6	240
Total Grundstufen			1020			400		1420
Primarschule								
Klassenzimmer	12	80	960	5	80	400	17	1360
Handarbeit	2	80	160	1	80	80	3	240
Werken	1	80	80	1	80	80	2	160
Kombi-Werkstatt	1	80	80				1	80
Teamzimmer	2	80	160				2	160
Schulleitung	1	30	30	1	15	15	2	45
Büro Sozialarbeit	1	20	20				1	20
Lager/ Archiv/ Material (PS)	1	240	240	1	80	80	2	320
Total Primarschule			1730			575		2385

Gemeinsamer Bereich	Etappe 1			Etappe 2			Endausbau	
	Anzahl	m² HNF/ Raum	HNF total	Anzahl	HNF/ Raum	HNF total	Anzahl	HNF total
Gruppen-/ Therapieraum klein	4	20	80	1	20	20	5	100
Gruppen-/ Therapieraum gross	3	40	120	1	40	40	4	160
Psychomotorik	1	80	80				1	80
Mehrzweckraum	1	180	180				1	180
Stuhllager/ Hinterbühne	1	30	30				1	30
Foyer/Halle	1	180	180				1	180
Bibliothek/ Mediothek	2	80	160				2	160
Musik. Elementar- erziehung	2	80	160				2	160
Total Gemein- samer Bereich			990			60		1050
Betreuungs- bereich								
Aufenthalt/ Verpflegung	7,5	80	600	3	80	240	10,5	840
Garderobe	6	40	240	2	40	80	8	320
Büro Leitung Betreuung	2	20	40				2	40
Materialraum	2	20	40				2	40
Küche	1	60	60				1	60
Nebenräume Küche, Aussengeräte- raum (BET)	1+4	80+je 10	120	2	10	20	1+6	140
Total Betreuungs- bereich			1100			340		1440
Hauswartbereich								
Hauswart Büro	-	20	-	1	20	20	1	20
Hauswart Werkstatt	1	20	20				1	20
Total Hauswartbereich			20			20		40
Nebenräume	Anzahl	NNF/ Raum	NNF total	Anzahl	NNF/ Raum	NNF total	Anzahl	NNF total
Spetterinnen-/Spetter- garderobe	1	40	40				1	40
Containerraum (PS+TUR)	1	50	50				1	50
Aussengeräte- raum (LHT)	1	20	20				1	20
Putzraum generell, Lager Putzmaterial, Wasch- und Trocken- raum, Heiztechnik- räume	6/1/1/1	5/80/20/ 250	380	2/-/-/1	5/-/-/80	90	8/1/1/2	470
*Zivilschutzräume								
Total Nebenräume			490			90		580
Gesamtflächentotal								6915

*Grösse gemäss gesetzlichen Auflagen

WC-Anlagen gesamte Schulanlage	Etappe 1			Etappe 2			Endausbau	
	Anzahl	m² NNF/ Raum	NNF total	Anzahl	NNF/ Raum	NNF total	Anzahl	NNF total
WC-Anlagen (inkl. IV-WCs)	62	3	186	16	3	48	74	234
**Total WC-Anlagen			186			48		234

**Annahme (projektabhängig)

Sporthalle

Mit der Schulanlage Blumenfeld soll eine Dreifachsporthalle von 1370 m² (HNF) mit minimaler Zuschauerinfrastruktur für 250 Personen (Teleskoptribüne erweiterbar auf 450 Personen) entstehen. Die Halle soll mittels mobilen Wänden in drei Einzelturnhallen unterteilbar sein und sämtliche Infrastruktur für den Betrieb enthalten. Die Sporthalle wird vom Sportamt betrieben und geleitet, die erforderlichen Räume für Leitung, Hallenwart, Lager und Reinigungspersonal müssen daher vorgesehen werden.

Turnbereich (TUR)	Etappe 1			Etappe 2			Endausbau	
	Anzahl	HNF/ Raum	HNF/ total	Anzahl	HNF/ Raum	HNF total	Anzahl	total
Turnhalle	1	1370	1370				1	1370
Geräteraum	1	240	240				1	240
Krafttrainingsraum	1	120	120				1	120
Galerie Zuschauer	1	160	160				1	160
Tribüne (Teleskop)	1	80	80				1	80
Eingangshalle	1	50	50				1	50
Aufwärmküche	1	20	20				1	20
Garderobe inkl. Dusche	8	45	360				8	360
Lehrergarderobe/ Sanität	3	10	30				3	30
Gymnastikraum	1	150	150				1	150
Vereinschränke	1	20	20				1	20
Hauswartraum	1	20	20				1	20
Putz-, Waschraum, Lager, Haustechnikräume (TUR)	3	40/50/200	290				3	290
Total Turnbereich			2910			-		2910

Aussenraum

Der Aussenbereich wird verschiedene Zonen umfassen, so dass für die grosse Anzahl Kinder ihrem Alter und ihren Bedürfnissen entsprechend genügend geeignete Aussenflächen zur Verfügung stehen. Das Element Wasser soll als Wasserspiel und wenn möglich der renaturierte Holderbach als Element in der Umgebung einbezogen werden. Die Aussenraumgestaltung soll auch künftige Entwicklungsmöglichkeiten für die Schule (Kinder und Lehrpersonen) zulassen. Idealerweise werden in der Umgebungsplanung Zonen für solche Ideen definiert. Ferner sind auch genügend geeignete Abstellplätze für Fahrräder und Kickboards sowie 17 Parkplätze (einer pro Klassenzimmer und LHT, Erweiterung drei Parkplätze) und ein Containerunterstand vorzusehen.

Aussenbereiche	Etappe 1		NNF total	Etappe 2		NNF total	Endausbau	
	Anzahl	NNF/Raum		Anzahl	NNF/Raum		Anzahl	NNF total
Parkplätze	17	30	510	3	30	90	20	600
Veloabstellplätze, Kickboards								
Pausenplatz Schule			1600					1600
Pausenplatz gedeckt			200					200
Aussenbereich Betreuung								
Aussenbereich Grundstufe			1400					1400
Allwetterplatz 30 × 44 m			1320					1320
Spielwiese 35 × 50m			1750					1750
Fotovoltaik			300					300
Total Aussenbereich			7080			90		7170

Doppelnutzungen

Sämtliche Räume der Schulanlage Blumenfeld werden von verschiedenen Lehrpersonen und Schülerinnen und Schülern und einzelne auch von der Bevölkerung aus dem Quartier genutzt. Doppelnutzungen mit nicht schulischen Nutzern sind grundsätzlich betrieblich und organisatorisch anspruchsvoll und es ist beabsichtigt, diese durch Vermietungsreglemente zu regeln. Die Planung und Bewilligung der Vermietungen/Nutzungen wird durch die jeweiligen Leitungsbereiche (Schule, Sportamt, Jugendmusikschule) erfolgen. Aus heutiger Sicht eignen sich folgende Räume für Doppelnutzungen:

- Foyer und Mehrzweckraum (ausserhalb der Schulzeiten)
- Sporthalle, Gymnastikraum (abends/Wochenende für Sportvereine aus dem Quartier)
- Sämtliche Aussenanlagen
- Jugendmusikräume

Eine Doppelnutzung der restlichen Schulräume ist für ausserschulische Nutzungen nicht beabsichtigt.

Termine

Das Amt für Hochbauten plant, einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchzuführen. Anfang 2011 ist mit dem Wettbewerbsentscheid zu rechnen, so dass Anfang 2012 die Volksabstimmung zum Objektkredit erfolgen kann. Der Baubeginn ist für Ende 2012 geplant. Ein Abschluss der Bauarbeiten und der Bezug der Schulanlage sind im Frühsommer 2015 vorgesehen.

Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren und die Ausarbeitung eines Projekts für beide Etappen sowie eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die 1. Etappe ist mit Kosten von 7,2 Mio. Franken (einschliesslich MwSt) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Architekturleistungen	2 420 000
Bauingenieurleistungen	620 000
Elektroingenieurleistungen	230 000
HLKS-Ingenieurleistungen	520 000
Landschaftsarchitekturleistungen	190 000
Bauuntersuchungen/Geologie	80 000
Aufnahmen und Vermessung	40 000
Bauphysik und Akustik	80 000
Spezialisten	180 000
Projektmanagement	490 000
Kosten Wettbewerbsverfahren inkl. Machbarkeitsstudie, exkl. Überarbeitung	760 000
Nebenkosten	900 000
Reserve/Unvorhergesehenes	690 000
Kosten total (inkl. MwSt)	7 200 000

Finanzierung

Die Projektierungskosten sind in den Budgets 2010 und 2011 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt und das Bauvorhaben im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2010 bis 2013 berücksichtigt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die Erstellung der Schulanlage Blumenfeld, Quartier Zürich Affoltern wird der vom Stadtrat am 30. Juni 2010 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 760 000.- um Fr. 6 440 000.- auf Fr. 7 200 000.- erhöht.

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

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy