

Zürich,
7. Dezember 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Manegg, Erstellen eines Pavillons als Ersatz für den Kindergarten Tannenrauch, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Der an der Tannenrauchstrasse 81 im Quartier Wollishofen eingemietete Doppelkindergarten muss im Frühling 2012 einem Neubau weichen. Als Ersatz und zur Abdeckung des gestiegenen Bedarfs an Hortplätzen soll deshalb auf bzw. bei der Schulanlage Manegg ein neuer «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) dienen, dessen Bezug auf Beginn des Schuljahres 2012/2013 vorgesehen ist. Als Zwischenlösung bis zur Erstellung des Pavillons konnten andere Provisorien gefunden werden. Für die Errichtung eines ZM-Pavillons auf der Schulanlage Manegg wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 2 240 000.– beantragt.

Ausgangslage

Seit 1931 mietet die Stadt Zürich bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Zürich 2 (GBZ 2) an der Tannenrauchstrasse 81 im Quartier Wollishofen Räume für einen Doppelkindergarten. Die GBZ 2 beabsichtigt nun, ihre Liegenschaft Tannenrauchstrasse 79/81 durch eine neue Überbauung mit vornehmlich Alterswohnungen zu ersetzen. Der Abbruch der Liegenschaft ist auf April 2012 terminiert. Seitens GBZ 2 wurde deshalb der Mietvertrag für den Doppelkindergarten per Ende März 2012 gekündigt.

Prüfung betrieblicher Alternativen

Nach der Ankündigung der GBZ 2 bemühten sich die Immobilien-Bewirtschaftung und die Kreisschulpflege Uto umgehend um Realersatz in der geplanten Überbauung – jedoch ohne Erfolg. In der Folge haben Immobilien-Bewirtschaftung und Kreisschulpflege in den Jahren 2009 bis 2011 intensiv nach Alternativlösungen gesucht. Die Suche stellte sich als äusserst schwierig heraus, weil für einen Kindergarten in der Regel nur ein kleiner Suchperimeter in Frage kommt und eine Lokalität im Erdgeschoss mit angemessenen Aussenflächen benötigt wird.

- Geprüft wurden u. a. Verdichtungs- und Ausbaumöglichkeiten im Schulhaus Manegg, insbesondere auch der mittelfristige Raumbedarf der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ, ehemalige Jugendmusikschule) im betreffenden Schulhaus. Die mehrheitlich kleinen Räume, die von der MKZ belegt werden, hätten allerdings unverhältnismässig hohe Umbaukosten nach sich gezogen.
- Auch Kombinationen, z. B. mit der städtischen Schule für Körper- und Mehrfachbehinderte an der Mutschellenstrasse oder mit dem Alterswohnheim Tannenrauch, wurden analysiert, jedoch ohne befriedigendes Ergebnis.
- Der Kindergarten Wettsteinstrasse der Primarschule Wollishofen wurde auf Ende des Schuljahres 2010/2011 mangels Kinder aufgehoben. Die Lokalitäten stünden grundsätzlich frei. Allerdings ist dieser Standort für Vorschulkinder des Einzugsgebiets Manegg zu weit entfernt und nur über die viel befahrene Albisstrasse erreichbar.
- Zu weit entfernt liegt auch der Kindergarten Farenweg. Zudem gibt es dort keine Räume,

die sich für einen zusätzlichen Kindergarten eignen würden. Auch sind im Gebiet Entlisberg keine weiteren Hortplätze verfügbar.

Vorsorglich wurde deshalb ein Lokal an der Renggerstrasse 49 gemietet, in dem bereits zwischen 1967 und 2005 ein städtischer Kindergarten einquartiert war. Aus Mangel an Kindern und wegen fehlender Attraktivität war der Kindergarten aufgegeben worden. Die Miete wurde im Bewusstsein abgeschlossen, dass es sich dabei nicht um eine optimale Lösung handelt, dass aber besser gelegene Lokale auf dem Markt kaum auffindbar sind. Seit Jahren stammen mehr als 80 Prozent der Kindergartenkinder aus dem Gebiet südlich der Mutschellenstrasse, sodass für diese der Schulweg zum Renggerstrasse-Lokal über verkehrsreiche Strassen führt. Die Erfahrungen der Kreisschulpflege mit anderen umstrittenen Kindergartenstandorten zeigen, dass die längerfristige Führung eines Kindergartenlokals an der Renggerstrasse unzählige Zuteilungsreurse provozieren würde. Auch fehlt im Umfeld der Renggerstrasse eine Betreuungsmöglichkeit. Im Weiteren lassen die Kapazitäten des Lokals keinen Doppelkindergarten zu, weshalb die Suche nach einem weiteren Standort für die zweite Kindergartenklasse fortgesetzt wurde. Sämtliche Abklärungen und Verhandlungen bei den umliegenden Baugenossenschaften erwiesen sich jedoch als erfolglos, ebenso die Suche im städtischen Liegenschaftenportfolio und auf dem privaten Immobilienmarkt.

Zusätzliche Hortplätze

Im Frühjahr 2011 verdeutlichte die jährliche Überprüfung des Schulraumkonzepts für den Schulkreis Uto den kurz- und langfristigen Bedarf an Horträumen und Klassenzimmern für die Schulanlage Manegg. Heute werden 74 Hortplätze angeboten und rund 50 Prozent der Schulkinder betreut. Ab Sommer 2012/2013 steigt der Bedarf auf mindestens 95 Plätze. Die Fachstelle für Schulraumplanung geht davon aus, dass bis 2016/2017 rund 70 Prozent der Kinder einen Hortplatz benötigen (170 Plätze). Selbst wenn die Belegung in den derzeitigen Horten auf mögliche 96 Plätze verdichtet würde, müsste langfristig ein Bedarf von zusätzlich rund 75 Hortplätzen abgedeckt werden.

ZM-Pavillon und Übergangslösung

In Anbetracht der Nachfrage nach Hortplätzen im Gebiet Manegg wurde entschieden, den Doppelkindergarten in einem ZM-Pavillon auf der Schulanlage Manegg unterzubringen und darin gleichzeitig zusätzliche Betreuungspplätze sowie Therapieräume einzurichten. Zu diesem Zeitpunkt ging man davon aus, den Abbruch des Kindergartens Tannenrauch auf Sommer 2012 verlegen zu können. Damit hätte das Schuljahr 2011/2012 geordnet beendet und der Ersatz-Pavillon im gewohnten Projektzeitrahmen auf das Schuljahr 2012/2013 hin erstellt werden können. Allerdings liess sich die ursprünglich gesetzte Kündigungsfrist für den Kindergarten Tannenrauch (Ende März 2012) nicht mehr verschieben. Dies verschärfte den Termindruck, da unabhängig vom laufenden Projekt aus submissionsrechtlichen Gründen generell eine neue Ausschreibung für künftige ZM-Pavillons fällig geworden war. Die Ausschreibung hat zur Folge, dass die ersten ZM-Pavillons der neuen Generation voraussichtlich ab März/April 2012 bestellt werden können.

Da Fertigung, Lieferung und Montage eines ZM-Pavillons üblicherweise 4,5 Monate in Anspruch nehmen, drängt sich für die Zeit vom April bis Juli 2012 eine provisorische Raumlösung auf: Eine Kindergartenklasse besucht das Lokal Renggerstrasse. In diesen Kindergarten werden jene Kinder eingeteilt, die keinen Betreuungsplatz beanspruchen, da im Gebiet der Renggerstrasse kein Hort vorhanden ist. Es ist vorgesehen, die Miete des Lokals nach der provisorischen Nutzung per Sommer 2012 zu kündigen. Der zweite Kindergarten, für den eine Hortanbindung unverzichtbar ist, wird in das als Betreuungsraum umfunktionierte Klassenzimmer des Schulhauses Manegg einziehen. Die Mittelstufenkinder, die zurzeit den besagten Hort im Schulhaus Manegg besuchen, werden vorübergehend in der Jugendherberge essen.

Bauprojekt

Der ZM-Pavillon kommt auf die Quartierwiese zu stehen, die direkt an die Spielwiese der Schulanlage angrenzt. Das Gebäude lässt sich dadurch in die Schulanlage einbinden, und der Kindergarten mit Hort verfügt dennoch über eine eigenständige Adresse. Auch aus denkmalpflegerischer Sicht wird mit dem gewählten Standort ein respektvoller Abstand zum Schulhaus, das im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten ist, gewährleistet. Die Infrastrukturleitungen, wie Frisch-/Abwasser, Elektro und Universelle Gebäudeverkabelung (UKV), sind bereitzustellen.

Seit der Erstellung der ersten ZM-Pavillons im Jahr 1998 umfasst die ganze Flotte im Sommer 2011 dreissig Schulbauten dieser Art. In der Zwischenzeit haben sich die Anforderungen bezüglich des Bedarfs an zusätzlichem Betreuungsraum und an der Vergrösserung der Flächen entsprechend dem Standardraumprogramm der Schule verändert. Daher soll die bisherige Pavillonflotte durch eine neue erweitert werden, die anstatt neun künftig zehn Elemente pro Geschoss aufweisen wird. Aus submissionstechnischen Gründen hat eine Ausschreibung für die neuen Bauten zu erfolgen. Diese sollen u. a. strengere energetische Anforderungen erfüllen und grössere Flächen anbieten, womit auch die Kindergarten-/Grundstufentauglichkeit sichergestellt wird.

In der Regel sind die ZM-Pavillons Holzkonstruktionen mit einer äusseren, hinterlüfteten Verkleidung. Die vofabrizierten 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 Hortküche bietet, lassen sich auf einfache Weise montieren, demontieren und wieder verwenden. Bei Horten und Kindergärten wurde meistens für Betreuungs- und Kindergartenräume ein zusätzliches viertes Modul angehängt, womit diese Pavillons gesamthaft zehn Raumelemente pro Geschoss aufweisen. Bei mehrgeschossigen Pavillons gewährleistet eine Aussentreppe die Erschliessung.

Neu soll der ZM-Pavillon um ein Raummodul im Mittelbereich erweitert werden. Dadurch entstehen zwei nebeneinanderliegende Gruppenräume, die zusammengelegt werden können und sich z. B. gemeinsam von beiden Kindergärten nutzen lassen.

Das im zweigeschossigen Pavillon vorgesehene Raumprogramm umfasst im Erdgeschoss

- 2 Kindergartenräume (je 70,5 m²)
- Erschliessungszone mit Garderobe (30 bis 40 m²)
- Gemeinsamer Gruppenraum für beide Kindergärten (30 m²)
- Toiletten einschliesslich IV-WC und Putzraum (zusammen 10 m²)

und im Obergeschoss

- 2 Horträume für Betreuung und Essen (je 70,5 m²)
- Erschliessungszone mit Garderobe (30 bis 40 m²)
- Regenerierküche (14,5 m²)
- Materialraum Kindergarten (je 14,5 m²)
- Toiletten und Putzraum (12,5 m²)

Geheizt wird mit einer Luft-/Wasser-/Wärmepumpe, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren unterhalb der Fenster.

Alle gewählten Materialien müssen den Raumluftqualitätsanforderungen der Stadt Zürich entsprechen. Neue Gesetze und Vorschriften bedingen erhöhte Anforderungen an die Baukonstruktionen der provisorischen Schulbauten. Zur Ausführung kommen dieselben Materia-

lien wie beim letzten der fünf Pavillons der Anlage Ruggächer sowie beim neuen ZM-Pavillon für den Kindergarten Glattstegweg 110. Im Weiteren sind die heutigen energietechnischen Vorschriften, basierend auf den Mustervorschriften der Kantone (MuKE), umzusetzen. 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.

Bauausführung/Termine

Der neue Pavillon soll in den Sommerferien 2012, zu Beginn des neuen Schuljahres, aufgerichtet sein.

Kosten

Gemäss Kostenschätzung des Amtes für Hochbauten ist für die Erstellung des ZM-Pavillons mit Ausgaben von Fr. 2 240 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Grundstück (Erschliessung Infrastrukturleitungen)	40 000
Vorbereitungsarbeiten	100 000
Gebäude	1 600 000
Betriebseinrichtungen	40 000
Umgebung	90 000
Baunebenkosten	50 000
Ausstattung	120 000
Unvorhergesehenes	<u>100 000</u>
	2 140 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>100 000</u>
Gesamtkosten	2 240 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011

In der Kostenschätzung enthalten sind unter «Vorbereitungsarbeiten» die Aufwendungen für die Miete des Lokals an der Renggerstrasse 49 (Fr. 11 000.–) und die Mehrkosten für die Verpflegung in der Jugendherberge (Fr. 15 000.–) während der viermonatigen Übergangsphase bis zum Bezug des ZM-Pavillons.

Finanzierung/Folgekosten

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2012 bis 2015 enthalten, und der erforderliche Kredit im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt.

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

	Fr.
- Kapitalfolgekosten, rund 10 Prozent der Nettoanlagekosten von Fr. 2 240 000.–	224 000
- Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 Prozent	45 000
- Personelle Folgekosten	
- Hortpersonal (200 Stellenprozent für 25 Plätze)	240 000
- Hausdienst (rund 300 Stunden zu Fr. 35.– plus Sozialversicherungsbeiträge)	15 000

- Folgeerträge (Elternbeiträge)	<u>-50 000</u>
Total	474 000

Ab Schuljahr 2013/2014 werden voraussichtlich weitere 25 Hortplätze angeboten. Dies generiert personelle Folgekosten von rund Fr. 240 000.– pro Jahr (zwei Betreuungspersonen), abzüglich zu erwartende Folgeerträge von etwa Fr. 50 000.–.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für das Erstellen eines Pavillons für die Schulanlage Manegg, Tannenrauchstrasse 10, 8038 Zürich, als Ersatz für den Kindergarten Tannenrauch wird ein Objektkredit von Fr. 2 240 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2011) und der Bauausführung.

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

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Ralph Kühne