

Zürich, 12. September 2012

## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

---

### **Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Kappeli, Quartier Altstetten, Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillon), Objektkredit**

#### **Zweck der Vorlage**

Aufgrund der Wohnbautätigkeit hat die Bevölkerung im Quartier Altstetten in den letzten sieben Jahren um rund zehn Prozent zugenommen. Gestiegen ist vor allem auch die Zahl der Schülerinnen und Schüler im Unter- und Mittelstufenbereich. Diese Entwicklung hat den Druck auf die Schulanlagen erhöht, weil gleichzeitig der Bedarf an Hortplätzen markant zugenommen hat. Im Schulhaus Kappeli muss deshalb ab Sommer 2013 Platz für zusätzliche Klassen und Betreuungsplätze bereitgestellt werden. Zur Überbrückung der Raumnot bis zum Bau der neuen Schulanlage Letzi-Mitte ist ein dreigeschossiger «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) vorgesehen. Für dessen Erstellung wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 3 600 000.– beantragt.

#### **Ausgangslage**

Die Bautätigkeit im Schulkreis Letzi hat in den Gebieten Kappeli, Grünau und Letzi-Mitte zu ernsthaften Schulraum-Engpässen geführt. Über Jahre hinweg hatte der stetig steigende Bedarf an Schul- und Betreuungsräumen aus den bestehenden Ressourcen bereitgestellt werden können, sei es mit Verdichtungsmassnahmen oder Doppel- und Mehrfachnutzungen von Schulräumen. Spätestens im Sommer 2013 aber sind die Möglichkeiten für weitere Verdichtungen und betrieblich-räumliche Optimierungen ausgeschöpft. Gemäss den Schulraumprognosen wird die Zahl der Schülerinnen und Schüler in Altstetten/Grünau weiterhin zunehmen. Auf der Primarstufe werden bis 2015/16 rund 95 zusätzliche Schulkinder erwartet. Bis 2019/20 dürften nochmals 135 Kinder hinzukommen. In Bezug auf die Sekundarstufe wird im Schulkreis Letzi mit einer langfristigen Zunahme von etwa vier Klassen gerechnet.

Das Raumproblem akzentuiert sich momentan in der Schuleinheit Kappeli. Die 1935 erbaute Schulanlage Kappeli liegt im Quartier Altstetten, im Geviert zwischen der Badenerstrasse, der Luggwegstrasse, der Baslerstrasse und der Buckhauserstrasse. Mit dem dazugehörigen Hort, dem 2001 erstellten ZM-Pavillon und den Aussenanlagen (Garten, Pausenhöfen) nimmt sie fast alleine den ganzen Block ein. Sie gilt als repräsentatives Beispiel für das Neue Bauen in den Dreissigerjahren und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten. Das Schulhaus ist integrativer Teil der parkartigen Arealgestaltung, deren Grünanlage im Inventar der Gartendenkmalpflege enthalten ist. Bei der Anlage handelt es sich um ein Grossschulhaus mit derzeit acht Primar- und zwölf Sekundarklassen sowie zwei Kindergärten (weitere zwei Kindergärten sind an der Flurstrasse 30 und an der Hohlstrasse 437 eingerichtet).

Seit Beginn des Schuljahres 2012/13 wird im Schulhaus Kappeli eine zusätzliche Unterstufenklasse geführt, im kommenden Schuljahr folgt eine zusätzliche Sekundarklasse, allenfalls auch eine weitere Mittelstufenklasse. Die Zunahme an Schülerinnen und Schülern verstärkt den ohnehin steigenden Betreuungsbedarf: Dieser beträgt für die künftig 14 Primarschul- und Kindergarten-Abteilungen 215 Plätze, für die Sekundarschule, für die es derzeit kein Betreuungsangebot gibt 143 Plätze: Das heisst, es braucht insgesamt 358 Plätze, falls langfristig

70 Prozent der Kindergarten- und Primarschulkinder sowie 50 Prozent der Sekundarschulkinder betreut werden. Derzeit angeboten werden lediglich 89 Plätze, die gemäss der provisorischen «Raumstrategie Betreuung» auf maximal 127 Plätze verdichtet werden können. Die fehlenden rund 230 Plätze können in der Schuleinheit Kappeli nicht zur Verfügung gestellt werden, ebenso wenig die benötigten zwei Klassenzimmer für die 13. Sekundarschul- und die 10. Primarschulklasse und das aufgrund der zusätzlichen Klassen notwendige Handarbeitszimmer. Ab Schuljahr 2015/16 wird mit weiteren zwei Primarschulklassen gerechnet.

### **Schulraumstrategie Letzi**

Mit Blick auf die anstehenden grösseren Wohnbau-Arealeentwicklungen legten sich das Schul- und Sport- sowie das Hochbaudepartement im Jahr 2008 auf eine gemeinsame Strategie fest, um im Schulkreis Letzi stufenweise und flexibel den zusätzlichen, jedoch quantitativ noch unsicheren schulischen Raumbedarf zu decken – dies insbesondere im Entwicklungsgebiet Letzi-Mitte bzw. im Perimeter der Schulstandorte Kappeli, Altstetterstrasse, Eugen-Huber-Strasse, Utogrund, Untermos und In der Ey/Triemli A–C. Gemäss Schulraumstrategie wurden auf diesen Schulanlagen in einer ersten Wachstumsphase 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. Bis zur Realisierung des neuen Schulhauses Letzi-Mitte sind vier ZM-Pavillons vorgesehen, wobei als Folge der Bautätigkeit der erste dieser Pavillons auf der Schulanlage Kappeli erstellt werden soll.

Langfristig wird die provisorische Lösung auf der Schulanlage Kappeli durch das geplante Schulhaus in der Nähe des Zollfreilager-Areals ersetzt. 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.

Im Rahmen der etwa 2020 fälligen Instandsetzung des Schulhauses Kappeli werden zudem die Möglichkeiten für eine Erweiterung der Anlage geprüft. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Zukunft der Gewerbeliegenschaften entlang der SBB-Gleise (zusätzliche Familienwohnungen), die sich daraus ergebenden Schülerzahlen im Einzugsgebiet der Schule Kappeli und die definitive Schulhausgrösse genauer abschätzbar. Für die anvisierte Gesamtinstandsetzung wird Ersatzschulraum notwendig, sodass der mit dieser Vorlage beantragte Pavillon als Provisorium während der Dauer der Bauarbeiten genutzt werden kann.

### **Belegung des Pavillons**

Der Pavillon soll jetzt schon im Hinblick auf die überaus dynamische Gebietsentwicklung Letzi-Mitte/Altstetten und die zusätzlichen zwei Primarschulklassen (2014/15 bzw. 2015/16) dreigeschossig angefertigt werden. Dadurch können im Vergleich zu einer absehbaren späteren Aufstockung eines zweigeschossigen Pavillons mindestens Fr. 500 000.– eingespart werden.

Mit dem sechsteiligen, dreigeschossigen Pavillon soll auf der Schulanlage Kappeli Platz geschaffen werden für zwei zusätzliche Klassen, ein Handarbeitszimmer und einen Betreuungsraum für 26 Primarschul- oder 35 Sekundarschulplätze. Vorgesehen sind Rochaden innerhalb der Schule, sodass im neuen ZM-Pavillon folgende Nutzungen eingerichtet werden:

- im 2. Stockwerk («Erdgeschoss») zwei Betreuungsräume für total 50 Plätze mit Regenerierküche,
- im 3. Stockwerk ein Klassenzimmer für die 13. Sekundarklasse, ein Handarbeitszimmer und zwei Gruppenräume und

- im 1. Stockwerk («halbes Untergeschoss») zwei Kombi- bzw. Mehrzweckzimmer, die bereits heute als Gruppenräume und in Zukunft als Klassen- oder weitere Hortzimmer dienen können.

## Bauprojekt

Der dreigeschossige ZM-Pavillon kommt zwischen dem Turnhallentrakt und dem Kindergartengebäude Luggwegstrasse 27 zu stehen. Diese Bauten liegen unterhalb der Böschung zum Schulhof der Anlage Kappeli. Die Infrastrukturleitungen für Frisch-/Abwasser, elektrisch und universelle Gebäudeverkabelung (UKV) sind zu erstellen. Das Gebäude wird vom Pausenhof her mit einer Brücke zum mittleren Geschoss hindernisfrei erschlossen. Auf diesem 1. Obergeschoss ist daher auch das hindernisfreie WC eingebaut.

Seit der Erstellung der ersten ZM-Pavillons im Jahr 1998 umfasst heute die ganze Flotte über dreissig Schulbauten dieser Art. In der Zwischenzeit haben sich die Anforderungen entsprechend dem Standardraumprogramm der Schule verändert (Vergrösserung der Flächen). Daher ist die bisherige Pavillonflotte durch eine neue erweitert worden, die künftig anstatt neun Elemente deren zehn pro Geschoss aufweist. Es sind grössere Flächen anzubieten, damit die Kindergarten-/Grundstufentauglichkeit sichergestellt wird.

Die ZM-Pavillons sind Holzkonstruktionen mit einer äusseren, hinterlüfteten Verkleidung. Die vorgefertigten 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 bereits früher meistens für Betreuungs- und Kindergartenräume ein zusätzliches viertes Modul angehängt, wodurch diese Pavillons gesamthaft zehn Raumelemente pro Geschoss aufweisen. Bei mehrgeschossigen Bauten gewährleistet eine Ausstertreppe die vertikale Erschliessung. Neu wurde der ZM-Pavillon um ein Raummodul im Mittelbereich erweitert. Dadurch entstehen zwei nebeneinanderliegende Gruppenräume, die sich zusammenlegen lassen.

Das im dreigeschossigen Pavillon vorgesehene Raumprogramm umfasst:

Erdgeschoss:	m <sup>2</sup>
– 2 Kombi- bzw. Mehrzweckzimmer	je 68
– 2 Gruppenräume	je 16
– Erschliessungszone mit Garderobe	
– Toiletten und Technikraum	

Hindernisfreies 1. Obergeschoss:

– 2 Betreuungsräume	je 68
– 1 Regenerierküche	16
– 1 Gruppenraum	16
– Erschliessungszone (über Brücke) mit Garderobe	
– Toiletten einschliesslich IV-WC und Technikraum	

2. Obergeschoss:

– 1 Klassenzimmer	68
– 1 Handarbeitszimmer	68
– Gruppenraum	16
– Lagerraum Handarbeit	16
– Erschliessungszone mit Garderobe	
– Toiletten, Technik- und Putzraum	

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. Neue Gesetze und Vor-

schriften bedingen erhöhte Anforderungen an die Baukonstruktionen der provisorischen Schulbauten. Vor allem sind die heutigen energietechnischen Vorschriften, basierend auf den Mustervorschriften der Kantone (MuKE), umzusetzen. Mit dem Pavillon wird der Minergie-Standard eingehalten. Entsprechend feuerpolizeilichen Vorschriften ist der Eingangsgarderobenbereich an Wänden und Decken mit nicht brennbaren Gipsfaserplatten zu verkleiden und zudem mit Notleuchten zu versehen. Der Treppenturm muss einen Mindestabstand zum Gebäude von anderthalb Metern aufweisen, was zusätzliche absturzsichere Geländer bedingt. Diese erhöhten Forderungen bezüglich Raumbedarf, Energietechnik und Feuerpolizei umfassen den preislichen Unterschied der heutigen zur ursprünglichen Flotte der «Züri Modular»-Pavillons.

Im Vergleich zum üblichen zweigeschossigen Modell fallen für den hier eingesetzten dreigeschossigen Pavillon Zusatzkosten von rund Fr. 500 000.– an. Hinzu kommen Mehraufwendungen durch eine teilweise Altlastensanierung (Annahme von Fr. 70 000.–), den Bau eines hindernisfreien Zugangsstegs in das 1. Obergeschoss (Fr. 50 000.–), den Einbau einer Regenerierküche (Fr. 100 000.–) und die Ersatzabgabe für aus Platzgründen nicht realisierte Pflichtparkplätze (Fr. 100 000.–).

### Bauausführung/Termine

Mit der Fabrikation des Pavillons muss im März 2013 begonnen werden, damit die neuen Schulräume zu Beginn des Schuljahres 2013/14 (August 2013) bezugsbereit sind.

### Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Bauart Architekten und Planer AG, Zürich, ist für die Erstellung des ZM-Pavillons mit Ausgaben von Fr. 3 600 000.– (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	96 000
Gebäude	2 447 000
Umgebung	217 000
Baunebenkosten	265 000
Ausstattung	<u>255 000</u>
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>3 280 000</b>
Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 % von Fr. 3 280 000.–)	160 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 5 % von Fr. 3 280 000.–)	<u>160 000</u>
<b>Total Kredit</b>	<b>3 600 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2012

### Finanzierung/Folgekosten

Am 18. April 2012 überwies der Gemeinderat die Motion betreffend «Rahmenkredit für die Beschaffung und Installation von Schulraumpavillons» (GR-Nr. 2012/13). Diese ist derzeit in Bearbeitung. Der vorliegende Kreditantrag wird deshalb noch nicht als Teil des geforderten Rahmenkredits abgewickelt.

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

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

	Fr.
– Kapitalfolgekosten, rund 10 % der Nettoanlagekosten von Fr. 3 600 000.–	360 000
– Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 %	72 000
– Personelle Folgekosten	
– Hortpersonal (500 Stellenprozente für 50 Plätze)	600 000
– Hausdienst und Fensterreinigung	40 000
– Folgeerträge (Elternbeiträge)	–160 000
<b>Total</b>	<b>912 000</b>

Im gesamtstädtischen Durchschnitt sind etwa 20 Prozent der Betreuungsfolgekosten, wovon drei Viertel auf die Personalkosten entfallen, durch Einnahmen (Elternbeiträge) gedeckt.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für das Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Kappeli, Badenerstrasse 618, 8048 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 600 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2012) 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**