

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Schütze-Areal, 8005 Zürich, Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillon) für die Schulanlage Kornhaus, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Die aussergewöhnliche Bautätigkeit im westlichen Teil des Industriequartiers hat in den letzten zehn Jahren zu einem Bevölkerungsanstieg um mehr als zwei Drittel geführt. Überdurchschnittlich zugenommen hat dabei auch die Zahl der Kinder im Vorschul- und Unterstufenalter. Bis zum Bezug des noch umzubauenden Schulhauses Heinrichstrasse (2017) bzw. bis zur Eröffnung des neuen Schulhauses Pfingstweid (2021) müssen daher in den betroffenen Gebieten weiterhin provisorische Schulraumlösungen bereitgestellt werden. Um die Schülerinnen und Schüler des Gebiets zwischen Hardbrücke und Gleisbogen aufzunehmen, soll auf dem Schütze-Areal, neben dem künftigen Schulhaus Heinrichstrasse, ein dreigeschossiger «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) erstellt werden. Der Bezug des ZM-Pavillons für vier Klassen und rund 60 Hortplätze ist auf den Beginn des Schuljahres 2013/14 geplant. Aufgrund der Industrie Vergangenheit des Schütze-Areals ist vorgängig eine Altlastensanierung am Pavillon-Standort durchzuführen. Für die Erstellung des ZM-Pavillons und die erforderliche Altlastensanierung wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 3 830 000.– beantragt.

Ausgangslage

Der Kreis 5, insbesondere das Gebiet Zürich-West und Escher-Wyss, gehört zu den am stärksten wachsenden Stadtteilen Zürichs. Im Jahr 2001 zählte der westliche Teil des Industrie-Quartiers noch rund 1900 Bewohnerinnen und Bewohner. Im März 2012 waren es knapp 3200, was einer Zunahme von beinahe 70 Prozent entspricht. Die Einwohnerzahl wird in den nächsten Jahren weiter markant steigen – dies u. a. nach dem Abschluss folgender Bauvorhaben, die auch die Schulraumentwicklung im Kreis 5 mitprägen werden:

- Stadion Hardturm, 165 Wohnungen bis 2017, 210 Kinder erwartet
- Hard Turm Park, 490 Wohnungen zwischen 2012 und 2016, 75 Kinder erwartet
- Toni-Areal, 90 Wohnungen bis 2013, 20 Kinder erwartet
- Coop-Areal, 578 Wohnungen zwischen 2011 und 2014, 75 Kinder erwartet
- Maag-Areal, 140 Wohnungen bis 2013, 20 Kinder erwartet
- Kulturpark, 40 Wohnungen bis 2013, 10 Kinder erwartet
- Escher-Wyss-Platz-Areal, 51 Wohnungen bis 2013, 10 Kinder erwartet

Die neusten Prognosen weisen denn auch auf einen Anstieg der Anzahl Schülerinnen und Schüler im Industrie-Quartier um 23 Prozent bis 2015/16 und 48 Prozent bis 2019/20 hin.

Schulraumstrategie Zürich-West

Langfristig sind die Planungen für die folgenden definitiven Schulraumlösungen eingeleitet:

- Das Berufsschulhaus Heinrichstrasse 240, unmittelbar neben dem Schütze-Areal gelegen, fällt per 1. Januar 2016 vom Kanton an die Stadt Zürich zurück (GR Nr. 2003/177, Übertragung von Liegenschaften zwischen Kanton und Stadt im Zusammenhang mit der Kantonalisierung der ehemaligen Schule und Museum für Gestaltung). Die Planungen laufen dahingehend, dass das Schulhaus ab diesem Zeitpunkt instand gesetzt und auf das Schuljahr 2017/18 hin der Primarschule zur Verfügung gestellt wird. Das Schulhaus Heinrichstrasse wird acht Primarklassen und vier Kindergärten/Grundstufen Platz bieten. Absicht ist, das Schulhaus mit einem Erweiterungsbau mit Turnhalle und Quartierinfrastruktur zu ergänzen. Der Neubau soll das Quartierhaus Kreis 5 aufnehmen, das noch bis 2017 am jetzigen Standort (Sihlquai 115) verbleiben kann, bevor der Kanton das Gebäude wieder selber nutzen wird. Im Neubau vorgesehen ist im Weiteren eine Pestalozzi-Bibliothek. Ein Teil des Schütze-Areals wird als öffentlicher Park ausgestaltet.
- Bis spätestens 2021 soll das Primarschulhaus Pfingstweid mit acht Klassen und fünf Kindergärten/Grundstufen realisiert werden. Hier werden dann auch die zwischen Hardbrücke und Gleisbogen wohnhaften Kinder unterrichtet werden. Bis zur Eröffnung des neuen Schulhauses werden die ZM-Pavillons der Schule Am Wasser in Zürich-West genutzt.
- 2013 wird ein Kindergarten im Hard Turm Park eröffnet, 2017 zwei Kindergärten in der Hardturm-Stadion-Siedlung der Stiftung «Wohnungen für kinderreiche Familien».

ZM-Lösung als Überbrückung

Gestützt auf die Prognosen zur Zahl der Schülerinnen und Schüler und zum Schulraumbedarf wurde das Einzugsgebiet der Pavillons Zürich-West (später Schulhaus Pfingstweid) neu definiert: Es wird vorübergehend neu durch den Gleisbogen und wie bis anhin durch die Limmat und die SBB-Gleise begrenzt. Für die Primarschulen Limmat A und C kann weiterhin mit zehn Abteilungen geplant werden. Gleichzeitig erweitert sich das Einzugsgebiet des Schulhauses Kornhaus bis zum Gleisbogen, wobei das Schulhaus Kornhaus nach baulichen Anpassungen in den ZM-Pavillons nun maximal zehn Klassen und sechs Kindergärten (davon drei an externen Standorten) aufnehmen kann. Auf das Schuljahr 2013/14 wird diese Kapazität überschritten. Bis 2019/20 rechnet die Fachstelle für Schulraumplanung mit 13 Primar- und neun Kindergartenabteilungen, also sechs Abteilungen mehr als heute. Dies erhöht zusätzlich den ohnehin steigenden Bedarf an Hortplätzen: Heute können insgesamt 134 Plätze angeboten werden (66 im Kornhaus-Schulhaus, 27 an der Heinrichstrasse 238, 23 an der Limmatstrasse 184 und 18 an der Fabrikstrasse). Werden langfristig 70 Prozent aller Kinder an einem oder mehreren Tagen im Hort betreut, sind weitere 205 Plätze notwendig.

Der im zusätzlichen Gebiet (Hardbrücke bis zum Gleisbogen) entstehende Bedarf an Schul- und Betreuungsraum soll mit einem ZM-Pavillon zentral am Standort des Schütze-Areals überbrückt werden. Die Kinder aus den neuen Wohnbauten im ehemaligen Coop- und Maag-Areal werden so die Primarschule auf dem Schütze-Areal besuchen können.

Im Falle stärker als geplant steigender Bedarfszahlen ist nicht ausgeschlossen, dass auf dem Schütze-Areal ein weiterer Pavillon erstellt werden muss. Es ist davon auszugehen, dass der ZM-Pavillon auch nach dem Bezug des Schulhauses Heinrichstrasse auf dem Schütze-Areal verbleibt, um den bis zur Realisierung des Schulhauses Pfingstweid weiterhin notwendigen Schulraum bereit zu stellen.

Belegung des Pavillons

Im dreigeschossigen Pavillon werden voraussichtlich vier Abteilungen (rund 90 Kinder) untergebracht, die betrieblich der Kornhaus-Schule angegliedert sind. Die kleineren Kinder werden eher im 1. Obergeschoss, die Mittelstufenklassen im 2. Obergeschoss geschult. Im Erdgeschoss ist die Betreuung mit Regenerierküche für 62 Hortplätze vorgesehen, wobei die Betreuungsräume von der Schule für den MEZ-Unterricht (Musikalische Elementarerziehung) und als Gruppen- und Therapieräume mehrfach genutzt werden.

Für die Fächer Sport, Handarbeit, Werken sowie fürs Klassenmusizieren (nur Mittelstufe) und für die Nutzung der Bibliothek und des Mehrzwecksaals werden sich die Kinder in das Schulhaus Kornhaus begeben. Der Schwimmunterricht findet in der Schulschwimmanlage Grünau statt.

Altlastensanierung

Der Pavillon wird auf der östlichen Hälfte des Schütze-Areals zu liegen kommen. Das gesamte Schütze-Areal ist im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet und wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich als prioritär untersuchungsbedürftig beurteilt. Zwischen 1893 und 1976 betrieb die Firma Schütze & Co. AG auf dem Areal eine Wollfärberei. Im westlichen Arealteil befanden sich mehrstöckige, teils unterkellerte Fabrikgebäude, die teilweise heute noch bestehen. Nach der Übernahme des Areals durch die Stadt Zürich im Jahr 1978 wurden die Produktionsgebäude abgerissen und die Kellergeschosse mit dem Abbruchmaterial aufgefüllt. Ungefähr im Zentrum des Areals befand sich eine chemische Reinigungsanlage, in der in den 1960er- und 1970er-Jahren Perchlorethylen verbraucht wurde. Die dadurch verursachte Belastung des Erdreichs mit chlorierten Kohlenwasserstoffen machte 1999 eine vorgezogene Sanierung notwendig. Gemäss den Abklärungen zum Zeitpunkt der Weisungserstellung wird am künftigen Standort des ZM-Pavillons mit einem Abtrag des Oberbodens auf 20 cm gerechnet. Angesichts der Menge und der Zusammensetzung des Füllmaterials ist aber nicht auszuschliessen, dass grössere Mengen oder andere als die vermuteten belastenden Stoffe gefunden werden, was im Laufe der Arbeiten Änderungen am gewählten Konzept mit entsprechenden Kostenfolgen notwendig machen könnte.

Bauprojekt

Das Schütze-Areal befindet sich gleich hinter dem Schulhaus Heinrichstrasse 240 zwischen der Heinrich- und der Limmatstrasse. Der Pavillon lässt sich an der Strassenecke Limmatstrasse/Schützenweg platzieren und beansprucht dadurch nur einen kleineren Teil des ganzen Areals. Die Infrastrukturleitungen für Frisch-/Abwasser, Elektrisch und Universelle Gebäudeverkabelung (UKV) sind zu erstellen. Die Obergeschosse werden mit einem separat stehenden Trepenturm und das hindernisfreie Erdgeschoss mit einer Rampe erschlossen.

Seit der Erstellung der ersten ZM-Pavillons im Jahr 1998 umfasst heute die ganze Flotte über 30 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 Aus-

sentreppe die vertikale Erschliessung. Neu wurde der ZM-Pavillon um ein Raummodul im Mittelbereich erweitert. Dadurch entstehen zwei nebeneinanderliegende Gruppenräume, die sich z. B. in einen Grossgruppenraum oder in eine Regenerierküche zusammenlegen lassen.

Das im dreigeschossigen Pavillon vorgesehene Raumprogramm umfasst im hindernisfreien

Erdgeschoss	m ²
– 2 Betreuungsräume	je 68
– Hortküche	16
– 1 Teamzimmer	16
– Erschliessungszone mit Garderobe	
– Toiletten einschliesslich IV-WC und Technikraum	

im 1. Obergeschoss

– 2 Klassenzimmer	je 68
– 1 Grossgruppenraum	32
– Erschliessungszone mit Garderobe	
– Toiletten einschliesslich IV-WC und Technikraum	

und im 2. Obergeschoss

– 2 Klassenzimmer	je 68
– 1 Grossgruppenraum	32
– Erschliessungszone mit Garderobe	
– Toiletten 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 Vorschriften 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 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. Diese erhöhten Forderungen bezüglich Raumbedarf, Energietechnik und Feuerpolizei umfassen den preislichen Unterschied der heutigen zur ursprünglichen Flotte der ZM-Pavillons.

Im Vergleich zum üblichen zweigeschossigen Modell fallen für den hier eingesetzten dreigeschossigen Pavillon Zusatzkosten von rund Fr. 500 000.– an. Hinzu kommen Mehraufwendungen aufgrund der Altlastensanierung (Annahme von Fr. 100 000.–), erweiterte Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten für die Rodung, Gestaltung und Einfriedung der Aussenanlagen (Fr. 140 000.–) sowie der Einbau einer Regenerierküche (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. 3 830 000.– (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	165 000
Gebäude	2 445 000
Umgebung	355 000
Baunebenkosten	250 000
Ausstattung	<u>275 000</u>
Total Erstellungskosten	3 490 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5% von Fr. 3 490 000.–)	170 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 5% von Fr. 3 490 000.–)	<u>170 000</u>
Total Kredit	3 830 000

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 zusätzlichen jährlichen Folgekosten wie folgt:

	Fr.
– Kapitalfolgekosten, rund 10 % der Nettoanlagekosten von Fr. 3 830 000.–	383 000
– Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 %	77 000
– Personelle Folgekosten	
– Hortpersonal (200 Stellenprozent für 20 Plätze)	240 000
– Hausdienst und Technik	11 000
– Reinigungsmitarbeitende	32 000
– Folgeerträge (Elternbeiträge)	<u>-70 000</u>
Total	673 000

Ab Schuljahr 2013/14 werden im ZM-Pavillon Schütze vermutlich 20, langfristig 62 zusätzliche Betreuungsplätze angeboten. Demnach werden ab 2013/14 zwei zusätzliche Stellen mit Folgekosten von Fr. 240 000.– und langfristig sechs Betreuungsstellen mit Folgekosten von Fr. 720 000.– erwartet. 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 dem Schütze-Areal, bei Heinrichstrasse 240, 8005 Zürich, für die Schulanlage Kornhaus, wird ein Objektkredit von Fr. 3 830 000.– 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