

**Weisung  
des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

**Provisorische Schulanlage Ruggächer,  
Mühlackerstrasse, Quartier Affoltern, Erweiterung  
um drei Pavillons und eine provisorische Turnhalle,  
Objektkredit****Zweck der Vorlage**

Als Folge der regen Bautätigkeit im nordwestlichen Entwicklungsgebiet des Quartiers Affoltern steigt der Schulraumbedarf kontinuierlich an. Deshalb wird an der Mühlackerstrasse, zwischen der Aspholz- und der Blumenfeldstrasse, die bereits aus zwei Pavillons des Typs «Züri Modular» bestehende Schulanlage um drei weitere Bauten dieser Art und eine provisorische Turnhalle erweitert. Gegenstand dieses Kreditantrags sind die Verlegung und Herrichtung der Pavillons sowie die Erstellung der provisorischen Turnhalle. Hierfür wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 8 260 000.– beantragt.

**Ausgangslage und Bedürfnis**

Da mit dem Bezug des geplanten Quartiersschulhauses in den neuen Wohngebieten erst Mitte des beginnenden Jahrzehnts zu rechnen ist, wird unweit des für den Schulhausneubau vorgesehenen Bauplatzes eine Pavillonanlage zur Überbrückung eingesetzt. Ein erster Pavillon des Typs «Züri Modular» ist mit Kindergarten, Hort und zwei Unterrichtsräumen seit Beginn des Schuljahres 2007/2008 in Betrieb. Ein zweiter konnte im Januar 2009 durch die Primarschule bezogen werden. Vorgesehen war, neben diesen Bauten zwei weitere Pavillons zu stellen, was jedoch die Altlastensituation auf einem Teil des Grundstücks verunmöglichte.

Die Fachstelle für Schulraumplanung überprüft etwa alle vier Monate ihre Prognosen bezüglich der zu erwartenden Anzahl an Schülerinnen und Schülern im Quartier Affoltern, um die Planung der Pavillonschule aktuell zu halten. Die Zunahme erfolgt vor allem im Einzugsgebiet der Schulanlagen Im Isengrind und Holderbach, wo bis 2014/2015 mit zusätzlichen zehn Klassen gerechnet wird. Daher ist die Pavillonschulanlage Ruggächer um drei «Züri Modular-Pavillons» und eine provisorische Turnhalle zu erweitern. Die Pavillons Nrn. 3 und 4 müssen bereits auf Beginn des nächsten Schuljahres 2010/2011 und der fünfte erst ein Jahr später bezugsbereit sein.

Einerseits sind die Pavillons für Kindergärten und für Betreuungstätten (Horte) vorgesehen, andererseits dienen sie Kindern der Unter- und Mittelstufe. Die Standorte der geplanten Bauten sind auf städtischen Parzellen, die sich auf der gleichen Seite der Mühlackerstrasse wie die beiden bestehenden Pavillons befinden; lediglich unterbrochen durch das aufgrund von Altlasten überwachungsbedürftige Areal. Falls ein sechster Pavillon notwendig würde, liesse sich dieser auf dem Gelände des geplanten definitiven Schulhauses

Ruggächer hinstellen. Auf dem Areal für die neuen Bauten ist nicht mit Altlasten zu rechnen, da es ausserhalb des ehemaligen Aufschüttungsbereichs liegt. Anschliessend an diese Standorte kommt ein Turnhallenprovisorium zu stehen.

### **Projekt Pavillon**

Die Pavillons sind jeweils zweistöckige Holzkonstruktionen und weisen eine äussere, hinterlüftete Verkleidung auf. Die vorgefertigten Elemente – drei für einen Raum in der Grösse eines Unterrichtszimmers von 69 m<sup>2</sup>, zwei für den Eingangs-/Garderobebereich mit Toiletten und je eines entweder für einen Gruppenraum, Materialraum oder für eine Hortküche – lassen sich auf einfache Weise montieren, demontieren und wieder verwenden. Das Erdgeschoss ist rollstuhlgängig erschlossen und mit einem behindertengerechten WC ausgerüstet. Bei Horten und Kindergärten wird in der Regel für die Räume je ein Doppelmodul angehängt (Gesamtfläche pro Raum somit 92 m<sup>2</sup>). Das Obergeschoss ist mit einer Aussentreppe erreichbar.

Pavillon Nr. 3 wurde Ende 2009 im Hinblick auf den sich abzeichnenden Engpass im Pavillonbestand der Stadt Zürich zu günstigen Konditionen erworben. Er entspricht den in der Stadt verwendeten «Züri Modular-Pavillons». Das Erdgeschoss wird zwei Kindergartenräume, einen Abstellraum mit Personalgarderobe, den Eingangs-/Garderobebereich sowie eine Toilettenanlage aufnehmen. Im Obergeschoss sind ein Hort mit zwei Aufenthalts-/Verpflegungsräumen und eine Aufwärmküche geplant. Dieser Pavillon eignet sich gut für die vorgesehene Nutzung, da er bereits zweimal mit zusätzlichen Modulen verlängert worden ist.

Das vorgesehene Gelände an der Mühlackerstrasse liegt hinter Böschungen etwa 3 m tiefer als das Strassenniveau und das Areal mit den bestehenden Pavillons Nrn. 1 und 2. Deshalb werden die drei Pavillons auf ein U-förmiges Untergeschoss gestellt, das als Geräte-raum mit Gitterabschluss und als offene Pausenhalle mit filigranen Stützen ausgebildet ist. Die behindertengerechte Verbindung zwischen der Strasse und dem Erdgeschoss lässt sich leicht realisieren.

Der daneben stehende Pavillon Nr. 4 stammt aus der Schulanlage Kügeliloo. Er weist neun Doppelmodule auf und umfasst im Erdgeschoss ein Fachzimmer für Handarbeit, Musikalische Elementarerziehung und DaZ (Deutsch als Zweitsprache) sowie ein Klassenzimmer und einen Gruppenraum, während das Obergeschoss zwei Klassenzimmer und einen Gruppenraum aufnimmt.

Der Pavillon Nr. 5 soll erst im Sommer 2011 in Betrieb genommen werden. Voraussichtlich entspricht das Raumprogramm in etwa demjenigen des vierten Pavillons, doch soll das Gebäude auf der einen Seite um ein zehntes Doppelmodul ergänzt werden. Der Grund hierfür liegt darin, dass in der Anlage keine Mehrzweckräume und nur kleine Gruppenräume zur Verfügung stehen und Platz für ein Sammlungs-/Vorbereitungszimmer geschaffen werden soll.

### **Sonstige bauliche Massnahmen und provisorische Turnhalle**

Die Verlegungen erfolgen unter der Leitung der Bauart Architekten, Bern, und des Architekturbüros Manfred und Helen Heuss, Zürich. Bei den drei Pavillons befindet sich das Erdgeschoss auf der Höhe des Trottoirs, was die behindertengerechte Erschliessung erleichtert.

Fundamente sind zu erstellen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrisch, Sanitär und Kanalisation) an die Strassenleitungen anzuschliessen. Dank der Luftwärmepumpen kann auf ein konventionelles Heizmedium verzichtet werden. Mit der Neuerstellung des Holzbaus erfolgen gleichzeitig die Instandsetzung beschädigter Bauteile und Oberflächen sowie die Montage der Betriebseinrichtungen. Im Weiteren sind die aktuellen feuerpolizeilichen Vorschriften zu erfüllen: Der Eingangs-/Garderobebereich erhält an Wänden und Decken eine nicht brennbare Verkleidung aus Gipsfaserplatten. Die Türen sind aufzudoppeln und müssen sich grösstenteils nach aussen hin öffnen lassen. Zudem werden Notleuchten installiert. Die Aussentreppe bedarf einiger Veränderungen, wie die Vergrösserung des Abstandes zum Gebäude auf 1,50 m, die Anpassung der Tritthöhen der Stufen, den Einbau eines Feuerschutzes unter dem oberen Podest und die Ergänzung mit einer teilweisen Überdachung. Vorgesehen sind ferner zusätzliche Abdeckungen zur Reduktion der Formaldehyd-Belastung. Je nach Verlauf eines Pilots beim Pavillon Riedenhalde werden die drei Pavillons auch mit Lüftungsanlagen ausgestattet. Allfällige Zusatzkosten sind in der Reserveposition «Unvorhergesehenes» enthalten.

Die provisorische Turnhalle wird in einer Holzkonstruktion erstellt. Das längliche Gebäude steht voraussichtlich wie die Pavillons mit der Stirnseite zur Mühlackerstrasse. Beim Eingangsbereich im Erdgeschoss sind zwei Toiletten, eine Lehrgarderobe, ein Putzraum und für die Halle ein Geräteraum angeordnet. Im 1. Obergeschoss stehen je zwei Garderoben und Duschräume zur Verfügung. Die Halle weist eine Länge von 28 m auf, ist 16 m breit und 7 m hoch. Äusserlich wird der Holzbau den benachbarten Pavillons angepasst. Er ist demontierbar und lässt sich wie die übrigen Bauten an andere Standorte verlegen.

### **Umgebung**

Der aussen liegende Spielbereich des Pavillons Nr. 3 mit Kindergärten und Hort wird auf die gleiche Weise wie beim Pavillon Nr. 1 eingefriedet, um ihn vom übrigen Aussenbereich der ganzen Anlage etwas abzuschirmen. Da in den übrigen Bauten sowohl Unter- als auch Mittelstufenkinder unterrichtet werden, soll der Aussenraum für die kleineren und grösseren Kinder Nischen und Spielflächen bieten. Die Pausenhallen unter den Gebäuden lassen sich unterschiedlich nutzen, z. B. als Spielbereich mit Sandkasten, als Aussen-schulzimmer und als «Kletterhalle» mit Kletterturm und -wand.

Das im Altlastenkataster eingetragene, überwachungsbedürftige Areal wird mit einer Magerwiese bedeckt. An der Böschung zum tiefer liegenden Baugelände besteht bereits eine freiwachsende Hecke. Zwei Treppenanlagen erschliessen den übrigen Spiel- und Pausenbereich mit einem eingezäunten Rasenspielfeld, mit Spieleinrichtungen zwischen dichter Bepflanzung, u. a. mit Baumstämmen, Rundhölzern, Felsen und Spielhütten sowie ähnlichen Ausstattungen.

Der Parkplatz wird angrenzend an die provisorische Turnhalle angelegt, welche das Gelände der gesamten Pavillonanlage, die an der Ecke Mühlacker-/Aspholzstrasse beginnt, gegen die Blumenfeldstrasse hin abschliesst.

Nach der Verlegung des Pavillons der Schulanlage Kugeliloo sind am ursprünglichen Standort die restlichen Umgebungsarbeiten auszuführen. Es handelt sich um die Vervollständigung eines «Natur ums Schulhaus»-Projekts von Grün Stadt Zürich, das nach der Instandsetzung des alten Schulhauses und der Fertigstellung des Neubaus in Angriff genommen wurde. Das auf einem Fallschutzboden stehende Klettergerüst wird angepasst, die Kies-, Rasen- und Pflanzbereiche ergänzt und Sitztreppenanlagen erstellt.

### Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekturbüros Manfred und Helen Heuss, Zürich, sind für die Pavillons des Typs «Züri Modular» und die provisorische Turnhalle mit Ausgaben von Fr. 8 260 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>Pavillons Fr.</b>	<b>Turnhalle (Schätzung) Fr.</b>	<b>Total Fr.</b>
Vorbereitungsarbeiten	105 000	35 000	140 000
Gebäude	2 765 000	1 485 000	4 250 000
Betriebseinrichtungen	100 000	100 000	200 000
Umgebung	1 595 000	215 000	1 810 000
Baunebenkosten	305 000	100 000	405 000
Ausstattung	320 000	30 000	350 000
Unvorhergesehenes	525 000	195 000	720 000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	5 715 000	2 160 000	7 875 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	285 000	100 000	385 000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Gesamtkosten	6 000 000	2 260 000	<b>8 260 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2009

Von den geplanten Investitionskosten für die Pavillons entfallen je 50 Prozent auf werterhaltende und wertvermehrnde Massnahmen. Der wertvermehrnde Anteil in Bezug auf die neue Turnhalle beträgt 100 Prozent.

### Finanzierung/Folgekosten

Die Baukosten sind im Voranschlag 2010 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt und im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2010 bis 2013 berücksichtigt.

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

	Fr.
– Kapitalkosten, rund 10% der Nettoanlagekosten von Fr. 8 260 000.–	825 000
– Zusätzliche betriebliche Folgekosten für das Turnhallenprovisorium (Fr. 2 260 000.–)	60 000
– Personelle Folgekosten für die Schule	
Lehrpersonal inkl. Handarbeit	924 000
Kindergarten	324 000
Integrative Förderung	498 000
Schulleitung	118 000
Betreuung: Leitung	82 000
Betreuung: Personal	459 000
Hausdienst	160 000
	<hr/>
<b>Total</b>	<b>3 450 000</b>

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Erweiterung der provisorischen Schulanlage Ruggächer, Mühlackerstrasse, Quartier Affoltern, um drei Pavillons und eine provisorische Turnhalle wird ein Objektkredit von Fr. 8 260 000.– bewilligt.**

**Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2009) und der Bauausführung.**

**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**