

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Herzogenmühle, Quartier Schwamendingen, Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillon), Objektkredit

Zweck der Vorlage

Im Sekundarschulhaus Herzogenmühle ist derzeit eine Betreuung für die benachbarte Primarschule Auhof eingerichtet. Diese wird per Sommer 2013 zugunsten einer erweiterten Sekundarschulbetreuung aufgelöst. Da kurz- und vor allem langfristig der Bedarf an Hortplätzen der Schulen Auhof und Herzogenmühle trotz Verdichtungsmassnahmen nicht gedeckt werden kann, soll auf dem Areal der Schule Herzogenmühle nahe des Betreuungsgebäudes Luegisland ein zweigeschossiger «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) für die Betreuung erstellt werden. Dieser kann bei der geplanten Instandsetzung des Schulhauses Herzogenmühle als Teil der dazumal benötigten Provisorien genutzt werden. Für das Vorhaben wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 2 775 000.– beantragt.

Ausgangslage

Die 1958 nach Plänen des Architekten Ernst Gisel erbaute Schul- und Freibadanlage Auhof liegt in einem Dreieck, das durch die Luegisland- und Herzogenmühlestrasse gebildet wird. Die Gebäude sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung und die Umgebung im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt. Der Schulbereich umfasst zwei frei stehende Klassentrakte sowie einen Spezialraumtrakt. Im rechten Winkel dazu ist das Turnhallengebäude angebaut. Im Weiteren sind der Anlage das Kindergartengebäude Auhof, das Betreuungsgebäude Auhof, der Kindergarten an der Luegislandstrasse 133 sowie der Kindergarten am Glatstegweg zugeordnet.

Die benachbarte Schulanlage Herzogenmühle mit Erstellungsjahr 1955 liegt vis-à-vis auf der anderen Seite der Herzogenmühlestrasse. Die Anlage besteht aus mehreren Y-förmigen, aneinander gefügten Flügeln und ist in grosszügige Grünflächen eingebettet. Im Grossschulhaus befinden sich 15 Klassen sowie Spezialräume. Zur Schulanlage gehört ein 1955 erbautes Gebäude, das heute als Hortlokal genutzt wird. Die Gebäude sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt.

Die Primarschule Auhof und die Sekundarschule Herzogenmühle arbeiten, was die Nutzung der Flächen angeht, eng zusammen. So wird die Sekundarschulbetreuung des Schulhauses Herzogenmühle momentan im Untergeschoss des Hauptgebäudes geführt, während im Spezialtrakt eine Primarschulbetreuung des Schulhauses Auhof untergebracht ist. Aufgrund steigender Betreuungszahlen benötigt die Sekundarschule Herzogenmühle die Horträume, die bisher der Primarschule Auhof zur Verfügung gestellt worden sind, ab Sommer 2013 selber. Für die Primarschulbetreuung muss entsprechend Ersatz geschaffen werden. Umso mehr, als die bestehenden Horteinrichtungen der Schule Auhof voll ausgelastet sind und die Nachfrage nach Hortplätzen weiter steigt. So ist kurzfristig nicht nur Ersatz für die wegfallenden rund 100 m² in der Schule Herzogenmühle nötig. Langfristig muss auch ein zusätzlicher Bedarf von rund 260 m² für die neu zu betreuenden Kinder gedeckt werden – ausgehend von den Prognosen der Fachstelle für Schulraumplanung, wonach langfristig 70 Prozent aller Schulkinder an einem oder mehreren Tagen im Hort betreut werden. Für die Schule Auhof

werden dementsprechend 277 Betreuungsplätze benötigt, wovon 86 in den Horten Auhof 1 und 2, 31 im Schulhaus Herzogenmühle und 78 in den Horten Luegisland 1 und 2 bereit stehen.

Varianten der Bedarfsdeckung

Um den Bedarf an Hortplätzen zu decken, wurden Verdichtungen in den bestehenden Horträumen geprüft. Die Verdichtungsmöglichkeiten sind aber als Folge der gestiegenen Betreuungsquote bereits ausgeschöpft. Auch fehlen im Schulhaus Auhof Räume, die als Hortlokal umgenutzt werden könnten. In der Schuleinheit Auhof wird die Kapazität langfristig auf zwei komplette Klassenzüge erhöht (heute 16 Abteilungen mit elf Primarklassen und fünf Kindergärten) und das Einzugsgebiet dahingehend angepasst. Heute werden an diversen Schulstandorten in Schwamendingen halbe Klassenzüge geführt, was die Kreisschulpflege als sehr ungünstig beurteilt.

Abgeklärt, jedoch verworfen wurden im Weiteren Ersatz- und Erweiterungsbauten für das Hortgebäude Luegisland oder das Gebäude Auhofstrasse 28, in dem zwei Horte geführt werden. Zwar sind die Gebäude aufgrund ihres Alters (Baujahr 1956 bzw. 1959) mit gewissen baulichen, betrieblichen und energetischen Mängeln behaftet. Dennoch befinden sich beide in gut unterhaltenem und gebrauchstauglichem Zustand. Ein Abbruch zum heutigen Zeitpunkt käme insofern einer nicht zu rechtfertigenden Wertvernichtung gleich.

Zur Lösung des Raummangels wird deshalb das Erstellen eines ZM-Pavillons vorgeschlagen:

- Dieser bietet in einer ersten Phase ersatzweise Platz für die heute im Schulhaus Herzogenmühle untergebrachte Hortgruppe. Das Raumangebot des Pavillons erlaubt zudem, auf den erwarteten Anstieg des Hortbedarfs zeitgerecht zu reagieren. Bis ins Jahr 2020 werden hier vermutlich vier bis fünf Hortgruppen mit 22 bis 25 Kindern betreut.
- Im Weiteren kann der Pavillon als Rochadefläche für die geplanten Instandsetzungen der Betreuung Luegisland (etwa 2018) und des Schulhauses Herzogenmühle (etwa 2021) dienen. Zu diesem Zweck wäre die spätere Aufstockung des Pavillons auf drei Geschosse möglich.

Ziel ist, den ZM-Pavillon langfristig durch eine dauerhafte Lösung zu ersetzen, indem das Betreuungsgebäude Auhof 1 und 2 (Auhofstrasse 28) zur Deckung des Hortbedarfs ersetzt bzw. erweitert wird (etwa 2021).

Belegung des ZM-Pavillons

Im Erdgeschoss soll das neue Betreuungslokal eingerichtet werden: Geplant werden eine Regenerierküche für vorerst 100 Mahlzeiten (auch die Mahlzeiten der beiden Horte Luegisland 1 und 2 werden hier aufbereitet), die auf 190 Mahlzeiten erweiterbar sein soll, sowie zwei Betreuerräume mit je 68 m² Fläche. Das Obergeschoss wird durch die Sekundarschule Herzogenmühle als Klassen- und Gruppenräume genutzt. Langfristig ist der gesamte ZM-Pavillon (vier Räume zu 68 m²) für die Betreuung vorgesehen.

Bauprojekt

Der zweigeschossige ZM-Pavillon kommt auf einer freien Fläche neben dem Hortgebäude Luegislandstrasse 300 zu stehen. Die Erschliessung mit Treppenturm und Rampe zum hindernisfreien Erdgeschoss ist dem Parkplatz zugewandt. Die Infrastrukturleitungen, wie Frisch-/Abwasser, Elektrisch und Universelle Gebäudeverkabelung (UKV), sind bereitzustellen. Dank dem vorhandenen Platz sind keine Abbrüche erforderlich.

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 Schulflächen und

Bedarf an zusätzlichem Betreuungsraum). Daher ist die bisherige Pavillonflotte durch eine neue erweitert worden, die künftig anstatt neun zehn Elemente 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 zusammengelegt z. B. in eine Regenerierküche umfunktionieren lassen.

Das im zweigeschossigen Pavillon vorgesehene Raumprogramm umfasst im hindernisfreien Erdgeschoss:

	m ²
– 2 Betreuungs- / Verpflegungsräume	je 68
– 1 Regenerierküche (2 Elemente)	32
– Erschliessungszone mit Garderobe	
– Toiletten einschliesslich IV-WC und Technikraum	

im Obergeschoss:

– 2 Klassenzimmer	je 68
– 1 Gruppenraum	16
– 1 Therapiezimmer für Logopädie	16
– 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 Raumluf-Qualitätsanforderungen der Stadt Zürich. Neue Gesetze und Vorschriften bedingen erhöhte Anforderungen an die Baukonstruktionen der provisorischen Schulbauten. 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- / Garderobenbereich an Wänden und Decken mit nicht brennbaren Gipsfaserplatten zu verkleiden und zudem mit Notleuchten zu versehen. Diese erhöhten Forderungen bezüglich Raumbedarf, Energietechnik und Feuerpolizei umfassen den preislichen Unterschied der heutigen zur ursprünglichen Flotte der «Züri Modular»-Pavillons.

Der zu erstellende Pavillon tangiert teilweise den angrenzenden Sportplatz, was Anpassungen in der Platzgestaltung und eine Verschiebung des Ballfangs und der Veloparkplätze bedingt (Fr. 100 000.–). Zusätzliche Kosten verursachen zudem der Einbau einer erweiterten Regenerierküche (Fr. 170 000.–) und die Ersatzabgabe für aus Platzgründen nicht realisierte Pflichtparkplätze (Fr. 80 000.–).

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. 2 775 000.– (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 45 000
Gebäude	1 921 000
Umgebung	164 000
Baunebenkosten	210 000
Ausstattung	<u>185 000</u>
Total Erstellungskosten	2 525 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5% von Fr. 2 525 000.–)	125 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 5% von Fr. 2 525 000.–)	<u>125 000</u>
Total Kredit	2 775 000

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 jährlichen Folgekosten wie folgt:

– Kapitalfolgekosten, rund 10 % der Nettoanlagekosten von Fr. 2 775 000.–	Fr. 277 000
– Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 %	55 000
– Personelle Folgekosten Hausdienst	<u>28 000</u>
Total	360 000

Aktuell wird in den Räumen der Sekundarschule Herzogenmühle eine Primarschulbetreuung der Schule Auhof mit 23 Plätzen (2 Hortstellen) geführt. Diese 23 Plätze werden auf Sommer 2013 aufgrund von Eigenbedarf der Räume im Schulhaus durch die Sekundarschulbetreuung in den ZM-Pavillon verschoben. Langfristig sind im ZM-Pavillon 86 Betreuungsplätze mit acht Betreuerinnen und Betreuern vorgesehen. Unmittelbar werden demnach keine Folgekosten für das Hortpersonal erwartet, langfristig allerdings voraussichtlich sechs Stellen mehr, was Folgekosten von Fr. 720 000.– pro Jahr bedeuten würde. Diesen stünden erwartete Folgeerträge von jährlich etwa Fr. 200 000.– gegenüber. 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 Herzogenmühle, Luegislandstrasse 300, 8051 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 2 775 000.– 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