

Zürich,
16. November 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, provisorische Schulanlage Ruggächer, Aufstockung von zwei Pavillons um je ein zusätzliches Geschoss, Objektkredit und Kreditübertragung

Zweck der Vorlage

Seit dem Schuljahr 2007/2008 wird im Quartier Ruggächer in Affoltern eine Pavillonschule als vorläufiger Ersatz für die geplante Schulanlage Blumenfeld eingesetzt. Die provisorische Primarschulanlage besteht derzeit aus fünf zweigeschossigen Pavillons und einer Turnhalle. Mit Beginn des Schuljahres 2012/2013 wird zusätzlicher Schulraum für einen Kindergarten, den Handarbeitsunterricht und die Kinderbetreuung sowie ab Schuljahr 2013/2014 ein weiteres Klassenzimmer erforderlich. Um den Raumbedarf decken zu können, werden dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 2 550 000.– für die Aufstockung von zwei Pavillons in der Schulanlage Ruggächer um je ein Geschoss sowie aus finanzrechtlichen Gründen eine budgetneutrale Übertragung des Budgetkredits auf ein Einzelkreditkonto beantragt.

Ausgangslage und Bedürfnis

Aufgrund der starken Bautätigkeit ist die Bevölkerung im Quartier Affoltern zwischen 2005 und 2010 um rund 4200 Personen auf knapp 23 000 Personen angewachsen. Da hauptsächlich Wohnungen für Familien gebaut wurden, reichten die Kapazitäten der Kindergärten und Schulen bereits Mitte des letzten Jahrzehnts nicht mehr aus, um die neu zuziehenden Kinder aufzunehmen. Bis zum Bezug des neuen Schulhauses Blumenfeld wird deshalb in der Nähe des künftigen Bauplatzes zur Überbrückung die Pavillonschule Ruggächer betrieben. Seit 2007 ist ein erster «Züri Modular-Pavillon» (ZM-Pavillon) mit Kindergarten, Hort und zwei Unterrichtsräumen an der Mühlackerstrasse in Betrieb. Ein zweiter Pavillon wurde Anfang 2009 durch die Primarschule bezogen. Seit Sommer 2010 folgten drei weitere Pavillons (für Kindergärten, Horte sowie Unter- und Mittelstufe), ebenso eine provisorische Turnhalle.

Mittlerweile besuchen rund 240 Kinder die Schule Ruggächer, die acht Primarklassen, vier Kindergärten und zwei Horte umfasst. Diese Zahl wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen, wobei mit dem Bezug der letzten grossen Wohnsiedlung «Klee» an der Mühlackerstrasse (mit u. a. rund 120 Kindern) der Raumbedarf bis zur Eröffnung der Schulanlage Blumenfeld mit relativ hoher Sicherheit prognostiziert werden kann:

- Im Schuljahr 2012/2013 wird ein weiterer Kindergarten notwendig (bisher vier, neu fünf).
- Weil mehr als sechs Klassen unterrichtet werden und es in der Pavillonschule keinen Werkenraum gibt, braucht es zusätzlich ein zweites Handarbeitszimmer.
- Im Schuljahr 2013/2014 wird Raum für eine zusätzliche Primarklasse benötigt.
- In Bezug auf die Betreuung wird eine Zunahme von jährlich etwa 30 Plätzen erwartet. Aktuell werden rund 45 Prozent der Schülerinnen und Schüler der Pavillonschule betreut, jedoch mehr als 55 Prozent der Kindergartenkinder. Erfahrungsgemäss benötigen Kinder, die im Kindergartenalter einen Hortplatz haben, diesen auch später während der gesamten Primarschulzeit. Dies erfordert zusätzlichen Betreuungsraum.

Betriebliche Alternativen zu einer Erweiterung der Pavillonschule wurden geprüft, sind aber

aufgrund der bereits überdurchschnittlich genutzten Räume nicht umsetzbar. In allen Schulen des Quartiers Affoltern werden heute sehr grosse Klassen geführt (25 bis 26 Kinder pro Klasse). Bis vor Kurzem fehlten in der Ruggächer-Anlage Nebenräume wie Bibliothek, Therapieräume oder Schulsozialarbeit-Büro, auf die eine Schule dieser Grösse angewiesen ist. Inzwischen wurde eine Mietwohnung an der Mühlackerstrasse, die als zusätzlicher Kindergartenraum eingeplant war, für die diversen Nebenraum-Nutzungen eingerichtet. Die Wohnung kann dementsprechend den erforderlichen fünften Kindergarten nicht aufnehmen. Auch für die Betreuung werden weitere Flächen notwendig, da selbst bei einer Verdichtung (weniger Fläche pro Betreuungsplatz) mit dem zu erwartenden Bedarf an Hortplätzen nicht Schritt gehalten werden kann.

Per Schuljahr 2012/2013 sind deshalb in der Pavillonschule Ruggächer vier zusätzliche Unterrichtsräume einzurichten (Kindergarten, Primarklasse, kombiniertes Handarbeits- und Werkzimmer sowie ein Betreuungsraum), was einer Erweiterung der provisorischen Schulanlage um einen Pavillon entspricht. Wobei diesmal nicht ein neues Gebäude eingesetzt werden soll, sondern sich aufgrund der dadurch verursachten Schmälerung der Umgebung die Aufstockung von zwei Pavillons um je ein zusätzliches Geschoss als die geeignetere Lösung erweist. In Übereinstimmung mit der bisherigen Strategie soll damit die Ruggächer-Pavillonschule, die als Ersatz für die geplante Schulanlage Blumenfeld sukzessive erstellt worden ist, bedarfsgerecht ein weiteres Mal vergrössert werden.

Projekt

Das vom Büro Bauart Architekten und Planer AG, Zürich, ausgearbeitete Projekt sieht die Aufstockung des ersten und des fünften Pavillons um je ein Geschoss vor. Die Stützen und Tragwerke der heutigen Bauten sind hierfür ausreichend vordimensioniert. Die Fundamente sind hingegen aufgrund der neuen Vorschriften bezüglich Erdbebensicherheit mit Pfählen zu verstärken.

Die ZM-Pavillons sind jeweils Holzkonstruktionen und weisen eine äussere, hinterlüftete Verkleidung auf. Die vorgefertigten Elemente, in der Regel drei für einen Raum in der Grösse eines Unterrichtszimmers, zwei für den Eingangs-/Garderobenbereich mit Toiletten und je eines entweder für einen Gruppenraum, Materialraum oder für eine Hortküche, lassen sich auf einfache Weise montieren, demontieren und wieder verwenden. Bei Horten und Kindergärten wird üblicherweise für den Betreuungs- oder Kindergartenraum ein zusätzliches viertes Modul angehängt.

Die beiden zweigeschossigen Pavillons Nr. 1 und 5 lassen sich um ein weiteres Geschoss aufstocken. Diese sind aus betrieblichen Gründen am besten geeignet, da ihnen bereits ein zehntes Doppelmodul angehängt ist. In diesen Obergeschossen, für welche die Aussentreppe verlängert werden, sind beidseits je ein Unterrichtszimmer vorgesehen, während in der Mitte wie üblich der Eingangs-/Garderoben-/WC-Bereich und ein Gruppenzimmer einzurichten sind. Die vier neuen Unterrichtsräume werden als Klassenzimmer, kombiniertes Handarbeits-/Werkzimmer, Kindergarten und Betreuungsraum genutzt. Die kontrollierte Lüftung wird eingeplant. Die feuerpolizeilichen Auflagen für die Pavillons lassen sich durch Nachbesserungen in der vorhandenen Bausubstanz erfüllen.

Kosten

Gemäss Kostenschätzung der Projektverfassenden ist für die Aufstockung von zwei Pavillons in der Schulanlage Ruggächer mit Ausgaben von Fr. 2 550 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Gebäude	1 950 000
Betriebseinrichtungen, Ausstattung, Mobiliar	150 000
Baunebenkosten	100 000

Unvorhergesehenes	<u>220 000</u>
	2 420 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>130 000</u>
Gesamtanlagekosten	2 550 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Die Aufstockung von zwei Pavillons um je ein Geschoss ist etwa 20 Prozent teurer als das konventionelle Erstellen eines Pavillons. Bei dreigeschossigen Bauten muss das Tragwerk auf allen Geschossen höhere Bedingungen erfüllen (u. a. muss das Dach nichtbrennbar ausgeführt werden), auch sind Anpassungsarbeiten in der Fundation (Pfähle) notwendig. Mit der beantragten Lösung wird im Gegenzug vermieden, dass der ohnehin eingeschränkte Aus- und Pausenraum der provisorischen Schulanlage durch einen weiteren Pavillon noch stärker beschnitten wird. Ausserdem wäre das dafür erforderliche Einholen des Näherbau-rechts mit terminlichen Risiken behaftet gewesen. Die ursprünglich angedachte Variante, einen sechsten Pavillon auf dem Areal der künftigen Schulanlage Blumenfeld zu platzieren, erwies sich als nicht praktikabel. Der Schulbetrieb würde durch den Lärm und Verkehr des Bauplatzes übermässig gestört, ausserdem wäre die Schuleinheit auf zwei Standorte verteilt.

Termine

Unter Berücksichtigung der vier- bis fünfmonatigen Liefer- und Inbetriebnahmefrist sind die beiden Obergeschosse der ZM-Pavillons Anfang April 2012 zu bestellen, damit sie auf Beginn des Schuljahres 2012/2013 bezogen werden können.

Finanzierung/Folgekosten

Das Vorhaben ist im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung berücksichtigt. Allerdings wurde zum Zeitpunkt der Budgetierung von Kosten knapp unter 2 Mio. Franken ausgegangen und die Pavillonenerweiterung entsprechend im Sammelkonto Nr. 4040500101 (Erwerb und Erstellung von Liegenschaften) budgetiert. Bei Aufwendungen in der Höhe von 2,55 Mio. Franken ist das Vorhaben jedoch als Einzelkreditgeschäft zu führen. Aus finanzrechtlichen Gründen wird deshalb für das Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung eine budgetneutrale Übertragung von 2 Mio. Franken aus dem Sammelkonto auf ein Einzelkreditkonto beantragt. Die mit der Schlussabrechnung zu erwartenden Aufwendungen werden ordentlich für das Jahr 2013 budgetiert.

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

	Fr.
- Kapitalfolgekosten, rund 10 Prozent der Nettoanlagekosten von Fr. 2 530 000.–	255 000
- Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 Prozent	50 000
- Personelle Folgekosten	
- 2 HortleiterInnen für 25 Plätze	240 000
- Hausdienst (rund 600 Stunden zu Fr. 35.– plus Sozialversicherungsbeiträge)	31 000
- Folgeerträge (Elternbeiträge)	–50 000
Total Folgekosten	526 000

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- Für die Aufstockung von zwei Pavillons in der provisorischen Schulanlage Ruggächer, Mühlackerstrasse, Quartier Affoltern, um je ein zusätzliches Geschoss werden Ausgaben von Fr. 2 550 000.– bewilligt (Preisstand 1. April**

2011).

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung und der Bauausführung.

2. Unter Ausschluss des Referendums:

Im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung wird folgende Kreditübertragung bewilligt:

	Fr.
Konto Nr. 4040500101 (REMO-Konto-Nr. 50300001) Immobilien-Bewirtschaftung, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	-2 000 000
Konto Nr. 4040500453 (REMO-Konto-Nr. 50300001) Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Ruggächer, Aufstockung ZM-Pavillon	+2 000 000

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

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