

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 31. August 2016

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Buhn, Quartier Seebach, Erstellen eines «Züri Modular»-Pavillons, Objektkredit**

#### **Zweck der Vorlage**

Im Schulkreis Glattal wird die Anzahl Schülerinnen und Schüler in den nächsten Jahren stark zunehmen. Auch für das Einzugsgebiet der Schule Buhn werden angesichts der intensiven Bautätigkeit weitere Schulklassen erwartet. Der mittelfristige Schulraumbedarf für fünf zusätzliche Klassen kann jedoch in den bestehenden Raumkapazitäten der Schule Buhn, die 2003 mit einem zweigeschossigen «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) für die Betreuung ergänzt worden war, nicht abgedeckt werden. Auf Beginn des Schuljahres 2017/18 wird deshalb ein zweiter ZM-Pavillon auf dem Areal der Schule benötigt. Für dieses Vorhaben wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 3 408 000.– (einschliesslich Reserven) beantragt.

#### **Ausgangslage**

Aufgrund der zukünftigen Entwicklung der Anzahl Schulkinder werden in der Stadt Zürich in den nächsten sieben Jahren sechs neue Schulanlagen eröffnet, darüber hinaus sind diverse (grössere) Ersatzneubauten und Erweiterungsprojekte geplant. Ergänzend dazu braucht es ZM-Pavillons, um auf die raschen baulichen und strukturellen Veränderungen in den einzelnen Quartieren rechtzeitig reagieren zu können. Zu diesem Zweck bewilligte das Stadtzürcher Stimmvolk am 18. Mai 2014 einen Rahmenkredit von 50 Millionen Franken zur Beschaffung und Installation von Schulraumpavillons gemäss erwartetem Bedarf bis 2020. Geplant war die Erstellung von je 8 zwei- und dreigeschossigen ZM-Pavillons (plus zwei Aufstockungen) zwischen 2015/16 und 2019/2020.

Die ZM-Pavillons können innerhalb des gesetzten Kostenrahmens realisiert werden – gemäss ersten Bauabrechnungen zu tieferen Erstellungskosten als veranschlagt und ohne Beanspruchung der Reserven. Hingegen zeigte sich rasch, dass der Rahmenkredit zu einem früheren Zeitpunkt ausgeschöpft sein würde: Der Schulraumbedarf ist in den verschiedenen Schulkreisen schneller und stärker angestiegen, als dies vor wenigen Jahren aufgrund der damals zur Verfügung stehenden Bevölkerungsszenarien-Modelle noch angenommen wurde. Diese Entwicklung ist in den Antworten des Stadtrats auf die beiden Dringlichen Interpellationen zur Schulraumplanung (GR Nr. 2016/52 und 2016/53) ausführlich beschrieben.

Aufgrund der raschen Umsetzung der geplanten ZM-Projekte kann der Rahmenkredit vorübergehend nicht genutzt werden (s. a. GR Nr. 2016/52). Weil nämlich die Bauabrechnungen der einzelnen ZM-Projekte erst mit einer gewissen Verzögerung vorliegen, können bei der Bewirtschaftung des Rahmenkredits nicht die effektiven (tieferen) Baukosten geltend gemacht werden. Stattdessen sind die einzelnen (um den Reserveteil höheren) Objektkredite massgebend. Deren kumulierte Summe übersteigt die Rahmenkredithöhe von 50 Millionen Franken. Das bedeutet, dass aus zeitlichen Gründen die geplante Anzahl ZM-Pavillons nicht ohne Unterbruch aus dem Rahmenkredit finanziert werden kann. Zum heutigen Zeitpunkt sind aus dem Rahmenkredit die Objektkredite für 12 dreigeschossige und 2 zweigeschossige ZM-Pavillons sowie eine Aufstockung finanzierbar. Es kann aber aufgrund der ersten provisorischen Abrechnungen davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der definitiven Bauabrechnungen Rahmenkreditgelder von rund 6 Millionen Franken frei werden und für die Finanzierung weiterer ZM-Projekte verwendet werden können. Da die verbindlichen, von der Finanzkontrolle geprüften und vom Stadtrat genehmigten Bauabrechnungen für die ZM-

Pavillons der Tranche 2017 jedoch nicht vor Ende 2018 vorliegen, kann der Rahmenkredit erst zu einem späteren Zeitpunkt wieder beansprucht werden.

Im Sommer 2017 werden deshalb die (vorläufig) letzten vier «Rahmenkredit-ZM-Pavillons» erstellt. Auf diesen Zeitpunkt hin sind die Schulkreise Letzi und Glattal zusätzlich auf je einen ZM-Pavillon (Buhn und Triemli/In der Ey) angewiesen, für deren Realisierung dem Gemeinderat die entsprechenden Objektkredite beantragt werden. Wie die gegenwärtigen Prognosen über die Entwicklung der Gesamtbevölkerung und der Anzahl Schülerinnen und Schüler verdeutlichen, werden auch in den Folgejahren weitere ZM-Pavillons erstellt werden müssen – zur Ergänzung bestehender Schulanlagen, vorgelagert zur Ablösung durch definitive Schulbauten und als provisorische Raumlösungen während den zahlreichen anstehenden Instandsetzungs- und Umbauprojekten. Nach 2017 bis 2023 sind gemäss derzeitigem Prognosestand 28 zusätzliche ZM-Pavillons nötig, um trotz der forcierten Schulbautätigkeit (Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Instandsetzungen mit raumvermehrendem Anteil) rechtzeitig den erforderlichen Schulraum bereitstellen zu können.

### **Schulraumbedarf**

Die Anzahl Schülerinnen und Schüler und Kindergartenkinder hat im Schulkreis Glattal im Vergleich zum Vorjahr um rund 120 Kinder zugenommen. Das Wachstum erfolgte vor allem in Affoltern und Oerlikon. Auch mittel- und langfristig ist von einer Zunahme auf allen Stufen auszugehen: Bis 2023/24 wird für den Schulkreis Glattal mit mehr als 1500 zusätzlichen Schülerinnen, Schülern und Kindergartenkindern gerechnet, was einem Wachstum von rund 25 Prozent entspricht. Grund für diese Entwicklung sind die Anzahl vorschulpflichtiger Kinder, die heute in neuen Wohnsiedlungen leben, sowie die noch geplante Wohnbautätigkeit. Die prognostizierte Zunahme ist in Oerlikon am höchsten (+650 Schülerinnen und Schüler), gefolgt von Seebach (+510 Kinder) und Affoltern (+350 Kinder).

Ausgelöst durch verschiedene grössere Wohnbauprojekte im Einzugsgebiet der Schulen Buhn (Katzenbach Etappe 4/5 2015/19, Leutschenbach-Mitte 2020, Leutschenbach-Kopf 2018/21), Heumatt (Seebacher 2017/19) und Kolbenacker (Eichrain 2022) wird für das Quartier Seebach mit einer Zunahme um mittelfristig acht Abteilungen (Primarklassen und Kindergärten) und langfristig nochmals um dreizehn Abteilungen gerechnet.

In der Schule Buhn, die Platz hat für 11 Klassen oder 10 Klassen und einen Kindergarten, sind mittelfristig zusätzliche 5 Klassen unterzubringen. Auf den Beginn des Schuljahres 2017/18 braucht es deshalb einen ZM-Pavillon, um die Kapazität der Schule Buhn bedarfsgerecht anzupassen. Ursprünglich war vorgesehen, im Schulkreis Glattal einen ZM-Pavillon bei der Schule Heumatt zu erstellen. Aus heutiger Sicht ist der Standort Buhn jedoch geeigneter, denn die zusätzlichen Kinder kommen primär aus Seebach und dem angrenzenden Oerlikon.

### **Bauprojekt**

Geplant ist, auf der Schulanlage Buhn neben der Schulschwimmanlage einen zweiten, dreigeschossigen ZM-Pavillon zu erstellen. Neben allgemeinen Erschliessungsflächen und den WC-Anlagen umfasst der ZM-Pavillon Buhn II voraussichtlich auf allen drei Geschossen je zwei Klassenzimmer und zwei kleine Gruppenräume.

Die ZM-Pavillons sind Holzkonstruktionen mit einer äusseren, hinterlüfteten Verkleidung. 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. 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 anderthalb Metern aufweisen, was zusätzliche absturzsichere Geländer bedingt.

Für den ZM-Pavillon sind Infrastrukturleitungen für Frisch-/Abwasser, Elektroanschluss und universelle Kommunikationsverkabelung zu erstellen. Die Obergeschosse werden mit einem separat stehenden Treppenturm und das Erdgeschoss mit einer Rampe hindernisfrei erschlossen. Im Vergleich zum üblichen dreigeschossigen Modell fallen für den hier eingesetzten Pavillon Zusatzkosten von rund Fr. 50 000.– an für das Versetzen des Spielplatzes und die damit verbundenen Anpassungsarbeiten in der Umgebung.

### **Termine**

Mit den Bauarbeiten für den ZM-Pavillon wird im Frühling 2017 begonnen, damit die neuen Schulräume im August 2017 bezugsbereit sind.

### **Kosten**

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der HSSP GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von 3,098 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der Objektkredit von 3,408 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 117 000
Gebäude	2 286 000
Umgebung	241 000
Baunebenkosten	139 000
Ausstattung	315 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>3 098 000</b>
Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	155 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 5 %)	155 000
<b>Kredit</b>	<b>3 408 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2015

### **Folgekosten**

Aufgrund der vom Kanton vorgegebenen Richtwerte belaufen sich die jährlichen Kapitalfolgekosten auf Fr. 341 000.– (10 Prozent der Nettoinvestition von 3,408 Millionen Franken) und die betrieblichen Folgekosten (Unterhalt, Reinigung, Energie) auf etwa Fr. 68 000.– (2 Prozent der Nettoinvestition).

### **Budgetnachweis**

Die Ausgaben sind im Budget 2016 der Immobilien Stadt Zürich eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 vorgemerkt.

### **Zuständigkeit**

Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 Millionen bis 20 Millionen Franken.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Erstellung eines «Züri Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Buhn, Höhenring 34a, 8052 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 408 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2015) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**