

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Ilgen A/B,
Quartier Hottingen,
Neubau des Hortes Fehrenstrasse 29, Objektkredit****Zweck der Vorlage**

Der mehr als 100 Jahre alte und heute als Kinderhort genutzte Pavillon an der Fehrenstrasse 29 (Schulanlage Ilgen, Quartier Hottingen) befindet sich in baulich schlechtem Zustand und genügt den Anforderungen an einen Mittags-/Abendhort nicht mehr. Mit dem Ziel einer betrieblichen Optimierung sollen die derzeit vier Betreuungseinrichtungen der Schulanlage Ilgen in einem neuen Hort zentralisiert werden. Der geplante Ersatzneubau an der Fehrenstrasse 29 ermöglicht, ab 2012 zentral auf der Schulanlage 140 Plätze anzubieten und diese bei Bedarf auf bis zu 240 Plätze auszubauen. Für dieses Bauvorhaben beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat einen Objektkredit von 9,4 Mio. Franken.

Ausgangslage

Auf der Schulanlage Ilgen A/B beim Römerhofplatz stehen auf der nördlich angrenzenden Parzelle das Kindergartengebäude Sennhauerweg 10 und das Hortgebäude Fehrenstrasse 29. Das 1950 nach Plänen des Architekten Bruno Giacometti erbaute Kindergartengebäude ist wie die in den Jahren 1877 und 1889 fertiggestellten Bauten der Schulanlage Ilgen im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, während der 1908 von Friedrich Fissler erstellte Schulpavillon aufgrund der zahlreichen baulichen Veränderungen nicht unter Denkmalschutz steht. Der damals als provisorische Erweiterung der Schulanlage Ilgen eingesetzte Pavillon wurde in den 1930er-Jahren erstmals umgebaut und Mitte der 1970er-Jahre in einen Kinderhort mit zwei Horträumen umfunktioniert. Heute ist er baulich in einem schlechten Zustand. Die beiden Gebäude stehen an der Schnittstelle zwischen den imposanten Schulbauten und den benachbarten kleinmassstäblichen Wohnhäusern.

Bedürfnis

Die Kinderbetreuung mit gegenwärtig 126 Plätzen im Einzugsgebiet der Schulanlage Ilgen ist in verschiedenen Gebäuden untergebracht, was die betrieblichen Abläufe erschwert. Zudem besteht seitens des Schulbetriebes und des Quartiers ein erhöhter Bedarf an Betreuungsplätzen. Die heutigen Einrichtungen reichen nicht aus, insbesondere decken die beiden Horträume im Gebäude Fehrenstrasse 29 die Anforderungen für den Mittags-/Abendhort nicht mehr. Die geplante umfassende Instandsetzung der Schulgebäude Ilgen A/B mit Turnhalle hat deshalb auch eine betriebliche Optimierung zum Ziel. Hierzu soll die Auslagerung des Hortes und des Kindergartens, die in den Schulhäusern integriert sind, einen Beitrag leisten. Mit der Gesamtinstandsetzung der Schulbauten ist vorgesehen, die Kinderbetreuung in einem Gebäude zu zentralisieren. Ausgehend von insgesamt 140 Plätzen über Mittag beim Bezug des Neubaus können langfristig in den Räumen 240 Plätze angeboten werden.

Der geplante Neubau Fehrenstrasse 29 wird zusammen mit dem benachbarten Kindergartengebäude Sennhauserweg 10 das gesamte Betreuungs- und Kindergartenangebot in idealer Nähe zur Schulanlage Ilgen A/B abdecken. Dadurch werden auch der im Einzugsgebiet liegende Kindergarten Freiestrasse 100 (nach der Instandsetzung des Schulhauses Hofacker) und der Hort «Pflegi» an der Klossbachstrasse 118 für andere, noch zu definierende Nutzungen frei. Obschon damit zu rechnen ist, dass im Laufe der nächsten 30 Jahre der Bedarf an Betreuungsplätzen zunimmt, soll der Hortneubau mit seiner räumlichen Disposition auch verändernde Nutzungen ermöglichen. Vorgesehen ist zudem, dass das Gebäude nach den Kriterien des Minergie-Eco® erstellt wird.

Bauprojekt

Als Gewinnerin des vom Amt für Hochbauten durchgeführten Projektwettbewerbes hat die ARGE Wolfgang Rossbauer, Zürich, und Caretta + Gitz AG, Küsnacht, ihr Siegerprojekt «Yasd» ausgearbeitet. Dieses sieht einen Neubau vor, der nicht nur die gegebenen Vorgaben zu erfüllen hat, sondern sich auch gut in den mit Bäumen versehenen Hang neben den Schulbauten und zwischen den Wohnhäusern einfügt.

Konstruktion

Der geplante Baukörper umfasst insgesamt fünf Geschosse. Die beiden Geschosse, die sich ganz oder zum Teil unter Terrain befinden, werden in Massivbauweise (Stahlbeton) ausgeführt, ebenso die zwei vertikalen Steigschächte in der Mitte des Hauses für die gebäudetechnischen Leitungen. Die Decken der Klassenräume vom Erd- bis zum Dachgeschoss sind wie die Wände aus Beton zu erstellen. Das Dach besteht aus Brettschichtholz und dazwischen liegenden Dachelementen, darüber wird eine weitere Dämmschicht zur Vermeidung von Wärmebrücken angebracht.

Die Baukonstruktion mit dem ins abfallende Terrain hineingreifenden Unter- und Gartengeschoss nimmt Rücksicht auf die kleinstmässlichen Wohnhäuser in der Nachbarschaft. Da ein Grossteil des Raumprogramms im Gartengeschoss umgesetzt werden kann, wirkt das Volumen des Gebäudes quatierverschmelzbar. Der trapezförmige Grundriss der oberen drei Geschosse und die geneigte Form des Daches richten sich nach den baugesetzlichen Regeln der Höhen- und Grenzabstände. Dadurch entsteht der maximal mögliche Innenraum bei kleinstmöglicher äusserer Erscheinung. So tritt das Gebäude als leichter Bau mit grosszügigen Fensterfronten in Erscheinung, mitten in einem markanten Baumbestand. Die auf zwei Seiten symmetrisch geneigte Form des Daches bedingt den Einbau von Dachfenstern im Dachgeschoss und kleinerer Fenster an den Stirnseiten.

Inneres des Gebäudes

Die sechseckigen Grundrisse des Erd-, Ober- und Dachgeschosses sind mit je zwei Aufenthalts-/Verpflegungsräumen praktisch identisch. Nach dem Eingangsbereich im Erdgeschoss befindet sich auf der linken Seite der Lift, auf der rechten das Treppenhaus. Hinter dem Lift sind jeweils Toiletten eingerichtet. Eine Halle führt zu den beidseitigen Aufenthalts-/Verpflegungsräumen. Im Obergeschoss werden anstelle des Eingangsbereichs ein Schaltzimmer, das die beiden Aufenthalts-/Verpflegungsräume miteinander verbindet, und im Dachgeschoss das Büro für das Hortpersonal eingerichtet.

Unter dem Erdgeschoss liegt das so genannte Gartengeschoss, dessen Grundriss durch den 118 m² grossen Saal, in welchem bis 80 Kinder essen können, erweitert ist. Dieses Gartengeschoss, wohin auch die Anlieferung von der Fehrenstrasse her führt, nimmt die Regenerierküche mit den nötigen Einrichtungen auf. Mit der Küche, die für Tageshort, Mittagshort und Mittags-/Abendhort konzipiert ist, lassen sich in zwei Schichten je 140 Mahlzeiten abgeben. Zudem befinden sich hier verschiedene Putzräume und Toiletten, darunter auch ein behindertengerechtes WC. Das Geschoss wird teilweise natürlich belichtet.

Darunter befindet sich das Untergeschoss mit einer stark reduzierten Fläche. Der grösste Teil davon steht für die Lüftung und Heizung zur Verfügung, der Rest dient als Lager und Technikräume (Sanitär und Elektro). Das zu erfüllende Raumprogramm umfasst (ohne Toiletten-/Putzräume, Treppen und Lift):

Anzahl	Raumbezeichnung	m ² /Raum	Total m ²
1	Eingangshalle	77	77
1	Küche	58	58
4	Aufenthalts-/Verpflegungsräume, EG+OG	73	293
1	Aufenthalts-/Verpflegungsraum/Saal, GG	118	118
2	Aufenthalts-/Ruheraum, DG	65	64
1	Schaltzimmer	22	21
1	Büro Hort	30	30
3	Garderoben	42+37+29	109
6	Lager Saal/Hausdienst/Personal/Küche	div.	
3	Lager bei den Steigschachtzugängen	2	7
	Technik (Lüftung/Heizung/Sanitär/Elektro)	div.	

Gebäudetechnik

Der Hortneubau lässt sich für den Bezug der Energie für Bodenheizung und Brauchwarmwasser an das Nahwärmenetz der Schulanlage Ilgen anschliessen. Die Nahwärmeleitung für den Kindergarten ist zu erneuern. Mit dem geplanten Dämmkonzept werden die Primäranforderungen des Minergiestandards 2009 eingehalten: Eine kompakte Gebäudeform, Dreifach-Wärmeschutzverglasungen und starke Wärmedämmungen in Fassaden und im Dach führen zu einem entsprechend tiefen Heizwärmebedarf. Eingesetzt werden zwei Lüftungsanlagen, die eine für die Hortzimmer vom Erd- bis ins Dachgeschoss, die andere für das Gartengeschoss mit Küche und Saal. Treppenhaus und Korridore erhalten eine Not- und Sicherheitsbeleuchtung gemäss Vorschriften der Feuerpolizei. Für den Wärmeschutz im Sommer ist ein aussenliegender Sonnenschutz anzubringen.

Umgebung

Dank der Lage an der nördlichen Seite der Parzelle kann ein Freiraum gewonnen werden, der als Gelenk zwischen der Schulanlage Ilgen, dem Hortneubau und dem Kindergarten zu betrachten ist und von allen Kindern genutzt werden kann. Das Grundstück ist geprägt durch einen markanten Baumbestand, der weitgehend zu erhalten ist. Der Hortneubau steht wie ein Baumhaus in der Bergahorngruppe, die am Sennhauserweg das Quartierbild prägt. Mit Ersatzpflanzungen entlang der Fehrenstrasse wird die vorhandene Vegetation ergänzt. Eine Hecke als quartiertypisches Element grenzt den Aussenraum der Hortanlage zusätzlich zur Fehrenstrasse hin ab.

Die Spiel- und Ruheflächen werden wie Aussenzimmer unterschiedlicher Grösse und Stimmung in tiefe Pflanzkissen eingelassen. Die Höhe der Pflanzkörper von höchstens 80 cm schafft Geborgenheit für die Kinder und erlaubt dennoch dem Betreuungspersonal den Überblick. Die durch die nötige Feinmodellierung des relativ steilen Hanges entstehenden Geländekanten werden zu Sitzelementen ausformuliert. Bewusst wird ein Kontrast zum weitläufigen und harten Pausenplatz der Gesamtanlage gesetzt. Plattenbelag, Chausierungen und Sand sowie unterschiedliche Kleingehölze unterstreichen die gärtnerische Stimmung der Kindergarten-/Hort-Umgebung und schaffen vielseitige Spielplatznutzungen. Diese gliedern sich in eine Anzahl separater «Zimmer», die miteinander durch Wege verbunden sind, z. B. Kletterzimmer mit Kletterwand und Rutschbahn, Spielzimmer mit Sandkasten und Wasserspiel sowie je ein Hüpf-, Pausen-, Baum- und Zvierzimmer.

Termine/Bauausführung

Geplant ist, die Arbeiten für den Hortneubau Anfang April 2011 aufzunehmen, damit das Bauvorhaben im Mai 2012 vollendet werden kann. Während der Bauzeit wird der Hortbetrieb in einem Provisorium (Container) aufrechterhalten.

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist mit Ausgaben von Fr. 9 400 000.- (einschliesslich MwSt) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	1 020 000
Gebäude	5 260 000
Betriebseinrichtungen	300 000
Umgebung	750 000
Baunebenkosten	870 000
Ausstattung	350 000
Unvorhergesehenes	425 000
	<hr/>
	8 975 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	425 000
	<hr/>
Gesamtkosten	9 400 000

Stichtag der Preise: 1. April 2009

Finanzierung/Folgekosten

Das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2010 bis 2013 berücksichtigt und wird für die Jahre 2011 und 2012 ordentlich budgetiert.

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

Kapitalfolgekosten, rund 10% der Nettoanlagekosten von Fr. 9 400 000.-	940 000
Zusätzliche betriebliche Folgekosten, etwa 2%	190 000
Personelle Folgekosten für die Schule	
Betreuung: Hortleiterin und Mithilfe	120 000
Hausdienst	25 000
	<hr/>
Total	1 275 000

Die Höhe der Betreuungskosten in den Folgejahren ist abhängig von der Zahl der zu betreuenden Kinder.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Neubau des Hortes Fehrenstrasse 29 in der Schulanlage Ilgen A/B, Quartier Hottingen, wird ein Objektkredit von Fr. 9 400 000.- bewilligt.

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

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

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy