

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. Februar 2016

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Schauenberg, Quartier Affoltern, Ersatzneubau, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die rund 45-jährige Schulanlage Schauenberg im Quartier Affoltern soll durch einen Neubau ersetzt werden: ihr baulicher Zustand ist schlecht, der Energieverbrauch hoch. Auch bietet sie nicht mehr genügend Platz, um die mit der dynamischen Wohnbautätigkeit steigende Zahl an Schülerinnen und Schülern aufzunehmen. Der geplante Ersatzneubau Schauenberg mit vier kompakten Baukörpern wird statt 11 neu 15 Primarschulklassen aufnehmen, dazu einen grossen Betreuungsbereich. Künftig werden hier rund 330 Kinder im Alter zwischen 6 und 13 Jahren ihre Schulzeit verbringen.

Die Erstellungskosten des Vorhabens betragen 43 Millionen Franken. Für die Erstellung des Neubaus wird der Gemeinde ein Objektkredit von 50,2 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Schülerinnen- und Schülertransport) beantragt.

2. Ausgangslage

Die Primarschulanlage Schauenberg im Quartier Oberaffoltern wurde 1969 nach Plänen der Architekten J. de Stoutz, W. Adam und F. Baldes erbaut und 1977 mit einem Pavillon ergänzt. Die Anlage mit Turnhalle und ehemaligem Schwimmbad ist auf dem gegen Osten leicht abfallenden Gelände in zwei Gebäudekomplexe aufgeteilt, die sich um den terrassierten Pausen- und Hartplatz gruppieren. In den 1980er-Jahren wurde die ursprüngliche Betonfassade der Bauten mit rosa Eternitschindeln verkleidet. Heute werden in der Schule Schauenberg 11 Klassen mit rund 240 Schülerinnen und Schülern geführt. Hinzu kommen die Aussenlokale Bergacker und Glaubtenstrasse, in denen drei Kindergärten und zwei Betreuungen eingerichtet sind.

Die Schule Schauenberg galt Ende der 1960er-Jahre als erster Versuch in Elementbauweise im Zürcher Schulhausbau, mit dem Ziel, die Baukosten zu senken und die Bauzeit zu verkürzen. Seit Längerem treten verschiedene bauliche und betriebliche Mängel der Schulanlage immer mehr in Erscheinung. Sicherheitsrelevante Schäden konnten bislang mit Unterhalts- und Sofortmassnahmen behoben werden. Die bauliche Substanz weist aber zahlreiche Mängel bis in die primäre Tragstruktur auf. Die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik sind instandsetzungsbedürftig. Ausgesprochen hoch ist zudem der Energieverbrauch der Schulanlage: Die Energiekennzahl Wärme liegt rund vier Mal höher als der Grenzwert (gemäss Minergie-Anforderung für Bauten, die vor 2000 erstellt wurden). Bereits 1996 wurde die Schulschwimmanlage aufgrund der hohen Instandstellungskosten stillgelegt und als Psychomotoriktherapieraum umgenutzt. Neben baulichen Mängeln stören räumliche Defizite, so z. B. der zu kleine Singsaal, die fehlenden Gruppenräume, der sehr knapp bemessene Lehrpersonalbereich, das Fehlen einer Schulbibliothek, die nicht hindernisfreie Erschliessung der Anlage, der unattraktive Pausenplatz sowie die oftmals zu feuchte und deshalb nicht benutzbare Spielwiese.

Der schlechte bauliche Zustand führte bereits 2002 zu objektstrategischen Untersuchungen und einer Variantenstudie. Ausgehend von der Analyse verschiedener Szenarien (Gesamtinstandsetzung mit Erweiterung, Teilabbruch mit Erweiterungsneubau und vollständiger Abbruch mit Ersatzneubau) fiel der Entscheid schliesslich zugunsten eines nach heutigen Bedürfnissen konzipierten und zweckmässigeren Ersatzneubaus, mit dem auch auf die Ent-

wicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen im Quartier und den entsprechenden Schul- und Betreuungsraumbedarf reagiert werden kann.

3. Schulraumbedarf

Ausgehend von der Wohnbautätigkeit rechnet die Fachstelle für Schulraumplanung für das Quartier Affoltern bis 2022/23 mit voraussichtlich neun zusätzlichen Klassen. Von der Zunahme betroffen ist auch die Schule Schauenberg, primär bedingt durch den geplanten Neubau der Wohnsiedlung Obsthaldenstrasse der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, wo rund 140 Kinder und Jugendliche (von 0 bis 16 Jahren) erwartet werden. In der Siedlung Obsthaldenstrasse, die bis 2019 realisiert werden soll, sind zwei Kindergärten mit Betreuungsräumen eingeplant. Zudem realisieren die Baugenossenschaft Süd-Ost 50 Wohnungen (per 2017) und die Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz 45 Wohnungen (per 2020).

Aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Kinderzahlen soll die neue Primarschule Schauenberg von 2 Klassenzügen auf 2,5 Klassenzüge (15 Klassen) mit rund 330 Schülerinnen und Schülern sowie 50 bis 70 Lehr- und Betreuungspersonen erweitert werden. Eingebunden in die Schuleinheit ist die Betreuung mit Verpflegung. Die bereits vorhandenen 60 Betreuungsplätze werden weiterhin in externen Betreuungen angeboten.

Auf den Bau einer Schulschwimmanlage wird verzichtet – das bestehende Angebot an Schulschwimmanlagen im Quartier Affoltern ist auch langfristig gewährleistet (Isengrind, Kugeliloo). Zudem wäre eine Schulschwimmanlage an diesem Ort aus topografischen und geologischen Gründen sehr teuer.

Auch Kindergärten sind im Ersatzneubau keine vorgesehen: Diese werden aus räumlichen Überlegungen auch in Zukunft alle extern geführt.

4. Betriebskonzept

Im Frühjahr 2015 bewilligte der Gemeinderat die Ausgaben für einen Tagesschulversuch während der Jahre 2015–2018 in sieben Schulhäusern (GR Nr. 2014/259, gemäss zwei Motionen von SP- und FDP-Fraktion). In der Projektphase 2018–2022 soll die Zahl der teilnehmenden Schulen erhöht und anschliessend bis 2025 eine flächendeckende Umsetzung eingeleitet werden. Zwischenzeitlich neu entstehende Schulen starten bereits mit dem neuen Tagesschulmodell. Dies gilt auch für die Schule Schauenberg, die dementsprechend so konzipiert werden soll, dass sie als Tagesschule geführt werden kann. Mit der Ergänzung der Blockzeiten wird eine Tagesstruktur für alle Kinder mit Bedarf geschaffen.

Die Betreuung ist in die Schule Schauenberg eingebunden. Im Schulhaus werden ausschliesslich die Kinder der Primarschulklassen zentral in der Mensa verpflegt und dezentral betreut. Über Mittag werden rund 300–330 Betreuungsplätze (in zwei Schichten zu etwa 150) angeboten. Dafür sind 360 Mahlzeiten nötig (einschliesslich Personalmahlzeiten). Die Schülerinnen und Schüler werden von einem Betreuungsteam betreut, das aufgrund der Kindergruppengrösse je nach Tageszeit unterschiedlich gross ist. Pro 10–11 Kinder wird mit einer Betreuungsperson gerechnet.

Die Doppelsporthalle, der Mehrzwecksaal (Belegung bis 100 Personen) und die Musikunterrichtsräume sollen am Abend und teilweise an den Wochenenden auch als separate Einheiten genutzt werden können. Die Sporthallen stehen werktags bis 18.00 Uhr der Schule zur Verfügung. Über Mittag und an Randstunden können die zwei Hallen von der Betreuung und für freiwillige Schulsportkurse genutzt werden. An den Abenden und Wochenenden werden Vereine und weitere Interessierte berücksichtigt. Diese haben keinen Zugang zu den Schulräumen.

5. Raumprogramm

Unterricht, Gemeinschafts- und Instrumentalräume, Teambereich

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Primarschulbereich			
Klassenzimmer	15	72	1080
Gruppenräume	15	22	330
Handarbeit / Werken	4	69	276
Materialräume (Handarbeit / Werken)	3	33–36	99
Musikalische Elementarerziehung	1	68	68
Psychomotorik	1	68	68
Therapie-/Instrumentalunterricht	3	33–37	109
Garderoben als Teil der Flurzone			
WCs (Anzahl gemäss Vorschriften)			

Gemeinschaftsräume			
Mehrzwecksaal / Singsaal	1	102	102
Stuhllager	1	19	19
Bibliothek	1	69	69
Foyer / Pausenfläche innen als Teil der Flurzone)			

Teambereich			
Aufenthalts-/Arbeitsbereich	1	185	185
Schulleitung	1	17	17
Büro Leitung Betreuung	1	19	19
Schulsozialarbeit	1	17	17
Archiv / Material / Lager	1	139	139

Pro Unterrichtsgeschoss sind jeweils drei Klassenzimmer, zwei Gruppenräume und ein Aufenthaltsraum zu einem autonomen Cluster zusammengefasst.

Betreuungsbereich

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Aufenthalt / Verpflegung (inkl. Zahnputzbereich)	8	72–109	614
Regenerierküche (Typ 5)	1	146	146
Garderoben und Nebennutzungen			

Hausdienst, Technik und Funktionsflächen

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Bereich Hausdienst und Technik			
Büro Leitung Hausdienst und Technik	1	14	14
Werkstatt Leitung Hausdienst und Technik	1	18	18
Waschküche / Trocknen (Schulwäsche)	1	10	10
Aufenthalt / Garderobe SpetterInnen	1	18	18
Putzräume, Containerraum, Geräteraum			

Funktionsflächen			
Gebäudetechnikräume (m ² abhängig vom System)			
Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro Schule	1	366	366
Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro Sporthalle	1	45	45

Doppelsporthalle

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Doppeltturnhalle	1	913	913
Geräteraum innen	1	157	157
Geräteraum aussen	1	22	22
Putzräume, Garderoben einschliesslich Duschen, WC			

Im 1. UG, im Bereich der Verbindungsfläche zwischen den vier Trakten (unter dem Pausenplatz), sind alle Nebenräume, technischen Räume sowie Duschen, Toiletten und Garderoben der Sporthalle untergebracht. Im 2. UG des Trakts B befinden sich weitere Technik- und Lagerräume.

Ein Testprojekt hatte eine Geschossfläche (GF) von 9540 m² (also einschliesslich Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsflächen) ergeben. Gemäss dem Sparauftrag konnte diese Fläche um 10 Prozent auf 8588 m² reduziert werden (s. Abschnitt 10.2).

Aussenraum

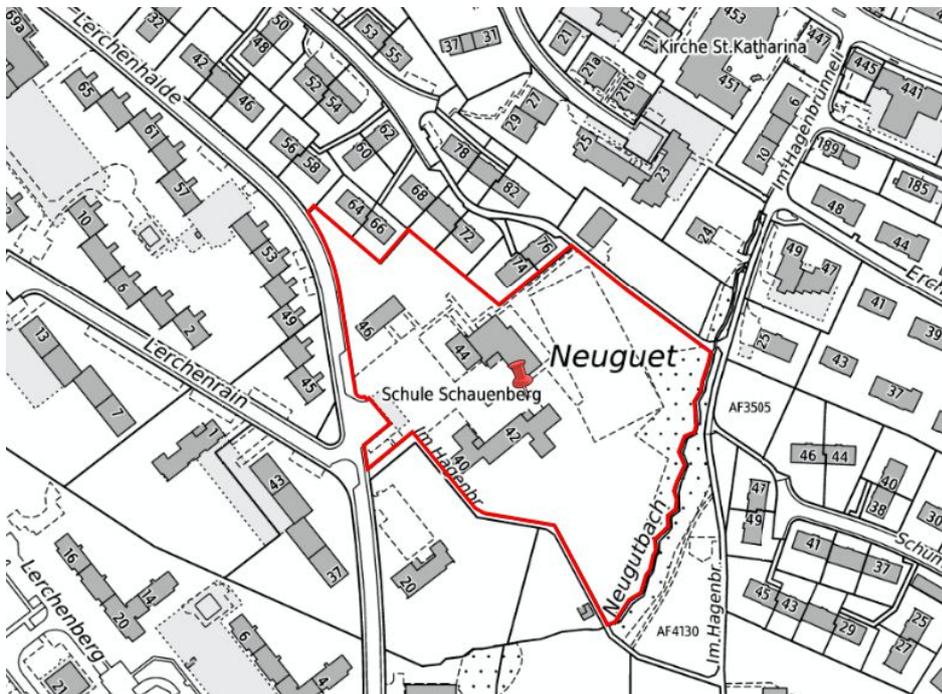
	Total m ²
Aussenbereich	
Pausenbereich (überdachter Innenhof)	1000
Pausenplatz in der Umgebung inkl. Picknickbereich	690
Allwetterplatz	1000
Rasenspielfeld	1650
Schulgarten	180

	Anzahl
Parkplätze	
Parkplätze (gesetzliche Minimalanforderungen)	14 + 1 IV-PP
Veloabstellplätze	47
Kickboardständer	78

6. Bauprojekt

6.1 Projektierung

Das Grundstück der Schulanlage Schauenberg befindet sich in der Bauzone Oe3. Es stösst hangaufwärts an die Wohnzone W3 mit vorwiegend fünf- bis sieben-, teilweise bis zu zwölfgeschossigen Bauten. Talabwärts grenzt es an die Wohnzone W2 mit vorwiegend zweigeschossigen Zeilenbauten.



Aktueller Katasterplan

Die abfallende Topografie, die verwinkelte Grundstücksform sowie das städtebauliche Umfeld bieten keine optimalen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ökologische Schulanlage. Wie die Testplanung aber zeigte, kann das Raumprogramm der neuen Schulanlage auf dem Grundstück untergebracht werden.

Um qualitätsvolle Vorschläge für den Ersatz der Schulanlage Schauenberg durch einen Neubau zu erhalten, schrieb das Amt für Hochbauten im Jahr 2013 einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren aus. Ziele waren u. a.

- eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich stimmige Gesamtanlage, deren Charakter zu einem beliebten Quartiertreffpunkt beiträgt,
- ein Gebäude mit optimalem Layout und Raumkonzept,
- ein energetisch und ökologisch vorbildlicher Ersatzneubau, der mit einem optimierten Flächenbedarf den Minergie-P-Eco-Standard erreicht,
- ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt über den ganzen Lebenszyklus gewährleistet.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs bewilligte der Stadtrat mit STRB Nr. 890/2013 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 590 000.–, die der Gemeinderat am 19. März 2014 zur Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag um Fr. 4 310 000.– auf Fr. 4 900 000.– erhöhte (GR Nr. 2013/334).

6.2 Baubeschrieb

Als Sieger aus dem Projektwettbewerb ging 2014 das Büro Adrian Streich Architekten AG, Zürich, hervor. Ihr Projekt «FORUM» sieht vier kompakte Baukörper vor, die im Zentrum durch ein grosszügiges Dach verbunden sind, das auf diese Weise einen überdachten Schulhausplatz schafft. Die quaderförmigen Schulhausstrakte sind parallel und quer zum Verlauf der Höhenkurven ausgerichtet. Die neue Schulanlage wird angehoben und auf das Strassenniveau ausgerichtet, wodurch sich ein bequemer Anschluss an die Lerchenhalde

ergibt. Der Aushub wird dadurch minimiert. Das an die Gebäude und die Strasse anschliessende neue Terrain wird hierfür mit mehrheitlich bestehendem Erdmaterial aufgeschüttet.

Der Eingang der Schulanlage ist neu zur Lerchenhalde ausgerichtet. Aus jeder Himmelsrichtung führt ein Zugang über den überdachten Schulhausplatz zu den Schulräumen. Der zentrale Schulhof bildet somit das Herzstück der Anlage, was durch die Platzierung eines Brunnsens noch betont wird. Die vier Zugänge knüpfen an die bestehenden Wegverbindungen an und vernetzen die Schulanlage eng mit dem Wohnquartier. Ein Natursteinbelag mit geschlossenen Fugen bedeckt den Pausenhof und zieht sich über die Treppen zwischen den Trakten in den Aussenraum.

Die vier autonomen Trakte sind im Untergeschoss miteinander verbunden. Die gemeinschaftlichen Nutzungen der Schule sind im Erdgeschoss thematisch angeordnet. Direkt an den Schulplatz angeschlossen sind der Sporthallen trakt, der Lehrpersonenbereich und die verschiedenen Büros, ebenso wie die Mensa, die über einen eigenen Bereich verfügt, der unabhängig vom Schulbetrieb genutzt werden kann. Gleichermassen ebenerdig und in direkter Nachbarschaft zur Mensa sind der Mehrzweckraum und die Bibliothek angeordnet.

Gebäudehülle. Die Schulanlage wird als Massivbau mit Betondecken und -wänden und einer zweischaligen Fassade mit Kerndämmung erstellt, deren äussere Schicht in Klinker ausgeführt ist. Um eine Überwärmung der Räume im Sommer zu verhindern, werden sämtliche Fassadenfenster mit einem aussenliegenden Sonnenschutz ausgeführt. Des Weiteren unterstützt das Freecooling (Kühlung) über die Bodenheizung das Einhalten der erforderlichen Raumtemperatur in den warmen Sommermonaten.

Materialisierung. In Bezug auf die Materialisierung wurde das Augenmerk auf Robustheit und Langlebigkeit gelegt. Die Gebäudehülle ist teils als selbsttragende Ort betonfassade, teils als Sichtbacksteinfassade geplant. Die Fassaden weisen grosszügige Fensteröffnungen auf, die den öffentlichen Charakter des Gebäudes unterstreichen. Die Holz-Aluminium-Fenster werden mit Dreifach-Isolierverglasung und aussenliegendem Sonnenschutz ausgeführt. Die Oberflächen der öffentlichen Bereiche wie Foyer und Korridore werden ebenfalls in Sichtbeton gehalten. Wandverkleidungen sowie Einbaumöbel sind als solide Schreiner einbauten vorgesehen. Die Bodenbeläge sind entsprechend den Raumnutzungen gewählt: Linoleum in den Klassenzimmern, Kunststeinplatten in den Korridoren, Keramikplatten in den Duschen und Toiletten. Die Deckenflächen sind ebenfalls in Sichtbeton und grösstenteils mit Akustikelementen beplankt.

Umgebung. Bedingt durch die topografische Situation bilden Stützmauern ein wichtiges Element und ermöglichen ebene Flächen wie z. B. den Allwetterplatz oder das Rasenspielfeld. Es sind vorwiegend niedere Mauern, die als Sitzelemente genutzt werden können. Einzig beim nordöstlichen Teil des Rasenspielfelds haben sie eine Stützwirkung von über 2 m. Fussball-, Volley- oder Basketballspiel ist auf dem Allwetterplatz oder dem Rasenspielfeld möglich. Die Spielfelder sind, wo nötig, mit einem Ballfangzaun umzäunt. Eine Weitsprunganlage verläuft östlich des Rasenspiels. Weitere Spielbereiche befinden sich zwischen den beiden Spielfeldern. Zudem stehen zwei Tischtennistische zur Verfügung sowie ein weiterer Spielbereich mit Baumstämmen und Steinen. Der Bach kann über einen Trampelpfad entdeckt werden. Im nördlichen Teil des Trakts A entsteht ein mit einem Holzlattenzaun eingefriedeter Schulgarten. Weiter bilden Picknickstellen mit Tischen und Bänken Aufenthaltsbereiche für Schülerinnen und Schüler. Als Beschattung dienen u. a. Hochstamm-bäume, die in Gruppen über das Gelände verteilt sind. Die gesamte Aussenanlage ist rollstuhlgängig. Die Beleuchtung im Aussenraum wird auf die wichtigsten Wegverbindungen beschränkt. Auf eine Flutlichtanlage wird verzichtet. Veloabstellplätze, ein IV-Parkplatz und Kickboardständer werden im Vorbereich der Schule angeordnet. Die Parkplätze für Lehrpersonen befinden sich entkoppelt vom Vorbereich im Norden des Gebäudes.

Minergie-P-Eco und Nachhaltigkeit. Das Gebäude soll dem Minergie-P-Eco-Standard entsprechen. Zentraler Bestandteil von Minergie-Eco ist ein moderater Einsatz nicht erneuerbarer Energie (Graue Energie). Aus diesem Grund wurden die Baukonstruktionen und Materialien optimiert. Das Minergie-P-Eco-Label erfordert eine kontrollierte Lüftung.

Wärme. Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser wird vollständig mit CO₂-neutraler Umweltwärme abgedeckt. Bei der Planung wurde auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung und einen tiefen Energieverbrauch der Anlagen geachtet. 25 Erdsonden und eine hocheffiziente Wärmepumpe decken den Wärmebedarf der Schule ab. Im Sommer wird mit Freecooling dem Gebäude Wärme entzogen, um damit das Erdreich regenerieren und die im Winter entzogene Wärme wieder zurückführen zu können. Die Wärmeabgabe erfolgt grösstenteils über die Fussbodenheizungen. Durch die tiefen Vorlauftemperaturen der Fussbodenheizung kann auf eine Einzelraumregulierung verzichtet werden, da sich das System von selbst regelt. Zusätzlich zu den Fussbodenheizungen werden Lüfterhitzer in den Lüftungsanlagen eingesetzt. Diese werden ebenfalls von der Wärmepumpe versorgt und unterstützen das Wärmerückgewinnungssystem beim Aufwärmen der kalten Aussentemperaturen, bevor die frische Aussenluft in die Räume eintritt. Mit der temperierten Zuluft sowie einer CO₂-Temperaturregelung wird das Raumklima in den Schulräumen jederzeit automatisch auf die aktuelle Raumnutzung angepasst.

Lüftung. Eine CO₂-gesteuerte Lüftungsanlage versorgt alle Räume mit der erforderlichen Luftqualität. Für den Küchenbereich ist ein separates Lüftungsgerät auf dem Dach vorgesehen. Auch für den Sporthallentrakt ist ein autonomes Luftaufbereitungsgerät geplant, das die Garderoben via Kaskadensystem mit Frischluft versorgt.

Sanitär. Die Kaltwasserzuleitung erfolgt ab der Wasserversorgung, die Wassererwärmung über die Heizungsanlage. Sämtliche Schulwandbrunnen in den Klassenzimmern, in den Räumen der MKZ und in den Toiletten werden ausschliesslich mit Kaltwasser gespeist. Die IV-Toiletten sind zusätzlich an die Warmwasserversorgung angeschlossen. Im 1. UG werden automatische Hygienespüler eingebaut, da in den längeren Ferienzeiten das Wasser nicht gebraucht wird (totes Wasser).

Elektro. Die elektrische Erschliessung der Schulanlage erfolgt über die neue ewz-Trafostation, die im 1. UG neben dem Trakt B erstellt wird. Im 1. UG des Trakts D befindet sich der Raum für die Hauptverteilung. Von hier aus werden alle Schultrakte sowie die Wärmepumpe versorgt. Pro Trakt ist jeweils eine Hauptverteilung im 1. UG geplant. Die gesamte Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert.

Baugrundbelastung. Wo belastetes Aushubmaterial vorhanden ist, wird dieses vorschriftsgemäss entsorgt. Da die Beprobung in der Planungsphase nur stichprobenhaft erfolgte, bleibt ein gewisses Risiko bestehen, dass grössere als die vermuteten Vorkommen an belastetem Material zu entsorgen sind.

Schadstoffe in Bauten. Der Totalrückbau der bestehenden Schulanlage erfordert eine vorgängige Schadstoffsanierung. Bei einer Bestandesaufnahme hinsichtlich Asbest, PAK und PCB wurden in manchen Bauteilen alle drei Schadstoffgruppen gefunden. Die notwendigen Sanierungsarbeiten werden nach dem Umzug der Schule in die Pavillonschule Ruggächer ausgeführt.

Kunst und Bau. Die Kunstinstallation in der Schulanlage stammt von Trudi Demut und soll auch in der neuen Anlage wieder platziert werden. Der Abbau, die Restaurierung und die Neuplatzierung werden von der Fachstelle Kunst und Bau betreut. Das bestehende Werk soll durch eine zusätzliche künstlerische Intervention ergänzt werden.

7. Transformatorenstation des ewz

Am Haupteingang zur Schule, also am westlichen Rand des Schulgeländes, steht heute eine Transformatorenstation des ewz, deren Einrichtung erneuert werden muss. Diese Station wird als Teil des Neubauprojekts verlegt. Die neue Station ist in der Nähe der abzubrechenden und wird im Untergeschoss des Neubaus integriert. Das Vorgehen ist mit ewz koordiniert. Entsprechend dem Verursacherprinzip gehen die Kosten der Verlegung und des Wiederaufbaus der Gebäudehülle zulasten des Schulhausprojekts. Der Ersatz der technischen Einrichtung fällt als separate Ausgabe des ewz an.

8. Bauprovisorium (Nutzung der Pavillonschule Ruggächer)

Bauprovisorien auf dem Schulareal würden den Gestaltungsspielraum eines Neubaus und auch die Bauarbeiten erheblich behindern. Zudem wäre der Schulbetrieb durch die Emissionen der Baustelle beeinträchtigt. Die Primarklassen der Schule Schauenberg werden deshalb während der Bauphase in die Pavillonschule Ruggächer verlegt, die mit dem Bezug der neuen Schulanlage Blumenfeld im Sommer 2016 frei wird. Das Raumangebot mit fünf Pavillons, dem Conecta-Container und einer provisorischen Turnhalle ist ausreichend. Mit dieser Lösung können Kosten gespart und die Schule als Betrieb zusammengehalten werden. Die Kindergärten bleiben hingegen an ihren externen Standorten.

Während der gesamten Bauzeit werden die Schülerinnen und Schüler mit Bussen von der Anlage Schauenberg zur Pavillonschule Ruggächer gefahren. Beim Kindergarten Glaubtenstrasse und bei der Pavillonschule Ruggächer werden provisorische Bushaltestellen errichtet.

9. Termine

Die vorübergehende Verlegung des Schulbetriebs in die Pavillonschule Ruggächer ist für die Herbstferien 2016 geplant. Die bestehende Schulanlage wird anschliessend vollständig rückgebaut. Der Baubeginn ist auf das 4. Quartal 2016 und die Fertigstellung auf das 2. Quartal 2019 vorgesehen. Der Schulbetrieb wird im Neubau wieder nach den Sommerferien 2019 aufgenommen. Verzögerungen durch Einsprachen und Rekursverfahren können Einfluss auf die geplanten Termine haben.

10. Kosten

10.1 Baukosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist mit Erstellungskosten von 43 Millionen Franken zu rechnen. Der Objektkredit von 50,2 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Schülertransporte) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

Grundstück	70 000
Vorbereitungsarbeiten	3 434 000
Gebäude	28 021 000
Betriebseinrichtung	443 000
Umgebung	4 429 000
Baunebenkosten	2 872 000
Ausstattung	<u>3 731 000</u>
Erstellungskosten (Zielkosten)	43 000 000
Zuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen, etwa 5 %	2 150 000
Unvorhergesehenes, etwa 5 %	2 150 000
SchülerInnentransport während Bauzeit	<u>2 900 000</u>
Kredit	50 200 000

Stichtag der Preise: 1. April 2015

Die Kosten für den Transport der Schulkinder belaufen sich auf 2,9 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer) und enthalten auch den Bau und Rückbau der Haltestellen, die

Personalkosten für die Begleitung der Schülerinnen und Schüler sowie die entsprechenden Planungshonorare. Die Kosten enthalten zudem die Miete und den späteren Rückbau des bereits bestehenden Conecta-Containers, der die Pavillonschule Ruggächer ergänzt. Dieser Container wird bis zum Bezug des Neubaus Schauenberg weiterhin gemietet, weil die ZM-Pavillons auf der Anlage für die Schülerinnen und Schüler des Schulhauses Schauenberg nicht ausreichen.

10.2 Einsparungen

Bei der Schulanlage Schauenberg handelt es sich um das erste Bauvorhaben, dessen Entwicklung und Projektierung im Rahmen des damals gestarteten 17/0-Projekts «Baukosten Hochbau überprüfen» begleitet wurde. Im Projektierungskreditantrag an den Gemeinderat beauftragte der Stadtrat «die Projektverantwortlichen der verschiedenen Dienstabteilungen und der Kreisschulpflege [...], für den Wettbewerb gegenüber dem aktuellen Flächenbedarf (Geschossfläche von 9540 m²) eine Reduktion der Flächen um 10 Prozent vorzunehmen sowie in der Planung / Projektierung und während des Baus weitere sinnvolle Kosteneinsparungen vorzunehmen und zu dokumentieren» (STRB Nr. 890/2013). Die Flächen- und Kosteneinsparvorgaben wurden im Wissen formuliert, dass das vorgesehene Raumprogramm im Vergleich zu jenem des Schulhauses Blumenfeld bereits um gut 15 Prozent kleiner war und die Hanglage und die geologischen Verhältnisse am Standort Schauenberg tendenziell aufwändige bauliche Rahmenbedingungen schaffen.

Die Geschossfläche beträgt beim vorliegenden Projekt 8588 m², womit die geforderte Flächenreduktion von 10 Prozent erreicht ist.

Der in der Weisung für den Projektierungskredit (GR Nr. 2013/334) geschätzte Gesamtkredit von 49,5 Millionen Franken (BKP 1–9, ohne Kreditreserven, einschliesslich Mehrwertsteuer und Transportkosten) konnte auf 45,9 Millionen Franken gesenkt werden. Das entspricht einer Kostensenkung von rund 7 Prozent.

10.3 Kennzahlen

	SA Schauenberg	SA Blumenfeld (2016)*	SA Albisriederplatz (2008)
BKP 1–9 / HNF Fr./m ²	9476	9619	8939
BKP 1–9 / GF Fr./m ²	4995	4886	4861
BKP 1–9 / GV Fr./m ³	966	1008	1188
BKP 2 / HNF Fr./m ²	6182	6668	6734
BKP 2 / GF Fr./m ²	3259	3387	3662
BKP 2 / GV Fr./m ³	631	698	895

(HNF: Hauptnutzfläche / GF: Geschossfläche / GV: Gebäudevolumen / BKP 2: Gebäudekosten / BKP 1–9: Erstellungskosten)

Die Jahreszahlen der Vergleichsobjekte beziehen sich auf das Jahr der Bauabrechnung. Die Kosten sind indiziert.

* Kostenangaben Schulhaus Blumenfeld entsprechen dem Kostenvoranschlag.

Der Ersatzneubau Schulanlage Schauenberg kann – bezogen auf die reinen Gebäudekosten (BKP 2) – günstiger ausgeführt werden als vergleichbare Schulhausneubauten der Stadt Zürich. Grund dafür sind die Flächeneinsparungen von rund 15 Prozent im Vergleich zum Schulhaus Blumenfeld, die in der Phase der Projektdefinition vorgenommen wurden. Die gegenüber den Vergleichsobjekten reduzierten Flächen- und Volumengrößen führen beim Schulhaus Schauenberg tendenziell zu höheren Benchmarkgrößen.

In den Kosten des Projekts Schauenberg sind auch die Kosten für die aufwändige Umgebungsgestaltung (Aussensportfeld und Allwetterplatz) und den Abbruch des bestehenden Schulhauses enthalten. Die Hanglage und die geologischen Verhältnisse am Standort Schauenberg erfordern umfangreiche bauliche Massnahmen und führen zu höheren Ge-

sambaukosten (BKP 1–9) im Vergleich zum Neubau des Schulhauses Albisriederplatz, das auf ebenem Gelände gebaut wurde und über keine Sporthalle verfügt.

10.4 Folgekosten

Bereits im Schuljahr 2017/18, nach dem Umzug in die Pavillonschule Ruggächer, soll die Schule Schauenberg den Tagesschulbetrieb aufnehmen, wie dies gemäss Beschluss des Gemeinderats zum städtischen Pilotprojekt mit gebundenen Tagesschulen vorgesehen ist (GR Nr. 2014/259). Mit dieser Weisung hat der Gemeinderat den entsprechenden Betreuungsaufwand der Schule Schauenberg bewilligt. Darin berücksichtigt ist auch der Betreuungsaufwand für die drei Klassen, die mit dem Bezug des neuen Schulhauses zusätzlich geführt werden.

Ein höherer Betriebs- und Unterhaltsaufwand ergibt sich aufgrund der zu bewirtschaftenden und zu reinigenden Geschossflächen (rund 8600 m² statt heute 4700 m²). Im Bereich Hauswartung / Reinigung ist im Vergleich zu heute mit zusätzlichem Aufwand von etwa Fr. 85 000.– pro Jahr zu rechnen.

Gemäss kantonalen Richtwerten (§§ 36 und 37 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt) ergeben sich Folgekosten von insgesamt 6 Millionen Franken pro Jahr:

	in Fr.
Kapitalfolgekosten (10 Prozent der Nettoinvestition)	5 000 000
Betriebliche Folgekosten (Unterhalt, Erneuerungsunterhalt, Reinigung, Hauswartung / 2 Prozent der Nettoinvestition)	1 000 000
Total	6 000 000

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 enthalten. Die Baukosten sind im Budget 2016 der Immobilien Stadt Zürich berücksichtigt.

Bei neuen Ausgaben von mehr als 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung (AS 101.100) die Gemeinde zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

Für den Ersatzneubau der Schulanlage Schauenberg, Quartier Affoltern, wird ein Objektkredit von Fr. 50 200 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2015) 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