

Zürich,  
21. Dezember 2011

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Im Isengrind, Wolfswinkel 3, Erweiterung um einen Pavillon, Objektkredit und Kreditübertragung**

#### **Zweck der Vorlage**

Aufgrund der starken Bautätigkeit ist die Wohnbevölkerung in Unteraffoltern in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen. Gestiegen ist dabei auch die Zahl der Kinder im Einzugsgebiet der Schule Im Isengrind. In den kommenden Jahren ist deshalb mit einer Zunahme von neun auf zwölf Primarschulklassen zu rechnen. Bereits mit Beginn des Schuljahres 2012/2013 wird zusätzlicher Schulraum für eine Primarschulklasse und drei Büros erforderlich. Um den Raumbedarf in der Schulanlage Im Isengrind decken zu können, werden dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 2 580 000.– für die Erstellung eines zweigeschossigen «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillon) sowie eine Budgetkreditübertragung beantragt.

#### **Ausgangslage**

Die rund 35-jährige Schulanlage Im Isengrind liegt in Unteraffoltern, am nördlichen Ende des Hürstholz-Waldes. Die Schulbauten umfassen ein Klassenzimmergebäude, einen Turn- und Schwimmhallentrakt sowie ein separates Hortgebäude. Als Folge der neuen Wohnüberbauungen und der damit steigenden Nachfrage nach Hortplätzen wurde die Schulanlage im Jahr 2003 mit einem Pavillon erweitert. Seither ist die Bevölkerung Affolterns überdurchschnittlich gewachsen, von 18 800 auf 23 800 Personen. Das entspricht einer Zunahme von 5000 Personen bzw. mehr als 25 Prozent. Da mehrheitlich Wohnungen für Familien gebaut worden sind, hat sich der Druck auf die bestehenden Schulanlagen in den letzten Jahren erheblich verschärft. Deshalb braucht es im Einzugsgebiet Isengrind zusätzlichen Schulraum für mindestens drei Klassen.

#### **Raumbedarf**

Heute umfasst die Schulanlage Im Isengrind neun Primarschulklassen und fünf Kindergärten mit insgesamt rund 300 Kindern. Die Fachstelle für Schulraumplanung und die Kreisschulpflege Glattal prognostizieren für das Einzugsgebiet Isengrind bis 2012/2013 eine Zunahme auf elf, bis 2014/2015 auf zwölf Primarschulklassen. Gemäss Belegungsplanung fehlen deshalb für die Schule Im Isengrind in den nächsten Jahren drei Klassenräume, ebenso Büros für die Leitung Betreuung, die Leitung Hausdienst und Technik und die Schulsozialarbeit. Aus diesem Grund soll auf dem Areal der Schulanlage Im Isengrind provisorisch ein ZM-Pavillon aufgestellt werden, der den räumlichen Engpass überbrücken kann.

Der Pavillon soll zudem bis mindestens zum Bezug der künftigen Schulanlage Blumenfeld zur Verfügung stehen. Ab 2016/2017 dürfte gemäss Schulraumplanung die Anzahl Klassen Im Isengrind wieder leicht sinken. Auch kann langfristig damit gerechnet werden, dass die Wohnung des Leiters Hausdienst und Technik frei wird und dort die erwähnten drei Büros untergebracht werden können.

Anstelle der nun beantragten Erweiterung der Schulanlage wurden auch betriebliche Alternativen analysiert, mussten aber aufgrund der generellen Schulraumknappheit im Gebiet Unte-

raffoltern verworfen werden:

- In den externen Lokalen der Schuleinheit Ruggächer/Im Isengrind sind Kindergärten und Betreuungsstätten untergebracht. Diese Räume werden weiterhin für die heutigen Nutzungen gebraucht und können nicht zusätzliche Klassen aufnehmen.
- Auch im Schulhaus Riedenhalden ist die Unterbringung von zusätzlichen Klassen – neben den derzeit sechs Primarschul- und dreizehn Sekundarschulklassen – nicht möglich.
- Abgeklärt wird noch, ob eine Klasse im Psychomotorik-Therapieraum eingerichtet werden kann. Der Raum wird allerdings nur vorübergehend frei und ist grundsätzlich für eine allfällige vierte zusätzliche Klasse eingeplant.
- Eine Verlegung der Klassen in Schulhäuser der Quartiere Oerlikon oder Seebach ist für Primarschülerinnen und -schüler nicht zumutbar.

### **ZM-Standort**

Insgesamt wurden für die Standortwahl in der Schulanlage Im Isengrind sechs Möglichkeiten eingehend geprüft. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Situationen fiel der Entscheidung auf die Aufstockung der Untergeschossräume (Garagen und Technikräume) – eine Variante, die auch von der Kreisschulpflege Glattal favorisiert wird. Die übrigen Standortoptionen schränkten entweder den Aussenraum insbesondere des Hortbereichs zu stark ein oder hätten erhebliche Zusatzaufwendungen wegen des teilweise abschüssigen Geländes erfordert. Der ebenfalls in Erwägung gezogene Rückbau des älteren Pavillons und der Ersatz durch einen dreigeschossigen Pavillon hätten ihrerseits Kosten von rund 3 Mio. Franken nach sich gezogen.

### **Bauprojekt**

Das vom Büro Bauart Architekten und Planer AG, Zürich, ausgearbeitete Projekt sieht vor, den zweigeschossigen ZM-Pavillon auf Untergeschossräumen mit Garagen, offenem Velounterstand sowie Lager- und Technikräumen zu erstellen. Diese Räume bilden mit ihrem bepflanzten Flachdach den Abschluss des Pausenhofs und sind von Norden her ebenerdig erschlossen. Die Stützen und Tragwerke der Untergeschossräume sind hierfür ausreichend vordimensioniert. Die Erschliessung des Pavillons erfolgt vom Pausenhof her mit einer Ausstertrepppe sowie mit einer Rampe bis auf Erdgeschoßhöhe. Die Bepflanzung auf dem Flachdach der Untergeschossräume muss grösstenteils gerodet werden.

Die ZM-Pavillons sind Holzkonstruktionen und weisen eine äussere, hinterlüftete Verkleidung auf. Die Konstruktion besteht aus vofabrizierten Elementen, in der Regel je drei für einen Raum in der Grösse eines Unterrichtszimmers, die stirnseitig angeordnet sind, sowie in der Mitte zwei für den Eingangs-/Garderobenbereich mit Toiletten/Technikraum und zwei für einen unterteilbaren Gruppenraum, der auch als Materialraum, Büro oder Hortküche dienen kann. Die zehn Elemente lassen sich auf einfache Weise montieren, demontieren und wieder verwenden.

Geheizt wird mit einer Luft-/Wasser-/Wärmepumpe, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren unterhalb der Fenster. Alle gewählten Materialien müssen den Raumluftqualitätsanforderungen der Stadt Zürich entsprechen. Neue Gesetze und Vorschriften bedingen erhöhte Anforderungen an die Baukonstruktionen der provisorischen Schulbauten. Zur Ausführung kommen dieselben Materialien wie bei den ZM-Pavillons für den Kindergarten Glatstegweg 110 und in der Schulanlage Manegg. Im Weiteren sind die heutigen energietechnischen Vorschriften, basierend auf den Mustervorschriften der Kantone (MuKE), umzusetzen. Mit dem Pavillon wird der Minergie-Standard eingehalten. Entsprechend feuerpolizeilichen Vorschriften ist der Eingangs-/Garderobenbereich an Wänden und Decken mit nicht brennbaren Gipsfaserplatten zu verkleiden und zudem mit Notleuchten zu versehen.

## Kosten

Gemäss Kostenschätzung ist für die Erstellung des ZM-Pavillons in der Schulanlage Im Isengrind mit Ausgaben von Fr. 2 580 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	50 000
Gebäude	1 960 000
Betriebseinrichtungen	30 000
Umgebung	50 000
Baunebenkosten	130 000
Ausstattung	120 000
Unvorhergesehenes	<u>120 000</u>
	2 460 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>120 000</u>
<b>Gesamtanlagekosten</b>	<b>2 580 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Mit der Aufstockung der Untergeschossräume sind im Vergleich zu den bisherigen Pavillon-Projekten Mehraufwendungen eingeplant, beispielsweise im Dachbereich der aufzustockenden Räume (allfällige vorgezogene Instandsetzung des Daches und Abtragung der Begrünung) und für die Werkleitungsanschlüsse. Hinzu kommen die verschärften Anforderungen in Bezug auf Minergie-Standard (Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fr. 100 000.–), Schall- und Wärmeschutz, Konstruktion (rund Fr. 50 000.–) sowie Raumprogramm (zehn Prozent Mehrfläche, Fr. 100 000.–). Diese Kosten sind in der BKP-Position «Gebäude» enthalten.

## Termine

Unter Berücksichtigung der vier- bis fünfmonatigen Liefer- und Inbetriebnahmefrist ist der ZM-Pavillon Anfang April 2012 zu bestellen, damit er auf Beginn des Schuljahres 2012/2013 bezugsbereit ist.

## Finanzierung/Folgekosten

Das Vorhaben ist im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung nicht berücksichtigt. Andererseits muss der ZM-Pavillon, der künftig neben das Schulhaus Heinrichstrasse zu stehen kommt, nicht wie budgetiert bereits auf das Schuljahr 2012/2013 hin bereitgestellt werden. Gemäss den Schülerzahl- und Schulraumprognosen für den Kreis 5 wird ein ZM-Pavillon erst ein Jahr später benötigt. Es besteht deshalb die Möglichkeit, den für 2012 eingestellten Budgetbetrag von Fr. 2 000 000.– zu beanspruchen. Mit einer budgetneutralen Kreditübertragung kann der im Jahr 2012 erforderliche Budgetkredit zugunsten des Pavillonprojekts auf der Schulanlage Im Isengrind zur Verfügung gestellt werden. Der im Jahr 2013 benötigte Restbetrag wird ordentlich budgetiert.

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

	Fr.
- Kapitalfolgekosten, rund 10 Prozent der Nettoanlagekosten von Fr. 2 580 000.–	260 000

- Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 Prozent	50 000
- Personelle Folgekosten: Hausdienst (rund 600 Stunden zu Fr. 35.– plus Sozialversicherungsbeiträge)	31 000
<b>Total Folgekosten</b>	<b>341 000</b>

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

1. Für das Erstellen eines Pavillons auf der Schulanlage Im Isengrind, Wolfswinkel 3, 8046 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 2 580 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend den Änderungen des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2011) und der Bauausführung.
2. Im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung wird folgende Kreditübertragung bewilligt (unter Ausschluss des Referendums):

	Fr.
Konto Nr. 4040500442 (REMO-Konto-Nr. 50300001) Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Heinrich, Versetzung Pavillon	-2 000 000
Konto Nr. 4040500454 (REMO-Konto-Nr. 50300001) Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Im Isengrind, Erstellen Pavillon	+2 000 000

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  
**Ralph Kühne**