

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Neubau der Schulanlage Leutschenbach,
Erhöhung des Objektkredits um 3,6 Mio. Franken****Zweck der Vorlage**

Der Objektkredit von 60,75 Mio. Franken für den Neubau der Schulanlage Leutschenbach wurde am 27. Februar 2005 von den Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit grossem Mehr bewilligt.

Im Verlauf der Projektrealisierung sind durch verschiedene Umstände Verzögerungen eingetreten und – teilweise als Folge davon – höhere Kosten entstanden, welche mit dem im Kredit ausgewiesenen Betrag für «Unvorhergesehenes» und «Zuschlag der Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen» von gesamthaft 8,5 Prozent bzw. Fr. 4 770 000.– nicht aufgefangen werden können.

Dem Gemeinderat wird daher beantragt, den bewilligten Kredit von Fr. 60 750 000.– (Preisstand 1. April 2003) um Fr. 3 600 000.– auf insgesamt Fr. 64 350 000.– zu erhöhen.

Ausgangslage

Bereits im Lauf der Jurierung des Architekturwettbewerbes in den Jahren 2002/2003 wurde die Qualität des nun realisierten Projekts erkannt. Insbesondere die präzise Setzung des grosszügigen Baukörpers, welcher eine überzeugende Beziehung zu den grossen quartiertypischen Industriebauten herstellt, die hervorragenden Voraussetzungen für flexible Formen der Unterrichtsgestaltung und der sehr sparsame Umgang mit dem eigentlich zu kleinen Grundstück wurden als besondere Qualitäten hervorgehoben. Die Kostenkennzahlen zeigten, dass durch die enorme Kompaktheit des Gebäudes Erstellungskosten erwartet werden können, welche sich – trotz der allseitigen Glasfassade – im Rahmen anderer Schulanlagen der Stadt bewegen werden. Es wurde aber auch erkannt und diskutiert, dass die vorgeschlagene konstruktive und statische Lösung für diesen Bau äusserst schlüssig und interessant ist, aber auch eine Erstmaligkeit aufweist, welche in der baulichen Umsetzung gewisse Risiken in sich bergen könnte.

Im Lauf der Baurealisierung hat sich nun ergeben, dass nicht nur einzelne der früh erkannten, sondern auch noch weitere, nicht vorhersehbare Risiken eingetroffen sind, welche höhere Kosten generierten oder zu zeitlichen Verzögerungen und wiederum zu höheren Kosten führten.

Die Kostenerhöhung beruht im Wesentlichen auf vier Faktoren, nämlich

1. die unerwartet hohe technische Komplexität des Bauwerks
2. die dadurch um zwei Jahre verlängerte Bauzeit
3. die nicht im Voraus erkennbaren äusseren Umstände (lange Frostperiode im Dezember 2005 und sandiger, durchnässter Baugrund)
4. zum Teil auch Veränderungen der Nutzeransprüche.

Dabei ging es unter anderem um folgende wesentliche Sachverhalte:

- Der Baugrund war sandig und vollkommen durchnässt, wodurch aufwändige Baugrubensicherungen und spezielle Dichtungsmassnahmen erforderlich wurden. Zudem bedeutete die Altlastensanierung im Grundwasserbereich eine starke Behinderung. Kostenfolge: Fr. 800 000.–.
- Die Frostperiode im Dezember 2005/Januar 2006 führte zu einem sechswöchigen Unterbruch mit Wintermassnahmen. Kostenfolge: Fr. 200 000.–.
- Für die vorgesehene Deckenkonstruktion mit vorgefertigten Elementen fand sich nur ein Unternehmer, der aber ein exorbitant hohes Preisangebot machte. In der Folge wurde entschieden, aus Kostengründen die Decken an Ort zu betonieren. Dieser Entscheidung hat jedoch zu massgeblichen konstruktiven Anpassungen und einer grossen Zeitverzögerung von etwa neun Monaten geführt. Obwohl diese Ausführungsvariante wesentlich weniger kostete als die vorgesehenen vorfabrizierten Deckenplatten, liegt der Betrag erheblich über dem Kostenvoranschlag. Kostenfolge: etwa Fr. 2 300 000.–.
- Die längere Bauzeit führte zu zusätzlichen Massnahmen wie Energieverbrauch, Wintermassnahmen, Sicherung der Baustelle, Zwischenlagerung von Materialien usw. Kostenfolge: etwa Fr. 800 000.–.
- Aus Einordnungsgründen und damit eine optimale Fotovoltaikanlage realisiert werden konnte, wurde für die Klimazentrale anstelle von frei aufgestellten Klimageräten auf dem Dach ein zusätzliches Technikgeschoss über der Turnhalle erstellt. Kostenfolge: etwa Fr. 900 000.–. Als Folge davon ist mit erheblich geringeren Unterhaltskosten zu rechnen.
- In der Klärung der Nutzervorstellungen wurden einige im Projekt vorgesehene Dispositionen zugunsten der Anforderungen der Nutzenden angepasst. Insbesondere ging es um den Wechsel des Bodenbelags von Hartbeton auf Terrazzo-Platten, Fluchtbalkongeländer aus Glas anstelle von Maschendrahtzaun, zusätzliche Verbindungstüren zwischen allen Unterrichtszimmern sowie Ausstattung der Räume und des Aussenbereichs. Kostenfolgen: etwa Fr. 900 000.–. Diesbezüglich ist anzumerken, dass sich generell die Nutzeransprüche verändern und permanente Anpassungen erfolgen. Das Spezielle in der Situation Leutschenbach ist, dass sich durch die lange Bauzeit diese Kosten im Objektkredit niederschlagen.
- Als Überbrückung für das Schulteam mussten im Schulhaus Saaten Provisorien erstellt werden. Damit wurde sichergestellt, dass die Schülerinnen und Schüler trotz der Verzögerung der Inbetriebnahme der Schule Leutschenbach einen qualitativ hochstehenden Schulunterricht geniessen konnten. Für die Lehrerinnen und Lehrer bedeutete diese Situation allerdings eine grosse Herausforderung, da angestrebt wurde, die Kosten für diese Übergangslösung möglichst gering zu halten. Kostenfolge: etwa Fr. 300 000.–.

Ein Teil der Kosten konnte durch andere Einsparungen oder Umlagerungen gedeckt werden. Eine Differenz von 3,6 Mio. Franken bleibt bestehen.

Würdigung des Resultats

Die Schulanlage konnte nach den Sommerferien 2009 auf Beginn des Schuljahres 2009/2010 in Betrieb genommen werden. Es zeigte sich, dass nicht nur das Schulteam, sondern auch die Schülerinnen und Schüler die Schule äusserst gut aufgenommen haben. Sie fühlen sich wohl in der «coolen», modernen Schule. Im Schulalltag ist zu beobachten, dass die Schülerinnen und Schüler die Freiräume nutzen und ihre Orte «in Beschlag» nehmen. Es kann jetzt schon gesagt werden, dass die vielfältige Nutzbarkeit der Erschliessungsbereiche in der Tat erwartungsgemäss ihren Dienst versieht. Die eigentlichen Unterrichtsräume werden von den Lehrerinnen und Lehrern ebenfalls positiv beurteilt. Die gesamte Schule strahlt eine Offenheit aus, die mit den pädagogischen Vorstellungen des Schulteam übereinstimmt. Interessant ist, dass bereits in der Erstbelegung die Flexibilität des Schulhauses auf die Probe gestellt wurde, indem auf den Bau des Kindergartenpavillons vorerst verzichtet und der Kindergarten ohne Weiteres im Schulhaus integriert werden konnte. Auch im Erdgeschossbereich gehen die Betreuungsangebote von den Kindergartenkindern bis zu den Oberstufenschülerinnen und -schülern nahtlos ineinander über. In den offenen Hallenbereichen begegnen sich somit Schülerinnen und Schüler vom Kindergarten bis zur Oberstufe. Dieses stufenübergreifende Zusammenleben wird bisher als Bereicherung erlebt und positiv gewürdigt. Einen besonderen Stellenwert hat die aus statischen Gründen im obersten Geschoss angeordnete Turnhalle. Sie ist insbesondere in den Abendstunden, wenn sie durch den Vereinssport beansprucht wird, ein weit herum sichtbares Zeichen im Quartier, das positiv wahrgenommen wird. Aus pädagogischer und betrieblicher Sicht sind somit bisher die hohen Erwartungen erfüllt worden.

Aus architektonischer/städtebaulicher Sicht kann festgestellt werden, dass die Anlage ebenfalls überzeugt. Die Schule ist als eigenständiger Baukörper weit herum im Quartier sichtbar. Sie kann gegenüber den mächtigen Bauvolumen der benachbarten Kehrrichtverbrennungsanlage und umliegender Industriebauten ohne Weiteres bestehen. Die eigenständige, prägnante Gestaltung leistet dazu einen wesentlichen Beitrag. Der Aussenraum der Schulanlage wird ein grosszügiger Bestandteil des Andreas-Parks und ist für die Bevölkerung – auch ausserhalb der Schulzeit – ein attraktives Angebot. Setzung und Gestaltung des Baukörpers haben für die Gebietsentwicklung des Wohnprojekts auf dem Hunziker-Areal grosse Freiheiten offen gelassen. Aus dem Siedlungsprojekt der «baugenossenschaft mehr als wohnen» wird sich eine interessante Nachbarschaft bilden. Die beiden Projekte ergänzen sich gut. Bezüglich der Aussenraumnutzung ergeben sich gute Synergien.

Die Schule Leutschenbach wird in der Fachwelt als Massstab für zeitgemässen Schulhausbau und als wichtiger architektonischer/städtebaulicher Beitrag für ein quartieröffentliches Bauwerk in einem Stadtrandquartier angesehen. Es wurde auch bereits mit mehreren Preisen (Schweizer Stahlbaupreis «Prix Acier 2009», Architekturpreis «Goldener Hase», den die Zeitschrift «Hochparterre» zusammen mit dem Schweizer Fernsehen DRS vergibt) ausgezeichnet und in vielen inländischen und ausländischen Fachzeitschriften publiziert.

Kostenvergleich

In verschiedenen Medien wurde dargelegt, dass das Schulhaus Leutschenbach, ein fünfgeschossiger Minergie-Bau, eine äusserst teure Schulanlage sei. Dieser Eindruck wird offenbar durch die sehr prägnante Architektur und die vollständige Glasfassade geweckt, ist jedoch falsch. Vergleichszahlen mit anderen in letzter Zeit fertiggestellten Schulanlagen in der Stadt (Schulen Im Birch, Falletsche, Buchwiesen und Albisriederplatz) zeigen, dass die Schule Leutschenbach bezüglich Kostenkennzahlen im Mittelwert liegt. Wichtig ist, dass dabei die wirklich massgebenden Kennzahlen verglichen werden. Das Schulhaus Leutschenbach zeichnet sich durch eine ausserordentliche Kompaktheit des Gebäudekörpers (Verhältnis Fassade- zur Geschossfläche) aus. In dieser Konzeption sind die umlaufenden Glasfassaden ein wichtiges Element, weil dadurch erst die gemeinschaftlichen Räume ausreichend belichtet werden können. Im Weiteren weist die Schule ein hervorragendes Verhältnis von Geschossfläche zur effektiv nutzbaren Hauptnutzfläche auf. Das heisst, dass es kaum Korridor- oder Erschliessungsflächen gibt, die sich nicht auch anderweitig nutzen lassen. Diese Kompaktheit und Flächeneffizienz führen dazu, dass das Gebäude zwar einen hohen Preis pro Kubikmeter umbauter Raum (Fr./m³ SIA 416) und pro Quadratmeter Geschossfläche (Fr./GF SIA 416) aufweist. Massgebend, um die eigentlichen Kosten zu beurteilen, sind jedoch die Kosten pro Schulraum (Funktionseinheit, Fr./FE) oder die Kosten pro Quadratmeter effektiv nutzbarer Hauptnutzfläche (Fr./HNF SIA 416). Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, liegt das Schulhaus Leutschenbach diesbezüglich im mittleren bis unteren Bereich und zählt somit zu den preiswerten Schulanlagen.

Erstellungskosten BKP 1 bis 5 (Kostenstand April 2009)				
	Fr./HNF (SIA 416)	Fr./FE	Fr./GF (SIA 416)	Fr./m ³ (SIA 416)
Schulhaus Im Birch (2004)	8756	652 000	4408	945
Erweiterungsbau Falletsche (2009)	7927	691 526	4808	898
<i>Schulhaus Leutschenbach (2009)</i>	<i>7760</i>	<i>606 988</i>	<i>5478</i>	<i>1057</i>
Schulhaus Albisriederplatz (2009)	7431	658 333	4349	1044
Schulhaus Buchwiesen (2004)	7198	538 315	3933	862

HNF = Hauptnutzfläche (m²), FE = Funktionale Einheiten (Anzahl), GF = Geschossfläche (m²)

Nicht beanspruchter Kreditteil für Kindergartenpavillon

Im bewilligten Kredit war ein Anteil von Fr. 2 240 000.– für die Realisierung eines separaten Kindergartenpavillons enthalten. Vorherhand wurde nur die Primärinfrastruktur für den Pavillon (Kanalisationsleitungen, Medienschliessung usw.) sowie die gesamte Kindergartenausstattung im Schulhaus im Kostenumfang von Fr. 540 000.– realisiert. In Absprache mit der Kreisschulpflege wurde entschieden, mit der Erstellung des Pavillons vorläufig zuzuwarten. In absehbarer Zeit ergibt sich eine gute Möglichkeit, anstelle der Realisierung des alleinstehenden Kindergartenpavillons, Räume in der künftigen Siedlung der «baugenossenschaft mehr als wohnen» zu mieten.

Die Realisierung des Kindergartenpavillons könnte sich jedoch aufdrängen, wenn die Nachbarsiedlung längere Zeit nicht realisiert und der Schulraum im Schulhaus Leutschenbach knapp wird.

Nachdem im Kostenvoranschlag der Kreditteil für den Kindergartenpavillon explizit separiert wurde, soll der verbleibende Kreditteil für den Pavillon auch für diesen reserviert bleiben und nicht zur Deckung der höheren Baukosten beim Schulhaus herangezogen werden. Es handelt sich hierbei um einen Betrag von Fr. 1 700 000.–.

Zeitpunkt Krediterhöhung und Belastung Mehrausgaben

Im Rahmen des Projektmanagements wurde vierteljährlich ein Projektstatus erstellt, um eine Risikobeurteilung sowohl beim Kosten- als auch beim Terminverlauf vornehmen zu können. Relativ früh zeigte sich, dass die Reserve von Fr. 4 770 000.– weitgehend beansprucht werden muss. Erstmals zeichnete sich Anfang April 2009 eine Kreditüberschreitung ab. Gemäss Entscheid des Projektausschusses am 8. April 2009 wurde umgehend eine umfassende Überprüfung der Kostensituation veranlasst. Diese definitive Überprüfung liegt nun vor. Es konnten jedoch keine Massnahmen mehr ergriffen werden, die eine nachhaltige Kosteneinsparung gebracht hätten. Das Bauvorhaben ist im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2010 bis 2013 berücksichtigt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Neubau der Schulanlage Leutschenbach, Quartier Schwamendingen, werden zusätzliche Ausgaben von Fr. 3 600 000.– bewilligt. Dadurch erhöht sich der von den Stimmberechtigten der Stadt Zürich am 27. Februar 2005 bewilligte Objektkredit von Fr. 60 750 000.– auf Fr. 64 350 000.– (Preisstand 1. April 2003).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy