

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 25. September 2013

Immobilien-Bewirtschaftung, Ersatzneubau Schulanlage Schauenberg, Quartier Affoltern, Projektwettbewerb und Vorprojekt, Projektierungskredit

Zweck der Vorlage

Die rund 45-jährige Schulanlage Schauenberg im Quartier Affoltern bedarf wegen des baulich schlechten Zustands und ihres hohen Energieverbrauchs einer umfassenden Erneuerung. Auch bietet die Schulanlage, in der unter unbefriedigenden räumlichen Verhältnissen elf Klassen geführt werden, nicht mehr genügend Platz, um die aufgrund der dynamischen Wohnbautätigkeit steigende Zahl an Schülerinnen und Schülern aufzunehmen. Innerhalb der vorhandenen Strukturen lassen sich die räumlichen und betrieblichen Anforderungen jedoch nicht umsetzen. Untersuchungen zeigten, dass weder eine Gesamtinstandsetzung mit Erweiterungsbau noch ein Teilabbruch mit Erweiterungsneubau wirtschaftlich und betrieblich überzeugen. Deshalb fiel der Entscheid zugunsten eines nach heutigen Bedürfnissen konzipierten und zweckmässigeren Ersatzneubaus für 15 Schulklassen mit rund 330 Schülerinnen und Schülern.

Für dieses Vorhaben wird mit Kosten von rund 49,5 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich MWST) gerechnet. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von total 4,9 Millionen Franken erforderlich. Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz vorab zur Durchführung des Projektwettbewerbs Fr. 590 000.–. Zur anschliessenden Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Kredits um Fr. 4 310 000.– auf 4,9 Millionen Franken beantragt.

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 elf 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 gilt als erster Versuch in Elementbauweise im Zürcher Schulhausbau, mit dem Ziel, die Baukosten zu senken und die Bauzeit zu verkürzen. Inzwischen treten verschiedene bauliche und betriebliche Mängel der Schulanlage immer mehr in Erscheinung:

- Die bauliche Substanz weist zahlreiche Mängel bis in die primäre Tragstruktur auf, wobei sicherheitsrelevante Schäden bislang mit Unterhalts- und Sofortmassnahmen behoben werden konnten.
- Die Gebäudehülle, die Haustechnik mit Heizung (Jahrgang 1982), die Sanitärarmaturen (1995), die Elektroinstallationen (1969) und die Inneneinrichtung sind instandsetzungsbedürftig.

- Der Energieverbrauch der Schulanlage ist ausgesprochen hoch: Die Energiekennzahl Wärme liegt mit 229 kWh pro Quadratmeter und Jahr rund vier Mal höher als der Grenzwert (gemäss Minergie-Anforderung für Bauten, die vor 2000 erstellt wurden).
- 1996 wurde die Schulschwimmanlage aufgrund der hohen Instandstellungskosten stillgelegt und als Psychomotoriktherapieraum umgenutzt.
- Die mit Faserzementschindeln verkleidete Fassade lädt zu Vandalismus ein.
- Räumliche Defizite sind der zu kleine Singsaal, die fehlenden Gruppenräume, der sehr knapp bemessene Lehrerinnen- und Lehrerbereich, das Fehlen einer Schulbibliothek und die nicht hindernisfreie Erschliessung der Anlage.
- In Bezug auf den Aussenraum werden vor allem der unattraktive und enge Pausenplatz sowie die oftmals zu feuchte und deshalb nicht benutzbare Spielwiese bemängelt.

Der schlechte bauliche Zustand und der Nutzwert des Schulhauses führten 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 einer neuen baulichen Lösung, mit der auch auf die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen im Quartier und den entsprechenden Schul- und Betreuungsraumbedarf reagiert werden kann. Mit Blick auf die Wohnbautätigkeit in Affoltern rechnet die Fachstelle für Schulraumplanung damit, dass bis 2020 voraussichtlich neun zusätzliche Klassen im Quartier Affoltern zu führen sind. Von der Zunahme betroffen ist auch die Schule Schauenberg. So werden im Einzugsgebiet Schauenberg mit der Realisierung der Siedlung Obsthaldenstrasse (Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich und Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz) per 2016/17 rund 160 Kinder (von 0 bis 16 Jahren) erwartet.

Betriebliche Rahmenbedingungen

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: Wenn gemäss langfristigen Bedarfsprognosen 70 Prozent der Schul- und Kindergartenkinder einen Betreuungsplatz benötigen, sind rund 310 Betreuungsplätze erforderlich. Die bereits vorhandenen 60 Plätze werden weiterhin in externen Betreuungen angeboten. Im Ersatzneubau sind 250 Plätze bereitzustellen, wobei die Betreuungsräume ausserhalb der üblichen Betreuungszeiten auch durch den Schulunterricht genutzt werden. Darüber hinaus sollen mit der neuen Schulanlage auch die heutigen räumlichen Defizite bereinigt werden, insbesondere in Bezug auf die fehlende Bibliothek, den ungenügenden Mehrzweckraum, den Schulpersonalbereich sowie die Aussenraumgestaltung.

Ziel ist ein möglichst flexibles und polyvalent nutzbares Schulhaus, dessen Sporthalle, Mehrzwecksaal (Belegung bis 100 Personen) und Musikunterrichtsräume auch am Abend und teilweise an den Wochenenden als separate Einheiten genutzt werden können.

Hingegen wird auf den Bau einer Schulschwimmanlage 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.

Provisorium

Bauprovisorien auf dem Schulareal würden den Gestaltungsspielraum eines Neubaus und auch die Bauarbeiten erheblich behindern. Andererseits wäre der Schulbetrieb durch die Emissionen der Baustelle beeinträchtigt. Es ist deshalb geplant, die Primarklassen der Schule Schauenberg während der Bauphase in die dannzumal frei werdende Pavillonschule Ruggächer zu verlegen. Deren Raumangebot mit fünf Pavillons und einer provisorischen Turnhalle ist dafür ausreichend. Mit dieser Lösung können Kosten gespart und die Schule als Betrieb zusammengehalten werden. Die Kindergärten bleiben hingegen an ihren externen Standorten.

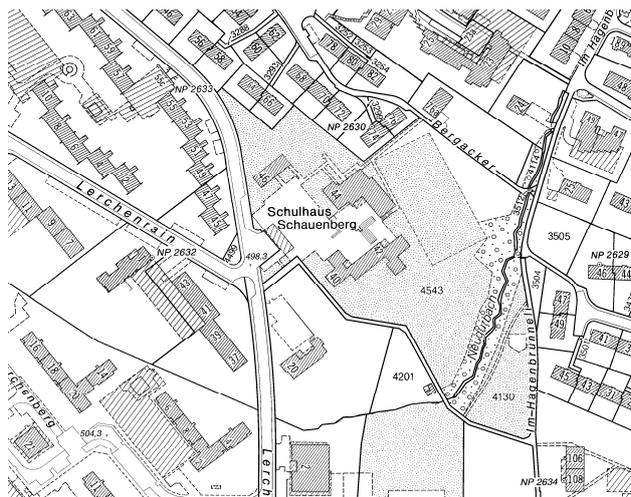
Die Organisation des Schulbetriebs während der Bauphase und die Berechnung der Transportkosten für die Verlegung der Schule Schauenberg in die Pavillonschule Ruggächer werden im Rahmen der Projektierung konkretisiert und detailliert ermittelt.

Transformatorstation des ewz

Am Haupteingang zur Schule bzw. am westlichen Rand des Schulgeländes steht heute eine Transformatorstation des ewz, die bis spätestens 2017 erneuert oder erweitert werden muss. Die Transformatorstation beeinträchtigt einen der öffentlichen Nutzung angemessenen Zugang zur Schulanlage. Falls mit dem Bau der neuen Schulanlage wie geplant vor 2017 begonnen wird, kann die Transformatorstation mit geringem finanziellem Aufwand innerhalb des Schulareals verlegt werden.

Gegenstand der Planung

Die Planung beinhaltet einen Ersatzneubau im Minergie-P-Eco-Standard unter Berücksichtigung des für die Schulanlage Schauenberg vorgegebenen Raumprogramms. Hierzu beauftragte die Immobilien-Bewirtschaftung im Mai 2011 das Amt für Hochbauten mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie, mit dem Ziel, die Erfüllbarkeit der betrieblichen, ökologischen und ökonomischen Vorgaben sowie die Realisierbarkeit in Bezug auf die städtebaulichen und baurechtlichen Vorgaben zu klären.



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. 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 Raum-

programm der neuen Schulanlage auf dem Grundstück untergebracht und die oben genannten Vorgaben können – unter folgenden Voraussetzungen – erreicht werden:

- Die neue Schulanlage als öffentliches Gebäude wird gegenüber den umliegenden Wohnbauten einen neuen Massstab (Gebäudevolumen) ins Quartier einführen.
- Bei der Anordnung der Gebäude und Spielfelder sind die Anteile der unterirdischen Gebäudevolumen und Erdbewegungen aus ökonomischen und ökologischen Überlegungen zwingend zu minimieren.
- Die Forderungen nach einem direkten Bezug einzelner Räume zu den Aussenanlagen müssen auf das Notwendigste reduziert werden, um die Schulnutzungen in möglichst kompakten Baukörpern unterbringen zu können.
- Die Realisierung von bis zu sechsgeschossigen Baukörpern setzt die Inanspruchnahme einer Arealüberbauung voraus.

Waldabstandslinie

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist im Zonenplan (in der Freihaltezone) eine Waldfläche ausgeschieden, deren Waldlinie zurzeit noch nicht definiert ist. Das notwendige Verfahren zur Festsetzung der Waldabstandslinie wurde bereits in die Wege geleitet, so dass deren Inkraftsetzung auf Mitte 2014 erfolgen sollte. Die Weisung zur Festlegung der Waldabstandslinie wird dem Gemeinderat separat, voraussichtlich im Herbst 2013, vorgelegt.

Projektwettbewerb

Das Projekt soll durch einen Architekturwettbewerb im offenen Verfahren ermittelt werden, damit aus einer grossen Zahl von Lösungsvorschlägen das überzeugendste Projekt in Bezug auf Betrieb, Wirtschaftlichkeit, Ökologie, Architektur und Städtebau ermittelt werden kann. Es wird ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt angestrebt, das niedrige Erstellungskosten aufweist und kostengünstig im Betrieb und Unterhalt ist – entsprechende Hinweise sind im Wettbewerbsprogramm aufgeführt. Die Durchführung des Projektwettbewerbs erfolgt durch das Amt für Hochbauten.

Raumprogramm

Die Primarschulanlage umfasst die Bereiche Schulbetrieb und Betreuung, Gemeinschaftsräume (Mehrzweckhalle, Bibliothek) sowie eine Doppeltturnhalle. Folgendes Raumprogramm soll darin untergebracht werden:

Unterricht, Gemeinschafts- und Instrumentalräume, Teambereich

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Primarschulbereich			
Klassenzimmer	15	72	1080
Gruppenräume	15	18	270
Handarbeit / Werken	4	72	288
Materialräume (Handarbeit / Werken)	4	18	72
Musikalische Elementarerziehung	1	72	72
Psychomotorik	1	72	72
Therapie- / Instrumentalunterricht	3	36	108
Garderoben (Teil der Flurzone)			
WCs (Anzahl gemäss Vorschriften)			
Gemeinschaftsräume			
Mehrzwecksaal / Singsaal	1	108	108
Stuhllager	1	18	18

Bibliothek	1	72	72
Foyer / Pausenfläche innen (Teil der Flurzone)			
Teambereich			
Aufenthalts- / Arbeitsbereich	1	192	192
Schulleitung	1	18	18
Büro Leitung Betreuung	1	18	18
Schulsozialarbeit	1	18	18
Archiv / Material / Lager	1	144	144

Betreuungsbereich

Die Betreuung ist im Schulhaus teilweise integriert. Der Betreuungsbereich soll eine Regenerierküche beinhalten, die bis zu 270 Mahlzeiten bereitstellen kann.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Aufenthalt / Verpflegung (einschliesslich Zahnputzbereich)	9	72	648
Garderobe Betreuung	1	54	54
Regenerierküche (Typ 5)	1	60	60

Hausdienst, Technik und Funktionsflächen

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Bereich Hausdienst und Technik			
Büro Leitung Hausdienst und Technik	1	18	18
Werkstatt Leitung Hausdienst und Technik	1	18	18
Waschküche / Trocknen (Schulwäsche)	1	10	10
Aufenthalt / Garderobe SpetterInnen	1	18	18
Putzräume generell (rund 4 m ² pro Geschoss)			
Hauptputzraum	1	18	18
Containerraum	1	18	18
Aussengeräterraum	1	30	30
Funktionsflächen			
Haustechnikräume (m ² abhängig vom System)			
Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro Schule	1	395	395
Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro Sporthalle	1	100	100

Doppelsporthalle

Im Schulhaus Schauenberg wird eine Doppeltturnhalle realisiert, die während den Schulzeiten der Schule zur Verfügung steht und nach Schulschluss (an Abenden und Wochenenden) durch Vereine und weitere Interessengruppen genutzt werden kann.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Doppeltturnhalle	1	1034	1034
Geräteraum innen	1	160	160
Geräteraum aussen	1	25	25
Garderoben einschliesslich Duschen	6	40	240
TurnlehrerInnengarderobe / Sanität	2	15	30
Putzraum Sporthalle	1	10	10
WCs (Anzahl gemäss Vorschriften)			

Dem Raumprogramm liegt eine Flächenbestellung von insgesamt 5300 m² Haupt- und Nebennutzfläche (HNF und NNF) zugrunde. Ein Testprojekt ergab in der Folge eine Geschoss-

fläche (GF) von 9540 m² (also einschliesslich Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsflächen).

Aussenraum

Die Umgebung soll möglichst vielfältig und naturnah gestaltet werden. Der Aussenbereich wird in verschiedene Bereiche unterteilt, so dass den Kindern ihrem Alter und ihren Bedürfnissen entsprechend genügend geeignete Aussenflächen zur Verfügung stehen.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Aussenbereich			
Pausenflächen aussen	15	72	1080
Allwetterplatz	1	1500	1500
Rasenspielfeld	1	1800	1800
Pflanzgarten	1	24	24
Weitsprung	1	208	208
Parkplätze			
Parkplätze (gesetzliche Minimalanforderungen)		6,6	
Veloabstellplätze	40	1,6	64
Kickboardständer	80	0,4	32

Termine

Der Projektwettbewerb soll im dritten Quartal 2013 gestartet werden, so dass der Wettbewerbsentscheid im Sommer 2014 erwartet werden kann. Nach Erarbeitung des Bauprojekts kann der Objektkredit im Herbst 2015 dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten beantragt werden. Der Baubeginn ist auf den Sommer 2016 geplant, damit die frei werdende Pavillonschule Ruggächer als Provisorium für die Primarklassen der Schule Schauenberg übernommen werden kann. Der Abschluss und Bezug der neuen Schulanlage Schauenberg ist auf das Schuljahr 2019/20 vorgesehen. Damit das erwähnte Kosteneinsparpotenzial ausgeschöpft werden kann (Nutzung des bestehenden Provisoriums Ruggächer, Kostenübernahme der neuen Transformatorenstation durch das ewz), sind diese knapp bemessenen Termine zwingend einzuhalten.

Kosten

Für die Erstellung des Ersatzneubaus ist mit grobgeschätzten Baukosten von rund 49,5 Millionen Franken (BKP 1–9, ohne Reserven, einschliesslich MWST und Transportkosten) bei einer Kostengenauigkeit von ±25 Prozent zu rechnen. Die Kostenkennzahlen der Erstellungskosten (BKP 1–9, einschliesslich MWST, ohne Transportkosten) der Schulanlage Schauenberg liegen bei Fr. 2 600 000.– pro Klasseneinheit und Fr. 4875.– pro Quadratmeter Geschossfläche. Um das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 4,9 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und MWST) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Architekturleistungen	1 665 000
Bauingenieurin/Bauingenieur-Leistungen	450 000
Elektroingenieurin/Elektroingenieur-Leistungen	115 000
HLKKS-Ingenieurin/Ingenieur-Leistungen	245 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	50 000
Aufnahmen / Vermessung	50 000
Bauphysik / Akustik	50 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	195 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	90 000
Wettbewerbsverfahren	590 000

Machbarkeitsstudie	90 000
Projektmanagement AHB	355 000
Nebenkosten	380 000
Reserve / Rundung	575 000
Total Projektierungskosten	4 900 000

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Projektierungskosten sind in den Budgets 2013 und 2014 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt, das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 enthalten.

17/0-Projekt «Baukosten Hochbau überprüfen» und die neue Schulanlage Schauenberg

Am Finanzhorizont zeichnet sich per 2017 für die Stadt Zürich ein Bilanzfehlbetrag ab. Um dieser wirtschaftlichen Entwicklung entgegenzutreten, hat der Stadtrat die Leistungsüberprüfung 17/0 gestartet mit dem Ziel, im Jahr 2017 kein Defizit mehr vorzuweisen. Mit dem 17/0-Projekt «Baukosten Hochbau überprüfen» sollen die Kosten im Hochbau gesenkt werden. Die Schulanlage Schauenberg ist das erste Objekt im Projekt «Baukosten Hochbau überprüfen». Die Projektverantwortlichen erhalten deshalb den Auftrag, im Rahmen des Vorhabens gegenüber dem aktuellen Flächenbedarf (9540 m² Geschossfläche, s. Abschnitt «Raumprogramm») die Flächen um 10 Prozent für den Wettbewerb zu reduzieren. Auch die übrigen Vorgaben aus dem 17/0-Projekt «Baukosten Hochbau überprüfen» sind während der ganzen Projektierungs- und Bauzeit anzuwenden. Alle diesbezüglichen Einsparungen sind gegenüber dem Stadtrat auszuweisen. Dabei ist zu beachten, dass das vorgesehene Raumprogramm im Vergleich zum Raumprogramm des Schulhauses Blumenfeld bereits um gut 15 Prozent kleiner ist und die Hanglage und die geologischen Verhältnisse am Standort Schauenberg tendenziell aufwendige bauliche Rahmenbedingungen schaffen. Alternativstandorte wurden diskutiert, konnten aber nicht gefunden werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau der Schulanlage Schauenberg, Quartier Affoltern, wird der vom Stadtrat am 25. September 2013 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 590 000.– um Fr. 4 310 000.– auf Fr. 4 900 000.– erhöht.

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