

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

21.11.2007

Weisung 195

Erstellen der provisorischen Schulanlage Ruggächer, Verlegung eines zweiten Pavillons, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Im Quartier Affoltern sollen im Entwicklungsgebiet Ruggächer bis zum Jahr 2010 rund 2000 Wohnungen entstehen, ein Teil davon ist bereits bezogen worden. Es handelt sich vornehmlich um Familienwohnungen, weshalb die Erstellung eines Quartierschulhauses in diesem neuen Wohngebiet geplant ist. Gemäss der vom Stadtrat im Rahmen der Investitionsplanung gesetzten Prioritäten, soll in einem ersten Schritt der jeweils ausgewiesene Raumbedarf mit Pavillons des Typs "Züri Modular" gedeckt werden, die sich auf ein städtisches Grundstück in diesem Gebiet verlegen lassen. Seit Beginn des Schuljahres 2007/2008 ist ein erster Pavillon mit Kindergarten, Hort und zwei Unterrichtsräumen in Betrieb.

Auf Sommer 2008 ist ein zweiter Pavillon bereitzustellen. Wie bereits im Bericht zum StRB Nr. 75/2007 hingewiesen, hat die jetzt geplante Schulraumerweiterung einen kausalen Zusammenhang mit der in diesem Jahr erfolgten, weshalb das Geschäft dem Gemeinderat vorzulegen ist.

Für die Verlegung eines Schulpavillons aus der Schulanlage Luchswiesen auf das Areal „Ruggächer“ und die am neuen Standort nötigen Anpassungen wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 1 450 000.– beantragt.

Ausgangslage, Bedürfnis

Wegen der regen Bautätigkeit im Quartier Affoltern ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren die Wohnbevölkerung von rund 18 800 (Stand Ende 2006) um etwa 4800 auf 23 600 Personen anwachsen wird. Die grössten Neubaugebiete sind "Ruggächer", "Aspholz Nord", "Wolfswinkel", "In Büngerten" und "CeCe-Areal".

Im Februar/März 2007 hat die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich mit der sukzessiven Vermietung der neuen Wohnungen in der Siedlung "Ruggächer" begonnen. Parallel dazu sind je nach Bedarf die notwendigen Schul- und Betreuungsräume zu schaffen. Längerfristig ist die Erstellung eines Primarschulhauses (Kindergarten bis 6. Klasse) mit Turnhalle vorgesehen. Den Schülerinnen und Schülern der Oberstufe wird der Unterricht in der Schulanlage Riedenhalde erteilt.

Wegen der Prioritätensetzung des Stadtrates aufgrund der knappen finanziellen Mittel sowie angesichts der Tatsache, dass heute noch keine vollständigen Informationen bezüglich der Altersstruktur der zu unterrichtenden Kinder vorliegen, ist die Realisierung eines definitiven Schulhausneubaus ins nächste Jahrzehnt verschoben worden. Zur Überbrückung kommen Pavillons des Typs "Züri Modular" zum Einsatz, die an ihren heutigen Standorten nicht mehr benötigt werden. Für das Turnen stehen entweder die Sportanlage Fronwald oder die Turnhalle Im Isengrind zur Verfügung.

Das für die Pavillon-Schulanlage vorgesehene städtische Grundstück bietet ausreichend Platz für vier "Züri Modular-Pavillons" samt den nötigen Aussenanlagen. Ein erster Pavillon ist bereits aus der Schulanlage Heumatt verlegt worden und seit Beginn des Schuljahres 2007/2008, ergänzt mit zwei Modulen, in Betrieb. Er nimmt zwei Unterrichtsräume im Erdge-

schoß und einen Hort mit Aufwärmküche im Obergeschoss auf. Die hinzugefügten Elemente dienen dazu, die Flexibilität bei der Einrichtung von Kindergarten, Hort und Klassenzimmer zu erhöhen, da das Raumprogramm jeweils auf die aktuellen Bedürfnisse abzustimmen ist.

Die Liegenschaftenverwaltung überlässt der Immobilien-Bewirtschaftung das Grundstück unentgeltlich, die Kosten einer allfälligen Altlastenentsorgung gehen jedoch zulasten der Immobilien-Bewirtschaftung. Aufgrund der beim Bau des ersten Pavillons durchgeführten Untersuchungen sind auch beim Zweiten keine besonderen Entsorgungsmassnahmen erforderlich. Solche werden allerdings für die Erstellung des dritten und vierten Pavillons anfallen. Umfang und Kosten lassen sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht quantifizieren.

Bauprojekt

Der zweite Schulpavillon stammt aus der Anlage Luchswiesen und lässt sich ohne bauliche Ergänzung an den neuen Standort verlegen. Der erstmals im Sommer 1999 eingesetzte Pavillon umfasst auf zwei Geschossen zwei Klassenzimmer, ein Handarbeitszimmer, einen Werkraum sowie zwei Gruppenräume. Im Gebiet "Ruggächer" soll er drei Klassenzimmer, ein Teamzimmer, einen Gruppenraum und ein Büro für die Schulleitung aufnehmen.

Der "Züri Modular-Pavillon" ist eine zweistöckige Holzkonstruktion mit einer äusseren, hinterlüfteten Verkleidung. Das Obergeschoss wird mit einer wettergeschützten Aussentreppe erschlossen, da in der Pavillionschulanlage vorläufig keine gedeckte Pausenhalle vorhanden ist. Die vorgefertigten Elemente, drei für einen Raum in der Grösse eines Unterrichtszimmers von 68 m², zwei für den Eingangs-/Garderobenbereich mit Toiletten und je eines für einen Gruppenraum, Materialraum oder für eine Hortküche, lassen sich auf einfache Weise montieren, demontieren und wieder verwenden. Das Erdgeschoss ist rollstuhlgängig, und die Toilettenanlage weist ein behindertengerechtes WC auf.

Die Fundamente sind zu erstellen sowie die standardisierten Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrisch, Sanitär und Kanalisation) anzupassen und an die vorhandenen Strassenleitungen anzuschliessen. Geheizt wird mit Luftwärmepumpen, so dass auf ein konventionelles Heizmedium verzichtet werden kann. Mit der Neuerstellung des Holzbaus erfolgen gleichzeitig die Instandsetzung beschädigter Bauteile und Oberflächen sowie die Montage der Betriebseinrichtungen, wie Buchwandtafeln, Ansteckflächen, Projektionswände, Kartenzüge usw. Die Gestaltung der Umgebung beschränkt sich weiterhin auf den Teil des Grundstücks, welcher zurzeit der Schule zur Verfügung steht.

Termine

Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich im Juli 2008, damit der Betrieb im zweiten Pavillon Anfang Januar 2009 aufgenommen werden kann. Die Prognosen der Fachstelle für Schulumplan und der Kreisschulpflege Glattal gehen davon aus, dass weitere Bauten frühestens auf Beginn der Schuljahre 2009/2010 bzw. 2011/2012 bereitzustellen sind.

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekturbüros Manfred und Helen Heuss, Zürich, ist mit Ausgaben von Fr. 1 450 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	135 000
Gebäude	650 000
Betriebseinrichtungen	25 000
Umgebung	190 000
Baunebenkosten	100 000
Ausstattung	150 000
Unvorhergesehenes	125 000
	<hr/>

Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	1 375 000
	<u>75 000</u>
Gesamtkosten	<u><u>1 450 000</u></u>

Stichtag der Preise: 1. April 2007

Von den geplanten Investitionskosten entfallen 50 Prozent auf werterhaltende und 50 Prozent auf wertvermehrende Massnahmen.

Finanzierung/Folgekosten

Die Baukosten sind in den Voranschlägen 2007/2008 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt und im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2007 bis 2010 berücksichtigt.

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

Kapitalkosten	Fr.
10 % der Nettoanlagekosten von Fr. 1 450 000.--	145 000
Personelle Folgekosten für die Schule (drei Lehrpersonen)	<u>450 000</u>
Total	<u><u>595 000</u></u>

Es werden keine zusätzlichen betrieblichen Folgekosten anfallen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Verlegung des zweiten Pavillons für die provisorische Schulanlage Ruggächer im Quartier Affoltern, Mühlacker-/Aspholzstrasse, 8046 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 1 450 000.– bewilligt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisstand 1. April 2007) und der Bauausführung.

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

**Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident**

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy