

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Schulanlage Nordstrasse, Quartier Wipkingen, Ersatz des Hortgebäudes Rosengartenstrasse 22 durch einen «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon), Objektkredit

Zweck der Vorlage

Das 40-jährige Hortgebäude an der Rosengartenstrasse 22, ein Nebengebäude des Schulhauses Nordstrasse, ist instandsetzungsbedürftig. Mangelhaft sind vor allem die Gebäudehülle und die gebäudetechnischen Installationen. Gleichzeitig ist der Hort zu klein, als dass er die steigende Hortplatznachfrage abdecken könnte. Mit einer blossen Instandsetzung würde deshalb das betriebliche Bedürfnis nach mehr Hortflächen baulich nicht umgesetzt. Ein Aus- bzw. Umbau des Horts erweist sich hingegen aufgrund der hohen und kostenintensiven Eingriffstiefe als nicht sinnvoll, zumal auch mit dieser Variante die nötige Hortkapazität nicht bedarfsgerecht erweitert werden könnte. Auf einen definitiven Ersatzneubau, der die heutige Situation auf der Schulanlage Nordstrasse für mehrere Jahrzehnte besiegeln würde, soll nach eingehender Prüfung der verschiedenen Szenarien jedoch verzichtet werden. Langfristig stehen im südlichen Teil Wipkingens verschiedene grössere Schulbauprojekte an, so z. B. die Instandsetzung des Schulhauses Nordstrasse oder der Ersatzneubau für die Schulschwimmanlage Letten. Diese Veränderungen und die Entwicklung im Betreuungswesen werden zum Anlass genommen, in einer späteren Phase die Raumsituation der Schulanlagen Nordstrasse und Letten in einer Gesamtbetrachtung zu analysieren und zu optimieren. Kurzfristig soll mit einem provisorischen «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) das Gebäude Rosengartenstrasse 22 ersetzt und auf den steigenden Betreuungsbedarf reagiert werden. Für das Vorhaben wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 3 600 000.– beantragt.

Ausgangslage

Das Schulareal Nordstrasse befindet sich an der Ecke Rosengarten-/Nordstrasse und wird durch die Guthirt-Kirche und Wohnbauten begrenzt. 1973 wurde das 1892 erbaute Schulhaus Nordstrasse durch einen frei stehenden kleinen Kinderhortbau mit Hauswartwohnung ergänzt (Rosengartenstrasse 22). Im Gegensatz zum Schulhaus ist das Hortgebäude nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten.

Das Primarschulhaus bietet derzeit sechs Klassen und einem Kindergarten Platz. Zur Schule Nordstrasse gehören im Weiteren die beiden Kindergärten Landenberg und Habsburg. Im Erdgeschoss des Gebäudes Rosengartenstrasse 22 wird der Hort Nordstrasse 1 mit 30 Hortplätzen geführt. Die ehemalige Hauswartwohnung im Obergeschoss wurde zur Entlastung der Schule Nordstrasse für Therapie- und Gruppenunterricht sowie Hausdiensträume zur Verfügung gestellt.

Der bauliche Zustand des Hortgebäudes und der Bedarf an Betreuungsplätzen haben zu grundsätzlichen Überlegungen geführt, wie und ob das Gebäude künftig genutzt werden soll. Eine Erweiterung der Hortnutzung im Gebäude Rosengartenstrasse 22 (Ausbau der Terrasse im Obergeschoss) ist zwar realisierbar, aufgrund der strukturellen Mängel des Gebäudes und der dadurch geforderten hohen Eingriffstiefe jedoch nicht sinnvoll. Die wesentlichen Defizite

der Bausubstanz und -struktur sind neben den schlechten energetischen Eigenschaften der Gebäudehülle, den Feuchtigkeitsschäden und den Abplatzungen an der Betonfassade vor allem die schwierige Erschliessung der beiden Geschosse und die ungenügende Kapazität der bestehenden Hortküche sowie der Garderoben- und Toilettenräume. Für eine Nutzung des Obergeschosses durch Kindergruppen müssten mit hohem baulichem und finanziellem Aufwand feuerpolizeiliche und sicherheitstechnische Vorschriften erfüllt werden. Aus Platzgründen wäre das Ergebnis betrieblich dennoch wenig befriedigend. Andererseits würde eine reine Instandsetzung, die nach 40 Jahren fällig ist, nur die jetzige Nutzung (d. h. Hort nur im Erdgeschoss), aber nicht den notwendigen Ausbau der Hortkapazität ermöglichen.

In den fünf Horten Nordstrasse 1 und 2 (intern geführte Horte), Trotte, Landenbergstrasse und Nordbrücke (externe Standorte) werden zurzeit 111 Hortplätze angeboten. Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen steigt aber auch in diesem Gebiet an. Bereits heute werden durch die Schulanlage Nordstrasse neun Abteilungen geführt, was rund 140 Hortplätze erfordert. Die externen Horte können jedoch nicht weiter ausgebaut werden, sodass sich eine Lösung der Raumfrage vor allem am Standort Rosenbergstrasse 22 (Hort Nordstrasse 1) aufdrängt.

Schulraumstrategie

Eine Instandsetzung bzw. ein Umbau der Rosengartenstrasse 22 decken den Betreuungsbedarf mittel- bis langfristig nur ungenügend, sodass von diesen Varianten abgesehen wird. Sowohl eine Instandsetzung bzw. ein Umbau des bestehenden Gebäudes als auch ein Ersatzneubau würden zudem die jetzige Gebäudesituation auf der Parzelle für die nächsten 30 Jahre vorzeitig fixieren. Im Quartier Wipkingen sind jedoch diverse schulraumstrategische Fragen offen: So ist beispielsweise die Schulschwimmanlage Letten zu klein – sie muss mittelfristig mit einem Neubau ersetzt werden. Am jetzigen Standort ist dies voraussichtlich nicht möglich. Auch das Schulhaus Nordstrasse bedarf einer Instandsetzung, vorgesehen sind dafür die Jahre 2018/19. In diesem Zusammenhang werden in der Objektstrategie standardmässig verschiedene bauliche Varianten geprüft, um die dazumal betrieblich und wirtschaftlich nachhaltigste Lösung zu finden. Definitive Lösungen in Bezug auf das Gebäude Rosengartenstrasse 22, d. h. ein Neubau oder grössere Investitionen in das bestehende Gebäude, würden den Gestaltungsspielraum hingegen entscheidend einengen und grundsätzliche Überlegungen zur Frage ausschliessen, wie der Schul- und Betreuungsraumbedarf in den Einzugsgebieten der Schulanlagen Nordstrasse und Letten langfristig gedeckt werden kann. Bis zur Klärung der Gesamtsituation im Zusammenhang mit der Instandsetzung des Schulhauses Nordstrasse und dem Neubau der Schulschwimmanlage Letten soll deshalb ein provisorischer ZM-Pavillon bereit gestellt werden.

Belegung des Pavillons

Im ZM-Pavillon werden drei Hortgruppen mit je 22 bis 25 Kindern betreut. Verpflegt werden die Kinder primär im Erdgeschoss, wo auch die Regenerierküche eingerichtet wird. Das Obergeschoss umfasst einen Aufenthaltsraum mit Spielmaterial für den Hort, zwei Gruppenräume für Logopädie und Gruppenunterricht sowie ein Klassenzimmer.

Bauprojekt

Der zweigeschossige ZM-Pavillon kommt an der Nordostecke des Schulareals zu stehen, wo sich bereits das abzubrechende Gebäude Rosengartenstrasse 22 befindet. Die Erschliessung mit Treppenturm und Rampe zum hindernisfreien Erdgeschoss ist dem Schulhaus und der Rosengartenstrasse zugewandt. Die rückwärtige Längsfassade steht parallel zu derjenigen der benachbarten Guthirt-Kirche. An den Infrastrukturleitungen für Frisch-/Abwasser, Elektrisch und Universelle Gebäudeverkabelung (UKV) sind diverse Anpassungen bzw. Erneuerungen vorzunehmen.

Seit der Erstellung der ersten ZM-Pavillons im Jahr 1998 umfasst heute die ganze Flotte über

30 Schulbauten dieser Art. In der Zwischenzeit haben sich die Anforderungen entsprechend dem Standardraumprogramm der Schule verändert (Vergrößerung der Flächen). Daher ist die bisherige Pavillonflotte durch eine neue erweitert worden, die künftig anstatt neun Elemente deren zehn pro Geschoss aufweist. Es sind grössere Flächen anzubieten, damit die Kindergarten- / Grundstufentauglichkeit sichergestellt wird.

Die ZM-Pavillons sind Holzkonstruktionen mit einer äusseren, hinterlüfteten Verkleidung. Die vorgefertigten Elemente, drei für einen Raum in der Grösse eines Unterrichtszimmers, zwei für den Eingangs- / Garderobenbereich mit Toiletten, Technik- und Putzraum, und bisher ein Element, das Platz für einen Gruppenraum, einen Materialraum oder für eine Hortküche bietet, lassen sich auf einfache Weise montieren, demontieren und wieder verwenden. Bei Horten und Kindergärten wurde bereits früher meistens für Betreuungs- und Kindergartenräume ein zusätzliches viertes Modul angehängt, wodurch diese Pavillons gesamthaft zehn Raumelemente pro Geschoss aufweisen. Bei mehrgeschossigen Bauten gewährleistet eine Aussen- oder Innentreppe die vertikale Erschliessung. Neu wurde der ZM-Pavillon um ein Raummodul im Mittelbereich erweitert. Dadurch entstehen zwei nebeneinanderliegende Gruppenräume, die sich z. B. in einen Grossgruppenraum oder in eine Regenerierküche umfunktionieren lassen.

Das im zweigeschossigen Pavillon vorgesehene Raumprogramm umfasst im hindernisfreien Erdgeschoss:

	m ²
– 2 Betreuungsräume	je 68
– 1 Hortküche (2 Elemente)	32
– Erschliessungszone mit Garderobe	
– Toiletten einschliesslich IV-WC und Technikraum	

im Obergeschoss:

– 1 Betreuungs- / Aufenthaltsraum	68
– 1 Klassenzimmer	68
– 1 Gruppenraum	16
– 1 Therapieraum für Logopädie	16
– Erschliessungszone mit Garderobe	
– Toiletten und Putzraum	

Geheizt wird mit einer zentralen Luft- / Wasser- / Wärmepumpe für das ganze Gebäude, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren unterhalb der Fenster. Alle gewählten Materialien entsprechen den Raumluft-Qualitätsanforderungen der Stadt Zürich. Neue Gesetze und Vorschriften bedingen erhöhte Anforderungen an die Baukonstruktionen der provisorischen Schulbauten. Vor allem sind die heutigen energietechnischen Vorschriften, basierend auf den Mustervorschriften der Kantone (MuKE), umzusetzen. Mit dem Pavillon wird der Minergie-Standard eingehalten. Entsprechend feuerpolizeilicher Vorschriften ist der Eingangs- / Garderobenbereich an Wänden und Decken mit nicht brennbaren Gipsfaserplatten zu verkleiden und zudem mit Notleuchten zu versehen. Der Treppenturm muss einen Mindestabstand zum Gebäude von 1,5 m aufweisen, was zusätzliche absturzsichere Geländer bedingt. Diese erhöhten Forderungen bezüglich Raumbedarf, Energietechnik und Feuerpolizei bedingen den preislichen Unterschied der heutigen zur ursprünglichen Flotte der ZM-Pavillons.

Zudem ist bei diesem ZM-Pavillon vorerst ein Gebäude rückzubauen, was Kosten von rund Fr. 200 000.– verursacht. Mehraufwendungen fallen u. a. auch an für erweiterte Umgebungsarbeiten und die Neugestaltung des Aussen- bzw. Spielraums (Fr. 370 000.–), die erweiterte Küche (Fr. 170 000.–) und die Ersatzabgabe für aus Platzgründen nicht realisierte Pflichtparkplätze (Fr. 80 000.–).

Bauausführung / Termine

Mit der Fabrikation des Pavillons muss im Februar 2013 begonnen werden, damit die neuen Schulräume zu Beginn des Schuljahres 2013/14 (August 2013) bezugsbereit sind. Mit dem

Abbruch des Hortgebäudes wird voraussichtlich in den Sportferien 2013 begonnen. Während der Bauzeit ist die Verlegung des Hortbetriebs in das Kirchgemeindehaus der Guthirt-Kirche vorgesehen.

Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Bauart Architekten und Planer AG, Zürich, ist für die Erstellung des ZM-Pavillons mit Ausgaben von Fr. 3 600 000.– (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 325 000
Gebäude	2 050 000
Umgebung	484 000
Baunebenkosten	214 000
Ausstattung	<u>207 000</u>
Total Erstellungskosten	3 280 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5% von Fr. 3 280 000.–)	160 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 5% von Fr. 3 280 000.–)	<u>160 000</u>
Total Kredit	3 600 000

Stichtag der Preise: 1. April 2012

Finanzierung / Folgekosten

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 enthalten und der erforderliche Kredit im Budget 2013 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt.

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

	Fr.
– Kapitalfolgekosten, rund 10 % der Nettoanlagekosten von Fr. 3 600 000.–	360 000
– Betriebliche Folgekosten (Unterhalt) von 2 %	72 000
– Personelle Folgekosten	
– Hortpersonal (200 Stellenprozent für 22–25 Plätze)	240 000
– Hausdienst und Technik einschliesslich Fensterreinigung (Fr. 33 795.– abzüglich heutige Aufwendungen von Fr. 20 565.–), gerundet	13 000
– Folgeerträge (Elternbeiträge)	<u>–65 000</u>
Total	620 000

Im gesamtstädtischen Durchschnitt sind etwa 20 Prozent der Betreuungsfolgekosten, wovon drei Viertel auf die Personalkosten entfallen, durch Einnahmen (Elternbeiträge) gedeckt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Ersatz des Hortgebäudes Rosengartenstrasse 22, 8037 Zürich, auf der Schulanlage Nordstrasse, Nordstrasse 270, 8037 Zürich, durch einen «Züri Modular»-Pavillon wird ein Objektkredit von Fr. 3 600 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2012) 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