

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

30.06.2004

Weisung 234

1092.

Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich, Objektkredit von 60,75 Mio. Franken für den Neubau der Schulanlage Leutschenbach

Zweck der Vorlage

Das Wohnquartier Saatlen in Schwamendingen gehört zu den am stärksten wachsenden Quartieren der Stadt Zürich. Die Schulraumprognose für das Gebiet geht langfristig von einer Zunahme der Anzahl Primarschülerinnen und Primarschüler um 15 bis 20 Prozent aus. Dabei wird sowohl im "traditionellen" Quartier südlich der Bahngleise als auch im Entwicklungsgebiet Leutschenbach mit einem deutlichen Anstieg gerechnet. Auch die Anzahl der Oberstufenschülerinnen und -schüler wird zunehmen: Im gesamten Schulkreis Schwamendingen wird eine Zunahme um bis zu 20 Prozent erwartet, da sich die steigenden Schülerzahlen der Primarstufe in den nächsten Jahren auf die Oberstufe auswirken werden. Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Neubau der Schulanlage Leutschenbach für Schwamendingen eine grosse Bedeutung und eine hohe Dringlichkeit. Die Anlage soll spätestens auf Beginn des Schuljahres 2007/2008 bezugsbereit sein.

Auf dem östlichen Teil des "Hunziker-Areals" liegt die Schule strategisch ausserordentlich gut. Damit lassen sich gleichermassen die Bedürfnisse aus den Gebieten Saatlen, Auzelg und dem Stadtentwicklungsgebiet Leutschenbach abdecken. Es soll daher eine äusserst flexible Schulanlage werden, die 12 Klassen der Primarschule und 10 Oberstufenklassen sowie 4 Kindergärten aufnehmen wird. Zum Raumangebot gehören zudem diverse Fachzimmer, ein Schülerclub, eine Mensa, eine Bibliothek und ein Mehrzwecksaal sowie eine Doppelturnhalle.

Für den Neubau wurde unter der Federführung des Amtes für Hochbauten ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das als siegreich hervorgegangene Projekt löst die aktuellen Fragen des neuen Schulhausbaus innovativ und richtungsweisend, indem es durch seine sehr effiziente Organisation mit den gegenläufigen Mitteltreppen und den wechselseitig orientierten Gemeinschaftszonen vor den Schulräumen besticht. Dadurch weisen die Schulgeschosse praktisch keine Korridorbereiche auf, die nicht für Schulzwecke nutzbar sind. Im Weiteren ist die Anordnung der Turnhalle auf dem Dach nicht nur äusserst attraktiv, sondern auch eine sehr wirtschaftliche Lösung, indem die Halle, welche eine grosse Spannweite erfordert und ihrerseits sehr leicht ist, statisch optimal zuoberst angeordnet ist.

Dem Gemeinderat wird zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit dieser Vorlage ein Objektkredit von Fr. 60 750 000.-- für die Erstellung des Schulhauses Leutschenbach beantragt.

Ausgangslage

Standort

Das 10 ha grosse "Steiner-Hunziker-Areal" ist Teil des Entwicklungsgebietes Leutschenbach und umfasst das Gelände entlang der Hagenholzstrasse zwischen Messeparkhaus und Kehrichtheizkraftwerk (KHKW) Hagenholz. Es gehört zur einen Hälfte der Stadt Zürich, die zweite Hälfte war zu Beginn der Arealentwicklung im Besitz der Karl Steiner AG, der Stiftung Pfadfinderheim Oerlikon und der SBB.

Die Karl Steiner AG und die Stadt Zürich haben seit längerem eine gemeinsame Entwicklung ihrer beiden Areale verfolgt und dazu einen Studienauftrag durchgeführt, welcher im Juni 2001 abgeschlossen wurde, und dessen Ergebnis als Grundlage für das heute gültige Leitbild dient. Die Karl Steiner AG hat die Projektentwicklung ihres Areals kontinuierlich weiterverfolgt. Gegenwärtig sind die Bauarbeiten für den ersten Bauabschnitt der geplanten Wohnhöfe im Gange. Für den zweiten Bauabschnitt liegen die Baubewilligungen bereits vor. Ebenfalls im Rahmen des Studienauftrags wurde der Standort für eine neue Schulanlage am östlichen Ende des der Stadt gehörenden Arealteils bestimmt.

Die Freiräume der Schule sollen ins übergeordnete Aussenraumkonzept "Andreasark" eingebunden werden. Dieser Park entwickelt sich als Teil des städtebaulichen Leitbilds als öffentlicher Grünraum entlang dem SBB-Bahndamm.

Betroffene Grundstücke, Landübertragungskosten, Altlasten

Für die Schulanlage wurde ein Perimeter mit 15 700 m² erforderlicher Arealfläche festgelegt, welcher sich aus folgenden Katasternummern zusammensetzt:

Parzelle SW5518:	1 795 m ²	Verwaltungsvermögen
Teilbereich Parzelle SW5701:	12 538 m ²	Finanzvermögen, zu übertragen
Teilbereich Parzelle SW5676:	865 m ²	do.
Teilbereich Parzelle SW5677:	502 m ²	do.

Da städtische Liegenschaften mit einem öffentlichen Zweck dem Verwaltungsvermögen zuzuteilen sind, müssen nach Bewilligung des Objektkredites die erwähnten Teilbereiche der Parzellen SW5701 und 5676 zum Buchwert von Fr. 600.--/m² und der Teilbereich der Parzelle SW5677 zum Buchwert von Fr. 65.50/m² (total Fr. 8 075 000.--) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden.

Obwohl im Altlastenkataster des Kantons Zürich für die entsprechenden Parzellen kein Eintrag besteht, haben detaillierte technische Untersuchungen ergeben, dass die Parzellen SW5518, 5701 und 5676 als belastete Standorte im Sinne der Altlastenverordnung zu beurteilen und die belasteten Materialien korrekt zu triagieren und zu entsorgen sind. Die Altlastensanierung einschliesslich –entsorgung wird im Rahmen des Bauprojektes parallel zu den Aushubarbeiten ausgeführt. Die geschätzten Kosten betragen Fr. 1 310 000.--. Bei der Festlegung des Buchwertes wurde berücksichtigt, dass die Grundstücke nicht altlastenbereinigt übertragen werden; ebenso wurde berücksichtigt, dass der Abbruch der Liegenschaft Andreasstrasse 159 (Wohnhaus mit Schopf auf Teilbereich Parzelle SW5677), für den mit Kosten von rund Fr. 55 000.-- zu rechnen ist, im Zuge des Bauprojektes zu erfolgen hat. Die Gesamtkosten für den Landübertrag, die Altlastensanierung und den Abbruch der Liegenschaft Andreasstrasse 159 belaufen sich auf Fr. 9 440 000.--.

Änderung Perimeter

Nach einer sehr schwierigen Evaluation für einen neuen Stützpunkt Nord der Abteilung Schutz und Rettung Zürich zeigte sich, dass der Standort Hagenholzstrasse, nördlich angrenzend an die Schulanlage Leutschenbach, dafür am besten geeignet ist.

Das zur Verfügung stehende Areal erwies sich jedoch als zu klein, so dass nur durch eine neue Festlegung des Schulanlagenareals eine Lösung möglich wurde. Durch eine Verkürzung in Nord/Süd-Richtung und eine entsprechende Ausweitung in Ost/West-Richtung des Schulanlagenareals konnte der Perimeter für den Stützpunkt Nord auf die notwendige Grösse gebracht werden.

Als Reaktion auf diese neue städtebauliche Situation wurde das Schulhaus um 90° gedreht und die gesamte Aussenraumsituation neu bearbeitet. Das Entscheidungsgremium Entwicklungsgebiete (EGE) des Stadtrates hat am 26. März 2004 dem Standort für den Stützpunkt Nord und der neuen Arealzuteilung für die Schulanlage zugestimmt. Damit ist es möglich, beide Anlagen auf der dafür minimalst erforderlichen Landfläche zu realisieren.

Parkierung

Die geplante Schulanlage bedingt 22 Pflichtparkplätze. Vier Parkplätze für Besuchende und Behinderte werden oberirdisch angeordnet, weitere 18 Parkplätze sollen dem Erschliessungskonzept des Leitbildes entsprechend im neuen Stützpunkt Nord von Schutz und Rettung Zürich untergebracht werden. Im Kostenvoranschlag für die Schulanlage sind Fr. 540 000.-- als Beitrag an die Erstellungskosten dieser 18 Parkplätze enthalten.

Bedürfnis

Im Schulkreis Schwamendingen besteht seit längerer Zeit ein Schulraummangel. In den letzten drei Jahren haben die Schülerzahlen um insgesamt 7 Prozent zugenommen. Am stärksten ist die Zunahme im Gebiet Saatlen; dort ist die Anzahl der Primarschülerinnen und –schüler im gleichen Zeitraum um mehr als 20 Prozent angestiegen.

Schwamendingen ist aufgrund des hohen Anteils an Genossenschaftswohnungen traditionell ein familienfreundliches Quartier. In den vergangenen Jahren erfolgten in verschiedenen Genossenschaftssiedlungen Instandsetzungen. Diese wurden teilweise mit Anpassungen und Vergrösserungen der Wohnungsgrundrisse verbunden. Damit können die Wohnungen, wie von den Genossenschaften angestrebt, auch wieder von grösseren Familien genutzt werden, was wiederum zu steigenden Schülerzahlen führt. Aus diesem Grund wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Schulhauserweiterungen initiiert und zudem einige Pavillons des Typs "Züri Modular" erstellt.

Im Gebiet Hirzenbach kann der Zuwachs mit den realisierten und initiierten Projekten (Erweiterung und Instandsetzung der Schulanlage Mattenhof; Erweiterung und Instandsetzung der Schulanlagen Luchswiesen und Hirzenbach) aufgefangen werden. Hingegen besteht im Wohnquartier Saatlen ein dringender Bedarf an zusätzlichem Schulraum.

Die Prognosen der Fachstelle für Schulraumplanung des Schul- und Sportdepartements gehen davon aus, dass dort die Anzahl der Schülerinnen und Schüler auch in den nächsten Jahren zunehmen wird. Diese Zunahme wird erstens durch weitere Instandsetzungen und Verdichtungen von Genossenschaftssiedlungen und zweitens durch die geplanten Neubauten im Entwicklungsgebiet Leutschenbach ausgelöst. Konkret sind dort mehr als 300 Wohnungen auf dem "Steiner-Areal" (Fertigstellung etwa 2006) geplant und teilweise bereits im Bau. Zusätzlich ist auf dem "Hunziker-Areal" mit mehreren hundert Wohnungen zu rechnen. Insgesamt erwartet die Fachstelle für Schulraumplanung im Gebiet Saatlen eine langfristige Zunahme der Schülerzahlen auf Primarschulstufe um weitere 15 bis 20 Prozent.

Auch auf der Oberstufe nehmen die Schülerzahlen deutlich zu: In den nächsten Jahren werden die aktuell grossen Jahrgänge der Primarschulkinder die Oberstufe erreichen und damit einen Zusatzbedarf auslösen. Für den gesamten Schulkreis Schwamendingen ist mittelfristig mit einer Zunahme um etwa 20 Prozent zu rechnen.

Das geplante Schulhaus Leutschenbach ist mit 12 Primar- und 10 Oberstufenklassen so dimensioniert, dass es erstens die Schülerinnen und Schüler aus dem neuen Entwicklungsgebiet selbst aufnehmen, zweitens die mit verschiedenen Pavillons ergänzten Schulhäuser des Wohnquartiers Saatlen entlasten und drittens Raum für die zusätzlichen Oberstufenklassen der nächsten Jahre bereitstellen kann.

Im Projekt sind zusätzlich vier Kindergärten enthalten. Diese werden durch die erwarteten Kinder aus den neuen Überbauungen auf dem "Steiner-" und dem "Hunziker-Areal" ausgelöst. Die Kindergärten sollen so gestaltet werden, dass die nötige Flexibilität im Hinblick auf eine allfällige Einführung der Grundstufe gewahrt bleibt.

In der Schulanlage werden nach dem Endausbau insgesamt etwa 80 Kindergartenkinder, etwa 240 Primarschülerinnen und –schüler sowie rund 200 Schülerinnen und Schüler der Oberstufe unterrichtet. Es ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil davon Angebote zur Betreuung und Verpflegung in Anspruch nehmen wird. Mit der Schaffung von Räumlichkeiten für einen Schülerclub (Kapazität 100 bis 150 Plätze) und einer Mensa (Kapazität etwa

100 Plätze) kann diesen Bedürfnissen auf zukunftsgerichtete und flexible Art begegnet werden.

Bauprojekt

Für den Neubau der Schulanlage Leutschenbach wurde unter der Federführung des Amtes für Hochbauten ein Projektwettbewerb durchgeführt, aus welchem als Sieger das Architekturbüro Christian Kerez, Zürich, hervorging.

Das geplante Schulhaus tritt als fünf Geschosse hoher Baukörper in Erscheinung. Es weist nebst einem Untergeschoss das Erdgeschoss, drei Schulgeschosse, ein Gemeinschaftsgeschoss, das zum Teil auch ausserhalb der Schulzeit zur Verfügung steht, sowie als 5. Obergeschoss eine Doppelturnhalle auf.

Das gewählte Gebäudekonzept mit seinem kompakten Volumen, d. h. ohne Erschliessungsflächen, die nicht nutzbar sind, bietet die Möglichkeit zu höchster Flächenoptimierung. Dadurch wird nicht nur die zu bebauende Fläche kleiner, es erweist sich auch bezüglich des Aushubs und der durch den schwierigen Baugrund notwendigen Pfahlfundationen als sehr ökonomisch. Das Schulhaus beansprucht durch die Stapelung über fünf Geschosse ausserordentlich wenig Landfläche, wodurch trotz des knapp bemessenen Areals ein attraktiver Aussenraum sowohl für die Schule als auch für das Quartier entsteht.

Organisation im Innern

Das Erdgeschoss ist von zwei Seiten zugänglich. Das Eingangsfoyer der Oberstufe ist mit dem Eingang zur Mensa zusammengefasst. Ebenso verbunden sind das Foyer für die Primarschule und der Eingang zum Schülerclub auf der gegenüberliegenden Seite des Schulhauses. Diese reduzierte Anzahl Eingänge vereinfacht die Orientierung.

Die eigentlichen drei Schulgeschosse sind in der Mitte des Gebäudes über zwei gegenläufige Haupttreppen erschlossen. So ist es möglich, dass die Unter- und die Oberstufe – obwohl unter einem Dach – voneinander getrennt und von Geschoss zu Geschoss verschieden ausgerichtet sind. Der Weg durch die Schule vom Pausenplatz bis in die Turnhalle führt immer wieder zu individuell gestalteten, wechselseitig orientierten Gemeinschaftsräumen. Diese lassen sich flexibel mit Vorhängen, Stellwänden, Gestellen und andern Möbeln unterteilen und intensiv als Lern- und Arbeitsorte nutzen.

Ein zweites Treppenhaus, das vom Untergeschoss bis zur Turnhalle führt, befindet sich neben dem Lift. Eine weitere Treppe ausserhalb der Fassaden gewährleistet zusammen mit den auf jedem Obergeschoss umlaufenden Balkonen einen zusätzlichen Fluchtweg. Dank dieser beiden Treppen stehen die Gemeinschaftsräume uneingeschränkt für Schulzwecke zur Verfügung, da die Haupttreppenanlage nicht als Fluchtweg gilt.

Raumangebot

Das Erdgeschoss dient im Primarschulbereich dem Schülerclub mit vier durch Korpusse voneinander getrennten Aufenthalts-/Verpflegungsräumen und Spielflächen mit unmittelbarem Kontakt zum Aussenraum. Im Kern des Gebäudes befinden sich nebst den Treppenaufgängen ein Ruheraum, je ein Büro für den Schülerclub und den Hauswart sowie ein Raum für das Zähneputzen. Der Oberstufe zugeordnet ist die Mensa. Die Küche dient sowohl dem Schülerclub als auch der Mensa.

Die quadratische Grundfläche der Unterrichtszimmer, die in den drei Schulgeschossen beidseits der Haupttreppenanlage und der Gemeinschaftszonen angeordnet sind, lässt unterschiedliche Möblierungsvarianten zu. Die Wände zu den Gemeinschaftszonen sind teilweise verglast. Diese Geschosse umfassen nebst den 22 Klassenzimmern drei Handarbeitszimmer, eine Schulküche sowie einen Raum für Therapie- und Förderstunden. Im Bereich des Lifts und des Treppenhauses befinden sich die Toilettenanlagen. In den Klassenzimmern sind Zonen für Gruppenarbeiten integriert, zudem stehen die Korridorzonen für Gruppenarbeiten zur Verfügung.

In der grossen Halle des Gemeinschaftsgeschosses (4. Obergeschoss) öffnen sich die beiden Haupttreppen auf der einen Seite zur Bibliothek/Mediathek und auf der anderen zum Mehrzwecksaal hin. Diese Räume werden von der Primarschule und der Oberstufe gemeinsam genutzt. Zudem nimmt das Geschoss den Bereich für die Lehrkräfte und die Schulleitung sowie einen Raum für musikalische Elementarerziehung auf. Zwei mittlere und zwei kleinere Räume für verschiedene ergänzende Angebote, wie Jugendmusikschule, Therapie- und Fördermassnahmen stehen auch für Besprechungen und für die Sozialarbeit zur Verfügung.

Das 5. Obergeschoss umfasst eine 22 m x 44 m grosse Doppelsporthalle, welche die Anforderungen des Schul- und Vereinssports (Trainingsbetrieb) erfüllt, sowie die längsseits angeordneten Garderoben mit Duschen, die Garderobe für die Turnlehrerin bzw. den Turnlehrer, die Toiletten, den Geräte- und den Kleingeräteraum.

Im Untergeschoss sind je eine Kombiwerkstatt, eine Holz- und eine Metallwerkstatt, ein Werkraum für die Primarschule mit separatem Materialraum und ein Informatik- und Naturkundezimmer für die Oberstufe eingerichtet. Für die Werkstätten steht ein Maschinenraum zur Verfügung. Zudem sind im Untergeschoss Lagerräume für Schul- und Putzmaterial, Container, WC und der Putzraum für die Turnhalle sowie die Technikräume vorhanden. Die sechs Unterrichtsräume bzw. Werkstätten werden durch ein an der Decke verlaufendes Oberlichtband natürlich belichtet.

Das Erdgeschoss sowie das 4. und 5. Obergeschoss können auch ausserhalb des Schulbetriebes genutzt werden. Hierzu dienen im Erdgeschoss die Schiebetüren zwischen dem Oberstufen- und dem Primarschulbereich sowie die verglasten Abschlüsse der Haupttreppen im 3. Obergeschoss. Den Nutzenden des Gemeinschaftsgeschosses und der Doppelturnhalle steht das Treppenhaus beim Lift zur Verfügung.

Das Kindergartengebäude ist als pavillonartige Holzkonstruktion ein Teil der dicht bepflanzten Umgebung und umfasst nebst zwei Eingangsbereichen mit Garderoben vier Kindergartenlokale, zwei Gruppen- und zwei Materialräume. Zudem verfügen die Kindergärten über einen eigenen Aussenbereich.

Zusammenfassung des Raumprogramms

Das Raumprogramm (ohne Nebenräume, wie WC, Hausdienst-, Putz-, Gebäudetechnik-, Lagerräume usw.) umfasst

Schulbereich

- 22 Klassenzimmer mit integriertem Gruppenraum
- 1 Raum für Therapie- und Instrumentalunterricht
- 6 Gemeinschaftszonen
- 3 Handarbeitsräume (einschliesslich Material)
- 1 Naturkundezimmer (einschliesslich Vorbereitung)
- 1 Informatikzimmer
- 1 Schulküche (einschliesslich Vorbereitungsraum)
- 1 Werkraum mit Materialraum
- 2 Werkstätten Metall/Holz (einschliesslich Material)
- 1 Kombiwerkstatt mit Maschinenraum

Gemeinsamer Bereich

- 1 Lehrkraftbereich für Primar- und Oberstufe (einschliesslich Leiterinnen-/Leiterbüro, Sammlung)

- 1 Raum für die musikalische Elementarerziehung
- 1 Bibliothek/Mediathek
- 1 Mehrzwecksaal (für Theater usw., Stuhllager in Bühne integriert)
- 4 Räume für Therapie- und Förderstunden bzw. Schulsozialarbeit und Besprechungen
- 1 Büro Hausdienst, 1 Werkstatt

Betreuungsbereich

- 1 Schülerclub mit Schlafrum und Büro Betreuung
- 1 Mensa mit Küche

Sportbereich

- 1 Sporthalle (Doppeltturnhalle, Geräteraum, Garderoben)

Kindergarten

- 4 Kindergärten

Konstruktion/Materialisierung

Während das Untergeschoss aus Beton erstellt wird, sind alle übrigen Geschosse aus Stahl gebaut. Die Höhe und die Anordnung der Räume wechselt zwischen den Geschossabschnitten und schafft einen abwechslungsreichen Weg vom Erd- bis zum Dachgeschoss. Die verschiedenen betrieblichen Einheiten werden durch unterschiedliche Fachwerke ausgebildet. Dadurch lassen sich grosse stützenfreie Fassadenbereiche auf ökonomische Art und Weise realisieren. Die aus einer durchscheinenden Profilit-Spezialverglasung gefertigten Innenwände, die Rippendecken und Gussböden sind gängige Industrieprodukte. Sie geben den Unterrichtszimmern eher den Charakter von Werkräumen als von Schulstuben.

Die Fassaden weisen raumhohe Fenster auf, damit das Tageslicht tief ins Gebäudeinnere gelangt. Die in den Obergeschossen umlaufenden Fluchtbalkone schützen die Unterrichtsräume vor direktem, steilem Sonnenlichteinfall und schaffen einen blendungsfreien, direkten Aussenraumbezug. Die Fluchtbalkone ermöglichen zudem einen ökonomischen und raschen Zugang zu den Fassaden für Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten. Zusätzlich erhalten die Unterrichtszimmer und die Räume des 4. Obergeschosses Knickarmmarkisen als Sonnenschutz und das Turnhallengeschoss vertikale Storen.

Gebäudetechnik

Die Schulanlage wird an das Fernwärmenetz des Kehrlichheizkraftwerks Hagenholz angeschlossen. Das ganze Schulhaus erfüllt die Vorgaben des Minergie-Standards und wird aufgrund der Fluglärmsituation in Schwamendingen, mit Ausnahme der Doppeltturnhalle, mechanisch belüftet. Die Turnhalle lässt sich mit Oberlichtern im Hallendach natürlich belüften. Für die Raumheizung ist eine Fussbodenheizung vorgesehen. Dank der guten Wärmedämmung der Gebäudehülle sind tiefe Heiztemperaturen möglich.

Umgebung

Die Schulanlage bildet den Abschluss des Andreasparks. Dank der kompakten Bauweise des Schulhauses wird die überbaute Fläche auf ein Minimum reduziert und trotz der knappen Platzverhältnisse eine grosszügige Parkanlage sowohl für die Schülerinnen und Schüler als auch für die Quartierbevölkerung geschaffen. Der Kindergarten wird in die Parkanlage integriert.

Ungleich dichte Baumgruppen bewirken eine räumliche Gliederung der gesamten Anlage. Die Artenzusammensetzung wird vom unterschiedlichen Abstand zum Grundwasser bestimmt.

Grosszügige und in ihrer Oberflächenbeschaffenheit unterschiedliche Bodenbeläge ermöglichen differenzierte Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten. Spielwiese, Allwetterplatz, Unterricht im Aussenraum und Spielflächen sind räumlich in der Belagsstruktur in der gesamten Anlage integriert und verbinden sich zusammen zu einem grosszügig wirkenden Park.

Termine/Bauausführung

Vorgesehen ist, die Bauarbeiten Anfang Mai 2005 in Angriff zu nehmen, damit die gewünschte Bezugsbereitschaft des Neubaus auf Beginn des Schuljahres 2007/2008 gewährleistet ist.

Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfasser belaufen sich die Ausgaben für den Neubau der Schulanlage Leutschenbach auf Fr. 60 750 000.-- (einschliesslich MwSt), die sich wie folgt zusammensetzen:

	Schulhaus/Fr.	Kindergarten/Fr.	Total/Fr.
Grundstück	9 440 000		9 440 000
Vorbereitungsarbeiten	2 060 000	150 000	2 210 000
Gebäude	29 506 000	1 424 000	30 930 000
Betriebseinrichtung	2 671 000	39 000	2 710 000
Umgebung	3 992 000	138 000	4 130 000
Baunebenkosten	2 674 000	106 000	2 780 000
Grundausrüstung/Lehrmittel	1 040 000	30 000	1 070 000
Ausstattung	2 566 000	144 000	2 710 000
Unvorhergesehenes	2 228 000	102 000	2 330 000
	56 177 000	2 133 000	58 310 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	2 333 000	107 000	2 440 000
Gesamttotal	58 510 000	2 240 000	60 750 000

Stichtag der Preise: 1. April 2003

Der Stahlpreis unterliegt derzeit internationalen Spekulationen. Auf übermässige Sicherheitsreserven wurde im vorliegenden Kostenvoranschlag jedoch verzichtet.

Dem Kostenvoranschlag liegen folgende Stahlpreise (Stand 2004, ohne MwSt) zugrunde: Fr. 1700.--/Tonne für Hohlprofile (75 t) und Fr. 1100.--/Tonne für Bleche (652 t) als Materialeinstandspreis ab Werk, ohne Zuschläge, Lieferungen und Oberflächenbehandlungen. Sollte die Stahlpreisteuerung über der Teuerung des Baukostenindex liegen, wird sie separat ausgewiesen.

Es ist ein Staatsbeitrag der Bildungsdirektion von 2 Prozent auf den anrechenbaren Baukosten zu erwarten. Im Weiteren wird für die Erstellung der Doppelturnhalle, die auch dem Vereinssport dient, ein Sport-Toto-Beitrag des Zürcher Kantonalverbandes für Sport beantragt.

Kennzahlen

Baukosten BKP 2	Fr.	30 930 000
Kosteneinheiten	KE	88.8
Kosteneinheit	Fr./KE	348 311
Gebäudevolumen nach SIA 116	m ³	54 930
Baukosten (BKP 2) / Volumeneinheit	Fr./m ³	563

Geschossfläche SIA 416	m ²	9 995
Baukosten (BKP 2) / Geschossfläche	Fr./m ²	3 095

Kostenvergleich Neubauten (Basis: Gebäudekosten BKP 2, aufindexiert per 1. April 2003)

Schulanlage (Volksschule)	Gebäudekosten BKP 2	Fr. pro Kosteneinheit	Fr. pro m ³ Volumen *)	Fr. pro m ² Geschossfläche
Im Gut Erweiterung	10 950 000	349 840	623	3 384
Im Birch Neubau	54 600 000	455 000	560	2 750
Apfelbaum Erweiterung	14 910 700	423 000	602	3 209
Falletsche Erweiterung	18 885 000	463 436	547	3 322
Leutschenbach	30 930 000	348 311	563	3 095

*) Volumen berechnet nach SIA 116

Das vorliegende Bauprojekt weist im Vergleich mit anderen Schulbauten der Stadt ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis auf.

Finanzierung/Folgekosten

Der im Jahr 2005 erforderliche Teilkredit ist im Voranschlag der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt und das Bauvorhaben im Finanzplan 2004 bis 2008 berücksichtigt.

Aufgrund von Richtwerten berechnen sich die approximativen Folgekosten wie folgt:

Kapitalfolgekosten

10 Prozent der maximalen Investitionskosten von Fr. 60 750 000.--	Fr.
(./ spätere kantonale Beiträge)	rund 6 075 000

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen)	
2 Prozent von Fr. 60 750 000.--	rund 1 215 000

Personelle Folgekosten für Schule, Schülerclub und Kindergärten (bei Vollbetrieb)	rund 2 800 000
---	----------------

Bewirtschaftung der Liegenschaft	rund 158 000
----------------------------------	--------------

Total	rund 10 248 000
--------------	------------------------

In den ersten Jahren nach der Betriebsaufnahme wird der obige Aufwand für den baulichen Unterhalt noch nicht erreicht werden. Die personellen Folgekosten für die Schule (einschliesslich Schülerclub und Kindergärten) belaufen sich im ersten Betriebsjahr auf etwa Fr. 1 500 000.--.

In der Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich wird aktuell ein Immobilienportefeuille, umfassend etwa 2700 Liegenschaften mit einem Gebäudeversicherungswert von rund 5,5 Mia. Franken (einschliesslich Mietobjekte), mit 116 Stellenwerten (Gebäudebewirtschaftung, Portfolio- und Flächenmanagement) betreut. Namhafte Experten gehen davon aus, dass für eine professionelle Bewirtschaftung eines solch grossen Portefeuilles zwischen 140 und 150 Stellen benötigt werden. Die Immobilien-Bewirtschaftung liegt mit ihrem Personalbestand unter den Vergleichswerten anderer Unternehmen und ist somit nicht in der Lage, einen Liegenschaftenzuwachs zu verkraften. Es ist deshalb unumgänglich, bereits mit dieser Vorlage den spätestens mit Inbetriebnahme des Neubaus, voraussichtlich mit Beginn des Schuljahres 2007/2008, erforderlichen Stellenzuwachs anzumelden. Aufgrund von Vergleichswerten sind zur Bewirtschaftung dieser neuen Einrichtungen, d.h. zum Sicherstellen der dauernden Funktionalität, Gebrauchstauglichkeit und Werterhaltung der Schulanlage Leutschenbach, 70 Stellenprozente erforderlich.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

Für den Neubau der Schulanlage Leutschenbach, Quartier Schwamendingen, wird ein Objektkredit von Fr. 60 750 000.-- bewilligt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (1. April 2003) und der Bauausführung.

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

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. Martin Brunner