



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 28. Oktober 2021

GR Nr. 2021/423

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Entlisberg, Erweiterung, Projektierungskredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Schulanlage (SA) Entlisberg in Zürich-Wollishofen soll aufgrund des steigenden Schulraumbedarfs um einen Neubau für 9 Primar- und 2 Kindergartenklassen mit Einfachsporthalle erweitert werden, sodass gesamthaft 18 Primar- und 2 Kindergartenklassen im Tagesschulbetrieb unterrichtet werden können.

Für die Durchführung eines Wettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts ist ein Projektierungskredit von 3,76 Millionen Franken einschliesslich Reserven notwendig. Der Vorsteher des Hochbaudepartements hat Fr. 100 000.– davon zur Vorbereitung des Wettbewerbs bereits bewilligt.

Die Erstellungskosten (ohne Reserven) werden auf 30 Millionen Franken, der Objektkredit einschliesslich Reserven auf 34,5 Millionen Franken geschätzt.

#### **2. Ausgangslage**

Die SA Entlisberg wurde 1947 nach Plänen der Architekten J. Kräher, E. Bosshardt und W. Forrer sowie dem Gartenarchitekten Gustav Ammann erstellt. 2015 wurde sie mit einem «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) ergänzt. Gegenwärtig werden 15 Primarklassen unterrichtet. Die Betreuungseinrichtungen befinden sich aus Platzgründen an externen Standorten.

Der Schulraumbedarf im Quartier Wollishofen steigt in den kommenden Jahren weiter an. Auch im Einzugsgebiet der SA Entlisberg findet eine bauliche Verdichtung statt. Beispielsweise sieht der Masterplan Entlisberg der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) die Erneuerung verschiedener Liegenschaften in diesem Gebiet vor. Allein durch den Ersatz der beiden Siedlungen Entlisberg II und III per 2017 wurden zusätzliche 78 Wohnungen erstellt. In den kommenden Jahren sind weitere Bauprojekte geplant.

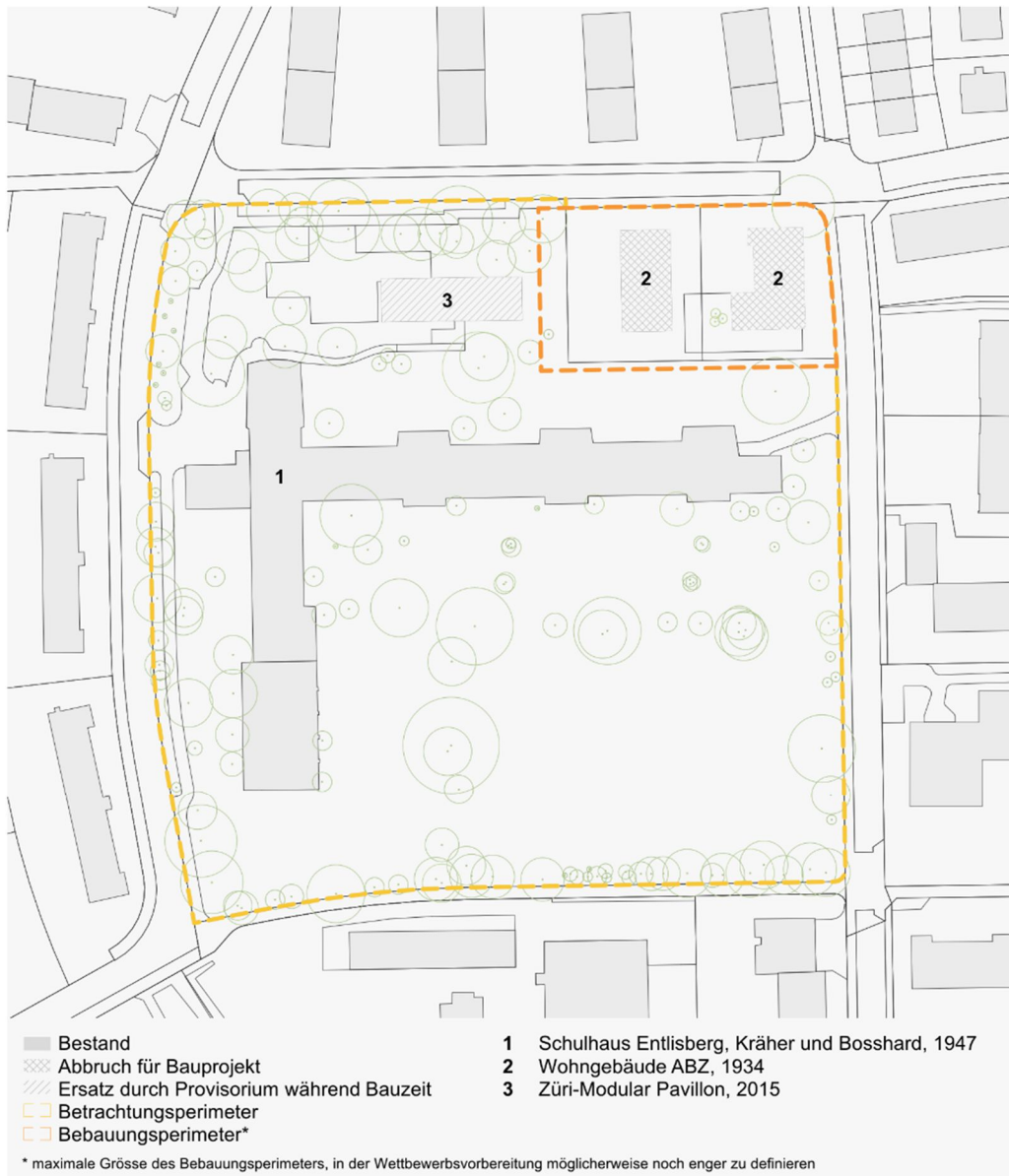
Die SA Entlisberg soll um einen Neubau erweitert werden, sodass zukünftig 18 Primar- und 2 Kindergartenklassen unterrichtet und betreut werden können. Ab dem Schuljahr 2028/2029 soll die Schule Entlisberg im Tagesschulbetrieb geführt werden. Die externen Kindergärten und die entsprechenden Betreuungsangebote sind weiterhin notwendig und bleiben bestehen.

Die Vorgaben für Schulbauten verlangen pro 10 Klassen eine Sporthalle, weshalb eine zusätzliche Einfachsporthalle erforderlich ist. Damit kann gleichzeitig der Bedarf an Sporthallen im Quartier Wollishofen besser gedeckt werden.

Der ZM-Pavillon wird nach Bezug der Erweiterung nicht mehr benötigt und abgebaut. Auf der dadurch freiwerdenden Fläche ist ein Pausenplatz vorgesehen. Der Aussenbereich der SA Entlisberg wird von allen Kindern des Alt- und des Erweiterungsbaus genutzt.

2/7

Die SA Entlisberg befindet sich auf der städtischen Parzelle Kat.-Nr. WO4705. Der Erweiterungsbau ist auf den nördlich angrenzenden Parzellen Kat.-Nr. WO6122 (Owenweg 19) und Kat.-Nr. WO6123 (Moosstrasse 30) vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde ein Tauschvertrag zwischen der Eigentümerin, der ABZ, und der Stadt beurkundet und die beiden Parzellen wurden umzont (GR Nr. 2018/266). Die drei Parzellen sollen zu einer zusammengefasst werden.



Der Projektperimeter wurde im Rahmen von Vorstudien festgelegt. Der Altbau ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, die Aussenanlage inklusive Schülergarten im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen enthalten. Die bestehenden Gebäude und Anlagen einschliesslich des mit rund 10 000 m<sup>2</sup> Fläche grosszügig gestalteten Aussenbereichs südlich des Altbaus sind nicht Teil des Projekts.



### 3. Betriebskonzept und Raumprogramm

#### 3.1 Schule und Betreuung

Im Neubau auf der SA Entlisberg werden zukünftig 9 Primar- und 2 Kindergartenklassen mit rund 200 Primarschul- und 44 Kindergartenkindern unterrichtet. Die Räume der Primarschule werden in Clustern angeordnet, die neben Unterrichtsräumen auch Gruppen- und Betreuungsräume sowie Toiletten umfassen. Drei Gruppenräume sollen so ausgestattet werden, dass nach Ende des Schulunterrichts Musikunterricht der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) darin stattfinden kann. Weiter sind zwei fest zugeteilte Räume für den Einzelunterricht der MKZ und ein Raum für die Musikalische Grundausbildung und weitere Nutzungen vorgesehen. Auch die Kindergartenräume werden in Clustern mit Haupt- und Gruppenräumen angeordnet.

Die Verpflegung aller rund 400 Primarschulkinder sowie der 44 Kindergartenkinder der SA Entlisberg ist in einer zentralen Mensa bestehend aus mehreren Räumen im Erweiterungsbau vorgesehen. Es sollen maximal 200 Kinder gleichzeitig in Schichten verpflegt werden. Die Betreuung wird dezentral auf dem ganzen Schulareal stattfinden.

	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> / Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Schule und Betreuung</b>			
Klassenzimmer	9	72	648
Gruppenräume	6	18	108
Kindergartenzimmer	2	72	144
Gruppenräume Kindergarten	2	18/36	54
Materialraum Kindergarten	1	18	18
Therapie-, Psychomotorik-, Werken- und Materialräume	5	18/72	198
Musikalische Grundausbildung	1	72	72
Musikschule Konservatorium Zürich	2	18	36
Verpflegung	1	238	238
Aufenthaltsräume PS bei den Klassenzimmern	3	72	216
Aufenthaltsräume KGH bei den Klassenzimmern	1	54	54
Regenerier-/Produktionsküche inkl. Büro Küche, Anlieferung, Lager, Kühlung, Entsorgung, Wagenpark	7	12–60	138
<b>Schulpersonalbereich</b>			
Teamzimmer inkl. Teeküche, Aufenthalt, Sammlung	1	100	100
Büros Schulleitung, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung	4	18	72
Garderoben Küchen- und Reinigungspersonal	3	9/18	36
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	30	30
<b>Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik</b>			
Hausdiensträume (Büro, Wäsche, Werkstatt)	3	18	54
Putz-, Lagerräume, Aussengeräte- und Containerräume	12	5–54	210
Garage LHT inkl. Mini-Werkhof für umliegende Schulanlagen und Lager	2	20/50	70
Gebäudetechnikräume (inkl. Sport)	6	10–140	215
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport)	26	3/6	84



### 3.2 Einfachsporthalle

Für den Sportunterricht wird eine Einfachsporthalle (28 m × 16 m) benötigt. Sie wird werktags von 7.30 Uhr bis 18.00 Uhr für den obligatorischen Sportunterricht genutzt, in den Randzeiten und über Mittag steht sie für die Betreuung und den freiwilligen Schulsport, abends und an den Wochenenden Vereinen und weiteren Interessierten zur Verfügung.

Einfachsporthalle	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> /Raum	Total m <sup>2</sup>
Sporthalle	1	448	448
Geräteräume (ausser und innen)	2	10/90	100
Garderoben / Duschen	3	16/45	106
Büro Hallenwart	1	12	12
Entsorgungsraum	1	10	10

### 3.3 Aussenanlagen

Zusätzlich zu den bestehenden Pausenflächen soll ein neuer gedeckter Pausenplatz für die Primarschule sowie ein Aussenbereich für die Kindergartenklassen erstellt werden. Der Spielplatz für das Quartier wird weiterhin auf der Anlage Platz finden, entweder durch den Erhalt des Bestands oder einen gleichwertigen Ersatz. Die bestehende Weitsprunganlage wird erweitert und ein zusätzlicher Allwetterplatz geprüft. Das Rasenspielfeld soll ganzjährig nutzbar gemacht werden. Die zusätzlichen Flächen im Aussenbereich umfassen:

Aussenbereich	m <sup>2</sup>
Gedeckter Aussenbereich Primarschule	180
Aussenbereich Kindergarten	150
Allwetterplatz (zu prüfen)	390
Weitsprunganlage (vergrösserter Bestand)	46
Parkplätze *	Anzahl
Parkplätze Auto bestehend (Bestandesgarantie)	4
Parkplätze Auto neu *	8
Velo-Abstellplätze	40

\*Die genaue Anzahl der Parkplätze wird in einem Mobilitätskonzept beschrieben.

## 4. Gegenstand der Projektierung

Gemäss den Erkenntnissen einer Machbarkeitsstudie des Amtes für Hochbauten (AHB) vom Juni 2015 ist der Standort nördlich des Schulhauses am besten für einen Erweiterungsbau geeignet. Die im August 2021 abgeschlossene Testplanung des AHB bestätigt, dass das gewünschte Raumprogramm im vorgesehenen Perimeter untergebracht werden kann. Um den besten Projektvorschlag zu eruiieren, soll ein Wettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt werden. Folgende Aspekte sind bei der Planung zu beachten:

- **Einbettung ins Quartier:** Das Neubauvolumen ist rücksichtsvoll in die Bebauungsstruktur des durchgrünerten Gartenstadtquartiers einzupassen. Der Erweiterungsbau soll als öffentliches Gebäude in Erscheinung treten und eine klare Adressierung aufweisen. Gemäss ihrem Masterplan Entlisberg plant die ABZ insbesondere entlang der Owenstrasse mittelfristig Ersatzneubauten. Der Freiraum um das Schulhaus Entlisberg soll dabei durch die konzentrierte Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss belebt und gestärkt werden.



5/7

- **Kosten:** Der Erweiterungsbau soll sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb wirtschaftlich vorbildlich sein (siehe auch Kennwerte im Abschnitt 6).
- **Denkmalpflege:** Der Neubau soll grösstmögliche Rücksicht auf das bestehende, denkmalgeschützte Schulhaus nehmen und mit diesem ein stimmiges Ensemble bilden.
- **Gartendenkmalpflege:** Die schutzwürdige Aussenanlage ist dem Wohngartenstil zuzurechnen und verkörpert in exemplarischer Weise den Zeitgeist der unmittelbaren Nachkriegszeit. Besondere Rücksicht ist auf den noch weitgehend original erhaltenen Schülergarten nördlich des Altbaus zu nehmen, der direkt an den Projektperimeter grenzt. Abhängig vom Siegerprojekt des Wettbewerbs ist eine Reduktion des Schutzzumfangs oder eine allfällige Teilentlassung aus dem Inventar zu prüfen.
- **Aussenraumgestaltung:** Aufgrund der engen Raumverhältnisse und aus Rücksichtnahme auf die schützenswerten Gartenelemente muss die Machbarkeit eines zusätzlichen Allwetterplatzes noch genauer geprüft werden. Auf der Anlage sind vielseitig nutzbare Bereiche für unterschiedliche Bedürfnisse auszubilden. Die Freiräume der Schulanlage sollen einen Mehrwert für das Quartier bieten. So ist der bestehende öffentlich nutzbare Spielplatz in Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich und Quartiervertretungen in neuer Form auf dem Perimeter anzubieten.
- **Stadtklima:** Gemäss Fachplanung Hitzeminderung sind im Projektperimeter Verbesserungen der bioklimatischen Situation am Tag nötig. Insbesondere die Aussenraumgestaltung soll klimarelevant weiterentwickelt werden. So sind u. a. grosse Bäume möglichst zu erhalten und weitere verschattete Aufenthaltsorte im Freien zu schaffen. Der Anteil an versiegelten Oberflächen und Unterbauungen des Freiraums ist zu minimieren und es sind Retentionsbecken für Niederschläge in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
- **Klimaschutz:** Der Neubau soll den Vorgaben der städtischen 7-Meilen Schritte entsprechen und darüber hinaus einen Beitrag zum Klimaschutzziel Netto Null bis 2035 in der Stadtverwaltung leisten. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Erstellung und Betrieb sind auf ein Minimum zu reduzieren und es ist möglichst viel Dachfläche für Solarstromproduktion auszuweisen. Für die Abstellplätze im Aussenbereich sind Ladestationen für Elektromobilität zu planen.
- **Sonstiges:** Die Gebäudestruktur des Erweiterungsbaus soll robust gestaltet sein und zukünftige Anpassungen an veränderte Nutzungsbedürfnisse ohne tiefgreifende bauliche Massnahmen ermöglichen. Grosser Wert wird auf einen wirksamen sommerlichen Wärmeschutz und die Ermöglichung einer natürlichen Nachtauskühlung gelegt.

Mit der Erweiterung der Schulanlage soll eine zukunftsorientierte Lernumgebung entstehen, die aktuellen pädagogischen Anforderungen entspricht und die Raum für zukünftige Entwicklungen bietet. Der Ort soll eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und einen Mehrwert für das Quartier bieten.

Der ZM-Pavillon muss bereits für die Baustelleneinrichtung entfernt werden. Im Rahmen des Wettbewerbs ist zu prüfen, ob für die Bauphase an anderer Stelle auf dem Schulareal ein Provisorium für 5 Klassen erstellt werden kann.



6/7

In der Stadt Zürich fehlen gemäss Schutz & Rettung rund 110 000 Schutzplätze. Es soll deshalb geprüft werden, ob im Erweiterungsbau auf der SA Entlisberg Schutzräume erstellt werden können.

## 5. Kosten

Für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms hat der Vorsteher des Hochbaudepartements am 20. Juli 2021 mit Verfügung Nr. 210396 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 100 000.– bewilligt. Um den Wettbewerb durchführen und anschliessend ein Bauprojekt ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 3,76 Millionen Franken (Kostengenauigkeit  $\pm 25\%$ ) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Bewilligt am 20.7.2021	Erhöhung	Total Fr.
Wettbewerbsverfahren	100 000	410 000	510 000
Architektur-Leistungen		1 247 000	1 247 000
BauingenieurInnen-Leistungen		242 000	242 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen		126 000	126 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen		291 000	291 000
Baugrunduntersuchung		32 000	32 000
Aufnahmen / Vermessung		32 000	32 000
Bauphysik / Akustik		20 000	20 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen		132 000	132 000
SpezialistInnen und Diverse		93 000	93 000
Projektmanagement AHB		341 000	341 000
Nebenkosten / Rundung		694 000	694 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>100 000</b>	<b>3 660 000</b>	<b>3 760 000</b>

Die Erstellungskosten (ohne Reserven) werden auf 30 Millionen Franken, der Objektkredit einschliesslich Reserven auf 34,5 Millionen Franken geschätzt.

## 6. Kennwerte

Im Rahmen des Projekts «17/0 – Baukosten Hochbau und Standards, Teilprojekt 1 Kosten- und Flächenreduktion» wurden Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen erarbeitet, um die Flächen bei Hochbauten um 15 Prozent und die Kosten um 10 Prozent im Vergleich zum «Benchmark 17/0» zu reduzieren (Stadtratsbeschluss Nr. 676/2015). Als Benchmark diente das Projekt Schulanlage Blumenfeld, bevor es im Laufe des Projekts 17/0 optimiert wurde. Das Raumprogramm der Schulanlage Entlisberg orientiert sich an den Vorgaben aus dem 17/0-Projekt.

Zur Überprüfung der Einhaltung der Ziele dienen der Flächen- bzw. Kostenkennwert pro Funktionseinheit (FE). Die FE entspricht einer Klasse. Als relevante Messgrössen dienen Geschossfläche (GF), Hauptnutzfläche (HNF) und Kosten pro FE. Die GF umfasst neben der HNF sämtliche Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktions- und Konstruktionsflächen. Die Effizienz des Gebäudes wird über den Vergleich der HNF mit der GF beurteilt. Es ist ein Richtwert von über 0.5 zu erreichen.

Die in der Tabelle unten aufgeführten Kennwerte basieren auf der Auftragsvereinbarung von Immobilien Stadt Zürich und des AHB und gelten als Vorgabe für den Wettbewerb und die Projektierung. Die im Wettbewerb eingehenden Projektentwürfe werden zur Steuerung der Projektwahl auf diese Kennwerte hin geprüft.



Kennzahl	Benchmark 17/0	Richtwert 17/0
m <sup>2</sup> HNF/FE	342	291 (-15 %)
m <sup>2</sup> GF/FE	716	608 (-15 %)
HNF/GF	0.48	> 0.5
Mio. Fr. BKP 2*/FE	2.058	1.852 (-10 %)
Mio. Fr. BKP 1–9**/FE	2.949	2.654 (-10 %)

\* BKP 2: Gebäudekosten

\*\* BKP 1–9: Erstellungskosten (inklusive Vorbereitungsarbeiten, Betriebseinrichtungen, Umgebung, Mobilien und Baunebenkosten)

## 7. Termine

Der Wettbewerb zur Erlangung von Projektvorschlägen wird erst durchgeführt, wenn der Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit vorliegt (s. a. Postulate GR Nr. 2014/71 betr. «Beschlüsse über städtische Bauprojekte, Koordination der verschiedenen Phasen der Bauvorhaben mit der Terminplanung für die Entscheidungen des Gemeinderats» und GR Nr. 2019/534 «Mehr Transparenz betreffend Machbarkeitsstudien und Betriebskonzepten bei Schulbauten»).

Abschluss Wettbewerb	Anfang 2023
Abschluss Bauprojekt	Ende 2024
Volksabstimmung	Februar 2025
Baubeginn	Ende 2025
Bezug	Sommer 2028

## 8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben für das Vorhaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2024 berücksichtigt und im Budget 2021 enthalten.

Die Erhöhung des Projektierungskredits auf 3,76 Millionen Franken ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist. Gemäss der totalrevidierten Gemeindeordnung (nGO), die per 1. Januar 2022 in Kraft tritt, liegt die Finanzkompetenz für die Erhöhung des Projektierungskredits gestützt auf § 109 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a nGO beim Gemeinderat.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung des Bauprojekts zur Erweiterung der Schulanlage Entlisberg werden zusätzliche Projektierungsausgaben von Fr. 3 660 000.– bewilligt. Damit erhöht sich der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 210396 am 20. Juli 2021 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 100 000.– auf Fr. 3 760 000.–.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbaudepartements sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti