

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 8. Mai 2019

### **Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaften Stadt Zürich, Neubau der Schulanlage Allmend im Gebiet Manegg, Quartier Wollishofen, Bau einer Passerelle, Übertragung Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit und Erhöhung Projektierungskredit**

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

Im Entwicklungsgebiet Manegg, einem ehemaligen Industriegebiet zwischen Sihl, Autobahn A3 und Butzenstrasse im Quartier Wollishofen, entsteht ein neuer Stadtteil mit rund 1400 Wohnungen sowie Bürobauten und ein Hotel. Künftig werden hier 2500 bis 3000 Menschen wohnen und rund 3500 Personen arbeiten. Den Wohnraum erstellen neben privaten Bauträgern auch Genossenschaften und die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien. Die Zahl der Kinder im schulpflichtigen Alter wird im neuen Stadtteil stark zunehmen. Dies erfordert eine Schulanlage mit 12 Klassen und 2 Kindergärten. Darin enthalten sind 3 Klassen der Heilpädagogischen Schule, die im Schulkreis Uto benötigt werden.

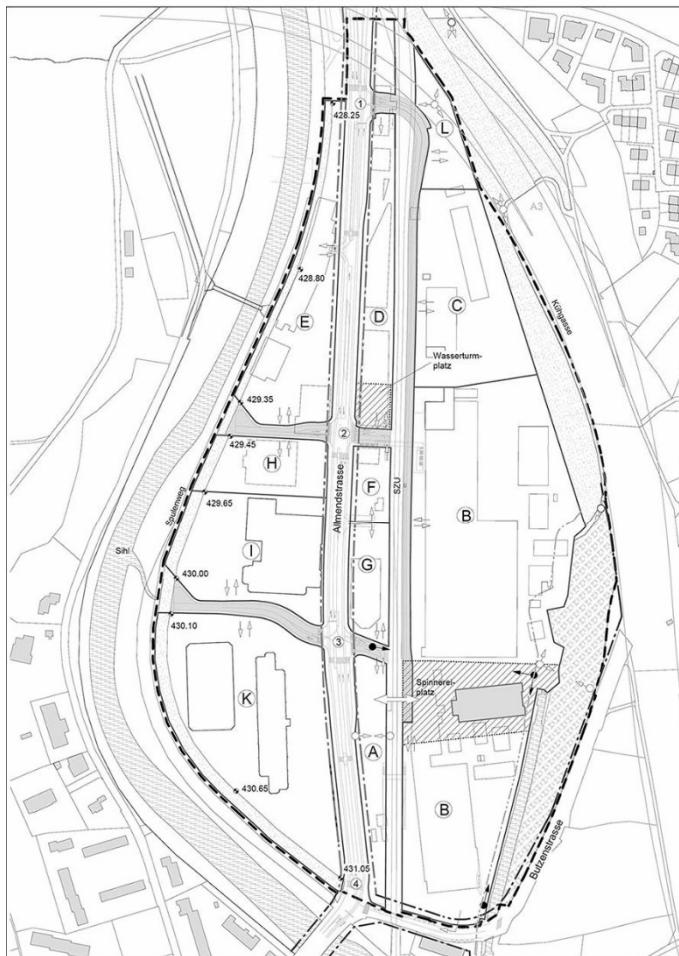
Die Erstellungskosten belaufen sich auf Fr. 43 582 000.–. Davon entfallen Fr. 39 182 000.– auf den Neubau der Schulanlage und Fr. 4 400 000.– auf den Bau einer Passerelle zur Schulwegsicherung über die Allmendstrasse. Hinzu kommen Fr. 8 675 000.– für die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen einschliesslich Landbereitstellungs- und Erschliessungskosten. Einschliesslich Reserven wird dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde ein Objektkredit von Fr. 56 600 000.– beantragt.

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts hat der Gemeinderat am 16. März 2016 einen Projektierungskredit von Fr. 4 400 000.– bewilligt (GR Nr. 2015/326). Damit das Bauprojekt möglichst ohne Unterbruch weiterbearbeitet werden kann, wird dem Gemeinderat vorgängig eine Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 350 000.– auf Fr. 4 750 000.– beantragt.

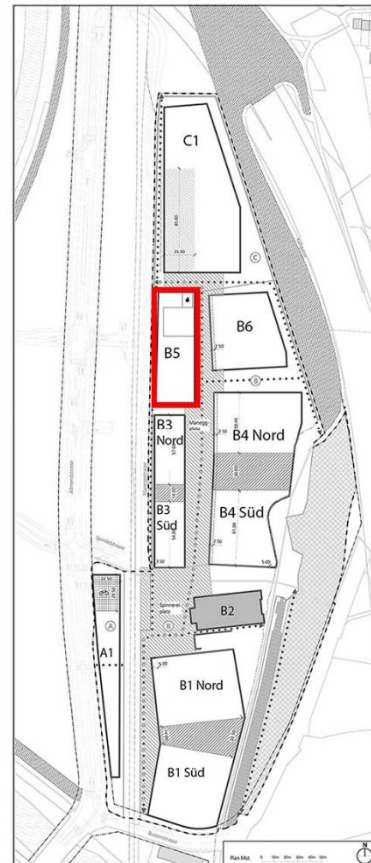
#### **2. Ausgangslage**

Für das Gebiet Manegg, ursprünglich der Industriezone zugeteilt, startete die Stadt Zürich im Jahr 2000 gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine kooperative Entwicklungsplanung. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wies der Gemeinderat das Gebiet Manegg 2005 der 5-geschossigen Zentrumszone (Z5) mit Gestaltungsplanpflicht zu.

Der 2011 in Kraft gesetzte private Gestaltungsplan «Manegg» setzte zusammen mit dem ergänzenden privaten Gestaltungsplan «GreenCity.Zürich» aus dem Jahr 2013 den Rahmen für die heutige Entwicklung des Areals «Greencity» – dies in Bezug auf die zulässige Ausnützung, die verschiedenen Nutzungen, die Gestaltung der Freiräume und die Verkehrsführung. Das rund acht Hektar grosse Areal «Greencity» auf der östlichen Gehälfte, dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Sihl AG, ist entsprechend seiner vielfältigen Nutzer- und Eigentümerschaft in verschiedene Teilgebiete unterteilt. Der ergänzende private Gestaltungsplan setzte zudem fest, dass «das Baufeld B5 für die Realisierung eines öffentlichen Schulhauses mit den zugehörigen Nutzungen bestimmt» ist.



Gestaltungsplan Manegg



Ergänz. Gestaltungsplan  
GreenCity Zurich

Im März 2016 stimmte der Gemeinderat im Hinblick auf den Bau des Schulhauses Allmend dem Kauf des Baufelds B5 (die 4517 m<sup>2</sup> grosse Parzelle Kat.-Nr. WO6693 an der Allmendstrasse) ins Finanzvermögen der Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) zu und bewilligte einen entsprechenden Kredit von Fr. 8 675 000.– (GR Nr. 2015/326). Gleichzeitig bewilligte er zur Ausarbeitung des Bauprojekts die Erhöhung der vom Stadtrat genehmigten ersten Projektierungskredittranche von Fr. 620 000.– auf Fr. 4 400 000.–.

### 3. Schulraumbedarf

Die Schulraumstrategie für die Manegg basierte ursprünglich auf der Annahme, dass die Wohnungen hauptsächlich durch private Investoren erstellt und sich die benötigten Kindergarten- und Unterstufenräume in den geplanten Überbauungen unterbringen lassen würden.

Mit der Entwicklung des Gestaltungsplans zeigte sich jedoch, dass deutlich mehr Schulraum vorzusehen war, da neu 30 Prozent der für Wohnungen bestimmten Fläche an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und -träger im Baurecht abgegeben werden konnten. Nach aktuellem Planungsstand werden allein im Gebiet Manegg Ost bzw. GreenCity rund 730 Wohnungen erstellt. Davon entfallen 230 auf drei Baugenossenschaften und die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien sowie 220 Mietwohnungen und 290 Eigentumswohnungen auf private Investoren. Auf dieser Basis wurde mit sechs Schul- und drei Kindergartenklassen gerechnet, was die Erstellung eines Primarschulhauses mit Einfachturnhalle erfordert hätte. Für diese

Schulanlage wurde im ergänzenden privaten Gestaltungsplan das Baufeld B5 reserviert. Im Juni 2012 überwies der Gemeinderat die Motion der AL-Fraktion, die den Stadtrat beauftragte, dem Gemeinderat einen Projektierungskredit für den Bau eines Schulhauses im Gebiet Manegg zu unterbreiten (GR Nr. 2012/96)

2013 veränderte sich die Ausgangslage erneut. Es zeigte sich, dass auf dem zwischen Allmendstrasse und Sihl gelegenen Gebiet (Manegg West) teilweise ebenfalls Wohnungen erstellt werden sollen. Ausgehend von ungefähr 700 neuen Wohnungen erhöhte sich das Raumprogramm der Schule ein weiteres Mal auf nunmehr neun Regelklassen, vier Kindergärten (davon zwei in Manegg West), eine Einfachsporthalle und einen Gymnastikraum. Gleichzeitig bot sich Gelegenheit, weitere drei Klassen für die Heilpädagogische Schule (HPS) im Schulkreis Uto einzuplanen.

Für zwei der vier Kindergärten fanden sich externe Lösungen: Ein Kindergarten einschliesslich Betreuungseinrichtung wird seit 2015 in der Überbauung Sihlbogen der Baugenossenschaft Zurlinden geführt (die Überbauung grenzt südlich an das Gebiet Manegg). Ein zweiter Kindergarten, ebenfalls mit einer Betreuungseinrichtung, wird in der geplanten Überbauung Avaloq im Gebiet Manegg West / Teilgebiet K (Swiss Life AG) voraussichtlich 2022 bezogen werden können. Zusätzlich vorgesehen ist, ebenfalls ab 2022, ein Kindergarten im Teilgebiet E.

Aufgrund des starken Wachstums der Anzahl Schulkinder in den Quartieren Leimbach und Manegg ist in den letzten Jahren bereits zusätzlicher Schulraum geschaffen worden, so z. B. durch die Nutzung der Pavillons des früheren Gemeinschaftszentrums Leimbach (STRB Nr. 61/2017) und kleinere Optimierungen in den Schulhäusern Falletsche und Leimbach (2017 und 2018). 2019 wird auf der Schulanlage Sihlweid ein «Züri Modular»-Pavillon erstellt (GR Nr. 2018/230). Mit separater Weisung wird dem Gemeinderat zudem der Objektkredit für den Bau eines Container-Provisoriums auf der Schulanlage Falletsche/Leimbach beantragt, das später während des geplanten Ersatzneubaus für das Schulhaus Leimbach weitergenutzt werden soll.

#### **4. Betriebskonzept und Raumprogramm**

##### **4.1 Schule und Betreuung**

Die Schule Allmend soll als 12-Klassen-Schulhaus (mit 9 Regel- und 3 HPS-Klassen sowie 2 Kindergärten) realisiert und als Tagesschule geführt werden. Im Frühjahr 2015 bewilligte der Gemeinderat die Ausgaben für einen Tagesschulversuch während der Jahre 2015–2018 in sieben Schulen. Für die Pilotphase II (2018–2022) hat das Städtzürcher Stimmvolk am 10. Juni 2018 einen Objektkredit von rund 74,6 Millionen Franken für die Einführung des Tagesschulmodells an zusätzlichen 24 Schulen bewilligt. Anschliessend soll eine flächendeckende Umsetzung eingeleitet werden. Zwischenzeitlich neu entstehende Schulen – wie die Schule Allmend – starten bereits mit dem neuen Tagesschulmodell. Mit der Ergänzung der Blockzeiten wird eine Tagesstruktur für alle Kinder mit Bedarf geschaffen.

Die Kinder der Schule Allmend werden in zentralen Verpflegungsräumen verpflegt, wo sie nach Beendigung der Mahlzeit auch spielen und Hausaufgaben machen können. Nach Absprache, in Begleitung und unter Aufsicht von Betreuungspersonal stehen ihnen weitere Räume der Schuleinheit offen (z. B. Sporthalle).

Generell ist die Mehrfachnutzung von Räumen geplant: Die zur Betreuung genutzten Aufenthaltsräume können auch für Klassenevents, Kleingruppenunterricht, Schulhausfeste, Besprechungen, Veranstaltungen, Kurse oder als zusätzliche Gruppenräume belegt werden. Der Mehrzwecksaal dient zusammen mit der Mensa dem Singunterricht, Theaterprojekten, Veranstaltungen und Anlässen des Schulteams und der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ), Elternabenden, Projektwochen usw.

Das Schulhaus Allmend umfasst auch Räume für drei HPS-Klassen. Solche Klassen werden im Schulkreis Uto bisher zentral im Schulhaus an der Gotthelfstrasse geführt. Die städtische Integrationsstrategie sieht jedoch (nebst der Einzelintegration von Sonderschülerinnen und -schülern in Regelklassen) vor, dass ganze Klassen mit Kindern, die eine Ganztagessonderschulung benötigen, in so genannten Integrationsschulhäusern geführt werden. Dies bedingt, dass in jedem Schulkreis ein bis zwei Schulhäuser Klassen anbieten, die Tagessonderschülerinnen und -schüler aufnehmen. Das Gebäude an der Gotthelfstrasse wird auch weiterhin für sonderschulische Zwecke benötigt.

	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> / Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Schule und Betreuung</b>			
Klassenzimmer	9	72 / 74	654
Gruppenräume	6	18	108
Klassenzimmer HPS	3	54	162
Gruppenräume HPS	3	17	51
Handarbeit- und Werkräume mit Materialraum	6	18 / 74	272
Therapie- und Psychomotorik-Räume	3	36 / 72	144
Musikalische Elementarerziehung	1	93	93
Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)	2	16 / 35	51
Kindergartenbereich (Zimmer, Gruppenraum, Galerie)			245
Verpflegungsfläche			130
Mehrzwecksaal	1	95	95
Stuhllager	1	11	11
Aufenthaltsfläche unterteilt	4	71	302
Regenerierküche inkl. Büro-Nische	1	69	69
Anlieferung / Lager, Kühlung Küche	3	9-56	78
Lernküche HPS	1	72	72
Bibliothek/Mediathek	1	71	71
<b>Schulpersonalbereich</b>			
Teamzimmer, Besprechungsraum	4	35-109	202
Büros Schulleitungen, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung	4	23	92
Garderoben Küchen-/Betreuungspersonal inkl. WC	2	3 / 12	15
Archivräume	3	18-76	129
<b>Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik</b>			
Hausdiensträume (Werkstatt, Wäsche)	2	18	36
Putz- und Lagerräume (inkl. Sport)	9	3-50	121
Garderobe SpetterInnen	1	18	18
Aussengeräte- und Containerräume	3	8-21	45
Gebäudetechnikräume (inkl. Sport)			271
WC-Zellen und Pissoirs (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport)			93

## 4.2 Sporthalle

Die Sporthalle steht werktags bis 18 Uhr der Schule zur Verfügung. An den Abenden und Wochenenden werden Vereine und weitere Interessierte berücksichtigt.

<b>Sporthalle</b>	<b>Anzahl Räume</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>
Sporthalle	1	442	442
Gymnastikraum	1	125	125
Geräteräume (2 innen, 1 aussen)	3	15 /102	117
Büro Hallenwart	1	14	14
Garderoben / Duschen	4 / 2	19–23	124
Lehrpersonengarderobe	1	22	22

## 4.3 Aussenanlagen

Der Aussenbereich wird in verschiedene Zonen unterteilt. Insbesondere sind ausreichend Abstellplätze für Fahrräder und Kickboards sowie die minimal erforderlichen Autoparkplätze eingeplant.

<b>Aussenbereich</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Pausenbereich	811
Gedeckter Pausenplatz	400
Aussenraum Kindergarten	203
Aussensportplatz	839

<b>Parkplätze</b>	<b>Anzahl</b>
Parkplätze (gesetzl. Minimalanforderungen)	9
Veloabstellplätze	60
Kickboard-Ständer	31

## 5. Bauprojekt Schule

Das Projekt von Studio Burkhardt, Zürich, sieht einen schmalen, dreigeschossigen Baukörper mit einem Allwetterplatz auf dem Schulhausdach vor, der das gesamte Raumprogramm unter einem Dach vereint und damit ein hohes Mass an Flächen- und Volumeneffizienz aufweist. Dies verspricht einen wirtschaftlichen Bau mit energetischen und betrieblichen Vorteilen.

Das neue Schulhaus Allmend spannt sich von Süden, ab dem Maneggplatz, entlang der östlichen Baulinie bis zum nördlichen Ende der Parzelle. Durch die Positionierung des Gebäudes entstehen beidseitig (Ost-West) des Schulhauses zwei lange, schmale Freiräume. Der Raum zur Maneggstrasse und zum Haspelsteg wird als Pausenplatz angelegt.



**Bauweise/Tragstruktur.** Durch die modulare Bauweise mit hohem Vorfabrikationsgrad kann der Rohbau in relativ kurzer Zeit errichtet werden. Aufbauend auf das in Beton erstellte Untergeschoss (UG) wird der Neubau in Holzsystembauweise erstellt. Zwei massive Erschliessungskerne dienen als Aussteifung und vertikale Entfluchtung. Sämtliche Aussen- und Innenwände werden nichttragend ausgebildet, was eine grösstmögliche Flexibilität für künftige Raumanpassungen gewährleistet.

Der Zugang in das Schulhaus erfolgt über jeweils zwei grosszügige Eingänge an jeder Längsfassade (Ost und West), die direkt in die Erschliessungskerne führen. Zwischen den beiden Treppenanlagen im Erdgeschoss (EG) sind die öffentlich zugänglichen Nutzungen wie Musikzimmer, Mehrzwecksaal, Mensa/Betreuung mit Regenerierküche angeordnet. Für grössere Veranstaltungen können Mensa und Mehrzwecksaal kombiniert genutzt werden. Die beiden Kindergärten werden im Nordteil des EG eingerichtet. Die Haupträume in den Kindergärten sind mit Galerien ausgestattet, die zusätzliche Nutzflächen bieten. Sporthalle, Gymnastikraum, Garderoben sowie Technik- und Lagerräume befinden sich im UG. Der Unterrichtsbereich mit den Schulraum-Clustern erstreckt sich über die beiden Obergeschosse (1. und 2. OG). Durch die Ost-West- Ausrichtung des Schulhauses sind die Räume jederzeit gut belichtet. Die Räume für die Heilpädagogik mit Lernküche sowie die Bibliothek sind im 1. OG untergebracht, jene für Lehrpersonen und Schulleitung im 2. OG.

Der Allwetterplatz mit den Sportflächen ist auf dem Schulhausdach angelegt und wird mit einer semi-transparenten Photovoltaikanlage (PV-Anlage), die auf einer Stahlkonstruktion liegt, vollflächig überdacht. Auf dem Allwetterplatz befindet sich zusätzlich ein kleiner Aufbau mit dem Raum für die Musikalische Grundausbildung, der schalltechnisch gut von den restlichen Schulräumen abgetrennt ist. Für besondere Anlässe erlaubt die grosse offenbare Fensterfront auch eine Kombination mit dem Allwetterplatz. Erschlossen wird das Dachgeschoss über die Treppen- und Liftanlage sowie zwei aussenliegende Wendeltreppen, die der Quartierbevölkerung als unabhängiger Zugang und der Schule als Fluchttreppen dienen.

*Gebäudehülle.* Weiss gestrichene Holzelemente und grosszügige Holz-Metallfenster mit integrierten Rafflamellenstoren bilden die Fassade. Halbrunde, textilbespannte Blendelemente über der raumhohen Verglasung im EG dienen als zusätzlichen Sonnenschutz.

*Materialisierung.* Die robusten Oberflächen der Wände und Böden sind auf die jeweilige Raumnutzung abgestimmt. Unterrichtsräume, öffentliche Räume im EG und Korridore sind vom Holztragsystem des Schulhauses geprägt. Raumtrennwände werden als Holzrahmenbau gestellt und mit gestrichenen Dreischichtplatten verkleidet. Die Decken werden als Holz-Beton-Verbund mit raumakustisch wirksamen Elementen ausgeführt. Die Treppenanlagen sind in rohem Beton gehalten, Trittstufen und Böden mit Natursteinplatten belegt.

*Umgebung.* Die Freifläche befindet sich zwischen Maneggstrasse und Schulhaus. In der Flucht des Haspelstegaufgangs bildet ein natursteingepflasterter Parkierungsstreifen mit Parkplätzen den äusseren Platzabschluss zur Maneggstrasse. Daran schliessen zwei versetzte Baumreihen an, durch die der asphaltierte öffentliche Fussweg führt. Zwischen Baumreihe und Schulhaus erstreckt sich der Pausenplatz, der durch zwei kreisrunde, asphaltierte Flächen vor den Eingängen in drei chaussierte Zonen mit unterschiedlichen Nutzungen gegliedert wird. Im südlichen Eingangsbereich laden Sitzbänke und Trinkbrunnen zum Verweilen ein. Die südliche und mittlere Pausenzone ist mit Spielgeräten möbliert, die sich in ihrer Formensprache an der historischen Arealnutzung durch die Spinnerei orientieren. Zudem befinden sich im mittleren Bereich, welcher der Mensa vorgelagert ist, Bänke und Tische. Der nördlichste Abschnitt des Aussenraums ist dem Kindergarten gewidmet und umfasst Sand- und Wasserspiel sowie einfache Spielgeräte. Grosse Sonnenschirme dienen der Beschattung der Pausenzonen. Der Velounterstand für die Lehrpersonen sowie der Geräteraum befinden sich unter dem Treppenabgang des Haspelstegs. Die Velo- und Kickboard-Stellplätze für die Schülerinnen und Schüler sind auf einem Grünstreifen zwischen Baumreihe und Parkfeldern platziert. Schlichte Mastleuchten beleuchten den Fussweg, Wandleuchten an den Eingängen den Pausenplatz.

Ergänzend übernimmt die Grundstückverkäuferin Losinger Marazzi AG gemäss Werkvertrag (vgl. Abschnitt 8) die Umgebungsgestaltung (Begrünung, Beleuchtung usw.) im Landstreifen zwischen Parzellengrenze und eigentlichem Baubereich bzw. Schulareal.

**Minergie-P-Eco.** Gemäss den Auflagen des 2000-Watt-Areals Greencity wird das Schulhaus im Minergie-P-Eco-Standard und mit einer PV-Anlage geplant.

**Energie- und Gebäudetechnik.** *Wärme/Kühlung.* Zur Beheizung und Kühlung der Räume im UG und EG kommen überwiegend Fussbodenheizungen und teilweise Klimakonvektoren zum Einsatz. In den Obergeschossen werden entlang der Fassade Klimakonvektoren eingesetzt.

*Lüftung.* Im Schulhaus sind zwei verschiedene Lüftungssysteme geplant. Die Lüftung der Klassenzimmer und der Korridore erfolgt als Verbundlüftung. Mensa, Küche, Sporthalle, Musikräume usw. werden mechanisch belüftet.

*Elektro/Gebäudeautomation.* Die gesamte Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert. Ein Gebäudeautomationssystem sorgt für die Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen.

**Kunst und Bau.** Die Fachstelle Kunst und Bau des Amts für Hochbauten wird für ein Kunst- und Bauprojekt ein Auswahlverfahren mit verschiedenen Künstlerinnen und Künstlern starten.

## **6. Wärmeenergie und Strom**

Die Gestaltungspläne «Manegg» und «GreenCity.Zürich» machten auch Vorgaben zu Energie und Umwelt. Die Grundeigentümerin Losinger Marazzi AG verpflichtete sich, eine Quartierentwicklung anzustreben, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert. «Greencity» ist schweizweit das erste Areal, das vom Trägerverein Energiestadt als «2000-Watt-Areal» zertifiziert wurde.

Der ergänzende private Gestaltungsplan «GreenCity.Zürich» gibt u. a. vor, dass 100 Prozent des Heizwärmebedarfs sowie mindestens 50 Prozent der gesamthaft im Planungssperimeter für den Betrieb der Nutzungen benötigten Energie durch erneuerbare Energien abzudecken ist.

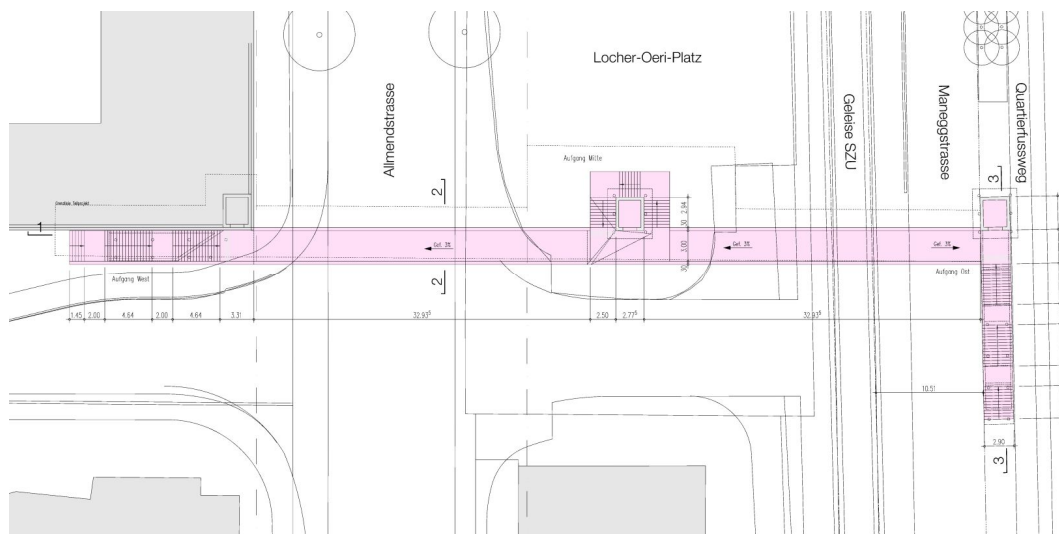
Mit dem Kauf des Baufelds B5 für die Schule Allmend war ein Energie-Contracting mit dem ewz verbunden, das den Auflagen des Gestaltungsplans bezüglich Heizwärme entspricht (Vertrag der Verkäuferin Losinger Marazzi AG mit dem ewz als Contractor für den Betrieb der Wärme- und Kälteversorgung der einzelnen Gebäude). Die Energie für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Kühlung des Schulhauses wird durch das auf dem Areal bestehende Wärme-, Kälte- und Freecoolingnetz (Erdsonden und Grundwasser) bereitgestellt. Das Energie-Contracting ist Teil des Infrastrukturvertrags, den der Gemeinderat mit Weisung GR Nr. 2015/326 bewilligt hat (vgl. Abschnitt 8).

Damit die Auflage, die Hälfte der Energie vor Ort erneuerbar zu decken, ganz oder teilweise erfüllt werden kann, ist im Kostenvoranschlag für den Schulhausneubau eine PV-Anlage mitberücksichtigt. Das ewz übernimmt die PV-Anlage zu einem Preis von Fr. 315 000.– und verpflichtet sich, die Anlage zu betreiben und zu unterhalten und die Schulanlage Allmend mit PV-Strom zu beliefern. Die PV-Anlage wird etwa 30 Prozent des Strombedarfs der Schulanlage abdecken, aber insbesondere in den Sommermonaten zusätzlich Strom für das allgemeine ewz-Netz produzieren. Für den Betrieb, den Unterhalt und den Bezug von Solarstrom für die Dauer von 30 Jahren leistet die Immobilien Stadt Zürich (IMMO) an das ewz einmalig einen Betrag von Fr. 275 000.–.

## **7. Bauprojekt Passerelle**

Zur Schulwegsicherung wird eine Passerelle für Fussgängerinnen und Fussgänger realisiert, die das Bahntrasse der Sihltal-Zürich-Uetliberg-Bahn (SZU), die Allmendstrasse mit ihrem Verkehrsaufkommen von täglich rund 16 000 Fahrzeugen sowie die Maneggstrasse überwindet. Geplant sind drei Abgänge, die jeweils aus einer Treppe und einem Lift, der genügend gross für Velos, Kinderwagen usw. ist, bestehen. Die westliche Treppe, die sich in der Verlängerung der Brücke befindet, besteht aus drei Läufen mit Zwischenpodesten. Der Lift wird in das Gebäude des Baufelds E integriert und befindet sich nördlich der Brücke. Die mittlere Treppe besteht aus fünf Läufen mit Zwischenpodesten, die um den Lift geführt werden. Die östliche Treppe ist wie die westliche Treppe ausgebildet, steht jedoch rechtwinklig zur Brücke und parallel zur Maneggstrasse. Der Abgang erfolgt nach Süden hin. Der Lift befindet sich an der nördlichen Seite der Brücke. Das ewz erstellt die öffentliche Beleuchtung für die Passerelle.





Die Bauausführung erfolgt in Koordination mit dem Schulhausbau, so dass zur Eröffnung der Schulanlage die Passerelle benutzt werden kann. Die Bewilligung der Passerelle erfolgt gemäss § 16 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrG, LS 722.1). Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 13 StrG wurde vom 26. Oktober bis 26. November 2018 durchgeführt. Innerhalb des Verfahrens ist eine Einwendung eingegangen, die in der weiteren Projektbearbeitung berücksichtigt wird. Das Planaufgabeverfahren nach § 16 und § 17 StrG wird voraussichtlich im Herbst 2019 erfolgen.

## 8. Übertragung Grundstück

Der Erwerb des Baufelds B5 für die Schule Allmend umfasste folgende Verträge und Kostenkomponenten:

- Kaufvertrag mit der Losinger Marazzi AG über den Erwerb des 4517 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks WO6693 in der oberen Allmend, Quartier Wollishofen, zum Kaufpreis von Fr. 5 675 814.–,
- Werkvertrag mit der Verkäuferin für die Werkleistungen (Gebäudeabbruch, Schadstoffbereinigung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung) zum pauschalen Werkpreis von Fr. 2 604 186.– (einschliesslich Mehrwertsteuer),
- weitere Kosten von Fr. 270 000.– für Unvorhergesehenes im Zusammenhang mit dem Werkvertrag sowie Fr. 125 000.– für die Erwerbskosten sowie
- Infrastrukturvertrag mit der Verkäuferin (gemeinschaftlicher Betrieb des Areals Greencity-Zürich).

Den insgesamt erforderlichen Objektkredit von Fr. 8 675 000.– bewilligte der Gemeinderat im März 2016 zusammen mit dem Projektierungskredit für den Schulhausneubau (GR Nr. 2015/326).

§ 121 Abs. 4 des Gemeindegesetzes (LS 131.1) i. V. m. § 31 Abs. 1 der Gemeindeverordnung (LS 131.11) sieht vor, dass Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden. Mit der definitiven Widmung der Liegenschaft für Verwaltungszwecke muss der entsprechende Wert in das Verwaltungsvermögen übertragen und als eine Ausgabe von Fr. 8 675 000.– bewilligt werden. In diesem Betrag sind auch Leistungen aus dem Werkvertrag enthalten, die erst nach der Übertragung ins Verwaltungsvermögen fällig werden (z. B. Umgebungsgestaltung zwischen Baufeld B5 und Grundstücksgrenze, Schlusszahlung).

## 9. Kosten

### 9.1 Erhöhung Projektierungskredit

Die bisherigen Projektierungsarbeiten und der weitere Terminplan erlauben es, einen früheren Bezug der Schulanlage anzustreben: statt März 2023 (gemäss Projektierungskredit-Weisung GR Nr. 2015/326) neu 4. Quartal 2022. Mit dem optimierten Terminplan werden, weil einzelne Leistungen vorgezogen erbracht werden müssen, mehr Teilleistungsprozente bereits in der Projektierungsphase gefordert. Das heisst, dass der Projektierungskredit, der bis zur Genehmigung des Objektkredits durch die Gemeinde erforderlich ist, vorgängig durch den Gemeinderat von Fr. 4 400 000.– um Fr. 350 000.– auf Fr. 4 750 000.– zu erhöhen ist. Die Bausumme erhöht sich dadurch nicht.

### 9.2 Objektkredit

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag des Studio Burkhardt, Zürich, ist für die Schulanlage mit Erstellungskosten von Fr. 39 182 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind der Projektierungskredit von Fr. 4 400 000.– gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 1743 vom 16. März 2016 (GR Nr. 2015/326), die gemäss Abschnitt 9.1 beantragte Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 350 000.– sowie die Mehrwertsteuer. Hinzu kommen Erstellungskosten für die Passerelle von Fr. 4 400 000.– (einschliesslich Verwaltungskosten von Fr. 460 000.–), im Weiteren die Ausgaben für die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen einschliesslich Landbereitstellungs- und Erschliessungskosten (Fr. 8 675 000.–). Der Gesamtkredit von Fr. 56 600 000.– (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Schule	Passerelle	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	2 244 000	0	2 244 000
2 Gebäude	25 252 000	4 400 000	29 652 000
3 Betriebseinrichtungen	3 308 000	0	3 308 000
4 Umgebung	2 424 000	0	2 424 000
5 Baunebenkosten	2 914 000	0	2 914 000
9 Ausstattung	3 040 000	0	3 040 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>39 182 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>43 582 000</b>
Zuschlag Bauherrschaft (ca. 5 %)	1 951 500	220 000	2 171 500
Unvorhergesehenes (ca. 5 %)	1 951 500	220 000	2 171 500
<b>Kredit Schulanlage/Passerelle</b>	<b>43 085 000</b>	<b>4 840 000</b>	<b>47 925 000</b>
Übertragung Grundstück ins Verwaltungsvermögen			8 675 000
<b>Objektkredit</b>			<b>56 600 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2018

### 9.3 Sparbemühungen

Vor und während der Projektierung wurden für die Schulanlage Allmend diverse Verzicht- und Kostenoptimierungsmassnahmen definiert und umgesetzt:

- Doppelnutzung von Aufenthalts- und Gruppenräumen
- Flächeneinsparung im Bereich Betreuung um 10 Prozent gegenüber den Flächenvorgaben durch dezentrale Aufenthaltsräume und einer gemeinsamen Mensa für die Verpflegung
- Reduktion der Mensafläche durch Verpflegung im Mehrzwecksaal
- Reduktion der Betreuungsfläche der HPS
- Reduktion der Raummasse im Bereich der MKZ-Räume und der Anzahl Duschen

- Optimierung der Verkehrs- und Nebennutzflächen
- Realisierung von Pausenflächen aussen gedeckt statt innen, Verzicht auf direkten Aussenraumbezug der Betreuungsflächen
- Erstellung eines Gymnastikraums anstelle einer zweiten Sporthalle

Darüber hinaus ist die Schulanlage Allmend so konzipiert, dass sie bei gleichbleibendem Flächenangebot auch als Tagesschule für alle Schulkinder geführt werden kann.

Zusätzlich wird bei der Schule Allmend aus Platz- und Kostengründen auf ein Rasenspielfeld verzichtet.

Im Zusammenhang mit dem Entscheid, auf den Erhalt der Holländerhalle und des Wasserturms zu verzichten, wurde zudem eine Kostenreduktion von etwa 10 Prozent ausgewiesen.

Dennoch haben sich im Vergleich zu den Angaben im Projektierungskreditantrag (36,5 Millionen Franken) Mehrkosten von 2,7 Millionen Franken ergeben, die allerdings in der Bandbreite von  $\pm 25\%$  (Genauigkeit der Kostengrobschätzung) liegen. Gründe für die Mehrkosten sind geringfügige Flächen- und Volumenvergrösserungen, u. a. für den aufgrund der Schulkinderprognosen vergrösserten Gymnastikraum, die aufwändigere Baugrubensicherung und der komplexe Dachaufbau mit dem Allwetterplatz.

#### 9.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen rund Fr. 6 605 000.–, wovon Fr. 6 235 000.– auf die Schulanlage und Fr. 370 000.– auf die Passerelle entfallen:

Schulanlage	in Franken
Verzinsung 1,75 %, auf Fr. 51 760 000.– inkl. Grundstück*	906 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, auf Fr. 33 436 000.–)	1 013 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, auf Fr. 3 639 000.–)	182 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, auf Fr. 2 666 000.–)	133 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, auf Fr. 3 344 000.–)	669 000
Betriebliche Folgekosten (2 %, Nettoinvestition Fr. 43 085 000.–)**	862 000
<b>Zwischentotal Gebäudekosten</b>	<b>3 765 000</b>
Betreuung: Personelle Folgekosten (24 Stellen)	2 880 000
Sachaufwand Betreuung	339 000
abzgl. Elternbeiträge	- 749 000
<b>Zwischentotal Betreuungskosten ***</b>	<b>2 470 000</b>
<b>Total Folgekosten Schulanlage</b>	<b>6 235 000</b>
<b>Passerelle</b>	
Verzinsung 1,75 %, Nettoinvestition Fr. 4 840 000.–*	85 000
Abschreibungen	
– Tiefbauten (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Nettoinvestition Fr. 4 100 000.–)	103 000
– Liftanlagen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Nettoinvestition Fr. 740 000.–)	37 000
Betriebliche Folgekosten (3 %, Nettoinvestition Fr. 4 840 000.–)**	145 000
<b>Total Folgekosten Passerelle</b>	<b>370 000</b>
<b>Gesamttotal Folgekosten</b>	<b>6 605 000</b>

\* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018

\*\* Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

\*\*\* Die Folgekosten Betreuung wurden gemäss Raumstrategie Betreuung berechnet. Die Verdichtungskosten für den Tagesschulbetrieb werden im Tagesschulkredit abgedeckt.

In den betrieblichen Folgekosten der Schulanlage enthalten sind die jährlichen Kosten von etwa Fr. 35 000.– für die Arealdienstleistungen «Greencity», von Fr. 50 000.– für die Wärmeenergie aus dem Energie-Contracting und von etwa Fr. 42 000.– für den Strombezug aus dem ewz-Netz (gemäss Infrastrukturvertrag).

## 9.5 Kennwerte

	SA Allmend 2018	SA Pfingstweid 2015	SA Schauenberg 2015	SA Freilager 2018
BKP 1–9 / HNF Fr./m <sup>2</sup>	10 298	10 090	9 367	10 411
BKP 1–9 / GF Fr./m <sup>2</sup>	6 028	4 952	4 907	5 725
BKP 1–9 / GV Fr./m <sup>3</sup>	1 296	1 127	949	1 013
BKP 2 / HNF Fr./m <sup>2</sup>	6 637	7 214	6 111	7 233
BKP 2 / GF Fr./m <sup>2</sup>	3 885	3 541	3 202	3 977
BKP 2 / GV Fr./m <sup>3</sup>	835	805	619	704
BKP 1–9 / FE1** Fr./FE*	2383 550	2 563 990	2 482 800	2 357 000

(SA: Schulanlage / HNF: Hauptnutzfläche / GF: Geschossfläche / GV: Gebäudevolumen / BKP 2: Gebäudekosten / BKP 1–9: Erstellungskosten)

Die Jahreszahlen der Vergleichsobjekte beziehen sich auf das Jahr des Kostenvoranschlags. Die Kosten sind indiziert.

\* Funktionale Einheit

\*\* Funktionale Einheit 1 = Klassenzimmer, Kosten sind bereinigt um FE2 Zusatznutzung, FE3 Quartiernutzung und FE 4 Schwimmanlage (nur bei SA Freilager)

Das Gebäude der Schulanlage ist kompakt gebaut und weist eine grosse Flächeneffizienz aus. Auch ist die Umgebungsfläche maximal ausgenutzt. Dies erhöht die Kostenkennwerte gegenüber anderen Schulhäusern, da die Grundkosten der Erstellung auf kleinere Flächenzahlen fallen. Die Kennwerte «Kosten pro Hauptnutzfläche» (BKP 2 / HNF) sind hingegen den vergleichbaren Schulhäusern ähnlich oder sogar günstiger.

## 10. Termine

Der Baubeginn ist auf das 2. Quartal 2020, das Bauende auf das 4. Quartal 2022 geplant.

## 11. Budgetnachweis

Die Ausgaben sind im Budget 2019 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 berücksichtigt.

## 12. Zuständigkeit

Der Objektkredit von Fr. 56 600 000.– für den Neubau der Schulanlage Allmend und der Passerelle einschliesslich Grundstückübertragung liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung GO, AS 101.100).

Für die vorgängige Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 4 400 000.– auf Fr. 4 750 000.– ist gemäss Art. 41 lit. c GO der Gemeinderat zuständig.

Die interne Verrechnung («Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände») von der IMMO an das ewz für die PV-Anlage ist gemäss Art. 49 GO vom Stadtrat zu beschliessen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**A. Zuhanden der Gemeinde:**

**Für den Neubau der Schulanlage Allmend im Quartier Wollishofen (Fr. 43 085 000.–), den Bau einer Passerelle (Fr. 4 840 000.–) und die Übertragung des Grundstücks Kat.-Nr. WO6693 vom Finanzvermögen der Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (Fr. 8 675 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 56 600 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2018) und der Bauausführung.**

**B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:**

**Zur Weiterbearbeitung des Projekts für den Neubau Schulanlage Allmend (einschliesslich Passerelle) wird der mit Beschluss Nr. 1743 am 16. März 2016 bewilligte Projektierungskredit vorgängig von Fr. 4 400 000.– um Fr. 350 000.– auf Fr. 4 750 000.– erhöht.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**