

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 19. Juni 2019

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Borrweg, Quartier Friesenberg, Ersatzneubau, Projektierungskredit**

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

Im Quartier Friesenberg wird sich – bedingt v. a. durch die Bautätigkeit der Familienheim-Genossenschaft Zürich – das konstante Wachstum der Anzahl Schulklassen auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Die rund 45 Jahre alte Schulanlage (SA) Borrweg mit Schulschwimm-anlage und Einfachsporthalle soll deshalb durch einen grösseren Neubau ersetzt werden. Mit dem 18-Klassen-Ersatzneubau mit Doppelsporthalle und Schulschwimmanlage kann auf die steigende Zahl der Schulkinder, die Interessen der Sportvereine und den Raumbedarf Musikschule Konservatorium Zürich reagiert werden.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von 6,6 Millionen Franken erforderlich, wovon der Vorsteher des Hochbaudepartements zur Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbs bereits eine Projektierungskredittranche von Fr. 650 000.– bewilligt hat.

Einschliesslich Projektierungskosten und Reserven wird mit einem späteren Objektkredit von rund 66 Millionen Franken gerechnet.

#### **2. Ausgangslage**

Die 1975 erbaute SA Borrweg besteht aus einem dreigeschossigen Klassentrakt mit je vier Unterrichtsräumen pro Geschoss, einer Einfachsporthalle und einer Schulschwimmanlage. Auf derselben Parzelle liegt auch die Schulanlage Friesenberg. Der Aussenraum, z. B. Pausenplatz und Sportflächen, wird von den Schulkindern beider Schulhäuser gemeinsam genutzt.

Im Gegensatz zur Anlage um das Schulhaus Borrweg ist die SA Friesenberg mitsamt Aussenraum im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege eingetragen. Der in den 1930er-Jahren entworfene, grosszügige Aussenraum der Schulanlage Friesenberg ist weitgehend original erhalten und gilt als gartendenkmalpflegerisch wertvoll. Dagegen nimmt der Mitte der 1970er-Jahre neu gestaltete Bereich um das Schulhaus Borrweg wenig Bezug auf die historische Anlage und weist keine speziellen gestalterischen Qualitäten auf.

Die SA Borrweg ist instandsetzungsbedürftig. Für die Gebäudehülle (Flachdach, Fassade, Fenster), die Wärmeerzeugung, die Sanitär- und Elektroanlagen und den Innenausbau weist das strategische Unterhaltsplanungsmodell Stratus Z/N-Werte (Quotient aus Zustands- und Neuwert) zwischen 35 und 62 Prozent aus. Entsprechend der Stratus-Auslegung sind Bauteile mit einem Z/N-Wert zwischen 50 und 70 Prozent in schlechtem Zustand und bedürfen grundsätzlich einer umfassenden Instandsetzung.

#### **3. Schulraumbedarf**

Die Schuleinheit Am Uetliberg setzt sich heute aus den Schulanlagen Friesenberg (15 Klassen mit «Züri-Modular»-Pavillon), Borrweg (7 Klassen) und Dölschihalde (4 Klassen) zusammen. In deren Einzugsgebiet findet eine starke bauliche Verdichtung statt – insbesondere durch die Bautätigkeit der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Die FGZ sieht gemäss ihrem Masterplan eine schrittweise Erneuerung ihrer Wohnbauten bis zum Jahr 2050 vor. Geplant sind rund 500 bis 700 zusätzliche Wohnungen für 1400 bis 1900 Personen. Im Quartier Friesenberg ist die Zahl der Schülerinnen und Schüler in den letzten Jahren entsprechend angestiegen. Mittelfristig prognostiziert die Fachstelle für Schulraumplanung einen weiteren Anstieg von heute 26 auf künftig 30 Klassen.

Um mehr Schulraumkapazität zu schaffen, sind allein in den Jahren 2018/19 im Umfeld der SA Borrweg verschiedene Vorhaben umgesetzt worden:

- Aufstockung des ZM-Pavillons Friesenberg (STRB Nr. 522/2018).
- Auslagerung von Bibliothek, Werkenraum und Betreuungsflächen aus dem Schulhaus Friesenberg an die Schweighofstrasse 203–207, um zusätzliche Klassenzimmer im Schulhaus selbst zur Verfügung stellen zu können (STRB Nr. 109/2019) – ein weiterer Betreuungsstandort an der Schweighofstrasse 193 ist in Planung.
- Einbau von neuen Kindergärten an der Arbestalstrasse 333 (STRB Nr. 575/2018) und Döltschihalde 31.

Ergänzend zu diesen Massnahmen ist eine Erweiterung der Schuleinheit Am Uetliberg unumgänglich. Die SA Borrweg ist der geeignete Standort dafür: Ihr Nutzwert wird aufgrund der Baustruktur und der schlechten Bausubstanz als gering eingestuft. Deshalb wird von einer Instandsetzung und Erweiterung abgesehen. Die Schulanlage Borrweg soll stattdessen durch einen 18-Klassen-Neubau mit Mensabetrieb (für die Schulen Borrweg und Friesenberg), Doppelsporthalle, Schulschwimmanlage und zusätzlichen Musikschulräumen ersetzt werden. Der Ersatzneubau erlaubt voraussichtlich auch den Abbau des ZM-Pavillons Friesenberg.

Zusätzliche Musikschulräume für Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) sind notwendig, weil die bestehenden Musikräume in den Schulhäusern Friesenberg und Döltschihalde (je 2 Räume) vollumfänglich ausgelastet sind. In den Schulhäusern Bachtobel und Künigenmatt stehen der MKZ keine festen Musikzimmer zur Verfügung, was den Raumnotstand verschärft. Weil zudem die Schule Friesenberg die jetzigen 2 MKZ-Räume künftig für ihren eigenen Schulbetrieb (für Betreuung / Aufenthalt und Unterricht) benötigt, muss im Neubau Borrweg Ersatz geschaffen werden.

Mit total 30 Primarschulklassen und 10 externen Kindergärten werden die Schulen Borrweg (18 Klassen) und Friesenberg (12 Klassen ohne ZM-Pavillon) voraussichtlich je als eigene Schuleinheiten mit zugehörigen externen Standorten funktionieren. Die Schulräume im Schulhaus Döltschihalde für gegenwärtig 4 Primarklassen sind künftig für die Sekundarschule Döltschi vorgesehen.

Eine Erweiterung der Schule Am Uetliberg auf mehr als 30 Klassen ist aus schulbetrieblichen Gründen nicht vorgesehen. In Ergänzung zum Ersatzneubau Borrweg besteht zur langfristigen Bedarfsdeckung im Quartier Friesenberg Erweiterungspotenzial auf dem Schulareal Künigenmatt.

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

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

Im neuen Primarschulhaus Borrweg werden 18 Primarschulklassen mit rund 400 Kindern unterrichtet und betreut. Die Schule Borrweg wird als Tagesschule geplant: 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 starten bereits mit dem neuen Tagesschulmodell. Mit der Ergänzung der Blockzeiten wird eine Tagesstruktur für alle Kinder mit Bedarf geschaffen.

Mit dem Ersatzneubau kann neben der Mensa für die Schulkinder der Schule Borrweg auch die Verpflegungs- und Betreuungsinfrastruktur für die benachbarte Schule Friesenberg erstellt werden, ohne in die inventarisierte Bausubstanz des Schulhauses Friesenberg eingreifen zu müssen.

Die Kinder werden in zentralen Verpflegungsräumen gepflegt und begeben sich anschliessend zu den verschiedenen Betreuungsangeboten. In den Verpflegungsräumen (Mensa und Mehrzwecksaal) wird nach den Mahlzeiten auch gespielt und Hausaufgaben gemacht. Nach Absprache, in Begleitung und unter Aufsicht von Betreuungspersonal ist die Nutzung weiterer Räume der Schuleinheit vorgesehen (z. B. Doppelsporthalle). Generell soll eine sinnvolle und durchlässige Raumgestaltung von Lern- und Betreuungsräumen die Mehrfachnutzung von Räumen ermöglichen.

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 Schulteam und MKZ, Elternabenden, Projektwochen usw.

Die Klassenzimmer sollen mit Gruppenräumen und dazugehörigem Aufenthaltsraum für die Betreuung als Cluster organisiert werden. Diese räumlich und betrieblich abgegrenzten Einheiten sind für die jeweiligen 3–4 Klassen der zentrale Ort im Schulhaus.

	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> /Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Schule und Betreuung</b>			
Klassenzimmer	18	72	1296
Gruppenräume	7	18/36	216
Aufenthalts-/Betreuungsräume	5	36/72	288
Handarbeits- und Werkenräume mit Materialraum	6	18/72	324
Therapie- und Psychomotorik-Räume	2	36/72	108
Musikalische Elementarerziehung	1	72	72
Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)	6	18/36	180
Mensa Borrweg	2	36/168	204
Mensa Friesenberg	2	36/144	180
Mehrzwecksaal	1	126	126
Stuhllager	1	18	18
Regenerierküche inkl. Büro-Nische	1	72	72
Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung	5	12/18	66
Aussengeräte Betreuung	1	18	18
Bibliothek / Mediathek	2	72	144
<b>Schulpersonalbereich</b>			
Teamzimmer inkl. Teeküche und Aufenthalt	1	216	216
Büros Schulleitungen, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung	4	12/18	60
Besprechungsraum	1	10	10
Garderoben Küchenpersonal inkl. WC	2	9	18
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	162	162
<b>Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik</b>			
Hausdienststräume (Büro, Werkstatt, Wäsche)	3	9/12/18	39
Lager Mobiliar	1	36	36
Putz- und Lagerräume (inkl. Sport)	11	6–36	117
Garderobe SpetterInnen	1	18	18
Aussengeräte- und Containerräume	2	18/36	54
Gebäudetechnikräume (inkl. Sport)	10	10–70	410
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport)	21	3/6/9	132

#### 4.2 Doppelsporthalle und Schulschwimmanlage

Das Schulhaus Friesenberg verfügt über eine Einfachsporthalle. In Ergänzung dazu braucht es, da für je 10 Klassen und die dazugehörigen Kindergärten eine Halleneinheit nötig ist, eine Doppelsporthalle – zumal die Nachfrage in der Stadt Zürich nach Mehrfachhallen mit Grossspielfeldern (20 × 40 m) gross ist. Für Meisterschaftsspiele der Vereine oder für ganztägige

Schul- oder Sportturniere wird zudem eine kleine Zuschauerinfrastruktur mit Verpflegungstheke benötigt.

Die Doppelsporthalle Typ B (gemäss BASPO-Norm 201, Bundesamt für Sport) steht werktags von 7 bis 18.30 Uhr der Schule zur Verfügung. An den Abenden und Wochenenden werden Vereine und weitere Interessierte berücksichtigt. Über Mittag können die zwei Hallen von Schülerinnen und Schülern aus der Betreuung genutzt werden. Zudem finden Kurse im Rahmen von freiwilligem Schulsport statt.

Die Schulschwimmanlage wird während der Schulzeit von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr von Schulklassen genutzt. Hier werden die 1.–4. Klassen der Schule Borweg und weitere Klassen der Schulen Bachtobel, Friesenberg, Kungenmatt und der Heilpädagogischen Schule Schwimmunterricht erhalten. Nach der Schule und am Mittwochnachmittag steht die Schulschwimmanlage dem freiwilligen Schulsport, den Vereinen und der Quartierbevölkerung zur Verfügung. Es ist vorgesehen, an drei Abenden und einmal am Wochenende öffentliches Schwimmen für die Quartierbevölkerung anzubieten. Damit wird einerseits ein Mehrwert fürs Quartier geschaffen, andererseits werden die städtischen Hallenbäder entlastet.

<b>Doppelsporthalle</b>	<b>Anzahl Räume</b>	<b>m<sup>2</sup>/Raum</b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>
Sporthalle	1	1034	1034
Gymnastikraum	1	108	108
Geräteräume (2 innen, 1 aussen)	3	24/80	184
Büro Hallenwart	1	9	9
Garderoben / Duschen	3	60	180
Lehrpersonengarderobe	2	15	30
Vereinsschränke	1	24	24
<b>Schulschwimmanlage</b>			
Schulschwimmhalle inkl. Aufsichtsbereich und Umgang	1	514	514
Geräte- und Chemielagerräume	3	6/15	27
Garderoben / Duschen	3	18/75	168

#### 4.3 Aussenanlagen

Die Aussenanlage wird verschiedene und altersadäquate Zonen umfassen. Der beim Schulhaus Friesenberg fehlende gedeckte Pausenbereich wird beim Ersatzneubau Borweg kompensiert.

<b>Aussenbereich</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Pausenbereich	1296
Gedeckter Pausenplatz	270
Allwetterplatz	2080
Geräte-/Sprunganlage	46

<b>Parkplätze (PP)</b>	<b>Anzahl</b>
Parkplätze (gesetzliche Minimalanforderungen)	13
Velo-Abstellplätze	95
Kickboard-Abstellplätze	66

#### 4.4 Optimierungen im Raumprogramm

Im Raumprogramm sind Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen berücksichtigt, wie sie bereits in anderen laufenden Schulbauprojekten (Schütze, Pfingstweid, Freilager, Allmend) umgesetzt worden sind. So werden Räume im Allgemeinen mehrfach genutzt, im Bereich Betreuung können dank dezentralen Aufenthaltsräumen, der Verpflegung auch im Mehrzwecksaal und einem zentralen Mensabetrieb Flächen eingespart werden. Darüber hinaus ist die SA Borweg so konzipiert, dass sie bei gleichbleibendem Flächenangebot auch als Tagesschule für alle Schulkinder geführt werden kann.

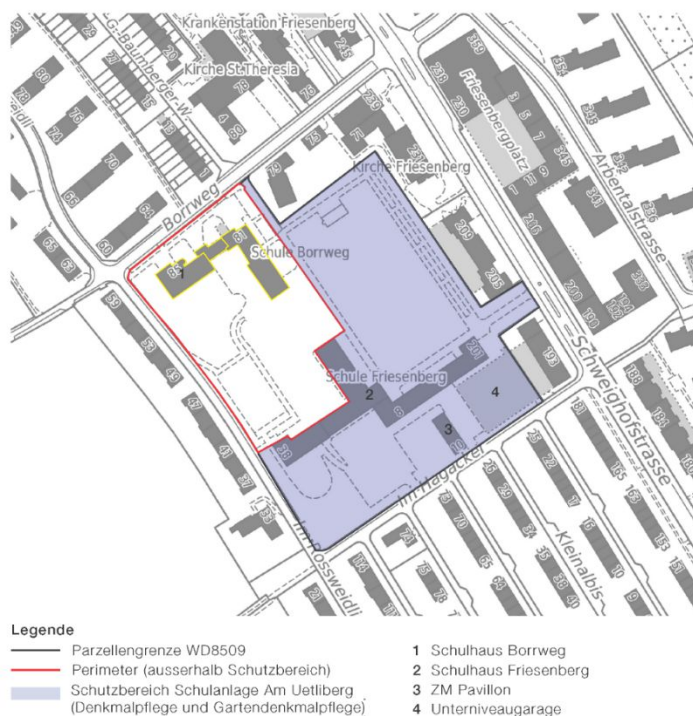
Hingegen werden mit dem Bau einer Doppelsporthalle Typ B mit 1034 m<sup>2</sup> bewusst auch die Bedürfnisse der Sportvereine aufgenommen. Für den Schulsport allein wäre der Doppelhallentyp A mit 914 m<sup>2</sup> ausreichend. Die hauptsächlich für den Spiel- und Meisterschaftsbetrieb sowie bei Turnieren benötigte, minimale Zuschauerinfrastruktur soll aber flächenneutral im Erschliessungsbereich bzw. in der Verkehrsfläche integriert werden. Da zudem die Schulschwimmanlage ausserhalb der Schulzeiten auch Vereinen und der Quartierbevölkerung offenstehen soll, wird das Schwimmbecken leicht grössere Masse (9 × 20 m statt 9 × 16,67 m) aufweisen.

## 5. Gegenstand der Projektierung

Die SA Borrweg und Friesenberg liegen auf der Parzelle WD8509 (Grundstücksfläche 33 816 m<sup>2</sup>). Für den Ersatzneubau stehen – ausserhalb des Schutzbereichs – rund 11 800 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Im Schutzbereich befinden sich die SA Friesenberg, der ZM-Pavillon Friesenberg und die Unterniveaugarage Hagacker (beide nicht inventarisiert). Die entlang der Schulsportwiese bestehenden Bäume sind ebenfalls Teil der denkmal- und gartendenkmalpflegerisch wertvollen SA Friesenberg.

Mit dem Ersatzneubau wird gemäss Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten (AHB) vom 25. Januar 2018 die maximal verträgliche Ausnutzung für das gesamte Areal aufgezeigt. Die im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie durchgeführten Volumenstudien zeigen, dass das Raumprogramm zwar in unterschiedlichen Varianten auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück realisiert werden kann und rein baurechtlich eine höhere Ausnutzung möglich wäre. Aufgrund des Aussenflächenbedarfs für Pause und Sport, der vorgeschriebenen Freiflächenziffer, der städtebaulichen Massstäblichkeit und der schulbetrieblichen Rahmenbedingungen (z. B. Maximalzahl an Geschossen) wird der Ersatzneubau Borrweg das Grundstück voll ausnutzen. Insofern besteht kaum Raum für ein künftiges Erweiterungsszenario.

Von einem direkten Anbau an das Schulhaus Friesenberg wird aus denkmalpflegerischen Gründen abgesehen.



Um Projektvorschläge für einen Ersatzneubau mit Doppelsporthalle und Schulschwimmanlage zu erhalten, wurde das AHB von Immobilien Stadt Zürich mit der Durchführung eines einstufigen anonymen Projektwettbewerbs im offenen Verfahren beauftragt. Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgte im April 2019. Der Wettbewerbsentscheid wird Ende 2019 vorliegen.

Als Ergebnis des Wettbewerbs wird ein Projekt erwartet, welches das vorgegebene Raumprogramm umsetzt, niedrige Erstellungskosten aufweist und über den ganzen Lebenszyklus kostengünstig in Betrieb und Unterhalt ist. Weiter soll das Projekt städtebaulich angemessen auf die bestehende Stadtstruktur und den Masterplan FGZ reagieren. Die Schulanlage gilt als bedeutender, zugänglicher Freiraum und bietet mit den grosszügigen Geländeterrassen eine besondere Qualität inmitten des Friesenbergquartiers.

Hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeit (Effizienz, Suffizienz und Konsistenz) fordert das Wettbewerbsprogramm ein vorbildlich entwickeltes und gebautes Projekt, das den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entspricht. Für den Ersatzneubau und die Doppelsporthalle geben die städtischen «7-Meilenschritte» zum umwelt- und energiegerechten Bauen die Erreichung des Minergie-P-ECO-Standards vor. Die Schulschwimmanlage ist gemäss den Vorgaben für Minergie-Hallenbäder zu planen und zu realisieren. Um den Minergie-P-ECO-Standard erreichen zu können, ist zudem die Realisierung einer Photovoltaik-Anlage vorgesehen.

Die SA Borweg bietet mit ihren Grünflächen und dem Grossbaumbestand einen attraktiven Erholungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität im Quartier. Die Grünflächen, die sich nicht so stark aufheizen, sorgen für angenehme Aufenthaltsbedingungen auch während Hitzeperioden. Diese Ausgangslage ist bei der Gesamtkonzeption des Areals ebenfalls zu berücksichtigen und durch eine Gestaltung mit ökologisch wertvollen Aussenräumen zu unterstützen.

## 6. Provisorium

Während der Bauzeit wird der Schulbetrieb von 7 Klassen in einem Provisorium gewährleistet, das sieben Klassenräume, 3–7 Gruppenräume, einen Therapieraum, ein Büro Schulleitung und Betreuung, einen Werkenraum und Platz für die Sammlung des Schulhauses Borweg umfasst.

## 7. Kosten

Für die Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbs hat der Vorsteher des Hochbaudepartements am 11. Dezember 2018 mit Verfügung Nr. 180486 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 650 000.– bewilligt. Um anschliessend das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist eine Erhöhung des Projektierungs-kredits um Fr. 5 950 000.– auf Fr. 6 600 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich. Der Projektierungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>bewilligt</b>	<b>Erhöhung</b>	<b>Total</b>
	<b>11.12.2018</b>		
Wettbewerb / Planerwahlverfahren	524 000	0	524 000
Architektur-Leistungen		2 350 000	2 350 000
BauingenieurInnen-Leistungen		400 000	400 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen		210 000	210 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen		710 000	710 000
Baugrunduntersuchung / Geologie		65 000	65 000
Aufnahmen / Vermessung		65 000	65 000
Bauphysik / Akustik		30 000	30 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen		235 000	235 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	82 000	210 000	292 000
Projektmanagement AHB		630 000	630 000
Nebenkosten	34 000	495 000	529 000
Reserve / Rundung	10 000	550 000	560 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>650 000</b>	<b>5 950 000</b>	<b>6 600 000</b>

Die Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens werden auf rund 60 Millionen Franken geschätzt (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer). Einschliesslich Reserven wird mit einem Objektkredit von rund 66 Millionen Franken gerechnet.

## **8. Termine**

Abschluss Wettbewerb	Ende 2019
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Sommer 2021
Volksabstimmung	Februar 2022
Baubeginn	Sommer 2022
Bezug	Sommer 2025

## **9. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

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

Die Erhöhung des Projektierungskredits auf Fr. 6 600 000.– ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau der Schulanlage Borrweg, Borrweg 81–85, 8055 Zürich, werden zusätzliche Projektierungsausgaben von Fr. 5 950 000.– bewilligt. Damit erhöht sich der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 180486 am 11. Dezember 2018 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 650 000.– auf Fr. 6 600 000.–.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**