

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. Dezember 2020

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Leimbach, Quartier Leimbach, Ersatzneubau, Projektierungskredit**

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

Die Schulanlage (SA) Leimbach soll durch einen Neubau für 18 Primarklassen, 2 Kindergärten und 1 Doppelsporthalle ersetzt werden.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für den Ersatzneubau der SA Leimbach ist ein Projektierungskredit von 7,0 Millionen Franken erforderlich. Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz vorab Fr. 600 000.– zur Vorbereitung des Projektwettbewerbs. Zur weiteren Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 6 400 000.– auf Fr. 7 000 000.– beantragt.

Die Erstellungskosten für den Ersatzneubau der SA Leimbach werden auf rund 68 Millionen Franken (ohne Reserven) geschätzt. Einschliesslich Reserven ist mit einem Objektkredit von etwa 78,2 Millionen Franken zu rechnen.

#### **2. Ausgangslage**

Die Schule Falletsche-Leimbach wird bis Ende Schuljahr 2020/21 als Gesamtschule mit einer Primar- und einer Sekundarschule geführt. Die Primarschule wird vornehmlich im Schulhaus Leimbach und im «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) unterrichtet, die Sekundarschule im Schulhaus Falletsche.

Das Schulhaus Leimbach (Wegackerstrasse 40) wurde 1901 von Friedrich Wehrli als Landschulhaus erstellt. 1942 wurden u. a. die Fassaden und die inneren Oberflächen komplett erneuert und eine Sporthalle an das Schulhaus angebaut. Das Gebäude wurde letztmals 1981 umfassend instandgesetzt und teilweise umgebaut. 2009 wurde die Schulanlage mit einem zweigeschossigen ZM-Pavillon (Wegackerstrasse 40a) ergänzt, der 2013 aufgestockt wurde.

Das Schulhaus Leimbach ist in einem schlechten baulichen Zustand. Viele Bauteile haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht, insbesondere das Flachdach, der Innenausbau, die Fenster sowie die Sanitär- und Elektroinstallationen. Anstelle einer Gesamtinstandsetzung soll das Schulhaus (mit Sporthalle) durch einen grösseren Neubau ersetzt werden, um das weiterhin signifikante Wachstum der Anzahl Schülerinnen und Schüler in Leimbach aufzufangen (siehe auch Kapitel 3). Mit dem Ersatzneubau kann zudem der ZM-Pavillon rückgebaut werden.

Der Projektperimeter umfasst neben dem Schulhaus Leimbach (T. v. Kat.-Nr. LE1500) das Kindergartengebäude Bruderwies (Kat.-Nr. LE1497) und das Wohnhaus Wegackerstrasse 38 (Kat.-Nr. LE1294). Die Wegackerstrasse trennt Schul- und Wohnhaus vom Kindergartengebäude.

Der Kindergarten Bruderwies (Bruderwies 55) wurde 1947 im Landi-Stil von Adolf Carl Müller gebaut. Das Kindergartengebäude ist in einem schlechten Zustand, insbesondere die Wärmeerzeugung und -verteilung, die Sanitärinstallationen und der Innenausbau.

Das Wohnhaus Wegackerstrasse 38 wurde 1922 von der Parquet- und Chalet Fabrik Interlaken gebaut und 1965 mit einem Garagenanbau ergänzt.

Das Schulhaus Leimbach, der Kindergarten Bruderwies und das Wohnhaus Wegackerstrasse 38 befinden sich in keinem Inventar der Denkmalpflege. Die Stadt ist gemäss Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 621/2015 verpflichtet, vor dem Abbruch von allen städtischen Gebäuden, die älter als 25 Jahre sind, zu prüfen, ob diese zu erhalten und zu schützen sind. Das Amt für Städtebau hat diese Prüfung 2017 vorgenommen und dabei festgestellt, dass keines der Gebäude schutzwürdig ist.

Die SA Falletsche (T. v. Kat.-Nr. LE1500) wurde 1952 erstellt und 1962 sowie 2006 erweitert. Die Schulanlage befindet sich im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege.

### **3. Schulraumbedarf**

Heute werden im Schulkreis Uto 271 Kindergarten- und Schulklassen geführt. Es ist zu erwarten, dass mittelfristig (2024/25) rund 650 Kinder und langfristig (2027/28) nochmals weitere 200 Kinder die Schule und den Kindergarten im Schulkreis Uto besuchen werden. Langfristig entspricht dies rund 50 zusätzlichen Schul- und Kindergartenklassen.

Um das starke Wachstum im Quartier Leimbach zu bewältigen, zu dem in der Schulraumplanung auch das Gebiet Manegg zählt, sollen die SA Allmend (GR Nr. 2019/170) für 12 Primar- und 2 Kindergartenklassen und die SA Höckler (GR Nr. 2020/448) für 15 Sekundar- und 2 Aufnahmeklassen, 1 Klasse der Heilpädagogischen Schule und 4 Klassen der SEK3 (Oberstufe für Gehörlose und Schwerhörige) gebaut werden. Die Bauarbeiten für die SA Allmend haben im Frühling 2020 begonnen. Die Primarschule kann voraussichtlich 2023 eröffnet werden. Der Bezug der SA Höckler ist ab Schuljahr 2027/28 geplant. Im Einzugsgebiet der SA Leimbach werden langfristig 18 Primarklassen erwartet.

Heute werden in der SA Leimbach 13 Primarklassen unterrichtet (4 im Schulhaus, 4 im ZM-Pavillon, 1 im ehemaligen Kindergarten Bruderwies, 4 im Altbau Falletsche). Im Ersatzneubau wird Raum für 18 Primar- und 2 Kindergartenklassen erstellt. In der SA Falletsche können mit den Räumen im ehemaligen Gemeinschaftszentrum (GZ) Leimbach am Rebenweg 12 Sekundarklassen im Tagesschulbetrieb unterrichtet werden. Im Quartier Leimbach werden langfristig fünf separate Schulen geführt werden: die Primarschulen Allmend, Leimbach und Sihlweid sowie die Sekundarschulen Höckler und Falletsche.

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

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

Im Ersatzneubau der SA Leimbach werden rund 450 Kinder unterrichtet. Das Schulhaus soll möglichst flexibel und polyvalent nutzbar sein.

Die Klassenzimmer sollen in Cluster angeordnet werden: Jeweils drei Klassenzimmer bilden zusammen mit den zugehörigen Gruppen- und Aufenthaltsräumen ein Cluster. Die Spezialräume (Handarbeit, Werken usw.) werden ausserhalb der Cluster angeordnet.

Die Schule Leimbach wird – wie alle neuen städtischen Volksschulen – als Tagesschule geplant.

In der SA Leimbach werden die Kindergarten- und Schulkinder vor Ort sowie die Kindergartenkinder des Doppelkindergartens Maneggpromenade gepflegt (rund 500 Mahlzeiten für Schulkinder und -personal). Die Verpflegung findet im zentralen Verpflegungsraum (Mensa) und im Mehrzwecksaal in Etappen statt, danach verteilen sich die Schulkinder auf die dezentralen Aufenthaltsräume sowie die weiteren Räume der Schule, die Bibliothek oder den Aussenraum.

Im Schulkreis Uto besuchen viele Kinder den Musikunterricht der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ). Da die MKZ an verschiedenen Standorten Unterrichtsräume zugunsten von Schul- und Betreuungsräumen aufgeben musste, sollen in der SA Leimbach insgesamt 5 fest

zugeteilte Räume für den Musikunterricht erstellt werden. Zudem sollen 3 Gruppenräume der Primarschule ebenfalls für den Musikunterricht genutzt werden (Mehrfachnutzung).

	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> / Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Schule und Betreuung</b>			
Klassenzimmer	18	72	1296
Gruppenräume	12	18	216
Kindergartenzimmer	2	72	144
Gruppenräume Kindergarten	2	28	56
Materialräume Kindergarten	2	9	18
Therapie- und Psychomotorikräume	3	18 / 72	108
Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)	4	18 / 36	108
Musikalische Grundausbildung (MGA)	1	72	72
Handarbeit- und Werkenräume mit Materialräumen	7	18 / 72	396
Verpflegungsraum	1	280	280
Aufenthaltsräume	7	72	504
Mehrzwecksaal inkl. Stuhllager	1	144	144
Aussengeräte Betreuung	1	18	18
Regenerierküche	1	60	60
Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung / Wagenpark	5	12 / 18	66
Büro Küche	1	12	12
<b>Schulpersonalbereich</b>			
Teamzimmer inkl. Aufenthalt, Sammlung	1	210	210
Büros Schulleitung, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung inkl. Sitzungszimmer	5	12 / 18	84
Garderoben Küchenpersonal	2	9	18
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	189	189
<b>Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik</b>			
Hausdienststräume (Büro, Werkstatt, Wäsche)	3	9 / 18	45
Lager Mobiliar	1	36	36
Putz- und Lagerräume	10	6 – 36	105
Garderobe SpetterInnen	1	18	18
Aussengeräte- und Containerräume	2	18 / 36	54
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften)	36	3 / 6	108

#### 4.2. Sport

In der SA Leimbach sollen eine Doppelsporthalle mit Zuschauerinfrastruktur sowie ein Gymnastik- und Krafraum erstellt werden.

Da die SA Falletsche ebenfalls über eine Doppelsporthalle verfügt, werden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zwei Doppelsporthallen befinden, was für die Sportförderung interessant ist. Das Sportamt wird daher den Betrieb der beiden Sporthallen übernehmen – analog zur Regelung bei Dreifachsporthallen. Ausserhalb des Schulbetriebs steht die Sportinfrastruktur Vereinen, der Quartierbevölkerung und Behindertenorganisationen zur Verfügung.

Der Krafraum wird in erster Linie für den Vereinssport benötigt: Sowohl bei Nachwuchsteams wie auch bei Erwachsenen gehören Trainingseinheiten im Krafraum zum festen Bestandteil des Trainingsplans. Zudem werden Krafräume durch rekonvaleszente Sportlerinnen und Sportler genutzt. Tagsüber kann der Krafraum von den Lehrpersonen genutzt werden (Betriebliche Gesundheitsförderung). Der Gymnastikraum kann einerseits durch die Schule (v. a. Kindergarten) und andererseits für den Tanz- und Kampfsport genutzt werden.

<b>Sport</b>	<b>Anzahl Räume</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>
Doppelsporthalle	1	1034	1034
Geräteraum (2 innen, 1 aussen)	3	25 / 90	205
Krafttrainingsraum	1	150	150
Gymnastikraum	1	150	150
Galerie Zuschauer inkl. Sportkiosk			135
Garderoben / Duschen (SchülerInnen / SportlerInnen)	4	60	240
Lehrpersonengarderobe (inkl. Dusche/Sanität)	3	15	45
Personalgarderobe	2	12	24
Personalraum	1	12	12
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften)	7	3 / 6	24
Büro Betriebsleitung / Hallenwart	1	18	18
<b>Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik</b>			
Technikzentrale	1	40	40
Putzräume	2	5 / 35	40
Entsorgung	1	10	10

### 4.3 Bibliothek PBZ

Die Pestalozzi-Bibliothek Zürich (PBZ) ist eine öffentliche Bibliothek in Zürich mit 14 Standorten, verteilt auf das ganze Stadtgebiet, die mit Betriebsbeiträgen von der Stadt unterstützt wird (s. a. GR Nr. 2020/282). Die PBZ bietet einen breiten Bestand verschiedener Medien zur Ausleihe, zum Download oder zur Nutzung vor Ort an. Dazu gehören u. a. Bücher (analog und digital), Spielfilme, Hörbücher, Landkarten, Zeitungen und Zeitschriften.

Die PBZ-Bibliothek Leimbach soll anstelle einer Schulbibliothek in das Primarschulhaus integriert werden. Zum einen kann die Schule auf ein grösseres und aktuelleres Medienangebot zurückgreifen. Zum anderen werden mit dem Verschieben der PBZ-Bibliothek am bisherigen Standort im Sekundarschulhaus Falletsche Flächen freigespielt, die ab 2022 ohnehin für Betreuung und Aufenthalt notwendig werden (siehe auch Kapitel 7).

In der PBZ-Bibliothek Leimbach sollen rund 20 000 Medien Platz finden. Zudem müssen genügend Arbeits- und Aufenthaltsflächen für das Publikum sowie ein Büro und eine Theke für die Mitarbeitenden vorhanden sein. Der Eingang zur Bibliothek muss ebenerdig angeordnet sein, damit sowohl Menschen mit eingeschränkter Mobilität als auch Eltern mit Kinderwagen einen einfachen Zugang finden. Ein Teil der Bibliotheksflächen kann im Untergeschoss angeordnet werden. Der Zugang muss separat von der Schule organisiert sein, um die Bibliothek auch ausserhalb der Schulzeiten nutzen zu können. Es sind genügend Netzwerk- und Internetanschlüsse bereitzustellen, zudem ist durch die Medien eine erhöhte Bodenbelastung zu erwarten.

<b>Bibliothek PBZ</b>	<b>Anzahl Räume</b>	<b>m<sup>2</sup> / Raum</b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>
Bibliothek (inkl. Büro)	1	400	400
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften)			

### 4.4 Aussenanlagen

Pro 10 Klassen sind gemäss kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen ein Rasenspielfeld mit Toren, ein Allwetterplatz für Teamspiele sowie eine Sprung- und Laufanlage bereitzustellen.

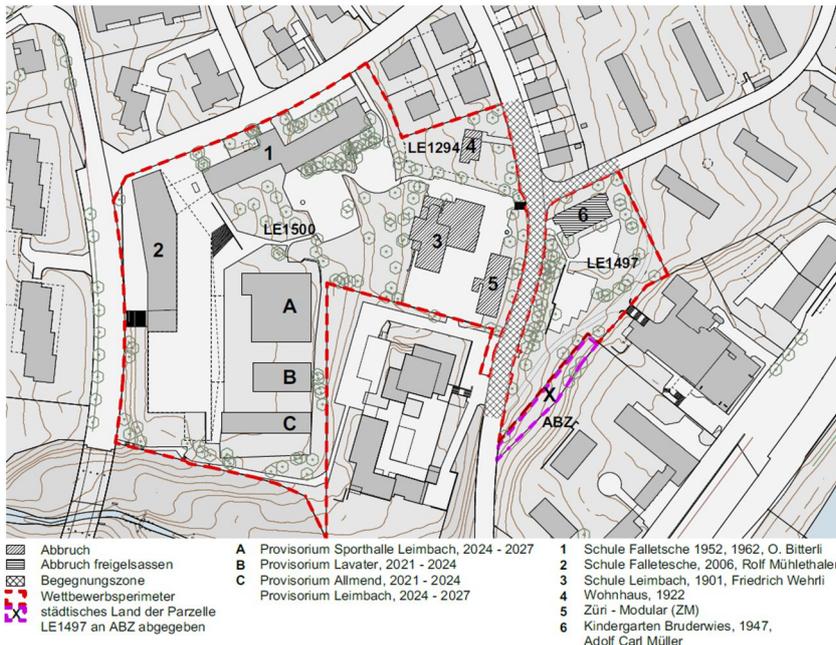
Der Aussenbereich wird in verschiedene altersadäquate Bereiche unterteilt, damit die Schulkinder sich auf der Anlage gut orientieren und verteilen können. Dabei ist auf eine grosszügige Beschattung zu achten. Besondere Beachtung gilt der Wegackerstrasse, die die Schulanlage quert.

<b>Aussenbereich</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Pausenbereich	1596
Gedeckter Pausenplatz	180
Allwetterplatz	mindestens 780
Rasenspielfeld (Spielwiese)	wird bei SA Falletsche mitgenutzt
<b>Parkplätze (PP)</b>	<b>Anzahl</b>
Parkplätze*	35
Velo-Abstellplätze	108
Kickboard-Abstellplätze	73
* die definitive Anzahl benötigter Parkplätze wird im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung mit einem Mobilitätskonzept bestimmt	

## 5. Wohnhaus Wegackerstrasse 38

Das im Projektperimeter liegende Wohnhaus Wegackerstrasse 38 befindet sich im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und wird im Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe (2034) geführt. Die Mietpartei wurde bereits über das Bauvorhaben und die bevorstehende Kündigung informiert. Die Übertragung der Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen LSZ ins Verwaltungsvermögen IMMO ist nicht ausgabenrelevant und wird gemeinsam mit dem Objektkredit beantragt.

## 6. Gegenstand der Projektierung



Der Projektperimeter für den Schulneubau umfasst den östlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. LE1500, die Parzelle Kat.-Nr. LE1497 mit dem Kindergarten Bruderwies sowie das Grundstück Kat.-Nr. LE1294 mit Wohnhaus an der Wegackerstrasse 38. Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) wurde letzteres der Zone Oe3F zugewiesen. Eine Testplanung des Amtes für Hochbauten (AHB) hat bestätigt, dass das erforderliche Raumprogramm als Arealüberbauung auf diesem Projektperimeter erstellt werden kann. Folgende Aspekte sind dabei zu beachten:

**Wegackerstrasse.** Das Schulensemble muss strassenübergreifend über die Wegackerstrasse hinweg geplant werden. Die neuen Schulgebäude sollen zusammen mit den Schulhäusern Falletsche als Gesamtanlage erkennbar sein und eine klare, einladende Adres-

sierung zur Wegackerstrasse aufweisen. Die Wegackerstrasse ist gegenwärtig als Quartierstrasse klassifiziert. Es wird geprüft, ob der entsprechende Abschnitt der Wegackerstrasse als Begegnungszone (Geschwindigkeitsbegrenzung 20 km/h) ausgebildet werden kann.

**Kindergarten Bruderwies.** Der Erhalt des Kindergartengebäudes ist wünschenswert, aber nicht zwingend.

**Schutzwürdige Gartenanlage.** Die Parzelle Kat.-Nr. LE1500 ist im Inventar der Gartendenkmalpflege erfasst, die Umgebung der SA Falletsche gilt als besonders erhaltenswert. Um Richtlinien für den Umgang mit dem Schutzobjekt festzulegen, wird eine gartendenkmalpflegerische Würdigung erarbeitet. Der exakte Projektierungsperimeter ist im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitungen in Zusammenarbeit mit der Gartendenkmalpflege festzulegen. Die Gestaltung der Aussenräume hat mit grosser Sorgfalt und unter Einbezug der bestehenden Anlagen der Nachbargrundstücke, so auch der schützenswerten Umgebung der reformierten Kirche, zu erfolgen. Müssen für das Projekt Bäume entfernt werden, so sind sie zu ersetzen. Die Testplanung hat ergeben, dass sich ein grosser Allwetterplatz (30 × 50 m) nur schwer in die besonders erhaltenswerten Bereiche integrieren lässt. Anstelle eines grossen Platzes müssen voraussichtlich zwei kleinere Allwetterplätze von je 26 × 15 m vorgesehen werden. Wenn möglich, sollen diese zusammenhängend angeordnet werden.

**Kommunaler Landschaftsschutz.** Der Projektperimeter befindet sich im Bereich des Inventarobjekts KSO-29 (Uetliberg, nördliche Albiskette, Aentlisberg, Allmend Brunau). Die neue Schulanlage soll möglichst sorgfältig in die markante Topografie eingebettet werden, Terrainverschiebungen sind zu minimieren.

**Masstabssprung.** Das Raumprogramm erfordert ein Bauvolumen, das umsichtig in die eher kleinteilig bebaute Nachbarschaft eingepasst werden muss. Infolge der Teilrevision der BZO ist in den kommenden Jahren in der direkten Umgebung jedoch mit einer Verdichtung durch Ersatzneubauten zu rechnen.

**Stadtklima.** Der Projektperimeter befindet sich im Bereich der Kaltluftströme, die kühle Luft vom Uetliberg ins Sihltal bringen. Die Gebäudekörper sollen so angeordnet werden, dass die Fallwinde möglichst ungestört passieren können.

#### **Weitere Anforderungen an den Neubau**

Der Neubau der Schulanlage soll den aktuellen pädagogischen Anforderungen entsprechen und möglichst flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagieren können. Die Neubauten sollen als öffentliche Gebäude in Erscheinung treten, gut ans Quartier angebunden sein und eine Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Schulanlage soll als energietisch und ökologisch vorbildlicher Neubau realisiert werden, den städtischen Zielen der 7-Meilen Schritte entsprechen und mit einer lebenszyklusorientierten Planung tiefe Erstellungs- und Betriebskosten ermöglichen.

Für Erstellung und Betrieb der Ersatzneubauten wird eine ausgeglichene CO<sub>2</sub>-Bilanz angestrebt. Für die Stromproduktion ist eine Photovoltaikanlage vorzusehen. Überbaute und unterbaute Flächen sind zu minimieren, Grünflächen und alterungsfähige Baumbestände zu maximieren. Der sommerliche Wärmeschutz in den Gebäuden ist in erster Linie mit architektonischen Mitteln wie einer wirksamen Beschattung, thermisch aktiven Speichermassen zum Ausgleich von Temperaturschwankungen und der Ermöglichung von einer Nachtauskühlung über natürliche Luftzirkulation zu gewährleisten. Im Sinne eines angenehmen Lokalklimas ist auf ein ökologisch sinnvolles Regenwassermanagement zu achten, indem z. B. Retentionsbecken in die Aussenraumplanung mit einbezogen, versiegelte Flächen auf ein Minimum beschränkt und Flachdächer begrünt werden. Geeignete Fassaden und andere Bauelemente sollen nach Möglichkeit ebenfalls begrünt werden.

Um den besten Projektvorschlag für die Schulanlage zu erhalten, wird ein anonymer, einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt.

## 7. Provisorien

Damit während der Bauzeit von verschiedenen Schulneubauten und Instandsetzungen im Schulkreis Uto und insbesondere im Quartier Leimbach genügend Schulräume verfügbar sind, ist die Erstellung von folgenden Provisorien erforderlich:

- Bis zum Bezug der SA Allmend wird per Anfang 2021 auf der SA Falletsche-Leimbach ein Schulprovisorium erstellt (GR Nr. 2019/175). Das Raumprogramm umfasst im Wesentlichen acht Klassenzimmer, ein Handarbeitszimmer und sechs Gruppenräume. Ab 2024 wird das Provisorium für den Unterricht der Klassen der Primarschule Leimbach verwendet, bis der Ersatzneubau bezogen werden kann.
- Die PBZ-Bibliothek wird ab Sommer 2022 bis zum Bezug des Neubaus an einen anderen Standort verlegt, um den Bibliotheksbetrieb fortführen zu können.
- Die Klassen der SA Lavater werden für den Zeitraum der Bauarbeiten in ihrer Schulanlage von 2022 bis 2024 in einem Schulprovisorium auf der Spielwiese der SA Falletsche sowie in der SA Rebhügel unterrichtet.
- Die Kapazität der umliegenden Sporthallen wird während der Bauzeit der SA Leimbach voraussichtlich überschritten, weshalb auch für den Sportunterricht eine temporäre Sporthalle bereitzustellen ist.

## 8. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von Fr. 7 000 000.– erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

Wettbewerb offen	600 000
Architektur-Leistungen	2 630 000
BauingenieurInnen-Leistungen	460 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	210 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	550 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	230 000
SpezialistInnen und Diverse	360 000
Projektmanagement AHB	600 000
Nebenkosten	560 000
Reserve/Rundung	800 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>7 000 000</b>

Von den Gesamt-Projektierungskosten bewilligt der Stadtrat zur Vorbereitung eines Wettbewerbs in eigener Kompetenz eine Projektierungskredittranche von Fr. 600 000.–. Dem Gemeinderat wird die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 6 400 000.– auf Fr. 7 000 000.– beantragt.

Die Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens werden auf rund 68,0 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit  $\pm$  25 Prozent, ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer). Einschliesslich Reserven wird mit einem Objektkredit von rund 78,2 Millionen Franken gerechnet.

## 9. 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 (STRB Nr. 676/2015). Als Benchmark diente das Projekt SA Blumenfeld, bevor es im Laufe des Projekts 17/0 optimiert wurde.

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 der IMMO 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		

Im Raumprogramm für die SA Leimbach sind Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen berücksichtigt, wie sie bereits in teils abgeschlossenen, teils laufenden Schulbauprojekten (Schütze, Pflingstweid, Freilager, Allmend, Triemli/In der Ey, Isengrind, Guggach und anderen) Anwendung gefunden haben. So werden Räume im Allgemeinen mehrfach genutzt. Die SA Leimbach wird als Tagesschule für alle Schülerinnen und Schüler geführt werden.

Als zusätzliche Nutzungen in die Schulanlage integriert sind Räume der MKZ sowie eine PBZ-Bibliothek. Mit der Doppelsporthalle und der zusätzlichen Infrastruktur (Zuschauerbereich, Kraft- und Gymnastikräume) wird dem grossen und stetig steigenden Bedürfnis der Stadtzürcher Sportvereine Rechnung getragen.

## 10. Termine

Der Wettbewerb zur Erlangung von Projektvorschlägen wird erst durchgeführt, wenn der Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit vorliegt (s. a. Postulat GR Nr. 2014/71 betreffend «Beschlüsse über städtische Bauprojekte, Koordination der verschiedenen Phasen der Bauvorhaben mit der Terminplanung für die Entscheidungen des Gemeinderats»).

Abschluss Wettbewerb	Ende 2021
Abschluss Vorprojekt	Herbst 2022
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Sommer 2023
Volksabstimmung	Herbst 2023
Baubeginn	Ende 2024
Bezug	Sommer 2027

## 11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2021 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2021-2024 vorgemerkt.

Für die Bewilligung der Projektierungskredittranche von Fr. 600 000.- ist gemäss Art. 40 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) der Vorsteher des Hochbaudepartements zuständig. Aus Effizienzgründen soll auch die Bewilligung dieser Projektierungskredittranche durch den Stadtrat erfolgen.

Die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 6 400 000.– auf Fr. 7 000 000.– ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c GO für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben 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 Leimbach, Wegackerstrasse 40, 8041 Zürich, wird der vom Stadtrat am 16. Dezember 2020 mit STRB Nr. 1202/2020 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 600 000.– um Fr. 6 400 000.– auf Fr. 7 000 000.– erhöht.**

**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**