

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 24. September 2014

Immobilien-Bewirtschaftung, Neubau Schulanlage Pfingstweid, Escher-Wyss-Quartier, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Um den Bedarf an Schulraum im westlichen Teil des Industriequartiers langfristig abzudecken, soll auf dem Pfingstweidareal eine Primarschulanlage für anderthalb Klassenzüge (einschliesslich Sporthalle) erstellt werden. Für das Vorhaben wird mit rund 23 Millionen Franken (ohne Reserven) gerechnet. Die Projektierungskosten belaufen sich auf Fr. 2 500 000.–, wovon der Vorsteher des Hochbaudepartements in einer ersten Phase Fr. 764 000.– für die Erarbeitung des Vorprojekts bewilligt hat. Zur Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 1 736 000.– auf Fr. 2 500 000.– beantragt.

2. Schulraumbedarf

Der Kreis 5, insbesondere das Gebiet Zürich-West und Escher-Wyss, gehört zu den am stärksten wachsenden Stadtteilen Zürichs. Im Jahr 2001 zählte der westliche Teil des Industrie-Quartiers noch rund 1900 Bewohnerinnen und Bewohner. Innert zwölf Jahren hat sich diese Zahl auf 3826 verdoppelt. Die Einwohnerinnen- und Einwohnerzahl wird in den nächsten Jahren weiter steigen – dies u. a. nach dem Abschluss verschiedener Bauvorhaben (Hard Turm Park, Coop-Areal, Maag-Areal, Kulturpark, Escher-Wyss-Platz-Areal), die auch den Schulraumbedarf im Kreis 5 mitprägen werden.

Wie im ganzen Schulkreis Limmattal ist auch im Escher-Wyss-Quartier seit gut fünf Jahren eine stetige Zunahme der Anzahl vorschulpflichtiger Kinder zu beobachten. Zwar ziehen Familien mit Kindergarten- und Schulkindern weiterhin aus dem Schulkreis weg, doch auf allen Stufen ist die Wegzugsrate rückgängig. Die neusten Prognosen der Fachstelle für Schulraumplanung weisen auf einen Anstieg der Anzahl Schülerinnen und Schüler im Industrie-Quartier um 22 Prozent bis 2021/22 hin.

Im Kreis 5 verfügt der Schulkreis Limmattal am östlichen Ende über die Schulen Limmat A/B/C und die Schule Kornhaus. Am westlichen Ende steht das zum Schulkreis Waidberg gehörende Schulhaus Am Wasser. Bis vor wenigen Jahren war der westliche Teil (abgesehen von den Bernoulli-Häusern und später der Wohnüberbauung Zürich-West) kein Wohnquartier, sondern vor allem ein Industrie- und Gewerbegebiet. Entsprechend gering war der Bedarf an Schulraum. Dies hat sich als Folge der intensiven Wohnbautätigkeit und Entwicklung in Zürich-West und des dadurch entstehenden Zuzugs von Familien mit Kindern stark geändert.

Heute gehen die Kinder in Zürich-West, mit Ausnahme jener im Gleisbogen-Gebiet, im Schulhaus Am Wasser zur Schule (hauptsächlich in den «Züri Modular»-ZM-Pavillons Hardturmstrasse). Die Kinder im Gleisbogen-Gebiet werden seit 2013 im ZM-Pavillon auf dem Schütze-Areal unterrichtet. Die Einstiegsstufe wird mit Kindergärten / Betreuung voraussichtlich in den Siedlungen Hard Turm Park und Maaghof räumlich abgedeckt. Für die weiterführenden Klassen hingegen braucht es das Schulhaus Pfingstweid. In diesem Schulhaus sollen Kinder zur Schule gehen, die im Einzugsgebiet Zürich-West des Schulkreises Limmattal (Hardbrücke bis ehemaliges Stadion und Gleise bis Limmat) wohnen. Auf den Bezugszeitpunkt hin wird das Gleisbogen-Gebiet vom Einzugsgebiet Kornhaus wieder dem Zürich-West zugeschlagen.

3. Bisherige Abklärungen

Das für die Schulanlage und den Quartierpark vorgesehene Gelände mit einer Fläche von 24 600 m² liegt zwischen der Pfingstweidstrasse, dem Gleisbogen und der neuen Überbauung «City-West» (Kat.-Nr. IQ7034). Der Grossteil des Geländes wurde zwischen 1921 und 2012 als Kleingartenanlage genutzt. Im Jahr 2005 wurde das Grundstück als Freihaltezone zonierte (GR Nr. 2005/104). Der Parzellenteil, auf dem das Schulhaus Pfingstweid gebaut werden soll, muss nun in die Zone für öffentliche Bauten umzonierte werden. Es ist beabsichtigt, diese Umzonierung aus terminlichen Gründen (Realisierung des Schulhauses) nicht als Bestandteil der BZO-Teilrevision, sondern in einem separaten Verfahren zu beantragen.

Um das städtebauliche Verhältnis der Schulanlage und des Quartierparks zu klären und gleichzeitig die Grundlage für die weitere Projektierung des Quartierparks zu schaffen, führte Grün Stadt Zürich 2009/10 einen Projekt- und Ideenwettbewerb durch. Das Siegerprojekt sieht auf einer Fläche von rund 14 000 m² einen gegenüber dem Schulareal abgesenkten grünen Quartierpark vor (anstelle des ursprünglich geplanten Parkcafés wird gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 25. September 2013 lediglich ein ZüriWC erstellt). Die Schulanlage auf einer Fläche von 6500 m² soll dabei als räumlicher Abschluss des Parks entlang der Pfingstweidstrasse platziert werden.

4. Raumprogramm

Vorgesehen ist eine Primarschulanlage für neun Abteilungen (rund 200 Kinder und 30–40 Lehr- und Betreuungspersonen) mit Betreuungsangebot (Regenerierküche für 200 Mahlzeiten) und Einfachsporthalle. Angestrebt wird eine möglichst flexible und polyvalente Lösung zur vielfältigen, allenfalls auch öffentlichen Nutzung von Teilen des Schulhauses (Quartierbedarf) – dies auch aufgrund der unsicheren langfristigen Prognose der Schulkinderzahlen in Zürich-West.

Der Schulhaus-Neubau umfasst im Wesentlichen folgendes Raumprogramm:

Primarschule	Anzahl Räume	m ² / Raum	Bemerkungen
Klassenzimmer	9	72	
Gruppenräume	9	18	je zwei 18-m ² -Räume können zu 36-m ² -Räumen verbunden werden
Therapieraum	1	36	Logopädie, Musikschule Konservatorium (MKZ), Deutsch als Zweitsprache (DAZ) usw.
Räume Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)	1	36	fest zugeteilt
Handarbeit- und Werkraum mit je 1 Materialraum	2 2	72 18	
Mehrzweckraum / Singsaal mit Stuhllager / Hinterbühne	1 1	108 18	
Bibliothek / Mediothek	1	54	
Pausenbereiche Primarschule und Kindergarten	1	81	in Korridoren integriert
Bereich für Lehrpersonen	1	108	
Büros / Räume für Schulleitung, Schulsozialarbeit und Besprechung	3	18	
Sammlung	1	81	
WC-Anlagen Primarschule und Kindergarten		3 bzw. 6 (1 x)	WC Knaben (4), WC Mädchen (4), IV-WC (1), WC Lehrpersonal (2)
Nebenräume Haustechnik		240	
Total m²		1842	

Betreuung	Anzahl Räume	m ² / Raum	Bemerkungen
Aufenthalts- und Verpflegungsbereich		297	3 Aufenthaltsräume zu 63 m ² kombiniert mit Gruppenräumen der Klassenzimmer und Verpflegungsbereich im Sinne einer Mensa zu 108 m ²
Garderobe Betreuung (Personal)		36	3 Garderoben (2 × 9 m ² und 1 × 18 m ²)
WC-Anlagen Betreuung	4	3	WC Knaben (1), WC Mädchen (1), WC Betreuungspersonal (1) und WC Küchenpersonal (1)
Büro Leitung Betreuung	1	18	
Regenerierküche Typ 5	1	54	für rund 200 Mahlzeiten
Anlieferung / Lager Küche	1	36	Economat, Lager, Anlieferung
Materialraum	1	18	Aussengeräterraum
Total m²		471	

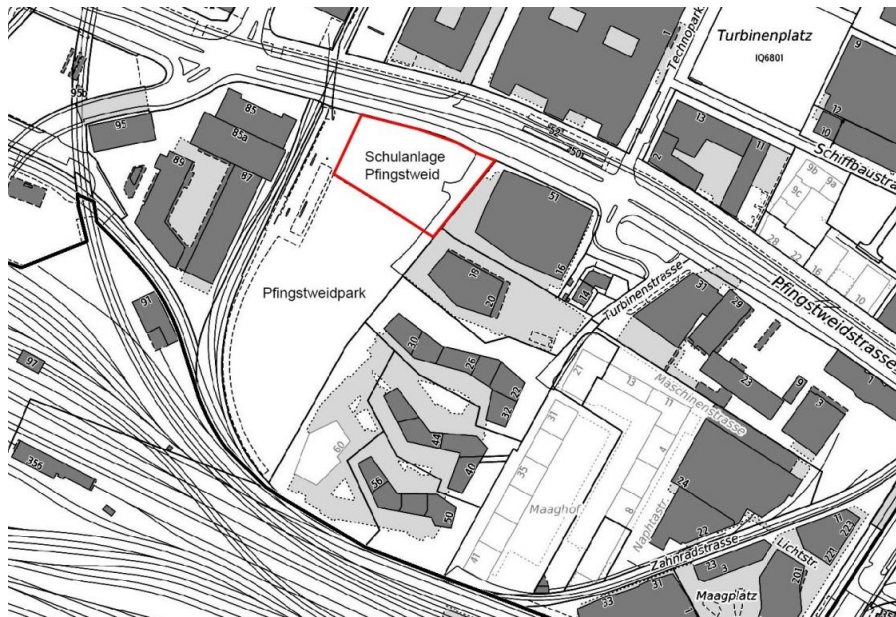
Hausdienst	Anzahl Räume	m ² / Raum	Bemerkungen
Büro	1	18	
Werkstatt	1	18	
Lager Schulmaterial	1	18	
Wasch- und Trocknungsraum	1	18	für Schulwäsche
Nebenräume Hausdienst		153	Putzräume, Lager Putzmaterial, Spetter-Innengarderobe und Aufenthalt, Aussengeräterraum, Containerraum
Total m²		225	

Sportbereich	Anzahl Räume	m ² / Raum	Bemerkungen
Einfachsporthalle	1	448	
Geräteraum	1	72	
Aussengeräterraum	1	27	
Garderobe einschl. Duschen	2	54	
LehrerInnengarderobe einschl. Dusche / Sanität	1	18	
WC-Anlagen		3 bzw. 6 (1 ×)	WC Knaben (1), WC Mädchen (1), IV-WC (1)
Raum Hallenwart	1	18	
Putzraum	1	9	
Haustechnik Turnhalle		60	
Total m²		772	

Aussenbereich	Anzahl	m ² / Raum	Bemerkungen
Pausenfläche		648	
Allwetterplatz / Hartplatz	1	1040	
Spielwiese	1	1800	mind. 30 × 60, Rest integriert in Pflingstweidpark
Parkplätze (PP)	9	30	gemäss Parkplatzverordnung (PPV); davon 1 IV-PP und 1 PP Leitung Hausdienst & Technik (LHT)
Velo-/Kickboard-Abstellplätze	60	1	unter Dach, mit Anbindemöglichkeit
Zufahrt, Abstandsflächen, Umschwung		764	
Total m²		4582	

5. Vorhaben

Das aus dem Projekt- und Ideenwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «WeidWest» von Baumann Roserens Architekten sieht ein Schulhausgebäude vor, das am nordöstlichen Ende des Pflingstweidparks erstellt werden soll. Mit der vorgesehenen Positionierung des riegelförmigen Gebäudes wird auf die Emissionen des Verkehrs auf der Pflingstweidstrasse reagiert. Südwestlich an das Gebäude sollen die Aussenanlagen der Schule platziert werden, die dadurch in eine gute Kombination und gemeinsame Nutzung mit dem Park gebracht werden können.



Damit das Gebäude eine möglichst kleine Fläche im Parkareal beansprucht, soll das Raumprogramm der Schule kompakt organisiert werden. Das Siegerprojekt schlägt vor, die Bibliothek / Mediothek, den Mehrzweckraum und die Aufenthalts- und Verpflegungsräume im Erdgeschoss mit direktem Ausgang auf den vorgelagerten Pausenplatz anzuordnen. In den Obergeschossen sind die weiteren Nutzungen (Unterrichts-, Gruppenräume und der Bereich für die Lehrpersonen) vorgesehen. Die Turnhalle, Garderoben- und Nebenräume sowie die Gebäudetechnik sollen gemäss heutigem Planungsstand in das Schulhausgebäude integriert werden. Im Rahmen der weiteren Projektierung werden die seit dem Projekt- und Ideenwettbewerb geänderten betrieblichen Anforderungen (z. B. Wegfall Kindergarten / Grundstufe, neue flexible Clusterstruktur der Unterrichts- und Gruppenräume) mit dem Siegerprojekt abgestimmt. Das Amt für Hochbauten erarbeitet zurzeit mit dem Architekturteam und der Immobilien-Bewirtschaftung die Grundlagen für das Vorprojekt. Aufgrund der zahlreichen Schnittstellen zum Park erfordert die Projektierung zudem eine gute Zusammenarbeit und Koordination mit Grün Stadt Zürich.

Der Schulhaus-Neubau soll wirtschaftlich vorbildlich (niedrige Erstellungskosten, kostengünstiger Betrieb und Unterhalt über den ganzen Lebenszyklus) und betrieblich optimiert sein sowie über eine hohe städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualität verfügen. Ausserdem hat der Schulhaus-Neubau den Anforderungen der «7-Meilen Schritte» zum umwelt- und energiegerechten Bauen zu entsprechen. Für die neue Schulanlage Pflingstweid wird der Minergie-P-ECO-Standard angestrebt. In der Projektierung werden deshalb folgende Punkte vertieft geprüft: Optimierte Grundrisse in Bezug auf die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, gute Kompaktheit und gut gedämmte Gebäudehülle sowie ein Energiekonzept mit der Integration von erneuerbaren Energien. Für die Wärmeerzeugung

wird der Anschluss via Fernwärmeleitung an die Grundwasser-Wärmepumpenanlage des benachbarten Mobimo-Towers geprüft.

6. 17/0-Projekt «Baukosten Hochbau überprüfen» und die neue Schulanlage Pfingstweid

Am Finanzhorizont zeichnet sich per 2017 für die Stadt Zürich ein Bilanzfehlbetrag ab. Um dieser Entwicklung entgegenzutreten, hat der Stadtrat die Leistungsüberprüfung 17/0 gestartet mit dem Ziel, im Jahr 2017 kein Defizit mehr auszuweisen. Mit dem 17/0-Projekt «Baukosten Hochbau überprüfen» sollen bei aktuellen Hochbauprojekten, die bereits in Planung oder Projektierung sind, der Flächenbedarf um 15 Prozent und damit die Kosten um 10 Prozent reduziert werden.

Wie im Abschnitt 5 («Vorhaben») erläutert, muss das Raumprogramm im vorliegenden Projekt sehr kompakt umgesetzt werden. Um der Vorgabe des Raumprogramms von 2010 (als Grundlage des damaligen Wettbewerbs für den Quartierpark) nahezu kommen, mussten entsprechende Verzichtsmassnahmen realisiert werden. Die aufgrund der Flächenreduktionen erzielbare Senkung der Erstellungskosten wird auf etwa 10 Prozent geschätzt.

7. Kosten

Für die Erstellung des Neubaus ist mit Baukosten von rund 23 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Um das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 2,5 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Architektur-Leistungen	885 000
BauingenieurInnen-Leistungen	290 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	85 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	175 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	25 000
Aufnahmen / Vermessung	25 000
Bauphysik / Akustik	30 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	100 000
Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse	140 000
PlanerInnen-Wahlverfahren	20 000
Projektmanagement AHB	215 000
Nebenkosten	190 000
Reserve / Rundung	320 000
Total Projektierungskredit	2 500 000

Von den Gesamt-Projektierungskosten hat der Vorsteher des Hochbaudepartements vorab Fr. 764 000.– für die unterbrochlose Erarbeitung des Vorprojekts bewilligt.

8. Termine

Projektierung bis Vorprojekt bis	März 2015
Projektierung bis Bauprojekt mit KV bis	Dezember 2015
Ausschreibung, Baubewilligung und Objektkredit bis	Dezember 2016
Volksabstimmung	Februar 2017
Ausführungsplanung bis	Mai 2017
Baubeginn	Juni 2017
Bezug	August 2019

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Planungskosten sind im Budget 2014 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt. Das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2014–2017 enthalten.

Die Erhöhung des Projektierungskredits auf Fr. 2 500 000.– für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) zuständig ist für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 Millionen bis 20 Millionen Franken.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Neubau der Schulanlage Pfingstweid, Pfingstweidstrasse, 8005 Zürich, wird der vom Vorsteher des Hochbaudepartements bewilligte Projektierungskredit von Fr. 764 000.– um Fr. 1 736 000.– auf Fr. 2 500 000.– erhöht.

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti