

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 5. Februar 2020

Immobilien Stadt Zürich, Ersatzneubau der Schulanlage Triemli B und C und Erweiterung der Schulanlage In der Ey, Quartier Albisrieden, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die im Quartier Albisrieden liegenden, aneinander angrenzenden Schulen Triemli und In der Ey sind im Zuge der stark wachsenden Kinderzahlen in den letzten Jahren mit fünf «Züri-Modular»-Pavillons, einer davon auf der Schulanlage Altweg, ergänzt worden. Diese Provisorien sollen durch Neubauten ersetzt werden.

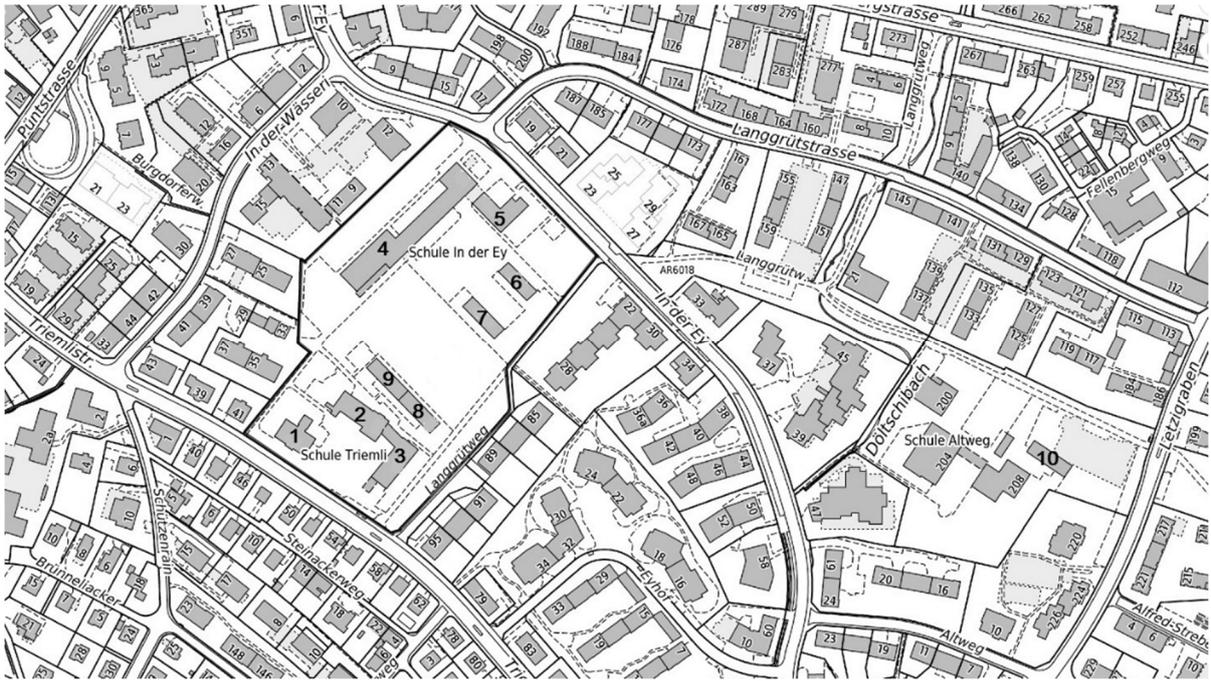
Geplant ist, anstelle der Schulhäuser Triemli B und C einen Neubau für 21 Klassen und zwei Kindergärten zu erstellen und die Schulanlage In der Ey mit einem Neubau für zwölf Klassen zu ergänzen. Eine neue Dreifachsporthalle und die Aussenanlagen sollen auch dem Quartier und den Vereinen zur Verfügung stehen.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von 8,5 Millionen Franken erforderlich, wovon der Vorsteher des Hochbaudepartements zur Vorbereitung des Projektwettbewerbs bereits eine Projektierungskredittranche von Fr. 200 000.– bewilligt hat.

Die Erstellungskosten werden auf rund 86 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) geschätzt. Einschliesslich Reserven ist mit einem Objektkredit von etwa 95 Millionen Franken zu rechnen.

2. Ausgangslage

Die Schulanlage Triemli/In der Ey besteht aus dem Schulhaus Triemli A (heute Musikschule Konservatorium [MKZ] Letzi) aus dem Jahr 1895, dem Schulhaus Triemli B von 1908, das 1945 in das Schulhaus Triemli C baulich integriert wurde, und dem Schulhaus In der Ey aus dem Jahr 1934. Alle vier Schulhäuser sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten. Zwischen den Schulhäusern Triemli A, B und C im südwestlichen Teil der Anlage und dem Schulhaus In der Ey im nordwestlichen Bereich spannt sich eine grosse Grünfläche auf. Aufgrund des starken Wachstums der Anzahl Schulkinder musste die Schulanlage in den letzten Jahren mit vier «Züri-Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) und einem ZM-Pavillon auf der nahe gelegenen Schulanlage Altweg ergänzt werden. Heute umfassen die beiden Schuleinheiten Triemli und In der Ey 26 Klassen und elf Kindergärten (davon vier an externen Standorten) mit rund 700 Kindern.



- 1 Schulhaus Triemli A / MKZ Letzi (bleibt erhalten)
- 2 Schulhaus Triemli B (wird ersetzt)
- 3 Schulhaus Triemli C (wird ersetzt)
- 4 Schulhaus In der Ey mit Sporthalle (bleibt erhalten)
- 5 Kindergarten-/Betreuungsgebäude (bleibt erhalten)
- 6–10 ZM-Pavillons (werden ersetzt)

3. Schulraumbedarf

Die Anzahl Schülerinnen und Schüler nimmt im Schulkreis Letzi auf allen Stufen der Primar- und Sekundarschule mittel- und langfristig zu. Bis 2026/27 werden über 1100 zusätzliche Schülerinnen und Schüler aller Stufen erwartet. Das sind langfristig zusätzliche 58 Klassen (7 Kindergärten, 32 Primarklassen und 19 zusätzliche Sekundarklassen). Die prognostizierten Zunahmen erfolgen zu zwei Dritteln im Quartier Altstetten (Mittelstufe Utogrund und Schule Freilager zählen zu Altstetten). Generell wird die langfristige Entwicklung des Schulkreises Letzi als sehr dynamisch eingeschätzt.

Aufgrund der intensiven Bautätigkeit in Albisrieden und des Zuzugs von Familien mit Kindern im Quartier Albisrieden braucht es zusätzlichen Schulraum – für Albisrieden im Allgemeinen und für die Schulanlage Triemli/In der Ey im Besonderen. Langfristig besteht im Gebiet ein Bedarf an rund 50 Primarschulklassen (heute 40 Klassen). Die heutige Kapazität der Schulanlage Triemli/In der Ey ist für die prognostizierte Anzahl Schülerinnen und Schüler zu klein. Die Anlage stösst trotz Überbrückungsmassnahmen mit ZM-Pavillons an ihre Grenzen. Weitere ZM-Pavillons würden die noch vorhandenen Frei- und Spielflächen über Gebühr beanspruchen. Ausserdem ist auch die Sporthallenkapazität ausgereizt.

4. Abbruch der Schulhäuser Triemli B und C zugunsten Ersatzneubau

Zur Lösung des Schulraumproblems wurde 2016 eine departementsübergreifende Arbeitsgruppe mit Kreisschulbehörde Letzi, Schulamt, Immobilien Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, Amt für Städtebau und Amt für Hochbauten gebildet, die in der Folge die «Strategie Letzi» erarbeitete.

In der anschliessenden «Potenzialstudie Schulanlage Triemli/In der Ey und Altweg» wurde untersucht, wie der zusätzlich benötigte Schulraum geschaffen werden kann. Während die

Schulanlage Altweg nicht erweitert werden kann, bieten sich auf der Schulanlage Triemli/In der Ey Optionen. Die Studie verdeutlichte, dass das zusätzlich erforderliche Raumvolumen unter vollständiger Wahrung der heutigen Triemli-/In der Ey-Bauten zwar knapp realisiert werden könnte – dies jedoch nur zulasten der Freiraumversorgung und der Sportinfrastrukturkapazitäten für die städtische Bevölkerung und für Schulkinder.

Mit einem Neubau kann den Bedürfnissen der Schule und den öffentlichen Interessen besser nachgekommen werden:

- Ein Ersatzneubau anstelle einer Instandsetzung der beiden niedrigen Schulhäuser Triemli B und C bietet für den Schulbetrieb wesentlich mehr Nutzen bei ähnlich geschätzten Gesamtinvestitionen.
- Die Sporthalle des Schulhauses Triemli B entspricht weder von der Grösse noch von der Ausstattung her den heutigen Anforderungen. Im Bestand könnte nur eine zusätzliche Doppelhalle realisiert werden, was der Nachfrage insbesondere aus dem Quartier und den Vereinen nicht entspricht. Gesamtstädtisch besteht ein nachgewiesener Bedarf an mehreren zusätzlichen Dreifachsporthallen. Die möglichen Standorte für diese Anlagen sind im städtischen Gebiet sehr schwierig zu finden.
- Im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen müssen gleichermassen Freiräume für die Erholung und als Aussensportflächen bereitgestellt werden. Die Freiflächen kommen den Schulkindern zugute, ausserhalb des Schulbetriebs dienen diese Flächen den Quartierbewohnern und Vereinen. Durch die Konzentration der Bauvolumen bei einem Ersatzneubau wird das Potenzial des Schulareals besser ausgeschöpft: Dem Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens im verdichteten Stadtgebiet wird Rechnung getragen. Es wird ausreichend Schulraum für das wachsende Quartier sichergestellt, die im städtischen Siedlungsgebiet knappen und dringend notwendigen Freiflächen bleiben erhalten.

Aufgrund dieser Überlegungen beschloss der Stadtrat mit STRB Nr. 629/2018, die Schulhäuser Triemli B und C nicht unter Denkmalschutz zu stellen. Die Bauten werden aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte entlassen, sobald – gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung – die Baubehörde die Baufreigabe für den von der Stadt geplanten Ersatzneubau erteilt hat.

Das Projekt sieht vor, dass das Schulhaus Triemli A erhalten bleibt und weiterhin der MKZ Letzi dienen soll. Die Schulhäuser Triemli B und C weichen hingegen einem Ersatzneubau. Auch das Schulhaus In der Ey bleibt bestehen und soll mit einem Neubau erweitert werden. Die heute platzierten ZM-Pavillons werden rückgebaut bzw. auf andere Schulanlagen verschoben. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vorgesehen, die Instandsetzung des Schulhauses In der Ey in Angriff zu nehmen (nicht Bestandteil des vorliegenden Projekts).

5. Betriebskonzept und Raumprogramm

Die zwei Schulen Triemli und In der Ey werden auch in Zukunft als separate Schuleinheiten geführt. Angedacht ist, das zusätzliche Raumprogramm auf zwei Bauten zu verteilen: im Ersatzneubau Triemli mit 21 und im Erweiterungsbau In der Ey mit zwölf Klassen. Zusammen mit den neun Klassen im Altbau In der Ey würden die beiden Schulen je 21 Klassen umfassen. Das Schulhaus Triemli A wird weiterhin als MKZ-Zentrum im Schulkreis Letzi geführt.

5.1 Schule und Betreuung

In den beiden als Tagesschule geplanten Einheiten Triemli und In der Ey werden künftig 42 Primarschulklassen und 14 Kindergärten (davon vier intern auf der Schulanlage) mit knapp 1000 Kindern unterrichtet und betreut. Mit der Ergänzung der Blockzeiten wird eine Tagesstruktur für alle Kinder mit Bedarf geschaffen.

Die Kinder werden in zentralen Verpflegungsräumen verpflegt und begeben sich anschliessend zu den verschiedenen Betreuungsangeboten. Die Verpflegungsräume sollen in zwei separaten Mensen mit eigenständigem Eingang angeordnet werden, um die Zugehörigkeit und Übersicht für Kinder und den Lehrkörper zu erleichtern. In den Verpflegungsräumen (Mensa und Mehrzwecksaal) wird nach den Mahlzeiten auch gespielt und Hausaufgaben gemacht.

Die für die 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 MKZ, Elternabenden, Projektwochen usw.

Die Klassenzimmer sollen mit Gruppenräumen und dazugehörigem Aufenthaltsraum für die Betreuung als Cluster organisiert werden. Diese Einheiten sind für die jeweiligen drei bis vier Klassen der zentrale Ort im Schulhaus.

In Begleitung und unter Aufsicht von Betreuungspersonal ist die Nutzung weiterer Räume der Schuleinheit vorgesehen (z. B. Dreifachsporthalle). Generell soll eine sinnvolle und durchlässige Raumgestaltung von Lern- und Betreuungsräumen die Mehrfachnutzung von Räumen ermöglichen.

Grundsätzlich ist nicht ein einziger Neubau vorgesehen, sondern die Aufteilung auf zwei Einheiten. Die genaue Aufteilung der Räume auf die beiden Schulen ist noch offen und Teil der Wettbewerbsaufgabe. Das provisorische Raumprogramm für die Schulen berücksichtigt die bereits bestehenden Räume im Altbau In der Ey und im Triemli A.

	Anzahl Räume		m ² /Raum	Total m ²
	SA In der Ey	SA Triemli		
Schule und Betreuung				
Klassenzimmer	12	21	72	2376
Gruppenräume	8	14	18	396
Kindergartenzimmer		2	72	144
Gruppenräume Kindergarten		2	28	56
Aufenthalts-/Betreuungsräume	4	7	72	790
Verpflegungsfläche (mit Essensausgabe)	4	3,5	72	515
Handarbeit- und Werkräume mit Materialraum	5	7	18–72	648
Therapieraum		1	36	36
Musikalische Elementarerziehung	1		72	72
Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)	2		18	36
Mehrzwecksaal		1	126	126
Stuhllager		1	18	18
Regenerierküche	1		54/60	114
Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung	5	5	9–18	121
Aussengeräte Betreuung	1	1	18	36
Bibliothek / Mediathek		1	126	126
Schulpersonalbereich				
Teamzimmer inkl. Teeküche und Aufenthalt	1	1	114 / 216	330
Büros Schulleitungen, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung, Küche	5	5	12–18	126
Besprechungsraum	1	1	18	36
Garderoben Küchenpersonal	2	2	9	36
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	1	108/189	297
Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik				
Hausdienststräume (Büro, Werkstatt, Wäsche)	3	3	9/12/18	78

Lager Mobiliar	1	1	36	72
Putz- und Lagerräume	7	11	6–36	198
Garderobe SpetterInnen	1	1	18	36
Aussengeräte- und Containerräume	2	2	18/36	108
Gebäudetechnikräume	5	5	18–80	558
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften)	15	29	3–6	137

5.2 Dreifachsporthalle

Für je zehn Klassen und die dazugehörigen Kindergärten braucht es eine Sporthalleneinheit. In Ergänzung zur weiterhin bestehenden Einfachsporthalle In der Ey und als Ersatz für die abzubrechende Einfachsporthalle Triemli ist deshalb für die künftig rund 40 Primarklassen eine Dreifachsporthalle nötig, die auch die Bedürfnisse des Vereinssports (Gymnastikraum und Krafttrainingsraum) und des Quartiers abdecken kann. Für Meisterschaftsspiele der Vereine oder für grössere Schul- oder Sportturniere wird eine kleine Zuschauerinfrastruktur mit Verpflegungstheke vorgesehen.

Die Sporthalle steht tagsüber der Schule und der Betreuung zur Verfügung. An den Abenden und Wochenenden werden Vereine und weitere Interessierte berücksichtigt.

Dreifachsporthalle	Anzahl Räume	m ² /Raum	Total m ²
Sporthalle	1	1372	1372
Gymnastikraum	1	144	144
Krafttrainingsraum	1	144	144
Geräteräume (innen / aussen)	5	24/90	318
Regie- und Mehrzweckraum	1	72	72
Galerie / Tribüne / Kiosk			290
Garderoben / Duschen	5	60	300
Lehrpersonengarderobe	4	16	64
Büro Hallenwart	1	18	18
Personalraum und -garderobe	2	10/16	26
Putzräume	2	9/30	39
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften)	20	2,5–6	62

5.3 Aussenanlagen

Die Aussenanlagen werden möglichst vielfältig und naturnah gestaltet und verschiedene altersadäquate Zonen umfassen: gedeckte Pausenflächen, Spielplätze (u. a. auch Spielzonen für die kleineren Kinder), Allwetterplätze und Spielwiesen.

	SA In der Ey	SA Triemli
Aussenbereich	m²	
Pausenbereich	864	1656
Gedeckter Pausenplatz	108	189
Allwetterplatz	1500	1500
Spielwiese	3600	
Geräte-/Sprunganlage	224	
Schnelllaufanlage	650	
Parkplätze (PP)	Anzahl	
Parkplätze (gesetzliche Minimalanforderungen)	10	18
Velo-Abstellplätze	16	24
Kickboard-Abstellplätze	44	84

5.4 Optimierungen im Raumprogramm

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

6. Gegenstand der Projektierung

Das Schulareal Triemli und In der Ey liegt auf dem Grundstück AR6514 und umfasst 31 200 m². Gemäss den vom Amt für Hochbauten in den Jahren 2016 und 2017 verfassten Machbarkeitsstudien ist die Anordnung des nötigen Bauvolumens inklusive der erforderlichen Aussenanlagen auf dem Areal möglich, wenn die Gebäude Triemli B und C rückgebaut werden können. Das denkmalgeschützte Schulhaus Triemli A soll erhalten und die Gebäude Triemli B und C durch einen Neubau mit 21 Klassenzimmern und zwei Kindergärten ersetzt werden. Die Schule In der Ey mit Sporthalle und Kindergartenpavillon soll mit einem Neubau mit zwölf Klassenzimmern ergänzt werden. So entsteht auf dem Areal ein Ensemble von bestehenden und neuen Bauten, das insgesamt 42 Klassenzimmer mit Zusatzräumen, Mensen, Betreuungsinfrastruktur, eine Dreifachsporthalle und grosszügige Aussenanlagen umfasst.

6.1 Anforderungen an Baukörper und Aussenräume

Mit den Neubauten soll das Triemli-Quartier zukunftsgerichtete Schulflächen erhalten, die den aktuellen pädagogischen Anforderungen entsprechen und möglichst flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagieren können. Die Gebäude sollen energetisch und ökologisch vorbildlich sein und dem Minergie-P-Eco-Standard sowie den Anforderungen der städtischen «7-Meilen-schritte» zum umwelt- und energiegerechten Bauen entsprechen.

Neben der Abdeckung des voraussichtlichen Schulraumbedarfs der nächsten Jahre ist mit der Neugestaltung des Areals auch ein Mehrwert für das Quartier beabsichtigt. Die Gebäudekörper sollen sich städtebaulich gut in die bestehende Situation einfügen, je eigene, klare Adressierungen aufweisen und mit den denkmalgeschützten Schulhäusern In der Ey und Triemli A ein gelungenes Ensemble bilden. Besondere Aufmerksamkeit wird sorgsam platzierten, grosszügigen Aussenräumen geschenkt. Diese sollen möglichst vielfältig und naturnah gestaltet sein und ein angenehmes Stadtklima unterstützen, indem sie der Bildung von Hitzeinseln entgegenwirken.

6.2 Wettbewerb

Um Projektvorschläge für die Neubauten zu erhalten, führt das Amt für Hochbauten einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch.

6.3 Provisorien und Erweiterbarkeit

Während der Bauzeit muss der Schulbetrieb in Provisorien auf dem Areal gewährleistet werden. Aufgrund der unvorhersehbaren weiteren Entwicklung des Schulraumbedarfs sollen Erweiterungsoptionen und Aufstockungen im Wettbewerbsverfahren mitgedacht werden.

7. Kosten

Für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms und des Terminplans, die Auswahl des Preisgerichts, die Vorbereitung der Wettbewerbsunterlagen usw. hat der Vorsteher des Hochbaudepartements am 7. November 2019 mit Verfügung Nr. 190390 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 200 000.– bewilligt. Um den Wettbewerb durchführen und anschliessend

das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 8,5 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	bewilligt	Erhöhung	Total
	7.11.2019		
Wettbewerb / Planerwahlverfahren	160 000	570 000	730 000
Architektur-Leistungen		3 128 000	3 128 000
BauingenieurInnen-Leistungen		669 000	669 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen		280 000	280 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen		750 000	750 000
Voruntersuchungen Baugrund / Geologie	10 000	83 000	93 000
Aufnahmen / Vermessung		93 000	93 000
Bauphysik / Akustik		39 000	39 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen		278 000	278 000
Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse	10 000	230 000	240 000
Projektmanagement Amt für Hochbauten		715 000	715 000
Nebenkosten	8 000	697 000	705 000
Reserve / Rundung	12 000	768 000	780 000
Total Projektierungskredit	200 000	8 300 000	8 500 000

Die Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens werden auf rund 86 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer). Einschliesslich Reserven wird mit einem Objektkredit von rund 95 Millionen Franken gerechnet.

8. Termine

Das vorliegende Geschäft gehört zu drei Pilotprojekten, für die im Zusammenhang mit dem Postulat, GR Nr. 2014/71, der GLP-Fraktion betreffend «*Beschlüsse über städtische Bauprojekte, Koordination der verschiedenen Phasen der Bauvorhaben mit der Terminplanung für die Entscheidungen des Gemeinderats*» folgendes Verfahren ausprobiert wird: Die bislang in der Phase der Projektierung angesetzte Beratung und Entscheidungsfindung des Gemeinderats zum Projektierungskreditantrag wird vorverschoben und erfolgt bereits zu Beginn der Wettbewerbsvorbereitungen. Der Wettbewerb wird erst durchgeführt, wenn der Entscheid zum Projektierungskredit vorliegt (s. a. Geschäftsbericht 2018 der Stadt Zürich, S. 243).

Abschluss Wettbewerb	Ende 2020
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Frühjahr 2022
Volksabstimmung	Juni 2023
Baubeginn	Herbst 2023
Bezug	ab 2026

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind Budget 2020 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2020–2023 vorgemerkt.

Die Erhöhung des Projektierungskredits auf 8,5 Millionen Franken ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau der Schulanlage Triemli B und C und die Erweiterung der Schulanlage In der Ey, Quartier Albisrieden, werden zusätzliche Projektierungsausgaben von Fr. 8 300 000.– bewilligt. Damit erhöht sich der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 190390 am 7. November 2019 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 200 000.– auf Fr. 8 500 000.–.

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