

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 21. Oktober 2020

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaften Stadt Zürich, Areal Allmendstrasse 91–95 im Gebiet Manegg, Quartier Wollishofen, Neubau Schulanlage Höckler, Übernahme eines Baurechts, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, das Areal Allmendstrasse 91–95 im Gebiet Manegg für 100 Jahre im Baurecht zu übernehmen. Der von der Stadt zu zahlende Baurechtszins beträgt dabei anfänglich Fr. 750 000.– pro Jahr.

Auf dem Baurechtsareal soll eine Schulanlage (SA) für insgesamt 22 Klassen erstellt werden: 15 Sekundarklassen, 2 Aufnahmeklassen, 1 Klasse der Heilpädagogischen Schule (HPS) und 4 Klassen der SEK3 (Oberstufe für Gehörlose und Schwerhörige). Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für den Neubau der SA Höckler ist ein Projektierungskredit von 7,5 Millionen Franken erforderlich. Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz vorab zur Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbs Fr. 700 000.–. Zur weiteren Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 6 800 000.– auf Fr. 7 500 000.– beantragt.

Die Erstellungskosten für den Neubau der SA Höckler werden auf rund 75,5 Millionen Franken (Kostengenauigkeit \pm 25 Prozent, ohne Reserven, mit Mehrwertsteuer) geschätzt. Einschliesslich Reserven ist mit einem Objektkredit von etwa 83 Millionen Franken zu rechnen.

2. Ausgangslage

Mit «Greencity» ist im Gebiet Manegg zwischen Wollishofen und Leimbach ein neuer Stadtteil für bis zu 3000 Personen mit rund 1400 Wohnungen, Bürogebäuden und einem Hotel mitten in der Entstehung.

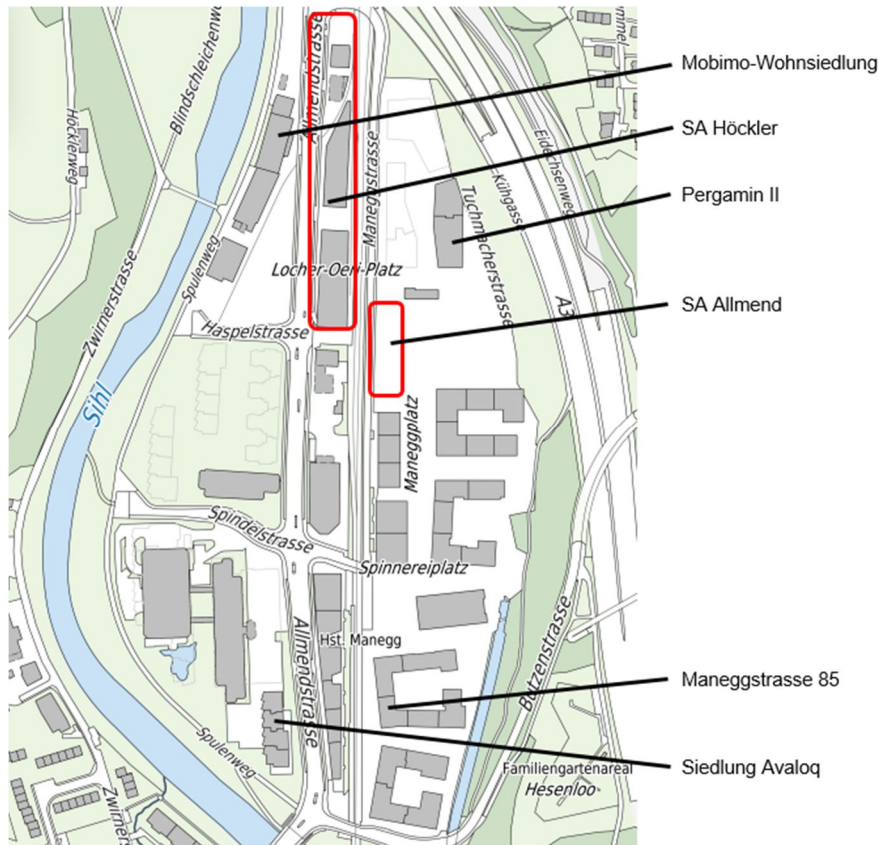
Die Schulraumstrategie für die Manegg gründete ursprünglich auf der Annahme, dass die Wohnungen hauptsächlich durch private Investoren erstellt und sich die benötigten Kindergarten- und Unterstufenräume in den geplanten Überbauungen unterbringen lassen würden. Mit der Entwicklung des Gestaltungsplans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

2.1 Schulraumbedarf

Um den Bedarf an Primarschulraum längerfristig sicherzustellen, wird auf dem rund 4500 m² grossen städtischen Grundstück innerhalb des «Greencity»-Areal die neue SA Allmend (GR Nr. 2019/170) gebaut. In der SA Allmend werden voraussichtlich ab 2023/24 9 Primarklassen, 3 Klassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) sowie 2 Kindergärten unterrichtet. Der sichere Zugang zur Schulanlage wird mit dem Bau der neuen Passerelle «Haspelsteg» gewährleistet, die das Bahngleis der Sihltal-Zürich-Uetliberg-Bahn (SZU), die Allmend- sowie die Maneggstrasse überwindet.

An der Maneggstrasse 85 wurde im Schuljahr 2019/20 ein Kindergarten eingerichtet. Im Pergamin II, wo die Organisation der Arbeitswelt Gesundheit Zürich (Oda G ZH) ein neues Kurszentrum eingerichtet hat, wurde im Schuljahr 2020/21 die Mini-Schule Allmend-Pergamin (Kindergarten- und Primarschule) eröffnet (STRB Nr. 326/2020). Je ein Doppelkindergarten mit

Betreuung entsteht 2022/23 in der Siedlung Avaloq (STRB Nr. 1018/2018) und 2023/24 in der Mobimo-Wohnsiedlung (STRB Nr. 240/2020).

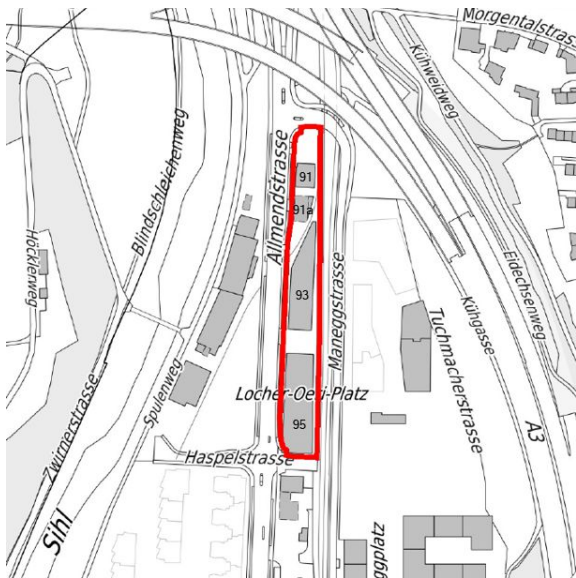


Der Schulraumbedarf steigt auch auf Sekundarstufe. Bis 2027/28 werden im Schulkreis Uto 19 zusätzliche Sekundarklassen erwartet. Zur Bedarfsdeckung ist ein sechster Sekundarschulstandort im Schulkreis notwendig.

Die Sekundarschule Hans-Asper im Quartier Wollishofen stösst an ihre Kapazitätsgrenzen und hat u. a. zu wenig Gruppen- und Fachzimmer. Deshalb sollen die Klassen der SEK3 in die neue SA Höckler verschoben werden. So steht einerseits mehr Schulraum für die Regelschule zur Verfügung und andererseits kann das Wachstum der SEK3 besser aufgefangen werden.

2.2. Baurechtsübernahme

Mit dem Areal Allmendstrasse 91–95, Teilgebiet D des Gestaltungsplans Manegg (Manegg West), konnte eine geeignete Parzelle für die Erweiterung des Schulraumangebots auf Sekundarstufe gefunden werden. Das Grundstück mit der Kat.-Nr. WO6602 misst 6782 m² und befindet sich in der Zentrumszone Z5 (Wohnanteil 0 Prozent). Das Areal liegt zwischen der westlich gelegenen Allmendstrasse und der östlich angrenzenden SZU-Bahnlinie und ist künftig via Haspelsteg sowohl ans Quartier als auch an die SA Allmend angebunden. Das Grundstück mit den vier Gebäuden Allmendstrasse 91, 91a, 93 und 95 befindet sich im Eigentum der einfachen Gesellschaft Christopher und Peter Oechsle und ist derzeit mehrheitlich an Gewerbetreibende vermietet.



Parzelle Kat.-Nr. WO6602 mit:

- Bürogebäude Allmendstrasse 91
- Magazin Allmendstrasse 91a
- Betriebsgebäude Allmendstrasse 93
- Lagergebäude Allmendstrasse 95

Im Wissen um den bestehenden Schulraumbedarf im Schulkreis Uto sind die Eigentümer bereit, der Stadt das Grundstück Kat.-Nr. WO6602 für 100 Jahre und zu einem marktgerechten Baurechtszins im Baurecht zu überlassen.

3. Betriebskonzept und Raumprogramm SA Höckler

3.1 Schule und Betreuung

Um den langfristigen Bedarf an Sekundarschulraum decken zu können, soll auf dem Areal Allmendstrasse 91–95 die SA Höckler geplant werden, die für 15 Sekundarklassen, 2 Aufnahmeklassen, 1 HPS-Klasse und 4 Klassen der SEK3 Schulraum bietet. Das Schulhaus soll möglichst flexibel und polyvalent nutzbar sein.

Die Klassenzimmer sollen in Cluster angeordnet werden: Jeweils zwei bis drei Klassenzimmer bilden zusammen mit den zugehörigen Gruppenräumen ein Cluster.

Im Frühjahr 2015 bewilligte der Gemeinderat die Ausgaben für einen Tagesschul-versuch während der Jahre 2015–2018 in sieben Schulen (GR Nr. 2014/259). 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 (siehe auch GR Nr. 2017/283). Anschliessend soll eine flächendeckende Umsetzung eingeleitet werden. Zwischenzeitlich neu entstehende Schulen – wie die Schule Höckler – starten bereits mit dem neuen Tagesschulmodell. Mit der Ergänzung der Blockzeiten wird eine Tagesstruktur für alle Kinder mit entsprechendem Bedarf geschaffen.

Die Verpflegung der rund 400 Schülerinnen und Schüler findet in den zentralen Verpflegungsräumen (Mensa und Mehrzweckraum) in Etappen statt. Danach halten sich die Jugendlichen in den Aufenthaltsräumen oder in weiteren Räumen der Schule und im Aussenraum auf.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Schule und Betreuung			
Klassenzimmer	22	72	1584
Gruppenräume	23	18	414
Handarbeit- und Werkstatträume mit Materialräumen sowie Naturkunderäume	13	18–108	774
Schulküche	2	108	216
Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)	3	36 / 72	144
Aufenthalts- und Verpflegungsräume			430
Mehrzwecksaal inkl. Stuhllager	1	108	108
Regenerierküche	1	36	36
Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung	5	12 / 18	66
Aussengeräte Betreuung	1	18	18
Bibliothek/Mediathek	1	108	108
Schulpersonalbereich			
Teamzimmer inkl. Aufenthalt, Sammlung	1	234	234
Büros Schulleitungen, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung	6	12 / 18	102
Garderoben Küchenpersonal	2	9	18
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	216	216
Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik			
Hausdiensträume (Büro, Werkstatt, Wäsche)	3	9–18	39
Lager Mobiliar	1	36	36
Putz- und Lagerräume (inkl. Sport)	11	6–36	143
Garderobe SpetterInnen	1	18	18
Aussengeräte- und Containerräume	2	18 / 36	54
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport)	62	3 / 6	198

3.2 Sport

Der Sporthallenbedarf für 22 Klassen beträgt zwei Sporthallen. Da der Bedarf an Sportflächen der benachbarten SA Allmend während der Planungszeit gewachsen ist (u. a. Mini-Schule Allmend-Pergamin), soll in der SA Höckler eine zusätzliche Sporthalle erstellt werden. Üblicherweise werden beim Bedarf von mehreren Sporthallen Doppel- und Dreifachhallen gebaut, um dem ausserschulischen Bedarf an Grossspielfeldern gerecht zu werden. Aufgrund der schmalen Grundstücksform müssen in der SA Höckler jedoch 3 Einfachhallen vorgesehen werden.

Aufgrund des Wachstums der Schulkinderzahlen reicht in der Stadt Zürich die Anzahl der Schulschwimmanlagen (SSA) nicht mehr aus, um alle Unterrichtsstunden abzudecken. Um das öffentliche Hallenbad Leimbach von Schwimmlektionen zu entlasten, soll in der SA Höckler eine SSA integriert werden. Der Schulschwimmunterricht wird in der Stadt Zürich von der 1. bis zur 4. Primarschulklasse besucht.

Ausserhalb des Schulbetriebs stehen die Sporthallen und die SSA Vereinen, der Quartierbevölkerung und Behindertenorganisationen zur Verfügung.

Sport	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Sporthalle	3	448	1344
Geräteraum (3 innen, 1 aussen)	4	25 / 90	295
Garderoben / Duschen	6	45	270
Lehrpersonengarderobe (inkl. Dusche/Sanität)	3	16	48
Schulschwimmbecken (Lernschwimmbecken)	1	338	338
Aufsichtsbereich	1	18	18
Gerätelager Schwimmhalle	1	15	15

Chemielager	2	6	12
-------------	---	---	----

3.3 Aussenanlagen

Pro 10 Klassen sind gemäss kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen ein Rasenspielfeld mit Toren, ein Allwetterplatz für Teamspiele sowie eine Sprung- und Laufanlage bereitzustellen. Aufgrund der Lage und der Form des Grundstücks werden die Aussensportanlagen auf ein Minimum reduziert werden müssen. Es sind zwei Allwetterplätze vorgesehen, wobei ein Allwetterplatz voraussichtlich auf den Dachflächen realisiert wird. Da es voraussichtlich nicht möglich sein wird, ein Rasenspielfeld zu erstellen, sollen alternative Aussensportanlagen z. B. Boulderwände, Slackline oder Streetworkout-Geräte (ZüriFit) bereitgestellt werden.

Aussenbereich	m ²
Pausenbereich	1296
Gedeckter Pausenplatz	162
Allwetterplatz	950
Parkplätze (PP)	Anzahl
Parkplätze (gesetzl. Minimalanforderungen, inkl. 8 PP fürs SH Allmend)	21
Velo-Abstellplätze	125

4. Baurecht

Eigentümer und Baurechtsgeber

Die Brüder Christopher und Peter Oechsle sind Nachkommen der Unternehmerfamilie Locher-Oeri. Das traditionsreiche Bauunternehmen Locher & Cie. wurde über fünf Generationen geführt und realisierte in seiner 168-jährigen Geschichte in und um Zürich sowie in anderen Teilen der Schweiz zahlreiche bedeutende Gebäude und Infrastrukturbauten. So zum Beispiel das Amtshaus III, das Landesmuseum oder den Milchbuck-Strassentunnel.

Auf einem Teil des Areals Allmendstrasse 91–95 wurde schon 1915 eine stattliche Zimmerei betrieben. Über die Jahre entwickelte sich ein immer grösser werdender Werkhof mit Schlosserei, Werkstatt, Lagerhallen und Lagerplatz. Durch den Verkauf der Bauunternehmung Locher & Cie AG an die Zschokke Holding AG verlor der Werkhof in der Manegg 1998 seinen Nutzen. Seither wird das Areal von Gewerbetreibenden genutzt.

Baurechtsvertrag

Die Eigentümer Christopher und Peter Oechsle und die Stadt haben am 13. August 2020 einen Baurechtsvertrag mit folgendem wesentlichen Vertragsinhalt öffentlich beurkundet:

- Die Eigentümer räumen der Stadt am Grundstück Kat.-Nr. WO6602 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für beliebige Bauten ein.
- Das Baurecht wird für die Dauer von 100 Jahren im Grundbuch eingetragen.
- Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 750 000.– und wird alle fünf Jahre (erstmalig 2026) dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Eine Unterschreitung des anfänglichen Baurechtszinses findet jedoch nicht statt.
- Die Stadt übernimmt das Baurechtsgrundstück frei von jeglichen Bauten und ohne Abfall- und/oder Schadstoffbelastung. Möchte die Stadt den Gebäudeteil Schmiede und Werkstatt des Gebäudes Allmendstrasse 93 erhalten, so hat sie dies den Eigentümern bis spätestens am 31. Dezember 2020 schriftlich mitzuteilen. In diesem Fall erfolgt kein Abbruch des genannten Gebäudeteils und keine Beseitigung von Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen im Untergrund unterhalb des Gebäudeteils durch die Grundeigentümer.
- Sollten der Stadt wider Erwarten Mehrkosten für eine allfällige Beseitigung von Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen im Untergrund entstehen, sind diese Mehrkosten von den Eigentümern zu bezahlen.

- Die Stadt verpflichtet sich, bis zum Heimfall sämtliche Bauten und Anlagen auf ihre Kosten zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen.
- Der Abschluss des Vertrags erfolgt unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich.
- Der grundbuchrechtliche Vollzug erfolgt innert 30 Tagen nach:
 - Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständige Instanz der Stadt Zürich;
 - Vollständigem Rückbau der Gebäude und vollständige Beseitigung von Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen im Untergrund durch die Grundeigentümer;
 - Vorliegen der Zustimmungen sämtlicher Grundpfandgläubiger zur Nachstellung ihrer Rechte im Range der dinglichen Sicherheit
- Sollte der Gemeinderat die Baurechtsübernahme nicht bis am 30. April 2021 beschlossen haben (Rechtskraft nicht erforderlich), kann jede Vertragspartei schriftlich die Auflösung des Vertrags verlangen. Die Stadt ist in diesem Fall zur Zahlung einer einmaligen, pauschalen Umtriebsentschädigung von Fr. 150 000.– verpflichtet.
- Sollte das Baurecht nicht bis am 1. März 2022 im Grundbuch eingetragen sein (aus Gründen, die bei der Stadt liegen), wird das Geschäft hinfällig und die Stadt ist zur Zahlung einer einmaligen, pauschalen Umtriebsentschädigung von Fr. 400 000.– verpflichtet.
- Die Gebühren und Auslagen für die Geschäftsabwicklung werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt.
- Für die Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne von Art. 682 Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) wird der Stadt eine Frist von 12 Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt.
- Die Eigentümer verpflichten sich, die nachfolgenden Rechtsverhältnisse dinglich zu sichern:
 - Baurecht für den Lift- und Treppenturm mit Foundation und Überbaurecht (Passerelle) für den Haspelsteg und allfälligem Überbaurecht/Anschlussrecht an die auf dem belasteten Grundstück künftig zu erstellende Unterkellerung (z. B. für eine Tiefgarage) zugunsten der Stadt,
 - Fusswegrecht für die Öffentlichkeit, zu Gunsten der Stadt im südlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. WO6602 als Zugang zur Passerelle und zum Locher-Oeri-Platz.

Finanzielles zum Baurecht

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen beauftragten die Eigentümer die Keller Immobilien-Treuhand AG, Wallisellen, mit einer eigenen Verkehrswertschätzung. Die städtische Schätzungskommission schätzte den marktkonformen Baurechtszins ihrerseits auf Fr. 710 000.– pro Jahr (Protokoll GV-Nr. 29/2020). Nach längeren Verhandlungen konnten sich die Parteien schliesslich auf einen Baurechtszins von Fr. 750 000.– pro Jahr einigen.

Da für den Neubau der SA Höckler noch kein Projekt vorliegt, ist ein koordiniertes Vorgehen zwischen Baurechtsübernahme und Widmungs- sowie Neubausausgabe nicht möglich. Das Baurecht wird daher in einem ersten Schritt ins Finanzvermögen, offener Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven im Finanzvermögen, erworben. Mit dem Objektkredit für die SA Höckler soll das Baurecht zum dannzumaligen Buchwert (§ 133 Abs. 1 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]) vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (Buchungskreis 4040) übertragen werden. Sollte die Gemeinde wider Erwarten den Objektkredit für die Vermögensübertragung und den Neubau ablehnen, bestehen gute Aussichten, das Baurecht zu den vereinbarten, marktkonformen Bedingungen

an einen Dritten zu veräussern. Voraussichtlich wird das Baurecht in einem solchen Fall allerdings als strategische Landreserve im Finanzvermögen verbleiben.

5. Gegenstand der Projektierung

Im Teilgebiet D des privaten Gestaltungsplans Manegg beträgt die maximale Gebäudehöhe 25 Meter. Auf der Parzelle Kat.-Nr. WO6602 sind zudem grundsätzlich Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von bis zu 40 m möglich. Voraussetzung für eine Hochhauslösung ist, dass der zu erwartende Schattenwurf auf die angrenzenden Wohnzonen keine Mehrbeeinträchtigung gegenüber dem Schattenwurf des erlaubten Volumens einer Arealüberbauung auslöst. Für den Schulneubau ist ein ergänzender Gestaltungsplan erforderlich. Die bestehenden Bauten müssen für die Erstellung der Schulanlage voraussichtlich vollständig rückgebaut werden. Entlang der Allmendstrasse besteht eine Verkehrsbaulinie, östlich des Grundstücks verläuft die SZU-Bahn.

Gemäss einer Machbarkeitsstudie (MBS) des Amts für Hochbauten (AHB) ist ein Schulbau auf der Parzelle grundsätzlich denkbar. Aufgrund der langgezogenen Form des Grundstücks und der Lage zwischen der Allmendstrasse und den Bahngleisen der SZU-Bahn muss das Raumprogramm in einem ebenfalls langgezogenen Gebäude untergebracht werden.

Das Areal ist entlang der Allmendstrasse dem hohen Strassenlärm und zusätzlich dem Transport gefährlicher Güter ausgesetzt, weshalb sensible Räume wie beispielsweise Klassenzimmer und Aussenräume vorzugsweise zu den Bahngleisen hin orientiert sein oder durch bauliche Massnahmen geschützt werden müssen. Weniger sensible Räume wie Flure oder WC-Anlagen können hingegen zur Allmendstrasse hin orientiert sein.

Wegen der beengten Arealverhältnisse kommt der Anordnung der erforderlichen Aussenflächen und der Nutzung der Dachflächen grosse Bedeutung zu. Die Schulanlage wird aufgrund ihrer Umgebung und der eng gesetzten Rahmenbedingungen ungewöhnlich geformt und urban geprägt sein, was für eine Sekundarschule durchaus auch Chancen bietet (siehe alternative Aussensportanlagen, Kapitel 3.3). Der Neubau muss folgenden städtebaulichen Anforderungen Rechnung tragen:

- Optimale Nutzung des Grundstücks
- Zusammenspiel Schulraum, Haspelsteg und Locher-Oeri-Platz
- Lärmschutz
- Störfallvorsorge

Die Schulanlage soll als öffentliches Gebäude in Erscheinung treten und eine Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität aufweisen, damit auf dem ehemaligen Industrie- und Gewerbeareal ein Ort entsteht, der einen Mehrwert für das Quartier bietet.

Mit dem Neubau soll ein zukunftsgerichtetes Schulhaus erstellt werden, das den aktuellen pädagogischen Anforderungen entspricht und möglichst flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagieren kann. Die Betriebseinheiten sollen eigenständig erschlossen und betrieben werden können. Mensa, Musikunterrichtsräume, Bibliothek und Sportinfrastruktur sollen separat zugänglich und ausserhalb der Schulbetriebszeiten Vereinen, der Quartierbevölkerung und Behindertenorganisationen zur Verfügung stehen.

Es ist ein energetisch und ökologisch vorbildlicher Neubau in Minergie-P-Eco-Standard zu realisieren, der den städtischen Zielen der 7-Meilenschritte entspricht. Mit einer lebenszyklusorientierten Planung sollen sowohl tiefe Erstellungs- als auch Betriebskosten erreicht werden.

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

6. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von Fr. 7 500 000.– erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

Wettbewerb / Planerwahlverfahren	700 000
Architektur-Leistungen	2 800 000
BauingenieurInnen-Leistungen	600 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	200 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	500 000
GA-Ingenieur-Leistungen	100 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	300 000
SpezialistInnen und Diverse	500 000
Projektmanagement AHB	600 000
Nebenkosten	600 000
Reserve/Rundung	600 000
Total Projektierungskredit	7 500 000

Von den Gesamt-Projektierungskosten bewilligt der Stadtrat zur Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbs in eigener Kompetenz eine Projektierungskredittranche von Fr. 700 000.–. Dem Gemeinderat wird die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 6 800 000.– auf Fr. 7 500 000.– beantragt.

Die Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens werden auf rund 75,5 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit \pm 25 Prozent, ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer). Einschliesslich Reserven wird mit einem Objektkredit von rund 83 Millionen Franken gerechnet.

7. Termine

Entscheid Baurechtsvertrag	30. April 2021
Abschluss Wettbewerb	Herbst 2021
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Sommer 2023
Volksabstimmung	Anfang 2024
Baubeginn	Herbst 2024
Bezug	ab Schuljahr 2027/28

Die Eingabe des ergänzenden Gestaltungsplans soll parallel zur Projektierung 2023–2024 erfolgen.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der jährliche Baurechtszins und die Projektierungsausgaben sind mit dem Budget 2021 ordentlich beantragt und sind im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt.

Bei einem Baurechtszins von Fr. 750 000.– pro Jahr liegt der Verkehrswert des Grundstücks deutlich über 2 Millionen Franken. Für die Übernahme eines Baurechts mit einem Grundstück im Verkehrswert von mehr als 2 Millionen Franken ist der Gemeinderat gemäss Art. 41 lit. o Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) zuständig.

Für die Bewilligung der Projektierungskredittranche von Fr. 700 000.– ist gemäss Art. 40 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) der Vorsteher des Hochbaudepartements zuständig. Da die Beantragung des gesamten Projektierungskredits in der Zuständigkeit des Stadtrats liegt, soll dieser die Projektierungskredittranche bewilligen.

Die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 6 800 000.– auf Fr. 7 500 000.– ist ebenfalls dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c GO für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Stadt übernimmt gestützt auf den am 13. August 2020 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung beliebiger Bauten zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. WO6602 (Areal Allmendstrasse 91–95) mit einer Dauer von 100 Jahren und einem Baurechtszins von jährlich Fr. 750 000.–.**
- 2. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Neubau der Schulanlage Höckler auf dem Areal Allmendstrasse 91–95, 8038 Zürich, wird der vom Stadtrat am 21. Oktober 2020 mit STRB Nr. 946/2020 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 700 000.– um Fr. 6 800 000.– auf Fr. 7 500 000.– erhöht.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti