

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 19. Juni 2019

### **Immobilien Stadt Zürich, Neubau eines Provisoriums für die Schulen Letten und Nordstrasse sowie die Betreuung Imfeldstrasse 6 auf der Lettenwiese, Quartier Wipkingen, Objektkredit, Nachtragskredit**

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

Ab 2020 benötigt die Schule Letten im Quartier Wipkingen zusätzliche Schulräume. Geplant ist die Instandsetzung und der Ausbau der städtischen Liegenschaft Wasserwerkstrasse 119, in der Klassenzimmer sowie Verpflegungs- und Aufenthaltsräume eingerichtet werden sollen. Das neue Schulhaus Wasserwerkstrasse ist aufgrund von Verzögerungen jedoch erst später bezugsbereit. Das Bauprovisorium auf der Lettenwiese, das im Hinblick auf die Instandsetzungen der Schulanlage (SA) Nordstrasse (ab 2022) und des Kindergarten- und Betreuungslokals Imfeldstrasse 6 (ab 2024) ohnehin erforderlich ist, soll deshalb zwei Jahre früher errichtet werden.

Die Erstellungskosten für das Provisorium für die Schulen Letten und Nordstrasse sowie die Betreuung Imfeldstrasse 6 auf der Lettenwiese betragen Fr. 5 521 000.–. Einschliesslich Reserven beläuft sich der Objektkredit auf Fr. 6 900 000.–.

#### **2. Ausgangslage**

Die Schule Letten umfasst derzeit 14 Primarklassen, 2 Aufnahmeklassen sowie 6 Kindergärten. Insgesamt können im Schulhaus Letten 15 Regelklassen und 2 Aufnahmeklassen geführt werden. In den kommenden Jahren wird sich die Schule Letten zu einer 18-Klassen-Schule mit 2 Aufnahmeklassen und 7–8 Kindergärten entwickeln.

Im Rahmen der Neuüberbauung der Wohnsiedlung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) wird ein Ersatzneubau des Turnhauses Letten geprüft (Bezug etwa 2030). Erste städtebauliche Studien liegen vor.

Bereits ab Schuljahr 2020/21 wird die Anzahl Regelklassen in der Schule Letten auf mehr als 15 steigen, was zusätzliche Klassenzimmer erfordert. Ausserdem werden gemäss Raumbedarfsstrategie Betreuung für die Schule Letten rund 400 Betreuungsplätze benötigt. Davon können heute knapp 190 Plätze angeboten werden.

Um den Schulraumbedarf der Schule Letten decken zu können, ist geplant, die Liegenschaft Wasserwerkstrasse 119 als neues Quartierschulhaus auszubauen. Teile der Liegenschaft, die sich im Finanzvermögen der Liegenschaften Stadt Zürich befindet, werden seit dem Auszug der Schweizerischen Textilfachschule im Jahr 2015 für die Betreuung von Kindern der Schule Letten genutzt. Neu soll das bestehende Betreuungsangebot ergänzt werden – mit Klassenzimmern, Mensa, Aufenthaltsräumen und einem Teambereich. Allerdings verzögert sich aufgrund von Kapazitätsengpässen und Projektrahmenänderungen die ursprünglich auf 2020 vorgesehene Inbetriebnahme des neuen Schul- und Betreuungsgebäudes (Schulhaus Wasserwerkstrasse). Das Schulraumprovisorium, das für die geplanten Instandsetzungen der SA Nordstrasse und des Kindergarten- und Betreuungslokals Imfeldstrasse 6 ohnehin erstellt werden muss, soll deshalb als temporärer Ersatz zwei Jahre früher in Betrieb genommen werden.

Als Standort für ein Provisorium bietet sich das städtische Grundstück Lettenwiese an: Die Lettenwiese liegt in unmittelbarer Umgebung der SA Letten und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten Oe3F.



Das Schulprovisorium soll in Etappen erstellt werden. In der 1. Etappe (Bezug Sommer 2020) umfasst das Provisorium auf der Lettenwiese folgendes Raumprogramm:

- 2 Klassenzimmer
- 2 Kindergärten
- 2 Gruppenräume
- 2 Betreuungsräume mit Regenerierwagen
- 1 Teeküche
- 1 Teamzimmer

Nach dem Bezug des neuen Schulhauses Wasserwerkstrasse – voraussichtlich im Schuljahr 2021/22 – wird das Provisorium zunächst als Doppelkindergarten mit Betreuung und ab 2022 als Bauprovisorium für die **Schule Nordstrasse** genutzt. Die SA Nordstrasse befindet sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Da die Instandsetzung nicht bei laufendem Betrieb möglich ist, soll das Provisorium auf der Lettenwiese, die sich in Fussdistanz zur SA Nordstrasse befindet, erweitert werden (Etappe 2). Insgesamt besteht das Provisorium in dieser Phase aus folgenden Räumen:

- 8 Klassenzimmer
- 2 Kindergärten
- 6 Gruppenräume
- 2 Handarbeitszimmer
- 1 Materialraum

- 2 Betreuungsräume
- 1 Teeküche mit Regenerierwagen und Lagerfläche
- 3 Büros (Schulleitung, Leitung Betreuung, Leiter Hausdienst und Technik)
- 1 Teamzimmer
- 1 Werkstatt Hausdienst
- 1 Lager für Bibliothek
- 1 Therapieraum

Ab Sommer 2024, wenn die Instandsetzung der SA Nordstrasse abgeschlossen ist, soll das Provisorium ein letztes Mal Schulkinder aufnehmen: An der **Imfeldstrasse 6** werden drei Kindergärten und eine Betreuungseinrichtung geführt, die zur Schule Letten gehören. Auch dieses Gebäude muss instandgesetzt werden. Während der Bauzeit sollen die Kindergärten und ein Teil der Betreuung im Provisorium Lettenwiese geführt werden. Da nur noch ein Teil des Provisoriums benötigt wird, sollen voraussichtlich die für die Etappe 2 zusätzlich errichteten Bauten zurückgebaut und die Räume der Etappe 1 genutzt werden. In der 3. Etappe werden folgende Räume bereitgestellt:

- 1 Klassenzimmer
- 3 Kindergärten
- 3 Gruppenräume
- 2 Betreuungsräume
- 1 Teeküche mit Regenerierwagen
- 1 Teamzimmer
- 1 Büro

### **3. Bauprojekt**

Für die Platzierung der Provisorien wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten geprüft. Die gewählte Variante hat folgende Vorteile:

- Die vorübergehende Einschränkung der Rasenfläche ist akzeptabel, da weiterhin genügend Freifläche für das Quartier und die Ausübung diverser Sportarten zur Verfügung steht.
- Der Hartplatz wird in seiner gesamten Grösse beibehalten.
- Die Erstellung der provisorischen Bauten kann gut etappiert werden.
- Der Baukörper L1 hat trotz Mehrlängenzuschlag genügend Abstand zu den benachbarten Gebäuden.
- Die Werkleitungen können gegebenenfalls an das Turnhaus Letten angeschlossen werden.



In der 1. Bauetappe wird der dreigeschossige Baukörper L1 gestellt. Gleichzeitig wird ein Kinderspielplatz gegen die Grenze im Südwesten eingerichtet, ohne die anderen Freiflächen zu beeinträchtigen. In der 2. Etappe werden die beiden, voraussichtlich zweigeschossigen, Baukörper L2 und L3 gestellt. Der Rückbau erfolgt ebenfalls in Etappen: In der 3. Etappe werden voraussichtlich die Baukörper L2 und L3 wieder zurückgebaut und in der letzten Etappe schliesslich der Baukörper L1. Der beantragte Objektkredit umfasst die Kosten für die Erstellung und den Rückbau der Provisorien in allen Etappen.

Die Provisorien bestehen aus vorgefertigten Elementen. Damit kann flexibel auf das sich von Etappe zu Etappe ändernde Raumprogramm reagiert werden. Die Materialisierung der Bauten wird im Rahmen der Bauausschreibung evaluiert und bestimmt.

#### 4. Kosten

Aufgrund des hohen terminlichen Drucks liegt zum Zeitpunkt der Weisungserstellung noch kein Kostenvoranschlag mit der üblichen Genauigkeit von  $\pm 10$  Prozent vor, sondern lediglich eine Kostengrobschätzung (Genauigkeit von  $\pm 25$  Prozent). Gemäss dieser Schätzung der mml Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 5 521 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind der Projektierungskredit von Fr. 290 000.– gemäss Verfügung des Vorstehers des Hochbaudepartements Nr. 190154 vom 9. Mai 2019 sowie die Mehrwertsteuer. Der Objektkredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 6 900 000.– und setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten / Provisorien	366 000
BKP 2 Gebäude	3 954 000
BKP 4 Umgebung	431 000
BKP 5 Baunebenkosten	290 000
BKP 9 Ausstattung	480 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>5 521 000</b>
BKP 6 Zuschlag Bauherrschaft rund 15 %	827 000
BKP 6 Unvorhergesehenes rund 10 %	552 000
<b>Kredit</b>	<b>6 900 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2018

Üblicherweise werden Bauprovisorien im Rahmen von Bauprojekten von der für das Bauprojekt zuständigen Instanz (einheitlich) bewilligt. Mit dem vorliegenden Objektkredit werden die Kosten für die Erstellung und den Rückbau der Provisorien auf der Lettenwiese separat beantragt, da der Schulraum ein Jahr früher als ohnehin erforderlich errichtet werden muss und da er auch für weitere Rochaden genutzt wird.

## 5. Folgekosten

Die jährlichen Kapital- und betrieblichen Folgekosten während der Standzeit des Provisoriums belaufen sich auf Fr. 1 428 000.–. Während der 1. Etappe fallen zusätzliche betriebliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung in der Höhe von Fr. 592 000.– an. Während der 2. und 3. Etappe fallen keine zusätzlichen Folgekosten für den Schulbetrieb an.

### Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,75 %*, Nettoinvestitionen Fr. 6 900 000.–	120 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 6 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 5 760 000.–)	960 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 6 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 540 000.–)	90 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 600 000.–)	120 000

### Betriebliche Folgekosten

2 %**, Nettoinvestitionen Fr. 6 900 000.–	138 000
Sachaufwendungen und Essen	70 000

### Personelle Folgekosten

500 Stellenprozentte Betreuungspersonen (langfristig)	600 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	78 000
Abzüglich Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–156 000

**Total** **2 020 000**

\* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 334/2019.

\*\* Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.

## 6. Termine

1. Etappe: Bau L1, Baubeginn Frühling 2020, Bezug Sommer 2020
2. Etappe: Bau L2 und L3, Baubeginn voraussichtlich Frühling 2022, Bezug voraussichtlich Sommer 2022
3. Etappe: Rückbau L2 und L3, voraussichtlicher Baubeginn Frühling 2024, Bezug voraussichtlich Sommer 2024
4. Etappe: Rückbau L1 voraussichtlich Sommer 2025

## 7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Aufgrund der Verzögerungen in der Projektierung für die Instandsetzung und Umnutzung der Wasserwerkstrasse 119 wird der Bau des Provisoriums auf der Lettenwiese um ein Jahr vorgezogen. Diese Verzögerungen haben sich erst nach der Erarbeitung des Budgets 2019 abgezeichnet. Das Vorhaben ist deshalb im Budget 2019 nicht enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 nicht berücksichtigt. Gleichzeitig mit dem Objektkredit wird daher die folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit) gemäss Art. 11 der Finanzhaushaltverordnung (FHVO; 611.101) beantragt:

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500701, SA Letten / Nordstrasse: Neubau Provisorium	5040 00 000, Hochbauten	0	290 000	290 000

Der Gemeinderat ist gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Für den Neubau eines Provisoriums für die Schulen Letten und Nordstrasse sowie die Betreuung Imfeldstrasse 6 auf der Lettenwiese, Imfeldstrasse 90, 8037 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 6 900 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2018) und der Bauausführung.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 2. Im Budget 2019 wird folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit) bewilligt:**

<b>IM-Position</b>	<b>Konto</b>	<b>Budget bisher Fr.</b>	<b>Nachtrags- kredit (NK) Fr.</b>	<b>Budget neu (inkl. NK) Fr.</b>
<b>(4040) 500701, SA Letten / Nordstrasse: Neubau Pro- visorium</b>	<b>5040 00 000, Hochbau- ten</b>	<b>0</b>	<b>290 000</b>	<b>290 000</b>

**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**