

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 8. Mai 2019

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Falletsche/Leimbach, Quartier Leimbach, Neubau Schulprovisorium, Objektkredit**

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

Bis zur Eröffnung der neuen Schulanlage Allmend braucht es für das Entwicklungsgebiet Manegg-Mitte und GreenCity zusätzlichen Schulraum. Auf der Schulanlage Falletsche/Leimbach soll deshalb ein Provisorium mit acht Klassenzimmern, einem Handarbeitsraum und den dazugehörigen Gruppen- und Nebenräumen erstellt werden. Es dient nach dem Bezug der Schulanlage Allmend als Bauprovisorium während des geplanten Ersatzneubaus für das Schulhaus Leimbach.

Die Erstellungskosten betragen Fr. 3 980 000.–. Einschliesslich Reserven beläuft sich der Objektkredit auf Fr. 4 800 000.–.

#### **2. Ausgangslage**

Im Gebiet Leimbach und Allmend steigt die Zahl der Schulkinder weiterhin rasant. Aufgrund der Wohnbauaktivität und des damit verbundenen erheblichen Bevölkerungszuwachses in den Entwicklungsgebieten GreenCity und Manegg-West (rund 1400 zusätzliche Wohneinheiten) rechnet das Schulamt mit bis zu 13 neuen Schulklassen.

Entsprechend ist in den letzten Jahren kontinuierlich zusätzlicher Schulraum geschaffen worden:

- Die einst als Schulprovisorium erstellten Pavillons des früheren Gemeinschaftszentrums Leimbach werden seit 2017 wieder für den Schulunterricht genutzt (STRB Nr. 61/2017).
- In den Schulhäusern Falletsche und Leimbach wurden 2017/18 kleinere bauliche Optimierungen vorgenommen, um mehr Klassen unterrichten und betreuen zu können.
- Für den Kindergarten mit Betreuung in der Wohn- und Gewerbeüberbauung Sihlbogen wird seit Frühling 2018 ein zusätzliches Geschoss gemietet (STRB Nr. 216/2018).
- 2019 wird auf der Schulanlage Sihlweid ein «Züri-Modular»-Pavillon erstellt (GR Nr. 2018/230).
- Geplant ist auch eine neue Betreuungseinrichtung an der Wegackerstrasse.

Langfristig wird der Schulraumbedarf mit der neuen Schulanlage Allmend und dem Ersatzneubau des Schulhauses Leimbach gedeckt.

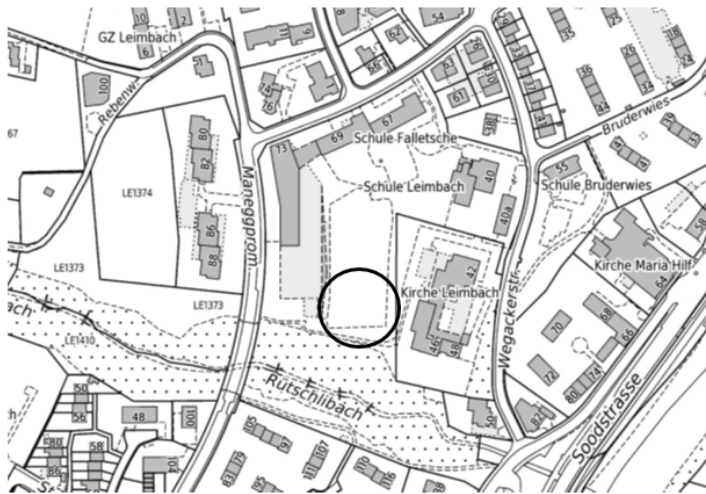
Kurzfristig hingegen müssen zusätzliche Schulräume bereitgestellt werden. Das neue Schulhaus Allmend im Entwicklungsgebiet Manegg befindet sich in Projektierung (siehe Weisung GR Nr. 2019/170). Bis zu dessen Eröffnung Ende 2022 wird ein grosser Teil der Wohnungen in der Manegg bereits bezogen sein. Zudem hat auch die Anzahl Schulkinder im Quartier Leimbach zugenommen.

Bis zum Bezug des Schulhauses Allmend braucht es insgesamt acht Klassenzimmer, einen Handarbeitsraum sowie die dazugehörigen Gruppen- und Nebenräume. Der übrige Raumbedarf (Sporthallen, Bibliothek, Mehrzwecksaal, Teambereich Lehrpersonen usw.) wird in den angrenzenden Schulhäusern abgedeckt.

Auf der Schulanlage Falletsche/Leimbach soll deshalb ein Provisorium für rund 200 Kinder erstellt werden. Dieses kann später bei Bedarf erweitert und als Provisorium während des geplanten Ersatzneubaus für das Schulhaus Leimbach (geplanter Bezug 2026) weitergenutzt werden.

### 3. Bauprojekt

Als geeignetster Standort für die Platzierung des Schulraumprovisoriums erweist sich die Fläche nahe am Waldrand. Dies haben sowohl die Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten von 2012 (Abklärungen für den damals geprüften ZM-Pavillon Leimbach) als auch ein Machbarkeitscheck vom Oktober 2018 ergeben. Mit einer Riegelösung wird der Sportplatz in der Beurteilung der Beteiligten (Hochbau- sowie Schul- und Sportdepartement, Kreisschulbehörde und Schulleitung) möglichst wenig tangiert.



Das dreigeschossige Provisorium besteht aus vorgefertigten Elementen, ist etwa 39 m lang und 9 m tief und nimmt acht Klassenzimmer, das Handarbeitszimmer und Nebenräume (Gruppenräume, Garderoben, Toiletten) auf. Die vertikale Erschliessung erfolgt über zwei aussenliegende Treppentürme. Das Erdgeschoss (zwei Klassenzimmer und ein Handarbeitszimmer) wird über eine Rampe hindernisfrei ausgebildet.

Wegen des schwierigen Baugrunds sind Pfahlfundamente nötig. Die Wärme wird voraussichtlich als Fernwärme von der Schulanlage Falletsche bezogen. Sollte dies nur mit unverhältnismässigem Aufwand realisierbar sein, wird eine eigene Wärmepumpe in der Nähe des Provisoriums errichtet. In Bezug auf die Erschliessung wird darauf geachtet, dass eine Erweiterung des Provisoriums (maximal eine Verdoppelung) kurzfristig möglich ist.

### 4. Kosten

Aufgrund des terminlichen Drucks liegt zum Zeitpunkt der Weisungserstellung noch kein Kostenvoranschlag mit der üblichen Genauigkeit von  $\pm 10$  Prozent vor, sondern lediglich eine Kostenschätzung (Genauigkeit von  $\pm 20$  Prozent). Gemäss dieser Schätzung der Choffat + Filipaj Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 3 980 000.– zu rechnen (einschliesslich Mehrwertsteuer sowie Projektungskredit von Fr. 345 000.– gemäss Verfügung Nr. 180459 des Vorstehers des Hochbaudepartements). Einschliesslich Reserven beläuft sich der Objektkredit auf Fr. 4 800 000.–:

	Franken
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten / Provisorien	213 000
BKP 2 Gebäude	2 891 000
BKP 4 Umgebung	92 000
BKP 5 Baunebenkosten	296 000
BKP 9 Ausstattung	488 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>3 980 000</b>
BKP 6 Zuschlag Bauherrschaft (rund 10 %)	410 000
BKP 6 Unvorhergesehenes (rund 10 %)	410 000
<b>Kredit</b>	<b>4 800 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2018

## 5. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen rund Fr. 718 000.–:

	in Fr.
Verzinsung 1,75 % auf Nettoinvestition Fr. 4 800 000.–*	84 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Nettoinvestition Fr. 4 104 000.–)	410 000
– Umgebung (10 Jahre, Nettoinvestition Fr. 110 000.–)	11 000
– Mobilien (5 Jahre, Nettoinvestition Fr. 586 000.–)	117 000
Betriebliche Folgekosten (2 %, Nettoinvestition Fr. 4 800 000.–)**	96 000
<b>Total Folgekosten</b>	<b>718 000</b>

\* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018.

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

## 6. Termine

Die Bauarbeiten finden zwischen Februar und Juli 2020 statt. Das Provisorium soll per Schuljahresbeginn 2020/21 bezogen werden können.

## 7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Bauvorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 vorgemerkt und im Budget 2019 von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) eingestellt, jedoch auf einem Sammelkonto. Da sich die Kosten auf mehr als zwei Millionen Franken belaufen, ist das Vorhaben als Einzelkredit zu führen. Die IMMO hat die budgetneutrale Übertragung der für 2019 budgetierten Ausgaben von Fr. 1 330 000.– vom Sammelkonto Nr. (4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften, zum Einzelkreditkonto Nr. (4040) 500697, Schulanlage Falletsche/Leimbach, Neubau Provisorium für Schule Allmend, mit der I. Serie der Nachtragskredite 2019 beantragt.

Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für den Neubau eines Schulprovisoriums auf der Schulanlage Falletsche/Leimbach, Rebenweg 73, 8041 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 4 800 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2018) und der Bauausführung.**

**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 Cucho-Curti**