

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 24. Juni 2020

Immobilien Stadt Zürich und Grün Stadt Zürich, Areal Thurgauerstrasse, Quartier Leutschenbach, Neubau einer Schulanlage und Erstellen eines Quartierparks, Übertragung von Grundstücken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

1. Zweck der Weisung

Auf dem rund 65 000 m² grossen städtischen Areal an der Thurgauerstrasse im Gebiet Leutschenbach soll ein neuer, lebendiger und gut durchmischter Quartierteil entstehen, in dem rund 1800 Menschen leben werden. Vorgesehen sind gemeinnützige Wohnungen, Gewerberäume, eine Schule und ein Quartierpark.

In der neuen Schulanlage (SA) Thurgauerstrasse werden 18 Primar- und zwei Kindergartenklassen unterrichtet. Zudem verfügt die Schule über eine Doppelsporthalle und Aussenräume, die ausserhalb der Schulzeit vom Quartier genutzt werden können.

Um die Freiraumversorgung der stark wachsenden Bevölkerung zu gewährleisten, wird ein Quartierpark erstellt. Der Quartierpark verbindet die Stadtteile Seebach und Leutschenbach bis an den Bahndamm. Das ehemalige Schützenhaus Seebach wird instandgesetzt und in den Quartierpark integriert. Die Verkehrsführung wird im Bereich des neuen Quartierparks angepasst: Die Allmannstrasse wird teilweise aufgehoben und die Grubenackerstrasse in einer neuen Lage neu erstellt. Zudem entsteht zwischen der Allmann- und der Steffenstrasse ein neuer Verbindungsweg für Velo- und Fussverkehr.

Die Erstellungskosten belaufen sich auf Fr. 63 966 000.–. Davon entfallen Fr. 53 888 000.– auf den Neubau der SA Thurgauerstrasse und Fr. 10 078 000.– auf das Erstellen des Quartierparks. Hinzu kommen Fr. 7 237 000.– für die Übertragung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Einschliesslich Reserven wird dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde ein Objektkredit von Fr. 78 000 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Das rund 65 000 m² grosse Areal Thurgauerstrasse bildet eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs. Heute wird ein Grossteil des Areals an den Familiengartenverein Zürich-Seebach verpachtet, den Rest belegen u. a. ein Parkplatz und eine Gärtnerei. Auf dem Areal soll ein lebendiges und gut durchmischtes Quartier entstehen, in dem rund 1800 Menschen leben werden. Vorgesehen sind gemeinnützige Wohnungen, Gewerberäume, ein Quartierpark und eine Schule.

Um die Projektwettbewerbe für die Schulanlage und den Quartierpark durchführen zu können, bewilligte der Stadtrat im Juni 2016 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 750 000.–. Zur Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag erhöhte der Gemeinderat am 23. November 2016 den Projektierungskredit um Fr. 6 150 000.– auf Fr. 6 900 000.– (GR Nr. 2016/196).

2.1 Gestaltungsplan

Für das Areal Thurgauerstrasse West gilt gemäss Art. 4 Abs. 4 Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) eine Gestaltungsplanpflicht. Um die SA Thurgauerstrasse so rasch als möglich und unabhängig von den übrigen Nutzungen realisieren zu können, wurde das Areal in zwei Gestaltungsplanperimeter bzw. in zwei öffentliche Gestaltungspläne unterteilt: «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» und «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe». Zudem musste der Zonenplan für den Schulhausbau und den Quartierpark angepasst werden (teilweise Umzonung von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten).

Vom Gemeinderat wurde die Zonenplanänderung am 3. Juli 2019 (GR Nr. 2018/89) und der Gestaltungsplan für das Teilgebiet B Schule/Quartierpark am 20. November 2019 festgesetzt (GR Nr. 2018/88). Nach Ablauf der jeweiligen Referendumsfrist wurden die Planerlasse dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Prüfung und Genehmigung unterbreitet. Am 8. Januar 2020 (Verfügung Nr. 1433/19) wurde die Änderung des Zonenplans genehmigt. Die Genehmigung des Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» liegt zurzeit noch nicht vor.

Für den Bau der Schulanlage und des Quartierparks müssen kumulativ die ausgaberechtlichen und nutzungsplanerischen Voraussetzungen erfüllt sein. Der Terminplan für den Bau der dringend benötigten Schulanlage wurde wegen den fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen mehrmals verschoben. Um eine weitere zeitliche Verzögerung zu verhindern, wird der Objektkredit bereits jetzt beantragt, bevor der Gestaltungsplan für Schule/Quartierpark rechtskräftig ist.

3. Schulraumbedarf

Heute werden im Schulkreis Glattal 353 Kindergarten- und Schulklassen geführt. Langfristig (2027/28) werden zusätzliche 1080 Kinder erwartet, das entspricht rund 54 Schul- und Kindergartenklassen. Gründe dafür sind neben der Wohnbautätigkeit die allgemeine Zunahme der Wohnbevölkerung, die anhaltend hohe Geburtenrate und das Verbleiben von Familien mit kleinen Kindern in der Stadt.

Für die neue Schule Thurgauerstrasse mit achtzehn Klassen und sechs Kindergärten (zwei davon intern im Schulhaus, vier in der städtischen Wohnsiedlung «Leutschenbach» siehe auch GR Nr. 201/273) wird ein neues Einzugsgebiet definiert. Dabei wird für die Kinder der Schulpflicht verkürzt, die heute schon auf «Glattaler Boden» leben, aber die Schule Leutschenbach im Schulkreis Schwamendingen besuchen (rund drei Klassen und ein Kindergarten). Zudem werden im Entwicklungsgebiet Thurgauerstrasse Kinder für vierzehn bis fünfzehn Primarklassen und fünf bis sechs Kindergärten erwartet. Bis zum Bezug der SA Thurgauerstrasse wird in der SA Apfelbaum mit «Züri Modular»-Pavillons zusätzlicher Schulraum geschaffen (GR Nr. 2020/199).



3.1. Betriebskonzept und Raumprogramm

Schule und Betreuung. Die Schule Thurgauerstrasse soll für achtzehn Primar- und zwei Kindergartenklassen realisiert und als Tagesschule geführt werden. Im Frühjahr 2015 bewilligte der Gemeinderat die Ausgaben für einen Tagesschulversuch 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 Thurgauerstrasse – 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 440 Schul- und Kindergartenkinder findet in den zentralen Verpflegungsräumen (Mensa und Mehrzweckraum) in Etappen statt. Danach halten sich die Kinder in den Betreuungsräumen bei den Klassenzimmern auf, die nach dem Cluster-Modell angeordnet sein werden. Es wird auch möglich sein, die Werken- und Handarbeitszimmer oder die Bibliothek für die Betreuung zu nutzen. So sollen den Kindern im Schulalltag genügend Rückzugs- und Ruhemöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Generell ist die Mehrfachnutzung der Räume geplant: In den Räumen der Musikalischen Früherziehung (MEZ-Räume) wird auch Gruppen-Instrumentalunterricht stattfinden; im Mehrzwecksaal werden neben der Verpflegung der Singunterricht, Theaterprojekte, Veranstaltungen, Anlässe des Schulteam, Elternabende oder Projektwochen stattfinden.

Die Schulwegsicherheit wird durch das Tiefbauamt (TAZ), auch für diejenigen Kinder, die von der Ostseite der Thurgauerstrasse kommen, sichergestellt: Die Fussgängerverbindung (Passerelle über die Thurgauerstrasse) sowie weitere Massnahmen zur Verbesserung der Fussgängerbeziehungen werden geprüft und können unabhängig vom Schulhaus umgesetzt werden. Sie bilden daher keinen Bestandteil dieser Vorlage.

Raumprogramm	Anz.	Fläche m ²	Total
Primarschule und Kindergarten			
Klassenzimmer	18	72	1296
Gruppenräume	12	23–24	282
Kindergartenzimmer	2	70	140
Gruppenräume Kindergarten	2	25	50
Musikschule Konservatorium Zürich	2	40	80
Spezialräume (Psychomotorik, Therapie, Handarbeit und Werken inkl. Materialräume, Musikalische Elementarerziehung)	11	18–72	588
Mehrzweckraum/Singsaal (zusammen mit Mensa nutzbar) und Stuhllager/Hinterbühne	1	74/18	92
Bibliothek	1	98	98
Betreuung			
Mensa	1	272	272
Aufenthaltsräume bei den Klassenzimmern	7	67-68	470
Küche	1	67	67
Anlieferung, Lager, Wagenpark (Rollboys)	3	15-19	50
Kühlung Küche	1	11	11
Schulpersonalbereich			
Bereich Lehrpersonen (Arbeitsplätze, Besprechungsräume, Aufenthalt)	1	238	238
Büros Schulleitung, Schulsozialarbeit, Schulsekretariat, Betreuung	4	16–27	79
Sammlung/Archiv	1	199	199

Hausdienst Büro, Werkstatt, Lager, Wäsche-/Trockenraum	4	9–56	104
Nebenträume und Gebäudetechnik			
WC-Anlagen (Knaben, Mädchen, IV-WC, Lehrpersonal, Betreuungs- und Küchenpersonal)	10	7–18	137
Nebenträume Hausdienst (Putzräume, SpetterInnengarderobe und Aufenthalt, Hauptlager Putzmaterial, Aussengeräterraum LHT, Container- raum)	14	4–52	197
Aussengeräterraum GSZ	1	45	45
Gebäudetechnikräume (Sanitär, Heizung, Elektro, Lüftung, Technik)	12	10–158	490
Verkehrsfläche			
Pausenbereiche Primarschule/Kindergarten innen	3	83–112	292
Aufzug	3	3-5	13
Total Primarschule, Kindergarten und Betreuung (HNF, NNF, VF) m²			5290

Doppelsporthalle. Für achtzehn Klassen werden zwei Einfach- oder eine Doppelsporthalle benötigt. Da der Bedarf nach Mehrfachsporthallen in der Stadt dauerhaft gross ist, wird eine Doppelsporthalle Typ B erstellt, die für die Nutzung von Sportvereinen (Fussball, Handball, Unihockey) geeignet ist. Die Doppelsporthalle wird werktags bis 18 Uhr durch die Schule genutzt. An den Abenden und Wochenenden werden Vereine und weitere Interessierte berücksichtigt.

Raumprogramm	Anz.	Fläche m ²	Total
Sporthalle			
Doppelsporthalle Typ B	1	1044	1044
Geräteraum	1	174	174
Aussengeräterraum Sportgeräte	1	24	24
Nebenträume			
Garderoben einschliesslich Duschen	3	54–55	164
Garderoben Lehrpersonal (einschliesslich Sanität/Duschen)	2	11-19	30
Raum Hallenwart	1	12	12
Putzraum	1	20	20
WC-Anlagen (Knaben, Mädchen, IV-WC)	3	8–11	29
Verkehrsfläche			
Eingangsbereich separater Eingang			76
Total Sportbereich (HNF, NNF, VF) m²			1573

Aussenanlagen. Der Aussenbereich wird in verschiedene Zonen unterteilt. Die Spielwiese wird in den Quartierpark integriert (siehe Kapitel 4). Der Allwetterplatz dient als strategische Reserve für eine allfällige Erweiterung der Schulanlage (siehe Kapitel 6).

Raumprogramm	Anz.	Fläche m ²	Total
Aussenbereich			
Pausenfläche Primarschule (exkl. Pflanzgart., inkl. Tribüne)	1	1636	1636
Pausenfläche Kindergarten (eingezäunt, exkl. Pflanzgarten)	1	384	384
Zugangsbereich, Aufenthaltsbereich (überdeckt)	4	var.	252
Allwetterplatz (26 x 38 m)	1	988	988
Spielwiese/Rasenspielfeld (im Quartierpark)	1	1800	1800
Sprunganlage	1	104	104
Pflanzgarten	17	var.	265
Parkplätze			
PW-Parkplätze (inkl. IV und Anlieferung)	13	11–28	177
Veloabstellplätze (offen und überdeckt)	63	1–1,5	73
Abstellplätze Kickboard	80	0,1	8
Total Aussenbereich m²			5687

4. Quartierpark

Der Quartierpark ist im Umfeld der stark wachsenden Bevölkerung ein wichtiger Beitrag zur Freiraumversorgung gemäss «Leitbild Leutschenbach». Im Park werden die Nutzungs- und Erholungsansprüche der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wie auch der Schule berücksichtigt. Der Quartierpark bildet gemäss städtebaulichem Richtkonzept einen Unterbruch in der künftigen Bebauung entlang der Thurgauerstrasse und verbindet die Stadtteile Seebach und Leutschenbach bis an den Bahndamm. Teile der Parkanlage sollen von der angrenzend geplanten SA Thurgauerstrasse mitbenutzt werden können, insbesondere das Rasenspielfeld mit einer Fläche von 1800 m².



Der künftige Quartierpark befindet sich zum grössten Teil innerhalb des heutigen Kleingartenareals Grubenacker. Das Areal wird seit Jahren von Grün Stadt Zürich (GSZ) an den Familiengartenverein Zürich-Seebach verpachtet. Vom insgesamt rund 2,5 ha grossen Areal muss für den Bau der Schulanlage eine Teilfläche von rund 1600 m² und für den Quartierpark eine Teilfläche von rund 11 000 m² aufgelöst werden.

Das Gebäude Grubenackerstrasse 42 wurde von 1900 bis 1954 als Schützenhaus der Schiessanlage Seebach genutzt. Nach der Stilllegung der Schiessanlage wurde das Schützenhaus vom Familiengartenverein genutzt. Per 1. Januar 1989 verkaufte die Stadt das Gebäude an den Verein. Gemäss Vertrag musste dieser das Gebäude auf das Ende der Pachtzeit des Areals auf eigene Kosten vollständig zurückbauen. Das Gebäude befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, in den vorangehenden Planungen war ein Erhalt nicht vorgesehen. Nachdem sich verschiedene Personen und Institutionen aus dem Quartier für den Erhalt des Gebäudes als Zeitzeuge einsetzten, wurde den Teilnehmenden des Projektwettbewerbs für den Quartierpark die Aufgabe gestellt, eine betrieblich und gestalterisch sinnvolle Integration des Gebäudes in das Parkprojekt zu prüfen. Im ausgewählten Siegerprojekt spielt das ehemalige Schützenhaus eine zentrale sozialräumliche Rolle und soll deshalb erhalten bleiben. Im Hinblick auf das vorliegende Projekt haben der Familiengartenverein Zürich-Seebach und GSZ eine Vereinbarung über die bevorstehende Arealräumung und die Übertragung des ehemaligen Schützenhauses an GSZ abgeschlossen. Gemäss Vorschriften zum Gestaltungsplan sind Nutzungen für die Quartiersversorgung erlaubt. Es ent-

spricht auch der Absicht der Stadt, das Gebäude möglichst breiten Kreisen für quartierbezogene, soziale oder kulturelle Nutzungen, allenfalls ergänzt mit einem einfachen gastronomischen Angebot, zur Verfügung zu stellen. Die notwendige Instandsetzung des ehemaligen Schützenhauses ist Bestandteil des Projekts Quartierpark. Die Hauptnutzung des Gebäudes auf einer Fläche von rund 140 m² soll im Rahmen des geplanten Mitwirkungsprozesses zusammen mit dem wachsenden Quartier entwickelt werden. Bis zur Inbetriebnahme soll eine geeignete und für den Betrieb verantwortliche Trägerschaft aufgebaut werden. Zudem wird eine öffentliche ZüriWC-Anlage in das ehemalige Schützenhaus eingebaut.

Eine Wiesenböschung an der Allmannstrasse ist im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte KSO aufgeführt. Zur Umsetzung des Bauvorhabens muss das Objekt voraussichtlich aus dem Inventar entlassen und innerhalb des Quartierparks angemessener Ersatz geschaffen werden. Dies erfolgt durch einen separaten, rekursfähigen Stadtratsbeschluss.

Verkehrskonzept. Für den Bau des Quartierparks, insbesondere des Rasenspielfelds, muss die Allmannstrasse auf einer Länge von rund 60 m aufgehoben werden. Die Allmannstrasse wird damit zu einer Sackgasse. Am Ende der Sackgasse, auf Höhe der Liegenschaft Allmannstrasse 55, wird ein Wendepplatz erstellt. Der Wendepplatz beansprucht teilweise Privatgrund. Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit muss rechtlich gesichert werden. Die teilweise Aufhebung der Allmannstrasse erfordert eine Teilentwidmung nach § 38 Strassengesetz (StrG, LS 722.1). Diese erfolgt mit separatem Beschluss durch den Stadtrat und wird öffentlich bekannt gemacht.

Für die private Liegenschaft Allmannstrasse 55 besteht die Absicht, das heutige Gewerbe- und Lagergebäude durch einen Wohnbau zu ersetzen. Mit der Aufhebung der Allmannstrasse im Bereich des Quartierparks entfällt auch die bisherige Erschliessung dieser Liegenschaft. Die Zufahrt über die private Steffenstrasse ist mit einem Fahrwegrecht gesichert, über die Allmannstrasse endet die Zufahrtsmöglichkeit neu im Bereich des künftigen Wendepplatzes. Zwischen dem Ende der Allmannstrasse und der Steffenstrasse ist ein neuer Fuss- und Veloweg am Rand des Quartierparks geplant.

Die Grubenackerstrasse hat eine übergeordnete Bedeutung zur Erschliessung des Quartiers. Sie muss deshalb für den motorisierten Individualverkehr wie auch als Velo- und Fusswegverbindung durchgehend befahrbar bleiben, auch wenn der Quartierpark dadurch zweigeteilt wird.

Die Vorzone an der Thurgauerstrasse soll im Abschnitt Quartierpark ein erkennbarer Teil des Parks werden, ohne Erschliessungsfunktion und ohne Parkierung. Einzig die übergeordnete Fussverkehr- und Veloverbindung muss sichergestellt werden.

5. Bauprojekt Schule

Das Projekt von Bollhalder Eberle Architektur, Zürich, sieht einen L-förmigen Baukörper vor, der zwischen der stark befahrenen Thurgauerstrasse und der ruhigeren Grubenackerstrasse positioniert ist. Zum zukünftigen Quartierpark hin knickt die 90 m lange Fassade ab und bildet einen Kopfbau mit einer 40 m langen Parkfassade. Zur Grubenackerstrasse hin, mit der kleinteiligen Einfamilienhausstruktur, zeigt sich das Gebäude durch den Niveausprung drei- statt viergeschossig und schafft mit dem weitläufigen Aussenbereich des Pausenhofs einen angemessenen räumlichen Abstand zur Nachbarschaft. Einschnitte an der Pausenhoffassade gliedern das Gebäude, bilden drei Höfe aus und unterstützen die Orientierung für die Schülerinnen und Schüler.



Der Zugang in das Schulhaus erfolgt über den Haupteingang Thurgauerstrasse oder über die drei Eingänge seitens Pausenhof (Grubenackerstrasse). Von der Eingangshalle des Haupteingangs führt eine Treppenanlage ins Foyer des Erdgeschosses (EG) Grubenackerstrasse und verbindet sämtliche Eingänge zu einer räumlichen Einheit.

Die gemeinschaftlichen Nutzungen der Schule sind im EG angeordnet. Die Mensa sowie der Mehrzweckraum bilden zum Park hin den Kopfbau. Für grössere Veranstaltungen können Mensa und Mehrzwecksaal gemeinsam genutzt werden. Das Foyer dient dabei den Sälen als Vorraum mit direktem Aussenzugang. Die beiden Kindergärten mit ihren Nebenräumen und dem eigenen Aussenbereich bilden den Abschluss am gegenüberliegenden Ende des Baukörpers. Dazwischen angeordnet sind die Räume für Musikschule (MKZ), Therapie, Hausdienst, Bibliothek und die WC-Anlagen.

Der Unterrichtsbereich mit den Schulraum-Clustern erstreckt sich über die beiden Obergeschosse (1. und 2. OG). Die einzelnen Cluster werden durch drei separate Treppenanlagen und einen Lift erschlossen. Auf jedem Geschoss befinden sich drei Cluster: Jeweils drei Schulzimmer mit dem dazugehörigen Betreuungsraum und den beiden Gruppenräumen sind um eine zentrale Vorzone organisiert und bilden eine Einheit. Daran schliessen im Kopfbau im 1. OG Lehrpersonal- und Teambereich, Archiv und Büros an, im 2. OG Handarbeits- und Therapieräume.

Im Sockelgeschoss (Haupteingang Thurgauerstrasse) befinden sich die Duschen und Garderoben, ein direkter Zugang zum Allwetterplatz, ein grosses Archiv, die Werkenräume, die Regenerierküche, Nebenräume und Technikflächen. Die tägliche Essensanlieferung erfolgt über die Vorzone Thurgauerstrasse durch einen separaten Zugang direkt in die Küche. Die Doppelsporthalle bildet das Untergeschoss (UG), das über zwei Treppen erschlossen wird, um bei einer Hallentrennung beide Hallen zu erreichen. Der hindernisfreie Zugang zur Sporthalle wird durch den Lift und einen rückwärtigen Korridor gewährleistet. Vereine und Besuchende, die den Sportbereich abends und an den Wochenenden nutzen, betreten das Gebäude über einen separaten Eingang, der lediglich Zugang zu diesem Bereich bietet.

Gebäudehülle/Statik. Der primären Gebäudestruktur in Recyclingbeton liegt ein striktes Rastermass zugrunde. Massive Wandscheiben gewährleisten die Stabilität des Gebäudes, innere Trennwände werden in Leichtbauweise ausgeführt und ermöglichen eine flexible Nutzung. Eine von der statischen Struktur unabhängige und umlaufende Fassade aus hinterlüfteten

Lichtwellplatten (lichtdurchlässige Wellplatten) im Brüstungsbereich bildet die äussere Hülle. Hinter den Lichtwellplatten werden Photovoltaikpanels montiert. Die Holz-Aluminium-Fenster werden mit Dreifach-Isolierverglasung und aussenliegendem Sonnenschutz ausgeführt. Die Stirnseite des Kopfbaus, ein Grossteil der Fassade zum Allwetterplatz sowie jeweils die südwestlichen Fassaden der drei Höfe werden ganzflächig vertikal begrünt. Da die Photovoltaikanlage (PV-Anlage) in der Fassade, im Dachrand und auf den Technikzentralen integriert ist, bleibt die Dachfläche frei und wird extensiv begrünt.

Materialisierung. Der für die primäre Raumstruktur verwendete Recyclingbeton bleibt an Wänden und Decken sichtbar. Die Deckenflächen sind grösstenteils mit Akustikelementen versehen, zusätzlich sorgen Vorhänge in den Gruppenräumen, den Musikzimmern und im Mehrzweckraum für eine verbesserte Akustik. Die Oberflächen sind auf die jeweilige Raumnutzung abgestimmt: Linoleum in den Klassenzimmern, versiegelter Betonboden in den Korridoren, Keramikplatten in den Duschen und Toiletten. Farbakzente unterstützen die Orientierung der Schülerinnen und Schüler.

Umgebung/Erweiterungsreserve. Der südseitig vom Schulgebäude, auf Niveau der Thurgauerstrasse gelegene Allwetterplatz dient der Schule als Erweiterungsreserve für die Zukunft. Deshalb wird dieser Bereich nicht unterkellert und kein Erdsondenfeld für die Wärmeergebung vorgesehen. Der in Clustern organisierte Schulhausbau lässt sich bei Bedarf leicht erweitern.

Der Aussenraum der Schulanlage gliedert sich in drei unterschiedliche Nutzungs- und Funktionsbereiche: Vorzone mit Haupteingang im Sockelgeschoss Thurgauerstrasse, Pausenplatz im EG Grubenackerstrasse und südwestlich liegender Allwetterplatz. Das Rasenspielfeld wird in den Quartierpark integriert. Der Aussenraum des Kindergartens ist im Pausenplatz eingefügt und wird durch einen Zaun abgetrennt, wodurch ein geschützter Raum für die kleineren Kinder entsteht.

Die *Vorzone der Schulanlage* an der Thurgauerstrasse ist neben der Funktion als Haupteingangsbereich mit Parkierung und Anlieferung auch öffentliche Fussgänger- und Veloverbindung. Um diese verschiedenen Bereiche zu gliedern wird eine sickerfähige Kiesschicht zwischen Fahr- und Gehbereich geplant, die der Parkierung von Autos, Velos und Kickboards dient und abschnittsweise mit Bäumen bepflanzt wird. Eine öffentlich zugängliche Verbindung zwischen der Schulanlage und dem Allwetterplatz führt von der Thurgauerstrasse über die Treppenanlage der Tribüne auf das obere Niveau der Grubenackerstrasse.

Der grosszügige *Pausenplatz* spannt sich über die ganze Länge des Gebäudes und wird mit grossformatigen und unterschiedlich strukturierten Betonplatten belegt. Erweitert wird der Hartplatz durch Pflanztröge unterschiedlicher Höhe, die auch als Sitzgelegenheit dienen. Daran schliesst ein Spielplatz unter Bäumen an, mit Spielgeräten, Kiesbelag und Fallschutz, der beidseitig durch hochstämmige Bäume und kleinere Sträucher begrenzt ist und zur Grubenackerstrasse hin den räumlichen Abschluss des Pausenplatzes bildet. Gedeckte Velo- und Kickboardabstellplätze werden ebenfalls zwischen den Baumreihen eingerichtet.

Der *Allwetterplatz* wird mit einem versickerungsfähigen Kunststoffbelag ausgestaltet und ist für unterschiedliche Sportarten dimensioniert. An seiner oberen Stirnseite (Grubenackerstrasse) wird eine Treppe erstellt, die auch als Tribüne dient und in einen baumbestandenen Vorbereich mündet. Auf drei Seiten wird das Sportfeld von einem Ballfang umfasst, der auf der Südwestseite vertikalbegrünt wird.

Minergie-P-Eco. Das Schulhaus wird im Minergie-P-Eco-Standard mit PV-Anlage erstellt und zertifiziert.

PV-Anlage für Eigenverbrauch. Das Elektrizitätswerk (ewz) errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage auf den Dachrändern und an Teilen der Fassade des Schulhauses. Im

Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schulanlage, wobei für die Schule im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht. Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachrändern und der Fassade des Schulhauses und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert die Schulanlage während 25 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die IMMO überlässt dem ewz die Dach- und Fassadenflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Energie- und Gebäudetechnik. Wärme/Kühlung. Die Energie für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und sanfte Kühlung wird vollständig mit CO₂-neutraler Umweltwärme abgedeckt. Bei der Planung wurde auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung und einen tiefen Energieverbrauch der Anlagen geachtet. Erdsonden und Wärmepumpen decken den Wärmebedarf der Schule ab. Die Wärmeabgabe erfolgt in den Unterrichts- und Aufenthaltsräumen über Umluftklimageräte, in der Sporthalle, den Garderoben sowie Werkräumen grösstenteils über Fussbodenheizungen. Um den sommerlichen Wärmeschutz gewährleisten zu können, wird im Sommer mit Freecooling dem Gebäude Wärme entzogen, wodurch die Räume gekühlt und gleichzeitig das Erdreich regeneriert werden.

Lüftung. Eine CO₂-gesteuerte Lüftungsanlage versorgt alle Räume mit gefilterter und gegebenenfalls temperierter Aussenluft. Die Lüftung der Klassenzimmer erfolgt über Verbundlüftungen, welche die Luft über die jeweiligen Vorzonen austauschen. Die Sporthalle und die Garderoben werden mit einer mechanischen Lüftung mit Frischluft versorgt.

Elektro/Gebäudeautomation. Die gesamte Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert. Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen erfolgen über das Gebäudeautomationssystem.

Baugrundbelastung. Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Dennoch zeigte sich bei Untersuchungen, dass schwach belastetes Material vorhanden ist, das vorschriftsgemäss entsorgt wird.

Kunst und Bau. Die Fachstelle Kunst und Bau des Amts für Hochbauten wird ein Auswahlverfahren mit verschiedenen Künstlerinnen und Künstlern durchführen.

6. Bauprojekt Quartierpark

Für die Konzeption und Gestaltung des Quartierparks und der angrenzenden öffentlichen Räume führte GSZ einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. Das Siegerprojekt des Planungsteams unter Federführung der Hager Partner AG, Landschaftsarchitekten, Zürich, überzeugte das Preisgericht durch seine klare und logische Struktur, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, den hohen Grünanteil, die Integration des Schützenhauses in den Park sowie durch das Konzept zur Mitwirkung des Quartiers bei der Weiterentwicklung und Umsetzung des Projekts.

Das Gestaltungskonzept sieht einen übergreifenden, raumwirksamen Rahmen um den gesamten Park vor. Elemente dieses Rahmens sind insbesondere der aus gross- und mittelkronigen Arten zusammengesetzte Baumgürtel oder der umlaufende Rundweg um den zentralen Lichtungsraum mit seinem breiten Abschluss, der sich je nach Topografie abschnittsweise zu einem Sitzelement erhöht. Mit diesem räumlichen Grundgerüst werden die unterschiedlichen Parkteile verbunden und die Trennung durch die Grubenackerstrasse weitgehend überspielt.

Das Projekt fügt sich bestmöglich in die Geländetopografie ein. Trotzdem sind grössere Terrainanpassungen notwendig, insbesondere um das Rasenspielfeld in den geneigten Hang einfügen oder das deutlich unterhalb der heutigen Grubenackerstrasse stehende Schützenhaus freistellen zu können.

Das Projekt sieht den Aufbau eines raumwirksamen, alterungsfähigen Baumbestands aus mehrheitlich einheimischen Arten vor, die Artenzusammensetzung wird nach Standortbedingungen gruppiert. Der parkumfassende Baumrahmen variiert zwischen Durchlässigkeit und Abgrenzung und verspricht mit seinen eingestreuten Blüh- und Farbaspekten eine stimmungsvolle Raumatmosphäre. In den ausgedehnten Böschungs- und Randbereichen wird eine vielfältige, ökologisch wertvolle Wiesen- und Gehölzvegetation aufgebaut.

Erschliessung. Zwei neue Wegverbindungen von der Thurgauer- zur Grubenackerstrasse dienen der Erschliessung des Parks und der Schulanlage. Die grosszügige zentrale Platz- und Wegzone ermöglicht eine sinnvolle Anbindung an die künftige Wohnüberbauung und an die geplante Gleisquerung Richtung Seebach für den Langsamverkehr. Trotz der starken Geländeneigung – der höchste Punkt an der Allmannstrasse liegt rund 14 m über der Thurgauerstrasse – können alle wichtigen Wegverbindungen durch den Quartierpark barrierefrei mit maximal 6 Prozent Gefälle erstellt werden.

Die Grubenackerstrasse wird im Bereich des Quartierparks in neuer Linienführung und Höhenlage erstellt. Sie bleibt durchgehend befahrbar, im Parkabschnitt soll sie als Begegnungszone (Tempo 20) signalisiert werden. Anfang und Ende werden durch räumliche Einengungen mit Bäumen markiert, mit dem Belagswechsel soll die besondere Situation verdeutlicht und die Strasse in den Platzraum des Parks integriert werden. Die Grubenackerstrasse wird in neuer Lage und mit angepassten Baulinien als Strassenparzelle ausgeschieden und verbleibt im Verwaltungsvermögen des TAZ. Die Festsetzung der Baulinien erfolgt mit separatem Beschluss durch den Gemeinderat.

Aufgrund der Lageverschiebung der Grubenackerstrasse, der Teilaufhebung der Allmannstrasse sowie der neuen Topografie für das Rasenspielfeld müssen sämtliche Werkleitungen der neuen Situation angepasst werden. Die Lage der neuen Kanäle und Werkleitungen wird an die Gestaltung des Quartierparks angepasst und verläuft neu im Bereich des Verbindungswegs zwischen Allmann- und Steffenstrasse, entlang der Steffenstrasse und der Grubenackerstrasse.

Entwässerung. Das auf den Platz- und Wegflächen anfallende Regenwasser wird so weit möglich in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet. Für das verbleibende Wasser und das von der Schulanlage zugeleitete Wasser werden unterirdische Rückhaltevolumen geschaffen. Auch das Wasserbecken am Parkeingang an der Thurgauerstrasse dient als Retentionsvolumen, bevor das Meteorwasser in beschränkter Menge in den öffentlichen Kanal abgeleitet wird. Das Wasserbecken wird so ausgebildet, dass es auch in Trockenperioden einen minimalen Wasserstand und dadurch eine höhere Aufenthaltsqualität aufweist.

Schützenhaus. Das ehemalige Schützenhaus und das davorliegende, platzartige Plateau mit wassergebundenem Kiesbelag sollen zu einem aktiven Nutzungsbereich und als Treffpunkt für alle Bevölkerungsgruppen ausgebildet werden. Ein Kinderspielfeld und verschiedene Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten werden im Umfeld des Gebäudes gruppiert.

Das Schützenhaus ist als einfacher Holzständerbau auf Streifenfundamenten und mit Ziegeldach konstruiert. Die Riegelwände sind weitgehend mit Backstein ausgemauert, die ehemaligen Schiessstände werden mit klappbaren Holzläden verschlossen. Die Anbauten sollen entfernt und das Gebäude allseitig freigestellt werden. Die bisher hinter einer Stützmauer versteckte Rückseite des Gebäudes wird neu auf den Park ausgerichtet und zur neuen Haupt-

front. In die ansonsten unveränderte äussere Gebäudehülle werden zusätzliche und vergrösserte Öffnungen sowie Dachfenster zur Belichtung der Innenräume eingebaut. Im Innern ist ein aufgesetzter Holzboden sowie eine einfache Dämmung der Wand- und Dachflächen vorgesehen. Das Gebäude wird nicht aktiv beheizt und kann somit nur saisonal genutzt werden. Die Gebäudeanschlüsse und -technik werden vollständig erneuert. Die gesamte Konstruktion ist so konzipiert, dass sich allfällige spätere Nutzungsänderungen oder Gebäudeausbauten einfach realisieren lassen. Ein ganzjährig von aussen zugängliches ZüriWC wird in das Schützenhaus integriert. Vorgesehen sind ein geschlechtsneutrales, multifunktionales Modul sowie ein behinderten- und familiengerechtes Modul (mit Wickeltisch) mit integriertem Serviceraum. Im Gebäude sind zudem zwei Lagerräume für direkt mit dem Quartierpark in Verbindung stehende Nutzungen, insbesondere für den Anlagenunterhalt oder Material für Schulsport und Betreuung, vorgesehen.

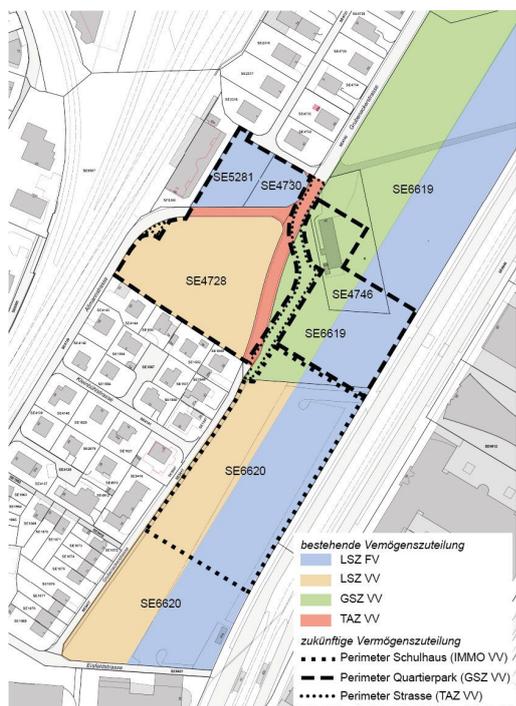
Mitwirkung. Das im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Projekt sieht eine prozesshafte Entwicklung des Quartierparks über den Bauabschluss hinaus vor. Zu den heutigen Nutzengruppen (Anwohnerinnen und Anwohner, organisierte Quartiergruppen) werden in den nächsten Jahren mit der bevorstehenden Quartierentwicklung weitere (Schule, Genossenschaften, Alterswohnungen, Gewerbe usw.) dazukommen, die zu gegebener Zeit einbezogen werden.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt wird ein funktionierender, öffentlicher Quartierpark mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erstellt, der aber über ausreichend Aneignungs- und Veränderungspotential verfügt. Innerhalb des übergeordneten Grundgerüsts des Parks werden Flächen bezeichnet, die nach Bedarf für veränderte Nutzungen hergerichtet werden können. Das Schützenhaus als Zeitzeuge und Identitätsträger wird bewusst ins Zentrum dieses Prozesses gerückt und die öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen in seinem Umfeld konzentriert. Dieser Ort soll zum Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung des Quartiers und des Parks werden.

In einer ersten öffentlichen Veranstaltung konnten sich die interessierten Kreise zum vorliegenden Projektstand äussern und ihre Anliegen zur Nutzung des Gebäudes platzieren. Es ist vorgesehen, mit weiteren Veranstaltungen während der Umsetzungsphase offene Fragen zum Projektrahmen zu klären und eine Trägerschaft für das Schützenhaus aufzubauen. Im Hinblick auf die Eröffnung und Inbetriebnahme des Parks sollen anschliessend geeignete Betriebsgruppen aufgebaut werden, die in der Lage sind, Anliegen der neu hinzukommenden Nutzengruppen zu integrieren.

7. Übertragung Grundstücke

Damit Schulanlage und Quartierpark gebaut werden können, sind diverse Übertragungen notwendig: Von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) an die IMMO und an GSZ, von GSZ an die IMMO und ans TAZ sowie vom TAZ an GSZ. Einige Parzellen befinden sich gleichzeitig in verschiedenen Portfolios, da die Vermögenszuteilung aufgrund einer Überlagerung von Parzellen und Zonenplan erfolgte.



Für die Übertragung vom Finanzvermögen von LSZ in die Verwaltungsvermögen von IMMO und GSZ sind rund Fr. 7 237 000.– notwendig. Der Betrag verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Positionen:

	von	an	m ²	Buchwert (Fr.)*	Kat.-Nr.
Schulanlage	LSZ VV	IMMO VV	2988	–	T. v. SE6620
Schulanlage	LSZ FV	IMMO VV	4569	4 956 685	T. v. SE6620 T. v. SE6619
Schulanlage	GSZ VV	IMMO VV	381	–	T. v. SE6619
Quartierpark	LSZ FV	GSZ VV	2059	2 233 258	T. v. SE6619 T. v. SE6620 T. v. SE4746
Quartierpark	LSZ VV	GSZ VV	4553	–	SE4728
Quartierpark	LSZ VV	TAZ VV	55	–	
Quartierpark	LSZ FV	GSZ VV	1738	47 130	SE5281 SE4730
Quartierpark	TAZ VV	GSZ VV	370	–	SE4729
Quartierpark	TAZ VV	GSZ VV	620	–	T.v. SE4742
Quartierpark	GSZ VV	TAZ VV	552	–	T.v. SE6619
Total Übertragung von LSZ an IMMO (gerundet)				4 956 000	
Total Übertragung von LSZ an GSZ (gerundet)				2 281 000	
Total Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen				7 237 000	

* Die Grundstücke wurden letztmals unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung und Zonierung gemäss öffentlichem Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilbegiet B und Schule/Quartierpark» per 1.1.2019 nach den kantonalen Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswerts bewertet.

8. Kosten

8.1 Objektkredit

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Bollhalder Eberle Architektur, Zürich, ist für die Schulanlage mit Erstellungskosten von Fr. 53 888 000.– zu rechnen. Die Erstellungskosten für den Quartierpark und die Instandsetzung des ehemaligen Schützenhauses betragen gemäss

der Hager Partner AG, Landschaftsarchitekten, Zürich, und der Felix J. Frey Architekten GmbH, Zürich, Fr. 10 078 000.–. Die Übertragung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen einschliesslich Landbereitstellungs- und Erschliessungskosten verursacht Kosten in der Höhe von rund Fr. 7 237 000.–. Der Gesamtkredit von Fr. 78 000 000.– (einschliesslich Projektierungskosten von Fr. 6 900 000.– gemäss GR Nr. 2016/196, Mehrwertsteuer und Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Schule	Quartierpark	Total
0 Grundstück (Altlastensanierung)	870 000	0	870 000
1 Vorbereitungsarbeiten	4 688 000	787 000	5 475 000
2 Gebäude	37 716 000	1 053 000	38 769 000
3 Betriebseinrichtungen	605 000	0	605 000
4 Umgebung	3 176 000	7 613 000	10 789 000
5 Baunebenkosten	2 914 000	625 000	3 539 000
9 Ausstattung	3 919 000	0	3 919 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	53 888 000	10 078 000	63 966 000
6 Zuschlag Bauherrschaft (ca. 5 %)	2 693 000	470 000	3 163 000
6 Unvorhergesehenes (ca. 5 bzw. 10 %)	2 693 000	941 000	3 634 000
Kredit Schulanlage/Quartierpark	59 274 000	11 489 000	70 763 000
Übertragung Grundstücke ins VV	4 956 000	2 281 000	7 237 000
Objektkredit	64 230 000	13 770 000	78 000 000

Stichtag der Preise: 1. April 2019

In den Erstellungskosten der Schulanlage ist der Kostenanteil von Fr. 400 000.– für die PV-Anlage enthalten.

In den Erstellungskosten für den Quartierpark sind die Kosten für die Anpassung der Allmannstrasse und Grubenackerstrasse sowie für die Erneuerung der Werkleitungen durch die Wasserversorgung (WVZ) und das ewz (Netz und öffentliche Beleuchtung) innerhalb des Parkperimeters enthalten. Entsorgung und Recycling (ERZ) beteiligt sich zudem an der Erneuerung der Kanalbauten. Die IMMO übernimmt die Kosten für den Einbau des ZüriWC in das ehemalige Schützenhaus.

Voraussichtlicher Kostenteiler für Schulanlage und Quartierpark:

Schulanlage		
IMMO	Schulanlage	63 830 000
ewz	PV-Anlage	400 000
Quartierpark		
GSZ	Quartierpark	12 565 000
TAZ	Strassenbau	250 000
ERZ	Kanalbau	150 000
IMMO	ZüriWC	300 000
ewz	Netz- und Verteilanlagen	155 000
ewz	Öffentliche Beleuchtung	222 000
WVZ	Wasserversorgung, Leitungsnetz	128 000

Der Familiengartenverein Zürich-Seebach beteiligt sich gemäss Vereinbarung an den Räumungskosten für das Areal mit rund Fr. 37 000.– zuzüglich allfälliger Kostenbeteiligungen seiner Pächterinnen und Pächter in Abhängigkeit der bei der Rückgabe ihrer Parzelle noch vorhandenen Bauten. Der Verein erhält im Gegenzug eine Entschädigung von pauschal Fr. 30 000.– für die Übertragung des ehemaligen Schützenhauses an GSZ. Die Kosten für die Arealräumung und den Kauf des Gebäudes sind in den Erstellungskosten des Quartierparks eingerechnet.

8.2 Fördergelder

Folgende Fördergelder sollen beantragt werden:

- Für die PV-Anlage wird das ewz einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. Gemäss Art. 3 Leistungsauftrag an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (Leistungsauftrag, AS 732.100) muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, mindestens 10 Prozent betragen, was beim vorliegenden Projekt erreicht wird. Damit ist das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 Leistungsauftrag erfüllt.
- 2000-Watt-Beitrag von ewz für die Wärmepumpen-Anlage
- Beitrag für die Sportanlage aus dem Sportfonds des Kantons Zürich

8.3 Kennwerte Schulanlage

Im Rahmen des Projekts 17/0 «Baukosten Hochbau und Standards, Teilprojekt 1 Kosten- und Flächenreduktion» wurden Verzicht- und Kostenoptimierungsmassnahmen erarbeitet, um die Flächen bei Hochbauten um 15 Prozent und die Kosten um 10 Prozent im Vergleich zum «Benchmark 17/0» zu reduzieren (STRB Nr. 676/2015). Als Benchmark diente das Projekt SA Blumenfeld, bevor es im Laufe des Projekts 17/0 optimiert wurde.

Zur Überprüfung der Einhaltung der Ziele dienen der Flächen- bzw. Kostenkennwert pro Funktionseinheit (FE). Die FE entspricht einer Klasse. Als relevante Messgrössen dienen Hauptnutzfläche (HNF), Geschossfläche (GF) und Kosten pro FE. Die GF umfasst neben der HNF sämtliche Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktions- und Konstruktionsflächen. Die Effizienz des Gebäudes wird über den Vergleich der HNF mit der GF beurteilt. Es ist ein Zielwert von über 0.5 zu erreichen.

Kennzahl	Benchmark 17/0	Zielwert 17/0	Bauprojekt SA Thurgauerstrasse
m ² HNF/FE	319	271 (– 15 %)	254
m ² GF/FE	664	564 (– 15 %)	472
HNF/GF	0,48	> 0,5	0.55
Mio. Fr. BKP 2*/FE	2,036	1,832 (– 10 %)	1,777
Mio. Fr. BKP 1-9**/FE	2,903	2,613 (– 10 %)	2,498
* BKP 2: Gebäudekosten ** BKP 1-9: Erstellungskosten			

Vor und während der Projektierung wurden für die SA Thurgauerstrasse diverse Verzicht- und Kostenoptimierungsmassnahmen definiert und umgesetzt. Diese trugen dazu bei, dass im Projekt SA Thurgauerstrasse sämtliche Flächen- bzw. Kostenkennwerte erreicht bzw. übertroffen wurden. Dazu gehören u. a.:

- Doppelnutzung von Aufenthalts- und Gruppenräumen (dezentrale Betreuung)
- Flächeneinsparung im Bereich der Betreuung um 10 Prozent gegenüber den Flächenvorgaben durch dezentrale Aufenthaltsräume und einer gemeinsamen Mensa für die Verpflegung
- Reduktion der Mensafläche durch Doppelnutzung des Mehrzwecksaals für Verpflegung
- Reduktion der Raummasse im Bereich der Räume für MKZ, Verzicht auf MKZ-Büro und einen Raum für die MEZ
- Reduktion der Verkehrsflächen in den Unterrichtsgeschossen im 1. und 2. OG
- Realisierung von Pausenflächen aussen gedeckt statt innen, Verzicht auf direkten Aussenraumbezug der Betreuungsflächen
- Reduktion der Aussenflächen: Verzicht auf einen zweiten Allwetterplatz, Reduktion und Integration des Rasenspielfelds in den Quartierpark

8.4 Kennwerte Quartierpark

Erstellungskosten (BKP 1-5) / Bearbeitete Umgebungsfläche	Fr./m ²	626
Baukosten / Bearbeitete Umgebungsfläche	Fr./m ²	448
Ehemaliges Schützenhaus Gesamtkosten (BKP 1-9) / GV	Fr./m ³	1074

8.5 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 8 714 000.–. Davon entfallen rund Fr. 7 945 000.– auf die Schulanlage und Fr. 769 000.– auf den Quartierpark.

Folgekosten Schulanlage	Fr.
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 64 230 000.–	1 124 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 50 805 000.–)	1 540 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 665 000.–)	33 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 3 494 000.–)	350 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 4 310 000.–)	862 000
Betriebliche Folgekosten	
Schulanlage: 2 %**, Investitionen Fr. 64 230 000.–	1 285 000
Sachaufwendungen und Essen	462 000
Personelle Folgekosten	
2150 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	2 580 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	380 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	- 671 000
Zwischentotal I	7 945 000
Folgekosten Quartierpark	
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %, Investitionen Fr. 13 770 000.–	241 000
Abschreibungen	
– Quartierpark (Abschreibungsdauer 30 Jahre, Investitionen Fr. 10 284 000.–)	343 000
– Instandsetzung ehemaliges Schützenhaus (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 1 053 000.–)	53 000
– Strassen/Verkehrswege (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Investitionen Fr. 250 000.–)	6 000
– Entwässerungsnetz/Kanalbauten (Abschreibungsdauer 50 Jahre, Investitionen Fr. 150 000.–)	3 000
– Netz- und Verteilanlagen (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Investitionen Fr. 155 000.–)	4 000
– Öffentliche Beleuchtung (Abschreibungsdauer 36 Jahre, Investitionen Fr. 222 000.–)	6 000
– Wasserleitungsnetz (Abschreibungsdauer 50 Jahre, Investitionen Fr. 128 000.–)	3 000
Betriebliche Folgekosten	
Quartierpark: 14 000 m ² à Fr. 6.–	85 000
Ehemaliges Schützenhaus: 2 %**, Investitionen Fr. 1 053 000.–	21 000
Strassen/Verkehrswege: 1,5 %**, Investitionen Fr. 250 000.–	4 000
Zwischentotal II	769 000
Total	8 714 000
* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 334/2019	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage werden vollumfänglich von den Solarstrombezügern getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben.

9. Termine

Der Baubeginn für die SA Thurgauerstrasse ist auf das 3. Quartal 2021 und die Fertigstellung auf das 4. Quartal 2024 vorgesehen.

Die Arbeiten für den Quartierpark und den Umbau des Schützenhauses sind ab Ende 2022 bis Herbst 2024 vorgesehen.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2020 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2020–23 berücksichtigt.

Der Objektkredit von Fr. 78 000 000.– für den Neubau der SA Thurgauerstrasse und den Quartierpark sowie die Übertragung der Grundstücke liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung [AS 101.100]).

Die Direktorin der IMMO und der Direktor des ewz werden ermächtigt, einen verwaltungsinternen Vertrag für Erstellung, Betrieb und Unterhalt einer PV-Anlage sowie die Lieferung von Solarstrom für die SA Thurgauerstrasse abzuschliessen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

Für den Neubau einer Schulanlage (Fr. 59 274 000.–) und die Erstellung eines Quartierparks (Fr. 11 489 000.–) auf dem Areal Thurgauerstrasse West, Quartier Leutschenbach, sowie die Übertragung der Grundstücke (gemäss Kapitel 8) vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich in die Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich (Fr. 2 281 000.–) und Immobilien Stadt Zürich (Fr. 4 956 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 78 000 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvorschlags (Preisstand 1. April 2019) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti