

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. September 2020

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

1. Zweck der Vorlage

Auf dem rund 18 300 m² grossen städtischen Areal «Guggach III» sollen neben einer Wohnsiedlung der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (Stiftung Einfach Wohnen, SEW) eine Schulanlage und ein Quartierpark entstehen.

In der neuen Schulanlage (SA) Guggach werden 12 Primarklassen unterrichtet. Zudem verfügt die Schule über eine Doppelsporthalle und Aussenräume, die ausserhalb der Schulzeit vom Quartier genutzt werden können.

Um das neue Wohnquartier auch mit öffentlich zugänglichen Freiräumen zu versorgen, soll ein rund 4800 m² grosser Quartierpark entstehen.

Die Erstellungskosten belaufen sich auf 43,401 Millionen Franken. Davon entfallen 40,085 Millionen Franken auf den Neubau der Schulanlage (SA) Guggach und 3,316 Millionen Franken auf das Erstellen des Quartierparks. Hinzu kommen Fr. 1 133 200.– für die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Einschliesslich Reserven wird dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde ein Objektkredit von 49 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Die Stadt besitzt zwischen der Hofwiesen-, Wehntaler-, Käferholz- und Nordheimstrasse ein knapp 48 000 m² grosses Areal. Das Gebiet Guggach umfasst neben dem städtischen Projektperimeter «Guggach III» (südliches Arealteil mit rund 18 300 m²), das dahinterliegende Familiengartenareal, die Wohnsiedlungen Guggach I (2016 erstellt, rund 200 Eigentumswohnungen), die Wohnsiedlung Guggach II (2019 erstellt, rund 250 Mietwohnungen) sowie die 2009 aufgrund eines städtischen Baurechts erstellte Siedlung Guggach der Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich (rund 78 Wohnungen).

Auf dem städtischen Areal «Guggach III» sollen neben einer Schulanlage und einem Quartierpark eine Wohnsiedlung der SEW mit 117 Wohnungen und Gewerbeflächen für die Quarterversorgung entstehen. Die bestehenden Gebäude auf dem Teilareal der Schulanlage werden alle zurückgebaut. Die Wohnsiedlung der SEW wird voraussichtlich Ende 2023 bezugsbereit sein. Die Gewährung des entsprechenden Baurechts wird dem Gemeinderat separat beantragt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Schulanlage, Quartierpark und Wohnsiedlung zu schaffen, wurde dem Gemeinderat folgende Festsetzung der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) beantragt (GR Nr. 2019/458):

- Schulanlage: Umzonung von Erholungszone E3 (1786 m²) sowie Wohnzone W4 (4085 m²) in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe5F)
- Quartierpark: Umzonung von Erholungszone E3 (4734 m²) und Wohnzone W4 (33 m²) in eine Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP)
- Wohnen und Gewerbe: Umzonung von der Erholungszone E3 (6247 m²) in eine Wohnzone W4 mit einem Mindestwohnanteil von 50 Prozent

Nach der Festsetzung der Zonenplanänderung durch den Gemeinderat setzt der Stadtrat die Änderung nach der Genehmigung der kantonalen Baudirektion in Kraft.

Um den Projektwettbewerb für Schulanlage, Quartierpark und Wohnsiedlung der SEW durchführen zu können, bewilligte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 959 vom 22. November 2017 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 1 370 000.–. Zur Ausarbeitung der Bauprojekte mit Kostenvoranschlag erhöhte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 116 vom 13. Juni 2018 den Projektierungskredit um Fr. 6 030 000.– auf Fr. 7 400 000.– (GR Nr. 2017/401). Der Projektierungskreditanteil für die SA Guggach beträgt Fr. 4 600 000.– und für den Quartierpark Fr. 500 000.–. Als Eventualverpflichtung für die Projektierung der Wohnsiedlung SEW wurden Fr. 2 300 000.– bewilligt – gemäss üblicher Praxis hätte die Stadt nur dann die Projektierungskosten für die Wohnsiedlung der SEW übernommen, wenn das Projekt aus Gründen, die die Bauträgerin nicht zu verantworten gehabt hätte, nicht hätte realisiert werden können.

3. Schulraumbedarf

Die neue SA Guggach liegt im Schulkreis Waidberg. In den vergangenen Jahren wurden zur Entlastung der SA Allenmoos Kinder aus dem Gebiet Wehntaler- und Birchstrasse der Schule Kugeliloo im Schulkreis Glattal zugeteilt. Mit der Eröffnung der SA Guggach wird diese Zuteilung hinfällig und die Schulkreisgrenze entspricht wieder der Stadtkreisgrenze.

Es ist zu erwarten, dass im Schulkreis Waidberg mittelfristig (bis 2024/25) 610 und langfristig (bis 2027/28) nochmals 320 Kinder mehr die Schule und den Kindergarten besuchen werden. Heute werden 200 Klassen unterrichtet, langfristig schätzungsweise 250.

Im Schulkreis Glattal werden heute 353 Kindergarten- und Schulklassen geführt. Es ist zu erwarten, dass mittelfristig rund 540 Kinder und langfristig nochmals weitere 535 Kinder die Schule und den Kindergarten im Schulkreis Glattal besuchen werden. Langfristig entspricht dies rund 54 zusätzlichen Schul- und Kindergartenklassen.

Für die SA Guggach wird ein neues Einzugsgebiet definiert. Der Schulkreis Waidberg wird um acht und der Schulkreis Glattal um vier Klassen entlastet.

3.1 Betriebskonzept und Raumprogramm

Schule und Betreuung. Die SA Guggach soll für zwölf Primarklassen 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) bewilligte das Städtzürcher Stimmvolk am 10. Juni 2018 einen Objektkredit von rund 74,6 Millionen Franken für die Einführung des Tagesschulmodells an zusätzlichen 24 Schulen (siehe auch GR Nr. 2017/283). Anschliessend soll eine flächendeckende Umsetzung eingeleitet werden. Zwischenzeitlich neu entstehende Schulen – wie die Schule Guggach – starten bereits mit dem neuen Tagesschulmodell. Mit der Ergänzung der Blockzeiten wird eine Tagesstruktur für alle Kinder mit Bedarf geschaffen.

In der SA Guggach werden keine internen Kindergärten geführt. Drei externe Kindergärten werden in den umliegenden Wohnsiedlungen Guggach II und der geplanten Wohnsiedlung der SEW eingerichtet. Die Betreuung der Kindergartenkinder findet dezentral statt.

Möglichst viele Räume sollen eine Mehrfachnutzung zulassen. Je nach Tageszeit und Bedarf werden die Räume flexibel einem anderen Zweck dienen können. Das setzt voraus, dass z. B. die IT-Infrastruktur in allen Räumen zur Verfügung steht. Die Schülerinnen und Schüler werden in der SA Guggach lernen, sich über Mittag verpflegen und in der Freizeit Orte vorfinden, wo sie sich ausruhen, sich untereinander austauschen, spielen und verschiedene Aktivitäten ausüben können.

Die rund 260 Primarschulkinder der SA Guggach werden in der Mensa zentral verpflegt. In den beiden Mensaräumen können sich gleichzeitig maximal 100 Personen aufhalten. An Spitzentagen wird auch der Mehrzwecksaal für die Verpflegung genutzt. Nach dem Essen begehen sich die Kinder zu den verschiedenen Betreuungsangeboten in den dezentralen Aufenthaltsräumen, der Sporthalle, der Bibliothek, dem Mehrzwecksaal, dem Werkenraum oder in

den Aussenraum. Die Aufenthaltsräume befinden sich bei den Klassenzimmern und Gruppenräumen, die nach dem Cluster-Modell angeordnet sein werden.

Der Anteil der Kinder, die im Schulkreis Waidberg den Musikunterricht der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) besuchen, ist sehr hoch. In den vergangenen Jahren musste die MKZ viele Räume in den umliegenden Schulanlagen aufgeben, weil diese für den Schulunterricht oder die Betreuung benötigt wurden. In der SA Guggach sollen acht fest zugeteilte Räume in zwei verschiedenen Grössen für die MKZ erstellt und vier Gruppenräume durch die MKZ mitgenutzt werden. Damit kann auch ein Teil des Bedarfs der Schulen Waidhalde, Milchbuck, Kugeliloo und Allenmoos gedeckt werden.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Schule			
Klassenzimmer	12	72	864
Gruppenräume	10	18	180
Räume für Handarbeit, Werken, Therapie, Psychomotorik und musikalische Grundausbildung (MGA)	10	18/72	450
Mehrzweckraum/Singsaal mit Stuhllager	1	18/108	126
Bibliothek/Mediathek	1	72	72
Musikschule Konservatorium Zürich	8	18/36	216
Archiv-, Material-, Lagerraum	1	108	108
Betreuung			
Aufenthalt/Verpflegung	7	36–90	396
Küche	1	54	54
Lager Food/Non-Food, Anlieferung, Küche Kühlung/ Entsorgung/Wagenpark, Garderobe Küchenpersonal	7	9–12	75
Aussengeräte Betreuung/Materialraum	1	18	18
Teambereich			
Teamzimmer mit Besprechungsraum	2	66	132
Büros Schulleitung, Leitung Betreuung, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Besprechungszimmer, Küche (Nische)	6	12–18	90
Hausdienst und Gebäudetechnik			
Hausdiensträume plus Büro	5	9–36	90
Putz- und Lagerräume	9	9–36	141
Garderobe SpetterInnen	1	18	18
Gebäudetechnikräume	4	40-280	440
WC-Anlagen	21	3–6	66
Total Schule und Betreuung in m²			3536

Sport. Für zwölf Klassen werden zwei Einfach- oder eine Doppelsporthalle benötigt. Im Schulkreis Waidberg hat es keine Doppelsporthallen. Die Sporthallen in Ober- und Unterstrass sowie in Wipkingen kommen mit den erwarteten zusätzlichen Klassen an ihre Kapazitätsgrenze. Besonders die Schule Milchbuck mit ihren zwei Einfachsporthallen (für 9 Sekundar-, 16 Primar- und 7 Kindergartenklassen) muss dringend entlastet werden. Zudem wird die Fachschule Viventa (Schulhaus Wehntal) ihren Sportunterricht ebenfalls in der SA Guggach durchführen.

Da der Bedarf nach Mehrfachsporthallen auch stadtweit dauerhaft gross ist, wird eine Doppelsporthalle Typ B erstellt, die für die Nutzung durch Sportvereine (Fussball, Handball, Unihockey) geeignet ist. Die Doppelsporthalle wird unter der Woche bis 18 Uhr durch die Schule genutzt. An den Abenden und Wochenenden werden Vereine und weitere Interessierte berücksichtigt.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Sport			
Doppelsporthalle Typ B	1	1034	1034
Zuschauergalerie	1	74	74
Geräte- und Putzräume plus Vereinsschränke	5	12–80	210
Büro Hallenwart/-in und Kiosk	2	8/14	22
Garderoben/Duschen	5	15–60	210
WC-Anlagen	7	3–6	24
Total Sport (HNF, NNF) m²			1574

Aussenraum. Rasenspielfeld und Allwetterplatz werden während der Schulzeit durch die Schule und die Betreuung genutzt, ausserhalb der Schulzeit stehen die Aussenräume Vereinen und dem Quartier zur Verfügung. Eine hohe bis sehr hohe Nutzungsdichte ist absehbar. Deshalb soll der Allwetterplatz mit einem Sportbelag und das Rasenspielfeld mit einem robusten Sportrasen ausgestattet werden. Das Rasenspielfeld wird in den Quartierpark integriert. Veloabstellplätze und Kickboardständer werden in ausreichender Zahl eingeplant. Autoparkplätze werden gemäss den gesetzlichen Minimalanforderungen eingerichtet.

	Total m ² / Stück
Aussenraum	
Pausenbereich, Allwetterplatz,	2000
Veloabstellplätze	36
Kickboardabstellplätze	45
PW-Abstellplätze	13

4. Quartierpark

Das Gebiet Guggach befindet sich seit einigen Jahren in einem markanten Umwandlungsprozess von einem Freizeitgebiet mit Familiengärten und Sportanlagen hin zu einem durch Wohnnutzungen geprägten Quartier. Um das neue Wohnquartier auch mit öffentlich zugänglichen Freiräumen zu versorgen, soll zwischen der geplanten Schulanlage, den Wohnsiedlungen und den noch verbleibenden Familiengärten ein rund 4800 m² grosser Quartierpark entstehen.

Ende 2017 wurde ein gemeinsamer Projektwettbewerb für die drei Teilprojekte ausgegeben. Die Position von Wohnsiedlung, Schulanlage und Quartierpark innerhalb des Projektperimeters wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie unter Federführung des Amtes für Städtebau festgelegt.

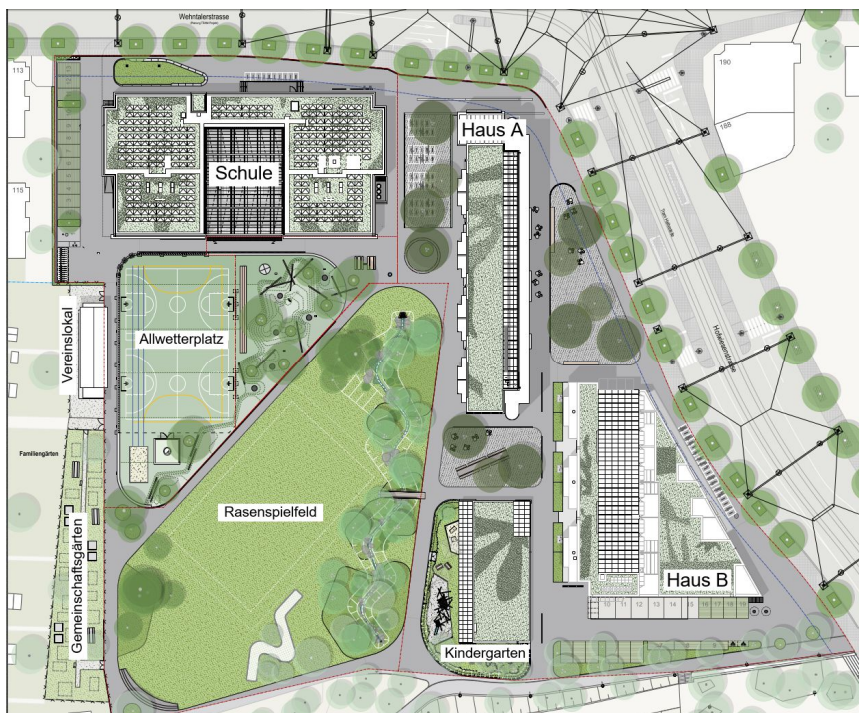
Die Freiraumversorgung im umliegenden Quartier Unterstrass wird grundsätzlich als gut eingeschätzt. Der geplante Quartierpark dient primär der Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungen und der Schule. Er ist als multifunktionaler Erholungsraum konzipiert und soll die vielfältigen Freiraum- und Erholungsbedürfnisse für das nähere Quartierumfeld abdecken. Darüber hinaus wird das Rasenspielfeld der SA Guggach in den Park integriert.

Das Vereinslokal des Familiengartenvereins Wipkingen wurde, auch nach der Aufhebung der Familiengärten im Jahr 2005 für die Installationsflächen für den Bau der Durchmesserlinie, an seinem angestammten Standort weiterbetrieben. Da sich das Vereinslokal im Bearbeitungsperimeter der Schulanlage befindet, wird es durch einen Neubau im Grenzbereich zwischen Schulanlage und Familiengartenareal ersetzt.

Während der Vorprojektbearbeitung des Parks stand die Stadt im Dialog mit verschiedenen Anspruchsgruppen aus der Zwischennutzung (u. a. Verein Guggacker) und dem Quartier (Quartierverein, Gemeinschaftszentrum Buchegg). Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, die auf der bisherigen Brache entstandene Lebensqualität im Zuge der weiteren Planung des Quartierparks teilweise zu berücksichtigen und weiter zu entwickeln.

5. Bauprojekt Schule

Das Projekt von Weyell, Zipse & Hörner GmbH, Basel, sieht einen dreigeschossigen Schulhauskörper entlang der Wehntalerstrasse vor, der sich um ein zentrales, unbeheiztes Atrium gliedert und sich zum Quartierpark hin grosszügig öffnet. Das Atrium ist Dreh- und Angelpunkt der Schule, über den alle Cluster erschlossen werden. Die Treppe in der Mitte des Atriums dient als Erschliessung der Klassenräume in den beiden oberen Unterrichtsgeschossen. Im Sommer können im Atrium das Glasdach und die Glasschiebetore geöffnet werden. In der kälteren Jahreszeit oder bei schlechter Witterung dient das Atrium als gedeckter Pausenhof sowie als multifunktionaler Begegnungs- und Lernort.



Vom Haupteingang an der Wehntalerstrasse aus erfolgt der Zugang zur Schulanlage über das Atrium in die Schulräume. Von den beiden Erschliessungskernen beim Haupteingang dient der eine als Fluchttreppenhaus und der andere als Direktzugang zum Sportbereich ausserhalb der Schulzeiten. Die innere Struktur der Primarschule ist in neun funktionale Cluster gegliedert: In den zwei Obergeschossen (OG) verteilen sich vier Lerncluster mit dazwischengeschalteten Musik-Clustern (MKZ). Im Erdgeschoss (EG) befinden sich ein gemeinschaftliches Cluster für die Tagesbetreuung und Veranstaltungen mit Mensa und Regenerierküche, ein ruhiges Büro- und Bibliothek-Cluster sowie das Oberlicht für das Sport-Cluster mit dem Zugang zu den Garderoben und Duschen im 2. Untergeschoss (UG) und der Doppelsporthalle im 3. UG. Die Aufteilung in abschliessbare Einheiten schafft eine kleinteilige Struktur und ermöglicht den Betrieb mit unterschiedlichen Öffnungszeiten.

Bauweise/Tragstruktur. Aufbauend auf das in Ortbeton erstellte UG wird der Neubau in den OGs als Elementbau mit vorfabrizierten Betonstützen und Betonhohldielen erstellt. Zwei massive Erschliessungskerne mit Treppenanlagen und Lift dienen als Aussteifung und vertikale Entfluchtung. Sämtliche Aussen- und Innenwände werden nichttragend ausgeführt und ermöglichen eine flexible Nutzung. Eine von der statischen Struktur unabhängige, umlaufende Fassade aus strukturierten Aluminiumblechen im Brüstungsbereich bildet die äussere Hülle. Die Holzmetall-Fenster und der aussenliegende Sonnenschutz falten sich um das Schulhaus und bilden die für die Fassade charakteristischen Bänder.

Materialisierung. Der für die primäre Raumstruktur verwendete Recyclingbeton in den UGs bleibt an Wänden und Decken sichtbar, ebenfalls die Konstruktion des Elementbaus in den OGs. Statikelemente wie Stützen, Unterzüge und Zugstäbe werden farbig gestrichen, Raumtrennwände in Kalksandstein erstellt. Die Grundstruktur des Rohbaus wird durch Garderobeneinbauten aus Holz und Glasbausteinen ergänzt, in denen die Gebäudetechnik und für die Raumakustik erforderlichen Bauteile integriert sind. In den Schulzimmern bilden Industrieparkett, Holzfenster und Arbeitssimse einen Gegensatz zu den weissgestrichenen Kalksandsteinwänden und den Untersichten der Betondecken. Die Böden des Atriums und der angrenzenden Verbindungskorridore sowie der UGs werden in geschliffenem Gussasphalt ausgeführt.

Umgebung. Der Aussenraum der Schulanlage gliedert sich in zwei unterschiedliche Nutzungs- und Funktionsbereiche: Die Bereiche nordwestlich des Schulhauses (Wehntalerstrasse und Nachbargrundstück) werden für die Anlieferung, für Abstellplätze für Velos, Kickboards und Autos und als Zufahrt zum neu erstellten Vereinslokal des Familiengartenvereins Wipkingen genutzt.

Auf der lärmabgewandten Grundstückseite, zwischen Schulhaus und Park, liegen die Pausen- und Sportplätze. Der Allwetterplatz mit integrierter Weitsprunganlage wird mit einem versickerungsfähigen Kunststoffbelag ausgestaltet und auf zwei Seiten durch einen Ballfang gefasst. Den räumlichen Abschluss der Sportflächen bildet im Süden ein eingeschossiges Bauwerk, in dem Geräte für den Sportunterricht und die Betreuung untergebracht werden. Eine zweistufige Holztribüne begrenzt den Sport- vom daran anschliessenden Pausenbereich. Ein Trinkbrunnen befindet sich im Übergang vom Pausenplatz zum Park. Die Wegflächen sind in offenporigem Asphalt erstellt und lassen anfallendes Regenwasser an Ort versickern.

Minergie-P-Eco. Das Schulhaus wird im Minergie-P-Eco-Standard mit Photovoltaikanlage (PV-Anlage) erstellt.

PV-Anlage für Eigenverbrauch. Das Elektrizitätswerk (ewz) errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage auf den Dachflächen der SA Guggach. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schule, 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 Dachflächen des Schulhauses vor 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 Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Wärmeversorgung. Für die künftige Wärmeversorgung der SA Guggach und der Wohnsiedlung erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz Zürich-Nord von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ).

Für die Wärmelieferung an die SA Guggach und die Wohnsiedlung wird zwischen diesen und ERZ Fernwärme je eine Vereinbarung für die Dauer von mindestens 15 Jahren geschlossen. Diese geht von folgenden Gegebenheiten aus:

- ERZ Fernwärme realisiert den Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz Zürich-Nord. Zusammen mit dem Rohrbau und der Anschlussanlage ergeben sich Gesamtkosten von Fr. 153 000.–. Davon werden für die Schulanlage Fr. 72 000.– und für die Wohnsiedlung Fr. 81 000.– verwendet. Die Grabenerstellung für den Fernwärmeanschluss erfolgt durch die Bauherrschaft im Rahmen der Tiefbauarbeiten des Gesamtvorhabens.
- In den Gesamtkosten von Fr. 153 000.– enthalten sind die einmaligen Anschlussbeiträge (Berechnung ohne Tiefbau, nur mit Rohrbau und Anschlussanlage) von Fr. 20 000.– für die Schulanlage und Fr. 24 000.– für die Wohnsiedlung.
- Ohne die vorgenannten Anschlussbeiträge ist für den Fernwärmeanschluss der Parzellen UN4644 und UN4201 (Schulanlage und Wohnsiedlung) mit dem Rohrbau und der Anschlussanlage mit Investitionen von Fr. 109 000.– (einschliesslich 10 Prozent Reserve und Mehrwertsteuer) zu rechnen (Nettoinvestitionen). Diese Nettoinvestitionen werden von ERZ Fernwärme mit einem separaten Objektkredit beantragt und in der Folge gemäss dem Tarifmodell 2000 (STRB Nr. 953/2000) während der Betriebsdauer des Anschlusses über die wiederkehrenden Einnahmen durch die Arbeits- (P1 Energiebezug) und Leistungspreise (P2) zu Lasten der Fernwärmebeziehenden refinanziert.
- Im Objektkredit enthalten ist somit lediglich der Anschlussbeitrag für die Schulanlage von Fr. 20 000.–.

Energie- und Gebäudetechnik. Wärme. Die Energie für Raumwärme, Warmwasser und Lüftung wird vom Fernwärmenetz Zürich-Nord bezogen. Die dazu benötigte Übergabestation in der Technikzentrale im 1. UG besteht aus der Anschlussanlage (Leistung ERZ) und der Abnehmeranlage mit Wärmetauscher, Speicher und Verteilanlagen (Leistung Bauherrschaft). Die Wärmeabgabe erfolgt in den Unterrichts- und Aufenthaltsräumen, Garderoben und Duschen über eine Fussbodenheizung, in der Sporthalle über Deckenstrahlplatten, in der Regenerierküche und den Nebenräumen über Heizkörper.

Lüftung. Mechanische Lüftungsanlagen versorgen alle Räume mit gefilterter und gegebenenfalls temperierter Aussenluft. Die offenliegenden Betondecken und die in Kalksandstein ausgeführten Trennwände begünstigen die sommerliche Nachtauskühlung. In der Küche kommt eine separate Lüftungsanlage zum Einsatz. Im Sporthallentrakt ist ein autonomes Luftaufbereitungsgerät vorgesehen, das auch die Garderoben mit Frischluft versorgt.

Kühlung. Für den sommerlichen Wärmeschutz braucht es in den OGs eine passive sanfte Kühlung, die durch Erdsonden (Freecooling) sichergestellt wird.

Elektro/Gebäudeautomation. Erschlossen wird die Schulanlage via neuer Trafostation im Teilareal Wohnen. Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen erfolgt 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 werden muss.

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

6. Bauprojekt Quartierpark

Mit dem Wettbewerbsentscheid zum Gesamtprojekt (Wohnen/Gewerbe, Schulanlage, Quartierpark) wurden die räumliche Disposition des Areals sowie die Lage und Ausdehnung des Quartierparks bestimmt. Das Erscheinungsbild der Parkanlage wird durch einen hohen Anteil an unversiegelten, begrünten und ökologisch wertvollen Flächen geprägt. Grossbäume dienen als Schattenspende und Lebensraum und verankern die Parkanlage zwischen den grossformatigen Bauvolumen.

Parkausstattung. Das zentrale Element des Quartierparks bildet ein Rasenspielfeld von 25 × 40 m, das ausserhalb der Schulzeit durch die Quartierbevölkerung genutzt werden kann. An der am höchsten Punkt des Geländes gelegenen Stelle bildet ein grosszügiges Sitz- und Liegeelement einen Aufenthaltsort mit weitläufigem Ausblick über das leicht abfallende Gelände. Etwas abseits davon folgt ein grossflächiges Netzmodul zum Klettern oder Liegen und schafft neben den vielseitig nutzbaren Rasen- und Wiesenflächen ein zusätzliches spielerisches Element.

Ökologische Aufwertung. Das bereits vorhandene nahezu geradlinige Bächlein wird zu einem mäandrierenden Bachlauf modelliert und zusätzlich mit Wasser der angrenzenden Dachflächen gespeist. Der Uferbereich wird ausgeweitet und naturnah und ökologisch wertvoll ausgestaltet mit wertvollen Strukturen wie Bäumen, Hecken, Staudenflächen, Saumbereiche, Wiesen und wechselfeuchte Flächen.

Bepflanzung. Grossbäume zwischen Park und Pausenhof der SA Guggach dienen als Schattenspende und verankern die Parkanlage zwischen den grossformatigen Gebäudevolumen. Der Fussweg bei den Siedlungen Guggach I+II wird durch eine durchgehende naturnahe Pflanzung aus einheimischen Bäumen begleitet, die sich an die bereits bestehende Pflanzung der Nachbarschaft anlehnt. Entlang dem Bach sind neben der durch Wiesen, Stauden und Sträucher geprägten Ufervegetation mehrstämmige Bäume als Bewuchs vorgesehen. Die Bachvegetation schafft einen natürlichen Puffer zwischen der Wohnbebauung und den belebteren Parkteilen wie dem Rasenspielfeld.

Wege. Ein Gerüst aus offenporigem, wasserdurchlässigem Asphalt umgibt die unterschiedlichen Grünräume und schafft einen nahtlosen Übergang von den Trottoirs entlang der Strassen zu den Parkwegen. Der Erholungsraum reicht direkt an die Gebäude heran.

Gemeinschaftliches Gärtnern. Zwischen dem Quartierpark und dem angrenzenden Familiengartenareal wird eine Fläche von rund 400 m² für verschiedene Formen des gemeinschaftlichen Gärtnerns geschaffen.

Vereinslokal mit integriertem ZüriWC. Der Bau der SA Guggach bedingt den Rückbau des Vereinslokals des Familiengartenvereins Wipkingen. Als Kompensation erstellt die Stadt einen Ersatzneubau auf dem Areal des Familiengartenvereins. In das Vereinslokal wird ein öffentlich zugängliches ZüriWC integriert. Der unbeheizte Ersatzneubau weist rund 80 m² Nutzfläche auf. Zusätzlich werden ein beschatteter, einfach bekiester Aussensitzplatz sowie Lagerflächen erstellt.

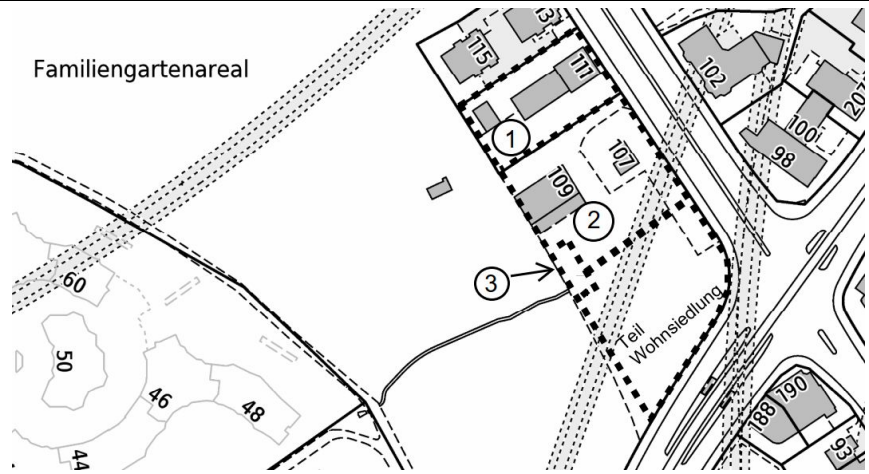
Beleuchtung. Der Aussenbereich des ZüriWC wird nachts dezent erhellt. Ansonsten werden die Aussenräume des Parkareals nicht beleuchtet, auch das Rasenspielfeld kann nur bei Tageslicht benutzt werden.

Ausbaufähigkeit. Der Dialog mit dem Quartier wird fortgeführt. Unter anderem sollen die zukünftigen Nutzenden im Rahmen eines späteren Dialogs konkrete Anliegen in Bezug auf die Bedürfnisse formulieren und einbringen können, soweit diese mit dem Parkprofil und mit den angestrebten Nutzungen im Einklang stehen.

7. Übertragung Grundstück

Damit die Schulanlage und der Quartierpark gebaut werden können, sind Vermögensübertragungen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) an IMMO und Grün Stadt Zürich (GSZ) erforderlich. Die Übertragung der Liegenschaft Kat.-Nr. UN4201 vom Finanzvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven) ins Verwaltungsvermögen von IMMO ist mit Ausgaben von rund Fr. 1 134 000.– verbunden. Die Übertragung je einer Teilfläche von Kat.-Nr. UN4644 vom Verwaltungsvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Liegenschaften im Verwaltungsvermögen) ins Verwaltungsvermögen von IMMO bzw. GSZ ist nicht ausgabenrelevant.

Folgende Übertragungen werden vorgenommen:



		von	an	m ²	Buchwert (Fr.)	Kat.-Nr.*
1	Schulanlage	LSZ FV	IMMO VV	1491	1 133 200	UN4201
2	Schulanlage	LSZ VV	IMMO VV	2594	–	T. v. UN4644
3	Quartierpark	LSZ VV	GSZ VV	33	–	T. v. UN4644
Total Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen					1 133 200	
* Die Parzellen UN4201 und T. v. UN4644 werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusammengelegt und erhalten neu die Kat.-Nr. UN5047						

8. Kosten

8.1 Objektkredit

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Weyell Zipse & Hörner GmbH, Basel ist für die Schulanlage mit Erstellungskosten von Fr. 40 085 000.– zu rechnen (einschliesslich Kosten für den Abbruch der bestehenden Liegenschaften). Die Erstellungskosten für den Quartierpark betragen gemäss dem Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH Fr. 3 316 000.–. Die Übertragung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen verursacht Ausgaben in der Höhe von Fr. 1 133 200.–. Da für das Neubauprojekt keine speziellen Risiken erwartet werden, sind die Reserven auf 10 Prozent festgesetzt. Der Gesamtkredit von Fr. 49 000 000.– (einschliesslich Projektierungskosten von Fr. 5 100 000.–, Mehrwertsteuer und Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Schule	Quartierpark	Total
0 Grundstück (Altlastensanierung)	208 000	0	208 000
1 Vorbereitungsarbeiten	1 803 000	120 000	1 923 000
2 Gebäude	30 164 000	962 000	31 126 000
3 Betriebseinrichtungen	434 000	0	434 000
4 Umgebung	2 441 000	2 010 000	4 451 000
5 Baunebenkosten	2 274 000	224 000	2 498 000
9 Ausstattung	2 761 000	0	2 761 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	40 085 000	3 316 000	43 401 000
6 Reserven (ca. 10%)	4 131 000	334 000	4 465 000
Kredit Schulanlage/Quartierpark	44 216 000	3 650 000	47 866 000
Übertragung Grundstücke ins VV		0	1 133 200
Rundung			800
Objektkredit	45 350 000	3 650 000	49 000 000

Stichtag der Preise: 1. April 2020

In den Erstellungskosten der Schulanlage ist der Kostenanteil von Fr. 350 000.– für die PV-Anlage enthalten, ebenso ein pauschaler Beitrag der Stadt von Fr. 50 000.– an den Neubau des Vereinslokals des Familiengartenvereins Wipkingen.

Die Erstellungskosten für den Quartierpark umfassen auch die Ausgaben von Fr. 300 000.– für die Integration eines ZüriWC in das neue Vereinslokal.

Voraussichtlicher Kostenteiler für Schulanlage und Quartierpark:

Schulanlage		
IMMO	Schulanlage	44 930 000
IMMO	Neubau Vereinslokal im Quartierpark	50 000
ewz	PV-Anlage	350 000
ERZ	Fernwärme	20 000 *
* nur Anschlussbeitrag		
Quartierpark		
GSZ	Quartierpark	3 350 000
IMMO	ZüriWC	300 000

8.2 Fördergelder

Folgende Fördergelder sollen beantragt werden:

- Das ewz wird für das Projekt 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 des Leistungsauftrags erfüllt.
- 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 Geschossfläche (GF), Hauptnutzfläche (HNF) 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 Richtwert von über 0.5 zu erreichen.

Die Kennwerte der SA Guggach sind in folgender Tabelle dargestellt. Der Berechnung wurden 14 FE unter Anrechnung der MKZ-Flächen zugrunde gelegt. In der in der Planung befindlichen SA Brunnenhof auf der gegenüberliegenden Strassenseite wird eine umfangreiche MKZ-Infrastruktur angedacht. Mittelfristig sind damit Synergien möglich, indem in den MKZ-Räumen der SA Guggach Unterricht für weitere zwei Klassen angeboten werden könnte.

Kennzahl	Benchmark 17/0	Richtwert 17/0	Bauprojekt SA Guggach
m ² HNF/FE	342	291 (- 15 %)	279 (- 18 %)
m ² GF/FE	716	608 (- 15 %)	510 (- 29 %)
HNF/GF	0.48	> 0.5	0.55
Mio. Fr. BKP 2*/FE	2,058	1,852 (- 10 %)	2,004 (- 3 %)
Mio. Fr. BKP 1–9**/FE	2,949	2,654 (- 10 %)	2,663 (-10 %)
* BKP 2: Gebäudekosten			
** BKP 1–9: Erstellungskosten			

Vor und während der Projektierung wurden für die SA Guggach diverse Massnahmen zu Verzicht und Kostenoptimierung definiert und umgesetzt:

- Doppelnutzung von Aufenthalts- und Gruppenräumen (Nutzung 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 Verpflegung im Mehrzwecksaal
- Mitbenutzung von Gruppenräumen und des MGA-Raums der Primarschule durch die MKZ
- Reduktion der Aussenflächen: Sprung- und Schnelllaufanlage werden überlagert und mit dem Allwetterplatz kombiniert. Reduktion und Integration des Rasenspielfelds in den Quartierpark
- Die SA Guggach wird so konzipiert, dass sie bei gleichbleibendem Flächenangebot auch als Tagesschule für alle Schulkinder geführt werden kann
- Reduktion der Geschosshöhe des EG durch abgesenkten Mehrzweckraum

Der Richtwert für die Gebäudekosten (BKP 2) pro Funktionseinheit wird trotz den umgesetzten Massnahmen nicht eingehalten. Da die Schulanlage über viele unterirdisch angeordnete Flächen (u. a. Doppelsporthalle) verfügt, ist ein grosser Aushub mit komplexer Baugrubensicherung notwendig. Die statischen Abfangträger für die Doppelsporthalle führen ebenfalls dazu, dass der Zielwert nicht eingehalten werden kann. Der Richtwert für die Erstellungskosten (BKP 1–9) pro Funktionseinheit wird eingehalten.

8.4 Kennwerte Quartierpark

Die Erstellungskosten (BKP 1–5) betragen bei einer bearbeiteten Umgebungsfläche (BUF) von 5520 m² (einschliesslich Gemeinschaftsgarten, Vereinslokal und ZüriWC) Fr. 601.–/m². Die Erstellungskosten ohne BKP 2 (Vereinslokal und ZüriWC) belaufen sich bei einer BUF von 5200 m² auf Fr. 452.–/m² (Vergleich: Zielerstellungskosten Stand Wettbewerb Fr. 628.–/m²), die Baukosten Park (BKP 4) bei einer BUF von 5200 m² rund Fr. 386.–/m² (Vergleich: Zielbaukosten Stand Wettbewerb Fr. 400.–/m²).

Erstellungskosten (BKP 1–5) / BUF	Fr. 601.–/m ²
Erstellungskosten (ohne Vereinslokal mit ZüriWC) / BUF	Fr. 452.–/m ²
Baukosten Park (BKP 4) / BUF	Fr. 386.–/m ²

8.5 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 6 421 000.–. Davon entfallen rund Fr. 6 187 000.– auf die Schulanlage und Fr. 234 000.– auf den Quartierpark.

Folgekosten Schulanlage	
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 45 350 000.–	794 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 38 000 000.–)	1 152 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 480 000.–)	24 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 2 696 000.–)	270 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 3 040 000.–)	608 000
Betriebliche Folgekosten	
Schulanlage: 2 %**, Investitionen Fr. 45 350 000.–	907 000
Sachaufwendungen und Essen	246 000
Fernwärmeversorgung	
– Arbeitspreis (Energiebezug, Schätzung 210 MWh bei Fr. 70.50/MWh)	15 000
– Leistungspreis (Indexstand 2019)	4 000
Personelle Folgekosten	
1200 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 440 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	353 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	- 374 000
Zwischentotal I	6 187 000
Folgekosten Quartierpark	
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %, Investitionen Fr. 3 650 000.–	64 000
Abschreibungen	
– Quartierpark (Abschreibungsdauer 30 Jahre, Investitionen Fr. 2 500 000.–)	83 000
– Ersatzneubau Vereinslokal (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 1 150 000.–)	35 000
Betriebliche Folgekosten	
Quartierpark: 4800 m ² à Fr. 6.–	29 000
Vereinslokal: 2 %**, Investitionen Fr. 1 150 000.–	23 000
Zwischentotal II	234 000
Total	6 421 000
* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020	
** 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.

Wie vorstehend im Kapitel 5 (Teil Wärmeversorgung) dargelegt, werden die Nettoinvestitionen (Gesamtkosten abzüglich der Anschlussbeiträge) von ERZ Fernwärme gemäss dem Tarifmodell 2000 (STRB Nr. 953/2000) während der Betriebsdauer des Anschlusses über die wiederkehrenden Einnahmen durch die Arbeits- (P1 Energiebezug) und Leistungspreise (P2) zulasten der Fernwärmebeziehenden refinanziert.

9. Termine

Der Baubeginn für die Schulanlage und den Quartierpark ist auf das 3. Quartal 2021 und die Fertigstellung auf das 2. Quartal 2024 vorgesehen.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

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

Der Objektkredit von 49 Millionen Franken für den Neubau der SA Guggach und den Quartierpark sowie die Übertragung des Grundstücks liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

Für den Neubau einer Schulanlage, die Übertragung des Grundstücks vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich in das Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich und die Erstellung eines Quartierparks auf dem Areal Guggach, Quartier Unterstrass, wird ein Objektkredit von Fr. 49 000 000.– bewilligt. Der Kredit für die baulichen Massnahmen erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti