

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 30. September 2015

### **Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaftenverwaltung, Neue Schulanlage Allmend im Gebiet Manegg, Quartier Wollishofen, Landkauf und Projektierung, Investitionen ins Finanzvermögen, Objektkredit, Abschreibung Motion**

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

Im Entwicklungsgebiet Manegg, einem ehemaligen Industriegebiet zwischen Sihl, Autobahn A3 und Butzenstrasse im Quartier Wollishofen, entsteht ein neuer Stadtteil mit rund 1400 Wohnungen sowie Bürobauten. 2005 zonierte der Gemeinderat das Gebiet neu und legte eine Gestaltungsplanpflicht fest. Für Teile der Manegg schrieb er ergänzende Gestaltungspläne in der Zuständigkeit des Stadtrats vor.

2010 stimmte der Gemeinderat dem entwickelten Privaten Gestaltungsplan zu (GR Nr. 2008/572) und 2012 genehmigte der Stadtrat einen ergänzenden Gestaltungsplan für das Gebiet Manegg-Ost. Im gleichen Jahr überwies der Gemeinderat dem Stadtrat eine Motion der AL-Fraktion, mit der die Vorlage eines Projektierungskredits für die benötigte Schulanlage verlangt wird (GR Nr. 2012/96).

In Gebiet Manegg werden künftig 2500 bis 3000 Menschen wohnen und rund 3500 Personen arbeiten. Einen Teil des Wohnraums erstellen Genossenschaften und die Stiftung für kinderreiche Familien. Dies erfordert eine Schulanlage mit zwölf Klassen und zwei Kindergärten. Darin enthalten sind drei Klassen der Heilpädagogischen Schule, die im Schulkreis Uto benötigt werden.

Für den Bau der Schulanlage, einschliesslich einer für die Schulwegsicherung vorgesehenen Passerelle, wird mit etwa 39 Millionen Franken (Grobkostenschätzung ohne Reservezuschläge) gerechnet. Hinzu kommen Fr. 8 675 000.– für den vorgängigen Erwerb des 4517 m<sup>2</sup> grossen Schulhausgrundstücks in das Finanzvermögen.

Zur Durchführung des Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von 4,4 Millionen Franken erforderlich. Um mit den planerischen Vorarbeiten beginnen zu können, bewilligte der Vorsteher des Hochbaudepartements vorab in eigener Zuständigkeit Fr. 620 000.–. Mit dieser Vorlage werden dem Gemeinderat beantragt:

- Genehmigung des Kaufvertrags mit der Losinger Marazzi AG über den Erwerb des 4517 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks WO6693 in der oberen Allmend, Quartier Wollishofen, ins Finanzvermögen, zum Kaufpreis von Fr. 5 675 814.–.
- Genehmigung des Werkvertrags mit der Verkäuferin für die Werkleistungen (Gebäudeabbruch, Schadstoffbereinigung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung) zum pauschalen Werkpreis von Fr. 2 604 186.–.
- Genehmigung der weiteren Kosten von Fr. 270 000.– für Unvorhergesehenes im Zusammenhang mit dem Werkvertrag sowie Fr. 125 000.– für die Erwerbskosten.
- Genehmigung des Infrastrukturvertrags mit der Verkäuferin (gemeinschaftlicher Betrieb des Areals Greencity-Zurich).
- Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 3 780 000.– auf Fr. 4 400 000.– für die Projektentwicklung bis zum Bauprojekt mit Kostenvoranschlag.
- Abschreibung der Motion betreffend Projektierungskredit (GR Nr. 2012/96).

Die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird mit dem späteren Baukredit beantragt.

## **2. Ausgangslage**

Die Manegg war ursprünglich der Industriezone zugeteilt, bis die Baudirektion des Kantons Zürich das Gebiet 1995 in die IHD (Industrie-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen) umzonte. Wegen fehlender Vorstellungen über die anzustrebenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen setzte die Baudirektion auf Antrag der Stadt im Jahr 2000 eine Planungszone fest. Die Stadt Zürich startete darauf gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine kooperative Planung. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wies der Gemeinderat das Gebiet Manegg 2005 der 5-geschossigen Zentrumszone (Z5) mit Gestaltungsplanpflicht zu.

2010 stimmte der Gemeinderat dem entwickelten Privaten Gestaltungsplan zu (GR Nr. 2008/572, AS 701.350). Danach sind in den Teilgebieten A, B und C für Wohnnutzungen sowie Hochhäuser ergänzende Gestaltungspläne vorgeschrieben, die der Zustimmung des Stadtrats bedürfen. Basierend auf einem in der Folge ausgearbeiteten Leitbild stimmte der Stadtrat 2012 dem ergänzenden privaten Gestaltungsplan «GreenCity.Zürich» für die Teilgebiete A, B und C zu (AS 701.351). Darin verpflichtet sich die Grundeigentümerin, eine Quartierentwicklung anzustreben, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert.

Zur Schulnutzung heisst es in Art. 10 Abs. 4 des vom Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplans:

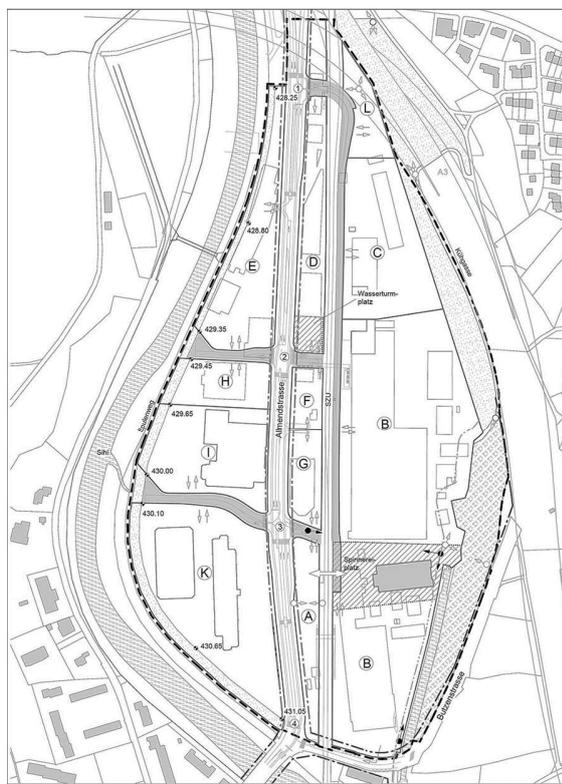
Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume und Freiflächen für ein Kleinschulhaus vorzusehen. Der Standortentscheid und die Flächensicherung sind im Rahmen von ergänzenden Gestaltungsplänen vorzunehmen.

In Art. 5 Abs. 3–5 des ergänzenden Gestaltungsplans wurde die Schulnutzung wie folgt konkretisiert:

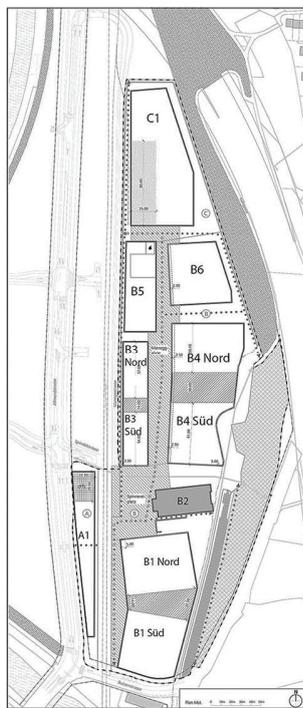
<sup>3</sup>In den Baufeldern B1 Nord/Süd und B4 Süd ist ein minimaler Wohnanteil von 80 % der Gesamtnutzfläche zu realisieren. Werden in den Baufeldern A1, B3 Nord, B3 Süd, B4 Nord und B5 Wohnnutzungen realisiert, hat der realisierte Wohnanteil auf diesen Baufeldern jeweils mindestens 30 % zu betragen.

<sup>4</sup>In den Baufeldern mit einem Wohnanteil von 30 % und mehr sind bei Bedarf Räume für Kinderkrippen und Kindertagesstätten sowie siedlungs- und quartierorientierte Räume für soziale Einrichtungen vorzusehen.

<sup>5</sup>Das Baufeld B5 ist für die Realisierung eines öffentlichen Schulhauses mit den zugehörigen Nutzungen bestimmt. Alternativ oder ergänzend zum Schulhaus sind im Baufeld B5 auch Einrichtungen für das Quartier zulässig. Werden weder Schulhaus noch Quartiereinrichtungen realisiert, gelten in Bezug auf die zulässige Nutzweise die Vorschriften des übergeordneten Gestaltungsplans Manegg sowie der obige Absatz 3.



Gestaltungsplan Manegg (GRB)



Ergänz. Gestaltungsplan  
GreenCity.Zürich (STRB)

Parallel zu den nutzungsplanerischen Vorkehrungen setzte der Stadtrat 2010 für das gesamte Gestaltungsplangebiet Manegg den amtlichen Quartierplan Nr. 488 fest. Dieser sieht im Gebiet Greencity (ergänzender Gestaltungsplan) unter anderem den Bau einer neuen, durch die Grundeigentümer zu finanzierenden Zufahrtsstrasse («Maneggstrasse») entlang der SZU-Linie vor.

### 3. Motion GR Nr. 2012/96

Am 13. Juni 2012 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat folgende Motion der AL-Fraktion (GR Nr. 2012/96):

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat einen Projektierungskredit für den Bau eines Schulhauses im Entwicklungsgebiet Manegg zu unterbreiten.

Begründung:

Laut Sihl Manegg Immobilien AG (SMIAG) und den mit der Arealentwicklung betrauten Partnern (Losinger Marazzi, Nüesch Development AG, AHB und Amt für Städtebau) soll im Jahr 2013 im Entwicklungsgebiet Manegg mit den Bauarbeiten begonnen werden (<http://www.greencity.ch/208/der-aktuelle-planungsstand/>). Die Baugenossenschaften Hofgarten, Wogeno, GBMZ und die städtische Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien erstellen auf dem Areal insgesamt 250 Wohnungen, die für Familien geeignet sind.

Die Schulraumplanung rechnet damit, dass auf dem SMIAG-Areal 330 Schulkinder einziehen werden. Im Sihlbogen entsteht eine weitere Genossenschaftssiedlung, die weiteren Bedarf an Schulraum für 88 Kinder schafft. Auf dem Areal von Greencity ist Raum für ein Schulhaus reserviert.

Aufgrund der langen Planungsphase ist heute schon fraglich, ob dieses Schulhaus bereitstehen wird, wenn die neuen Siedlungen bezogen werden. Um hohe Kosten für Übergangsnutzungen zu reduzieren und Kindern, Eltern, Lehr- und Betreuungspersonen die nötige Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, ist dem Gemeinderat ein Projektierungskredit für den Bau eines Schulhauses im Entwicklungsgebiet Manegg zu unterbreiten.

Um Verwechslungen zu vermeiden, soll das neue Schulhaus den Namen Allmend tragen. Lediglich das Gebiet heisst Manegg, nicht jedoch das Schulhaus, da es im Schulkreis Uto bereits ein Schulhaus mit dem Namen Manegg gibt (Tannenrauchstrasse 10).

Wie unter Ziff. 4 unten ausgeführt, hatte sich der Schulraumbedarf während der zweijährigen Erfüllungsfrist der Motion aufgrund der Veränderung des Gestaltungsplans stark erhöht. Zudem waren die Kaufverhandlungen für die Sicherung des Baufelds B5 noch nicht abgeschlossen. Der Gemeinderat verlängerte deshalb die Frist zur Erfüllung der Motion zunächst um zwölf Monate bis 13. Juni 2015 und ein zweites Mal bis 13. Dezember 2015.

Mit der vorliegenden Vorlage betreffend Grundstückkauf und Schulhaus-Projektierungskredit beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Motion als erfüllt abzuschreiben.

#### **4. Schulraumbedarf**

Die Fachstelle für Schulraumplanung prognostiziert für den gesamten Schulkreis Uto eine deutliche Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler. Bis 2022/23 wird die Führung von 35 zusätzlichen Abteilungen (Kindergärten, Primar- und Sekundarklassen) nötig sein. Dieser Anstieg wird durch die geplanten Wohnüberbauungen in der Manegg mitverursacht.

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

Mit der Entwicklung von Leitbild und ergänzendem Gestaltungsplan zeigte sich jedoch, dass deutlich mehr Schulraum vorzusehen war. Nach aktuellem Planungsstand sollen im Gebiet Manegg-Ost rund 740 Wohnungen erstellt werden. Davon entfallen 230 auf drei Baugenossenschaften und die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien sowie 220 Mietwohnungen und 290 Eigentumswohnungen auf private Investoren. In jener Planungsphase rechnete man mit sechs Schul- und drei Kindergartenklassen, was die Erstellung eines Primarschulhauses mit Einfachturnhalle erforderte. Für diese Schulanlage wurde im ergänzenden Privaten Gestaltungsplan das Baufeld B5 reserviert. Das Amt für Hochbauten prüfte ausserdem mit einer Machbarkeitsstudie, ob sich die auf dem Baufeld befindenden älteren Gewerbebauten der ehemaligen Sihlpapierfabrik für eine Schulnutzung verwenden liessen. Dies erwies sich jedoch als nicht zweckmässig.

2013 veränderte sich die Ausgangslage erneut. Es zeigte sich, dass auf dem zwischen Allmendstrasse und Sihl gelegenen Gebiet (Manegg-West) teilweise ebenfalls Wohnungen erstellt werden sollen. Ausgehend von einem voraussichtlichen Wohnanteil von 45 bis 60 Prozent, was 500 bis 700 Wohnungen entspricht, erhöhte sich das Raumprogramm der Schule ein weiteres Mal auf nunmehr neun Regelklassen, vier Kindergärten (davon zwei in Manegg-West), eine Einfachturnhalle und einen Gymnastikraum. Gleichzeitig bietet sich Gelegenheit, weitere drei Klassen für die Heilpädagogische Schule (HPS) im Schulkreis Uto einzuplanen. Für zwei der vier Kindergärten fand sich bereits eine Lösung: Ein Kindergarten einschliesslich Betreuungseinrichtung wird per Herbst 2015 in der Überbauung Sihlbogen der Baugenossenschaft Zurlinden eröffnet (die Überbauung grenzt südlich an das Gebiet Manegg). Ein zweiter Kindergarten, ebenfalls mit einer Betreuungseinrichtung, wird in der Überbauung Avaloq im Gebiet Manegg-West / Teilgebiet K (Avaloq-Properties AG) voraussichtlich 2019 bezogen werden können.

#### *Provisorium*

Bis zum Bezug des Schulhauses Allmend werden die schulpflichtigen Kinder des Gebiets Manegg in die nächstgelegene Schuleinheit Falletsche-Leimbach eingeteilt. Dazu wird provisorischer Schulraum bei der Schule Falletsche-Leimbach für vier, allenfalls fünf Primarklassen benötigt. Die Kindergarten-Kinder können in die Kindergärten Zwirnerstrasse, Sihlbogen

und ab 2019 im Avaloq eingeteilt werden. Für die Primarschulkinder werden verschiedene Möglichkeiten geprüft:

- ein Züri-Modular-Pavillon auf dem Schulhausareal Falletsche-Leimbach
- eine Übergangslösung im Gemeinschaftszentrum Leimbach (das von der jetzigen peripheren Lage ins Ladenzentrum Mittelleimbach umgezogen ist (GR Nr. 2014/92))
- Je nach Bedarf (Alter der Kinder) kann in der Überbauung Avaloq anstelle des geplanten Kindergartens oder Betreuungslokals eine Unterstufen-Klasse (z. B. eine 1./2. altersdurchmischte Klasse) geführt werden. Die Räume sind flexibel nutzbar.

### *Passerelle*

Aus Gründen der Schulwegsicherung drängt sich die Realisierung einer Passerelle für Fussgängerinnen und Fussgänger auf, die das Bahntrasse der Sihltal-Zürich-Uetliberg-Bahn (SZU), die Allmendstrasse mit ihrem Verkehrsaufkommen von täglich rund 23 000 Fahrzeugen sowie die Maneggstrasse überwindet. Die von der Passerelle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Baufelder D und E bieten dazu Hand. Die Landerwerbsverhandlungen werden nach Vorliegen des Projekts durch das Tiefbauamt geführt.

## **5. Erwerb Schulhausgrundstück**

### **5.1 Verkäuferin, Konzept Greencity**

Ursprünglich gehörte das Land im Gebiet Manegg-Ost der «Sihl Manegg Immobilien AG». Diese räumte der Losinger Marazzi AG ein bis Ende Juli 2014 ausübbares Kaufrecht ein.

Die Losinger Marazzi AG mit Hauptsitz in Köniz bei Bern führt verschiedene Niederlassungen in der Schweiz, unter anderem in Zürich. Sie entwickelt bzw. realisiert Bauprojekte und ist eine Tochtergesellschaft der Bouygues Construction, einer international in den Bereichen Hoch- und Tiefbau, Energien und Serviceleistungen tätigen Gesellschaft mit Sitz in Paris. Bouygues Construction gehört zum Bouygues-Konzern, dessen Schwerpunkte der Bausektor (Bouygues Construction, Bouygues Immobilier und Colas, Strassenbau) sowie die Telekommunikation (TF1 und Bouygues Telecom) bilden.

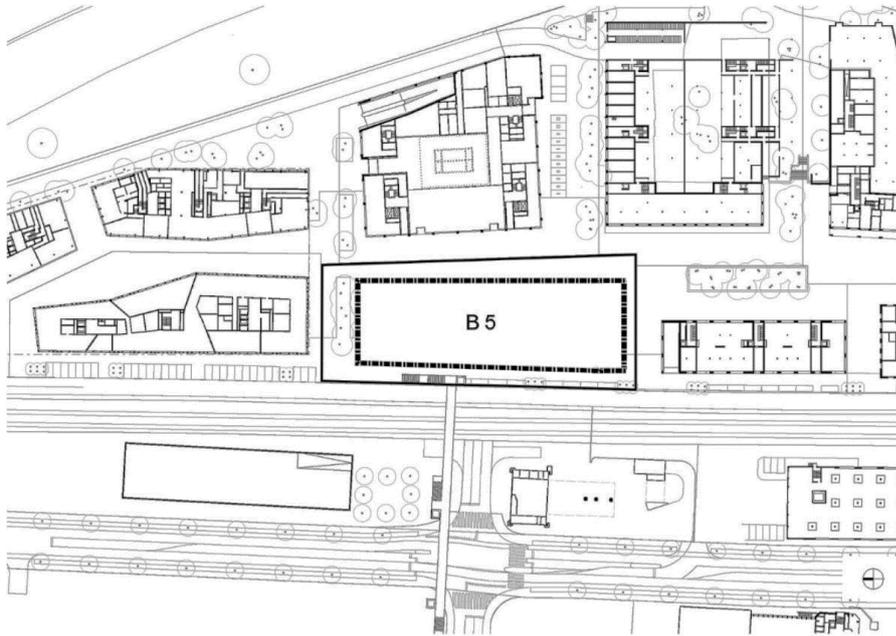
Die Losinger Marazzi AG entwickelte für das Gebiet Manegg-Ost das Konzept «Greencity». Dieses sieht Bauten vor, die nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft geplant werden. So werden Heiz- und Kühlleistung vollständig mit erneuerbarer Energie erbracht. Ferner dient das früher zur Papierproduktion verwendete Grundwasser der Wärmeerzeugung. Um die Abwärme bestmöglich zu nutzen, werden die Baufelder in ein Wärmeverbundnetz eingebunden. Überschüssige Wärme soll in einem Erd- und Felsspeicher saisonal gespeichert werden.

Zur Umsetzung dieses Konzepts schliesst die Losinger Marazzi AG mit den Landkäufern nebst dem Kaufvertrag jeweils einen Werkvertrag für die Erstellung von Bauten und Erschliessung (vgl. Ziff. 5.2 nachstehend) sowie einen Infrastrukturvertrag für den künftigen gemeinschaftlichen Betrieb des Areals Greencity-Zürich ab.

### **5.2 Schulhausgrundstück**

Das Baufeld B5 wurde im ergänzenden Gestaltungsplan für eine schulische Nutzung und/oder Nutzungen für das Quartier reserviert. Es befindet sich auf der 4517 m<sup>2</sup> grossen Parzelle Kat.-Nr. WO6693 an der Maneggstrasse.

Die maximal zulässige Gesamtnutzungsfläche beträgt 6000 m<sup>2</sup>, die maximale Gebäudehöhe 19,5 m und die Freiflächenziffer 20 Prozent. (Beim Verzicht auf eine Schulnutzung wären ein Mindestwohnanteil von 30 Prozent sowie eine Freiflächenziffer von 30 Prozent einzuhalten.)



Schulhausgrundstück mit Baufeld B5

Mit dem Kaufvertrag ist der Abschluss nachstehender Verträge verbunden:

- Die Verkäuferin nimmt bei allen Grundstücken auf dem Areal Manegg-Ost die nötigen Gebäudeabbrüche, Schadstoffbereinigungen auf den Bauparzellen, Umgebungsgestaltung zwischen Baufeldern und Grundstücksgrenzen sowie Erschliessung und Werkleitungsanschlüsse zur Einbindung in das Konzept Greencity vor. Diese Arbeiten werden in einem Werkvertrag geregelt. Abweichend zur Stadt beinhalten die Werkverträge der übrigen Landkäufer weitere Bauten.
- Die künftige gemeinschaftliche Bewirtschaftung des Gesamtareals Greencity wird in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

### 5.3 Erwerbspreis

Nach längeren Verhandlungen einigten sich die Vertragsparteien auf folgenden Preis für das Grundstück:

Kaufpreis Grundstück	Fr. 5 675 814
Werkpreis gemäss Werkvertrag für Erschliessung usw. <sup>1</sup>	<u>2 604 186</u>
	8 280 000
Zuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 10 %)²	<u>270 000</u>
<b>Total</b>	<b>8 550 000</b>

<sup>1</sup> Stichtag der Preise: 1. April 2014, einschliesslich Mehrwertsteuer

<sup>2</sup> Im Pauschalpreis nicht inbegriffen sind allfällige Mehrkosten durch beispielsweise Änderungswünsche der Bauherrschaft, ausserordentliche Umstände i.S.v. Art. 59 SIA-Norm 118 (z. B. Erdbeben, Sturm) oder Anpassung der Mehrwertsteuer.

Mit Schätzung vom 9. April 2014 (GV-Nr. 13/2014) bewertete die städtische Schätzungskommission den Marktwert des erschlossenen Grundstücks auf der Basis von Mietwohnungen mit 8,1 Millionen Franken.

Der vereinbarte Erwerbspreis liegt somit im Streubereich der Marktwertschätzung. In der Schätzungspraxis gilt es als anerkannt, dass Schätzungen mit Unsicherheiten behaftet sind und deshalb Abweichungen vom Schätzwert von ± 10 Prozent zu tolerieren sind.

Unter Berücksichtigung der weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, die als Landgestehungskosten ebenfalls auf dem Buchwert aktiviert werden, berechnet sich der Gesamtpreis für das Grundstück wie folgt:

Kauf- und Werkpreis	Fr. 8 550 000
Handänderungs- und Nebenkosten, Honorar AHB <sup>1</sup>	<u>125 000</u>
<b>Gesamtpreis</b>	<b>8 675 000</b>

<sup>1</sup> Begleitung Werkvertrag und Werkabnahme (Fr. 55 000.–)

#### **5.4 Kaufvertrag**

Der am 19. August 2015 beurkundete Kaufvertrag, der dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird, hat folgenden wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt kauft von der Losinger Marazzi AG das 4517 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Kat.-Nr. WO6693 in der oberen Allmend, Quartier Wollishofen, für Fr. 5 675 814.–. Der Kaufpreis ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu entrichten.
- Der Kaufpreis versteht sich für das Grundstück im Zustand vor Gebäudeabbruch, Schadstoffsanierung, Erschliessung und Umgebungsarbeiten. Für diese Leistungen wird ein separater Werkvertrag abgeschlossen.
- Alle aus dem Quartierplan Manegg Nr. 488 vom 14. Juli 2010 resultierenden Kosten werden von der Verkäuferin getragen, auch jene, die erst nach der Eigentumsübertragung anfallen.
- Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer ist durch das Steueramt bis zur Eigentumsübertragung provisorisch berechnen zu lassen. Die Käuferin überweist den mutmasslichen Steuerbetrag bei der Eigentumsübertragung auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der Verkäuferin an das Steueramt.
- Das Kaufobjekt wird miet-, pacht- und pfandrechtsfrei übertragen. Der Besitzesantritt erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Jede Gewährspflicht (Haftung) der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR ist aufgehoben. Vorbehalten bleibt das absichtliche oder grobfahrlässige Verschweigen von Gewährsmängeln durch die Verkäuferin.
- Die Kosten des Notariats und des Grundbuchamts werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
- Der Vertragsabschluss erfolgt unter den Bedingungen, dass Kauf-, Werk- und Infrastrukturvertrag vom 19. August 2015 durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich bis spätestens 30. September 2017 rechtskräftig genehmigt werden. Andernfalls kann jede Vertragspartei die entschädigungslose Aufhebung des Kaufvertrags verlangen.

#### **5.5 Werkvertrag**

Der am 19. August 2015 unterzeichnete Werkvertrag, der dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird, hat folgenden wesentlichen Inhalt:

- Die Losinger Marazzi AG erbringt als Totalunternehmerin folgende Werkleistungen:
  - Rückbau aller ober- und unterirdischen Gebäude auf dem Kaufobjekt Kat.-Nr. WO6693, einschliesslich Beseitigung vorhandener Boden- und Gebäudekontaminationen; befahrbare Auffüllung der Baugrube durch kieshaltiges Aushubmaterial
  - Erstellen der Erschliessungsanlagen, Werkleitungen für das Baufeld B5 auf der Kaufparzelle

- Umgebungsgestaltung zwischen Grundstücksgrenze und Baufeld B5, soweit diese Bestandteil des allgemeinen Gestaltungskonzepts bildet.
- Die Werkleistungen werden in folgenden drei Etappen ausgeführt:
  - Bis 2. November 2015: Rückbau Gewerbebauten (ausgenommen Trafostation), einschliesslich Beseitigung der vorhandenen Boden- und Gebäudekontaminationen
  - Bis 31. Oktober 2017: Rückbau Trafostation, einschliesslich Beseitigung der damit zusammenhängenden Boden- und Gebäudekontaminationen; Erschliessungsanlagen, Werkleitungen
  - Bis sechs Monate vor Abschluss Schulhausbau: Umgebungsgestaltung zwischen Grundstück- und Baufeldgrenze
- Der Werkpreis beträgt Fr. 2 604 186.– einschliesslich Mehrwertsteuer und versteht sich als Pauschalpreis; vorbehalten bleiben allfällige Mehrkosten beispielsweise wegen Änderungswünschen der Bauherrschaft, ausserordentlichen Umständen i.S.v. Art. 59 SIA-Norm 118 (z. B. Erdbeben, Sturm) oder Anpassung der Mehrwertsteuer. Die Teilzahlungen erfolgen nach dem ereignisgebundenen Zahlungsplan. Die Stadt leistet keine Vorschusszahlungen oder Sicherstellungen.
  - Die Totalunternehmerin erbringt als Sicherheit für Erfüllung, Mängel und Mangelfolgeschäden Solidarbürgschaften durch eine Bank oder Versicherungsgesellschaft.
  - Die Stadt kann den vorliegenden Vertrag nach erfolgloser Mahnung und Ablauf einer Nachfrist von 30 Tagen in folgenden Fällen kündigen: Zahlungs- oder Handlungsunfähigkeit der Totalunternehmerin; von der Totalunternehmerin verschuldete Unmöglichkeit der vertragsgemässen Fertigstellung des Bauwerks; schwere und wiederholte Verletzungen der vertraglichen Pflichten; Konkursöffnung (Kündigung mit sofortiger Wirkung).  
  
Die Totalunternehmerin ist berechtigt, den Vertrag nach erfolgloser Mahnung und Ablauf einer Nachfrist von 30 Tagen in folgenden Fällen zu kündigen: Zahlungsunfähigkeit der Bauherrin; von der Bauherrin verschuldete Unmöglichkeit der vertragsgemässen Fertigstellung des Bauwerks; schwere und wiederholte Verletzungen der vertraglichen Pflichten.
  - Der Werkvertrag tritt in Kraft, wenn seine rechtskräftige Genehmigung, die rechtskräftige Genehmigung des gleichentags unterzeichneten Infrastrukturvertrags und die rechtskräftige Genehmigung und der Vollzug des Kaufvertrags vom 19. August 2015 erfolgt sind. Sollten diese Bedingungen nicht bis spätestens 30. September 2017 erfüllt sein, kann jede Partei entschädigungslos vom vorliegenden Vertrag zurücktreten.

## 5.6 Infrastrukturvertrag

Der am 19. August 2015 unterzeichnete Infrastrukturvertrag, der dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird, hat folgenden wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verpflichtet sich, die Bestimmungen des ergänzenden Gestaltungsplans über die Energie und die 2000-Watt-Gesellschaft nicht nur bei der Erstellung, sondern auch beim Betrieb des auf dem Baufeld B5 erstellten Gebäudes einzuhalten.

Der Energiebedarf ist so weit als möglich durch das arealeigene Kraftwerk zu decken. Reicht die Energie nicht aus oder wird diese nicht auf dem Areal selbst verwendet, ist der Energiebedarf zu 100 Prozent durch erneuerbare Energie zu decken.

- Der Stadt als Eigentümerin des Baufelds B5 ist bekannt, dass die Grundeigentümer von Greencity die «Arealgesellschaft Greencity», eine einfache Gesellschaft i.S.v. Art. 530 ff. OR, bilden. Diese bezweckt insbesondere, den ökologischen und energieverbrauchsarmen Betrieb des Areals Greencity sicherzustellen sowie die entsprechenden Labels (derzeit z. B. das 2000-Watt-Areal-Label des Vereins Energiestadt Schweiz) zu erhalten und beizubehalten.

Die Arealgesellschaft kann zur Erreichung ihrer Ziele verbindliche Vorgaben für den Betrieb der Gebäude nach den Anforderungen eines 2000-Watt-Areals beschliessen wie beispielsweise Vorgaben für die Verwendung von Baumaterialien, für Baustandards beim Gebäudeunterhalt, für Art und Menge des zulässigen Energieverbrauchs, für die Nutzung der Gebäude für die Energieproduktion, für die Abfallbewirtschaftung und Entsorgung usw. Dies kann zu höheren Betriebskosten als bei einem konventionellen Betrieb führen.

Die Stadt tritt mit dem Grundstückkauf als Gesellschafterin in alle Rechte und Pflichten des von der Voreigentümerin abgeschlossenen Gesellschaftsvertrags vom 16. Juni 2014 ein und verpflichtet sich, gemäss dessen Regeln bzw. Sinn und Geist in der Arealgesellschaft mitzuwirken, die dazu erforderlichen Beiträge zu leisten und bei der Anpassung der Aktivitäten der Arealgesellschaft sowie des Gesellschaftsvertrags an neue Entwicklungen und Erkenntnissen kooperativ mitzuwirken. Der Vertrag kann erstmals per 31. Dezember 2038 gekündigt werden.

Die Gesellschaft finanziert sich durch Beiträge der Gesellschafterinnen und Gesellschafter. Diese betragen zurzeit Fr. 1000.– pro Jahr.

Die Gesellschafterinnen- und Gesellschafterversammlung beschliesst grundsätzlich mit einfachem Mehr der anwesenden Gesellschafterinnen oder Gesellschafter. Für die Abänderung des Gesellschaftsvertrags oder Beschlüsse mit Kostenfolgen von mehr als Fr. 100 000.– pro Kalenderjahr (eingeschlossen Einzelbeschlüsse mit geringeren Kostenfolgen, wenn dadurch die Ausgaben von Fr. 100 000.– in einem Kalenderjahr überschritten werden) ist ein Quorum von drei Vierteln der anwesenden Stimmen erforderlich. Einstimmigkeit der anwesenden Gesellschafter wird verlangt für die Auflösung der Gesellschaft oder Beschlüsse mit Kostenfolgen von über Fr. 200 000.– pro Kalenderjahr (eingeschlossen Einzelbeschlüsse mit geringeren Kostenfolgen, wenn dadurch die Ausgaben von Fr. 200 000.– in einem Kalenderjahr überschritten werden).

- Die Stadt anerkennt folgende Regelungen und tritt als Eigentümerin des Baufelds B5 in die entsprechenden Vereinbarungen ein:
  - Erschliessungsregelungen für das Areal Greencity gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 25. Februar 2015
  - Arealordnung betreffend Benützung der Allgemeinflächen von Greencity vom 18. Juni 2014
  - Vertrag vom 14. Juli 2014 mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich als Contractor für den Betrieb der Wärme- und Kälteversorgung der einzelnen Gebäude
  - Vertrag für die Verwaltung und Umsetzung der Arealdienstleistungen Greencity mit der MIBAG Property Managers AG vom 16. Juni 2014
  - Dienstleistungsvertrag «Facility Management» mit der Bouygues E&S FM Schweiz AG vom 16. Juni 2014

- Die Erschliessungs-, Versorgungs- und Infrastrukturregelungen sind aufgrund des heutigen Planungsstands in einzelnen Punkten noch unvollständig oder müssen im Laufe der weiteren Arealentwicklung veränderten Umständen angepasst werden. Derartige Anpassungen dürfen die bestimmungsgemässe Nutzung des Baufelds B5 nicht einschränken und für die Stadt weder Kosten, noch ins Gewicht fallende Nachteile verursachen.

Die Losinger Marazzi AG ist ermächtigt, bis zwei Jahre nach Fertigstellung des letzten Gebäudes auf dem Areal Greencity, längstens aber bis Ende 2020, die im Infrastrukturvertrag aufgeführten Vereinbarungen abzuschliessen, abzuändern und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Stadt bietet auch zu nötigen Anpassungen in der späteren Betriebsphase des Areals Greencity Hand und verpflichtet sich, die entsprechenden Regelungen einzuhalten. Die Losinger Marazzi AG verpflichtet sich, diese Bestimmung auch mit den übrigen Eigentümern des Areals Greencity zu vereinbaren.

- Die Losinger Marazzi AG kann mit einem Energieversorgungsunternehmen einen Vertrag über die Stromversorgung des Areals Greencity abschliessen. Ein solcher Vertrag kann insbesondere den Betrieb des arealeigenen Kraftwerks, den Betrieb der Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen), den Betrieb eines eigenen Mittelspannungsnetzes und entsprechende Abnahmepflichten der Grundeigentümer vorsehen. Der Vertrag muss (so weit er Abnahmeverpflichtungen beinhaltet) insgesamt wirtschaftlich gleichwertig sein mit einer konventionellen Energieversorgung der einzelnen Grundstücke mit 100 Prozent erneuerbarer Energie.
- Das amtliche Quartierplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Allfällige Vergütungen für das Baufeld B5 stehen der Losinger Marazzi AG zu. Umgekehrt hat diese bei der Stadt eingeforderte Zahlungen zu ersetzen.
- Der Infrastrukturvertrag tritt in Kraft, wenn seine rechtskräftige Genehmigung, die rechtskräftige Genehmigung des gleichentags unterzeichneten Werkvertrags und die rechtskräftige Genehmigung und der Vollzug des Kaufvertrags vom 19. August 2015 erfolgt sind. Sollten diese Bedingungen nicht bis spätestens 30. September 2017 erfüllt sein, kann jede Partei entschädigungslos vom vorliegenden Vertrag zurücktreten.

## 5.7 Vergaberecht

Die Stadt ist zur raschen Planung und Errichtung des Schulhauses zwingend auf das Grundstück (Baufeld B5) angewiesen.

Werk- und Infrastrukturvertrag der Losinger Marazzi AG sind mit Blick auf die auf dem Areal verfolgten besonderen Zielsetzungen vertraglich unabdingbar mit dem Kaufvertrag verknüpft.

Während der Kauf eines Grundstücks nicht unter das öffentliche Beschaffungsrecht fällt, ist für die Vergabe von Werkvertrags- und Infrastrukturleistungen das Submissionsrecht zu beachten. Nach § 10 Submissionsverordnung (SubV, LS 720.11) ist jedoch die freihändige Vergabe solcher Verträge unabhängig vom Auftragswert unter anderem dann zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: *«Auf Grund der technischen oder künstlerischen Besonderheiten des Auftrages oder aus Gründen des Schutzes geistigen Eigentums kommt nur eine Anbieterin oder ein Anbieter in Frage und es gibt keine angemessene Alternative»* (Art. 10 Abs. 1 lit. c SubV). Diese Bedingungen sind bei der vorliegenden Konstellation ohne Weiteres erfüllt.

Freihändig erteilte Zuschläge sind – gestützt auf Art. 35 SubV – zu publizieren, wenn sie die Schwellenwerte im Staatsvertragsbereich erfüllen. Diese liegen für Bauarbeiten bei Fr. 8 700 000.– und bei Lieferungen und Dienstleistungen bei Fr. 350 000.– (vgl. Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen [IVöB, LS 720.1], Anhang 1).

Der Werkpreis gemäss Werkvertrag liegt unter diesem Schwellenwert (vgl. Ziff. 5.5). Hingegen ist die freihändige Vergabe des Infrastrukturvertrags aufgrund der Laufzeiten und vorausehbaren jährlichen Kosten der damit verbundenen Dienstleistungs- und Energielieferungsverträge (vgl. Ziff. 8) auf dem submissionsrechtlich vorgeschriebenen Weg zu publizieren.

## **6. Projektentwicklung Schulhaus Allmend**

Das Amt für Hochbauten untersuchte im Juli 2013 mit einer Machbarkeitsstudie verschiedene Überbauungsvarianten für die 4517 m<sup>2</sup> grosse Schulhausparzelle (s. a. Abschnitt 5.2 «Schulhausgrundstück»). Es zeigte sich, dass das jetzige Raumprogramm auf dem zur Verfügung stehenden Baufeld untergebracht und die betrieblichen Anforderungen eingehalten werden können. Bei der weiteren Projektierung soll die bevorzugte Variante – ein kompakter Neubau, mit möglichst viel ebenerdiger Pausenfläche und einer nutzbaren Dachfläche – weiterverfolgt werden. Auf eine Rasenspielfläche auf dem Schulareal muss wegen der begrenzten Grundstückgrösse verzichtet werden.

### **6.1 Projektwettbewerb, Bauprojekt**

Der Neubau soll über eine hohe städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualität verfügen und als öffentlicher Raum im Entwicklungsgebiet Manegg erkennbar sein. Ausserdem wird innerhalb der Rahmenbedingungen von ergänzendem Gestaltungsplan und den Entwicklungsgrundsätzen von Greencity ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt angestrebt, das über den gesamten Lebenszyklus kostengünstig in Betrieb und Unterhalt ist. Dazu gehören auch betrieblich optimierte Vorgaben.

Als Beitrag zur Umsetzung der politischen Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und der vom Stadtrat erlassenen «7-Meilenschritte» ist eine kompakte und flächeneffiziente Anlage zu realisieren. Für den Schulhaus-Neubau gelten aufgrund des ergänzenden Gestaltungsplans Manegg strenge Vorgaben bezüglich Energiestandard. Diese haben den Kennwerten der Labels Minergie-P-ECO, Minergie-A-ECO oder einem in der Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandard sowie hohen ökologischen Anforderungen gemäss den Leitkriterien der 2000-Watt-Gesellschaft zu entsprechen.

Der ergänzende private Gestaltungsplan (AS 701.351) gibt Folgendes vor:

- 100 Prozent des Heizwärmebedarfs sowie mindestens 50 Prozent der gesamthaft im Planungssperimeter für den Betrieb der Nutzungen benötigten Energie ist, vorbehältlich der dazu notwendigen Bewilligungen und Konzessionen, durch erneuerbare Energien abzudecken.
- Werden die für den Betrieb des bestehenden Kleinwasserkraftwerks benötigten Bewilligungen und Konzessionen nicht erteilt und stehen am Standort keine Lösungen zur Verfügung, die technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sind, ist nachzuweisen, dass ein entsprechender ökologischer Mehrwert mittels anerkannter Zertifikate (z. B. naturemade star oder gleichwertig) langfristig sichergestellt ist.

Mit dem Kauf des Grundstücks ist ein Energie-Contracting mit dem ewz verbunden, das den Auflagen des Gestaltungsplans bezüglich Heizwärme entspricht.

Damit die Auflage, die Hälfte der Energie vor Ort erneuerbar zu decken, ganz oder teilweise erfüllt werden kann, ist eine integrierte PV-Anlage in den Erstellungskosten mit berücksichtigt. Bis zu zwei Drittel der Kosten für die PV-Anlage können über den Rahmenkredit gedeckt werden.

Um aus einer grösseren Anzahl an Lösungsmöglichkeiten das überzeugendste Projekt ermitteln zu können, wurde das Amt für Hochbauten mit der Vorbereitung eines Architekturwettbewerbs im offenen Verfahren beauftragt. Im Wettbewerb ist zudem die Integration der Passerelle für Fussgängerinnen und Fussgänger zur Schulwegsicherung aufzuzeigen.

Die Ausschreibung des Wettbewerbs soll nach Beschluss des Gemeinderats zu Landkauf und Projektierungskredit erfolgen. Basierend auf dem Siegerprojekt wird danach das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet. Voraussichtlich im Sommer 2019 werden in einer zweiten Vorlage (zuhanden der Gemeinde) der Baukredit und die Übertragung des Grundstücks Kat.-Nr. WO6693 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen beantragt.

## 6.2 Raumprogramm

Der Gemeinderat hat mit der am 4. April 2012 erfolgten Überweisung von zwei Motionen von SP- und FDP-Fraktion eine Entwicklung der Stadtzürcher Volksschule in Richtung Tagesschulen in Gang gesetzt. Am 4. März 2015 bewilligte er die Ausgaben für den Schulversuch während der Jahre 2015–2018 in sieben Schulhäusern (GR Nr. 2014/259). Wie in der seinerzeitigen Weisung dargestellt, soll die Zahl der teilnehmenden Schulen in der Projektphase 2018–2022 erhöht und anschliessend bis 2025 eine flächendeckende Umsetzung eingeleitet werden. Zwischenzeitlich neu entstehende Schulen starten bereits mit dem neuen Tagesschulmodell.

Die Schule Allmend soll deshalb als Tagesschule mit zwölf Klassen und zwei Kindergärten geplant werden. Die Bereiche Unterricht und Betreuung sind räumlich zu verknüpfen, d. h. dass die Aufenthaltsräume bei den Klassenzimmern angeordnet werden. Handarbeits- und Werkräume, Mehrzwecksaal, Bibliothek und Sporthalle sollen auch für die Betreuung genutzt werden können. Die Sporthalle, der Mehrzwecksaal, die Verpflegungs- und die Musikräume werden auch am Abend und teilweise an den Wochenenden genutzt und müssen daher als separate Einheiten betreibbar sein.

Im Schulhaus Allmend sollen gleichzeitig Räume für drei Klassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) bereitgestellt werden. Solche Klassen werden im Schulkreis Uto bisher zentral im Schulhaus an der Gotthelfstrasse geführt. Die städtische Integrationsstrategie sieht jedoch (nebst der Einzelintegration von Sonderschülerinnen und -schülern in Regelklassen) vor, dass ganze Klassen mit Kindern, die eine Ganztagesonderschulung benötigen, in sogenannten Integrationsschulhäusern geführt werden. Dies bedingt, dass in jedem Schulkreis ein bis zwei Schulhäuser Klassen anbieten, die Tagessonderschülerinnen und -schüler aufnehmen. Das Gebäude an der Gotthelfstrasse wird auch weiterhin für sonderschulische Zwecke benötigt.

Das nachstehende Raumprogramm dient als Grundlage für den Wettbewerb:

### A) Primarschule, Kindergarten und Heilpädagogische Schule

	Anzahl	Hauptnutzfläche (HNF)	
		m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Kindergartenzimmer	2	72	144
Gruppenraum Kindergarten	2	28	56
Materialraum Kindergarten	1	9	9
Klassenzimmer	9	72	648
Gruppenraumanteil Primarschule (2 × 18 m <sup>2</sup> und 1 × 72 m <sup>2</sup> )		108	108
Therapieraum	1	36	36
Klassenzimmer HPS	3	54	162
Gruppenraum HPS	3	18	54
Therapieraum HPS	1	36	36
Musikschule Konservatorium Zürich	1	36	36

Psychomotorik	1	72	72
Handarbeit	2	72	144
Materialraum Handarbeit	2	18	36
Werken	1	72	72
Materialraum Werken	1	18	18
Musikalische Elementarerziehung	1	72	72
Mehrzweckraum / Singsaal und Stuhllager / Hinterbühne	1	108/18	126
Bibliothek	1	72	72
Bereich Lehrpersonen (Arbeitsplätze, Besprechungsräume)			174
Büros (Schulleitungen, Sekretariat, Schulsozialarbeit, LHT)	4	12-18	54
Sammlung / Archiv	1	126	126
Werkstatt, Lager, Wäsche-/Trockenraum	2-3	9-24	84
<b>Total HNF Schule</b>			<b>2339</b>
		<b>Nebennutzfläche (NNF)</b>	
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>
WC Knaben und WC Mädchen Kindergarten (einschliesslich IV-WC mit Dusche)	2	3/6	9
WC Knaben und WC Mädchen Primarschule	10	3	30
IV-WC Primarschule	1	6	6
WC Lehrpersonal	2	3	6
Putzräume	2	6/18	24
Garderobe, Aufenthalt Reinigungspersonal	1	18	18
Lager Putzmaterial	1	18	18
Aussengeräteraum LHT	1	18	18
Containerraum	1	18	18
<b>Total NNF Schule</b>			<b>147</b>
<b>Total Nutzfläche Schule</b>			<b>2444</b>

### B) Betreuung

Insgesamt braucht die Tagesschule für 250 Schulkinder eine Verpflegungs- und Betreuungsmöglichkeit. Geplant ist ein zentraler Verpflegungsraum (Mensa) mit anschliessendem Mehrzweckraum. Die Betreuung soll in die jeweiligen Cluster eingebunden werden, weshalb Aufenthaltsräume dezentral bei den Klassenzimmern angegliedert sind.

Die Verpflegung muss in zwei Schichten erfolgen können, womit Flächen für 125 Verpflegungsplätze benötigt werden.

	Anz.	Hauptnutzfläche (HNF)	
		m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Verpflegungsfläche / Mensa	1-2	114	114
Aufenthaltsräume bei den Klassenzimmern / Kindergärten	4	72	288
Lernküche und Betreuung HPS	1	54	54
Küche	1	72	72
Büros Betreuung und Küche	2	12	24
Anlieferung Lager / Küche	1	36	36
Kühlung Küche	1	12	12
Materialraum Betreuung	1	12	12
<b>Total HNF Betreuung</b>			<b>612</b>
		Nebennutzfläche (NNF)	
		m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Garderobe Küchen-/Betreuungspersonal	1	9	9

Putzraum Küche	1	9	9
IV-WC mit Dusche	1	6	6
<b>Total NNF Betreuung</b>			<b>24</b>
<b>Total Nutzfläche Betreuung</b>			<b>636</b>

### C) Sportbereich (Sporthalle und Gymnastikraum)

Die Sporthalle steht werktags bis 18 Uhr der Schule zur Verfügung. An den Abenden und Wochenenden werden Vereine und weitere Interessierte berücksichtigt.

	Anz.	Hauptnutzfläche (HNF)	
		m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Einfachsporthalle	1	448	448
Geräteraum	1	80	80
Gymnastikraum	1	100	100
Aussengeräteraum Sportgeräte	1	25	25
Raum Hallenwart	1	9	9
<b>Total HNF Sport</b>			<b>662</b>
	Anz.	Nebennutzfläche (NNF)	
		m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Garderoben einschliesslich Duschen	4	35	140
Lehrergarderobe einschliesslich Sanität und Duschen	2	15	30
Putzraum / Waschküche	1	9	9
WC Mädchen und WC Knaben	2	3	6
IV-WC	1	6	6
<b>Total NNF Sport</b>			<b>191</b>
<b>Total Nutzfläche Sport</b>			<b>853</b>

### D) Gebäudetechnikräume

	Anz.	Funktionsfläche (FF)	
		m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Technikzentrale Schule	1	80	80
Technikzentrale Betreuung	1	40	40
Heizung / Sanitär	1	50	50
Elektro	1	30	30
Technikzentrale Sporthalle	1	30	30
<b>Total FF</b>			<b>230</b>

### E) Aussenbereich

Der Aussenbereich von rund 3000 m<sup>2</sup> wird in verschiedene Zonen unterteilt. Insbesondere werden ausreichend Abstellplätze für Fahrräder und Kickboards sowie die minimal erforderlichen Autoparkplätze eingeplant.

	Anz.	Aussenfläche	
		m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Pausenfläche Primarschule (davon etwa 90 m <sup>2</sup> gedeckt)	1	810	810
Pausenfläche Kindergarten	2	150–200	300–400
Allwetterplatz	1	1040	1040
Weitsprung- und Laufanlage	1	130	130
Velo- und Kickboardabstellplätze	26/30	2/1	82
Parkplätze Personenwagen*	18	30	540
<b>Total Aussenbereich</b>			<b>rund 3000</b>

\* Einstweilen Minimalanforderungen gemäss Gestaltungsplan. In der Detailplanung ist das Parkierungskonzept zu überprüfen.

### **6.3 Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen**

Mit dem Projekt «Baukosten Hochbau und Standards» ist das Hochbaudepartement u. a. beauftragt worden, das Potenzial für Kosten- und Flächenreduktionen im Hochbau zu analysieren. Ziel war eine deutliche Flächenreduktion pro Einheit bei allen Projektdefinitionen für Neubauten. Bezogen auf das Schulbauten-Portfolio haben das Hochbau- sowie das Schul- und Sportdepartement gemeinsam Flächenstandards und Richtlinien überprüft, um die Kosten im Hochbau senken zu können.

Die beim Schulhaus Allmend bereits realisierten und beabsichtigten Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Überlagerung von Aufenthalts- und Gruppenräumen
- Flächeneinsparung im Bereich Betreuung um 10 Prozent gegenüber den Flächenvorgaben durch dezentrale Aufenthaltsräume und einer gemeinsamen Mensa für die Verpflegung
- Reduktion der Mensafläche durch Verpflegung im Mehrzwecksaal
- Reduktion der Betreuungsfläche der HPS
- Reduktion der Raummasse im Bereich der MKZ-Räume und der Anzahl Duschen
- Optimierung der Verkehrs- und Nebennutzflächen, Verzicht auf grosszügige Foyers und Erschliessungszonen, Planung der Korridorzone als Verkehrsfläche anstelle von umfassend, d. h. als Hauptnutzfläche nutzbaren Korridorflächen
- Realisierung von Pausenflächen aussen gedeckt statt innen, Verzicht auf direkten Aussenraumbezug der Betreuungsflächen
- Erstellung eines Gymnastikraums anstelle einer zweiten Sporthalle

Zusätzlich kann bei der Schule Allmend aus Platz- und Kostengründen auf ein Rasenspielfeld verzichtet werden.

Im Zusammenhang mit dem Entscheid, auf den Erhalt der Holländerhalle und des Wasserturms zu verzichten, wurde zudem eine Kostenreduktion von etwa 10 Prozent ausgewiesen.

Die Hauptnutzfläche wird im Rahmen der Projektdefinition gemäss Bedarf festgelegt. Einsparungen im Bereich weiterer Flächenarten wie etwa Verkehrs- und Nebennutzflächen müssen in der Wettbewerbs- und Projektierungsphase gesteuert werden.

Darüber hinaus wird die Schule Allmend so konzipiert, dass sie bei gleichbleibendem Flächenangebot künftig auch als Tagesschule für alle Schulkinder geführt werden kann.

Zusammen können die Ziele (Reduktion der Kosten pro Neubauprojekt um etwa 10 Prozent, beinhaltend Reduktion des Flächenbedarfs pro Einheit von etwa 15 Prozent) erreicht werden.

### **6.4 Projektierungskosten**

Für die Erstellung des Schulhauses und der Passerelle für Fussgängerinnen und Fussgänger ist mit Baukosten von rund 39 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Davon entfallen rund 36,5 Millionen Franken auf das Schulhaus und 2,5 Millionen Franken auf die Passerelle. Um das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvorschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 4,4 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Architekturwettbewerb	616 000
Architektur-Leistungen	1 377 000
BauingenieurInnen-Leistungen	334 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	105 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	220 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	41 000
Aufnahmen / Vermessung	41 000
Bauphysik / Akustik	40 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	170 000
Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse	168 000
Projektmanagement AHB	402 000
Nebenkosten	332 000
Reserve / Rundung	<u>554 000</u>
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>4 400 000</b>

Von den Gesamt-Projektierungskosten hat der Vorsteher des Hochbaudepartements vorab Fr. 620 000.– für die Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbs bewilligt.

## 7. Termine

Wettbewerbsentscheid	Dezember 2016
Abschluss Projektierung Bauprojekt mit KV	Februar 2019
Objektkredit	Sommer 2019
Ausschreibung, Ausführungsplanung	1. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2019
Volksabstimmung	November 2019
Baubeginn	April 2020
Bezug	März 2023

## 8. Folgekosten

Bis zur Bauvollendung bzw. Inbetriebnahme des Schulhauses ist lediglich mit geringen jährlichen Folgekosten zu rechnen. Diese resultieren aus dem mit Abschluss des Infrastrukturvertrags erfolgten Eintritt in die Arealgesellschaft Greencity und bestehen zur Hauptsache aus der Leistung des Jahresbeitrags von Fr. 1000.–. Theoretisch könnten sich aus der Beteiligung an dieser einfachen Gesellschaft aufgrund der vereinbarten Stimmrechtsquoten zusätzliche Verbindlichkeiten ergeben. Diese Eventualverpflichtungen sind jedoch eng begrenzt, da ohne Zustimmung der Stadt keine Beschlüsse mit Kostenfolgen über Fr. 200 000.– pro Jahr getroffen werden dürfen (vgl. Ziff. 5.6). Diese maximale Belastung im Aussenverhältnis aufgrund der solidarischen Haftung der Gesellschafter reduziert sich im internen Verhältnis durch die Verteilung auf die einzelnen Gesellschafter auf maximal rund Fr. 10 000.– pro Jahr.

Die übrigen zusammen mit dem Infrastrukturvertrag übernommenen Vereinbarungen lösen vor Überbauung des Grundstücks bzw. Inbetriebnahme des Schulhauses keine Kostenfolgen zulasten der Stadt aus.

Die voraussichtlichen jährlichen Kosten aus den mit dem Infrastrukturvertrag verbundenen Vereinbarungen (Dienstleistung, Energielieferung) ab Bauvollendung bzw. Inbetriebnahme des Schulhauses belaufen sich nach heutiger Einschätzung auf rund Fr. 67 000.– einschliesslich Mehrwertsteuer. Dabei noch nicht berücksichtigt sind die Kosten für den Stromversorgungsvertrag, der noch nicht vorliegt. Detaillierter werden die Folgekosten im späteren Baukredit aufgezeigt werden können; diese sind alsdann als gebundene Ausgaben zu qualifizieren.

## 9. Budgetnachweis

Die Planungskosten sind im Budget 2015 der IMMO eingestellt und werden für die folgenden Jahre ordentlich budgetiert. Die Kosten für das Bauvorhaben und die Übertragung des

Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sind im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 berücksichtigt.

## **10. Zuständigkeit**

Der Ankauf von Liegenschaften ins Finanzvermögen mit einem Verkehrswert von über 2 Millionen Franken (Art. 41 lit. m Gemeindeordnung [GO; AS 101.100]) und Investitionen in Bauten des Finanzvermögens von mehr als 2 Millionen Franken (Art. 41 lit. r GO) fallen in die Kompetenz des Gemeinderats. Auch ist vorliegend zu beachten, dass der Grundstückkaufvertrag zusammen mit dem Werk- und Infrastrukturvertrag ein einheitliches Vertragswerk bilden und die drei Teilverträge dem Gemeinderat entsprechend gemeinsam zur Genehmigung zu beantragen sind.

Ebenfalls in die Zuständigkeit des Gemeinderats fallen einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck in Höhe von mehr als 2 Millionen Franken und bis 20 Millionen Franken (Art. 41 lit. c GO). Gestützt darauf ist auch die Erhöhung des Projektierungskredits auf neu Fr. 4 400 000.– dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Kaufvertrag vom 19. August 2015 mit der Losinger Marazzi AG, Sägestrasse 76, 3098 Köniz, für den Erwerb des 4517 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks Kat.-Nr. WO6693 in der oberen Allmend, Quartier Wollishofen, in das Finanzvermögen zum Kaufpreis von Fr. 5 675 814.–, der Werkvertrag mit der Verkäuferin vom 19. August 2015 für die Werkleistungen (Gebäudeabbruch, Schadstoffbereinigung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung) zum pauschalen Werkpreis von Fr. 2 604 186.– zuzüglich Fr. 270 000.– für unvorhergesehene Kosten im Zusammenhang mit dem Werkvertrag sowie Fr. 125 000.– für die Erwerbskosten, insgesamt Fr. 8 675 000.–, sowie der Infrastrukturvertrag mit der Verkäuferin vom 19. August 2015 (gemeinschaftlicher Betrieb des Areals Greencity-Zurich) werden genehmigt.**
- 2. Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Neubau der Schulanlage Allmend und einer Passerelle für Fussgängerinnen und Fussgänger, Quartier Wollishofen, wird der vom Vorsteher des Hochbaudepartements bewilligte Projektierungskredit von Fr. 620 000.– um Fr. 3 780 000.– auf Fr. 4 400 000.– erhöht.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 3. Die Motion, GR Nr. 2012/96, der AL-Fraktion vom 14. März 2012 betreffend Bau eines Schulhauses im Entwicklungsgebiet Manegg wird als erledigt abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Hochbaudepartements sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**