

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 30. Oktober 2019

Immobilien Stadt Zürich, Sekundarschulanlage Im Isengrind, Quartier Unteraffoltern, Neubau, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

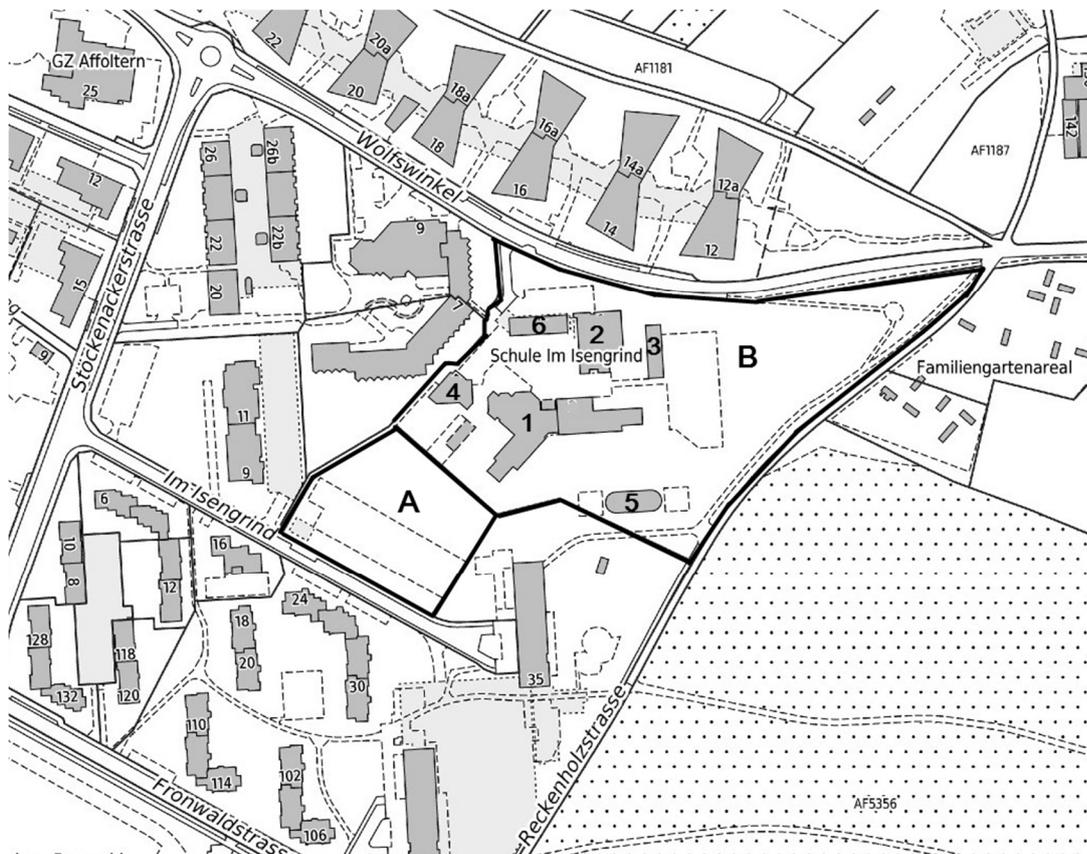
Im Schulkreis Glattal braucht es aufgrund der steigenden Zahl an Schülerinnen und Schülern mehr Raum für die Sekundarschule. Auf der städtischen Landreserve neben der Primarschulanlage Im Isengrind (Quartier Unteraffoltern) soll deshalb eine neue Sekundarschulanlage für 18 Klassen und 2 Sekundarklassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) gebaut werden. Die neue Schulanlage wird auch ergänzende Räume für die Primarschule, u. a. für die Verpflegung, sowie eine Doppelsporthalle umfassen. Die Aussen- und Sportanlagen werden ausserhalb der Schulzeit dem Quartier und Vereinen zur Verfügung stehen.

Für die Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbs bewilligt der Stadtrat eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 565 000.–. Zur anschliessenden Ausarbeitung des Bauprojekts wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 5 535 000.– auf Fr. 6 100 000.– beantragt. Die Erstellungskosten werden auf rund 56,5 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) geschätzt. Einschliesslich Reserven ist mit einem Objektkredit von etwa 65 Millionen Franken zu rechnen.

2. Ausgangslage

Die Sekundarschule im Schulkreis Glattal wird heute in den fünf Sekundarschulhäusern Im Birch, Liguster, Käferholz, Riedenalden und Buhnrain geführt. Die Anzahl Schülerinnen und Schüler ist in den letzten Jahren auf allen Stufen kontinuierlich gestiegen. Eine Zunahme im Schulkreis Glattal wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Die Fachstelle für Schulraumplanung rechnet damit, dass ab dem Schuljahr 2025/26 total 93 Sekundarklassen geführt werden müssen. Das übersteigt die Kapazitäten der heutigen Sekundarschulhäuser um 16 Klassen. Gemäss Prognose setzt sich die Zunahme an Sekundarklassen auch über diesen Planungshorizont fort.

Um die zusätzlichen Klassen aufnehmen zu können, soll auf der unüberbauten städtischen Landreserve (Kat.-Nr. AF4505, im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich, LSZ), die unmittelbar neben der Primarschule Im Isengrind liegt, ein Neubau mit Doppelsporthalle realisiert werden. Der Standort ist sowohl für die Schülerinnen und Schüler aus dem Quartier Affoltern als auch für jene aus dem Quartier Seebach gut erreichbar.



A Geplanter Neubau Sekundarschulanlage Im Isengrind (AF4505, 5627 m²)
 B Primarschulanlage Im Isengrind (AF4641, 23 790 m²)

Im Neubauprojekt sollen Raumdefizite der Primarschule Im Isengrind mitberücksichtigt werden, um langfristig eine zweizügige Primarschule mit 12 Klassen und 4 Kindergärten betreiben zu können.

- Zur Primarschulanlage Im Isengrind (B) gehören der Schultrakt (1), eine Sporthalle mit Schulschwimmanlage (2), ein Betreuungsgebäude (3), ein Gebäude mit ehemaliger Wohnung für den Leiter Hausdienst und Technik (LHT; heute befinden sich Betreuung und Schulleitungsbüros im Gebäude (4), ein Kindergarten (5) und ein «Züri Modular»-Pavillon (6).
- Der Schultrakt und das Sportgebäude der Primarschulanlage sind mit Ausnahme der Schulschwimmanlage instandsetzungsbedürftig, jedoch grundsätzlich in einem erhaltenswerten Zustand. Geplant ist, diese Teile der Primarschulanlage nach dem Neubau der Sekundarschulanlage für eine weitere Lebenszyklusphase instand zu setzen.
- Die heutige Betreuungseinrichtung im Erdgeschoss der LHT-Wohnung (4) wird in dieser Form nicht mehr gebraucht. Da die kleinteilige Gebäudestruktur der Wohnung im Obergeschoss fast ausschliesslich nur Büronutzungen zulässt, ist ihr Nutzwert für die Schule gering. Projektabhängig ist ein Abbruch des LHT-Gebäudes denkbar, zumal dieses in der Erschliessungszone zwischen der geplanten Sekundar- und der bestehenden Primarschulanlage liegt.
- In der Sekundarschulanlage sind zur Komplettierung des Primarschul-Raumprogramms auch ein Psychomotorikraum und zwei Musikschulräume vorgesehen.

3. Umzonung und Arealüberbauung

Die für die Sekundarschulanlage vorgesehene Parzelle AF4505 liegt in der Wohnzone W4. Familiengärten von Mieterinnen und Mietern der städtischen Wohnsiedlung «Unteraffoltern II» belegen einen Teil des Grundstücks, beim Rest handelt es sich um Wiesen. Baurechtlich soll die Parzelle AF4505 zulasten der Parzelle AF4641 (bestehende Schulanlage) mit rund 400 m² arrondiert werden, damit das Sekundarschulhaus als eigenständige Arealüberbauung realisiert werden kann. Zudem ist eine Umzonierung in die Zone für öffentliche Bauten Oe5F erforderlich. Eine Zonenplanänderung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats und ist von der Baudirektion des Kantons zu genehmigen. Erst nach rechtskräftiger Zonenplanänderung kann die Baubewilligung erteilt werden. Bei einem optimalen Verlauf (ohne Referendum und Rekurs) ist mit rund anderthalb Jahren für die rechtskräftige Umzonierung zu rechnen.

4. Betriebskonzept und Raumprogramm

4.1 Schule und Betreuung

Im Sekundarschulhaus Im Isengrind werden 18 Sekundarklassen mit rund 400 Schülerinnen und Schülern sowie 20 Schülerinnen und Schülern der HPS (in zwei Klassen) im Alter zwischen 12 und 16 Jahren unterrichtet und betreut. Die Schule Im Isengrind wird als Tagesschule geplant: Im Frühjahr 2015 bewilligte der Gemeinderat die Ausgaben für einen Tagesschulversuch während der Jahre 2015–2018 in sieben Schulen. 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. Anschliessend soll eine flächendeckende Umsetzung eingeleitet werden. Zwischenzeitlich neu entstehende Schulen starten bereits mit dem neuen Tagesschulmodell. Mit der Ergänzung der Blockzeiten wird eine Tagesstruktur für alle Kinder mit Bedarf geschaffen.

Verpflegt werden die Sekundar- und Primarschulkinder räumlich getrennt in den jeweiligen Mensen, die in mehrere Verpflegungsräume unterteilt sind. Die Mensa der Sekundarschule (u. a. mit einem separaten Raum für die Kinder der HPS) ist auf 420 Mahlzeiten, jene der Primarschule auf 260 Mahlzeiten ausgelegt. Nach dem Essen halten sich die Schülerinnen und Schüler in Aufenthaltsräumen, Gemeinschaftsräumen und weiteren Räumen der Schulanlage ihrer Stufe (die Primarschulkinder auf der Anlage der Primarschule) sowie im Aussenraum auf.

Eine sinnvolle und durchlässige Gestaltung von Lern- und Betreuungsräumen soll die Mehrfachnutzung von Räumen ermöglichen. Die Aufenthaltsräume der Betreuung können auch für Klassenevents, Kleingruppenunterricht, Schulhausfeste, Besprechungen, Veranstaltungen, Kurse oder als zusätzliche Gruppenräume belegt werden. Der Mehrzwecksaal, der sich in der Nähe der Mensen befinden soll, dient dem Singunterricht, Theaterprojekten, Veranstaltungen und Anlässen des Schulteams und der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ), Elternabenden, Projektwochen usw.

Die Klassenzimmer der Sekundarschule sollen in Gruppen (Clustern) angeordnet werden: Drei Klassenzimmer bilden zusammen mit drei Gruppenräumen einen Cluster. Die Klassenzimmer der HPS werden in zwei Clustern mit den Klassenzimmern der Regelschule gruppiert. Diese Einheiten sind für die jeweiligen drei Klassen der zentrale Ort im Schulhaus.

Eingeplant sind im Weiteren fünf MKZ-Räume für die Sekundarschule und zwei für die Primarschule.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Schule und Betreuung			
Klassenzimmer (inkl. HPS)	20	72	1440
Gruppenräume	18	18	324
Handarbeit- und Werkstatträume mit Materialräumen, Naturkunde- und Informatik-/Medienräume	14	18–108	828
Psychomotorik-Raum	1	72	72
Schulküche	2	108	216
Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)	5	18 / 36 / 72	216
Aufenthalts- und Verpflegungsräume Sek			511
Verpflegungsräume Primar			158
Mehrzwecksaal inkl. Stuhllager	1	144	144
Schöpfstation	9	15	135
Regenerierküche inkl. Büro-Nische	1	72	72
Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung	5	12 / 18	66
Aussengeräte Betreuung	1	18	18
Bibliothek/Mediathek	1	108	108
Schulpersonalbereich			
Teamzimmer inkl. Teeküche, Aufenthalt, Sammlung	1	198	198
Büros Schulleitungen, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung (Sek und Primar)	8	12 / 18	132
Besprechungsraum	2	15	30
Garderoben Küchenpersonal inkl. WC	2	9	18
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	162	162
Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik			
Hausdiensträume (Büro, Werkstatt, Wäsche)	4	9 / 18	63
Lager Mobiliar	1	36	36
Putz- und Lagerräume (inkl. Sport)	11	6–36	112
Garderobe SpetterInnen	1	18	18
Aussengeräte- und Containerräume	2	18 / 36	54
Gebäudetechnikräume (inkl. Sport)			420
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport)	56	1 / 3 / 6 / 8	167

4.2 Doppelsporthalle

Für 18 Klassen werden zwei Einfachhallen bzw. eine Doppelhalle benötigt. Da die Stadt Zürich einen Mangel an Mehrfachhallen mit Grossspielfeldern (20 m × 40 m) aufweist, wird statt zwei Einfachhallen eine Doppelhalle Typ B (gemäss BASPO-Norm 201, Bundesamt für Sport) realisiert. Mit einer Doppelhalle des Typs B profitiert der Vereinssport – insbesondere Handball, Unihockey Grossfeld und Fussball bzw. Futsal – von wertvollen, grossen Sportflächen.

Die Sporthalle steht werktags von 7 bis 18 Uhr der Schule zur Verfügung. In der Regel wird die Doppelhalle in dieser Zeit geteilt und in den zwei Halleneinheiten parallel Sport unterrichtet. Über Mittag und an Randstunden können die zwei Halleneinheiten von Schülerinnen und Schülern aus der Betreuung genutzt werden. Zudem finden Kurse im Rahmen von freiwilligem Schulsport statt. An den Abenden von 18 bis 22.30 Uhr (Sportbetrieb in der Halle bis 22 Uhr) und an Wochenenden werden Vereine und Anspruchsgruppen aus dem Quartier die Doppelhalle belegen.

Doppelsporthalle	Anzahl Räume	m² / Raum	Total m²
Sporthalle	1	1034	1034
Galerie ZuschauerInnen	1	144	144
Geräteräume (2 innen, 1 aussen)	3	24 / 80	184
Garderoben / Duschen	3	60	180
Lehrpersonengarderobe	2	15	30
Vereinsschränke	1	24	24

4.3 Aussenanlagen

Die Aussenanlage wird verschiedene und altersadäquate Zonen umfassen. Für den Schulsport werden die Sekundarschülerinnen und -schüler die bestehenden Sprung- und Schnelllaufanlagen der Primarschule oder der Sportanlage Fronwald nutzen können.

Für die Umgebungsgestaltung, insbesondere die Platzierung des Rasenspielfelds und des Allwetterplatzes, bezieht sich der Betrachtungsperimeter auf die gesamte Schulanlage (einschliesslich Primarschulanlage).

Aussenbereich	m²
Pausenbereich	1440
Gedeckter Pausenplatz	180
Allwetterplatz	1500
Rasenspielfeld	1800

Parkplätze (PP)	Anzahl
Parkplätze (gesetzliche Minimalanforderungen)	17
Velo-Abstellplätze	142
Kickboard-Abstellplätze	30

4.4 Optimierungen im Raumprogramm

Im Raumprogramm sind Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen berücksichtigt, wie sie bereits in teils abgeschlossenen, teils laufenden Schulbauprojekten (Schütze, Pflingstweid, Freilager, Allmend) Anwendung gefunden haben. So werden Räume im Allgemeinen mehrfach genutzt, im Bereich Betreuung können dank dezentralen Aufenthaltsräumen, der Verpflegung auch im Mehrzwecksaal und einem zentralen Mensabetrieb Flächen eingespart werden. Darüber hinaus ist die Schulanlage Im Isengrind so konzipiert, dass sie bei gleichbleibendem Flächenangebot auch als Tagesschule für alle Schülerinnen und Schüler geführt werden kann.

Hingegen soll mit der Doppelsporthalle Typ B (1034 m²) bewusst eine leicht grössere Halle realisiert werden, als sie für die rein schulische Nutzung notwendig wäre (Doppelhallentyp A mit 914 m²). Mehrfachhallen mit Zuschauerinfrastruktur entsprechen einem grossen und stetig steigenden Bedürfnis der Stadtzürcher Sportvereine, was u.a. auch in der gesamtstädtischen Sportumfrage von 2014 zum Ausdruck kam. Die hauptsächlich für den Spiel- und Meisterschaftsbetrieb sowie bei Turnieren benötigte, minimale Zuschauerinfrastruktur soll im Fall der Doppelsporthalle Im Isengrind flächenneutral im Erschliessungsbereich bzw. in der Verkehrsfläche integriert werden.

5. Gegenstand der Projektierung

Das Grundstück AF4505 wird südlich von der Quartierstrasse «Im Isengrind» erschlossen. Im Osten befindet sich das nördliche der zwei Scheibenhochhäuser der städtischen Wohnsiedlung «Unteraffoltern II». Die neue Sekundarschule soll betrieblich mit der bestehenden, 1979 errichteten Primarschule verzahnt werden, die nordöstlich ans Baugrundstück anschliesst. Im Nordwesten rahmen eine weitere, bis zu 13 Geschosse umfassende Wohnsiedlung sowie das Alterszentrum Wolfswinkel den Perimeter.

Gemäss der Strategiestudie des Amts für Hochbauten (AHB) vom August 2017 ist die Anordnung einer Schulanlage für 18 Klassen mit Doppelsporthalle auf dem Grundstück AF4505 möglich. Unter Berücksichtigung des Aussenflächenbedarfs für Pause und Sport, der vorgeschriebenen Freiflächenziffer und der schulbetrieblichen Rahmenbedingungen wird der Neubau das arrondierte Grundstück voll ausnutzen.

Um Projektvorschläge für einen Neubau zu erhalten, wird das AHB von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) mit der Durchführung eines einstufigen anonymen Architekturwettbewerbs im offenen Verfahren beauftragt.

Als Wettbewerbsergebnis wird ein zukunftsgerichtetes, vorbildliches Projekt erwartet, das den aktuellen pädagogischen Anforderungen entspricht und möglichst flexibel auf veränderte Schulbedürfnisse reagieren kann. Gesucht werden wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lassen. Das Projekt soll den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen. Für den Schulneubau einschliesslich Doppelsporthalle ist gemäss den städtischen 7-Meilenschritten der Minerogie-P-ECO-Standard gefordert.

Für die Wärmeversorgung ist der Einsatz erneuerbarer Energien zwingend erforderlich. Im Gebiet Im Isengrind besteht ein ewz-Energieverbund mit der Möglichkeit von Wärme- und Freecooling-Bezug. Für das neue Schulhaus sind Abgänge in der Fernleitung bereits vorhanden. Der ewz-Energieverbund geht von einem Erdsondenfeld unterhalb der Spielwiese der bestehenden Primarschulanlage aus. Mit einer Gasheizung zur Spitzenabdeckung kann so ein zu mindestens 80 Prozent fossilfreier Deckungsgrad erreicht werden. Der Energieverbund versorgt neben dem neu geplanten Schulhaus auch das Alterszentrum Wolfswinkel, die Primarschulanlage, die Wohnsiedlung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich sowie die Wohnsiedlung Unteraffoltern III von LSZ.

Die Dachflächen sind so zu gestalten, dass eine solare Nutzung durch Photovoltaik-Anlagen möglich ist. Der sommerliche Wärmeschutz ist in erster Linie durch architektonische Massnahmen zu gewährleisten. Dazu gehört auch das Prüfen einer vertikalen Fassadenbegrünung und weiterer Elemente, die zu einem angenehmen Stadtklima beitragen.

Die neue Schulanlage soll als öffentlicher Ort eine attraktive Adresse am Isengrind bilden. Mit ihren Grünflächen und dem Baumbestand bietet die bestehende Schulanlage im Isengrind bereits heute einen beliebten Erholungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität im Quartier. Diese Eigenschaften sollen im Neubauprojekt aufgenommen, weiterentwickelt und mit ökologisch wertvollen Aussenräumen ergänzt werden.

6. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von 6,1 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Auswahlverfahren/Wettbewerb	565 000
Architektur-Leistungen	2 155 000
BauingenieurInnen-Leistungen	440 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	170 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	550 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	60 000
Aufnahmen / Vermessung	60 000
Bauphysik / Akustik	25 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	200 000
Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse	150 000
Projektmanagement AHB	525 000
Nebenkosten	470 000
<u>Reserve/Rundung</u>	<u>730 000</u>
Projektierungskredit	6 100 000

Von den Gesamt-Projektierungskosten bewilligt der Stadtrat zur Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbs aus zeitlichen Gründen in eigener Kompetenz eine Projektierungskredittranche von Fr. 565 000.–. Dem Gemeinderat wird die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 5 535 000.– auf Fr. 6 100 000.– beantragt.

Die Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens werden auf rund 56,5 Millionen Franken geschätzt (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer). Einschliesslich Reserven wird mit einem Objektkredit von rund 65 Millionen Franken gerechnet.

Der stadtinterne Übertrag der Landreserve (Restbuchwert von Fr. 115 000.–) von LSZ zur IMMO erfolgt innerhalb des Verwaltungsvermögens und ist daher nicht ausgabenrelevant.

7. Termine

Abschluss Wettbewerb	Ende 2020
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Ende 2022
Volksabstimmung	Ende 2023
Baubeginn	Mitte 2024
Bezug	Mitte 2027

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2019 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2020–2023 vorgemerkt.

Für die Bewilligung der Projektierungskredittranche von Fr. 565 000.– ist gemäss Art. 40 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) grundsätzlich der Vorsteher des Hochbaudepartements zuständig. Da die Beantragung des gesamten Projektierungskredits in der Zuständigkeit des Stadtrats liegt, soll dieser auch die Projektierungskredittranche bewilligen.

Die Erhöhung des Projektierungskredits auf Fr. 6 100 000.– ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Neubau der Sekundarschulanlage Im Isengrind, Quartier Unteraffoltern, wird der vom Stadtrat am 30. Oktober 2019 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 565 000.– um Fr. 5 535 000.– auf Fr. 6 100 000.– erhöht.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti