



Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 17. März 2021

Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaften Stadt Zürich, Schulanlage Luchswiesen, Erweiterung, Wohnsiedlung Luchswiese, Ersatzneubau, Projektierungskredit, Erstellung von Provisorien, Objektkredit, Abschreibung einer Motion

1. Zweck der Vorlage

Die 16 Klassen umfassende Schule Luchswiesen im Quartier Hirzenbach soll mit einem Erweiterungsbau bzw. einem Teilersatzneubau in Form einer 15-Klassen-Primarschulanlage mit vier Kindergärten, einer Dreifachsporthalle und Betreuungsinfrastruktur für die gesamte Schulanlage ergänzt werden. Künftig werden in der Schule Luchswiesen bis zu 750 Kinder unterrichtet und betreut.

Die vier Kindergärten mit Betreuung, die Mensen einschliesslich Mehrzwecksaal sowie die Betreuung der bestehenden Schule sollen im parallel zu projektierenden Ersatzneubau der benachbarten städtischen Wohnsiedlung Luchswiese integriert werden. Die rund 60-jährige Wohnsiedlung mit total 72 Wohnungen befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Aufgrund der vorhandenen Ausnutzungsreserven sowie der hohen geschätzten Instandsetzungskosten soll sie durch einen Neubau ersetzt werden. Dies ermöglicht ein kombiniertes Projekt zur attraktiven Erweiterung der Schule und zum Erhalt der Wohnflächen: Nebst der schulischen Nutzung können etwa 50 bis 55 kostengünstige und zeitgemässe Wohnungen erstellt werden.

Die Projektierung für die beiden Bauvorhaben wird zusammen beantragt, da Teile des Schulbetriebs in einem Wohngebäude auf dem Wohngrundstück untergebracht werden. Ohne Schulnutzungen auf dem Wohngrundstück könnte die neue Schule nicht funktionieren. Bei einer getrennten Realisierung würde zudem der benötigte Arealüberbauungsbonus verwirkt.

Zur Durchführung von zwei Projektwettbewerben und zur Ausarbeitung zweier Bauprojekte ist ein Projektierungskredit von Fr. 9 700 000.– erforderlich, wovon die Vorsteher des Hochbau- und des Finanzdepartements zur Vorbereitung der Projektwettbewerbe bereits eine Projektierungskredittranche von Fr. 355 000.– bewilligt haben. Im Weiteren wird dem Gemeinderat zur Erstellung eines Schulprovisoriums ein Objektkredit von Fr. 5 112 000.– beantragt, da die temporären Bauten bereits ein Jahr vor Baubeginn und vor der Volksabstimmung zum Objektkredit bezugsbereit sein müssen, um die steigende Zahl an Schul- und Kindergartenklassen aufnehmen zu können.

Die Erstellungskosten werden auf rund 97 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, Kostengenauigkeit ± 25 Prozent). Einschliesslich Reserven ist mit einem Objektkredit von etwa 111,7 Millionen Franken zu rechnen. Davon entfallen 61,5 Millionen Franken auf die Erweiterung der Schulanlage, 5,1 Millionen Franken auf das Schulprovisorium und 45,1 Millionen Franken auf die neue Wohnsiedlung (einschliesslich darin integrierte schulische Nutzungen).

Mit dem vorliegenden Projekt kann die Motion, GR Nr. 2018/340, betreffend Projektierungskredit für die Aufstockung oder Erweiterung des Schulhauses Hirzenbach als erledigt abgeschlossen werden.

2. Ausgangslage

Die Schulanlage Luchswiesen liegt im Quartier Hirzenbach zwischen Glattwiesen- und Grosswiesenstrasse. Aufgrund steigender Wohnbautätigkeit und damit einhergehender Bevölkerungszunahme im Quartier besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichem Schulraum, weshalb eine Erweiterung der Schulanlage erforderlich ist.

Direkt an die Schulparzelle grenzt die in den 60er-Jahren erbaute Wohnsiedlung Luchswiese (anders als die Schulanlage Luchswiesen ist die Wohnsiedlung unter dem Namen Luchswiese bekannt). Eine Überprüfung der 2011 durchgeführten Machbarkeitsstudie für eine Instandsetzung der Wohnsiedlung mit geringer Eingriffstiefe ergab eine Kostensteigerung von 60 Prozent gegenüber der ursprünglichen Kostengrobschätzung. Daneben wurde festgestellt, dass – entgegen der ursprünglichen Annahme – die Instandsetzung im unbewohnten Zustand durchgeführt werden muss. Vor diesem Hintergrund und aufgrund vorhandener Ausnutzungsreserven wird für die Wohnsiedlung seit 2018 eine Ersatzneubaustategie verfolgt.



Bei der Planung der dringenden Erweiterung der Schulanlage Luchswiesen wurden in einem Spektrum vom kompletten Ersatzneubau der Schulanlage bis zur vollständigen Aufgabe der Wohnsiedlung zugunsten der Schule verschiedene Varianten untersucht. Ein Ersatzneubau der Schulanlage wurde aufgrund der hohen Kosten und der logistisch komplexen Provisoriumsfrage als nicht geeignet beurteilt. Ebenso wurde aufgrund der geltenden wohnpolitischen Ziele der Stadt eine vollständige Aufgabe der Wohnsiedlung zugunsten der Schule abgelehnt.

Nach Abwägung verschiedener städtischer Interessen und Ansprüche hat sich die stadträtliche Delegation für Schulen für ein kombiniertes Projekt, bestehend aus dem Teilersatz der Schulanlage sowie der Integration eines Teils der schulischen Nutzungen im Ersatzneubau der Wohnsiedlung, ausgesprochen. Bei der Güterabwägung wurden die schulbetrieblichen Anforderungen, eine angemessene Freiraumversorgung, der Erhalt bestehender Aussenräume von Schulanlagen, (garten-)denkmalpflegerische und städtebauliche Anliegen, wirtschaftliche Überlegungen (Wertvernichtung bei Abbrüchen), Standortmöglichkeiten für Schulprovisorien während der Bauzeit sowie die städtischen Wohnraumanprüche (Drittziel; Art. 2^{quater} Abs. 4 Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]) berücksichtigt.

Obschon ein Teil der Schule zur Entlastung der Schulparzelle in die neue Wohnsiedlung integriert wird, kann die Wohnfläche der Siedlung um etwa 15 Prozent von heute 4000 m²

auf künftig 4600 m² erhöht werden. Die Gesamtzahl der Wohnungen reduziert sich zwar um rund 30 Prozent, dafür werden durchschnittlich grössere Wohnungen und ein verändertes Wohnungsangebot mit einem höheren Anteil an Grosswohnungen realisiert. Das Gesamtprojekt wird die Ausnutzungsreserve des Wohnsiedlungsareals mit dem Ziel eines verantwortungsvollen und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Sinne von § 18 Planungs- und Baugesetz (LS 700.1) bestmöglich ausschöpfen.

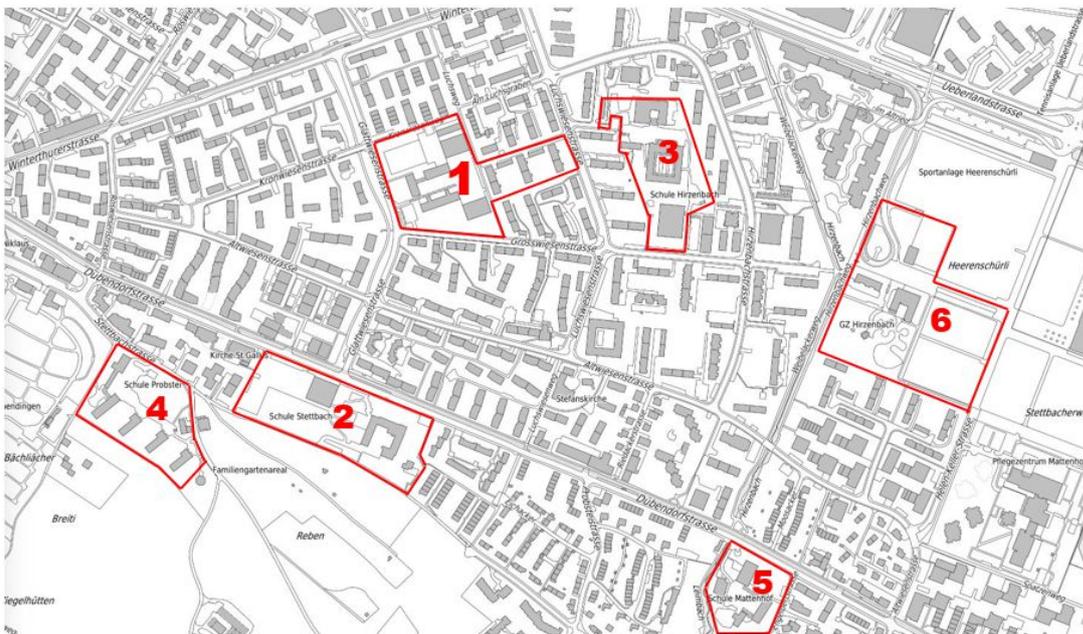
Mit der Kombination und Koordination der beiden Projekte können die vielfältigen städtischen Interessen bestmöglich und ausgewogen gewahrt, Synergien genutzt und der notwendigen Infrastruktur für die wachsende Stadt Rechnung getragen werden.

3. Schule

3.1 Schulraumbedarf

Seit einigen Jahren und bis in die 2030er-Jahre werden im Quartier Hirzenbach an der östlichen Peripherie der Stadt Zürich viele Wohnhäuser durch Neubauten ersetzt werden. Die Anzahl Kinder in den zumeist genossenschaftlichen Wohnsiedlungen wird entsprechend steigen. Für das Quartier Hirzenbach wird bis 2026/27 ein Wachstum von rund 10, bis 2040 von rund 30 Primar- und Sekundarklassen erwartet – dies auf Basis der Prognose der Anzahl Schülerinnen und Schüler der Fachstelle für Schulraumplanung des Schulamts sowie der Daten zur Kapazitäts- und Reservenberechnung des Amts für Städtebau.

Unter der Leitung von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) wurde in einer Quartieranalyse untersucht, wie das erwartete Wachstum der Anzahl Schülerinnen und Schüler gedeckt werden kann. Analysiert wurde in Zusammenarbeit mit weiteren Dienstabteilungen das Potenzial im gesamten Quartier Hirzenbach – aus der Erkenntnis heraus, dass die Massnahmen zur Deckung des Raumbedarfs nicht alleine auf Ebene Gebäude oder auf Ebene Schulkreis erfolgen können. Entscheidend ist vielmehr die Ebene Quartier, indem die Erweiterungsmöglichkeiten mehrerer Schulanlagen, die Miete von Drittobjekten, die Erstellung von Schulpavillons, der Erwerb von Grundstücken und weitere Massnahmen terminlich und räumlich geprüft und einander gegenübergestellt werden. Der Betrachtungsperimeter der Quartieranalyse umfasste die Schulanlagen Hirzenbach, Luchswiesen, Mattenhof, Probstei und Stettbach sowie zusätzliche städtische (u. a. Sportanlage Heerenschürli) und private Grundstücke.



- 1 Schulanlage Luchswiesen mit Wohnsiedlung
- 2 Schulanlage Stettbach
- 3 Schulanlage Hirzenbach
- 4 Schulanlage Probstei
- 5 Schulanlage Mattenhof
- 6 Sportanlage Heerenschürli

Für die Schulanlagen Hirzenbach, Luchswiesen und Stettbach sowie den Standort Heerenschürli wurden im Rahmen strategischer Studien 17 Varianten untersucht (die beiden Schulanlagen Probstei und Mattenhof waren nach einer ersten Güterabwägung als nicht erweiterbar beurteilt worden und wurden nicht weiterbearbeitet). Unter Berücksichtigung der verschiedenen, konkurrierenden Interessen und Ansprüche fiel der Entscheid der stadt-rätlichen Delegation für Schulen neben der Erweiterung der Schulanlage Luchswiesen auch auf die Erweiterung der Schule Stettbach. Der Standort Heerenschürli wird aufgrund der für eine Schulnutzung erforderlichen Verlegung der Hochspannungsleitung und der peripheren Lage als langfristige Option aufrechterhalten.

3.2 Schulanlage Luchswiesen

Zur Schule Luchswiesen mit 16 Klassen und zwei internen Kindergärten gehören auch fünf externe Kindergärten. Die Schulanlage auf der Parzelle SW4308 besteht aus einem 1957 erbauten Altbau mit den Trakten A und B sowie einer Einfachsporthalle und dem 2004 erbauten Neubau mit Trakt C, Kindergarten- und Betreuungsgebäude. Mit lediglich einer Einfachsporthalle ist die Schule unterversorgt – üblich ist eine Sporthalle pro 10 Klassen. 2007 wurden die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik der Altbauten instandgesetzt, ein Lift eingebaut und feuerpolizeiliche und behindertengerechte Massnahmen umgesetzt.

Das Altbauensemble mit den Trakten A und B sowie der Sporthalle wurde mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 327/2020 aus dem Inventar der Denkmalpflege entlassen, um den Neubau bzw. die Erweiterung der Schulanlage zu ermöglichen.

3.3 Erweiterung

Geplant sind

- auf der Schulhaus-Parzelle SW4308 eine Erweiterung bzw. ein Teilersatzneubau in Form einer 15-Klassen-Primarschulanlage und einer Dreifachsporthalle (Bezug per Schuljahr 2028/29) und
- auf der Wohnsiedlungsparzelle SW5091 ein Schulraumprovisorium (Bezug per Schuljahr 2024/25) und – als Teil der neuen Wohnsiedlung – vier Kindergärten, Betreuungsflächen der bestehenden Schule und Mensen für die gesamte Schulanlage sowie einen Mehrzwecksaal.

Die bestehenden Trakte B und C bleiben erhalten. Die drei Bestandesbauten Flachbau (Betreuungs- und Kindergartengebäude), Trakt A und Einfachsporthalle dürfen optional abgerissen werden. Der Erweiterungsbau soll als von den Bestandesbauten unabhängiges 15-Klassen-Schulhaus geführt werden können.

3.4 Betriebskonzept und Raumprogramm

3.4.1 Schule und Betreuung

Die Schule Luchswiesen wird 30 Klassen und vier Kindergärten mit insgesamt rund 750 Kindern umfassen und als Tagesschule geführt werden. Die Schülerinnen und Schüler der beiden Primarschulen Altbau und Neubau und die Kindergartenkinder werden in zwei Schichten je in eigenen Mensaräumen gepflegt. Kinder, die externe Kindergärten besuchen, werden in den dortigen Betreuungsräumen gepflegt.

Eine sinnvolle und durchlässige Gestaltung von Lern- und Betreuungsräumen soll die Mehrfachnutzung von Räumen ermöglichen. In den Handarbeit- und Werkenräumen z. B. findet nicht nur der Spezialunterricht in diesen Fächern statt. Sie werden auch im Konzept der Mehrfachnutzung in das Betreuungskonzept integriert. Der Mehrzwecksaal dient dem Singunterricht, der musikalischen Erziehung, Theaterprojekten, Veranstaltungen und Projektwochen, wird über Mittag und teilweise auch am Nachmittag von der Betreuung mitgenutzt. Der Mehrzwecksaal der Primarschule Neubau soll zusammen mit den Verpflegungsräumen der Schule Neubau (Mensa) angeordnet werden, damit diese Räume bei Bedarf als Einheit genutzt werden können und bis zu 300 Personen darin Platz finden. Im Verpflegungsbereich der Primarschule Altbau sollen sich für Grossveranstaltungen der Schule ebenfalls 300 Personen aufhalten können.

Die Klassenzimmer der Primarschule sollen in Gruppen (Clustern) angeordnet werden: Jeweils drei Klassenzimmer bilden zusammen mit den zugehörigen Gruppenräumen und dem Betreuungsraum einen Cluster.

| | Anzahl Räume | m ² / Raum | Total m ² |
|--|--------------|-----------------------|----------------------|
| Schule und Betreuung | | | |
| Klassenzimmer | 15 | 72 | 1080 |
| Gruppenräume | 15 | 18 | 270 |
| Kindergartenzimmer | 4 | 72 | 288 |
| Gruppenräume Kindergarten | 4 | 28 | 112 |
| Therapie-, Psychomotorik-, Handarbeit- und Werkstatträume mit Materialräumen | 9 | 18 / 36 / 72 | 450 |
| Musikalische Elementarerziehung | 1 | 72 | 72 |
| Musikschule Konservatorium Zürich | 7 | 18 / 36 | 180 |
| | | | |

| | | | |
|--|----|----------|------|
| Aufenthalts- und Verpflegungsräume | 19 | 28–160 | 1208 |
| Mehrzwecksaal inkl. Stuhllager | 2 | 18 / 90 | 108 |
| Regenerierküche inkl. Büro Küche | 2 | 12 / 60 | 72 |
| Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung | 5 | 12 / 18 | 66 |
| Bibliothek/Mediathek | 1 | 90 | 90 |
| | | | |
| Schulpersonalbereich | | | |
| Teamzimmer inkl. Teeküche, Aufenthalt, Sammlung | 1 | 162 | 162 |
| Büros Schulleitungen, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung | 5 | 18 | 90 |
| Garderoben Küchenpersonal und Spetterinnen | 3 | 9 / 18 | 36 |
| Archiv-, Material- und Lagerräume | 2 | 18 / 135 | 153 |
| | | | |
| Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik | | | |
| Hausdiensträume (Büro, Werkstatt, Wäsche) | 3 | 9–18 | 39 |
| Putz-, Lagerräume, Aussengeräte- und Containerräume (inkl. Sport) | 13 | 6–40 | 228 |
| Gebäudetechnikräume (inkl. Sport) | | | 425 |
| Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport) | | | 132 |

3.4.2 Dreifachsporthalle

Für die 30 Klassen und die internen und externen Kindergärten ist eine Dreifachsporthalle vorgesehen. Um die Sportanlage optimal ausnützen zu können, sollen für den Bedarf der Schule flächenneutral zur BASPO-Norm genügend Garderoben mit Duschräumen eingeplant werden.

Abgesehen vom Schulsport sind Dreifachsporthallen vor allem für den organisierten, auserschulischen Sport von grosser Bedeutung. Insbesondere für Grossfeldsportarten bieten sie den nötigen Rahmen für reglements-konforme Wettkämpfe, Turniere und existenzsichernde Vereinsaktivitäten. Um diesen Bedarf der auserschulischen Anspruchsgruppen zu decken, soll neben der Dreifachhalle in erster Priorität ein Gymnastikraum erstellt werden und weiter eine Zuschauerinfrastruktur und eine Sportküche (Sportkiosk).

Die Sporthalle steht werktags von 7 bis 18 Uhr der Schule zur Verfügung. Über Mittag und an Randstunden können die Halleneinheiten von Schülerinnen und Schülern aus der Betreuung genutzt werden. Zudem finden Kurse im Rahmen von freiwilligem Schulsport statt. An den Abenden und an Wochenenden werden Vereine und Anspruchsgruppen aus dem Quartier die Dreifachsporthalle belegen, weshalb diese als eigenständige Einheit und losgelöst von der Schulinfrastruktur funktionieren soll.

| Dreifachsporthalle | Anzahl Räume | m ² / Raum | Total m ² |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------|
| Sporthalle | 1 | 1372 | 1372 |
| Tribüne, Kiosk | 2 | 15 / 45 | 60 |
| Krafttrainingsraum, Gymnastikraum | 2 | 150 | 300 |
| Büro Hallenwart, Theorieraum | 2 | 9 / 72 | 81 |
| Geräteräume (innen und aussen) | 4 | 25 / 90 | 295 |
| Garderoben / Duschen | 5 | 60 | 300 |
| Lehrpersonengarderobe | 5 | 16 | 80 |
| Personalraum und -garderobe | 3 | 12 | 36 |

3.4.3 Aussenanlagen

Für den Sportunterricht, den freiwilligen Schulsport, Aktivitäten in den Pausen, in der Betreuung und für die Quartierbevölkerung nach der schulischen Betriebszeit werden zwei Allwetterplätze benötigt. Mindestens einer der Allwetterplätze wird zur Quartiernutzung erdgeschossnah eingeplant. Für den Schulbetrieb ist ein Rasenspielfeld in der Grösse von mindestens 30 x 60 m erforderlich. Um dem Mangel an Fussballplätzen in der Stadt Zürich entgegenzuwirken, soll eine Spielfeldgrösse von 58 x 90 m geprüft werden. So können Kinderfussballspiele aus dem Vereinssport parallel auf zwei Feldern ausgetragen werden.

| Aussenbereich | m ² |
|-----------------------|----------------|
| Pausenbereich | 2760 |
| Gedeckter Pausenplatz | 270 |
| Rasenspielfeld | 1800 |
| Geräte-/Sprunganlage | 224 |
| Schnelllaufanlage | 650 |
| Schulgarten | 300 |

| Parkplätze | Anzahl |
|-------------------------|--------|
| Parkplätze Auto * | 31 |
| Kickboard-Abstellplätze | 100 |
| Velo-Abstellplätze | 192 |

* Bedarf für die gesamte Schulanlage inkl. Bestand, Angaben gemäss Parkplatzberechnung der MBS, wird im Rahmen eines Mobilitätskonzepts verifiziert

4. Wohnsiedlung

4.1 Ausgangslage

Östlich an die Schulanlage Luchswiesen grenzt die städtische Parzelle SW5091, auf der sich die in den Jahren 1960/1961 erbaute kommunale Wohnsiedlung Luchswiesen, Luchswiesenstrasse 169–183, befindet. Das Grundstück misst 6523 m² und liegt in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 Prozent. Die Wohnsiedlung besteht aus drei Häuserzeilen mit sechs Gebäuden und 72 Wohnung sowie zwei Garagen mit 15 Parkplätzen und diversen Aussenparkplätzen. Zur Wohnsiedlung gehört die Privatstrasse Kat.-Nr. SW5090 (subjektiv-dingliche Verbindung). Die Parzellengrösse ermöglicht eine Arealüberbauung.

Die Wohnsiedlung ist nicht im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt und wird im Sinne von STRB Nr. 621/2015 (Dienstanweisung zum Umgang mit nicht inventarisierten Bauten und Anlagen im Eigentum der Stadt Zürich) als nicht schutzwürdig eingestuft.

Die Liegenschaft befindet sich im Verwaltungsvermögen und wird im Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe 2034» von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) geführt.

Derzeit ist die Wohnsiedlung vollvermietet. Von den 72 Mietverhältnissen wurden 29 im Hinblick auf den Ersatzneubau befristet und vorwiegend mit dem Jugendwohnnetz (JUWO) abgeschlossen. Die restlichen Mietverhältnisse sind unbefristet.

| Wohnungsspiegel heute | | | | |
|-----------------------|------------------|-------------------------|--|----------------------------------|
| Wohnungstyp | Anzahl Wohnungen | Ø-Fläche m ² | Aktueller Mietzins Ø Fr./Mt. / (freitragend) | Anzahl Subventionierte Wohnungen |
| 1-Zimmer | 12 | 25 | 414 | 4 |
| 2-Zimmer | 24 | 50 | 580 | 13 |

| | | | | |
|--------------|-----------|----|-----|-----------|
| 3-Zimmer | 24 | 65 | 710 | 9 |
| 4-Zimmer | 12 | 78 | 810 | 7 |
| Total | 72 | | | 33 |

Neue Mietverhältnisse werden ausschliesslich befristet und direkt mit dem JUWO abgeschlossen. Die Wohnungen werden in der Funktion auf einem absoluten Minimum gebrauchstauglich gehalten.

4.2 Baulicher Zustand

Die Wohnsiedlung Luchswiesen befindet sich baulich und energetisch in einem schlechten Zustand. Insbesondere die Gebäudehülle inklusive der Fenster sowie die Sanitär- und Elektroinstallationen weisen einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Das Gebäudeinnere präsentiert sich weitgehend im Ursprungszustand. Die Küchen- und Badeinrichtungen sind bescheiden und nach sechzig Jahren am Ende ihrer technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer. Die Leitungen sind marode und es kam wiederholt zu Wasserschäden.

Sämtliche Wohnungen der Siedlung sind nicht barrierefrei erschlossen.

4.3 Ersatzneubau

4.3.1 Wohnen

Nebst den Schulnutzungen sollen mit dem Ersatzneubau auf der Parzelle der Wohnsiedlung 50–55 kostengünstige, zeitgemässe und den Mindestgrössen gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) entsprechende Wohnungen für Familien, Einzel- und Mehrpersonenhaushalte mit entsprechenden Nebenräumen erstellt werden.

In Abstimmung mit dem Wohnraumangebot des Quartiers soll insbesondere für auf dem Wohnungsmarkt vulnerable Bevölkerungsschichten Wohnraum erstellt werden. Die Wohnsiedlung soll einen Beitrag zu einem abgerundeten Wohnungsangebot im Quartier leisten. Der Anteil an Kleinwohnungen (1,5 bis 2,5-Zimmer-Wohnungen) und grösseren Wohnungen mit 5,5 und 6 Zimmern soll höher liegen als der Durchschnitt im Quartier Hirzenbach und im Kreis 12. Die Gestaltung und Ausstattung sämtlicher Kleinwohnungen sollen die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen. Allgemein ist bei der Konzeption der Wohnungsgrundrisse der erhöhten Belegungsdichte in städtischen Wohnungen Beachtung zu schenken.

Die Wohnungen verfügen über individuelle Aussenräume (Balkone oder Terrassen). Alternativ kann pro 4 Kleinwohnungen auch ein eindeutig zugeordneter Aussenraum gemeinschaftlich genutzt werden.

4.3.2 Angestrebter Wohnungsspiegel

Für die 50–55 Wohnungen ist folgender Wohnungsschlüssel nach den Mindestgrössen der kantonalen Wohnbauförderung vorgesehen:

| Wohnungstyp | Grösse In m ² HNF | Anteil Richtwert in % |
|---------------|---------------------------------|--------------------------|
| 1–1,5 Zimmer. | 35–45 | 15 |
| 2–2,5 Zimmer | 50–60 | 25 |
| 3–3,5 Zimmer | 70–80 | 15 |
| 4–4,5 Zimmer | 90–95 | 10 |
| 5–5,5 Zimmer | 100–110 | 25 |
| 6 Zimmer | 120 | 10 |
| Total | | 100 |

4.3.3 Belegung und Flächenverbrauch

Mit dem angestrebten Wohnungsspiegel wird eine Belegung von rund 155 Personen erwartet (Mindestbelegung rund 135 Personen). Die heutige Siedlung wird von rund 150 Personen bewohnt. Der Wohnflächenverbrauch von 28 m² pro Person wird auch im Ersatzneubau auf vergleichbarem Niveau sehr tief bleiben.

4.3.4 Ergänzende Nutzungen mit Bezug zum Wohnen

Zwei bis vier zumietbare Zimmer und Ateliers ergänzen die individuellen Wohnräume. Nebst Kellerräumen für die Wohnungen sollen zusätzlich vier bis sechs zumietbare Lager Räume erstellt werden.

Optional ist eine Gewerbefläche für ein der Bewohnerschaft und dem Quartier dienendes Angebot (z. B. Kindertagesstätte) vorzusehen. Die Fläche ist so zu konzipieren, dass sie alternativ auch zu Wohnungen umgebaut werden könnte.

Für die Ausschreibung des Projektwettbewerbs wird das Raumprogramm, einschliesslich Wohnungsmix durch LSZ präzisiert.

4.3.5 Schulnutzung in der Wohnsiedlung

Auf dem direkt an die Schulparzelle angrenzenden Teil der Wohnparzelle sollen – kombiniert mit dem Wohnprojekt – vier Kindergärten, Betreuungsräume sowie die Mensen mit Mehrzwecksaal für die Schule eingerichtet werden.

4.3.6 Mobilität und Parkierung

Zur Förderung des Veloverkehrs sollen den Bewohnenden attraktive Veloabstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl und Grösse zur Verfügung gestellt werden. Für den motorisierten Individualverkehr ist eine Einstellhalle im Untergeschoss der Wohnsiedlung zu planen. Es ist vorgesehen, die nach Parkplatzverordnung (AS 741.500) zu erstellende Mindestanzahl Parkplätze mit einem Mobilitätskonzept um 30 Prozent zu reduzieren.

5. Provisorium

Während der Bauzeit muss – in Abhängigkeit des Wettbewerbsentwurfs – ein Provisorium für voraussichtlich 5 Klassen, 4 Kindergärten, die Betreuung der gesamten Schulanlage sowie für den Trakt A zur Verfügung stehen. Je nach Wettbewerbsentwurf ist es möglich, dass der Doppelkindergarten auf dem Areal, das Betreuungsgebäude, die Sporthalle und/oder der Trakt A rückgebaut und mit Provisorien kompensiert werden müssen. Für den Sportunterricht reicht gemäss heutiger Einschätzung die Kapazität der Sporthallen der umliegenden Schulanlagen aus.

Bereits vor dem Baustart für die Schulerweiterung werden die Schulkinderzahlen zunehmen. Das Provisorium muss deshalb, damit genügend Schulraumkapazität bereitsteht, bereits im Herbst 2023 bestellt und zu Beginn des Schuljahres 2024/25 in Betrieb genommen werden können, d. h. knapp nach dem geplanten Volksabstimmungstermin zum Objektkredit und rund ein Jahr vor Aufnahme der Bauarbeiten. Aus diesem Grund wird der für das Provisorium erforderliche Kredit zusammen mit dem Projektierungskredit und nicht wie üblich mit dem Objektkreditantrag beantragt.

Das Provisorium ist auf dem Wohngrundstück geplant. Dafür muss der Rückbau der östlichen, an der Luchswiesenstrasse gelegenen Wohnbauzeile (Luchswiesenstrasse 169 und 171) vorgezogen werden.

6. Gegenstand der Projektierung

6.1 Wettbewerbsverfahren

Um die besten Projektvorschläge für Schulanlage und Wohnsiedlung zu erhalten, werden zwei parallele Projektwettbewerbe durchgeführt. Eine einheitliche Fachjury für beide Verfahren soll die bestmögliche Kohärenz zwischen den zwei eng verknüpften Vorhaben sicherstellen.

6.2 Rahmenbedingungen

6.2.1 Städtebau und Aussenraum

Für die Projektierung des Gesamtprojekts sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die Qualitäten der Schwamendinger Gartenstadt sind zu erhalten und zukunftsorientiert weiter zu entwickeln. Weitläufige Blickbezüge, zusammenhängende Grünräume und bodenbezogenes Wohnen sind möglichst zu fördern.
- Gesucht ist eine architektonisch und städtebaulich hochwertige Ergänzung des bestehenden Stadtkörpers. Infolge der Planung als Arealüberbauungen ist eine besonders gute Gestaltung gefordert.
- Für eine hohe Sicherheit und eine gute Quartiervernetzung ist einer guten Durchwegung und Entflechtung der Erschliessung (motorisierter Individualverkehr, Anlieferung Verpflegung, Fahrradverkehr und Fusswege für Schulkinder / Quartierbevölkerung) besonderes Augenmerk zu schenken.

6.2.2 Schulanlage

Um einen möglichst grossen Spielraum für überzeugende Gesamtlösungen zu gewährleisten, ist projektbezogen zu definieren, welche der aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte entlassenen Bauten der Schulanlage abgebrochen werden sollen. Die Erweiterung der Schulanlage soll:

- mit den bestehenden Schulbauten ein schlüssiges Gesamtensemble bilden und als öffentliche Adresse in Erscheinung treten.
- als unabhängige Schuleinheit geführt werden können.
- den aktuellen pädagogischen Anforderungen entsprechen, vielseitig nutzbar sein und möglichst flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagieren können.
- eine flexible Tragstruktur aufweisen, damit spätere räumliche Anpassungen ohne grossen Aufwand möglich sind.
- über einen wirksamen, aussenliegenden Sonnenschutz und einen ausgewogenen Fensteranteil verfügen sowie das Tageslicht optimal nutzen.

Weiter sind folgende Aspekte zu beachten:

- Konstruktion und Materialien sollen günstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten erwarten lassen.
- Die Clustereinheiten sind klar erkennbar zu gestalten und akustisch voneinander abzutrennen.
- Fensterlose Fassaden und Mauern sind durch möglichst bodengebundene Systeme zu begrünen (Hitzeminderung durch Verschattung und Verdunstung).

6.2.3. Wohnsiedlung mit Schulnutzungen

Die schulischen Nutzungen (Kindergärten, Betreuung und Mensen samt Mehrzwecksaal) sind zonenkonform für Zone W4, weshalb für ihre Integration in den Ersatzneubau der Wohnsiedlung kein Umzonungsverfahren nötig ist.

Es wird eine optimale Ausnützung der Parzelle angestrebt, bei der im Minimum rund 5800 m² anrechenbare Geschossfläche für Wohnnutzung geschaffen werden.

Die Privatsphäre der Bewohnerschaft ist räumlich und akustisch zu schützen. Mögliche Konflikte im Betrieb sind mit architektonischen Mitteln zu verhindern. Für Schul- und Wohnnutzungen sind überschneidungsfreie Erschliessungen vorzusehen, private und öffentliche Bereiche sind gestalterisch klar zu definieren. Im Hinblick auf ein ausgewogenes Verhältnis aus Gemeinschaft und Individualität wird auf einen sorgfältigen Umgang mit den Wohnnebenräumen und der Erschliessungsflächen geachtet. Eine gemeinschaftsbildende Gestaltung dieser Bereiche soll die Kommunikation unter Nachbarinnen und Nachbarn begünstigen, aber nicht erzwingen.

Die Belegungsdichte in städtischen Wohnungen liegt über dem städtischen Durchschnitt. Bezüglich Grundrissdisposition werden daher grundsätzlich einzelne, akustisch abgetrennte Räume statt offene Koch-Wohn-Esslandschaften bevorzugt. Es sind robuste, dauerhafte und nachhaltige Oberflächen und Materialien vorzusehen.

6.2.4. Nachhaltiges Bauen, Hitzeminderung und Stadtklima

Für die Neubauten gelten die Anforderungen des Minergie-P-ECO-Standards sowie die Ziele der städtischen 7-Meilen Schritte. Für Erstellung, Betrieb und Unterhalt wird eine ausgewogene CO₂-Bilanz angestrebt, der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern ist erforderlich. Mit dem Gewinn von Solarenergie soll ein Beitrag zum Ausgleich der während der Erstellung ausgestossenen CO₂-Emissionen geleistet werden. Die Bildung einer Eigenverbrauchsgemeinschaft ist diesbezüglich zu prüfen. Weiter sind folgende Aspekte zu beachten:

- Es sind kompakte Baukörper mit möglichst kleinem Fussabdruck zu planen. Grünflächen sollen maximiert, unterbaute Flächen und Volumen im Erdreich möglichst minimiert werden.
- Versiegelte Flächen sind möglichst klein zu halten. Ein durchdachtes Regenwassermanagement kann durch Verdunstung einen wirksamen Beitrag an die Hitzeminderung leisten, z. B. durch den Einbezug von Retentionsbecken in die Aussenraumgestaltung. Zudem ist der Bestand an grosskronigen Bäumen zu erweitern, entsprechende Wurzelräume sind vorzusehen.
- Dachflächen sind ökologisch wertvoll extensiv zu begrünen und so zu gestalten, dass eine solare Nutzung möglich ist. Auch die Schulfassadenflächen sind für eine solare Nutzung zu prüfen.

Allfällige Synergien zwischen Schul- und Wohnbauten wie Aussenraumnutzung, Auslegung Gebäudetechnik und Bildung einer Eigenverbrauchsgemeinschaft sind vollumfänglich auszuschöpfen.

Die Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit, Hitzeminderung und Stadtklima werden in der Vorbereitung zu den Wettbewerben genauer untersucht und in beiden Wettbewerbsprogrammen detailliert umschrieben.

7. Kosten

7.1 Projektierungskosten

Für die Erarbeitung der Wettbewerbsprogramme und der Terminpläne, die Auswahl des Preisgerichts und die Vorbereitung der Wettbewerbsunterlagen haben die Vorsteher des Hochbau- und des Finanzdepartements am 11. Februar 2021 mit Verfügung Nr. 210073 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 355 000.– bewilligt. Um die Wettbewerbe durchführen und die Bauprojekte ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von Fr. 9 700 000.– (einschliesslich Reserven von 15 Prozent und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

| | bewilligt x.x.2020 | Erhöhung | Total |
|--|-------------------------------|------------------|------------------|
| Wettbewerbsverfahren | 355 000 | 822 000 | 1 177 000 |
| Architektur-Leistungen | | 3 369 000 | 3 369 000 |
| BauingenieurInnen-Leistungen | | 694 000 | 694 000 |
| ElektroingenieurInnen-Leistungen | | 292 000 | 292 000 |
| HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen | | 578 000 | 578 000 |
| Baugrunduntersuchung | | 101 000 | 101 000 |
| Aufnahmen / Vermessung | | 101 000 | 101 000 |
| Bauphysik / Akustik | | 45 000 | 45 000 |
| Landschaftsarchitektur-Leistungen | | 314 000 | 314 000 |
| Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse | | 210 000 | 210 000 |
| Projektmanagement AHB | | 918 000 | 918 000 |
| Nebenkosten | | 689 000 | 689 000 |
| Reserve (15 %) / Rundung | | 1 212 000 | 1 212 000 |
| Total Projektierungskredit | 355 000 | 9 345 000 | 9 700 000 |
| Projektierungskredit Schulanlage (IMMO) | 190 000 | 5 239 000 | 5 429 000 |
| Projektierungskredit Wohnsiedlung (LSZ) | 165 000 | 4 106 000 | 4 271 000 |

7.2 Schulprovisorium

Für den Abbruch der östlichen, an der Luchswiesenstrasse gelegenen Wohnbauzeile (Luchswiesenstrasse 169 und 171) und den Aufbau des Schulprovisoriums an derselben Stelle wird ein Kredit von insgesamt Fr. 5 122 000.– benötigt (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent, einschliesslich Reserven von 15 Prozent):

| | IMMO | LSZ | Total |
|---|------------------|----------------|------------------|
| Erstellungskosten Schulprovisorium netto | 3 900 000 | | |
| Landbereitstellungskosten (Teilabbruch Wohnsiedlung) netto | | 350 000 | |
| Reserve (15 %) | 585 000 | 55 000 | |
| Erstellungskosten / Landbereitstellungskosten brutto | 4 485 000 | 405 000 | |
| Subventionsrückzahlung, gerundet * | | 232 000 | |
| Kredit | 4 485 000 | 637 000 | 5 122 000 |

* Rückzahlung von Wohnbauförderungssubventionen

Restbuchwert und Liegenschaftenfonds

Der anteilmässige Restbuchwert der abzubrechenden Wohnbauzeile beträgt Fr. 1 640 000.–. Dieser erhöht sich durch die Aktivierung der erforderlichen Subventionsrückzahlungen um rund Fr. 232 000.–. Der anteilmässige Restbuchwert von neu Fr. 1 872 000.– ist infolge des Teilabbruchs der Wohnungssiedlung ausserplanmässig abzuschreiben.

Die Ausgabe für die Landbereitstellungskosten sowie die ausserplanmässige Abschreibung des anteiligen Restbuchwerts werden gestützt auf Art. 20 Abs. 2 Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111) über den Liegenschaftsfonds des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe, Buchungskreis 2034, finanziert. Der Fondsbezug setzt sich wie folgt zusammen:

| | Fr. |
|--|------------------|
| Landbereitstellungskosten (Teilabbruch Wohnsiedlung, einschliesslich Reserven) | 405 000 |
| Abschreibung anteiliger Restbuchwert Wohnsiedlung (einschliesslich Subventionsrückzahlung) | 1 872 000 |
| Fondsbezug | 2 277 000 |

7.3 Erstellungskosten

Die Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens werden auf rund 97 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent).

Einschliesslich Reserven wird mit einem Objektkredit von rund 111,7 Millionen Franken gerechnet: 61,5 Millionen Franken für die Schulanlage, 5,1 Millionen für das Schulprovisorium und 45,1 Millionen Franken für die Wohnsiedlung (einschliesslich Kosten für die in der Siedlung integrierten schulischen Nutzungen).

7.4 Kennwerte Schulanlage

Im Rahmen des Projekts «17/0 – Baukosten Hochbau und Standards, Teilprojekt 1 Kosten- und Flächenreduktion» wurden Verzichts- 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 Schulanlage Blumenfeld, bevor es im Laufe des Projekts 17/0 optimiert wurde. Das Raumprogramm der Schulanlage Luchswiesen orientiert sich an den Vorgaben aus dem 17/0-Projekt.

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 in der Tabelle unten aufgeführten Kennwerte basieren auf der Auftragsvereinbarung der IMMO und des Amts für Hochbauten und gelten als Vorgabe für den Wettbewerb und die Projektierung. Die im Wettbewerb eingehenden Projektentwürfe werden zur Steuerung der Projektwahl auf diese Kennwerte hin geprüft.

| Kennzahl | Benchmark 17/0 | Richtwert 17/0 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| m ² HNF/FE | 342 | 291 (–15 %) |
| m ² GF/FE | 716 | 608 (–15 %) |
| HNF/GF | 0.48 | > 0.5 |
| Mio. Fr. BKP 2*/FE | 2,058 | 1,852 (–10 %) |
| Mio. Fr. BKP 1–9**/FE | 2,949 | 2,654 (–10 %) |

* BKP 2: Gebäudekosten

** BKP 1–9: Erstellungskosten (inkl. Vorbereitungsarbeiten, Betriebseinrichtungen, Umgebung, Mobilien und Baunebenkosten)

7.5 Mietzinse Wohnsiedlung

Für die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum wird ein durchschnittlicher Mietzins von Fr. 180.– bis Fr. 200.–/m²a angestrebt. Zur Gewährleistung des angestrebten Mietzinses sind die Erstellungskostenlimiten gemäss WBFV einschliesslich Energiezuschlag um etwa 5 Prozent zu unterschreiten. Es ist beabsichtigt, einen Teil der Wohnungen (rund ein Drittel) zu subventionieren.

8. Termine

Die Wettbewerbe zur Erlangung von Projektvorschlägen werden erst durchgeführt, wenn der Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit vorliegt (s. a. die vom Gemeinderat überwiesenen Postulate GR Nr. 2014/71 betr. «Beschlüsse über städtische Bauprojekte, Koordination der verschiedenen Phasen der Bauvorhaben mit der Terminplanung für die Entscheidungen des Gemeinderats» und GR Nr. 2019/534 «Mehr Transparenz betreffend Machbarkeitsstudien und Betriebskonzepten bei Schulbauten»).

| | |
|---|--------------|
| Abschluss Wettbewerbe | März 2022 |
| Abschluss Vorprojekt Plus mit Kostenschätzung | April 2023 |
| Abschluss Bauprojekt | Februar 2024 |
| Baubeginn Schulprovisorium | Februar 2024 |
| Volksabstimmung | März 2024 |
| Bezug Schulprovisorium | August 2024 |
| Baubeginn | März 2025 |
| Bezug Schulanlage und Wohnsiedlung Etappe I | August 2028 |
| Bezug Wohnsiedlung Etappe II | August 2030 |

9. Information der Mietenden

Die Mietenden wurden bereits am 8. Januar 2020 schriftlich und vorbehaltlich der Kreditgenehmigung über die Absicht eines Ersatzneubaus informiert. Nach dem Entscheid des Stadtrats erfolgt eine weitere Information über das Vorhaben der Projektierung. In dieser Information wird auch das weitere Vorgehen (Wettbewerbsverfahren, Beschluss Gemeinderat, später Gemeindeabstimmung) sowie eine voraussichtliche Zeitachse bis zum Start des Ersatzneubaus skizziert.

Im Hinblick auf die Erstellung der Schulraumprovisorien werden die unbefristeten Mietverhältnisse in den Liegenschaften Luchswiesenstrasse 169 und 171 fristgerecht gekündigt. Die Mietenden werden per Tauschformular bei der Wohnungssuche unterstützt.

10. Abschreibung der Motion

Am 12. September 2018 reichten Gemeinderat Dr. Balz Bürgisser und Gemeinderat Muammer Kurtulmus (beide Grüne) folgende Motion, GR Nr. 2018/340, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat einen Projektierungskredit für die Aufstockung oder Erweiterung des Schulhauses Hirzenbach um mindestens 6 Klassen zu unterbreiten.

Mit Weisung vom 27. Februar 2019 begründete der Stadtrat seinen Antrag zur Ablehnung der Motion und Entgegennahme als Postulat damit, dass zur Lösung der schulräumlichen Herausforderungen im Quartier Hirzenbach weitere Szenarien denkbar sind als lediglich die Erweiterung des Schulhauses Hirzenbach, zumal eine Erweiterung um sechs Klassen den langfristigen Bedarf nicht abdecken könnte. Er verwies auf die damals laufende Quartieranalyse, in der das Ausbaupotenzial auf diversen Schulanlagen (Hirzenbach, Luchswiesen, Mattenhof, Probstei und Stettbach) untersucht wurde. Deren Ergebnisse sollten abgewartet werden, um mit Blick auf die Gesamtsituation im Quartier Hirzenbach zukunftsgerichtete Lösungen zur langfristigen Schulraumversorgung in Angriff nehmen zu können.

In der Sitzung vom 18. September 2019 nahm der Gemeinderat diesen Ansatz auf und überwies die Motion mit folgender Textänderung:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat einen Projektierungskredit zu unterbreiten, mit dem durch Aufstockung oder Erweiterung bzw. Ersatzneubau bestehender Schulanlagen oder durch neue Schulanlagen raschestmöglich der zusätzlich benötigte Schulraum im Quartier für die Aufstockung oder Erweiterung des Schulhauses Hirzenbach zur Verfügung gestellt werden kann um mindestens 6 Klassen zu unterbreiten. Ziel: Genügend Schulraum im Quartier Hirzenbach – ohne Einsatz von Pavillons.

Das mit vorliegender Weisung beantragte Projekt zur Erweiterung der Schulanlage Luchswiesen (statt Hirzenbach) erfüllt das Anliegen der Motion, weshalb dem Gemeinderat deren Abschreibung beantragt wird.

11. Budgetnachweis

Die Ausgaben für die Projektierung der Schulanlage sind im Budget 2021 enthalten, jene für die Erstellung des Schulprovisoriums werden zum gegebenen Zeitpunkt ordentlich budgetiert. Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 enthalten.

Die Ausgaben für die Wohnsiedlung sind weder im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 enthalten noch im Budget 2021 eingestellt. Entsprechend soll dem Gemeinderat mit der I. Serie der Nachtragskreditbegehren 2021 auf Konto (2034) 590047, WS Luchswiese: Ersatzneubau, 5040 00 000, Hochbauten ein Nachtragskredit von Fr. 600 000.– für den Wettbewerb beantragt werden. Die übrigen Ausgaben werden ab 2022 im Rahmen des ordentlichen Budgets budgetiert sowie im Finanz- und Aufgabenplan eingestellt.

12. Zuständigkeit

12.1 Projektierungskredit und Schulprovisorium

Die Erhöhung des Projektierungskredits auf Fr. 9 700 000.– und der Objektkredit von Fr. 5 122 000.– für die Erstellung des Schulprovisoriums (gesamthaft Fr. 14 822 000.–) sind dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c GO für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

Die Projektierung für die beiden Bauvorhaben wird zusammen beantragt, da die Schul- und Wohnnutzungen auf dem Wohngrundstück ineinander verzahnt sein werden: Die eine Nutzung kann nicht ohne die andere realisiert werden, d. h. Kindergärten oder Betreuungsräume werden im Erdgeschoss eines Wohnhauses untergebracht sein, wobei die schulische Nutzung mehr als ein Drittel der Wohnfläche ausmachen wird. Zudem sind die Schulnutzungen auf dem Wohngrundstück (4 Kindergärten, Betreuung und Verpflegung für alle Schulkinder) integraler Bestandteil der Schulerweiterung Luchswiesen. Ohne diese könnte die neue Schule nicht funktionieren.

Die Anordnung der Schulnutzungen auf dem Wohngrundstück ist projektabhängig. Eine klare Trennung in Schulgebäude und Wohngebäude ist aber unwahrscheinlich. Auch in einem solchen Fall könnten die beiden Teile nicht getrennt realisiert werden, da nur gemeinsam der benötigte Arealüberbauungsbonus gewährt werden kann.

12.2 Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds

Gemäss § 8 Abs. 5 VGG sind Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Kreditbewilligung erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Kreditbewilligung. Folglich ist vorliegend für die Fondsentnahme von Fr. 2 277 000.– ebenfalls der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Durchführung von zwei Projektwettbewerben und die Ausarbeitung zweier Bauprojekte für die Erweiterung der Schulanlage Luchswiesen und den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Luchswiesen, Quartier Hirzenbach, werden zusätzliche Ausgaben von Fr. 9 345 000.– bewilligt. Damit erhöht sich der von den Vorstehenden des Hochbau- und des Finanzdepartements mit Verfügung Nr. 210073 am 11. Februar 2021 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 355 000.– auf Fr. 9 700 000.–.**
- 2. Für den Teilabbruch der Wohnsiedlung und den Aufbau des Schulprovisoriums an derselben Stelle wird ein zusätzlicher Objektkredit von Fr. 5 122 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2020 [Teuerungsindex]). Damit erhöht sich der Gesamtkredit auf Fr. 14 822 000.–.**
- 3. Zur Finanzierung der Landbereitstellungskosten und der Subventionsrückzahlungen sowie der Abschreibung des anteiligen Restbuchwerts wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftenfonds des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe, Buchungskreis 2034, von Fr. 2 277 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2020 [Teuerungsindex]).**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Die Motion, GR Nr. 2018/340, von Dr. Balz Bürgisser und Muammer Kurtulmus betreffend Projektierungskredit für die Aufstockung oder Erweiterung des Schulhauses Hirzenbach wird als erledigt abgeschrieben.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti