

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 10. März 2021

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Borrweg, Ersatzneubau, Erhöhung Projektierungskredit zur Erstellung des Bauprovisoriums

1. Zweck der Vorlage

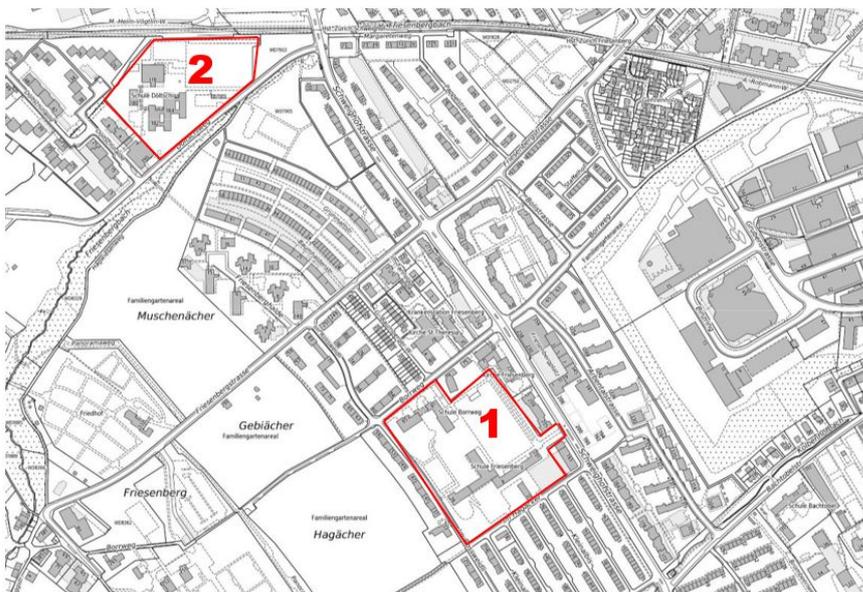
Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für den Ersatzneubau der Schulanlage Borrweg im Quartier Friesenberg hat der Gemeinderat am 5. Februar 2020 einen Projektierungskredit von 6,6 Millionen Franken bewilligt (GR Nr. 2019/267). Das neue Schulhaus soll mit der geplanten Eröffnung per Schuljahresbeginn 2025/26 den Schulraumbedarf im Quartier Friesenberg zeitgerecht decken.

Um den gesetzten Bezugstermin halten zu können, müssen die Bauarbeiten acht Monate früher als geplant aufgenommen werden: Gründe sind die anspruchsvolleren Baugrubenarbeiten, mehr Aufwand für die Baugrubensicherung und eine unerwartete Altlastensanierung. Der frühere Baubeginn bzw. Abbruch der Schulanlage Borrweg ist möglich, wenn die Provisorien für den Schulbetrieb (neu mit provisorischer Sporthalle) bereits vor dem Objektkredit bestellt und das Schulraumprovisorium wenige Monate nach der Volksabstimmung bezogen werden kann.

Dem Gemeinderat werden deshalb zusätzliche Ausgaben von 6,25 Millionen Franken für die während der Bauzeit erforderlichen Provisoriumsbauten mit Sporthalle beantragt.

2. Bauprojekt

Die Schulen Friesenberg (15 Klassen mit «Züri Modular»-Pavillon), Borrweg (7 Klassen) und Döltschihalde (4 Klassen) gehören zur Schuleinheit Am Uetliberg. In deren Einzugsgebiet erneuert insbesondere die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) ihre Wohnbauten schrittweise bis zum Jahr 2050. Geplant sind rund 500–700 zusätzliche Wohnungen für 1400–1900 Personen. Im Quartier Friesenberg ist die Zahl der Schülerinnen und Schüler in den letzten Jahren entsprechend angestiegen. Mittelfristig prognostiziert die Fachstelle für Schulraumplanung einen weiteren Anstieg von heute 26 auf künftig 30 Klassen.



- 1 Schulanlagen Borrweg und Friesenberg
- 2 Schulanlage Döltschihalde (Provisoriumsstandort für die Schule Borrweg)

Um mehr Schulraumkapazität zu schaffen, sind alleine in den Jahren 2018–2020 im Umfeld der Schulanlage Borrweg verschiedene Vorhaben umgesetzt worden. So wurden an der Arbenalstrasse 333 und Döltschihalde 31 neue Kindergärten eröffnet, der ZM-Pavillon Friesenberg aufgestockt, einzelne Nutzungen (Bibliothek, Werken und Betreuung) aus dem Schulhaus Friesenberg an die Schweighofstrasse 203–207 ausgelagert und somit zusätzliche Klassenzimmer im Schulhaus selbst freigespielt und an der Schweighofstrasse 193 eine Betreuungseinrichtung bezogen.

Ergänzend zu diesen Massnahmen ist eine Erweiterung der Schuleinheit Am Uetliberg unumgänglich. Die 1975 erbaute, Instandsetzungsbedürftige Schulanlage Borrweg ist der geeignete Standort dafür: Ihr Nutzwert wird aufgrund der Baustruktur und der schlechten Bausubstanz als gering eingestuft. Auch ist sie – im Gegensatz zur Schulanlage Friesenberg, die sich auf derselben Parzelle befindet – nicht im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege eingetragen. Deshalb wird von einer Instandsetzung und Erweiterung abgesehen.

Die Schulanlage Borrweg besteht heute aus einem dreigeschossigen Klassentrakt mit je vier Unterrichtsräumen pro Geschoss, einer Einfachsporthalle und einer Schulschwimmanlage. Sie soll durch einen 18-Klassen-Neubau mit Mensabetrieb (für die Schulen Borrweg und Friesenberg), Doppelsporthalle, Schulschwimmanlage und zusätzlichen Musikschulräumen ersetzt werden.

3. Bauliche Herausforderungen

Die geotechnischen Untersuchungen im Rahmen des Vorprojekts stellten eine wasserführende Schicht fest, weshalb der hangseitige Baugrubenabschluss mit einer Bohrpfahlwand und inneren Verstrebungen versehen werden muss. Dies zieht eine Steigerung der Kosten für die Baustellensicherung sowie eine längere Aushubzeit nach sich. Im Weiteren wiesen die Untersuchungen Verschmutzungen des Baugrunds nach, obwohl die Parzelle nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt ist.

Die Altlastensanierung und die komplexere Baugrubensicherung bedeuten einen erheblichen Mehraufwand – sowohl finanziell (rund fünf Millionen Franken) als auch zeitlich (rund acht Monate). Der Baubeginn muss entsprechend vorverschoben werden, um den geplanten Bezugstermin des Ersatzneubaus halten zu können.

4. Massnahmen

Trotz den beschriebenen terminlichen Herausforderungen soll der Ersatzneubau Borrweg wie ursprünglich geplant per Schuljahresbeginn 2025/26 eröffnet werden, um den Schulraumbedarf im Quartier Friesenberg zeitgerecht decken zu können. Dies ist möglich, wenn der Gemeinderat den Kredit für die während der Bauzeit erforderlichen Provisoriumsbauten bereits vor dem Objektkredit für das Gesamtprojekt in eigener Kompetenz bewilligt (Kapitel 4.1) und der Objektkredit früher als üblich beantragt wird (Kapitel 4.2).

4.1 Vorgezogene Kreditbewilligung für die Bauprovisorien

Aufgrund der Lieferfristen ist die Bestellung der Provisorien rund 8 Monate vor deren Bezug auszulösen. Erst wenn das Schulraumprovisorium bezugsbereit ist, können auch die Bauarbeiten für den Ersatzneubau (Abbruch der bestehenden Schulanlage) in Angriff genommen werden. Werden also die Provisorien erst im Rahmen des Objektkredits bewilligt, startet das eigentliche Ersatzneubauprojekt mit einer entsprechenden Verzögerung. Indem der Gemeinderat vorab den Kredit für die Provisorien freigibt, kann deren frühzeitige Errichtung und der Bezug des Schulraumprovisoriums bis Schuljahresbeginn 2022/23 sichergestellt und bereits wenige Monate nach der Volksabstimmung mit dem Abbruch der Schulanlage

Borweg begonnen werden. Die temporäre Sporthalle kann aufgrund der längeren Planungszeit voraussichtlich erst nach den Sportferien 2023 bezogen werden. Für die Übergangszeit vom Beginn des Schuljahres 2022/23 bis zu den Sportferien 2023 wird für den Sportunterricht eine betriebliche Lösung gesucht.

4.2 Vorgezogener Objektkreditantrag

Der Objektkredit für das Gesamtprojekt basiert auf einer Kostenschätzung (Genauigkeit ± 15 Prozent) und nicht wie üblich auf einem Kostenvoranschlag (Genauigkeit ± 10 Prozent) und kann dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde entsprechend früher beantragt werden (Frühsommer 2021 statt Ende 2021).

4.3 Gegenüberstellung von üblichem und optimiertem Ablauf

Grafisch präsentiert sich der Zeitgewinn wie folgt:



Üblicher Ablauf: Bewilligung der Provisorien im Rahmen des Objektkredits auf Basis Kostenvoranschlag

Optimierter Ablauf: Vorab-Bewilligung der Provisorien und Objektkredit auf Basis Kostenschätzung

4.4 Konsequenzen bei einer Ablehnung des Objektkredits für die Gemeinde

Beim vorgezogenen Kredit für die Provisorien, der dem Gemeinderat mit vorliegender Weisung beantragt wird, handelt es sich um eine Vorinvestition in das Gesamtprojekt für den Ersatzneubau der Schulanlage Borweg. Im Fall einer Ablehnung des Objektkredits durch das Volk müssten die vom Gemeinderat bereits bewilligten Kredite für die Projektierung und die Provisorien buchhalterisch abgeschrieben werden – so wie dies bei jedem Bauvorhaben, dessen Kredit von der Stimmgemeinde abgelehnt wird, für die Projektierung der Fall ist. Hinzuweisen ist, dass städtische Schulbauvorlagen beim Stimmvolk grundsätzlich auf grosse Zustimmung stossen.

Selbst bei einem Nein zur Borweg-Kreditvorlage könnten die Investitionen in die Provisorien sinnvoll genutzt werden. Der Bedarf an baulichen Zwischenlösungen für die Volksschule und den Schulsport bleibt trotz der laufenden Schulraumoffensive auch in den nächsten Jahren hoch. Bis zum Abschluss der laufenden und geplanten Schulbauprojekte werden weiterhin ZM-Pavillons und andere Schulraumprovisorien zum Einsatz kommen. Die für den Standort Borweg geplanten Temporärbauten könnten im Falle eines Scheiterns der Objektkreditvorlage an andere Schulstandorte verschoben werden. Die Zusatzkosten für die Demontage und den Umzug des Schulraum- und des Sporthallenprovisoriums würden sich auf 0,5 bis 1 Million Franken belaufen.

5. Zusatzkredit für die Erstellung der Provisorien

Für die vorgezogene Erstellung der Schulraum- und Sporthallenprovisorien sind ergänzend zum bereits bewilligten Projektierungskredit von 6,6 Millionen Franken zusätzliche Ausgaben von 6,25 Millionen Franken erforderlich. Diese teilen sich auf in 3,25 Millionen für das

Schulraumprovisorium und 3 Millionen Franken für das Sporthallenprovisorium. Das beschleunigte Verfahren führt dabei, abgesehen von den Konsequenzen im Falle einer Ablehnung des Objektkredits (Kapitel 4.4), zu keinen zusätzlichen Kosten.

BKP	Projektierungskredit bewilligt 05.02.2020	Objektkredit Schulraum- provisorium	Objektkredit Sporthallen- provisorium	Total
1 Vorbereitungsarbeiten		90 000	360 000	430 000
2 Gebäude	4 360 000	2 100 000	1 740 000	8 060 000
3 Betriebseinrichtungen	-	70 000	70 000	140 000
4 Umgebung		320 000	150 000	390 000
5 Baunebenkosten	1 680 000	80 000	220 000	2 050 000
9 Ausstattung	-	140 000	60 000	200 000
Reserven	560 000	450 000	400 000	1 580 000
Total	6 600 000	3 250 000	3 000 000	12 850 000

6. Ausblick: Gesamtkosten für den Ersatzneubau Borrweg

Im Mai/Juni 2021 wird dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde die Objektkredit-Weisung unterbreitet. Die Erstellungskosten des Ersatzneubaus Borrweg wurden zum Zeitpunkt des Projektierungskreditanspruchs auf rund 60 Millionen Franken geschätzt (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer, Kostengenauigkeit ± 25 Prozent). Heute, kurz vor Abschluss des Vorprojekts, geht die Kostenschätzung bei einer Genauigkeit von ± 15 Prozent von Erstellungskosten von etwa 72,4 Millionen Franken einschliesslich Provisorien und Mehrwertsteuer aus. Einschliesslich Reserven wird mit einem Objektkredit von rund 83,3 Millionen Franken gerechnet.

Gründe für die Mehrkosten sind:

- Aufgrund der anspruchsvollen Baugrubenerstellung erhöhen sich die Kosten um schätzungsweise fünf Millionen Franken.
- Für die unerwartete Altlastensanierung fallen geschätzte eine Million Franken an.
- Die Kosten von rund 2,6 Millionen Franken für die provisorische Sporthalle waren in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten. Um den vorübergehenden Bedarf an zusätzlicher Sportinfrastruktur während der Bauzeit zu decken, stand zunächst die Überprüfung diverser Sporthallen auf freie Kapazitäten im Vordergrund. Weitere betriebliche Optimierungen der Sporthallennutzung in der Schuleinheit Am Uetliberg sind allerdings nicht mehr möglich. Die Sporthallen weisen mittlerweile Auslastungen von über 100 Prozent auf. Ohne eine temporäre Lösung würden während der Bauarbeiten für die neue Schulanlage Borrweg zu wenig Sportflächen zur Verfügung stehen. Geplant ist die Anschaffung einer Einfachsporthalle in Systembauweise bzw. aus Holzmodulelementen, die im Werk vorgefertigt und vor Ort zusammengefügt werden. Die Einfachsporthalle soll demontierbar sein und an einem neuen Standort erneut aufgerichtet und benutzt werden können.
- Während der Ausarbeitung des Vorprojekts wurde entschieden, das Schulraumprovisorium auf dem Areal der Schulanlage Döltzchi aufzubauen, um den Schulkindern trotz Baustelle auf dem Schulareal einen möglichst grossen Aussenraum bieten zu können. Die Montage des Provisoriums am Döltzchi-Standort ist aufgrund der Platzverhältnisse aufwändig und erfordert einen Spezialkran. Zum Zeitpunkt des Wettbewerbs war der Entscheid für den Standort Döltzchi noch nicht bekannt. Der Entscheid, das Provisorium auf der Schulanlage Döltzchi zu erstellen, generierte aus betrieblichen Gründen (Distanz zum Schulhaus Friesenberg) einen zusätzlichen Flächenbedarf von rund 100 m². Aus den höheren Montagekosten der zusätzlich erforderlichen Fläche sowie

der längeren Mietdauer für das Provisorium infolge der längeren Bauzeit des Ersatzneubaus der Schulanlage Borrweg resultieren für das Schulraumprovisorium Mehrkosten von rund 1,8 Millionen Franken.

- Das Umgebungsprojekt wurde nach den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitet. Unter anderem wurden die versiegelten Flächen verkleinert und entflechtet. Mit der Differenzierung der Aussenraumbereiche und deren Bepflanzung wird ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet. Ausserdem wurden die Terraingestaltung und die Ausbildung der Terrassen präzisiert. Gesamthaft ist mit Mehrkosten von rund 1,3 Millionen Franken zu rechnen.
- Für die Schulschwimmanlage und die Grossküche mussten Funktionsflächen und technische Anlagen vergrössert werden, was Zusatzkosten von rund 0,7 Millionen Franken verursacht.

7. Termine

Um die Provisorien rechtzeitig bestellen und erstellen zu können, ist ein Abschluss der vorliegenden Weisung bis spätestens August 2021 Voraussetzung.

Dem Gemeinderat wird zuhanden der Gemeinde die Objektkredit-Weisung im Mai/Juni 2021 unterbreitet. Im Terminplan des Bauprojekts wird von einer Volksabstimmung im Mai 2022 ausgegangen.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 berücksichtigt und im Budget 2021 enthalten.

Gestützt auf Art. 19 Abs. 4 Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101) ist die Erhöhung des vom Gemeinderat bewilligten Kredits (Zusatzkredit) wiederum dem Gemeinderat zu beantragen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Erstellung des Bauprovisoriums und einer temporären Sporthalle im Zusammenhang mit dem Bauprojekt für den Ersatzneubau der Schulanlage Borrweg, Borrweg 81–85, 8055 Zürich, werden zusätzliche Ausgaben von Fr. 6 250 000.– bewilligt. Damit erhöht sich der vom Gemeinderat am 5. Februar 2020 mit Weisung GR Nr. 2019/267 bewilligte Kredit von Fr. 6 600 000.– auf Fr. 12 850 000.–.

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