



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 10. Juli 2024

GR Nr. 2024/345

Immobilien Stadt Zürich, Erweiterung Schulanlage Entlisberg, neue einmalige Ausgaben, Zusatzkredit zur Projektierung

1. Zweck der Vorlage

Die Schulanlage (SA) Entlisberg in Wollishofen soll aufgrund des steigenden Schulraumbedarfs um einen Neubau für neun Primar- und zwei Kindergartenklassen mit Einfachsporthalle erweitert werden, sodass gesamthaft 18 Primar- und zwei Kindergartenklassen im Tagesschulbetrieb unterrichtet werden können.

Die Erstellungskosten für den Erweiterungsbau der SA Entlisberg belaufen sich auf 45 Millionen Franken. Einschliesslich Reserven wird dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten ein Ausführungskredit von 54 Millionen Franken beantragt.

Für die Bereitstellung des Schulraums während der Bauzeit wird ein Provisorium benötigt. Um dieses rechtzeitig zu planen und vorzuproduzieren, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz einen Zusatzkredit von 2 Millionen Franken und erhöht damit den vom Gemeinderat mit GR Nr. 2021/423 bewilligten Projektierungskredit von 3,76 Millionen Franken in einem ersten Schritt auf 5,76 Millionen Franken. Dem Gemeinderat wird ein weiterer Zusatzkredit von 2,1 Millionen Franken zum Projektierungskredit beantragt, um einerseits das Provisorium vor Ort aufzustellen und andererseits das Bauprojekt ohne Verzögerungen weiterzuverfolgen. Insgesamt beträgt der Projektierungskredit 7,86 Millionen Franken.

2. Ausgangslage

Die 1947 erbaute SA Entlisberg befindet sich in den kommunalen Inventaren der Denkmal- und der Gartendenkmalpflege. 2015 wurde die Schule mit einem «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) ergänzt. Heute werden in der Schule Entlisberg 16 Primarklassen und sieben Kindergartenklassen geführt. Die Betreuung findet aus Platzgründen ausschliesslich an externen Standorten statt. Die heutigen Betreuungsstandorte genügen von ihrer grossen Anzahl und geringen Grösse nicht den Anforderungen an einen betrieblich und wirtschaftlich sinnvollen Tagesschulbetrieb.

In der SA Entlisberg können langfristig 18 Primar- und zwei interne Kindergartenklassen geführt werden. Die externen Kindergärten und ihre Betreuungseinrichtungen werden weitergeführt. Der Schulraumbedarf in Wollishofen Süd-West mit den Schulen Entlisberg und Neubühl steigt voraussichtlich bis 2030, wird sich anschliessend stabilisieren und kann bei Bedarf durch Einzugsgebietsverschiebungen gesteuert werden.

Die Schule Entlisberg soll ab 2028 als Tagesschule geführt werden. Im Erweiterungsbau werden die Betreuung für rund 450 Kinder, neun Primar- und zwei Kindergartenklassen sowie eine Sporthalle Platz finden. Der ZM-Pavillon wird für die Deckung des Schulraumbedarfs nicht mehr benötigt und wird zurückgebaut (und im Schulkreis Schwamendingen am Standort



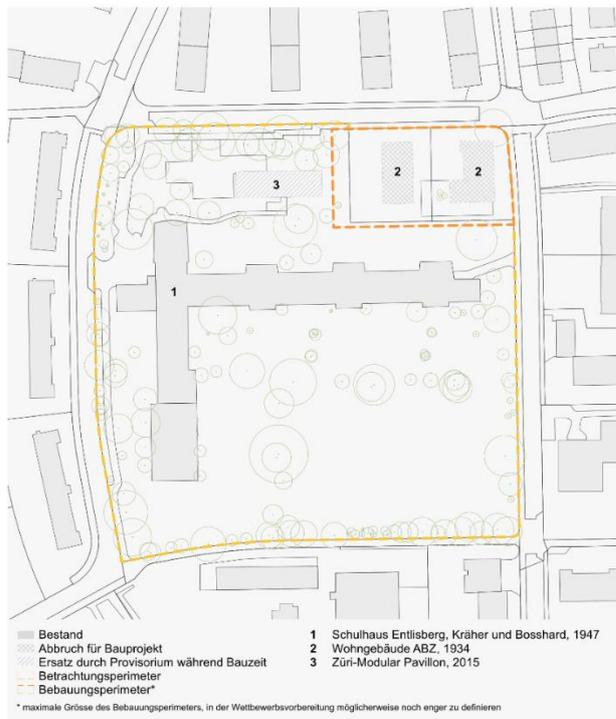
2/14

Aubrücke neu aufgebaut). Die dadurch freiwerdende Fläche steht allen Kindern des Alt- und des Erweiterungsbaus als Pausenraum zur Verfügung.

Mit dem Bau der zusätzlichen Sporthalle wird der Bedarf im Schulkreis Uto besser gedeckt. Bis zum Bezug des Neubaus besuchen die Schülerinnen und Schüler der SA Entlisberg teilweise den Sportunterricht in der temporären Sporthalle Zwirnerstrasse (GR Nr. 2023/135).

Die Dächer des Erweiterungsbaus sollen im Sinne der Zielerreichung Netto-Null durch das Elektrizitätswerk (ewz) mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) ausgestattet werden. Der Bestandsbau wird 2024 mit einer PV-Anlage ergänzt. Dieses separate Projekt hat sich wegen Einsparungen verzögert.

Die SA Entlisberg befindet sich auf der städtischen Parzelle Kat.-Nr. WO4705. Der Erweiterungsbau ist auf den nördlich angrenzenden Parzellen Kat.-Nr. WO6122 (Owenweg 19) und Kat.-Nr. WO6123 (Moosstrasse 30) vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde ein Tauschvertrag zwischen der Eigentümerin, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), und der Stadt Zürich abgeschlossen und die beiden Parzellen wurden in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe3F) umzoniert (GR Nr. 2018/266). Die Ausgaben von Fr. 1 475 742.40 für den Landkauf wurden bereits durch den Gemeinderat bewilligt und sind somit nicht dem vorliegenden Projekt zu belasten. Die beiden Parzellen Kat.-Nr. WO6122 Kat.-Nr. WO6123 gehen in das Eigentum der Stadt über, sobald eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt. Die drei Parzellen werden anschliessend zu einer zusammengefasst und bebaut.



Übersichtsplan Bestand



3. Betriebskonzept und Raumprogramm

3.1 Schule und Betreuung

Im Erweiterungsbau der SA Entlisberg werden zukünftig 9 Primar- und 2 Kindergartenklassen mit rund 200 Primarschul- und 44 Kindergartenkindern unterrichtet. Die Klassenräume werden in drei Clustern angeordnet, die neben drei Klassenzimmern auch Gruppen- und Aufenthaltsräume sowie Toiletten umfassen. Die Schulräume sollen möglichst flexibel und polyvalent nutzbar sein, damit auf zukünftig veränderte Bedürfnisse einfach reagiert werden kann.

Zwei Gruppenräume sollen so ausgestattet werden, dass nach Ende des Schulunterrichts Musikunterricht der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) darin stattfinden kann. Weiter sind zwei fest zugeteilte Räume für den Einzelunterricht der MKZ und ein Raum für die Musikalische Grundausbildung und weitere Nutzungen vorgesehen. Die MKZ-Räume werden so angeordnet, dass sie auch ausserhalb der Unterrichtszeit genutzt werden können.

Die Verpflegung aller rund 400 Primarschulkinder sowie der 44 Kindergartenkinder der SA Entlisberg ist in einer zentralen Mensa im Erweiterungsbau in Etappen vorgesehen. Nach dem Essen verteilen sich die Kinder auf die verschiedenen Aufenthaltsräume in der gesamten Schulanlage. In der Gastküche werden täglich rund 550 Mahlzeiten zubereitet. Die externen Betreuungsstandorte der Kindergärten werden teilweise direkt von der Küche in der SA Entlisberg beliefert.

Der Schulpersonalbereich wird zentral angesiedelt, die Schulleitung wird Räume im Neubau beziehen. Die Schulsozialarbeit wird ebenfalls Räume im Neubau beziehen, jedoch räumlich vom übrigen Schulpersonal getrennt sein.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Schule und Betreuung			
Klassenzimmer	9	66	598
Gruppenräume	6	17	102
Kindergartenzimmer	2	66 / 76	143
Gruppenräume Kindergarten	2	17 / 35	52
Materialraum Kindergarten	1	9	9
Logopädie- und Psychomotorikräume	3	26 / 67	119
Musikalische Grundausbildung	1	67	67
Musikschule Konservatorium Zürich	2	26	52
Verpflegung (Schule und Kindergarten)	2	40 / 203	243
Aufenthaltsräume in den Clustern	4	49 / 66	247
Gastküche inkl. Büro Küche, Anlieferung, Lager, Kühlung, Entsorgung, Wagenpark	7	9–80	177
Schulpersonalbereich			
Teamzimmer inkl. Teeküche, Aufenthalt, Sammlung	2	38 / 66	104
Büros Schulleitung, Schulsekretariat, Leitung Betreuung	3	18	54
Garderoben Küchen- und Reinigungspersonal	2	25	50
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	40	40



4/14

Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik			
Hausdiensträume (Büro, Wäsche, Werkstatt)	3	19–33	80
Putz-, Lagerräume, Aussengeräte- und Containerräume	11	5–67	190
Garage LHT inkl. Mini-Werkhof für umliegende Schulanlagen und Lager	2	22 / 34	56
Gebäudetechnikräume (inkl. Sport)	5	9–125	272
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport)	23	3 / 9	71

3.2 Einfachsporthalle

Für den Sportunterricht wird eine zusätzliche Einfachsporthalle (28 m × 16 m) benötigt. Sie wird werktags von 7.30 Uhr bis 18.00 Uhr für den obligatorischen Sportunterricht genutzt, in den Randzeiten und über Mittag steht sie für die Betreuung und den freiwilligen Schulsport, abends und an den Wochenenden Vereinen und weiteren Interessierten zur Verfügung. Die Sporthalle wird eigenständig erschlossen sein.

Einfachsporthalle	Anzahl Räume	m² / Raum	Total m²
Sporthalle	1	466	466
Geräteräume (aussen und innen)	2	40 / 75	115
Garderoben / Duschen	3	19–45	108
Büro Hallenwart	1	15	15

3.3 Aussenanlagen

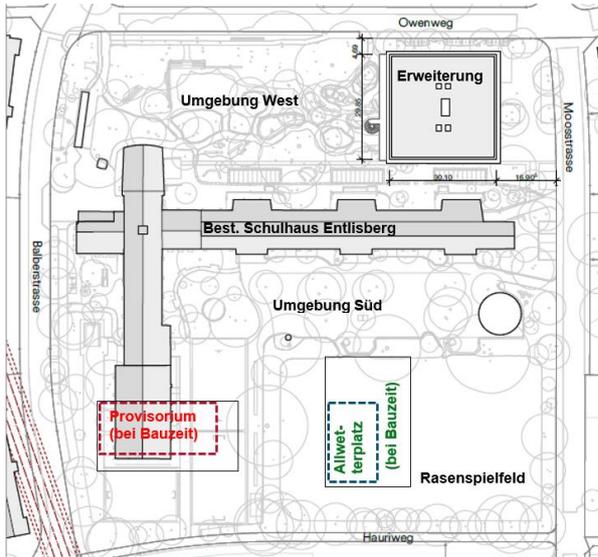
Die Allwetterplätze der SA Entlisberg sollen neu angeordnet werden, so dass insgesamt drei Spielfelder mit sportfunktionalen Belägen (heute asphaltiert) Platz finden. Das Rasenspielfeld südlich des Bestandsbaus soll nach Ende der Bauarbeiten (und Rückbau der Provisorien) so umgerüstet werden, dass es ganzjährig nutzbar ist. Die schulischen Freiräume sind naturnah und ökologisch wertvoll mit unterschiedlichen Vegetationstypen zu begrünen. In einem Mobilitätskonzept wurde die Anzahl Parkplätze reduziert. Die zusätzlichen Flächen im Aussenbereich umfassen:

Aussenbereich	m²
Gedeckter Aussenbereich Primarschule	210
Aussenbereich Kindergarten	540
Allwetterplatz	1080
Weitsprunganlage (vergrößerter Bestand)	66
Parkplätze	Anzahl
Parkplätze Auto neu (insgesamt)	8 (11)
Velo-Abstellplätze neu (davon gedeckt)	90 (44)
Kickboard-Abstellplätze neu	80

4. Bauprojekt

Der Erweiterungsbau wird auf der nördlichen Seite der SA Entlisberg errichtet. Dazu werden die beiden Wohnbauten auf dieser Parzelle abgebrochen. Der Neubau wird architektonisch abgestimmt auf die bestehende Schulanlage, die schützenswerte Umgebung und das umliegende Siedlungsgefüge.

5/14



Übersichtsplan mit Erweiterung

Erschliessung. Die Eingänge für Schule, Kindergarten und Sport sind durch Einzüge und Vordächer erkennbar. Südseitig an der Wegverbindung zum Bestand, der Gartenanlage und dem Strasseneingang (Moosstrasse) befindet sich die Eingangshalle mit einem vorgelagerten, gedeckten Aussenraum.

Architektur, Bauweise. Das Schulhaus ist als kompakte und vielseitige Skelettstruktur mit vier Geschossen über Terrain und drei Untergeschossen (UG) konzipiert. Es erhält eine einfache Erschliessung in der Gebäudemitte mit einer umlaufenden, flexibel unterteilbaren Raumschicht, womit der Bau einfach umgebaut und umgenutzt werden kann. Das primäre Skelett mit dem Erschliessungskern besteht aus Stützen und Unterzügen aus Stahlbeton. Decken, Fassaden und innere Trennwände werden komplett in Holzbauweise ausgeführt. Der Holzbau lehnt am Bestand an und erhält grosszügige Fenster. Feine Brise-Soleils betonen die horizontale Gliederung des Gebäudes und dienen neben der Verschattung auch dem Unterhalt und der Reinigung der Fassaden.



Ansicht West



6/14

Nutzungen, Geschosse. Im Erdgeschoss (EG) des Neubaus wird der Kindergarten eingerichtet. Mit einem eigenen Eingang auf der Westseite direkt zur Aussenanlage ist er vom Schulbetrieb unabhängig. Gleichzeitig kann er bei Bedarf mit der zentralen Eingangshalle direkt verbunden werden. Der Aussenbereich des Kindergartens wird von der Terrasse der Mensa im 1. Obergeschoss (OG) überdeckt und ist dadurch witterungsgeschützt. Um die Belichtung der Kindergartenzimmer zu optimieren, werden im Terrassenboden lichtdurchlässige Elemente eingesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Kindergarteneingangs werden das Büro, ein Lagerraum und ein Mini-Werkhof mit Garage für den Hausdienst eingerichtet.

Im 1. OG befinden sich die Mensa, die Gastküche sowie der Teambereich. Die Gastküche und der Teambereich werden mit einer gemeinsamen Vorzone erschlossen, die Schulkinder nutzen die Vorzone zur Mensa. Die Terrasse vor der Mensa erstreckt sich über die gesamte Länge des Gebäudes. Sie ist auch von aussen über eine Treppe erreichbar, die als vertikaler Fluchtweg dient. Die Küche hat einen direkten Zugang zum Lift, was die Anlieferung vereinfacht. Im 2. und 3. OG befinden sich drei Schulcluster und ein Fachcluster für MKZ, Logopädie und Psychomotorik.

Die Sporthalle wird im Untergeschoss (UG) erstellt. Sie wird über eine separate Treppe erschlossen und funktioniert somit unabhängig vom Schulbetrieb. Die vollständig unterirdisch liegende Sporthalle wird mittels Oblichtern mit Tageslicht versorgt. Im 1. und 2. UG befinden sich neben Räumen für den Hausdienst hauptsächlich Technikräume. Im 3. UG befinden sich die Garderoben, WC-Anlagen und Duschen sowie Geräte- und Lagerräume.

Gebäudetechnik. Für die Wärmeerzeugung wird eine Erdsonden-Wärmepumpe installiert. Die Energieversorgung für die gesamte Schulanlage erfolgt neu über den Erweiterungsbau. Der Bestandsbau wird mit einer Verbindungsleitung in den dortigen Technikraum an die Wärmeversorgung angeschlossen. Im Neubau erfolgt die Wärmeabgabe in der Sporthalle, den Garderoben sowie im Kindergartenbereich mittels Fussbodenheizung. Die restlichen Räume werden über Klima-Konvektoren versorgt. Über beide Systeme wird im Winter geheizt und im Sommer passiv gekühlt.

Die Lüftungsanlage für die Schul-, Kindergarten- und Verpflegungsräume wird auf dem Dach platziert. Die Lüftungsanlagen für Küche, Sporthalle und Garderoben sowie Nebenräume werden in der Lüftungszentrale im UG angeordnet.

Die Erweiterung der Schulanlage erfordert eine höhere Leistung der elektrischen Erschliessung. Ein neuer ewz-Anschluss für die gesamte Anlage wird im Neubau installiert. Die gesamte Beleuchtung wird mit LED ausgeführt.

PV-Anlage. Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt rund 70 kWp auf dem Erweiterungsbau. Für die Errichtung der PV-Anlage werden spezifische bauliche Massnahmen getroffen: Durch eine Aufständigung wird die Eigenverschattung verhindert bzw. die Leistung der PV-Module maximiert. Zudem wird der Dachrand erhöht, um die Präsenz der PV-Anlage zu reduzieren. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmo-



7/14

dells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die SA Entlisberg, wobei für die Schule im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen des Neubaus vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert die Schulanlage während 25 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die IMMO überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz wird für die PV-Anlage einen kommunalen Förderbeitrag beim Energieförderprogramm der Stadt Zürich beantragen. Das ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung (verwaltungsinterner Vertrag) zwischen IMMO und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht.

Umgebung. Mit der Setzung des neuen Gebäudes im Bereich der abzubrechenden Wohnhäuser bleibt der hintere, westliche Arealbereich als baumbestandene Grünfläche mit hoher ökologischer Qualität erhalten. Die baulichen Strukturen aus den 1940er-Jahren, d. h. Natursteinbeläge, Natursteinmauern und Wasserbecken, werden instandgehalten oder wiederhergestellt. Die Anordnung der Gartenbeete und Natursteinschrittplatten im Schulgarten, nördlich des Bestandsbaus, orientiert sich wieder am Ursprungszustand.

Vorhandene Natursteinplattenbeläge werden zu einem Wegnetz weitergesponnen, das durch die Anlage führt und den Erweiterungsbau an den Bestand anknüpft. Der grosse Gehölzbestand wird um weitere Baumarten ergänzt. Abstellflächen für Velos, Kickboards und Parkplätze werden unweit von Gebäude- oder Arealeingängen angeordnet. Die Abfolge der unterschiedlichen Spiel- und Pausenplätze wie auch die Eingänge orientieren sich am Bestand und der Verbindung zum neuen Schulgebäude. So befindet sich der Freiraum des Kindergartens näher am Owenweg und derjenige der Primarschule näher am Bestandsbau. Alle Bereiche sind miteinander verbunden und bilden einen integralen Freiraum. Ein gedeckter Weg schafft eine hindernisfreie Erschliessung zwischen Bestands- und Neubau.

Im südlichen Teil der Anlage wird die räumliche Gliederung beibehalten. Die verschiedenen Bereiche werden ergänzt, instandgesetzt oder umgestaltet. Die Allwetterplätze werden neu angeordnet, mit einem Sportbelag ausgestattet und mit zusätzlichen Sportausstattungen, einem Sportgeräteraum und Sitzmöglichkeiten ergänzt. Das Drainagesystem der grossen Ra-



8/14

senspielfläche wird erneuert und das Rasenspielfeld neu aufgebaut, um es ganzjährig bespielbar zu machen. Die versiegelte Fläche des Pausenhofs zwischen der Spielwiese und dem Bestandsbau wird als wichtiger Beitrag zur Hitzeminderung durch eine offenporige und hindernisfreie Chaussierung ersetzt und mit begrünten Baumscheiben ergänzt. Vor der Umsetzung der genannten Massnahmen wird eine Altlastensanierung durchgeführt.

Ökologische Nachhaltigkeit. Die Nachhaltigkeit wird unter den Aspekten von Netto-Null (Art. 10 Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]) und der Meilenschritte 23 (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 2932/2023) berücksichtigt. Das Nachhaltigkeitskonzept basiert auf einem sehr kompakten Baukörper, der den Wärmeverlust reduziert. Die Setzung des Gebäudes und dessen kleine Grundfläche ermöglicht zudem eine nachhaltige Umgebungsgestaltung. Die begrünte Dachfläche agiert zusätzlich als Retentionsvolumen, wodurch das Regenwasser zurückgehalten wird und zur Hitzeminderung beiträgt. Im Aussenraum wird möglichst wenig Fläche versiegelt, um die Retentions- und Versickerungsfähigkeit des Bodens und der naturnahen Flächen zu erhalten. Der Baumbestand bleibt weitgehend erhalten und wird ergänzt, womit er der sommerlichen Aufheizung entgegenwirkt. Die Gasheizung im Bestandsbau hat das Ende der Lebensdauer erreicht, mit dem Einsatz einer Erdsonden-Wärmepumpe und einer PV-Anlage wird von fossilen auf erneuerbare Energieträger umgestellt. Der Erweiterungsbau wird nach den Vorgaben von Minergie-P-ECO 2017 geplant und zertifiziert.

Beim Abbruch der Wohnbauten wird eine ReUse-Potenzialabschätzung vorgenommen, um allenfalls Bauteile für künftige Projekte einzulagern. Auch in der Umgebungsgestaltung wird mit dem ReUse-Gedanken geplant. Sportgeräte werden, wenn möglich, weiterverwendet. Ausserdem werden Materialien und Ausstattungselemente eingesetzt, die später im Aussenraum des Erweiterungsbaus wiederverwendet werden können.

Mobilitätskonzept. Dank eines Mobilitätskonzepts kann die Anzahl Parkplätze für die gesamte Schulanlage auf das Minimum von 11 reduziert werden. Es wird angestrebt, die Parkplätze auf die Moos- und Balberstrasse aufzuteilen und so bei beiden Haupteingängen des Bestands- und Neubaus anzuordnen.

Provisorium. Für die Sicherheit der Schulkinder während der Bauzeit und damit genügend Platz für die Baustelleninstallation zur Verfügung steht, wird der ZM-Pavillon rückgebaut und durch ein Bauzeitprovisorium auf dem Pausenhof, südlich des Bestandsbaus, ersetzt. Das Provisorium beinhaltet fünf Klassenzimmer, zwei Kindergärten, ein Teamzimmer und einen Verpflegungs- und Betreuungsraum mit Küche. Das Raumprogramm des Provisoriums entspricht dem ZM-Pavillon und den Räumen an der Moosstrasse 30, die beide zurückgebaut werden. Zudem kann im Provisorium der wachsende Schulraumbedarf in Wollishofen-Süd-West frühzeitig gedeckt werden.

Aufstockbarkeit. Das Gebäude mit seiner flexiblen Struktur ist baulich sehr gut anpassbar. Im Rahmen der Erstellung wird die Statik für eine spätere Aufstockung um ein Geschoss verstärkt (auch im Sinne des Postulats GR Nr. 2019/249 betreffend Berücksichtigung eines späteren Ausbaus bei der Planung von neuen Schul- und Hortgebäuden).



9/14

5. Termine

Das Schulraumprovisorium wird ab Februar 2025 erstellt, damit es per Schuljahresbeginn im August 2025 bezogen werden kann. Die Abbrucharbeiten der Wohnhäuser erfolgen im August 2025, gleichzeitig wird der ZM-Pavillon abgebaut. Der Baubeginn für den Neubau ist auf das 1. Quartal 2026 und die Fertigstellung im Sommer 2028 vorgesehen. Der Neubau soll zu Beginn des Schuljahres 2028/29 bezogen werden.

6. Kosten

6.1 Kredit

Gemäss Kostenschätzung von Darlington Meier Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von 45 Millionen Franken zu rechnen. Der Kredit von 54 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	6 977 000
2 Gebäude	28 116 000
3 Betriebseinrichtung	676 000
4 Umgebung	4 950 000
5 Baunebenkosten	1 543 000
9 Ausstattung	<u>2 738 000</u>
Erstellungskosten (Zielkosten)	45 000 000
Reserven (rund 20 %)	<u>9 000 000</u>
Kredit	54 000 000

Preisstand 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Aufgrund des hohen zeitlichen Drucks liegt zum Zeitpunkt der Antragserstellung noch kein Kostenvoranschlag mit der üblichen Genauigkeit von ± 10 Prozent vor, sondern ein «Vorprojekt plus» mit einer Kostenschätzung (± 12 Prozent). Im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung werden sowohl die auszuführenden baulichen Massnahmen wie auch die Kosten detaillierter ausgearbeitet.

Im Kreditbetrag sind Projektierungskosten von 7,86 Millionen Franken enthalten (3,76 Millionen Franken bewilligt mit GR Nr. 2021/423, Zusatzkredite von 4,1 Millionen Franken gemäss Kapitel 6.3 unten).

Die im Kredit enthaltenen Kosten für den Bau der PV-Anlage (ohne Aufständering) von Fr. 375 000.– (einschliesslich Reserven) werden vom ewz getragen.

6.2 Kostenentwicklung

Die Erstellungskosten wurden zum Zeitpunkt des Projektierungskreditantrags (GR Nr. 2021/423) auf rund 30 Millionen Franken geschätzt (auf Basis einer Machbarkeitsstudie, bei einer Kostengenauigkeit von ± 30 Prozent). Die Mehrkosten von 15 Millionen Franken zur nun vorliegenden Kostenschätzung sind den folgenden Faktoren zuzuschreiben:



10/14

Projektrahmenänderungen	Mehrkosten in Fr.
Eigenlösung Energie (Erdsonden-Wärmepumpen) wegen Entfall der ursprünglich geplanten Energiezentrale ewz (fehlende Wirtschaftlichkeit aufgrund Rückzug der Beteiligung der ABZ)	3 240 000
Erweiterung des Umgebungsperrimeters mit neu angeordneten Allwetterplätzen und zusätzlichen Baumpflanzungen inkl. Altlastensanierung im Bereich der abzubrechenden Hartflächen	2 900 000
PV-Anlage mit Aufständigung zur Verhinderung der Eigenverschattung bzw. Maximierung der Leistung inkl. Dachranderhöhung für weniger Präsenz der PV-Anlage	655 000
Vorinvestition inkl. Prüfung der Aufstockbarkeit des Erweiterungsbaus	410 000
Grösseres Provisorium benötigt als ursprünglich geplant; Baugrund schlechter als erwartet nach geologischem Gutachten, tiefere Foundation und Pfählung nötig	1 230 000
Anpassung der Küche und Vergrösserung der Flächen für Betreuung und Verpflegung (Erhöhung Kapazität)	1 000 000
Projektentwicklung	
Notwendigkeit einer verstärkten Ausführung der Bodenplatte im Neubau aufgrund der geologischen und Grundwasserverhältnisse (Auftrieb wegen schlechter Versickerung)	550 000
Massnahmen für sommerlichen Wärmeschutz und Tageslicht	505 000
Betriebsoptimierung für die Fassaden- und Fensterreinigung sowie die Verschattung	430 000
Weniger Altlasten bei Wohnbauten	-130 000
Änderung Vorschriften/Gesetz	
Massnahmen wie Retentionsanlagen und Intensivbegrünung für das Fehlen von sickerfähigem Boden	130 000
Anpassung Lüftungskonzept	200 000
Teuerung	
Anpassung Zürcher Index der Wohnbaupreise von 1. April 2021 auf 1. Oktober 2023 sowie MWST von 7,7 auf 8,1 %	3 880 000
Total	15 000 000

6.3. Zusatzkredit Projektierungskredit

Um das Bauvorhaben ohne Verzögerung bis zur Bewilligung des Ausführungskredits weiterbearbeiten und um die Erstellung des Provisoriums rechtzeitig in Auftrag geben zu können, ist der am 16. März 2022 mit GRB Nr. 5063 (GR Nr. 2021/423) durch den Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit von 3,76 Millionen Franken, um insgesamt 4,1 Millionen Franken zu erhöhen.

Damit der Erweiterungsbau der SA Entlisberg im Schuljahr 2028/29 bezogen und die Tagesschule eingeführt werden kann, müssen die Rückbauarbeiten am ZM-Pavillon und den beiden Wohngebäuden im Sommer 2025 gestartet werden. Dies ist nur möglich, wenn das Schulraumprovisorium rechtzeitig, also per Schuljahresbeginn 2025/26, bezogen werden kann. Im Provisorium werden einerseits die Schulkinder unterrichtet, die bisher im ZM-Pavillon (auf dem Bauperimeter) und in den Wohngebäuden (Kindergarten und Betreuung) beschult wurden, andererseits sollen schon ab Schuljahr 2025/26 17 statt heute 16 Primarschulkassen in der SA Entlisberg unterrichtet werden.



11/14

Die Vergabe der Bauleistungen für das Provisorium muss bereits im Sommer 2024 erfolgen, damit die Vorproduktion des Provisoriums von dem zu beauftragenden Bauunternehmen im Herbst aufgenommen werden kann. Die Vergabe wiederum kann erst getätigt werden, wenn der entsprechende (vorgezogene) Ausführungskredit für das Provisorium bewilligt wird. Ohne Zusicherung an die Unternehmen, dass die Stadt die Kosten für Planung und Produktion des vorgefertigten Provisoriums in jedem Fall übernimmt, besteht das Risiko, keine oder viel zu teure Angebote zu erhalten. Dies wiederum würde zu Terminverzögerungen und schliesslich zu weiteren Kostensteigerungen führen. Der Stadtrat bewilligt daher in eigener Kompetenz einen Zusatzkredit von 2 Millionen Franken zum Projektierungskredit, um die Planung und Produktion des Provisoriums beauftragen zu können.

Die Erstellung des Provisoriums einschliesslich der Foundation, der Leitungen usw. verursacht Kosten von insgesamt 3,03 Millionen Franken (einschliesslich Reserven). Die Arbeiten vor Ort (Foundation, Leitungen usw.) müssen im Februar 2025 aufgenommen werden, damit im Mai 2025 das vorgefertigte Schulraumprovisorium aufgestellt und im Sommer von der Schule bezogen werden kann.

Zudem fallen aufgrund der Kostensteigerungen (siehe Kapitel 6.2) für die Erstellung des Erweiterungsbaus höhere Projektierungskosten von 1,07 Millionen Franken an. Dem Gemeinderat wird insgesamt ein Zusatzkredit von 2,1 Millionen Franken zum Projektierungskredit beantragt, damit sowohl das Provisorium zeitgerecht erstellt und die Planung des Erweiterungsbaus ohne Unterbrüche fortgesetzt werden kann. Der Projektierungskredit erhöht sich einschliesslich vorgezogenem Ausführungskredit für das Provisorium auf insgesamt 7,86 Millionen Franken:

	Bewilligt 16.3.2022 GR Nr. 2021/423	Erhöhung STR	Erhöhung GR	Total
Wettbewerbsverfahren	510 000			510 000
Architektur-Leistungen	1 247 000			1 247 000
BauingenieurInnen-Leistungen	242 000			242 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	126 000			126 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	291 000			291 000
Baugrunduntersuchung	32 000			32 000
Aufnahmen / Vermessung	32 000			32 000
Bauphysik / Akustik	20 000			20 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	132 000			132 000
SpezialistInnen und Diverse	93 000		30 000	123 000
Generalplanungs-Leistungen (beinhaltet Architektur-, BauingenieurInnen, ElektroingenieurInnen, HLKKS-IngenieurInnen-, Bauphysik-, Landschaftsarchitektur- und weitere Spezialistenleistungen)			750 000	750 000
Provisorium (Ausführung inkl. Reserven)	0	2 000 000	1 030 000	3 030 000
Projektmanagement AHB	341 000		70 000	411 000
Nebenkosten / Rundung	694 000		220 000	914 000
Total Projektierungskredit	3 760 000	2 000 000	2 100 000	7 860 000



12/14

Beim vorgezogenen Kredit für die Provisorien, der schrittweise von Stadtrat und Gemeinderat vorliegend beantragt wird, handelt es sich um eine Vorinvestition in das Gesamtprojekt für den Erweiterungsbau der SA Entlisberg. Im Fall einer Ablehnung des Ausführungskredits durch die Stimmberechtigten müssten die bereits angefallenen Ausgaben für die Projektierung und das Provisorium buchhalterisch abgeschrieben werden – so wie dies bei jedem Bauvorhaben, dessen Kredit von den Stimmberechtigten abgelehnt wird, für die Projektierung der Fall ist. Hinzuweisen ist, dass städtische Schulbauvorlagen bei den Stimmberechtigten grundsätzlich auf grosse Zustimmung stossen.

Sollte der Kredit für den Erweiterungsbau wider Erwarten nicht durch die Stimmberechtigten bewilligt werden, können die vorproduzierten Module an einem anderen Standort als (Bau-)Provisorium dienen, anstelle eines ZM-Pavillons erstellt oder unter Umständen dem Lieferanten zurückgegeben werden (vorzeitige Auflösung des Mietvertrags).

6.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 5,6 Millionen Franken:

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 54 000 000.–	945 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 43 960 000.–)	1 332 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 810 000.–)	41 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 5 940 000.–)	297 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 3 290 000.–)	658 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 54 000 000.–	1 080 000
Sachaufwendungen und Essen	180 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	165 000
1200 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 200 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–300 000
Total	5 598 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

6.5 Kennwerte

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 SA Blumenfeld, bevor es im Laufe des Projekts 17/0 optimiert wurde. Das Raumprogramm der SA Entlisberg orientiert sich an den Vorgaben aus dem 17/0-Projekt.



13/14

Zur Überprüfung der Einhaltung der Ziele dienen der Flächen- bzw. Kostenkennwert pro Funktionseinheit (FE). Die FE pro Primarschulklasse entspricht 1,0 (Kindergarten 0,8). 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.

Kennzahl	Benchmark 17/0	Richtwert 17/0	Schulanlage Entlisberg
m ² HNF/FE	342	291 (-15 %)	243 (-29 %)
m ² GF/FE	716	608 (-15 %)	477 (-33 %)
HNF/GF	0.48	> 0.5	0.51
Mio. Fr. BKP 2*/FE	2,313	2.082 (-10 %)	2.266 (-2 %)
Mio. Fr. BKP 1–9**/FE	3.314	2.983 (-10 %)	3.513 (+6 %)

* BKP 2/FE: Gebäudekosten

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

Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Das Projekt umfasst neben der Volksschule auch Räume für MKZ und den Hallenwart. Zudem ist die Gastküche so dimensioniert, dass sie den Bedarf an Mahlzeiten für die gesamte Schule (mit 18 Primarschul- und zwei Kindergartenklassen) abdeckt. Für die Leitung Haustechnik ist ein Mini-Werkhof im Projekt integriert. Diese Flächen wurden für die Ermittlung der Kennwerte für die Volksschule abgezogen. Die Flächenrichtwerte werden gut eingehalten. Dies liegt daran, dass es sich um ein kleines, kompaktes und sehr flexibles Gebäude handelt. Das Verhältnis HNF/GF wird eingehalten.

Von der Kostenkennwertberechnung abgezogen sind die Mehrkosten für die PV-Anlage und deren Aufständigung (0,66 Millionen Franken) sowie der Kostenanteil für die Energieversorgung des Altbaus (2,15 Millionen Franken). Die Kosten für die Altlasten (0,47 Millionen Franken) und die Provisorien (2,43 Millionen Franken) wurden ebenfalls abgezogen. Die Kostenrichtwerte können aufgrund des grossen unterirdischen Volumens, des erweiterten Umgebungsperimeters und der Vorleistungen für die Aufstockung nicht eingehalten werden.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 eingestellt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von über 20 Millionen Franken sind gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. a GO die Stimmberechtigten zuständig.

Für die Bewilligung des ersten Zusatzkredits zum Projektierungskredit für die Erstellung des Provisoriums von Fr. 2 000 000.– ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a GO und Art. 63 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Für den zweiten Zusatzkredit zum Projektierungskredit von Fr. 2 100 000.– für die Fertigstellung des Provisoriums und aufgrund der gestiegenen Projektierungskosten (insgesamt



14/14

Fr. 7 860 000.–) ist gemäss § 109 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 59 lit. a GO der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Stimmberechtigten:

Für die Erweiterung der Schulanlage Entlisberg werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 54 000 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Für die Projektierung der Erweiterung der Schulanlage Entlisberg wird zum Projektierungskredit von Fr. 5 760 000.– gemäss STRB Nr. 2177/2024 ein Zusatzkredit von Fr. 2 100 000.– bewilligt. Der Projektierungskredit beträgt somit insgesamt Fr. 7 860 000.–.

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

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter