

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 8. Juni 2016

Immobilien Stadt Zürich und Grün Stadt Zürich, Areal Thurgauerstrasse, Quartier Leutschenbach, Neubau einer Schulanlage und Erstellen eines Quartierparks, Projektierungskredit, Abschreibung einer Motion

1. Zweck der Vorlage

Auf dem rund 65 000 m² grossen städtischen Areal an der Thurgauerstrasse im Gebiet Leutschenbach soll ein neuer, lebendiger und gut durchmischter Quartierteil entstehen, in dem rund 2000 Menschen leben werden. Vorgesehen sind gemeinnützige Wohnungen, Gewerberäume, ein Quartierpark und eine Schule.

Die neue Primarschule Thurgauerstrasse wird 18 Klassen und zwei Kindergärten aufnehmen und damit Schulraum für die Kinder der künftigen Wohnsiedlungen Leutschenbach-Mitte, Leutschenbach-Kopf und Thurgauerstrasse bieten. Zur Schule gehören eine Doppelsporthalle und Aussenanlagen, die ausserhalb der Schulzeit dem Quartier zur Verfügung stehen werden.

Um die Freiraum- und Erholungsbedürfnisse der wachsenden Bevölkerung abdecken zu können, ist gemäss Freiraumkonzept Leutschenbach ein Quartierpark im Gebiet Grubenacker vorgesehen. Der künftige Quartierpark zwischen Thurgauerstrasse und den Bahngeliesen grenzt unmittelbar an die künftige Schulanlage und umfasst einschliesslich der zu integrierenden Schulspielwiese eine Fläche von rund 12 000 m². Die gewünschten Synergien zwischen Schul- und Quartiernutzungen sollen durch die gemeinsame Planung und Realisierung von Schulanlagen und Quartierpark gewährleistet werden.

Für die Erstellung der Schulanlage Thurgauerstrasse wird mit Kosten von rund 51 Millionen Franken (ohne Reserven) gerechnet. Hinzu kommen Kosten für den Landerwerb (anteilmässige Grundstückübertragung ins Verwaltungsvermögen) und die Realisierung des Quartierparks.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Schulanlage ist ein Projektierungskredit von 5,8 Millionen Franken erforderlich. Im Weiteren fallen Projektierungskosten von 1,1 Millionen Franken zur Durchführung des Mitwirkungsprozesses und des Projektwettbewerbs sowie für die Ausarbeitung des Bauprojekts für den Quartierpark an. In einem ersten Schritt wird der Schulhaus-Projektwettbewerb durchgeführt, während der öffentliche Quartierpark in einem separaten Verfahren unter Einbezug der künftigen Nutzerinnen und Nutzer entwickelt wird. Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz vorab zur Vorbereitung bzw. Durchführung der Projektwettbewerbe Fr. 750 000.–. Zur weiteren Ausarbeitung der Bauprojekte mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 6 150 000.– auf Fr. 6 900 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

2.1 Entwicklung Leutschenbach

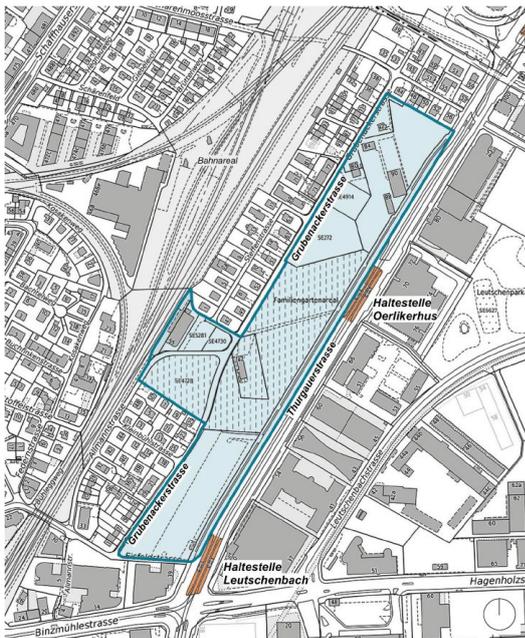
Das dynamische Entwicklungsgebiet Leutschenbach an der nördlichen Stadtgrenze befindet sich im unmittelbaren Umfeld der etablierten Wohnquartiere Zürich-Oerlikon, Seebach und Schwamendingen. Zusammen mit dem Opfiker Stadtteil Glattpark entsteht hier ein neues, urbanes Quartier mit direkter Anbindung an Hauptbahnhof und Flughafen. Zahlreiche Wohnüberbauungen und Dienstleistungsbauten ersetzen sukzessive die bis in die 1990er-Jahre

prägenden gewerblichen Strukturen. Eingesetzt hatte die Bebauung auf Basis des Entwicklungskonzepts 2000 auf dem Teilgebiet Hagenholz Süd mit Arbeiten, Wohnen (u. a. Überbauung Andreaspark, Hunzikerareal der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» für rund 1300 Personen) und dem Schulhaus Leutschenbach.

In den Jahren 2009/10 führten die Städte Zürich und Opfikon zusammen mit öffentlichen und privaten Grundeigentümerinnen und -eigentümern die kooperative Testplanung Leutschenbach-Mitte mit drei interdisziplinären Planungsteams durch. Das Verfahren klärte im grenzübergreifenden Perimeter von rund 28 Hektaren die vielschichtigen Rahmenbedingungen. Die Erkenntnisse aus dem Planungsprozess wurden 2012 im Leitbild «Leutschenbach» verankert. In diesem Leitbild war das Areal Thurgauerstrasse West als Vertiefungsgebiet bezeichnet, für das die städtebaulichen Randbedingungen noch zu klären waren.

2.2 Testplanung Thurgauerstrasse West

Das Areal Thurgauerstrasse West stellt mit seiner Fläche von rund 65 000 m² eine der grössten unverbauten Landreserven der Stadt dar und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs. Ein grosser Teil des Areals wird heute von der Stadt Zürich an einen Familiengarten-Verein vermietet, den Rest belegen ein Parkplatz und eine Pflanzgärtnerei.



Gebiet Thurgauerstrasse West: aktuelle Nutzungen

Das Areal ist in verschiedene Bauzonen eingeteilt und in der Bau- und Zonenordnung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies setzt die Erarbeitung einer qualifizierten Grundlage voraus, die u. a. die Erschliessung, Dichte, Baufelder, Lärmschutz, Nutzungsverteilung sowie die Anordnung der Freiräume regelt.

Eine Testplanung hatte deshalb die Aufgabe, ein räumlich attraktives und vielfältiges städtebauliches Konzept zu evaluieren. Das Verfahren wurde 2014/15 unter der Leitung des Amtes für Städtebau mit drei interdisziplinären Planungsteams und mit Einbindung verschiedener Ämter sowie externer Fachexpertinnen und -experten durchgeführt, u. a. mit folgenden Zielen und Vorgaben:

- Auf dem Areal Thurgauerstrasse West soll ein neuer, lebendiger und gut durchmischter Quartierteil in Leutschenbach entstehen.

- Für das Areal sind vier Nutzungen vorgesehen: Schule, Quartierpark, Wohnen und Gewerbe.
- Es soll ein breites und vielfältiges Angebot an Wohn-, Gewerbe- und gemeinschaftlichen Flächen entwickelt werden, das innovative Wohnformen sowie individuelle Kombinationen von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht.
- Gemäss den in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich festgehaltenen Anliegen sollen insbesondere der Erhalt und die Erhöhung preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume, die Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen von einem Viertel auf einen Drittel sowie die Grundsätze der 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt werden.
- Vor dem Hintergrund der Verdichtung nach innen und in Anbetracht der planungsrechtlichen Ausgangslage durch die Gestaltungsplanpflicht sollen die Möglichkeiten einer zusätzlichen Verdichtung geprüft werden.

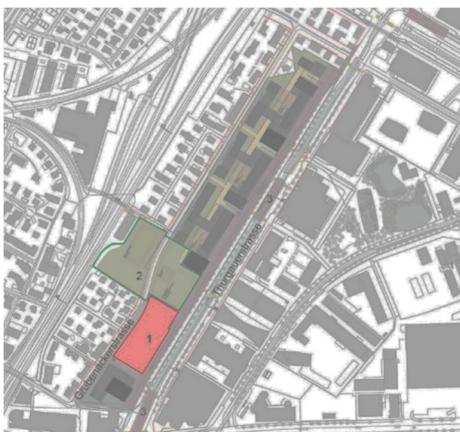
Als Ergebnis der Testplanung wurde im Frühjahr 2015 das Konzept des Teams um Meili & Peter Architekten AG, Zürich, als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt.

2.3 Künftige Nutzung Thurgauerstrasse West

Entlang der Thurgauerstrasse als kantonale Hauptverkehrsachse mit dem Trasse der Gattalbahn wird eine dichte Bebauung angestrebt. In Richtung des Gleisraums der SBB im Westen des Gebiets wird dagegen die bauliche Dichte unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnquartiers reduziert. Die Entwicklung des Areals erfolgt nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft.

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden auf dem Areal in Zukunft etwa 700 Wohnungen für rund 2000 Menschen realisiert. Mit dem Bau gemeinnütziger Wohnungen wird der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Stadt erhöht. In den Erdgeschossen der Bauten entlang der Thurgauerstrasse sind Gewerberäume vorgesehen.

Zentrale Elemente des geplanten Quartiers sind grosszügig gestaltete öffentliche Freiräume, der Quartierpark und das Schulhaus an der Thurgauerstrasse. Das städtebauliche Konzept sieht für die Schule eine rund 10 000 m² grosse Fläche vor. Die Spielwiese mit rund 2000 m² wird in den benachbarten Quartierpark integriert. Für zukünftigen schulischen Raumbedarf ist eine strategische Erweiterungsreserve berücksichtigt.



Legende:

- 1 Bauperimeter für Schulhaus, Doppelsporthalle und strategische Erweiterungsreserve
- 2 Öffentlicher Platz/Quartierpark und schulischer Aussenbereich
- 3 Tramhaltestellen Leutschenbach/Oerlikerhus

Zur Querung des Bahntrassees ist im Bereich des Stierli-Areals eine neue Unterführung für Zufussgehende und Velofahrende geplant. Damit soll das Areal Thurgauerstrasse ans Quartierzentrum Seebach angebunden und eine durchgehende Quartierverbindung Leutschenbach–Seebach geschaffen werden. Die Projektierung dieser Querung erfolgt unabhängig von den Projekten auf dem Areal Thurgauerstrasse und ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.

2.4 Weitere Planungsschritte

Im August 2015 wurde die zweite Phase der Entwicklungsplanung für das Areal Thurgauerstrasse West ausgelöst. In dieser Phase werden die öffentlichen Gestaltungspläne erarbeitet. Um das Schulhaus Thurgauerstrasse möglichst rasch und unabhängig von den übrigen Nutzungen realisieren zu können, wird der Gestaltungsplanperimeter in zwei öffentliche Gestaltungspläne unterteilt: «Schule/Quartierpark» und «Wohnen/Gewerbe». Nach dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren und dem anschliessenden Genehmigungsverfahren können die Gestaltungspläne voraussichtlich bis Ende 2018 in Kraft gesetzt werden. Die jeweiligen Architekturwettbewerbe für die verschiedenen Projekte sind für 2017 (Schule) bzw. ab 2019 (Wohnen/Gewerbe) geplant. Der Bezug der Bauten erfolgt ab 2024, wobei Realisierung/Bezug des Schulhauses und der Wohnbauten koordiniert werden.

Parallel zur Erarbeitung der öffentlichen Gestaltungspläne werden das Schulhaus und der Quartierpark projektiert sowie mögliche Baurechtsnehmende (Städtische Stiftungen, Baugenossenschaften) evaluiert. Darüber hinaus erarbeitet das Amt für Städtebau eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit einer Zonenplanänderung.

2.5 Motion GR Nr. 2012/97

2012 reichte die AL-Fraktion die folgende Motion GR Nr. 2012/97 ein:

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

Begründung:

Am 24. August 2011 hat der Stadtrat einen Projektierungskredit für die Realisierung einer Wohnsiedlung mit 390 Wohnungen auf dem Heineken-Areal unterbreitet. In einer Testplanung ist vorgängig festgestellt worden, dass im Gebiet Leutschenbach Mitte bis zu 1500 Wohnungen entstehen können. Die ersten Wohnbauprojekte könnten bis 2018 realisiert werden. Im Dokument „Schulraumplanung Stadt Zürich, Überblick und Strategie“ (Version 2011) wird allerdings festgehalten, dass „aus Sicht Schulraumplanung (...) die Wohnbautätigkeit in Leutschenbach-Mitte nur dann ausgelöst werden kann, wenn die Finanzierung der schulischen Infrastruktur sichergestellt ist“.

Das Schulhaus Leutschenbach wird nach dem Bezug der Siedlung „Mehr als Wohnen“, für die die Baubewilligung im November 2011 erteilt wurde, voll belegt sein. Das Nutzungskonzept für das Entwicklungsgebiet Leutschenbach sieht den Bau eines zweiten Schulhauses auf einem städtischen Areal an der Thurgauerstrasse vor (siehe http://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung_u_bau/entwicklungs-_und_aufwertungsgebiete/entwicklungsgebiet_leutschenbach.html).

Zwischen Planungsbeginn und Eröffnung eines Schulhauses vergehen 6 bis 8 Jahre. Um zu verhindern, dass Projekte des kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsbaus verzögert werden, weil die schulische Infrastruktur nicht zur Verfügung steht, ist dem Gemeinderat 2014 ein Projektierungskredit für den Bau des Schulhauses Thurgauerstrasse zu unterbreiten.

Die Motion wurde am 13. Juni 2012 dem Stadtrat überwiesen. Wie im Kap. 2.2 ausgeführt, unterliegt das Areal Thurgauerstrasse West einer Gestaltungsplanpflicht. Voraussetzung für den Gestaltungsplan war eine Testplanung, um das städtebauliche Konzept (Bebauung, Freiraum, Nutzweise, Erschliessung, Etappierung usw.) zu klären. Aus den Ergebnissen der Testplanung war ableitbar, welches Mengengerüst zusätzlich zum ohnehin steigenden Schulraumbedarf im Leutschenbach-Gebiet zu erwarten ist und welches die Auswirkungen auf den Schulhausbau sind. Auch konnten im Rahmen der Testplanung der Standort und das Baufeld für die neue Schule definiert werden.

Aufgrund dieser planungsrechtlichen Abhängigkeiten war es nicht möglich, innerhalb der Motionsfrist einen Projektierungskredit für den Schulhausbau zu beantragen. Der Gemeinderat verlängerte deshalb die Frist zur Erfüllung der Motion zunächst um zwölf Monate bis 13. Juni 2015 und ein zweites Mal bis 13. Juni 2016.

Mit der vorliegenden Weisung für den Schulhaus-Projektierungskredit beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Motion als erfüllt abzuschreiben.

3. Schulraumbedarf

Im Schulkreis Glattal wird gemäss aktuellen Prognosen die Anzahl Schülerinnen und Schüler mittel- und langfristig stark zunehmen. Die Zunahme hängt vor allem mit der regen Bautätigkeit und den grossen Jahrgängen vorschulpflichtiger Kinder zusammen. Die Fachstelle für Schulraumplanung geht davon aus, dass die Zahl der Kindergarten- und Primarschulkinder im Schulkreis Glattal von heute 4800 bis 2023/24 auf rund 6000 steigen wird.

Im Einzugsgebiet des künftigen Schulhauses Thurgauerstrasse werden in den nächsten Jahren verschiedene grössere Wohnsiedlungen realisiert, darunter Leutschenbach-Kopf (privat, etwa 2018/21, 310 Wohnungen), Leutschenbach-Mitte (städtische Liegenschaftenverwaltung, etwa 2021, 400 Wohnungen) und Thurgauerstrasse (städtische Liegenschaftenverwaltung bzw. Baugenossenschaften, etwa ab 2024, 730 Wohnungen). Basierend auf der geplanten Bautätigkeit erwartet die Fachstelle für Schulraumplanung einen Bedarf von 14–15 Klassen und 5–6 Kindergärten. Ausserdem braucht es drei Klassen und einen Kindergarten für die Kinder, die auf Glattaler Boden wohnen und heute im Schulkreis Schwamendingen zur Schule gehen. Diese Zunahme kann in den bestehenden Schulanlagen nicht aufgefangen werden.

Die Schuleinheit Thurgauerstrasse wird demnach für 18 Klassen und sechs Kindergärten geplant. Der Bedarf an je zwei Kindergärten mit zugehöriger Betreuung ist in den künftigen Wohnsiedlungen Leutschenbach-Mitte und Leutschenbach-Kopf angemeldet worden (allenfalls werden alle vier Kindergärten in der Siedlung Leutschenbach-Mitte erstellt). Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen diese Kindergärten auf der Ostseite der Thurgauerstrasse liegen. Das Einzugsgebiet der neuen Schule wird aus den Quartieren Seebach (Leutschenbach) sowie zu einem kleinen Teil aus dem Quartier Oerlikon gebildet.

Die rund 700 Wohnungen an der Thurgauerstrasse werden in etwa zeitgleich mit dem Schulhaus erstellt. Deshalb braucht es nur Provisorien für die Kinder aus den Siedlungen Leutschenbach-Mitte, Leutschenbach-Kopf und «Wohnen am Leutschenpark». Dieser provisorische Schulraum wird beim Schulhaus Apfelbaum, voraussichtlich mit einem «Züri Modular»-Pavillon, bereitgestellt.

4. Projektentwicklung Schule Thurgauerstrasse

4.1 Projektwettbewerb, Bauprojekt

Projektwettbewerb

Um aus einer möglichst grossen Zahl von Lösungsvorschlägen das überzeugendste Projekt in Bezug auf Städtebau, Architektur und Betrieb ermitteln zu können, wird das Amt für Hochbauten (AHB) ein offenes, anonymes Wettbewerbsverfahren durchführen. Das Wettbewerbsprogramm wird ausserdem ein in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht nachhaltiges Projekt fordern. Einerseits soll der Schulhaus-Neubau niedrige Erstellungskosten aufweisen und über den gesamten Lebenszyklus kostengünstig im Betrieb und Unterhalt sein. Für die Schulanlage Thurgauerstrasse müssen die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft eingehalten werden. Die «7-Meilen Schritte» zum umwelt- und energiegerechten Bauen geben dabei für Neubauten das Erreichen des Minergie P-ECO Standards vor.

Bauprojekt

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie «Schulanlage Thurgauerstrasse West» prüfte das AHB im Sommer 2015 die Unterbringung des Raumprogramms auf der für das Schulhaus vorgesehenen Fläche. Geprüft wurde in verschiedenen Varianten die Unterbringung von 18 Klassen, 2 Kindergärten, Betreuungs- und Verpflegungsplätzen, einer Doppelsporthalle, einem Allwetterplatz für Teamspiele sowie einem Rasenspielfeld. Auf dem Grundstück soll zudem für künftigen Raumbedarf eine strategische Erweiterungsreserve ausgewiesen werden. Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass das geforderte Raumprogramm untergebracht werden kann. Die Möglichkeiten für die Integration des Allwetterplatzes auf dem Baufeld sind aufgrund des Platzangebots jedoch beschränkt. Der Allwetterplatz soll vorerst im Bereich der Erweiterungsreserve angelegt werden. Im Falle einer künftigen Schulhauserweiterung müsste er voraussichtlich auf das Dach der Erweiterung oder auf dasjenige des bestehenden Schulhauses verlegt werden können. Eine Verlegung des Allwetterplatzes in den Quartierpark würde dessen Nutzung aufgrund der notwendigen Infrastruktur (Ballfangzäune, Sportgeräte usw.) stark einschränken. Die Spielwiese hingegen wird in den Quartierpark eingebettet.

In der weiteren Projektentwicklung sollen bezüglich Nachhaltigkeit innovative ökologische und soziale Konzepte geprüft werden. Ein entsprechendes Gesamtenergiekonzept wird zu Beginn der Planung auf der Basis des Siegerprojekts erstellt. Das Energiegesetz (MuKE 14) ist gegenwärtig in Revision. Es ist davon auszugehen, dass künftig bei Neubauten die Realisierung eines Mindestanteils der Stromproduktion über eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) vorgeschrieben wird. Das Siegerprojekt muss deshalb die Voraussetzungen für die Installation einer PV-Anlage erfüllen.

Die mehrspurige und stark befahrene Thurgauerstrasse mit Tramgeleisen in beide Richtungen muss insbesondere für die Primarschulkinder sicher und selbstständig überquert werden können. Verschiedene Möglichkeiten für einen sicheren Übergang der Thurgauerstrasse werden zurzeit noch geprüft.

4.2 Raumprogramm und Betriebskonzept

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

Auch die Schule Thurgauerstrasse mit 18 Klassen und zwei Kindergärten (rund 440 Schul- und Kindergartenkinder) soll als Tagesschule geführt werden können. Die Bereiche Unterricht und Betreuung sind denn auch räumlich zu verknüpfen, d. h. die Aufenthaltsräume der Betreuung werden nahe bei den Klassenzimmern angeordnet. Handarbeits- und Werkräume, Mehrzwecksaal, Bibliothek und Sporthalle sind auch für die Betreuung vorgesehen. Die Sporthalle, der Mehrzwecksaal und die Musikräume werden so konzipiert, dass sie am Abend und teilweise an den Wochenenden auch für nichtschulische Zwecke genutzt werden können.

Das nachstehende Raumprogramm (Angaben in m²) dient als Grundlage für den Wettbewerb.

A) Primarschule/Kindergarten

Hauptnutzfläche Primarschule/Kindergarten (HNF)	Anz.	Fläche	Total
Klassenzimmer	18	72	1296
Gruppenräume	12	18	216
Therapieraum	1	36	36
Kindergartenzimmer	2	72	144
Gruppenräume Kindergarten	2	28	56
Musikschule Konservatorium Zürich	2	36	72
Spezialräume (Psychomotorik, Handarbeit und Werken inkl. Materialräume, Musikalische Elementarerziehung)	3/7	18/72	558
Mehrzweckraum/Singsaal und Stuhllager/Hinterbühne	1	126/18	144
Bibliothek	1	108	108
Bereich Lehrpersonen (Arbeitsplätze, Besprechungsräume)	3	76	228
Büros Schulleitungen und Schulsozialarbeit einschliesslich Sekretariat	3	12–26	52
Sammlung/Archiv	1	180	180
Hausdienst Büro, Werkstatt, Lager, Wäsche-/Trockenraum	4	9–54	99
Total Hauptnutzfläche Primarschule/Kindergarten			3189

Nebennutzfläche Primarschule/Kindergarten (NNF)	Anz.	Fläche	Total
WC-Bereich (Knaben, Mädchen, IV-WC, Lehrpersonal)	26	3/6	84
Nebenträume Hausdienst (Putzräume, SpetterInnengarderobe und Aufenthalt, Hauptlager Putzmaterial, Aussengeräterraum LHT, Containerraum)	13	6–54	195
Aussengeräterraum GSZ	1	30	30
Gebäudetechnikräume (Sanitär, Heizung, Elektro, Lüftung)	4	40–280	440
Total Nebennutzfläche Primarschule/Kindergarten			749
Total Nutzfläche Primarschule/Kindergarten (HNF + NNF)			3938

B) Betreuung

In der Schule Thurgauerstrasse braucht es für insgesamt rund 440 Schulkinder eine Verpflegungsmöglichkeit. Die Verpflegung muss in zwei Schichten erfolgen können, womit Flächen für 220 Verpflegungsplätze benötigt werden. Geplant ist ein zentraler Verpflegungsraum (Mensa) mit anschliessendem Mehrzweckraum. Die Kinder der externen Kindergärten werden hingegen bei ihren Kindergärten verpflegt und betreut.

Hauptnutzfläche Betreuung (HNF)	Anz.	Fläche	Total
Verpflegungsfläche/Mensa	2–3		228
Aufenthaltsräume bei den Klassenzimmern	7	72	504
Küche	1	108	108
Büro Betreuung	1	14	14
Anlieferung/Lager	1	12	12
Kühlung Küche	3	12	36
Total Hauptnutzfläche Betreuung			902

Nebennutzfläche Betreuung (NNF)	Anz.	Fläche	Total
WC-Bereich (Knaben, Mädchen, IV-WC, Betreuungs- und Küchenpersonal)	11	3/6	36
Total Nebennutzfläche Betreuung			36
Total Nutzfläche Betreuung (HNF + NNF)			938

C) Sportbereich

Die Sporthalle steht tagsüber unter der Woche der Schule zur Verfügung. An den Abenden und Wochenenden werden Vereine und weitere Interessierte berücksichtigt.

Für den Schulsport allein wäre der Doppelhallentyp A mit 910 m² Hallenfläche ausreichend. Sowohl im Einzugsgebiet der Schule Thurgauerstrasse als auch gesamtstädtisch besteht jedoch ein grosser Bedarf nach grossen Hallenflächen, hauptsächlich generiert durch die Teamsportarten Handball, Unihockey und Fussball. Dieser Bedarf kann nur mit dem Sporthallentyp «Doppelhalle B» mit 1034 m² Hallenfläche, der wettkampftaugliche Spielfelddimensionen aufweist, gedeckt werden. Auf die grundsätzlich mögliche Einsparung wird deshalb mit Rücksicht auf den Vereinssport verzichtet.

Hauptnutzfläche Sport (HNF)	Anz.	Fläche	Total
Doppelsporthalle Typ B	1	1034	1034
Geräteräume	2	80	160
Aussengeräteraum Sportgeräte	1	25	25
Total Hauptnutzfläche Sport (HNF)			1219

Nebennutzfläche Sport (NNF)	Anz.	Fläche	Total
Garderoben einschliesslich Duschen	6	40	240
Garderoben Lehrpersonal (einschliesslich Sanität/Duschen)	2	15	30
Putzraum	1	9	9
WC Mädchen und WC Knaben plus IV-WC	7	3/6	24
Total Nebennutzfläche Sport (NNF)			303
Total Nutzfläche Sport (HNF + NNF)			1522

Der Aussenbereich für die Schulnutzungen von rund 5000 m² verteilt sich auf den Schulhausperimeter und den Quartierpark (Spielwiese) und wird verschiedene Zonen umfassen, die den Bedürfnissen der jeweiligen Altersgruppen entsprechen. Abstellplätze für Fahrräder und Kickboards sowie Parkplätze werden in ausreichender Zahl eingeplant. Ausserhalb der Schulbetriebszeiten stehen die Aussenanlagen der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Aussenbereich	Anz.	Fläche	Aussenfläche Total
Pausenfläche Primarschule	1	1296	1296
Pausenfläche Kindergarten	1	400	400
Gedeckter Aussenbereich	1	162	162
Allwetterplatz	1	1500	1500
Spielwiese/Rasenspielfeld	1	30x60	1800
Sprunganlage	1	130	130
Pflanzgarten	1	200	200
Parkplätze Personenwagen*	15	13,5	203
Velo- und Kickboardabstellplätze	37/80	1,6/0,5	99
Total Aussenbereich			5790

* Die Angaben beziehen sich auf die Minimalanforderungen gemäss Parkplatzverordnung (PPV). In der Detailplanung ist das Parkierungskonzept zu überprüfen.

4.3 Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen

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

Die im Schulhaus Thurgauerstrasse bereits realisierten und beabsichtigten Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Überlagerung von Aufenthalts- und Gruppenräumen
- Flächeneinsparung im Bereich der Betreuung um 10 Prozent gegenüber den Flächenvorgaben durch dezentrale Aufenthaltsräume und einer gemeinsamen Mensa für die Verpflegung
- Reduktion der Mensafläche durch Verpflegung im Mehrzwecksaal
- Reduktion der Anzahl Materialräume zwischen den Handarbeits- und Werkenräumen
- Reduktion um einen Raum für Musikalische Elementarerziehung (MEZ) durch Nutzung des Mehrzweckraums für MEZ-Unterricht an zwei Vormittagen
- Reduktion der Raummasse im Bereich der Büroflächen und Räume für Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)
- Reduktion der Anzahl Duschen
- Optimierung der Verkehrs- und Nebennutzflächen, Verzicht auf grosszügige Foyers und Erschliessungszonen, Planung der Korridorzonen als Verkehrsfläche anstelle von umfassend, d. h. als Hauptnutzfläche nutzbaren Korridorflächen
- Realisierung von Pausenflächen aussen gedeckt statt innen, Verzicht auf direkten Aussenraumbezug der Betreuungsflächen
- Reduktion der Aussenflächen: Verzicht auf einen zweiten Allwetterplatz, Reduktion der Fläche des Rasenspielfelds

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

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

Um die Bedürfnisse verschiedener Sportvereine aus dem Quartier aufzunehmen, soll, wie im Kap. 4.3 ausgeführt, ein etwas grösserer Doppelhallentyp realisiert und damit auf eine grundsätzlich mögliche Einsparung verzichtet werden.

In Bezug auf Videoanlagen ist lediglich der Einbau von Leerrohren vorgesehen, um erst bei konkretem Bedarf die eigentlichen Fassadenkameras mit möglichst geringem Aufwand nachträglich installieren zu können.

5. Quartierpark

Grün Stadt Zürich wird unabhängig und parallel zum Schulhauswettbewerb für die Gestaltung des Quartierparks und die Konzeption der übrigen Freiräume auf dem Areal einen separaten Wettbewerb durchführen. Die künftigen Nutzerinnen und Nutzer sowie weitere interessierte Kreise werden in geeigneter Weise in die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms und die Projekterarbeitung involviert. Die schulischen Aussenräume werden nach Abschluss des Wettbewerbes zusammen mit dem Quartierpark unter der Federführung von Grün Stadt Zürich projektiert.

Der Perimeter des Quartierparks liegt zwischen Thurgauerstrasse und den Bahngleisen und umfasst eine Fläche von rund 12 000 m². Diese soll als zusammenhängender Freiraum gestaltet werden. Die Grubenackerstrasse innerhalb des Parkperimeters wird verkehrs- und sicherheitstechnisch angepasst und als integrierender Bestandteil des Quartierparks geplant.

Die Spielwiese für den Schulsport wird innerhalb des Parkperimeters geplant und steht ausserhalb der Schulzeiten der Quartierbevölkerung zur Verfügung.

6. Termine

Wettbewerbsentscheid Schule	August	2017
Wettbewerbsentscheid Quartierpark	Frühjahr	2018
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (Schule und Park)	Juli	2019
Volksabstimmung	Mai	2020
Baubeginn	April	2021
Bezug	Februar	2024

Parallel zum Wettbewerbsverfahren und der Projektierung wird der Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser wird voraussichtlich im dritten Quartal 2018 in Kraft gesetzt.

7. Kosten

Für die Erstellung des Schulhaus-Neubaus ist mit Baukosten von rund 51 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Hinzu kommen Landkosten für die anteilmässige Grundstückübertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, da sich das Areal Thurgauerstrasse West teils im Besitz der Liegenschaftenverwaltung (Finanzvermögen), teils im Besitz von Grün Stadt Zürich (Verwaltungsvermögen) befindet. Die Buchwerte der für öffentliche Nutzungen bestimmten, zu übertragenden Grundstückteile werden auf den Zeitpunkt des Objektkredits exakt berechnet. Die Erstellungskosten für den Quartierpark können erst nach Abschluss der Wettbewerbsverfahren Schulhaus bzw. Freiraum berechnet werden. Aufgrund der Perimetergrösse dürften sie in der Grössenordnung von 8–10 Millionen Franken liegen.

Um das Schulhaus-Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 5,8 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Architekturwettbewerb	700 000
Architektur-Leistungen	1 880 000
BauingenieurInnen-Leistungen	480 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	150 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	420 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	50 000
Aufnahmen / Vermessung	50 000
Bauphysik / Akustik	60 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	190 000
Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse	200 000
Projektmanagement AHB	490 000
Nebenkosten	430 000
Reserve/Rundung	700 000
Total Projektierungskredit Schulanlage	5 800 000

Die für den Projektierungskredit relevanten Kosten für den Quartierpark bemessen sich wie folgt:

Mitwirkungsprozess	50 000
Freiraumwettbewerb	420 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	425 000
Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse	100 000
Nebenkosten	45 000
Reserve/Rundung	60 000
Total Projektierungskredit Quartierpark	1 100 000
Gesamttotal	6 900 000

Aus den erwähnten Gründen (siehe Kap. 4.1 und 5) sind die Kredite für die Schulanlage und den Quartierpark als Einheit zu betrachten, sodass sowohl im Projektierungskredit wie später auch im Objektkredit die einzelnen Projektteile zusammengerechnet werden.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Wettbewerbskosten sind im Budget 2016 der Immobilien Stadt Zürich eingestellt, die weiteren Projektierungskosten für die Schulanlage und deren Aussenräume werden für die folgenden Jahre ordentlich budgetiert, ebenso die Projektierungskosten für den Quartierpark (im Budget von Grün Stadt Zürich). Die Kosten sind im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 berücksichtigt.

Der Projektierungskredit ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 ilt. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) zuständig ist für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 Millionen bis 20 Millionen Franken.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Neubau einer Schulanlage und die Erstellung eines Quartierparks auf dem Areal Thurgauerstrasse West, Quartier Leutschenbach, wird der vom Stadtrat am 8. Juni 2016 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 750 000.– um Fr. 6 150 000.– auf Fr. 6 900 000.– erhöht.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Die Motion, GR Nr. 2012/97, der AL-Fraktion vom 14. März 2012 betreffend Bau eines Schulhauses im Entwicklungsgebiet Leutschenbach/Thurgauerstrasse wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti