



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. März 2025

GR Nr. 2025/120

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Münchhalde, Umbau, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Schulanlage (SA) Münchhalde ist instandsetzungsbedürftig. Im Zuge der fälligen Instandsetzung soll auch, um zusätzliche Flächen nutzbar zu machen, der Sporthallenbereich umgebaut werden: Geplant sind ein Ausbau des Dachgeschosses und eine Unterfangung der Sporthalle, damit die Fundamenthöhlräume genutzt werden können. Auch soll mit gezielten Umbauten die räumliche Situation insbesondere für den Tagesschulbetrieb verbessert und gemäss den Flächenstandards angepasst werden.

Für die Projektierung der baulichen Massnahmen ist ein Kredit von 6,64 Millionen Franken erforderlich. Davon entfallen 4,38 Millionen Franken auf gebundene und 2,26 Millionen Franken auf neue einmalige Ausgaben.

2. Ausgangslage

Die SA Münchhalde ist Teil der Schule Münchhalde-Kartaus und befindet sich an der Grenze zwischen dem dicht besiedelten äusseren Seefeld mit Tramerschliessung und Blockrandbauten und der offen bebauten Villenzone an der Zollikerstrasse. Das L-förmige Gebäude mit integrierter Sporthalle wurde zwischen 1909 und 1922 nach Plänen der Architekten Jakob Emil Meier-Braun und Jakob August Arter erstellt. Mit seiner malerischen und asymmetrisch gestaffelten Gliederung, den markanten Zwillingslukarnen und dem hochwertigen Bauschmuck ist das Gebäude ein repräsentativer Vertreter des Heimatstils und ein wichtiger Zeuge für den städtischen Schulhausbau in Zürich vor dem ersten Weltkrieg.

Der Sportplatz ist wie zur Ursprungszeit mit verschiedenen Sportgeräten ausgestattet und wird von einer Reihe ausgewachsener Kastanien gesäumt. Der offen durchgrünte Aussenraum mit Spielplatz, Sitzgelegenheiten und überdeckter Pausenhalle wird auch von der Quartierbevölkerung geschätzt und gern frequentiert. Am Abend und an Wochenenden steht die Sporthalle zudem Vereinen zur Verfügung.

Ein 2016 erstellter «Züri-Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon), der zurzeit von der Schule Riesbach genutzt wird, schliesst die Anlage ab.

Mit Ausnahme des ZM-Pavillons ist die Schulanlage sowohl im Inventar der Denkmal- und der Gartendenkmalpflege wie auch dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt.

2/6



Die bauliche Substanz des Schulhauses weist diverse Mängel auf. Die Fassade ist stellenweise beschädigt. Zudem sind der künstlerische Schmuck, die Bildhauerarbeiten und die bemalten Medaillons, die das Gebäude auszeichnen, in schlechtem Zustand und reparaturbedürftig. Die Gebäudetechnik und die Elektroinstallationen sind stark veraltet und entsprechen nicht den heutigen technischen Anforderungen. Zudem werden Vorgaben an den Brandschutz sowie Hygienestandards nicht erfüllt. Die Lüftungsanlagen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Ebenso sind die Sanitäranlagen und die Kanalisation erneuerungsbedürftig. Ausserdem zeigen die inneren Oberflächen, die Fenster und der Sonnenschutz Abnutzungserscheinungen. Aus diesem Grund ist, wie in der Teilportfoliostrategie Volksschulbauten (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 58/2022) eingeplant, eine Gesamtinstandsetzung fällig.

Die Flächen des Schulhauses sind aufgrund der im Quartier Riesbach in den letzten Jahren gestiegenen Schulkinderzahlen einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt. Die Führung des Tagesschulbetriebs seit 2019 hat diesen Effekt verstärkt. Im Rahmen der Instandsetzung sind deshalb auch Umbauten geplant, um die Situation zu entschärfen und die Flächen optimal zu nutzen.

- Im Bereich der Sporthalle soll das Dachgeschoss ausgebaut und für Teamflächen nutzbar gemacht werden. Die Fundament Hohlräume unter der Sporthalle sollen für Garderoben, WC-Anlagen sowie Lager- und Technikräume ausgebaut werden. Dies setzt eine Unterfangung des betroffenen Bereichs voraus.
- In den Korridoren wird gemäss Flächenstandards der Stadt Zürich auf jeder Etage je ein Gruppenraum geschaffen.
- Auch die Kücheninfrastruktur soll für den Tagesschulbetrieb ausgebaut werden.



3/6

- Im Weiteren sind Anpassungen und Hitzeminderungsmaßnahmen im Aussenraum vorgesehen.

Die genannten Massnahmen führen zu einer Annäherung an die aktuellen Flächenstandards. Diese Optimierung betrifft insbesondere die Anzahl an Gruppen- und Therapieräumen (einschliesslich Psychomotoriktherapie), ein Raum für die Musikalische Grundausbildung, die Grösse der Teamfläche sowie zusätzliche Betreuungsflächen und eine zentrale und auf die aktuellen Bedürfnisse ausgerichtete Kücheninfrastruktur. Damit kann die Anzahl der Mahlzeiten so erhöht werden, dass alle Kinder vor Ort verpflegt werden können. Zudem nutzen auch rund 75 Schulkinder der SA Kartaus Verpflegungs- und Aufenthaltsräume der SA Münchhalde.

Nach dem Abschluss der Instandsetzungs- und Umbauarbeiten sollen rund 290 Kinder in 9 Primarklassen und 4 Kindergärten die SA Münchhalde besuchen. Eine Kapazitätserweiterung der SA wird mit den Massnahmen somit nicht angestrebt.

Bis Februar 2025 befand sich auch die Schulzahnklinik des Schulkreises Zürichberg im Schulhaus Münchhalde. Sie ist inzwischen aber an den neuen Standort Vorderberg 11 umgezogen. Auf den Schuljahresbeginn 2025/26 werden die Räume zu einer Betreuungseinheit mit Verpflegung für Kinder der SA Kartaus provisorisch umgestaltet, um die knappen Betreuungsflächen der SA Kartaus zu entlasten.

Die geplanten Arbeiten können nicht unter Betrieb umgesetzt werden. Als Teil der Projektierung wird deshalb auch die genaue Ausgestaltung des erforderlichen Provisoriums für den Schul- und Sportunterricht erarbeitet. Dabei werden u. a. Mietlösungen, insbesondere im Kirchgemeindehaus Neumünster, sowie temporäre Provisorien auf der Schulanlage Münchhalde und der Sportwiese Parkhaus Feldegg geprüft.

3. Gegenstand der Projektierung

3.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Für das Gebäude sind folgende Instandsetzungsmassnahmen vorgesehen:

- Instandsetzung der Gebäudehülle sowie Reparaturmassnahmen, insbesondere Instandsetzung des künstlerischen Schmucks, der Bildhauerarbeiten und der bemalten Medallions
- Prüfung von Massnahmen zur Reduktion des Heizwärmebedarfs (z. B. Dämmung des Dachstocks, partielle Innendämmung der Aussenwände, Dämmung des Untergeschosses)
- Energetische Sanierung oder Ersatz der Fenster in Absprache mit der Denkmalpflege
- Ertüchtigung des äusseren Sonnenschutzes
- Statische Massnahmen im Eingriffsbereich
- Überprüfung der Erdbbensicherheit und allfällige Ertüchtigungen
- Ersatz der Elektroinstallationen, Heizungs- und Lüftungs- und Sanitäreanlagen sowie Instandsetzung der Kanalisation
- Anpassungen an Vorschriften des Brandschutzes, der Behindertengerechtigkeit, der Absturzsicherungen und der Hygienestandards (Lüftung)



4/6

- Instandsetzung der inneren Oberflächen (Böden, Wände, Türen, Decken)
- Instandsetzungsmassnahmen im Aussenraum
- Ausgestaltung des Provisoriums

3.2 Umbau (neue Ausgaben)

In der Schulanlage sind folgende Umbauten zur Optimierung des Betriebs vorgesehen:

- Umbau des Sporthallenbereichs:
 - Ausbau des Dachgeschosses über der Sporthalle für Teambereich
 - Unterfangung und Ausbau der Fundament Hohlräume unter der Sporthalle zu Garderoben mit WC-Anlagen, Lager- und Technikräumen
- Erstellung einer zentralen Gastronomieküche
- Umnutzung der provisorisch eingebauten Betreuungsräume im Mitteltrakt für eine definitive Nutzung
- Einbau von Gruppenräumen in den Verkehrsflächen (Anpassung gemäss städtischen Flächenstandards)
- Hitzeminderungsmassnahmen im Aussenraum

4. Termine

Die folgenden Termine sind vorgesehen und im Verlauf der Projektierung zu präzisieren:

Abschluss Bauprojekt	Herbst 2027
Ausführungskredit	Herbst 2028
Baubeginn	Frühling 2030
Inbetriebnahme	Frühling 2033

5. Kosten

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 6,64 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich:

Projektierungskosten	Fr.
Generalplanungsleistungen	3 921 000
Spezialisten und Diverse	161 000
Auswahlverfahren (Planerwahl)	75 000
Projektmanagement AHB*	506 000
Nebenkosten	873 000
Total Projektierungskosten	5 536 000
Reserven (etwa 20 %)	1 104 000
Projektierungskredit	6 640 000

* Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101).



5/6

Vom Projektierungskredit von 6,64 Millionen Franken entfallen 4,38 Millionen Franken auf die Instandsetzung (gebundene Ausgaben) und 2,26 Millionen Franken auf die Projektierung der Umbauten (neue Ausgaben).

Gemäss Kostengrobschätzung auf Basis einer Machbarkeitsstudie vom November 2021 und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 35 Prozent sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 82 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Preisstand 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Darin enthalten sind rund 15 Millionen Franken für das Provisorium, einschliesslich 1,8 Millionen Franken für die Miete von Räumen im Kirchgemeindehaus Neumünster. Sollte diese Mietlösung nicht zustande kommen, erhöhen sich die Kosten für Provisoriumsbauten auf 28 Millionen Franken.

Einschliesslich Reserven ist mit einem Gesamtkredit von rund 98 Millionen Franken zu rechnen (unter Annahme der günstigeren Mietlösung). Davon entfallen etwa zwei Drittel auf gebundene und ein Drittel auf neue einmalige Ausgaben. Die genauen Anteile sind im Rahmen des Vorprojekts zu ermitteln.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2025 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der Schulanlage gewährleistet. Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen, einmaligen Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Umbauten durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Die gebundenen und neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

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 Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



6/6

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung der Umbauten in der Schulanlage Münchhalde werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 260 000.– bewilligt.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter