

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. Dezember 2020

Immobilien Stadt Zürich, Radiostudio Brunnenhof, Quartier Unterstrass, Einbau Sekundarschule, Erhöhung Projektierungskredit, Anzahlung Gebäudeentschädigung, Eventualverpflichtung für Miete, Abschreibung einer Motion, Nachtragskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG/SRF) gibt das Radiostudio Brunnenhof im Quartier Unterstrass auf. Die Radiostudios werden in das Fernsehstudio Leutschenbach verlegt. Die Stadt steht in Verhandlungen für die Übernahme des Baurechts. Geplant ist, im Radiostudio Brunnenhof eine 15-Klassen-Sekundarschule, ein schulkreisübergreifendes Zentrum von Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) und den neuen Standort der Kreis-schulbehörde (KSB) Waidberg einzubauen.

Die Sekundarschule soll per Schuljahr 2024/25 ihren Betrieb aufnehmen können. Zur umgehenden Ausarbeitung des Vorprojekts bewilligte der Vorsteher des Hochbaudepartements im Juni 2020 eine Kredittranche von Fr. 999 000.–. Zusätzlich bewilligt der Stadtrat eine Reservationsentschädigung in Höhe von Fr. 860 000.–, falls der Baurechtsvertrag nicht zustande kommen sollte.

Dem Gemeinderat wird die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 859 000.– auf Fr. 7 220 000.– beantragt. Darin enthalten sind Fr. 4 500 000.– für die Projektierung, Fr. 1 520 000.– als Eventualverpflichtung für die allfällige Gebäudemiete bis zum Vollzug des Baurechtsvertrags sowie Fr. 1 200 000.– als Anzahlung für die Gebäudeentschädigung.

Die Erstellungskosten für die erste Bauetappe werden auf rund 40 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) geschätzt. Einschliesslich Reserven ist mit einem Baukredit von etwa 46 Millionen Franken zu rechnen. Zuzüglich Gebäudeentschädigung von 24 Millionen Franken ist ein Objektkredit von etwa 70 Millionen Franken zu erwarten.

Mit dem vorliegenden Projekt kann auf die Erweiterung der Schulanlage Allenmoos verzichtet und die Motion GR Nr. 2018/145 betreffend Projektierungskredit für die Erweiterung des Schulhauses Allenmoos als erledigt abgeschlossen werden.

2. Ausgangslage

Das Radiostudio Brunnenhof wird durch SRG/SRF voraussichtlich im Lauf des Jahres 2022 aufgegeben, da die Radiostudios in das Fernsehstudio Leutschenbach verlegt werden. Die Eigentümerin des Brunnenhof-Areals, die RFZ, hat das Areal zur Übernahme im Baurecht u. a. der Stadt angeboten.

Das in Teilen denkmalgeschützte Radiostudio Brunnenhof wurde in Etappen gebaut. 1932/33 wurde von Otto Dürr das erste Radiogebäude errichtet und 1937 erweitert. Das 1967 erstellte, acht Geschosse umfassende Hochhaus von Max Bill und Willy Roost wurde ab dem 2. Obergeschoss (OG) ursprünglich als Berufsschule konzipiert, jedoch als Büro genutzt. Der Gebäudekomplex verfügt über zwei grosse Säle (die Studios 1 und 2) und diverse kleinere und grössere Räume, in denen heute Studios oder Büros eingerichtet sind.

2.1 Machbarkeitsstudien

Spillmann Echsle Architekten, Zürich, erarbeiteten 2018 im Auftrag der RFZ, Eigentümerin des Grundstücks, eine Machbarkeitsstudie (MBS), in der auch das Szenario «Schule» untersucht wurde. In einer weiteren MBS im Auftrag der Stadt, die auf Empfehlung der RFZ ebenfalls durch Spillmann Echsle Architekten durchgeführt wurde, wurden spezifische Abklärungen für ein Sekundarschulhaus getroffen.

Im Rahmen dieser zweiten MBS (November 2019) wurden sechs verschiedene Szenarien mit Hauptnutzung Schule geprüft. Die Umnutzung des Radiostudios ist aus denkmalpflegerischer Sicht gut möglich. Die erforderlichen Räume lassen sich in die bestehende, geschützte Struktur einfügen.

In einer dritten MBS (April 2020) wurde schliesslich geprüft, wie die Umnutzung des Radiostudios etappiert werden kann, um die Sekundarschule Brunnenhof im Schuljahr 2024/25 eröffnen zu können.

Das Radiostudio Brunnenhof soll in drei Etappen angepasst werden. Während der Etappe 1 (Gegenstand des vorliegenden Projektierungskredits) werden 15 Sekundarklassen (mit einer Einfachsporthalle), ein schulkreisübergreifendes Zentrum von MKZ und der neue Standort der KSB Waidberg im Radiostudio eingebaut. In der Etappe 2 soll im Bereich des heutigen Sendetrakts ein Ersatzneubau mit u. a. sechs weiteren Klassen und einer Doppelsporthalle entstehen. In der Etappe 3 wird schliesslich das Gesamtensemble, insbesondere die Gebäudehülle und -technik, instandgesetzt, um eine langfristige Nutzung zu ermöglichen.

2.2 Übernahme Baurecht

Im Januar 2020 hat die Stadt eine Offerte für die Übernahme des Baurechts eingegeben. Aufgrund der ausserordentlichen Lage im Zusammenhang mit dem Coronavirus konnten die Verhandlungen erst Ende 2020 abgeschlossen werden.

Der Baurechtsvertrag umfasst im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Selbstständiges und dauerndes Baurecht für beliebige Bauten mit überwiegend öffentlicher Nutzung zugunsten der Stadt Zürich zulasten Kat.-Nr. UN4353
- Dauer: 50 Jahre (echte Verlängerungsoptionen: 2 × 25 Jahre)
- Baurechtszins: Fr. 420 000.– pro Jahr (reduzierter Baurechtszins von Fr. 320 000.– pro Jahr während der Bauzeit).
- Gebäudeentschädigung: 24 Millionen Franken

Während den Verhandlungen hat sich die Terminierung des weiteren Vorgehens ergeben. Die Beurkundung des Baurechtsvertrags auf dem Grundbuchamt soll Ende Dezember 2020 erfolgen. Der Baurechtsvertrag sieht eine Anzahlung von 1,2 Millionen Franken an die Gebäudeentschädigung vor, zahlbar bis Ende Juni 2021. Falls der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden kann, schuldet die Stadt als Bauberechtigte der Grundeigentümerin RFZ i. S. v. Art. 160 ff. Obligationenrecht (SR 220) vor der Bewilligung des vorliegenden Projektierungskredits eine Reservationsentschädigung von Fr. 860 000.– (Baurechtszins von Fr. 840 000.– für zwei Jahre plus maximal Fr. 20 000.– für aufgelaufene Kosten). Der Stadtrat genehmigt in eigener Kompetenz die Ausgabe, um auf die allfällige Reservationsentschädigung eingehen zu können. Falls der Baurechtsvertrag zu einem späteren Zeitpunkt z. B. in der Gemeindeabstimmung abgelehnt wird und nicht vollzogen werden kann, erhöht sich die Reservationsentschädigung auf Fr. 1 200 000.–. Die Anzahlung an die Gebäudeentschädigung würde in diesem Fall mit der Reservationsentschädigung verrechnet.

Der Baurechtsvertrag für das Radiostudio Brunnenhof wird der Gemeinde gemeinsam mit dem Objektkredit für die baulichen Aufwendungen beantragt.

Für die Dauer zwischen dem Auszug der SRG/SRF und dem Baubeginn von Etappe 1 werden die Stadt und RFZ einen befristeten Mietvertrag für eine allfällige Zwischennutzung abschliessen (siehe Kapitel 5).

2.3 Motion GR Nr. 2018/145

Am 3. Oktober 2018 überwies der Gemeinderat die Dringliche Motion GR Nr. 2018/145 betreffend Projektierungskredit für die Erweiterung des Schulhauses Allenmoos:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat einen Projektierungskredit für die Erweiterung/Ersatzneubau des Schulhauses Allenmoos um mindestens 6 Klassen zu unterbreiten, z.B. beim Standort des jetzigen Hortgebäudes. Diese Erweiterung / der Ersatzneubau berücksichtigt die Gesamtsituation im Quartier Unterstrass und trägt zur nachhaltigen Lösung in der Schulraumplanung bei.

Mit Weisung vom 1. Juli 2020 ersuchte der Stadtrat den Gemeinderat um eine Verlängerung der Bearbeitungsfrist um zwölf Monate. Er begründete seinen Antrag, dass zwar in einer strategischen Studie die Erweiterung bzw. der Ersatzneubau der Schulanlage Allenmoos geprüft worden sei, dass aber alternativ das Projekt für die Einrichtung einer Sekundarschule im Radiostudio Brunnenhof verfolgt werde.

Vorteile der nun vorliegenden Lösung sind u. a., dass die Schulanlage Allenmoos weiterhin als 15-Klassen-Primarschule geführt werden kann, der Bezug der Sekundarschule Brunnenhof bereits ab 2024 möglich ist (mit langfristig 21–24 Klassen) und zusätzlich ein Zentrum der Musikschule Konservatorium Zürich sowie der neue Standort der KSB Waidberg eingerichtet werden können.

Der Gemeinderat hat der Fristverlängerung am 8. Juli 2020 zugestimmt. Mit dem Projekt kann zusammen mit dem Neubau der Primarschulanlage Guggach der Schulraumbedarf der Quartiere Oerlikon, Ober-/Unterstrass und Wipkingen gedeckt und auf eine Erweiterung der Schulanlage Allenmoos verzichtet werden. Dem Gemeinderat wird deshalb die Abschreibung der Motion beantragt.

3. Raumbedarf

3.1 Sekundarschule

Das Radiostudio Brunnenhof liegt gut erschlossen im Quartier Unterstrass in der Nähe des Bucheggplatzes. Das umliegende Quartier befindet sich in einem starken Entwicklungs- und Wachstumsprozess. Grosse Wohnüberbauungen befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Brunnenhof. Zudem entstehen auf dem benachbarten städtischen Areal «Guggach III» rund 120 gemeinnützige Wohnungen (Stiftung Einfach Wohnen) sowie eine Primarschule und ein Quartierpark (GR Nr. 2020/369). Die nahe gelegenen Schulanlagen (SA) Milchbuck (Primar- und Sekundarschule) und Allenmoos (Primarschule) mussten in den vergangenen Jahren bereits mit «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) ergänzt werden, um genügend Schulraum zur Verfügung stellen zu können. Zusätzliche Erweiterungen sind notwendig.

Im Radiostudio Brunnenhof soll deshalb eine Sekundarschule für die Schulkreise Waidberg und teilweise Glattal eingebaut werden.

Im Schulkreis **Waidberg** ist die Anzahl Schülerinnen und Schüler in den vergangenen acht Jahren um rund 25 Prozent gestiegen. Ursache für diese Zunahme war u. a. eine hohe Geburtenrate sowie ein zurückgehender Anteil an Familien, die aus dem Schulkreis wegzogen. Die Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler erfolgte vorerst mehrheitlich auf Kindergarten- und Primarschulstufe. In den kommenden Jahren wird eine Zunahme auf Sekundarschulstufe erwartet (11 zusätzliche Klassen).

Im Schulkreis **Glattal** ist die Anzahl Schülerinnen und Schüler in den vergangenen acht Jahren um rund 21 Prozent gestiegen. Ursache für diese Zunahme war u. a. der starke Wohnbau in allen Quartieren und ebenfalls eine hohe Geburtenrate. Die Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler erfolgte wie im Waidberg vorerst mehrheitlich auf Kindergarten- und Primarschulstufe und wird sich in den kommenden Jahren auf der Sekundarschulstufe fortsetzen, es wird mit zusätzlichen 32 Klassen gerechnet.

Zur Deckung des Schulraumbedarfs ist vorgesehen, im Quartier Seebach zwei Bürogebäude (Campus Glattal) zu mieten und eine Schule für 15 Sekundarklassen einzubauen (GR Nr. 2020/370). Auf der städtischen Landreserve neben der Primarschulanlage Im Isenrind im Quartier Unteraffoltern soll eine neue Sekundarschulanlage für 18 Klassen und 2 Sekundarklassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) mit einer Doppelsporthalle gebaut werden, die voraussichtlich 2026/27 bezugsbereit sein wird (GR Nr. 2019/454).

Mit den angestrebten Lösungen im Radiostudio Brunnenhof und im Campus Glattal wird der Forderung des Postulats GR Nr. 2018/482 (Prüfung einer Miete von nahen Gebäuden als Schulrausersatz vor Neu- oder Erweiterungsbauten von Schulhäusern) entsprochen. Zudem kann in den Schulkreisen Waidberg und Glattal voraussichtlich auf den Bau von etwa vier zusätzlichen ZM-Pavillons verzichtet werden, die von Gemeinderat und Öffentlichkeit zunehmend kritisiert werden, weil sie Frei-, Sport- und Spielflächen auf Schulanlagen einschränken können.

3.2 Musikschule Konservatorium Zürich

MKZ bietet modernen, qualitativ hochstehenden Unterricht in den Bereichen Musik, Theater und Tanz an. Ergänzend zum individuellen Einzel- oder Gruppenunterricht auf allen Instrumenten, realisiert MKZ Unterricht in Kleingruppen und Ensembles. Zudem bietet sie musikalische Frühförderung, Eltern-Kind-Singen und Klassenmusizieren an.

Die Infrastruktur des Radiostudios Brunnenhof bietet eine einmalige Chance, ein schulkreisübergreifendes Zentrum mit einzigartigen Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren: Neben dem Veranstaltungsort «Florhof» können gesamtschulische Konzertveranstaltungen, Konzerte von Grossformationen oder nationale Wettbewerbe veranstaltet werden. Geeignete Konzertsäle müssen derzeit extern angemietet werden.

Die Konzertsäle sollen zudem auch von weiteren Musikensembles der Stadt Zürich genutzt werden können. Die MKZ vereinbart dazu mit der Dienstabteilung Kultur ein Kontingent. Der Konzertsaal ist beispielweise seit vielen Jahren Heimspielstätte des Collegium Novum, eines von der Stadt subventionierten Kammerorchesters. Weiter sucht das ebenfalls von der Stadt subventionierte Zurich Jazz Orchestra dringend eine Probe- und Spielstätte. Die Konzertsäle sowie die damit verbundenen weiteren Räumlichkeiten (Lagerräume für Instrumente, Einspielräume usw.) bieten dazu ideale Bedingungen.

3.3 Kreisschulbehörde Waidberg

Die KSB Waidberg befindet sich gemeinsam mit der Schulzahnklinik, dem Schulärztlichen sowie dem Schulpsychologischen Dienst im städtischen Bürogebäude Rotbuchstrasse 42 im Quartier Wipkingen. In den vergangenen Jahren ist die Anzahl Mitarbeitende der KSB Waidberg gestiegen. Dieses Wachstum wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen, da die Anzahl Schülerinnen und Schüler im Schulkreis stark ansteigen wird.

Die Platzverhältnisse sind trotz Mehrfachbelegung von Arbeitsplätzen bereits sehr eng. Auch beim Schulpsychologischen Dienst werden immer mehr Arbeitsplätze benötigt. Mit dem Umzug der KSB Waidberg in das Radiostudio Brunnenhof beruhigt sich die Raumsituation an der Rotbuchstrasse 42 wesentlich.

4. Betriebskonzept und Raumprogramm

Die Raumprogramm-Angaben verstehen sich als theoretische Grössen gemäss Nutzerbedarf und werden in der Projektierungsphase überprüft und bestmöglich umgesetzt.

4.1 Sekundarschule und Betreuung

In der SA Brunnenhof sollen zunächst 15 Sekundarklassen unterrichtet werden (Etappe 1). Die Klassenzimmer werden voraussichtlich im 1. bis 5. OG des Turmtrakts (siehe auch Kapitel 6) eingerichtet.

Die Klassenzimmer sollen in Clustern angeordnet werden: Jeweils sechs bzw. drei Klassenzimmer bilden zusammen mit den zugehörigen Gruppen- und Aufenthaltsräumen ein Cluster. In den Clustern in den oberen Stockwerken können Teamzimmer integriert werden, um die Wege für das Lehrpersonal zu verkürzen. Das Schulhaus soll möglichst flexibel und polyvalent nutzbar sein, u. a. sollen die Klassenzimmer und Gruppenräume mit Verbindungstüren oder Faltwänden einfach zusammengeführt werden können.

Mit Beschluss Nr. 741 vom 3. März 2015 bewilligte der Gemeinderat die Ausgaben für einen Tagesschulversuch während der Jahre 2015–2018 in sieben Schulen (GR Nr. 2014/259). Für die Pilotphase II (2018–2022) hat das Städtzürcher Stimmvolk am 10. Juni 2018 einen Objektkredit von rund 74,6 Millionen Franken für die Einführung des Tagesschulmodells an zusätzlichen 24 Schulen bewilligt (siehe auch GR Nr. 2017/283). Anschliessend soll eine flächendeckende Umsetzung eingeleitet werden. Zwischenzeitlich neu entstehende Schulen – wie die Schule Brunnenhof – starten bereits mit dem neuen Tagesschulmodell. Mit der Ergänzung der Blockzeiten wird eine Tagesstruktur für alle Kinder mit entsprechendem Bedarf geschaffen.

Die Verpflegung der rund 460 Schülerinnen und Schüler findet zentral in der Mensa in Etappen statt. Danach halten sich die Jugendlichen in den Aufenthaltsräumen oder in weiteren Räumen der Schule und im Aussenraum auf.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Schule und Betreuung			
Klassenzimmer	15	72	1080
Gruppenräume	9	18	162
Handarbeit- und Werkstatträume mit Materialräumen, Naturkunde- und Informatik-/Medienräume	14	36–108	756
Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum	2	108	108
Aufenthalts- und Verpflegungsräume (Mensa)			726
Mehrzwecksaal (Studio 2)	1	268	268
Regenerierküche	1	61	61
Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung	5	12/18	66
Bibliothek/Mediathek	1	126	126
Schulpersonalbereich			
Teamzimmer inkl. Aufenthalt, Sammlung			234
Büros Schulleitung, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung und Küche inkl. Besprechungsräume	7	12–18	114
Garderoben Betreuungs- und Küchenpersonal	3	9/18	36
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	225	225

Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik			
Hausdiensträume (Büro, Werkstatt, Wäsche)	3	18/25	61
Lager Mobiliar	1	36	36
Putz- und Lagerräume (inkl. Sport)	18	5–36	152
Garderobe SpetterInnen	1	25	25
Aussengeräte- und Containerräume	2	18/36	54
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport)	35	2,5–6	105

4.2 Sport

Das Archiv des Radiostudios soll zu einer Einfachsporthalle umgebaut werden (polysportiver Bewegungsraum). Der Sportunterricht auf Sekundarstufe findet teilweise (2 von 3 Wochenstunden) geschlechtergetrennt statt. Dabei werden in der Regel die Mädchen bzw. Knaben von zwei Klassen parallel unterrichtet. Bis zur Erstellung einer Doppelsporthalle in der Etappe 2 soll deshalb die Sporthalle der SA Guggach von den Sekundarklassen Brunnenhof mitgenutzt werden.

Ausserhalb des Schulbetriebs steht die Sporthalle Vereinen, der Quartierbevölkerung und Behindertenorganisationen zur Verfügung.

Sport	Anzahl Räume	m²/Raum	Total m²
Sporthalle	1	448	448
Gymnastikraum	1	150	150
Geräteraum (1 aussen, 1 innen)	2	24/90	114
Garderoben / Duschen	2	45	90
Lehrpersonengarderobe (inkl. Dusche/Sanität)	1	16	16

4.3. Musikschule Konservatorium Zürich

In den MKZ-Räumen werden Musikschülerinnen und -schüler der Schulkreise Waidberg, Glattal und Schwamendingen unterrichtet. Ein Grossteil der MKZ-Räume wird für den Instrumental- und Gesangsunterricht der Sekundarschülerinnen und -schüler der Sekundarschule Brunnenhof benötigt.

Aufgrund der Lage und der guten Akustik lassen sich die Studios 1 und 2 des Radiostudios sowie das Foyer nicht nur für die Volksschule (Mehrzwecksaal), die MKZ (Konzertsaal) und für städtische Veranstaltungen nutzen, sondern auch an externe Veranstaltende für Konzerte, Wettbewerbe, Lesungen, Konferenzen, Symposien usw. vermieten. Der Zugang zum Osttrakt, wo die MKZ-Räume vornehmlich sein werden, soll eine eigene, klare Adressierung erhalten. Die MKZ wird auch ausserhalb der Schulzeit betrieben (abends bis 22 Uhr und am Wochenende).

MKZ	Anzahl Räume	m²/Raum	Total m²
Konzertsaal (Studio 1)	1	430	430
Regie Konzertsaal (Studio 1)	1	80	80
Einspielzimmer (mit direkter Verbindung zum Konzertsaal)*			
Foyer	1	283	283
Stuhllager	1	18	18
Unterrichtsraum / Übungsraum *	17	36	612
Lehrpersonalzimmer	1	37	37
Büros Schulleitung und Vermietung	1	15–16	31
Sitzungszimmer	1	17	17
Teeküche und Garderoben*			
Lager	1	22	22

* wird im Verlauf der Projektierung definiert

4.4 Kreisschulbehörde Waidberg

In den Räumen der KSB Waidberg wird das Bürokonzept worksmart@zürich umgesetzt. Dieses umfasst u. a. eine mobil-flexible Arbeitsumgebung und eine technische Infrastruktur, die ermöglicht, je nach Tätigkeit den richtigen Arbeitsort zu wählen. Gleichzeitig können die Büroflächen bzw. Arbeitsplätze optimal genutzt und besser ausgelastet werden.

KSB Waidberg	Anzahl Räume	m ² /Raum	Total m ²
Empfang	1	20	20
Teamzone	2	60	60
Gastarbeitsplätze	2	6	12
Büro Präsidium	1	25	25
Sitzungszimmer	4	12–35	75
Fokusraum	2	19/23	42
Offene Kommunikation	2	20	40
Teeküche	1	30	30
Ruhezone	1	12	12
Bürotechnikraum	1	20	20
Persönliche Ablage	1	9	9
Teamablage	1	6	6
Archiv*			
* wird im Verlauf der Projektierung definiert			

4.5 Aussenanlagen

Die Aussenanlagen entsprechen idealerweise nach Abschluss der Etappe 2 den kantonalen Empfehlungen für den Schulsport. So muss zunächst auf Allwetterplätze für den Unterricht von Teamsportarten (Handball, Fussball, Basketball, Volleyball) verzichtet werden. Deshalb sollen alternative Aussensportanlagen z. B. Boulderwände, Slackline, Pumptrack, Streethockeyfelder oder Streetworkout-Geräte (ZüriFit) bereitgestellt werden.

Aussenbereich	m²
Pausenbereich	1080
Umschwung, Zufahrt	266
Stellplatz für ZM-Pavillon	450
Parkplätze (PP)	Anzahl
Parkplätze	3
Velo-Abstellplätze	80

5. Mietvertrag

Nach dem Auszug der SRG/SRF aus dem Radiostudio Brunnenhof bis zum Baubeginn von Etappe 1 werden die Flächen für eine Zwischennutzung durch die Stadt gemietet (siehe Kapitel 2.2). Der Mietvertrag umfasst die Gebäude Brunnenhofstrasse 20, 22 und 30 einschliesslich Parkplätze und Umgebung. Die Mietkosten betragen pauschal Fr. 320 000.– pro Jahr. Der Mietzins ist quartalsweise im Voraus zahlbar und bleibt für die gesamte Vertragsdauer unverändert.

Die Stadt trägt grundsätzlich alle Betriebs- und Nebenkosten. Die Vermieterin trägt lediglich allfällige Steuern, die Prämie der Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung sowie Abgaben, die nicht durch den Betrieb und die Nutzung der Liegenschaft verursacht werden. Weiter ist der Vertrag als Rohbaumiete ausgestaltet. Seitens Vermieterin werden aufgrund des anschliessenden Baurechtsvertrags bzw. der beabsichtigten Neunutzung nur zwingend notwendige Reparaturen am Grundausbau, insbesondere der Gebäudehülle, vorgenommen.

Der Mietbeginn wurde provisorisch und frühestens auf den 1. April 2022 festgelegt, ist aber abhängig vom effektiven Auszugsdatum der SRG/SRF. Der Vertrag wird befristet abgeschlossen und dauert bis zum Vollzug des Baurechtsvertrags, jedoch längstens bis 31. Dezember 2026. Die Mietdauer beträgt somit maximal vier Jahre und 9 Monate und die Maximalmiete Fr. 1 520 000.–, wobei gemäss aktuellem Projektterminplan – wenn überhaupt – von einer sehr kurzen Mietdauer und bedeutend tieferen Kosten ausgegangen werden kann, da der Auszug der SRG/SRF und der Vollzug des Baurechtsvertrags (abhängig von der Baubewilligung und der Zustimmung zum Objektkredit) in dasselbe Jahr fallen dürften (2022).

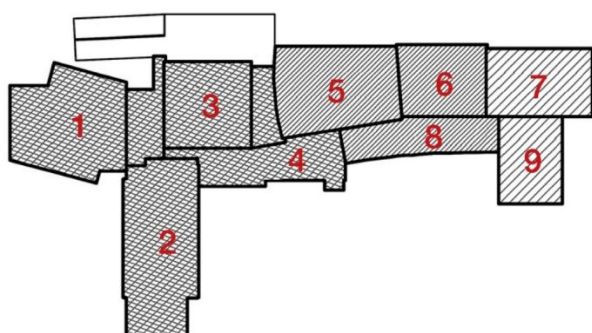
Der Mietzins ist in Bezug auf die Fläche und auch unter Berücksichtigung des provisorischen Charakters sowie der Ausgestaltung als Rohbaumiete als günstig zu betrachten.

6. Gegenstand der Projektierung

Der Gebäudekomplex Radiostudio Brunnenhof entstand ab 1932/33 über verschiedene Etappen und soll für eine Nutzung zu schulischen Zwecken in einen neuen Lebenszyklus überführt werden. Die denkmalgeschützten Gebäudeteile aus den 1930er- und 1960/70er-Jahren eignen sich dabei sehr gut für die vorgesehenen Nutzungen.

Im April 1933 wurde das «erste vollständig nach den Bedürfnissen des Radios erbaute Sendehaus der Schweiz» für die Radiogenossenschaft Zürich eröffnet. Architekt Otto Dürr hatte das Gebäude von Anfang an erweiterbar geplant, denn die Rundfunk-Medien waren in grossem Wachstum begriffen. So folgte bereits 1937 die erste Erweiterung am Brunnenhof. Die beiden äusserst gut erhaltenen, denkmalgeschützten Säle Studio 1 und Studio 2 stammen aus den 1930er Jahren. Sie wurden damals in den Fachmedien ausführlich für ihre akustischen, konstruktiven und künstlerischen Qualitäten gelobt. Als Konzertsäle konzipiert, eignen sich diese Räume dank ihrer besonderen Eigenschaften auch aus heutiger Sicht sehr gut für Versammlungen und musikalische Veranstaltungen. Sie sollen weiterhin zu Randzeiten der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Auch das von Max Bill und Willy Roost erstellte Hochhaus eignet sich sehr gut für eine Schulanutzung. Die Planung der Erweiterungsbauten am Brunnenhof gestaltete sich 1963–1973 anspruchsvoll, weil sich sowohl die betrieblichen Bedürfnisse als auch die technischen Anforderungen während der Projektierungszeit laufend änderten. Zur Zeit der Auftragsvergabe war vorgesehen, dass sich in den oberen fünf Geschossen des Hochhauses die baugewerbliche Berufsschule befristet einmieten würde. Bill und Roost planten deshalb eine flexibel nutzbare Gebäudestruktur mit einem bewährten Stützenraster und vorgefertigten, zweistöckigen Fassadenelementen, die sowohl für Schul- als auch für Bürozwwecke nutzbar ist. Die baugewerbliche Berufsschule verzichtete auf den Einzug, weshalb stattdessen Büros eingerichtet wurden.



- | | | |
|------------------|--------------------|--|
| 1 Sendetrakt | 6 NISKO | 1932: Brunnenhofstrasse 20, Otto Dürr |
| 2 Hochhaus | 7 Studio 2 | 1937: Brunnenhofstrasse 22, Otto Dürr |
| 3 Archiv | 8 Verbindungstrakt | 1967: Brunnenhofweg 30, Max Bill & Willy Roost |
| 4 Verkehrsstrakt | 9 Wohnbautrakt | |
| 5 Studio 1 | | |

Eine erste MBS von Spillmann Echsle Architekten im Auftrag der Eigentümerschaft klärte im November 2018 potentielle Nutzungen der Liegenschaft nach dem Umzug des Radiostudios in das Fernsehstudio Leutschenbach ab. Im Auftrag der Stadt klärten die Architekten 2019 in einer Folgestudie die Nutzung zu Schulzwecken vertieft ab. Laut Denkmalpflege lassen sich die erforderlichen Räume einer Sekundarschule und insbesondere der MKZ weitgehend einfach und denkmalverträglich in die geschützte Struktur einfügen. Ein Ersatzneubau anstelle der nicht geschützten Teile soll in stimmigem Verhältnis zu den geschützten Gebäuden stehen und die aktuell eher abweisende Situation Richtung Hofwiesenstrasse stadträumlich aufwerten. Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde ein Konzept von drei Etappen erarbeitet:

Etappe 1 hat zum Ziel, den dringend benötigten Schulraum für 15 Klassen möglichst rasch und kostengünstig zur Verfügung zu stellen. Die erste Etappe soll bereits im Sommer 2024 in Betrieb genommen werden können. Folgende baulichen Massnahmen sind vorgesehen:

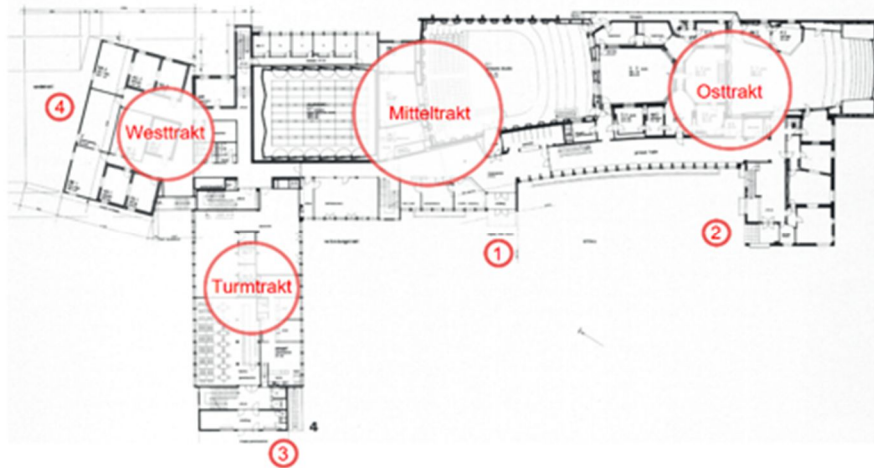
- Einrichtung von Schulräumen in der bestehenden Gebäudestruktur des denkmalgeschützten Hochhauses von Max Bill und Willy Roost (Brunnenhofweg 30), Anpassung der Küche im Erdgeschoss (EG), Unterbringung von Werkenräumen im natürlich belichteten Untergeschoss, akustische Massnahmen in MKZ-Räumen
- Einbau einer Sporthalle mit Garderoben und Technikräumen im ehemaligen Archivtrakt (Brunnenhofstrasse 22)
- Ertüchtigung der beiden grossen Säle (Studio 1, Baujahr 1937 und Studio 2, Baujahr 1932/33) für eine Personenbelegung von 240 bzw. 300 Personen (Brunnenhofstrasse 20)
- Anpassung der Treppenanlage des neuen Informations- und Sendekomplexes (NISKO) zum Fluchtweg
- Umgestaltung der Vorfahrt am Brunnenhofweg zur Begegnungszone und Pausenfläche, Aufhebung der Parkplätze am Brunnenhofweg (Strassenprojekt wird in einem separaten Verfahren aufgelegt)
- Einbau eines Lifts zur hindernisfreien Erschliessung des Wohnbautrakts von Otto Dürr

Bis zur Fertigstellung der Etappe 2 kann nur ein Teil der benötigten Schulsportinfrastruktur bereitgestellt werden. Es wird geprüft, ob im nahegelegenen Park des Gemeinschaftszentrums Buchegg ein Rasenspielfeld für die Schule angeboten werden kann. Gespräche mit Grün Stadt Zürich sind im Gange. Zudem werden im Schulhaus Guggach vorübergehend Aussenräume angeboten. Für eine klare Adressbildung der verschiedenen Institutionen sollen jeweils eigene Zugänge geschaffen werden. Weiter ist zu prüfen, ob eine Nutzung der Dachflächen ab dem 2. OG möglich ist.

Etappe 2 soll voraussichtlich bis 2028 in Betrieb genommen werden. Die zweite Etappe umfasst einen Ersatzneubau im Bereich des heutigen, nicht denkmalgeschützten Sendetrakts. Der Neubau soll Schulraum für sechs bis neun weitere Klassen (mit Gruppen-, Informatik-, Handarbeits- und Naturkunderäumen sowie zwei Schulküchen), einer Doppelsporthalle sowie weiteren öffentlichen Nutzungen Platz bieten. Der Aussenbereich wird in dieser Etappe optimiert. Der neue Eingang soll eine klare Adressierung hin zur Hofwiesenstrasse bilden und die städtebauliche Situation aufwerten. Während der Bauzeit von Etappe 2 bleibt die Sporthalle aus Etappe 1 nutzbar. Nach Fertigstellung der Doppelsporthalle der Etappe 2 kann die Sporthalle im Archivtrakt in ein Atrium mit Cafeteria umgebaut werden, so dass im EG zusammen mit der Mensa im Hochhaus ein grosszügiger öffentlicher Aufenthaltsbereich mit Gastronomieangeboten entsteht.

Etappe 3 sieht eine zukunftsgerichtete Instandsetzung des Gesamtensembles vor. Sowohl die Gebäudehülle der denkmalgeschützten Bauten als auch die Gebäudetechnik sollen ertüchtigt werden.

Durch vier verschiedene Eingänge in die unabhängigen Mittel-, Ost-, Turm- und Westtrakte soll ein zeitlich unabhängiger Betrieb der verschiedenen Einheiten sichergestellt und die Nutzung durch Dritte ermöglicht werden.



1 Eingang Mitteltrakt, 2 Eingang Osttrakt, 3 Eingang Turmtrakt, 4 Eingang Westtrakt

Der Gebäudekomplex des Radiostudios Brunnenhof befindet sich auf der Parzelle UN4353 in der Wohnzone W4. Der Mindestwohnanteil beträgt 0 Prozent. Das kleine Nachbargrundstück UN4352 wurde 1970 mit einem Nutzungstransfer belegt. Die aktuelle Ausnutzung liegt bei 110 Prozent. Für Arealüberbauungen ist nach geltendem Recht eine maximale Gebäudehöhe von 25 m sowie eine maximale Ausnutzungsziffer von 150 Prozent zulässig. Somit ist auf dem Grundstück eine Ausnutzungsreserve von rund 3800 m² vorhanden.

Anforderungen nachhaltiges Bauen. Für die Baumassnahmen über alle Etappen hinweg wird die Erfüllung der Anforderungen gemäss Minergie-P-ECO angestrebt. Bei der Umgebungsgestaltung ist die Unterbauung der Freiräume möglichst klein zu halten oder eine genügende Überdeckung vorzusehen, um einen möglichst grossen alterungsfähigen Baumbestand zu fördern. Der Anteil an versiegelten Oberflächen ist möglichst tief zu halten. Zur Hitzeminderung durch Verdunstung sollen möglichst viele Retentionsflächen ausgebildet werden. Auf den Dächern ist die Installation einer aufgeständerten Photovoltaikanlage in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zu bevorzugen. Aufenthaltsflächen im Freien sind mit geeigneten Beschattungsmassnahmen wie Pergolen oder Sonnensegeln zu beschatten.

Vergabe Etappe 1. Aufgrund des relevanten und notwendigen Zeitgewinns, der zwingenden Sicherstellung des Schulraums auf Sommer 2024 sowie des zu vermeidenden Leerstands der Gebäude werden die Leistungen für die Architekturarbeiten für das Bauvorhaben Etappe 1 freihändig nach § 10 Abs. 1 lit. d Submissionsverordnung (LS 720.11) i. V. m. Art. 1 Abs. 3 lit. d Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (LS 720.1) an Spillmann Echsle Architekten als Generalplaner vergeben, da diese aufgrund der Erarbeitung der MBS über grosses Vorwissen verfügen. Für die Etappe 2 wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt.

7. Kosten

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag sowie die Vorbereitung der Ausführung von Etappe 1 ist ein Projektierungskredit von Fr. 4 500 000.– erforderlich. Hinzu kommen die Anzahlung an die Gebäudeentschädigung von Fr. 1 200 000.– sowie die Eventualverpflichtung von maximal Fr. 1 520 000.– für die allfällige Miete des Objekts bis zum Vollzug des Baurechtsvertrags (siehe Kapitel 5). An der Gesamtsumme des Vorhabens

ändert sich aufgrund der Anzahlung nichts: Die Anzahlung von 1,2 Millionen Franken an die Gebäudeentschädigung wird dem Objektkredit angerechnet.

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 26. Juni 2020 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 999 000.– wird vom Stadtrat in eigener Kompetenz auf Fr. 1 859 000.– erhöht, um auf die allfällige Reservationsentschädigung von Fr. 860 000.– eingehen zu können. Dem Gemeinderat wird in einem zweiten Schritt die Erhöhung des Projektierungskredits um weitere Fr. 5 361 000.– auf insgesamt Fr. 7 220 000.– beantragt (in Franken):

	bewilligt 26.6.2020	Erhöhung	Total
Generalplanerleistungen	645 000	2 343 000	2 988 000
Projektmanagement AHB	104 000	311 000	415 000
Nebenkosten	108 000	350 000	458 000
Reserve, Rundung	142 000	497 000	639 000
Anzahlung Gebäudeentschädigung*		1 200 000	1 200 000
Eventualverpflichtung (Gebäudemiete)		1 520 000	1 520 000
Total Projektierungskredit	999 000	6 221 000	7 220 000

* einschliesslich Reservationsentschädigung von Fr. 860 000.– (siehe Abschnitt 2.2)

Die Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens (Etappe 1) werden auf rund 40 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer). Einschliesslich Reserven wird für die baulichen Massnahmen mit einem Baukredit von rund 46 Millionen Franken gerechnet. Zuzüglich 24 Millionen Franken für die Gebäudeentschädigung ist mit einem Objektkredit von etwa 70 Millionen Franken zu rechnen.

8. Termine

Beglaubigung	Baurechtsvertrag	Dezember	2020
Anzahlung	Gebäudeentschädigung	Juni	2021
Ausarbeitung	Bauprojekt		2021
Volksabstimmung		Frühling	2022
Baubeginn		Sommer	2022
Bezug	Etappe 1	Sommer	2024

Für das Bauvorhaben Etappe 2 (Ersatzneubau des Sendetrakts) ist die Durchführung eines Architekturwettbewerbs geplant. Die Inbetriebnahme der Etappe 2 ist voraussichtlich im Sommer 2028 möglich. Die Instandsetzung des Gesamtensembles (Etappe 3) wird voraussichtlich etwa 2035 stattfinden.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Projektierungsausgaben sind im Budget 2021 enthalten und Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt. Die Mietausgaben werden ab 2022 ordentlich budgetiert.

Die Gebäudeentschädigung ist im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt und soll mit dem Budget 2022 beantragt werden. Die Anzahlung in Höhe von 1,2 Millionen Franken, die bereits 2021 fällig wird, ist hingegen nicht im Budget 2021 berücksichtigt. Gleichzeitig mit dem Objektkredit wird daher der folgende Nachtragskredit gemäss Art. 11 Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101) beantragt:

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500759, Brunnenhof: Einbau Sekundarschule	5000 00 000, Grundstücke	0	1 200 000	1 200 000

Die Erhöhung des vom Vorsteher des Hochbaudepartements bewilligten Projektierungskredits von Fr. 999 000.– auf Fr. 1 859 000.– liegt in der Kompetenz des Stadtrats (Art. 39 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrats, AS 172.100). Die anschliessende Erhöhung des Projektierungskredits auf Fr. 7 220 000.– (einschliesslich Anzahlung an die Gebäudeentschädigung von Fr. 1 200 000.– und Eventualverpflichtung von maximal Fr. 1 520 000.– für die allfällige Miete des Objekts bis zum Vollzug des Baurechtsvertrags) ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Einbau einer Sekundarschule im Radiostudio Brunnenhof, Brunnenhofstrasse 22, 8057 Zürich, und die Anzahlung an die Gebäudeentschädigung sowie die Eventualverpflichtung für die Miete des Objekts bis zum Vollzug des Baurechtsvertrags wird der vom Stadtrat am 16. Dezember 2020 mit Stadtratsbeschluss Nr. 1204/2020 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 859 000.– um Fr. 5 361 000.– auf Fr. 7 220 000.– erhöht.**

Unter Ausschluss des Referendums

- 2. Die Dringliche Motion GR Nr. 2018/145 von Matthias Probst und Dr. Balz Bürgisser betreffend Projektierungskredit für die Erweiterung des Schulhauses Allenmoos wird als erledigt abgeschrieben.**
- 3. Im Budget 2021 wird folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit) bewilligt:**

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500759, Brunnenhof: Einbau Sekundarschule	5000 00 000, Grundstücke	0	1 200 000	1 200 000

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 Cuche-Curti