



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 26. Oktober 2022

GR Nr. 2022/505

### **Immobilien Stadt Zürich, Erweiterung und Instandsetzung Schulanlage Staudenbühl, neue einmalige Ausgaben, gebundene einmalige Ausgaben, Projektierungskredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Zur Deckung des steigenden Schulraumbedarfs im Schulkreis Glattal soll die Schulanlage (SA) Staudenbühl durch einen Neubau erweitert werden. Die Erweiterung soll Platz für 25 Regelklassen und 3 Klassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) bieten. Zudem ist die Erstellung einer Dreifachsporthalle sowie zusätzlicher Sportanlagen im Aussenbereich vorgesehen. Insgesamt werden in der Gesamtschule Staudenbühl langfristig 2 Kindergärten, 12 Primar- und 18 Sekundarklassen sowie 5 HPS-Klassen und 1 HPS-Kindergarten unterrichtet und betreut. Die bestehenden Gebäude sollen nach Fertigstellung der Erweiterung instand gesetzt werden.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Erweiterung sowie für die Instandsetzung der SA Staudenbühl beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 10 500 000.– und bewilligt gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 3 400 000.–. Der Projektierungskredit beläuft sich auf insgesamt Fr. 13 900 000.–.

Die Erstellungskosten für die Ausführung werden auf rund 135 Millionen Franken (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, ohne Reserven) geschätzt, 107 Millionen Franken davon für den Erweiterungsbau und 28 Millionen Franken für die Instandsetzung. Inklusive Reserven ist mit einem Ausführungskredit von rund 162 Millionen Franken zu rechnen.

#### **2. Ausgangslage**

Die SA Staudenbühl in Zürich-Seebach wurde in den 1960er-Jahren erstellt. Sie umfasst mehrere Schul- und Nebengebäude inklusive Sporthalle und Schulschwimmanlage sowie einen «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon), unter dem Allwetterplatz befindet sich eine Zivilschutzanlage. Heute werden 7 Primar-, 4 HPS- und 4 Aufnahmeklassen sowie 2 Kindergärten (1 davon von der HPS) unterrichtet und betreut. Die Schule wird seit 2019 im Tagesschulbetrieb geführt.



2/8



Die Parzelle, auf der sich die SA Staudenbühl befindet, grenzt im Norden an die Seebacherstrasse, im Osten an die Himmeristrasse, im Westen an den Rolf-Liebermann-Weg und im Süden an das Bahntrassee.

Die Schulanlage soll um einen Neubau für Primar- und Sekundarschule mit Dreifachsporthalle und zusätzlichen Sportanlagen im Aussenbereich erweitert werden. Der ZM-Pavillon wird nach Bezug des Erweiterungsbaus nicht mehr benötigt und rückgebaut. Im Anschluss an die Erstellung des Erweiterungsbaus ist eine Instandsetzung der Bestandsbauten vorgesehen. Alle baulichen Massnahmen sollen in einem Projekt zusammengefasst und gleichzeitig geplant werden.

Im Rahmen einer Quartieranalyse wurde aufgezeigt, dass eine Erweiterung auf der Parzelle der SA Staudenbühl (SE 6546) möglich ist. Der Raumbedarf wurde seither präzisiert. Dabei hat sich gezeigt, dass mehr Flächen benötigt werden als zunächst angenommen. Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung soll deshalb abgeklärt werden, ob das gesamte Raumprogramm für Schule und Sport auf dem Areal realisierbar ist.

Mit Ausnahme der Schulschwimmanlage (Instandsetzung 2019/20) wurden die Bestandsbauten seit ihrer Erstellung 1968 nie umfassend erneuert. Sie sollen nach Fertigstellung der Erweiterung instand gesetzt werden.

Die SA Staudenbühl und ihre Umgebung sind im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung bzw. im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung erfasst. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist die Schulanlage als Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) gelistet. Sämtliche bauliche Massnahmen werden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege geplant und ausgeführt.

### 3. Schulraumbedarf

Im Schulkreis Glattal werden heute 363 Kindergarten- und Schulklassen geführt. Die Anzahl der Kinder steigt in den kommenden Jahren auf allen Stufen an. Es ist zu erwarten, dass im Quartier Seebach bis 2028 36 zusätzliche Klassen untergebracht werden müssen.



Im Einzugsgebiet der SA Staudenbühl besteht langfristig ein Bedarf für 2 Kindergärten und 12 Primarklassen. Die Sekundarstufe wird über den gesamten Schulkreis betrachtet. Der Bedarf wächst im Schulkreis Glattal bis 2028 gemäss aktuellen Prognosen um 31 Klassen, 18 davon sollen auf der SA Staudenbühl untergebracht werden.

Der Raumbedarf für HPS-Klassen steigt gemäss aktuellen Prognosen auf dem ganzen Stadtgebiet bis 2028 um 3 Klassen, 2 davon sollen auf der SA Staudenbühl untergebracht werden. Die 4 Aufnahmeklassen der SA Staudenbühl werden künftig auf anderen Schulanlagen im Schulkreis Glattal untergebracht.

#### 4. Betriebskonzept und Raumprogramm

##### 4.1 Schule und Betreuung

Im Neubau sind der Unterricht und die Betreuung von 7 Primar-, 18 Sekundar- und 3 HPS-Klassen vorgesehen. Das entspricht rund 150 Primar- und rund 400 Sekundarschulkindern. Im Neu- und Altbau zusammen werden insgesamt rund 750 Schülerinnen und Schüler zwischen 4 und 17 Jahren unterrichtet und betreut und rund 250 Personen werden hier arbeiten (185 davon im Neubau). Alle Schulkinder der SA Staudenbühl ab der 3. Primarklasse werden im Neubau gepflegt. Es ist eine Gastküche für die Zubereitung von rund 750 Mahlzeiten und eine Verpflegung in zwei Schichten vorgesehen.

Da auch Kinder mit Behinderungen hier zur Schule gehen werden, ist für die Gesamtorganisation die Barrierefreiheit vorausgesetzt. Für einen funktionierenden Betrieb der Primarschule sind kurze Wege wichtig. Die Primarklassen werden sowohl im Neubau als auch im Altbau unterrichtet. Der Neubau soll deshalb eine bauliche und organisatorische Einheit mit dem Altbau bilden.

	Anzahl Räume Primar	Anzahl Räume Sek	m <sup>2</sup> /Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Schule und Betreuung</b>				
Klassenzimmer	7	18	72	1 800
Gruppenräume	7	18	18/36	576
Klassenzimmer HPS inkl. Gruppenraum	2	1	72	216
Begegnungszone Cluster (Vorzone)	3	6	108/72	756
Therapie-, Psychomotorikräume inkl. HPS	5	–	18/36	126
Handarbeits- und Werkenräume, Werkstätten Holz, Metall und Atelier (mit Material- und Maschinenräumen), Naturkundezimmer (mit Vorbereitung)	7	12	18–90	990
Musikalische Grundausbildung	1	–	72	72
Musikschule Konservatorium Zürich	6	–	18–72	198
Schulküche inkl. Reinigung und Vorrat	–	3	36/72	180
Mehrzweckraum/Singsaal inkl. Stuhllager/Hinterbühne	–	2	18/90	108
Bibliothek/Mediothek	0,5	0,5	180	180
Aufenthalts- und Verpflegungsräume	4	7	26–192	708



Gastroküche inkl. Büro Küche, Büro Leitung Betreuung, Schöpfstation, Anlieferung, Lager, Kühlung, Entsorgung, Wagenpark, Materialraum Betreuung	6	6	11–120	274
<b>Schulpersonalbereich</b>				
Teamzimmer inkl. Teeküche, Aufenthalt, Sammlung	1	1	72/114	186
Büros Schulleitung, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung, Besprechung	5	5	18	180
Archiv-, Material- und Lagerräume	0,5	0,5	315	315
<b>Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik</b>				
Hausdiensträume (Büro, Wäsche, Werkstatt, Mobilialager)	2	2	18/36	90
Putz-, Lagerräume, Aussengeräte- und Containerräume (inkl. Sport)	8	8	8–40	329
Garderobe Reinigungspersonal	0,5	0,5	18	18
Gebäudetechnikräume (inkl. Sport)	2,5	2,5	36–60	232
Toiletten (inkl. IV, Personal und Sport)	32,5	32,5	3–6	203

#### 4.2 Dreifachsporthalle

Die Dreifachsporthalle steht werktags von 7.30 Uhr bis 18.00 Uhr der Schule zur Verfügung. In Randzeiten und über Mittag kann die Halle von der Betreuung und im Rahmen des freiwilligen Schulsports genutzt werden, an den Abenden von 18.00 Uhr bis 23.00 Uhr und an Wochenenden steht sie Vereinen und weiteren Anspruchsgruppen zur Verfügung. Für Meisterschaftsspiele der Vereine oder für ganztägige Anlässe, sowohl für schulische als auch für ausserschulische Zwecke, ist eine Zuschauerinfrastruktur für 200 Personen geplant.

Dreifachsporthalle	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> /Raum	Total m <sup>2</sup>
Sporthalle	1	1 372	1 372
Geräteräume	3	90	270
Krafttrainingsraum	1	150	150
Gymnastikraum	1	150	150
Zuschauergalerie, Tribüne, Küche, Wettkampfbüro/Regieraum, Büros	6	12–120	309
Garderobe inkl. Dusche, Lehrer- und Personalgarderoben	11	6–60	348

#### 4.3 Aussenanlagen und Parkplätze

Aufgrund der Anordnung der bestehenden Gebäude ist eine ergänzende Aussenraumgestaltung notwendig. Der Pausenplatz zwischen den Schulhaustrakten soll erhalten bleiben. Der Aussenraum soll in verschiedene Bereiche mit stufengerechten Angeboten unterteilt werden (Sek, Primar, Kindergärten). Er steht den Regel- und den HPS-Klassen zur Verfügung.

Aussenbereich	m <sup>2</sup>
Gedeckter Aussenbereich	225
Pausenflächen aussen	2 304
Allwetterplätze	3 140
Rasenspielfeld	1 800
Geräte- und Sprunganlage, Schnelllaufanlage, Pumptrack	1 734
Pflanzgarten	300



5/8

Im Rahmen der Projektierung wird ein detailliertes Mobilitätskonzept erarbeitet, das u. a. Auskunft über die notwendige Anzahl Parkplätze gibt.

## **5. Gegenstand der Projektierung**

Die Projektierung umfasst die Planung des Erweiterungsbaus sowie der Instandsetzung der bestehenden Gebäude. Im Hinblick auf die Instandsetzung soll der genaue Gebäudezustand untersucht und die erforderlichen baulichen Massnahmen geplant werden. Zudem sind u. a. die Erweiterung des Fernwärmeanschlusses und die Anpassung der Aussenräume zu planen. Im Rahmen der Projektierung wird geklärt, ob ein Provisorium für die Bauzeit erforderlich ist. Weiter soll geprüft werden, ob eine Tischtennishalle als Ersatz für die Halle auf der SA Riedenholden, die zur Betreuungsfläche umgenutzt werden soll, realisierbar ist. Die Etappierung der baulichen Massnahmen und die Erstellung eines Kostenvoranschlags sind ebenfalls Teil der Projektierung.

### **5.1 Projektwettbewerb**

Um ein möglichst optimales Projekt für die Erweiterung zu erhalten, führt das Amt für Hochbauten (AHB) einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Dabei sind folgende Aspekte zu beachten:

- Anzustreben sind möglichst tiefe Erstellungs- und Betriebskosten (siehe auch Kennwerte im Abschnitt 7).
- Die Vertiefungsstudie zum Leitbild Seebacherstrasse aus dem Jahr 2020 gibt die städtebaulichen Rahmenbedingungen vor. So sind u. a. die bestehende Hierarchie der Erschliessung und der öffentlichen Räume der Schulanlage weiter zu entwickeln und der Ausblick von der Schulhausterrasse zu sichern. Die Neubauten sind im nördlichen Teil des Areals anzuordnen und entsprechend in den topografischen Kontext einzuordnen. Die bestehende Schulanlage und die Erweiterung sollen möglichst als Gesamtanlage in Erscheinung treten.
- Mit dem vorgesehenen Raumprogramm sind grössere Bauvolumen unter Terrain und Terrainverschiebungen für die notwendigen Aussenplätze zu erwarten. Ein möglichst rücksichtsvoller Umgang mit diesen Themen wird wichtiger Bestandteil des Projektwettbewerbs sein. Die nötigen Terrainverschiebungen zur Anordnung der Aussenplätze und der Schnelllauf-Anlage sind zu minimieren und mit grösstmöglicher Sorgfalt zu gestalten.
- Die Zivilschutzanlage ist der neuen Situation gemäss den geltenden Vorgaben anzupassen.

Die Umweltstrategie wird vorbildlich umgesetzt:

- Die Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb sind zu minimieren. Im Rahmen des Projektwettbewerbs werden möglichst grosse Flächen ausgewiesen, die sich zur Nutzung durch Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) eignen. Bauten unter Terrain sind möglichst zu minimieren.
- Die Vorgaben der Fachplanung Hitzeminderung sind bestmöglich umzusetzen. Im weiteren Projektverlauf wird geklärt, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.



## 6. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs für die Erweiterung sowie für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Erweiterung und die Instandsetzung ist ein Projektierungskredit von Fr. 13 900 000.– erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

Bezeichnung	Instandsetzung	Neubau	Total Fr.
Zustandsanalyse Bestand	220 000		220 000
Wettbewerbsverfahren*		750 000	750 000
Architekturleistungen	1 460 000	4 440 000	5 900 000
Bauingenieurleistungen	50 000	950 000	1 000 000
Elektroingenieurleistungen	200 000	400 000	600 000
HLKKS-Ingenieurleistungen	460 000	920 000	1 380 000
Baugrunduntersuchung / Geologie		130 000	130 000
Aufnahmen / Vermessung	30 000	130 000	160 000
Bauphysik / Akustik	30 000	60 000	90 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	190 000	390 000	580 000
Spezialisten und Diverse	120 000	340 000	460 000
Projektmanagement AHB	370 000	960 000	1 330 000
Nebenkosten	270 000	1 030 000	1 300 000
<b>Total</b>	<b>3 400 000</b>	<b>10 500 000</b>	<b>13 900 000</b>

\* Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) am 30. September 2022 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 150 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms sowie einer Machbarkeitsstudie zur Überprüfung des Raumprogramms der SA Staudenbühl.

Die Erstellungskosten für die Erweiterung und die Instandsetzung werden auf rund 135 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, ohne Reserven). Darin enthalten sind rund eine Million Franken für die Erstellung einer PV-Anlage sowie rund 4,2 Millionen Franken für einen allfälligen Ersatz der Zivilschutzanlage. Von den voraussichtlichen Erstellungskosten entfallen rund 28 Millionen Franken auf die Instandsetzung der bestehenden Anlage. Inclusive Reserven ist mit einem Gesamtkredit von rund 162 Millionen Franken zu rechnen.

Die Schätzung der Erstellungskosten für den Erweiterungsbau ist auf Basis des Raumprogramms und des Betriebskonzepts mittels Benchmarks erfolgt (Fr./m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand: 1. April 2022). Aufgrund der noch ausstehenden Ergebnisse zum realisierbaren Umfang des Raumprogramms und des noch unbekanntem Instandsetzungsbedarfs der bestehenden Anlage ist ein erhöhtes Kostenrisiko in der Kreditreserve berücksichtigt.

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

Zur Überprüfung der Einhaltung der Ziele dienen der Flächen- bzw. Kostenkennwert pro Funktionseinheit (FE). Die FE entspricht einer Klasse. 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.

Die in der Tabelle unten aufgeführten Kennwerte basieren auf der Auftragsvereinbarung von IMMO und des AHB und gelten als Vorgabe für den Wettbewerb und die Projektierung. Die im Wettbewerb eingehenden Projektentwürfe werden zur Steuerung der Projektwahl auf diese Kennwerte hin geprüft.

Kennzahl (Preisstand 1.4.2022)	Benchmark 17/0	Richtwert 17/0
m <sup>2</sup> HNF/FE	342	290 (-15 %)
m <sup>2</sup> GF/FE	716	600 (-15 %)
HNF/GF	0,48	> 0,5
Mio. Fr. BKP 2*/FE	2,196	1,976 (-10 %)
Mio. Fr. BKP 1–9**/FE	3,147	2,832 (-10 %)

\* BKP 2: Gebäudekosten.

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

## 8. Termine

Aufgrund der Dringlichkeit infolge des hohen Schulraumbedarfs erfolgt die Präqualifikationsphase des Wettbewerbs auf Basis eines Programmentwurfs während der Beratung des Projektierungskredits im Gemeinderat. Die Erarbeitung der Projektvorschläge durch die ausgewählten Teams startet jedoch erst, wenn der Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit und das definitive Programm vorliegen.

Abschluss Projektwettbewerb	Herbst 2023
Abschluss Vorprojekt	Frühling 2025
Abschluss Bauprojekt	Winter 2025 / Frühling 2026
Volksabstimmung	Frühling 2026
Baubeginn	Herbst 2026
Inbetriebnahme	Frühling 2030 (2029*)

\* Im Rahmen der Schulraumoffensive soll zu Beginn der Projektierung das Terminziel Inbetriebnahme Sommer 2029 geprüft werden.

## 9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2022 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 vorgemerkt.



8/8

Die Kosten von Fr. 10 500 000.– für die Projektierung sowie den Wettbewerb für die Erweiterung der SA Staudenbühl sind neue Ausgaben. Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Mit den baulichen Massnahmen zur 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 durch die Projektierung der entsprechenden Massnahmen verursachten Kosten von Fr. 3 400 000.– 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).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Erweiterung geplant und durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. 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 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:**

**Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs sowie für die Projektierung der Erweiterung der Schulanlage Staudenbühl werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 10 500 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand: 1. April 2022).**

**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