



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

vom 17. Mai 2023

GR Nr. 2023/236

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Vogtsrain, Erweiterung, Projektierungskredit**

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

Die Schulanlage (SA) Vogtsrain soll mit einem Ersatzneubau für das ehemalige Personalwohnhaus (Wohnhausstrakt) erweitert werden. Nach der Erweiterung der Schulanlage werden die Schulhausstrakte und die Sporthallen instandgesetzt.

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts ist ein Projektierungskredit von Fr. 8 500 000.– notwendig, wobei Fr. 3 500 000.– als neue einmalige Ausgaben für die Erweiterung dem Gemeinderat beantragt werden. Der Stadtrat genehmigt Fr. 5 000 000.– als gebundene einmalige Ausgaben für die Instandsetzung. Die Erstellungskosten werden auf einen Betrag in der Grössenordnung von 69 Millionen Franken (ohne Reserven) geschätzt. Einschliesslich Reserven ist mit einem Ausführungskredit von etwa 83 Millionen Franken zu rechnen.

#### **2. Ausgangslage**

Im Schulkreis Waidberg wird die Anzahl Schülerinnen und Schüler stark zunehmen. Es ist zu erwarten, dass bis 2032 rund 480 und bis 2037 nochmals etwa 350 Kinder mehr die Schule und den Kindergarten besuchen werden. Voraussichtlich braucht es weitere rund 40 Schul- und Kindergartenklassen. Die Gründe für das Wachstum sind insbesondere die Zunahme der Gesamtbevölkerung, die Zunahme der Geburtenrate in den vergangenen Jahren sowie geplante Neu- und Ersatzbauten von Wohnsiedlungen.

Im Quartier Höngg ist insgesamt mit einem starken Wachstum zu rechnen. Um den Bedarf an Schulraum zu decken, ist eine Erweiterung der SA Riedhof geplant. Zudem soll die SA Vogtsrain um drei Klassen erweitert werden, so dass der Bedarf der beiden Schulen Bläsi und Vogtsrain gedeckt werden kann.

Die SA Vogtsrain wurde 1970–1972 nach den Plänen von Eugen O. Fischer Architekten erbaut und wird im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte sowie im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen, beide von kommunaler Bedeutung, geführt. Sie besteht aus zwei Klassentrakten, einem Kindergartentrakt, zwei Sporthallen, einer Schulschwimmhalle und einem Wohnhaus.



2/8



In der SA Vogtsrain werden zurzeit 12 Primar-, vier Kindergartenklassen sowie drei Klassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) unterrichtet. Der Schule fehlen neben der Kapazität für weitere drei Klassen auch Betreuungsflächen und eine Grossküche zur Einführung der Tagesschule. Es wird geprüft, ob dank einer Übergangslösung die Tagesschule bereits vor Bezug der Erweiterung Vogtsrain eingeführt werden kann.

## 2.1 Erweiterung

Im ehemaligen Personalwohnhaus (Wohnhaustrakt) der SA Vogtsrain waren ursprünglich drei 4,5 Zimmerwohnungen eingerichtet. Die Wohnungen werden seit mehreren Jahren für die Betreuung der HPS-Schulkinder, für Therapien und als Fachzentrum HPS genutzt. Um die Kapazität der SA Vogtsrain zu erhöhen und zugleich die Verpflegungskapazität für die Tagesschule zu schaffen, soll anstelle des Wohnhauses ein grösserer Neubau errichtet werden, in dem sechs Klassen und Betreuerräume Platz finden. Insgesamt kann die Kapazität der SA Vogtsrain so um drei Klassen erhöht werden.

Die Klassenzimmer sollen in Cluster angeordnet werden: Jeweils drei Klassenzimmer bilden zusammen mit den zugehörigen Gruppenräumen, dem Aufenthaltsraum (Betreuung) sowie den Toiletten eine Einheit. Diese Raumgruppe ist akustisch abgetrennt und wird exklusiv von den Schulkindern dieses Clusters benutzt.

Die Schulkinder werden heute an verschiedenen Standorten auf und neben der Schulanlage verpflegt. Damit die Tagesschule eingeführt werden kann, braucht es eine grössere, zentral geführte Küche und die entsprechenden Verpflegungsräume. Es werden Verpflegungsräume mit einem anschliessenden Mehrzwecksaal erstellt, die im Bedarfsfall gemeinsam genutzt werden können. Die Schulkinder werden in Etappen verpflegt.

Zudem sollen im Ersatzneubau auch Handarbeits- und Werkräume sowie eine Bibliothek, ein Teamzimmer und die notwendigen Zusatzräume erstellt werden.

Im Wohnhaustrakt befindet sich auch ein Transformator des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz). Dieser soll so verlegt werden, dass das Raumprogramm für sechs Klassen umsetzbar und zugleich die Wartung des Transformators jederzeit gewährleistet ist.



## 2.1.1 Raumprogramm

Im Erweiterungsbau soll folgendes Raumprogramm umgesetzt werden:

	Anzahl Räume Primar	m <sup>2</sup> / Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Schule und Betreuung</b>			
Klassenzimmer Primarschule	6	72	432
Gruppenräume	4	18	72
Handarbeits- und Werkenräume mit Material- und Vorbereitungsziimmern	6	18–72	324
Bibliothek	1	96	96
Teamzimmer inkl. Sammlung, Archiv, Material, Lager	2	72/90	162
Verpflegung	3	zu definieren	237
Aufenthalt	2	72	144
Regenerierküche inkl. Anlieferung, , Lager, Entsorgung, Wagenpark, Büro Küche, Aussengeräterraum Betreuung, Materialraum Betreuung		8–90	242
Toiletten (inkl. IV und Personal)	13	3/6	42
<b>Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik</b>			
Putz- und Lagerräume, Aussengeräterraum		6–40	137
Garderoben	3	9–18	48
Transformatorraum ewz	1	40	40
<b>Aussenbereich</b>			
Gedeckter Aussenbereich	1	144	144
Pausenfläche (Kindergarten und Primarschule)	2	300/1152	1452
Allwetterplatz	1	1500	1500
Pflanzgarten	1	300	300
Zufahrt, Abstandsflächen, Umschwung			590

## 2.2 Instandsetzung

Die SA Vogtsrain wurde seit der Erstellung noch nie umfassend instandgesetzt, weshalb viele Gebäudeteile das Ende der Lebensdauer erreicht haben bzw. in den kommenden Jahren erreichen. So soll die Wärmeerzeugung (heute Gas) ersetzt und modernisiert werden. Die Innenräume werden als dunkel empfunden, es fehlen Gruppenräume in der Nähe der Klassenzimmer und der Teambereich ist zu klein. Die inneren Oberflächen sind abgenutzt. Die Kanalisation ist in einem schlechten Zustand. Die Gebäudehülle entspricht nicht den heutigen Anforderungen, da zu viel Energie verloren geht. Die Lüftung muss neu organisiert werden, um den Energieverlust zu minimieren. Die Kellerräume sind teilweise feucht. Die aktuellen Brandschutzvorgaben sind in den Korridorbereichen teilweise nicht eingehalten und der sommerliche Hitzeschutz ist in mehreren Räumen ungenügend.

Die gesamte Schulanlage ist nicht hindernisfrei erschlossen. Aufgrund fehlender bzw. unzureichender Absturzsicherungen sind momentan nicht alle für die Schulnutzung vorgesehenen Aussenflächen zugänglich und nutzbar. Zurzeit werden Massnahmen geprüft, um die sichere Nutzung der Aussenanlage – so rasch als möglich – wieder vollumfänglich zu ermöglichen.



4/8

Auch die Sporthallen sind instandsetzungsbedürftig: Die Garderoben weisen bauphysikalische Probleme auf und an verschiedenen Stellen dringt Wasser ins Gebäude.

Als Beitrag zu den städtischen Klimazielen soll zudem eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) realisiert werden. Ergänzend kann eine thermische Solaranlage dazu dienen, den Bedarf an Warmwasser für die Schulschwimmanlage zu reduzieren und allenfalls die Erdwärmesonden im Sommer zu regenerieren.

### **3. Gegenstand der Projektierung**

Die abgetreppte Schulanlage erstreckt sich von der Ferdinand-Hodler-Strasse aus hangabwärts. Die kubischen Baukörper bilden mit den terrassierten Aussenflächen eine gebaute Landschaft, deren Innen- und Aussenräume als fließende Lernumgebung gestaltet sind. Das Bauwerk und seine Umgebung sind wichtige Zeugen einer städtebaulichen, baukünstlerischen und sozialen Epoche, weshalb die Anlage in ihrer Gesamtheit als schützenswert gilt.

Die Prüfung verschiedener Verdichtungsvarianten führte zur Erkenntnis, dass die Integration des erforderlichen Raumprogramms angesichts der Schutzwürdigkeit der Gesamtanlage am ehesten mit einem Ersatzneubau anstelle des ehemaligen Lehrerwohnhauses (Wohnhausstrakt) umsetzbar ist. Erweiterbarkeit ist Teil des bauzeitlichen Konzepts, und ein konzentrierter Eingriff im Westen der Anlage verspricht die geringstmögliche Beeinträchtigung des sorgfältig austarierten Verhältnisses von Bauvolumen und Freiräumen.

Um ein optimales Projekt für einen sich möglichst gut ins Ensemble einfügenden Ersatzneubau für den Wohnhausstrakt zu erhalten, führt das Amt für Hochbauten einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Im Präqualifikationsverfahren wird sichergestellt, dass die zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassenen Planungsbüros auch geeignet sind, die Instandsetzung der denkmalgeschützten Bestandsanlage durchzuführen. Das vom Ersatzneubauprojekt betroffene ehemalige Personalwohnhaus sowie der betroffene Perimeter der Umgebung sollen vor der Ausschreibung des Wettbewerbsverfahrens suspensiv bedingt aus den Inventaren der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte sowie der schützenswerten Gärten und Anlagen entlassen werden. Damit soll eine hinsichtlich Denkmalschutz rechtssichere und klare Grundlage für das Wettbewerbsverfahren erwirkt werden.

Die Erweiterung soll als Arealüberbauung realisiert werden. Eine volle Ausschöpfung der Ausnutzungsreserven ist aufgrund baulicher, gestalterischer und denkmalpflegerischer Rahmenbedingungen nicht möglich.

Das Projekt zur Erweiterung und Instandsetzung der SA Vogtsrain ist ein Pilot für die Einführung des Planungstools Building Information Modeling (BIM). Ziel des Pilotprojekts ist, Erfahrungen im Umgang mit der digitalen Arbeitsmethode zu dokumentieren, um daraus Erkenntnisse für zukünftige Anwendungen bei Bauprojekten zu gewinnen. Für ihre Planung benötigen die Fachplanenden korrekte Bestandsdaten. Dazu werden die für die geplanten Massnahmen relevanten Gebäudebereiche und Bauteile digital modelliert. So steht den Projektbeteiligten ab Vorprojekt eine aktuelle, zentralisierte Datengrundlage für die weitere Bearbeitung zur Verfügung, was die Koordination und Zusammenarbeit wesentlich erleichtert und effiziente Vorgehensweisen ermöglicht.



5/8

### **3.1 Erweiterung (Ersatzneubau Wohnhaustrakt / ehemaliges Personalwohnhaus)**

Der Ersatzneubau des Wohnhaustrakts bietet die Chance,

- das erforderliche Raumprogramm unter Berücksichtigung veränderter betrieblicher Bedürfnisse in die Schulanlage zu integrieren,
- Einbussen von Aussenflächen zu vermeiden, da das nötige Bauvolumen für die zusätzlichen Schulräume im Ersatzneubau konzentriert wird,
- unter dem Neubau Erdwärmesonden für ein mit erneuerbaren Energieträgern betriebenes Heizsystem anzulegen,
- einen angemessenen Abschluss der Anlage im Westen auszubilden und eine verbesserte Adressierung hin zur Ferdinand-Hodler-Strasse auszubilden.

Folgende Aspekte sind zu beachten:

- Die Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb sind zu minimieren.
- Die Anschlüsse an den Sporthallentrakt sind sorgfältig zu planen; räumliche Synergien sollen möglichst ausgeschöpft werden.
- Der Transformatorenraum der ewz liegt im Untergeschoss des Wohnhaustrakts. Je nach Projekt muss er integriert oder an einem geeigneten Standort neu erstellt werden.
- Es sind möglichst grosse, zusammenhängende Flächen für PV-Anlagen auszuweisen.
- Anzustreben sind möglichst günstige Erstellungs- und Betriebskosten.

Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung wird geprüft, ob der öffentliche Schutzraum im Bereich des Wohnhaustrakts aufgehoben werden kann.

### **3.2 Instandsetzung Bestandstrakte**

Folgende Aspekte sind für die Instandsetzung zu beachten:

- Zur energetischen Ertüchtigung des Sichtbetongebäudes ist eine optimale Dämmung der Dachflächen, falls nötig der Ersatz der bauzeitlichen Fenster und Oberlichter sowie eine Innendämmung der Brüstungen zu prüfen.
- Die Aufwertung der Dachflächen durch Begrünung und Solarenergienutzung ist zu prüfen.
- Es ist ein übergeordnetes Konzept (Ersatzneubau und Instandsetzung) zur fossilfreien Energieerzeugung zu erstellen.
- Eine lückenlos hindernisfreie Erschliessung der bestehenden Anlage ist gemäss Erkenntnissen aus den Vorstudien kaum zu gewährleisten. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist zu prüfen, wie die hindernisfreie Erschliessung bestmöglich umzusetzen ist.

Folgende Massnahmen sind geplant (gebundene Ausgaben):

- Instandsetzung der Gebäudehülle
- Totalersatz der Kanalisation
- Prüfung der Erdbebensicherheit, Massnahmen gemäss Befund



6/8

- Schadstoffuntersuchung, Sanierung gemäss Befund
- Totalersatz der Gebäudetechnik gemäss zu entwickelndem Konzept. Anschluss an das Fernwärmenetz.
- Instandsetzung der inneren Oberflächen unter Berücksichtigung des bauzeitlichen Konzepts
- Partielle Instandsetzung und Aufwertung der Aussenräume

Alle Massnahmen sind in enger Absprache mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege zu planen und auszuführen. Die 7-Meilen Schritte, die städtische Umweltstrategie sowie die Vorgaben der Fachplanung Hitzeminderung und der Fachplanung Stadtbäume sollen bestmöglich umgesetzt werden. In der Projektierung wird geprüft, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.

### 3.3 Provisorien

Um den Schulbetrieb während der Bauphase aufrecht zu erhalten, wird auf dem Allwetterplatz ein Schulraumprovisorium für 8 Klassen errichtet. Aufgrund dieser maximalen Kapazität wird das Gesamtbauvorhaben in 3 Etappen umgesetzt. Nach Abschluss des Ersatzneubauvorhabens sowie der Instandsetzung der Bestandstrakte werden die Provisorien rückgebaut.

## 4. Kosten

Für die Durchführung des Wettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts ist ein Projektierungskredit von Fr. 8 500 000.– (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, einschliesslich Reserven, Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

		Fr.
Wettbewerbsverfahren*		740 000
Architektur-Leistungen	3 250 000	
BauingenieurInnen-Leistungen	620 000	
ElektroingenieurInnen-Leistungen	300 000	
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	650 000	
Voruntersuchungen Baugrund/Geologie	75 000	
Aufnahmen/Vermessung	75 000	
Bauphysik/Akustik	35 000	
Landschaftsarchitektur-Leistungen	290 000	
BIM-Leistungen (Pilotprojekt)	100 000	
<b>Total Generalplanungsleistungen</b>	<b>5 395 000</b>	<b>5 395 000</b>
SpezialistInnen und Diverse		215 000
Projektmanagement AHB**		620 000
Nebenkosten		570 000
Reserve (13 %)		960 000
<b>Total Projektierungskredit</b>		<b>8 500 000</b>

\* Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 4. April 2023 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 200 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms.

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

7/8

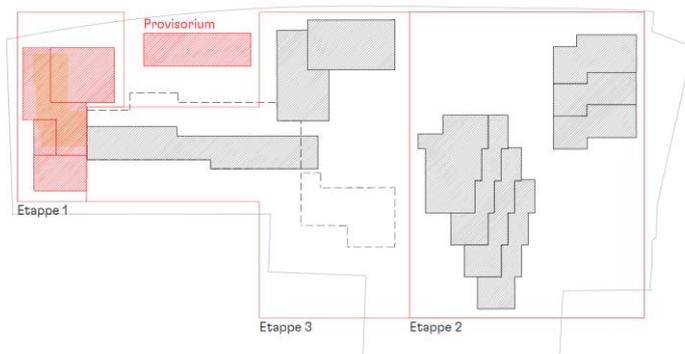
Davon entfallen 3,5 Millionen Franken auf die Projektierung des Ersatzneubaus (neue Ausgaben) und 5 Millionen Franken auf die Instandsetzung (gebundene Ausgaben).

Für den Ersatzneubau des Wohnhaustrakts werden Erstellungskosten in der Grössenordnung von 20 Millionen Franken erwartet (neue Ausgaben). Die Instandsetzung der Schulanlage wird voraussichtlich etwa 49 Millionen Franken kosten (gebundene Ausgaben). Als Grundlage für die Kostengrobschätzung dienen die strategische Planung vom Januar 2015 sowie die Machbarkeitsstudien von September 2020 und November 2022. Zusätzlich sind folgende Annahmen in der Kostengrobschätzung enthalten: Fr. 300 000.– für die Altlastensanierung, 2 Millionen Franken für eine PV-Anlage, Fr. 1 400 000.– für den Transformatorenraum ewz, 3 Millionen Franken für Provisorien und Fr. 100 000.– für BIM-Leistungen. Durch die Komplexität der Anlage besteht ein erhöhtes Kostenrisiko. Beim Ersatzneubau des Wohnhaustrakts wird aufgrund der Hanglage zudem mit Mehrkosten gerechnet, was in den Reserven berücksichtigt ist.

Eine detaillierte Ausscheidung der neuen und gebundenen Ausgaben erfolgt im Rahmen des Antrags für den Ausführungskredit, nachdem das Bauprojekt definiert ist. Der Gesamtkredit (einschliesslich Reserven) wird auf rund 83 Millionen Franken geschätzt.

## 5. Termine

Aufgrund der Dringlichkeit infolge des hohen Schulraumbedarfs erfolgt die Präqualifikationsphase des selektiven Projektwettbewerbs auf Basis eines Programmentwurfs während der Beratung des Projektierungskredits im Gemeinderat. Die Erarbeitung der Projektvorschläge erfolgt jedoch erst, wenn der Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit und das definitive Wettbewerbsprogramm vorliegen (s. a. Postulate GR Nr. 2014/71 betreffend «Beschlüsse über städtische Bauprojekte, Koordination der verschiedenen Phasen der Bauvorhaben mit der Terminplanung für die Entscheidungen des Gemeinderats» und GR Nr. 2019/534 «Mehr Transparenz betreffend Machbarkeitsstudien und Betriebskonzepten bei Schulbauten»).



Folgende Termine werden angestrebt und sind in der weiteren Projektierung zu präzisieren:

Etappe 1: Ersatzneubau Wohnhaustrakt

- Abschluss Wettbewerb
- Bezug

Sommer 2024  
Sommer 2029



8/8

Etappe 2: Instandsetzung denkmalgeschützte Klassentrakte 1 und 2

– Bezug Sommer 2034

Etappe 3: Instandsetzung denkmalgeschützte Kindergarten-, Schwimmbad- und Sporthallen-  
trakte

– Bezug Sommer 2036

## **6. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Die Ausgaben für das Vorhaben sind im Budget 2023 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 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).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne den Ersatzneubau des Wohnhaustrakts 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.

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.

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 Projektierung der Erweiterung der Schulanlage Vogtsrain werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 500 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand: 1. April 2022).**

**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

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti