



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 25. Januar 2023

GR Nr. 2023/32

Immobilien Stadt Zürich, Erweiterung Schulanlage Brunnenhof, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Zurzeit werden Teile des ehemaligen Radiostudios Brunnenhof im Quartier Unterstrass für einen künftigen Sekundarschulstandort mit 15 Klassen umgebaut. In einer anschliessenden Etappe ist geplant, den Westtrakt durch einen Neubau für weitere 6 Klassen und 2 Einfachsporthallen zu ersetzen.

Für die Projektierung des Ersatzneubaus ist ein Kredit von Fr. 3 870 000.– erforderlich. Die späteren Erstellungskosten werden auf rund 30 Millionen Franken geschätzt (Kostengenaugigkeit ± 25 Prozent). Einschliesslich Reserven wird von einem Verpflichtungskredit von etwa 35 Millionen Franken ausgegangen.

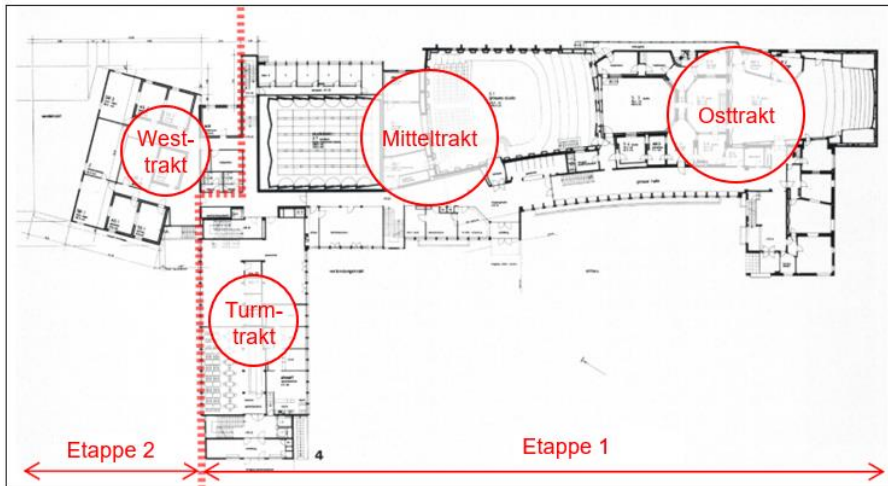
2. Ausgangslage

Im Mai 2022 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich einen Kredit von 82,4 Millionen Franken für die Übernahme des Radiostudios Brunnenhof im Baurecht und den Umbau der Räume für die Sekundarschule (GR Nr. 2021/246). Das Baurecht der Stadt ist auf 50 Jahre eingetragen, wobei der Stadt zwei echte Optionen auf Verlängerung des Baurechts um jeweils 25 Jahre eingeräumt sind.

Das in Teilen denkmalgeschützte Radiostudio Brunnenhof umfasst das 1932/33 erstellte und 1937 erweiterte erste Radiogebäude sowie ein 1967 ergänztes, acht Geschosse umfassendes Hochhaus, das ab dem 2. Obergeschoss (OG) ursprünglich als Berufsschule konzipiert war. SRG/SRF gab im Herbst 2022 das Radiostudio Brunnenhof auf und verlegte die Studios in das Fernsehstudio Leutschenbach.

Seit November 2022 werden in einer ersten Etappe im Mittel-, Ost- und Turmtrakt eine 15-Klassen-Sekundarschule, ein schulkreisübergreifendes Zentrum der Musikschule Konservatorium Zürich und der neue Standort der Kreisschulbehörde Waidberg eingebaut. Dieser Teil soll im Sommer 2025 bezogen werden können.

Wie in der erwähnten Kreditvorlage angekündigt soll in einer anschliessenden Etappe, die Gegenstand des vorliegenden Projektierungskreditantrags bildet, der Bereich des Westtrakts durch einen Neubau für 6 weitere Klassenzimmer, zwei Einfachsporthallen und zusätzliche Räume ersetzt werden.



3. Schulraumbedarf

Die Jugendlichen, die die Schule Brunnenhof besuchen werden, wohnen im Schulkreis Waidberg oder in angrenzenden Gebieten des Schulkreises Glattal. In den beiden Schulkreisen ist die Anzahl Schülerinnen und Schüler in den vergangenen acht Jahren um rund 30 Prozent (Waidberg) bzw. 24 Prozent (Glattal) gestiegen. Ursache für diese Zunahme waren u. a. eine hohe Geburtenrate, Wohnbau sowie ein zurückgehender Anteil an Familien, die aus dem Schulkreis wegzogen. Zugenommen hat die Zahl der Schülerinnen und Schüler vorerst mehrheitlich auf Kindergarten- und Primarstufe. In den kommenden Jahren muss eine Zunahme auf Sekundarstufe erwartet werden. Für den Schulkreis Waidberg wird bis 2030/31 mit zusätzlichen 14 Klassen oder rund 270 zusätzlichen Schulkindern gerechnet, für den Schulkreis Glattal mit 24 Klassen oder rund 390 Schulkindern.

Das Bauprojekt Brunnenhof reiht sich ein in eine Vielzahl von laufenden und geplanten Massnahmen zur Schaffung von Schulraum in den beiden Schulkreisen: neben der Miete und dem Umbau von Räumen für Kindergärten und Betreuungseinrichtungen z. B. auch die Erweiterung der Schulanlagen Milchbuck und Lachenzelg (geplant) sowie der Bau der neuen Sekundarschulanlagen Im Isengrind (im Bau) und Campus Glattal (abgeschlossen).

In einer ersten Etappe kann die Sekundarschule Riedtli in den Brunnenhof verlegt werden. Damit wird möglich, die innerstädtisch gelegene Schulanlage Riedtli ausschliesslich für die Primarschule zu nutzen. Die Anzahl Klassen hat dort stark zugenommen, sodass mehr Schulraum benötigt wird.

4. Betriebskonzept und Raumprogramm

4.1 Schule und Betreuung

In der Tagesschule Brunnenhof werden künftig bis zu 460 Kinder im Alter zwischen 12 und 16 Jahren unterrichtet und betreut. Im Erweiterungsbau werden 6 Klassen mit rund 130 Jugendlichen in zwei Dreier-Clustern untergebracht sein. Alle Spezialräume, die für den Sekundarschulunterricht notwendig sind, und die Mensa befinden sich im bestehenden Gebäude.



| | Anzahl Räume | m ² / Raum | Total m ² |
|--|--------------|-----------------------|----------------------|
| Schule und Betreuung | | | |
| Klassenzimmer | 6 | 72 | 432 |
| Gruppenräume | 6 | 18 | 108 |
| Kombiwerkstatt und Materialraum | 2 | 18/108 | 126 |
| Aufenthaltsraum | 1 | 72 | 72 |
| Schulpersonalbereich | | | |
| Teamzimmer | 1 | 36 | 36 |
| Sitzungszimmer | 1 | 72 | 72 |
| Archivraum | 1 | 54 | 54 |
| Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik | | | |
| Garderobe Küchenpersonal | 1 | 18 | 18 |
| Reinigungs-, Lager-, Material-, Aussengeräte- und Containerräume (inkl. Sport) | 7 | 5–25 | 102 |
| Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport) | | | 66 |

4.2 Sporthalle

Für den Schulsport von 21 Klassen werden zwei Halleneinheiten benötigt. Die Sporthallen stehen werktags von 7 bis 18 Uhr der Schule zur Verfügung. Über Mittag und an Randstunden können die Halleneinheiten von Schülerinnen und Schülern aus der Betreuung und für freiwilligen Schulsport genutzt werden. An den Abenden und an Wochenenden werden Sportvereine die Sporthallen belegen. Die Hallen sollen deshalb als eigenständige Einheit und losgelöst von der Schulinfrastruktur funktionieren. Verfügbare Hallenkapazitäten können auch an weitere Anspruchsgruppen aus dem Quartier vergeben werden.

| Sporthallen | Anzahl Räume | m ² / Raum | Total m ² |
|---|--------------|-----------------------|----------------------|
| Einfachsporthalle | 2 | 448 | 896 |
| Kraftraum | 1 | 150 | 150 |
| Eingang, Vereinsschränke, Büro Hallenwart | 4 | 5/12/65 | 87 |
| Geräteräume (ausser und innen) | 4 | 10/90 | 200 |
| Garderoben / Duschen | 6 | 16/45 | 212 |

4.3 Aussenbereich

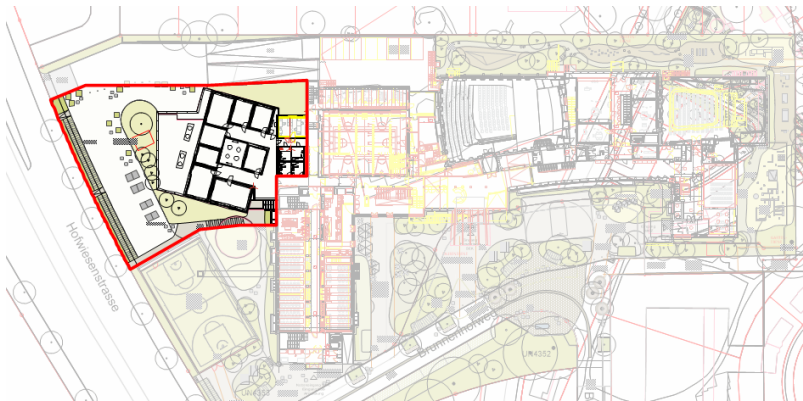
Für den Sportunterricht, den freiwilligen Schulsport, Aktivitäten in den Pausen, in der Betreuung und für die Quartierbevölkerung nach der schulischen Betriebszeit wird ein Allwetterplatz mit sportfunktionalen Eigenschaften benötigt. Im allgemeinen Aussenbereich sind Parkour-Elemente vorgesehen.

| Aussenbereich | m ² |
|-------------------------------------|----------------|
| Gedeckter Aussenbereich | 54 |
| Pausenfläche ausser | 432 |
| Allwetterplätze | 1040 |
| Zufahrt, Abstandsflächen, Umschwung | 294 |

5. Gegenstand der Projektierung

Der 1967 nach den Plänen von Max Bill erstellte Sendetrakt (Westtrakt) ist nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Für den Erhalt eines möglichst optimalen Projekts für den Neubau anstelle des Westtrakts führt das Amt für Hochbauten einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. Dabei sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die neue Sekundarschule soll eine klare Adressierung hin zur Hofwiesenstrasse erhalten. Das Neubauprojekt bietet zudem die Chance, eine städtebaulich attraktivere Gesamtsituation zu schaffen.
- Die Anschlüsse an den Mitteltrakt sind sorgfältig und in enger Absprache mit der Denkmalpflege zu planen. Räumliche Synergien sollen möglichst ausgeschöpft werden.
- Die Betriebseinheiten Unterrichtstrakt, Betreuung / Mensa, Mehrzwecksaal, Sportbereich, Bibliothek, Musikräume sowie die Aussenbereiche über die gesamte Schulanlage sollen eigenständig betrieben werden können. Die Erschliessungen sind entsprechend zu planen und akustische Aspekte zu berücksichtigen.
- Es sind möglichst grosse, zusammenhängende Flächen für Photovoltaikanlagen auszuweisen.
- Für die Erweiterung ist ein Anschluss an den Fernwärmeverbund Zürich Nord vorzusehen.
- Die Tiefgaragenzufahrt zum Mitteltrakt soll unverändert bleiben. Die notwendigen Pflichtabstellplätze werden in der Etappe 1 berücksichtigt.
- Der Projektperimeter für die Umgebungsgestaltung umfasst den rot markierten Bereich (siehe Situationsplan unten).
- In Gesamtkoordination mit Etappe 1 sind genügend Veloabstellplätze einzuplanen. Die schulischen Freiräume sind naturnah und ökologisch wertvoll mit unterschiedlichen Vegetationstypen zu begrünen. An das bestehende Pflanzkonzept und wertvolle ökologische Strukturen ist auf geeignete Art anzuknüpfen. Bestehende Bäume und Baumgruppen sind möglichst zu erhalten, ergänzende Pflanzungen mit alterungsfähigen, hitzebeständigen Bäumen sind erwünscht. Ebenso ist eine geeignete Fassadenbegrünung anzustreben.





Die 7-Meilenstritte, 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.

6. Kosten

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts ist ein Projektierungskredit von Fr. 3 870 000.– (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent, einschliesslich Reserven, Preisstand 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

| | Fr. | Fr. |
|--|------------------|------------------|
| Wettbewerbsverfahren * | 540 000 | |
| Architektur-Leistungen | 1 250 000 | |
| BauingenieurInnen-Leistungen | 280 000 | |
| ElektroingenieurInnen-Leistungen | 125 000 | |
| HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen | 320 000 | |
| Voruntersuchungen Baugrund/Geologie | 30 000 | |
| Aufnahmen/Vermessung | 30 000 | |
| Bauphysik/Akustik | 20 000 | |
| Landschaftsarchitektur-Leistungen | 125 000 | |
| Total Generalplanungsleistungen | 2 720 000 | |
| SpezialistInnen und Diverse | | 100 000 |
| Projektmanagement AHB | | 340 000 |
| Nebenkosten | | 250 000 |
| Reserve/Rundung | | 460 000 |
| Total Projektierungskredit | | 3 870 000 |

* Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 16. Dezember 2022 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 100 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms.

Es werden Erstellungskosten in der Grössenordnung von etwa 30 Millionen Franken erwartet. Der Verpflichtungskredit (einschliesslich Reserven) wird auf etwa 35 Millionen Franken geschätzt.

Als Grundlage für die oben aufgeführte Kostenschätzung diente die Machbarkeitsstudie Radiostudio Brunnenhof vom 29. Mai 2020. Sowohl das aktuelle Raumprogramm als auch der aktuelle Umgebungssperimeter weichen von den Annahmen in der erwähnten Studie ab, weshalb ein erhöhtes Risiko einer Kostenungenauigkeit besteht. Um den ambitionierten Terminplan einhalten zu können, wurde auf eine erneute Kostenplausibilisierung in dieser Projektphase verzichtet.

7. Termine

Der Wettbewerb zur Erlangung von Projektvorschlägen wird erst lanciert und durchgeführt, wenn der Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit vorliegt (s. a. Postulate GR Nr. 2014/71 betr. «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»).



6/6

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

| | |
|----------------------|---------------|
| Abschluss Wettbewerb | Frühling 2024 |
| Abschluss Bauprojekt | Frühling 2025 |
| Volksabstimmung | Frühling 2026 |
| Baubeginn | Winter 2027 |
| Bezug | Sommer 2029 |

Die Etappen 1 und 2 sind aufeinander abgestimmt und zu koordinieren. Während der Ausführungsphase der Etappe 2 soll der Betrieb der Schule Brunnenhof aufrechterhalten werden. Im Rahmen des Vorprojekts wird geprüft, ob für die Ausführung der Erweiterung unter laufendem Betrieb Provisorien nötig sind.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

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

Gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 Millionen Franken bis zu 20 Millionen Franken zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) 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 Brunnenhof werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 870 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti