



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

vom 4. Mai 2022

GR Nr. 2022/171

### **Immobilien Stadt Zürich, Heilpädagogische Schule Gotthelfstrasse, Umbau, Provisorium, Objektkredit**

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

Seit einigen Jahren steigt die Anzahl Schülerinnen und Schüler in Wiedikon. Um den dadurch steigenden Schulraumbedarf zu decken, soll das Schulhaus an der Gotthelfstrasse 53, 8003 Zürich, das bis 2023 von der Heilpädagogischen Schule (HPS) genutzt wird, für den Unterricht von 4 Primar- und 2 Kindergartenklassen umgenutzt werden.

Da bereits vor dem Auszug der HPS zusätzlicher Schulraum benötigt wird, soll ausserdem das Provisorium auf der benachbarten Schulanlage (SA) Aegerten, Aegertenstrasse 29, 8003 Zürich, um zwei Geschosse aufgestockt werden, sodass der per Sommer 2023 zusätzlich anfallende Bedarf rechtzeitig gedeckt werden kann. Das Provisorium wird nach Bezug des Schulhauses Gotthelfstrasse komplett zurückgebaut.

Die Erstellungskosten (ohne Reserven) für den Umbau des Schulhauses an der Gotthelfstrasse sowie für die Aufstockung des Provisoriums (inklusive Rückbau) betragen Fr. 13 500 000.–. Davon entfallen Fr. 11 900 000.– auf den Umbau des Schulhauses an der Gotthelfstrasse 53 und Fr. 1 600 000.– auf die Aufstockung des Provisoriums. Der Objektkredit, der dem Gemeinderat beantragt wird, beläuft sich einschliesslich Reserven auf insgesamt Fr. 16 900 000.–.

Am 27. Oktober 2021 hat der Stadtrat mit Beschluss (STRB) Nr. 1069/2021 einen Projektierungskredit von Fr. 1 500 000.– bewilligt. Um die Bearbeitung des Vorhabens bis zu einer allfälligen Bewilligung des Objektkredits ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, ist ein Zusatzkredit von Fr. 230 000.– erforderlich, den der Stadtrat in eigener Kompetenz bewilligt. Die Kosten für die Projektierung erhöhen sich dadurch auf insgesamt Fr. 1 730 000.–.

#### **2. Ausgangslage**

Das Schulhaus Gotthelfstrasse wurde in den 1960er-Jahren für die damalige heilpädagogische Hilfsschule erstellt. Es besteht aus zwei Gebäudeflügeln, von denen sich einer entlang der Gotthelfstrasse und einer entlang der Wuhrstrasse erstreckt. Im Jahr 2001 erfolgten eine Instandsetzung und die Aufstockung des Gebäudes. Die Strategie für die HP-Klassen sieht vor, dass diese nicht mehr in einem zentralen Schulhaus, sondern dezentral zusammen mit den Regelklassen untergebracht werden. Die Klassen der HPS Gotthelfstrasse werden u. a. in die neuen SA Freilager (2022) und Allmend (2023) verlegt. Das Schulhaus Gotthelfstrasse wird dadurch frei. Gleichzeitig sollen die verbleibenden HP-Nutzungen wie Spezialräume, Büros usw. zukünftig an zwei Standorten zusammengelegt werden. Einer davon ist in einem Mietobjekt an der Baumackerstrasse 42 in Zürich-Oerlikon geplant, wo 500 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen werden. Der zweite Standort für die darüber hinaus benötigten Flächen wird momentan noch gesucht.



2/7

Seit einigen Jahren steigt die Anzahl Schülerinnen und Schüler im Quartier Wiedikon. Auf der Schulanlage (SA) Aegerten, wo aktuell 8 Primar- und 3 Kindergartenklassen den Unterricht besuchen, werden per Sommer 2022 1 zusätzliche Kindergartenklasse und bis Sommer 2023 3 zusätzliche Primarklassen erwartet. Die Schule Aegerten wächst langfristig auf 12 Primar- und 4 Kindergartenklassen mit insgesamt rund 400 Schülerinnen und Schülern. Um den zusätzlichen Schulraumbedarf zu decken, soll das Schulhaus Gotthelfstrasse für den Unterricht von 4 Primar- und 2 Kindergartenklassen umgebaut und betrieblich der Schule Aegerten zugeordnet werden. Diese umfasst heute neben dem Schulhaus Aegerten einen «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) und soll per Sommer 2022 durch ein einstöckiges Provisorium und per Sommer 2023 um einen externen Kindergarten an der Eichstrasse 6/8 erweitert werden.

Im Schulhaus Gotthelfstrasse sind entsprechend vier Klassen- und zwei Kindergartenzimmer mit Nebenräumen, zwei Handarbeitsräume, ein Werkenraum, ein Mehrzwecksaal, Verpflegung und Betreuung sowie verschiedene Therapieräume vorgesehen. Für die Umnutzung müssen u. a. die Grösse der Unterrichtsräume sowie die Raumaufteilung angepasst werden. Weiter sind u. a. die Anpassung der Lüftungsanlage und der Einbau einer Regenerierküche für 130 Mahlzeiten vorgesehen. Um die benötigten Flächen bereitzustellen, ist zudem eine Erweiterung des Dachgeschosses notwendig.

Mit dem Umbau kann erst im Sommer 2023 begonnen werden, wenn die Klassen der HPS vollständig ausgezogen sind. Der Schulraumbedarf kann ab Sommer 2023 nicht mehr gedeckt werden, zudem sind im Schulhaus Gotthelfstrasse bereits heute ein Kindergarten sowie Werkenräume der Schule Aegerten untergebracht, die für den Umbau ausziehen müssen. Bis zum Bezug des Schulhauses Gotthelfstrasse ist daher provisorischer Schulraum notwendig.

Um diesen zu schaffen, soll das per Sommer 2022 auf der SA Aegerten geplante einstöckige Provisorium für 2 Kindergartenklassen (STRB Nr. 1311/2021) um zwei Geschosse aufgestockt werden. So können der für 2023 prognostizierte zusätzliche Bedarf von 3 Primarklassen rechtzeitig gedeckt und ein Kindergarten sowie Spezialräume aus dem Schulhaus Gotthelfstrasse während der Bauphase untergebracht werden. Nach Bezug des Schulhauses Gotthelfstrasse im Sommer 2024 wird das Provisorium komplett rückgebaut.

### **3. Betriebskonzept und Raumprogramm**

Im Schulhaus Gotthelfstrasse werden insgesamt rund 130 Primarschul- und Kindergartenkinder von rund 30 Lehr- und Betreuungspersonen unterrichtet und betreut. Entsprechend dem Betriebskonzept der Schule Aegerten soll das Schulhaus im Tagesschulbetrieb genutzt werden. Der Sportunterricht findet in der Sporthalle der SA Aegerten statt. Die Handarbeits- und Werkenräume stehen auch für den Unterricht der Schulkinder aus dem Schulhaus Aegerten zur Verfügung und werden ausserdem über Mittag für die Betreuung genutzt.



Das Schulhaus soll über folgendes Raumprogramm verfügen:

	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> / Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Schule und Betreuung</b>			
Klassenzimmer	4	72	288
Gruppenräume	4	18	72
Kindergartenzimmer	2	72	144
Gruppenräume Kindergarten	2	28	56
Räume für Handarbeit, Werken, Therapie, Psychomotorik und Musikalische Grundausbildung inkl. Materialräume	9	18/72	486
Mehrzweckraum	1	90	90
Verpflegung/Betreuung	1	231	231
Regenerierküche	1	40	40
<b>Schulpersonalbereich</b>			
Teamzimmer	1	72	72
Büros Schulleitung und Leitung Betreuung, Sitzungszimmer	4	8-23	57
Garderoben Betreuung	2	9	18
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	72	72
<b>Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik</b>			
Hausdiensträume (Büro, Wäsche, Werkstatt)	3	18	54
Putz-, Lagerräume, Aussengeräte- und Containerräume, Garderoben Reinigung	10	6-36	186
WC-Anlagen	17	3/6	53

Mit der Aufstockung des Provisoriums auf der SA Aegerten können u. a. 3 Klassenzimmer, 3 Handarbeits- bzw. Werkenräume, ein Gruppenraum und ein Teamzimmer zur Verfügung gestellt werden.

## 4. Bauprojekt

### 4.1 Umbau

*Bauweise/Tragstruktur.* Zur Schaffung der zusätzlich benötigten Flächen wird das 3. Obergeschoss (OG) erweitert und an den Grundriss der übrigen Geschosse angepasst. Hierfür werden die ehemalige LHT-Wohnung rückgebaut, der Gebäudeflügel an der Wuhrstrasse und ein Teil des Gebäudeflügels an der Gotthelfstrasse aufgestockt. Auf diese Aufstockung wird ein von der Fassade zurückversetzter Aufbau für die Technikzentrale erstellt. Aufstockung und Technikaufbau werden mehrheitlich in Holzbauweise ausgeführt. Die Schulräume werden im Gebäudeflügel an der Wuhrstrasse, die Küche mit den Aufenthalts- und Essräumen im Trakt zur Gotthelfstrasse und die beiden Kindergärten im zweigeschossigen Kopfbau eingerichtet.

Für die Anpassung der Raumgrößen werden Wände verschoben. In den betroffenen Bereichen müssen die Decken durch Abfangträger gestützt und die Fassadenstützen verstärkt werden. Teile der neuen Wände dienen der Erdbebensicherheit. Das Gebäude erfüllt die heutigen Anforderungen in Bezug auf Erdbebensicherheit und die geltenden Brandschutznormen nicht mehr und muss entsprechend angepasst werden. Neu bildet das Treppenhaus einen Brandabschnitt, was den Einbau von Brandschutztüren erfordert.



4/7

*Materialisierung.* Sämtliche Oberflächen werden bis auf den Rohbau rückgebaut und in der gleichen Materialisierung erneuert: Linoleumböden in den Schulzimmern, Hartbelag in den Korridoren, abwaschbare Flächen in der Küche und den Nasszellen, Schallschutzwände zwischen den Schulräumen sowie Decken mit abgehängten Akustikpaneelen. Die Schrankfronten in den Unterrichts- und Aufenthaltsräumen werden ersetzt, da sie als Folge der nötigen statischen Eingriffe nicht erhalten werden können.

*Sommerlicher Wärmeschutz.* In den Schul- und Aufenthaltsräumen werden die Fenstergläser ausgewechselt. Die Decken im 3. OG werden als zusätzliche Speichermasse für die Raumkühlung verstärkt. Die Oblichtfenster in den Kindergartenräumen werden angepasst, sodass sie automatisch geöffnet werden können.

*Umgebung/Dächer.* Gegen die Wuhrstrasse und teilweise gegen die Gotthelfstrasse hin wird ein Pflanzenbeet erstellt, das sowohl für eine natürliche Abkühlung des Strassenbereichs sorgt wie auch einen visuellen Schutz der Klassenzimmer im Erdgeschoss gegenüber der Strasse mit sich bringt. Ausserdem schafft die Bepflanzung die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung, womit sich ein Graffitischutz erübrigt. Die Dächer sind in einem guten Zustand, es erfolgen lediglich Anpassungen an gesetzliche Auflagen wie Notüberläufe und Absturzsicherungen. Die Dächer werden extensiv begrünt.

Die Aussenraumgestaltung bleibt bestehen und wird mit Pflanztrögen ergänzt, in denen gleichzeitig die Beleuchtung integriert ist und die als Sitzmöglichkeit dienen. Um den bestehenden Baum herum wird eine Sitzbank erstellt. Die Buchenhecke entlang des Zauns wird ausgerundet und wo nötig ergänzt. Die Lorbeerhecke an der Nord-Ost-Seite wird durch eine Buchenhecke ersetzt. Ein neues Sonnensegel sorgt für die notwendige Verschattung des Sandkastens und des Wasserspiels. Im Bereich der Strasse sind Veloabstellplätze für das Lehrpersonal vorgesehen. Im Hof wird eine Befestigung für Kickboards für die Schulkinder installiert.

*Energie- und Gebäudetechnik.* Die Wärmeverteilung über die Heizkörper mit Thermostatventilen bleibt bestehen, es erfolgen Anpassungen der Erschliessungsleitungen. In der Aufstockung ist eine Bodenheizung vorgesehen. Aufgrund der erhöhten Anzahl Schülerinnen und Schüler, der erforderlichen Raumgrössen und des Kucheneinbaus werden zusätzliche Lüftungszentralen notwendig. Es sind insgesamt drei Lüftungszentralen geplant, da Schulräume und Küche getrennt belüftet werden müssen und der Platzbedarf im Untergeschoss (UG) nicht ausreicht. Die bestehende Lüftung im UG versorgt Teile des EG, die Lüftung der Küche wird in unmittelbarer Nähe im 3. OG platziert und versorgt zudem die Aufenthalts-/Verpflegungszonen im 1. und 2. OG. Die Lüftungszentrale für die Belüftung der Unterrichts-räume wird im Technikaufbau im 4. OG untergebracht. Es werden Anpassungen an den sanitären Leitungen und Anschlüssen vorgenommen. Schäden an der Kanalisation werden behoben. Die elektrische Hauptverteilung und der Hausanschlusskasten müssen verschoben und die Erschliessungsleitung vom Elektrizitätswerk (ewz) angepasst werden. Die Beleuchtung wird komplett durch energieeffiziente LED-Leuchten ersetzt und es wird eine Notbeleuchtung erstellt. Die Schliessanlage des Gebäudes wird durch ein modernes Zutrittskontrollsystem ersetzt. Schadstoffhaltige Materialien werden unter Einhaltung spezieller Schutzmassnahmen fachgerecht entfernt und entsorgt.

*Kunst und Bau.* Die bestehende Kunst von Hannes Rickli «Horizont» aus dem Jahr 2001 ist instand zu setzen. Das Kunstwerk besteht aus vier LCD-Bildschirmen, Bewegungssensoren, Lichtschranke und vier Harddisk-Playern.



## 4.2 Provisorium

Das per Sommer 2022 zu erstellende Provisorium besteht aus einem (Erd-)Geschoss. Darauf werden zwei zusätzliche Geschosse erstellt (1. und 2. OG). Die beiden OG bestehen aus je 26 Euromodulcontainern (insgesamt 52 Achsen), die zu je vier Räumen zusammengefügt werden. Im 1. OG befinden sich drei Klassenzimmer und ein Gruppenraum, im 2. OG zwei Handarbeits- und ein Werkenraum sowie ein Teamzimmer. Die Erschliessung erfolgt über einen vorgelagerten Treppenturm, der direkt in den Vorraum mit Garderobe und Nebenräumen (WC-Anlage, Putzraum) führt.

*Konstruktion/Statik:* Die Raummodule sind selbsttragend und aus Stahl konstruiert.

*Energie- und Gebäudetechnik:* Die Elektroinstallationen umfassen die zentrale Erschliessung der Raumeinheiten über eine interne Versorgungsleitung vom bestehenden Hausanschluss des ZM-Pavillons. Diese Gebäudeerschliessung wurde 2010 erstellt und ist ausreichend für die gleichzeitige elektrische Versorgung des ZM-Pavillons und des dreistöckigen Provisoriums. Die Erschliessung Kommunikation erfolgt ab dem Glasfaseranschluss im Schulhaus Aegerten.

Die Wärmeerzeugung und -verteilung wird über ein Luft-Luft-Wärmepumpensystem aus Innen- und Aussengeräten sichergestellt. Die sanitären Einrichtungen sind Bestandteil des angebotenen Modulbausystems. Es wird eine Zu- und Abwasserleitung zum bestehenden ZM-Pavillon erstellt.

*Materialisierung:* Als Bodenbelag wird Linoleum verwendet. Sämtliche Innentüren sind aus Holz. Die Kunststofffenster werden mit einer Dreifachisolierverglasung ausgeführt, Rollläden mit Handkurbeln dienen zur Verdunkelung und als Sonnenschutz.

## 5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung der ARGE BMS Blatter Müller Schlatter, Zürich, (Stand: Vorprojekt mit Kostengenauigkeit von  $\pm 15$  Prozent) für den Umbau des Schulhauses Gottelfstrasse sowie von Felix J. Frey Architekten, Zürich, für das Provisorium, ist mit Erstellungskosten von insgesamt Fr. 13 500 000.– zu rechnen. Der Objektkredit einschliesslich Reserven beträgt Fr. 16 900 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Kostengliederung nach Baukostenplan	Gesamt
		Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	746 000
2	Gebäude	8 860 000
3	Betriebseinrichtungen	221 000
4	Umgebung	381 000
5	Baunebenkosten	719 000
9	Ausstattung	973 000
<b>Total</b>	<b>Erstellungskosten ohne Provisorium</b>	<b>11 900 000</b>
7	Provisorium	1 600 000
<b>Total</b>	<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>13 500 000</b>
6	Reserven ca. 25 % bzw. 15 %	3 400 000
<b>Total</b>	<b>Kredit</b>	<b>16 900 000</b>
Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2021		



6/7

Aufgrund des terminlichen Drucks wird bei der Berechnung der Ausgaben für den Umbau des Schulhauses Gotthelfstrasse auf einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von  $\pm 10$  Prozent verzichtet und stattdessen auf der Basis einer Kostenschätzung ( $\pm 15$  Prozent) gearbeitet. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven für den Umbau des Schulhauses Gotthelfstrasse bei 25 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.

Im Kredit sind der vom Stadtrat mit Beschluss (STRB) Nr. 1069/2021 bewilligte Projektkredit von Fr. 1 500 000.– sowie der mit diesem Beschluss bewilligte Zusatzkredit von Fr. 230 000.– eingerechnet.

## 6. Zusatzkredit

Um das Vorhaben ohne Verzögerung bis zu einer allfälligen Bewilligung des Objektkredits durch den Gemeinderat weiterbearbeiten zu können, ist ein Zusatzkredit von Fr. 230 000.– erforderlich. Der Projektierungskredit erhöht sich wie folgt:

	Bewilligt am 27. Oktober 2021	Neu	Total
Honorare extern	995 000	180 000	1 175 000
Projektmanagement AHB	205 000	50 000	255 000
Reserven (20 %)	300 000	0	300 000
<b>Kredit</b>	<b>1 500 000</b>	<b>230 000</b>	<b>1 730 000</b>

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2021

## 7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten des Schulhauses Gotthelfstrasse belaufen sich auf rund Fr. 2 082 000.–. Davon entfallen rund Fr. 912 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 170 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung. Die Kapitalfolgekosten bzw. Abschreibungen für das zweijährige Provisorium betragen Fr. 920 000.–.

	Fr.
<b>Schulhaus Gotthelfstrasse</b>	
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 16 900 000.–	232 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 13 064 000.–)	396 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 281 000.–)	14 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 483 000.–)	24 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 1 232 000.–)	246 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
Sachaufwendungen und Essen	195 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
1300 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 300 000
Abzgl. Beträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–325 000
<b>Total Schulhaus Gotthelfstrasse</b>	<b>2 082 000</b>
<b>Provisorium</b>	
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 2 Jahre, Investitionen Fr. 1 500 000.–)	750 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 2 Jahre, Investitionen Fr. 86 000.–)	43 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 2 Jahre, Investitionen Fr. 254 000.–)	127 000
<b>Total Provisorium</b>	<b>920 000</b>

\* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021



7/7

## **8. Termine**

Der Baubeginn für den Umbau des Schulhauses an der Gotthelfstrasse 53 ist für August 2023 geplant, die Fertigstellung für Sommer 2024 vorgesehen.

Die Aufstockung des Provisoriums auf der SA Aegerten muss per Sommer 2023 abgeschlossen werden.

## **9. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

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

Für die Bewilligung der neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 16 900 000.– ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits von Fr. 230 000.– für die Projektierung ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a GO sowie Art. 63 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat 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 (HBD) mit der Umsetzung zu beauftragen (Amt für Hochbauten [AHB] im Einvernehmen mit Immobilien Stadt Zürich [IMMO]).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für den Umbau des Schulhauses Gotthelfstrasse sowie für die Aufstockung des Provisoriums auf der Schulanlage Aegerten werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 16 900 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

**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