



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 24. August 2022

GR Nr. 2022/361

Immobilien Stadt Zürich, Ersatzneubau Schulanlage Saatlen, neue einmalige Ausgaben, Erstellung von Provisorien, Zusatzkredit zum Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die rund 70 Jahre alte Schulanlage (SA) Saatlen in Schwamendingen soll durch einen Neubau mit mehr Schulraumkapazität ersetzt werden. Statt heute 14 Primar- und 2 Aufnahme- klassen sowie 4 Kindergärten sollen in der Schule Saatlen künftig 24 Primar- und 12 Sekundarklassen sowie 4 Kindergärten unterrichtet und betreut werden.

Der Ersatzneubau umfasst auch die Schule für Kinder und Jugendliche mit Körper- und Mehrfachbehinderungen (SKB), die derzeit in der SA Manegg (Schulkreis Uto) untergebracht ist. Das Zentrum Schwamendingen der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) soll ebenfalls in der SA Saatlen eingerichtet werden. Für den Schul- und Vereinssport stehen eine Einfach- und eine Dreifachsporthalle, ein Rasenspielfeld und eine Schulschwimmanlage zur Verfügung.

Die Erstellungskosten belaufen sich auf 192,25 Millionen Franken. Einschliesslich Reserven wird dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten ein Objektkredit von 231 Millionen Franken beantragt.

Um den Bezug der SA im Sommer 2027 zu sichern, müssen die Vorbereitungsarbeiten zur Erstellung der Provisorien bereits vor der Volksabstimmung aufgenommen werden. Dem Gemeinderat wird deshalb in Ergänzung zu dem von ihm bewilligten Projektierungskredit von 14,4 Millionen Franken ein Zusatzkredit von 3 Millionen Franken für die Projektierung und Ausschreibung sowie die Vorbereitungsarbeiten (Produktion, Materialbeschaffung) der Provisorien beantragt.

2. Ausgangslage

Die SA Saatlen im gleichnamigen Quartier wurde in den Jahren 1948 bis 1957 als Primarschulhaus mit Sporthallen, Kindergarten und Tagesheim erbaut. Die ältesten Teile der Anlage bilden die beiden Steiner-Pavillons. Die übrigen Gebäude wurden in den 1950er-Jahren erstellt. Der grosszügig angelegte Schulkomplex mit seinen zweckorientierten und einfachen Gebäuden steht sinnbildlich für die Architektur der Nachkriegszeit.

Heute besteht die Schule aus den zwei Haupttrakten A und B, den zwei Sporthallengebäuden, je einem Kindergarten- und Betreuungsgebäude und zwei «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons). Die Gebäude befinden sich – abgesehen von den beiden ZM-Pavillons – in einem schlechten baulichen Zustand.

Die SA ist nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten. Hingegen befindet sich der öffentliche Grünzug an der Tram- und Saatlenstrasse im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen. Die städtische Denkmalpflege hält in einem Bericht entsprechend dem Vorgehen zum Abbruch nicht inventarisierter Bauten und Anlagen im Eigentum der Stadt (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 621/2015) fest,



2/16

dass die SA (mit Ausnahme der Wandbilder im Schulhaus Saatlen A) nicht schutzwürdig ist. Um die drei Wandbilder bei einem Rückbau des Schulhauses erhalten zu können, müssten diese auf einen neuen Bildträger aufgebracht werden. Dabei ist mit beträchtlichem Verlust der ursprünglichen Bildflächen zu rechnen. Diese lassen sich überdies nur schwer an einem neuen Ort sinngemäss platzieren. Die Kosten für solche Massnahmen sind enorm und stehen in keinem Verhältnis zur kunsthistorischen Bedeutung der drei Wandbilder.

3. Schulraumbedarf

Bis 2027/28 wird im Schulkreis Schwamendingen mit einer Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler von heute rund 3500 auf rund 4000 Kinder gerechnet, bis Mitte der 2030er-Jahre auf rund 4600 Kinder. Diese Zunahme ist zuerst vor allem im Kindergarten und in der Unterstufe zu erwarten, später auch in der Mittelstufe. Über den Prognosezeitpunkt hinaus wird sich die Zunahme auf die Sekundarstufe ausdehnen.

Grund für diese dynamische Entwicklung ist der Ersatz vieler Wohnsiedlungen, insbesondere im Nordwesten des Schulkreises und im Gebiet entlang der geplanten Autobahneinhausung. In den Neubauten wohnen künftig mehr Familien als heute, da in den meisten Fällen die Anzahl Wohnungen erhöht wird. Die Einhausung des Autobahnstücks nordöstlich des Schöneichtunnels sollte 2024 abgeschlossen sein. Danach dürften Wohnsiedlungen entlang des einzuhausenden Autobahnstücks verdichtet ersetzt werden.

Dies tangiert im Besonderen die SA Saatlen. Ein Grossteil der Wohnbauten im Quartier Saatlen gehört genossenschaftlichen Trägerschaften. Diese planen verdichtete und familienfreundliche Ersatzneubauten. Bereits heute hat das Quartier Saatlen den stadtwweit grössten Anteil an kleinen Kindern. Unter anderem aufgrund der Bauprojekte Herbstweg, Dreispitz und Unterfeldstrasse wird angenommen, dass die Zahl von heute rund 1160 Schülerinnen und Schülern bis 2027/28 auf etwa 1400 und bis Mitte 2030er-Jahre auf rund 1800 ansteigen wird.

4. Ersatzneubau

Der langfristige Schulraumbedarf – auch über den Prognosezeitpunkt hinaus – kann auf der SA Saatlen in ihrer heutigen Struktur nicht gedeckt werden. Eine Erweiterung der Schulraumkapazität ist unumgänglich. Die bestehende SA lediglich zu ergänzen, würde den Ausserraum massiv einschränken, zumal zusammen mit der Klassenzahl auch der Bedarf an Frei- und Sportflächen steigt. Die Planungen zur Schaffung von Schulraum konzentrierten sich deshalb auf einen Ersatzneubau: Das Gelände der Schule Saatlen bietet auf seinen rund 30 000 m² nicht nur die Möglichkeit, 24 Primar- und 12 Sekundarklassen sowie 4 Kindergärten (total 40 Klassen) zu führen, sondern auch die SKB, das Zentrum Schwamendingen der MKZ und eine Sportstätte mit Dreifachsporthalle, Schulschwimmanlage und Rausenspielfeld zu integrieren.

Mit der Verschiebung der standortungebundenen SKB von der Schule Manegg im Schulkreis Uto in die Schule Saatlen kann die prekäre betriebliche Situation am heutigen Standort behoben werden. Zudem ist es nach dem Wegzug der SKB möglich, die SA Manegg, die aufgrund des Wachstums ebenfalls einen hohen Schulraumbedarf aufweist, zu erweitern. Gleichzeitig kann der Bedarf an MKZ-Schulraum gedeckt werden, der sich aufgrund des Wachstums der Schulkinderzahlen und des Wegfalls des MKZ-Standorts Saatlenstrasse 98 ergibt. Der Standort Saatlen ist zudem, wenn die schulische Sportinfrastruktur ergänzt



3/16

wird, ein idealer Ort auch für den Vereins- und den ungebundenen Sport. Der Ersatzneubau Saatlen erlaubt es schliesslich (Stand Prognosedaten Januar 2022), nach dessen Bezug die Einzugsgebiete im nordwestlichen Teil des Schulkreises Schwamendingen so anzupassen, dass die Schule Leutschenbach auf Primarstufe wieder zweizügig (12 Klassen) geführt und die 3 ZM-Pavillons mittelfristig abgebaut werden können.

Um ein Bauprojekt für den Ersatzneubau der SA Saatlen ausarbeiten zu lassen, bewilligte der Gemeinderat am 6. Mai 2020 einen Projektierungskredit von Fr. 14 400 000.– (GR Nr. 2019/301).

5. Betriebskonzept und Raumprogramm

5.1 Schule und Betreuung

Insgesamt rund 950 Kinder und Jugendliche werden die Schule Saatlen besuchen. Aufgrund der Führbarkeit wird die Schule Saatlen als zwei Primarschulen und eine Sekundarschule betrieben (mit insgesamt 4 Kindergärten, 24 Primarklassen und 12 Sekundarklassen). Weitere 4 bis 8 Kindergärten sollen in den umliegenden Siedlungen jeweils als Doppelkindergarten mit Betreuung eingemietet werden. Die Schule Saatlen wird als Tagesschule geführt.

Die Schülerinnen und Schüler der beiden Primarschulen Saatlen I und Saatlen II werden je in eigenen Mensaräumen verpflegt, die Sekundarklassen und die Kindergärten ebenfalls. Die Verpflegung erfolgt im Mensabetrieb. Nach dem Essen halten sich die Schülerinnen und Schüler in Aufenthaltsräumen, Gemeinschaftsräumen und weiteren Räumen der SA ihrer Stufe sowie im Aussenraum auf.

Die Klassenzimmer werden mit Gruppenräumen als Cluster organisiert. Diese räumlich und betrieblich abgegrenzten Einheiten sind für die jeweiligen 4 Klassen der zentrale Ort im Schulhaus.

Eine durchlässige Gestaltung von Lern- und Betreuungsräumen in den Clustern wird die Mehrfachnutzung von Räumen ermöglichen. Die Aufenthaltsräume der Betreuung können auch für Klassenevents, Kleingruppenunterricht, Schulhausfeste, Besprechungen, Veranstaltungen, Kurse oder als zusätzliche Gruppenräume belegt werden. Der Mehrzwecksaal dient dem Singunterricht, Theaterprojekten, Veranstaltungen und Anlässen des Schulteams und von MKZ, Elternabenden, Projektwochen usw. und kann auch für ausserschulische Veranstaltungen gemietet werden.

In den Räumen der MKZ Schwamendingen werden neben Instrumentalunterricht, Orchester- und Bandunterricht auch das Klassenmusizieren der Primarschule, das Eltern-Kind-Singen und die musikalische Förderung von Kleinkindern unterrichtet.

Regelschule und Betreuung (Kindergarten, Primar- und Sekundarschule)	Anzahl Räume	m²/Raum	m²
Kindergartenzimmer	4	70,5	282
Gruppenraum Kindergarten	4	28,2	113
Klassenzimmer Primar- und Sekundarschule	36	70,7	2 546
Gruppenraum Primar- und Sekundarschule	36	18,2	657
Handarbeit- und Werkstatträume mit Materialräumen, Naturkunde	19	18–108	952
Therapie- und Psychomotorikraum	4	18–72	140



4/16

Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum	2	86,5	173
Musikalische Grundausbildung	2	66,5	133
MKZ-Raum inkl. Orchesterraum	9	18–72	340
Verpflegung und Aufenthalt	16	62–168	1 270
Mehrzweckraum / Singsaal inkl. Stuhllager	2	118	236
Bibliothek / Mediathek	1	229	229
Produktionsküche, Nebenräume, Anlieferung	16	9–80	317
Teamzimmer inkl. Sammlung, Besprechung, Kopierraum	8	18–192	488
Büro Sekretariat / Schulleitung / Schulsozialarbeit Betreuung / Hausdienst / Küche	14	22	309
Archiv-, Material-, Lagerraum	5	18–396	480
Wasch-, Trocknungs- und Werkstattraum	2	17	34
WC-Anlagen, allgemeine Garderoben, Küchenpersonal, SpetterInnen	43	18–25	920
Putz-, Lager-, Geräte- und Containerraum	21	6–50	318
Gebäudetechnikräume	29	–	1 511

5.2 Sporthallen

Der Bedarf der 36 Schul- und 4 Kindergartenklassen der Regelschule kann mit 4 Sporthallen gedeckt werden, d. h. einer Dreifach- und einer Einfachsporthalle.

Die Sporthallen stehen unter der Woche bis 18.00 Uhr der Schule zur Verfügung. In der ausserschulischen Zeit ist der Standort Saatlen als städtischer Handballstützpunkt vorgesehen. Die Bedürfnisse der lokalen Sportvereine sollen ebenfalls gedeckt werden. In der Dreifachsporthalle haben rund 600 Zuschauerinnen und Zuschauer Platz.

Sporthallen	Anzahl Räume	m ² /Raum	m ²
Einfachsporthalle	1	491	491
Dreifachsporthalle inkl. Kletterwand	1	1 545	1 545
Krafttrainings- und Gymnastikraum	2	150–180	330
Geräteraum innen/aussen	5	30–270	438
Galerie, Foyer, Sport-Kiosk, Büro, Theorie-/Regieraum, Betriebsleitung	6	18–292	594
Personalräume und Garderoben innen/aussen inkl. Garderobewagen und Duschbereiche	23	6–60	734
WC-Anlagen	8	3–12	64
Putzräume	2	20–50	70

5.3 Schulschwimmanlage

Die Schulklassen der Schule Saatlen und von umliegenden Schulen erhalten ihren Schwimmunterricht in der neuen Schulschwimmanlage. Ausserhalb der Schulzeit steht die Schulschwimmanlage dem freiwilligen Schulsport, Vereinen und Behindertenorganisationen zur Verfügung. Es ist vorgesehen, freie Zeitfenster an Abenden und an Wochenenden der Quartierbevölkerung für öffentliches Schwimmen anzubieten. Damit wird einerseits ein Mehrwert fürs Quartier geschaffen, andererseits werden die Hallenbäder der Stadt Zürich entlastet.



5/16

Schulschwimmanlage	Anzahl Räume	m²/Raum	m²
Schulschwimmbecken inkl. Geräte-/Materiallager, Aufsichtsbe- reich und Eingang	7	15–388	481
Garderobe	5	18–75	247
WC-Anlage	3	3–6	8
Technik und Chemielager, Putzraum	3	6–439	253

5.4 Aussenraum

Neben den drei Allwetterplätzen ist ein wettkampftaugliches Rasenspielfeld vorgesehen, das ausserhalb der Schulzeiten von der Quartierbevölkerung genutzt werden kann, dem Kinder- und Jugendfussball zwei meisterschaftstaugliche Plätze bietet und dem quartieran-
sässigen Faustballverein zur Verfügung stehen soll.

Aussenbereich	m²
Pausenplatz	4 540
Allwetterplätze	3 129
Rasenspielfeld	4 067
Sprung- und Laufanlage	302
Schulgarten	200
Parkplätze	
Velo-Abstellplätze	157
Motorrad-Abstellplätze	5
Kickboard-Abstellplätze	60
Auto-Parkplätze	49

5.5 Schule für Kinder und Jugendliche mit Körper- und Mehrfachbehinde- rungen

In der SKB Saatlen werden 16 Klassen mit insgesamt rund 100 Schülerinnen und Schülern unterrichtet und betreut, d. h. 5–7 Schülerinnen und Schüler pro Klasse.

Die Arbeits-, Pflege-, Ess- sowie Ruheplätze werden individuell eingerichtet und mit pas-
senden Hilfsmitteln ausgestattet. Die Mahlzeiten für die SKB-Schülerinnen und -Schüler
und die Mitarbeitenden werden in der zentralen Küche aufbereitet und teils in der eigenen
Kleinküche angepasst, da die Schulkinder individuelle Ernährungspläne haben.

Die SKB wird die Sport- und Aussenanlagen der SA Saatlen mitnutzen.

SKB	Anzahl Räume	m²/Raum	m²
Klassenzimmer inkl. Stauraum	16	75,9	1 215
Therapie- und Werkraum inkl. Materialraum	25	15–85	851
Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum	1	85	85
Mehrzweckraum / Singsaal inkl. Stuhllager	1	226	226
Verpflegungs- und Aufenthaltsraum	7	65–148	629
Küche / Ausgabe / Abwaschen	2	38	76
Teamzimmer inkl. Sammlung, Besprechungsraum, Kopierraum	4	16–177	257



6/16

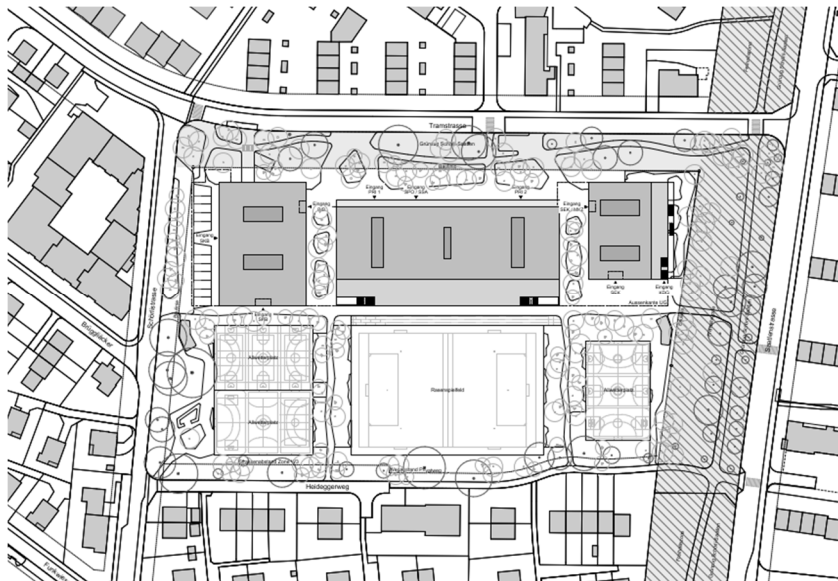
Büro Schul- und Teamleitung / Sekretariat / Bereichsleitung / Physio- und Ergotherapie / Hausdienst inkl. Werkstatt	15	18–25	445
Lager-, Archiv-, Material-, Geräte- und Containerraum, Waschraum, Eingangshalle	9	8–120	392
Garderoben, Ruheraum	3	25–50	100
WC-Anlagen, Pflegekojen, Etagendusche	40	–	220

6. Bauprojekt

Das aus einem Projektwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt der Bollhalder Eberle Architektur AG, Zürich, sieht drei Gebäude vor, die sich entlang der Tramstrasse aneinanderreihen. Die drei Schulen sind jeweils auf ein Gebäude aufgeteilt:

- Gebäude Saatlen A: SKB
- Gebäude Saatlen B: Primarschule 1 und 2
- Gebäude Saatlen C: Sekundarschule, Kindergarten und MKZ

Die dreigeschossige Primarschule und die viergeschossige SKB passen sich dem Massstab der Umgebung an. Das Sekundarschulhaus bildet mit sechs Geschossen einen Akzent. Die Bebauung der Parzelle konzentriert sich auf der Seite Tramstrasse und ermöglicht eine grosse Freifläche auf der südöstlichen Parzellenhälfte. Der prägnante Grünzug Schörli-Saatlen wird ergänzt und umschliesst neu die gesamte Anlage. An jedes der drei Schulhäuser grenzt ein stufengerecht gestalteter Pausenplatz mit eigenständigem Charakter. Ergänzt werden die Gebäude mit zwei Terrassen. Eine eingeschossige Pergola schmückt den Kindergarten und eine zweigeschossige Pergola fasst das Volumen des Primarschulhauses.





7/16

- SAA Schule für Kinder und Jugendliche mit Körper- und Mehrfachbehinderung (SKB)
- SAB Primarschule 1 (PRIM₁) und Primarschule 2 (PRIM₂)
- SAC Sekundarschule (SEK), Kindergarten (KDG), Konservatorium Sekundarschule (KVS)



Übericht Situation Gebäude



Nutzungsübersicht

Gebäude Saatlen A (SKB). Ein grosszügiges Vordach an der Fassadenseite zur Schörlistrasse markiert den Haupteingang und Zufahrtbereich zur SKB. Die Kinder der SKB werden mit Schulbussen zur Schule gefahren und können im gedeckten Bereich vor dem Haupteingang aussteigen. Das Innere der SKB zeichnet sich im Erdgeschoss (EG) durch einen grosszügigen Ankunftsraum und einen zentralen Erschliessungskern aus, der von breiten Korridoren umgeben ist. Im EG befinden sich der Empfang, das Sekretariat, Betreuungsräume sowie ein Verpflegungs- und Mehrzweckraum. Auf den beiden identischen Obergeschossen liegen die Klassenzimmer und Therapieräume. Die Klassenzimmer befinden sich an den Stirnseiten, mit Aussicht in die Bäume des Grüngürtels oder über die Sportplätze. Das 3. Obergeschoss (OG) fasst zusätzliche Klassenzimmer, Therapieräume, Betreuungsräume und einen weiteren Verpflegungsraum. Der Lehrpersonalbereich einschliesslich Büros der Schulleitung ist im 3. OG vorgesehen. Im EG wird in der nördlichen Ecke die Bibliothek platziert.

Gebäude Saatlen B. Die zwei Primarschulen teilen sich den Längsbau, funktionieren jedoch autonom. Ihre Anordnung innerhalb des Gebäudes ist symmetrisch. Beide Primarschulen verfügen je über einen separaten Haupteingang auf Seite des Pausenplatzes zur Tramstrasse, gedeckt von einem langen Vordach. Im EG befinden sich die gemeinsam genutzten Musikräume und der Psychomotorikraum. Östlich im Gebäude ist der Lehrpersonal- und Schulleitungsbereich mit Teamzimmer und Büros angeordnet. Auf der westlichen Seite



8/16

befindet sich die Gastküche. Beide Schulhaushälften werden durch das längs zum Pausenplatz liegende Sportfoyer verbunden, von wo zwei Treppenkerne zum Sportbereich und zur Schulschwimmhalle führen.

Im 1. OG befindet sich jeweils ein Cluster mit vier Klassenzimmern an den Stirnseiten. Die zum Cluster gehörenden Räume gruppieren sich um eine gemeinsame Mitte, den innenliegenden Garderoben-/Pausenbereich. In der von beiden Schulen gemeinsam genutzten Mittelzone befinden sich auf der einen Seite Handarbeits- und Therapieräume, auf der anderen Seite die in drei Verpflegungsräume unterteilte Mensa sowie ein grosser Mehrzwecksaal mit direktem Zugang zur Terrasse. Bei Grossanlässen können die drei Verpflegungsräume und der Mehrzwecksaal zusammengeschaltet werden. Als zusätzliche Erweiterung dient die angrenzende Terrasse. Sie ist auch über zwei breite Aussentreppen zugänglich und schafft so eine direkte Verbindung zu den Aussensportanlagen. Im 2. OG verfügt jede Schule über zwei weitere Cluster mit Schulzimmern, Gruppenräumen und Betreuung. In den Untergeschossen (UG) befinden sich die Werkräume der Primarschule, die Technikräume, die Schulschwimmhalle und die Dreifachsporthalle einschliesslich zugehöriger Nebenräume wie Garderoben und WC-Anlagen.

Gebäude Saatlen C. Im EG befinden sich die Mensa, der Betreuungsraum und der Mehrzwecksaal der Sekundarschule. Diese können von den Sekundarschülerinnen und -schülern zusammen mit dem direkt vorgelagerten Pausenplatz als offene Spiel- und Lernlandschaft vielfältig genutzt werden. Die Cluster der Sekundarschule erstrecken sich über das 3. und 4. OG. Die Klassenzimmer und Gruppenräume orientieren sich jeweils um den zentralen Erschliessungskern. Dadurch erhalten alle Klassenzimmer einen längs- oder zweiseitigen Fassadenanstoß und sind optimal mit Tageslicht versorgt. Im 5. OG befinden sich weitere Unterrichtsräume, die Schulküche, die Kombiwerkstatt und der Handarbeitsraum sowie der Lehrpersonalbereich mit Teamzimmer und Besprechungsraum.

Der Kindergarten befindet sich im 1. OG. Die grosszügig gestalteten Eingangsbereiche mit den Garderoben führen direkt zu den Kindergartenzimmern und den zugehörigen Gruppenräumen. Ein zweigeschossiger Betreuungsraum bildet zusammen mit der angrenzenden Spielterrasse das Herzstück des Kindergartens. Verpflegt werden die Kindergartenkinder auf dem Kindergartengeschoss unabhängig von den anderen Schulen. Der Zugang des Kindergartens erfolgt ebenfalls unabhängig vom Rest des Gebäudes über die Aussentreppe und die Terrasse.

Die Räume der MKZ liegen im 2. OG und sind so für Besuchende schnell erreichbar. Das gesamte Stockwerk steht ausschliesslich zum Musizieren zur Verfügung. Kleine, mittlere und grosse Musikräume sowie ein Orchesterraum und Büros für das Personal der MKZ sind entlang den Fassaden angeordnet.



9/16



Untergeschosse / Sport. Das zentrale Sportfoyer im EG dient als Haupteingang für sämtliche Sportnutzungen im EG des Gebäudes Saatlen B. Mit einer flexiblen Trennwand entlang der Galerie kann die Dreifachsporthalle vom Sportfoyer abgetrennt werden. Ein zentraler Korridor im 1. UG verbindet alle drei Gebäude durchgängig miteinander. An dieser zentralen Achse sind alle wichtigen Funktionen wie Garderoben, Schwimmanlage und Tiefgarage angegliedert. Im 2. UG befinden sich die Eingänge zur Dreifachsporthalle, zur Kletterwand und zum Kraftraum.

Materialisierung. Die Fassaden wurden hinsichtlich Materialität und Erscheinung unter Berücksichtigung von ökologischen und bauphysischen Vorgaben entwickelt. So wird die Fassade der Obergeschosse komplett in Holz geplant.

Bauweise/Tragstruktur. Die Unter- und Erdgeschosse der drei Gebäude werden als Sockelbauten in Massivbauweise erstellt. Die Obergeschosse werden in Holz bzw. die Decken in Holz-Beton-Verbundbauweise ausgebildet. Dies hat Vorteile: Die Foundation muss weniger stark ausgebildet sein, die Bauzeit ist aufgrund des hohen Vorfabrikationsgrads kürzer und die graue Energie wird minimiert.

Das Gebäude Saatlen B ist so konzipiert, dass eine spätere Aufstockung um zwei Geschosse möglich ist (siehe Postulat GR Nr. 2019/249 betr. Berücksichtigung eines späteren Ausbaus bei der Planung von neuen Schul- und Hortgebäuden).

Umgebung, Hitzeminderung und Biodiversität. Der grosse, zusammenhängende Freiraum wird von einem dichten Baumgürtel mit wertvollem Baumbestand umfasst. Der bestehende Grünzug Schörli-Saatlen wird entsprechend ergänzt, um die SA zu umschliessen. Der Gürtel bietet Schatten und ein angenehmes Klima auf dem Schulareal und wertet den bereits vorhandenen Grünzug als ökologisch wertvollen Lebensraum weiter auf. Über den Terrassen im 1. OG begrenzen grosszügige Pergolen den Raum. Eine artenreiche Bepflanzung fördert die Biodiversität in der Vertikalen zusätzlich. Alle drei Schulhausdächer werden extensiv und intensiv begrünt. Mit unterschiedlichen Substrattypen wird eine Vielzahl an wertvollen Lebensräumen geschaffen. Die Biotope für einheimische Vögel, Echsen und Insekten werden mit Kleinstrukturen wie Bienenhäusern, Totast- und Steinhäufen, Sandbänken sowie wechselfeuchten Retentionsflächen gefördert. Auf den Dächern werden die Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) entlang der Gebäudekante positioniert. Sie schliessen somit die begrünte Fläche ein. Auf dem Dach des Gebäudes Saatlen B werden die



10/16

Solarpanels direkt über der begrünten Fläche stehen und deshalb aufgeständert. Auf allen Gebäuden werden die Technikaufbauten mit Solarpanels eingekleidet.

Minergie. Es wird angestrebt, alle Gebäude im Standard Minergie-A-ECO zu erstellen und zertifizieren.

Energie- und Gebäudetechnik. Für die Wärme- und Kälteversorgung wird die SA an das Fernwärmeleitungsnetz «Zürich Wärme» von ERZ Entsorgung & Recycling Zürich angeschlossen. Die Wärme wird in den UG über eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierungen abgegeben. In den Klassen- und Gruppenräumen, der Mensa und den Mehrzweckräumen erfolgt die Wärmeabgabe über in der Brüstung verbaute Klimakonvektoren. Der Umluftbetrieb gewährleistet ein schnelles und effizientes Heizen und Kühlen.

Die Lüftungsanlagen werden hauptsächlich auf den Dächern der Gebäude in frostsicheren Technikräumen platziert. Sie verfügen über eine Wärmerückgewinnung.

Die gesamte Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert. Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen erfolgen über das Gebäudeautomationssystem. Die Unterrichtsräume werden mit einem passiven und einem aktiven Sonnenschutz beschattet – passiv über ein Vordach, aktiv mit Fallarmmarkisen.

Baugrundbelastung. Obwohl Sondierungen keine Hinweise auf grossflächige Belastungen im Untergrund lieferten, sind Kosten für die fachgerechte Entsorgung von schwach belastetem Boden- bzw. Aushubmaterial eingerechnet.

PV-Anlage. Gemäss städtischem Klimaschutzziel «Netto Null 2035» errichtet und betreibt das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) als Contractor eine PV-Anlage. Mit einer geplanten Solarmodulfläche von rund 5000 m² und einer Leistung von rund 1000 kWp (Kilowatt Peak) wird es sich dabei um eine der grössten PV-Anlagen in der Stadt Zürich handeln.

Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schule, wobei für die Schule im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht. Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

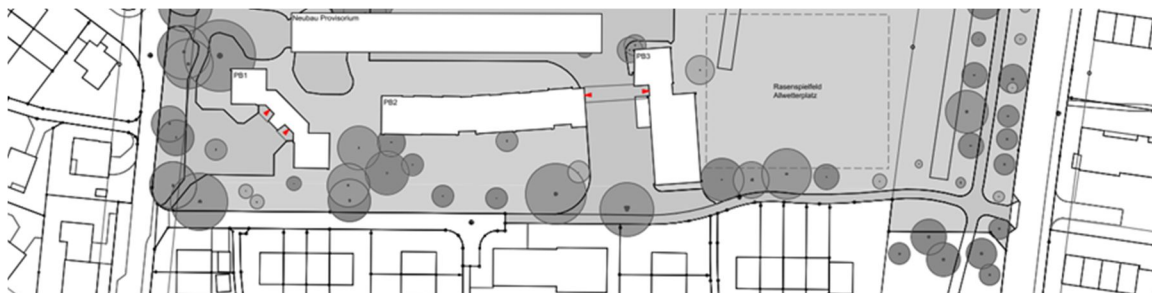
- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen der SA vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert die SA während 25 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die IMMO überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (Leistungsauftrag, AS 732.100) muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, mindestens 10 Prozent betragen, was beim vorliegenden Projekt erreicht wird. Damit ist das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 Leistungsauftrag erfüllt.



7. Provisorien

Um ausreichend Schulrauminfrastruktur während der Bauzeit gewährleisten zu können, werden neben einem Schulbauprovisorium das Schulhaus Saatlen B, der Kindergartenbau und die Sporthalle Saatlen B mitgenutzt.



Das Provisorium in Modulbauweise wird auf dem bestehenden Hartplatz installiert und umfasst u. a. 15 Klassenzimmer, 4 Kindergärten, Betreuungsflächen, Spezialräume, Mehrzwecksaal und Büros.

8. Kosten

8.1 Kredit

Aufgrund des hohen zeitlichen Drucks – es wird ein Bezug der neuen Schule per Sommer 2027 angestrebt – liegt zum Zeitpunkt der Weisungserstellung noch kein Kostenvorschlag mit der üblichen Genauigkeit von ± 10 Prozent vor, sondern ein «Vorprojekt plus» mit einer Kostenschätzung (± 12 Prozent). Im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung werden sowohl die auszuführenden baulichen Massnahmen wie auch die Kosten detaillierter ausgearbeitet.

Gemäss Kostenschätzung ist mit Erstellungskosten von 192,25 Millionen Franken zu rechnen. Der Kredit von 231 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

BKP	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	20 500 000
2 Gebäude	129 000 000
3 Betriebseinrichtungen	6 700 000
4 Umgebung	13 200 000
5 Baunebenkosten	7 600 000
<u>9 Ausstattung</u>	<u>15 250 000</u>
Erstellungskosten (Zielkosten)	192 250 000
6 Reserven (20 %)	38 750 000
Kredit	231 000 000

Stichtag der Preise: 1. April 2022 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

Im Objektkredit sind die Projektierungskosten einschliesslich Zusatzkredit für die Provisorien enthalten.

Für den Bau der Sporthalle werden beim Zürcher Kantonalverband für Sport Swisslos-Gelder beantragt.



12/16

8.2 Kredit Provisorien

Der Ersatzneubau Saatlen muss per Schuljahresbeginn 2027/28 bezugsbereit sein, damit der Schulraumbedarf im Quartier zeitgerecht gedeckt werden kann. Dies ist möglich, wenn der Gemeinderat den Kredit für die Vorbereitungsarbeiten und die während der Bauzeit erforderlichen Provisoriumsbauten bereits vor dem Objektkredit für das Gesamtprojekt in eigener Kompetenz bewilligt.

Aufgrund der Lieferfristen ist die Bestellung der Provisorien rund acht Monate vor deren Bezug auszulösen. Erst wenn das Schulraumprovisorium bezugsbereit ist, können auch die Bauarbeiten für den Ersatzneubau (Abbruch der bestehenden SA) in Angriff genommen werden. Werden also die Provisorien erst im Rahmen des Objektkredits bewilligt, startet das eigentliche Ersatzneubauprojekt mit einer entsprechenden Verzögerung.

Beim vorgezogenen Kredit von drei Millionen Franken für die Provisorien handelt es sich um eine Vorinvestition in das Gesamtprojekt für den Ersatzneubau. Würde die Stimmgemeinde den Objektkredit ablehnen, müssten die vom Gemeinderat bereits bewilligten Kredite für die Projektierung und die Provisorien buchhalterisch abgeschrieben werden – so wie dies bei jedem Bauvorhaben, dessen Kredit abgelehnt wird, für die Projektierungsarbeiten der Fall ist. Allerdings stossen städtische Schulbauvorlagen grundsätzlich auf grosse Zustimmung.

Selbst bei einem Nein zur Saatlen-Kreditvorlage könnten die Investitionen in die Provisorien sinnvoll genutzt werden. Der Bedarf an baulichen Zwischenlösungen für die Volksschule bleibt trotz der laufenden Schulraumoffensive auch in den nächsten Jahren hoch. Bis zum Abschluss der laufenden und geplanten Schulbauprojekte werden weiterhin ZM-Pavillons und andere Schulraumprovisorien zum Einsatz kommen. Die für den Standort Saatlen geplanten Temporärbauten könnten im Falle eines Scheiterns der Objektkreditvorlage an andere Schulstandorte verschoben werden. Die Zusatzkosten für die Demontage und den Umzug des Schulraumprovisoriums würden sich auf etwa Fr. 500 000.– belaufen.

8.3 SKB: Vergütungen des Kantons

Auf den 1. Januar 2022 hat der Regierungsrat das neue Kinder- und Jugendheimgesetz (KJG, LS 852.2), die Änderungen des Volksschulgesetzes (VSG, LS 412.100) sowie die dazugehörigen Verordnungen in Kraft gesetzt. Damit wurden im Bereich der Sonderschulung Grundlagen geschaffen, um mit den Trägerschaften der Sonderschulen in der Regel auf zwei Jahre befristete Leistungsvereinbarungen abzuschliessen. Ausserdem wurde der Systemwechsel von einer defizit- zur leistungsorientierten Finanzierung mittels Pauschalen vollzogen.

Die Bauvorhaben und Anschaffungen der Sonderschulen – wie das vorliegende Projekt SKB Saatlen – richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung über die Finanzierung der Sonderschulung (VFISO, LS 412.106) und sind ab Fr. 100 000.– genehmigungspflichtig. Das kantonale Volksschulamt erteilt dabei der Trägerschaft die Genehmigung für ein Bauvorhaben, wenn dieses für die Versorgung erforderlich ist, der Umsetzung des Rahmenkonzepts dient und eine zweckmässige sowie wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht. Das Projekt der SKB Saatlen erfüllt die Vorgaben des Kantons, d. h. dass das kantonale Volksschulamt als Kostenanteil gemäss § 65 VSG folgende Pauschalen ausrichten wird:



13/16

- für jeden belegten Platz eine Pauschale für die anrechenbaren Personal- und Sachkosten,
- unabhängig von der Auslastung einen festen (jährlichen) Beitrag für die anrechenbaren Immobilienkosten.

Aufgrund der Änderung der Rechtsgrundlage konnte die Höhe der kantonalen Rückvergütung an die Stadt noch nicht abschliessend geklärt werden. Von den städtischen Investitionen von 35,7 Millionen Franken schätzt der Kanton aber gemäss einer ersten Beurteilung mindestens 28 Millionen Franken als anrechenbar ein. Die Differenz rührt daher, dass die zur Mobilität nötigen Gerätschaften (Rollstuhl, -brett) im Projekt SKB Saatlen leicht grosszügiger umgesetzt wurden als in den kantonalen Raumflächenvorgaben vorgesehen. Die Bewegung im Raum wird dadurch erst möglich. Im Betriebskonzept wurde dieser Mehrbedarf jeweils vermerkt. Es ist nicht auszuschliessen, dass im weiteren Verlauf der Abklärungen auch die zusätzlichen Flächen als anrechenbar eingestuft werden.

Auf Annahmen basierend wird, ausgehend von den (derzeit) anrechenbaren Investitionen von 28 Millionen Franken, von einer jährlichen Immobilienpauschale bzw. Rückvergütung des Kantons von etwa 1,4 Millionen Franken ausgegangen. Diese Pauschale umfasst voraussichtlich die Kapitalverzinsung der Anlagekosten (0,875 Prozent), Abschreibungen über 33 Jahre (gemäss kantonaler Gemeindeverordnung [GVV, LS 131.11]), Unterhalt (1 Prozent) sowie Verwaltungskosten (2,75 Prozent).

8.4 Kostenentwicklung

Die Erstellungskosten wurden zum Zeitpunkt des Projektierungskreditantrags auf rund 160 Millionen Franken geschätzt (auf Basis einer Machbarkeitsstudie, bei einer Kostengenauigkeit von ± 25 Prozent). Die Mehrkosten von rund 32,25 Millionen Franken, die sich innerhalb der Schätzbandbreite von 25 Prozent bewegen, sind den folgenden Faktoren zuzuschreiben:

	Mehrkosten in Fr.
Projektrahmenänderungen	
Zum Zeitpunkt des Projektwettbewerbs wurde für die SKB von 13 Klassen ausgegangen. Aufgrund des mittel- bis langfristig zu erwartenden Wachstums der Kinderzahlen ist mit einem Mehrbedarf von 3 bis 4 Klassen zu rechnen. Das SKB-Gebäude wird deshalb um ein Geschoss erweitert, einschliesslich zusätzlicher Flächen für Betreuung, Verpflegung, Therapie und Personal.	7 120 000
Im Hinblick auf eine mögliche spätere Aufstockung des Primarschulhauses um zwei zusätzliche Geschosse wurde die Statik angepasst: Tragende Wände, Stützen und Abfangdecken mussten grösser dimensioniert werden. Das Gebäude muss wegen der Mehrhöhen der Träger um ca. 20 cm erhöht werden, auch werden mehr Pfähle benötigt und die Holzstützen werden mit einer erhöhten Festigkeitsklasse ausgeführt.	1 930 000
Das während des Vorprojekts erstellte Gastrokonzept erforderte für die Gastroküche einen neuen Standort im Primarschulhaus, mit angepassten Raumgrössen, zusätzlichen Nebenräumen und grösserer Fläche im UG.	1 450 000
Änderung Vorschriften Gemäss der neuen Verordnung über den Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung (BTV, LS 700.5) die seit Juli 2021 in Kraft ist, muss Aushubmaterial per Bahn abtransportiert werden.	3 510 000



14/16

Änderung Eingriffstiefe, Präzisierungen im Vorprojekt In verschiedenen Bereichen zeigte die vertiefte Projektierung, dass Mehrvolumen unumgänglich sind: in der Tiefgarage (erweiterte Durchfahrthöhen und Leitungskreuzungen), im Bereich Aussenwand Nord (1./2. UG), in der Sporthalle, im Schwimmbad (Technikraum), in den Technikräumen des 2. UG und aufgrund der Medienkanäle unter der Bodenplatte (Fr. 2 490 000.–). Dadurch erhöhte sich auch das Ausmass des Aushubs (Fr. 1 900 000.–). Im Vorprojekt wurde die Fassade in Bezug auf Materialisierung und Erscheinung und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsanforderungen weiterentwickelt (Fr. 2 210 000.–).	6 600 000
Teuerung Zwischen Kostengrobschätzung im April 2021 bis zur aktuellen Kostenschätzung betrug die Teuerung rund 6,7 % (Anlagekosten ohne Kreditreserven).	11 640 000
Total	32 250 000

8.5 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 diente das Projekt SA Blumenfeld, bevor es im Laufe des Projekts 17/0 optimiert wurde. Das Raumprogramm der SA Saatlén 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 pro Sekundarklasse entspricht 1,2 (vgl. Primarklasse 1,0, Kindergarten 0,8). 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.

Kennzahl	Benchmark 17/0	Richtwert 17/0	SA Saatlén
m ² HNF/FE	342	291 (-15 %)	263 (-23%)
m ² GF/FE	716	608 (-15 %)	471 (-34 %)
HNF/GF	0,48	>0,5	0,56
Mio. Fr. BKP 2/FE*	2,058	1,852 (-10 %)	1,968 (-4 %)
Mio. Fr. BKP 1–9/FE**	2,949	2,654 (-10 %)	2,776 (-8 %)

* BKP 2/FE: Gebäudekosten.

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

Die Flächenkennwerte sind im ausgearbeiteten Projekt so gut eingehalten wie im Wettbewerbsprojekt. Sie beruhen auf Synergien zwischen den unterschiedlichen Schulstufen. Der bereits kompakte Entwurf wurde im Laufe der Projektierung weiter optimiert zu einem sehr guten HNF/GF-Faktor.

Das Siegerprojekt umfasst drei überirdische Trakte, die durch ein gemeinsames UG verbunden werden. Die Ausführung als Holzbau auf dem gemeinsamen Betonuntergeschoss sowie die Vorleistungen für eine künftige Aufstockung schlagen sich in Gebäudekosten (BKP 2) nieder, die etwas höher sind als der Richtwert. Dass die Richtwerte in Bezug auf



15/16

die Gebäudekosten und die Erstellungskosten (BKP 1–9) nicht eingehalten werden, ist jedoch primär eine Folge der Teuerung (11,6 Millionen Franken, siehe auch Kapitel 8.4). Ohne Teuerung würden die Richtwerte mit 10 Prozent unter dem Benchmark (Gebäudekosten) erreicht bzw. mit 12 Prozent (Erstellungskosten) sogar unterboten.

Das Projekt umfasst neben einer Volksschule auch Räume für MKZ, die SKB sowie eine Dreifachsporthalle mit Publikumsinfrastruktur. Diese Flächen wurden für die Ermittlung der Kennwerte für die Volksschule abgezogen. Diese Flächen machen rund 35 Prozent des gesamten Projekts aus, wobei 26 Prozent auf die SKB fallen.

8.6 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten der SA betragen rund 22 Millionen Franken:

	Franken
Kapitalfolgekosten	13 752 000
Verzinsung: 1,375 %, auf Fr. 231 000 000.– *	3 176 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (33 Jahre, auf Fr. 188 820 000.–)	5 722 000
– Betriebseinrichtungen (20 Jahre, auf Fr. 8 040 000.–)	402 000
– Umgebung (20 Jahre, auf Fr. 15 840 000.–)	792 000
– Mobilien (5 Jahre, auf Fr. 18 300 000.–)	3 660 000
Gebäudebetriebliche Folgekosten	4 620 000
Betriebliche Folgekosten Gebäude (2 %, Nettoinvestition: Fr. 231 000 000.–) **	4 620 000
Personelle und betriebliche Folgekosten (Betreuung Volksschule)	5 280 000
Betreuung: Sachaufwendungen und Essen	780 000
6 000 Stellenprozentige Betreuungspersonen	6 000 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–1 500 000
SKB	
Folgeerträge: Immobilienpauschale des Kantons für SKB ***	–1 400 000
Total	22 252 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022.

** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.

*** Betrag noch nicht definitiv fixiert, siehe Kapitel 8.3.

9. Termine

Der Ersatzneubau Saatlen kann per Schuljahresbeginn 2027/28 bezogen werden, wenn der Gemeinderat vorab dem Objektkredit für die Provisorien und die Stimmberechtigten der Stadt Zürich im Juni 2023 dem Gesamt-Objektkredit zustimmen:

Gemeinderatsbeschluss (Kreditfreigabe Provisorien)	Februar 2023
Volksabstimmung	18. Juni 2023
Baustart Provisorium	Juni 2023
Bauplatzinstallationen / Abbrucharbeiten	Februar 2024
Baustart Neubau	Juni 2024
Bezug	August 2027
Bauabschluss Umgebung	Juni 2028

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2022 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 berücksichtigt.



16/16

Die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 231 Millionen Franken für den Ersatzneubau der SA Saatlen liegt in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten (Art. 35 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung [GO], AS 101.100).

Die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben bzw. des Zusatzkredits von 3 Millionen Franken für die Erstellung der Provisorien ist gestützt auf § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a GO wiederum dem Gemeinderat zu beantragen, der auch für die Bewilligung des Projektierungskredits zuständig war.

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) das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Eigentümervertretungen. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Stimmberechtigten:

Für den Ersatzneubau der Schulanlage Saatlen werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 231 000 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Für die vorgezogene Erstellung von Provisorien im Hinblick auf den Ersatzneubau der Schulanlage Saatlen wird zu den neuen einmaligen Ausgaben (Projektierungskredit) von Fr. 14 400 000.– gemäss GR Nr. 2019/301 ein Zusatzkredit von Fr. 3 000 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen neu insgesamt Fr. 17 400 000.– (Preisstand: 1. April 2022, 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