



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 13. März 2024

GR Nr. 2024/103

Immobilien Stadt Zürich, Neubau «Züri Modular»-Pavillons auf den Schulanlagen Bläsi und Kappeli, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Zahl der Kindergarten- und Schulkinder hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen und wird je nach Quartier weiterhin steigen. Durch die flächendeckende Einführung des Tagesschulmodells werden zudem zusätzliche Betreuungsflächen benötigt. Gleichzeitig werden aufgrund des Ausbaus von definitivem Schulraum verschiedene «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) an ihren aktuellen Standorten nicht mehr benötigt und können verschoben werden.

Um den Bedarf an Unterrichts- und an Betreuungsflächen dort zu decken, wo er anfällt, sollen per Schuljahr 2025/26 zwei neue ZM-Pavillons erstellt werden.

Dem Gemeinderat werden zu diesem Zweck zwei Ausführungskredite beantragt:

- 4,49 Millionen Franken für den Neubau des ZM-Pavillons Bläsi
- 4,44 Millionen Franken für den Neubau des ZM-Pavillons Kappeli III

2. Ausgangslage

2.1 Schulraumbedarf

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen, die eine Regelklasse der Volksschule besuchen, wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Die wichtigsten Gründe für die Zunahme sind insbesondere die Wohnbautätigkeit sowie die Attraktivität der Stadt Zürich für Familien mit Kindern. Während in den letzten Jahren insbesondere auch aufgrund der hohen Geburtenzahlen eine starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler prognostiziert wurde, sind die Geburtenzahlen seit Januar 2022 merklich zurückgegangen. Die erwartete langfristige Zunahme der Anzahl Schulkinder ist im Vergleich zum letzten Jahr deutlich tiefer.

Die erwartete Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler für die Primar- und Sekundarstufe ist je nach Schulkreis und Quartier unterschiedlich. Im Schuljahr 2023/24 besuchten rund 35 850 Kinder und Jugendliche eine Regelklasse der Volksschule der Stadt Zürich. Die Zahl dürfte in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Gemäss Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2023, wird bis ins Schuljahr 2032/33 von einem Wachstum um rund 2600 Schülerinnen und Schüler (+7 Prozent) respektive 156 Klassen ausgegangen. Bis 2037/38 werden weitere rund 4800 Schülerinnen und Schüler (+14 Prozent) erwartet.

Die Deckung des Schulraumbedarfs ist bis 2030 in allen Quartieren planerisch gesichert. In den kommenden Jahren werden diverse Schulneubauten erstellt: Thurgauerstrasse (Seebach), Guggach (Unterstrass), Tüffenwies (Altstetten/Grünau), Sirius (Fluntern), Höckler (Mannegg). Darüber hinaus sind diverse Ersatzneubau- und Erweiterungsprojekte geplant (u. a. die



Schulanlagen Borrweg, Im Isengrind, Saatlen, Triemli/In der Ey, Lavater, Leimbach, Luchswiesen, Riedhof, Entlisberg, Utogrund, Vogtsrain, Staudenbühl, Im Herrlig, Langmatt). Im ehemaligen Meteo-Gebäude an der Krähbühlstrasse (Bezug 2025) sowie im ehemaligen Radiostudio Brunnenhof (Bezug 2025) ist jeweils der Einbau einer Sekundarschule vorgesehen.

Um auf die Veränderungen in den Quartieren rechtzeitig reagieren und den durch das Wachstum und die Einführung der Tagesschule anfallenden Schulraumbedarf decken zu können, ist die Erstellung zusätzlicher ZM-Pavillons bzw. die Verschiebung von bestehenden ZM-Pavillons erforderlich oder es müssen ZM-Pavillons aufgestockt werden. Auf den städtischen Schulanlagen stehen bis Ende 2024 96 ZM-Pavillons im Einsatz. Bis 2027 braucht es je nach Bedarfsentwicklung 4 zusätzliche ZM-Pavillons sowie 1–2 Aufstockungen. Den Neubau eines ZM-Pavillons und die Aufstockung von zwei ZM-Pavillons und die Verschiebung von zwei ZM-Pavillons für das Schuljahr 2024/25 hat der Gemeinderat bereits bewilligt (GR Nr. 2023/120). Per Schuljahr 2025/26 sollen zwei ZM-Pavillons auf den Schulanlagen (SA) Bläsi und Kappeli erstellt werden.

Gemäss ZM-Strategie wird angestrebt, nach 2027 keine neuen ZM-Pavillons zu installieren, sondern ZM-Pavillons rückzubauen und Bedarfsschwankungen über Verschiebung von bestehenden ZM-Pavillons zu begegnen. Für die Verwendung von ZM-Pavillons, die nicht mehr zur Deckung des Schulraumbedarfs benötigt werden, gibt es verschiedene Optionen wie z. B. Umnutzung, Verkauf oder Recycling, die im Einzelfall vertieft geprüft werden.

2.2 ZM-Pavillons: Konstruktion und Ausstattung

Seit 1999 werden in der Stadt Zürich standardisierte Pavillons des Typs «Züri Modular» eingesetzt. Der heute verwendete, meist dreigeschossige ZM-Pavillontyp ist in Holzbauweise gefertigt und umfasst pro Geschoss zehn Raumzellen. Üblicherweise werden pro Geschoss (Fläche von rund 260 m²) zwei Klassenzimmer (bzw. Betreuungsräume) mit Gruppenzimmern eingerichtet, die durch einen Garderoben- und Eingangsbereich, einen Technik- oder Putzraum und Toiletten für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonal ergänzt werden. Dank ihrer flexiblen Raumaufteilung und Innenraumausstattung können ZM-Pavillons auch als Gruppen- und Teamräume, Spezialunterrichtsräume sowie Verpflegungs- und Aufenthaltsräume oder für die Unterbringung von Gastküchen genutzt werden.

Die Pavillons erfüllen sämtliche gesetzlichen Anforderungen, die an Schulbauten gestellt werden und zeichnen sich durch energetische Effizienz sowie eine ökologische Bauweise aus. In Bezug auf Ausstattung und Komfort sind die ZM-Pavillons – abgesehen davon, dass Archivräume sowie grössere Versammlungsorte wie Aula/Mehrzweckraum fehlen – mit normalen Schulbauten vergleichbar.

Geheizt wird mit einer zentralen Luft-/Wasser-/Wärmepumpe, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren unterhalb der Fenster. Für die Pavillons wird der Minergie-Standard angestrebt. Seit 2021 werden der Sonnenschutz verbessert sowie die Wärmespeichermöglichkeit erhöht. Die Pavillondächer werden begrünt. Zur Erfüllung der Auflagen zur hindernisfreien Erreichung der Obergeschosse werden die Pavillons mit einem Personenlift ausgestattet.



Der Eingangs-/Garderobenbereich wird gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften an Wänden und Decken mit nicht brennbaren Gipsfaserplatten verkleidet und mit Notleuchten ausgestattet. Die Erschliessung erfolgt über eine Rampe (Erdgeschoss) und einen Treppenturm mit Personenlift (Obergeschosse). Der Treppenturm muss einen Mindestabstand zum Gebäude von 1,5 m aufweisen, was zusätzliche absturzsichere Geländer bedingt. Für Frisch-/Abwasser, Elektroanschlüsse und universelle Kommunikationsverkabelungen sind die entsprechenden Infrastrukturleitungen zu erstellen.

Für die ZM-Pavillons bzw. deren Erweiterungen wird falls notwendig die Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze auf dem Schulareal gemäss städtischen Vorgaben angepasst bzw. erhöht.

2.3 ZM-Pavillons: Standorte für die Erstellung von ZM-Pavillons

Die Stadt legt bei der Erweiterung von Schulanlagen mit ZM-Pavillons grossen Wert auf eine sehr sorgfältige Standortprüfung. Das Bedürfnis der Schule bzw. der Schulkinder steht bei der Standortevaluation immer zuoberst. So sollen die Pausen- und Freiflächen bestmöglich erhalten bleiben und den Schulalltag nicht beeinträchtigen. Dieser Aspekt ist von Beginn an Richtschnur für die Standortanalyse.

Neben den Dienstabteilungen des Hochbaudepartements sind das Schulamt und Grün Stadt Zürich (GSZ) an der Standortwahl beteiligt, zusätzlich bei Bedarf auch das Sportamt (SPA) und die (Garten-)Denkmalpflege. Auf Aussenraumflächen, die von den Schülerinnen und Schülern sowie der Quartierbevölkerung öfter genutzt werden, wird bei der Standortwahl besondere Rücksicht genommen.

Der Prozess bei Raumbestellungen läuft gemäss dem Handbuch für Hochbauvorhaben der Stadt Zürich («Wir bauen für Zürich») ab. Der Raumbedarf der Schule ist Grundlage für eine Standortevaluation, in der abgeklärt wird, welche Standorte auf einem Schulareal, gemäss den baurechtlichen und bautechnischen Rahmenbedingungen (z. B. Baulinien, Zonenverträglichkeit, Brandschutz usw.), für einen ZM-Pavillon geeignet sind. Dazu gehören auch die Rahmenbedingungen seitens GSZ, (Garten-)Denkmalpflege, Amt für Städtebau und SPA. Mit dieser Abklärung kann sichergestellt werden, dass die bestmöglichen Standorte in das Auswahlverfahren aufgenommen werden.

Die Studie zur baurechtlichen und -technischen Machbarkeit wird den oben genannten Dienstabteilungen, der Kreisschulbehörde (KSB) und der Schulleitung vorgestellt. In die Standortwahl sind die KSB und die Schulleitung involviert bzw. sie entscheiden mit. Seit 2020 werden die Quartiervereine (via Immobilien Stadt Zürich, IMMO) und fallweise auch die Elternorganisationen (via KSB) über die Standortevaluation informiert.

2.4 ZM-Pavillons: Verschiebung und Aufstockung von ZM-Pavillons

ZM-Pavillons zeichnen sich durch ihre flexiblen Einsatzmöglichkeiten aus. Sie können bei Bedarf durch Aufstockung mit einzelnen Modulen erweitert werden. Die modulare Bauweise ermöglicht es zudem, sowohl ganze Pavillons als auch einzelne Module rückzubauen und an einem neuen Standort wieder einzusetzen. Einzelne Module können dabei für die Aufstockung bestehender ZM-Pavillons verwendet werden. So können Pavillons über ihre vorgesehene



4/9

Einsatzdauer hinaus und bei Bedarf während ihrer gesamten Lebensdauer genutzt und es kann kurzfristig auf ressourcenschonende Weise Schulraum flexibel zur Verfügung gestellt werden.

Für eine Verschiebung werden die Pavillons demontiert, transportiert und am neuen Standort wieder montiert. Sowohl am alten wie am neuen Standort fallen dabei Umgebungsarbeiten an. Je nach Bedarf und Bautyp werden die ZM-Pavillons bzw. die einzelnen Module instand gesetzt oder nachgerüstet.

3. ZM-Pavillon Bläsi

3.1 Schulraumbedarf

Im Schulkreis Waidberg werden in den kommenden 15 Jahren zusätzliche Kindergarten- und Schulkinder erwartet, für welche der entsprechende Raum bereitzustellen ist. Gründe für das Wachstum sind insbesondere Neu- und Ersatzneubauten von Wohnsiedlungen und der Zuzug von Familien mit Kindern im Sekundarschulalter.

Im Einzugsgebiet der Schulen Vogtsrain und Bläsi im Quartier Höngg steigt die Anzahl Schülerinnen und Schüler bis 2028 leicht an. Langfristig kann der Schulraumbedarf in der SA Vogtsrain gedeckt werden (siehe auch Projektierungskredit für die Erweiterung der SA Vogtsrain, GR Nr. 2023/236). Mit dem Schuljahr 2026/27 wird in den Schulen Vogtsrain und Bläsi die Tagesschule eingeführt. Zur Deckung des Bedarfs an Verpflegungs- und Aufenthaltsfläche sowie Küchenkapazität soll auf der SA Bläsi ein ZM-Pavillon erstellt werden. Auf der SA Vogtsrain selbst wird erst mit Abschluss der Bauarbeiten – zunächst für den Ersatzneubau des Personalhauses und anschliessend für die Instandsetzung der Bestandsgebäude – genügend Raum für die Verpflegung und Betreuung vorhanden sein.

Im Einzugsgebiet der SA Bläsi besteht zudem der voraussichtliche Bedarf für eine zusätzliche Kindergarten- und eine Primarschulklasse. Für diese kann Raum im ZM-Pavillon bereitgestellt werden.

Der ZM-Pavillon kann während der Instandsetzung der SA Vogtsrain auch als Bauprovisorium dienen.

3.2 Standort und Raumbedarf

Die SA Bläsi ist im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt. Der ZM-Pavillon soll zwischen dem gedeckten Pausenraum und dem Allwetterplatz erstellt werden. Die neun Jungbäume an diesem Standort müssen entfernt werden. Als Ersatz werden neue Bäume gepflanzt. Der alternative Standort hinter dem Hallenbad wurde verworfen, weil hier u. a. der gesamte Pausenplatz zugestellt worden wäre.



Im ZM-Pavillon Bläsi werden u. a. zwei Verpflegungs- und zwei Aufenthaltsräume, eine Küche, ein Klassenzimmer, ein Kindergartenzimmer, ein Gruppenraum, ein Büro und ein Teamraum eingerichtet.

3.3 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für den Neubau des ZM-Pavillons Bläsi mit Erstellungskosten von Fr. 4 082 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten ist der von der Direktorin der IMMO am 5. Oktober 2023 bewilligte Projektkredit von Fr. 300 000.–.

Der erforderliche Kredit für den ZM-Pavillon Bläsi ergibt sich aus dem Grundpreis für einen dreigeschossigen ZM-Pavillon und spezifischen, standort- und nutzungsbedingten Aufwendungen von Fr. 45 000.–, u. a. für die Neuplatzierung der Abfallcontainer.

Da für das Standardprodukt «ZM-Pavillon» keine speziellen Risiken erwartet werden und in der Vergangenheit die einzelnen Kredite deutlich unterschritten wurden, sind die Reserven für sämtliche beantragten Projekte auf 10 Prozent festgesetzt.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	304 000
BKP 2 Gebäude	3 207 000
BKP 4 Umgebung	220 000
BKP 5 Baunebenkosten	165 000
BKP 9 Ausstattung	186 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	4 082 000
BKP 6 Kreditreserven (ca. 10 %)	408 000
Kredit	4 490 000
Preisstand: 1. Oktober 2023 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	



3.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 1,35 Millionen Franken. Davon entfallen rund Fr. 340 000.– auf Kapital- und betriebliche Folgekosten und Fr. 1 010 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

	Fr.
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 4 490 000.–	78 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 4 042 000.–)	122 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 243 000.–)	12 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 205 000.–)	41 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 4 490 000.–	90 000
Sachaufwendungen und Essen	225 000
Personelle Folgekosten	
10 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 000 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	36 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–250 000
Total	1 354 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

4. ZM-Pavillon Kappeli III

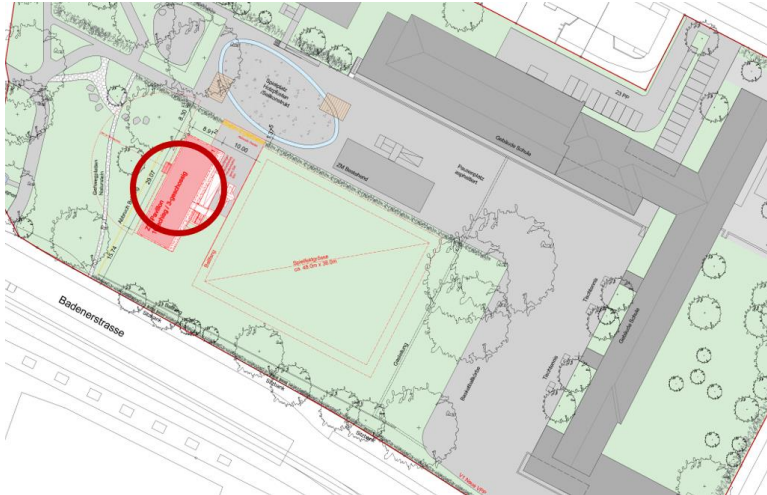
4.1 Schulraumbedarf und Raumprogramm

Im Schulkreis Letzi wurden in den letzten Jahren viele familienfreundliche Wohnbauten erstellt. Auch in den kommenden Jahren werden weitere Wohnbausiedlungen mit vielen Kindern folgen.

Die SA Kappeli wächst nach wie vor stark. Die Sekundarschule wurde bereits 2020 in den Mürtschenpark ausgelagert, um mehr Schulraum für die Primarschule bereitzustellen. Im Schuljahr 2028/29 soll die SA Tüffenwies in der Grünau als Sekundarschulhaus eröffnet werden. Um den Schulraumbedarf für die weiterhin ansteigenden Kindergarten- und Schulkinder zu decken, werden vier Klassenzimmer und zwei Betreuungsräume benötigt. Die SA Kappeli wird ab Schuljahr 2029/30 als Tagesschule geführt.

4.2 Standort und Raumprogramm

Die SA Kappeli ist in den Inventaren der Denkmal- und der Gartendenkmalpflege aufgeführt. Der ZM-Pavillon soll auf der Spielwiese erstellt werden. Die Rasenfläche kann weiterhin durch die Schulkinder und das Quartier genutzt werden.



Im ZM-Pavillon Kappeli III werden u. a. vier Klassenzimmer, vier Gruppenräume, ein Verpflegungs- und ein Aufenthaltsraum sowie eine Küche eingerichtet.

4.3 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für den Neubau des ZM-Pavillons Kappeli III mit Erstellungskosten von Fr. 4 037 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten ist der von der Direktorin der IMMO am 5. Oktober 2023 bewilligte Projektkredit von Fr. 300 000.–.

Der erforderliche Kredit für den ZM-Pavillon Kappeli III erhöht sich nicht gegenüber dem Grundpreis für einen dreigeschossigen ZM-Pavillon.

Da für das Standardprodukt «ZM-Pavillon» keine speziellen Risiken erwartet werden und in der Vergangenheit die einzelnen Kredite deutlich unterschritten wurden, sind die Reserven für sämtliche beantragten Projekte auf 10 Prozent festgesetzt.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	244 000
BKP 2 Gebäude	3 197 000
BKP 4 Umgebung	199 000
BKP 5 Baunebenkosten	161 000
BKP 9 Ausstattung	236 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	4 037 000
BKP 6 Kreditreserven (ca. 10 %)	403 000
Kredit	4 440 000
Preisstand: 1. Oktober 2023 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	



4.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 1,36 Millionen Franken. Davon entfallen rund Fr. 350 000.– auf Kapital- und betriebliche Folgekosten und Fr. 1 010 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

	Fr.
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 4 440 000.–	78 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 3 960 000.–)	120 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 220 000.–)	11 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 260 000.–)	52 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 4 440 000.–	89 000
Sachaufwendungen und Essen	225 000
Personelle Folgekosten	
10 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 000 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	36 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–250 000
Total	1 361 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

5. Termine

Die beiden ZM-Pavillons Bläsi und Kappeli III werden von Frühling bis Sommer 2025 erstellt.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Beide Vorhaben sind im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Die beiden Ausführungskredite dienen der Realisierung eigenständiger, voneinander unabhängiger Projekte und liegen in der Zuständigkeit des Gemeinderats, der gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

Da es sich um departementsübergreifende Geschäfte 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).



9/9

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für den Neubau eines «Züri-Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Bläsi werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 4 490 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**
- 2. Für den Neubau eines «Züri-Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Kappeli werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 4 440 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, 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