



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 4. Mai 2022

GR Nr. 2022/172

### Immobilien Stadt Zürich, Neubau von «Züri Modular»-Pavillons auf den Schulanlagen Kolbenacker, Lachenzelg, Letzi (Wydäckerring), Sihlweid und Wollishofen, Objektkredite, Kreditübertragungen, Nachtragskredite

#### 1. Zweck der Vorlage

Die Zahl der Kindergarten- und Schulkinder nimmt kontinuierlich zu. Die bestehenden Schulen können den mittel- und langfristigen Zuwachs nicht bewältigen, weshalb per Schuljahr 2023/24 auf fünf Schulanlagen (SA) insgesamt sieben «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) errichtet werden sollen.

Dem Gemeinderat werden zu diesem Zweck fünf Objektkredite beantragt:

- 4,235 Millionen Franken für die Erstellung des ZM-Pavillons Kolbenacker,
- 3,722 Millionen Franken für die Erstellung des ZM-Pavillons Lachenzelg II,
- 11,917 Millionen Franken für die Erstellung der ZM-Pavillons Wydäckerring I, II und III,
- 4,501 Millionen Franken für die Erstellung des ZM-Pavillons Sihlweid II,
- 4,019 Millionen Franken für die Erstellung des ZM-Pavillons Wollishofen III.

#### 2. Ausgangslage

##### 2.1 Schulraumbedarf

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen, die eine Regelklasse der Volksschule oder einen städtischen Kindergarten besuchen, wird in den nächsten Jahren weiter stark zunehmen. Die wichtigsten Gründe für die überdurchschnittliche Zunahme sind insbesondere die anhaltend hohe Anzahl Geburten, die starke Wohnbautätigkeit, die hohe Attraktivität der Stadt Zürich für Familien mit Kindern (geringere Wegzugsraten) sowie die Verschiebung des Einschulungstermins (Eintritt in den Kindergarten).

Die erwartete mittel- und langfristige Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler für die Primar- und Sekundarstufe der Volksschule ist je nach Schulkreis und Quartier unterschiedlich. Mittelfristig wird stadtweit ein Wachstum von 10 Prozent erwartet. Langfristig wird in den Schulkreisen Letzi und Schwamendingen mit einer Zunahme von über 20 Prozent gerechnet. In absoluten Zahlen ist die langfristige Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler bis 2028/29 in den Schulkreisen Letzi und Glattal am grössten (die Prognosen in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich jeweils auf den Ausgangspunkt 2020/21).

	SJ 2020/21	Prognose 2024/25		Prognose 2028/29	
		absolut	relativ in %	absolut	relativ in %
Uto	5 655	+710	+13	+620	+11
Letzi	4 619	+990	+21	+1 170	+25
Limmattal	3 641	+100	+3	+610	+17
Waidberg	5 762	+540	+9	+680	+12
Zürichberg	4 059	+260	+6	+460	+11
Glattal	7 009	+680	+10	+1 050	+15
Schwamendingen	3 577	+270	+7	+750	+21
<b>Total</b>	<b>34 322</b>	<b>+3 540</b>	<b>+10</b>	<b>+5 340</b>	<b>+16</b>



2/15

Die Deckung des Schulraumbedarfs ist bis 2030 in allen Quartieren planerisch gesichert. In den kommenden Jahren werden diverse Schulneubauten erstellt: Allmend (Manegg), Freilager (Albisrieden), Thurgauerstrasse (Seebach), Guggach (Unterstrass), Tüffenwies (Altstetten/Grünau), Sirius (Fluntern), Höckler (Manegg). 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). In der Mietliegenschaft Campus Glattal werden Schulräume eingebaut (Bezug 2022/23) – dasselbe ist bei der Hardturm-Siedlung und im Meteo-Gebäude an der Krähbühlstrasse geplant. Das Radiostudio Brunnenhof wird im Baurecht übernommen und es wird eine Sekundarschule eingebaut (Bezug 2025).

Um auf die raschen Veränderungen in den Quartieren rechtzeitig reagieren und den kurzfristig anfallenden Schulraumbedarf decken zu können, werden ZM-Pavillons benötigt. Auf den städtischen Schulanlagen stehen momentan 84 ZM-Pavillons im Einsatz. Bis 2026 sind je nach Bedarfsentwicklung bis zu 30 weitere ZM-Pavillons oder Aufstockungen erforderlich. Sieben zusätzliche ZM-Pavillons hat der Gemeinderat bereits bewilligt (GR Nr. 2021/166). Nochmals insgesamt sieben ZM-Pavillons sollen per Schuljahr 2023/24 auf den SA Kolbenacker, Lachenzelg, Letzi (Wydäckerring), Sihlweid und Wollishofen erstellt werden.

Es wird angestrebt, nach 2026 keine neuen ZM-Pavillons zu installieren, sondern gezielt ZM-Pavillons rückzubauen und Bedarfsschwankungen über Verschiebung von bestehenden ZM-Pavillons zu begegnen. Ausserdem wird zurzeit eine Verwertungsstrategie erarbeitet, die definiert, wie die bestehenden ZM-Pavillons verwendet werden sollen, wenn sie nicht mehr zur kurzfristigen Deckung von Schulraumbedarf benötigt werden.

## **2.2 Rahmenkredit**

Am 18. Mai 2014 (GR Nr. 2013/214) haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich dem Rahmenkredit von 50 Millionen Franken zur Beschaffung und Installation von Schulraum-pavillons gemäss erwartetem Bedarf bis 2020 zugestimmt. Geplant war die Erstellung von je acht zwei- und dreigeschossigen ZM-Pavillons (plus zwei Aufstockungen) zwischen 2015/16 und 2019/20. Aus dem Rahmenkredit konnten 15 dreigeschossige und zwei zweigeschossige ZM-Pavillons sowie eine Aufstockung finanziert werden. Zwar liegen noch nicht alle Bauabrechnungen vor, die bereits erfolgten Abrechnungen zeigen aber, dass sich aus dem Rahmenkredit keine weiteren ZM-Projekte (Neubau, Aufstockung, Verschiebung) finanzieren lassen werden.

## **2.3 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 m<sup>2</sup>) zwei Klassenzimmer (bzw. Betreuungsräume) mit Gruppenzimmern eingerichtet, die durch einen Garderoben- und Eingangsbereich, einen Technik- oder Putzraum und Toiletten für Schülerinnen und Schüler sowie für das Lehrpersonal ergänzt 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



3/15

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 wie bisher der Minergie-Standard angestrebt: Seit 2021 wird neu der Sonnenschutz verbessert sowie die Wärmespeichermöglichkeit erhöht. Im Vergleich zu früheren Jahren haben diese Massnahmen Mehrkosten von rund Fr. 130 000.– pro ZM-Pavillon zur Folge. Zudem werden ab 2022 die Pavillondächer begrünt (Mehrkosten rund Fr. 75 000.– pro ZM-Pavillon) und die Pavillons werden gemäss Auflagen zur hindernisfreien Erschliessung der Obergeschosse mit einem Personenlift ausgestattet (Mehrkosten rund Fr. 90 000.– pro ZM-Pavillon).

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 anderthalb Metern aufweisen, was zusätzliche absturzsichere Geländer bedingt. Für Frisch-/Abwasser, Elektroanschlüsse und universelle Kommunikationsverkabelungen sind die entsprechenden Infrastrukturleitungen zu erstellen.

Für die ZM-Pavillons wird falls notwendig die Anzahl Veloparkplätze auf dem Schulareal angepasst bzw. erhöht.

#### **2.4 ZM-Pavillons: Standorte**

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 bewährten «Verfahrenshandbuch für allgemeine Hochbauvorhaben der Stadt 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) und fallweise auch die Elternorganisationen (via KSB) über die Standortevaluation informiert.



4/15

### 3. ZM-Pavillon Kolbenacker

#### 3.1 Schulraumbedarf

Heute werden im Schulkreis Glattal 363 Kindergarten- und Schulklassen geführt. Es ist zu erwarten, dass mittelfristig rund 710 Kinder und langfristig nochmals weitere 360 Kinder zusätzlich die Schule und den Kindergarten im Schulkreis Glattal besuchen werden. Langfristig entspricht dies rund 46 Schul- und Kindergartenklassen.

Aufgrund der regen Wohnbautätigkeit wird im Quartier Seebach mit einer Zunahme an Primarschulklassen von heute 61 auf rund 83 im Schuljahr 2028/29 gerechnet. Für die Abdeckung dieses Bedarfs ist insbesondere der Neubau der SA Thurgauerstrasse geplant, mit dem die Kapazität um 18 Primar- und 2 Kindergartenklassen erhöht werden kann (Bezug voraussichtlich 2024). Langfristig ist zudem ein Erweiterungsbau auf der SA Staudenbühl (Bezug voraussichtlich 2029) vorgesehen.

Um den steigenden Bedarf im Einzugsgebiet der SA Kolbenacker und der SA Buchwiesen kurzfristig zu decken, soll die SA Kolbenacker mit einem ZM-Pavillon für vier Primarklassen mit Betreuung erweitert werden.

#### 3.2 Standort und Raumprogramm

Die SA Kolbenacker, Sperletweg 60, 8052 Zürich, zeichnet sich durch ihre vielseitigen Aussenräume und einen hohen Grünanteil aus. Der ZM-Pavillon soll östlich des Hortgebäudes und parallel dazu erstellt werden. Der dort befindliche Spielplatz wird auf die Fläche zwischen dem Schulhaus und dem Spielplatz im Norden der Schulanlage verschoben. Mit diesem Standort bleibt auf der Schulanlage so viel Freiraum wie möglich erhalten und die Grünflächen können geschützt werden.



Vorgesehener Standort A, geprüfte Standorte B, C, G

Im ZM-Pavillon Kolbenacker werden u. a. vier Klassenzimmer, zwei Betreuungsräume, drei Gruppenräume sowie eine Küche eingerichtet.



### 3.3 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Erstellung des ZM-Pavillons Kolbenacker mit Erstellungskosten von Fr. 3 850 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind der von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) am 4. Januar 2022 bewilligte Projektierungskredit über Fr. 180 000.– sowie die Mehrwertsteuer. Der Objektkredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 4 235 000.–.

Der erforderliche Kredit für den ZM-Pavillon Kolbenacker ergibt sich aus dem Grundpreis für einen dreigeschossigen ZM-Pavillon und spezifischen, standort- und nutzungsbedingten Aufwendungen von Fr. 466 000.–, u. a. für die Küche und die Verschiebung des Spielplatzes.

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 (gilt auch für die folgenden Kostentabellen in Kapitel 4–7).

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	250 000
BKP 2 Gebäude	2 931 000
BKP 4 Umgebung	289 000
BKP 5 Baunebenkosten	153 000
BKP 9 Ausstattung	227 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>3 850 000</b>
BKP 6 Kreditreserven (ca. 10 %)	385 000
<b>Kredit</b>	<b>4 235 000</b>
Stichtag für die Preise: 1. April 2021 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	

### 3.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 806 000.–. Davon entfallen rund Fr. 356 000.– auf Kapital- und betriebliche Folgekosten und Fr. 450 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

	Fr.
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung: 1,375 %*, Investitionen: Fr. 4 235 000.–	58 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer: 33 Jahre, Investitionen: Fr. 3 667 000.–)	111 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer: 20 Jahre, Investitionen: Fr. 318 000.–)	16 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer: 5 Jahre, Investitionen: Fr. 250 000.–)	50 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
2 %**, Investitionen: Fr. 4 235 000.–	85 000
Sachaufwendungen und Essen	150 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
400 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	400 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	36 000
Abzgl. Erträgen aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträgen)	–100 000
<b>Total</b>	<b>806 000</b>
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021.	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.	



6/15

## 4. ZM-Pavillon Lachenzelg II

### 4.1 Schulraumbedarf

Heute werden im Schulkreis Waidberg 277 Schul- und Kindergartenklassen geführt. Es ist zu erwarten, dass mittelfristig rund 540 Kinder und langfristig nochmals weitere rund 150 Kinder zusätzlich die Schule und den Kindergarten im Schulkreis Waidberg besuchen werden. Langfristig entspricht dies rund 41 Schul- und Kindergartenklassen.

Um den dadurch entstehenden zusätzlichen Schulraumbedarf auf Sekundarstufe zu decken, wird im Radiostudio Brunnenhof eine Schule für zunächst 15 Klassen eingerichtet (GR Nr. 2020/585), die voraussichtlich 2025 eröffnet wird.

Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs auf Primar- und Sekundarstufe ist per Schuljahr 2022/23 die Erstellung eines ZM-Pavillons auf der SA Lachenzelg vorgesehen. Dieser bietet u. a. Platz für 2 bis 3 zusätzliche Primarklassen, 1 Kindergartenklasse sowie 2 Sekundarklassen, die heute im Schultrakt Lachenzelg-West unterrichtet werden.

Per Schuljahr 2023/24 soll ein weiterer ZM-Pavillon auf der SA Lachenzelg hinzukommen, der u. a. Platz für weitere fünf Sekundarklassen bietet. Verpflegung und Aufenthalt im Rahmen der Tagesschule wird für die Sekundarstufe vollumfänglich zentral im Schultrakt Lachenzelg-West eingerichtet.

### 4.2 Standort und Raumprogramm

Seit Sommer 2021 steht für die SA Pünten ein ZM-Pavillon auf der Tennisanlage des TC Höngg. Per Schuljahr 2022/23 wird die SA Lachenzelg, Imbisbühlstrasse 80, 8049 Zürich, durch den ZM-Pavillon Lachenzelg I auf der Spielwiese zwischen den Schultrakten Lachenzelg Ost und Lachenzelg West erweitert. Der ZM-Pavillon Lachenzelg II soll ebenfalls auf der Spielwiese an den bestehenden anschliessend erstellt werden.



Vorgesehener Standort B2 (ZM-Pavillon Lachenzelg I Standort B1)

Dank der Lage am Rand der Spielwiese wird diese so wenig wie möglich tangiert und bleibt für die Schülerinnen und Schüler nutzbar.



7/15

Im ZM-Pavillon Lachenzelg II werden u. a. fünf Klassenzimmer, ein Handarbeitszimmer, drei Gruppenräume, ein Materialraum sowie ein Teamzimmer eingerichtet.

### 4.3 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Erstellung des ZM-Pavillons Lachenzelg II mit Erstellungskosten von Fr. 3 384 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind der von der Direktorin der IMMO am 4. Januar 2022 bewilligte Projektierungskredit über Fr. 180 000.– sowie die Mehrwertsteuer. Der Objektkredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 3 722 000.–.

Der erforderliche Kredit für den ZM-Pavillon Lachenzelg II erhöht sich gegenüber dem Grundpreis nicht.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	131 000
BKP 2 Gebäude	2 721 000
BKP 4 Umgebung	140 000
BKP 5 Baunebenkosten	147 000
BKP 9 Ausstattung	245 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>3 384 000</b>
BKP 6 Kreditreserven (ca. 10 %)	338 000
<b>Kredit</b>	<b>3 722 000</b>
Stichtag für die Preise: 1. April 2021 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	

### 4.4. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 323 000.–:

	Fr.
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung: 1,375 %*, Investitionen: Fr. 3 722 000.–	51 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer: 33 Jahre, Investitionen: Fr. 3 299 000.–)	100 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer: 20 Jahre, Investitionen: Fr. 154 000.–)	8 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer: 5 Jahre, Investitionen: Fr. 269 000.–)	54 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
2 %**, Investitionen: Fr. 3 722 000.–	74 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
Bewirtschaftung / Hausdienst	36 000
<b>Total</b>	<b>323 000</b>
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021.	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.	

## 5. ZM-Pavillons Wydäckerring I, II und III (SA Letzi)

### 5.1 Schulraumbedarf

Heute werden im Schulkreis Letzi 237 Kindergarten- und Schulklassen geführt. Es ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren rund 1200 Kinder zusätzlich die Schule und den Kindergarten im Schulkreis Letzi besuchen werden. Dies entspricht rund 60 Schul- und Kindergartenklassen.



8/15

Zur Deckung des steigenden Schulraumbedarfs sind verschiedene (Ersatz-)Neubauten geplant. Im Quartier Albisrieden werden u. a. die Primarschulhäuser auf der SA Triemli/In der Ey durch grössere Neubauten ersetzt bzw. ergänzt (Bezug voraussichtlich 2028). Die Sekundarklassen der SA Kappeli werden vorübergehend im angemieteten Bürogebäude Mürtschenpark unterrichtet, sodass im Schulhaus Kappeli zusätzlicher Schulraum für die Primarschule zur Verfügung steht. Auf Sekundarstufe sind im Schulkreis Letzi der Neubau der SA Tüffenwies (per 2027) sowie der Ersatz der SA Im Herrlig (per 2030) vorgesehen.

Um den kurzfristigen Bedarf auf Sekundarstufe bis zur Inbetriebnahme der Neubauten SA Tüffenwies und SA Im Herrlig zu decken, sollen auf einem Areal am Wydäckerring, das an die SA Letzi grenzt, drei ZM-Pavillons für neun Klassen erstellt werden. Ausserdem können diese Flächen während der Erstellung des Ersatzneubaus Triemli/In der Ey provisorisch zusätzlich für drei Primarklassen sowie während der geplanten Instandsetzung für die Sekundarschule Letzi genutzt werden.

## 5.2 Standort und Raumprogramm

Am Wydäckerring bauen die beiden privaten Eigentümerinnen Credit Suisse Anlagestiftung und HIG Immobilien Anlage Stiftung bis 2023 eine neue Wohnsiedlung. Damit wird eine Überbauung ersetzt, die teilweise auch der Stadt gehörte und die aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands rückgebaut wurde. Mit den privaten Eigentümerinnen wurde eine Grenzvereinbarung mittels Tauschvertrag vereinbart. Langfristig dient das Areal als Landreserve für eine Erweiterung der SA Letzi (Espenhofweg 60, 8047 Zürich). Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat am 6. April 2022 die Umzonung der Parzelle von der Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten (Oe4) genehmigt (GR Nr. 2021/294).

Die drei ZM-Pavillons sollen auf diesem Areal erstellt werden. Die ZM-Pavillons Wydäckerring I und II sind entlang der südlichen Grenze des Areals und direkt aneinander anschliessend geplant. Der ZM-Pavillon Wydäckerring III soll quer dazu im westlichen Bereich des Areals erstellt werden. In den drei ZM-Pavillons werden je bis zu 130 Kinder unterrichtet bzw. gepflegt und betreut. Um den dadurch entstehenden Bedarf an Pausenflächen zu decken, soll der Aussenraum zwischen den ZM-Pavillons entsprechend gestaltet und teilweise überdacht werden. Ausserdem ist ein Spielplatz für die Primarschulkinder vorgesehen.



Vorgesehene Standorte 4.1, 4.2 und 4.3



9/15

Im ZM-Pavillon Wydäckerring I werden u. a. sechs Klassenzimmer und sechs Gruppenräume eingerichtet. Im ZM-Pavillons Wydäckerring II werden u. a. vier Verpflegungs- und Betreuungsräume zwei Gruppenräume eine Küche, eine Bibliothek sowie ein Büro eingerichtet. Im ZM-Pavillons Wydäckerring III werden drei Klassenzimmer, ein Handarbeitszimmer mit Materialraum, zwei Verpflegungs- und Betreuungsräume, zwei Gruppenräume sowie eine Küche eingerichtet.

### 5.3 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Erstellung der ZM-Pavillons Wydäckerring I, II und III mit Erstellungskosten von Fr. 10 834 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind der am 14. Januar 2022 mit Verfügung Nr. 220018 durch den Vorsteher des Hochbaudepartements bewilligte Projektierungskredit über Fr. 400 000.– sowie die Mehrwertsteuer. Der Objektkredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 11 917 000.–.

Der erforderliche Kredit für die ZM-Pavillons Wydäckerring I, II und III ergibt sich aus dem Grundpreis für einen dreigeschossigen ZM-Pavillon und spezifischen, standort- und nutzungsbedingten Aufwendungen von Fr. 682 000.–, u. a. für die Küche und den Spielplatz.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	753 000
BKP 2 Gebäude	8 314 000
BKP 4 Umgebung	646 000
BKP 5 Baunebenkosten	378 000
BKP 9 Ausstattung	743 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>10 834 000</b>
BKP 6 Kreditreserven (ca. 10 %)	1 083 000
<b>Kredit</b>	<b>11 917 000</b>
Stichtag für die Preise: 1. April 2021 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	

### 5.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 1 879 000.–. Davon entfallen rund Fr. 1 024 000.– auf Kapital- und betriebliche Folgekosten und Fr. 855 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

	Fr-
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung: 1,375 %*, Investitionen: Fr. 11 917 000.–	164 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer: 33 Jahre, Investitionen: Fr. 10 389 000.–)	315 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer: 20 Jahre, Investitionen: Fr. 711 000.–)	36 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer: 5 Jahre, Investitionen: Fr. 817 000.–)	163 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
2 %**, Investitionen: Fr. 11 917 000.–	238 000
Sachaufwendungen und Essen	180 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
900 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	900 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	108 000
Abzgl. Erträgen aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträgen)	–225 000
<b>Total</b>	<b>1 879 000</b>
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021.	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.	



10/15

## 6. ZM-Pavillon Sihlweid II

### 6.1 Schulraumbedarf

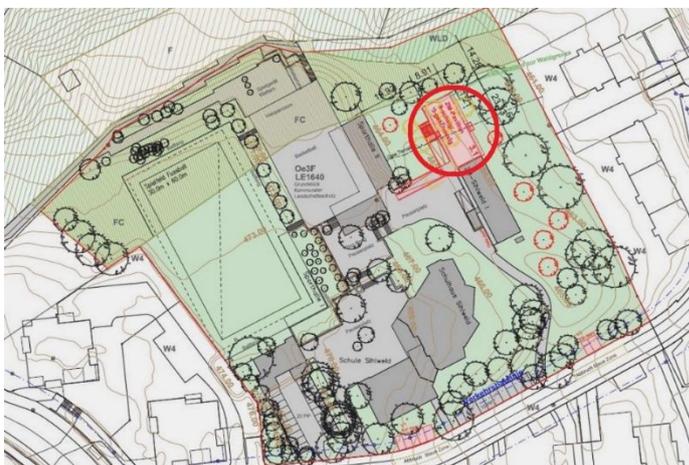
Heute werden im Schulkreis Uto 280 Kindergarten- und Schulklassen geführt. Es ist zu erwarten, dass mittelfristig rund 700 Kinder zusätzlich die Schule und den Kindergarten im Schulkreis Uto besuchen werden, ehe die Anzahl Schulkinder wieder um rund 100 zurückgeht. Langfristig entspricht dies rund 35 zusätzlichen Schul- und Kindergartenklassen.

Im Quartier Leimbach führt insbesondere die rege Bautätigkeit zu einer Zunahme der Anzahl Klassen auf Kindergarten- und Primarstufe von heute 39 Klassen auf 52 Klassen bis zum Schuljahr 2024/25. Das Entwicklungsgebiet Manegg / Green City liegt geographisch zwar in Wollishofen, wird aber in schulraumplanerischer Hinsicht auf das Quartier Leimbach ausgerichtet. Hier wird im Sommer 2023 die neue SA Allmend mit u. a. neun Primarklassen bezogen. Die SA Leimbach soll bis 2027 durch einen grösseren Neubau für 18 Primar- und 2 Kindergartenklassen ersetzt werden.

Bis zum Bezug des Ersatzneubaus SA Leimbach wird ein Teil des Klassenwachstums auf der SA Sihlweid aufgefangen. Dort werden vorübergehend 15 Primar- und 6 Kindergartenklassen geführt. Die Verpflegung soll ebenfalls auf der SA Sihlweid stattfinden, weshalb zusätzliche Flächen sowie die Infrastruktur für zusätzliche 245 Mahlzeiten notwendig sind. Die Hälfte der Mahlzeiten soll im Jahr 2019 erstellten ZM-Pavillon Sihlweid I aufbereitet werden, wozu die Teeküche zu einer Regenerierküche umgebaut werden soll. Für die übrigen Mahlzeiten und für die zusätzlich benötigten Betreuungsflächen soll die SA Sihlweid um den ZM-Pavillon Sihlweid II erweitert werden.

### 6.2 Standort und Raumprogramm

Der ZM-Pavillon Sihlweid II soll nördlich des bestehenden ZM-Pavillons und direkt daran anschliessend erstellt werden. Da die SA Sihlweid, Sihlweidstrasse 11, 8041 Zürich, am Waldrand liegt, wird bei der Erstellung des ZM-Pavillons die Waldabstandslinie leicht tangiert, eine Baubewilligung ist jedoch möglich. Es müssen etwa sechs kleine Bäume auf der Schulanlage gefällt werden, Ersatzpflanzungen sind vorgesehen. Aufgrund der Hanglage sind Terrainanpassungen (Abgrabungen) notwendig.



Vorgesehener Standort 3.1



11/15

Da der ZM-Pavillon nicht für den Unterricht genutzt wird, sind keine Gruppenräume erforderlich und der ZM-Pavillon kann etwas kleiner (achtachsig) ausgeführt werden, wodurch mehr Freifläche bestehen bleibt.

Im ZM-Pavillon Sihlweid II werden u. a. vier Betreuungsräume, ein Verpflegungsraum, eine Küche sowie ein Lager eingerichtet. Weiter ist der Umbau der Teeküche im Erdgeschoss des ZM-Pavillons Sihlweid I zu einer Regenerierküche vorgesehen.

### 6.3 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Erstellung des ZM-Pavillons Sihlweid II mit Erstellungskosten von Fr. 4 092 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind der von der Direktorin der IMMO am 4. Januar 2022 bewilligte Projektierungskredit über Fr. 180 000.– sowie die Mehrwertsteuer. Der Objektkredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 4 501 000.–.

Der erforderliche Kredit für den ZM-Pavillon Sihlweid II ergibt sich aus dem Grundpreis für einen dreigeschossigen ZM-Pavillon und spezifischen, standort- und nutzungsbedingten Aufwendungen von Fr. 708 000.–, u. a. für die Küche und den Umbau des bestehenden ZM-Pavillons Sihlweid I.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	291 000
BKP 2 Gebäude	3 254 000
BKP 4 Umgebung	195 000
BKP 5 Baunebenkosten	155 000
BKP 9 Ausstattung	197 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>4 092 000</b>
BKP 6 Kreditreserven (ca. 10 %)	409 000
<b>Kredit</b>	<b>4 501 000</b>
Stichtag für die Preise: 1. April 2021 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	

### 6.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 1 415 000.–. Davon entfallen rund Fr. 365 000.– auf Kapital- und betriebliche Folgekosten und Fr. 1 050 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

	Fr.
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung: 1,375 %*, Investitionen: Fr. 4 501 000.–	62 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer: 33 Jahre, Investitionen: Fr. 4 070 000.–)	123 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer: 20 Jahre, Investitionen: Fr. 214 000.–)	11 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer: 5 Jahre, Investitionen: Fr. 217 000.–)	43 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
2 %**, Investitionen: Fr. 4 501 000.–	90 000
Sachaufwendungen und Essen	300 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
1000 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 000 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	36 000
Abzgl. Erträgen aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträgen)	–250 000
<b>Total</b>	<b>1 415 000</b>
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021.	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.	



12/15

## 7. ZM-Pavillon Wollishofen III

### 7.1 Schulraumbedarf

Im Nordosten von Wollishofen steigt die Anzahl Kindergarten- und Primarklassen mittelfristig um 11 Klassen an. Langfristig sind Erweiterungen der SA Manegg und der SA Im Lee geplant.

Zur kurzfristigen Bedarfsdeckung wird die SA Wollishofen per Sommer 2022 um den ZM-Pavillon Wollishofen II für vier Klassen und mit zwei Betreuungs- und Verpflegungsräumen erweitert. Per Schuljahr 2023/24 soll ein weiterer ZM-Pavillon erstellt werden.

### 7.2 Standort und Raumprogramm

Per Sommer 2020 wurde auf der SA Wollishofen, Kilchbergstrasse 28, 8038 Zürich, ein ZM-Pavillon erstellt, per Schuljahr 2022/23 folgt ein zweiter. Als Standort wurde die Wiese zwischen dem Schülergarten und dem Schulhaus Hans Asper bestimmt, die auf der dem Schulhaus gegenüberliegenden Strassenseite liegt. Der direkte Zugang über die Kilchbergstrasse zwischen der SA Wollishofen und den ZM-Pavillons wird mit einer Treppe gewährleistet. Der dritte ZM-Pavillon soll parallel zu den ersten beiden erstellt werden.



Vorgesehener Standort A3 (ZM-Pavillon Wollishofen III Standort A2)

Im ZM-Pavillon Wollishofen III werden u. a. vier Klassenzimmer, zwei Verpflegungs- und Betreuungsräume, vier Gruppenräume sowie eine Küche eingerichtet.

### 7.3 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Erstellung des ZM-Pavillons Wollishofen III mit Erstellungskosten von Fr. 3 654 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind der von der Direktorin der IMMO am 4. Januar 2022



13/15

bewilligte Projektierungskredit über Fr. 180 000.– sowie die Mehrwertsteuer. Der Objektkredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 4 019 000.–.

Der erforderliche Kredit für den ZM-Pavillon Wollishofen III ergibt sich aus dem Grundpreis für einen dreigeschossigen ZM-Pavillon und spezifischen, standort- und nutzungsbedingten Aufwendungen von Fr. 270 000.–, u. a. für die Küche.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	187 000
BKP 2 Gebäude	2 907 000
BKP 4 Umgebung	173 000
BKP 5 Baunebenkosten	149 000
BKP 9 Ausstattung	238 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>3 654 000</b>
BKP 6 Kreditreserven (ca. 10 %)	365 000
<b>Kredit</b>	<b>4 019 000</b>
Stichtag für die Preise: 1. April 2021 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	

## 7.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 1 491 000.–. Davon entfallen rund Fr. 341 000.– auf Kapital- und betriebliche Folgekosten und Fr. 1 150 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

	Fr.
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung: 1,375 %*, Investitionen: Fr. 4 019 000.–	55 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer: 33 Jahre, Investitionen: Fr. 3 567 000.–)	108 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer: 20 Jahre, Investitionen: Fr. 190 000.–)	10 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer: 5 Jahre, Investitionen: Fr. 262 000.–)	52 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
2 %**, Investitionen: Fr. 4 019 000.–	80 000
Sachaufwendungen und Essen	150 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
1000 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 000 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	36 000
<b>Total</b>	<b>1 491 000</b>
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021.	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.	

## 8. Termine

Die Erstellung der ZM-Pavillons ist zwischen Frühjahr 2023 und Sommer 2023 vorgesehen.

## 9. Budgetnachweis

Die Vorhaben für die ZM-Pavillons Kolbenacker und Wollishofen III sind im Budget 2022 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 berücksichtigt.

Das Vorhaben für die ZM-Pavillons Wydäckerring I, II und III ist im Budget 2022 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 berücksichtigt. Die Ausgaben mussten bereits vor Festlegung des Standorts budgetiert werden und sind auf dem Konto (4040) 500710, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig III, Neubau Züri-Modular-Pavillon, eingestellt. Diese Ausgaben sind budgetneutral im Sinne einer Kreditübertragung gemäss Art. 10



14/15

Abs. 2 Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) auf das Konto (4040) 500820, Züri-Modular-Pavillons Wydäckerring I–III, Neubau, zu übertragen.

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500710, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig III, Neubau Züri-Modular-Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	50 000	–50 000	0
(4040) 500820, Züri-Modular-Pavillons Wydäckerring I–III, Neubau	5040 00 000, Hochbauten	0	50 000	50 000

Gleichzeitig soll der budgetierte Betrag von Fr. 50 000.–, da für die Projektierung der drei ZM-Pavillons im laufenden Jahr mit Ausgaben von rund Fr. 380 000.– zu rechnen ist, um Fr. 330 000.– erhöht werden:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500820, Züri-Modular-Pavillons Wydäckerring I–III, Neubau	5040 00 000, Hochbauten	50 000	330 000	380 000

Die im laufenden Jahr anfallenden Ausgaben von Fr. 150 000.– für den ZM-Pavillon Lachenzelg II sind versehentlich auf dem Konto (4040) 500705, Schulanlage Waidhalde II, Neubau Züri-Modular-Pavillon, eingestellt. Diese Ausgaben sind budgetneutral im Sinne einer Kreditübertragung gemäss Art. 10 Abs. 2 FHVO auf das Konto (4040) 500817, Züri-Modular-Pavillon Lachenzelg II, Neubau, zu übertragen.

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500705, Schulanlage Waidhalde II, Neubau Züri-Modular-Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	150 000	–150 000	0
(4040) 500820, Züri-Modular-Pavillon Lachenzelg II, Neubau	5040 00 000, Hochbauten	0	150 000	150 000

Das Vorhaben für den ZM-Pavillon Sihlweid II ist nicht im Budget 2022 enthalten, da ursprünglich von einer Realisierung per Sommer 2024 ausgegangen worden war. Erst gegen Ende 2021 zeichnete sich ab, dass ein zusätzlicher ZM-Pavillon bereits ein Jahr früher bezugsbereit sein muss. Dem Gemeinderat wird deshalb für die im Jahr 2022 erforderlichen Projektierungsausgaben von Fr. 150 000.– die Schaffung des entsprechenden Budgetkredits auf dem Konto (4040) 500815, Züri-Modular-Pavillon Sihlweid II, Neubau, beantragt:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500815, Züri-Modular-Pavillon Sihlweid II, Neubau	5040 00 000, Hochbauten	0	150 000	150 000

## 10. Zuständigkeit

Die einzelnen Objektkredite zwischen 3,722 und 11,917 Millionen Franken 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) neue einmalige Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken bewilligen kann.



15/15

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für die Erstellung eines «Züri-Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Kolbenacker werden einmalige neue Ausgaben von Fr. 4 235 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
2. Für die Erstellung eines «Züri-Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Lachenzelg werden einmalige neue Ausgaben von Fr. 3 722 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
3. Für die Erstellung von drei «Züri-Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Letzi (Wydäckerring) werden einmalige neue Ausgaben von Fr. 11 917 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
4. Für die Erstellung eines «Züri-Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Sihlweid werden einmalige neue Ausgaben von Fr. 4 501 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
5. Für die Erstellung eines «Züri-Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Wollishofen werden einmalige neue Ausgaben von Fr. 4 019 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Unter Ausschluss des Referendums:

6. Im Budget 2022 werden folgende Kreditübertragungen bewilligt:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500710, Schulanlage Kappel/Im Herrlig III: Neubau Züri-Modular-Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	50 000	-50 000	0
(4040) 500820, Züri-Modular-Pavillons Wydäckerring I–III: Neubau	5040 00 000, Hochbauten	0	50 000	50 000
(4040) 500705, Schulanlage Waidhalde II, Neubau Züri-Modular-Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	150 000	-150 000	0
(4040) 500820, Züri-Modular-Pavillon Lachenzelg II, Neubau	5040 00 000, Hochbauten	0	150 000	150 000

7. Im Budget 2022 werden folgende Nachtragskredite bewilligt:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500820, Züri-Modular-Pavillons Wydäckerring I–III, Neubau	5040 00 000, Hochbauten	50 000	330 000	380 000
(4040) 500815, Züri-Modular-Pavillon Sihlweid II, Neubau	5040 00 000, Hochbauten	0	150 000	150 000

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