



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

vom 25. Juni 2025

GR Nr. 2025/253

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Bullinger, Erweiterung, Projektierung, neue einmalige Ausgaben**

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

Die Schulanlage (SA) Bullinger soll umgenutzt und erweitert werden. Geplant ist die Umnutzung der Garderobentrakte und des Werktrakts sowie die Aufstockung des Erweiterungstrakts um zwei Geschosse. Zudem muss die Schulanlage instandgesetzt werden.

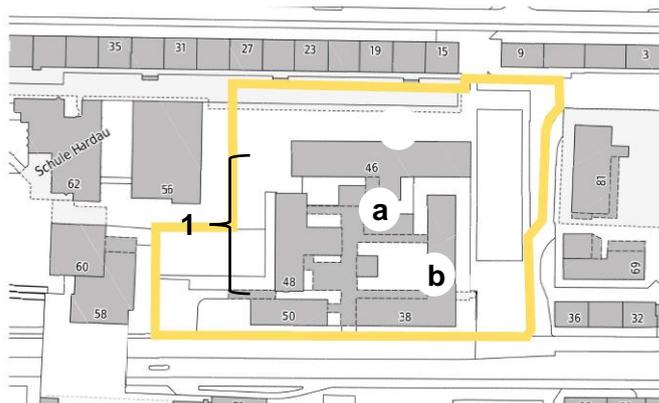
Für die Projektierung der baulichen Massnahmen ist ein Kredit von 8,4 Millionen Franken erforderlich. Davon entfallen 4,2 Millionen Franken auf neue und 4,2 Millionen Franken auf gebundene einmalige Ausgaben.

#### **2. Ausgangslage**

Die Fachschule Viventa (FSV) ist das Kompetenzzentrum für Berufsvorbereitung, Integration, Erwachsenen- und Elternbildung sowie für den Sonderschulbereich «Viventa15plus» der Stadt Zürich und bildet die Nahtstelle zwischen Volksschule und Berufsleben. Die SA Bullinger wird heute durch die FSV für den Unterricht von zwölf Klassen aus den Bereichen Praktisches Berufsvorbereitungsjahr (BVJ), Betriebliches BVJ sowie der «Passerelle» (Vorbereitung auf das Integrationsorientierte BVJ) genutzt. Ausserdem befinden sich das Förderzentrum der FSV (Schulsozialarbeiterinnen und -arbeiter, Psychologinnen und Psychologen, Berufswahl- und Lerncoaches) sowie Büros von Abteilungs- und Bereichsleitungen und ein Prorektoratsbüro in der Anlage. Einzelne Räume werden in verfügbaren Zeitfenstern zusätzlich von weiteren Nutzengruppen verwendet (z. B. Spezial- und Schulräume durch Klassen aus anderen Schulhäusern oder Vereine).

Die Schulanlage wurde 1963 erbaut, laufend instandgehalten, aber keiner umfangreicheren Teil- oder Gesamtinstandsetzung unterzogen. 2005 wurde die Schulanlage um einen Neubau erweitert. Sie ist mit Ausnahme des Erweiterungsbaus in den kommunalen Inventaren der Denkmal- und Gartendenkmalpflege enthalten. Die gesamte Schulanlage ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt, jedoch ohne Aufnahmekategorie und ohne Erhaltungsziel. Das Gebiet Hardau wird im ISOS mit der Aufnahmekategorie AC und Erhaltungsziel C geführt.

2/7



- 1 Altbauten, 1963
- a Garderobentrakte
- b Werktrakt
- 2 Erweiterungsbau, 2005

Seit einigen Jahren verzeichnet die FSV einen erhöhten Raumbedarf, der auch in den kommenden zehn Jahren bestehen wird: Von 2017/18 bis 2024/25 wurde ein Wachstum um zehn Schulklassen verzeichnet, bis 2036/37 werden weitere acht Klassen (+ 13 Prozent) erwartet. Insbesondere die Angebotsbereiche «Berufsvorbereitungsjahr (BVJ)» und «Viventa15plus» werden weiterwachsen. Einflussfaktoren hierfür sind v. a. die steigende Anzahl Schülerinnen und Schüler in den Sonderschulen der Stadt Zürich, das Wachstum der Anzahl Lernenden sowie die tendenzielle Abnahme an Lehrstellenplätzen. Die durch den Wegfall der Berufsbildungen Hauswirtschaft und Gesundheit im Sommer 2024 frei gewordenen Flächen können den erhöhten Raumbedarf nicht decken. Zudem soll gemäss Teilportfoliostrategie (TPS) FSV (STRB Nr. 1156/2023) eine Konzentration der Standorte auf die sechs städtischen Liegenschaften erfolgen.

Das prognostizierte Wachstum soll primär mittels Optimierungen der bestehenden FSV-Schulanlagen aufgefangen werden, so dass sie zielgruppenspezifisch und somit effizient genutzt werden können. Gemäss TPS FSV soll die SA Bullinger als langfristiger Standort gesichert, umgenutzt und aufgestockt werden, um die Flächen insgesamt effizienter nutzen zu können. Langfristig sollen in der SA Bullinger 16 Klassen BVJ und 8 Klassen «Viventa15plus» unterrichtet werden. Der Hauptteil des «Viventa15plus»-Angebots wird hier konzentriert, wodurch die Integration ins schulische und soziale Umfeld wirksam gefördert werden kann. Die Garderobentrakte sollen zu Büros, Vorbereitungs- und Besprechungszimmern sowie einem Teamzimmer umgebaut werden, im Werktrakt sollen sich nach dem Umbau Klassenzimmer, Werkräume sowie ein Gruppenzimmer und ein Lernatelier befinden. Der Erweiterungsbau soll um zwei Geschosse aufgestockt werden. Folgendes Raumprogramm ist für die Aufstockung vorgesehen:

	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> / Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Schule und Betreuung</b>			
Klassenzimmer	8	72	576
Pflegezimmer	6	18	108



3/7

Betreuung	2	36	72
Therapie	2	36	72
Holzwerkstatt und Atelier inkl. Lager	5	72/18	252
Schulküche inkl. Lager	4	72/18	180
Lager für sonderschulspezifische Hilfsmittel	2	18	36
Mehrzweckraum	1	72	72
Aufenthaltsraum Lernende	1	72	72
<b>Schulpersonalbereich</b>			
Aufenthaltsraum und Vorbereitungsraum Lehrpersonal	2	36	72
Ruheraum	1	18	18
Büro	2	12	24

Die Dächer der Aufstockung sollen im Sinne der Zielerreichung Netto Null durch das Elektrizitätswerk (ewz) mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) ausgestattet werden.

Der Aussenraum der SA Bullinger wird mit der Primarschule Hardau geteilt und ist zugleich ein wichtiger Freiraum für das Quartier. Da der Aussenraum über sehr viel versiegelte Fläche und kaum grosskronige Bäume verfügt, sollen im Rahmen der Umsetzungsstrategie IMMO – Hitzeminderung und Stadtbäume 2022–2029 (STRB Nr. 0641/2022) Hitzeminderungs- und Biodiversitätsförderungsmassnahmen geprüft und in Absprache mit der Gartendenkmalpflege ins Projekt integriert werden.

Die Altbauten der SA Bullinger befinden sich in einem Zustand, der kurz- bis mittelfristig diverse Instandsetzungsmassnahmen erfordert. Insbesondere die Gebäudehülle (v. a. das Flachdach und die Fenster), die Gebäudetechnik (u. a. die Heizung und die Lüftung), die Sanitäranlagen und -leitungen sowie der Innenausbau haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und teilweise überschritten. Zudem steht die energetische Optimierung der Gebäudehülle im Vordergrund und ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu prüfen. Gleichzeitig soll im Rahmen der Projektierung die Umsetzung der Barrierefreiheit geprüft werden.

Die Sonderschule «Viventa15plus» wird als Eigenwirtschaftsbetrieb und im Leistungsauftrag des Kantons Zürich, vertreten durch das Volksschulamt, durchgeführt. Die FSV erhält vom Kanton einen kostendeckenden Staatsbeitrag. Die finanzielle Beteiligung erfolgt in Form von Schüler- und Immobilienpauschalen.

Die geplanten Arbeiten können nicht unter Betrieb des jeweils im Umbau befindlichen Gebäudeteils umgesetzt werden. Als Teil der Projektierung wird die genaue Ausgestaltung des erforderlichen Provisoriums erarbeitet. Dieses soll im FSV-Standort Jungholz eingerichtet werden. Aktuell werden in diesen Räumen die Klassen des Betrieblichen BVJs «Gastronomie und weitere Berufe mit Praktikum» und «Gesundheit & Soziales» sowie ab Sommer 2025 sämtliche Klassen der «Passerelle» unterrichtet. Die Klassen der «Passerelle» werden voraussichtlich im Sommer 2027 in das bis dann instandgesetzte Schulhaus Wengi umziehen (STRB Nr. 3510/2024) und so Platz freigeben für die Lernenden aus der SA Bullinger. Der Standort Jungholz kann voraussichtlich nach Bezug der SA Bullinger aufgegeben werden (GR Nr. 2019/155).



4/7

### **3. Gegenstand der Projektierung**

#### **3.1 Umnutzung und Erweiterung (neue Ausgaben)**

In der Schulanlage sind folgende Umbauten und Erweiterungen vorgesehen:

- Umbauen der Garderobentrakte und des Werktrakts (Einbauen von Unterrichtsräumen, Büros sowie Team- und Besprechungszimmern und Nasszellen): Anpassen der Grundrisse, Einbauen von Oberlichtern, Anpassen der Gebäudetechnik, Ersetzen der Schiebetüren, Anpassen der Bodenbeläge, akustisches Ertüchtigen der Trennwände, Einbauen von Betriebseinrichtungen
- Aufstocken des Erweiterungsbaus um zwei Geschosse zugunsten der Sonderschule Viventa15plus: Überprüfen der Tragstruktur, Erstellen von zwei weiteren Vollgeschossen inklusive Gesamterschliessung, Einbauen eines zweiten Lifts
- Erweitern der Küchenkapazität auf 150 Mahlzeiten (Zubereitung mit Unterstützung durch Lernende des betrieblichen BVJ «Gastronomie und weitere Berufe mit Praktikum»)
- Vergrössern der Mensa / des Mehrzwecksaals
- Vorfahrt einschliesslich Ein-/Ausstieg der beeinträchtigten Lernenden (Verkehrskonzept)
- Installieren einer PV-Anlage
- Neugestalten der Aussenanlagen (Hitzeminderung und Biodiversitätsförderung)
- Erneuern der Signaletik

#### **3.2 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)**

Für das Gebäude sind folgende Instandsetzungsmassnahmen vorgesehen:

- Optimieren der Gebäudehülle (Instandsetzen des Flachdachs, Optimieren/Teilerneuern von Dach- und Wanddämmung, Erneuern der Oberlichter, Ersetzen der Fenster gemäss Erneuerungskonzept, Erneuern des Sonnenschutzes, Implementieren einer witterungsgeführten Steuerung der Kippfenster und des Sonnenschutzes)
- Ersetzen der Lüftungsanlagen, Instandsetzen der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, Anpassen an geltende Vorschriften, Ersetzen der Beleuchtung (LED)
- Instandsetzen der Fassaden (Reinigen, lokale Betonsanierungen in Absprache mit der Denkmalpflege, Korrosionsbehandlung wo nötig, Erneuern der Bauteilfugen)
- Optimieren der Trittschalldämmung
- Auffrischen der inneren Oberflächen
- Umsetzen der Barrierefreiheit gemäss zu entwickelndem Konzept



5/7

Im Untergeschoss eines Teils der Altbauten befinden sich Schutzräume. Der private Schutzraum kann unter bestimmten Bedingungen aufgehoben bzw. z. B. für Archiv- und Lagerzwecke genutzt werden. Die geschützte Sanitätsstelle, die aktuell als Notunterkunft der Zivilschutzorganisation genutzt wird, muss erhalten bleiben.

Sämtliche Massnahmen werden in enger Absprache mit der Denkmal- sowie der Gartendenkmalpflege geplant und ausgeführt. Im Bauvorhaben sollen die Meilenschritte 23 (Städtischer Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen, STRB Nr. 2932/2023), die städtische Umweltstrategie sowie die dazugehörigen Fachplanungen bestmöglich umgesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird geprüft, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.

### **3.3 Etappierung**

Um den Schulbetrieb während der Bauarbeiten in Teilen der Schulanlage weiterführen zu können, wird voraussichtlich folgende Etappierung geplant:

1. Instandsetzung Altbauten und Umbau Garderobentrakte und Werktrakt
2. Aufstockung Erweiterungsbau
3. Umgebungsarbeiten

### **4. Termine**

Um zeitnah mit dem Projektwettbewerb starten zu können, erfolgt die Präqualifikationsphase des Wettbewerbs auf Basis eines Programmentwurfs während der Beratung des Projektierungskredits im Gemeinderat. Die Erarbeitung der Projektvorschläge durch die ausgewählten Teams startet jedoch erst, wenn der Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit und das definitive Programm vorliegen.

Folgende Termine sind zu verifizieren:

Start Vorprojekt	Herbst 2026
Abschluss Bauprojekt	Herbst 2028
Ausführungskredit	Herbst 2029
Baubeginn Instandsetzung	Sommer 2030
Inbetriebnahme Instandsetzung	Winter 2032
Baubeginn Aufstockung	Winter 2032
Inbetriebnahme Aufstockung	Sommer 2033
Inbetriebnahme Gesamtanlage	Herbst 2033

### **5. Kosten**

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 8,4 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:



6/7

	Fr.
Generalplanungs-Leistungen Total*	4 870 000
Aufnahmen/Vermessung	70 000
Wettbewerbsverfahren**	630 000
Projektmanagement AHB***	550 000
Nebenkosten	850 000
Reserve/Rundung (ca. 20%)	1 430 000
<b>Projektierungskredit</b>	<b>8 400 000</b>
* Die im Total enthaltenen Kosten für die Planung der PV-Anlage von Fr. 40 000.– (einschliesslich Reserven) werden vom ewz getragen.	
** Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 25.2.2025 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 150 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms.	
*** Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaus-haltverordnung (AS 611.101).	

Gemäss Schätzung der Kosten auf Basis einer Flächenstudie und Benchmarks und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 30 Prozent sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 85 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Preisstand 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Darin enthalten ist folgende Annahme: 1 Million Franken für die PV-Anlage. Einschliesslich Kreditreserven ist mit einem Gesamtkredit von rund 102 Millionen Franken zu rechnen, davon entfallen rund 50 Prozent auf neue und 50 Prozent auf gebundene einmalige Ausgaben. Die detaillierte Ausscheidung der gebundenen und neuen Ausgaben erfolgt im Rahmen des Antrags für den Ausführungskredit. Für den Projektierungskredit betragen die neuen einmaligen Ausgaben somit Fr. 4 200 000.– und die gebundenen einmaligen Ausgaben ebenfalls Fr. 4 200 000.–.

## 6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2025 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der Schulanlage gewährleistet. Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen, einmaligen Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).



7/7

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Umnutzungs- und Erweiterungsmassnahmen durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Die gebundenen und neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Projektierung der Erweiterung der Schulanlage Bullinger werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 4 200 000.– bewilligt.**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter