



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 20. Mai 2026

GR Nr. 2026/226

Immobilien Stadt Zürich, Erstellung eines «Züri Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Langmatt, neue einmalige Ausgabe

1. Zweck der Vorlage

Um in der Schule Langmatt den Bedarf an Betreuungsinfrastruktur decken zu können und die Tagesschule einzuführen, soll ein zweiter «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) erstellt werden. Dieser setzt sich zusammen aus Modulen der ehemaligen ZM-Pavillons Münchhalde, Friesenberg und Saatlen II.

Dem Gemeinderat werden neue einmalige Ausgaben von 6,1 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage

2.1 Deckung Schulraumbedarf und Element «ZM-Pavillon»

Zur Deckung des steigenden Schulraumbedarfs werden in den kommenden Jahren mehrere Schulneubauten erstellt – beispielsweise die SA Tüffenwies (Altstetten/Grünau) und Höckler (Manegg) – oder bestehende Gebäude zu Schulzwecken umgebaut. Im Sommer 2026 wird im ehemaligen Meteo-Schweiz-Gebäude an der Krähbühlstrasse eine Sekundarschule in Betrieb genommen. Fast gleichzeitig können Verpflegungs- und Betreuungsräume in der Kirche Wipkingen bezogen werden. Darüber hinaus sind weitere Ersatzneubau- und Erweiterungsprojekte geplant oder in der Realisierung. So ist die Deckung des Schulraumbedarfs bis im Jahr 2030 in allen Quartieren planerisch gesichert.

Nebst diesen definitiven Bauten bleiben auch die ZM-Pavillons weiterhin ein wichtiger Bestandteil der städtischen Schulraumplanung. Sie erlauben es, rechtzeitig auch auf Veränderungen zu reagieren, die kurzfristig und sehr lokal in Quartieren auftreten. Denn der Flächenbedarf der Schulanlagen wird nicht nur durch Anzahl der Schülerinnen und Schüler gesteuert. Auch die flächendeckende Einführung der Tagesschule oder betriebliche Faktoren (z. B. die Grösse der Schulanlage, Wege usw.) sowie die Einhaltung von Flächen- und Raumstandards (Stadtratsbeschluss [STRB] Nrn. 643/2022 und 645/2022) sind zu berücksichtigen. Insbesondere für die Tagesschule können ZM-Pavillons die Schaffung von Zusatzkapazitäten ermöglichen, die sonst nicht mit verhältnismässigen Mitteln realisierbar wären.

Die Stadt strebt gemäss ZM-Strategie an, nach 2028 keine neuen ZM-Pavillons mehr zu errichten, sondern Bedarfsschwankungen mit Verschiebungen und Aufstockungen von bestehenden Pavillons abzudecken. Diese wiedergewonnene Flexibilität bei der Einsatzplanung der ZM-Pavillons ist auch ein Erfolg der Schulraumoffensive: Durch neue Flächen in definitiven Bauten können ZM-Pavillons lokal zurückgebaut und, bei Bedarf, an neuen Standorten eingesetzt werden. Für ZM-Pavillons, die nicht mehr zur Deckung des Schulraumbedarfs benötigt werden, gibt es verschiedene Optionen wie z. B. Umnutzung, Verkauf und Recycling, die jeweils im Einzelfall vertieft geprüft werden.



2/6

Per Schuljahresbeginn 2025/26 stehen auf städtischen Schulanlagen 102 ZM-Pavillons im Einsatz. Ein weiterer Pavillon ist per Schuljahr 2027/28 auf der SA Langmatt vorgesehen. Dieser setzt sich zusammen aus nicht mehr benötigten ZM-Pavillons bzw. den ZM-Modulen von den SA Münchalde, Friesenberg und Saatlen II.

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 Gruppenräumen eingerichtet, die durch einen Garderoben- und Eingangsbereich, einen Technik- oder Putzraum und Toiletten für Schülerinnen und Schüler sowie Schulpersonal ergänzt werden. Dank ihrer flexiblen Raumaufteilung und Innenraumausstattung können ZM-Pavillons auch als Gruppen- und Teamräume sowie Verpflegungs- und Aufenthaltsräume oder für die Unterbringung von Gastküchen genutzt werden.

Die Pavillons erfüllen die 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. Pavillondächer der 3. Generation werden begrünt. Zur Erfüllung der Auflagen zur hindernisfreien Erschliessung der Obergeschosse werden die Pavillons mit einem Personenlift ausgestattet. Der Eingangs-/Garderobebereich 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 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 Sportflächen bestmöglich erhalten bleiben und den Schulalltag nicht beeinträchtigen. Dieser Aspekt ist von Beginn an Richtschnur für die Standortanalyse.



Neben den Dienstabteilungen des Hochbaudepartements sind die Kreisschulbehörden, 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 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 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 aufgebaut. Sowohl am alten wie am neuen Standort fallen dabei Umgebungsarbeiten an. Je nach Bedarf und Bautyp werden die ZM-Pavillons bzw. die einzelnen Module instandgesetzt oder nachgerüstet.

3. ZM-Pavillon Langmatt II (Verschiebung, Verlängerung und Aufstockung)

3.1 Schulraumbedarf

Im Schuljahr 2025/26 werden im Quartier Witikon (Schulkreis Zürichberg) 30 Primarklassen geführt, mittel- bis langfristig werden 36 Primarklassen benötigt. Um den Raumbedarf für die zusätzlichen Klassen zu decken, wurden bereits je ein ZM-Pavillon auf den SA Looren und Langmatt erstellt. So können 33 Klassen geführt werden (15 auf der SA Langmatt, 18 auf der SA Looren). Die Auslagerung eines Teils der Betreuung von der SA Looren ins Sportzentrum Witikon (Bezug geplant ab 2030, siehe auch GR Nr. 2025/106) ermöglicht Raum für weitere



drei Klassen in der SA Looren. Insbesondere mit dem Bezug der städtischen Wohnsiedlung Harsplen (siehe GR Nr. 2024/513) werden ab 2030 viele Familien mit kleinen Kindern erwartet.

Im Einzugsgebiet der SA Langmatt sind die Verpflegungsmöglichkeiten heute auf mehrere dezentrale Standorte mit kleinen Küchen verteilt. Bereits heute sind die Flächen und Möglichkeiten knapp. Mit dem prognostizierten Wachstum der Anzahl Schülerinnen und Schüler sind bereits vor Einführung der Tagesschule (geplant 2030) zusätzliche Mahlzeitenkapazitäten und Aufenthaltsflächen erforderlich. Diese sollen u. a. im ZM-Pavillon Langmatt II zur Verfügung stehen. Für die Primarschule werden täglich rund 330 Mahlzeiten benötigt. Davon werden zukünftig 300 Mahlzeiten im ZM Langmatt II bereitgestellt.

3.2 Standort und Raumbedarf

Die SA Langmatt befindet sich in den kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege und Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).

Der 3-geschossige und 10-achsige ZM-Pavillon soll an der Stirnseite der Sporthalle im Bereich des bisherigen Spiel- bzw. Allwetterplatzes positioniert werden. Als Ersatz wird östlich neben dem ZM-Pavillon I ein neuer Spielplatz angelegt, während der Allwetterplatz etwas weiter im Westen neu erstellt und dabei vergrössert wird.

Im ZM-Pavillon Langmatt II werden u. a. eine Gastküche für 300 Mahlzeiten mit den notwendigen Nebenräumen (Lager, Arbeitsplatz Leitung Küche, Garderobe Küchenteam), drei grosse und ein kleiner Verpflegungsräume, zwei Aufenthaltsräume, ein Teamraum und ein Büro Leitung Betreuung eingerichtet.

Die Gastküche für die Verpflegung wird im Erdgeschoss des ZM-Pavillons untergebracht. Die Essensanlieferung ist von Süden her, vom grossen Platz vor dem Eingang der Schule über die geschwungene Rampe möglich.



1) ZM-Pavillon II, 2) Allwetterplatz, 3) Spielplatz, 4) ZM-Pavillon I (bestehend), 5) Schulhaus Langmatt



5/6

3.3 Termine

Der Baubeginn ist auf Frühjahr 2027 geplant. Der ZM-Pavillon wird in den Sommerferien 2027 der Schule übergeben. Die Fertigstellung der Umgebung erfolgt bis Herbst 2027.

3.4 Kosten

Der ZM-Pavillon Langmatt II setzt sich zusammen aus Modulen der ehemaligen ZM-Pavillons Münchhalde (2. Generation) sowie Friesenberg und Saatlen II (1. Generation). Der erforderliche Kredit ergibt sich aus dem Grundpreis für eine Verschiebung, Aufstockung und Achsenerweiterung sowie spezifischen, standort- und nutzungsbedingten Aufwendungen von Fr. 1 100 000.–, u. a. für eine Gastküche, eine Spielplatzvergrößerung und einen neuen Allwetterplatz sowie die Wiederherstellung des Aussenraums der SA Münchhalde.

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Errichtung des ZM-Pavillons Langmatt II mit Erstellungskosten von Fr. 5 300 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten ist der von der Direktorin der IMMO am 16. September 2025 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 300 000.–. Der Ausführungskredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 6 100 000.–:

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	474 000
BKP 2 Gebäude	3 452 000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	39 000
BKP 4 Umgebung	750 000
BKP 5 Baunebenkosten	255 000
BKP 9 Ausstattung	330 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	5 300 000
Reserven (ca. 15 %)	800 000
Kredit	6 100 000

Preisstand: 1. Oktober 2025 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

3.5 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 820 000.–. Davon entfallen rund Fr. 340 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 480 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,25 %*, Investitionen Fr. 6 100 000.–	76 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 4 810 000.–)	146 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 45 000.–)	2 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20s Jahre, Investitionen Fr. 865 000.–)	43 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 380 000.–)	76 000



6/6

Betriebliche Folgekosten

Sachaufwendungen und Essen 240 000

Personelle Folgekosten

1600 Stellenprozentante Betreuungspersonen (langfristig) 1 600 000

Bewirtschaftung / Hausdienst 36 000

Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge) -400 000

Total 1 819 000

* Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 868/2025

3.6 Klimaschutzbeurteilung

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110).

Die Gründe dafür und die getroffenen Massnahmen sind in den vorangehenden Kapiteln dargelegt.

Im Rahmen der Projektierung wurden die folgenden Treibhausgas-Emissionen ermittelt: Direkte Emissionen ca. 1,6 t CO₂-Äquivalente/a, indirekte Emissionen ca. 280 t CO₂-Äquivalente.

4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2026 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe 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 Erstellung (Verschiebung und Aufstockung) des «Züri-Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Langmatt werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 100 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements sowie dem Vorstehenden des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter