



Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Juni 2021

Immobilien Stadt Zürich, Einbau einer Sekundarschule im Radiostudio Brunnenhof, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG/SRF) gibt das Radiostudio Brunnenhof im Quartier Unterstrass auf. Die Radiostudios werden in das Fernsehstudio Leutschenbach verlegt. Die Stadt hat von der Eigentümerin des Brunnenhof-Areals, der Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ), den Zuschlag für die Übernahme des Baurechts erhalten. Geplant ist, in den Gebäuden des Brunnenhofs in einer ersten Etappe eine 15-Klassen-Sekundarschule, ein schulkreisübergreifendes Zentrum von Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) und den neuen Standort der Kreisschulbehörde (KSB) Waidberg einzubauen.

Dem Gemeinderat wird die Übernahme eines selbständigen und dauernden Baurechts mit einer Dauer von 50 Jahren und einem Baurechtszins von jährlich Fr. 420 000.– beantragt. Das Baurecht kann von der Stadt um zwei Mal 25 Jahre verlängert werden (echte Verlängerungsoptionen). Die Gebäudeentschädigung an die RFZ beträgt 24 Millionen Franken, wobei eine Anzahlung von 1,2 Millionen Franken, die gleichzeitig als Reservationsentschädigung zu betrachten ist, bereits 2021 erfolgt.

Der Gemeinde wird ein Objektkredit von insgesamt 82,2 Millionen Franken beantragt. Darin enthalten sind der Baukredit für die Umbauten von 58,2 Millionen Franken und die Gebäudeentschädigung von 24 Millionen Franken.

2. Ausgangslage

Das in Teilen denkmalgeschützte Radiostudio Brunnenhof auf dem Grundstück Kat.-Nr. UN4363 wurde in Etappen gebaut. 1932/33 wurde von Otto Dürr das erste Radiogebäude errichtet und 1937 erweitert. Das 1967 erstellte, acht Geschosse umfassende Hochhaus von Max Bill und Willy Roost wurde ab dem 2. Obergeschoss (OG) ursprünglich als Berufsschule konzipiert, jedoch als Büro genutzt. Der Gebäudekomplex verfügt über zwei grosse Säle (die Studios 1 und 2) und diverse kleinere und grössere Räume, in denen heute Studios oder Büros eingerichtet sind.

Das Radiostudio Brunnenhof wird durch SRG/SRF im Herbst 2022 aufgegeben, da die Radiostudios in das Fernsehstudio Leutschenbach verlegt werden. Die Eigentümerin des Brunnenhof-Areals, die RFZ, hat das Areal zur Übernahme im Baurecht u. a. der Stadt angeboten.

Die Stadt hat ein überzeugendes Angebot für die Übernahme des Baurechts eingereicht. Der Baurechtsvertrag mit RFZ wurde im Dezember 2020 öffentlich beurkundet. In einer Urabstimmung hat die RFZ dem Baurechtsvertrag mit der Stadt im April 2021 zugestimmt.

Die Stadt möchte nach der Übernahme des Baurechts das Radiostudio Brunnenhof hauptsächlich als Sekundarschulstandort nutzen. Die notwendigen Anpassungen werden in drei Etappen umgesetzt:

- Etappe 1 (Gegenstand des vorliegenden Objektkredits): 15 Sekundarklassen und ein Bewegungsraum, ein schulkreisübergreifendes Zentrum der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) und der neue Standort der KSB Waidberg

- Etappe 2: Ersatzneubau im Bereich des heutigen Sendetrakts mit u. a. sechs weiteren Klassen und einer Doppelsporthalle
- Etappe 3: Instandsetzung des Gesamtensembles, insbesondere Gebäudehülle und -technik

Der Gemeinderat hat zur Ausarbeitung des Bauprojekts mit Beschluss Nr. 3788 vom 31. März 2021 einen Projektierungskredit von insgesamt 7,22 Millionen Franken genehmigt (GR Nr. 2020/585). Davon entfallen 4,5 Millionen Franken auf die Projektierung, 1,2 Millionen Franken auf die Anzahlung der Gebäudeentschädigung (gleichzeitig Reservationsentschädigung) und 1,52 Millionen Franken als Eventualverpflichtung für einen Mietvertrag (allfällige Gebäudemiete bis zum Vollzug des Baurechtsvertrags).

3. Raumbedarf

3.1 Sekundarschule

Das Radiostudio Brunnenhof liegt gut erschlossen im Quartier Unterstrass in der Nähe des Bucheggplatzes. Das umliegende Quartier befindet sich in einem starken Entwicklungs- und Wachstumsprozess. Grosse Wohnüberbauungen befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Brunnenhof. Zudem entstehen auf dem benachbarten städtischen Areal «Guggach III» rund 120 gemeinnützige Wohnungen (Stiftung Einfach Wohnen) sowie eine Primarschule und ein Quartierpark (GR Nr. 2020/369). Die nahe gelegenen Schulanlagen (SA) Milchbuck (Primar- und Sekundarschule) und Allenmoos (Primarschule) mussten in den vergangenen Jahren bereits mit «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) ergänzt werden, um genügend Schulraum zur Verfügung stellen zu können. Es wird weiterhin zusätzlicher Schulraum benötigt. Im Radiostudio Brunnenhof soll deshalb eine Sekundarschule für die Schulkreise Waidberg und teilweise Glattal eingebaut werden.

Im Schulkreis **Waidberg** ist die Anzahl Schülerinnen und Schüler in den vergangenen acht Jahren um rund 25 Prozent gestiegen. Ursache für diese Zunahme war u. a. eine hohe Geburtenrate sowie ein zurückgehender Anteil an Familien, die aus dem Schulkreis weggezogen. Die Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler erfolgte vorerst mehrheitlich auf Kindergarten- und Primarschulstufe. In den kommenden Jahren wird eine Zunahme auf Sekundarschulstufe erwartet (15 zusätzliche Klassen).

Im Schulkreis **Glattal** ist die Anzahl Schülerinnen und Schüler in den vergangenen acht Jahren um rund 21 Prozent gestiegen. Ursachen für diese Zunahme waren u. a. der starke Wohnbau in allen Quartieren und ebenfalls eine hohe Geburtenrate. Die Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler erfolgte wie im Waidberg vorerst mehrheitlich auf Kindergarten- und Primarschulstufe und wird sich in den kommenden Jahren auf der Sekundarschulstufe fortsetzen. Es wird mit zusätzlichen 32 Klassen gerechnet.

Zur Deckung des Schulraumbedarfs werden im Quartier Seebach zwei Bürogebäude (Campus Glattal) gemietet und eine Schule für 15 Sekundarklassen eingebaut (GR Nr. 2020/370). Auf der städtischen Landreserve neben der Primarschulanlage Im Isengrind in Unteraffoltern soll eine neue Sekundarschulanlage für 18 Klassen und 2 Sekundarklassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) mit einer Doppelsporthalle gebaut werden, die voraussichtlich 2026/27 bezugsbereit sein wird (GR Nr. 2019/454).

Mit den angestrebten Lösungen im Radiostudio Brunnenhof und im Campus Glattal wird der Forderung des Postulats GR Nr. 2018/482 (Prüfung einer Miete von nahen Gebäuden als Schulraumersatz vor Neu- oder Erweiterungsbauten von Schulhäusern) entsprochen. Zudem kann in den Schulkreisen Waidberg und Glattal voraussichtlich auf den Bau von etwa vier zusätzlichen ZM-Pavillons verzichtet werden.

3.2 Musikschule Konservatorium Zürich

MKZ bietet modernen, qualitativ hochstehenden Unterricht in den Bereichen Musik, Theater und Tanz an. Ergänzend zum individuellen Einzel- oder Gruppenunterricht auf allen Instrumenten realisiert MKZ Unterricht in Kleingruppen und Ensembles. Zudem bietet sie musikalische Frühförderung, Eltern-Kind-Singen und Klassenmusizieren an.

Die Infrastruktur des Radiostudios Brunnenhof bietet eine einmalige Chance, ein schulkreisübergreifendes Zentrum mit einzigartigen Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren: Neben dem Veranstaltungsort «Florhof» können gesamtschulische Konzertveranstaltungen, Konzerte von Grossformationen oder nationale Wettbewerbe veranstaltet werden. Geeignete Konzertsäle müssen derzeit extern angemietet werden.

Die Konzertsäle im Radiostudio Brunnenhof sollen zudem auch von weiteren Musikensembles der Stadt Zürich genutzt werden können. Die MKZ vereinbart dazu mit der Dienstabteilung Kultur ein Kontingent. Der Konzertsaal ist beispielweise seit vielen Jahren Heimspielstätte des Collegium Novum, eines von der Stadt subventionierten Kammerorchesters. Weiter sucht das ebenfalls von der Stadt subventionierte Zurich Jazz Orchestra dringend eine Probe- und Spielstätte. Die Konzertsäle sowie die damit verbundenen weiteren Räume (Lagerräume für Instrumente, Einspielräume usw.) bieten dazu ideale Bedingungen.

3.3 Kreisschulbehörde Waidberg

Die KSB Waidberg befindet sich gemeinsam mit der Schulzahnklinik, dem Schulärztlichen sowie dem Schulpsychologischen Dienst im städtischen Bürogebäude Rotbuchstrasse 42 im Quartier Wipkingen. In den vergangenen Jahren ist die Anzahl Mitarbeitende der KSB Waidberg gestiegen. Dieses Wachstum wird sich mit dem Anstieg der Anzahl Schülerinnen und Schüler im Schulkreis in den kommenden Jahren fortsetzen.

Die Platzverhältnisse sind trotz der Mehrfachbelegung von Arbeitsplätzen bereits sehr eng. Auch beim Schulpsychologischen Dienst werden immer mehr Arbeitsplätze benötigt. Mit dem Umzug der KSB Waidberg in den Brunnenhof beruhigt sich die Raumsituation an der Rotbuchstrasse 42 wesentlich.

4. Betriebskonzept und Raumprogramm

4.1 Sekundarschule und Betreuung

In der SA Brunnenhof sollen zunächst 15 Sekundarklassen unterrichtet werden (Etappe 1). Die Klassenzimmer werden im 1. bis 5. OG des Trakts 6 (Hochhaus) eingerichtet. Im 6. OG werden Schulküche und Naturkundezimmer eingerichtet, im Untergeschoss (UG) die Werkräume.

Die Klassenzimmer sollen in Clustern angeordnet werden: Jeweils sechs bzw. drei Klassenzimmer bilden zusammen mit den zugehörigen Gruppen- und Aufenthaltsräumen ein Cluster. Das Schulhaus soll möglichst flexibel und polyvalent nutzbar sein, u. a. sollen die Aufenthaltsräume bei Bedarf auch für den Unterricht genutzt werden können.

Im Frühjahr 2015 bewilligte der Gemeinderat die Ausgaben für einen Tagesschulversuch während der Jahre 2015–2018 in sieben Schulen (GR Nr. 2014/259). Für die Pilotphase II (2018–2022) hat das Städtzürcher Stimmvolk am 10. Juni 2018 einen Objektkredit von rund 74,6 Millionen Franken für die Einführung des Tagesschulmodells an zusätzlichen 24 Schulen bewilligt (siehe auch GR Nr. 2017/283). Anschliessend soll eine flächendeckende Umsetzung eingeleitet werden (GR Nr. 2020/161). Neu entstehende Schulen – wie die Schule Brunnenhof – starten bereits mit dem neuen Tagesschulmodell. Mit der Ergänzung der Blockzeiten wird eine Tagesstruktur für alle Schülerinnen und Schüler mit entsprechendem Bedarf geschaffen.

Die Verpflegung der Schülerinnen und Schüler (Etappe 1: 330, Etappe 2: 460) findet zentral in der Mensa in Etappen statt. Danach halten sich die Jugendlichen in den Aufenthaltsräumen oder in weiteren Räumen der Schule und im Aussenraum auf.

Sekundarschule *	Anzahl Räume	m² / Raum	Total m²
Schule und Betreuung			
Klassenzimmer	15	72	1080
Gruppenräume	12	17 / 20	237
Handarbeit- und Werkenräume mit Materialräumen, Naturkunde- und Medienräume	13	36–108	640
Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum	2	92	184
Therapieraum	1	31	31
Psychomotorik	1	87	87
Informatik	1	72	72
Aufenthalts- und Verpflegungsraum (Mensa)	9	19–315	800
Mehrzwecksaal (Studio 2)	1	271	271
Regenerierküche (inkl. Erschliessung Essensausgabe)	1	140	140
Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung	4	8–38	76
Bibliothek / Mediathek	1	152	152
Schulpersonalbereich			
Teamzimmer inkl. Aufenthalt, Sammlung	7	10–87	276
Büros Schulleitung, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung und Küche inkl. Besprechungsräume und Sitzungszimmer MKZ	6	13–39	137
Garderoben Betreuungs- und Küchenpersonal	4	6–13	34
Archiv-, Material- und Lagerräume	7	13–70	254
Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik			
Hausdiensträume (Büro, Werkstatt, Wäsche)	3	16–38	72
Lager Mobiliar	1	37	37
Veloraum	1	31	31
Putz- und Lagerräume (inkl. Sport)	25	3–118	436
Garderobe SpetterInnen	1	17	17
Aussengeräte- und Containerräume	2	72 / 313	385
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport)	30	3–6	197
* Wird bei der Ausarbeitung des Bauprojekts weiter konkretisiert, weshalb es zu Veränderungen kommen kann.			

4.2 Sport

Das Archiv des Radiostudios soll zu einem polysportiven Bewegungsraum umgebaut werden. Der Sportunterricht auf Sekundarstufe findet teilweise (2 von 3 Wochenstunden) geschlechtergetrennt statt. Dabei werden in der Regel die Mädchen resp. Knaben von zwei Klassen parallel unterrichtet. Bis zur Erstellung einer Doppelsporthalle in der Etappe 2 soll deshalb die Sporthalle der SA Guggach von den Sekundarklassen Brunnenhof mitgenutzt werden.

Sport	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Bewegungsraum	1	250	250
Gymnastikraum	1	130	130
Geräteraum (1 aussen, 3 innen)	4	12–48	118
Garderoben / Duschen	2	37	74
Lehrpersonengarderobe (inkl. Dusche/Sanität)	1	15	15

4.3 Musikschule Konservatorium Zürich

In den MKZ-Räumen werden Musikschülerinnen und -schüler der Schulkreise Waidberg, Glattal und Schwamendingen unterrichtet. Ein Grossteil der MKZ-Räume wird für den Instrumental- und Gesangsunterricht der Sekundarschülerinnen und -schüler der Sekundarschule Brunnenhof sowie für Primarschulkinder der umliegenden Schulen benötigt.

Aufgrund der Lage und der guten Akustik lassen sich die Studios 1 und 2 des Radiostudios sowie das Foyer nicht nur für die Volksschule (Mehrzwecksaal), die MKZ (Konzertsaal) und für städtische Veranstaltungen nutzen, sondern auch an externe Veranstaltende für Konzerte, Wettbewerbe, Lesungen, Konferenzen, Symposien usw. vermieten. Die MKZ wird auch ausserhalb der Schulzeit betrieben (abends bis 22 Uhr und am Wochenende). Die Konzertsäle sind über den Haupteingang (Eingang 1) erschlossen, die MKZ-Unterrichtsräume über den Eingang 2.

MKZ	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Konzertsaal (Studio 1)	1	430	430
Regie Konzertsaal (Studio 1+2)	2	19 / 21	40
Einspielzimmer	4	14.5	58
Cateringküche	1	17	17
Foyer (Korridor/Foyer vor Studio 1+2 (192 m ²) sowie Foyer Haupteingang (244 m ²))	1	436	436
Informationsbereich	1	8	8
Vorbereitung / Sanität	1	15	15
Stuhllager	1	25	25
Tanz- und Theaterraum	1	66	66
Unterrichtsraum / Übungsraum	27	11–67	667
Lehrpersonalzimmer	1	37	37
Büros Schulleitung und Vermietung	2	17	34
Sitzungszimmer (wird mit Schule geteilt)	(1)	(13)	(13)
Teeküche und Garderoben	3	7–23	37
Lager	1	35	35
Lager Orgelmotor	1	14	14
Toiletten	9	3–21	80

4.4 Kreisschulbehörde Waidberg

In den Räumen der KSB Waidberg wird das Bürokonzept worksmart@zürich umgesetzt. Dieses umfasst u. a. eine mobil-flexible Arbeitsumgebung und eine technische Infrastruktur, die ermöglicht, je nach Tätigkeit den richtigen Arbeitsort zu wählen. Gleichzeitig können die Büroflächen bzw. Arbeitsplätze optimal genutzt und besser ausgelastet werden.

KSB Waidberg *	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Teamzone (mit Empfang und Teamablage)	2	64 / 73	137
Gastarbeitsplätze	1	20	20
Büro Präsidium	1	20	20

Sitzungszimmer	4	20–40	100
Fokusraum	2	20	40
Offene Kommunikation (mit Teeküche)	1	42	42
Ruhezone	1	20	20
Servicezone mit Ablage	1	20	20
Persönliche Ablage	1	9	9
Archiv / Lager	1	37	37
* Wird bei der Ausarbeitung des Bauprojekts weiter konkretisiert, weshalb es zu Veränderungen kommen kann.			

4.5 Aussenanlagen

Die Aussenanlagen werden in verschiedene Zonen unterteilt. Neben dem Pausenbereich mit Kletterwürfel steht der Schule ein Allwetterplatz (Basketballplatz) zur Verfügung. Im Gartenbereich werden zudem alternative Aussensportanlagen (Parkour-Elemente, Züri-Fit-Anlage und Slackline) bereitgestellt.

Im Bereich der Strassenführung müssen Änderungen vorgenommen werden, damit Pausen- und Sportflächen maximiert und die Verkehrs- und Schulfläche möglichst getrennt angeordnet werden können. Dazu sind u. a. Parkplätze der Blauen Zone aufzuheben.

Aussenbereich	m ²
Pausenbereich	2010
Sportbereich	1040
Umschwung, Zufahrt (inkl. Fläche Auto und Velo PP)	2900

Parkplätze (PP)	Anzahl
Auto-Parkplätze (11 in Tiefgarage)	29
Velo-Parkplätze	180

5. Baurecht

Die RFZ (nach der Aufhebung des bestehenden Baurechtsvertrags mit SRG/SRF) als Eigentümerin von Land und Gebäuden und die Stadt haben am 22. Dezember 2020 einen Baurechtsvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt öffentlich beurkundet:

- Die RFZ gewährt der Stadt am Grundstück Kat.-Nr. UN4353 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für beliebige Bauten mit überwiegend öffentlicher Nutzung.
- Das Baurecht wird für die Dauer von 50 Jahren im Grundbuch eingetragen. Der Stadt werden zwei echte Optionen auf Verlängerung des Baurechts um jeweils 25 Jahre eingeräumt. Die Zuständigkeit für die Ausübung der Verlängerungsoption liegt beim Stadtrat, der sie an den Vorsteher oder die Vorsteherin des Hochbaudepartements delegiert.
- Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 420 000.– und wird alle fünf Jahre zu 80 % der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Während den ersten zwei Jahren (Bauzeit) ist der jährliche Baurechtszins reduziert und beträgt Fr. 320 000.–.
- Die Bauten und Anlagen auf dem Vertragsobjekt gehen mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch gegen Ausrichtung einer Gebäudeentschädigung von pauschal 24 Millionen Franken an die Grundeigentümerin (RFZ) in das Eigentum der Bauberechtigten (Stadt) über (eine Anzahlung an die Gebäudeentschädigung von 1,2 Millionen Franken erfolgt im Juni 2021).

- Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Stadt umgebauten und allenfalls neu erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der RFZ über. Die Entschädigung beträgt 75 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen.
- Der grundbuchrechtliche Vollzug erfolgt innert 60 Tagen nach:
 - Rechtskräftiger Aufhebung des aktuell noch bestehenden Baurechtsvertrags zwischen RFZ und SRG/SRF;
 - Genehmigung durch die zuständigen Instanzen von RFZ (Baurechtsgeberin)
 - Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt (Bauberechtigte);
 - Rechtskräftiger Bau- und Umnutzungsbewilligung für das Bauprojekt der Bauberechtigten;
 - Löschung sämtlicher bestehender Grundpfandrechte (Papier-Schuldbriefe) und der damit verbundenen Vormerkungen und Bemerkungen auf dem belasteten Grundstück.
- Kann der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt die Stadt sämtliche aufgelaufenen Projektentwicklungskosten.
- Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, welche die Stadt zu verantworten hat, nicht vollzogen werden (z. B. Ablehnung des erforderlichen Objektkredits für den Erwerb der Gebäude und den Bau der geplanten Schulanlage durch die Gemeinde) beträgt die Reservationsentschädigung Fr. 1 200 000.– (Verrechnung mit der Anzahlung an die Gebäudeentschädigung).
- Für die Ausübung des Vorkaufrechts im Sinne von Art. 682 Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) wird der Stadt eine Frist von 12 Monaten eingeräumt.

Finanzielles zum Baurecht

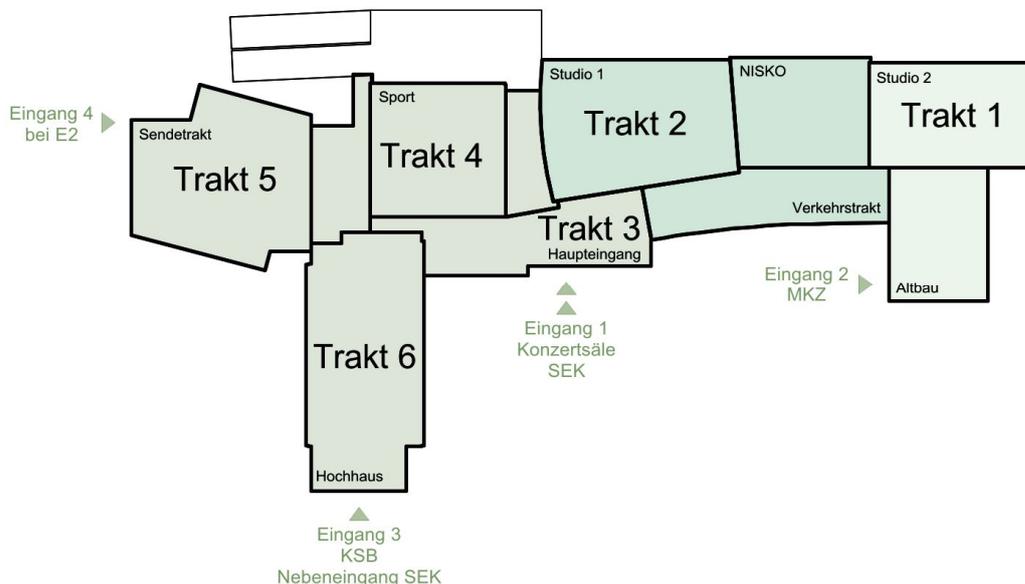
Als Basis für die Vertragsverhandlungen hat die RFZ eine Gebäudeentschädigung von 24 Millionen Franken und einen Baurechtszins von jährlich mindestens Fr. 420 000.– vorgegeben.

Die städtische Schätzungskommission hat unter Berücksichtigung der von der RFZ vorgegebenen Gebäudeentschädigung den Baurechtszins bei einer Baurechtsdauer von 75 Jahren auf Fr. 360 000.– geschätzt (GV-Nr. 45/2019). Bei einer Baurechtsdauer von 100 Jahren wäre von einem Baurechtszins von Fr. 397 000.– auszugehen. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen haben sich die Parteien bei einer Gebäudeentschädigung von 24 Millionen Franken und einer Baurechtsdauer von 100 Jahren (50 Jahre plus zwei echte Verlängerungsoptionen von je 25 Jahren) auf einen Baurechtszins von Fr. 420 000.– ab dem dritten Jahr der Baurechtsdauer geeinigt.

Das Baurecht wird ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO, Buchungskreis 4040) erworben.

6. Bauprojekt

Das Bauprojekt sieht vor, die Anforderungen des Schulbetriebs, der MKZ und der KSB Waidberg möglichst funktional in den teilweise unter Denkmalschutz stehenden Baukörper zu integrieren und eine Präzisierung der ehemals originalen Strukturen vorzunehmen. Durch die Rekonstruktion von Teilbereichen wird auf frühere Bauetappen Referenz genommen und zeitgemässe Lösungsansätze werden in Anlehnung an den Bestand formuliert.



Übersicht Trakte und Eingänge (NISKO = «Neuer Informations- und Sendekomplex»)

Allgemein

Im Trakt 1 (Altbau) wird das Treppenhaus mit einem Lift nachgerüstet. Die diversen Büroräume und das ehemalige Wohngeschoss im 2. OG sind in ihrer Raumstruktur kleinteilig und eignen sich für die MKZ als Unterrichtsräume. Dazu sind bauliche Massnahmen für Schall- und Brandschutz sowie Statik nötig. Im damaligen «mittleren Studio» werden die nachträglich eingebaute Zwischendecke sowie die Fensterfront rückgebaut und ein Tanz- und Theaterraum mit einem flächenelastischen Bodenbelag eingebaut. Das Studio 2 wird von allen Radiostudioelementen befreit und als Mehrzwecksaal eingerichtet. Die historischen Oberflächen werden sorgfältig instandgesetzt. Im 1. UG werden Lager, Werken- und Handarbeitsräume der Sekundarschule untergebracht. Das ehemalige Studio wird als Lehrpersonalzimmer für die MKZ umgenutzt.

Im Trakt 2 (Studio 1, Verkehrstrakt, NISKO) werden die eingebauten kleinteiligen Strukturen erweitert, in ihrem Erscheinungsbild aufgefrischt und der MKZ als Musik- und Einspielzimmer zur Verfügung gestellt. Das Studio 1 wird analog zum Studio 2 aufgefrischt und als Konzertsaal eingerichtet. Das im Studio 1 enthaltene und denkmalgeschützte Wandbild von Oscar Lüthy wurde bereits durch SRF restauriert und wird während den Bauarbeiten geschützt. Im UG werden weitere Werkenräume der Sekundarschule untergebracht.

Im Trakt 3 (Haupteingang) wird der heutige Haupteingang verschoben. Mit einem grossen und einladenden Vordach und einem grosszügig gestalteten Eingangsbereich wird für eine bessere Orientierung gesorgt. Dazu wird das Fluchttreppenhaus rückgebaut und der Trakt 6 (Hochhaus) mit einer neuen Treppe angebunden.

Im Trakt 4 (Sport) wird das Archiv rückgebaut, um einen Bewegungsraum einzurichten. Dieser entspricht in seinen Abmessungen nicht ganz einer Einfachsporthalle, diverse Sportlektionen können jedoch darin abgehalten werden. Der Bewegungsraum wird in der Etappe 2 durch eine Doppelsporthalle in Trakt 5 ersetzt und als Foyer und Aufenthaltsraum umgenutzt. Im 1. OG wird die Bibliothek angeordnet, im 1. UG ein Gymnastikraum mit Duschen und Garderoben.

Der Trakt 5 (Sendetrakt) wird in der Etappe 2 durch einen Neubau ersetzt und daher im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts nur minimal aufgefrischt. Auf dem Dach des Neubaus wird in der Etappe 2 zusätzlicher Aussenraum zur Verfügung gestellt.

Im EG des Trakts 6 (Hochhaus) wird die bereits bestehende Mensa vergrössert und mit einer Regenerationsküche ausgestattet. Die zugehörige Terrasse steht den Schülerinnen und Schülern zur Verfügung. Die Klassenzimmer und Aufenthaltsräume der Sekundarschule werden im 1. bis 5. OG in die vorhandene Struktur eingebaut, Schulküche und Naturkundezimmer im 6. OG. Im 7. OG werden die Räume der KSB Waidberg eingerichtet. Der Zugang dieser Räume erfolgt vom Nebeneingang über das südliche Treppenhaus.

Auf dem Dach befindet sich bereits eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage), die vom Elektrizitätswerk (ewz) weiterbetrieben wird.

Im Rahmen des Eigenverbrauchsmodells liefert ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schule, die MKZ und die KSB Waidberg, wobei für die Nutzenden im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen ewz und IMMO ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz betreibt die PV-Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz liefert während 25 Jahren 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.

Tragwerk, Statik, Erdbebensicherheit. Es wird nur minimal in die Tragkonstruktion eingegriffen, lediglich zur Neuordnung von Treppen und zur Verbesserung der Statik und der Erdbebensicherheit.

Im Trakt 1 sind folgende Eingriffe vorgesehen:

- Einbau eines neuen Lifts vom UG bis ins 2. OG
- Rückbau der nicht originalen Decke über dem EG im Bereich des Tanz- und Theater-raums
- Zwei Wanddurchbrüche in der Längsfassade des Mehrzwecksaals (Studio 2) für die Verbreiterung des Fluchtwegs bzw. den Einbau eines zweiten Fluchtwegs
- Der Boden des Mehrzwecksaals (Studio 2) wird statisch ertüchtigt, um dynamische Bewegungen zu ermöglichen
- Zusätzliche zwingende Erdbebenertüchtigungsmassnahmen

Im Trakt 2 sind der Rückbau der Verbindungstreppe zwischen UG und EG im NISKO-Gebäude sowie der Einbau von Deckenöffnungen vorgesehen.

Im Trakt 3 und 4 sind folgende Umbaumasnahmen in die Tragkonstruktion vorgesehen:

- Einbau einer neuen Treppenanlage vom 1.UG bis 1.OG
- Rückbau des oberen Zwischenbodens (Decke über EG) im heutigen Archiv
- Ausbau der Innenstützen im Bewegungsraum und entsprechende Verstärkung der Dachträger
- Ertüchtigung der Stahlstruktur für Sportnutzung und Türverschiebung
- Einbau einer neuen Fluchttreppenanlage im Zwischenbau gegen den Konzertsaal (Studio 1)

- Abbruch einzelner tragender Wände im Zwischenbau gegen den Konzertsaal
- Teilrückbau und Anpassung der Bodenplatte Regie zum Konzertsaal und Kleingerätelager
- Um im neuen Tanz- und Theaterraum eine dynamische Beanspruchung der Decke zu ermöglichen, wird die Decke verstärkt.

Brandschutz. Es sind verschiedene Brandschutzmassnahmen an Tragwerk, brandabschnittsbildenden Wänden und technischem Brandschutz vorgesehen. Der Brandwiderstand der Decken in den Trakten 1 und 2 wird ertüchtigt.

Energie- und Gebäudetechnik. Mit diversen gezielten Massnahmen werden Anlagekomponenten mit mittleren und grösseren Eingriffen ertüchtigt. In der Etappe 1 werden an der Gebäudehülle nur sehr kleinflächige Eingriffe durchgeführt.

Wärme. Wärmetechnische Ertüchtigungen sind in Etappe 3 vorgesehen. In der Etappe 1 werden die Thermostatventile ersetzt und weitere Armaturen wie Pumpen, Ventile und Feldgeräte wo nötig ausgewechselt.

Lüftung/Klima. Im Rahmen des Umbaus werden Storen teilweise nachgerüstet oder automatisiert. Anlagekomponenten werden wo nötig dem Stand der heutigen Technik angepasst.

Sanitär. Die Wassererwärmung, die einzelnen Verteilbatterien und die Wasseraufbereitungsanlagen werden den neuen Bedürfnissen angepasst. Die Schmutzwasserpumpen werden komplett ersetzt. Verteilungen und Dämmungen werden nur in den Zentralen neu erstellt.

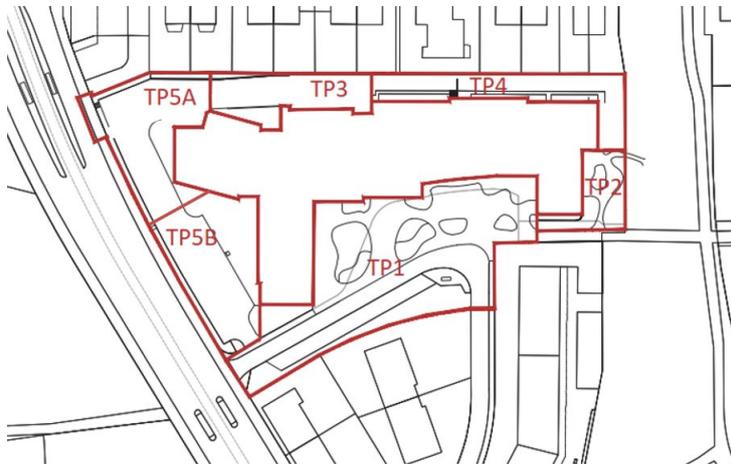
Gebäudeautomation. Die Automationsebene mit Steuerung und Schaltschränken wird voraussichtlich im Zuge der Ertüchtigung komplett ersetzt und mit einem technischen Netzwerk ergänzt werden.

Elektro. Die Elektroinstallationen (Stark- und Schwachstrom) werden der neuen Nutzung angepasst. Dazu sind umfassende Rückbau- und Anpassungsarbeiten notwendig. Die Beleuchtung wird erneuert und dem neuen Raumprogramm angepasst. Für den Schulbetrieb ist eine Gong-, Uhren- und Sprachalarm-Anlage vorgesehen. Die Sicherheits- und Notlichtanlage sowie die Notstromversorgung werden der neuen Nutzung angepasst und wo nötig auf den neusten Stand der Technik gebracht.

Nachhaltigkeit. Bei sämtlichen Massnahmen in der Etappe 1 werden Kriterien eingehalten, die es erlauben, eine zukünftige Zertifizierung gemäss Minergie-ECO zu erreichen. Das Gesamtensemble soll nach Fertigstellung der Etappe 3 den Anforderungen der 7-Meilen-schritte der Stadt Zürich entsprechen.

Raumakustik. Die Hauptnutzräume wie Schulzimmer und Musikzimmer werden mit raumakustischen Massnahmen an den Decken und Wänden ausgestattet. Ergänzend zu diesen wird in den Musikzimmern wo nötig der Einsatz von akustisch wirksamen Vorhängen vorgesehen. In den Bewegungsräumen, den Fluren und Begegnungszonen werden vollflächige Akustikdecken realisiert.

Umgebung. Im Sinne der Hitzeminderung und Verbesserung der Biodiversität wird der Versiegelungsgrad der Aussenflächen auf ein Minimum reduziert und diese werden klimaökologisch gestaltet. Für das Vorprojekt wurde die Umgebung in 5 Teilperimeter (TP) unterteilt, von denen TP 1 (Strasse / Pausenbereich / Umschwung), TP 2 und TP 4 (Gartenebene), sowie TP 5B (Allwetterplatz) vollumfänglich umgesetzt werden.



Teilperimeter Aussenraum

Das gesamte Areal wird öffentlich zugänglich und auch ausserhalb der Schulzeiten nutzbar gemacht. Der Anteil der Hartbelagsflächen im Pausenbereich wird verringert, durch die Auflösung der Parkplätze werden zusätzliche sickerfähige und begrünte Flächen geschaffen. Die Gartenebene, die sich zum Grünzug des Gemeinschaftszentrums (GZ) Buchegg und den Wohnhäusern hin rückseitig zum Gebäude anordnet, wird mit Kiesfläche und Kiesweg, Grünbereichen und kleinen Aufweitungen mit Sitzgelegenheiten, Parkour-Elementen und einer Slackline ausgestattet. So werden grosszügige, grüne und schattige Aussenraumflächen mit unterschiedlichen Vegetationstypen sowie Grossbäumen geschaffen. In TP 5A wird die Zufahrt zur Tiefgarage auf der Höhe der Tramhaltestelle erstellt und mit mobilen Elementen und demontierbaren Pollern von der verkehrsfreien Zone abgegrenzt, und mit Tischtennistischen und Velo-Parkplätzen ergänzt. In TP 5B auf der heutigen Parkplatzfläche zur Hofwiesenstrasse wird ein Allwetterplatz (15 x 26 m) geschaffen.

Verkehrerschliessung und Parkplätze. Das Gebäude wird über den Brunnenhofweg für den Verkehr erschlossen. Die Anlieferung befindet sich beim südlichen Eingang des Hochhauses (Trakt 6). Die 18 Aussenparkplätze werden entlang des Brunnenhofwegs angeordnet und stehen den Arbeitnehmenden und Besuchenden zur Verfügung. Die Parkplätze in der Tiefgarage werden nur durch Arbeitnehmende genutzt.

Um der Zielvorgabe einer Schulanlage mit viel Aussenfläche und einer möglichst hohen Entflechtung von Schul- und Verkehrsfläche sowie einer möglichst hohen Entsiegelung der Umgebungsfläche zu entsprechen, sollen eine Einbahnstrasse von der Hofwiesenstrasse her in Richtung Brunnenhofstrasse sowie eine Belagsanpassung realisiert werden.

Die Projektierung der Umgebung mit dem geplanten Vorplatz bedingt eine Anpassung der öffentlichen Strassenparzelle. Die Gestaltung des Vorplatzes stellt gemäss Vorprojekt eine «grosse bauliche Veränderung» dar und erfordert damit ein Strassenprojekt mit eigenem Bewilligungsverfahren nach Strassengesetz.

Schadstoffe. Schadstoffuntersuchungen haben gezeigt, dass teilweise Belastungen vorhanden sind. Es werden geeignete Massnahmen zur Schadstoffsanierung eingeplant. Ein Budget für eine fachgerecht begleitete und koordinierte Sanierung ist in den Kosten eingerechnet.

Hindernisfreies Bauen. Das Gebäude verfügt über diverse Lifte und ist mehrheitlich hindernisfrei erschlossen. Der bauzeitliche Eingang im Trakt 1 verfügt über eine Stufe und ist deshalb nicht rollstuhlgängig. Schülerinnen und Schüler sowie Besucherinnen und Besucher der MKZ mit einer Mobilitätseinschränkung verwenden den neuen zentralen Haupteingang. Durch den neuen Lift und die Erneuerung der Böden in den Musikzimmern kann die

Hindernisfreiheit auch im Trakt 1 mehrheitlich gewährleistet werden. Aufgrund der Gebäudedisposition sind jedoch nicht alle Räume hindernisfrei erschlossen. Für die entsprechenden Nutzungen werden Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.

7. Termine

Der Baubeginn für Etappe 1 ist nach dem Auszug von SRG/SRF im November 2022 geplant. Der Bezug ist voraussichtlich für Juni 2025 und die Inbetriebnahme auf das Schuljahr 2025/26 vorgesehen.

8. Kosten

Um den Brunnenhof frühzeitig zu einer Schule umbauen zu können, liegt zum Zeitpunkt der Weisungserstellung noch kein Kostenvoranschlag mit der üblichen Genauigkeit von ± 10 Prozent vor, sondern ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung (± 15 Prozent). Im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung werden sowohl die auszuführenden baulichen Massnahmen wie auch die Kosten detaillierter ausgearbeitet.

Gemäss Kostenschätzung von Spillmann Echsle Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von 48,357 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Projektierungskosten von 4,5 Millionen Franken gemäss GR Nr. 2020/585¹) zu rechnen, der Baukredit einschliesslich Reserven beträgt 58,2 Millionen Franken. Die Gebäudeentschädigung beträgt 24 Millionen Franken (einschliesslich Anzahlung an die Gebäudeentschädigung 1,2 Millionen Franken gemäss GR Nr. 2020/585). Der Objektkredit von 82,2 Millionen Franken setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Kostengliederung nach Baukostenplan	(in Franken)
0	Grundstück	291 000
1	Vorbereitungsarbeiten	3 493 000
2	Gebäude	31 518 000
3	Betriebseinrichtungen	1 187 000
4	Umgebung	2 455 000
5	Baunebenkosten	2 275 000
9	Ausstattung	5 938 000
	Strassenprojekt (± 25 %)	1 200 000
Total	Erstellungskosten (Zielkosten)	48 357 000
6	Reserven Gebäude (20 %)	9 431 000
	Reserven Strassenprojekt (35 %)	412 000
Total	Baukredit	58 200 000
	Gebäudeentschädigung	24 000 000
Total	Objektkredit	82 200 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2020

In der Kostenschätzung sind Erstellungskosten für das Strassenprojekt mit 1,2 Millionen Franken (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent) berücksichtigt. Die Reserve beim Strassenprojekt wird auf rund 35 Prozent angesetzt, da zum Zeitpunkt der Weisungserstellung diverse relevante Positionen noch nicht definitiv geklärt werden konnten. Im weiteren Verlauf der

¹ Der gesamte Projektierungskredit beträgt 7,22 Millionen Franken, darin sind enthalten:
 – 4,5 Millionen Franken Projektierungskosten
 – 1,2 Millionen Franken Anzahlung an die Gebäudeentschädigung (Reservationszahlung)
 – 1,52 Millionen Franken Eventualverpflichtung für Mietkosten.

Ausarbeitung des Bauprojekts wird geklärt, welche städtische Dienstabteilung (IMMO oder Tiefbauamt) für die Kosten des Strassenprojekts aufkommt.

Das Projekt wurde nicht nach Teilprojekten erarbeitet. Eine Gewichtung aufgrund der Eingriffstiefen in den verschiedenen Gebäudeteilen ermöglicht eine Annäherung an die Kosten pro Nutzende. Beim Sporttrakt wird auf Grund der statischen Ertüchtigung mit 1.6x höheren m²-Kosten gerechnet als bei den Schulräumen. Bei der Betreuung wird aufgrund der Küche ebenfalls mit höheren m²-Kosten gerechnet, deshalb fällt die Gewichtung auf 1.2 und wegen den erhöhten akustischen Anforderungen im MKZ-Trakt werden auch diese mit einer Gewichtung von 1.2 berechnet.

Nutzende	GF m ²	Gewichtung	Kostenanteil	Kosten in Franken
Sekundarschule inkl. Betreuung und Sport	12 399	Schulräume: 1.0 Betreuung: 1.2 Sport: 1.6	72 %	34 817 000
MKZ	3 656	1.2	24 %	11 606 000
KSB	697	1.0	4 %	1 934 000

9. Kostenentwicklung

Die Erstellungskosten der 1. Etappe wurden zum Zeitpunkt des Projektierungskreditantrags, gestützt auf der Machbarkeitsstudie von August 2020 von Spillmann Echsle Architekten, auf 40 Millionen Franken geschätzt (bei einer Kostengenauigkeit von ± 25 Prozent). Die Mehrkosten von 8,357 Millionen Franken (etwa 20 Prozent) sind auf folgende Entwicklungen zurückzuführen:

	Mehrkosten in Franken
Vorgezogene Massnahmen in der Etappe 1: Bis auf den Aussenbereich um den Sendetrakt und dessen Baustelleninstallationsplatz wird die Umgebung für eine optimale Sport- und Pausennutzung zur Verfügung gestellt. Die Aussenflächen des GZ Buchegg und der neuen SA Guggach werden dadurch nicht beansprucht. Zudem muss die Kanalisation bereits in der Etappe 1 instandgesetzt werden.	1 630 000
Projektentwicklung Eingriffstiefe: Aufgrund von Zustandsanalysen ist die Eingriffstiefe höher für Ertüchtigungen betreffend Brandschutz, Statik, Erdbebensicherheit, Gebäudeautomation, Sanitär, Heizung und Lüftung.	2 680 000
Projektentwicklung Nutzung: Ausstattung, Optimierung des Raumprogramms für eine einwandfrei funktionierende Schule.	2 190 000
Projektentwicklung Aussenraum: Allwetterplatz, Entsiegelung und Strassenprojekt werden bereits in der Etappe 1 umgesetzt. Dispoänderung Gemeinderat (GR Nr. 2020/585).	1 857 000

10. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 9 529 000.–. Davon entfallen Fr. 420 000.– auf den Baurechtszins, rund Fr. 6 604 000.– auf Kapital- und betriebliche Folgekosten, Fr. 510 000.– auf personelle Folgekosten für Bewirtschaftung und Hausdienst und schliesslich Fr. 1 995 000.– auf Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Baurechtskosten	
Baurechtszins	420 000
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1.375 %*, Investitionen Fr. 82 200 000.–	1 130 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 69 100 000.–)	2 095 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 1 500 000.–)	75 000
)	
– Umgebung inkl. Strassenprojekt (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 4 400 000.–)	220 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 7 200 000.–)	1 440 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 82 200 000.–	1 644 000
Sachaufwendungen und Essen	495 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	510 000
2000 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	2 000 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–500 000
Total	9 529 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 314/2021

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

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2021 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 berücksichtigt.

Bei einem Baurechtszins von Fr. 420 000.– pro Jahr liegt der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks deutlich über 2 Millionen Franken. Der Gemeinderat ist gemäss Art. 41 lit. o Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Übernahme eines Baurechts bei Grundstücken im Verkehrswert von über 2 Millionen Franken zuständig.

Der Objektkredit von 82,2 Millionen Franken für den Einbau einer Sekundarschule, eines schulkreisübergreifenden Zentrums der MKZ und den neuen Standort der KSB Waidberg in das Radiostudio Brunnenhof und die Gebäudeentschädigung liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d GO).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für den Einbau einer Sekundarschule, eines schulkreisübergreifenden Zentrums von Musikschule Konservatorium Zürich und den neuen Standort der Kreisschulbehörde Waidberg im Radiostudio Brunnenhof, sowie die Gebäudeentschädigung wird ein Objektkredit von 82,2 Millionen Franken bewilligt. Der Kredit für die baulichen Massnahmen erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

- 1. Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde zu Ziffer A. übernimmt die Stadt ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. UN4353 für den Einbau einer Sekundarschule in das Radiostudio Brunnenhof mit einer Baurechtsdauer von 50 Jahren und einem Baurechtszins von jährlich Fr. 420 000.–, gestützt auf den am 22. Dezember 2020 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag mit der Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (Beilage 1). Der dem Baurechtszins zugrundeliegende Landwert wird alle fünf Jahre zu 80 Prozent der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst (Preisstand: Zeitpunkt des Vertragsvollzugs).**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die beiden Optionen zur Verlängerung der Baurechtsdauer um zwei Mal 25 Jahre gemäss dem am 22. Dezember 2020 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag mit der Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen auszuüben.**

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