



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 11. Juni 2025

GR Nr. 2025/226

Immobilien Stadt Zürich, Neubau Schulanlage Höckler, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt übernimmt das Areal Allmendstrasse 91–95 im Gebiet Manegg im Baurecht und erstellt dort die Schulanlage (SA) Höckler mit insgesamt 22 Klassen, zwei Einfachsporthallen, einer Schulschwimmanlage und zwei Allwetterplätzen.

Die Erstellungskosten für den Neubau der SA Höckler belaufen sich auf 117,5 Millionen Franken. Einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten neue einmalige Ausgaben von 141 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Um den Schulraumbedarf primär auf Sekundarstufe im Schulkreis Uto zu decken, soll auf dem Areal Allmendstrasse 91–95 im Gebiet Manegg die SA Höckler für insgesamt 22 Klassen gebaut werden. Das Areal liegt zwischen der westlich gelegenen Allmendstrasse und der östlich angrenzenden SZU-Bahnlinie. Via Haspelsteg ist die SA Höckler sowohl ans Quartier als auch an die Primarschule Allmend angebunden.

Die Stadt übernimmt gemäss GR Nr. 2020/448 für den Bau der SA Höckler von der einfachen Gesellschaft Christopher und Peter Oechsle das rund 6800 m² grosse Areal Allmendstrasse 91–95 im Baurecht für die Dauer von hundert Jahren und entrichtet dafür einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 750 000.–. Der Baurechtsvertrag wird grundbuchlich vollzogen, sobald die heutigen Gebäude zurückgebaut sind. Bis zu ihrem Rückbau werden die Gebäude zwischengenutzt (GR Nr. 2021/321).

Die Machbarkeitsstudie im Vorfeld des Wettbewerbs hatte ergeben, dass der Bau einer Schulanlage auf dem vorgesehenen langen und schmalen Grundstück aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen (Bahnlinie der Sihltal-Zürich-Uetliberg-Bahn [SZU], Kantonsstrasse, Gashochdruckleitung) anspruchsvoll ist. Um den Aussenraum auf dem verfügbaren Grund zu optimieren, wurde das Projekt nach Abschluss des Vorprojekts nochmals überprüft und redimensioniert. Dank dieser Redimensionierung (Gebäudekörper verkürzt und nach Norden verschoben) bietet sich die Chance, im Gebiet Manegg zusätzliche Hitzeminderungsmassnahmen zu realisieren und die Aufenthaltsqualität nicht nur für die Schülerinnen und Schüler zu verbessern, sondern einen Mehrwert für das Quartier zu schaffen.

Zur Umsetzung des geplanten Projekts ist ein ergänzender Gestaltungsplan nötig. Dieser wird parallel zur Kreditgenehmigung den zuständigen städtischen und kantonalen Instanzen zur Bewilligung beantragt.



3. Schulraumbedarf

Im Schulkreis Uto ist seit 2014 die Anzahl Schulklassen um 85 gestiegen, heute werden 303 Klassen geführt. Es ist zu erwarten, dass die Schulkinderzahl in den kommenden Jahren stagniert bzw. rückläufig ist. Aktuell (Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2025) wird prognostiziert, dass die Zahl der Schulkinder im Schulkreis Uto bis ins Schuljahr 2039/40 gesamthaft um 12 Prozent abnehmen wird.

Neben der Entwicklung der Schulkinderzahl sind aber auch der zusätzliche Flächenbedarf aufgrund der flächendeckenden Einführung der Tagesschule, betriebliche Faktoren (Grösse der Schulanlage, Wege usw.) und die Einhaltung der Flächen- und Raumstandards (Stadtratsbeschlüsse [STRB] Nrn. 653/2022 und 645/2022) zu berücksichtigen. Deshalb braucht es die SA Höckler für die Optimierung des Schulraums auf Sekundar- und Primarstufe und um den Bedarf an Schulraum für Sport und Bewegung zu decken:

- Die SA Höckler ist primär als Sekundarschulhaus konzipiert. Im Schulkreis Uto werden heute fünf Sekundarschulen geführt. Mit dem sechsten Standort kann die SA Hans Asper in Wollishofen direkt um fünf Klassen entlastet werden. Die zwei «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) können zurückgebaut und der Aussenraum (Sportanlage mit Laufbahn) wiederhergestellt werden. Die heute drei Klassen der Sekundarstufe für Gehörlose und Schwerhörige (SEK3) werden ebenfalls in die SA Höckler verschoben und erhalten ein Raumangebot, das besser auf ihre spezifischen Bedürfnisse ausgelegt ist. Die SEK3 verzeichnet ein Wachstum der Schülerinnen und Schüler, weshalb in der SA Höckler neu vier Klassen geführt werden sollen.
- Bis zum Bezug der SA Höckler werden im Entwicklungsgebiet Manegg/Greencity sechs Primarschulklassen in angemieteten Flächen ohne eigenen Aussenraum untergebracht. Mit dem Bezug der SA Höckler können die Mieten aufgelöst und der Schulraumbedarf langfristig mit einer betrieblich optimalen Lösung gemäss städtischen Flächen- und Raumstandards in eigenen Liegenschaften gedeckt werden.
- Dank der neuen SA Höckler können im Schulkreis Uto netto acht zusätzliche Sekundarklassen geschaffen werden. Zudem können beim Rückgang der Schülerinnen- und Schülerzahlen im Einzugsgebiet von anderen Schulhäusern ZM-Pavillons zurückgebaut und Mietflächen aufgegeben werden.
- Im Schulkreis Uto besteht ein Bedarf an 128 wöchentlichen Schwimmlektionen für den obligatorischen Schwimmunterricht in der Primarschule. Im Schuljahr 2024/25 verfügt der Schulkreis mit der Schulschwimmanlage (SSA) Tannenrauch lediglich über eine Kapazität von 30 Schwimmlektionen pro Woche, mit dem Bezug der SSA Borweg im Sommer 2025 steigt die Kapazität auf 60 Lektionen. Zusätzliche Lektionen finden in der SSA Aemtler (Schulkreis Limmattal) sowie in den öffentlichen Hallenbäder Leimbach und City statt. Mit der Bereitstellung der zusätzlichen SSA Höckler kann die schulische Bedarfsdeckung verbessert werden: Insgesamt können im Schulkreis Uto 90 Schwimmlektion pro Woche in SSA unterrichtet werden, dennoch steht nach wie vor nicht ausreichend schulische Wasserfläche zur Verfügung. Die öffentlichen Hallenbäder Leimbach und City werden jedoch spürbar entlastet.



3/13

- Aufgrund fehlender Sporthallenkapazitäten vor Ort müssen im Schulkreis Uto heute teils grosse Wege für den Sportunterricht in Kauf genommen werden. Zudem werden im Schulkreis drei temporäre Sporthallen (Zwirnerstrasse, SA Hans Asper und SA Borrweg/Dölt-schi) betrieben. Bis zum Bezug der SA Höckler findet u. a. der Sportunterricht der Primarschülerinnen und -schüler der SA Allmend teilweise in der temporären Sporthalle Zwirnerstrasse statt. In der SA Höckler sind zwei Sporthallen vorgesehen.
- Für die bereits vorhandenen Klassen, Sporthallen und SSA kann die über die vergangenen Jahre gewachsene, jedoch betrieblich ungünstige Situation im Quartier und Schulkreis optimiert werden.

4. Betriebskonzept und Raumprogramm

4.1 Schule und Betreuung

Um den langfristigen Bedarf an Schulraum zu decken, wird die SA Höckler für insgesamt 22 Klassen erstellt. Aufgrund der aktuellen Bedarfslage soll die Schule Höckler beim Bezug durch zwölf Sekundar-, vier SEK3- und sechs Primarschulklassen belegt werden. Das Schulhaus soll möglichst flexibel und polyvalent nutzbar sein. Die Klassenzimmer werden in Cluster angeordnet: Jeweils drei (resp. vier) Klassenzimmer bilden zusammen mit den zugehörigen Gruppenräumen und WC-Anlagen ein Cluster. Die zwei Primarschulcluster in der SA Höckler werden für die jüngeren Kinder einfach auffindbar und vom Betrieb der Sekundarschule abgetrennt sein. Diese Cluster können bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt der Sekundarstufe oder einer anderen schulischen Nutzung zugeführt werden.

Die Verpflegung der rund 440 Schülerinnen und Schüler findet im zentralen Verpflegungsraum (Mensa) nach dem «Open Restaurant»-Modell statt. Danach halten sich die Jugendlichen und die Primarschulkinder in den Aufenthaltsräumen oder in weiteren Räumen der Schule und im Aussenraum auf.

Die Zubereitung der Mahlzeiten erfolgt in einer Gastroküche mit Produktionsanteil.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Schule und Betreuung			
Klassenzimmer	22	70	1540
Gruppenräume	21	17 / 35	483
Handarbeit- und Werkstatt Räume mit Materialräumen und Naturkunderäume	15	17–70	807
Schulküche mit Lager und Reinigungsraum	6	17 / 70	208
Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)	3	30–75	138
Schulinsel	1	70	70
Aufenthalts- und Verpflegungsräume	6	59-210	602
Mehrzwecksaal inkl. Stuhllager	1	232	232
Gastroküche	1	95	95
Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung	7	5–14	64
Aussengeräte Betreuung	1	13	13



4/13

Bibliothek/Mediathek	1	107	107
Schulpersonalbereich			
Teamzimmer inkl. Aufenthalt, Sammlung	1	278	278
Büros Schulleitungen, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung (inkl. SEK3)	6	17–48	162
Garderoben Küchenpersonal	1	27	27
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	312	312
Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik			
Hausdiensträume (Büro, Werkstatt, Wäsche)	3	24–46	102
Reinigungs- und Lagerräume (inkl. Sport)	17	3–56	187
Garderobe Reinigungspersonal	1	27	27
Aussengeräte- und Containerräume	3	12–36	63
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften, inkl. Sport)	43	2–8	158

4.2 Sport

Der Sporthallenbedarf der SA Höckler für insgesamt 22 Klassen umfasst zwei Sporthallen. Üblicherweise werden beim Bedarf von mehreren Sporthallen Doppel- und Dreifachhallen gebaut, um dem ausserschulischen Bedarf an Grossspielfeldern gerecht zu werden. Aufgrund der schmalen Grundstücksform werden in der SA Höckler jedoch zwei Einfachsporthallen vorgesehen.

Aufgrund der hohen Schulkinderzahlen reicht in der Stadt die Anzahl der SSA nicht aus, um alle Unterrichtsstunden abzudecken (siehe Kapitel 3. Schulraumbedarf). Der Schulschwimmunterricht wird in der Stadt Zürich von der 1.–4. Primarschulklasse besucht. Um die öffentlichen Hallenbäder Leimbach und City zu entlasten, soll in der SA Höckler eine SSA integriert werden.

Neben dem obligatorischen Sportunterricht stehen die beiden Sporthallen und die Schulschwimmanlage dem freiwilligen Schulsport sowie Sport- und Bewegungsangeboten der Betreuung zur Verfügung. Ausserhalb der schulischen Betriebszeiten werden die Sportinfrastrukturen von lokalen Sportvereinen und weiteren Sportorganisationen genutzt, was der Quartierbevölkerung und der Kinder- und Jugendsportförderung zugutekommt. Für einen reibungslosen Betrieb der Sportinfrastrukturen in den ausserschulischen Betriebszeiten werden diese separat erschlossen bzw. von den restlichen Schulräumen räumlich abgetrennt betrieben.

Sport	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Sporthalle	2	464 / 470	934
Geräteraum (2 innen, 1 aussen)	3	27–108	234
Garderoben / Duschen	6	41–83	326
Lehrpersonengarderobe (inkl. Dusche)	3	10–20	49
Schulschwimmbecken (Lernschwimmbecken)	1	300	300
Aufsichtsbereich	1	20	20
Materialraum Schwimmhalle	3	10 / 16	36
Chemie-/ Säurelager	2	6	12

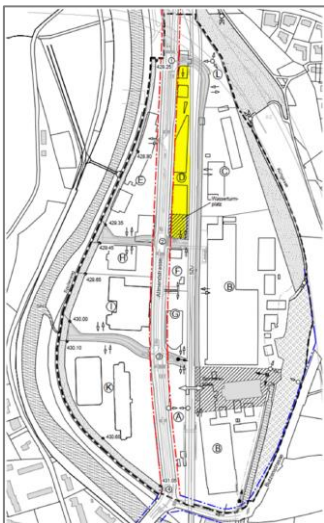
4.3 Aussenanlagen

Pro 10 Klassen sind gemäss kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen ein Rasenspielfeld mit Toren, ein Allwetterplatz für Teamsport sowie eine Sprung- und Laufanlage bereitzustellen. Aufgrund der Lage und der Form des Grundstücks müssen die Aussensportanlagen auf ein Minimum reduziert werden. Es sind zwei Allwetterplätze und eine Laufanlage auf der Dachterrasse vorgesehen, die ausserhalb der schulischen Betriebszeiten von der Quartierbevölkerung genutzt werden können (analog Schule Allmend).

Aussenbereich	m ²
Pausenbereich	767
Gedeckter Pausenplatz	2016
Allwetterplatz inkl. Laufanlage	975
Parkplätze (PP)	Anzahl
Parkplätze (gemäss Gestaltungsplan Manegg als Tiefgarage auszuführen, inkl. 8 PP für SA Allmend, 1 hindernisfreier PP oberirdisch)	23
Velo-Abstellplätze (davon gedeckt)	140 (94)

5. Bauprojekt

Für die SA Höckler wird auf dem langgezogenen Grundstück zwischen den SZU-Gleisen im Osten und der Allmendstrasse im Westen ein kompakter, sechsgeschossiger Längsbau realisiert. Die Vorgaben bezüglich Schutzabständen, Störfallvorsorge und Schallschutz, die aufgrund der Lage im Einflussbereich einer Gashochdruckleitung und der Nähe zur Allmendstrasse, auf der auch Gefahrgüter transportiert werden, werden durch den Bau erfüllt. Die Schulnutzungen sind gegen Osten orientiert. Auf dieser Seite erstreckt sich eine vorgelagerte Balkonschicht über die gesamte Länge der Schulanlage, mit der die Lärmimmissionsgrenzwerte in den Unterrichtsräumen erreicht werden.



Privater Gestaltungsplan Manegg, Teilgebiet D,
Areal Allmendstrasse 91-93



Lage SA Höckler im Teilgebiet D

6/13

Die sechs Geschosse einschliesslich einem Untergeschoss (UG) werden mit zwei internen Treppenhäusern für die Schülerschaft und das Lehrpersonal verbunden und führen bis auf das Dachgeschoss (DG). Zwei externe Treppentürme auf der Nord- und Südseite bieten eine zusätzliche Erschliessung zur öffentlichen Dachterrasse.

Erschliessung

Das Schulareal ist von allen Seiten aus zugänglich, ausser über die Gleisseite im Osten. Im Süden am Locher-Oeri-Platz befindet sich der Haupteingang der Schule. Die Haupteerschliessung erfolgt auf beiden Längsseiten des Gebäudes, zwischen den gegenüberliegenden Eingängen Ost und West sind Verbindungen vorgesehen. Hindernisfreie Zugänge sind an der Ostseite und an den Kopfseiten mit einem Lift angeordnet. Der Zugang zur SSA erfolgt über den Treppenturm auf der Nordseite. Der Platz Nord übernimmt mit der Anlieferung, der Velozufahrt und der Parkierung die Funktion einer Mobilitätsdrehscheibe. Eine zentrale Veloparkierung befindet sich im gedeckten nördlichen Bereich des Gebäudes, beim Locher-Oeri-Platz werden weitere Abstellplätze für Velos sowie für Kickboards eingerichtet.

Architektur/Bauweise

Der architektonische Ausdruck des Gebäudes orientiert sich an baulichen Elementen des ehemaligen Industrieareals. Eine klare Sockellinie zeichnet die ersten beiden Geschosse ab. Die darüberliegenden Schulgeschosse sind als hinterlüftete Metallfassade ausgebildet. An den Nord- und Südfassaden sowie ab dem 2. Obergeschoss (OG) im Osten sind Balkone vorgehängt. Die Absturzsicherung entlang der Balkonschicht wird mit Pflanztrögen gebildet, die sich bis auf das DG fortsetzt. Das Dach ist geprägt von der aufgeständerten Photovoltaikanlage (PV-Anlage).



Visualisierung Ansicht Süd



Nutzungen, Aufteilung Geschosse

Im UG befinden sich zwei Einfachsporthallen, die SSA liegt im EG. Die Gebäudetiefe entspricht der Breite einer Einfachsporthalle. Die Sporthallen werden mit Fensterbändern natürlich beleuchtet. Eine innere Verbindung von der Schulschwimmhalle zu den Garderoben im 1. OG ermöglicht vom Schulbetrieb getrennte Zugänge und ideale Betriebsabläufe. Im 1. OG liegen neben den weiteren Garderoben für die Sporthallen die Schulräume für den Werkunterricht sowie Nebenräume für den Hausdienst, das Küchenpersonal und die Technikräume.

Im Süden des EG befinden sich der Mehrzwecksaal und Betreuungsflächen der Sekundarschule.

Ab dem 1. OG folgen die Räume der gleichen Anordnungs- und Erschliessungsstruktur. Von den Treppenhaukernen werden entlang der Westfassade die Vorzonen mit Garderoben und Aufenthaltsräumen erschlossen. Diese Schicht profitiert vom direkten Sonnenlicht und dient den Haupträumen als Pufferzone zur Allmendstrasse. Die Haupträume für den Unterricht liegen in der mittleren Gebäudeschicht. Im Osten liegen vor den Unterrichtsräumen Balkone, die über die Gruppenräume und die Treppenhäuser erreichbar sind. Auf dem 2. OG befinden sich die Räume der Schulleitung, das Sekretariat und der Hausdienst. Zudem sind im 2. OG die Räume für MKZ, Naturkunde, Werken, Handarbeit und Schulküche sowie die Bibliothek angeordnet. Die Unterrichts-Cluster, die jeweils aus drei Klassenzimmern und drei Gruppenräumen bestehen, erstrecken sich über das 3. und 4. OG. Das 3. OG umfasst das Cluster der SEK3 mit einem zusätzlichen, vierten Klassenzimmer. Im selben Geschoss, zwischen den beiden Treppenhäusern, befinden sich die zwei Primarschulcluster. Durch die versetzte Anordnung der Cluster entsteht in der Vorzone Raum, der als erweiterter Unterrichtsraum genutzt werden kann.

Im DG befinden sich die Mensa und die Betreuungsflächen der Primarschule. Sie nehmen rund die Hälfte des Geschosses ein, die andere Hälfte ist für den Dachgarten und die Aussensportanlage (Dachterrasse) vorgesehen. Dank der um sieben Metern aufgeständerten PV-Anlage wird die Dachterrasse beschattet, gleichzeitig werden die Anforderungen des Schulsports (Ball sportarten) erfüllt. Das DG und die Dachterrasse sind über diverse Aussentreppen und Liftanlagen zugänglich. Ein direkter Zugang für die Anlieferung und Entsorgung der Gastroküche ist vom Platz Nord über einen Warenlift gewährleistet.

Störfallvorsorge

Im Rahmen des Wettbewerbs wurden detaillierte Abklärungen zur Störfallvorsorge durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Aufgrund der potenziellen Störfallrisiken durch die Gashochdruckleitung und die Allmendstrasse ergeben sich Einschränkungen für die Nutzbarkeit des Areals. Das Einhalten von Schutzabständen im Freien, das Verwenden von Brandschutzfenstern und die Anordnung der Fluchtwege minimieren die Risiken.

Umgebung/Aussenraum

Auf dem schmalen, langgezogenen Grundstück werden fünf unterschiedliche Zonen für differenzierte Nutzungen im Aussenraum geschaffen.



Auf dem Platz Nord ist aufgrund der Gashochdruckleitung kein langfristiger Aufenthalt erlaubt. Stattdessen wird eine grosszügige, zusammenhängende Begrünung (auch mit Grossbäumen) realisiert und so zur Hitzeminderung und Biodiversität im Quartier beigetragen. Auf dem Platz befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage mit einem Autolift.

Der Vorbereich Ost entlang der Bahngleise wird primär als Pausenfläche genutzt. Die Aufenthalts- und Bewegungsflächen werden mit offenen Fugen geplant und mit Grünflächen an den Randbereichen versehen. Eine Stützmauer entlang der Gleise ist schulhausseitig begrünt. Sie dient zusätzlich als Anprallschutz gegen die Bahnlinie. In den breiteren Bereichen schafft die Wand als vorgelagerte Natursteinmauer zusammen mit begrünten Pergolen und Sitzbänken unterschiedliche Aufenthaltsorte. Zusätzlich werden Trittsteinbiotope angelegt. Mit diesen Massnahmen leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung für die vernetzte Stadtnatur (Meilenschritte 23, STRB Nr. 2932/2023 und Umweltstrategie Stadt Zürich, STRB Nr. 99/2022).

Der Vorbereich West entlang der Allmendstrasse dient mit seinen beiden Eingängen als Vorzone der Schulanlage. Vorgelagerte Flächen mit Sitzbänken markieren die Zugänge. Der Vorbereich West ist primär Erschliessungsraum, der mit Grünflächen und Baumpflanzungen aufgewertet wird.

Der Locher-Oeri-Platz im Süden wird zu einem öffentlichen Treffpunkt für das Quartier und bildet den Auftakt des Schulareals. Mit dem Zugang zur Passerelle Haspelsteg entsteht ein frequentierter und bedeutender Ort für das Quartier. Grosse Bäume beschatten den unversiegelten Platz und tragen zusammen mit Grünflächen zu einer angenehmen Atmosphäre bei. Der gedeckte Kopfbereich des Schulgebäudes mit seinen Sitzmöglichkeiten dient als Aussenraum für den Mehrzwecksaal und die Betreuung der Sekundarschule.

Die öffentlich zugängliche Dachterrasse bietet einen attraktiven Raum für Schul-, Aufenthalts- und Sportnutzungen. Neben zwei Allwetterplätzen und einer Schnellaufbahn befinden sich hier auch Pausenflächen mit Sitzgelegenheiten und geschützten Nischen. Mehrere Dachgärten mit Kleinbäumen und weitere Grünflächen tragen zur Hitzeminderung und Biodiversität bei. Die Dächer des DG werden extensiv begrünt.

Das gesamte im Freiraum anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert. Dies wird ermöglicht mit durchlässiger Belagsgestaltung und verschiedenen Versickerungsstandorten, in die Regenwasser gezielt geleitet wird.

Mobilitätskonzept

Gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung [PPV], AS 741.500), dem Gestaltungsplan Manegg und dem ergänzenden Gestaltungsplan aus dem vorliegenden Projekt ist für die gesamte Schulanlage und die vorgesehenen Nutzungen ein Minimalbedarf von 15 Abstellplätzen ausgewiesen, die unterirdisch realisiert werden müssen. Aufgrund einer Dienstbarkeit werden für die SA Allmend acht Abstellplätze auf der SA Höckler eingerichtet. Ein IV-Parkplatz wird oberirdisch neben dem Locher-Oeri-Platz eingerichtet. Für Velos sind insgesamt 140 Abstellplätze vorgesehen, der Hauptteil davon gedeckt beim Platz Nord.



Lärmschutz

Für das Gebäude gilt heute gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Zur Allmendstrasse bzw. Westseite hin gibt es an wenigen Fenstern der Vorzone im 2. OG eine leichte Überschreitung des Immissionsgrenzwerts von weniger als 1dB, weshalb keine Ausnahmegewilligung des Kantons zu beantragen ist. Die Grundrisse wurden so entwickelt, dass die Schulräume über die Balkone auf der Ostseite belüftet werden, wodurch die Grenzwerte überall eingehalten werden.

Gebäudetechnik

Die SA Höckler wird an den Energieverbund Manegg des Elektrizitätswerks (ewz) angeschlossen, wofür eine Energiezentrale bereitzustellen ist.

Die Wärmeabgabe in den Schulzimmern erfolgt über Brüstungsklimageräte, die platzsparend an der Fassade eingebaut werden. Die Lüftungszentralen befinden sich im 1. OG und versorgen die Unterrichtscluster mit gefilterter Zuluft. Die Regulierung erfolgt über CO₂-Fühler. Die mechanische Belüftung der Mensa im DG sowie der Schulküchen im 2. OG erfolgt ab einer gemeinsamen, auf dem Dach positionierten Teilklimaanlage.

Für die Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen ist ein Gebäudeautomationssystem vorgesehen. Die Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert.

PV-Anlage

Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von rund 300 kWp auf dem Neubau. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die SA Höckler, wobei für die Schule im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

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

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen des Neubaus vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert die Schulanlage während 25 Jahren mit 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.

Das ewz wird für die PV-Anlage einen kommunalen Förderbeitrag beim Energieförderprogramm der Stadt Zürich beantragen. Das ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung (verwaltungsinterner Vertrag) zwischen IMMO und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent.



10/13

Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht.

Ökologische Nachhaltigkeit

Im Projekt werden die Vorgaben für Minergie-P-ECO berücksichtigt. Die energieeffiziente Baumaterialverwendung, der tiefe Energieverbrauch im Betrieb und das effiziente Lüftungskonzept der Unterrichtsräume tragen zur Erreichung der städtischen Umwelt- und Klimaziele bei. Die verschiedenen Begrünungs- und Entsiegelungsmassnahmen am und um das Gebäude tragen zur Biodiversität und Hitzeminderung bei.

6. Termine

Die Abbrucharbeiten durch die Grundeigentümerin auf dem Areal starten im Herbst 2026. Der grundbuchliche Vollzug des Baurechtsvertrags erfolgt nach dem vollständigen Rückbau der Gebäude und die vollständige Beseitigung von Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen im Untergrund durch die Grundeigentümerin. Der Baubeginn der Schulanlage ist im Frühjahr 2028 vorgesehen. Die SA Höckler kann den Betrieb im Sommer 2032 aufnehmen.

7. Kosten

7.1 Kredit

Gemäss Kostenschätzung der Büro Konstrukt Architekten, Luzern, ist mit Erstellungskosten von Fr. 117 500 000.– zu rechnen (Kostengenauigkeit ± 12 Prozent, einschliesslich Projektierungskosten). Der Gesamtkredit beläuft sich einschliesslich Reserven auf Fr. 141 000 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	7 200 000
2 Gebäude	84 600 000
3 Betriebseinrichtungen	5 900 000
4 Umgebung	6 400 000
5 Baunebenkosten*	7 200 000
9 Ausstattung	6 200 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	117 500 000
6 Reserven (20 %)	23 500 000
Kredit	141 000 000

Stichtag der Preise: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

*In den Baunebenkosten sind auch wesentliche Eigenleistungen des AHB i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO enthalten

Im Kreditbetrag sind Projektierungskosten von 9,5 Millionen Franken enthalten (7,5 Millionen Franken bewilligt mit GR Nr. 2020/946, Zusatzkredit von 2 Millionen Franken bewilligt mit STRB Nr. 3310/2024).

Die im Total enthaltenen Kosten für die PV-Anlage in der Höhe von Fr. 590 000.– (einschliesslich 20 Prozent Reserven) werden vom ewz getragen.



7.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 12,3 Millionen Franken. Davon entfallen rund 10,8 Millionen Franken auf Kapital- und betriebliche Folgekosten und 1,5 Millionen Franken auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 141 000 000.–	2 115 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 118 800 000.–)	3 600 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 7 080 000.–)	354 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 7 680 000.–)	384 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 7 440 000.–)	1 488 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 141 000 000.–	2 820 000
Sachaufwendungen und Essen	170 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	522 000
1136 Stellenprozent Betreuerpersonen (langfristig)	1 136 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–284 000
Total	12 305 000

* Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 892/2024

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

Unter Berücksichtigung der Baurechtszinsen von Fr. 750 000.– beläuft sich die jährliche finanzielle Belastung auf Fr. 13 055 000.–.

7.3 Kennwerte

Im Rahmen des Projekts 17/0 «Baukosten Hochbau und Standards, Teilprojekt 1 Kosten- und Flächenreduktion» wurden Verzichts- und Kostenoptimierungsmassnahmen erarbeitet, um die Flächen bei Hochbauten um 15 Prozent und die Kosten um 10 Prozent im Vergleich zum «Benchmark 17/0» zu reduzieren (STRB Nr. 676/2015). Als Benchmark diente das Projekt SA Blumenfeld, bevor es im Laufe des Projekts 17/0 optimiert wurde. Das Raumprogramm der SA Höckler orientiert sich an den Vorgaben aus dem 17/0-Projekt.

Zur Überprüfung der Zieleinhaltung dienen der Flächen- bzw. Kostenkennwert pro Funktionseinheit (FE). Die SA Höckler wurde als Sekundarschule projektiert, die Kennwerte werden auf dieser Grundlage berechnet. Die FE pro Sekundarschulklasse entspricht wegen der benötigten Spezialräume 1.2. Als relevante Messgrössen dienen Geschossfläche (GF), Hauptnutzfläche (HNF) und Kosten pro FE. Die GF umfasst neben der HNF sämtliche Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktions- und Konstruktionsflächen. Die Effizienz des Gebäudes wird über den Vergleich der HNF mit der GF beurteilt. Es ist ein Richtwert von über 0.5 zu erreichen.



12/13

Kennzahl	Benchmark 17/0	Richtwert 17/0	SA Höckler
m ² HNF/FE	342	291 (-15 %)	239 (-30 %)
m ² GF/FE	716	608 (-15 %)	508 (-29 %)
HNF/GF	0.48	> 0.5	0.47
Mio. Fr. BKP 2*/FE	2,313	2,082 (-10 %)	2,809 (+21 %)
Mio. Fr. BKP 1–9**/FE	3,314	2,983 (-10 %)	3,811 (+15 %)

* BKP 2/FE: Gebäudekosten

** BKP 1–9/FE: Erstellungskosten (inkl. Vorbereitungsarbeiten, Betriebseinrichtungen, Umgebung, Mobilien und Baunebenkosten)

Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Das Projekt umfasst neben der Volksschule auch Räume für MKZ, für die Betreuung der Schülerinnen und Schüler der Primarschule Allmend und für die Sonderschule SEK3, die im Raumprogramm einer Sekundarschule normalerweise nicht vorkommen. Diese Flächen wurden für die Ermittlung der Kennwerte für die Volksschule abgezogen. Die Flächenrichtwerte werden gut eingehalten.

Das Verhältnis HNF/GF wird nicht eingehalten. Das liegt daran, dass es sich aufgrund der Grundstücksgeometrie um ein schmales, langes Gebäude handelt, dessen Räume alle auf einer Seite des Korridors liegen. Der HNF/GF-Wert entspricht daher etwa der Schule Pfingstweid (0.48), die ebenfalls an einem exponierten Standort liegt, wo die Räume auf einer Seite des Korridors liegen.

Von der Kostenkennwertberechnung abgezogen sind die Mehrkosten für die SSA (8,66 Millionen Franken), die Tiefgarage (4,27 Millionen Franken), die ewz-Zentrale (0,20 Millionen Franken) und die PV-Anlage (0,49 Millionen Franken).

Werden die orts- und projektbedingten Mehrkosten berücksichtigt – bzw. von den Gebäude- und Erstellungskosten abgezogen – entsprechen die Kostenkennwerte der SA Höckler den Richtwerten des Kennzahlenmonitorings. Die Mehrkosten umfassen insbesondere:

- Standortbedingte Faktoren: Anprallschutz, Störfallsicherheit, Baugrubensicherung und Mikro-Pfählung sowie erschwertes Baustellenmanagement
- Gebäudegeometrische Faktoren: zusätzliche Lift-, Treppen- und gebäudetechnische Anlagen aufgrund der Gebäudelänge, grösseres Oberflächen-/Volumenverhältnis
- Öffentlich zugängliche Dachterrasse
- Aufständigung der PV-Anlage

Ohne die Bereinigung mit den orts- und projektbedingten Mehrkosten können die Kostenrichtwerte nicht eingehalten werden.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

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



13/13

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von über 20 Millionen Franken sind gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) die Stimmberechtigten 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 bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Stimmberechtigten:

Für den Neubau der Schulanlage Höckler werden neue einmalige Ausgaben von 141 Millionen Franken bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

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

Im Namen des Stadtrats

Der II. Vizepräsident
Filippo Leutenegger

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter