



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 15. Mai 2024

GR Nr. 2024/205

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Riedtli, Umbau, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Schulanlage (SA) Riedtli wird aktuell als Sekundarschule genutzt. Nach dem Umzug der Sekundarschule in die SA Brunnenhof, die per Schuljahr 2025/26 eröffnet wird, soll die SA Riedtli für die Primarschule und die Heilpädagogische Schule (HPS) umgebaut werden.

Die Erstellungskosten des Bauvorhabens belaufen sich auf Fr. 5 072 000.–. Einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 340 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Die SA Riedtli im Quartier Unterstrass, an der Grenze zu Oberstrass, liegt in der unmittelbaren Nähe der SA Weinberg-Turner. Das 1906 bis 1908 erstellte Schulhaus und die Umgebung befinden sich in den Inventaren der Denkmal- und der Gartendenkmalpflege. Heute werden zwölf Sekundarschulklassen (zehn Regelklassen, zwei Aufnahmeklassen) und ein Kindergarten (der Schule Weinberg-Turner) in der SA Riedtli unterrichtet. Die Sekundarschulklassen werden im Schuljahr 2025/26 in die neue SA Brunnenhof (siehe auch GR Nr. 2021/246) verschoben. Die Einzugsgebiete der Schuleinheiten an der Grenze der Schulkreise Waidberg und Zürichberg werden an die neuen Sekundarschulstandorte angepasst. Zwei bis drei Sekundarschulklassen werden vom Schulkreis Waidberg in den Schulkreis Zürichberg verschoben.

In den kommenden 15 Jahren werden im Schulkreis Waidberg zusätzlich rund 42 Schul- und Kindergartenklassen erwartet. Grund dafür sind insbesondere geplante Neu- und Ersatzneubauten von Wohnsiedlungen und der Zuzug von Familien mit Kindern in der Mittel- und Sekundarstufe.

Um den Bedarf auf Primarstufe zu decken, soll die SA Riedtli neu als Primarschule im Tages- schulbetrieb mit zwölf Primarschulklassen und drei Klassen der HPS geführt werden. Die Einzugsgebiete der Primarschulen Letten und Weinberg-Turner werden mit dem Bezug der SA Riedtli als Primarschule ebenfalls verschoben, womit sich der Schulraumbedarf v. a. in der SA Letten entspannt: von der SA Letten hin zur SA Weinberg-Turner und von der SA Weinberg-Turner zur SA Riedtli. Die zwei externen Doppelkindergärten Scheuchzer und Zangger werden neu der SA Riedtli zugeordnet (bisher SA Weinberg-Turner).

Mit der Nutzung der SA Riedtli als Primarschule kann mittelfristig der «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) Turner aufgehoben werden. Während der Instandsetzung der SA Turner (voraussichtlich 2028–2030) wird der ZM-Pavillon als Provisorium genutzt, danach wird er verschoben bzw. rückgebaut.



2/5

In der SA Riedtli sind diverse Umbauten und Rochaden geplant, um die neuen Anforderungen zu erfüllen und insbesondere die Sicherheit für die Schülerinnen und Schüler der HPS zu erhöhen. Dazu gehören folgende Massnahmen:

- Vergrössern der Küchenkapazität von 200 auf 300 Mahlzeiten
- Umbauen der ehemaligen Wohnung der Leitung Hausdienst und Technik (LHT) zum Teambereich
- Umbauen bzw. Umnutzen der Spezialräume (Schulküche, Chemie- und Physikzimmer, Werkstatt Holz und Metall, Informatikraum) für die Primarschule und die HPS
- Anpassen von WC-Anlagen, Garderoben, Treppengeländer und Akustik an die jüngeren Schulkinder und die geltenden Normen und Vorgaben.
- Bereitstellen von Räumen für die HPS (u. a. Psychomotorikraum, IV-WC mit Dusche und Wickelraum)
- Verlegen von neuen UKV-Leitungen, Anpassen der Elektroinstallationen und teilweise der Beleuchtung
- Erstellen eines neuen Spielplatzes

3. Bauprojekt

Die Wandschränke in den Schulzimmern werden teilweise entfernt und ersetzt oder instandgesetzt. Mit dem Ausbau der Schränke werden Anpassungen an den Wänden, Böden und Decken nötig. In den Korridoren werden Garderoben für die Schulkinder erstellt und akustische Massnahmen realisiert. Die zweiflügligen Korridortüren werden durch Brandschutztüren ersetzt, damit die Korridore flexibel genutzt werden können. In allen Räumen, die durch die HPS genutzt werden, werden die Fenster abschliessbar ausgeführt. Zudem sind in den Treppenhäusern aufgrund der Bekletterbarkeit des Geländers Massnahmen erforderlich. Alle Umbaumasnahmen werden mit der Denkmalpflege abgestimmt.

Die baulichen und gebäudetechnischen Eingriffe im Erdgeschoss (EG) betreffen den Nordtrakt des Gebäudes. Dort wird ein Materialraum zu einem IV-WC sowie einem Büro Schulsozialarbeit umgebaut. Gleich daneben wird eine Werkstatt verkleinert, um eine Bibliothek einzurichten.

Im EG befindet sich die Gastroküche, deren Kapazität von 200 auf 300 Mahlzeiten vergrössert wird. Der Geschirrspülbereich wird vergrössert und der Raum auf der Fensterseite mit zwei Trennwänden gegliedert, um drei separate Zonen zu schaffen (Arbeitsflächen, Lager, Abstellbereich für Möbel). Die freistehenden Arbeitskorpusse werden angepasst und zusätzliche Geräte werden eingebaut (Steamer, Kühl- und Gefrierschrank).

Im 1. Obergeschoss (OG) wird die Einrichtung der Chemie- und Physikzimmer rückgebaut, um Klassenzimmer einzurichten. Im neuen Psychomotorikraum werden verschiedene Aufhängevorrichtungen für Geräte umgesetzt.



3/5

Im 4. OG wird die LHT-Wohnung für die Büros der Schulleitung umgebaut. Dazu ist der Rückbau der Wohnküche sowie einige weitere Anpassungen nötig. Eine Schulküche wird rückgebaut und stattdessen ein Klassenzimmer eingerichtet. Zusätzlich werden Personal-WC und -garderoben eingerichtet und neue Schulwandbrunnen eingebaut.

Im Sporthallengebäude beschränken sich die Eingriffe auf das 1. OG. Der Informatikraum wird zum Musikraum umgenutzt. Zur Verbesserung der Akustik werden Akustikvorhänge installiert. Zudem wird das ehemalige Teamzimmer neu als Gruppenraum genutzt.

Das gesamte Schulhaus wird dem Bedarf einer Primarschule und HPS entsprechend neu ausgestattet und möbliert. Auch beide umgenutzten Räume im Sporthallengebäude werden neu für die Musikalische Grundausbildung (MGA) eingerichtet.

Auf dem Vorplatz der Schule wird eine versetzte Schranke installiert, damit die Schulkinder nicht ungehindert auf die Strasse rennen können. Beim nordseitigen Kinderspielplatz ist ein Wasseranschluss vorgesehen. Im östlichen Bereich der Schulanlage wird das Basketballfeld aufgehoben und stattdessen ein Spielplatz mit Klettergerüst, Fallschutz aus Holzschnitzeln, Schaukel und Sitzmöglichkeiten eingerichtet. Zudem sind weitere Abstellplätze für Kickboards und Velos vorgesehen.

Die Elektroinstallationen werden in den Unterrichtsräumen, Gruppenräumen und Arbeitsplätzen im ganzen Schulhaus an die aktuellen Standards angepasst. Teilweise werden punktuelle Anpassungen aufgrund von Layout- oder Nutzungsänderungen vorgenommen. Wo die Beleuchtung den Anforderungen nicht mehr genügt, wird diese durch LED-Leuchten ersetzt. In der Gastroküche sind aufgrund der Änderungen von Layout und Gerätezahl diverse Anpassungen an Steckdosen und Schaltern notwendig. An der Lüftungsanlage werden punktuelle Anpassungen in der Gastroküche sowie den neuen IV-WC-Anlagen vorgenommen. In den ehemaligen Chemie- und Physikzimmern werden der Abluftschrank und sanitäre Spezialanschlüsse rückgebaut.

4. Termine

Die Bauarbeiten finden in zwei Etappen statt. Die 1. Etappe wird von Mitte Juli bis Mitte August 2025 ausgeführt, damit die Primarschule mit dem Schuljahresbeginn ihren Betrieb aufnehmen kann. Die 2. Etappe ist für den Sommer 2026 geplant. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Spätherbst 2026 abgeschlossen.

5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung von Bächli Steiner Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 5 072 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 6 340 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	136 000
2 Gebäude	2 841 000
3 Betriebseinrichtung	120 000
4 Umgebung	192 000



4/5

5 Baunebenkosten	332 000
9 Ausstattung	1 451 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	5 072 000
Reserven (rund 25 %)	1 268 000
Kredit	6 340 000

Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Aufgrund des Termindrucks war es nicht möglich, die Ausgaben auf Basis eines Kostenvoranschlags mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent zu berechnen. Stattdessen wird auf der Basis einer Kostenschätzung (± 15 Prozent) gearbeitet. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven bei 25 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.

Im Kredit ist der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 240059 vom 20. März 2024 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 510 000.– enthalten.

6. Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf rund Fr. 620 000.–. Es fallen keine zusätzlichen betrieblichen und personellen Folgekosten an.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 6 340 000.–	111 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 4 135 000.–)	125 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 150 000.–)	8 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 240 000.–)	12 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 1 815 000.–)	363 000
Total	619 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

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 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement 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).



5/5

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Umbau der Schulanlage Riedtli werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 340 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

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