



## Der Stadtrat an den Gemeinderat

24. Januar 2024

GR Nr. 2023/531

### **Motion der Grüne-Fraktion betreffend Liegenschaft an der Krähbühlstrasse 58, Umnutzung als gemeinnützigen Wohnraum, Ablehnung**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. November 2023 reichte die Grüne-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2023/531, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung vorzulegen - mit dem Ziel, die städtische Liegenschaft an der Krähbühlstrasse 58 baldmöglichst einer Wohnnutzung zuzuführen. Es sollen gemeinnützige Wohnungen in Kostenmiete entstehen. Als Alternative ist die Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger möglich.

Begründung:

Der Stadtrat schlägt in der Weisung 2023/119 den Umbau der städtischen Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 in ein temporäres Sekundarschulhaus vor. Am 8. Oktober 2023 zog der Stadtrat diese Weisung - kurz vor der Behandlung im Gemeinderat - zurück. Damit ist der Weg frei für eine andere sinnvolle Nutzung der Liegenschaft.

Im Quartier Fluntern gibt es nur wenige Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern (Genossenschaften, Stiftungen usw.), und auch der Anteil an städtische Wohnungen ist gering. Bezahlbare Wohnungen sind im Quartier also rar. Daher soll - im Sinne von Art. 18 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich - an der Krähbühlstrasse 58 baldmöglichst gemeinnütziger Wohnraum gemäss Kostenmiete entstehen .

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).

Aus nachstehenden Gründen, die auch im Kreditantrag für die Instandsetzung und den Umbau der Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 im Detail beschrieben sind, lehnt es der Stadtrat ab, die Motion entgegenzunehmen.

#### **1. Bedarf an Schulraum im Schulkreis Zürichberg**

Die Stadt erwarb im November 2021 vom Bund das ehemalige Meteo-Schweiz-Gebäude an der Krähbühlstrasse 58 als strategische Landreserve bzw. für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben. In den Kaufverhandlungen hatte die Absicht der Stadt, die Liegenschaft als Schule nutzen zu wollen, eine zentrale Rolle gespielt und dazu beigetragen, dass die Stadt den Zuschlag erhielt. Geplant war von Beginn weg, in einer ersten Nutzungsphase den Bedarf an Schulraum zu decken, vgl. Kapitel 4. In der Folge unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat einen Kredit für die Instandsetzung der Liegenschaft und – zuhanden der Stimmberechtigten – einen Kredit für den Umbau zu einer temporären Sekundarschule.

Auch zwei Jahre nach dem Erwerb hat sich am Raumbedarf der Schule nichts geändert:



2/5

Im Schulkreis Zürichberg hat die Anzahl Primarklassen in den vergangenen 10 Jahren um gut 30 Klassen zugenommen. Dieses Wachstum hatte bereits Auswirkungen auf die Sekundarstufe, sodass aktuell 10 Klassen mehr zu unterrichten sind als noch 2016/17. Ein weiteres Wachstum um rund vier bis fünf Klassen wird in den nächsten Jahren erwartet. Um dieses Wachstum aufzufangen, ist auf der Schulanlage Langmatt in Witikon ein Erweiterungsbau geplant. Dieser kann frühestens Anfang der 2030er-Jahre in Betrieb genommen werden. Die beiden heutigen Sekundarschulstandorte Hirschengraben und Hofacker, die aufgrund der zusätzlichen Klassen stark verdichtet werden mussten, können keine weiteren Klassen aufnehmen – im Gegenteil, sie müssen dringend entlastet werden. Es fehlen insbesondere Spezialräume:

- In der Schule Hofacker ist zurzeit im Bibliotheksraum ein Aufenthaltszimmer für die Tageschule untergebracht. Die Führung einer richtigen Bibliothek ist nicht möglich. Zudem müssen aufgrund der engen Verhältnisse auch Nutzungen der Primarschule aufgenommen werden (Handarbeit für die Klassen aus dem Schulhaus Freiestrasse). Ein Reservezimmer, das kurzfristig für das Wachstum der Schule Hirslanden-Primar benötigt wird, dient zurzeit als Puffer für die Sekundarschule, u. a. für Naturkunde.
- In der Schule Hirschengraben fehlen ein zweites Handarbeitszimmer, Verpflegungsräume, Teamflächen und eine genügend grosse Küche. Der Werken-Unterricht der Primarstufe findet heute in der Werkstatt Holz der Sekundarschule statt.

Im Weiteren besteht im Schulkreis Zürichberg ein Bedarf an vier Schulküchen. Gegenwärtig gibt es nur drei, davon eine einzige in einem Sekundarschulhaus (Hofacker). Die anderen beiden Schulküchen sind extern eingerichtet, wodurch im Schulalltag Zeitverluste entstehen.

Entsprechend müssen die bestehenden Schulen, insbesondere die Schule Hirschengraben, entlastet werden. Benötigt wird zusätzlicher Raum inkl. aller dafür notwendigen Spezial- und Aufenthaltsräume für mindestens zwei Sekundarklassen.

Zudem braucht es Schulraum für drei Sekundarklassen aus dem Schulkreis Waidberg (Klassenzimmer und Spezialräume). Da das Schulhaus Riedtli zum Primarschulhaus wird, werden die Einzugsgebiete neu geordnet.

Im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Tunnels Stadelhofen wird ausserdem die MKZ den Standort Merkurstrasse aufgeben müssen und auf einen Ersatz angewiesen sein.

## **2. Vorteile eines temporären Sekundarschulstandorts Krähbühlstrasse**

Mit der Anpassung der Liegenschaft Krähbühlstrasse kann rasch auf den Raumbedarf der Sekundarschule im Schulkreis Zürichberg reagiert werden. Der neue Schulstandort befindet sich in Gehdistanz zu den Schulhäusern Heubeebibüel und Fluntern, ist direkt mit der Tramlinie 6 erschlossen und kann Sekundarklassen aus dem Schulkreis Zürichberg (Abdeckung des Wachstums von vier bis fünf Klassen), der Schulen Hutten und Scherr (Schulkreis Waidberg, zwei bis drei Klassen) sowie der Schulen Hofacker und Hirschengraben (zwei Klassen) aufnehmen.



3/5

Das Angebot an Unterrichts- und insbesondere auch an Spezialräumen (z. B. Schulküchen) des Krähbühlstrasse-Schulhauses entlastet insbesondere die Schulen Hirschengraben und Hofacker soweit, dass deren geplante Einführung des Tagesschulbetriebs gesichert werden kann.

Zudem können für die MKZ Zürichberg Unterrichts- und Proberäume zur Verfügung gestellt werden. Diese braucht neben dem Ersatz für den aufzugebenden Standort Merkurstrasse auch mehr Platz aufgrund der wachsenden Anzahl Schülerinnen und Schüler.

Der temporäre Standort Krähbühlstrasse kann im Weiteren Ersatzkapazitäten bieten, falls sich die geplanten Neu- und Erweiterungsbauten (Langmatt, Sirius) aufgrund von möglichen Re-kursen verzögern sollten, und als Ausweichschulhaus während der Instandsetzung der Schulhäuser Bungertwies und Hirschengraben dienen.

### **3. Fehlende Alternativen**

Zu den fehlenden Alternativen zur Liegenschaft Krähbühlstrasse hat der Stadtrat bereits in der Antwort zur Schriftlichen Anfrage betreffend «Temporäre Sekundarschule in der erworbenen Liegenschaft an der Krähbühlstrasse, geprüfte Alternativen, Möglichkeiten der Schulhäuser Münchhalde, Sirius und Brunnenhof zur Aufstockung mit Sekundarklassen sowie Massnahmen zur Beschleunigung des Erweiterungsbaus Langmatt» (GR Nr. 2022/96) Stellung genommen.

Für die Raumkapazität, wie sie die Liegenschaft Krähbühlstrasse bietet (3670 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 2174 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche), wären mindestens vier «Züri Modular»-Pavillons erforderlich, wobei Baulandreserven oder ausreichend grosse Aussenräume bestehender Schulhäuser für deren Platzierung fehlen. Zudem ist das flächeneffiziente Gebäude Krähbühlstrasse mit Umbaukosten von knapp 9 Millionen Franken (Erstellungskosten ohne Reserven und ohne die Ohnehin-Kosten für die Instandsetzung, die auch für jede andere Nutzung Voraussetzung wäre) eine günstigere Lösung als vier dreigeschossige «Züri Modular»-Pavillons (Erstellungskosten von rund 12 Millionen Franken, ohne Reserven). Mit etwa Fr. 860 000.– pro Funktionseinheit (BKP 1–9) weist das Projekt Krähbühlstrasse ähnliche Kosten- und Flächenkennwerte wie das Mietobjekt Campus Glattal (Fr. 800 000.–) auf.

Der in der Sachkommission PRD/SSD eingebrachte Vorschlag, in der Schulanlage Hofacker zusätzliche Sekundarklassen und ein Provisorium zu führen, löst die Herausforderung des Klassenwachstums und des Tagesschulbedarfs nicht. Die dauerhafte Belegung der drei Primarschul-Reservezimmer durch die Sekundarstufe im Schulhaus Hofacker wäre lediglich für eine kurze Zeit möglich. Für vier bis fünf Sekundarklassen müssten zusätzliche Spezial- und Betreuungsräume geschaffen werden. Zudem würde die Platzierung von Pavillons die im Inventar der Gartendenkmalpflege aufgeführten Freiflächen während längerer Zeit spürbar reduzieren und mit einer erhöhten Anzahl an Schülerinnen und Schülern weiter belasten.

Auch im Schulhaus Hirschengraben sind räumliche Optimierungen nicht mehr möglich. Um den Tagesschulbetrieb einführen zu können, ist eine Reduktion der Belegung (von 11 auf neun Klassen) unumgänglich. Seit 2019 sind zur Entlastung der Schule Hirschengraben in deren Umkreis viele stadteigene Liegenschaften und auch Mietobjekte mit dem Ergebnis der Nicht-eignung geprüft worden.



4/5

Aus diesen Gründen legt der Stadtrat dem Gemeinderat – parallel zur vorliegenden Zuschrift – den im November zurückgezogenen Kreditantrag für die Instandsetzung und den Umbau der Liegenschaft Krähbühlstrasse zu Schulzwecken in materiell unveränderter Form nochmals vor.

#### **4. Zukünftige Nutzungsstrategie**

Die Liegenschaft Kat.-Nr. FL3630, auf der sich das Gebäude Krähbühlstrasse 58 befindet, liegt in der Wohnzone W2, ist jedoch nicht mit einem Wohnanteil belegt. Direkt an der Krähbühlstrasse befindet sich die Haltestelle für Bus- und Trambetrieb. Lage und Zonierung lassen grundsätzlich ein breites Spektrum an Nutzungen zu.

Die Vielfalt der möglichen Nutzungen wurde auch im Rahmen der Überweisungsdebatte zur Motion GR Nr. 2019/2013 betreffend Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt für den Erwerb der Liegenschaft an der Krähbühlstrasse 58 betont (vgl. GRB 3343/2020 vom 11. Dezember 2020, Überweisungsbeschluss und substanzielles Protokoll).

Die Stadt erwarb die Liegenschaft Ende 2021. Der Erwerb erfolgte als strategische Landreserve, die sowohl für eine spätere Wohnnutzung als auch für die Erfüllung anderer öffentlicher Aufgaben in Frage kommt. Der Stadtrat führt in seinem Beschluss, mit dem der Erwerb bewilligt wurde, im Kapitel «Kaufinteresse und vorgesehene Nutzung» aus: *«Die Liegenschaft ist aufgrund ihrer Lage und Zonierung vielseitig nutzbar und eignet sich insbesondere auch für die Erstellung von Wohnraum. Der Erwerb der Liegenschaft steht somit im Einklang mit dem Drittelsziel [...]. Im Hinblick auf den steigenden Schulraumbedarf im Quartier Witikon bietet das Objekt aber auch die Möglichkeit einer schulischen Übergangslösung. [...] Bis zu der langfristig geplanten Erweiterung der Witikoner Primarschule Langmatt mit einer Sekundarschule, soll das Gebäude Krähbühlstrasse 58 ab 2025 als provisorischer Sekundarschulstandort zwischengenutzt werden. Bis dahin wird die Liegenschaft im heutigen Bestand ohne Investitionen als Landreserve im Finanzvermögen von LSZ geführt.»* (vgl. STRB Nr. 1247/2021 und gleichentags publizierte Medienmitteilung vom 8. Dezember 2020).

Bis eine sachgerechte Entscheidung über die langfristige Nutzung der Liegenschaft im Anschluss an die aktuell vorgesehene Schulnutzung getroffen werden kann, sind noch umfangreiche Abklärungen erforderlich. Dabei wird zu prüfen sein, inwiefern sich eine Wohnnutzung im aktuellen Bestand und allenfalls durch ergänzende Neubauten realisieren lässt. Zu beachten ist, dass der L-förmige Haupttrakt des Gebäudes Krähbühlstrasse 58 aus dem Jahr 1949 mit seinen drei Geschossen und zwei Untergeschossen im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte von kommunaler Bedeutung sowie im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst ist. Nicht inventarisiert ist hingegen der 1972 an den Haupttrakt angebaute, ebenfalls dreigeschossige Westtrakt mit drei Untergeschossen.

Die Abklärungen erfordern Zeit. In einem ersten Schritt sind durch eine Potenzialstudie die Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen detaillierter zu prüfen. Gestützt auf die Erkenntnisse dieser Studie können weitere Festlegungen getroffen werden, die den Wohnraumbedarf und den allfälligen Bedarf nach städtischer Infrastruktur adäquat berücksichtigen. Sodann wird eine Machbarkeitsstudie unter Einbezug der Denkmalpflege zu erstellen sein, auf deren Basis die definitive Liegenschaftsstrategie verabschiedet



5/5

werden kann. Erst im Anschluss daran kann mit der Projektierung begonnen werden. Für den gesamten Prozess bis zur Realisierung muss (inkl. der notwendigen Kreditfreigaben) mit mindestens sieben bis zehn Jahren gerechnet werden (je nach Bauvorhaben).

Die Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 ist in ihrer inneren und äusseren Ausgestaltung auf den ursprünglichen Betrieb der Meteo Schweiz ausgerichtet. Die Umnutzung dieser Räume zu Wohnzwecken ist viel komplexer als die temporäre Umnutzung für schulische Zwecke. Letztere lässt sich, wie das mittlerweile abgeschlossene Bauprojekt nachweist, mit verhältnismässig einfachen und kurzfristig realisierbaren Massnahmen erreichen.

Die vorgesehene temporäre Schulnutzung erweist sich mit Blick auf den Zeitbedarf für die Entwicklung einer definitiven zukünftigen Nutzung als optimale Zwischennutzungslösung.

In der Zwischenzeit werden nur die ohnehin notwendigen Instandsetzungsmassnahmen realisiert. Von einer Gesamtinstandsetzung wird mit Blick auf die noch offene zukünftige Nutzung bewusst abgesehen. Aus gleichem Grund verbleibt die Liegenschaft während der temporären Schulnutzung im Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven). Die Übertragung einer Liegenschaft erfolgt gemäss ständiger Praxis der Stadt erst dann, wenn eine dauerhafte Zweckbindung erfolgt. Für die geplante Schulnutzung wird die Liegenschaft befristet und kostendeckend Immobilien Stadt Zürich überlassen. Nach Ablauf der Zwischennutzung als Schule soll die Liegenschaft einer neuen, dauerhaften Nutzung zugeführt und je nach Nutzungsart ins Verwaltungsvermögen übertragen werden.

## **5. Fazit**

Der Stadtrat hat die Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 mit Blick auf die sich bietenden breiten Nutzungsmöglichkeiten erworben – insbesondere auch zur vorübergehenden Deckung des ausgewiesenen Schulraumbedarfs im Schulkreis Zürichberg. Gleichzeitig soll bei den anstehenden Abklärungen zur langfristigen Nutzung (vgl. Kapitel 4) der Option, auf dieser Liegenschaft Wohnraum zu realisieren (allenfalls mit anderen Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben), hohe Beachtung beigemessen werden. Der Zeitbedarf für die erforderlichen Abklärungen und daran anschliessende Projektierungs- und Realisierungsschritte liegt allerdings weit über dem für die Erfüllung einer Motion nach deren Überweisung (mit zwei Fristerstreckungen) maximal zur Verfügung stehenden Zeitraum von vier Jahren (vgl. Art. 130 Abs. 1–3 Geschäftsordnung des Gemeinderats, AS 171.100). Aus diesen Gründen lehnt der Stadtrat die Entgegennahme der Motion ab.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti