



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 5. März 2025

GR Nr. 2025/77

Immobilien Stadt Zürich, Verschiebung und Aufstockung von «Züri Modular-Pavillons» auf den Schulanlagen Altstetterstrasse, Kappeli und Balgrist sowie am Standort Aubrücke, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Zahl der Schülerinnen und Schüler hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen und wird in einigen Quartieren weiterhin steigen. Die flächendeckende Einführung des Tagesschulmodells erfordert zudem zusätzliche Betreuungsflächen. Gleichzeitig werden aufgrund des Ausbaus von definitivem Schulraum verschiedene «Züri-Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) an ihren aktuellen Standorten nicht mehr benötigt und können verschoben werden.

Um den Bedarf an Unterrichts- und an Betreuungsflächen dort zu decken, wo er anfällt, sollen per Schuljahr 2026/27 ZM-Pavillons verschoben bzw. aufgestockt werden.

Dem Gemeinderat werden zu diesem Zweck vier Ausführungskredite beantragt:

- 6,09 Millionen Franken für die Erstellung (Verschiebung) des ZM-Pavillons Altstetterstrasse II
- 2,99 Millionen Franken für die Aufstockung des ZM-Pavillons Kappeli I
- 2,91 Millionen Franken für die Aufstockung des ZM-Pavillons Balgrist
- 15,15 Millionen Franken für die Erstellung der Pavillonschule Aubrücke mit drei ZM-Pavillons (zwei Verschiebungen sowie eine Verschiebung mit Aufstockung)

2. Ausgangslage

2.1 Deckung Schulraumbedarf und Element «ZM-Pavillon»

Die Deckung des Schulraumbedarfs ist bis 2030 in allen Quartieren planerisch gesichert. Im Rahmen der Schulraumoffensive werden in den kommenden Jahren weitere Schulneubauten erstellt – beispielsweise die Schulanlagen Tüffenwies (Altstetten / Grünau) und Höckler (Magg) – oder bestehende Gebäude zu Schulzwecken umgebaut. Per Sommer 2025 ist im ehemaligen Radiostudio Brunnenhof sowie Anfang 2026 im ehemaligen Meteo-Schweiz-Gebäude an der Krähbühlstrasse jeweils der Einbau einer Sekundarschule vorgesehen. Weiter können im Sommer 2025 der Ersatzneubau der Primarschule Borweg und die Erweiterung der Schulanlage Im Isengrind bezogen werden. Darüber hinaus sind Ersatzneubau- und Erweiterungsprojekte geplant oder in der Realisierung.

Mit dem Fortschritt der Schulraumoffensive kann der Volksschule Zusatzkapazität zur Verfügung gestellt werden. Nebst diesen definitiven Bauten bleiben bis auf absehbare Zeit auch ZM-Pavillons ein wichtiges Element der Stadtzürcher Schulraumplanung. Sie erlauben es,



2/13

rechtzeitig auf Veränderungen reagieren zu können, die in den Quartieren kurzfristig und sehr lokal auftreten. Ausserdem ermöglichen sie die Einführung der Tagesschule auch auf Schulanlagen, auf denen sonst – mit verhältnismässigen Mitteln – keine Zusatzkapazität geschaffen werden könnte.

Gemäss ZM-Strategie wird angestrebt, nach 2028 keine neuen ZM-Pavillons zu installieren, sondern ZM-Pavillons rückzubauen und Bedarfsschwankungen über Verschiebung von Bestehenden zu begegnen. Die wiedergewonnene Flexibilität bei der Einsatzplanung der ZM-Pavillons ist ebenfalls ein Resultat der Schulraumoffensive: Neue Flächen in definitiven Bauten ermöglichen lokal den Rückbau von ZM-Pavillons. Für die Verwendung von ZM-Pavillons, die nicht mehr zur Deckung des Schulraumbedarfs benötigt werden, gibt es verschiedene Optionen wie z. B. Umnutzung, Verkauf und Recycling, die im Einzelfall vertieft geprüft werden.

Auf den städtischen Schulanlagen stehen bis Ende 2024 98 ZM-Pavillons im Einsatz. Den Neubau von vier ZM-Pavillons (Kappeli III, Bläsi sowie Utogrund I und II) für das Schuljahr 2025/26 hat der Gemeinderat bereits bewilligt (GR Nr. 2024/103 bzw. GR Nr. 2022/398). Per Schuljahr 2026/27 sollen nun – wie eingangs erwähnt – weitere ZM-Pavillons verschoben bzw. aufgestockt werden: SA Altstetterstrasse (Verschiebung), Kappeli und Balgrist (Aufstockungen) und am Standort Aubrücke eine Pavillonschule mit drei ZM-Pavillons (zwei Verschiebungen und eine Verschiebung mit Aufstockung). Somit sind bis Ende 2026 101 ZM-Pavillons im Einsatz.

2.2 ZM-Pavillons: Konstruktion und Ausstattung

Seit 1999 werden in der Stadt Zürich standardisierte Pavillons des Typs «Züri Modular» eingesetzt. Der heute verwendete, meist dreigeschossige ZM-Pavillontyp ist in Holzbauweise gefertigt und umfasst pro Geschoss zehn Raumzellen. Üblicherweise werden pro Geschoss (Fläche von rund 260 m²) zwei Klassenzimmer (bzw. Betreuungsräume) mit Gruppenräumen eingerichtet, die durch einen Garderoben- und Eingangsbereich, einen Technik- oder Putzraum und Toiletten für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonal ergänzt werden. Dank ihrer flexiblen Raumaufteilung und Innenraumausstattung können ZM-Pavillons auch als Gruppen- und Teamräume, Spezialunterrichtsräume sowie Verpflegungs- und Aufenthaltsräume oder für die Unterbringung von Gastküchen genutzt werden.

Die Pavillons erfüllen die gesetzlichen Anforderungen, die an Schulbauten gestellt werden und zeichnen sich durch energetische Effizienz sowie eine ökologische Bauweise aus. In Bezug auf Ausstattung und Komfort sind die ZM-Pavillons – abgesehen davon, dass Archivräume sowie grössere Versammlungsorte wie Aula / Mehrzweckraum fehlen – mit normalen Schulbauten vergleichbar.

Geheizt wird mit einer zentralen Luft-/Wasser-/Wärmepumpe, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren unterhalb der Fenster. Für die Pavillons wird der Minergie-Standard angestrebt. Seit 2021 werden der Sonnenschutz verbessert sowie die Wärmespeichermöglichkeit erhöht. Die Pavillondächer werden begrünt. Zur Erfüllung der Auflagen zur hindernisfreien Erschliessung der Obergeschosse werden die Pavillons mit einem Personenlift ausgestattet. Der Eingangs-/Garderobebereich wird gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften an Wänden und Decken mit nicht brennbaren Gipsfaserplatten verkleidet und mit Notleuchten ausgestattet. Die



3/13

Erschliessung erfolgt über eine Rampe (Erdgeschoss) und einen Treppenturm mit Personenlift (Obergeschosse). Der Treppenturm muss einen Mindestabstand zum Gebäude von 1,5 m aufweisen, was zusätzliche absturzsichere Geländer bedingt. Für Frisch-/Abwasser, Elektroanschlüsse und universelle Kommunikationsverkabelungen sind die entsprechenden Infrastrukturleitungen zu erstellen.

Für die ZM-Pavillons bzw. deren Erweiterungen wird falls notwendig die Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze auf dem Schulareal gemäss städtischen Vorgaben angepasst bzw. erhöht.

2.3 ZM-Pavillons: Standorte für die Erstellung von ZM-Pavillons

Die Stadt legt bei der Erweiterung von Schulanlagen mit ZM-Pavillons grossen Wert auf eine sehr sorgfältige Standortprüfung. Das Bedürfnis der Schule bzw. der Schulkinder steht bei der Standortevaluation immer zuoberst. So sollen die Pausen- und Freiflächen bestmöglich erhalten bleiben und den Schulalltag nicht beeinträchtigen. Dieser Aspekt ist von Beginn an Richtschnur für die Standortanalyse.

Neben den Dienstabteilungen des Hochbaudepartements sind das Schulamt und Grün Stadt Zürich (GSZ) an der Standortwahl beteiligt, zusätzlich bei Bedarf auch das Sportamt (SPA) und die (Garten-)Denkmalpflege. Auf Aussenraumflächen, die von den Schülerinnen und Schülern sowie der Quartierbevölkerung öfter genutzt werden, wird bei der Standortwahl besondere Rücksicht genommen.

Der Prozess bei Raumbestellungen läuft gemäss dem Handbuch für Hochbauvorhaben der Stadt Zürich («Wir bauen für Zürich») ab. Der Raumbedarf der Schule ist Grundlage für eine Standortevaluation, in der abgeklärt wird, welche Standorte auf einem Schulareal, gemäss den baurechtlichen und bautechnischen Rahmenbedingungen (z. B. Baulinien, Zonenverträglichkeit, Brandschutz usw.), für einen ZM-Pavillon geeignet sind. Dazu gehören auch die Rahmenbedingungen seitens GSZ, (Garten-)Denkmalpflege, Amt für Städtebau und SPA. Mit dieser Abklärung kann sichergestellt werden, dass die bestmöglichen Standorte in das Auswahlverfahren aufgenommen werden.

Die Studie zur baurechtlichen und -technischen Machbarkeit wird den oben genannten Dienstabteilungen, der Kreisschulbehörde (KSB) und der Schulleitung vorgestellt. In die Standortwahl sind die KSB und die Schulleitung involviert bzw. sie entscheiden mit. Seit 2020 werden die Quartiervereine (via IMMO) und fallweise auch die Elternorganisationen (via KSB) über die Standortevaluation informiert.

2.4 ZM-Pavillons: Verschiebung und Aufstockung von ZM-Pavillons

ZM-Pavillons zeichnen sich durch ihre flexiblen Einsatzmöglichkeiten aus. Sie können bei Bedarf durch Aufstockung erweitert werden. Die modulare Bauweise ermöglicht es zudem, sowohl ganze Pavillons als auch einzelne Module rückzubauen und an einem neuen Standort wieder einzusetzen. Einzelne Module können dabei für die Aufstockung bestehender ZM-Pavillons verwendet werden. So können Pavillons über ihre vorgesehene Einsatzdauer hinaus und bei Bedarf während ihrer gesamten Lebensdauer genutzt und es kann kurzfristig auf ressourcenschonende Weise Schulraum flexibel zur Verfügung gestellt werden.



4/13

Für eine Verschiebung werden die Pavillons demontiert, transportiert und am neuen Standort wieder montiert. Sowohl am alten wie am neuen Standort fallen dabei Umgebungsarbeiten an. Je nach Bedarf und Bautyp werden die ZM-Pavillons bzw. die einzelnen Module instand gesetzt oder nachgerüstet.

3. ZM-Pavillon Altstetterstrasse II (Verschiebung)

3.1 Schulraumbedarf

Im Schulkreis Letzi wurden in den letzten Jahren viele familienfreundliche Wohnbauten erstellt. Auch in den kommenden Jahren werden weitere Wohnbausiedlungen mit vielen Kindern folgen.

Im Zuge der mittel- und langfristigen Schulraumplanung müssen die Kapazitäten im Quartier möglichst dort geplant werden, wo sie benötigt werden. Insbesondere bei Primarschulen sind die Einzugsgebiete relativ klein.

Aktuell werden in der Schule Altstetterstrasse neun Primarschulklassen (davon eine Aufnahmeklasse) und vier Kindergartenklassen (zwei intern, zwei extern) geführt. Der Bedarf an Schulraum steigt bis in die 2030er-Jahre auf rund zwölf Klassen an und übersteigt somit die Schulraumkapazität. Um im seit 2019 eingeführten Tagesschulbetrieb täglich rund 320 Mahlzeiten für die gesamte Schule bereitstellen zu können, braucht es einen ZM-Pavillon für die entsprechende Infrastruktur.

3.2 Standort und Raumbedarf

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

Ab 2029 soll die SA Altstetterstrasse einer Gesamtinstandsetzung unterzogen werden. Für die Bauzeit wird ein Bauprovisorium benötigt, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Dieses ist auf dem Rasenspielfeld vorgesehen. Der ZM-Pavillon Altstetterstrasse II muss ausserhalb dieses Bereichs erstellt werden. Es ist vorgesehen, diesen an der westlichen Seite des Rasenspielfelds zu positionieren. So ist er gut in die Anlage eingefügt, ohne das Fussballspielfeld einzuschränken bzw. ohne den Stellplatz der Bauprovisorien zu beeinträchtigen.

5/13



Im ZM-Pavillon Altstetterstrasse II werden u. a. zwei Klassenzimmer, ein Gruppenraum, ein Handarbeitsraum, zwei Therapieräume, eine Gastküche für 150 Mahlzeiten und zwei Verpflegungsräume eingerichtet.

3.3 Kosten

Der ZM-Pavillon auf der SA Friesenberg kann nach dem Bezug des Ersatzneubaus der Primarschule Borrweg (GR Nr. 2021/179) abgebaut und auf die SA Altstetterstrasse verschoben werden. Der erforderliche Kredit ergibt sich aus dem Grundpreis für eine Verschiebung eines dreigeschossigen ZM-Pavillons und den zusätzlichen Kosten von Fr. 1 680 000.– für spezifische, standort- und nutzungsbedingte Aufwendungen und Anpassungen an die gesetzlichen Vorschriften.

Im 9-achsigen ZM-Pavillon Friesenberg sind Module im EG beschädigt. Daher wird das gesamte EG durch Neubaumodule ersetzt. Das 1. und 2. OG werden je um eine Achse erweitert, dazu werden Module aus dem bisherigen EG verwendet. Die nicht verwendeten EG-Module werden eingelagert.

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Verschiebung des ZM-Pavillons Altstetterstrasse II mit Erstellungskosten von Fr. 4 870 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten ist der von der Direktorin der IMMO am 17. Oktober 2024



6/13

bewilligte Projektierungskredit von Fr. 300 000.–. Der Ausführungskredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 6 090 000.–.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	536 000
BKP 2 Gebäude	3 360 000
BKP 4 Umgebung	470 000
BKP 5 Baunebenkosten	241 000
BKP 9 Ausstattung	263 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	4 870 000
Reserven (etwa 25 %)	1 220 000
Kredit	6 090 000

Preisstand: 1. Oktober 2024 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

Nach Beginn der Projektierung wurde bekannt, dass anstelle eines Neubaus ein ZM-Pavillon auf die SA Altstetterstrasse verschoben werden kann, weshalb das Projekt kurzfristig umgeplant wurde. Aufgrund des terminlichen Drucks wird bei der Berechnung der Ausgaben auf einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent verzichtet und stattdessen auf der Basis einer Kostengrobschätzung (± 25 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.

3.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 974 000.–. Davon entfallen rund Fr. 463 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 511 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 6 090 000.–	91 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 5 170 000.–)	157 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 560 000.–)	28 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 330 000.–)	66 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	79 000
2 %**, Investitionen Fr. 6 090 000.–	121 000
Personelle Folgekosten	
528 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	528 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	36 000
Abzüglich Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–132 000
Total	974 000

* 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



4. ZM-Pavillon Kappeli I (Aufstockung)

4.1 Schulraumbedarf und Raumbedarf

Die SA Kappeli im Schulkreis Letzi wächst nach wie vor stark. Die Sekundarschule wurde 2020 in den Mürtchenpark ausgelagert, um mehr Schulraum für die Primarschule bereitzustellen. Im Schuljahr 2028/29 soll die SA Tüffenwies in der Grünau als Sekundarschulhaus eröffnet werden (GR Nr. 2024/36).

Um den Schulraumbedarf für die weiterhin steigenden Kindergarten- und Schulkinderzahlen zu decken, wird per Schuljahresbeginn 2025/26 bereits ein dreigeschossiger ZM-Pavillon mit vier Klassenzimmern und zwei Betreuungsräumen erstellt (ZM-Pavillon Kappeli III). Ergänzend soll der 2001 erstellte, zweigeschossige ZM-Pavillon Kappeli I per Schuljahr 2026/27 um ein Geschoss aufgestockt werden. Im zusätzlichen Geschoss werden zwei Klassenzimmer eingerichtet.

4.2 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Aufstockung des ZM-Pavillons Kappeli I mit Erstellungskosten von Fr. 2 600 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten ist der von der Direktorin der IMMO am 17. Oktober 2024 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 180 000.–. Der Ausführungskredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 2 990 000.–.

Der erforderliche Kredit ergibt sich aus dem Grundpreis für die Aufstockung eines zweigeschossigen ZM-Pavillons und zusätzlichen Kosten von Fr. 80 000.– für spezifische, standort- und nutzungsbedingte Aufwendungen, u. a. für die Instandsetzung der unteren Geschosse des ZM-Pavillons der 1. Generation.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	152 000
BKP 2 Gebäude	2 110 000
BKP 4 Umgebung	130 000
BKP 5 Baunebenkosten	109 000
BKP 9 Ausstattung	99 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 600 000
Reserven (etwa 15 %)	390 000
Kredit	2 990 000
Preisstand: 1. Oktober 2024 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	

4.3 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 231 000.–.

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 2 900 000.–	45 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 2 725 000.–)	83 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 150 000.–)	8 000



8/13

– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 115 000.–)	23 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 2 900 000.–	60 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	12 000
Total	231 000

* 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

5. ZM-Pavillon Balgrist (Aufstockung)

5.1 Schulraumbedarf und Raumbedarf

2012 wurde die SA Balgrist im Schulkreis Zürichberg mit einem zweigeschossigen ZM-Pavillon ergänzt. Heute werden sechs Primar- und eine Kindergartenklasse unterrichtet. Allerdings fehlen im Vergleich zu den geltenden Flächenstandards ein Mehrzwecksaal und damit einhergehend ein Raum für die Musikalische Grundausbildung, Klassen- und Gruppenraumflächen sowie Team- und Büroflächen.

Um die Schule auch langfristig in der heutigen Grösse betreiben zu können, soll der ZM-Pavillon um ein Geschoss aufgestockt werden. Die neue Belegung des ZM-Pavillons umfasst drei Klassenzimmer, zwei Gruppenräume, einen Mehrzweckraum, einen Therapie- und einen Logopädieaum, einen Teamraum, eine Bibliothek sowie zwei Büros (Schulsekretariat und Leitung Hausdienst und Technik).

5.2 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Aufstockung des ZM-Pavillons Balgrist mit Erstellungskosten von Fr. 2 530 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten ist der von der Direktorin der IMMO am 17. Oktober 2024 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 180 000.–. Der Ausführungskredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 2 910 000.–.

Der erforderliche Kredit entspricht dem Grundpreis für die Aufstockung eines zweigeschossigen ZM-Pavillons.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	153 000
BKP 2 Gebäude	1 970 000
BKP 4 Umgebung	132 000
BKP 5 Baunebenkosten	151 000
BKP 9 Ausstattung	124 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 530 000
Reserven (etwa 15 %)	380 000
Kredit	2 910 000
Preisstand: 1. Oktober 2024 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	

5.3 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 230 000.–.



Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 2 910 000.–	44 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 2 615 000.–)	79 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 152 000.–)	8 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 143 000.–)	29 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 2 300 000.–	58 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	12 000
Total	230 000

* 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

6. Pavillonschule Aubrücke (drei Verschiebungen, davon eine mit Aufstockung)

6.1 Schulraumbedarf

Im Schulkreis Schwamendingen werden in den nächsten Jahren sehr viele Wohnsiedlungen ersetzt. In den Neubauten wohnen künftig voraussichtlich mehr Familien als heute, da in den meisten Fällen die Anzahl Wohnungen erhöht wird. Mit umfangreicher Wohnbautätigkeit ist u. a. entlang der Autobahneinhausung bzw. des Überlandparks zu rechnen. Die Anzahl Klassen hat in den vergangenen zehn Jahren im Schulkreis Schwamendingen um 26 zugenommen. In den kommenden 15 Jahren werden 30 weitere Klassen erwartet.

Ab Fertigstellung des Überlandparks 2026 ist der Standort Aubrücke neben dem Sportgebäude (Schulschwimmanlage und Sporthalle) zuerst als Provisorium für den Ersatzneubau des Betreuungsgebäudes Auhof mit gleichzeitiger Einführung der Tagesschule, dann als Provisorium für die Instandsetzungen Herzogenmühle und anschliessend Auhof sowie langfristig als Baustein für einen möglichen Schulhausneubau vorgesehen.

Die Schulen Auhof (Primarschule) und Herzogenmühle (Sekundarschule) werden ab 2026 als Tagesschule geführt. Der ZM-Pavillon Luegisland auf der Schulanlage (SA) Herzogenmühle wird aktuell durch die Primarschule Auhof genutzt. Ab 2026 wird dieser von der Betreuung der Schule Herzogenmühle belegt. Auf diesen Zeitpunkt hin muss auch für die Primarschülerinnen und -schüler der SA Auhof die benötigte Betreuungsinfrastruktur bereitgestellt werden. Dafür sind drei ZM-Pavillons vorgesehen: die ZM-Pavillons Leutschenbach III, Saatlen I und Entlisberg, die an den Standort Aubrücke verschoben werden sollen. Der ehemalige ZM-Pavillon Saatlen I soll zudem um ein Geschoss erweitert werden.

Das Betreuungsgebäude der Schulanlage Auhof soll Ende der 2020er-Jahre durch einen Neubau ersetzt werden. Während der Bauzeit erfolgt die Betreuung am Standort Aubrücke.

Das Sportgebäude Aubrücke soll Anfang der 2030er-Jahre instandgesetzt werden. Auch das benachbarte Freibad Auhof wird instandgesetzt und erweitert (siehe GR Nr. 2021/504).

10/13

6.2 Standort und Raumbedarf

Nördlich der Schulschwimmanlage Aubrücke sollen drei 10-achsige ZM-Pavillons und die benötigten Aussenräume erstellt werden. Die Erschliessung der ZM-Pavillons I und II erfolgt gemeinsam. Zudem kann der ZM-Pavillon III zeitversetzt erstellt werden, ohne den Schulbetrieb oder die Aussenräume wesentlich einzuschränken. Westlich der Schulschwimmanlage wird ein Allwetterplatz erstellt.



In den drei ZM-Pavillons werden je eine Gastküche für 150 Mahlzeiten und die entsprechenden Verpflegungs- und Betreuungsräume eingebaut. Zudem werden zwei Klassenzimmer, zwei Gruppenräume, ein Handarbeitszimmer, zwei Logopädiezimmer, drei Musikräume, ein Teambereich und ein Büro für die Schulsozialarbeit bereitgestellt.

6.3 Kosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von mml Architekten, Zürich, ist für die Verschiebungen bzw. die Aufstockung der ZM-Pavillons Aubrücke mit Erstellungskosten von Fr. 12 120 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten ist der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 14. November 2024 mit Verfügung Nr. 240313 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 400 000.–. Der Ausführungskredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 15 150 000.–.

Der erforderliche Kredit ergibt sich aus drei Verschiebungen, davon eine mit Aufstockung sowie der Umgebung.

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	1 160 000
BKP 2 Gebäude	7 700 000
BKP 4 Umgebung	1 930 000
BKP 5 Baunebenkosten	521 000
BKP 9 Ausstattung	809 000



11/13

Erstellungskosten (Zielkosten)	12 120 000
Reserven (etwa 25 %)	3 030 000
Kredit	15 150 000
Preisstand: 1. Oktober 2024 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	

Die Kosten (einschliesslich Reserven) für die einzelnen Pavillons und den gemeinsamen Aussenraum verteilen sich wie folgt:

	Fr.
ZM-Pavillon Auwärücke I Verschiebung des ZM-Pavillons Entlisberg (2. Generation). Neue Gastroküche, statische Ertüchtigung für das Gründach, Instandsetzungsarbeiten im Innenbereich.	4 200 000
ZM-Pavillon Auwärücke II Verschiebung des ZM-Pavillons Saatlen (1. Generation) und Neubau des EG Neue Gastroküche, statische Ertüchtigung für das Gründach, Instandsetzungsarbeiten im Innenbereich, Installation einer neuen zentralen Wärmepumpe und Radiatoren.	4 930 000
ZM-Pavillon Auwärücke III Verschiebung des ZM-Pavillons Leutschenbach (3. Generation).	3 610 000
Umgebung Erstellung eines Pausenplatzes mit Allwetterplatz und Aussenräumen für Geräte, Velounterstand, Containerstellplatz und Spielbereich.	2 410 000

Nach Beginn der Projektierung wurde bekannt, dass anstelle eines Neubaus alle für die Pavillonschule Auwärücke benötigten ZM-Pavillons verschoben werden können (von den SA Entlisberg, Leutschenbach und Saatlen), weshalb das Projekt kurzfristig umgeplant wurde. Aufgrund des terminlichen Drucks wird bei der Berechnung der Ausgaben auf einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent verzichtet und stattdessen auf der Basis einer Kostengrobschätzung (± 25 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.

6.4 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 2 783 000.–. Davon entfallen rund Fr. 1 091 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 692 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 13 750 000.–	206 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 11 510 000.–)	349 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 1 250 000.–)	63 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 990 000.–)	198 000

Betriebliche Folgekosten

Sachaufwendungen und Essen	264 000
2 %**, Investitionen Fr. 13 750 000.–	275 000

Personelle Folgekosten

1760 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 760 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	108 000



12/13

Abzüglich Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)

–440 000

Total

2 783 000

* 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

7. Termine

Standort	Baubeginn	Fertigstellung
SA Altstetterstrasse SA Kappeli SA Aubrücke (ZM I+II)	Frühling 2026	Sommer 2026
SA Balgrist SA Aubrücke (ZM III)	Frühling 2026	Herbst 2026

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Vorhaben ZM-Pavillon Altstetterstrasse II und Pavillonschule Aubrücke sind im Budget 2025 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

Die Aufstockung der ZM-Pavillons Kappeli I und Balgrist sind jeweils im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt. Die 2025 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2025 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als 2 Millionen Franken ist das Bauvorhaben gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a Finanzhaushalts-reglement (AS 611.111) budgettechnisch als Einzelposition zu führen. Die entsprechende Abweichung des Budgetkredits von Fr. 70 000.– (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) auf dem Sammelkonto (4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften, und den beiden Einzelkonten (4040) 500964, SA Kappeli I: ZM-Pavillon, Aufstockung bzw. (4040) 500965, SA Balgrist: ZM-Pavillon, Aufstockung wird mit der Jahresrechnung 2025 begründet:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Abweichung Fr.	Budget neu Fr.
(4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	6 066 000	–70 000	5 996 000
(4040) 500964, «Züri-Modular»-Pavillon Kappeli I: Aufstockung	5040 00 000, Hochbauten	0	50 000	50 000
(4040) 500965, «Züri-Modular»-Pavillon Balgrist: Aufstockung	5040 00 000, Hochbauten	0	20 000	20 000

Die vier Ausführungskredite dienen der Realisierung eigenständiger, voneinander unabhängiger Projekte und liegen in der Zuständigkeit des Gemeinderats, der gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

Da es sich um departementsübergreifende Geschäfte handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB 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).



13/13

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Erstellung (Verschiebung) eines «Züri-Modular»-Pavillons auf der Schulanlage Altstetterstrasse werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 090 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**
- 2. Für die Aufstockung des «Züri-Modular»-Pavillons Kappeli I werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 990 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**
- 3. Für die Aufstockung des «Züri-Modular»-Pavillons Balgrist werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 910 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**
- 4. Für die Erstellung der Pavillonschule Aubrücke werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 15 150 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter