



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 7. Mai 2025

GR Nr. 2025/175

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Riedhof, Erweiterung, neue einmalige Ausgaben, Projektierung, Zusatzkredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Um die gestiegenen Schulkinderzahlen im Quartier Höngg auffangen und «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) langfristig zurückbauen zu können, soll auf der Schulanlage Riedhof ein Erweiterungsbau errichtet werden. Dieser soll Platz für 21 Klassen bieten und Räume für Verpflegung und Betreuung der gesamten Schule, den Musikunterricht und eine Doppelsporthalle mit Publikumsinfrastruktur umfassen.

Für die Ausführung der Arbeiten sind neue einmalige Ausgaben einschliesslich Reserven von 108 Millionen Franken erforderlich. Um die Projektierung ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, wird dem Gemeinderat ein Zusatzkredit von Fr. 1 600 000.– zum bereits bewilligten Kredit von Fr. 16 200 000.– beantragt (Projektierungskredit von Fr. 7 200 000.– für die Erweiterung und Ausführungskredit von Fr. 9 000 000.– für die Provisorien). Der Kredit für die Projektierung und die Provisorien beträgt somit Fr. 17 800 000.–.

#### **2. Ausgangslage**

Die Schulanlage Riedhof im Quartier Höngg wurde 1962 von Alfred Roth erbaut und wird aktuell von 670 Kindern in 24 Primar- und 8 Kindergartenklassen besucht. Sie wurde ursprünglich für 12 Klassen erstellt und steht exemplarisch für das Anliegen, Schulbauten in kleinteiliger, kindergerechter Architektur und mit Bezug zu Landschaft und Naturelementen zu realisieren. Die Gebäude und die Umgebung befinden sich in den kommunalen Inventaren schützenswerter Objekte der Denkmal- resp. Gartendenkmalpflege. Die Schulanlage ist zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) vermerkt. Der parkähnliche Aussenraum der Anlage, auf der östlichen Seite abgegrenzt durch den Bombach-Grünzug, ist ein wichtiger und gern genutzter Freiraum für das Quartier.

Die Schulanlage Riedhof ist Teil der auf zwei Standorte aufgeteilten Schule Riedhof-Pünten. Zur Schule gehören auch 8 Kindergärten, die mehrheitlich dezentral in Wohnliegenschaften untergebracht sind. Als Folge der starken Wohnbautätigkeit und der geringen Wegzüge von Familien, zusammen mit den hohen Geburtenzahlen der letzten Jahre, war in Höngg ein Anstieg der Schulkinderzahlen und somit stärkerer Druck auf die Schulanlagen zu verzeichnen. Davon ist insbesondere die Schule Riedhof-Pünten betroffen. Bisher wurde dem steigenden Raumbedarf mit mobilen und flexiblen Lösungen (Raummieten in nahen Liegenschaften, Provisorien, ZM-Pavillons) begegnet. Mit dem Erweiterungsbau Riedhof können Rückbauten von ZM-Pavillons zu einem früheren Zeitpunkt in Betracht gezogen werden als bisher angenommen. So kann voraussichtlich der ZM-Pavillon Pünten auf der Tennisanlage Anfang 2030er-Jahre zurückgebaut werden, ebenso die beiden ZM-Pavillons Lachenzelg.

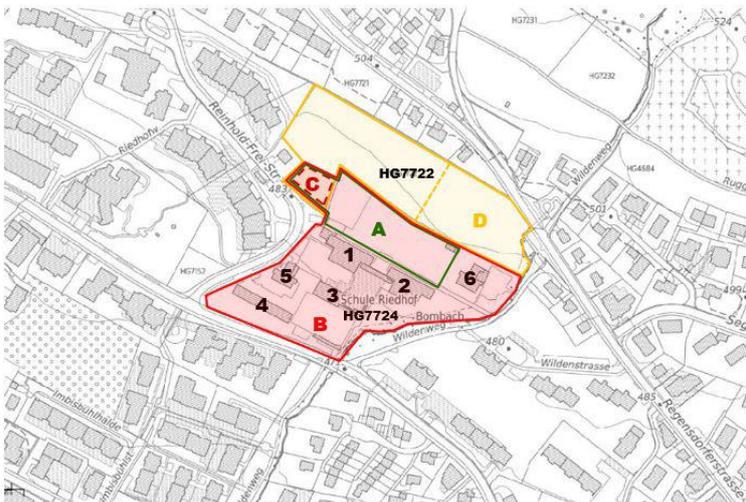


2/16

Um das Schulraumangebot im Quartier Höngg langfristig mit definitiven Bauten zu sichern, soll auf der Schulanlage Riedhof ein Erweiterungsbau für 21 Klassen erstellt werden. So wird das bestehende Grundstück entsprechend der Teilportfoliostrategie Volksschulbauten (TPS Volksschulbauten, Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 58/2022) verdichtet, um den gestiegenen Schulraumbedarf zu decken. Die Schulanlage soll im Sinne der Zielerreichung Netto Null durch das Elektrizitätswerk (ewz) mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) ausgestattet werden.

Im Altbau kann eine Sekundarschule mit 9 Klassen, Gruppen- und Spezialräumen eingerichtet werden. Damit soll die Sekundarschule Lachenzelg entlastet werden und die ZM-Pavillons Lachenzelg I+II können zeitnah zurückgebaut werden. Es entsteht damit auf dem Riedhof eine grosse Schule mit gesamthaft rund 730 Kindern in 21 Primarklassen, 9 Sekundarklassen im Bestandsbau und drei Kindergärten. Weitere fünf bis sechs Kindergärten werden weiterhin dezentral geführt. Die kleine Unterstufenschule Pünten, die sich direkt neben der Schulanlage Lachenzelg befindet, soll nach dem Umzug der Schülerinnen und Schüler in die Schulanlage Riedhof voraussichtlich für Kindergärten oder für die Heilpädagogische Schule genutzt werden.

Der grosszügige und ökologisch wertvolle Aussenraum der Schulanlage Riedhof leistet einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung und Biodiversität und wird als Freiraum im Quartier geschätzt. Er soll daher möglichst erhalten werden und der Schule und dem Quartier auch während den Bauarbeiten zur Verfügung stehen.



- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1: Westtrakt         | A: Perimeter Erweiterungsbau           |
| 2: Osttrakt          | B: Schulanlage Riedhof                 |
| 3: Sporthalle        | C: LSZ-Parzellenteil (wird übertragen) |
| 4: ZM-Pavillons      | D: Standort Schulprovisorien           |
| 5: Betreuungsgebäude |  |
| 6: Kindergarten      |  |

Um das bis zur Eröffnung des Erweiterungsbaus erwartete Wachstum der Schulkinderzahlen abzufangen und den Schulbetrieb während den Bauarbeiten unterbruchfrei sicherzustellen,



3/16

bewilligte der Gemeinderat am 22. Januar 2022 einen Kredit von Fr. 7 250 000.– für die Erstellung von vorgezogenen Provisorien (GR Nr. 2021/399), den der Stadtrat später um Fr. 1 750 000.– auf Fr. 9 000 000.– erhöhte (STRB Nr. 1129/2023). Das Betreuungsprovisorium (Küche, Verpflegung und Aufenthalt) und eine temporäre Sporthalle wurden im nordöstlichen Teil der Schulanlage (Fläche D der Grafik) errichtet. Nach Bezug des Erweiterungsbaus werden die Provisorien abgebaut und die Parzelle HG7722 im Vermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) instandgesetzt. Die Kosten sind im vorliegenden Kredit enthalten.

Nach der Erweiterung soll auch der Bestandsbau instandgesetzt und anschliessend die ZM-Pavillons voraussichtlich abgebaut werden. Danach wird die Schulanlage rund 730 Kinder in 21 Primarklassen, 9 Sekundarklassen sowie 3 Kindergärten beheimaten können.

### **3. Projektierung**

Ergänzend zum Ausführungskredit für die kapazitätserweiternden, vorgezogenen Provisorien bewilligte der Gemeinderat Anfang 2022 einen Projektierungskredit von Fr. 7 200 000.– für die Erweiterung der Schulanlage Riedhof (GR Nr. 2021/399). Die Erweiterung für 21 Klassen mit Betreuung, Mehrzwecksaal, Spezialräumen und einer Doppelsporthalle wurde entsprechend der TPS Volksschulbauten bereits als Tagesschule geplant. Gemäss den Wettbewerbsvorgaben sollte sie sich harmonisch in die Umgebung der Hanglage und des Bombach-Grünzugs einbetten und das historische Schulbauensemble schlüssig ergänzen. Mit der Anordnung des Erweiterungsbaus sollte nicht nur der Blick durch das Areal und auf die Limmat sichergestellt sein, auch der Kaltluftstrom vom Käferberg als wichtiges Element des Stadtklimas und die Flugbahn von Wasserfledermäusen zwischen Höggerwald und Limmat sollten erhalten bleiben. Diese Charakteristiken wurden im Siegerprojekt «KUCKUCK» umgesetzt. Indem der Erweiterungsbau von der bestehenden Schulanlage losgelöst und in der nordwestlichen Ecke des Areals platziert wird, wird eine sinnvolle Einheit mit den umliegenden Wohnbauten erreicht. Auch bleibt so der durchgrünte Hangraum weitgehend frei, die parkähnliche Situation um das Bombachtobel bleiben bestehen.

Im Rahmen der Projektierung wurde der Anschluss an das Fernwärmenetz Werdhölzli geprüft. Jedoch erwies sich diese Lösung als weniger nachhaltig als Erdsonden. Zudem hätten Bedarfsspitzen im Winter nicht abgedeckt werden können, weshalb dafür eine Notfall-Heizung notwendig gewesen wäre. Aus diesem Grund wird die Wärmeerzeugung des Erweiterungsbaus mittels Erdsonden erfolgen. Falls erforderlich und geeignet, könnten die Erdsonden später erweitert werden, um den Heizbedarf des Bestandsbaus ebenfalls abzudecken.

Der Gemeinderat überwies dem Stadtrat in Bezug auf den Erweiterungsbau der Schulanlage Riedhof zudem zwei Postulate, die beide am 2. Oktober 2024 als erledigt abgeschrieben wurden:

- Das Postulat GR Nr. 2022/3 forderte den Stadtrat auf zu prüfen, wie im Rahmen der Erweiterung der Schulanlage Riedhof Allwetterplätze und ein Rasenspielfeld erstellt werden können. Dies wird im vorliegenden Projekt u. a. durch einen Allwetterplatz erfüllt. Das Rasenspielfeld soll im Zuge der Instandsetzung des Bestandsbaus angelegt werden.



4/16

- Das Postulat GR Nr. 2022/573 forderte den Stadtrat auf zu prüfen, wie bei der Erweiterung der Schulanlage Riedhof der betroffene Teil der städtischen Parzelle HG7722 (Parzellenteil C, gemäss Situationsplan in Abschnitt 2) so in die Zone für öffentliche Bauten Oe4F umgewandelt werden kann, dass der Zugang zum hinteren Teil der Parzelle von der südlichen Seite her bestehen bleiben kann. Die Umwandlung in die Zone Oe4F hat im Rahmen der Zonenplanänderung «Riedhof» (GR Nr. 2022/308) stattgefunden (siehe Kapitel 6). Zudem ist die Zu- und Einfahrt zur Tiefgarage des Erweiterungsbaus erweiterbar gestaltet, um bei Bedarf im Zuge eines künftigen Bauprojekts die Parzelle Kat.-Nr. HG7722, Landreserve im Finanzvermögen, über die Parzelle Kat.-Nr. HG7724 von der Reinhold-Frei-Strasse aus unterirdisch für Motorfahrzeuge zu erschliessen. Ein oberirdischer Zugangsweg für Fussgängerinnen und Fussgänger und Fahrräder direkt von der Reinhold-Frei-Strasse ermöglicht die Benutzung der oberen Pausenfläche und dient der hindernisfreien Erschliessung. Mit dem oberirdischen Zugangsweg wird auch die Erschliessung der Freihaltezone sichergestellt.

#### **4. Betriebskonzept und Raumprogramm**

##### **4.1 Schule und Betreuung**

Der Erweiterungsbau wird Platz für 21 Klassen mit insgesamt rund 460 Kindern bieten und als Tages- und Clusterschule geführt werden. In der Tagesschule werden alle Kinder der Schule Riedhof (einschliesslich der Bestandsbaute) über Mittag und bei Bedarf auch nach Schulschluss am Nachmittag betreut. Die Produktionsküche stellt täglich rund 720 Mahlzeiten für die Jugendlichen der Sekundarschule, die Primarschülerinnen und -schüler sowie für die Kindergartenkinder bereit. Die Mahlzeiten werden in Etappen eingenommen. Der Aufenthalt findet in den dezentralen Aufenthaltsräumen des Neu- und Bestandsbaus statt. Zudem können weitere Räume der Schule genutzt werden (z. B. Bibliothek). Die Betreuung der Kindergartenkinder findet hingegen weiterhin im Betreuungsgebäude statt.

Die Primarklassenzimmer sind in Gruppen (Clustern) angeordnet: Jeweils drei Klassenzimmer bilden zusammen mit den dazugehörigen Gruppen- und Aufenthaltsräumen und Toiletten ein Cluster. Die räumliche Verknüpfung der Klassenzimmer, Gruppen- und Betreuungsräume ermöglicht eine enge Zusammenarbeit von Unterricht und Betreuung und fördert die Mehrfachnutzung von Räumen. Spezialräume wie z. B. die Werkräume oder die Bibliothek sowie die logopädische und psychomotorische Therapie befinden sich ausserhalb der Cluster.

Zwei Kindergärten werden weiterhin im bestehenden Kindergartengebäude am Wildenweg geführt, ein Kindergarten wird im Betreuungsgebäude eingerichtet.

Um den Raumbedarf der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) im Schulkreis Waidberg zu decken, stehen vier fest zugewiesene Räume in verschiedenen Grössen sowie zwei Räume zur Mitnutzung für die musikalische Grundausbildung zur Verfügung. Die MKZ-Räume sind separat erschlossen, um die Nutzung ausserhalb der regulären Betriebszeiten sicherzustellen.

Da der Altbau über keinen Mehrzwecksaal verfügt, werden im Erweiterungsbau zwei Mehrzwecksäle realisiert. Sie können sowohl für Projekte, musikalische Erziehung oder schulische



5/16

Anlässe wie auch für die Betreuung genutzt werden. Da sie je mit einem Verpflegungsraum zusammenschaltet sind, können sie sehr flexibel genutzt werden.

Räume	Anzahl Räume	Total m <sup>2</sup>
<b>Unterricht und Betreuung</b>		
Klassenzimmer	21	1585
Gruppenräume im Cluster	7	247
Vorzone Cluster inkl. Garderobe	7	754
Therapieraum, Psychomotorik	2	108
Handarbeit, Werken inkl. Material und Vorbereitung	6/2	508
Musikalische Grundausbildung	2	148
Toiletten	38/6/8	121
Mehrzwecksaal inkl. Stuhllager	2	223
Bibliothek	1	151
Musikraum klein/gross (MKZ)	2/2	122
Verpflegung	4-5	348
Aufenthaltsräume bei den Klassenzimmern	7	519
Produktionsküche inkl. Wagenbahnhof und Reinigung Küche	1	193
Lager Küche, Anlieferung, Wäsche und Entsorgung	4	91
Materialraum Betreuung	1	26
Büro Leitung Küche	1	10
Garderobe und WC/Dusche Küchen- und Reinigungspersonal	3	48
<b>Schulpersonalbereich</b>		
Teamzimmer und Besprechungsraum inkl. Sammlung	4-5	276
Büro Schulleitung / Sekretariat / Betreuung / Schulsozialarbeit / LHT	4	177
Archiv-, Material-, Lagerraum	2	246
<b>Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik</b>		
Werkstatt Hausdienst	1	17
Lager Mobiliar, Putzmaterial	2	69
Reinigungsräume, Hauptputzraum	8	87
Aussengeräteraum Leitung Haustechnik	1	54
Nassmüllanlage	1	21

## 4.2 Sporthalle

Für den obligatorischen Sportunterricht an der Schule Riedhof wird neben der bestehenden Einfachsporthalle eine zusätzliche Doppelhalle Typ B benötigt. Über den Mittag und nach der



6/16

Schule stehen die Hallen den Schülerinnen und Schülern im Rahmen der Betreuung und für den freiwilligen Schulsport zur Verfügung.

Gemäss der TPS Volksschulbauten steht eine hohe Auslastung von Sporthallen und die Nutzung von Synergien zwischen Sport und Schule im Vordergrund. Deshalb steht die Doppelsporthalle im Erweiterungsbau ausserhalb der Betriebszeiten der Schule Vereinen zur Verfügung. Dank einer kleinen Publikumsinfrastruktur für etwa 100 Personen können auch Meisterschaftsspiele, Schulturniere und ausserschulische Veranstaltungen in den Hallen stattfinden. Damit die Sporthallen einschliesslich der dazugehörigen Räume (Geräteraum, Garderoben, WC-Anlagen und Sportkiosk) an Abenden und Wochenenden von Vereinen und Gruppen aus dem Quartier genutzt werden können, funktionieren sie eigenständig und losgelöst von der restlichen Schulanlage.

Räume	Anzahl Räume	Total m <sup>2</sup>
Sporthalle	2	1034
Geräteraum	1	188
Garderoben	3	182
rollstuhlgerechter Kombiraum	2	10
Garderoben Lehrpersonal	2	36
Publikumseinrichtung Galerie	1	65
Sportküche (Kiosk)	1	17
Aussengeräteraum	1	26
Vereinsschränke	1	11
Büro Hallenwart	1	18
Reinigung Sport/Geschossreinigung	1/1	13/8
WC Schulkinder/rollstuhlgerecht/Zuschauerbereich	8/2/2	31

### 4.3 Aussenanlagen

In Ergänzung zum bestehenden Allwetterplatz wird ein zusätzlicher Platz erstellt, der für den Sportunterricht, die Betreuung, Pausenaktivitäten und ausserhalb der schulischen Betriebszeiten für die Quartierbevölkerung zur Verfügung steht. Insbesondere Teamsportarten (z. B. Fussball, Basketball) können dort gespielt werden. Auch der Sportunterricht kann bei geeigneter Witterung draussen stattfinden. Der Schülergarten soll auch nach dem Bezug des Erweiterungsbaus weitergeführt werden. Er kann aus Platz- und Sicherheitsgründen während den Bauarbeiten nicht an seinem angestammten Platz betrieben werden. Deshalb wird beim Bestandsbau ein Provisorium bereitgestellt. Ein Rasenspielfeld soll im Rahmen des Instandsetzungsprojekts angelegt werden.



7/16

Räume	Anzahl Räume	Total m <sup>2</sup>
Pausenflächen		2400
Pausenflächen gedeckt		260
Allwetterplatz neu		1040

#### 4.4 Mobilität

Es wird eine autoarme Schulanlage angestrebt, die sich gut in die die Anlage umgebenden, verkehrsberuhigten Strassen einfügt. Die Schulanlage Riedhof ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Haltestellen Giblenstrasse und Riedhof befinden sich in einem Radius von rund 600 m. Auch die Tram-Endhaltestelle Frankental ist in etwa 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Zudem ist die Schulanlage gut in das Fuss- und Velowegnetz eingebunden.

Auf der Seite zur Reinhold-Frei-Strasse hin bestehen bereits heute 10 der gemäss Parkplatzverordnung (PPV, AS 741.500) auf der Schulanlage Riedhof insgesamt erforderlichen 27 Parkplätze für Lehrpersonen. Die weiteren 17 Parkplätze befinden sich in der Tiefgarage unter dem Erweiterungsbau. Davon wird ein Platz rollstuhlgerecht ausgestaltet. Auch die 3 Pflicht-Abstellplätze für Motorräder kommen dort zu liegen. Weiter können bei Abend- und Wochenendgrossveranstaltungen ggf. weitere 19 Parkplätze auf der Schulanlage Lachenzelg zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind 112 Veloabstellplätze vorgesehen, davon 70 für Schulkinder im Aussenraum und 42 für das Personal in der Tiefgarage. Damit geht das Angebot an Abstellplätzen weit über den Pflichtbedarf von gesamthaft 80 Plätzen hinaus. Ausserdem werden für die Schülerinnen und Schüler 77 Kickboard-Abstellplätze bereitgestellt. Sämtliche Veloabstellplätze sind überdacht.

Räume	Anzahl Räume	Total m <sup>2</sup>
Velo-Abstellplätze	112	
Kickboard-Abstellplätze	77	
Tiefgarage	1	544

#### 5. Bauprojekt

Der Erweiterungsbau wird auf der nördlichen Seite der Schulanlage Riedhof errichtet und erweitert den Bestand auf komplementäre Weise. Durch seine Positionierung und Grösse tritt der Neubau eigenständig in Erscheinung und hebt sich von der Kleinteiligkeit der denkmalgeschützten Anlage ab.



8/16



**Erschliessung.** Der Gebäudezugang erfolgt getrennt für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche auf zwei Geländeebenen. Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoss (EG) beim Arealzugang an der Reinhold-Frei-Strasse. Ein Weg und eine breite Aussentreppe erschliessen die Pausenebene im 1. Obergeschoss (OG). Die Zugänge und die Treppenhäuser ermöglichen sowohl einen Zusammenschluss wie auch den unabhängigen Betrieb von Gebäudeteilen durch verschiedene Nutzungsgruppen.

**Architektur und Städtebau.** Der Neubau gliedert sich in einen Hochbau und einen ins Gelände eingelassenen Sockelbau. Das Gebäude nimmt aufgrund seiner Grösse auch Bezug auf die Wohnbauten entlang der Reinhold-Frei-Strasse und bildet eine gute Ausgangslage für die anstehende Weiterentwicklung des Quartiers.

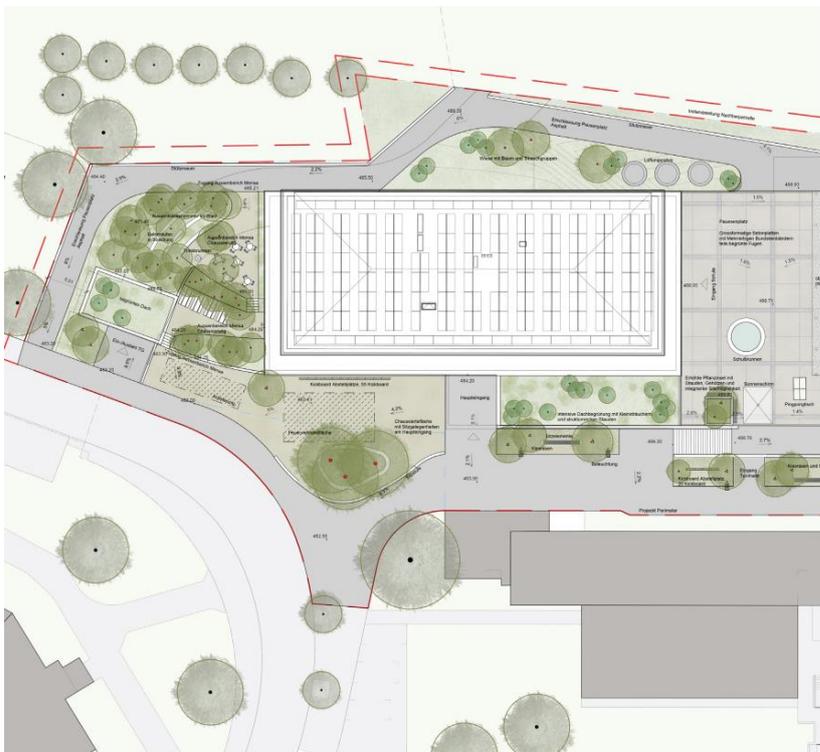
**Nutzungen und Geschosse.** Im EG befinden sich die Verpflegungsräume, die Gastküche und die beiden Mehrzwecksäle. Die an den Mehrzwecksaal angrenzenden Verpflegungsräume lassen sich mit Schiebewänden unterteilen und werden im Westen mit einem Aussenbereich ergänzt. Für den Erweiterungsbau ist eine neue Anlieferung und Entsorgung von der Reinhold-Frei-Strasse her geplant. Die Anlieferung und Entsorgung der Bestandsbauten via Wildenstrasse bleibt bestehen.

Im EG sind zudem die Bibliothek und die Handarbeits- und Werkräume platziert. Vom EG bis ins 2. UG befindet sich die Doppelhalle mit den zugehörigen Nebenräumen. Die Publikumsгалerie mit einem Aufenthaltsbereich einschliesslich Sportkiosk wird im 1. UG erstellt, dahinter

9/16

befinden sich die Garderoben. Ebenfalls im 1. UG liegen die Technikräume, Lagerflächen, das Möbellager, die Waschküche sowie eine Tiefgarage mit 17 Einstellplätzen. Im 1. OG kommen die Musikräume, das Büro für Schulsozialarbeit sowie ein Schulcluster zu liegen. Vom 2.–4. OG entstehen sechs weitere Cluster, jeweils zwei pro Geschoss. Im Attikageschoss (5. OG) befinden sich die Büros der Schulleitung, der Leitung Betreuung, der Leitung Hausdienst und Technik und das Sekretariat. Der Teambereich für das Lehrpersonal, die Psychomotorik und der Therapieraum sind ebenfalls im Attikageschoss vorzufinden.

**Aussenraum, Umgebung.** Alle Anknüpfungspunkte zum Quartier sind von der Schulanlage gut zugänglich. Die Waldkante des Bombach-Grünzugs wird in das Schulareal hineingeführt, wodurch der Wald zum schulischen Aussenraum zwischen Kindergarten und Hartplatz wird. Zwischen der Waldkante und dem Schulhaus bildet das breite Plateau einen attraktiven Aussenraum mit Blick über das Quartier und über die Stadt. Dem Haupteingang vorgelagert ist ein repräsentativer Platz mit Baumgruppe und Sitzangebot. Der Pausenplatz bietet mit Brunnen, Schattenplätzen, Spielgeräten und überdachten Aufenthaltsbereichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Baumbestand kann durch die ergänzende Freiraumgestaltung erhalten bleiben und wird mit verschiedenen einheimischen Gehölzen ökologisch wertvoll ergänzt. Der hohe Anteil an sickerfähigen Belägen sowie die differenziert ausgestalteten Grünbereiche tragen zu einem nachhaltigen Regenwassermanagement bei.



**Tragwerk, Statik.** Die Bodenplatte, Wände und Geschossdecken vom 2. UG bis und mit Decke über dem EG werden als Stahlbetonkonstruktion in Massivbauweise erstellt. Darüber ist



10/16

ein Holzbau mit Decken in Holz-Beton-Verbundkonstruktion geplant. Die tragenden Aussen- und Innenwände sind als Stahlbetonwände geplant. Über dem EG besteht die Tragkonstruktion einzig aus Stützen und Unterzügen in Holz, mit Ausnahme des Treppenhauskerns, wo tragende Wände durchgehend in Stahlbeton ausgeführt werden. Für die Stahlbetonteile wird, wenn möglich, Recyclingbeton verwendet. Das Gebäude wird aufgrund des hohen Hangwasserspiegels und der damit verbundenen Schwankungen bei Starkregenereignissen mit zusätzlichen Pfählungen gegen Auftrieb gesichert.

**Ökologische Nachhaltigkeit.** Das Nachhaltigkeitskonzept setzt klare Schwerpunkte auf Hitzeminderung und ökologische Nachhaltigkeit. Um die Aufheizung der Flächen zu minimieren, werden die Flächen so gering wie nötig versiegelt. Weitläufige Grünflächen und gezielte Baumpflanzungen sorgen für Schatten und Kühlung. Der Baumbestand bleibt wo möglich erhalten. Animal Aided Design (AAD) sorgt dafür, dass Fallen für Kleintiere und Insekten vermieden werden. Die Beleuchtung wird auf ein Minimum reduziert, um Lichtemissionen zu begrenzen. Bei der Materialwahl werden langlebige, natürliche und recycelbare Materialien verwendet. Die Strassen und Wege werden so schmal wie möglich gehalten, um die Grünflächen zu maximieren. Bei der Entwässerung wird versucht, den natürlichen Wasserkreislauf weitestgehend zu erhalten: Retentionsflächen im östlichen Bereich der Anlage nehmen das Regenwasser der Sporthallendecke auf, während der Rest in unterirdischen Volumen zurückgehalten und versickert wird. Wo es die Topografie zulässt, versickert das Oberflächenwasser dezentral in der Umgebung. Gebäudesetzung und Landschaftsgestaltung unterstützen den Kaltluftstrom längs des Bombach-Grünzugs und leisten so einen Beitrag zur Hitzeminderung im gesamten Quartier.

**Gebäudetechnik.** Die Wärmeerzeugung des Neubaus wird mit Erdsonden-Wärmepumpen realisiert, die in den Technikräumen im 1. UG platziert werden. Die Wärme wird in sämtlichen Zonen über eine Fussbodenheizung verteilt. Im Sommerbetrieb ist über das gleiche Netz eine passive Kühlung möglich (Natural-Cooling).

Für die kontrollierte Belüftung im gesamten Gebäude wird eine Lüftungsanlage im Dachgeschoss (DG) bzw. im UG installiert. Für die Gastroküche und die Tiefgarage werden separate Lüftungsanlagen im UG platziert. Alle Lüftungsanlagen sind mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

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

Zur Sicherstellung der Versorgung des Erweiterungsbaus mit elektrischer Energie ist der Bau einer neuen Trafostation durch das ewz notwendig.

**PV-Anlage.** Das ewz errichtet und betreibt als Contractor PV-Anlagen auf dem Areal der Schulanlage. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schule, wobei für die Schule im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.



11/16

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 nutzbaren Flächen des Schulareals 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 Flächen 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. 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.

## 6. Landübertragung

Der Erweiterungsbau der Schulanlage Riedhof soll im Nordwesten der Schulanlage zu liegen kommen. Dafür ist auch eine stadtinterne Übertragung und eine Umzonung von etwa 1200 m<sup>2</sup> der Parzelle Kat.-Nr. HG7722 (Fläche C in der Grafik von Abschnitt 2) erforderlich. Der von der stadtinternen Übertragung betroffene Grundstücksteil befindet sich im Finanzvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven). Da dieser Grundstücksteil mit der Bebauung nun dauerhaft einer schulischen Nutzung zugeführt wird und somit der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, soll sie gemäss § 121 Abs. 4 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) verwaltungsintern vom Finanzvermögen von LSZ in das Verwaltungsvermögen der IMMO übertragen werden (Widmung). Diese Übertragung erfolgt auf den Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Grundstücksteils durch das Bauprojekt. Am gleichen Tag findet der Besitzantritt statt. Gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. a FHVO stellt die Umwandlung von Finanzvermögen in Verwaltungsvermögen eine Ausgabe dar. Die Übertragung erfolgt gestützt auf § 133 Abs. 1 GG zum Buchwert. Das Grundstück wurde letztmals per 1. Januar 2023 nach den kantonalen Vorgaben bewertet. Der aktuelle Buchwert des Parzellenteils beträgt Fr. 1 417 180.–. Die erforderliche Umzonung der Parzelle von der Bauzone W3 zur Zone für öffentliche Bauten Oe4F wurde vom Gemeinderat am 7. Dezember 2022 genehmigt (GR Nr. 2022/308) und vom Stadtrat am 23. August 2023 in Kraft gesetzt (STRB Nr. 2208/2023).

## 7. Termine

**Provisorien.** Bis Anfang Schuljahr 2024/25 wurden im nordöstlichen Bereich der Schulanlage ein zweigeschossiges Provisorium sowie ein Sporthallenprovisorium erstellt. Diese Provisorien bleiben bis zum Bezug des Erweiterungsbaus 2029 auf der Parzelle.



12/16

**Erweiterungsbau.** Der Baubeginn des Erweiterungsbaus ist auf das 3. Quartal 2026 geplant. Der Bau soll im 2. Quartal 2029 fertiggestellt werden und im Schuljahr 2029/2030 bezugsbereit sein.

## 8. Kosten

### 8.1 Kredit

Gemäss Kostenschätzung der Jonas Wüest Architekten GmbH, Zürich, belaufen sich die Erstellungskosten für den Erweiterungsbau (einschliesslich der Projektierungskosten, Provisorien und ewz-Kostenanteil für die PV-Anlage, die Trafostation und die dazu notwendigen Leitungsarbeiten) auf Fr. 88 138 000.–. Der Gesamtkredit beträgt, unter Einbezug der Kosten für die Landübertragung sowie der Entschädigungen für die Rechtseinräumungen an LSZ und der Reserven, insgesamt Fr. 108 000 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

1 Vorbereitungsarbeiten	17 660 000
2 Gebäude	55 167 000
3 Betriebseinrichtungen	1 979 000
4 Umgebung	3 602 000
5 Baunebenkosten	4 705 000
9 Ausstattung	5 025 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>88 138 000</b>
Landübertragung	1 417 180
Entschädigung Näherbaurecht und Erdnägeln an LSZ	956 890
<b>Erstellungskosten (inkl. Landübertragung und Entschädigung LSZ), gerundet</b>	<b>90 012 000</b>
Reserven (ca. 20 % der Erstellungskosten)	17 488 000
<b>Total Kredit</b>	<b>108 000 000</b>

Preisstand 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

In den Kosten sind auch wesentliche Eigenleistungen des AHB i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO enthalten. Ebenfalls enthalten ist der ewz-Kostenanteil für die PV-Anlage von Fr. 390 000.– (Erstellungskosten Fr. 325 000.– + Fr. 65 000.– Reserven) sowie für die Trafostation und die Leitungsarbeiten von Fr. 3 000 000.– (Erstellungskosten Fr. 2 500 000.– + Fr. 500 000.– Reserven).

Im Kredit von 108 Millionen Franken sind zudem Ausgaben von 17,8 Millionen Franken berücksichtigt, die sich wie folgt aufteilen:

- Fr. 16 200 000.– (bereits bewilligt), d. h. der Projektierungskredit von Fr. 7 200 000.– für die Erweiterung der Schulanlage Riedhof (GR Nr. 2021/399) und der Ausführungskredit von Fr. 7 250 000.– für die kapazitätserweiternden, vorgezogenen Provisorien (GR Nr. 2021/399), den der Stadtrat um Fr. 1 750 000.– auf Fr. 9 000 000.– erhöhte (STRB Nr. 1129/2023),
- Fr. 1 600 000.– als Zusatzkredit für die Projektierung des Erweiterungsbaus (vorliegend beantragt, siehe Abschnitt 8.3).

Da die Bauarbeiten länger dauern als im Projektierungskredit angenommen, müssen die Provisorien auf der Parzelle HG7722 von LSZ (siehe Grafik im Abschnitt 2, Bereich D) rund ein



13/16

Jahr länger, bis Ende Januar 2029, stehen bleiben. Aus diesem Grund muss eine Verlängerung der Miete für die stadtinterne Überlassung des Grundstücks in der Höhe von Fr. 131 560.– bewilligt werden. Die Überlassung des Grundstücks, das sich im Finanzvermögen von LSZ befindetet, ist finanzrechtlich wie eine Miete gegenüber einer Drittperson zu behandeln und gilt damit als Ausgabe. Die Kosten sind im vorliegenden Kredit enthalten.

Zudem erfordert die Umsetzung des Bauprojekts ein Näherbaurecht, zu Gunsten des Grundstücks Kat.-Nr. HG7724 und zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. HG7722 (Grundstückteile im Finanzvermögen von LSZ und im Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich [GSZ]). Das Näherbaurecht für den sich im Finanzvermögen befindlichen Grundstücksteil (LSZ) wird mit Fr. 653 860.– entschädigt (im Zeitpunkt der stadtinternen Übertragung gemäss Ziffer 6). Auch Teile der Baustelleninstallation sowie die -zufahrt müssen diese Flächen aus Platzgründen beanspruchen. Zudem ist die Sicherung der Baugrube aufgrund der Hanglage und -beschaffenheit aufwändiger als vorhergesehen. Die Baugrube wird deshalb mit einer Nagelwand gesichert, deren sog. Nägel unterirdisch in die Parzellen von LSZ und GSZ ragen. Diese Nägel werden nur während der Bauphase benötigt und können bei einer späteren Bebauung des Grundstücks Kat.-Nr. HG7722 wieder entfernt werden. Die Kosten für das Näherbaurecht und die Entschädigung der Erdnägel an LSZ sind im vorliegenden Kredit enthalten. Da sich die GSZ-Flächen im Verwaltungsvermögen befinden, ist diese Entschädigung nicht ausgabenrelevant.

## 8.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 10,5 Millionen Franken. Davon entfallen rund 6 Millionen Franken auf Kapitalfolgekosten, 2,2 Millionen Franken auf gebäudebetriebliche Folgekosten und etwa 2,3 Millionen Franken auf Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 108 000 000.–	1 620 000
Abschreibungen	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 94 800 000.–)	2 870 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 2 400 000.–)	120 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 4 300 000.–)	210 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 6 000 000.–)	1 200 000
<b>Gebäudebetriebliche Folgekosten</b>	
Betriebliche Folgekosten Gebäude (2 %, Investitionen Fr. 108 000 000.–) **	2 160 000
<b>Personelle und betriebliche Folgekosten (Betreuung Volksschule)</b>	
Sachaufwendungen und Essen	375 000
2000 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	2 000 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	445 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–500 000
<b>Total</b>	<b>10 500 000</b>

\* 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



### 8.3 Zusatzkredit zum Projektierungskredit

Aufgrund erhöhter Erstellungskosten (s. Kapitel 8.4) und der damit verbundenen gestiegenen Honorar- und Nebenkosten wird ein Zusatzkredit von Fr. 1 600 000.– zum am 26. Januar 2022 durch den Gemeinderat bewilligten Projektierungskredit von Fr. 7 200 000.– (GR Nr. 2021/399) erforderlich. Der Zusatzkredit ist notwendig, um eine ununterbrochene Projektierung sicherzustellen und somit das enge Terminziel zu erreichen. Somit beträgt der Projektierungskredit für den Erweiterungsbau neu Fr. 8 800 000.–. Zusammen mit dem Ausführungskredit von Fr. 9 000 000.– für die Provisorien beläuft sich der Kredit auf insgesamt Fr. 17 800 000.–.

	Bewilligt mit GR Nr. 2021/399	Zusatzkredit	Total
Wettbewerbsverfahren	631 000	0	631 000
Generalplanungs-Leistungen	4 488 000	540 000	5 028 000
Baugrunduntersuchung	68 000	17 000	85 000
Aufnahmen / Vermessung	68 000	17 000	85 000
Projektmanagement AHB	566 000	98 000	664 000
Nebenkosten / Rundung	1 379 000	928 000	2 307 000
<b>Total</b>	<b>7 200 000</b>	<b>1 600 000</b>	<b>8 800 000</b>

Im Fall einer Ablehnung des Ausführungskredits durch die Stimmberechtigten müssten die bereits angefallenen Ausgaben für die Projektierung buchhalterisch abgeschrieben werden – so wie dies bei jedem Bauvorhaben, dessen Kredit von den Stimmberechtigten abgelehnt wird, für die Projektierung der Fall ist. Hinzuweisen ist, dass städtische Schulbauvorlagen bei den Stimmberechtigten grundsätzlich auf grosse Zustimmung stossen.

### 8.4 Kostensteigerung

Die Erstellungskosten wurden zum Zeitpunkt des Projektierungskreditantrags (GR Nr. 2021/399) auf rund 71,45 Millionen Franken (inkl. Landübertragung, Provisorien und Grundstücksmiete) geschätzt (auf Basis einer Machbarkeitsstudie, bei einer Kostengenauigkeit von  $\pm 30$  Prozent). Die Mehrkosten von 16,562 Millionen Franken im Vergleich zur nun vorliegenden Kostenschätzung sind hauptsächlich eine Folge der Bauteuerung (8,36 Millionen Franken). Die restliche Kostensteigerung um knapp 10 Prozent ist den folgenden Faktoren zuzuschreiben:

	Mehrkosten in Franken
Projektrahmenänderungen	
Verlängerung der Landmiete für die Schulprovisorien aufgrund Terminverschiebung Erweiterung	313 000
Optimierung des Raumprogramms und Betriebskonzepts	
Mehrfläche PV-Anlage im Freiraum zur Stärkung der Nachhaltigkeit	
<b>Projektentwicklung</b>	
Flächen- und Volumeneffizienz (Räume, Umgebungsflächen, unterirdische Bereiche)	4 613 000
Einbeziehung der Rückbaukosten für das Schulprovisorium und die Sporthalle	
Zusätzliche Massnahmen der Baugrubensicherung zur Sicherstellung des Zugangs zu den Provisorien	



15/16

Massnahmen an der Fassade zur Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes Mehrkosten für Schul- und Sporthallenprovisorium gemäss STRB Nr. 1129/2023	
<b>Änderung Vorschriften/Gesetz</b>	
Umstellung des Wärmeerzeugungssystems auf Erdsonde zur Erfüllung neuer Standards Optimierung der Verkehrsplanung für die Ver-/Entsorgung des Provisoriums während der Bau- phase	516 000
<b>Unvorhersehbares</b>	
Massnahmen infolge Ergebnisse vom geologischen Gutachten Korrektur von Gebühren für Aushub und Baugrube sowie Einsparungen in diesem Bereich Entschädigungskosten an die LSZ (Näherbaurecht, Nagelwand)	2 757 000
Teuerung	
Teuerung für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis 1. April 2024 sowie Erhöhung der MWST von 7,7 % auf 8,1 %	8 363 000
<b>Total</b>	<b>16 562 000</b>

### 8.5 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 Schulanlage Blumenfeld, bevor es im Laufe des 17/0-Projekts optimiert wurde. Das Raumprogramm der Schulanlage Riedhof orientiert sich an den Vorgaben aus dem 17/0-Projekt.

Zur Überprüfung der Einhaltung der Ziele dienen der Flächen- bzw. Kostenkennwert pro Funktionseinheit (FE). Die FE entspricht einer Klasse. 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.

Kennzahl (Preisstand 1.4.2024)	Benchmark 17/0	Richtwert 17/0	Schulanlage Riedhof
m <sup>2</sup> HNF/FE	342	291 (-15%)	270 (-21%)
m <sup>2</sup> GF/FE	716	608 (-15%)	478 (-33%)
HNF/GF	0.48	> 0.5	0.56
Mio. Fr. BKP 2*/FE	2.196	1.976 (-10%)	2.084 (-10%)
Mio. Fr. BKP 1–9**/FE	3.147	2.832 (-10%)	3.132 (-6%)

\* BKP 2/FE: Gebäudekosten

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

Das Projekt Riedhof umfasst neben der Volksschule auch Räume für die MKZ und den Sport (Zuschauergalerie, Sportkiosk, Raum Hallenwart und Vereinsschränke). Die Gastküche ist auf den Bedarf an Mahlzeiten für die gesamte Schule (21 Primarschul-, drei Kindergarten- und 9 Sekundarschulklassen) ausgelegt. Die Flächenrichtwerte werden gut eingehalten, das Verhältnis HNF/GF ebenfalls.



16/16

Von den Erstellungskosten entfallen rund 1,44 Millionen Franken auf die MKZ-Räume und 2,51 Millionen Franken auf den Vereinssport. Die zusätzliche Verpflegungskapazität (für die gesamte Schulanlage) löst Mehrkosten von 4,4 Millionen Franken aus. Dieser Zusatznutzen macht insgesamt rund 12 % der Erstellungskosten aus. Von den Erstellungskosten abgezogen sind die Mehrkosten für die PV-Anlage (0,35 Millionen Franken), die Trafostation und die Leitungsarbeiten (2,5 Millionen Franken), die Tiefgarage (2,2 Millionen Franken) und die Provisorien (1,63 Millionen Franken).

Der Richtwert der Gebäudekosten wird eingehalten. Die projektbedingten Mehrkosten für den Aushubtransport mit der Bahn, der Baugruben- und Hangsicherung sowie zusätzliche Mieten für Provisorien führen hingegen zur Überschreitung des Richtwerts für die Erstellungskosten.

## **9. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

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

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.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits zum Projektierungskredit ist gemäss § 109 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a GO der Gemeinderat 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 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:**

#### **A. Zuhanden der Stimmberechtigten:**

**Für die Erweiterung der Schulanlage Riedhof werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 108 000 000.– bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

#### **B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:**

**Für die Projektierung der Erweiterung der Schulanlage Riedhof wird zum Projektierungskredit von Fr. 7 200 000.– gemäss GR Nr. 2021/399 ein Zusatzkredit von Fr. 1 600 000.– bewilligt. Einschliesslich der Erstellung der Provisorien von Fr. 9 000 000.– beträgt der Gesamtkredit somit insgesamt Fr. 17 800 000.–.**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter