



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 14. Mai 2025

GR Nr. 2025/183

Immobilien Stadt Zürich, Betreuungsgebäude Auhof, Ersatzneubau, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Primarschule Auhof und die Sekundarschule Herzogenmühle im Quartier Schwamendingen werden ab 2026 als Tagesschule geführt und benötigen mehr Raum. Die Schule Herzogenmühle soll künftig zusätzlich Räume auf ihrem Areal nutzen, die heute von der unmittelbar benachbarten Primarschule Auhof für die Betreuung belegt werden. Um für die Schule Auhof die wegfallenden Flächen zu kompensieren, ist geplant, das eingeschossige Betreuungsgebäude an der Auhofstrasse 28 durch einen mehrgeschossigen Neubau zu ersetzen.

Für die Projektierung des Ersatzneubaus werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 600 000. – beantragt.

2. Ausgangslage

Die Kinder der Primarschule Auhof werden heute im Betreuungsgebäude an der Auhofstrasse 28, im ZM-Pavillon Herzogenmühle und im ehemaligen Kindergarten an der Luegislandstrasse 300 gepflegt und betreut. Aufgrund des Einstiegs in den Tagesschulbetrieb braucht künftig die benachbarte Sekundarschule Herzogenmühle den «Züri-Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) und das ehemalige Kindergartenlokal. Die wegfallenden Flächen sollen für die künftige Tagesschule Auhof kompensiert werden, indem das eingeschossige Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28 durch einen mehrgeschossigen Neubau ersetzt wird. Bis zum Bezug des Ersatzneubaus dienen drei ZM-Pavillons auf dem Grundstück der Sporthalle und Schulschwimmanlage Aubrücke (aktuell als Bauinstallationsplatz der Autobahneinhausung genutzt) als Betreuungsinfrastruktur (GR Nr. 2025/77). Nach Auszug der Betreuung Auhof werden die ZM-Pavillons als Provisorium für die Instandsetzungen der beiden benachbarten Schulen im Einsatz stehen.



- 1 Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28
- 2 Schulanlage Auhof
- 3 Freibad Auhof
- 4 Schulanlage Herzogenmühle
- 5 ZM-Pavillon Herzogenmühle
- 6 ehem. Kindergarten Luegislandstrasse 300
- 7 neue ZM-Pavillons Aubrücke ab 2026

Das 1959 erbaute und 1989 umgebaute Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28 liegt etwas abseits der Hauptgebäude der Schule Auhof, die 1958 zusammen mit dem Freibad Auhof nach Plänen des Architekten Ernst Giseler erstellt wurde. Im Gegensatz zur Schule und zum Freibad, die in den kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege aufgeführt sind, ist das Betreuungsgebäude nicht inventarisiert. Das Teilgrundstück, auf dem sich das Betreuungsgebäude befindet, ist unternutzt (aktuelle Ausnutzung: 28 Prozent). Das Tragwerk des Gebäudes eignet sich nicht, die Lasten einer zwei bis dreigeschossigen Aufstockung aufzunehmen, weshalb der Erhalt und die Erweiterung des Bestands nicht möglich sind. Gemäss Kurzbericht der Denkmalpflege vom Mai 2023 sind der Verlust an bauzeitlicher Gebäudesubstanz und die räumliche Verunklärung des Garderoben- und Erschliessungstrakts als Folge der Umbauten von 1989 derart gravierend, dass für das Gebäude keine Schutzvermutung besteht.



3. Raumprogramm und Betriebskonzept

Im Ersatzneubau sollen 12 Primarklassen und 2 Kindergärten verpflegt und betreut werden können. Benötigt werden u. a. eine Kücheninfrastruktur zur Zubereitung von rund 310 Mahlzeiten und Verpflegungs-/Aufenthaltsräume für die Schulkinder. Zudem sollen im Ersatzneubau Therapieräume (Logopädie und Psychomotorik) sowie Räume für den Musikunterricht Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) und für die Musikalische Grundausbildung (MGA) bereitgestellt werden können.

Für das neue Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28 ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:

	Anzahl Räume	m ² /Raum	Total m ²
Primarschule			
Logopädieräume	4	18	72
Psychomotorikraum	1	72	72
Musikräume MKZ	3	18/36/72	126
Raum für MGA	1	72	72
Teamzimmer (Aufenthalt, Sammlung, Ruheraum)	3	18/36	90
Besprechungsraum	1	18	18
Büro Schulsozialarbeit	1	18	18
Lager, Archiv	1	72	72
WC-Anlagen (Schulkinder, Lehr-/Betreuungspersonal)	21	2,5/3	53
Betreuung			
Verpflegungsräume	2	48/144	192
Aufenthaltsräume	4	56–72	272
Gastroküche inkl. Lager, Entsorgung, Reinigung / Wäsche	6	6–86	160
Aussengeräteräume	2	15	30
Büro Küche	1	12	12
Hausdienst			
Waschen / Trocknen Schulwäsche	1	18	18
Reinigungsräume inkl. Lager	6	6–25	69
Garderobe / Personalraum	1	25	25
WC-Anlagen (Reinigungs-/Küchenpersonal) inkl. Dusche	3	2,5	7,5
Haustechnik			188

4. Gegenstand der Projektierung

Das Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28 steht auf einem Teilbereich der städtischen Parzelle Kat-Nr. SW5100, auf der sich auch das Freibad und die Schulanlage Auhof befinden. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Nutzungen liegt die Parzelle mit einer Grundfläche von insgesamt 40 996 m² in unterschiedlichen Bauzonen. Der für den Ersatzneubau vorgesehene Parzellenbereich umfasst 1391 m² und liegt in der Wohnzone W4.

Folgende Aspekte sind bei der Projektierung zu beachten:



4/6

- Das Teilgrundstück für den Ersatzneubau befindet sich im ISOS-Gebiet mit Erhaltungsziel b (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen).
- Die Betreuung soll einen möglichst engen Bezug zum Aussenraum der Schule haben. Der direkte Aussenbereich des Betreuungsgebäudes wird vorab für die Kindergartenkinder genutzt werden, soll altersspezifische Spielmöglichkeiten und geschützte Rückzugszonen bieten und kann ausserhalb der Öffnungszeiten auch vom Quartier genutzt werden.
- Der bestehende Zugang des Teilareals erfolgt aus zwei Richtungen: durch die Auhofstrasse im Westen und eine zusätzliche, fussläufige Verbindung im Norden als Verknüpfung zur Schulanlage. Für die Anlieferung der Küche ist ein Parkplatz vorzusehen. Auf dem Teilgrundstück des Betreuungsgebäudes sind jedoch keine weiteren Parkplätze geplant, da die notwendigen Parkplätze bei der Schulanlage an der Herzogenmühlestrasse zur Verfügung stehen.
- Die sechs vorhandenen Bäume sind grundsätzlich erhaltenswert. Die vier Hainbuchen im östlichen Bereich des Teilgrundstücks sind zu erhalten. Für die zwei strassenseitigen Kiefern sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Im Bauvorhaben sollen die Meilenschritte 23 (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 2932/2023), die städtische Umweltstrategie sowie die dazugehörigen Fachplanungen bestmöglich umgesetzt werden.

5. Termine

Folgende Termine werden angestrebt und sind im Laufe des weiteren Projektverlaufs zu präzisieren:

Abschluss Wettbewerb	Herbst 2026
Projektierung	Frühling 2027
Ausführungskredit	Frühling 2029
Baubeginn	Herbst 2029
Bezug	Sommer 2032

Als Provisorium für die Bauzeit sollen die ZM-Pavillons Aubrücke genutzt werden.

6. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 2,6 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Projektierungskosten	Fr.	Fr.
Architektur-Leistungen	690 000	
BauingenieurInnen-Leistungen	140 000	



ElektroingenieurInnen-Leistungen	90 000	
HLKS-IngenieurInnen-Leistungen	230 000	
Baugrunduntersuchung / Geologie	20 000	
Bauphysik / Akustik Bauphysik / Akustik	20 000	
Landschaftsarchitektur-Leistungen	60 000	
Generalplanungs-Leistungen total	1 250 000	1 250 000
Aufnahmen / Vermessung		20 000
Wettbewerbsverfahren*		480 000
Projektmanagement AHB**		225 000
Nebenkosten		200 000
Reserven (15 %), Rundung		425 000
Projektierungskredit		2 600 000

* Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 2. April 2025 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 150 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms.

** Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S.v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101).

Gemäss Schätzung des Finanzbedarfs auf Basis Flächen und Benchmarks (Machbarkeitsstudie von 2025) und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 30 Prozent sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 23,4 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Preisstand 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Darin enthalten ist eine Annahme von Fr. 250 000.– für Altlasten und Fr. 250 000.– für die Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage). Einschliesslich Kreditreserven (15 Prozent) ist mit einem Gesamtkredit von rund 27 Millionen Franken zu rechnen.

7. 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 in der Höhe 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 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen



6/6

mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung des Ersatzneubaus des Betreuungsgebäudes Auhof werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 600 000.– bewilligt.

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