



# Zürich stimmt ab.

7.  
März  
2021

**Vorlage 1**

Einhausung Schwamendingen  
mit Ueberlandpark

**Vorlage 2**

Schulanlage und Quartierpark  
Areal Thurgauerstrasse

**Vorlage 3**

Wohnsiedlung Letzi

**Vorlage 4**

Schulanlage und Quartierpark  
Areal Guggach

# Vorlage 2 im Überblick

## Schulanlage und Quartierpark Areal Thurgauerstrasse

Objektkredit von 78 Millionen Franken

### Vorlage 2 im Detail

Die Vorlage	20
Antrag und Abstimmungsfrage	28

### Ausgangslage

Der Norden der Stadt Zürich entwickelt sich rasch, die Bevölkerung wächst. Dies hat bereits zu einem erhöhten Bedarf an Kindergarten- und Schulräumen im Schulkreis Glattal geführt und langfristig werden noch mehr Kinder erwartet. Darum will die Stadt auf einem Teil des rund 65 000 Quadratmeter grossen Areals Thurgauerstrasse im Gebiet Leutschenbach eine neue Schulanlage bauen. Als Erholungsgebiet für die schnell wachsende Bevölkerung wird zudem ein öffentlicher Quartierpark erstellt. Zusammen mit den ebenfalls auf dem Areal geplanten gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen – die nicht Teil der vorliegenden Abstimmung sind – entsteht so ein neuer, gut durchmischter Quartierteil.

### Die Vorlage

Die neue Schulanlage bietet Platz für rund 440 Kinder, die in 18 Primar- und zwei Kindergartenklassen unterrichtet werden. Sie ist als Tagesschule konzipiert und umfasst einen grosszügigen Pausenplatz, einen Spielplatz, einen Allwetterplatz sowie eine Doppelsporthalle, die ausserhalb der Unterrichtszeiten von Sportvereinen genutzt werden kann. Dank nachhaltiger Energieversorgung und tiefem Energieverbrauch leistet das Gebäude einen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft. Neben der Schulanlage entsteht der neue Quartierpark mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einem hohen Grünanteil. Das dort bestehende ehemalige Schützenhaus wird instandgesetzt und in den Quartierpark integriert. Teile der zukünftigen Gestaltung des Parks sowie die konkrete Nutzung des Schützenhauses erarbeitet die Stadt im Dialog mit der Bevölkerung.

Für die beiden Vorhaben ist ein Objektkredit von 78 Millionen Franken notwendig, der auch eine Übertragung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umfasst.

### Empfehlung Stadtrat und Gemeinderat

# Ja

Der Gemeinderat stimmte mit 112:0 Stimmen zu.

**112 Ja**  
**0 Nein**

# Vorlage 2 im Detail

## Schulanlage und Quartierpark Areal Thurgauerstrasse

Objektkredit von 78 Millionen Franken

Weitere Informationen  
zur Vorlage:



[stadt-zuerich.ch/vorlage-arealthurgauerstrasse](https://stadt-zuerich.ch/vorlage-arealthurgauerstrasse)

## Die Vorlage

### Ausgangslage

#### Erhöhter Bedarf an Schulraum in Zürich-Nord

Der Norden der Stadt Zürich entwickelt sich rasch, die Bevölkerung wächst. Der Bedarf an Kindergarten- und Schulräumen im Schulkreis Glattal ist bereits gestiegen und langfristig werden noch mehr Kinder erwartet. Um diesen erhöhten Bedarf zu decken, will die Stadt auf einem Teil der rund 65 000 Quadratmeter grossen städtischen Baulandreserve an der Thurgauerstrasse im Gebiet Leutschenbach eine neue Schulanlage bauen. Als Erholungsgebiet soll hier zudem ein öffentlicher Quartierpark entstehen. Daneben sind auf dem Areal künftig auch gemeinnützige Wohnungen und Gewerberäume vorgesehen, sodass ein neuer, gut durchmischter Quartierteil für rund 1800 Bewohnerinnen und Bewohner entsteht. Die Entwicklung auf dem Areal Thurgauerstrasse verläuft mit Rücksicht auf das bestehende Quartier und unter Einbezug der Quartierbevölkerung.

Aktuell verpachtet die Stadt einen wesentlichen Teil des Areals an den Familiengartenverein Zürich-Seebach, weitere Teile sind unter



Auf dem Areal Thurgauerstrasse entsteht ein neuer Quartierteil, der neben gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen auch eine Schulanlage und einen Quartierpark umfasst. Vorliegend wird über den Objektkredit für die Schulanlage und den Quartierpark abgestimmt. (Situationsplan: © Hager Partner AG)

anderem durch einen Parkplatz belegt. Damit die Stadt die Schulanlage und den Quartierpark bauen kann, werden etwa 12 600 Quadratmeter der Familiengärten aufgehoben.

### **Gestaltungsplan bereits genehmigt**

Damit der neue Quartierteil gebaut werden kann, waren zwei Gestaltungspläne und eine Zonenplanänderung notwendig. Den Gestaltungsplan für die Schulanlage und den Quartierpark genehmigte der Gemeinderat. Der Gestaltungsplan für die Wohnungen und die Gewerberäume musste aufgrund eines Referendums den Stimmberechtigten vorgelegt werden, die ihm am 29. November 2020 zustimmten. Damit sind die formalen Voraussetzungen für beide Bauvorhaben erfüllt. Vorliegend wird lediglich über den Objektkredit für den Bau der Schulanlage und des Quartierparks abgestimmt.

## **Die Schulanlage**

### **Schulanlage für 440 Kinder**

Die Stadt führte einen Architekturwettbewerb durch, den das Architekturbüro Bollhalder Eberle Architektur und das Landschaftsarchitekturbüro Pauli Stricker GmbH für sich entscheiden konnten.

Die L-förmige, flache Schulanlage zwischen der Thurgauerstrasse und der Grubenackerstrasse fügt sich gut in die Umgebung ein. In dem zur Thurgauerstrasse hin vierstöckigen Gebäude haben etwa 440 Kinder Platz, die in 18 Primar- und zwei Kindergartenklassen unterrichtet und betreut werden. Die Unterrichtsbereiche sind in den Obergeschossen angeordnet und in Schulraum-Cluster gegliedert. Die Schule wird als Tagesschule geführt. Neben den Unterrichtsräumen gibt es Räume für Gemeinschaftsnutzungen, wie zum Beispiel eine Mensa, einen Mehrzweckraum, Räume für die Musikschule, Therapieräume oder eine Bibliothek. Das Raumkonzept erlaubt eine flächensparende Mehrfachnutzung. Zum Beispiel können die Mensa und der Mehrzweckraum für grössere Veranstaltungen zusammengeschlossen oder die beiden Unterrichtsräume für die Musikschule als Kinderbetreuungsräume genutzt werden.

### **Doppelsporthalle und vielfältige Aussenanlagen**

Die neue Schulanlage verfügt im Untergeschoss über eine Doppelsporthalle, die zusätzlich durch einen separaten Eingang von der Thurgauerstrasse her zugänglich ist und somit ausserhalb der Unterrichtszeiten und an den Wochenenden auch von Sportvereinen genutzt werden kann.



Die neue Schulanlage auf dem Areal Thurgauerstrasse bietet Platz für rund 440 Kinder, die in 18 Primar- und zwei Kindergartenklassen unterrichtet und betreut werden. (Visualisierung: © Bollhalder Eberle Architektur / loomn architektur visualisierung)

Die Aussenanlagen sind für vielfältige Nutzungen konzipiert. Neben einem Pausenplatz sind ein Spielplatz sowie ein Allwetterplatz vorgesehen. Letzterer dient als Reserve, falls die Schulanlage baulich einst erweitert werden soll. Der Aussenbereich ist mit zahlreichen Bäumen, Sträuchern und Pflanzentrögen gestaltet.

### **Energie und Ökologie**

Die Schulanlage erfüllt den Minergie-P-ECO-Standard. Sie verfügt über eine Photovoltaik-Anlage integriert in die Fassade und auf dem Dachrand, die Strom für den Eigengebrauch liefert. Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Kühlung werden vollständig mit CO<sub>2</sub>-neutraler Umweltwärme über Erdsonden und Wärmepumpen abgedeckt. Im Sommer sorgt das sogenannte «Freecooling» zusammen mit dem Wärmeschutz an der Fassade für angenehm kühle Schulzimmer. Dank dieser nachhaltigen Energieversorgung und einem tiefen Energieverbrauch leistet die Schulanlage einen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft.



Der rund 12 000 Quadratmeter grosse Quartierpark wird einfach ausgebaut, enthält aber bereits ausreichend Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten. Allfällige zukünftige Veränderungen werden im Dialog mit der Bevölkerung entwickelt und realisiert. (Visualisierung: © Hager Partner AG)

## Der Quartierpark

### Quartierpark mit viel Grün

Angrenzend an die Schulanlage entsteht der rund 12 000 Quadratmeter grosse Quartierpark. Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Konzept von Hager Partner AG sieht vor, dass in einem ersten Schritt eine Parkanlage mit einfachem Grundausbau, aber ausreichend Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten realisiert wird. Der Park wird von unterschiedlichen Bäumen eingerahmt. Die Parklichtung umfasst ein Rasenspielfeld, das sowohl der Schule wie auch der Quartierbevölkerung zur Verfügung steht. Die Grubenackerstrasse, die sich quer durch den Park zieht, muss durchgängig befahrbar bleiben.

Sie wird aber verschoben und als verkehrsberuhigte Begegnungszone gestaltet. Unterschiedliche Bereiche innerhalb dieser geplanten Grundstruktur des Parks sollen künftig im Einklang mit der Quartierentwicklung und der wachsenden Bevölkerungszahl weiterentwickelt und für konkrete Nutzungen hergerichtet werden. Allfällige Anpassungen werden im Dialog mit der Bevölkerung entwickelt und realisiert.

### Schützenhaus bleibt bestehen

Auf dem Areal befindet sich heute das Schützenhaus der ehemaligen Schiessanlage Seebach, das seit der Stilllegung der Schiessanlage vom Familiengartenverein Zürich-Seebach genutzt wird. Das Schützenhaus bleibt erhalten, wird aber für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten umgebaut. Zudem wird eine öffentliche ZüriWC-Anlage integriert. Das Schützenhaus steht künftig dem Quartier – zusammen mit einem Quartierplatz und einem Kinderspielplatz – als Treffpunkt offen. Auch die konkrete Nutzung und den Betrieb des Schützenhauses will die Stadt gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeiten. In einer ersten öffentlichen Veranstaltung konnten die Anwohnerinnen und Anwohner bereits ihre Anliegen zur Nutzung einbringen und sich zum Stand des Projekts äussern.

### Verkehr

Für den Bau des Quartierparks und des Rasenspielfelds muss die Allmannstrasse auf einer Länge von 60 Metern aufgehoben und zu einer Sackgasse mit Wendepplatz umgebaut werden. Die Grubenackerstrasse dient weiterhin der Quartierserschliessung. Neue Fuss- und Velowege ermöglichen den allseitigen Zugang zum Quartierpark und verbinden die Schulanlage mit dem Quartier.

## Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Nach kantonalem Recht darf die Stadt nur Liegenschaften im Finanzvermögen haben, die ohne Beeinträchtigung öffentlicher Aufgaben wieder veräussert werden können. Wird eine Liegenschaft längerfristig zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe genutzt, ist sie ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Die Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist haushaltrechtlich wie eine Ausgabe zu behandeln.

Da das Areal nun definitiv für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe genutzt wird (Schulbetrieb, Sportförderung, Naherholung), umfasst der Objektkredit auch die Übertragung des Areals vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Dieser Landwert beträgt 7,237 Millionen Franken.

## Kosten

Der Objektkredit von 78 Millionen Franken setzt sich wie folgt zusammen:

	Schule Franken	Quartierpark Franken	Total Franken
Grundstück	870 000	–	870 000
Vorbereitungsarbeiten	4 688 000	787 000	5 475 000
Gebäude	37 716 000	1 053 000	38 769 000
Betriebseinrichtungen	605 000	–	605 000
Umgebung	3 176 000	7 613 000	10 789 000
Baunebenkosten	2 914 000	625 000	3 539 000
Ausstattung	3 919 000	–	3 919 000
<b>Zwischentotal Erstellungskosten</b>	<b>53 888 000</b>	<b>10 078 000</b>	<b>63 966 000</b>
Reserven für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	2 693 000	470 000	3 163 000
Reserven für Unvorhergesehenes	2 693 000	941 000	3 634 000
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>59 274 000</b>	<b>11 489 000</b>	<b>70 763 000</b>
Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	4 956 000	2 281 000	7 237 000
<b>Total Kredit</b>	<b>64 230 000</b>	<b>13 770 000</b>	<b>78 000 000</b>

(Preisbasis: 1. April 2019)

## Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten für Verzinsung und Abschreibung der Investitionen sowie für den Betrieb belaufen sich auf 8,714 Millionen Franken. Davon entfallen 7,945 Millionen Franken auf die Schulanlage und 769 000 Franken auf den Quartierpark.

## Termine

Der Bau der neuen Schulanlage startet im 3. Quartal 2021 und wird Ende 2024 fertig sein. Die Arbeiten für den Quartierpark und den Umbau des Schützenhauses sind ab Ende 2022 bis Herbst 2024 geplant.

## Antrag

### Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:

1. Für den Neubau einer Schulanlage (59,274 Millionen Franken) und die Erstellung eines Quartierparks (11,489 Millionen Franken) auf dem Areal Thurgauerstrasse West, Quartier Leutschenbach, sowie die Übertragung der Grundstücke vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich in die Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich (2,281 Millionen Franken) und Immobilien Stadt Zürich (4,956 Millionen Franken) wird ein Objektkredit von 78 Millionen Franken bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2019) und der Bauausführung.
2. Die Anzahl Autoparkplätze auf dem Teilgebiet B, Schulareal und Quartierpark «Thurgauerstrasse», richtet sich nach dem reduzierten Parkplatzbedarf gemäss PPV, wie er im Bericht 47 RPV «Öffentlicher Gestaltungsplan Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» ausgewiesen wird. Die Autoparkplätze bei der Vorzone sind auf eine Weise anzuordnen, dass parkende Fahrzeuge keine Verkehrsflächen, die Fussgängerinnen und Fussgängern oder Velofahrenden gewidmet sind, zum Erreichen des Parkplatzes kreuzen.
3. Die Veloabstellplätze auf der Seite Thurgauerstrasse werden mit einem Witterungsschutz erstellt.

## Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:  
Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

**Areal Thurgauerstrasse,  
Quartier Leutschenbach,  
Neubau einer Schulanlage  
und Erstellen eines  
Quartierparks, Übertragung  
von Grundstücken vom  
Finanz- ins Verwaltungs-  
vermögen, Objektkredit  
von 78 Millionen Franken**

Empfehlung Stadtrat und Gemeinderat

**Ja**

Der Gemeinderat stimmte mit 112:0 Stimmen zu.