



Beschluss des Stadtrats

vom 23. März 2022

Nr. 257/2022

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Nordstrasse, Instandsetzung, gebundene Ausgaben, räumliche Optimierungen, Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Schulanlage (SA) Nordstrasse befindet sich baulich in einem schlechten Zustand und muss instandgesetzt werden. Gleichzeitig werden kleinere räumliche Optimierungen vorgenommen.

Die Kosten des Bauprojekts belaufen sich auf Fr. 14 000 000.–, der Verpflichtungskredit einschliesslich Reserven beträgt Fr. 17 000 000.–. Davon entfallen Fr. 15 200 000.– als gebundene Ausgaben für die Instandsetzungsarbeiten und Fr. 1 800 000.– als neue Ausgaben für räumliche Optimierungen.

2. Ausgangslage

Die SA Nordstrasse wurde 1892 von Ernst Hermann Müller erstellt und ist im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Neben dem Schulhaus befinden sich auf dem Areal ein «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) und eine offene Pausenhalle. Die 1973 erstellte Sporthalle befindet sich auf der anderen Seite der Rosengartenstrasse.

Das Schulhaus ist mit den grossen Klassenzimmern bestens für den Unterricht in altersdurchmischten Klassen geeignet. Mit acht Primarklassen ist das Schulhaus maximal belegt. Das Schulhaus soll in dieser Form auch langfristig genutzt werden.

Die SA Nordstrasse wird seit dem Schuljahr 2019/20 als Tagesschule geführt. Täglich werden für die Primarschülerinnen und -schüler rund 160–180 Mahlzeiten in Etappen bereitgestellt. Die Verpflegung erfolgt im ZM-Pavillon. Die Betreuung findet in der ganzen Schule, einschliesslich der Bibliothek, der Sporthalle und der Handarbeit- und Werkenzimmer statt.

Das Schulhaus hat das Ende des Lebenszyklus erreicht. Die Fenster sind in einem schlechten Zustand, bei Regen dringt teilweise Wasser in die Schulzimmer ein. Die Oberflächen sind abgenutzt, insbesondere die Böden und Fassaden. Die Sanitär- und Elektroanlagen sind veraltet, die Wärmeerzeugung und -verteilung ebenso. Das Unterdach ist in grossen Teilen defekt. Die Hindernisfreiheit ist nur teilweise gegeben und die aktuellen Brandschutzvorschriften werden nicht vollständig erfüllt. Der Mehrzwecksaal im Erdgeschoss (EG) entspricht in seiner Grösse nicht den kantonalen Empfehlungen. Auch die Umgebung hat unter dem Nutzungsdruck gelitten und muss instandgesetzt werden.



2/5

Im Zuge der Instandsetzungsarbeiten sollen auch einige räumliche und betriebliche Optimierungen vorgenommen werden. Der Teambereich soll vom EG in das Dachgeschoss (DG) verschoben werden. So entsteht einerseits genügend Raum im EG für die Vergrößerung des Mehrzweckraums, andererseits können die Raumreserven im DG aktiviert werden. Zudem soll im ehemaligen Malatelier im 1. Untergeschoss (UG) ein Zwischenboden eingezogen werden, um zusätzliche Lagerflächen zu schaffen. Und die Küche im UG wird rückgebaut und soll als Gruppenraum dienen.

Die Instandsetzung der separaten Sporthalle ist nicht Teil des vorliegenden Projekts. Mit der Ablehnung der kantonalen Vorlagen für die Rosengartenstrasse am 9. Februar 2020 (Rosengartentunnel und -tram) muss die Situation neu beurteilt werden. Verschiedene Optionen für die Erneuerung der Sporthalle werden deshalb separat untersucht und erarbeitet. Der ZM-Pavillon und die Pausenhalle sind in einem guten baulichen Zustand, weshalb eine Instandsetzung nicht notwendig ist.

Während der Instandsetzungs- und Umbauarbeiten wird der Betreuungsbetrieb im ZM-Pavillon und den externen Betreuungslokalen fortgeführt. Der Primarschulunterricht findet im Provisorium auf der Lettenwiese statt (GR Nr. 2019/266).

3. Bauprojekt

Ziel der baulichen Massnahmen ist, die denkmalpflegerisch wertvolle Schulanlage für weitere 30 Jahre zu ertüchtigen und einen zeitgemässen Betrieb sicherzustellen. Ausserdem wird angestrebt, die Zielwerte der städtischen 7-Meilenstritte und damit den Minergie-Neubaustandard durch energetische Verbesserungen zu erreichen.

3.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Für die Instandsetzung sind im Wesentlichen folgende bauliche Massnahmen vorgesehen:

Gebäudehülle: Aufgrund des schlechten Zustands der Fenster müssen beide Fensterschichten ersetzt werden. Damit werden zugleich auch der Heizwärmebedarf reduziert und der sommerliche Wärmeschutz verbessert. Der Sonnenschutz wird durch einen aussenliegenden, motorisierten Ausstellstoren ersetzt. Die bauzeitlichen Fenster und Rollläden im UG werden instandgesetzt und die Feuchtigkeitsproblematik wird behoben.

Der Fassadenputz wird gereinigt und frisch gestrichen. Die teilweise zersetzten Sandsteinfassungen werden ausgebessert. Die Fassade wird wiederum so begrünt, dass die Bepflanzung sich nicht am Putz verankert.

Das Dach wird umfangreich erneuert. Das Unterdach muss komplett ersetzt werden, die vorhandenen Ziegel werden danach wieder aufgebracht. Innenseitig wird das Dach ausgedämmt, was eine Erhöhung der Dachkonstruktion und Anpassungen am Dachrand zur Folge hat.

Innenräume: Die Oberflächen in den Klassenzimmern werden instandgesetzt. Zum Schutz der Innendämmung werden die Wandbereiche verputzt oder getäfert und die Deckenfelder zugleich akustisch ertüchtigt. Aus Gründen der Erdbbensicherheit und des Brandschutzes wird der Boden- beziehungsweise Deckenaufbau komplett erneuert. Um die Hindernisfreiheit zu gewährleisten, wird ein Lift eingebaut.



3/5

Umgebung: Die harten Umgebungsflächen sind erneuerungsbedürftig. Durch die Entsiegelung von Bodenflächen wird zugleich ein Beitrag gegen die Aufheizung des Stadtklimas geleistet. In die zu chaussierende Platzfläche werden Flächen aus hellem Asphalt eingebettet, um die bisherigen Nutzungen zu erhalten. Die Fallschutzmatten werden durch Fallschutzkies ersetzt.

Die Unterbepflanzung des zu erhaltenden Baumsaumes, die Strauch- und die Krautschicht werden als Beitrag zur Biodiversität ökologisch aufgewertet und wo nötig ersetzt. Das Grün entlang der Fassaden wird erneuert und als Teil in die chaussierte Platzgestaltung integriert.

Anstelle des ehemaligen Aussengeräteraums wird ein hindernisfreier Zugang über einen schwellenlosen Eingang vom Pausenhof erstellt.

Gebäudetechnik:

Heizung: Die gesamte Wärmeverteilung wird altershalber ersetzt. Die Wärmeerzeugung erfolgt bis zum Anschluss an die Fernwärme (voraussichtlich 2028) über den bestehenden Gasheizkessel. Die Gas-Zuleitung wird aufgrund von Grundrissänderungen für die Hindernisfreiheit im 1. UG umgelegt.

Lüftung: Die Lüftungsanlage wird ersetzt und in zwei Systeme unterteilt. Die Lüftungsanlage für die Klassenzimmer, den Personalbereich und die Bibliothek sowie die Büros Schulleitung, Betreuung und den Werkraum im 1. UG ist eine einfache Klimaanlage mit integrierter Kältemaschine, die bei hohen Aussentemperaturen unterstützend für ein angemessenes Raumklima sorgt. Die Belüftung des Trakts mit Gruppenräumen und WC-Anlagen erfolgt über eine zweite Anlage ohne den Zusatz einer Kühlung. Die Klassenzimmer und Gruppenräume werden über eingebaute CO₂- und Temperaturfühler reguliert.

Sanitär: Die Sanitärapparate, Leitungen und Dämmungen werden ersetzt, und es wird eine notwendige Wasserzuleitung erstellt. Die Klassenzimmer werden mit Lavabos und Kaltwasseranschluss ausgestattet.

Elektro: Die elektrischen Installationen müssen gesamthaft ersetzt und teilweise brandschutztechnisch ausgestattet werden. Die Fluchtwege werden mit Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichenleuchten ausgerüstet.

Beleuchtung: Sämtliche Leuchten werden durch energieeffiziente LED-Leuchtmittel ersetzt.

3.2 Räumliche und betriebliche Optimierungen (neue Ausgaben)

Zusätzlich zu den Instandsetzungsmassnahmen werden folgende räumliche und betrieblichen Optimierungen umgesetzt:

- Im Dachgeschoss wird anstelle eines Estrichs ein neuer Teamraum eingebaut und mit Dachflächenfenstern ausgestattet.
- Im Trakt der WC-Anlagen werden zusätzlich Gruppenräume eingebaut.
- Im UG wird die Küche zu einem Gruppenraum umgebaut.
- Das Putzmittellager im 1. UG wird neu als Werkstatt LHT eingerichtet.
- Die bestehende Werkstatt LHT wird zum Aussengeräteraum umgebaut.
- Im ehemaligen Malatelier im 1. UG wird ein Archiv eingebaut.
- Der Mehrzweckraum wird vergrössert.



4. Termine

Der Baubeginn ist im November 2022 geplant, der Bezug des Schulhauses soll im August 2024 erfolgen. Der Terminplan ist infolge des Provisoriums am Letten für den Schulbetrieb unüblich eng gesetzt, der Kredit wird daher mit Vorprojekt Plus und einem erhöhten Terminrisiko beantragt.

5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung von Bischof Föhn Architekten ETH SIA, Zürich, belaufen sich die Erstellungskosten für die Instandsetzung sowie die räumlichen Optimierungen der SA Nordstrasse auf rund 14 Millionen Franken (Kostengenauigkeit ± 12 Prozent, einschliesslich Mehrwertsteuer und Projektierungskosten). Die Gesamtausgaben einschliesslich Reserven betragen 17 Millionen Franken.

Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)	Gebundene Ausgaben (Instandsetzung)	Neue Ausgaben (Umbau/-nutzung)	Gesamt
	Fr.	Fr.	Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	820 000	0	820 000
2 Gebäude	8 400 000	1 400 000	9 800 000
4 Umgebung	860 000	0	860 000
5 Baunebenkosten	820 000	0	820 000
9 Ausstattung	1 700 000	0	1 700 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	12 600 000	1 400 000	14 000 000
6 Reserven (ca. 20 %)	2 600 000	400 000	3 000 000
Kredit inkl. MWST	15 200 000	1 800 000	17 000 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2021.

Im Kredit ist der am 8. April 2020 mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 325/2020 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 500 000.– enthalten.

6. Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf Fr. 1 108 000.–. Es fallen keine zusätzlichen betrieblichen oder personellen Folgekosten an.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 17 000 000.–	234 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 14 000 000.–)	424 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 1 000 000.–)	50 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 2 000 000.–)	400 000
Total	1 108 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2022 enthalten. Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 vorgemerkt.

Die Instandsetzungsmassnahmen sind im Rahmen des üblichen Lebenszyklus notwendig und betreffen hauptsächlich die Fenster, die inneren Oberflächen und die Gebäudetechnik. Zudem



5/5

werden Massnahmen zur hindernisfreien Erschliessung und zum Brandschutz umgesetzt. Sie gewährleisten i. S. v. Art. 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes. Weder sachlich, zeitlich noch örtlich besteht ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die dadurch verursachten Kosten sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. Art. 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS131.1). Für die Bewilligung von gebundenen, budgetierten Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB, AS 172.101]).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Umbaumassnahmen durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

Für die Bewilligung von neuen Ausgaben zwischen einer und zwei Millionen Franken ist gemäss Art. 63 lit. a ROAB ebenfalls der Stadtrat 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 mit der Umsetzung zu beauftragen (Amt für Hochbauten im Einvernehmen mit Immobilien Stadt Zürich).

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Instandsetzung und die räumlichen Optimierungen der Schulanlage Nordstrasse werden Ausgaben von Fr. 17 000 000.– wie folgt bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2021).

a) gebundene Ausgaben (Instandsetzung):	15	200	000.–
b) neue Ausgaben (räumliche Optimierungen):	1 800 000.–		
2. Die Ausgaben sind wie folgt zu verbuchen:

Konto (4040) 500651, Schulanlage Nordstrasse, Instandsetzung	
– 5040 00 000, Hochbauten	15 000 000.–
– 5060 00 000, Mobilien	2 000 000.–

BAV-Nr. 80784 / Auftrags-Nr. 7479.PM
3. Die Umsetzung dieses Beschlusses obliegt dem Hochbaudepartement.
4. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Schulamt und die Kreisschulbehörde Waidberg.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti