



# **Erweiterung Schulanlage Luchsiesen Ersatzneubau Wohnsiedlung Luchsiesen**

Zürich, 17. März 2021

# Inhalt

Prognosen und Bedarf Schule .....	Folien 3–7
Deckung Schulraumbedarf .....	Folien 8–11
Ausgangslage Wohnsiedlung .....	Folien 12–14
Strategie und Auftrag Wohnsiedlung .....	Folien 15–19
Projektentwicklung .....	Folien 20–28
Fragen oder Rückmeldungen .....	Folien 29–30

# Prognosen und Bedarf Schule

# Prognosen und Bedarf Schule

## Entwicklung Schulkreis Schwamendingen

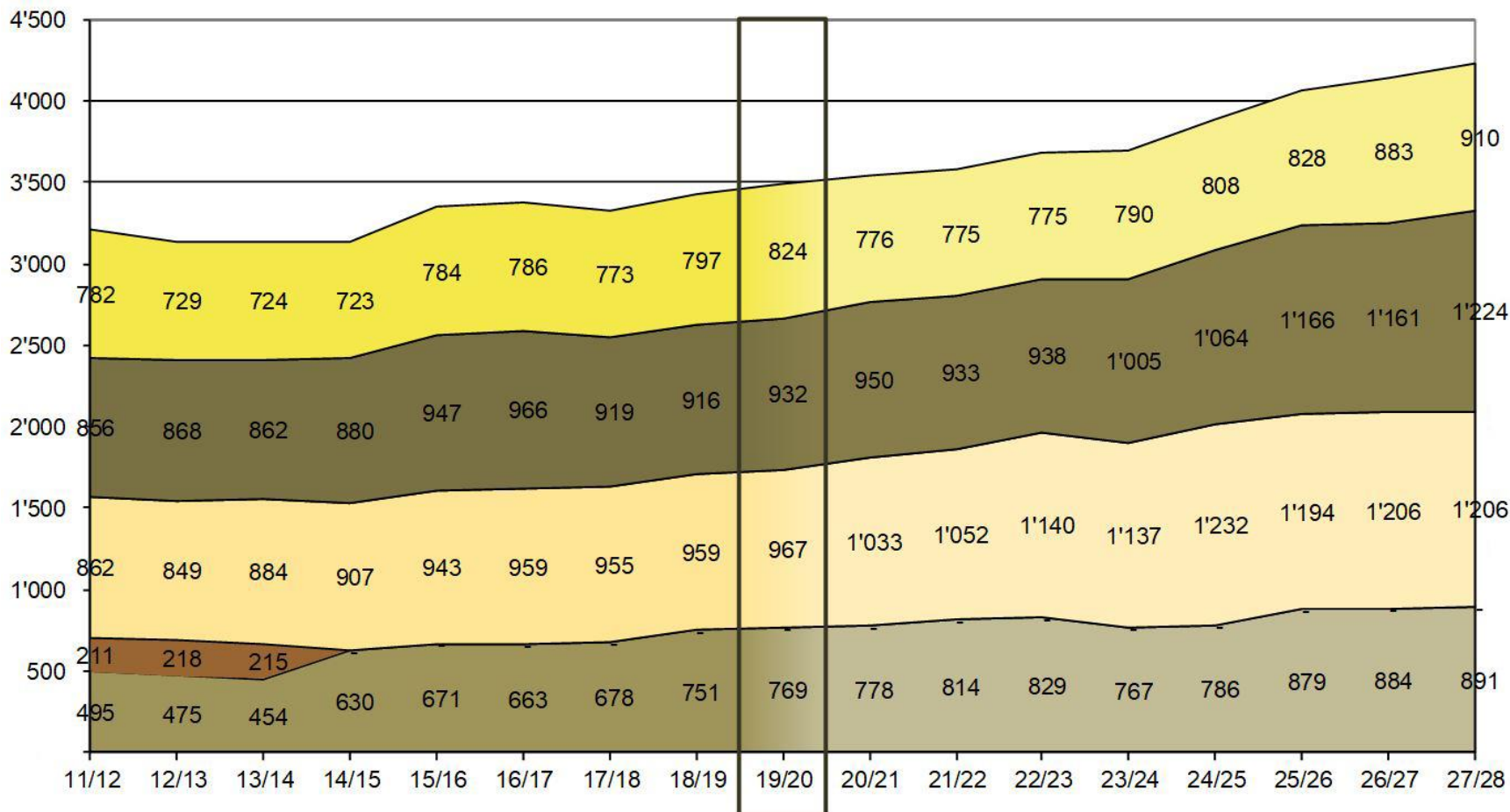
Die Anzahl SchülerInnen und Kindergartenkinder im Schulkreis Schwamendingen hat sich in den vergangenen Jahren stets zwischen 3000 und 3500 bewegt.

Nun steht Schwamendingen ein grosser Umbruch bevor:

- In den nächsten Jahren werden viele Wohnsiedlungen ersetzt.
- In den meisten Fällen erhöht sich die Anzahl Wohnungen.
- Im Vergleich zu heute werden deutlich mehr Familien zuziehen.

# Prognosen und Bedarf Schule

## Entwicklung Schulkreis Schwamendingen – Anzahl Kinder



**2019/20 = 3492**  
**2027/28 = 4231 (+21 %)**

- Oberstufe
- Mittelstufe
- Unterstufe
- (Grundstufe)
- Kindergarten

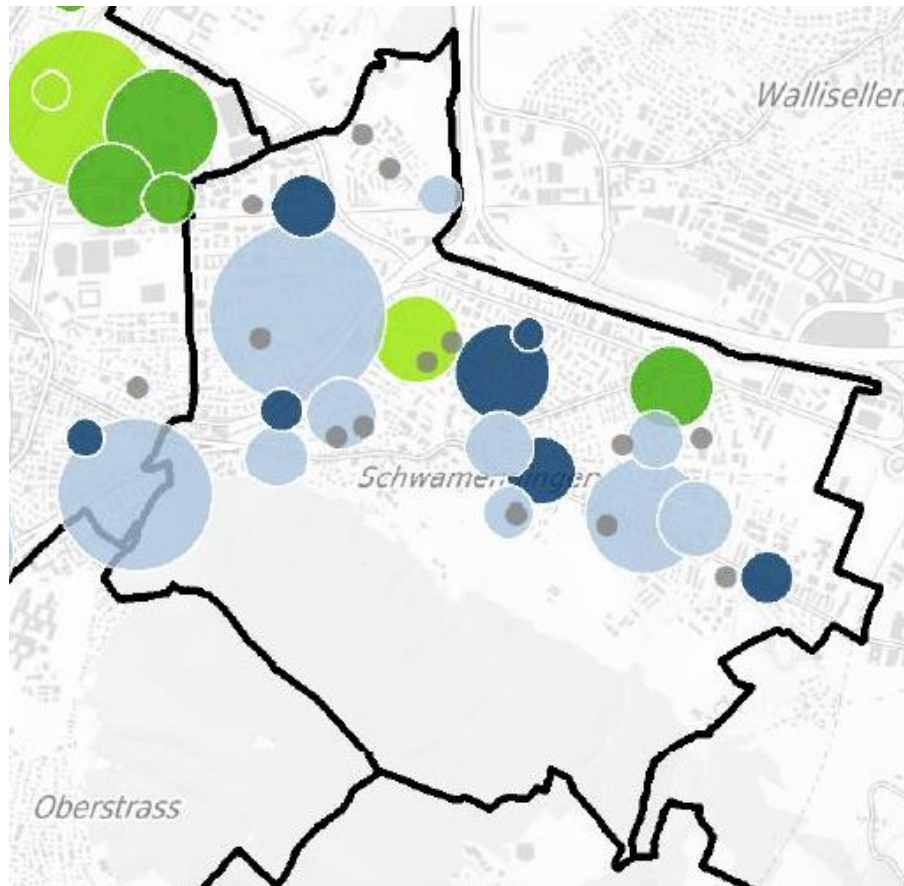
# Prognosen und Bedarf Schule

Entwicklung Schulkreis Schwamendingen – Anzahl Klassen

	<b>Stand 2019/20</b>	<b>Prognose 2027/28</b>	<b>Veränderung</b>
Kindergarten	42	47	+5
Primarschule	102	128	+26
Sekundarschule	43	47	+4
<b>Total</b>	<b>187</b>	<b>222</b>	<b>+35</b>

# Prognosen und Bedarf Schule

## Entwicklung Schulkreis Schwamendingen – Quartier Hirzenbach

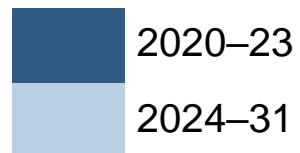


Das Quartier Hirzenbach zeichnet sich durch eine besonders rege Wohnbautätigkeit aus. Die Anzahl SchülerInnen und Kindergartenkinder wird voraussichtlich über den Prognosezeitraum hinaus weiter stark wachsen.

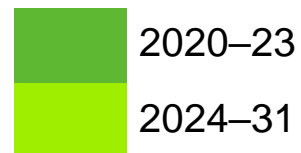
Neue Siedlungen mit mehr als 30 Wohnungen:

### Wohnbauten

Ersatzneubau



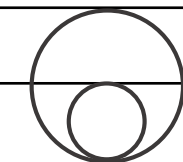
Neubau



### Anzahl Wohnungen

400

100



Quelle: Geomatik + Vermessung / Fachstelle für Schulraumplanung

# Deckung Schulraumbedarf



# Deckung Schulraumbedarf

## Ausgangslage Quartier Hirzenbach

In den kommenden Jahren kann der Raumbedarf der Schulen und Kindergärten durch Verschiebung von Einzugsgebieten gedeckt werden. Ab 2024 allerdings fehlen für den Bereich nördlich der Dübendorfstrasse (Schulanlagen Luchswiesen und Hirzenbach) Kapazitäten.

Die erforderliche Kapazität wird zunächst mit einem vorgezogenen Bauprovisorium bereitgestellt. Anschliessend folgen – auf Basis einer stadträtlichen Güterabwägung – die Erweiterung der Schulanlagen:

- Luchswiesen (Primarschule, 2028) und
- Stettbach (Sekundarschule, nach 2030).

# **Deckung Schulraumbedarf**

## Erweiterung Schulanlage Luchswiesen

Die Erweiterung der Schulanlage Luchswiesen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Schulraumbedarfs im Einzugsgebiet. Die Betreuungs- und Verpflegungsinfrastruktur ermöglicht den Tagesschulbetrieb.

Der Erweiterungsbau soll zusammen mit den bestehenden Bauten eine zukunftsgerichtete Schulanlage bilden, die den aktuellen pädagogischen Anforderungen entspricht und möglichst flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagieren kann.

# Deckung Schulraumbedarf

## Erweiterung Schulanlage Luchswiesen

### Heutige Kapazität

### Künftige Kapazität

#### Schule

16 Primarklassen

30 Primarklassen

#### Kindergarten

2 Klassen

4 Klassen

#### Sport

1 Einfach-Sporthalle

1 Dreifach-Sporthalle  
(1 Einfach-Sporthalle)\*

\* Der Erhalt der bestehenden Einfach-Sporthalle ist abhängig vom Wettbewerbsergebnis, vgl. auch Folie 23.

# Ausgangslage Wohnsiedlung

# Ausgangslage Wohnsiedlung

## Heutige Situation

Die Wohnsiedlung Luchswiesen besteht aus 3 Häuserzeilen mit 6 Gebäuden und 72 Wohnungen. Hinzu kommen 2 Garagen mit 15 Parkplätzen und diversen Aussenparkplätzen.

Aktueller Wohnungsspiegel:

<b>Wohnungstyp</b>	<b>Durchschnittliche Grösse in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
1 Zimmer	25	12
2 Zimmer	50	24
3 Zimmer	65	24
4 Zimmer	78	12

# Ausgangslage Wohnsiedlung

## Hintergrund Ersatzneubau

Die Überbauung befindet sich altersbedingt in einem baulich und energetisch schlechten Zustand. Aus ökonomischen und sozialen Überlegungen war ursprünglich geplant, die Liegenschaften mit nur geringer Eingriffstiefe instand zu setzen.

Eine detaillierte Analyse zeigte allerdings, dass die Baukosten – und damit auch die Mietzinsen – zu hoch ausfallen. Aufgrund dieser Vorabklärungen und weil auf der Parzelle noch Ausnutzungsreserven bestehen, wurde beschlossen, einen Ersatzneubau zu erstellen.

# Strategie und Auftrag Wohnsiedlung

# Strategie und Auftrag Wohnsiedlung

## Standortstrategie

- Erhalt von gemeinnützigem kommunalem Wohnraum
- Sukzessive Erneuerung des Portfolios und Anpassung an gängige Standards, Vorgaben und Bedürfnisse
- Schaffung von kostengünstigem Wohnraum
- Ideale Nutzung der Parzelle durch Kombination von Wohn- und Schulnutzung



# Strategie und Auftrag Wohnsiedlung

## Auftrag

Die neue Wohnsiedlung Luchswiesen soll einen Beitrag zu einem abgerundeten Wohnungsangebot im Quartier leisten: Sowohl der Anteil an kleineren Wohnungen (1,5 bis 2,5 Zimmer) als auch an grösseren Wohnungen (5,5 und 6 Zimmer) wird über dem Hirzenbacher Durchschnitt liegen.

- 50–55 Wohnungen
- Zumietbare Zimmer und Ateliers
- 1/3 der Wohnungen subventioniert
- Tiefer Flächenverbrauch (< 30 m<sup>2</sup> pro Kopf)
- Mobilitätskonzept zur Reduktion der Mindestanzahl Parkplätze
- Fläche für Gewerbe, das der Bewohnerschaft und dem Quartier dient

# Strategie und Auftrag Wohnsiedlung

## Angestrebter Wohnungsspiegel

<b>Wohnungstyp</b>	<b>Grösse in m<sup>2</sup> (Hauptnutzfläche)</b>	<b>Anteil in % (Richtwert)</b>
1–1,5 Zimmer	35–45	15
2–2,5 Zimmer	50–60	25
3–3,5 Zimmer	70–80	15
4–4,5 Zimmer	90–95	10
5–5,5 Zimmer	100–110	25
6 Zimmer	120	10

# Strategie und Auftrag Wohnsiedlung

## Integration von schulischen Nutzungen

Wegen des grossen Schulraumbedarfs wird ein Teil der Erweiterung der Schulanlage Luchswiesen in den Ersatzneubau der Wohnsiedlung integriert:

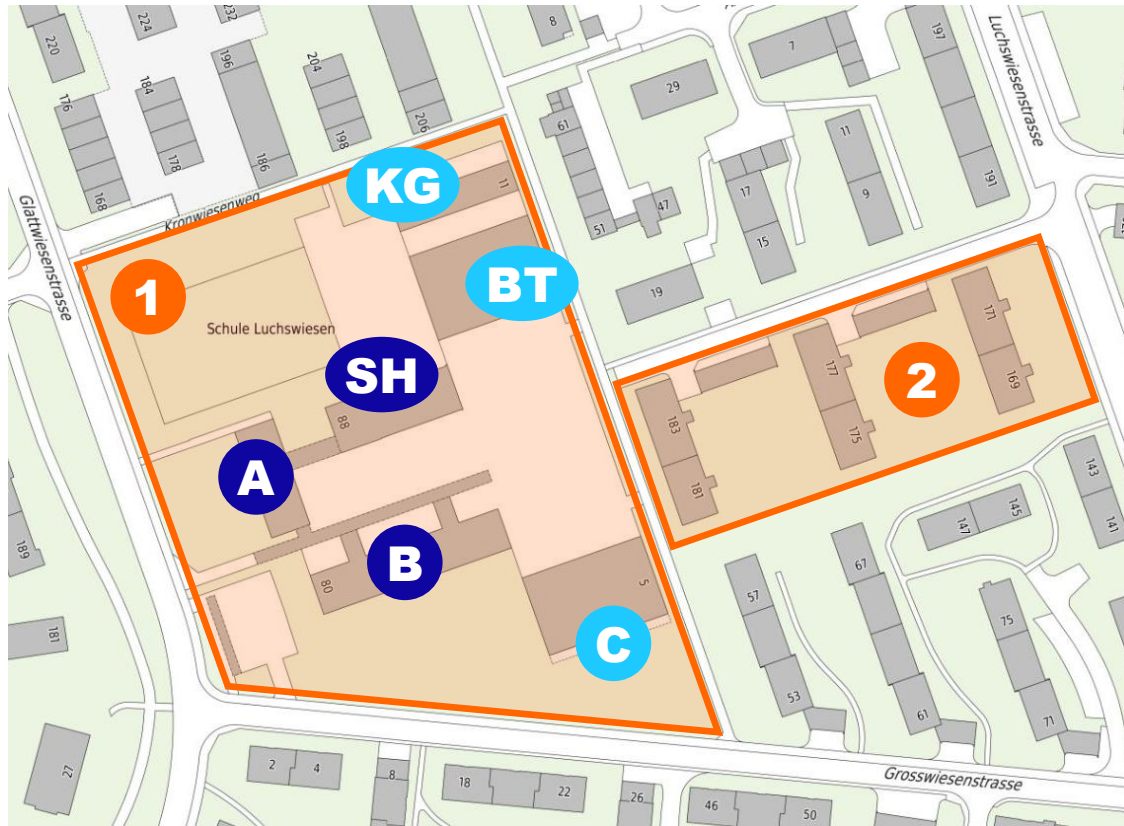
- vier Kindergärten mit Betreuung,
- die Mensen einschliesslich Mehrzweckraum und
- die Betreuung für die gesamte Schule.

Die Projektierung der beiden Vorhaben läuft deshalb parallel.

# Projektentwicklung

# Projektentwicklung

## Überblick Schulanlage und Wohnsiedlung Luchswiesen



### **1 Schulanlage Luchswiesen**

**A** Schultrakt A

**B** Schultrakt B

Altbauten 1957

**SH** Sporthalle

**KG** Kindergarten

**BT** Betreuung

Neubauten 2004

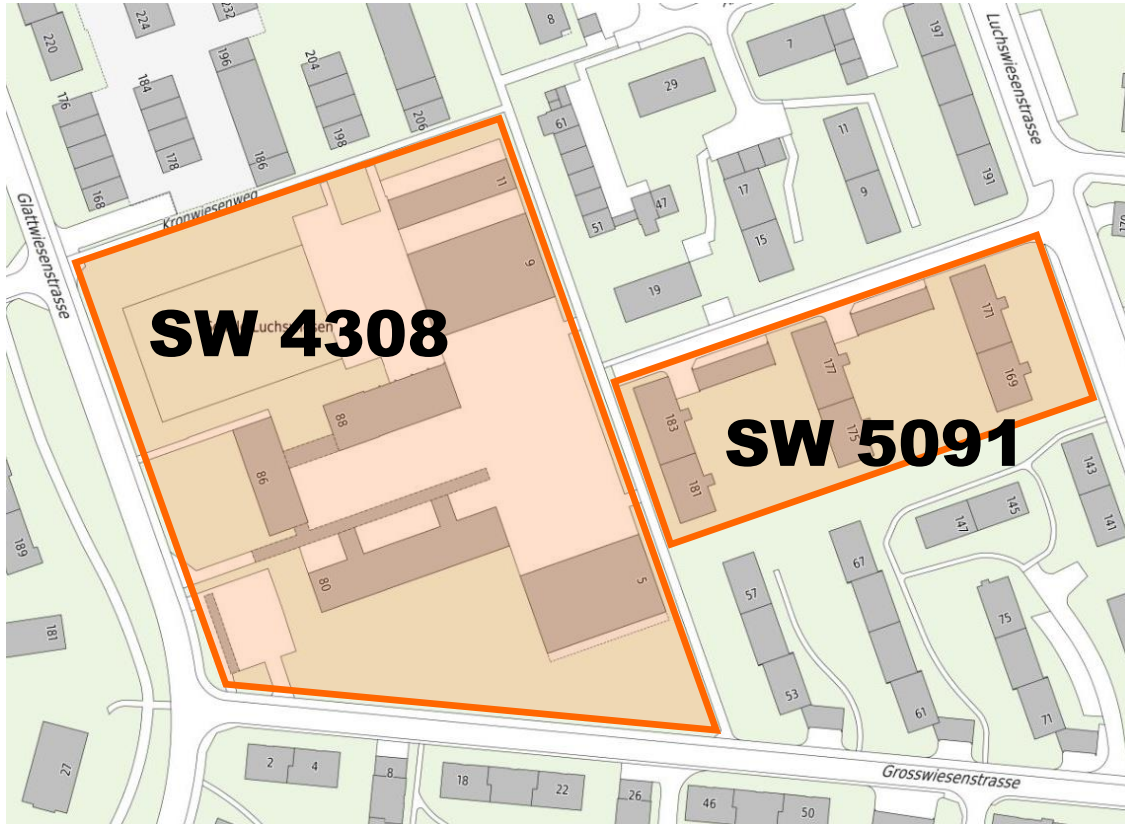
**C** Schultrakt C

### **2 Wohnsiedlung Luchswiesen**

Baujahr 1960/61

# Projektentwicklung

## Überblick Bauvorhaben



### Parzelle und Eigentümerin

**SW 4308**  
Immobilien  
Stadt Zürich

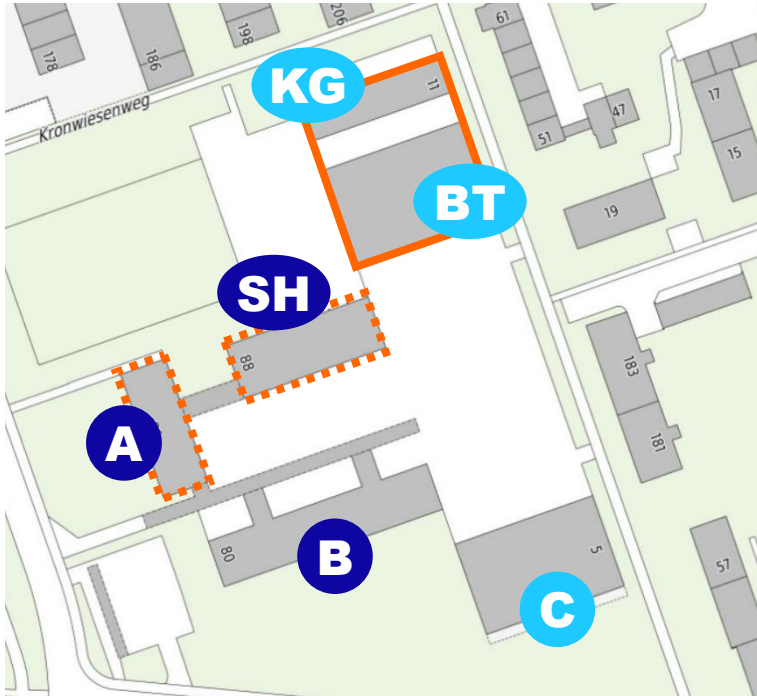
**SW 5091**  
Liegenschaften  
Stadt Zürich

### Vorhaben

- Erweiterungsneubau einer Schulanlage für 15 Primarklassen
- Dreifach-Sporthalle
- Ersatzneubau Wohnsiedlung
- Vier Kindergärten
- Betreuungsflächen, Mensen und ein Mehrzwecksaal für die gesamte Schulanlage
- Schulraumprovisorien

# Projektentwicklung

## Rahmenbedingungen – Denkmalpflege



Das Altbauensemble mit den Trakten **A** und **B** sowie der Sporthalle **SH** wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 327/2020 aus dem Inventar der Denkmalpflege entlassen.

Diese Ausgangslage erhöht die Flexibilität für das Erweiterungsprojekt: Nebst dem Flachbau mit Kindergarten **KG** und Betreuung **BT** können optional auch der Trakt **A** und die Sporthalle **SH** zurückgebaut werden.

Die Trakte **B** und **C** bleiben erhalten.

# Projektentwicklung

## Rahmenbedingungen – Ökologische Nachhaltigkeit

### **Stadtklima**

Der vorhandene Grünraum hat einen positiven Einfluss auf das Lokalklima. Er soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

### **Bäume**

Der Baumbestand soll erhalten oder – wenn nicht anders möglich – ersetzt werden.

### **Netto Null**

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz für Erstellung und Betrieb der Gebäude soll minimal gehalten werden: erneuerbare Energien, suffiziente Grundrisse, minimales Volumen unter Terrain.

### **Bauökologie**

Der Standard Minergie-P-Eco ist umzusetzen. Es werden bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien verlangt.

### **Photovoltaik**

Es soll eine möglichst grosse Photovoltaik-Anlage an der Fassade und/oder auf dem Dach erstellt werden.

### **Energieverbund (Wärme)**

Die Neubauten sollen dem Wärmeverteilnetz Zürich-Nord angeschlossen werden.



# Projektentwicklung

## Wettbewerbsverfahren

Um die besten Vorschläge zur Erweiterung der Schulanlage und zum Ersatz der Wohnsiedlung zu erhalten, werden zwei parallele anonyme Architekturwettbewerbe durchgeführt.

Die Wettbewerbe werden über je eine spezifische Sachjury und eine gemeinsame Fachjury verfügen. Dies sichert die bestmögliche Kohärenz zwischen den zwei eng verknüpften Vorhaben.

# Projektentwicklung

## Kosten

### Projektierungskredit

Inklusive 15 % Reserven sowie MWST

**9,7 Mio. Fr.**

Anteil Schulanlage

5,43 Mio. Fr.

Anteil Wohnsiedlung

4,27 Mio. Fr.

### Schätzung Objektkredit

Basis Erstellungskosten, Kostengenauigkeit  $\pm 25$  %

Inklusive 15 % Reserven sowie MWST

**111,7 Mio. Fr.**

Anteil Schulanlage

61,5 Mio. Fr.

Anteil Schulprovisorium

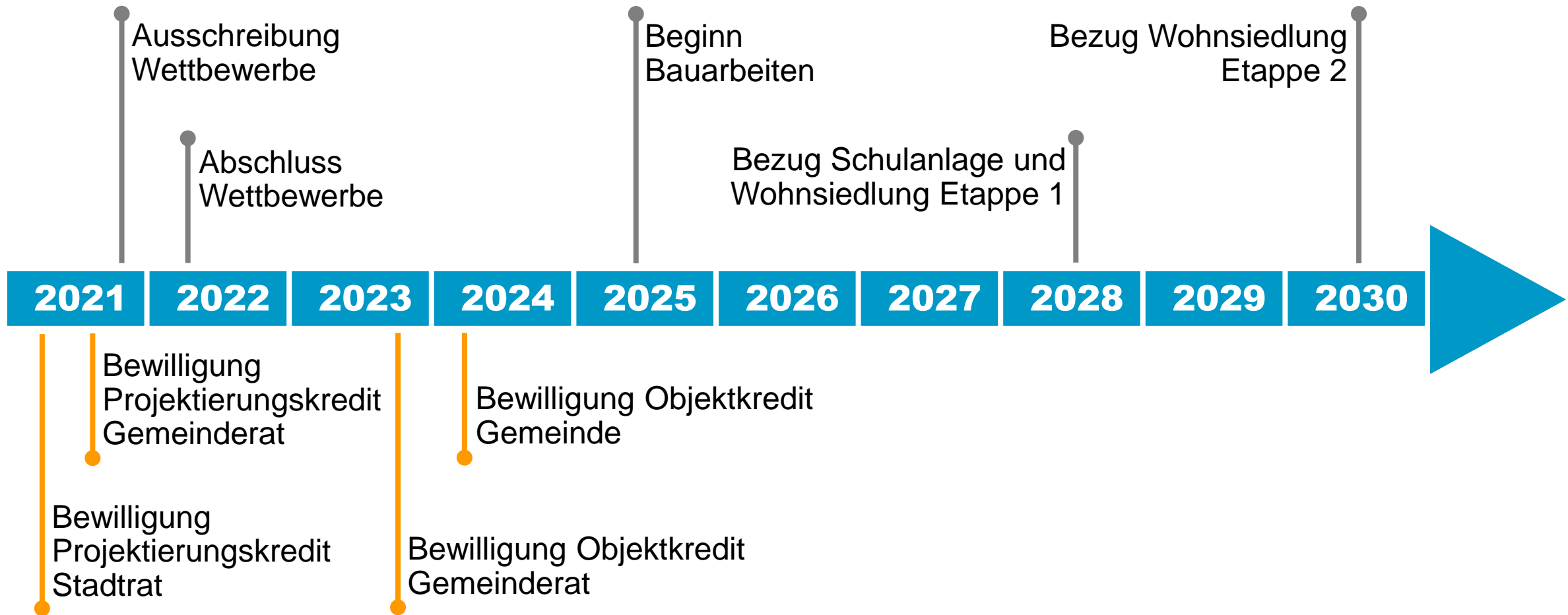
5,1 Mio. Fr.

Anteil Wohnsiedlung inklusive schulische Nutzungen

45,1 Mio. Fr.

# Projektentwicklung

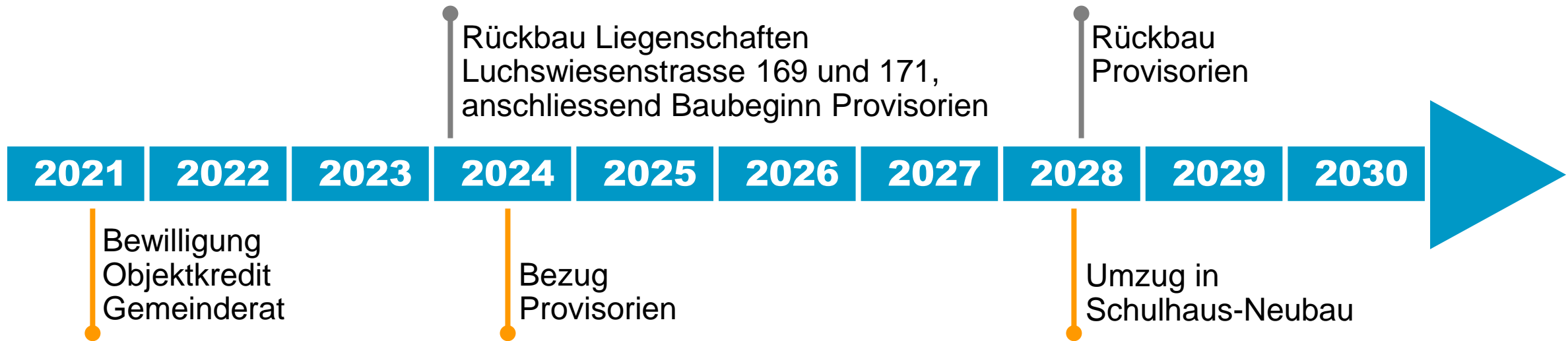
## Termine Neubauten Schulanlage und Wohnsiedlung



# Projektentwicklung

## Termine Schulprovisorien

Die Provisorien sind auf dem östlichen Teil des Wohngrundstücks geplant.



# Fragen oder Rückmeldungen

# Fragen oder Rückmeldungen

Ihre Ansprechpersonen

## **Schulraumplanung Schulkreis Schwamendingen**

Barbara Fotsch, Präsidentin Kreisschulbehörde Schwamendingen

[barbara.fotsch@zuerich.ch](mailto:barbara.fotsch@zuerich.ch), 044 413 83 10

## **Bauprojekt Schulanlage Luchswiesen**

Jennifer Dreyer, Bereichsleiterin Schulbauten, Immobilien Stadt Zürich

[jennifer.dreyer@zuerich.ch](mailto:jennifer.dreyer@zuerich.ch), 044 412 21 63

## **Bauprojekt Wohnsiedlung Luchswiesen**

Stephan Jack, Portfoliomanager, Liegenschaften Stadt Zürich

[stephan.jack@zuerich.ch](mailto:stephan.jack@zuerich.ch), 044 412 54 96

## **Quartiervertretung im Architekturwettbewerb (Schulhaus-Neubau)**

Maya Burri, Präsidentin Quartierverein Schwamendingen

[mayaburri@bluewin.ch](mailto:mayaburri@bluewin.ch), 044 321 09 69

**Vielen Dank  
für Ihr Interesse**