



Schulraumplanung Affoltern

Erkenntnisse Machbarkeitsstudie

Erweiterung Schulanlage Holderbach

Informationsveranstaltung Quartierverein Affoltern

23. März 2023

Dr. Jennifer Dreyer, Direktorin Immobilien Stadt Zürich

Schulraumplanung Affoltern

Erkenntnisse Machbarkeitsstudie Erweiterung Schulanlage Holderbach

Inhalt

- 1) Ausgangslage: Quartieranalyse Affoltern 2020
- 2) Aktueller Stand Schulraumplanung Affoltern
- 3) Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023
- 4) Fazit und weiteres Vorgehen

1 Ausgangslage: Quartier- analyse Affoltern 2020

Ausgangslage: Quartieranalyse Affoltern 2020

Bedarfsentwicklung Anzahl Klassen

Ist-Kapazität	Hochrechnung Bedarf 2040	Differenz
82 Klassen	ca. 117 Klassen	ca. 35 Klassen

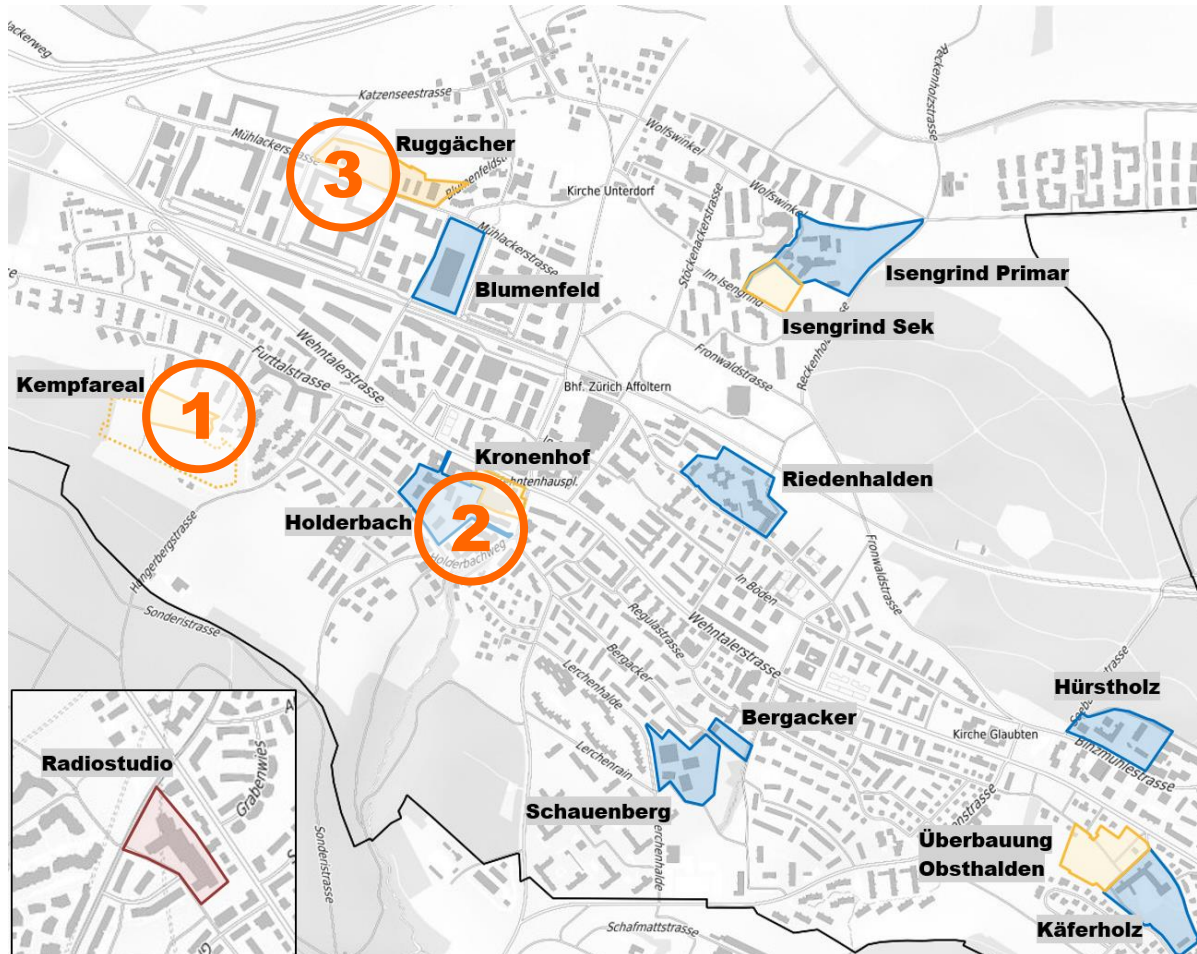
Bemerkungen:

- Kalkulationen jeweils ohne Schulraum in Züri-Modular-Pavillons
- Berücksichtigung der mögl. Bau- und Zonenordnung 2040

➔ Aufgabe: Bedarf decken, Reserven einbauen, Alternativen andenken.

Ausgangslage: Quartieranalyse Affoltern 2020

Prüfung von drei zusätzlichen Szenarien



Szenarien

- 1 Neubau auf Kempfareal
- 2 Erweiterung Standort Holderbach/Kronenhof
- 3 Neubau auf Standort Ruggächer

Geprüfte Standorte

- Schulanlagen
- Städtische Grundstücke
- Grundstücke von Dritten

Ausgangslage: Quartieranalyse Affoltern 2020

Beurteilung durch städtische Stellen

	Szenario 1 Kempfareal	Szenario 2 Holderbach/Kronenhof	Szenario 3 Ruggächer
Bewertungen Total 10 Kriterien	Rot: Gelb: Grün: ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●	Rot: ● Gelb: ● ● Grün: ● ● ● ● ● ● ● ●	Rot: Gelb: ● ● ● ● Grün: ● ● ● ● ● ●
Fazit	Gemeinsamer Favorit	Falls Kempfareal nicht möglich	Falls Holderbach/ Kronenhof nicht möglich

Ausgangslage: Quartieranalyse Affoltern 2020

Überblick Zusatzkapazitäten – 35 Klassen erforderlich bis 2040

Standort	Status	Zusätzliche Klassen	Bezug
Obsthalden	Initiiert, Projektierung	2	2023
Im Isengrind Sek	Initiiert, Projektierung	18	2025
Radiostudio Brunnenhof	Initiiert, Projektierung	3	2025
Riedenhalden	In Prüfung, MBS 04.2021	6	2027–30
Bergacker	In Prüfung, MBS 01.2021	4–6	>2030
Kempfareal	In Prüfung, MBS 06.2021	9–12	>2030
<i>Holderbach/Kronenhof</i>	<i>Szenario 2</i>	<i>(9–12)</i>	<i>>2030</i>
<i>Ruggächer</i>	<i>Szenario 3</i>	<i>(12–18)</i>	<i>>2030</i>
Summe		42–47	

2 Aktueller Stand Schulraumplanung Affoltern

Aktueller Stand Schulraumplanung Affoltern

Überblick Zusatzkapazitäten – 35 Klassen erforderlich bis 2040

Standort	Status	Zusätzliche Klassen	Bezug
Obsthalden	In Ausführung	2	2023
Im Isengrind Sek	In Ausführung	21 18	2025
Radiostudio Brunnenhof	In Ausführung (Nutzung nur SK Waidberg)	0 3	–
Riedenhalden	Geprüft	0 6	–
Bergacker	Geprüft	0 4-6	–
Kempfareal	Geprüft	12	>2030
Holderbach	Geprüft, vgl. folgende Folien	(6)	>2030
Ruggächer	Eigentum Liegenschaften Stadt Zürich	0 (12-18)	–
Summe		35	

3 Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Ausgangslage der erneuten Überprüfung

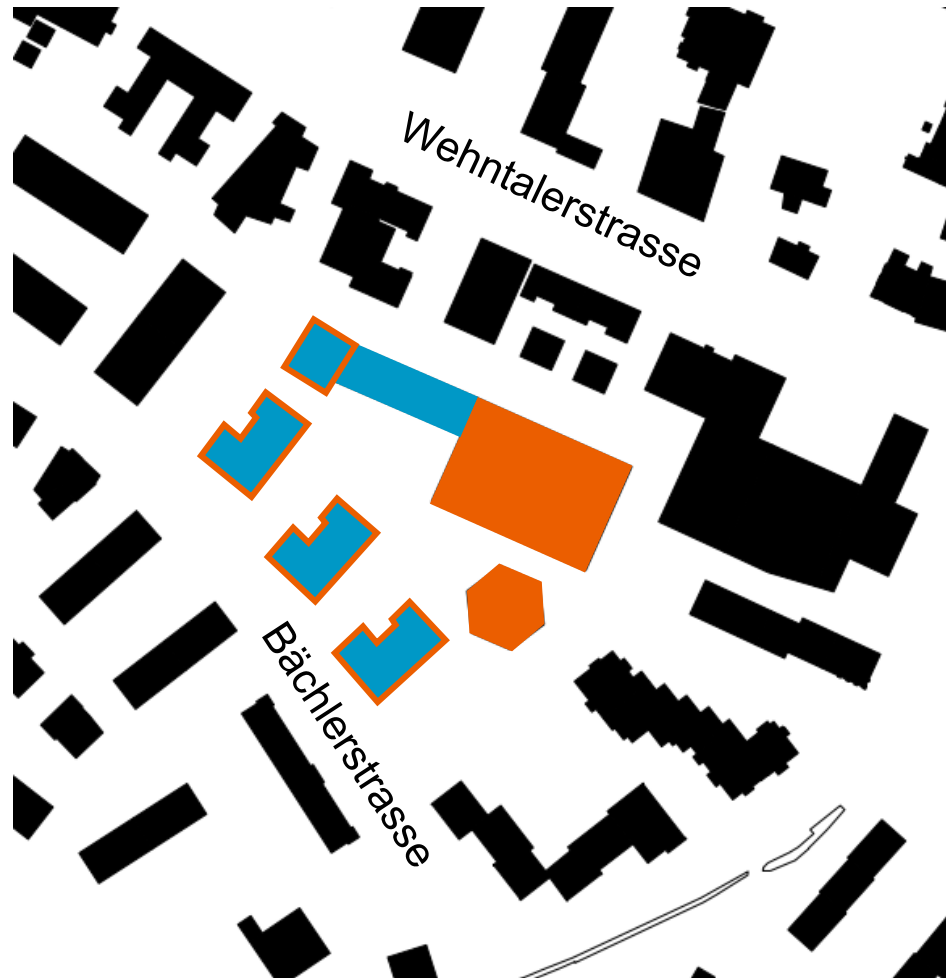
Die Schule Holderbach führt aktuell 11 Klassen (ohne Züri-Modular-Pavillons). Der neue Standort muss **zusätzliche 12–13 Klassen** ermöglichen.

1. Prüfung: Raumprogramm für 24 Klassen

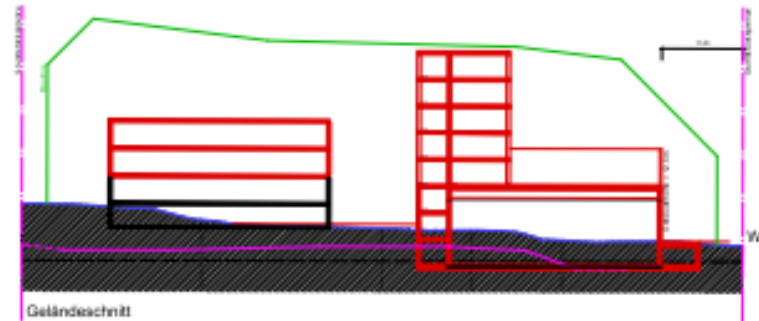
→ Ist am Standort Holderbach nicht realisierbar.

Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Variante 1: Teilersatz (Schema) 24 Klassen



Aufstockung der drei Pavillons an der Bächlerstrasse um zwei und der ehemaligen Hauswartwohnung um ein Geschoss.



Neues fünfgeschossiges Volumen über der neuen Dreifach-Sporthalle.

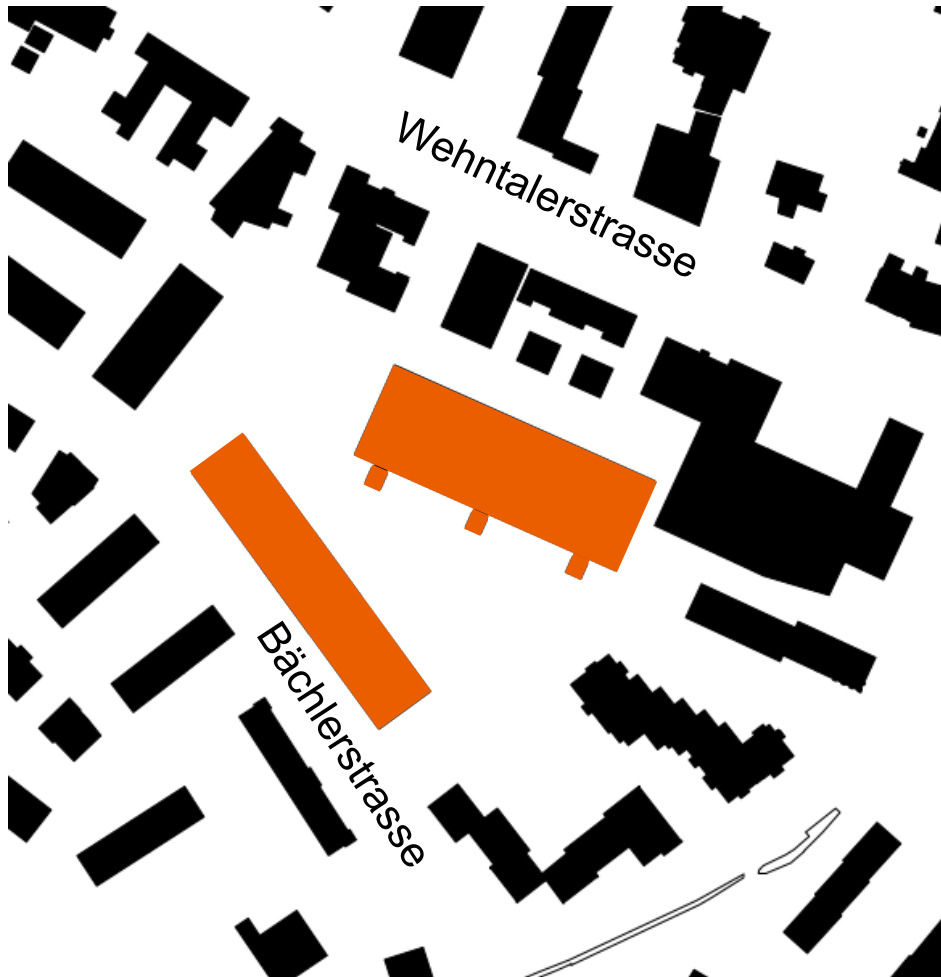
Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Fazit Variante 1: Teilersatz 24 Klassen

- Allwetterplatz und Rasenspielfeld fehlen.
- Teilentlassung aus Inventar Gartendenkmalpflege erforderlich.
- Arealüberbauung erforderlich wegen Gebäudehöhe >12,5 Meter.
- Gebäudestellung Sporthalle nicht optimal bzgl. Hangabwindssystem.
- Aussenraum wird kleiner und von doppelt so vielen Schüler*innen genutzt.
- Vernichtung grauer Energie durch (Teil-)Rückbau.

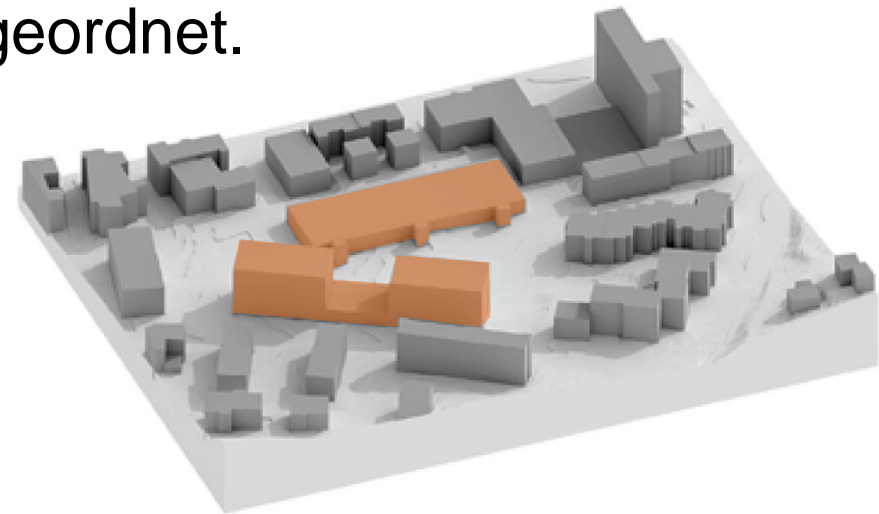
Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Variante 2: Totalersatz (Schema) 24 Klassen



Sechsgeschossiger Hauptbau
an der Bächlerstrasse.

Der **dreigeschossige Turn-
hallentrakt** mit Betreuung ist in
einem weiteren Baukörper nördlich
angeordnet.



Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Fazit Variante 2: Totalersatz 24 Klassen

- Allwetterplatz auf Turnhallentrakt.
- Rasenspielfeld fehlt.
- Arealüberbauung erforderlich wegen Gebäudehöhe >12,5 Meter.
- Teilentlassung aus dem Inventar der Gartendenkmalpflege.
- Gebäudestellung Sporthalle nicht optimal bzgl. Hangabwindssystem.
- Aussenraum wird von doppelt so vielen Schüler*innen genutzt.
- Vernichtung grauer Energie durch Rückbau.

Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Ausgangslage der erneuten Überprüfung

2. Prüfung: Reduziertes Raumprogramm 18 Klassen

- Variante 1 = Teilersatz
- Variante 2 = Totalersatz

→ Der Standort Holderbach ist sogar für 18 Klassen zu klein.

Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Variante 1: Teilersatz (Schema) 18 Klassen



Der südliche Teil der Schulanlage mit den drei **Schulpavillons** und dem **Kindergarten** bleibt – abgesehen von kleinen Anbauten – erhalten.

Im nördlichen Teil ersetzt ein **neuer viergeschossiger Baukörper** die übrigen Bauten sowie den Allwetterplatz und die Spielwiese, auf der die zwei Züri-Modular-Pavillons stehen.

Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Fazit Variante 1: Teilersatz 18 Klassen

- Allwetterplatz, aber ohne geforderte Abmessungen.
- Rasenspielfeld fehlt.
- Unbefriedigende Erschliessung und Adressierung.
- Gebäudestellung Sporthalle nicht optimal bzgl. Hangabwindssystem.
- Teilentlassung aus Inventar Gartendenkmalpflege erforderlich.
- Aussenraum wird kleiner und von 50 % mehr Schüler*innen genutzt.
- Vernichtung grauer Energie durch (Teil-)Rückbau.
- Ein weiterer Standort wird erforderlich für plus 6 Klassen.
- Kindergärten und Mehrzwecksaal → Unterbringung auf Kronenhofareal.

Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Variante 2: Totalersatz (Schema) 18 Klassen



Die bestehende Schulanlage wird vollständig durch **zwei drei- bzw. viergeschossige Neubauten** ersetzt.

Zwischen den beiden Neubauten und dem Kronenhof entsteht eine Art «Hofraum». Dort sind die Spielwiese und der Allwetterplatz positioniert.

Nochmalige Prüfung Standort Holderbach 2023

Fazit Variante 2: Totalersatz 18 Klassen

- Allwetterplatz in geforderten Abmessungen nur unter Einbezug Dach.
- Rasenspielfeld vorhanden.
- Arealüberbauung erforderlich.
- Baumbestand um 16 reduziert.
- Entlassung aus Inventar Gartendenkmalpflege erforderlich.
- Vernichtung grauer Energie durch Rückbau.
- Ein weiterer Standort wird erforderlich für plus 6 Klassen.
- Kindergärten und Mehrzwecksaal → Unterbringung auf Kronenhofareal.

4 Fazit und weiteres Vorgehen

Fazit und weiteres Vorgehen

Holderbach- vs. Kempfareal

Die städtischen Stellen bevorzugen auch nach wiederholter Prüfung das Kempfareal:

- Umsetzung des erforderlichen Raumprogramms möglich.
- Bezug bereits 2030 möglich.
- Keine Vernichtung von Bausubstanz (Treibhausgas-Emissionen).
- Zugewinn an Aussenraum für Schüler*innen.
- Erhalt Aussenraum beim Holderbach für Quartier und Schüler*innen.

Fazit und weiteres Vorgehen

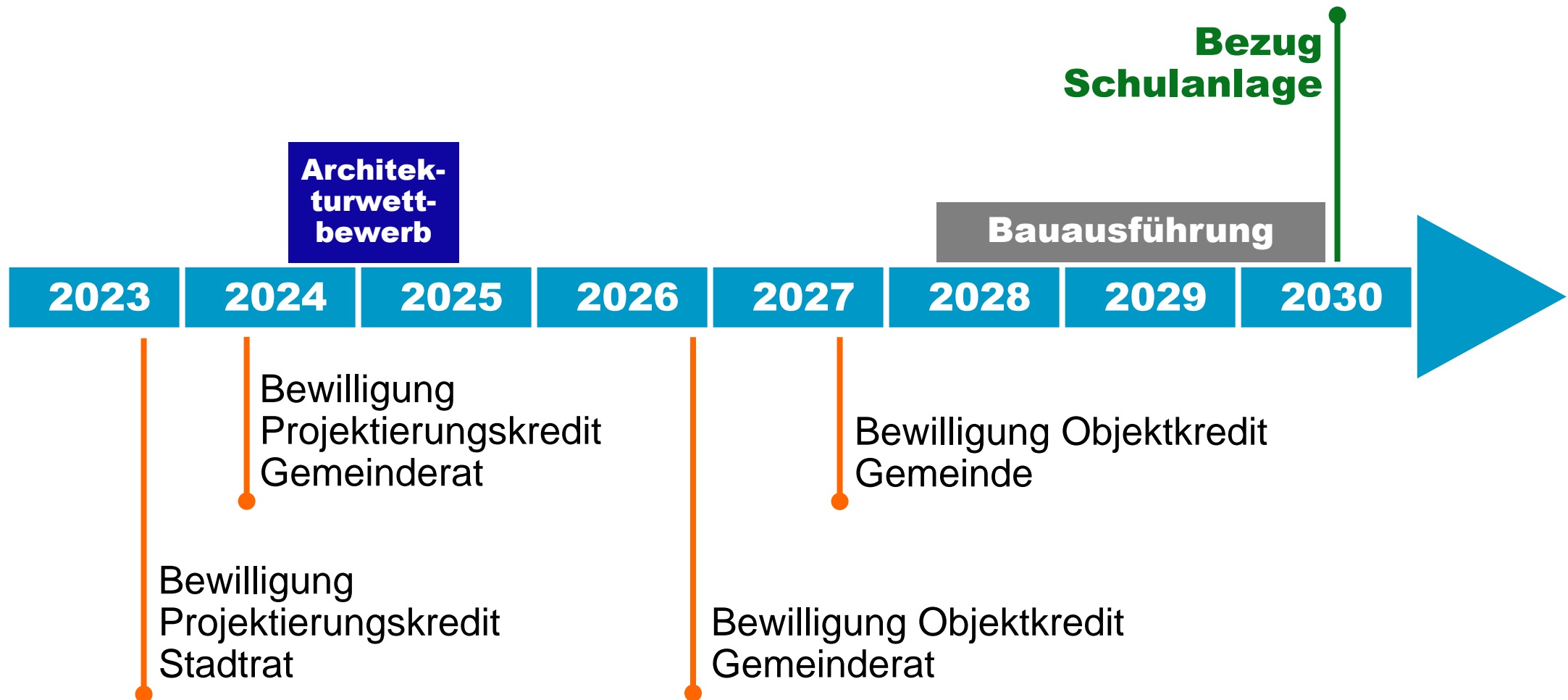
Überblick Zusatzkapazitäten – Stand März 2023

Standort	Status	Zusätzliche Klassen	Bezug
Obsthalden	In Ausführung	2	2023
Im Isengrind Sek	In Ausführung	21	2025
Kempfareal	Projektdefinition folgend	12	>2030
Summe		35	

- ➔ Der Mindestbedarf bis 2040 (35 Klassen) ist planerisch gesichert.
- ➔ Weiterhin bestehende Aufgaben:
Reserven einbauen und Alternativen andenken.

Fazit und weiteres Vorgehen

Grobterminplan Entwicklung Kempfareal



Die Stadt Zürich ist bei uns zu Hause.