



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 11. Mai 2022

GR Nr. 2022/178

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Stettbach, Erweiterung Küche und Betreuung, neue einmalige Ausgaben, Kreditübertragung

1. Zweck der Vorlage

Für die Einführung der Tagesschule in der Schulanlage Stettbach in Schwamendingen muss die Kapazität der Küche und der Betreuung erhöht werden. Deshalb soll der Verpflegungsbereich mitsamt Küche bedarfsgerecht ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang sollen auch kleinere Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden.

Die Erstellungskosten für die Arbeiten im Schulhaus Stettbach belaufen sich auf Fr. 2 525 000.–. Einschliesslich Reserven betragen die Gesamtausgaben Fr. 3 160 000.–. Davon entfallen Fr. 2 980 000.– als neue Ausgaben auf die Umbauarbeiten, die dem Gemeinderat beantragt werden, und Fr. 180 000.– als gebundene Ausgaben für die Instandsetzungen.

2. Ausgangslage

Die Schulanlage (SA) Stettbach wurde 1967 von Esther und Rudolf Guyer im Brutalismus-Stil erbaut. Vorbild war das vom Architekten Le Corbusier in Sainte-Marie de la Tourette erbaute Kloster. Die Schulanlage umfasst ein Schulhaus, ein Sportgebäude (Sporthalle und Schulschwimmanlage) und ein Kindergartengebäude, wobei das Kindergartengebäude heute als Betreuung genutzt wird. Die Schulanlage ist im kommunalen Inventar der Denkmal- sowie der Gartendenkmalpflege geführt.

Auf das Schuljahr 2023/24 führt die Schule Stettbach den Tagesschulbetrieb ein (vorbehältlich der Zustimmung der Stimmberechtigten zur definitiven Einführung der Tagesschule [GR Nr. 2021/161]). Die Küche im Untergeschoss (UG) der SA Stettbach ist in ihrer heutigen Form aber nicht auf die Tagesschule ausgelegt. Für einen reibungslosen Betrieb ist eine Kapazität von rund 330 Mahlzeiten erforderlich. Zurzeit kann die Küche jedoch nur maximal 80 Mahlzeiten bereitstellen, weshalb sie als Regenerierküche erweitert werden soll. Dazu muss auch eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden.

Auch die Betreuung und der Personalbereich können mit den aktuellen Gegebenheiten die betrieblichen Anforderungen an die Tagesschule nicht vollständig erfüllen. Dafür soll die Betreuungsfläche erweitert und der Personalbereich an die Vorgaben angepasst werden. Zudem wird eine höhere Anzahl an Aussensitzplätzen benötigt.

Während der Umbauphase dient der Singsaal als Provisorium für die Betreuung. Falls eine Parallelnutzung des Singsaals durch die Betreuung und den Musikunterricht nicht machbar ist, wird der Musikunterricht vorübergehend in das Kindergartengebäude ausgelagert.

Nebst den Umbauarbeiten sollen auch einige, ohnehin fällige Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden. Die Beleuchtung im UG ist veraltet und muss angepasst werden. Auch erfüllen die IV-WCs die Vorgaben nicht vollständig. Das Wandbild von Eva Pauli, das sich in der Pausenhalle befindet, weist Schäden auf. Ein Abschnitt der Malerei wurde bereits zu



2/5

einem früheren Zeitpunkt ausgebessert, nun soll auch der verbleibende Teil instandgesetzt werden. Zudem ist die Kanalisation der Schulanlage stellenweise beschädigt und muss ausgebessert werden.

3. Bauprojekt

Unter der Aufsicht des Amts für Hochbauten werden folgende bauliche Massnahmen vorgenommen, im Wesentlichen im 1. UG:

3.1 Umbauarbeiten (neue Ausgaben)

- Eine Regenerierküche einschliesslich Lüftungsanlage sowie die notwendigen Lager Räume werden eingerichtet. Die neue Lüftungsanlage befindet sich ein Geschoss tiefer.
- Das Büro Leitung Betreuung wird angrenzend an die Verpflegungsräume eingerichtet.
- Die bestehenden Akustikpaneele an der Decke werden ergänzt.
- Die Küche und die Personalräume werden ihrer Nutzung entsprechend ausgestattet, in den Verpflegungsräumen wird die Ausstattung ergänzt.
- Zur Terrasse hin werden zwei neue Aussentüren eingebaut und eine neue Wegführung zu den Sitzplätzen angelegt.
- Die Aussenterrasse wird mit Sitzplätzen erweitert, die bestehenden Sonnenschirme werden entsprechend versetzt.
- Energie- und Gebäudetechnik: Im Fundamentgeschoss werden bauliche Anpassungen für die elektrische Erschliessung der technischen Anlagen/Leitungen vorgenommen. Für die neue Regenerierküche sowie die Ergänzung der Betreuung werden mechanische Lüftungen mit Wärmerückgewinnung eingebaut.
- Sanitär: Die Brauchwarmwasseraufbereitung muss an den neuen Bedarf angepasst werden.
- Gemäss Brandschutzvorschriften müssen folgende Massnahmen umgesetzt werden: Die Küche und Technikräume bilden neue Brandschutzabschnitte. Das Fluchtkonzept und die Türen werden an die neue Situation angepasst.
- Der Personalbereich wird instandgesetzt und im Hinblick auf den erweiterten Personalbestand mit dem Einbau einer Garderobe und der Trennung von Dusche und WC den gesetzlichen Vorgaben angepasst.

3.2 Instandsetzungsarbeiten (gebundene Ausgaben)

- Die Beleuchtung wird ersetzt.
- Die Schäden an der Kanalisation werden behoben.
- Gemäss gesetzlichen Auflagen werden in den WCs für Knaben und Mädchen im 1. Obergeschoss (OG) die IV-WCs angepasst.
- Das Wandbild der Künstlerin Eva Pauli im Korridor wird fertig instandgesetzt.



3/5

- Schadstoffhaltige Materialien werden unter speziellen Schutzmassnahmen fachgerecht entfernt und entsorgt.
- Zwei denkmalgeschützte Fenster werden instandgesetzt.

4. Kosten

Gemäss Camponovo, Baumgartner Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 633 000.– einschliesslich Mehrwertsteuer zu rechnen. Aufgrund des terminlichen Drucks wird bei der Berechnung der Ausgaben auf einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent verzichtet und stattdessen auf der Basis einer Kostengrobschätzung (± 25 Prozent) gearbeitet. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven bei 25 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet. Einschliesslich Reserven setzen sich die Gesamtausgaben von Fr. 3 160 000.– wie folgt zusammen:

Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Gesamt
	(Instandsetzung)	(Umbau)	Fr.
	Fr.	Fr.	
1 Vorbereitungsarbeiten	70 000	132 000	202 000
2 Gebäude	74 000	1 851 000	1 925 000
4 Umgebung		45 000	45 000
5 Baunebenkosten	0	225 000	225 000
9 Ausstattung	0	128 000	128 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	144 000	2 381 000	2 525 000
6 Reserven (ca. 25 %)	36 000	599 000	635 000
Kredit inkl. MWST	180 000	2 980 000	3 160 000
Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2021.			

Im Kredit ist der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 220145 am 12. April 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 495 000.– eingerechnet.

5. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 1.2 Millionen Franken. Davon entfallen Fr. 167 000.– auf Kapitalfolgekosten, Fr. 321 000.– auf betriebliche und Fr. 754 000.– auf personelle Folgekosten.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Nettoinvestitionen Fr. 3 160 000.–	43 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre auf Fr. 2 940 000.–)	89 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre auf Fr. 60 000.–)	3 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre auf Fr. 160 000.–)	32 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	321 000
Personelle Folgekosten	
1000 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 000 000



Bewirtschaftung / Hausdienst	4 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-250 000
Total	1 242 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021	

6. Termine

Der Baubeginn ist für das erste Quartal 2023 geplant, die Fertigstellung ist für Sommer 2023 vorgesehen. Der Umbau ist bei laufendem Betrieb geplant.

Für den Fall dass der Endtermin aufgrund von Verzögerungen im Baubeginn, von Liefer-schwierigkeiten infolge der Pandemie oder anderen externen Einflüssen nicht eingehalten werden kann, ist ein provisorischer Betrieb ab Schulbeginn 2023 bis zu den Herbstferien 2023 in einem Provisorium vorgesehen (Budgetposition in der Kostenschätzung enthalten).

7. Budgetnachweis

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 vorgemerkt. Die im 2022 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2022 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als zwei Millionen Franken ist das Bauvorhaben als Einzelkreditgeschäft zu führen. Entsprechend soll der Budgetkredit von Fr. 500 000.– vom Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, budgetneutral im Sinne einer Kreditübertragung nach Art. 10 Abs. 2 Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) auf das Konto (4040) 500818, Schulanlage Stettbach: Umbau für Betreuung (Sachkonten 5040 00 000, Hochbauten) übertragen werden:

IM-Position	Konto	Budget bis-her Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaf- ten, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 253 000	-500 000	11 753 000
(4040) 500818, Schulanlage Stettbach: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	500 000	500 000

8. Zuständigkeit

Gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 bis zu 20 Millionen Franken.

Mit den Instandsetzungsarbeiten wird gemäss Art. 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der Schulanlage Stettbach gewährleistet. Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Gemäss Art. 66 Reglement über Organisa-tion, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) sind die Departemente zuständig für die Bewilligung von gebundenen einmaligen Ausgaben bis 2 Millio-nen Franken. Aus Effizienzgründen beschliesst der Stadtrat über diese Ausgaben.

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Erweiterung der Betreuung vor-genommen 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.



5/5

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 (HBD) für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Erweiterung der Küche und Betreuung in der Schulanlage Stettbach werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 980 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Im Budget 2022 wird folgende Kreditübertragung bewilligt:**

IM-Position	Konto	Budget bis-her Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegen- schaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 253 000	-500 000	11 753 000
(4040) 500818, Schulanlage Stett- bach: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	500 000	500 000

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti