



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 1. März 2023

GR Nr. 2023/84

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Zurlinden, Umbau, neue einmalige Ausgaben, Kreditübertragung**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Schule Zurlinden soll ab Schuljahr 2024/25 als Tagesschule betrieben werden. Hierzu müssen die Küchenkapazität erweitert und diverse Rochaden durchgeführt werden.

Die Erstellungskosten für den Umbau betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 3 980 000.–, einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 4 780 000.– beantragt.

#### **2. Ausgangslage**

Die Schule Zurlinden umfasst die Schulanlage (SA) Zurlinden und das denkmalgeschützte Kindergartengebäude Wiedikon. Mit Schuljahresbeginn 2024/25 soll die Schule Zurlinden als Tagesschule geführt werden. Hierfür muss die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Langfristig werden 12 Primarschul- und 4 Kindergartenklassen geführt.

Heute werden die Kinder sowohl in der SA Zurlinden als auch im Kindergartengebäude gepflegt und betreut. Das soll auch mit dem Einstieg in die Tagesschule so bleiben. Der Weg zwischen Kindergartengebäude und SA Zurlinden ist für die kleinen Kinder zu weit, um ihn in der Mittagspause zu bewältigen. Ausserdem muss die Kalkbreitestrasse überquert werden.

An beiden Standorten ist die Küchenkapazität zu erweitern. In der SA Zurlinden wird die Küche durch eine grössere Regenerierküche ersetzt, in der neu täglich rund 180 Mahlzeiten vorbereitet werden. Im Kindergartengebäude Wiedikon werden die kleinen Küchen rückgebaut und eine zentrale Regenerierküche erstellt, wo täglich rund 130 Mahlzeiten bereitgestellt werden.

Der Box Club Zürich gibt die Räume im Kindergartengebäude auf, womit ein Mehrzweckraum eingebaut werden kann. Dies zieht weitere Raumrochaden nach sich.

Bei Untersuchungen der Wasserqualität wurden im Kindergartengebäude Legionellen festgestellt. Zudem wurden im Untergeschoss (UG) der beiden Gebäude erhöhte Radonwerte gemessen. Diese Mängel sollen im Rahmen des Umbauprojekts behoben werden.

#### **3. Bauprojekt**

Im Schulhaus wird die Küche vergrössert und komplett erneuert. Die angrenzende Verpflegung wird um einen weiteren Raum ergänzt. Der anschliessende Raum dient sowohl der Verpflegung als auch der Betreuung. Boden- und Wandbelag sowie die abgehängte Decke der Küche werden ersetzt. Die Verpflegungsräume erhalten eine neue Akustikdecke und werden neu gestrichen.



2/4

Die Haushaltsküchen im Kindergartengebäude werden abgebrochen und die Flächen teilweise dem Verpflegungsbereich zugeordnet. Die neue Regenerierküche wird zentral im hohen Gebäudeteil eingebaut. Die anschliessenden Räume dienen sowohl der Verpflegung als auch der Betreuung. Die Oberflächen werden erneuert und die Decke erhält einen neuen Akustikputz. Der Garderobenbereich wird erweitert und damit an feuerpolizeiliche Auflagen angepasst. Das Teamzimmer im Erdgeschoss (EG) wird aufgrund der zu geringen Grösse in das 1. Obergeschoss (OG) verlegt. Im EG wird der Raum neu der Betreuung zur Verfügung gestellt. Die Haushaltsküche im neuen Teamzimmer wird in eine Teeküche umgebaut. Durch den Auszug des Boxclubs wird der Fitnessraum im 2. OG zu einem weiteren Teambereich mit Arbeitsplätzen. Dazu müssen aus arbeitsrechtlichen Gründen die opaken Verglasungen der Fenster ersetzt werden.

Im UG wird der Gymnastikraum des Boxclubs zu einem Mehrzweckraum umgebaut. Die Fenster werden neu verglast und die Raumbooberflächen aufgefrischt. Die Decke wird akustisch absorbierend ausgeführt und die mechanische Raumbelüftung angepasst. Der benachbarte Garderobenraum wird zu einem Stuhllager umgebaut und der anschliessende Duschbereich der nachfolgenden Garderobe zugeordnet.

**Gebäudetechnik:** Die zusätzlichen elektrischen Anforderungen der Küchen in beiden Gebäuden können mit den bestehenden Hausanschlüssen abgedeckt werden. Die Einspeisungen und Hauptverteilungen werden ersetzt. Die elektrischen Installationen werden ergänzt und gemäss den aktuellen technischen Normen und Anforderungen angepasst.

Die Küchen werden mechanisch gelüftet. Im Schulhaus wird die Lüftungsanlage innerhalb des Dachgeschosses als eingehauster Brandabschnitt eingerichtet. Im Kindergartengebäude kommt die Lüftungsanlage innerhalb des Teamzimmers im 2. OG als eingehauster Brandabschnitt zu liegen. In beiden Gebäuden werden gefangene Räume an die mechanische Abluft angeschlossen, Verpflegungsräume werden über die Fenster gelüftet. Der Einbau der Küchen erfordert den Ersatz von Heizkörpern und einen neuen Anschluss an die Wärmeverteilung. Für die Küchen werden neue sanitäre Leitungen verlegt und für den Betrieb der Küchengeräte je eine Enthärtungsanlage installiert.

**Wasserhygiene:** Diverse Probenahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene haben in beiden Gebäuden Auffälligkeiten gezeigt, die verbessert bzw. behoben werden müssen. Einige Massnahmen dazu können vom Betrieb umgesetzt werden, andere erfordern einen baulichen Eingriff. Bei den baulichen Eingriffen ist jeweils eine Ausser- und Wiederinbetriebnahme des Installationsabschnitts erforderlich. Dazu gehören Anpassungen an den Warm- und Kaltwasserleitungen und der zusätzliche Einbau von weiteren Ventilen zur Probenahme.

**Radonsanierung:** Der hohen Radonkonzentration im UG wird mit der Erstellung eines Schachts an zentraler Lage im UG begegnet. Dort kann die Radonluft mit einem Ventilator unter der Bodenplatte abgesogen und über einen Lüftungskanal an die Umgebung abgegeben werden.



3/4

#### 4. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von ARGE B.E.R.G. Architekten / Schlatter Bauleitungen, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 3 980 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 4 780 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	388 000
2 Gebäude	2 343 000
3 Betriebseinrichtungen	335 000
5 Baunebenkosten	391 000
9 Ausstattung	523 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>3 980 000</b>
Reserven (20 %)	800 000
<b>Kredit</b>	<b>4 780 000</b>

Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 220418 vom 6. Dezember 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 602 000.– ist im Kredit enthalten.

##### 4.1. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 1 315 000.–. Davon entfallen rund Fr. 326 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 990 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

	Fr.
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 4 780 000.–	66 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 3 748 000.–)	114 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 402 000.–)	20 000
Möbilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 630 000.–)	126 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
Sachaufwendungen und Essen	165 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
1100 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 100 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–275 000
<b>Total</b>	<b>1 316 000</b>

\* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022

#### 5. Termine

Der Baubeginn ist im April 2024 und der Bezug auf das Schuljahr 2024/25 vorgesehen.

#### 6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt. Die im 2023 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2023 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als 2 Millionen Franken ist das Bauvorhaben als Einzelkreditgeschäft zu führen. Entsprechend soll der Budgetkredit von Fr. 150 000.– vom Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, budgetneutral im Sinne einer Kreditübertragung nach Art. 10 Abs. 2 Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) auf das



4/4

Konto (4040) 500870, Schulanlage Zurlinden: Umbau für Betreuung, (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten), übertragen werden:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 004 000	-150 000	11 854 000
(4040) 500870, Schulanlage Zurlinden: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	150 000	150 000

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement 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:**

- Für die Umbauten in der Schulanlage Zurlinden werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 4 780 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

**Unter Ausschluss des Referendums**

- Im Budget 2023 wird folgende Kreditübertragung bewilligt:**

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 004 000	-150 000	11 854 000
(4040) 500870, Schulanlage Zurlinden: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	150 000	150 000

**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 Cucho-Curti