



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 10. Juli 2024

GR Nr. 2024/353

### Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Sihlfeld, Umbau, neue einmalige Ausgaben

#### 1. Zweck der Vorlage

Die Schule Sihlfeld soll ab Schuljahr 2025/26 als Tagesschule betrieben werden. Hierzu müssen die Küchenkapazitäten erweitert werden. Gleichzeitig werden kleinere Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt.

Die Erstellungskosten betragen Fr. 1 920 000.–. Einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 344 000.– beantragt. Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 56 000.–.

#### 2. Ausgangslage

Die 1918 erstellte Schulanlage (SA) Sihlfeld befindet sich in den Inventaren der kommunalen Denkmal- und Gartendenkmalpflege und wurde 1958 mit einem Betreuungsgebäude (nicht inventarisiert) erweitert. Aktuell werden 16 Primar- und drei interne Kindergartenklassen in der SA Sihlfeld geführt, die Schule ist überbelegt. Langfristig sollen 13–14 Primarklassen, zwei Klassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) und ein interner HPS-Kindergarten geführt werden. Die nahe gelegene SA Hard wird momentan instandgesetzt und ab Schuljahr 2025/26 gemeinsam mit der SA Sihlfeld eine Schuleinheit bilden.

Per Schuljahresbeginn 2025/26 wird an der Schule Sihlfeld die Tagesschule eingeführt. Heute werden täglich 80 Mahlzeiten bereitgestellt, ab 2025 werden täglich rund 330 Mahlzeiten benötigt. Die Kücheninfrastruktur ist entsprechend zu erweitern. Dazu gehören auch die Lüftungsanlage und die Garderoben für das Küchenpersonal.

Gleichzeitig soll der sommerliche Wärmeschutz der SA Sihlfeld verbessert werden.

Die Radongrenzwerte werden im Betreuungsgebäude leicht überschritten. Die Kanalisation ist in einem schlechten Zustand und muss instandgesetzt werden.

#### 3. Bauprojekt

##### 3.1 Umbau (neue Ausgaben)

Mit dem vorliegenden Projekt wird das Betreuungsgebäude umgebaut. Die Küche wird gemäss den neuen Anforderungen ersetzt und ergänzt und der Raum vergrössert. Die Betreuungsflächen werden zu drei Verpflegungsräumen umgenutzt. In der Küche und in den Verpflegungsräumen werden akustische Massnahmen geprüft. Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge werden entsprechend angepasst.

Für die Gastküche wird eine neue und energieeffiziente Lüftungsanlage auf dem Dach installiert. Die Elektroinstallationen werden für die höhere Küchenkapazität aufgerüstet und die Beleuchtung wird auf LED umgerüstet.



2/4

Der aussenliegende Sonnenschutz wird automatisiert. Zusätzlich wird im Bauprojekt geprüft, ob eine Sonnenschutzfolie zur Hitzeminderung eingesetzt werden kann.

### 3.2 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Um die Radonbelastung zu senken, werden Nachstromöffnungen in der Fassade installiert, damit bei Unterdruck durch die Lüftung der Küche die Luft von aussen und nicht vom Keller angesogen wird.

Die Kanalisationsleitungen werden im Inlinerverfahren saniert.

### 4. Termine

Der Baubeginn ist auf Frühling 2025 geplant. Der Bezug ist im 4. Quartal 2025 vorgesehen. Während der Bauzeit können die Schulkinder vor Ort gepflegt werden. Die Mahlzeiten werden warm statt kalt angeliefert.

### 5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung von Illiz Architektur GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 1 920 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 2 400 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	neue Ausgaben in Fr.	gebundene Ausgaben in Fr.	Total in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	53 000	25 000	78 000
2 Gebäude	1 177 000	20 000	1 197 000
3 Betriebseinrichtungen	289 000	0	289 000
5 Baunebenkosten	219 000	0	219 000
9 Ausstattung	137 000	0	137 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>1 875 000</b>	<b>45 000</b>	<b>1 920 000</b>
Reserven (ca. 25 %)	469 000	11 000	480 000
<b>Kredit</b>	<b>2 344 000</b>	<b>56 000</b>	<b>2 400 000</b>

Preisstand 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der von der Dienstchefin von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) am 22. März 2024 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 300 000.– ist im Kredit enthalten.

Aufgrund des Termindrucks war es nicht möglich, die Ausgaben auf Basis eines Kostenvoranschlags mit einer Genauigkeit von  $\pm 10$  Prozent zu berechnen. Stattdessen wird auf der Basis einer Kostenschätzung ( $\pm 15$  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.

### 6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa 1,8 Millionen Franken. Davon entfallen rund Fr. 151 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 656 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.



<b>Kapitalfolgekosten</b>	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 2 400 000.–	42 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 1 868 000.–)	57 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 361 000.–)	18 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 171 000.–)	34 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
Sachaufwendungen und Essen	276 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
1840 Stellenprozentante Betreuungspersonen (langfristig)	1 840 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–460 000
<b>Total</b>	<b>1 807 000</b>

\* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023

## 7. Budgetierung und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt. Die im 2024 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2024 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als zwei Millionen Franken ist das Bauvorhaben gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111) budgettechnisch als Einzelposition zu führen. Die entsprechende Abweichung des Budgetkredits von Fr. 50 000.– (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) auf dem Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, und dem Einzelkonto (4040) 500957, SA Sihlfeld: Umbau für Tagesschule, (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten), wird mit der Jahresrechnung 2024 begründet:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Abweichung Fr.	Budget neu Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	11 494 000	–50 000	11 444 000
(4040) 500957, SA Sihlfeld: Umbau für Tagesschule	5040 00 000, Hochbauten	0	50 000	50 000

Die Ausgaben im 2025 werden ordentlich auf dem Einzelkonto budgetiert.

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.

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne den Umbau für die Betreuung durchgeführt werden. Die gebundenen und die neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Die gebundenen Ausgaben lassen sich dabei von den neuen Ausgaben nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich trennen, womit eine Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben (Kreditsplitting) zulässig ist. Die Summe aus neuen und gebundenen Ausgaben übersteigt die Befugnisse des Stadtrats für neue Ausgaben, sodass gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. c Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB, AS 172.101]) der Stadtrat auch für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben von Fr. 56 000.– zuständig ist.



4/4

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 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 den Umbau der Schulanlage Sihlfeld werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 344 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter