



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 14. Dezember 2022

GR Nr. 2022/651

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Grünau, Umbau, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Für die Einführung der Tagesschule in der Schulanlage (SA) Grünau muss die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Dafür müssen Raumrochaden vorgenommen und eine neue Regenerierküche eingebaut werden. Gleichzeitig sollen die Sanitäranlagen im Erdgeschoss (EG) instandgesetzt werden.

Die Erstellungskosten für die Arbeiten in der SA Grünau belaufen sich auf Fr. 3 580 000.—. Einschliesslich Reserven betragen die Gesamtausgaben Fr. 4 300 000.—. Davon entfallen Fr. 3 940 000.— als neue einmalige Ausgaben für den Umbau, die dem Gemeinderat beantragt werden, und Fr. 360 000.— als gebundene einmalige Ausgaben für die Instandsetzung.

2. Ausgangslage

In der 1977 erstellten SA Grünau wird per Schuljahr 2024/25 die Tagesschule eingeführt (siehe auch GR Nr. 2021/161, Zustimmung der Stimmberechtigten am 25. September 2022). Um die Infrastruktur für die Betreuung und Verpflegung der Schulkinder bereitzustellen, sind Raumrochaden und der Einbau einer Regenerierküche notwendig. Die Handarbeitsräume werden vom EG ins 1. Obergeschoss (OG) verschoben, wo heute Betreuungsräume eingerichtet sind. Im EG werden die neue Regenerierküche für 300 Mahlzeiten sowie die Verpflegungsräume eingerichtet.

Die Schulkinder essen im Restaurant-Modus nacheinander. Die Kinder erhalten an der Schöpfstation ihr Mittagessen und gehen anschliessend an einen gedeckten Tisch. Nach dem Essen räumen sie ihr Geschirr ab und bringen es zum Rückgabewagen. Anschliessend an das Mittagessen verteilen sich die Kinder auf die verschiedenen Betreuungsräume im EG und im 1. OG.

Heute verfügt die SA Grünau über eine Kapazität für 15 Schul- und 2 Kindergartenklassen. Mit der Einführung der Tagesschule wird die Kapazität für die Primarschule auf 13 Klassen reduziert. Die Kindergärten mit ihrer eigenen Betreuung werden im gleichen Umfang weitergeführt.

Die beiden neuen Verpflegungsräume mit einer Fläche von je 80 m² und die drei Handarbeitsräume im 1. OG mit einer Fläche von je 86 m² entsprechen dem Standard.

Die SA Grünau befindet sich in einem guten baulichen Zustand, obwohl sie noch nie umfassend instandgesetzt wurde. Einzig die Sanitäranlagen im EG haben das Ende der Lebensdauer erreicht.



3. Bauprojekt

3.1 Einbau Küche und Betreuung (neue Ausgaben)

Die Regenerierküche und die Betreuung werden am Standort der heutigen drei Handarbeitsräume im EG eingebaut. Zwei Räume werden zu Verpflegungsräumen umgebaut. Die Regenerierküche, Lagerflächen sowie ein Arbeitsplatz für das Küchenpersonal werden im dritten Handarbeitsraum eingebaut. Die Verpflegungsräume können bei Bedarf durch eine Schiebetür abgetrennt und einzeln genutzt werden. Der Zugang zu den Räumen erfolgt direkt über die vier Treppenhäuser. Die Garderoben werden im EG mit zusätzlichen Haken ergänzt. Die Terrasse wird über neue Zugänge erschlossen und steht ergänzend für die Betreuung zur Verfügung.

Die Handarbeitszimmer werden ins 1.OG verlegt, die Wandtafeln sowie die Beleuchtung werden in den neuen Räumen weiterverwendet. Die Küche im 1. OG wird zurückgebaut.

Materialisierung: Im Verpflegungsbereich werden die Wände bis auf Türhöhe verputzt, die Böden mit Linoleum belegt und eine Akustikdecke eingezogen sowie bei den Waschtrögen die Wandplatten erneuert. Die Küche wird bis auf Türhöhe mit Wandplatten ausgekleidet. Eine Akustikdecke sowie ein hochbeständiger Plattenbelag für den Boden werden ebenfalls eingebaut.

Gebäudetechnik: Die Technikzentrale und die Entsorgung werden in der Garage im Untergeschoss (UG) platziert. Die Wärmeerzeugung erfolgt über die bestehende Fernwärme. In der Küche werden die Heizkörper aus hygienischen Gründen ersetzt. Die Lüftungsanlage für die Küchenbelüftung wird in der neuen Technikzentrale im UG platziert. Die Küche wird mechanisch belüftet. Die Aussenluft wird an der Fassade im Bereich der Garageneinfahrt gefasst und über ein Kanalnetz in die Küche und in den Verpflegungsraum eingebracht, so dass sich die Gerüche der Küche nicht in den Verpflegungsraum und die Schulräume ausbreiten können. Räume ohne Fenster werden an die mechanische Abluft angeschlossen. Für die Kühlung der Lebensmittel wird eine gewerbliche Kälteanlage eingesetzt, die sich ebenfalls in der Technikzentrale im UG befindet.

Brandschutz: Infolge des Einbaus von Regenerierküche und Betreuung ist eine brandschutztechnische Ertüchtigung im EG erforderlich, da der Feuerwiderstand diverser Brandschutzabschlüsse ungenügend ist. Die bemängelten Türen und Verglasungen werden ersetzt.

3.2 Instandsetzung WCs (gebundene Ausgaben)

Die zwei WC-Anlagen im EG des Schulhauses werden instandgesetzt. Die Sanitärapparate und Oberflächen werden erneuert, die Oblichter gestrichen.

4. Termine

Der Einbau ist bei laufendem Betrieb geplant. Der Baubeginn ist auf das 2. Quartal 2024 und die Fertigstellung auf das Ende der Sommerferien 2024 terminiert.



5. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Schlatter Bauleitungen, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 3 580 000.– zu rechnen (einschliesslich Projektierungskosten). Einschliesslich Reserven belaufen sich die Gesamtausgaben auf Fr. 4 300 000.–.

Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Gesamt
	(Instandsetzung)	(Umbau/-nutzung)	Fr.
	Fr.	Fr.	
1 Vorbereitungsarbeiten	30 000	241 000	271 000
2 Gebäude	255 000	2 068 000	2 323 000
3 Betriebseinrichtungen	0	406 000	406 000
5 Baunebenkosten	15 000	307 000	322 000
9 Ausstattung	0	258 000	258 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	300 000	3 280 000	3 580 000
6 Reserven (ca. 20 %)	60 000	660 000	720 000
Kredit inkl. MWST	360 000	3 940 000	4 300 000
Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2022.			

Im Kreditbetrag ist der mit Verfügung Nr. 220372 des Vorstehers des Hochbaudepartements bewilligte Projektierungskredit von Fr. 510 000.– enthalten.

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa 1,4 Millionen Franken. Davon entfallen rund Fr. 252 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 170 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 4 300 000.–	60 000
Abschreibungen	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 3 500 000.–)	105 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 490 000.–)	25 000
Möbilen (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 310 000.–)	62 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	195 000
Personelle Folgekosten	
1300 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 300 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–325 000
Total	1 422 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022	

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2022 und im Budgetantrag 2023 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 eingestellt.



4/4

Mit der Instandsetzung der Sanitäranlagen wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit 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). Für die Bewilligung von gebundenen, einmaligen Ausgaben bis Fr. 600 000.– ist gemäss Art. 66 Abs. 3 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) grundsätzlich die Dienstchefin von Immobilien Stadt Zürich zuständig. Gestützt auf Art. 46 ROAB beschliesst der Stadtrat aus Effizienzgründen über die Ausgaben.

Die Instandsetzungsmassnahmen der Sanitäranlagen können auch ohne den Einbau der Regenerierküche und der Betreuung durchgeführt 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.

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 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 Grünau werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 940 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

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