



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

vom 13. November 2024

GR Nr. 2024/514

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Bühl, Umbau, neue einmalige Ausgaben**

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

Die Primarschule Bühl wird ab Schuljahr 2027/28 als Tagesschule geführt. Dafür muss die Infrastruktur (Betreuungs- und Verpflegungsflächen, Gastroküche) bereitgestellt werden. Gleichzeitig sollen Instandsetzungsmassnahmen in der Schulanlage und Hitzeminderungsmassnahmen im Aussenraum umgesetzt werden.

Die Erstellungskosten betragen Fr. 15 070 000.–. Einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 15 350 000.– beantragt. Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 3 490 000.–.

#### **2. Ausgangslage**

Die Schulanlage (SA) Bühl besteht aus zwei 1901 erbauten Schulhäusern (Goldbrunnenstrasse 80 und Bühlstrasse 6) sowie einem quergestellten Sporttrakt (Goldbrunnenstrasse 78) und einem 1969 angebauten Sichtbetonbau (Schrennengasse 7). Das nordwestliche Schulhaus (Goldbrunnenstrasse 80) wird von der Kantonsschule Wiedikon genutzt, der Pausenplatz ist zudem mit einer Sporthalle für die Kantonsschule unterbaut. Die Anlage ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung sowie im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt.

Ab 2027 soll die Primarschule (Bühlstrasse 6) als Tagesschule betrieben werden. Dazu sind zusätzliche Verpflegungs- und Aufenthaltsflächen sowie Kücheninfrastrukturen für die Verpflegung von insgesamt 400 Schulkindern erforderlich. Möglich wird der Einstieg in den Tages-schulbetrieb mit folgenden Umbauten und Rochaden:

- Der Dachstuhl (bzw. 3. und 4. Obergeschoss [OG]) des Schultrakts, der heute teilweise als Estrich und Bibliotheksraum dient, wird ausgebaut und nimmt künftig den Team- und Arbeitsbereich des Lehr- und Betreuungspersonals, Besprechungsräume, Büros der Schulleitung sowie die Bibliothek auf.
- Dadurch und mit Belegungsrochaden von Schulräumen werden im Erdgeschoss (EG) und in den beiden ersten Obergeschossen des Schultrakts Flächen frei für die Betreuung, die heute im Mittelteil/Zwischentrakt des Sporttrakts untergebracht ist.
- Die auf 125 Mahlzeiten ausgerichtete Küche im Sporttrakt wird durch eine Gastroküche mit einer Kapazität von 400 Mahlzeiten ersetzt. Die Verpflegung erfolgt in Etappen im 1. und 3. OG des Sporttrakts. Die Kinder verteilen sich anschliessend auf die verschiedenen Betreuungs- und Aufenthaltsräume auf der Schulanlage.



2/5

Der Sporttrakt wurde letztmals 2000 umfassend instandgesetzt, die nächste Gesamtinstandsetzung ist Ende der 2030er-Jahre geplant. Um die Gebrauchstauglichkeit bis dahin aufrechtzuerhalten, sollen im Rahmen des Projekts die Anlage teilweise instandgesetzt bzw. verschiedene Gebäudeteile ersetzt oder erneuert werden. Dies betrifft insbesondere die Elektroinstallationen in beiden Trakten sowie die Sanitärinstallationen im Sporttrakt. Die Erdbebensicherheit im Schultrakt ist zu verbessern. Der Aussenraum soll aufgewertet werden und es sind Massnahmen zur Hitzeminderung vorgesehen.

Im Rahmen des vorliegenden Projekts hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) auch alle Dachflächen der Schulanlage auf die Eignung für Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) geprüft. Die Analyse des ewz hat einerseits ergeben, dass der im Jahr 1901 erbaute Schultrakt aufgrund der komplexen Dachformen mit sehr kleinen zusammenhängenden Flächen für eine Belegung mit Solarmodulen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes nicht geeignet ist. Die Flachdächer auf dem Sporttrakt weisen für eine PV-Anlage gut geeignete Dachflächen auf. Die Dachflächen verfügen jedoch nicht über ausreichende Lastreserven, um das Zusatzgewicht einer PV-Anlage tragen zu können. Aus diesen Gründen wird auf eine PV-Anlage verzichtet.

### **3. Bauprojekt**

Das Projekt beinhaltet den Umbau für die Tagesschule sowie nur zwingend erforderliche Instandsetzungsmassnahmen, um die Gebrauchstauglichkeit bis zur Gesamtinstandsetzung Ende der 2030er-Jahre sicherzustellen. Die geplanten Eingriffe werden sorgfältig mit der Denkmalpflege abgestimmt.

#### **3.1 Umbau (neue Ausgaben)**

**Schultrakt.** Im Schultrakt werden die beiden Dachgeschosse (3. und 4. OG) ausgebaut. Im 3. OG werden die Räume für das Personal eingebaut: eine Teeküche, ein Teambereich (Aufenthalt und Vorbereitung), ein Ruhebereich, zwei Besprechungszimmer, ein Kopierraum, ein flexibel nutzbarer Raum sowie zwei Büroräume für das Schulpersonal. Die Bibliothek wird aus dem 3. OG ins 4. OG verschoben.

Für eine direkte Erschliessung der Bibliothek wird das Treppenhaus bis ins 4. OG verlängert. Um die Hindernisfreiheit und den Warentransport zu gewährleisten, wird innerhalb des Teambereichs nebst einer internen Treppe eine Aufzugsanlage vom 3. ins 4. OG eingebaut. Für die Raumaufteilung werden im 3. OG einige Innenwände erstellt. Zudem werden Dachflächenfenster für eine optimale Belichtung eingebaut. Die Dachgeschosse werden mit einer Innendämmung energetisch ertüchtigt.

**Sporttrakt.** Im Zwischentrakt des Sporttrakts wird im 2. OG die Gastroküche einschliesslich Lagerräume, Reinigungsraum sowie ein Büro für das Küchenpersonal eingebaut, im 1. OG zwei Verpflegungsräume sowie WC-Anlagen und im 3. OG zwei weitere Verpflegungsräume und zwei WC-Anlagen. Die Verpflegungsräume werden mit Akustikdecken ausgestattet. Die Fenster werden mit Absturzsicherungen ergänzt, die das Öffnen erlauben.



3/5

Im 1. Untergeschoss (UG) werden ein Entsorgungsraum, Kühlzellen und ein Technikraum eingebaut sowie die Personalgarderobe ergänzt. Die Lüftungsanlage für die Küche wird im Dachgeschoss installiert. Für die neuen Nutzungen werden die elektrischen Installationen vom 1.–3. OG ersetzt. Der elektrische Gebäudeanschluss muss für die Küche erneuert werden.

Die Obergeschosse werden für die Erdbebenertüchtigung bis zum Rohbau zurückgebaut, damit die Decken verstärkt und mit den Wänden verbunden werden können. Danach erfolgt der Einbau. Zudem wird eine durchgehende Erdbebenwand erstellt.

**Aussenraum.** Im Hinblick auf die Gesamtinstandsetzung werden nur minimale Eingriffe und Hitzeminderungsmaßnahmen im Aussenraum vorgenommen. Der grosse, asphaltierte Pausenplatz wird zweigeteilt. Auf der westlichen Seite bleibt der Allwetterplatz mit Sportfeldern (für Fussball und Basketball) bestehen. Die östliche Seite, näher zum Schultrakt, wird zu einem Pausengarten umgestaltet. Die Fläche wird punktuell entsiegelt, begrünt und mit Sitzgelegenheiten ergänzt, sodass Nischen und Wege mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Da aufgrund des unterbauten Platzes keine Bäume gepflanzt werden können, wird er von Sonnenschirmen beschattet. Auf der östlichen Seite des Pausengartens werden drei neue Bäume gepflanzt und der Unterstand aus massivem Beton wird begrünt. Die Entsorgung und zusätzliche Veloabstellplätze werden gut zugänglich zwischen Schul- und Sporttrakt erstellt.

Entlang der Bühlstrasse wird der Spielplatz mit einem vielfältigen Spielangebot aufgewertet. Für eine bessere Beschattung werden mehr Bäume gepflanzt. Der obere Aufenthaltsbereich wird rollstuhlgängig ausgeführt.

**Provisorien.** Da unter laufendem Betrieb gebaut wird, ist ein Verpflegungsprovisorium erforderlich. Vorgesehen sind dafür die beiden Kindergärten am Meiliweg 6 und am Schwendenweg 7. Um die erforderlichen Mahlzeiten bereitstellen zu können, wird die entsprechende Infrastruktur an beiden Standorten aufgerüstet.

### **3.2 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)**

**Tragwerk/Statik.** Als Erdbebenertüchtigungsmassnahmen werden im Schultrakt nicht mehr benutzte Vertikalschächte ausgefüllt und im Dachstock statische Verstärkungen vorgenommen.

**Gebäudetechnik.** Die sanitären Anlagen und die Gebäudeentwässerung im Sporttrakt werden instandgesetzt. Im Dach des Schultrakts werden die veralteten Elektroinstallationen ersetzt.

**Brandschutz.** Im Sporttrakt werden Teile der Dachkonstruktion mit einer Brandschutzverkleidung versehen und im Schultrakt werden Brandschutztüren vom EG bis 2. OG erneuert, um den geltenden Vorschriften zu entsprechen.

### **4. Termine**

Die Bauarbeiten sind unter laufendem Betrieb geplant. Der Baubeginn ist auf das erste Quartal 2026 und die Fertigstellung auf Juli 2027 vorgesehen.



## 5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung der ARGE Merett LRB, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 15 070 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Der Ausführungskredit beläuft sich einschliesslich Reserven auf Fr. 18 840 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Neue Ausgaben	Gebundene Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	1 048 000	416 000	1 464 000
2 Gebäude	8 359 000	1 996 000	10 355 000
3 Betriebseinrichtungen	580 000	–	580 000
4 Umgebung	518 000	–	518 000
5 Baunebenkosten*	746 000	260 000	1 006 000
9 Ausstattung	1 031 000	116 000	1 147 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>12 282 000</b>	<b>2 788 000</b>	<b>15 070 000</b>
Reserven (ca. 25 %)	3 068 000	702 000	3 770 000
<b>Ausführungskredit</b>	<b>15 350 000</b>	<b>3 490 000</b>	<b>18 840 000</b>
Prozentuale Verteilung	81 %	19 %	100 %
Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise			
* In den Baunebenkosten sind auch wesentliche Eigenleistungen des AHB i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO enthalten			

Im Kreditbetrag ist der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von 2,34 Millionen Franken enthalten (STRB Nr. 1769/2024).

Im Vorfeld der Projektierung wurde auf eine separate Machbarkeitsstudie mit Kostenberechnung ( $\pm 30$  Prozent) verzichtet. Im Rahmen des Vorprojekts wurde eine Kostenschätzung von  $\pm 15$  Prozent erarbeitet. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden für den Ausführungskredit 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 3,2 Millionen Franken. Davon entfallen rund 1,2 Millionen Franken auf Kapitalfolgekosten und rund 2 Millionen Franken auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 18 840 000.–	330 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 16 030 000.–)	486 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 725 000.–)	36 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 650 000.–)	33 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 1 435 000.–)	287 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
Sachaufwendungen und Essen	330 000



5/5

<b>Personelle Folgekosten</b>	
Bewirtschaftung / Hausdienst	15 000
2200 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	2 200 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-550 000
<b>Total</b>	<b>3 167 000</b>

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

## 7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

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

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der Schulanlage 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). 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. Für die Bewilligung von gebundenen, einmaligen Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).

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. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für den Umbau der Schulanlage Bühl werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 15 350 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2024, 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