



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 10. Juli 2024

GR Nr. 2024/352

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

1. Zweck der Vorlage

Die Schule Hardau soll ab Schuljahr 2025/26 als Tagesschule betrieben werden. Hierzu müssen die Küchenkapazitäten erweitert werden.

Die Erstellungskosten betragen Fr. 2 062 000.–. Einschliesslich Reserven sind neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 600 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

In der 1961 erstellten Schulanlage (SA) Hardau werden aktuell zwölf Primarklassen unterrichtet. Drei externe Kindergartenklassen gehören ebenfalls zur Schule Hardau. Die Schule verfügt über eine Dreifachsporthalle. Im Schuljahr 2025/26 soll die Tagesschule eingeführt werden.

Heute werden täglich rund 175 Mahlzeiten zubereitet. Mit dem Start der Tagesschule werden rund 310 Kinder und Mitarbeitende in Etappen verpflegt. Die Gastroküche im 2. Obergeschoss (OG) muss erneuert und insbesondere erweitert werden. Dazu gehören auch mehr Lagerflächen, ein Arbeitsplatz für den Koch bzw. die Köchin, eine neue Lüftungsanlage und Anpassungen der Sanitäranlagen. Gleichzeitig soll der sommerliche Wärmeschutz verbessert werden.

3. Bauprojekt

Mit dem Projekt wird in der SA Hardau das 1. OG, in dem die Betreuung untergebracht ist, umgebaut. Die Küche wird gemäss den neuen Anforderungen ersetzt und ergänzt und der Raum wird vergrössert. Die Betreuungsflächen werden zu drei Verpflegungsräumen umgenutzt. Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge werden entsprechend angepasst.

Für die Gastroküche wird aufgrund erhöhter Anforderungen eine neue und energieeffiziente Lüftungsanlage auf dem Dach installiert und die bestehende Raumlüftung angepasst. Die Elektroinstallationen werden teilweise ersetzt (Notlichtanlage, Unterverteilung, Beleuchtung). Sanitäranlagen und -leitungen werden wegen der Neuordnung der Küchengeräte angepasst und ergänzt.

Während der Bauphase findet die Betreuung im Sporthallengebäude statt. Die Mahlzeiten werden warm statt kalt angeliefert. Für den Abwasch wird neben der Sporthalle ein Containerprovisorium erstellt.

4. Termine

Der Baubeginn ist auf Frühling 2025 geplant. Der Bezug ist im 4. Quartal 2025 vorgesehen.



5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung von Illiz Architektur GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 062 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 2 600 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	51 000
2 Gebäude	1 146 000
3 Betriebseinrichtungen	309 000
5 Baunebenkosten	454 000
9 Ausstattung	102 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 062 000
Reserven (ca. 25 %)	538 000
Kredit	2 600 000

Preisstand 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der von der Dienstchefin von Immobilien Stadt Zürich 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 ± 10 Prozent zu berechnen. Stattdessen wird auf der Basis einer Kostenschätzung (± 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 Fr. 812 000.–. Davon entfallen rund Fr. 155 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 657 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 2 600 000.–	46 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 2 080 000.–)	63 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 390 000.–)	20 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 130 000.–)	26 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	110 000
Personelle Folgekosten	
730 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	730 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-183 000
Total	812 000

* 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. 20 000.– (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) auf dem Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, und dem Einzelkonto (4040) 500958, SA Hardau: 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	-20 000	11 474 000
(4040) 500958, SA Hardau: Umbau für Tagesschule	5040 00 000, Hochbauten	0	20 000	20 000

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.

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 den Umbau der Schulanlage Hardau werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 600 000.– 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