



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

vom 27. Mai 2026

GR Nr. 2026/242

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Hirschengraben, Umbau für Tagesschule, neue einmalige Ausgaben**

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

Die Schulanlage (SA) Hirschengraben soll ab dem Schuljahr 2028/29 als Tagesschule geführt werden. Dafür benötigt die Schulanlage höhere Mahlzeitenkapazitäten und an die Betreuungsanforderungen angepasste Aufenthaltsräume. Bei dieser Gelegenheit sollen auch die im Umbaupерimeter fälligen Instandsetzungsarbeiten umgesetzt werden. Für die Arbeiten ist ein Ausführungskredit von Fr. 11 660 000.– erforderlich, wovon Fr. 9 830 000.– auf neue einmalige und Fr. 1 830 000.– auf gebundene einmalige Ausgaben entfallen.

#### **2. Ausgangslage**

Die SA Hirschengraben besteht aus den beiden Gebäuden Hirschengraben 46 und 42 und wird im kommunalen resp. kantonalen Inventar der Denkmalpflege geführt. Heute beherbergt die Schulanlage insgesamt eine Kindergarten-, vier Primar- und elf Sekundarklassen. Aufgrund des steigenden Flächenbedarfs durch die Einführung der Tagesschule werden ab Sommer 2026 zwei Sekundarklassen in die SA Krähbühlstrasse verschoben.

Auf den Schuljahresbeginn 2028/29 soll die SA Hirschengraben in den Tagesschulbetrieb einsteigen. Damit dies möglich ist, sind im Schulhaus Hirschengraben 46 einige Anpassungen notwendig. Insbesondere benötigt die Schulanlage eine grössere Mahlzeitenkapazität, denn anstelle der heute möglichen 100 Mahlzeiten werden mit dem Tagesschuleinstieg bis zu 330 Mahlzeiten notwendig. Deshalb soll eine Gastküche mit den dazugehörigen Nebenräumen eingebaut werden. Diverse Mahlzeitenbestandteile können dabei vor Ort produziert werden. Eine vollständige Produktionsküche ist jedoch aufgrund der räumlichen und technischen Verhältnisse im Gebäude nicht realisierbar.

Zudem ist für die Tagesschule die Umnutzung von einigen Räumen erforderlich, um die notwendigen Flächen für Aufenthalt und Betreuung zu schaffen. Des Weiteren wird das Naturkudenzimmer verschoben, da die heutige Leitungsführung innerhalb des Zimmers nicht den Standards entspricht. Stattdessen wird dort ein Teambereich eingerichtet. Zugleich sollen die Arbeitsplätze der Leitung Hausdienst & Technik (LHT) optimiert werden. Ausserdem soll die SA Hirschengraben, wie in den Flächenstandards vorgesehen, eine eigene Schulküche erhalten.

Im Zuge der Umbauarbeiten sollen auch gleich die Instandsetzungen, die innerhalb des Umbaupерimeters anfallen, umgesetzt werden. Insbesondere müssen Anforderungen an den Brandschutz und die Hindernisfreiheit erfüllt werden. Ausserdem wurde in einer Schadstoffanalyse gebundener Asbest gefunden. Die von den Arbeiten betroffenen Räume werden deshalb schadstoffsaniert. Zudem muss auch die Kanalisation altershalber ersetzt werden. Die



2/6

Arbeiten finden unter Betrieb statt, es sind keine externen Provisorien notwendig. Die Mahlzeiten werden während der Bauzeit warm angeliefert.

Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) wurde geprüft, ist aber aus denkmalpflegerischer Sicht nicht machbar.

Ursprünglich war auch das Schulhaus Hirschengraben 42 Teil des Vorhabens. Im Rahmen der detaillierten Projektierung wurde jedoch festgestellt, dass eine zweckmässige Umnutzung und Anpassung des Gebäudes aufgrund der bestehenden baulichen Verhältnisse und der zu erfüllenden Auflagen nicht möglich ist. Es sind deshalb keine Arbeiten im Gebäude geplant, die Nutzung bleibt unverändert.

### 3. Betriebskonzept und Raumprogramm

Folgendes Raumprogramm ist im Umbauperimeter vorgesehen:

Raum	Anzahl	m <sup>2</sup> /Raum	m <sup>2</sup> Total
Klassenzimmer	3	78	234
Aufenthalt	2	86	172
Verpflegung Primarschule	3	75	225
Verpflegung Kindergarten	1	78	78
Küche	1	77	77
Lager Küche	2	28	56
Bibliothek	1	77	77
WC Kindergarten	2	2	4
Garderoben Kindergarten	1	20	20
Gruppenraum	2	82	164
Handarbeit	1	77	77
Naturkunde mit Vorbereitung	1	103	103
Teambereich	1	65	65
Schulküche mit Vorbereitung	1	111	111
Lüftungsraum	1	82	82

In der Tagesschule werden alle Kinder der Schule Hirschengraben über Mittag und bei Bedarf auch nach dem Unterricht am Nachmittag betreut. Die Gastküche stellt täglich rund 330 Mahlzeiten für die Jugendlichen der Sekundarschule, für die Primarschülerinnen und -schüler sowie für die Kindergartenkinder bereit. Die Mahlzeiten werden in Etappen eingenommen. Der Aufenthalt findet in den dezentralen Aufenthaltsräumen statt. Zudem können weitere Räume der Schule genutzt werden (z. B. Bibliothek, Sporthalle). Die Kindergartenkinder werden ebenfalls im Schulhaus verpflegt, ihre Betreuung findet hingegen weiterhin im Hirschengraben 42 statt.



#### 4. Bauprojekt

Die Bauarbeiten betreffen primär den nordöstlichen Gebäudeflügel. Darüber hinaus sind einige Raumrochaden geplant. Die Massnahmen wurden in sorgfältiger Absprache mit der Denkmalpflege geplant.

##### 4.1 Neue Ausgaben (Umbau)

**Umnutzungen/Geschosse.** Im 1. Obergeschoss (OG) werden eine Gastroküche einschliesslich Lager- und Putzraum sowie Verpflegungsräume für die Primarschule eingebaut. Bei Bedarf kann die Vorhalle als erweiterter Verpflegungsraum genutzt werden. Im darüberliegend angrenzenden Zwischengeschoss (ZG) kommt der Verpflegungsraum für den Kindergarten einschliesslich Garderoben und WC-Anlagen zu liegen. Der separate Raum mit eigenem Zugang ermöglicht die Entflechtung von Kindergarten und Primar-/Sekundarschule. Für die hindernisfreie Erschliessung des ZG und die Anlieferung der Mahlzeiten wird ein Lift eingebaut, der gleichzeitig auch das Lager im Untergeschoss (UG) bedient. Die Beleuchtung wird im gesamten Umbauperimeter ersetzt.

Im 2. OG werden ein Klassenzimmer zu einem Handarbeitszimmer und ein Informatikraum zu einem Aufenthaltsraum umgenutzt und entsprechend umgebaut. Ein weiterer Aufenthaltsraum wird mit der Zusammenlegung des Teamzimmers und eines Büros mit Vorraum geschaffen. Im 3. OG wird ein Klassenzimmer zu einem Gruppenraum umgenutzt und mit einem Arbeits Sims ergänzt.

Im 4. OG wird das Naturkundezimmer in die ehemalige Bibliothek verschoben. Im heutigen Naturkundezimmer wird dafür das Teamzimmer eingerichtet. Die neue Schulküche mit Vorbereitungsraum, Garderoben und Schränken wird im ehemaligen Handarbeitszimmer eingebaut. Ebenfalls im 4. OG werden der Ruheraum, das Büro LHT, ein Gruppenraum, die Logopädie und der Förderraum sowie ein Druckerraum untergebracht.

**Oberflächen.** Im Umbauperimeter werden alle Oberflächen im Rahmen der Arbeiten erneuert. Aufgrund der neuen Leitungsführungen müssen in den Klassenzimmern die Oberflächen teilweise erneuert werden.

**Gastroküche.** Für die Gastroküche wird eine neue Lüftungszentrale mit Wärmerückgewinnung im Dachgeschoss (DG) geplant. Dazu werden die zwei bauzeitlichen Lüftungskamine wiederhergestellt. Für die Leitungsführung der Lüftung sind einige Deckendurchbrüche notwendig. Zudem müssen für die Gastroküche die Elektro-Zuleitung bzw. der Netzanschluss erhöht und die Hauptverteilung erweitert werden. Ausserdem sind für eine Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes die Fensterverglasungen zu ersetzen und die Storen zu automatisieren.

**Tragwerk.** Für die statische Sicherheit sind gezielte Verstärkungs- und Ertüchtigungsmassnahmen vorgesehen. Aufgrund der zusätzlichen Last der Bibliothek und der Gastroküche sind Deckenverstärkungen notwendig. Auch im DG muss der Bodenbereich wegen des zusätzlichen Gewichts der Lüftungsanlage verstärkt werden. Im 4. OG werden einige Wände verschoben und neue Türöffnungen erstellt.



4/6

**Umgebung.** Für die separate Erschliessung der Betreuungsräume für die Kindergartenkinder muss der Weg zum Gebäude Nr. 42 einschliesslich Beleuchtung instandgesetzt werden. Die Treppe zum Zwischengeschoss bzw. Lager muss ebenfalls instandgesetzt werden, um die Entfluchtung auch für die neue Tagesschulnutzung vollständig zu gewährleisten.

**Temporäre Verpflegung.** Für die Dauer der Bauzeit wird in der künftigen Bibliothek im Zwischengeschoss ein temporärer Verpflegungsbereich eingerichtet. Zugehörige Vorbereitungs- und Entsorgungsflächen kommen im angrenzenden Gruppenraum zu liegen.

#### **4.2 Gebundene Ausgaben (Instandsetzung)**

**Gebäudehülle.** Im 1. OG werden drei Fenster ersetzt, um Lüftungs- und Sicherheitsvorgaben zu erfüllen.

**Umgebung.** Die Kanalisationsleitungen müssen teilweise im Inlinerverfahren instandgesetzt oder ersetzt werden. Bei der Aussentreppe sind die Träger beim Entlüftungsschacht durchgerostet und müssen ausgewechselt werden.

**Brandschutz.** Diverse Türen müssen für den Brandschutz ertüchtigt werden. Im DG sind neue Brandabschlüsse vorgesehen. Die Brandmelde- und Notlichtanlagen müssen zudem auf den neusten Stand der Technik gebracht werden. Dazu müssen teilweise auch Elektroinstallationen erneuert werden.

**Schadstoffsanierung.** In der Schadstoffanalyse wurden asbesthaltige Oberflächen festgestellt. Deshalb müssen im Umbaupерimeter alle Oberflächen erneuert werden.

#### **4.3 Klimaschutzbeurteilung**

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110). Diese wurden nicht ermittelt.

Bei der Ausführung sollen die Meilenschritte 23 bestmöglich umgesetzt werden. Dazu gehört eine Priorisierung von ökologischen, kreislauffähigen und gesunden Baumaterialien nach den ecoBKP-Vorgaben sowie Effizienzanforderungen für Gebäudetechnik – z. B. verbrauchsarme Beleuchtungen, rationelle Heizungen und hochwirksame Wärmerückgewinnungen.

Damit werden Treibhausgasemissionen so weit als möglich reduziert.

### **5. Termine**

Der Baubeginn ist auf Anfang 2027 geplant. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme sind für die Sommerferien 2028 vorgesehen.

### **6. Kosten**

#### **6.1 Kredit**

Gemäss Kostenvoranschlag von ARGE ekip STUDIO DE PEDRINI Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 9 720 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die



5/6

Gesamtausgaben belaufen sich mit Reserven auf Fr. 11 660 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	268 000	266 000	534 000
2 Gebäude	987 000	6 454 000	7 441 000
3 Betriebseinrichtungen	0	417 000	417 000
4 Umgebung	26 000	46 000	72 000
5 Baunebenkosten*	127 000	694 000	821 000
9 Ausstattung	122 000	313 000	435 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>1 530 000</b>	<b>8 190 000</b>	<b>9 720 000</b>
Reserven (20 %)	300 000	1 640 000	1 940 000
<b>Kredit</b>	<b>1 830 000</b>	<b>9 830 000</b>	<b>11 660 000</b>
Prozentuale Verteilung	16 %	84 %	100 %

Preisstand 1. Oktober 2025, 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 Fr. 1 350 000.– enthalten (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1861/2024).

## 6.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 960 000.–. Davon entfallen rund Fr. 630 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 330 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

### Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,25 %*, Investitionen Fr. 11 660 000.–	175 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 10 550 000.–)	320 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 500 000.–)	25 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 90 000.–)	4 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 520 000.–)	104 000

### Betriebliche Folgekosten

Sachaufwendungen und Essen	302 000
----------------------------	---------

### Personelle Folgekosten

1312 Stellenprozente Betreuungspersonen (langfristig)	1 312 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	47 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-328 000

**Total** **1 961 000**

\* Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 868/2025

## 7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2026 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.



6/6

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). Da die Summe aus neuen und gebundenen einmaligen Ausgaben die Befugnisse des Stadtrats für neue einmalige Ausgaben übersteigt, ist dieser in Anwendung von Art. 60 Abs. 1 lit. c ROAB für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben zuständig.

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Umbaumassnahmen für die Tagesschule durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Die gebundenen und neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

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 (HBD) für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für den Umbau für die Tagesschule in der Schulanlage Hirschengraben werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 9 830 000.– bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2025, 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

Der Stadtpräsident  
Raphael Golta

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter