



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 27. September 2023

GR Nr. 2023/461

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

1. Zweck der Vorlage

Die Schule Probstei soll ab Schuljahr 2025/26 als Tagesschule betrieben werden. Hierzu müssen die Küchenkapazitäten erweitert, diverse Rochaden durchgeführt und die ehemalige Wohnung des Leiters Hausdienst und Technik (LHT) umgebaut werden. Gleichzeitig sollen die Kanalisation instandgesetzt, Sicherheitsmassnahmen umgesetzt und die Hindernisfreiheit verbessert werden.

Die Erstellungskosten für den Umbau betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 3 670 000.–. Einschliesslich Reserven ist ein Ausführungskredit von Fr. 4 400 000.– erforderlich. Davon sind Fr. 338 000.– gebundene Ausgaben für die Instandsetzung, die vom Stadtrat bewilligt werden. Fr. 4 062 000.– sind neue Ausgaben für den Umbau, die dem Gemeinderat beantragt werden.

2. Ausgangslage

Die 1945 erstellte SA Probstei besteht aus einem Klassen- und Sporthallen trakt, drei Steiner-Pavillons sowie einem Kindergartengebäude und befindet sich in den kommunalen Inventaren der Denkmal- und Gartendenkmalpflege. Heute und auch langfristig werden sechs Primarschulklassen, eine Klasse der Heilpädagogischen Schule (HPS) und zwei Kindergartenklassen geführt. Im Schuljahr 2025/26 wird die Tagesschule eingeführt (GR Nr. 2021/161).

Für den Betrieb als Tagesschule sind diverse Umbauten und Rochaden notwendig. Im Erdgeschoss (EG) des Schulhaustrakts wird anstelle des Teambereichs ein Betreuungsraum eingerichtet, auch die Bibliothek soll für die Betreuung genutzt werden. Die ehemalige LHT-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss (OG) wird für den Teambereich umgebaut.

Im Pavillon I sollen eine Gastküche für 150 Mahlzeiten sowie zwei Verpflegungsräume entstehen. Die Kinder werden in Etappen verpflegt. Nach dem Mittagessen verteilen sich die Schülerinnen und Schüler auf die dezentralen Aufenthalts- und Betreuungsräume auf der gesamten Schulanlage.

Zudem sollen die Hindernisfreiheit der SA Probstei den neusten Anforderungen angepasst und Sicherheitsmassnahmen im Bereich der Treppengeländer umgesetzt werden. Die Kanalisation befindet sich in einem schlechten Zustand. Alle baulichen Massnahmen werden in Absprache mit der Denkmalpflege geplant und umgesetzt.



2/4

3. Bauprojekt

3.1 Neue Ausgaben (Umbau)

Im Schulhaustrakt werden im EG die Bibliothek und das Teamzimmer zu Betreuungsräumen umgenutzt und die Bodenbeläge erneuert. Die LHT-Wohnung im 1. und 2. OG wird zu Büros für die Schulleitung, Schulsekretariat, Leitung HPS, Schulsozialarbeit und die Leitung Betreuung, zu Besprechungsräumen sowie zu einem Teamzimmer umgebaut. Dazu werden Innenwände abgebrochen und neu erstellt, ein Personal-WC sowie eine Teeküche eingebaut. Im 2. OG werden ein Raum für die Sammlung umgebaut und für die Belichtung notwendige Dachfenster erstellt. Nicht benötigte Radiatoren in der LHT-Wohnung werden zurückgebaut. Die WC-Anlagen werden gemäss aktuellen Normen angepasst, indem separate Personal-WCs und ein rollstuhlgängiges WC erstellt werden. Im UG wird ein Unterrichtsraum für die musikalische Grundausbildung eingerichtet und mit einer Akustikdecke ergänzt. Schadstoffbelastete Wandflächen und Bodenbeläge werden partiell entfernt und erneuert. Die Wände werden ausgebessert und gestrichen.

Im Pavillon I wird im bestehenden Verpflegungsraum eine Gastroküche für 150 Mahlzeiten eingebaut. Die heutigen Betreuungs- und Mehrzweckräume werden aufgehoben und zukünftig als Verpflegungsräume genutzt. Die interne Anbindung der Räume erfolgt über zwei Wanddurchbrüche. Die WC-Anlagen werden vollständig neu erstellt und mit separaten Personal-WCs ergänzt.

Alle Räume erhalten passende Wand- und Bodenbeläge (Linoleum, Keramik) und teilweise Akustikdecken. Im Geräteraum wird durch den Einbau einer Zwischendecke zusätzliche Betreuungsfläche geschaffen und ein von aussen zugänglicher, separater Raum für den Betriebskehrrecht erstellt.

Gebäudetechnik: Für die Gastroküche und die Verpflegungsräume wird eine Lüftungsanlage mit autonomer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung im Dachstock des Pavillons positioniert. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe dient der Beheizung der Zuluft und kann im Bedarfsfall kühlen. Die Elektroinstallationen werden an die neue Nutzung angepasst bzw. neu erstellt. Aufgrund zu geringer Leistung wird ein stärkerer ewz-Netzanschluss installiert. Fluchtwege und Lichtinstallationen werden an die aktuellen Anforderungen angepasst.

Sommerlicher Wärmeschutz: Zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes wird entlang der Hauptfassade des Pavillons I ein externer, automatisierter Sonnenschutz vorgesehen.

3.2 Gebundene Ausgaben (Instandsetzung)

Sicherheitsmassnahmen: Auf allen Geschossen im Schulhaustrakt werden die Geländer gemäss Norm erhöht.

Kanalisation: Aufgrund des schlechten Zustands muss die Kanalisation instandgesetzt werden.



3/4

Hindernisfreiheit: Der hindernisfreie Zugang zum Schulhaus und zum Pavillon I erfolgt über eine Hebeanlage beim jeweiligen Haupteingang. In beiden Gebäuden werden hindernisfreie WC-Anlagen im EG eingerichtet.

4. Termine

Der Umbau ist teilweise unter laufendem Betrieb geplant. Der Baubeginn ist auf Juli 2024 und die Fertigstellung auf Mai 2025 vorgesehen.

5. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Ciriacidis Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 3 670 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 4 400 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Neue Ausgaben (Umbau)	Gebundene Ausgaben (Instandsetzung)	Total Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	234'000	124 000	358 000
2 Gebäude	2 513 000	142 000	2 655 000
3 Betriebseinrichtungen	201 000	0	201 000
4 Umgebung	10 000	0	10 000
5 Baunebenkosten	260 000	17 000	277 000
9 Ausstattung	169 000	0	169 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	3 387 000	283 000	3 670 000
Reserven (ca. 20 %)	675 000	55 000	730 000
Kredit	4 062 000	338 000	4 400 000
Prozentuale Verteilung	ca. 92 %	ca. 8 %	100 %

Preisstand 1. April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 14. März 2023 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 475 000.– ist im Kredit enthalten.

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 088 000.–. Davon entfallen rund Fr. 233 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 855 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1.375 %*, Investitionen Fr. 4 400 000.–	60 500
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 3 948 000.–)	120 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 240 000.–)	12 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 12 000.–)	600
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 200 000.–)	40 000
Betriebliche Folgekosten	



4/4

Sachaufwendungen und Essen	143 000
Personelle Folgekosten	
950 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	950 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-238 000
Total	1 088 100
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

7. Budgetierung und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budgetantrag 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

Mit den Instandsetzungsmassnahmen wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der SA Probstei 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 grundsätzlich die Direktorin von Immobilien Stadt Zürich zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 66 Abs. 3 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101). Aus Effizienzgründen sollen die gebundenen einmaligen Ausgaben durch den Stadtrat beschlossen werden (Art. 46 ROAB).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne den Umbau für die Tagesschule 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 Probstei werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 4 062 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2023, 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