



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 27. September 2023

GR Nr. 2023/460

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

1. Zweck der Vorlage

Die Schule Apfelbaum soll ab Schuljahr 2025/26 als Tagesschule betrieben werden. Hierzu müssen die Küchenkapazitäten erweitert und diverse Rochaden durchgeführt werden.

Die Erstellungskosten für den Umbau betragen gemäss Kostenschätzung Fr. 2 800 000.–. Einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 500 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Die 1956 erstellte und 2005 erweiterte Schulanlage (SA) Apfelbaum umfasst die Trakte A, B, C und D und wurde 2021 mit einem «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) ergänzt. Die Sporthalle ist unter dem Pausenplatz angeordnet.

In der Schule Apfelbaum werden aktuell 17 Primarschul- und 6 Kindergartenklassen (2 intern, 4 extern) geführt. Im Einzugsgebiet der Schule werden grosse Wohnbauprojekte realisiert, weshalb die Anzahl Schulkinder ansteigen wird. Langfristig sollen gemäss der 2023 aktualisierten Raumbedarfsstrategie Schulen, die sich auf die Teilportfoliostrategie Volksschulbauten (Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 58/2022) stützt, 20 Primar- und 9 Kindergartenklassen geführt werden. Mit der Eröffnung der Schulanlage (SA) Thurgauerstrasse im Quartier Seebach wird ab 2024 die SA Apfelbaum entlastet. Die Einzugsgebiete werden aktuell definiert.

Ab Schuljahr 2025/26 wird die Schule Apfelbaum als Tagesschule (GR Nr. 2021/161) geführt. Die Schulkinder nehmen in zwei Etappen in den Verpflegungsräumen ihr Mittagessen ein und verteilen sich anschliessend in den dezentralen Betreuungsräumen.

Für die Bereitstellung der Tagesschulinfrastruktur sind diverse Umbauten und Rochaden notwendig. Im Trakt D soll die heutige Küchenkapazität von 100 auf 300 Mahlzeiten erhöht werden. Die Betreuungsräume werden zu Verpflegungsräumen, wo die Kinder ihr Mittagessen einnehmen können. Zudem soll die ehemalige Wohnung des Leiters Hausdienst und Technik (LHT) umgebaut werden. Der Teambereich (Büros für Schulleitung, Schulsekretariat und Leitung Betreuung) und ein Verpflegungsraum werden hier eingerichtet. Der abgeschlossene Teil der Pausenhalle im Trakt A soll neu für die Betreuung genutzt werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Kapazität an den externen Betreuungsstandorten ebenfalls ausgebaut werden:



Standort	Kapazität heute (Mahlzeiten)	Kapazität nach Ausbau (Mahlzeiten)
SA Apfelbaum – Trakt D	100	300
SA Apfelbaum – ZM-Pavillon	0	100
Kindergarten/Betreuung Apfelbaumstrasse	25	25
Kindergarten/Betreuung Kirchenacker	25	25
Kindergarten/Betreuung Salvatorstrasse	35	0
Kindergarten/Betreuung Magdalenenstrasse	50	100
Kindergarten/ Betreuung Frohburgstrasse (Bezug ab 2027)	0	70

3. Bauprojekt

Im Trakt D werden zwei Haushaltsküchen rückgebaut und durch eine Gastroküche für 300 Mahlzeiten ersetzt. Durch den grösseren Platzbedarf der Gastroküche muss ein angrenzender Verpflegungsraum verkleinert werden. Die Küche wird mit einer Kühlzelle und neuen Küchengeräten ausgestattet. Im Aussenraum wird ein gedeckter Container-/Grünabfall-Bereich eingerichtet. Auf dem Dach wird eine zusätzliche Lüftungsanlage platziert. Alle Öffnungsflügel an der Fassade im 1. Obergeschoss des Trakts D werden mit Absturzsicherungen ergänzt, um eine zusätzliche Fensterlüftung zu ermöglichen.

Drei Betreuungsräume werden zu Verpflegungsräumen umgenutzt. Um die Raumakustik in den Verpflegungsräumen zu verbessern, werden die Wände mit einem akustisch wirksamen Streifen (Randfries) oberhalb der Türen ergänzt.

Für den Einbau des Teambereichs und eines Verpflegungsraums in der ehemaligen LHT-Wohnung müssen Wände teilweise rückgebaut und neue Wände eingebracht werden, um eine andere Raumeinteilung umzusetzen. Die Küche der LHT-Wohnung wird zu einer Teeküche für das Personal eingerichtet. Das Badezimmer der LHT-Wohnung wird als Putzraum umgenutzt. Die Bodenbeläge der LHT-Wohnung werden ersetzt und jeweils für die neuen Raumbedürfnisse tauglich gemacht.

Die Garderoben werden für die Nutzung als Tagesschule optimiert und mit zusätzlichen Kleiderhaken ergänzt.

Der abgeschlossene Teil der Pausenhalle im Trakt A wird akustisch ertüchtigt und mit zusätzlicher Beleuchtung ausgerüstet. In die Fassade zum Innenhof werden zusätzliche Lüftungsflügel eingebaut.

4. Termine

Der Baustart erfolgt im Januar 2025, die Fertigstellung ist für April 2025 vorgesehen.

5. Kosten

Aufgrund des terminlichen Drucks wird bei der Berechnung der Ausgaben auf einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent verzichtet und stattdessen auf der Basis einer Kostenschätzung (± 15 Prozent) gearbeitet. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven bei 25 Prozent festgesetzt.



3/4

Gemäss Kostenschätzung der ARGE B.E.R.G. Architekten / Schlatter Bauleitungen., Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 800 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 3 500 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total
1 Provisorien und Vorbereitungsarbeiten	181 000
2 Gebäude	1 784 000
3 Betriebseinrichtungen	358 000
5 Baunebenkosten	260 000
9 Ausstattung	217 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 800 000
Reserven (ca. 25 %)	700 000
Total	3 500 000
Preisstand 1. April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise	

Der von der Dienstchefin von Immobilien Stadt Zürich am 4. April 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 235 000.– ist im Kredit enthalten.

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 468 000.–. Davon entfallen rund Fr. 208 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 260 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 3 500 000.–	42 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 2 781 000.–)	84 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 448 000.–)	122 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 271 000.–)	54 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	210 000
Personelle Folgekosten	
1400 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 400 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–350 000
Total	1 468 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022	

7. Budgetierung und Zuständigkeit

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

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.



4/4

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 Apfelbaum werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 500 000.– 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