



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 10. Juni 2026

GR Nr. 2026/267

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Rütihof, Umbau und Erweiterung für Tagesschule, neue einmalige Ausgaben, Instandsetzungsmassnahmen, gebundene einmalige Ausgaben, Projektierung, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Schule Rütihof soll ab Schuljahr 2028/29 als Tagesschule geführt werden. Dafür benötigt die Schule höhere Mahlzeitenkapazitäten und an die Betreuungsanforderungen angepasste Aufenthaltsräume. Der Betreuungstrakt (Trakt E) der Schulanlage (SA) Rütihof soll hierfür umgebaut und mit einer partiellen Aufstockung erweitert werden. Gleichzeitig sollen auch die im Umbauperimeter fälligen Instandsetzungsmassnahmen umgesetzt werden. Für die Arbeiten ist ein Ausführungskredit von Fr. 6 000 000.– erforderlich, wovon Fr. 4 970 000.– auf neue einmalige und Fr. 1 030 000.– auf gebundene einmalige Ausgaben entfallen.

Für die Betreuung und Verpflegung der Schülerinnen und Schüler während der Bauzeit wird ein Provisorium benötigt, das im Erdgeschoss (EG) des Trakts E eingerichtet werden soll. Um dieses rechtzeitig in Betrieb nehmen zu können, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz einen Zusatzkredit von Fr. 220 000.– und erhöht damit den vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 240020 am 25. Januar 2024 bewilligten Projektierungskredit von Fr. 800 000.– auf Fr. 1 020 000.–.

2. Ausgangslage

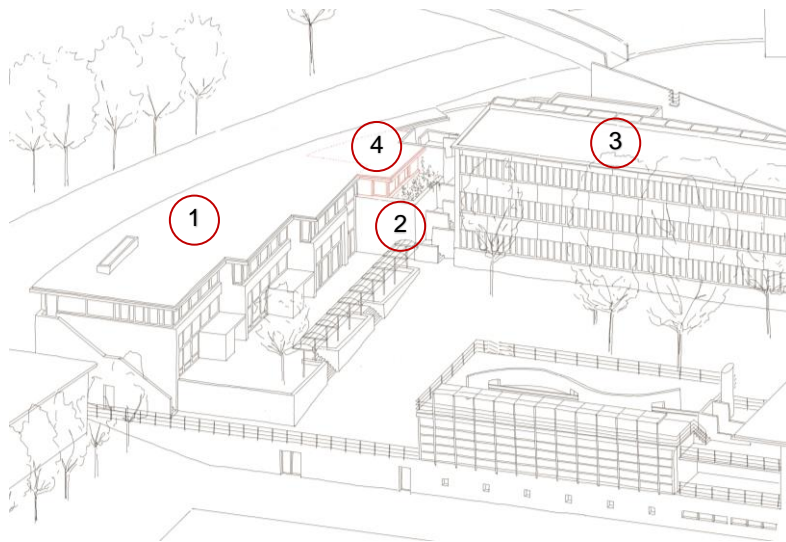
Die SA Rütihof in Zürich-Höngg wurde 1994 erbaut und ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten. Aktuell wird die Schule von rund 320 Primarschulkindern in 14 Klassen besucht. Vier zur Schule Rütihof gehörende Kindergärten werden an externen Standorten betrieben.

Auf Schuljahresbeginn 2028/29 soll die Schule Rütihof in den Tagesschulbetrieb einsteigen (GR Nr. 2021/161). Damit dies möglich ist, sind einige Anpassungen notwendig. Insbesondere benötigt die Schule eine grössere Mahlzeitenkapazität. Anstelle der aktuell rund 150 Mahlzeiten werden mit dem Tagesschuleinstieg rund 260 Mahlzeiten pro Tag notwendig sein. Die Klassenkapazität der Schule Rütihof verringert sich mit dem Einstieg auf zwölf Primarschulklassen.

Der dreigeschossige Trakt E soll umgebaut und erweitert werden. Aktuell befindet sich im EG und im Obergeschoss (OG) die Betreuung der Schule Rütihof. Im Untergeschoss (UG) befinden sich Schutzräume. Im EG ist die Betreuung über einen eingeschossigen Verbindungstrakt mit dem Hauptgebäude der SA Rütihof verbunden.



2/8



Legende

- 1: Trakt E
- 2: Verbindungstrakt
- 3: Hauptgebäude
- 4: Geplante Aufstockung in rot

Visualisierung: Schaub Zwicky Architekt:innen

Um den Einstieg in die Tagesschule zu ermöglichen, sollen im OG des Trakts E die Betreuungsflächen und die Küche umgebaut und vergrössert werden. Die Küchenkapazität wird so für die Aufbereitung von rund 260 Mahlzeiten erhöht. Der eingeschossige Verbindungstrakt, dessen Dach heute als Aussenraum der Betreuung genutzt wird, soll partiell aufgestockt werden und – im Sinne der Zielerreichung Netto-Null – durch das Elektrizitätswerk (ewz) mit einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) ausgestattet werden (als Ergänzung zur Anlage auf dem Bestandsbau). In der Aufstockung, mit zusätzlich 90 m² Geschossfläche, sollen das Büro für die Leitung Betreuung und Gastronomie sowie ein Lager- und ein Entsorgungsraum Platz finden. Ausserdem sollen die Situation der Anlieferung entlang der Frankentalerstrasse verbessert (zu starkes Gefälle) und die Markisen ersetzt und automatisiert werden.

Im Zuge der Umbauarbeiten sollen auch einige Instandsetzungsmassnahmen umgesetzt werden, die innerhalb des Umbauerimeters anfallen. Die Fassade ist teilweise verschmutzt und soll gereinigt werden. Die Linoleumböden weisen Beschädigungen auf. Ausserdem weist der Akustikputz Unreinheiten auf, die materialbedingt nicht entfernt werden können. Die Wände weisen insbesondere im Bereich von exponierten Kanten Dellen oder Risse auf. Die Holzbänke entlang der Fassade sind instandsetzungsbedürftig. Ausserdem sollen die Zugänge hindernisfrei gestaltet werden.

Die Arbeiten finden unter Betrieb statt, es sind keine externen Provisorien vorgesehen. Die rund 150 Mahlzeiten der heutigen Betreuung werden während der Bauzeit warm angeliefert, die Kinder im Mehrzweckraum und im Betreuungsraum im EG des Trakts E verpflegt. Dafür sind einige bauliche Massnahmen notwendig. Für die Tagesschule braucht es zusätzliche Aufenthaltsflächen. Durch die Reduktion der Anzahl Klassen von ehemals 15 auf zwölf können drei Klassenzimmer und ein Handarbeitszimmer umgenutzt werden. Gemäss Prognose ist die



3/8

Schulkinderzahl im Schulkreis Waidberg rückläufig. Die Anzahl Kindergartenklassen wurde bereits reduziert (Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2025).

3. Betriebskonzept und Raumprogramm

Folgendes Raumprogramm ist im Umbauperimeter vorgesehen:

Raum	Anzahl	m ² /Raum	m ² total
Aufenthalt	1	34	34
Verpflegung	2	118/128	246
Betreuung	1	34	34
Küche	1	78	78
Kühlzelle	2	7	14
Reinigungs- und Lagerraum	2	6/10	16
Entsorgungsraum	1	16	16
Büro Leitung, Betreuung und Gastronomie	1	17	17
Garderobe Personal	1	19	19
Garderobe Schülerinnen und Schüler	2	13	26
Lüftungsraum	1	36	36

In der Tagesschule werden alle Schülerinnen und Schüler der Primarschule Rütihof über Mittag und bei Bedarf auch nach dem Unterricht am Nachmittag betreut. Die Gastroküche stellt täglich rund 260 Mahlzeiten 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). Die Kindergartenkinder werden nicht im Trakt E verpflegt, sondern weiterhin an externen Standorten betreut.

4. Bauprojekt

Die Bauarbeiten betreffen den Trakt E und den Verbindungstrakt.

4.1 Neue Ausgaben

Umbau und Erweiterung. Im OG des Trakts E werden die Betreuungsflächen und die Küche umgebaut und für die Einführung der Tagesschule vergrössert. Im Bereich der neuen Gastroküche wird der Bodenaufbau mit der in diesem Bereich nicht mehr erforderlichen Bodenheizung rückgebaut, damit die neuen Anschlüsse und Abläufe für die Gastroküche platziert werden können. Ein rutschfester und fugenloser Bodenbelag wird erstellt.

Im EG wird eine neue mechanische Lüftungsanlage eingebaut, welche die Betreuungsflächen im EG und OG versorgt. Mit dem Ersatz der Abhangdecken wird die Beleuchtung wieder einheitlich konzipiert. Bestehende Bauteile wie Keramikwaschbecken werden, wenn möglich, gereinigt und wiederverwendet. Die WCs werden ersetzt und ergänzt.

Der eingeschossige Verbindungstrakt wird teilweise aufgestockt und mit einer PV-Anlage ergänzt. Das betonierte Dach wird erweitert. Die Fassade wird in Holzbauweise erstellt.



4/8

Die Markisen werden über die gesamte Fassade ersetzt und mit einem neuen Stoff bespannt, der den Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz entspricht. Zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes der Primarschulkinder werden die Storen automatisiert.

Der Anlieferungsbereich entlang der Frankentalerstrasse wird durch Befestigung des Belags und Anpassung des Gefälles für die höhere Anzahl von Anlieferungen optimiert. Der Fahrradunterstand wird verschoben.

PV-Anlage. Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt rund 8 kWp auf der partiellen Aufstockung der SA Rütihof. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schule Rütihof, wobei für die Schule im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf der Aufstockung vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert die SA Rütihof während 25 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die IMMO überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz wird für die PV-Anlagen einen kommunalen Förderbeitrag beim Energieförderprogramm der Stadt Zürich beantragen. Das ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung (verwaltungsinterner Vertrag) zwischen IMMO und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht.

Provisorium. Im EG des Trakts E soll das Provisorium eingerichtet werden, das für die Fortführung der heutigen Verpflegungskapazität während der Bauarbeiten erforderlich ist. Zu diesem Zweck erfolgen bereits in den Frühlingsferien 2027 Vorarbeiten (z. B. Durchbrüche ins OG und Demontage der Abhangdecke im EG für die Installation der Lüftungskanäle). Für den Zeitraum zwischen Frühlings- und Sommerferien 2027 wird eine provisorische Beleuchtung installiert.

Kühlschränke, Tiefkühlschränke und Servicestationen werden provisorisch mittels mobiler Installationen ab einem Elektro-Provisorium erschlossen. Für den Abwasch wird ein Abwaschprovisorium anstelle der jetzigen Zahnputznische eingerichtet und mit Geräten der bestehenden Küche ausgestattet.



4.2 Gebundene Ausgaben

Instandsetzungsmassnahmen. Im OG werden sämtliche Linoleumböden ersetzt. Wand- und Deckenoberflächen im EG und OG werden instandgesetzt. Die Unterkonstruktion der Abhangdecken im EG und OG wird mit einer neuen akustisch aktiven Gipslochdecke beplankt. Die verschmutzte Fassade wird gereinigt und fehlende Absturzsicherungen ergänzt, die Holzbänke entlang der Fassade werden instandgesetzt. Die Zugänge im EG werden mittels IV-Rampen hindernisfrei gestaltet. Die südlich gelegene Erschliessungstreppe wird mit einem Handlauf ausgestattet. Allfällig schadhafte Bereiche der Kanalisation werden instandgesetzt.

4.3 Ökologische Nachhaltigkeit

Die Erweiterung entspricht den Anforderungen des Energiegesetzes. Der Materialeinsatz wird auf ein Minimum reduziert. Es werden Baustoffe verwendet, die gesundheitlich unbedenklich sind. Die Baustoffe sind gemäss eco-BKP ausgeschrieben.

4.4 Klimaschutzbeurteilung

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen i. S. v. Art. 3 Abs. 1 Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110). Die Gründe dafür und die getroffenen Massnahmen sind in den vorangehenden Kapiteln dargelegt. Die Treibhausgasemissionen wurden nicht ermittelt.

4.5 Termine

Der Baubeginn für den Umbau der Küche, die Aufstockung und die Instandsetzungsmassnahmen ist für Juli 2027 und die Fertigstellung für Juli 2028 vorgesehen, sodass die Tagesschule zu Beginn des Schuljahres 2028/29 den Betrieb aufnehmen kann. Das Verpflegungsprovisorium wird bereits ab April 2027 erstellt, damit es ab Mitte August 2027 genutzt werden kann.

5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung von Ghisleni Partner AG mit Schaub Zwicky Architekt:innen, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 4 940 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Der Ausführungskredit beläuft sich einschliesslich Reserven auf Fr. 6 000 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	46 000	243 000	289 000
2 Gebäude	724 000	2 833 000	3 557 000
3 Betriebseinrichtungen	0	376 000	376 000
4 Umgebung	10 500	58 500	69 000
5 Baunebenkosten*	67 000	372 000	439 000
9 Ausstattung	0	210 000	210 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	847 500	4 092 500	4 940 000
Reserven (20 %)	182 500	877 500	1 060 000



Kredit	1 030 000	4 970 000	6 000 000
Prozentuale Verteilung	17 %	83 %	100 %

Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise

* In den Baunebenkosten sind wesentliche Eigenleistungen des AHB i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO enthalten.

Im Kreditbetrag sind Projektierungskosten von Fr. 1 020 000.– enthalten (Fr. 800 000.– bewilligt durch den Vorsteher des Hochbaudepartements am 25. Januar 2024 mit Verfügung Nr. 240020, Zusatzkredit von Fr. 220 000.– gemäss Kapitel 6 «Zusatzkredit Projektierungskredit» unten). Ebenfalls enthalten ist der ewz-Kostenanteil für die PV-Anlage von Fr. 48 000.– (einschliesslich Reserven).

6. Zusatzkredit Projektierungskredit

Um das Bauvorhaben ohne Verzögerung bis zur Bewilligung des Ausführungskredits weiterbearbeiten und um die Erstellung des Provisoriums rechtzeitig in Auftrag geben zu können, ist der am 25. Januar 2024 mit Verfügung Nr. 240020 durch den Vorsteher des Hochbaudepartements bewilligte Projektierungskredit von Fr. 800 000.– um Fr. 220 000.– zu erhöhen.

Damit die Schule Rütihof ab Schuljahr 2028/29 als Tagesschule geführt werden kann, muss im Sommer 2027 mit dem Umbau der Küche begonnen werden. Ab diesem Zeitpunkt können die Schulkinder der Schule Rütihof dort nicht mehr gepflegt werden. Die Verpflegung soll ab dann in einem Provisorium stattfinden. Damit das Verpflegungsprovisorium zum Schuljahresbeginn 2027/28 den Betrieb aufnehmen kann, muss bereits in den Frühlingsferien 2027 (26. April bis 7. Mai 2027) mit den Bauarbeiten für das Provisorium begonnen werden.

Die Vergabe der Bauleistungen für das Provisorium muss rechtzeitig vor den Frühlingsferien, voraussichtlich bereits Ende 2026 erfolgen, die Vergabe wiederum kann erst getätigt werden, wenn der entsprechende (vorgezogene) Ausführungskredit für das Provisorium bewilligt wird. Ohne Zusicherung an die Unternehmen, dass die Stadt die Kosten für die Produktion des Provisoriums in jedem Fall übernimmt, besteht das Risiko, keine oder viel zu teure Angebote zu erhalten. Dies wiederum würde zu Terminverzögerungen und schliesslich zu weiteren Kostensteigerungen führen. Der Stadtrat bewilligt daher in eigener Kompetenz einen Zusatzkredit von Fr. 220 000.– zum Projektierungskredit, um die Planung und Produktion des Provisoriums durchführen zu können.

Beim vorgezogenen Kredit für das Verpflegungsprovisorium handelt es sich um eine Vorinvestition in das Gesamtprojekt. Im Fall einer Ablehnung des Ausführungskredits durch den Gemeinderat müssten die bereits angefallenen Ausgaben für die Projektierung und das Provisorium buchhalterisch abgeschrieben werden – so wie dies bei jedem Bauvorhaben, dessen Kredit vom Gemeinderat oder den Stimmberechtigten abgelehnt wird, für die Projektierung der Fall ist.

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf Fr. 1 137 000.–. Davon entfallen Fr. 311 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 826 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.



7/8

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,25 %*, Investitionen Fr. 6 000 000.–	75 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 5 204 000.–)	158 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 457 000.–)	23 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 84 000.–)	4 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 255 000.–)	51 000

Betriebliche Folgekosten

Sachaufwendungen und Essen	132 000
----------------------------	---------

Personelle Folgekosten

880 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	880 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	34 000
Abzüglich Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–220 000

Total **1 137 000**

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

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt. Die 2026 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2026 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als 2 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. 150 000.– (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) auf dem Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, und dem Einzelkonto (4040) 500922, Schulanlage Rütihof: Umbau für Tagesschule, (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten), wird mit der Jahresrechnung 2026 begründet:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Abweichung Fr.	Budget neu Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	9 596 400	–150 000	9 446 400
(4040) 500922, Schulanlage Rütihof: Umbau für Tagesschule	5040 00 000, Hochbauten	0	150 000	150 000

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 SA Rütihof 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 die Umbauten für die Tagesschule



8/8

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.

Beim vorliegenden Vorhaben betragen die gebundenen einmaligen Ausgaben Fr. 1 030 000.– und die neuen einmaligen Ausgaben Fr. 4 970 000.–. Gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. c ROAB i. V. m. Art. 59 lit. a GO sowie Art. 63 lit. a ROAB ist der Stadtrat zuständig, wenn bei einem Vorhaben die Summe aus neuen und gebundenen Ausgaben die Befugnisse des Stadtrats für neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 000 000.– übersteigt. Der Stadtrat ist im vorliegenden Fall deshalb für die Bewilligung der gebundenen einmaligen Ausgaben von Fr. 1 030 000.– zuständig.

Die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten richtet sich nach der Zuständigkeitsordnung für neue Ausgaben. Überschreitet der Gesamtbetrag von Initialkredit und Zusatzkredit die Zuständigkeit jenes Organs, das den Initialkredit beschloss, richtet sich die Zuständigkeit für den Zusatzkredit nach der Höhe des Gesamtbetrags (§ 109 Abs. 2 GG). Die neuen einmaligen Ausgaben erhöhen sich von Fr. 800 000.– um Fr. 220 000.– auf Fr. 1 020 000.–. Für den vorliegenden Zusatzkredit ist somit gestützt auf § 109 Abs. 2 GG i. V. m. Art. 59 lit. a GO und Art. 63 lit. a ROAB der Stadtrat 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) 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 Rütihof werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 4 970 000.– bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbaudepartements sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident
Raphael Golta

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter