



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 17. September 2025

GR Nr. 2025/411

Immobilien Stadt Zürich, Schule Ahorn-Friedrich, Umbau für Tagesschule, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Schule Ahorn-Friedrich soll ab Schuljahr 2027/28 als Tagesschule geführt werden. Hierzu müssen im Steiner-Pavillon I die Küchenkapazitäten erweitert sowie Verpflegungs- und Betreuungsräume angepasst werden. Die Erstellungskosten für den Umbau betragen Fr. 4 230 000.–. Einschliesslich Reserven ist ein Ausführungskredit von Fr. 5 290 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

Die Schule Ahorn-Friedrich in Schwamendingen besteht aus den nebeneinander liegenden Schulanlagen (SA) Ahorn und Friedrich. Auf der SA Ahorn sind nebst dem Schulhaus eine Sporthalle und zwei Steiner-Pavillons beheimatet. Auf der SA Friedrich befinden sich ein Schulhaus mit Betreuungsinfrastruktur und ein «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon). Heute werden in der Schule Ahorn-Friedrich 6 Primar- und 8 Sekundarschulklassen sowie 3 Kindergartenklassen (davon eine extern) geführt. Langfristig werden insgesamt 4 Kindergärten und 18 Klassen erwartet.



Die Schulkinder werden zurzeit im Steiner-Pavillon I der SA Ahorn (Primarschule) sowie in der Betreuung des Schulhauses und im ZM-Pavillon der SA Friedrich (Sekundarschule) verpflegt. Die Schule Ahorn-Friedrich bereitet heute rund 130 Mahlzeiten auf, davon etwa 50 Mahlzeiten



im Steiner-Pavillon I. Mit dem Tagesschuleinstieg, der für den Schuljahresbeginn 2027/28 geplant ist (s. GR Nr. 2021/161), werden für die Primarschule rund 200 Mahlzeiten erforderlich. Diese Erhöhung des Bedarfs kann im Steiner-Pavillon I nicht aufgefangen werden, weshalb die Küche zu einer Gastküche ausgebaut werden muss. Zudem sind auch die Verpflegungsräume mit der notwendigen Infrastruktur, insbesondere Schöpfstationen und Rückgabewagen, zu ergänzen. Während der Bauzeit kann der Steiner-Pavillon I nicht genutzt werden. Die fehlenden Kapazitäten werden voraussichtlich im Betreuungsgebäude der nahegelegenen SA Auhof abgedeckt. Die bestehenden Verpflegungs- und Betreuungskapazitäten der Sekundarschule auf der SA Friedrich reichen auch für den Tagesschulbetrieb aus. Die Dächer der beiden Steiner-Pavillons sollen im Sinne der Zielerreichung Netto Null durch das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) ausgestattet werden.

3. Bauprojekt

Die Küche im Steiner-Pavillon I wird durch eine Gastküche ersetzt und mit den notwendigen Einbauten ergänzt. Das Handarbeitszimmer und der Betreuungsraum werden in zwei Verpflegungsräume umgebaut, der dazwischen liegende Abstellraum aufgehoben. Zudem werden die inneren Oberflächen der betroffenen Räume instandgesetzt. Alle drei Räume sind hindernisfrei erschlossen und die Decken akustisch wirksam gestaltet. Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird im Dachstock platziert. Falls der durch die neue Nutzung entstehende höhere Heizbedarf nicht mit den bestehenden Anlagen abgedeckt werden kann, soll im Dachgeschoss zusätzlich eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert werden.

Gegenüber der Gastküche entstehen vier WCs für die Schülerinnen und Schüler sowie ein kleiner Betreuungsraum um bei Bedarf einzelnen Kindern Rückzugsmöglichkeiten zu bieten. Ein barrierefreies WC und ein Personal-WC sowie ein Reinigungsraum werden ebenfalls eingebaut. Die bestehende Rampe am Eingang sowie die drei Treppen an den Aussenzugängen werden mit Handläufen ausgestattet.

Um die energetischen Anforderungen zu erfüllen, wird das Dach sowie die Kellerdecke gedämmt. Der Dachstuhl wird zur Lastaufnahme der PV- und der Lüftungsanlage verstärkt. Für die PV-Anlage auf dem Dach des Steiner-Pavillons II sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen. Für die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes werden die Fenstertüren mit Sonnenschutzfolien und die Ausstellmarkisen an der Südfassade mit einer automatisierten Steuerung ergänzt.

Der Aussensitzplatz mit direktem Zugang zu den Verpflegungsräumen wird entsprechend der höheren Belegung mit Tischen und Sonnenschirmen erweitert. Die Pflanzung von Bäumen dient der Verschattung der Sitzplätze und orientiert sich an den städtischen Fachplanungen Stadtbäume und Hitzeminderung. Aufgrund des Tagesschulprojekts muss die Entsorgungssituation neu konzipiert werden. Aus diesem Grund wird nördlich des Steiner-Pavillons I ein Schopf mit Entsorgungscontainern erstellt.

Das ewz errichtet und betreibt als Contractor PV-Anlagen mit einer Leistung von insgesamt rund 200 kWp auf den beiden Steiner-Pavillons. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schule Ahorn-



Friedrich, 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 den Dachflächen der Pavillons vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert die Schulanlage 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 vier Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens zehn Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht.

4. Termine

Der Baubeginn ist auf Anfang Oktober 2026 und die Fertigstellung auf Ende Juli 2027 vorgesehen.

5. Kosten

5.1 Kredit

Gemäss Kostenschätzung von Ciriacidis Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 4 230 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Der Ausführungskredit beläuft sich einschliesslich Reserven auf Fr. 5 290 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	207 000
2 Gebäude	3 097 000
3 Betriebseinrichtungen	291 000
4 Umgebung	192 000
5 Baunebenkosten	325 000
9 Ausstattung	118 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	4 230 000
Reserven (ca. 25 %)	1 060 000
Kredit	5 290 000

Preisstand 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise



Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 6. März 2025 mit Verfügung Nr. 250053 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 400 000.– ist im Kredit enthalten. Ebenfalls enthalten ist der ewz-Kostenanteil für die PV-Anlagen von Fr. 535 000.–. Falls infolge der PV-Anlage auf dem Dach des Steiner-Pavillons II bauliche Massnahmen zur statischen Ertüchtigung notwendig werden, wird für die erforderlichen Aufwendungen ein Zusatzkredit eingeholt.

Aufgrund des terminlichen Drucks des Vorhabens 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 für den Umbau bei 25 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.

5.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa 1,7 Millionen Franken. Davon entfallen rund Fr. 280 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 430 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 5 290 000.–	80 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 5 540 000.–)	138 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 240 000.–)	12 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 360 000.–)	18 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 150 000.–)	30 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	324 000
Personelle Folgekosten	
1480 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 480 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–370 000
Total	1 712 000

* Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 892/2024

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2025 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 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.

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).



5/5

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Umbau der Schulanlage Ahorn-Friedrich werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 5 290 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter