



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 20. August 2025

GR Nr. 2025/334

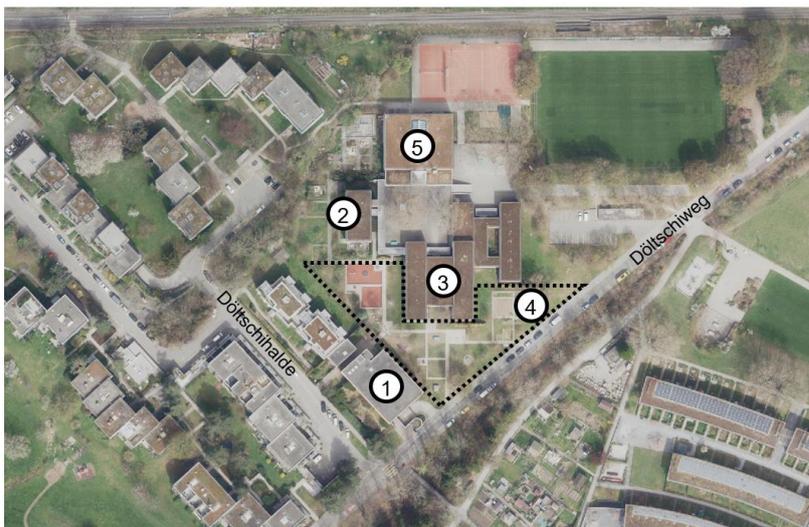
Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Dölttschi, Umbau für Tagesschule, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das Schulhaus (SH) Dölttschihalde auf der Schulanlage (SA) Dölttschi soll für die Sekundarschule und die Heilpädagogische Schule (HPS) genutzt und an den Tagesschulbetrieb angepasst werden. Zudem sind einige Instandsetzungsarbeiten geplant. Für die Umsetzung ist ein Ausführungskredit von Fr. 5 880 000.– erforderlich, wovon Fr. 2 250 000.– auf neue einmalige und Fr. 3 630 000.– auf gebundene einmalige Ausgaben entfallen.

2. Ausgangslage

Die SA Dölttschi wurde 1964 errichtet und besteht aus dem Fachzimmer- und dem Klassenzimmertrakt, dem Turnhallengebäude mit der Mittagsbetreuung und dem SH Dölttschihalde. Die Gebäude der SA Dölttschi einschliesslich der Umgebung sind im kommunalen Inventar der Denkmal- und Gartendenkmalpflege enthalten. Heute führt die Schule 14 Sekundarklassen, wobei das SH Dölttschihalde noch bis zum Schuljahresende 2024/25 durch die Primarschule Borrweg genutzt wird.



Schulanlage Dölttschi

- ① SH Dölttschihalde
- ② Fachzimmertrakt
- ③ Klassenzimmertrakt
- ④ Umgebung
- ⑤ Sporthalle

Bis ins Schuljahr 2027/28 steigt die Zahl der Sekundarklassen im Schulkreis Uto gemäss den Prognosen von heute 62 auf über 69 Klassen. Die Kapazität an Sekundarklassen im Schulkreis liegt bei 66 Klassen. Es besteht somit ein Bedarfsüberschuss. Dieser kann voraussichtlich ab 2032 mit der Inbetriebnahme der SA Höckler gedeckt werden. Trotzdem braucht es am



2/7

Standort Döltzchi mehr Platz: Die SA Döltzchi soll auf das Schuljahr 2027/28 in den Tagesschulbetrieb einsteigen (GR Nr. 2021/161), was den Bedarf an Flächen erhöht. Auch die Einhaltung der Flächen- und Raumstandards (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 653/2022 und 645/2022) führt zu einem höheren Raumbedarf.

Bei der Sekundarstufe der HPS wird in der Stadt Zürich aktuell ein Wachstum von heute 4,5 Klassen auf über 11 Klassen erwartet. Im Schulkreis Uto fehlt bisher ein Sekundarschulstandort der HPS.

Mit der Inbetriebnahme des Ersatzneubaus Borrweg können die Primarschulkinder des SH Döltzchihalde die neu geschaffenen Primarschulkapazitäten der SA Borrweg belegen, womit das SH Döltzchihalde frei wird für eine Nutzung als Sekundarschulhaus. Zugleich bietet diese Umnutzung die Möglichkeit, einen Sekundarschulstandort der HPS im Schulkreis Uto aufzubauen und somit auf der SA Döltzchi langfristig eine Sekundarschule mit Regel- und HPS-Klassen im Tagesschulbetrieb zu führen. Für diese Entwicklungen sind einige Anpassungen, insbesondere am SH Döltzchihalde, erforderlich.

Für die Umnutzung zu einem Sekundarschulhaus (Regel- und HPS-Klassen) sowie für die Einführung der Tagesschule sind im SH Döltzchihalde Umbauten notwendig. Die Gastküche im Erdgeschoss (EG) hat heute eine Kapazität von etwa 180 Mahlzeiten, muss künftig jedoch täglich rund 350 Mahlzeiten bereitstellen können. Auch sind zusätzliche Verpflegungs- und Betreuungsflächen notwendig. Das 2. Obergeschoss (OG) wird neu durch die HPS belegt. Dafür sind diverse Veränderungen gemäss den Raumstandards der HPS erforderlich. Insbesondere müssen die Sanitäreanlagen, die Schliesssysteme und Absturzsicherungen angepasst werden. Zudem soll eine Teeküche zu einer Lernküche umgestaltet und ein Gruppenraum auch als Bewegungsraum genutzt werden können. Weitere Spezial- und Gemeinschaftsräume (z. B. Bibliothek, Handarbeit, Verpflegung und Aufenthalt usw.) werden von Sekundarschule und HPS gemeinsam genutzt. Auch im übrigen Gebäude sind wenige räumliche Optimierungen vorgesehen. Zudem soll die Umgebung auf die Bedürfnisse der Sekundarschülerinnen und -schüler ausgerichtet werden. Die HPS wird dabei einen abgegrenzten Teil des Aussenraums exklusiv nutzen können.

Das Gebäude Döltzchihalde wurde letztmals im Jahr 2014 instandgesetzt und befindet sich in einem guten Zustand. Eine Gesamtinstandsetzung ist erst ab Mitte der 2030er-Jahre geplant. Jedoch sind einige Instandsetzungsarbeiten bereits jetzt notwendig. Die Böden der Unterrichtsräume sowie Einrichtungsgegenstände (Ablageflächen, Schränke usw.) zeigen durch die Nutzung starke Gebrauchsspuren. Ebenso muss die Beleuchtung altershalber ersetzt werden. Die inneren Oberflächen sind teilweise aufzufrischen. Schliesslich müssen die Türen zu den WC-Anlagen ausgewechselt werden, da sie nur sehr schwer zu öffnen sind und für die Schülerinnen und Schüler eine grosse Herausforderung darstellen.

Mit den zusätzlichen Klassen wird auch zusätzliches Schulpersonal auf der SA zugegen sein. Der Teambereich im Fachzimmertrakt soll dem Bedarf entsprechend angepasst werden. Insbesondere soll die Teeküche verschoben und die Raumkonfiguration optimiert werden. Zudem muss das Schliesssystem in einigen Gebäuden ausgewechselt werden, weil es nicht mehr



3/7

dem aktuellen Stand der Technik entspricht, grossen Mehraufwand verursacht und Sicherheitsrisiken birgt.

Die Arbeiten werden unter Betrieb ausgeführt. Es ist kein Provisorium erforderlich. Die HPS ist aufgrund der Verzögerung des Baustarts (ursprünglich war der Baubeginn für 2025 vorgesehen) schon vor der Inbetriebnahme des SH Döltschihalde auf Flächen angewiesen. Während rund 16 Monaten werden sie deshalb das Borrweg-Provisorium neben dem Sportplatz der SA Döltschi nutzen. Danach soll das Provisorium für die kurzfristige Deckung von Sekundarschulraumbedarf im Schulkreis Uto genutzt werden. Die Verlängerung der Standdauerbewilligung und die Möglichkeit des Kaufs des Provisoriums werden zurzeit geprüft.

Nach der Umnutzung des SH Döltschihalde werden auf der Schulanlage 15 Sekundarklassen der Regelschule und 3 Sekundarklassen der HPS im Tagesschulbetrieb geführt. Falls die Prognosen nach rückläufigen Schulkinderzahlen im Schulkreis Uto eintreffen, kann eine Reduktion auf 12 Regelsekundarklassen zugunsten eines Ausbaus des HPS-Standorts ins Auge gefasst werden, um so das langfristige Wachstum an HPS-Klassen zu decken.

3. Raumprogramm

Folgendes Raumprogramm ist nach dem Umbau im SH Döltschihalde vorgesehen:

Raum	Anzahl	Total Fläche in m ²
Unterricht und Betreuung		
Klassenzimmer	3	205
Klassenzimmer HPS	3	205
Gruppen-/Musikräume	2	67
Gruppenräume HPS	2	52
Therapie/Logopädie/Bewegung	2	64
Lernküche/Aufenthalt/Verpflegung HPS	2	102
Werken/Naturkunde/Vorbereitung	4	346
WC	7	65
IV-WC	2	12
Verpflegung/Mehrzweckraum	3	256
Aufenthaltsraum	1	15
Gastroküche inkl. Nebenräume	1	89
Containerraum mit Anlieferung und Entsorgung	1	24
Garderoben und WC Küchen- und Reinigungspersonal	1	24
Aufenthalt Küchen- und Reinigungspersonal	1	11
Bereich Schulpersonal und Leitung Hausdienst und Technik		
Büro Schulleitung und Leitung Betreuung	1	20
Büro Leitung Hausdienst und Technik	1	24
Lager	5	205
Reinigungsräume	3	18
Aussengeräteraum	1	18
Haustechnik (Heizung/Lüftung/Elektro)	3	85
Garage	1	449



4/7

4. Bauprojekt

4.1 Umbau Tagesschule und HPS (neue Ausgaben)

Schulhaus Döltschihalde. Die Gastroküche im EG wird vergrössert, um die höheren Kapazitätsanforderungen abzudecken. Insbesondere sind zusätzliche Flächen für das Lager und eine neue Kühlzelle erforderlich. Dazu sind bauliche Massnahmen in allen Bereichen der Küche nötig. Die Kalt-, Warm- und Schmutzwasserleitungen werden angepasst und gedämmt. Der höhere Personalbedarf erfordert zudem die Einrichtung von geschlechtergetrennten Garderoben mit separaten WC-Anlagen.

Die Verpflegungsräume werden in den drei östlich gelegenen Räumen eingerichtet und sollen als Betreuungs-, Mehrzweck-, und Verpflegungsräume genutzt werden. Neben der Möblierung für den Mensabetrieb und Anschlüssen für Schöpfstationen und Schulwandbrunnen sind auch Deckensegel zur Verbesserung der Raumakustik vorgesehen.

Das gesamte 2. OG wird für die HPS umgenutzt. Eingebaut werden drei Klassenzimmer und ein Gruppenraum, je ein Raum für Logopädie und Bewegung, eine Lernküche, ein Aufenthalts- und Verpflegungsraum sowie ein Pflege-WC mit Dusche. Dazu kommt ein Büro für die Schulleitung und Leitung Betreuung HPS. Die Räume werden ebenfalls mit akustischen Deckensegeln ausgestattet. Aufgrund der erhöhten Sicherheitsanforderungen erhält das Treppenhaus eine raumhohe Absturzsicherung.

Für die vergrösserten Küchenkapazitäten sind in der Technikzentrale im 1. Untergeschoss (UG) Anpassungen notwendig: Die Lüftung der Küche wird erweitert und für die Personalgarderoben und WC-Anlagen im EG neu installiert.

Fachzimmertrakt. Der Teambereich im EG wird angepasst, um das Wachstum an Lehrpersonal aufzufangen. Mit der Entfernung einer Wand wird ein Sitzungszimmer aufgehoben, um ein grösseres Teamzimmer zu schaffen. Die Telefonzelle wird ebenfalls aufgehoben, um die Teeküche zu vergrössern und deren Zugänglichkeit zu verbessern.

Umgebung. Für die Bedürfnisse der Tagesschule auf Sekundarstufe und der HPS wird die Umgebung in einem dreieckigen Perimeter östlich des SH Döltschihalde ertüchtigt. Auf dem Pausenplatz werden der Fallschutzbelag punktuell repariert und die Spielgeräte altersgerecht ersetzt. Im Vorbereich des Schulhauses wird die Aufenthaltsqualität des Aussenraums der Mensa und der HPS mittels eines chaussierten Sitzplatzes mit Bänken und Tischen verbessert. Die Zugangstreppe zum Schulhaus wird verbreitert und mit einem Handlauf ergänzt.

4.2 Teilinstandsetzung (gebundene Ausgaben)

Im SH Döltschihalde werden die Bodenbeläge instandgesetzt oder ersetzt und die Wände gestrichen. Wandtafeln und Leinwände sowie die Spinde für die Schülerinnen und Schüler werden gesamthaft ersetzt, da sie abgenutzt sind und nicht mehr den geltenden Standards entsprechen. Die Klassen-, Gruppen- und Musikzimmer werden zur Erfüllung von akustischen Standards mit Deckensegeln ausgestattet. Die zu schwer zu öffnenden Türen der WC-Anlagen werden angepasst oder ersetzt und die Beschriftungen an die neuen Standards angepasst.



5/7

Die elektrischen Installationen werden teilweise ersetzt, ergänzt und modernisiert. Die Beleuchtung wird auf LED umgerüstet. Die Notlichtanlage wird instandgesetzt und an die neuen Anforderungen angepasst. Die Abluftanlage der Einstellhalle im 1. UG wird ersetzt und mit einer Gaswarnanlage ergänzt um Vorgaben zu erfüllen. Schadhafte Stellen in der Kanalisation werden im Inlinerverfahren instandgesetzt. Die Schliessanlage der gesamten Schulanlage wird erneuert und an die geltenden Richtlinien angepasst.

Im Gebäude Döltschihalde wurde Asbest nachgewiesen. Die Fundstellen sind dokumentiert, die von der Instandsetzung betroffenen Bereiche werden im Rahmen des Projekts schadstoffsaniiert.

Im SH Döltschihalde werden Massnahmen zur Verbesserung der Erdbbensicherheit ausgeführt.

5. Termine

Der Baubeginn ist auf das 2. Quartal 2026 und die Fertigstellung auf das 3. Quartal 2027 vorgesehen. Die Arbeiten erfolgen unter laufendem Betrieb der SA Döltschi und unter Teilbetrieb des SH Döltschihalde (wenige Räume im 1. OG).

6. Kosten

6.1 Kredit

Gemäss Kostenvoranschlag von Felix J. Frey Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 4 900 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich inklusive Reserven auf Fr. 5 880 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	75 000		75 000
2 Gebäude	2 467 500	1 290 000	3 757 500
4 Umgebung	20 000	315 000	335 000
5 Baunebenkosten	213 500	104 000	317 500
9 Ausstattung	249 000	166 000	415 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	3 025 000	1 875 000	4 900 000
Reserven (20%)	605 000	375 000	980 000
Kredit	3 630 000	2 250 000	5 880 000
Prozentuale Verteilung	62%	38%	100%

Preisstand 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 10. Juni 2025 mit Verfügung Nr. 25014 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 720 000.– ist im Kredit enthalten.

6.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 580 000.–. Davon entfallen rund Fr. 360 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 225 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.



Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,5%*, Investitionen Fr. 5 880 000.–	88 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 4 980 000.–)	151 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 400 000.–)	20 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 500 000.–)	100 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	204 000
Personelle Folgekosten	
1360 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 360 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–340 000
Total	1 583 000

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

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Jahr 2025 auf dem Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto, budgetiert. Da die erwarteten Ausgaben über zwei Millionen Franken liegen, ist das Bauvorhaben gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111) budgettechnisch als Einzelposition zu führen. Im Budgetantrag 2026 sind die Ausgaben daher auf dem Konto (4040) 500961, Schulanlage Döltzchi: Umbau für Tageschule, enthalten. Das Vorhaben ist 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.

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). Für die Bewilligung von gebundenen, einmaligen Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die räumlichen Optimierungen 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).



7/7

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Umbau für die Tagesschule auf der Schulanlage Döltschi werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 250 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. Oktober 2024).

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