



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 19. August 2026

GR Nr. 2026/415

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage in der Ey, räumliche Optimierungen, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Auf der Schulanlage (SA) In der Ey soll nach dem Bezug des Erweiterungsbaus der Altbau instandgesetzt werden. Hier soll der neue Standort der Heilpädagogischen Schule (HPS) im Schulkreis Letzi entstehen. Zudem werden einige räumliche Optimierungen umgesetzt.

Für die Arbeiten ist ein Ausführungskredit von Fr. 40 450 000.– erforderlich. Davon entfallen Fr. 36 630 000.– auf gebundene einmalige und Fr. 3 820 000.– auf neue einmalige Ausgaben.

2. Ausgangslage

Die inmitten von Wohnbauten liegende Schulanlage In der Ey wurde nach den Schulhäusern Triemli A und B (auf derselben Parzelle) im Jahr 1934 nach Plänen der Architekten Walter Henauer und Ernst Witschi erbaut. Sie besteht aus einem langen, markanten dreigeschossigen Klassen- und Sporthallentrakt, an dessen einem Ende ein eingeschossiges Kindergarten-gebäude mit ehemaliger Hauswartwohnung den Hauptzugang zur Anlage markiert. Die Winkelform des Gebäudes fasst den Pausenplatz, die Spielwiese und den Sportplatz. Zusammen mit den benachbarten Triemli-Schulhäusern entstand so ein grösserer Schulbereich, der sich von der Triemlistrasse bis zur Strasse In der Ey erstreckt und so die angrenzenden Quartierteile miteinander verbindet.

Das Gebäude ist ein typisches, baukünstlerisch besonders sorgfältig ausgeführtes Schulhaus der 1930er-Jahre, das die pädagogischen Ansätze seiner Zeit aufnimmt. Das Schulhaus mit- samt Doppelkindergarten ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren. Der Baumbestand steht unter Schutz.

1978 wurde das Schulhaus letztmals umfassend instandgesetzt, zwischen 2003 und 2005 wurden die Fassaden ertüchtigt, die Fenster teilweise erneuert und Teile des Vorhallen-Pausendachs ersetzt. Insbesondere die bauzeitlichen Fenster, die Sanitär- und die Heizungsanlagen sind heute in einem schlechten baulichen Zustand.

Das Schulhaus In der Ey mit Einfachsporthalle soll daher instandgesetzt werden. Die Instandsetzung wird zeitlich mit dem Ersatzneubau- und Erweiterungsprojekt Triemli/In der Ey (GR Nr. 2022/687) abgestimmt. Der Neubau ersetzt die Schulhäuser Triemli B und C und auch die «Züri Modular»-Pavillons. Die Provisorien, die für das Neubauprojekt erstellt wurden, können ab 2029 nahtlos für die Instandsetzung der SA In der Ey weitergenutzt werden.



Gleichzeitig mit der Instandsetzung sollen einige räumliche Optimierungen umgesetzt werden. Zudem soll der Standort der HPS von der SA Freilager in die SA In der Ey verschoben werden. Im Schulhaus Freilager kann damit die Überbelegung abgebaut werden. Die sich aktuell in den Vorzonen der Klassenzimmer befindende und akustisch sehr anspruchsvolle Betreuung kann dann in Räume verschoben werden, die den Flächenstandards für Aufenthalt Betreuung entsprechen.

Ausserdem soll auf den Dächern des Altbaus eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) installiert werden.

Raumprogramm/Betriebskonzept

In der Schule In der Ey werden nach Abschluss der Bauarbeiten (Erweiterung und Instandsetzung) insgesamt 25 Klassen unterrichtet: 5 Kindergarten- (davon 3 extern) und 15 Primarschulklassen der Regelschule sowie 1 Kindergarten- und 4 Primarschulklassen der HPS. Im Erweiterungsbau werden 12 Klassen der Regelschule unterrichtet, im Altbau (inkl. Kindergartengebäude) alle HPS-Klassen, 2 integrierte Kindergarten- und 3 Primarschulklassen. Insgesamt werden auf der SA rund 400 Kinder im Alter zwischen 4 und 13 Jahren unterrichtet und betreut und rund 150 Personen arbeiten. Mit dem Bezug des Erweiterungsbaus im Schuljahr 2029/30 wird die Tagesschule eingeführt.

Im Rahmen der Tagesschule werden alle Kinder und Jugendlichen der gesamten Schule in den Mensen der verschiedenen Stufen verpflegt. Im Neubau werden über Mittag alle Primarschulkinder (Regelschule und HPS) in Etappen verpflegt. Der Aufenthalt findet dezentral in den Aufenthaltsräumen bei den Clustern statt. Die Kindergartenkinder der zwei internen Kindergärten werden an der Triemlistrasse 41 verpflegt und betreut.

Die Kinder der HPS werden mit Fahrdienst zur Schule gebracht und benötigen Haltemöglichkeiten in Eingangsnähe. Im Aussenraum soll für die Kinder der HPS ein gut überblickbarer eigener (teil)umzäunter Bereich entstehen, der ihnen selbständiges Spielen ermöglicht.

3. Bauprojekt

Mit der Instandsetzung wird der Altbau energetisch optimiert und die Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 25–30 Jahre sichergestellt. Zudem werden einige räumliche Optimierungen vorgenommen, um den neuen Anforderungen im Schulbetrieb gerecht zu werden. Die Raumnutzungen im Erdgeschoss (EG) und dem 1. Obergeschoss (1. OG) des Schulhaustrakts sind hauptsächlich der HPS zugeordnet, die Regelschulklassen belegen die Räume im 2. OG. Der Doppelkindergarten befindet sich im abgezweigten Kindergarten trakt. Die baulichen Massnahmen wurden in sorgfältiger Absprache mit der Denkmalpflege geplant.

3.1 Gebundene Ausgaben (Instandsetzung)

Gebäudehülle. Die Gebäudehülle wird gedämmt und mit einem Kalkputz versehen. Die bauzeitlichen Beschriftungen und Malereien an der Fassade werden instandgesetzt. Die originalen Fenster werden instandgesetzt, die nicht bauzeitlichen werden ersetzt. Die historischen Ausstellmarkisen und Holzrollläden werden instandgesetzt und die Rafflamellenstoren werden



gemäss historischem Vorbild ersetzt. Die Dacheindeckung hat das Ende der Lebensdauer erreicht und wird einschliesslich der darunterliegenden Holzschalung komplett ersetzt und um Absturzsicherungen ergänzt. Die Decke gegen den Dachraum wird gedämmt.

Innenausbau. Die Wandgewebe in den Treppenhäusern und Korridoren sind in einem schlechten Zustand und werden ersetzt und gestrichen. Die Akustikdecke wird entfernt, die Decken werden gereinigt und geglättet und die Korridorbereiche werden mit einer neuen Akustikdecke ausgestattet. Die Türen werden instandgesetzt.

Der Klinkerboden in der Eingangshalle und den Korridoren wird instandgesetzt und teilweise ergänzt (Re-Use aus bauzeitlichen Gebäuden). In den Klassenzimmern werden die Linoleumböden ersetzt. Der Farbanstrich der Wände ist grösstenteils schadstoffhaltig. Dieser wird abgetragen und die Wände werden im Originalfarbton neu gestrichen. Die Einbauschränke werden instandgesetzt und so angepasst, dass die neuen gebäudetechnischen Installationen optimal integriert werden können.

Tragwerk, Statik. Um die Anforderungen der Erdbebensicherheit zu erfüllen, werden zwei Querwände mit Stahlbetonwänden ersetzt und eine zusätzliche Verankerung im Vordach der Westfassade vorgesehen.

Gebäudetechnik. Die Ölheizung wird zurückgebaut, die Wärmeerzeugung erfolgt zukünftig in den Ersatzneubauten Triemli/In der Ey über eine Wärmepumpenanlage mit Erdsonden und wird mittels Fernwärmenetz ins Gebäude der SA In der Ey geführt. Im Sommer ist eine passive Kühlung mittels Geo-Cooling möglich. Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt in den Schulräumen über Heiz-/Kühldeckensegel. Im Mehrzweckraum erfolgt die Wärme- und Kälteabgabe über Klimakonvektoren, die in der Brüstung verbaut werden und so zusätzliche Arbeitsflächen bieten. Für die gefangenen Räume im Untergeschoss (UG) wird eine Lüftung installiert, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Die sanitären Installationen sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt und werden komplett ersetzt. Die Kanalisationsleitungen werden instandgesetzt. Die elektrischen Installationen müssen ebenfalls komplett ersetzt werden. Aufgrund der erhöhten Leistungsanforderung wird eine neue Elektrozuleitung ab den Ersatzneubauten erstellt. Die bauzeitliche kugelförmige Beleuchtung entspricht nicht mehr den geltenden Normen und muss ersetzt werden. Die Beleuchtung wird mit LED-Technik ausgeführt.

Hindernisfreiheit. Für die barrierefreie Erschliessung werden im Schulhaus ein Lift eingebaut und Schwellen entfernt. Auf allen Schulhausgeschossen und im Kindergarten werden IV-WCs eingebaut. Für die Überbrückung der Höhenunterschiede im Aussenraum werden Geländeanpassungen vorgenommen und mehrere Rampen erstellt.

Brandschutz. Um den aktuellen Brandschutzanforderungen zu entsprechen, werden auf allen Geschossen zusätzliche Brandabschnitte gebildet. Originale Türen werden ertüchtigt, zusätzlich erforderliche Brandschutztüren werden den Originalen nachgebildet und eingebracht.

Aussenraum. Die Pausenplatzfläche und der befestigte Aussenraum des Kindergartens, der zugehörige Spielplatz und die Spielwiese mit dem denkmalgeschützten Wasserbecken werden instandgesetzt. Die Grünflächen werden aufgrund des schwach sickertfähigen Untergrunds mit zusätzlichen Retentionsvolumen wie Sickerstreifen und Baumgruben ergänzt, um den gesetzlichen Anforderungen zur Liegenschaftsentwässerung zu entsprechen.



3.2 Neue Ausgaben (räumliche Optimierungen, Gebäudetechnik, Nachhaltigkeit)

Räumliche Optimierungen. Im UG werden zwei neue Technikräume, ein Reinigungsraum, ein Archiv-/Lagerraum sowie ein Personalraum mit Garderobe an- und eingebaut, um den aktuellen betrieblichen Anforderungen zu entsprechen. Im EG werden im Aufenthaltsraum der HPS-Betreuung und im Teamzimmer je eine Teeküche sowie im 1. OG eine Lernküche eingebaut. Auch das Teamzimmer im Kindergartentrakt erhält eine Teeküche. Für die HPS werden die IV-WC im EG und 1. OG zusätzlich als Pflege-WC mit einer Duschköglichkeit ausgestattet.

Lüftung. Die SA wird neu mit einer Lüftungsanlage mit Wärme- und Feuchterückgewinnung ausgestattet, um den sommerlichen Wärmeschutz in den nach Süden gerichteten Klassenzimmern zu gewährleisten. Im UG wird für die Lüftung eine Technikzentrale erstellt. Um die erforderliche Raumhöhe zu erreichen, muss die Bodenplatte abgesenkt werden.

PV-Anlage. Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt rund 175 kWp auf dem Altbau der SA in der Ey. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schule, 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 Sporthalle 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-Anlage 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.

Sommerlicher Wärmeschutz. In der Sporthalle ist ein teilweiser Fensterersatz mit Sonnenschutzverglasung vorgesehen. Der Sonnenschutz wird automatisiert und elektrisch gesteuert.



Aussenraum. Der Baumbestand wird im Sinne der Hitzeminderung und der Förderung der Biodiversität mit 14 einheimischen Bäumen und Sträuchern ergänzt. Der Spielplatz der Primarschule und die angrenzende Spielwiese mit Aufenthaltsbereich werden neu gestaltet und stufen- und nutzungsgerecht ausgestattet. Für die HPS wird im Nordwesten ein eigener, geschützter Bereich als Rückzugsraum geschaffen. Die Sitzbänke in den Randbereichen werden mit zusätzlichen Bank-Tisch-Kombinationen ergänzt, um weitere Aufenthaltsmöglichkeiten und Raum für Unterricht im Freien zu bieten. Wegverbindungen und Aufenthaltsflächen werden wo möglich entsiegelt und chaussiert. Zudem werden gezielt biodiversitätsfördernde und tierfreundliche Massnahmen umgesetzt, u. a. Wasserstellen, Wiesenflächen, Gehölze und Insektenhotels.

Kunst am Bau. Für neue Kunst am Bau wird die Fachstelle Kunst und Bau des Amts für Hochbauten (AHB) ein Auswahlverfahren mit verschiedenen Kunstschaaffenden durchführen.

3.3 Klimaschutzbeurteilung

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110). Die Gründe dafür und die getroffenen Massnahmen sind oben dargelegt. Im Rahmen der Projektierung wurden die folgenden Treibhausgas-Emissionen ermittelt: Direkte Emissionen rund 12.7 Tonnen CO₂-Äquivalente/Jahr, indirekte Emissionen rund 2500 Tonnen CO₂-Äquivalente.

4. Termine

Die Instandsetzung wird zeitlich abgestimmt mit dem Ersatzneubau- und Erweiterungsprojekt SA Triemli/In der Ey. Von den Provisorien, die durch das Ersatzneubauprojekt ausgelöst werden, wird ein Provisorium nahtlos für die Instandsetzung weitergenutzt. Der Baubeginn der Instandsetzung ist im 2. Quartal 2027 geplant, die Fertigstellung für das 3. Quartal 2031. Der Bezug ist auf das Schuljahr 2031/2032 geplant, danach wird das bis dahin verbleibende Provisorium zurückgebaut und die Umgebung instandgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Baubewilligung und der Planung des Gesamtareals werden gewisse Arbeiten im Aussenbereich bereits im Juli 2027 vorgezogen ausgeführt. Die Arbeiten im Gebäude starten voraussichtlich im Frühling 2029.

5. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Bollhalder Walser Architektur, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 33 710 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 40 450 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:



	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	4 230 000	170 000	4 400 000
2 Gebäude	18 870 000	2 030 000	20 900 000
3 Betriebseinrichtungen	175 000	0	175 000
4 Umgebung	3 015 000	460 000	3 475 000
5 Baunebenkosten*	1 945 000	410 000	2 355 000
9 Ausstattung	2 290 000	115 000	2 405 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	30 525 000	3 185 000	33 710 000
Reserven (ca. 20 %)	6 105 000	635 000	6 740 000
Kredit	36 630 000	3 820 000	40 450 000
Prozentuale Verteilung	91 %	9 %	100 %

Preisstand 1. April 2026, Zürcher Index der Wohnbaupreise

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

Der vom Stadtrat am 23. November 2022 mit STRB Nr. 1382/2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 4 550 000.– ist im Kredit enthalten. Ebenfalls enthalten ist der ewz-Kostenanteil für die PV-Anlage von Fr. 446 000.– (einschliesslich Reserven).

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf Fr. 3 114 000.–:

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,25 %*, Investitionen Fr. 40 450 000.– 505 000

Abschreibungen:

- Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 33 180 000.–) 1 005 000
- Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 210 000.–) 11 000
- Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 4 170 000.–) 209 000
- Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 2 890 000.–) 580 000

Betriebliche Folgekosten

2 %**, Investitionen Fr. 32 945 000.– 804 000

Personelle Folgekosten

Bewirtschaftung / Hausdienst 0

Total **3 114 000**

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

** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung des Objekts mit gebäudeeigenem Solarstrom werden vollumfänglich von den Strombezügerinnen und Strombezügern getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben. Durch die räumlichen Optimierungen werden Raumrocharden ausgelöst, die die Aufgabe eines externen Kindergartens ermöglichen. Dadurch können Mietausgaben von Fr. 43 824.– jährlich eingespart werden.



7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2026 enthalten und in Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der SA 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 und die baulichen Massnahmen für die HPS 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.

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.

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).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die räumlichen Optimierungen in der Schulanlage In der Ey werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 820 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2026).

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

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident
Raphael Golta

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter