



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 25. Juni 2025

GR Nr. 2025/252

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Hans Asper, Umbau und Hitzeminderungs-massnahmen, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

In der Schulanlage (SA) Hans Asper soll der Teambereich vergrössert werden. Gleichzeitig sollen Hitzeminderungs-massnahmen im Aussenraum umgesetzt werden. Der Stadtrat bewilligte dafür mit STRB Nr. 3127/2024 am 23. Oktober 2024 neue einmalige Ausgaben von Fr. 1 940 000.–.

Bei der Ausführung des Projekts sollen die vorhandenen Materialien weiterverwendet werden (Re-Use). Für das Pilotprojekt Re-Use bei Hitzeminderungs-massnahmen steigen die Kosten aufgrund von Vergabemisserfolgen. Gleichzeitig müssen Auflagen aus dem Baubewilligungsverfahren bereinigt werden. Dem Gemeinderat wird ein Zusatzkredit von Fr. 580 000.– beantragt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen insgesamt Fr. 2 520 000.–.

2. Ausgangslage

Der Teambereich in der SA Hans Asper ist zu klein und soll durch die Umnutzung der Wohnung des Leiters Hausdienst und Technik (LHT) im 3. Obergeschoss (OG) vergrössert werden. Im neuen Teambereich sind ein Schulleitungs- und Schulsekretariatsbüro, ein Besprechungsraum für das Team und ein Ruheraum einzurichten.

Im Aussenraum sollen auf dem vorderen Pausenplatz (Schulhof Süd) Hitzeminderungs-massnahmen umgesetzt werden. Neben dem hinteren Pausenplatz (Schulhof Nord) soll ein Rückzugsbereich für das Lehrpersonal eingerichtet und bepflanzt werden. Grossflächige Hitzeminderungs-massnahmen werden hier im Rahmen der Gesamtinstandsetzung (voraussichtlich in etwa zehn Jahren) umgesetzt. Für die Schülerinnen und Schüler wird auf dem Schulhof Süd ein gedeckter Pausenbereich geschaffen. Um mehr gedeckte Veloabstellplätze bereitstellen zu können, soll zudem der ehemalige Veloverschlag vom Papierwerd-Areal (Globusprovisorium) auf der SA Hans Asper aufgestellt werden. Gleichzeitig werden in der ehemaligen LHT-Wohnung der benachbarten SA Im Lee eine Schadstoffsanierung und Brandschutz-massnahmen durchgeführt.

Neben Hitzeminderungs-massnahmen steht beim Umbauprojekt Re-Use im Vordergrund. Vorhandene Materialien sollen weiterverwendet werden.

3. Mehraufwand

Im Baubewilligungsverfahren wurde festgestellt, dass sich die Kanalisation in einem schlechten Zustand befindet. Um eine Baugenehmigung zu erhalten, muss diese innerhalb von einem Jahr instandgesetzt werden. Die Erstellungskosten für die Kanalsanierung belaufen sich auf Fr. 109 000.–.



2/4

Aufgrund von fehlenden Erfahrungswerten der Unternehmen mit Re-Use bei Umgebungs- und insbesondere Hitzeminderungsmaßnahmen, wurden markante Vergabemisserfolge erzielt. Sortierung, Einschätzung der Materialqualität usw. aber auch die hohe Auslastung der Unternehmen im Bereich Garten- und Belagsarbeiten führen im Pilotprojekt zu höheren Kosten von Fr. 161 000.–.

Im Aussenraum sind für das Erstellen der Schatten- und Regendächer zusätzliche Fundamente und Stahlkonstruktionen notwendig. Zur Erfüllung von Auflagen aus dem Baubewilligungsverfahren wird für die Pflanzflächen ein anderes Substrat verwendet als zunächst vorgesehen und die Chausserie mit einem hindernisfreien Material ausgeführt. Die verschiedenen Belagsflächen werden mit einem Stahlband abgeschlossen. Diese zusätzlichen Aufwände betragen Fr. 170 000.–.

Aufgrund der gestiegenen Kosten sind auch die Honoraranteile höher, der Mehraufwand beträgt Fr. 40 000.–.

4. Termine

Die Umgebungsarbeiten sind von März bis Oktober 2026 vorgesehen.

5. Kosten

Für die Mehraufwände der geplanten Arbeiten ist gemäss Kostenvoranschlag von Bischof Föhn Architekten, Zürich, einschliesslich Reserven eine Erhöhung der neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 580 000.– erforderlich. Der Gesamtkredit beträgt somit neu Fr. 2 520 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Bereits bewilligt	Zusatzkredit	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	103 000	109 000	212 000
2 Gebäude	855 000	37 000	892 000
4 Umgebung	435 000	334 000	769 000
5 Baunebenkosten*	152 000	0	152 000
9 Ausstattung	75 000	0	75 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 620 000	480 000	2 100 000
Reserven (ca. 20%)	320 000	100 000	420 000
Kredit	1 940 000	580 000	2 520 000

Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

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

6. Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf rund Fr. 148 000.–. Es fallen keine zusätzlichen betrieblichen und personellen Folgekosten an.



3/4

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1.5 %*, Investitionen Fr. 2 520 000.–	38 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 1 507 000.–)	46 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 923 000.–)	46 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 90 000.–)	18 000
Total	148 000

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

7. Budgetnachweis

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt. Die im Jahr 2025 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2025 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als zwei 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. 1 365 000.– (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) bzw. Fr. 85 000.– (Sachkonto 5060 00 000, Mobilien) auf dem Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, und dem Einzelkonto (4040) 500996, Schulanlage Hans Asper: Umbau und Hitzeminderungsmaßnahmen (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten bzw. Sachkonto 5060 00 000, Mobilien), wird mit der Jahresrechnung 2025 begründet:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Abweichung Fr.	Budget neu Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	18 476 000.–	–1 365 000.–	17 111 000.–
(4040) 500996, Schulanlage Hans Asper: Umbau und Hitzeminderungsmaßnahmen	5040 00 000, Hochbauten	0.–	1 365 000.–	1 365 000.–
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5060 00 000, Mobilien	1 838 000.–	–85 000.–	1 753 000.–
(4040) 500996, Schulanlage Hans Asper: Umbau und Hitzeminderungsmaßnahmen	5060 00 000, Mobilien	0.–	85 000.–	85 000.–

8. Zuständigkeit

Überschreitet der Gesamtbetrag von Verpflichtungskredit und Zusatzkredit die Zuständigkeit jenes Organs, das den Verpflichtungskredit beschloss, richtet sich die Zuständigkeit für den Zusatzkredit gemäss § 109 Abs. 2 Gemeindegesetz (LS 131.1) nach der Höhe des Gesamtbetrags. Laut Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von insgesamt 2,52 Millionen Franken zuständig.



4/4

Der Preisstand des Zürcher Index der Wohnbaupreise hat sich zwischen April 2024 (Zeitpunkt der ursprünglichen Kreditgenehmigung) und Oktober 2024 (aktuell gültiger Preisstand) nicht verändert. Auf eine Hochrechnung der neuen einmaligen Ausgaben wird daher verzichtet.

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 den Umbau und Hitzeminderungsmassnahmen in der Schulanlage Hans Asper wird zu den neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 1 940 000.– gemäss STRB Nr. 3127/2024 ein Zusatzkredit von Fr. 580 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 2 520 000.– (Preisstand 1. April 2024, 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