



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 12. März 2025

GR Nr. 2025/91

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Käferholz, Umbau, neue einmalige Ausgaben**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die mehr als 80 Jahre alte Schulanlage Käferholz muss nach dem Auszug der Sekundarschule instandgesetzt werden. Sie soll künftig als Primarschule im Tagesschulbetrieb geführt werden. Dazu sind bauliche Anpassungen notwendig.

Die Erstellungskosten betragen Fr. 51 500 000.–. Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 35 700 000.– (einschliesslich Reserven) für die Instandsetzung. Dem Gemeinderat werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 15 800 000.– für die Umbauten beantragt.

#### **2. Ausgangslage**

Die Schulanlage Käferholz wurde 1943 erbaut und besteht aus mehreren Schulgebäuden, die gemeinsam eine architektonische Einheit bilden. Der Aussenraum ist unterteilt in einen Pausenplatz mit Pausenhallen im Nordwesten und eine Pergola, einen Allwetterplatz und einem Rasenspielfeld im Südosten. Im Jahr 2000 wurde die Schulanlage durch einen «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) erweitert. Das Schulhaus Käferholz gilt als äusserst qualitätsvoller und nahezu unverändert erhaltener Zeuge der Schulhausarchitektur der 1940er-Jahre, die Landschaftsarchitektur der Umgebung ist auf hohem gestalterischem Niveau im Wohngartenstil gehalten. Das Schulhaus und die Aussenanlagen auf einer Gesamtfläche von 18 600 m<sup>2</sup> sind im kommunalen Inventar der Denkmal- bzw. der Gartendenkmalpflege aufgeführt.

Seit ihrer Erstellung wurde die Schulanlage nie umfassend instandgesetzt. Wie in der Teilportfoliostrategie Volksschulbauten (STRB Nr. 58/2022) eingeplant, ist eine Gesamtinstandsetzung fällig. Die Sanitäranlagen sind veraltet, ebenso die Elektroinstallationen und Teile der Gebäudetechnik. Die Dachkonstruktion sowie die inneren Oberflächen und Einbauten sind erneuerungsbedürftig, die Fassadendämmung und die Fenster müssen aufgerüstet werden. Zwingend ist zudem eine Anpassung an gesetzliche Vorgaben (Behindertengerechtigkeit, Erdbebensicherheit, Brandschutz und Blitzschutz).

Bei der Instandsetzung soll die Entwicklung der Kinderzahlen in dieser Übergangszone zwischen den Stadtteilen Oerlikon und Affoltern berücksichtigt und das Schulhaus dem veränderten Schulraumbedarf wo nötig angepasst werden. Im Schulkreis Glattal hat die Anzahl Schülerinnen und Schüler (einschliesslich Kindergartenkinder) seit 2014/15 um 1488 Kinder und 75 Klassen zugenommen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Anzahl Klassen um 75 auf 376 Kindergarten- und Schulklassen erhöht. Es ist zu erwarten, dass die Zahlen der kommenden acht Jahre stagnieren bzw. rückläufig sind. Ab 2032 ist gemäss heutiger Prognose nochmals mit



2/7

einem Wachstum um 322 Kinder zu rechnen (Referenzzahl Schuljahr 2024/25). Voraussichtlich braucht es weitere 23 Schul- und Kindergartenklassen.

Die heute in der Schulanlage Käferholz untergebrachten 14 Sekundarklassen sollen künftig auf der Schulanlage Im Isengrind unterrichtet werden, wo im Sommer 2026 ein Erweiterungsbau bezogen werden kann. Dies schafft in der Schulanlage Käferholz Raum für eine Primarschule (9 Primarschulklassen und bei Bedarf 3 weitere im bestehenden «Züri Modular»-Pavillon) im Tagesschulbetrieb. Die beiden angrenzenden Kindergartenklassen in der Wohnsiedlung Obsthalden können dank ihrer Nähe die Schule Käferholz mitnutzen. Mit der zusätzlichen Primarschule Käferholz können umliegende Schulen entlastet werden. Für die Nutzung als Tagesschule, in der sämtliche Kinder gepflegt und betreut werden können, sind bauliche Anpassungen erforderlich.

### **3. Bauprojekt**

Aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit wird die Bausubstanz wo möglich erhalten und instandgesetzt. Die Arbeiten werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege ausgeführt. Mit punktuellen Eingriffen wird die Schulanlage den neuen Nutzungen und den aktuellen Vorschriften angepasst.

#### **3.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)**

**Gebäudehülle.** Das Dach des Trakts A wird isoliert, die Dachziegel werden ersetzt. Bei den anderen Trakten ist eine Isolation im Dachboden vorgesehen. Wände und Böden zu unbeheizten Räumen (Estrich und Kellerräume) werden gedämmt. Im Trakt A werden bei den Fensterbrüstungen der Unterrichtsräume die äusseren Holzschalungen ersetzt und isoliert. Ein grosser Teil der historischen/bauzeitlichen Fenster wird instandgesetzt und die Gläser durch Isoliergläser ersetzt. Die Ausstellmarkisen müssen altershalber ersetzt werden. Beim Eingang im 1. Untergeschoss (UG) sowie bei der Pergola im Erdgeschoss (EG) und der Anlieferung im 2. UG werden die Vordächer ersetzt. Die Tragstruktur der Räume unter der Aussentreppe beim Trakt B ist feucht und muss von innen abgedichtet werden.

**Innenausbau.** Die Oberflächen einschliesslich Böden werden in allen Trakten instandgesetzt oder wo nötig erneuert. Die umlaufenden Deckenfrieze werden für die akustischen Massnahmen und elektrotechnischen Erschliessungen angepasst. Die bauzeitlichen Einrichtungen und Oberflächen der Räume für das Schulpersonal und die Logopädie sowie des Mehrzwecksaals und des Raums für die musikalische Grundausbildung werden instandgesetzt. Verglasungen in Schrankfronten und Türen werden normgemäss durch Sicherheitsglas ersetzt

In der Haupteingangshalle im EG des Trakts A wird der Natursteinboden und die Pendelleuchte instandgesetzt, in der Eingangshalle neben der Bibliothek die bauzeitlichen Elemente wie der Natursteinboden, die Sitzbänke, das Wandmosaik, das Deckengitter und die Pendelleuchten.

In der Sporthalle im 1. UG des Trakts C muss der Sportboden ersetzt werden und es sind statische Ertüchtigungen erforderlich. Im Weiteren ist der Garderoben- und Nasszellen-Bereich mit hindernisfreien WC-Anlagen zu ergänzen, was entsprechende Umbauten auslöst.



3/7

Der Mehrzwecksaal mit der Bühne und den Verdunkelungsmöglichkeiten sowie das Stuhllager werden instandgesetzt. Die Beleuchtungs- und Tontechnik wird erneuert.

**Gebäudetechnik.** Diverse Anlagenkomponenten der Wärmeverteilung, sämtliche Lüftungsanlagen sowie die elektrischen und sanitären Installationen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die elektrischen Anlagen und Installationen im Innern als auch im Aussenraum werden ersetzt. Dazu gehören auch die Instandsetzung der Elektrohauptzuleitung und neue Leitungsführungen. Einzelne bauzeitliche Leuchten und Uhren werden instandgesetzt und revidiert. Die Sanitärinstallationen und -leitungen sowie die Kanalisation müssen instandgesetzt werden. Der Notruf, die Gonganlage und das Zutrittskontrollsystem werden erneuert, die Signaletik wird angepasst.

**Anpassung an geltende Normen.** Zur hindernisfreien Erschliessung der Schulanlage wird in den Trakten A und B je ein Lift eingebaut. Wo nötig werden im Inneren und im Aussenraum Treppen mit Rampen ergänzt.

Die Brandschutzmassnahmen umfassen Anpassungen zur Einhaltung der Flucht- und Rettungswegvorschriften sowie die Ertüchtigung von Tragwerk und Brandabschnitten auf den erforderlichen Feuerwiderstand unter Einhaltung der Anforderungen der Denkmalpflege. Die Treppengeländer werden mit Aufsätzen an die geltenden Normen und Vorgaben angepasst. Für den Schallschutz sind Verbesserungen bei den Zimmertüren und an der Decke über dem Mehrzweckraum notwendig. Die unterhalb der Sporthalle liegenden Musikräume werden schalltechnisch abgekoppelt.

**Aussenraum.** Die Gesamtinstandsetzung beinhaltet die Sanierung der Mauern, Treppen und sämtlicher Belagsflächen. Die beiden Wasserbecken werden instandgesetzt und der Bachlauf wieder in Betrieb genommen. Die historische Pergola im EG, die Pausenhalle sowie die halb-kreisförmig angeordneten Granitsitze werden instandgesetzt. Das Dach der Pausenhalle wird extensiv begrünt. Die Weitsprunganlage und der Allwetterplatz erhalten einen neuen funktionalen Belag. Der Containerstandort wird angepasst. Die Pflanzflächen werden erneuert und der Schulgarten instandgesetzt.

### **3.2 Umbau (neue Ausgaben)**

**Umbau für Tagesschule.** Im EG des Trakts B werden die Verpflegungsräume und eine Gastroküche für 270 Mahlzeiten (einschliesslich Kühlraum) eingerichtet. Die Raumstruktur bleibt erhalten, Durchbrüche fassen die Teilbereiche zu einer räumlichen Einheit zusammen. Ein zusätzlicher Eingang im Übergang zum Trakt C verbessert die Zugänglichkeit zum Verpflegungsbereich. Für eine effizientere und barrierefreie Anlieferung zur Gastroküche und zur Schule wird ein neuer Zugang im 2. UG geschaffen.

Die Schulverwaltung wird in der ehemaligen Wohnung für die Leitung Hausdienst und Technik im Trakt D im EG untergebracht. Die bauzeitlichen Oberflächen wie der Holzparkett sowie das Wand- und Deckentäfer werden instandgesetzt.

Im Trakt A werden im 1. und 2. Obergeschoss (OG) die Unterrichtseinheiten durch mobile und feste Trennwände in Aufenthalts- und Gruppenräumen unterteilt. Zusätzlich werden weitere Türen eingebaut, um eine direkte Verbindung zu den angrenzenden Klassenzimmern zu



4/7

schaffen. Die Korridore vor den Unterrichtsräumen gehören neu zur Nutzungseinheit der Unterrichtsräume und können frei in den Unterricht eingebunden werden. Die Garderoben in den Korridoren werden mit zusätzlichen Sitzbänken und Ablageflächen ausgestattet. In Abstimmung mit der Denkmalpflege werden die Decken mit einem fugenlosen Akustiksystem ergänzt. Im 3. OG müssen zusätzlich die Unterrichtsräume an die Grösse der unteren Geschosse angeglichen und vereinheitlicht werden. In allen Unterrichtsräumen bleiben die charakteristischen bauzeitlichen Elemente wie Türen, Schulwandbrunnen, Vitrinen und Einbauschränke erhalten und werden instandgesetzt. Auf jedem Geschoss muss ein separater Putzraum eingebaut werden. Bei der Haupteingangshalle wird ein Vordach erstellt.

In den Unterrichts- und Verpflegungsräumen, im Sportbereich, im Mehrzwecksaal sowie im Verwaltungsbereich der Schule ist eine mechanische Lüftung vorgesehen. Dafür müssen teilweise die erforderlichen Steigzonen für die Lüftungskanäle geschaffen werden.

Neben dem Pausenplatz wird ein Aussengeräteraum erstellt. Für die Velos der Schülerinnen und Schüler stehen überdachte Abstellplätze zur Verfügung.

**Weitere Umnutzungen.** Im 2. UG und im 1. OG werden zwei Musikräume eingerichtet. Die darüberliegende Sporthalle muss schalltechnisch abgekoppelt werden. Zwei Handarbeitsräume mit Materialraum werden im 1. UG und 3. OG erstellt. Zwei Therapieräume für Logopädie sind im 2. OG vorgesehen.

Die heutigen 13 auf dem Areal verteilten Parkplätze werden auf 10 reduziert und an einem einzigen Standort konzentriert. Dies erfordert die Umplatzierung von 3 Parkplätzen.

**Photovoltaikanlage.** Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach des Schulhauses. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an das Schulhaus, 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 dem Garderobengebäude vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert das Garderobengebäude 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



5/7

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.

### 3.3 Ökologische Nachhaltigkeit, Biodiversität, Hitzeminderung

Die ökologische Nachhaltigkeit wird gemäss den Meilenschritten 23 (STRB Nr. 2932/2023) berücksichtigt. Der Standard Minergie-Eco für Erneuerungen wird eingehalten, wo dies im Rahmen des Denkmalschutzes möglich ist. Die indirekten Treibhausgasemissionen («graue Energie») der Instandsetzung der Anlage sind deutlich tiefer als bei einem vergleichbaren Neubau. In diesem Sinne und im denkmalpflegerischen Kontext werden möglichst viele Bauteile erhalten. Daneben werden für die Materialisierung kostenoptimierte, langlebige, ökologisch nachhaltige und funktionale Lösungen verwendet. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt weiterhin über Fernwärme. Die PV-Anlage leistet einen Beitrag an die städtische Strategie zum Ausbau von Solarstrom. Stadtklimatische und hitzemindernde Aspekte werden bei der Umgebungsgestaltung miteinbezogen.

### 4. Termine

Der Baubeginn ist auf das 3. Quartal 2026 und die Fertigstellung auf das 4. Quartal 2028 vorgesehen.

### 5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung der Zach + Zünd Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 42 899 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Der Ausführungskredit beläuft sich einschliesslich Reserven auf Fr. 51 500 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Neue Ausgaben	Gebundene Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	910 000	1 847 000	2 757 000
2 Gebäude	9 493 000	21 972 000	31 465 000
3 Betriebseinrichtungen	566 000	-	566 000
4 Umgebung	846 000	2 830 000	3 676 000
5 Baunebenkosten*	445 000	1 348 000	1 793 000
9 Ausstattung	890 000	1 752 000	2 642 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>13 150 000</b>	<b>29 749 000</b>	<b>42 899 000</b>
Reserven (ca. 20 %)	2 650 000	5 951 000	8 601 000
<b>Ausführungskredit</b>	<b>15 800 000</b>	<b>35 700 000</b>	<b>51 500 000</b>
Prozentuale Verteilung	30 %	70 %	100 %

Preisstand 1. Oktober 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

Im Kreditbetrag ist der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von 5,37 Millionen Franken enthalten (STRB Nr. 2894/2024), ebenso der ewz-Kostenanteil für die PV-Anlage von Fr. 216 000.– (Erstellungskosten von Fr. 180 000.– plus Reserven von Fr. 36 000.–).



## 6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa 4,9 Millionen Franken. Davon entfallen rund 3 Millionen Franken auf Kapitalfolgekosten und rund 1,9 Millionen Franken auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 51 400 000.–	771 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 43 140 000.–)	1 307 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 679 000.–)	34 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 4 411 000.–)	221 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 3 170 000.–)	634 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
Sachaufwendungen und Essen	320 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
2100 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	2 100 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–530 000
<b>Total</b>	<b>4 857 000</b>

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

## 7. 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.

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). Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne den Umbau für die Betreuung durchgeführt werden. Die gebundenen und die neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Die gebundenen Ausgaben lassen sich dabei von den neuen Ausgaben nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich trennen, womit eine Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben (Kreditsplitting) zulässig ist. 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).

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 für die bauliche 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 der Schulanlage Käferholz werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 15 800 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter