



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 8. März 2023

GR Nr. 2023/105

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Milchbuck, Umbau, neue einmalige Ausgaben, neue wiederkehrende Ausgaben, Kreditübertragung

1. Zweck der Vorlage

Die Schulanlage (SA) Milchbuck soll ab Schuljahr 2024/25 als Tagesschule betrieben werden. Hierzu müssen die Küchenkapazität erweitert und diverse Rochaden durchgeführt werden. Um genügend Raum für die Verpflegung anbieten zu können, sollen Räume im Kirchgemeindehaus Paulus gemietet werden.

Die Erstellungskosten für den Umbau betragen gemäss Kostenschätzung Fr. 1 960 000.–, einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 450 000.– beantragt. Der Stadtrat genehmigt in eigener Kompetenz neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 90 000.– für die Miete.

2. Ausgangslage

Die Primar- und Sekundarschule Milchbuck wird ab Schuljahr 2024/25 als Tagesschule geführt. Dazu sind verteilt auf alle Betreuungseinrichtungen (interne und externe) zusätzliche Verpflegungs- und Aufenthaltsflächen sowie Kücheninfrastrukturen für die Bereitstellung von insgesamt 800 Mahlzeiten nötig.

400 Mahlzeiten werden in den Betreuungsstandorten Züri Modular-Pavillons (ZM-Pavillons) II und III, Hofwiesenstrasse, Birkenhof, Vrenelisingtli und Rotbuch bereitgestellt.

An den drei Standorten SA Milchbuck, Betreuung Schaffhauserstrasse sowie Kirchgemeindehaus Paulus werden weitere 400 Mahlzeiten pro Tag aufbereitet.

- In der SA Milchbuck wird die Küchenkapazität von heute 120 auf 300 Mahlzeiten erhöht. Dies bedingt die Vergrösserung der Regenerierküche im 1. Untergeschoss (UG).
- In der Betreuung Schaffhauserstrasse wird die Kapazität auf 200 Mahlzeiten verdoppelt.
- Neu wird das Kirchgemeindehaus Paulus angemietet (siehe Kapitel 3), wo 100 Mahlzeiten bereitgestellt werden.

Im Einzugsgebiet der SA Milchbuck werden langfristig 10 zusätzliche Sekundarschulklassen erwartet. Eine Erweiterung der SA Milchbuck wird aktuell im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht.

3. Miete

Der Mietvertrag für die Mitnutzung (jeweils Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag, während der Schulzeit) der Räume im Kirchgemeindehaus Paulus wird aktuell ausgehandelt. Die Miete wird voraussichtlich per 1. April 2024 abgeschlossen. Die Höhe der Nettomiete wird rund Fr. 75 000.– betragen. Da die definitive Höhe des Mietzinses erst nach Vorliegen des Mietvertrags bekannt sein wird und keine Verzögerung des Bauprojekts riskiert werden soll,



2/5

sind die jährlichen Mietkosten mit einer Reserve von 20 Prozent und von Fr. 90 000.– zu bewilligen. Zudem werden eine Nebenkosten- und eine Reinigungspauschale verrechnet.

Der indexierte Mietvertrag (Landesindex der Konsumentenpreise, Stand: Datum des Mietbeginns) soll unbefristet mit einer Mindestmietdauer von 10 Jahren und einer echten Verlängerungsoption für weitere 5 Jahre abgeschlossen werden.

Während der Bauzeit in der SA Milchbuck findet die Verpflegung der Sekundarschülerinnen und -schüler (zwischen Frühlings- und Sommerferien) im Kirchgemeindehaus Paulus statt. So kann auf ein Bauprovisorium verzichtet werden.

Der Mietvertrag wird zur stundenweisen Mitnutzung der Räume abgeschlossen. Ein Vergleich mit anderen Mietobjekten im Stadt- bzw. Schulkreis ist nicht aussagekräftig, weshalb darauf verzichtet wird. Für die Betreuung der Sekundarschulkinder der SA Milchbuck konnte trotz gründlicher Suche kein alternatives Mietobjekt zum Kirchgemeindehaus Paulus gefunden werden.

4. Bauprojekt

In der SA Milchbuck wird die Regenerierküche im 1. UG vergrössert. Im Verpflegungsraum wird aus brandschutztechnischen Gründen eine mobile Trennwand rückgebaut. Der Korridorbereich wird als zusätzliche Verpflegungsfläche nutzbar gemacht. Dazu wird er mit einer Akustikdecke versehen und die Verglasungen zum Treppenhaus werden brandschutztechnisch ertüchtigt. Der Raum mit den Schülerfächern im EG wird aufgehoben – in den ZM-Pavillons stehen genügend Schülerfächer zur Verfügung – und in einen Garderobenbereich für das Küchen- und Betreuungspersonal umgebaut. Im 2. UG wird ein Lagerraum, der derzeit vom Lehrpersonal zur Veloparkierung genutzt wird, als Entsorgungsraum für die Küche eingerichtet. Als Kompensation werden im Aussenraum zusätzlich 20 gedeckte Veloabstellplätze für das Lehrpersonal eingerichtet, um den langfristigen Bedarf zu decken.

Messungen im Schulhaus haben eine zu hohe Radonkonzentration ergeben. Dieser wird mit der Erstellung eines Schachts an zentraler Lage im UG begegnet. Dort kann die Radonluft mit einem Ventilator unter der Bodenplatte abgesogen und über einen Lüftungskanal an die Umgebung abgegeben werden.

In der Betreuung Schaffhauserstrasse wird die Kapazitätserweiterung mit dem Einbau von zusätzlichen Kühlschränken und einem Geschirrspüler umgesetzt. Die Lagerflächen werden mit zusätzlichen Regalen ergänzt.

Im Kirchgemeindehaus Paulus kann die vorhandene Infrastruktur vollständig mitgenutzt werden. Es werden zusätzliche Kühl- und Lagermöglichkeiten für die Verpflegung der Schülerinnen und Schüler eingerichtet. Im mitgenutzten Jugendraum werden das Geländer der Empore und der internen Treppe erhöht.

5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung der ARGE B.E.R.G. Architekten / Schlatter Bauleitungen, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 1 960 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen (Kostengenauigkeit ± 15 Prozent). Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 2 450 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:



3/5

	Total in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	149 000
2 Gebäude	1 033 000
3 Betriebseinrichtungen	447 000
5 Baunebenkosten	214 000
9 Ausstattung	117 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 960 000
Reserven (25 %)	490 000
Kredit	2 450 000

Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise

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

Der von der Dienstchefin von Immobilien Stadt Zürich am 19. Mai 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 208 000.– ist im Kredit enthalten.

5.1. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 3,369 Millionen Franken. Davon entfallen rund Fr. 90 000.– auf die Miete, Fr. 144 000.– auf Kapitalfolgekosten und 3,225 Millionen Franken auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

	Fr.
Mietkosten	
Nettomiete	90 000
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 2 450 000.–	34 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 1 745 000.–)	53 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 559 000.–)	28 000
Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 146 000.–)	29 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	600 000
Personelle Folgekosten	
3500 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	3 500 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–875 000
Total	3 369 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022

6. Termine

Der Baubeginn ist im April 2024 vorgesehen und der Bezug ist per Schuljahresbeginn 2024/25 geplant.



7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt. Die im 2023 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2023 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als 2 Millionen Franken ist das Bauvorhaben als Einzelkreditgeschäft zu führen. Entsprechend soll der Budgetkredit von Fr. 20 000.– vom Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, budgetneutral im Sinne einer Kreditübertragung nach Art. 10 Abs. 2 Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) auf das Konto (4040) 500872, Schulanlage Milchbuck: Umbau für Betreuung, (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten), übertragen werden:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 004 000	-20 000	11 984 000
(4040) 500872, Schulanlage Milchbuck: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	20 000	20 000

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.

Für die Bewilligung von neuen wiederkehrenden Ausgaben von mehr als Fr. 50 000.– bis Fr. 100 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss Art. 59 lit. e GO i. V. m. Art. 64 Abs. 1 lit. d Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Vorsteher des Hochbaudepartements zuständig. Aus Effizienzgründen soll die Miete durch den Stadtrat beschlossen werden (Art. 46 ROAB).

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. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- Für die Umbauten in der Schulanlage Milchbuck werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 450 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**



5/5

Unter Ausschluss des Referendums

2. Im Budget 2023 wird folgende Kreditübertragung bewilligt:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 004 000	-20 000	11 984 000
(4040) 500872, Schulanlage Milchbuck: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	20 000	20 000

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti