



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 1. November 2023

GR Nr. 2023/501

Immobilien Stadt Zürich, Verwaltungszentrum Eggbühl, Umbau für Schulärztlichen Dienst und Schulpsychologischen Dienst, neue einmalige Ausgaben, Abschreibung eines Postulats

1. Zweck der Vorlage

Im Verwaltungszentrum (VZ) Eggbühl sollen freiwerdende Flächen für eine Nutzung durch den Schulärztlichen Dienst (SAD) und den Schulpsychologischen Dienst (SPD) des Schulkreises Schwamendingen umgebaut und eingerichtet werden. Für die baulichen Massnahmen fallen gemäss Kostenvoranschlag Erstellungskosten (ohne Reserven) von Fr. 2 370 000.– an. Einschliesslich Reserven sind neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 850 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

Der SAD und der SPD sind Angebote der Schulgesundheitsdienste. Jeder Schulkreis verfügt über eine Zweigstelle mit den entsprechenden Praxisräumen. Die Zweigstelle des Schulkreises Schwamendingen befindet sich in einer von der Stadt gemieteten Liegenschaft an der Dübendorfstrasse 5 in Schwamendingen. Die Eigentümerschaft plant einen Ersatzneubau und das Mietverhältnis endet spätestens am 30. November 2027. Deshalb wird ein neuer Standort benötigt.

Die Zweigstelle soll danach im Erdgeschoss des VZ Eggbühl an der Eggbühlstrasse 21 in Seebach untergebracht werden. Für die Instandsetzung des Bürogebäudes Eggbühlstrasse mit baulichen Anpassungen für die Verwaltung (Fr. 37 950 000.–) und dessen Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Fr. 81 113 000.–) bewilligten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich am 10. Juni 2018 neue einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 119 063 000.– (GR Nr. 2017/206). Die für das SAD und den SPD erforderlichen Flächen im Westflügel des Gebäudes, die heute an ein Fitnessstudio vermietet werden, werden per Ende 2023 frei und waren nicht Teil der 2020 durchgeführten Instandsetzung. Nach dem Auszug des Mieters sollen die Flächen für die neue Nutzung umgebaut werden. Aufgrund des prognostizierten Wachstums der Anzahl Schülerinnen und Schüler steigt auch der Flächenbedarf von SAD und SPD. Am neuen Standort sind deshalb zwei zusätzliche Praxisräume vorgesehen. Im Rahmen des Umbaus sind insbesondere im Bereich Gebäudetechnik einzelne Massnahmen zur Instandsetzung erforderlich.

3. Raumprogramm

Neben Praxisräumen für die von SAD bzw. SPD angebotenen Untersuchungen und Besprechungen sind separate Büroräume für die Psychologinnen bzw. Psychologen erforderlich. Für die Verwaltung sind Büroräume mit Desk-Sharing-Arbeitsplätzen vorgesehen. Gemeinsam genutzt werden die Sitzungszimmer, ein Wartezimmer für bis zu 20 Personen, eine Teeküche sowie die WC-Anlagen.

Es ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:



	Anzahl Räume	m ² /Raum	Total m ²
Schulärztlicher Dienst			
Praxisräume	3	28	84
Büro	3	21	63
Büro/Sekretariat	1	15	15
Schulpsychologischer Dienst			
Praxis/Büro	6	19/21	124
Büro/Sekretariat	1	21	21
Gemeinsam genutzte Räume			
Warteraum	1	25	25
Teamraum	1	15	15
Bürotechnik	1	15	15
Archiv	1	8	8
Sitzungszimmer	2	24/27	51
WC-Anlagen (Mitarbeitende und Besuchende)	4	4/8	24

4. Bauprojekt

Die baulichen Massnahmen umfassen im Wesentlichen den Umbau des grossen Raums des ehemaligen Fitnessstudios und den Umbau der bestehenden Räume. Das Gestaltungskonzept der Instandsetzung von 2020 soll grundsätzlich fortgeführt werden.

Wände: Um das Raumprogramm umzusetzen, werden nicht tragende Leichtbauwände ein- und die bestehenden Räume umgebaut. Die Wände in den Praxisräumen und den Sitzungszimmern müssen den höheren Vertraulichkeitsanforderungen an Akustik und Schall entsprechen.

Decken: Um die Raumakustik und den sommerlichen Wärmeschutz zu gewährleisten, werden an die Betondecken einzeln abgehängte Deckenpaneele installiert. Die Betondecke kann dadurch als Speichermasse aktiviert werden. Der Eingangsbereich und der Bereich vor den Liften werden mit neuen Gipsdecken ausgeführt. Alle Korridore sowie die Nasszellen werden mit einer abgehängten, demontierbaren Metaldecke mit integrierter Beleuchtung ausgestattet.

Böden: Der Parkettboden im ehemaligen Fitnessraum wird zurückgebaut. In den neuen Räumen wird ein Linoleumbelag verlegt. Damit entsprechen sie den Hygieneanforderungen an Praxisräume. In den Nasszellen werden Keramikplatten verlegt.

Türen, Schliessanlage: Die Praxisräume sowie die Sitzungszimmer erhalten Türen mit erhöhten Schallschutzanforderungen. Das Schliess- und Sicherheitskonzept wird den Nutzungsanforderungen angepasst.

Elektro-, Lichtinstallationen: Die Elektroinstallationen werden an die neue Nutzung angepasst. Dazu werden neue Trassen erstellt und bestehende Bodenkanalsysteme erweitert. Für die Beleuchtung sämtlicher Räume werden energiesparende LED-Leuchten verwendet. Die Notlicht- und die Brandmeldeanlage werden ergänzt. Die Storensteuerung wird ersetzt und an die bestehende Steuerung des Gebäudes angebunden.



3/5

Sanitär: In den WC-Anlagen werden sämtliche Sanitärapparate ersetzt. Die Praxisräume des SAD werden mit Waschtischen ausgestattet.

Lüftung: Die Lüftung der innenliegenden Räume wird erneuert. Die an der Fassade liegenden Räume werden manuell über die Fenster belüftet.

Heizung: Entlang der Fassade werden zusätzliche Heizkörper ergänzt.

Nachhaltigkeit: Es werden bauökologisch schlüssige und robuste Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt. Dabei wird darauf geachtet, dass deren Treibhausgasemissionen minimal sind. Die im Jahr 2020 erteilte Minergie-Zertifizierung bleibt erhalten.

5. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von fsp Architekten AG, Spreitenbach, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 370 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 2 850 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	80 000
2 Gebäude	1 840 000
4 Umgebung	27 000
5 Baunebenkosten	209 000
9 Ausstattung	214 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 370 000
Reserven (ca. 20 %)	480 000
Total	2 850 000

Preisstand: 1. April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 220445 am 16. Dezember 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 350 000.– ist im Kredit enthalten.

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 228 000.–. Davon entfallen Fr. 171 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 57 000.– auf betriebliche Folgekosten:

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 2 850 000.–	40 000
Abschreibungen:	
Schulliegenschaften (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 2 563 000.–)	78 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 32 000.–)	2 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 255 000.–)	51 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 2 850 000.–	57 000
Total	228 000

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

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



4/5

7. Termine

Der Baustart erfolgt im November 2024, die Fertigstellung ist im Mai 2025 vorgesehen.

8. Abschreibung des Postulats GR Nr. 2022/491

Mit dem Postulat von Dafi Muharemi, Christian Monn und sieben Mitunterzeichnenden hat der Gemeinderat den Stadtrat aufgefordert, zu prüfen, wie der SPD Schwamendingen an möglichst zentraler Lage im Quartier Schwamendingen verbleiben kann.

Immobilien Stadt Zürich (IMMO) hat trotz der damaligen intensiven Suche keinen Standort im Quartier gefunden, der die Voraussetzungen erfüllt hätte. Gemäss der vom Stadtrat verabschiedeten Immobilienstrategie der IMMO (STRB Nr. 485/2020) hält die IMMO die zur Erfüllung der städtischen Kernaufgaben notwendigen Immobilien im Allgemeinen in ihrem Eigentum oder mietet diese bei anderen städtischen Eigentümervertretungen. Mietverhältnisse mit Dritteigentümerinnen und Dritteigentümern werden nur in begründeten Einzelfällen eingegangen, wofür hier keine Grundlage vorliegt.

Mit dem Auszug eines Mieters im VZ Eggbühl ergibt sich für den SAD und den SPD Schwamendingen die Möglichkeit, in moderne, geräumige und kundenfreundliche Räume einzuziehen, die sich in einer städtischen Liegenschaft nur knapp ausserhalb des Quartiers Schwamendingen befinden. Damit der Ersatzstandort rechtzeitig bis zum spätesten Auszugstermin bereit ist, wurden umgehend die Planungsarbeiten für den Standort im VZ Eggbühl aufgenommen. Diese Arbeiten sind in der Zwischenzeit so weit fortgeschritten, dass ein Umzugstermin per Anfang 2025 möglich ist.

Im Schuljahr 2021/22 waren 327 Familien im Kontakt mit dem SPD Schwamendingen. Die Wohnorte der Eltern und die Schulen liegen im Schulkreis verteilt und sind nicht zentral um den Schwamendingerplatz angeordnet. Schon bisher mussten die Klientinnen und Klienten deshalb in vielen Fällen den öffentlichen Verkehr oder andere Verkehrsmittel nutzen, um zum SPD zu gelangen.

Das VZ Eggbühl ist für Klientinnen und Klienten aus dem Quartier Schwamendingen mit dem öffentlichen Verkehr weiterhin in maximal einer halben Stunde erreichbar. Für das Schulpersonal bietet der SPD Beratungsstunden in den Schulen an. Im Schuljahr 2021/2022 handelte es sich um 31 Beratungen von Fachpersonen und 26 Schulberatungen. Für die Mitarbeitenden des SPD lagen bis jetzt zwei Schulanlagen in kurzer Gehdistanz. Vom neuen Standort liegen diese Schulanlagen nicht mehr in zweckmässiger Fussdistanz. Die Reisezeit der Schulpsychologinnen und Schulpsychologen für Termine in den Schulhäusern des Schulkreises Schwamendingen nimmt somit leicht zu, bleibt aber im Bereich einer Viertelstunde mit dem Velo oder 15–30 Minuten mit dem öffentlichen Verkehr. Dafür stehen dem SPD im VZ Eggbühl geräumige Sitzungszimmer zur Verfügung, so dass auch grosse Gesprächsrunden in den neuen Räumen stattfinden können. Die Nähe zum Bahnhof Oerlikon ist sowohl für Mitarbeitende wie für Klientinnen und Klienten praktisch.

Zudem bietet das VZ Eggbühl den Mitarbeitenden hochwertige, moderne Arbeitsplätze sowie die Möglichkeit, situativ weitere Sitzungszimmer verschiedener Grössen zu nutzen.



5/5

Mit den Räumen im VZ Eggbühl ist sichergestellt, dass der SPD Schwamendingen qualitativ gute Dienstleistungen in einer modernen Infrastruktur anbieten kann und der Standort für Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers Schwamendingen im städtischen Vergleich gut erreichbar ist. Die Planungsarbeiten sind soweit gediehen, dass ein Einzug Anfang 2025 möglich sein wird. Ein Planungsstopp zum aktuellen Zeitpunkt wäre unverhältnismässig und würde sehr grosse Unsicherheiten hinsichtlich der Eignung des Standorts, der Qualität, des rechtzeitigen Mietbeginns sowie angemessener Mietkosten der privaten Räume nach sich ziehen. Aus diesen Gründen wird die Abschreibung des Postulats beantragt.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2023 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

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 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) 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:

- 1. Für den Umbau im Verwaltungszentrum Eggbühl für den Schulärztlichen Dienst und den Schulpsychologischen Dienst werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 850 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**
- 2. Das Postulat, GR Nr. 2022/491, von Dafi Muharemi und Dr. Christian Monn betreffend Verbleib des Schulpsychologischen Dienstes Schwamendingen an möglichst zentraler Lage im Quartier wird als erledigt abgeschrieben.**

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

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti