



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 21. August 2024

GR Nr. 2024/377

Immobilien Stadt Zürich, Schulhaus Aemtlers A und B, Erweiterung, Erstellung von Provisorien, Projektierung, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Um die Gebrauchstauglichkeit der Schulanlage (SA) Aemtlers langfristig gewährleisten zu können, müssen die Schulhäuser (SH) Aemtlers A und B instandgesetzt werden. Für die Projektierung hat der Stadtrat mit Beschluss (STRB) Nr. 310/2022 einen Kredit von Fr. 7 500 000.– bewilligt.

Die Arbeiten können nicht unter Betrieb durchgeführt werden. Um sicherzustellen, dass die Provisorien rechtzeitig für die Schulkinder bereitstehen, sollen sie bereits vorab bewilligt werden. Zugleich soll nach neuen Erkenntnissen ein Erdsondenfeld zur Wärmeerzeugung für die Schule zum Einsatz kommen (anstelle eines Anschlusses an das Fernwärmenetz) und mitbewilligt werden, da dieses unterhalb der Provisorien zu liegen kommen wird. Zudem hat sich im Rahmen der Projektierung gezeigt, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut werden kann, weshalb der Projektperimeter neu definiert und ausgeweitet und der Ausbau der Verpflegungs- und Betreuungskapazität der SA Aemtlers anders ermöglicht werden muss.

Für die Ausarbeitung der neuen Projektsituation einschliesslich der Erstellung der Provisorien und des Erdsondenfelds sind zusätzliche Ausgaben von Fr. 33 100 000.– erforderlich. Insgesamt beläuft sich der Kredit somit auf Fr. 40 600 000.–, davon entfallen Fr. 6 000 000.– auf neue einmalige und Fr. 34 600 000.– auf gebundene einmalige Ausgaben.

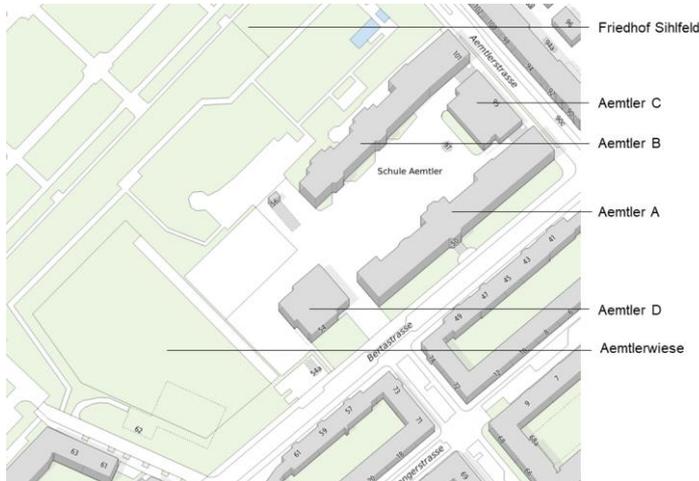
2. Ausgangslage

Die SA Aemtlers wurde 1908 nach den Plänen von Gustav Gull erbaut und befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Sie grenzt an den Aemtlerspark und den Friedhof Sihlfeld und besteht aus vier Gebäuden. Das SH Aemtlers A beherbergt einen Kindergarten und die Primarstufe, im SH Aemtlers B ist die Sekundarstufe untergebracht. Beide Schulhäuser verfügen über je eine einfache Sporthalle. Im Gebäude Aemtlers C befinden sich eine Schulschwimmanlage sowie eine weitere Sporthalle. Die Betreuung und ein Kindergarten befinden sich im Gebäude Aemtlers D am Ende des Pausenplatzes.

Die zwei parallel zueinanderstehenden Hauptbauten Aemtlers A und B sind im Heimatstil erbaut und fassen einen Pausenhof mit Pavillonbrunnen. Zur Aemtlersstrasse hin schliesst der 1972 erstellte Gebäudetrakt C an die Hauptbauten Aemtlers A und B an. Mit Ausnahme des 2018 erstellten Gebäudes D und des Gebäudes C ist die SA mit ihrer vielgestaltigen Dachlandschaft der beiden Hauptgebäude als Einzelelement mit Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) auch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt und in einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) situiert.



2/7



Die Hauptgebäude Aemtler A und B sind baulich in einem schlechten Zustand und müssen, um den regulären Betrieb der Schule langfristig gewährleisten zu können, instand gesetzt werden. Insbesondere die Fenster, Oberflächen und Elektronik sind veraltet und stark abgenutzt. Die Fassaden sowie die Ziegel- und Steinelemente müssen ausgebessert und gereinigt werden. Zudem gibt es bei einigen Fenstern und im Untergeschoss Undichtigkeiten, was eindringende Feuchtigkeit zur Folge hat und die Nutzbarkeit diverser Räume einschränkt. Die Gebäudetechnik und die Sanitäranlagen sind ebenfalls am Ende ihrer Lebensdauer angelangt und erfüllen die technischen resp. hygienischen Standards nicht mehr. Auch kann die Gebäudetechnik nicht mehr erweitert werden und die stark veraltete Wärmeerzeugung muss dringend ersetzt werden. Schliesslich müssen Anforderungen an den Brandschutz und die Hindernisfreiheit umgesetzt werden.

Für die Projektierung der Instandsetzung bewilligte der Stadtrat im April 2022 einen Kredit von 7,5 Millionen Franken. Darin berücksichtigt war u. a. auch die Projektierung eines Dachausbaus im SH Aemtler A, wie er 2020 geprüft und als realistisch eingestuft worden war: Um die Kapazität der Schulanlage auch im Hinblick auf die Einführung der Tagesschule im Schuljahr 2026/27 zu erhöhen, sollte als Teil der Projektierungsarbeiten der Einbau von Spezialräumen (z. B. Lehrpersonalbereiche oder eine Bibliothek) ausgearbeitet werden. In der Projektierung hat sich aber gezeigt, dass die Niveauunterschiede und die Unmöglichkeit einer hindernisfreien Erschliessung sowie denkmalschützerische Aspekte und die fehlende Funktionalität eine sinnvolle Nutzung stark erschweren. Der Dachausbau wird deshalb für eine Schulnutzung nicht weiterverfolgt.

Auch hat sich herausgestellt, dass das Raumprogramm gemäss Betriebskonzept in den bestehenden Gebäuden Aemtler A und B nicht realisierbar ist, weshalb der Projektperimeter in einer erneuten Machbarkeitsstudie in der Vorprojektphase in verschiedenen Varianten geprüft und neu definiert wurde. Dabei hat sich gezeigt, dass die Ausweitung des Projektperimeters auf das SH Aemtler D die Umsetzung des Raumprogramms zulässt. Deshalb soll die Flächenaufteilung im SH Aemtler D angepasst und die Küche im Untergeschoss erweitert werden.



3/7

Das SH Aemtlers D wurde 2018 in Betrieb genommen und wird seither für die Mittagsbetreuung genutzt. Jedoch wurde das Gebäude vor der Konzipierung des am 1. August 2023 in Kraft getretenen Tagesschulmodells (AS 412.117) geplant. Die bestehenden Küchenkapazitäten und Verpflegungs- sowie Betreuungsflächen reichen nicht aus, um den durch die Tagesschule verursachten Bedarf vollständig zu decken. Sie sollen deshalb ausgebaut werden. Im Sinne der Zielerreichung Netto Null soll zudem das Dach des SH Aemtlers C durch das Elektrizitätswerk (ewz) mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden.

Die definierten, umfangreichen Instandsetzungs- und Umbauarbeiten können nicht unter laufendem Betrieb durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind Provisorien für den Schulbetrieb als Tagesschule notwendig, die bereits vor Baubeginn bereitstehen müssen, um den Betrieb nahtlos gewährleisten zu können. Die Provisorien sollen aus vier Gebäuden bestehen und auf der Aemtlerswiese und dem bestehenden Hartplatz errichtet werden. Drei der Gebäude werden verwendet, um den Schulbetrieb während den Instandsetzungsarbeiten sicherzustellen. Im vierten Gebäude befinden sich die Küche und die Verpflegung sowie der Kindergarten aus SH Aemtlers D. Für den Sportunterricht werden jeweils zwei der drei Sporthallen in Betrieb bleiben. Nach dem Ende der Arbeiten sollen die Provisorien rückgebaut und die Aemtlerswiese instandgesetzt werden. Die Erstellung der Provisorien einschliesslich Vergaben und Vorbereitungen dauert rund 15 Monate. Damit die Provisorien pünktlich zum geplanten Einzug im August 2026 bereitstehen, müssen die Bauarbeiten für die Erdsonden und die Provisorien bereits vor dem Beschluss über den Ausführungskredit für die Instandsetzung beginnen, der dem Gemeinderat etwa im Sommer 2025 vorgelegt wird. Die Inbetriebnahme des Betreuungsprovisoriums kann erst ein Jahr nach Einführung der Tagesschule erfolgen. Der durch die Tagesschule verursachte höhere Bedarf an Mahlzeiten- und Flächenkapazitäten wird in dieser Zeit betrieblich überbrückt.

Ursprünglich war als Ersatz für die bestehende Ölheizung der SA Aemtlers der Anschluss an das Fernwärmenetz geplant. Inzwischen steht fest, dass der Ausbau der Fernwärme im Anschlussbereich der SA Aemtlers erst für die Zeit nach 2050 vorgesehen ist. Auch ein Quartierverbund für Fernwärme hat sich als nicht realisierbar erwiesen. Weitere Varianten wie z. B. Pellets- oder Holzsplit-Heizung, Wärmepumpe mit Eisspeicher oder Luft/Wasser-Wärmepumpe wurden ebenfalls geprüft. Sie erwiesen sich jedoch entweder als nicht realisierbar oder wären in der Umsetzung mit grossen Nachteilen verbunden gewesen. Aus dem Variantenvergleich resultierte als beste Lösung für die SA Aemtlers ein Erdsondenfeld mit Heizzentrale. Für die Erdsonden kommt als Standort nur der Untergrund der Aemtlerswiese in Frage. Um die Wärmeversorgung der Schule sicherzustellen, müssen sie deshalb vor der Erstellung der Provisorien auf der Aemtlerswiese installiert werden. Die Provisorien werden mittels einer separaten Luft/Wasser-Wärmepumpe beheizt.

3. Mehraufwand, Erdsonden und Provisorien

Die neue Ausgangslage erforderte eine Überarbeitung der Projektdefinition und eine neue Kostenberechnung. Im Vergleich zum Projektierungskredit (STRB Nr. 310/2022) führten weitere zusätzliche Brandschutzanforderungen und Sicherheitsvorkehrungen, unvorhergesehene und zwingend erforderliche Schadstoffsanierungsmassnahmen sowie die zwischen April 2021 und Oktober 2023 aufgelaufene Teuerung und die Erhöhung der Mehrwertsteuer per Januar



4/7

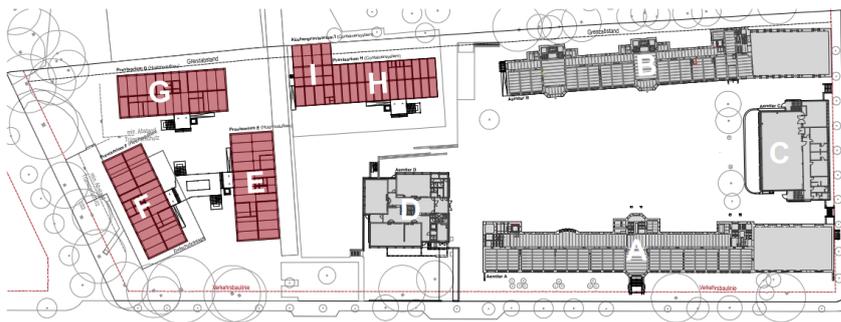
2024 zu den neuen Kosten. Weiter zu berücksichtigen sind die aktuell angespannte Marktlage im Bauwesen und die sehr geringe Auswahl an potenziell geeigneten Anbieterinnen und Anbietern für die Provisorien.

Die Kosten, die für die vorliegend zu beschliessende Erhöhung des Projektierungskredits relevant sind, werden wie folgt beziffert:

Erdsondenbohrungen:

Für die nachhaltige Wärmeerzeugung sind zwei Wärmepumpen mit Erdsonden vorgesehen. Die Erdsonden sind aus geologischen Gründen auf der Aemtlertwiese geplant, wo auch die Provisorien zu liegen kommen. Deshalb müssen die Erdsondenbohrungen vor der Erstellung der Provisorien vorgenommen werden. Die Bohrungen einschliesslich der Erstellung von Verbindungsleitungen und eines Übergabeschachts verursachen Mehrkosten von drei Millionen Franken (gebundene Ausgaben).

Erstellung Provisorien:



Legende

- Provisorien
- bestehende Gebäude

Es sind zwei modulare Provisoriums-Arten mit unterschiedlichen Standdauern vorgesehen: Die Provisorien für Schulzwecke (E/F/G) haben eine Standdauer von voraussichtlich 6 Jahren, die Provisorien für Verpflegungszwecke (H/I) werden während etwa 15 Monaten genutzt werden.

Die dreigeschossigen, mittels Lifts hindernisfrei erschlossenen Provisorien E/F/G stellen 28 Zimmer für Klassen-, Unterrichts- und Spezialräume einschliesslich dazugehörigen Nebenräumen (z. B. Garderoben und WC-Anlagen) zur Verfügung. Sie sind aufgrund der geltenden Vorschriften und Standards in der Qualität eines endgültigen Gebäudes zu erstellen. Es fallen dafür gebundene einmalige Ausgaben von 20 Millionen Franken an (einschliesslich Miete, Rückbau und Umgebungsgestaltung).

Im Provisorium I wird eine Küche mit einer Kapazität von rund 500 Mahlzeiten eingerichtet, im Provisorium H kommen die Verpflegungs- und Betreuungsräume sowie der Kindergarten zu liegen. Für diese beiden Provisorien fallen neue einmalige Ausgaben im Umfang von 5 Millio-



5/7

nen Franken an (einschliesslich Miete, Rückbau und Umgebungsgestaltung mit Instandstellung des Allwetterplatzes). In der Bauprojektphase wird geprüft, ob mit betrieblichen Massnahmen Einsparungen von Provisorien möglich sind.

Für die neu ausgerichtete Projektierung fallen weitere Honorare im Umfang von 5 Millionen Franken an, davon 3,35 Millionen Franken als gebundene und 1,65 Millionen Franken als neue einmalige Ausgaben (einschliesslich Nebenkosten und Reserven).

4. Termine

Das Vorhaben muss in mehreren Etappen ausgeführt werden und erfordert betriebliche Röchaden.

Folgende Ausführungsphasen sind vorgesehen:

Erstellung Erdsonden auf Aemtlerwiese	Herbst 2025
Erstellung Provisorien E/F/G/H/I	Frühling 2026
Start Umbau Aemtler D und Instandsetzung Aemtler B	Sommer 2026
Inbetriebnahme Aemtler D, Rückbau Provisorien H/I	Sommer 2027
Bezug Aemtler B	Frühjahr 2029
Instandsetzung Aemtler A	Sommer 2029
Bezug Aemtler A / Regulärbetrieb	Sommer 2031
Rückbau Provisorien E/F/G	Herbst 2031
Fertigstellung Umgebung	Frühjahr 2032

5. Kosten

Im STRB Nr. 310/2022 wurden die neuen einmaligen Ausgaben mit etwa 8 Prozent des Gesamtkredits veranschlagt. Demgemäss entfallen von den so bewilligten Fr. 7 500 000.– auf gebundene einmalige Fr. 6 900 000.– und auf neue einmalige Ausgaben Fr. 600 000.–. Für die Erstellung der Provisorien, die Erdsondenbohrungen und die weiteren Projektierungsarbeiten sind einschliesslich Reserven eine Erhöhung der gebundenen Ausgaben von Fr. 27 700 000.– und ein Zusatzkredit von Fr. 5 400 000.– erforderlich. Der gesamte Projektierungskredit beträgt somit neu Fr. 40 600 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Bewilligter mit STRB Nr. 310/2022			Neu zu bewilligen			Total		
	Gebundene Ausgaben	neue Ausgaben	Total	Gebundene Ausgaben	neue Ausgaben	Total	Gebundene Ausgaben	neue Ausgaben	Total
Planerwahlverfahren	73 600	6 400	80 000	0	0	0	73 600	6 400	80 000
Generalplanleistungen	4 259 600	370 400	4 630 000	2 916 400	253 600	3 170 000	7 176 000	624 000	7 800 000
Projektmanagement AHB	524 400	45 600	570 000	266 800	23 200	290 000	791 200	68 800	860 000
Nebenkosten	938 400	81 600	1 020 000	644 000	56 000	700 000	1 582 400	137 600	1 720 000
Reserven / Rundung (20 %)	1 104 000	96 000	1 200 000	772 800	67 200	840 000	1 876 800	163 200	2 040 000
Projektierungskosten	6 900 000	600 000	7 500 000	4 600 000	400 000	5 000 000	11 500 000	1 000 000	12 500 000
Provisorien (Ausführungskredit)	0	0	0	16 070 000	4 000 000	20 070 000	16 070 000	4 000 000	20 070 000
Erdsonden (Ausführungskredit)	0	0	0	2 410 000	0	2 410 000	2 410 000	0	2 410 000
Reserven (Ausführungskredit)	0	0	0	4 620 000	1 000 000	5 620 000	4 620 000	1 000 000	5 620 000
Anteil Ausführung	0	0	0	23 100 000	5 000 000	28 100 000	23 100 000	5 000 000	28 100 000
Projektierungskredit	6 900 000	600 000	7 500 000	27 700 000	5 400 000	33 100 000	34 600 000	6 000 000	40 600 000



6/7

Gemäss Kostengrobschätzung der aktuellen Planung sind derzeit Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 112 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Genauigkeit ± 20 Prozent, Stand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Kreditreserven bei 25 Prozent festgesetzt. Einschliesslich Reserven ist mit einem Gesamtkredit von 140 Millionen Franken zu rechnen.

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich insgesamt auf rund 7,9 Millionen Franken. Davon entfallen etwa 7,3 Millionen Franken auf die Provisorien und etwa 90 000 Franken auf die Erdsonden.

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 28 100 000.–	491 000
Abschreibungen:	
Hochbauten gebunden (Abschreibungsdauer 6 Jahre, Investitionen Fr. 20 040 000.–)	3 340 000
Hochbauten gebunden (Abschreibungsdauer 33 Jahre), Investitionen Fr. 3 060 000.–)	93 000
Hochbauten neu (Abschreibungsdauer 15 Monate, Investitionen Fr. 5 000 000.–)	4 000 000
Total	7 924 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

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). Für die Bewilligung der Erhöhung der gebundenen einmaligen Ausgaben 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).

Für die Bewilligung des Zusatzkredits zum Projektierungskredit für die Kapazitätserweiterung der Schulanlage ist gemäss § 109 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Umbauarbeiten durchgeführt werden. Die gebundenen und neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

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).



7/7

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für das Projekt Schulanlage Aemtler A und B werden die Projektierungskosten von Fr. 600 000.– gemäss STRB Nr. 310/2022 um insgesamt Fr. 5 400 000.– auf Fr. 6 000 000.– wie folgt erhöht:

- für zusätzliche Projektierungsarbeiten um Fr. 400 000.–
- für die vorgängige Erstellung der Provisorien um Fr. 5 000 000.–

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

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter