



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

vom 11. Mai 2022

GR Nr. 2022/179

### **Immobilien Stadt Zürich, Umbau Schulanlage Rebhügel, neue einmalige Ausgaben, Kreditübertragung**

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

Die Schulanlage (SA) Rebhügel im Quartier Wiedikon soll ab 2023 im Tagesschulbetrieb geführt werden. Dazu sind u. a. der Einbau einer Regenerierküche sowie die Umnutzung verschiedener Räume erforderlich, ausserdem ist der Teambereich durch räumliche Anpassungen zu vergrössern. Die Erstellungskosten (ohne Reserven) für das Bauvorhaben belaufen sich auf Fr. 2 825 000.–, einschliesslich Reserven ist ein Objektkredit von Fr. 3 390 000.– erforderlich.

#### **2. Ausgangslage**

Heute werden im Schulkreis Uto 280 Kindergarten- und Schulklassen geführt. Es ist zu erwarten, dass mittelfristig rund 700 Kinder zusätzlich die Schule und den Kindergarten im Schulkreis Uto besuchen werden, ehe die Anzahl Schulkinder wieder um rund 100 zurückgeht. Langfristig entspricht dies rund 35 zusätzlichen Schul- und Kindergartenklassen.

Auch die SA Rebhügel in Wiedikon ist vom Wachstum betroffen. Gegenwärtig werden hier zehn Sekundarklassen mit insgesamt rund 200 Schülerinnen und Schülern unterrichtet. Während der Instandsetzung und dem Umbau der SA Lavater in Zürich-Enge zwischen 2022 und 2024 soll zudem ein Teil der dort beheimateten Schulkinder auf der SA Rebhügel unterrichtet werden. Ab Sommer 2022 ist mit einer, ab Sommer 2023 mit insgesamt vier zusätzlichen Klassen zu rechnen. Die aus einem Klassentrakt (Hauptgebäude) und einem Sporthallentrakt bestehende Schulanlage wird deshalb durch einen «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) für vier Sekundarklassen ergänzt, der im Sommer 2022 in Betrieb genommen wird.

Per Schuljahr 2023/24 ist die Einführung der Tagesschule auf der SA Rebhügel vorgesehen (vorbehältlich der Zustimmung der Stimmberechtigten zur definitiven Einführung der Tagesschule [GR Nr. 2021/161]). Um die nötige Infrastruktur für Betreuung und Verpflegung bereitzustellen, sollen eine Regenerierküche für 250 Mahlzeiten eingebaut und durch räumliche Anpassungen und Umnutzungen zusätzliche Verpflegungs- und Aufenthaltsflächen eingerichtet werden.

Durch den Anstieg der Anzahl Schulkinder und die Einführung der Tagesschule steigt auch das Personalaufkommen auf der SA Rebhügel. Der Teambereich soll durch räumliche Optimierungen entsprechend angepasst werden, zudem ist der Einbau einer Garderobe für das Küchenpersonal geplant. Im Rahmen des Projekts wird weiter ein Handarbeitsraum zugunsten eines Naturkundezimmers in den ZM-Pavillon verschoben.

#### **3. Bauprojekt**

Die Regenerierküche wird im Erdgeschoss (EG) des Hauptgebäudes eingebaut. Dafür werden verschiedene Räume umgebaut bzw. -genutzt. Die Küche, das Büro Betreuung sowie



2/4

der Informatikraum werden zu Verpflegungs- und Betreuungsräumen umgebaut. Zur Entfluchtung und Anlieferung wird ein neuer Zugang mit Fassadentreppe angebaut, wodurch sich auch der Korridor brandschutztechnisch in die Nutzungseinheit einbinden lässt.

Im Untergeschoss (UG) des Hauptgebäudes wird ein Teil des Lagerraums abgetrennt, um darin eine Garderobe für das Küchenpersonal einzurichten. Im 1. Obergeschoss (OG) wird das Handarbeitszimmer zu einem Naturkundezimmer umgenutzt, was den Einbau eines fixmontierten, geschlossenen Lehrerkorpus mit Unterbauschränken und eines Kühschranks erfordert. Das Teamzimmer wird für die erhöhte Anzahl Mitarbeitende angepasst. Dazu wird die Garderobe aufgelöst und die Küchenzeile erweitert.

Im EG des Sporthallentrakts werden die Küche und das Bad der ehemaligen Hauswartwohnung für die Nutzung als Büro- und Besprechungsräume für die Schule umgenutzt und mit einer Brandschutztüre direkt vom Korridor her erschlossen. Da dazu eine tragende Wand durchbrochen wird, ist eine statische Verstärkung mittels Stahlträger erforderlich.

Die neue Küche erfordert den Einbau einer neuen Lüftungsanlage, die im Dachgeschoss neben der bestehenden Anlage platziert wird. Die bestehende Lüftung bleibt erhalten und wird für den neuen Betreuungsraum genutzt. Die Anlageteile der neuen Lüftung (Monoblocke) müssen wegen ihrer Grösse über das Dach eingebracht werden, wozu das Dach geöffnet werden muss. Weiter erfordert die neue Lüftung eine Vergrösserung der Steigzone bzw. ihrer beiden Deckendurchbrüche, was statische Verstärkungsmassnahmen an den Decken nötig macht. Auch im UG ist eine statische Verstärkung der Decke vorgesehen, um den Lastabtrag der neuen Küche zu gewährleisten.

Um die elektrische Leistung für die neue Küche sicherzustellen, sind eine Erhöhung des Hausanschlusses bzw. Anpassungen an der Hauptverteilung notwendig. Zudem ist eine neue Unterverteilung für die Küche im EG eingeplant. Schliesslich muss für das neue Küchenkonzept auch die komplette Sanitäranlage angepasst werden.

Die Umnutzungen erfordern entsprechende Anpassungen in den Bereichen Oberflächen, Akustik, Elektro und Sanitär. Für die SA Rebhügel ist eine energetische Optimierung durch die Umrüstung auf LED-Beleuchtung bis 2027 vorgesehen. Im Zuge der Umbauten kann diese Umrüstung in den Korridoren bereits jetzt ausgeführt werden. Die Garderobeninfrastruktur in den Korridoren des Schulhauses wird entsprechend den Schülerzahlen erweitert.

#### 4. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von raumfalder Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 825 000.– zu rechnen (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer). Einschliesslich Reserven beläuft sich der Objektkredit auf Fr. 3 390 000.–:

BKP	Kostengliederung nach Baukostenplan	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	110 000
2	Gebäude	1 761 000
3	Betriebseinrichtungen	279 000
4	Umgebung	18 000
5	Baunebenkosten	453 000
9	Ausstattung	204 000
<b>Total</b>	<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>2 825 000</b>
6	Reserven 20 % (gerundet)	565 000
<b>Total</b>	<b>Kredit</b>	<b>3 390 000</b>

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2021



3/4

Im Objektkredit ist der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 220043 am 4. Februar 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 380 000.– enthalten.

## 5. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 1 326 000.–. Davon entfallen rund Fr. 199 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 127 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 3 390 000.–	47 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 2 789 000.–)	85 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 335 000.–)	17 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 21 000.–)	1 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 245 000.–)	49 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
Sachaufwendungen und Essen	375 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
1000 Stellenprozent Betreuung (langfristig)	1 000 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	2 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–250 000
<b>Total</b>	<b>1 326 000</b>
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021	

## 6. Termine

Der Umbau ist unter laufendem Betrieb geplant. Lärmintensive Arbeiten werden möglichst in den Sport- und Frühlingsferien durchgeführt. Der Baubeginn ist für Anfang Sportferien 2023 vorgesehen, die Fertigstellung und der Bezug auf den Beginn des Schuljahres 2023/24.

## 7. Budgetnachweis

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 vorgemerkt. Die im 2022 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2022 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als zwei Millionen Franken ist das Bauvorhaben als Einzelkreditgeschäft zu führen. Entsprechend soll der Budgetkredit von Fr. 700 000.– 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) 500816, Schulanlage Rebhügel: Umbau für Betreuung (Sachkonten 5040 00 000, Hochbauten) übertragen werden:

IM-Position	Konto	Budget bis-her Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 253 000	–700 000	11 553 000
(4040) 500816, Schulanlage Rebhügel: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	700 000	700 000

## 8. Zuständigkeit

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.



4/4

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 mit der Umsetzung zu beauftragen (Amt für Hochbauten im Einvernehmen mit Immobilien Stadt Zürich).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Für die Umbauten auf der Schulanlage Rebhügel werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 390 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 2. Im Budget 2022 wird folgende Kreditübertragung bewilligt:**

IM-Position	Konto	Budget bis-her Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegen- schaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 253 000	-700 000	11 553 000
(4040) 500816, Schulanlage Rebhü- gel: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	700 000	700 000

**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