



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 11. Dezember 2024

GR Nr. 2024/570

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Kügeliloo, Umbau, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Schule Kügeliloo soll ab Schuljahr 2026/27 als Tagesschule betrieben werden. Hierzu müssen die Küchenkapazitäten erweitert werden. Gleichzeitig werden Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt.

Die Erstellungskosten betragen Fr. 6 097 000.–. Einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 5 520 000.– beantragt. Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 1 800 000.–.

2. Ausgangslage

Mit dem Bezug der neuen Schulanlage (SA) Guggach im Sommer 2024 konnte das Einzugsgebiet der Schule Kügeliloo angepasst werden. Etappenweise werden vier Primar- und zwei Kindergartenklassen der Schule Guggach zugewiesen. So kann in der SA Kügeliloo genügend Raum für die Einführung der Tagesschule geschaffen werden, die per Schuljahr 2026/27 eingeführt werden soll (siehe auch GR Nr. 2021/161).

Die Küchenkapazität muss für die Aufbereitung von bis zu 500 Mahlzeiten pro Tag erhöht werden. Im Neubau der SA Kügeliloo sollen im Untergeschoss (UG) eine Gastküche für rund 350 Mahlzeiten und im Erdgeschoss (EG) entsprechende Verpflegungsräume erstellt werden. Die Küche im Betreuungsgebäude ist bereits auf 150 Mahlzeiten ausgerichtet und bleibt unverändert, auch im Altbau und im «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen.

Gleichzeitig mit den Umbauten für die Tagesschuleinführung müssen im Neubau Instandsetzungsmassnahmen umgesetzt werden: Das Dach und die Fassade sind in einem schlechten Zustand, in den Klassenzimmern im 1. Obergeschoss (OG) sind die Wände und Böden abgenutzt. Aufgrund der Bauweise in Sichtbeton ist es in den Obergeschossen sehr laut, es sind akustische Massnahmen vorzusehen. Zudem hat das Schulmobiliar das Ende der Lebensdauer erreicht und soll ausgetauscht werden.

Auf den Dächern der SA Kügeliloo soll eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) erstellt werden, womit ein Beitrag zu den Netto-Null-Zielen der Stadt geleistet wird. Die PV-Strategie (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 893/2021) sieht vor, dass bis 2030 auf Gebäuden im Eigentum der Stadt Zürich jährlich 20 GWh Solarstrom produziert werden.



3. Bauprojekt

3.1 Umbau (neue Ausgaben)

Gastroküche. Im UG wird eine Gastroküche mit den erforderlichen Nebenräumen (Kühlraum, Garderobe, Technik, Lager, Reinigung, Entsorgung und Abfall) eingebaut. Die für die Küche und alle gefangenen Räume notwendige Lüftungsanlage wird auf dem Dach platziert. Für den Lüftungsschacht sind Durchbrüche vom UG bis auf das Dach notwendig. Für die Gastroküche und die Nebenräume sind im UG zusätzliche Grundleitungsanschlüsse notwendig. Aufgrund der höheren Küchenkapazität müssen ein stärkerer Elektro-Gebäudeanschluss installiert und die Elektro-Hauptverteilung erneuert werden.

Raumrochaden. Im EG werden vier Verpflegungsräume eingerichtet. Dafür muss eine Wand entfernt werden. Entsprechend der Belegung werden die Verpflegungsräume mit Zahnputzstellen (Schulwandbrunnen mit Doppelarmaturen) ergänzt. Um die zusätzlichen WC-Anlagen für die Schülerinnen und Schüler bereit zu stellen, wird der Reinigungsraum am bisherigen Standort aufgehoben und an einem neuen Standort im EG erstellt. Im 1. OG muss eine zusätzliche WC-Anlage für die Lehrpersonen eingebaut werden. Wo nötig, werden die Bodenbeläge erneuert, ansonsten aufgefrischt.

Aufgrund der neuen Nutzung durch die Betreuung entsteht mehr Lärm. Deshalb werden in der Gastroküche, in den Verpflegungsräumen und in den Korridoren akustische Deckenelemente montiert. Mit der Montage der neuen Akustikdecken wird die Beleuchtung ersetzt.

Im Aussenraum wird der Sitzplatz mit Aussenmöbeln für die Tagesschule ergänzt.

PV-Anlage. Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage auf den Dachflächen der Trakte A, B, C und D der Schulanlage Kugeliloo. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schule, wobei für die Schulanlage 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 der Schulanlage vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert die Schulanlage 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



3/5

und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht. Für die Servicearbeiten an den PV-Anlagen werden auf allen Trakten Dach-Absturzsicherungen montiert.

3.2 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Weil die wasserabweisende Abdichtung auf dem Dach das Ende ihres Lebenszyklus erreicht hat, wird sie vor der Installation der Lüftungs- und PV-Anlage ab der Gefälledämmung erneuert. Auch die extensive Dachbegrünung, die einen Beitrag zur Biodiversität leistet, wird wieder angepflanzt.

An der Nord-West- und Süd-West-Fassade ist ein Komplettersatz der verputzten Aussenwärmedämmung erforderlich. Um die Fassade vor aufsteigender Feuchtigkeit zu schützen, muss der Sockelbereich instandgesetzt und das Terrain angepasst werden.

Um feuerpolizeiliche Anforderungen zu erfüllen, müssen einige Brandschutztüren instandgesetzt werden. Die Wände und Böden in den Schulzimmern im 1. OG werden aufgefrischt. Das gesamte Schulmobiliar wird ausgetauscht.

4. Termine

Der Baubeginn ist auf Februar 2026 und die Übergabe an den Betrieb für die Sommerferien 2026 vorgesehen.

5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung der ARGE BMS, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 6 097 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 7 320 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	49 000	217 000	266 000
2 Gebäude	742 000	3 227 000	3 969 000
3 Betriebseinrichtungen	0	578 000	578 000
4 Umgebung	78 000	118 000	196 000
5 Baunebenkosten	137 000	320 000	457 000
9 Ausstattung	490 000	141 000	631 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 496 000	4 601 000	6 097 000
Reserven (ca. 20 %)	304 000	919 000	1 223 000
Kredit	1 800 000	5 520 000	7 320 000
Prozentuale Verteilung	25 %	75 %	100 %

Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Im Kredit ist der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 20. September 2024 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 660 000. – enthalten (VHB Nr. 240237).



Für die Erstellung der PV-Anlage sind im Kredit Fr. 785 000.– berücksichtigt. Diese Kosten werden vom ewz getragen.

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa 3,02 Millionen Franken. Davon entfallen rund Fr. 497 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 2 520 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 7 320 000.–	128 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 5 630 000.–)	170 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 695 000.–)	35 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 235 000.–)	12 000
Mobiliär (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 760 000.–)	152 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	420 000
Personelle Folgekosten	
2800 Stellenprozentante Betreuungspersonen (langfristig)	2 800 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–700 000
Total	3 017 000

* 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 2025–2028 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe von 2–20 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. Die Summe aus neuen und gebundenen Ausgaben übersteigt die Befugnisse des Stadtrats für neue Ausgaben, sodass gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. c ROAB der Stadtrat auch für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben von Fr. 1 800 000.– zuständig ist.

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



5/5

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 den Umbau der Schulanlage Kugeliloo werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 5 520 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 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