



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 13. März 2024

GR Nr. 2024/102

Immobilien Stadt Zürich, Bürogebäude Herman-Greulich-Strasse 70, bauliche Anpassungen für den Schulärztlichen und den Schulpsychologischen Dienst, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das bisher vom Dermatologischen Ambulatorium des Stadtsitals genutzte Gebäude an der Herman-Greulich-Strasse 70 in Aussersihl soll instandgesetzt und danach vom Schulärztlichen Dienst (SAD) und vom Schulpsychologischen Dienst (SPD), die heute in gemieteten Liegenschaften untergebracht sind, belegt werden.

Die Erstellungskosten des Bauvorhabens belaufen sich auf Fr. 11 327 000.–. Einschliesslich Reserven beträgt der Kredit Fr. 14 158 000.–. Davon entfallen Fr. 12 085 000.– als gebundene Ausgaben auf die Instandsetzungsarbeiten, für deren Bewilligung der Stadtrat zuständig ist. Dem Gemeinderat wird ein Kredit von Fr. 2 073 000.– für nutzungsspezifische Anpassungen im Innenausbau, Hitzeminderungsmaßnahmen im Aussenraum und die Installation einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) beantragt.

Um das Bauprojekt ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, wird der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 17. Mai 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 240 000.– um Fr. 410 000.– auf Fr. 1 650 000.– erhöht.

2. Ausgangslage

Das viergeschossige Gebäude an der Herman-Greulich-Strasse 70 wurde 1934/35 erbaut und als städtische Poliklinik für Haut- und Geschlechtskrankheiten betrieben. 1982 wurde die damalige Poliklinik modernisiert und räumlich neu eingeteilt. Anfang 2023 zog das Dermatologische Ambulatorium ins Stadtsital Triemli und an die Europa-Allee. Zurzeit wird das Gebäude von der Raumbörse zwischengenutzt.

Der Bau liegt auf einer 645 m² grossen Parzelle in der Bauzone Q1, Quartiererhaltungszone 5c mit einem Wohnanteil von 90 Prozent, nordwestlich angrenzend an die Herman-Greulich-Strasse, südwestlich an die Wydenstrasse. Der freistehende Baukörper ist Teil einer Blockrandbebauung. Die Aussenfläche beträgt 266 m² und zieht sich U-förmig um das Gebäude herum. Das Gebäude befindet sich nicht im Inventar der Denkmalpflege.

Viele Bauteile, insbesondere die gebäudetechnischen, sind in einem schlechten Zustand und haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht oder diesen bereits überschritten:

- Beheizt wird das Gebäude mit einer rund 30 Jahre alten Ölheizung.
- Die Sanitärinstallationen stammen mehrheitlich aus der Erstellungszeit des Gebäudes, die Leitungsrohre sind vermutlich stark korrodiert.
- Die Elektroanlagen sind am Ende ihrer Lebensdauer.



2/7

- In den Bauteilen befinden sich verschiedene Schadstoffe.
- Die Kanalisationsleitungen weisen Schäden auf.
- Auch drängen sich Anpassungen in Bezug auf die hindernisfreie Erschliessung, den Brandschutz und die Erdbebensicherheit sowie im Aussenraum (insbesondere zur Hitze-minderung) auf.

Eine Instandsetzung ist unumgänglich. Neu soll die Liegenschaft mit einer Geschossfläche von rund 1900 m² vom SAD und SPD des Schulkreises Limmattal, dem SAD des Schulkreises Letzi sowie einzelnen Funktionen der Fachbereiche Lust und Frust und Ernährungsberatung belegt werden.

Die Zweigstelle Limmattal gehört zum Angebot der städtischen Schulgesundheitsdienste und ist heute an der Langstrasse 21 in einer von der Stadt gemieteten Liegenschaft untergebracht. Der Vermieter plant einen Ersatzneubau und hat über die bevorstehende Kündigung des Mietvertrags informiert (voraussichtlich per Ende Juni 2025). Vorgesehen ist, SAD und SPD von Mitte 2025 bis zum Bezug der Liegenschaft Herman-Greulich-Strasse 70 im 1. Quartal 2027 provisorisch in stadteigenen und in von der Stadt bereits gemieteten Gebäuden unterzubringen. Mit dem Umzug des SAD und des SPD kann der aktuelle Fremdmietvertrag für die Langstrasse 21 mit einem Nettomietzins von rund Fr. 160 000.– und Nebenkosten von etwa Fr. 15 000.– aufgegeben werden.

Der SAD Letzi ist zusammen mit dem SPD Letzi in der von der Stadt gemieteten Liegenschaft am Lindenplatz 4 untergebracht. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse und weil das Bevölkerungsamt ausgezogen ist, werden für den SPD Letzi zusätzliche Nutzflächen im linken Gebäudeteil erschlossen, wodurch auch Platz für zusätzliche Mitarbeitende in den Folgejahren geschaffen wird. Die übrigen Räume im rechten Gebäudeteil können anderweitig von der Stadtverwaltung genutzt werden, wenn der SAD Letzi im 1. Quartal 2027 an die Herman-Greulich-Strasse 70 umzieht. Für den SAD Letzi erschliessen sich durch die gemeinsame Nutzung der Räume mit dem SAD Limmattal betriebliche Synergien. Klientinnen und Klienten können künftig von modernen und freundlich gestalteten Behandlungsräumen sowie von genügend grossen Warte-zonen profitieren.

3. Projekt

Das Projekt sieht eine Gesamtinstandsetzung des Gebäudes sowie Umbaumaassnahmen für die Nutzung durch die Schulgesundheitsdienste vor. Mit der Instandsetzung wird das Gebäude auch energetisch optimiert. Für die Instandsetzung gelten dieselben Rahmenbedingungen und Anforderungen wie bei einem Bürogebäude. Zusätzlich sind für den SAD und SPD nutzungs-spezifische Bedürfnisse in Bezug auf Schall- und Einsichtschutz zu berücksichtigen und Warte-zonen einzurichten. Die seit jeher bestehende Wohnung im 2. Obergeschoss (OG, rund 100 m²) wird erhalten, da eine Umnutzung zu reinen Büro-zwecken eine Verlegung des geforderten Wohnanteils innerhalb eines Kreises von 300 m nach sich ziehen würde.



3/7

3.1 Gebundene Ausgaben (Instandsetzung)

Gebäudehülle und Innenausbau. Die Fassade wird gedämmt, neu verputzt und gestrichen. Sämtliche Fenster einschliesslich Sonnenschutz sowie Aussentüren werden ersetzt. Die Treppenhausverglasung wird ersetzt. Der Dachboden wird gedämmt, das Dach ertüchtigt und wo nötig repariert. Absturzsicherungen und der Schneefang werden ersetzt. Im Untergeschoss (UG) wird die Bodenplatte gedämmt. Für die Hindernisfreiheit wird der Lift mit einem grösseren ersetzt und ein IV-WC im UG eingebaut. Aus Gründen der Erdbebensicherheit werden im Erdgeschoss (EG) neue Korridorwände betoniert. Sämtliche Oberflächen im Gebäude werden erneuert und die Wände neu gestrichen. In der Wohnung wird die Küche komplett ersetzt.

Gebäudetechnik. Die Elektroinstallationen werden komplett ersetzt. Die Beleuchtung wird mit LED-Technik ersetzt. Die Ölheizung wird zurückgebaut. Die Wärmeerzeugung erfolgt neu über zwei reversible Luft/Wasser-Wärmepumpen. Die Heizkörper werden ersetzt. Für die Lüftung wird eine Anlage mit Wärmerückgewinnung installiert. Die Sanitärinstallationen werden komplett ersetzt, ebenso die Kanalisationsleitungen. Das Dachwasser wird von der Kanalisation entkoppelt und neu in eine Versickerungsanlage eingeleitet.

3.2 Neue Ausgaben (Umbau)

Mit wenigen Eingriffen in die Raumstruktur werden gefangene Räume aufgehoben und die Zugänge am Treppenhaus reduziert bzw. konzentriert und somit die Orientierung innerhalb der horizontalen Erschliessung auf allen Geschossen verbessert.

Mit zusätzlichen Trennwänden werden in einem Teil des UG zwei klassenzimmerähnliche Warteräume für Schulklassen mit zwei geschlechtsneutralen Toiletten geschaffen. Die Eingangsbereiche links und rechts des Treppenhauses werden zudem mit Trennwänden neu strukturiert (zwei Raumcluster mit Behandlungs-, Büro- und Wartezonen im EG, zwei Wartezonen mit einer angrenzenden Teeküche sowie einem Nebenraum erstellt im 1. OG und eine Wartezone mit angrenzendem Nebenraum sowie einem zusätzlichen Beratungsraum im 2. OG). Die Wartezonen werden mit gepolsterten Holzbänken und akustischen Wand- und Deckenverkleidungen ausgestattet.

Versiegelte Flächen im Aussenraum werden reduziert. Nach dem Rückbau des Öltanks wird dessen Raum mit einer Kies-/Humusschicht aufgefüllt und die Bodenplatte perforiert, damit der gesamte nördliche Aussenraum renaturiert werden kann. Versiegelte Asphaltflächen werden rückgebaut und die Ostseite mit Veloabstellplätzen und Nebenzugang wird mit versickerungsfähigen Bodenplatten mit hoher Rückstrahlung vorgesehen.

Zur Installation einer PV-Anlage muss die auf dem Dach installierte Mobilfunkantenne verschoben und deren Verankerungskonstruktion angepasst werden.

3.3 Ökologische Nachhaltigkeit

Bei der geplanten Instandsetzung wird die Nachhaltigkeit unter den Aspekten der Meilen-schritte 23 wie Netto-Null berücksichtigt. Für die Wärmeversorgung wird fossilfreie Energie eingesetzt und mit der energetischen Optimierung des Gebäudes wird der Minergie-ECO-Standard für Neubauten erreicht. Zudem wird die Umgebung ökologisch aufgewertet und eine PV-Anlage auf dem Dach erstellt.



4/7

Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt rund 16 kWp. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an Immobilien Stadt Zürich (IMMO), wobei für die IMMO im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und der 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 den Dachflächen vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert das Gebäude 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 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 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.

4. Termine

Der Baubeginn ist auf das zweite Quartal 2025 und die Fertigstellung auf das vierte Quartal 2026 vorgesehen.

5. Kosten

5.1 Kredit

SAD und SPD sollen das Gebäude baldmöglichst beziehen können. Zur Beschleunigung des Projekts wird der Kredit nicht auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags mit der üblichen Genauigkeit von ± 10 Prozent beantragt, sondern auf Basis eines «Vorprojekts» mit einer Kostenschätzung (± 15 Prozent), was mit einem höheren Reservensatz (25 Prozent) kompensiert wird. Im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung werden sowohl die auszuführenden baulichen Massnahmen wie auch die Kosten detaillierter ausgearbeitet. Gemäss Kostenschätzung der ARGE Greulich, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 11 293 000.– zu rechnen. Einschliesslich Reserven beläuft sich der Kredit auf Fr. 14 116 000.– (Preisstand: 1. April 2023):



5/7

BKP	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	710 000	118 000	828 000
2 Gebäude (inkl. PV-Anlage)	7 216 000	1 391 000	8 607 000
4 Umgebung	262 000	22 000	284 000
5 Baunebenkosten	823 000	123 000	946 000
9 Ausstattung	628 000		628 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	9 639 000	1 654 000	11 293 000
6 Reserven (ca. 25 %)	2 410 000	413 000	2 823 000
Kredit	12 049 000	2 067 000	14 116 000
Prozentuale Verteilung	85 %	15 %	100 %

Stichtag der Preise: 1. April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der auf den Preisstand per 1. Oktober 2023 hochgerechnete Kredit beträgt Fr. 14 158 000.– (gebundene Ausgaben: Fr. 12 085 000.–, neue Ausgaben Fr. 2 073 000.–).

Im Kredit ist der Projektierungskredit von Fr. 1 650 000.– enthalten, siehe dazu auch Kapitel 5.2.

Von der Kreditsumme entfallen Fr. 76 000.– (einschliesslich Reserven) auf die PV-Anlage zu lasten ewz.

5.2 Erhöhung Projektierungskredit

Um das Vorhaben während der Beratung durch den Gemeinderat ohne Verzögerung weiterbearbeiten zu können, erhöht der Stadtrat die vom Vorsteher des Hochbaudepartements bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 1 240 000.– (Verfügung Nr. 220183 vom 17. Mai 2022). Zum Zeitpunkt des Projektierungskreditantrags wurden die gebundenen und neuen Ausgaben nicht näher quantifiziert, da von einem überwiegenden Anteil gebundener Ausgaben ausgegangen wurde. Gemäss prozentualer Verteilung auf Basis Vorprojekt (Abschnitt 5.1) entfallen etwa 15 Prozent des Kredits auf neue Ausgaben, was bezogen auf den Projektierungskredit rund Fr. 250 000.– entspricht. Der Projektierungskredit wird demnach um neue Ausgaben von Fr. 250 000.– und gebundene Ausgaben von Fr. 160 000.– (total Fr. 410 000.–) auf Fr. 1 650 000.– erhöht.

	Bewilligt am 17.5.2022	Erhöhung	Total
Externe Leistungen (Architektur, SpezialInnen usw.) inkl. Planerwahl	774 000	220 000	994 000
Projektmanagement AHB *	135 000	26 000	161 000
Nebenkosten	134 000	43 000	177 000
Reserven	197 000	121 000	318 000
Projektierungskredit	1 240 000	410 000	1 650 000

* Bei Projektmanagement/Auftragsklärung AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung (FHVO).

5.3 Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf rund Fr. 640 000.–. Es fallen keine zusätzlichen betrieblichen und personellen Folgekosten an.



6/7

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 14 158 000.–	248 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 13 015 000.–)	394 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 356 000.–)	18 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 787 000.–)	157 000
abzgl. Wegfallender Bruttomietzins an der Langstrasse 21	<u>–175 000</u>
Total	640 000

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

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

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

Bei der Instandsetzung handelt es sich um eine notwendige Ertüchtigung und Erneuerung des Gebäudes im Rahmen des üblichen Lebenszyklus. Die Massnahmen gewährleisten i. S. v. § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes. Weder sachlich, zeitlich noch örtlich besteht ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die dadurch verursachten Kosten sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen einmaligen Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken 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).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die spezifischen Anpassungen für den SAD und SPD die Hitzeminderungsmaßnahmen im Aussenraum und die PV-Anlage durchgeführt werden. 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.

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 der Erhöhung des Projektierungskredits für die gebundenen einmaligen Ausgaben und die Bewilligung des Zusatzkredits zum Projektierungskredit ist gestützt auf § 105 GG i. V. m. Art. 64 Abs. 1 lit. a und Art. 66 Abs. 1 lit. a ROAB sowie Art. 60 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 grundsätzlich der Vorsteher des Hochbaudepartements zuständig. Gestützt auf Art. 46 ROAB wird dieser Entscheid aus Effizienzgründen ebenfalls dem Stadtrat unterbreitet.

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 die baulichen Anpassungen der Liegenschaft Herman-Greulich-Strasse 70 für den Schulärztlichen und den Schulpsychologischen Dienst werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 073 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

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