



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

vom 24. Januar 2024

GR Nr. 2024/23

### **Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaften Stadt Zürich, Liegenschaft Krähbühlstrasse 58, Instandsetzung, Investition ins Finanzvermögen, Umbau für Schule und Musikschule Konservatorium Zürich, Erstellung temporäre Sporthalle auf der Hochschulsportanlage Fluntern, neue einmalige Ausgaben**

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

Mit Weisung GR Nr. 2023/119 vom 15. März 2023 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat eine Investition von Fr. 11 700 000.– ins Finanzvermögen (Anlage) für die Instandsetzung der Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 und – zuhanden der Stimmberechtigten – neue einmalige Ausgaben von Fr. 21 900 000.–, um die Liegenschaft für die Nutzung als Sekundarschule umbauen und während zehn Jahren stadintern überlassen zu können. Das Ende 2021 erworbene ehemalige Meteo-Schweiz-Gebäude sollte zusammen mit einer temporären Sporthalle auf der Hochschulsportanlage Fluntern vorübergehend für die Sekundarschule und die Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) genutzt werden können.

In der Beratung der Sachkommission PRD/SSD zum Geschäft zeichnete sich indes ab, dass das Geschäft keine Mehrheit finden würde. Kontrovers beurteilt wurden insbesondere der Umfang des Schulraumbedarfs und alternative Verwendungsmöglichkeiten der Liegenschaft. Der Stadtrat zog deshalb den Kreditantrag zurück. Die Möglichkeiten, um im Raum Zürichberg die erforderliche temporäre Raumkapazität für die Sekundarschülerinnen und -schüler sowie die MKZ zu schaffen und so im Schulhaus Hirschengraben den Tagesschulbetrieb einführen zu können, sollten nochmals evaluiert werden.

Diese Analyse ist abgeschlossen. Auch nach nochmaliger Prüfung aller Optionen kommt der Stadtrat zum Schluss, dass als einzige Lösung die Nutzung der Liegenschaft Krähbühlstrasse in Frage kommt. Mit der Liegenschaft Krähbühlstrasse werden innert nützlicher Frist das Wachstum der Anzahl Sekundarschülerinnen und -schüler aufgefangen, die erforderlichen Spezialräume für die Schule geschaffen, der Tagesschulbetrieb in der Schule Hirschengraben ermöglicht, die Sekundarschule des Schulkreises Waidberg entlastet und der MKZ ein Ersatz für den aufzugebenden Standort Merkurstrasse geboten. Der Stadtrat legt dem Gemeinderat das Geschäft deshalb in überarbeiteter und aktualisierter Form nochmals vor.

Die Erstellungskosten für die baulichen Massnahmen betragen Fr. 21 930 000.–. Einschliesslich Reserven (Fr. 4 170 000.–) und die stadinterne Überlassung/Miete während zehn Jahren (Fr. 7 600 000.–) belaufen sich die Gesamtkosten auf Fr. 33 700 000.–. Davon entfallen Fr. 22 900 000.– auf neue einmalige Ausgaben für die Umbauten für die Schulnutzung, die temporäre Sporthalle und die Überlassung, die den Stimmberechtigten beantragt werden, und Fr. 10 800 000.– auf die Investition ins Finanzvermögen (Anlage) für die Instandsetzung der Liegenschaft Krähbühlstrasse, die in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegen.



2/11

## 2. Bedarf an Schulraum

Im Schulkreis Zürichberg hat die Anzahl Primarklassen in den vergangenen 10 Jahren um gut 30 Klassen zugenommen. Dieses Wachstum hatte bereits Auswirkungen auf die Sekundarstufe, so dass aktuell 10 Klassen mehr zu unterrichten sind als noch 2016/17. Ein weiteres Wachstum von rund vier bis fünf Klassen wird in den nächsten Jahren erwartet. Um dieses Wachstum aufzufangen, ist auf der Schulanlage Langmatt in Witikon ein Erweiterungsbau geplant. Dieser kann frühestens Anfang der 2030er-Jahre in Betrieb genommen werden. Die beiden heutigen Sekundarschulstandorte Hirschengraben und Hofacker, die aufgrund der zusätzlichen Klassen stark verdichtet werden mussten, können keine weiteren Klassen aufnehmen – im Gegenteil, sie müssen dringend entlastet werden. Es fehlen insbesondere Spezialräume:

- In der Schule Hofacker ist zurzeit im Bibliotheksraum ein Aufenthaltszimmer für die Tagesschule untergebracht. Die Führung einer richtigen Bibliothek ist nicht möglich. Zudem müssen aufgrund der engen Verhältnisse auch Nutzungen der Primarschule aufgenommen werden (Handarbeit für die Klassen aus dem Schulhaus Freiestrasse). Ein Reservezimmer, das kurzfristig für das Wachstum der Schule Hirslanden-Primar benötigt wird, dient zurzeit als Puffer für die Sekundarschule, u. a. für Naturkunde.
- In der Schule Hirschengraben fehlen ein zweites Handarbeitszimmer, Verpflegungsräume, Teamflächen und eine genügend grosse Küche. Der Werken-Unterricht der Primarstufe findet heute in der Werkstatt Holz der Sekundarschule statt.

Im Weiteren besteht im Schulkreis Zürichberg ein Bedarf an vier Schulküchen. Gegenwärtig gibt es nur drei, davon eine einzige in einem Sekundarschulhaus (Hofacker). Die anderen beiden Schulküchen sind extern eingerichtet, wodurch im Schulalltag Zeitverluste entstehen.

Entsprechend müssen die bestehenden Schulen, insbesondere die Schule Hirschengraben, entlastet werden. Benötigt wird zusätzlicher Raum einschliesslich aller dafür notwendigen Spezial- und Aufenthaltsräume für mindestens zwei Sekundarklassen.

Zudem braucht es Schulraum für zwei bis drei Sekundarklassen aus dem Schulkreis Waidberg (Klassenzimmer und Spezialräume). Da das Schulhaus Riedtli zum Primarschulhaus wird, werden die Einzugsgebiete neu geordnet.

Im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Tunnels Stadelhofen wird ausserdem die MKZ den Standort Merkurstrasse aufgeben müssen und auf einen Ersatz angewiesen sein.



3/11



1 Geplante Schulanlage Krähbühlstrasse, 2 Geplante temporäre Sporthalle, 3 Schulanlage Heubeeribüel, 4 Schulanlage Scherr, 5 Schulanlage Hutten, 6 Schulanlage Fluntern

### 3. Liegenschaft Krähbühlstrasse 58

Mindestens bis zum Bezug des Erweiterungsbaus Langmatt und voraussichtlich bis zum Abschluss der Instandsetzung der Schulanlage Hirschengraben soll die Liegenschaft an der Krähbühlstrasse 58 für rund zehn Jahre für den Schulbetrieb genutzt werden.

Im November 2021 erwarb die Stadt vom Bund das ehemalige Meteo-Schweiz-Gebäude zu einem Preis von 29 Millionen Franken ins Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). In den Kaufverhandlungen hatte die Absicht der Stadt, die Liegenschaft als Schule nutzen zu wollen, eine zentrale Rolle gespielt und dazu beigetragen, dass die Stadt den Zuschlag erhielt.

Der L-förmige Haupttrakt aus dem Jahr 1949 verfügt über drei Geschosse und zwei Untergeschosse und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte von kommunaler Bedeutung sowie im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst. Nicht inventarisiert ist der 1972 an den Haupttrakt angebaute, ebenfalls dreigeschossige Westtrakt mit drei Untergeschossen. Das Gebäude liegt in der Wohnzone W2, ist jedoch nicht mit einem Wohnanteil belegt. Seit dem Auszug von Meteo Schweiz 2014 wird das Gebäude zwischengenutzt.

Das Gebäude eignet sich, wie das mittlerweile abgeschlossene Bauprojekt nachweist, als Sekundarschulstandort und kann mit verhältnismässig kurzfristigen und einfachen Massnahmen für die Schulnutzung angepasst werden. Für den Schulbetrieb sind neben Umbauten auch Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Teile der Gebäudetechnik sowie der Heizung sind veraltet. Die Lüftung und die Leitungen entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen. Auch weist die Kanalisation teilweise Schäden auf. Da aber die anschliessende Nutzung des Gebäudes noch offen ist, wird von einer Gesamtinstandsetzung abgesehen.

Für den Sportunterricht braucht es ergänzend eine Einfachsporthalle. Da diese weder im Aussenraum noch auf dem Parkdeck errichtet werden kann und weil Sporthallen in diesem Teil des Schulkreises Zürichberg und somit Ausweichmöglichkeiten fehlen, ist auf der in Gehdistanz gelegenen Hochschulsportanlage an der Zürichbergstrasse (die Parzelle HO4120 ist im städtischen Eigentum) eine temporäre Sporthalle geplant.



#### **4. Vorteile eines temporären Sekundarschulstandorts Krähbühlstrasse**

Mit der Anpassung der Liegenschaft Krähbühlstrasse kann rasch auf den Raumbedarf der Sekundarschule im Schulkreis Zürichberg reagiert werden. Der neue Schulstandort befindet sich in Gehdistanz zu den Schulhäusern Heubeeribüel und Fluntern, ist direkt mit der Tramlinie 6 erschlossen und kann Sekundarklassen aus dem Schulkreis Zürichberg (Abdeckung des Wachstums von vier bis fünf Klassen), der Schulen Hutten und Scherr (Schulkreis Waidberg, zwei bis drei Klassen) sowie der Schulen Hofacker und Hirschengraben (zwei Klassen) aufnehmen.

Das Angebot an Unterrichts- und insbesondere auch an Spezialräumen (z. B. Schulküchen) des Schulhauses Krähbühlstrasse entlastet insbesondere die Schulen Hirschengraben und Hofacker soweit, dass deren geplante Einführung des Tagesschulbetriebs gesichert werden kann.

Zudem können für die MKZ Zürichberg Unterrichts- und Proberäume zur Verfügung gestellt werden. Diese braucht neben dem Ersatz für den aufzugebenden Standort Merkurstrasse auch mehr Platz aufgrund der wachsenden Anzahl Schülerinnen und Schüler.

Der temporäre Standort Krähbühlstrasse kann im Weiteren Ersatzkapazitäten bieten, falls sich die geplanten Neu- und Erweiterungsbauten (Langmatt, Sirius) aufgrund von Rekursen verzögern sollten, und als Ausweichschulhaus während der Instandsetzung der Schulhäuser Bunnertwies und Hirschengraben dienen.

Die temporäre Schulnutzung erweist sich ausserdem mit Blick auf den Zeitbedarf für die Entwicklung einer definitiven zukünftigen Nutzung als optimale und kurzfristig realisierbare Zwischennutzungslösung. Bis eine sachgerechte Entscheidung über die langfristige Nutzung der Liegenschaft getroffen werden kann, sind noch umfangreiche Abklärungen erforderlich. Dabei wird zu prüfen sein, inwiefern sich eine Wohnnutzung im teils denkmalgeschützten Bestand und allenfalls durch ergänzende Neubauten realisieren lässt. Diese Abklärungen erfordern Zeit. Erst im Anschluss daran kann mit der Projektierung begonnen werden. Für den gesamten Prozess bis zur Realisierung muss (einschliesslich der notwendigen Kreditfreigaben) mit mindestens sieben bis zehn Jahren gerechnet werden (je nach Bauvorhaben).

#### **5. Fehlende Alternativen**

Zu den fehlenden Alternativen zur Liegenschaft Krähbühlstrasse hat der Stadtrat bereits in der Antwort zur Schriftlichen Anfrage betreffend «Temporäre Sekundarschule in der erworbenen Liegenschaft an der Krähbühlstrasse, geprüfte Alternativen, Möglichkeiten der Schulhäuser Münchhalde, Sirius und Brunnenhof zur Aufstockung mit Sekundarklassen sowie Massnahmen zur Beschleunigung des Erweiterungsbaus Langmatt» (GR Nr. 2022/96) Stellung genommen. Für die Raumkapazität, wie sie die Liegenschaft Krähbühlstrasse bietet (3670 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 2174 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche), wären mindestens vier «Züri Modular»-Pavillons erforderlich, wobei Baulandreserven oder ausreichend grosse Aussenräume bestehender Schulhäuser für deren Platzierung fehlen. Zudem ist das flächeneffiziente Gebäude Krähbühlstrasse mit Umbaukosten von knapp 9 Millionen Franken (Erstellungskosten ohne Reserven



5/11

und ohne die Ohnehin-Kosten für die Instandsetzung, die auch für jede andere Nutzung Voraussetzung wäre) eine günstigere Lösung als vier dreigeschossige «Züri Modular»-Pavillons (Erstellungskosten von rund 12 Millionen Franken, ohne Reserven). Mit etwa Fr. 860 000.– pro Funktionseinheit (BKP 1–9) weist das Projekt Krähbühlstrasse ähnliche Kosten- und Flächenkennwerte wie das Mietobjekt Campus Glattal (Fr. 800 000.–) auf.

Der in der Sachkommission PRD/SSD eingebrachte Vorschlag, in der Schulanlage Hofacker zusätzliche Sekundarklassen und ein Provisorium zu führen, löst die Herausforderung des Klassenwachstums und des Tagesschulbedarfs nicht. Die dauerhafte Belegung der drei Primarschul-Reservezimmer durch die Sekundarstufe im Schulhaus Hofacker wäre lediglich für eine kurze Zeit möglich. Für vier bis fünf Sekundarklassen müssten zusätzliche Spezial- und Betreuungsräume geschaffen werden. Zudem würde die Platzierung von Pavillons, die im Inventar der Gartendenkmalpflege aufgeführten Freiflächen während längerer Zeit spürbar reduzieren und mit einer erhöhten Anzahl an Schülerinnen und Schülern weiter belasten.

Auch im Schulhaus Hirschengraben sind räumliche Optimierungen nicht mehr möglich. Um den Tagesschulbetrieb einführen zu können, ist eine Reduktion der Belegung (von elf auf neun Klassen) unumgänglich. Seit 2019 sind zur Entlastung der Schule Hirschengraben in deren Umkreis viele stadteigene Liegenschaften und auch Mietobjekte mit dem Ergebnis der Nichteignung geprüft worden.

## 6. Betriebskonzept und Raumprogramm

### 6.1 Tagesschule

In der Tagesschule Krähbühlstrasse werden künftig bis zu 200 Schülerinnen und Schüler im Alter zwischen 12 und 16 Jahren unterrichtet und betreut. Verpflegt werden die Jugendlichen in einem Verpflegungsraum und dem Mehrzweckraum, die durch eine mobile Wand über Mittag zusammengeschlossen werden können. Die neun Klassen werden in drei Dreier-Clustern organisiert.

Das Gebäude bietet auch Platz für die MKZ: Die sieben Räume, wovon sechs als Musikunterrichtszimmer und ein Raum als MKZ-Teamzimmer genutzt werden, sind unabhängig vom Schulbetrieb erschlossen.

	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> / Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Schule und Betreuung</b>			
Klassenzimmer	9	72	648
Gruppenräume	10	18/62	224
Handarbeit-, Werkstatt- und Naturkunderäume mit Materialräumen und Sammlung/Vorbereitung	8	18/72	378
Schulküche mit Vorrats-/Reinigungsraum	1	36/72	108
Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)	6	18–72	216
Betreuung, Verpflegung und Aufenthalt			250
Mehrzwecksaal inkl. Stuhllager	1	18/80	98
Küche, Anlieferung, Nebenräume			86
Bibliothek/Mediathek	1	54	54



6/11

<b>Schulpersonalbereich</b>			
Team- und Arbeitszimmer (inkl. MKZ) sowie Büros Schulleitungen, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung, Küche und Hausdienst	10	12–45	246
Archiv-, Material- und Lagerräume	2	8/99	107
<b>Bereich Hausdienst</b>			
Wasch-, Trocknungs- und Werkstatträume	3	18/25	61
WC-Anlagen, allgemeine Garderoben			41
Reinigungs-, Lager-, Geräte- und Containerräume	5	4–20	82

## 6.2 Sporthalle

Die temporäre Sporthalle auf der Hochschulsportanlage befindet sich in Gehdistanz zur Sekundarschule Krähbühlstrasse und vervollständigt deren Raumangebot. Die Sportinfrastruktur dient primär dem obligatorischen Sportunterricht, im Weiteren auch dem freiwilligen Schulsport und der Betreuung. Die Sporthalle kann zudem von ausserschulischen Gruppen (Vereine und Quartierbevölkerung) am Abend, am Wochenende und in den Schulferien genutzt werden, sofern der reduzierte Standard ihren Anforderungen genügt. Zusätzliche Installationen oder ein erweitertes Raumangebot für ausserschulische Nutzende sind nicht vorgesehen.

Sporthalle	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> / Raum	Total m <sup>2</sup>
Sporthalle	1	288	288
Geräteraum	1	60	60
Garderoben und Duschen	3	18/25	68
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften)			

## 6.3 Aussenanlagen

Der Aussenraum der Schulanlage setzt sich zusammen aus einem allgemeinen Pausen- und Aufenthaltsbereich und einem Allwetterplatz (heute Parkplatz) mit sportfunktionalem Belag für Sport und Bewegung. Der Eingangsbereich wird mit einem Pausendach aus einer einfachen Stahlkonstruktion ergänzt. Die Aussenanlagen stehen in der unterrichtsfreien Zeit auch der Quartierbevölkerung zur Verfügung.

Aussenbereich	m <sup>2</sup>
Pausenbereich	840
Gedeckter Pausenplatz	81
Allwetterplatz	390
Zufahrt, Abstandsfläche, Umschwung	506
Parkplätze	Anzahl
Parkplätze (gesetzl. Minimalanforderungen)	4
Velo-Abstellplätze	64



7/11

## **7. Projekt**

### **7.1 Instandsetzung und Umbau Liegenschaft Krähbühlstrasse**

Zur Instandsetzung der Liegenschaft Krähbühlstrasse werden folgende Massnahmen ergriffen, die unabhängig von der schulischen Zwischennutzung notwendig sind und der langfristigen Ertüchtigung und Sicherung der Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes dienen (Investitionen ins Finanzvermögen [Anlage]):

- Reinigung und Rissanierung der Fassade
- Reparatur und wo nötig Ersatz des Sonnenschutzes
- Instandsetzung der Dachhaut und der Abdichtungen
- Ertüchtigung für den Erdbebenfall
- Schadstoffsanierung
- Ersatz der Liftfronten für den hindernisfreien Zugang
- Anpassung und Ergänzung der Zugänge und Innentüren für den Brandschutz
- Ersatz der Öl-Heizung durch eine Wärmepumpe sowie Instandsetzung der Wärmeverteilung
- Instandsetzung und wo nötig Ersatz der Kanalisation
- Ersatz der Elektroinstallationen und Beleuchtung sowie der Gebäudeverkabelung
- Massnahmen zur Einhaltung der Trinkwasserhygiene

Für den Einbau der Schulräume sind folgende Massnahmen geplant (neue einmalige Ausgaben):

- Zusammenlegung der Büroräume zu Klassenzimmern und Spezialräumen
- Einbau von MKZ-Räumen
- Einbau einer Regenerierküche inkl. dafür notwendiger Lüftungsanlage
- Erneuerung der Oberflächen in den vom Umbau oder der Schadstoffsanierung betroffenen Räumen
- Einbau hindernisfreie Toilette und Anpassung der Toilettenanlagen an die Anforderungen gemäss UGZ
- Einbau von Schulbrunnen in den Klassenzimmern, wo noch nicht vorhanden
- Anpassung des Innenhofs einschliesslich neuem Pausendach
- Erstellung eines Allwetterplatzes auf dem Parkdeck



8/11

Das Areal hat Potenzial, einen Beitrag zu den Klimazielen zu leisten. Es wird umsäumt von alten Bäumen, die zu erhalten sind. Die Unterbepflanzung des Baumsaums wird teilweise ersetzt, mit verschiedenen heimischen Blüten- und Beerensträuchern ergänzt und ökologisch aufgewertet. Auf die ökologischen und stadtklimatischen Defizite wird auf eine einfache und effiziente Weise reagiert. Mit dem Bauprojekt können zeitnah Hitzeminderungsmassnahmen umgesetzt werden, darunter auch die extensive Begrünung der Dachfläche.

Sämtliche Massnahmen werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege geplant und ausgeführt.

## **7.2 Temporäre Sporthalle (neue einmalige Ausgaben)**

Für die temporäre Sporthalle ist ein modulares Holzelement-Bausystem vorgesehen, das im Auftrag des Kantons Zürich erarbeitet worden ist und auf den Schulanlagen Hans Asper und Döltzchi bereits im Einsatz steht. Zur Vorbereitung des Standorts auf der Hochschulsportanlage sind folgende Massnahmen erforderlich:

- Werkleitungerschliessung
- Erstellung der Fundamente
- Bauplatzinstallation
- Umgebungsarbeiten

## **8. Kosten**

### **8.1 Ausführungskredite**

Gemäss Kostenvoranschlag der ARGE BMS, Zürich, ist für den Unterhalt und die Instandsetzung der Liegenschaft Krähbühlstrasse mit Erstellungskosten von Fr. 9 000 000.– zu rechnen. Einschliesslich Reserven von 20 % betragen die Investitionen Fr. 10 800 000.–. Für die Bewilligung dieser Investitionen ins Finanzvermögen (Anlage) von LSZ ist der Gemeinderat zuständig (siehe auch Abschnitt 11 zur Zuständigkeit).

Die Erstellungskosten für den Umbau der Liegenschaft Krähbühlstrasse zur temporären Schulanlage werden auf Fr. 8 740 000.– (Kostenvoranschlag der ARGE BMS), jene für die temporäre Sporthalle auf Fr. 4 190 000.– geschätzt (Kostenvoranschlag der illiz architektur GmbH, Zürich). Einschliesslich Reserven (20 % für die Umbauten im Bestandsgebäude und 15 % für den Neubau der Sporthalle) und Mietzins von insgesamt Fr. 7 600 000.– für die Zeit der Überlassung der im Finanzvermögen geführten Liegenschaft für die Schule (siehe auch Abschnitt 7.2) beträgt der Verpflichtungskredit Fr. 22 900 000.– (Anteil Immobilien Stadt Zürich [IMMO]). Dieser fällt in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten.

Die Gesamtaufwendungen betragen Fr. 33 700 000.–. Sie liegen damit, basierend auf den nun vorliegenden Kostenvoranschlägen, um Fr. 100 000.– höher als der Kreditantrag vom März 2023 (GR Nr. 2023/119), dessen Kostengrobschätzung auf einer Machbarkeitsstudie und dem Preisstand vom 1. April 2022 beruhte. Die Kostenentwicklung ist begründet durch die Weiterentwicklung des Projekts, d. h. die Projektierung wurde vertieft und mehr Details liegen vor. Der ursprüngliche Kredit von 33,6 Millionen Franken läge unter Berücksichtigung der zwischen



April 2022 und April 2023 aufgelaufenen Teuerung bei 35,03 Millionen Franken, also 1,33 Millionen Frankener höher.

In den beiden Krediten sind die vom Stadtrat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 722/2023 bewilligten Projektierungskredite von insgesamt total Fr. 2 250 000.– enthalten (Fr. 1 240 000.– für die Projektierung des Umbaus der Liegenschaft Krähbühlstrasse und der Erstellung der Sporthalle sowie Fr. 1 010 000.– als Investition in das Finanzvermögen für die Projektierung der Instandsetzung der Liegenschaft Krähbühlstrasse).

Kostengliederung nach Baukostenplan	Investition ins Finanzvermögen (LSZ) Zuständigkeit: Gemeinderat	Neue einmalige Ausgaben (IMMO) Zuständigkeit: Stimmberechtigte		
	Krähbühlstrasse: Instandsetzung	Krähbühlstrasse: Umbau für Schule und MKZ	Sporthalle	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	1 655 000	386 000	250 000	636 000
2 Gebäude	6 410 000	5 231 000	3 384 000	8 615 000
3 Betriebseinrichtungen		335 000		335 000
4 Umgebung	72 000	916 000	130 000	1 046 000
5 Baunebenkosten	808 000	199 000	351 000	550 000
9 Ausstattung	55 000	1 673 000	75 000	1 748 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>9 000 000</b>	<b>8 740 000</b>	<b>4 190 000</b>	<b>12 930 000</b>
6 Reserven (20/15 %)	1 800 000	1 760 000	610 000	2 370 000
Überlassung/Miete für 10 Jahre		7 600 000		7 600 000
<b>Total</b>	<b>10 800 000</b>	<b>18 100 000</b>	<b>4 800 000</b>	<b>22 900 000</b>

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2023.

Aufgrund des Tunnelbaus beim Bahnhof Stadelhofen wird die heute an der Merkurstrasse untergebrachte MKZ der Bauplatzinstallation der SBB weichen müssen. Die Kosten für den Einbau der MKZ-Räume im Gebäude Krähbühlstrasse sind im vorliegenden Kredit enthalten. Sie werden aber bei der künftigen Miete berücksichtigt, die die SBB der Stadt für das Grundstück Merkurstrasse zu entrichten hat. Die Verhandlungen mit den SBB sind eben erst angefallen, weshalb noch keine konkreten Zahlen vorliegen.

## 8.2 Überlassung der Liegenschaft Krähbühlstrasse

Die Liegenschaft Krähbühlstrasse wird im Finanzvermögen von LSZ, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven, geführt. Die Übertragung einer Liegenschaft erfolgt gemäss ständiger Praxis der Stadt erst dann, wenn eine dauerhafte Zweckbindung erfolgt. Für die geplante Schulnutzung wird die Liegenschaft deshalb befristet und kostendeckend der IMMO überlassen. LSZ und IMMO werden diesbezüglich eine separate Vereinbarung mit den folgenden Eckwerten abschliessen:

- Voraussichtlicher Mietbeginn 1. Juli 2024
- Mietdauer maximal zehn Jahre bis 30. Juni 2034



10/11

- Rückbauverpflichtung der schulspezifischen Einbauten nach Abschluss der Schulnutzung auf Kosten der IMMO – rund Fr. 300 000.–.
- kostendeckende Entschädigung Fr. 758 602.– pro Jahr (indexiert gemäss Landesindex der Konsumentenpreise).

Die stadtinterne Überlassung der im Finanzvermögen geführten Liegenschaft wird ausgabenrechtlich wie eine Fremdmiete behandelt.

Ausgehend von einer Überlassungsdauer von zehn Jahren beläuft sich der kapitalisierte und in den Kredit eingerechnete Mietzins auf rund Fr. 7 600 000.– (siehe Abschnitt 8.1).

## 9. Finanzierung, Folgekosten

Die mit den Investitionen von Fr. 10 800 000.– für die Instandsetzung entstehenden Folgekosten werden durch Folgeerträge gedeckt (Mietzins IMMO).

Die jährlichen Folgekosten aufgrund des Umbaus für die Schule und die Erstellung der Sporthalle belaufen sich auf rund 3,6 Millionen Franken:

Miete	in Fr.
Mietzins (gerundet)	760 000
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen für Schulnutzung Fr. 15 300 000.– (Fr. 22 900 000.– abzüglich Miete von Fr. 7 600 000.–)	268 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Investitionen Fr. 11 555 000.–)	1 155 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Investitionen Fr. 402 000.–)	40 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Investitionen Fr. 1 249 000.–)	125 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 2 094 000.–)	419 000
<b>Gebäudebetriebliche Folgekosten</b>	
2 %**, Investitionen Fr. 15 300 000.–	306 000
<b>Personelle und betriebliche Folgekosten</b>	
160 Stellenprozent für Hausdienst und Technik sowie Betriebsunterhalt	136 000
Reinigung	102 000
Betreuung: Sachaufwendungen und Essen	75 000
250 Stellenprozent Betreuungspersonen	250 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–63 000
<b>Total</b>	<b>3 573 000</b>
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

## 10. Termine

Volksabstimmung: Juni 2024  
Baubeginn: Sommer 2024  
Bezug: Herbst 2025



11/11

## **11. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Die Ausgaben sind im Budget 2024 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens (Anlage) von Fr. 10 800 000.– (Instandsetzungsmassnahmen) ist gemäss Art. 60 lit. c Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Für die Bewilligung der neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 22 900 000.– (Umbau für die Schule und stadtinterne Miete) sind gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. a GO die Stimmberechtigten 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:**

### **A. Zuhanden der Stimmberechtigten:**

**Für den Umbau und die stadtinterne Überlassung der Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 für die Schule sowie die Erstellung der temporären Sporthalle an der Zürichbergstrasse werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 22 900 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

### **B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:**

**Für die Instandsetzung der Liegenschaft Krähbühlstrasse 58 wird eine Investition ins Finanzvermögen von Fr. 10 800 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 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