



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

vom 23. Oktober 2024

GR Nr. 2024/484

### **Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Untermoos, Umbau, neue einmalige Ausgaben**

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

Die Schule Untermoos soll ab Schuljahr 2026/27 als Tagesschule betrieben werden. Deshalb müssen die Küchenkapazitäten erweitert werden. Gleichzeitig werden die Fenster der Schulanlage und Teile des Pausenplatzes instandgesetzt.

Die Erstellungskosten betragen Fr. 5 415 000.–. Einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 4 500 000.– beantragt. Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 2 000 000.–.

#### **2. Ausgangslage**

In den kommenden Jahren werden im Perimeter der Schulanlagen (SA) Untermoos-Freilager-Utgrund in den Quartieren Altstetten und Albisrieden die Kapazitäten der einzelnen Schulanlagen angepasst (siehe auch Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2024). Gemäss aktuellem Planungsstand soll 2032 ein «Züri Modular» (ZM-Pavillon) der SA Untermoos zurückgebaut werden (Reduktion um drei Primarklassen).

Das 1954 erstellte Schulhaus Untermoos ist pavillonartig um den Pausenplatz angeordnet (Haupt-, Spezialtrakt-, Singsaal- und Turnhallegebäude). Etwas abseits befindet sich ein Betreuungsgebäude. Die Schule wurde 1992 mit dem «alten Pavillon» ergänzt und in den 2010er-Jahren mit drei ZM-Pavillons. Die Schulanlage befindet sich im kommunalen Inventar der Denkmalpflege.

Ab Schuljahr 2026/27 wird die Schule Untermoos im Tagesschulbetrieb geführt. Die Kapazität der bestehenden Küchen im Schulhaus, im Betreuungsgebäude und im ZM-Pavillon reicht nicht für die Verpflegung aller rund 460 Schul- und Kindergartenkinder aus. Die Küche im Schulhaus soll nun durch eine grössere Gastroküche ersetzt werden. Die Kinder essen in den Verpflegungsräumen nach dem Open-Restaurant-Prinzip und verteilen sich danach in den Betreuungs- bzw. Aufenthaltsräumen.

Gleichzeitig mit dem Umbau für die Tagesschule sollen die Fenster der Schulanlage instandgesetzt werden. Im Bereich des überdachten Wegs vor dem Spezialtrakt dringt zudem Wasser in das Untergeschoss (UG) ein. An dieser Stelle muss der Pausenplatzbelag ersetzt und die darunterliegende Betondecke abgedichtet werden.



2/4

### **3. Bauprojekt**

#### **3.1 Umbau (neue Ausgaben)**

Im Spezialtrakt wird die Küche im Erdgeschoss abgebrochen und zu einem Verpflegungsraum umgebaut. Dazu werden Innenwände entfernt und ein Lagerraum verschoben. Ein Betreuungsraum wird aufgehoben und darin eine Gastroküche für 330 Mahlzeiten eingebaut. Die neue Anordnung ermöglicht eine verbesserte Anliefersituation und einen verkürzten Zugang zu Lagerflächen und Entsorgung.

In allen Räumen werden die Wand- und Bodenbeläge (Linoleum, Keramik) ergänzt und bei Bedarf ersetzt. Die Wände werden ausgebessert und gestrichen. Die Verpflegungsräume werden mit Akustikdecken ausgestattet.

Im UG werden Personalbereiche, ein rollstuhlgängiges WC und Lagerräume erstellt. Die Erschliessung erfolgt über einen neuen Waren- und Personenlift.

Im UG wird für die Gastroküche eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Kühlzelle positioniert. Die Elektroinstallationen werden an die neue Nutzung angepasst bzw. neu erstellt. Aufgrund der zu geringen Leistung wird der ewz-Netzanschluss verstärkt. Fluchtwege und Lichtinstallationen werden an die aktuellen Anforderungen angepasst und Leuchten werden wo nötig auf LED umgerüstet bzw. ersetzt.

Zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes werden im Bereich des hochliegenden Lichtbands die Fensterflügel und der aussenliegende Sonnenschutz automatisiert.

Der erhöhte Bedarf an rund 460 Mahlzeiten bis 2030 wird teilweise mit dem Ersatz von Geräten in den Küchen im Betreuungstrakt und im ZM-Pavillon gewährleistet.

#### **3.2 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)**

In Abstimmung mit der Denkmalpflege werden die Fenster der gesamten Schulanlage geprüft und instandgesetzt. Aufgrund von Wassereindringungen im UG des Schulhaustrakts muss der darüberliegende Pausenhofbelag zurückgebaut und die Betondecke abgedichtet werden. Nach der Instandsetzung werden die Aussenflächen wiederhergestellt.

Die Kanalisation muss aufgrund des schlechten Zustands ebenfalls instandgesetzt werden.

### **4. Termine**

Die Bauarbeiten des Tagesschuleinbaus werden im 3. Quartal 2025 aufgenommen und im 2. Quartal 2026 abgeschlossen. Die Instandsetzungsarbeiten an den Fenstern werden 2025 und 2026 jeweils während den Ferien ausgeführt.

### **5. Kosten**

Gemäss Kostenvoranschlag von Illiz Architektur GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 5 415 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 6 500 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:



3/4

	Neue Ausgaben (Umbau)	Gebundene Ausgaben (Instandsetzung)	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	201 000	121 000	322 000
2 Gebäude	2 431 000	1 289 000	3 720 000
3 Betriebseinrichtungen	498 000	0	498 000
4 Umgebung	35 000	104 000	139 000
5 Baunebenkosten	359 000	153 000	512 000
9 Ausstattung	224 000	0	224 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>3 748 000</b>	<b>1 667 000</b>	<b>5 415 000</b>
Reserven (ca. 20 %)	752 000	333 000	1 085 000
<b>Kredit</b>	<b>4 500 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>6 500 000</b>
Prozentuale Verteilung	ca. 69 %	ca. 31 %	100 %

Preisstand 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 11. Juni 2024 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 705 000.– ist im Kredit enthalten.

## 6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa 1,97 Millionen Franken. Davon entfallen rund Fr. 372 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 602 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 6 500 000.–	114 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 5 465 000.–)	166 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 598 000.–)	30 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 167 000.–)	8 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 270 000.–)	54 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
Sachaufwendungen und Essen	267 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
1780 Stellenprozentante Betreuungspersonen (langfristig)	1 780 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–445 000
<b>Total</b>	<b>1 974 000</b>

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

## 7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2–20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.



4/4

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. Für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben von Fr. 2 000 000.– ist gemäss § 105 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 65 lit. a des Reglements über Organisation, Aufgaben und Befugnisse (ROAB) der Stadtrat zuständig.

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).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für den Umbau der Schulanlage Untermoos werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 4 500 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter