



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 1. März 2023

GR Nr. 2023/83

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Im Gut, Umbau, neue einmalige Ausgaben, Kreditübertragung

1. Zweck der Vorlage

Die Schule Im Gut soll ab Schuljahr 2024/25 als Tagesschule betrieben werden. Hierzu müssen die Küchenkapazitäten erweitert und diverse Rochaden durchgeführt werden.

Die Erstellungskosten für den Umbau betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 2 735 000.–, einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 280 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Langfristig werden in der Schulanlage (SA) Im Gut voraussichtlich 18 Primarklassen und zwei interne Kindergärten geführt. Für den Tagesschuleintritt per Schuljahr 2024/25 muss die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden.

Der Projektperimeter der SA Im Gut umfasst einen Altbau und einen neueren Anbau. Anstelle der bisher rund 190 Mahlzeiten, die sowohl im Alt- wie auch im Anbau aufbereitet werden, soll im Anbau die Regenerierküche für 440 Mahlzeiten ausgebaut werden.

Die Schulkinder essen künftig nacheinander in Etappen in den Verpflegungsräumen des Anbaus. Durch die Zentralisierung der Verpflegung in einem Gebäudeteil werden die betrieblichen Abläufe optimiert und die Mahlzeiten müssen nicht über den Aussenbereich in ein weiteres Gebäude gebracht werden.

Nach der Mahlzeit verteilen sich die Kinder auf die verschiedenen Betreuungsräume in beiden Gebäudeteilen. Die Akustik in den Verpflegungs- und Betreuungsräumen, sowie in den Korridoren, soll deshalb an die heutigen Standards angepasst werden.

Bei Untersuchungen der Wasserqualität wurde eine erhöhte Legionellenkonzentration festgestellt. Dies soll im Rahmen des Projekts korrigiert werden.

3. Bauprojekt

Der Projektperimeter im Anbau umfasst die Küche und die angrenzenden Verpflegungsräume im Erdgeschoss (EG), die Toilettenanlage im 1. Untergeschoss (UG), den Lagerraum im 2. UG sowie das Dachgeschoss (DG) für die Installation der Lüftungskanäle. Für die vertikale Kanalführung werden Klassenzimmer im 1. und 2. Obergeschoss (OG) tangiert.

Die Küche im Anbau wird in den bisherigen Verpflegungsraum versetzt und erweitert. Aufgrund der starken Beanspruchung der Oberflächen wird die Küche bis auf Türhöhe mit Wandplatten ausgekleidet. Eine Akustikdecke aus Metall verbessert die Nachhallzeiten und ein hochbeständiger Bodenbelag gewährleistet erhöhte Rutschfestigkeit.



2/4

Die übrigen Räume im EG des Anbaus werden als Verpflegungsräume eingerichtet. Zur Verbesserung der Akustik werden die Fensterflächen mit Vorhängen ergänzt. Die Arbeitssimse werden für zusätzliche Ablageflächen ergänzt.

Im UG werden die WC-Anlagen für das Personal erweitert und zusätzliche Lagerflächen für die Küche eingerichtet.

Die Küche im Altbau wird rückgebaut, der Raum wird für die Betreuung eingerichtet. Im neuen Betreuungsraum werden die Wandöffnungen verschlossen und der Fensterbereich mit einem Arbeitssims ergänzt. Der Linoleumbelag am Boden wird ersetzt und die Wände werden durch einen neuen Anstrich aufgefrischt.

In den Verpflegungs- und Betreuungsräumen im Altbau sowie im Anbau wird die gesamte Beleuchtung durch LED-Leuchten ersetzt und die Akustikdecke angepasst.

Der gedeckte Container-/Grünabfall-Bereich im Aussenraum wird erweitert.

Gebäudetechnik: Für die mechanische Belüftung der Küche wird im Anbau im EG zwischen Küche und Verpflegungsraum eine Lüftungsanlage installiert. Die Verpflegungsräume werden über die Fenster gelüftet, gefangene Räume an die mechanische Abluft angeschlossen. Der Einbau der Küche erfordert den Ersatz von Heizkörpern und einen neuen Anschluss an die Wärmeverteilung. Der Elektro-Hausanschluss wird aufgrund der zusätzlichen Leistung der Küche erhöht. Die Einspeisung und die Hauptverteilung werden ersetzt, ebenso der Hauptverteiler im Anbau. Die elektrischen Installationen werden ergänzt und gemäss den aktuellen technischen Normen und Anforderungen angepasst. Für die Küche werden neue sanitäre Leitungen verlegt und eine Enthärtungsanlage installiert. Im neu geschaffenen Verpflegungsraum werden weitere Schulwandbrunnen eingerichtet.

Wasserhygiene: Diverse Probenahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene haben Auffälligkeiten gezeigt, die verbessert bzw. behoben werden müssen. Einige Massnahmen können vom Betrieb umgesetzt werden, andere erfordern einen baulichen Eingriff. Bei den baulichen Eingriffen ist jeweils eine Ausser- und Wiederinbetriebnahme des Installationsabschnitts erforderlich. Dazu gehören Anpassungen an den Warm- und Kaltwasserleitungen und der zusätzliche Einbau von weiteren Ventilen zur Probenahme.

4. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von ARGE B.E.R.G. Architekten / Schlatter Bauleitungen, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 735 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 3 280 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:



3/4

	Total in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	161 000
2 Gebäude	1 641 000
3 Betriebseinrichtungen	442 000
5 Baunebenkosten	276 000
9 Ausstattung	215 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 735 000
Reserven (20 %)	545 000
Kredit	3 280 000

Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der von der Dienstchefin von Immobilien Stadt Zürich am 7. Juli 2022 bewilligte Projektkredit von Fr. 273 000.– ist im Kredit enthalten.

4.1. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 1 568 000.–. Davon entfallen rund Fr. 200 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 368 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 3 280 000.–	45 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 2 492 000.–)	76 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 530 000.–)	27 000
Möbilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 258 000.–)	52 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	228 000
Personelle Folgekosten	
1520 Stellenprozente Betreuungspersonen (langfristig)	1 520 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-380 000
Total	1 568 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022

5. Termine

Der Baubeginn ist im April 2024 und der Bezug auf das Schuljahr 2024/25 vorgesehen.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt. Die im 2023 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2023 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als 2 Millionen Franken ist das Bauvorhaben als Einzelkreditgeschäft zu führen. Entsprechend soll der Budgetkredit von Fr. 150 000.– 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) 500871, Schulanlage Im Gut: Umbau für Betreuung, (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten), übertragen werden:



4/4

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 004 000	-150 000	11 854 000
(4040) 500871, Schulanlage im Gut: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	150 000	150 000

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.

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:

- Für die Umbauten in der Schulanlage Im Gut werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 280 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

Unter Ausschluss des Referendums

- Im Budget 2023 wird folgende Kreditübertragung bewilligt:**

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 004 000	-150 000	11 854 000
(4040) 500871, Schulanlage Im Gut: Umbau für Betreuung	5040 00 000, Hochbauten	0	150 000	150 000

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