



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 3. April 2024

GR Nr. 2024/143

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

1. Zweck der Vorlage

Die Schule Riedenhalden soll ab Schuljahr 2026/27 als Tagesschule betrieben werden. Hierzu soll die ehemalige Sporthalle, die als Tischtennishalle genutzt wurde, für die Betreuung umgebaut werden.

Die Erstellungskosten für den Umbau betragen gemäss Kostenschätzung Fr. 6 140 000.–. Einschliesslich Reserven werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 7 675 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Die 1959 erbaute Schulanlage (SA) Riedenhalden im Quartier Affoltern ist teilweise im kommunalen Inventar der Denkmalpflege enthalten. Sie wurde 2002 und 2022 jeweils mit einem «Züri Modular»-Pavillon (ZM-Pavillon) ergänzt. Aktuell werden in der SA Riedenhalden 1 interne und 2 externe Kindergarten-, 6 Primar- und 13 Sekundarklassen unterrichtet.

Heute findet die gesamte Betreuung an externen Standorten statt. Die Schule soll ab Schuljahr 2026/27 als Tagesschule geführt werden. Dazu soll gemäss der Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2023, die ehemalige Sporthalle für die Betreuung umgebaut werden.

Die 1902 für das alte Schulhaus erstellte, ehemalige Sporthalle wurde 1946 mit einem Anbau ergänzt und wird seit 1986 vom Tischtennisclub Zürich Affoltern (TTC ZHA) genutzt, einem der grössten Tischtennisvereine der Region. Dem TTC ZHA wird ab Herbst 2024 ein neuer Standort für den Trainings- und Spielbetrieb zur Verfügung gestellt (nicht Teil des vorliegenden Projekts).

In der ehemaligen Sporthalle sollen täglich rund 400 Mahlzeiten für die Primar- und Sekundarschulkinder bereitgestellt werden. Die Schülerinnen und Schüler werden in Etappen verpflegt und werden danach in dezentralen Aufenthaltsräumen in den Schulhaustrakten betreut. Das Raumprogramm in der ehemaligen Sporthalle umfasst u. a. Gastroküche, Mensa, Garderobe, Reinigungs- und Technikräume. Der Anbau soll durch einen Neubau ersetzt werden, um für die notwendigen Nebenräume und den Lift genügend Flächen zu schaffen. Zudem soll der Aussenraum ebenfalls für die Betreuung angepasst werden.

Die Dächer der Sporthalle Riedenhalden sollen im Sinne der Zielerreichung Netto Null durch das Elektrizitätswerk (ewz) mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) ausgestattet werden.



3. Bauprojekt

Umbau Sporthalle und neuer Anbau. Das Dach der Sporthalle wird im Bereich des neuen Anbaus erweitert. Im Anbau befinden sich alle Nebenräume für den Betrieb des Gebäudes wie Garderoben, WC-Anlagen, Lager-, Reinigungs- und Technikräume sowie das Treppenhaus und der Lift. In die Sporthalle wird eine Gastküche eingebaut sowie ein Verpflegungsraum für die Sekundarschule. Über der Küche wird eine Galerie als zusätzlicher Verpflegungsraum für die Primarschule errichtet.

Die Sporthalle wird energetisch ertüchtigt. Alle Fenster werden ersetzt und mit einem automatisierten aussenliegenden Sonnenschutz ausgestattet. Die Aussenwände werden mit einem Dämmputz versehen. Die Bodenplatte wird ersetzt und gedämmt. Der Ersatz der Bodenplatte ermöglicht das Herabsetzen auf Niveau Aussenraum und somit den hindernisfreien Zugang und schafft genügend Raumhöhe für die Galerie. Das Dach wird von aussen gedämmt und erhält Dachfenster mit Sonnen- und Regenschutz zur Nachtauskühlung und Belichtung der Galerie.

Umgebung. Im Aussenraum wird beim Eingang ein neues Vordach platziert. Ein neuer hindernisfreier Weg über die Wiese erschliesst das Gebäude mit dem Pausenplatz. Auf der Rückseite des Gebäudes wird eine abschliessbare Entsorgungsstelle platziert und ein Retentionsbecken für Regenwasser erstellt. Im Aussenraum wird ein Aufenthaltsbereich für das Personal geschaffen. Der rückwärtige Bereich des Aussenraums wird mit einer Wildhecke eingefasst, die zur Biodiversität beiträgt.

Gebäudetechnik. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Kälte- bzw. Wärmeabgabe an die Räume erfolgt via Fussbodenheizung. Die Technikzentrale befindet sich im Untergeschoss des Anbaus.

Zur Be- und Entlüftung wird eine zentrale Lüftungsanlage eingesetzt. Die Zuluft wird über die Decke in die Aufenthaltsbereiche eingeführt und kaskadenartig in die Küche und die Nasszellen übergeströmt. Dort wird sie als Abluft gefasst und über einen Monoblock mit Wärmerückgewinnung nach aussen befördert. In der Küche wird eine Systemdecke mit integrierten Ablufthauben und LED-Leuchten installiert. Die Werk- und Elektroleitungen werden erneuert.

PV-Anlage. Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt rund 40 kWp auf der Sporthalle Riedenhalden. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Schule, wobei für die Schule 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 den Dachflächen der Sporthalle 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.



3/5

- 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 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.

Ökologische Nachhaltigkeit. Beim geplanten Umbau der Sporthalle Riedenhalden wird die Nachhaltigkeit unter den Aspekten der Meilenschritte 23 und Netto-Null stark berücksichtigt. So wurde untersucht, welche Bauteile des bestehenden Gebäudes das Potenzial haben, wiederverwendet zu werden. Die Eingriffstiefe wird, wo energetisch und in Bezug auf die Nutzung sinnvoll, minimiert. Die Umgebung wird ökologisch aufgewertet. Im Projekt werden die Vorgaben für Minergie-Umbau berücksichtigt.

4. Termine

Der Baubeginn ist auf das erste Quartal 2025 und die Fertigstellung auf das zweite Quartal 2026 vorgesehen. Die Inbetriebnahme erfolgt per Schuljahr 2026/27.

5. Kosten

Gemäss Kostenschätzung von Merett Architektur GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 6 140 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 7 675 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	316 000
2 Gebäude	4 280 000
3 Betriebseinrichtung	453 000
4 Umgebung	384 000
5 Baunebenkosten	486 000
9 Ausstattung	221 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	6 140 000
Reserven (rund 25 %)	1 535 000
Kredit	7 675 000

Preisstand 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Aufgrund des Termindrucks war es nicht möglich, die Ausgaben auf Basis eines Kostenvoranschlags mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent zu berechnen. Stattdessen wird auf der Basis einer Kostenschätzung (± 15 Prozent) gearbeitet. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven bei 25 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.



4/5

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 22. März 2024 mit Verfügung Nr. 240060 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 950 000.– ist im Kredit enthalten.

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 2,6 Millionen Franken. Davon entfallen rund Fr. 600 000.– auf Kapital- und betriebliche Folgekosten und Fr. 2 000 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung:

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 7 675 000.–	134 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 6 653 000.–)	193 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 566 000.–)	28 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 480 000.–)	24 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 276 000.–)	55 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 7 675 000.–	154 000
Sachaufwendungen und Essen	330 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	32 000
220 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	2 200 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–550 000
Total	2 600 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

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

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).



5/5

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Umbau der Schulanlage Riedenhalden werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 7 675 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti