



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 1. Oktober 2025

GR Nr. 2025/452

Immobilien Stadt Zürich, Albis-Areal Gebäude C + D, Umbau und Aufstockung, Projektierung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die städtischen Gebäude auf dem Albis-Areal werden heute mehrheitlich durch die Stadtverwaltung genutzt. Gebäude D und etwa die Hälfte von Gebäude C sind zurzeit an Dritte vermietet. Zukünftig sollen beide Gebäude vollständig für die Stadtverwaltung zur Verfügung stehen. Insbesondere soll dort der Stützpunkt West der Stadtpolizei (Stapo) realisiert werden. Dafür und für die weitere städtische Nutzung sind einige Umbauten erforderlich. Zugleich sind die beiden Gebäude aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands instand zu setzen.

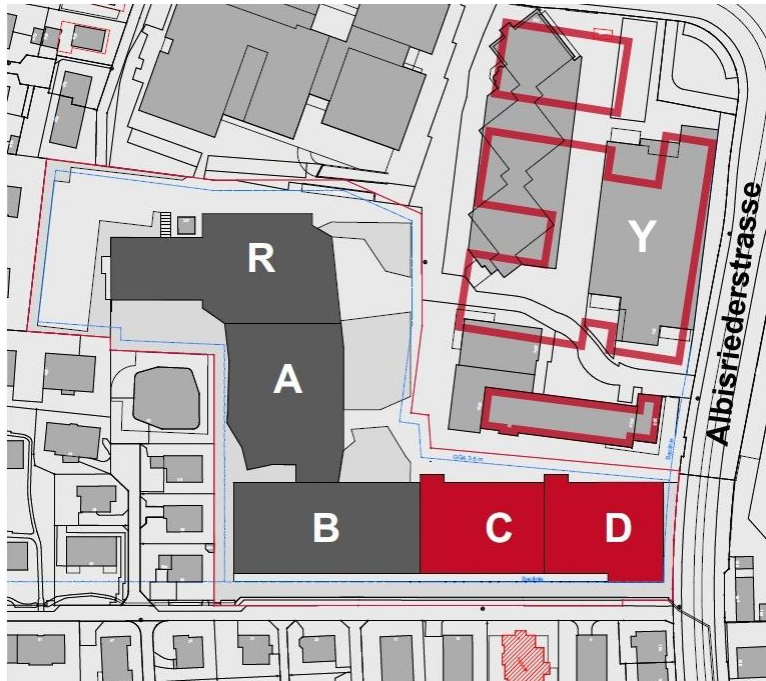
Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts ist ein Projektierungskredit von Fr. 7 700 000.– erforderlich, davon entfallen 70 Prozent auf neue einmalige Ausgaben und 30 Prozent auf gebundene einmalige Ausgaben.

2. Ausgangslage

2.1 Albis-Areal

Die Stadt erwarb das Albis-Areal in Albisrieden 2009 von der Siemens AG, um an diesem Standort ein zweites Rechenzentrum von Organisation und Informatik (OIZ) einzurichten und so den unterbruchsfreien, redundanten Betrieb der städtischen IT-Infrastruktur sicherzustellen (s. GR Nr. 2008/135). Die verbleibenden Flächen sollten für Verwaltungszwecke genutzt oder fremdvermietet werden.

Auf der Parzelle stehen fünf zusammenhängende Gebäude (A / B / C / D / R). Die Gebäude A und B sowie Teile von Gebäude C werden seit 2012/13 von OIZ als Büroräume und für Schulungen belegt. Im Gebäude R befindet sich das Rechenzentrum. Die restlichen Flächen in Gebäude C + D sind aktuell an Dritte vermietet. Es handelt sich um zwei befristete Mietverträge ohne Kündigungsmöglichkeit seitens der Eigentümerschaft mit Verlängerungsoptionen bis 31. Oktober 2033 bzw. 30. September 2034. Entsprechend der Immobilienstrategie von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 485/2020) sowie der Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten (TPS Verwaltungsbauten, STRB Nr. 163/2018) soll das ganze Albis-Areal, einschliesslich der heute fremdvermieteten Flächen, durch die Stadtverwaltung genutzt werden. Diese Clusterbildung von Verwaltungsnutzungen ermöglicht langfristige Synergieeffekte und trägt zur Deckung des prognostizierten Flächenbedarfs bei.



A: Schulungszentrum OIZ, B: Büroräume OIZ, C: diverse Mietende, D: Stadtpolizei, R: Rechenzentrum, Y: YOND Dienstleistungs- und Gewerbeparcampus, Swiss Prime Site AG (Baustart 2025)

2.2 Standortstrategie der Stadtpolizei

Gemäss der TPS Verwaltungsbauten, präzisiert durch die aktualisierte Standort- und Raumbedarfsstrategie 2024 | 2035 (SRBS) der Stapo, wonach die polizeiliche Grundversorgung¹ bis 2035 durch die drei zentralen Stützpunkte City, West und Nord sowie einen Hauptstandort, der gemäss aktuellem Planungsstand voraussichtlich auf dem Förrlibuck-Areal realisiert werden soll, sichergestellt wird. Mit dieser Konzentration der bisher dezentral auf das Stadtgebiet verteilten Regional- und Quartierwachen können die personellen Ressourcen gebündelt und Synergien genutzt werden. Dadurch wird die Effizienz gesteigert und die sichtbare Präsenz zu Fuss, auf dem Velo und mit dem Streifenwagen in den Quartieren erhöht.

An den drei Stützpunkten werden Organisationseinheiten der Sicherheitsabteilung zusammengeführt, während am Hauptstandort die operative und betriebliche Führung sowie die Einsatzzentrale, die Ausrückereinheiten und der Ordnungsdienst beheimatet sein sollen. Die Stützpunkte werden im 24-Stunden-Betrieb geführt.

Ursprünglich sollte der Stützpunkt West in den Hauptstandort integriert werden. Allerdings hat sich diese Lösung aufgrund der grossen Distanz und räumlichen Trennung zum Einsatzgebiet

¹ Die polizeiliche Grundversorgung der Stapo beschreibt den gesetzlichen Grundauftrag der Polizei, sicherzustellen, dass in der Stadt Zürich jederzeit eine flächendeckende, zuverlässige und bürgernahe polizeiliche Präsenz und Intervention gewährleistet ist.



als nicht zielführend erwiesen. Deshalb wurde das Albis-Areal als betrieblich besser geeigneter Standort festgelegt. Der Stützpunkt West soll in den Gebäuden C und D realisiert werden und die Regionalwachen Wiedikon und Aussersihl sowie die Quartierwachen Altstetten und Höngg, die sich im Perimeter «West» befinden, vereinen. Um standortgebundene Dienstleistungen vor Ort erbringen zu können, wird der Standort Militärstrasse (heute Regionalwache Aussersihl) auch nach der Inbetriebnahme des Stützpunkts West als Aussenstandort weiterbetrieben.

Mit der Zusammenführung von Organisationseinheiten im Zuge der Inbetriebnahme des Stützpunkts West können voraussichtlich einige Flächen in den heutigen Regional- und Quartierwachen an die IMMO zurückgegeben werden. Die genaue Gestaltung der Rochaden ist zurzeit in Abklärung.

2.3 Umbau- und Instandsetzungsbedarf

Damit die Gebäude C + D als Stützpunkt West durch die Stapo genutzt werden können, sind umfassende Umbauarbeiten erforderlich. Insbesondere müssen die erforderlichen Räume des Stützpunkts gemäss den Sicherheitsvorgaben der Stapo eingebaut werden. Das Untergeschoss (UG) soll zu einer Einstellhalle umgenutzt werden. Zudem ist geplant, das Gebäude D aufzustocken, um die Ausnutzung des Areals zu verbessern (s. auch Konzept Rochadeplanung 2021 der TPS Verwaltungsbauten, STRB Nr. 89/2022). Dafür wird das bestehende Attikageschoss rückgebaut und durch eine zweigeschossige Aufstockung ersetzt. Diese zusätzlichen Flächen werden zu einem grossen Teil vom Stützpunkt West belegt. Auf den restlichen Flächen sollen weitere städtische Nutzungen Platz finden, z. B. städtische Bildungsangebote. Einzelne Flächen dienen zudem als strategische Reserve. Damit kann die Stadt zeitnah und flexibel auf künftige Entwicklungen und Flächenbedürfnisse reagieren. Die Dächer des Gebäudes sollen im Sinne der Zielerreichung Netto Null durch das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) ausgestattet werden.

Die in den 1960er-Jahren erbauten Gebäude C + D sind in einem schlechten baulichen Zustand und weisen diverse Mängel auf. Damit sie für die Stadtverwaltung langfristig nutzbar bleiben, sind umfassende Instandsetzungsmassnahmen erforderlich. Die technischen und elektrischen Anlagen sind stark veraltet. Ebenso entsprechen weder die Heizungs- noch die Sanitäranlagen den geltenden Standards. Die Fassade der Gebäude zeigt deutliche Abnutzungserscheinungen. Darüber hinaus sind die Fassade und die veralteten Fenster unzureichend gedämmt, was zu Wärmeverlust und hohen Betriebskosten führt. Die Flachdächer sind teilweise undicht, wodurch ein erhöhtes Risiko von Feuchtigkeitsschäden im Innern besteht. Des Weiteren müssen die Fluchtwege und Treppen an die feuerpolizeilichen Vorgaben angepasst werden. Zudem sind die Leitungen und die Kanalisation zu ersetzen. Auch müssen stillgelegte Liftschächte, tote Leitungen und nicht mehr genutzte Maschinenräume aufgrund des schlechten Zustands zurückgebaut werden. Da das Gelände im Kataster der belasteten Standorte vermerkt ist, soll das Altlastenvorkommen im Rahmen der Projektierung geprüft und entsprechende Massnahmen vorgesehen werden.



2.4 Stadtinterne Übertragung

Das Gebäude D und mehrere Stockwerke von Gebäude C befinden sich im Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ, Buchungskreis 2021, Teilportfolio «Gewerbe FV») und sind zurzeit an Dritte vermietet. Da beide Gebäude nach dem Umbau dauerhaft zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben genutzt werden sollen, sind die betroffenen Flächen gemäss § 121 Abs. 4 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) verwaltungsintern vom Finanzvermögen von LSZ in das Verwaltungsvermögen der IMMO zu übertragen (Widmung). Heute beträgt der Buchwert rund 18,5 Millionen Franken. Die Übertragung wird mit dem Antrag für den Ausführungskredit vorgenommen.

2.5 Betrieb während der Bauzeit

Die Gebäude A, B und R bleiben während der Bauzeit in Betrieb. Insbesondere im Hinblick auf die heikle Infrastruktur der OIZ werden die Arbeiten eng mit den Betroffenen abgestimmt. Die vermieteten Flächen in Gebäude C bleiben während den Arbeiten ebenfalls mehrheitlich belegt. Da diese Flächen teilweise an die von den Arbeiten betroffenen Räume angrenzen, sind entschädigungspflichtige Emissionen und Einschränkungen nicht auszuschliessen.

Die OIZ-Infrastruktur für das Angebot Kits4Kids befindet sich im UG und teilweise im Erdgeschoss (EG) von Gebäude B und C und ist direkt von den Arbeiten tangiert. Es ist deshalb ein Ersatzstandort erforderlich. Aufgrund der Unklarheiten bezüglich künftigen Entwicklungen des Albis-Areals wird dieser Standort erst zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet und separat aufgeführt.

3. Betriebskonzept Stützpunkt West und Raumprogramm

Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen im Stützpunkt West neben einem Publikumsbereich mit Schalterhalle auch die erforderlichen polizeilichen Räume (z. B. Wachtchefraum, Einvernahme- und Ausrüstungsräume), Büroräume, Trainingsanlagen (einschliesslich Duschen und Garderoben) und Aufenthaltsräume Platz finden. Zudem sind eine Küche, Sanitätsräume sowie die erforderlichen Sanitär-, Reinigungs- und Gebäudetechnikräume geplant.

Im Stützpunkt West sind die Frontpolizistinnen und -polizisten sowie Leitungspersonen (Leitung des Stützpunkts, Kommissariatsleitung, Kreischefs sowie Fachspezialistinnen und -spezialisten) der Sicherheitsabteilung untergebracht.

Es wird davon ausgegangen, dass sich maximal bis zu 160 Mitarbeitende gleichzeitig im Stützpunkt West aufhalten werden. Zudem werden etwa 200–300 Besuchende pro Tag erwartet.

Der Publikumsbereich mit den Empfangs- und Dienstleistungsschaltern dient als primäre Anlaufstelle für polizeiliche Anliegen aus der Bevölkerung. Die Mitarbeitenden mit häufigem direktem Kontakt mit der Bevölkerung sind räumlich gemeinsam im EG angeordnet, damit sie die erwartete hohe Besucherfrequenz gut bewältigen und bei Bedarf schnell ausrücken können. In den Einvernahme- und Anzeigeräumen werden Beratungen und Einvernahmen durchgeführt und administrative Arbeiten vollzogen. Auch der Arrestbereich ist aus logistischen Gründen im EG platziert. Für Schreibarbeiten, die keinen direkten Kontakt mit externen Personen erfordern, sind weitere Arbeitsplätze in den Obergeschossen (OG) verfügbar.

Die Räume der Leitungspersonen, mit Ausnahme des Wachtchefraums, sollen in unmittelbarer Nähe zueinander und zu Sitzungszimmern entstehen.

Etwa 95 Prozent der Mitarbeitenden werden über keine persönlichen Arbeitsplätze verfügen und ihre Aufgaben an den etwa 90 vorhandenen Arbeitsplätzen verrichten. Etwa 5 Prozent der Mitarbeitenden sind hingegen auf persönliche Arbeitsplätze angewiesen. Aufgrund der betrieblichen Besonderheiten eines stadtpolizeilichen Stützpunkts ist das Bürokonzept «worksmart@zürich 2.0» nicht anwendbar.

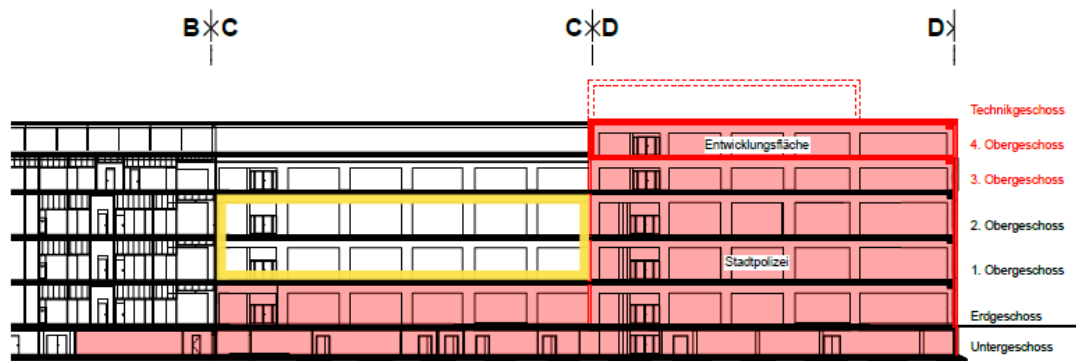
Im Rahmen des 24-Stunden-Betriebs stehen den Mitarbeitenden Pausen- und Verpflegungsräume sowie Ruheräume zur Verfügung. Nebst der Erholung dienen sie auch als Treffpunkt und für den informellen Austausch. In der Küche können Speisen zubereitet (gekocht) oder angelieferte und mitgebrachte Mahlzeiten regeneriert werden.

In den Trainingsräumen können die Mitarbeitenden unter Anleitung oder frei verschiedene Polizeitechniken lernen und üben. Daneben gibt es auch Möglichkeiten für Kraft- und Ausdauertrainings.

Dienstfahrzeuge werden in der Einstellhalle im UG geparkt, die über zwei Fahrzeugschleusen erschlossen ist. Im Innen- und Aussenbereich stehen insgesamt rund 65 Abstellplätze zur Verfügung, die für Dienstfahrzeuge sowie Fahrzeuge von Besuchenden und Mitarbeitenden, die aus dienstlicher Notwendigkeit auf ein Fahrzeug angewiesen sind, genutzt werden können. In unmittelbarer Nähe des Eingangs für Besuchende ist zudem ein barrierefreier, witterungsgeschützter Parkplatz vorgesehen. Weiter sind rund 60 Veloabstellplätze verfügbar. Die Abstellplätze der Dienstfahrzeuge, die Veloabstellplätze sowie weitere Parkplätze werden mit E-Ladestationen ausgestattet. Ausserdem ist das Albis-Areal gut mit dem öV erschlossen: die Haltestellen Siemens, Albisranch und Hubertus sind nur wenige Gehminuten entfernt.

4. Gegenstand der Projektierung

Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung und Weiterentwicklung der Gebäude C + D zum Stützpunkt West sind starke strukturelle Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich. Ein grosser Teil des Bestands muss auf die Tragstruktur rückgebaut werden.



Längsschnitt mit Projektperimeter und voraussichtlicher Gebäudeaufteilung. Gelb umrandet die extern vermieteten Geschossflächen, die während den Arbeiten in Gebäude D in Betrieb bleiben sollen.



Folgende Umbaumassnahmen sind geplant (neue Ausgaben):

- Umnutzung des UG in eine Einstellhalle. Dazu werden zwei Rampen eingebaut. Die Tragstruktur muss den Anforderungen des Parkierungsbetriebs angepasst werden. Auch an den Zivilschutzanlagen sind Anpassungen erforderlich.
- Einbau der Räume und Einrichtungen gemäss Raumprogramm und Betriebskonzept des Stützpunkts West.
- Einbau eines neuen vertikalen Erschliessungskerns im Gebäude D. Dieser trägt auch zur Erdbebensicherheit bei.
- Rückbau der Gebäudehülle im Projektperimeter, vollständige Erneuerung gemäss Sicherheitsanforderungen der Stapo und aktuellen energetischen Vorgaben.
- Rückbau des Attikageschosses in Gebäude D und Aufstockung um zwei neue Geschosse. Auf den Dachflächen ist eine PV-Anlage geplant.
- Erneuerung der Gebäudetechnik unter Berücksichtigung der erhöhten Sicherheitsanforderungen (z. B. Schliessanlage, Arrestbereiche).
- Anpassung an Brandschutzvorgaben bezüglich Nutzungsänderung.

Folgende Instandsetzungsmassnahmen sind geplant (gebundene Ausgaben):

- Erneuerung der Gebäudetechnik (u. a. Wärmeerzeugung, Elektro- und Sanitäreanlagen).
- Bauliche Massnahmen zum Hochwasserschutz; da das gesamte Areal gemäss kantonaler Gefahrenkarte erheblich hochwassergefährdet ist.
- Statische Ertüchtigung zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit.
- Anpassung an Brandschutzvorgaben.
- Aufhebung und Entfernung (Verfüllung) von nicht mehr genutzten Anlagen (z. B. stillgelegte Liftschächte, tote Leitungen oder alte Maschinenräume).

Weiter sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die Nutzung der vermieteten Flächen im 1. und 2. OG von Gebäude C (Schweizerische Nationalbank und David Gym Fitnessstudio) müssen aufgrund der laufenden mietvertraglichen Verbindlichkeiten (bis 31. Oktober 2033 bzw. 30. September 2034) auch während der Bauzeit zwingend gewährleistet sein. Das bestehende Fluchttreppenhaus dient während der Bauzeit als Erschliessungsprovisorium. Die LSZ wird mit den betroffenen Mietparteien in den Austausch treten, um über das geplante Vorhaben, die verbleibende Vertragsdauer und bestehende Möglichkeiten zu informieren. Allfällige Rückmeldungen der Mietparteien werden in der weiteren Projektierung berücksichtigt.
- Aufgrund der engen Platzverhältnisse auf dem Grundstück wird die Organisation der Baustellenlogistik anspruchsvoll; insbesondere ist ein durchdachtes Anlieferungskonzept zu entwickeln.



Die Liegenschaft ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS, Kategorie b) aufgeführt, jedoch nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorisch geschützten Objekte verzeichnet. Auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine inventarisierten Objekte. Im Bauvorhaben sollen die Meilenschritte 23 und die städtische Umweltstrategie mitsamt den dazugehörigen Fachplanungen bestmöglich umgesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird geprüft, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.

5. Termine

Folgende Termine sind vorgesehen und werden in der Projektierung verifiziert:

Start Vorprojekt	Mitte 2026
Abschluss Bauprojekt	Frühling 2028
Ausführungskredit	Frühling 2029
Baubeginn	Anfang 2030
Inbetriebnahme	Frühling 2033

6. Kosten

Für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 7,7 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Generalplanungs-Leistungen total*	4 920 000
Spezialistinnen / Spezialisten	510 000
Planerwahlverfahren**	65 000
Projektmanagement AHB***	535 000
Nebenkosten	315 000
Reserve / Rundung (etwa 20 %)	1 355 000
Projektierungskredit	7 700 000

* Die im Betrag enthaltenen Kosten für die Planung der PV-Anlage von Fr. 40 000.– (einschliesslich Reserven) werden vom ewz getragen.

** Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 11. Juni 2025 bewilligte 1. Projektierungskredittranche von Fr. 65 000.– für die Erarbeitung des Planerwahlprogramms.

*** Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101).



Gemäss Kostengrobschätzung auf Basis einer Machbarkeitsstudie und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 35 Prozent sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 88 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Preisstand 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Für dieses Projekt besteht ein erhöhtes Kostenrisiko, insbesondere im Bereich der statischen Anpassungen für die neue Einstellhalle im UG sowie bei den Modifikationen der bestehenden Zivilschutzanlagen aufgrund des Einbaus von zwei Erschliessungsrampen. Darüber hinaus müssen die komplexe Baustellenlogistik und das Bauen unter Betrieb in der Projektierungsphase geklärt werden. Einschliesslich Kreditreserven ist mit einem Baukredit von rund 104 Millionen Franken zu rechnen. Hinzu kommen die Entschädigung für die Landübertragung und gegebenenfalls anfallende Kosten im Zusammenhang mit der vorzeitigen Auflösung der externen Mietverhältnisse sowie allfällige Entschädigungen für Immissionen während der Dauer der Arbeiten. Von den Baukosten entfallen rund 70 Prozent auf neue und 30 Prozent auf gebundene einmalige Ausgaben. Für den Projektierungskredit betragen die neuen einmaligen Ausgaben somit Fr. 5 390 000.– und die gebundenen einmaligen Ausgaben Fr. 2 310 000.–.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2025 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 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.

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der Verwaltungsgebäude gewährleistet. Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 GG. 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 räumlichen Optimierungen durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Die gebundenen und neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

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 (HBD) für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung von Umbau und Aufstockung der Gebäude C + D auf dem Albis-Areal werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 5 390 000.– bewilligt.



9/9

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Sicherheits- sowie des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter