



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 6. Mai 2026

GR Nr. 2026/209

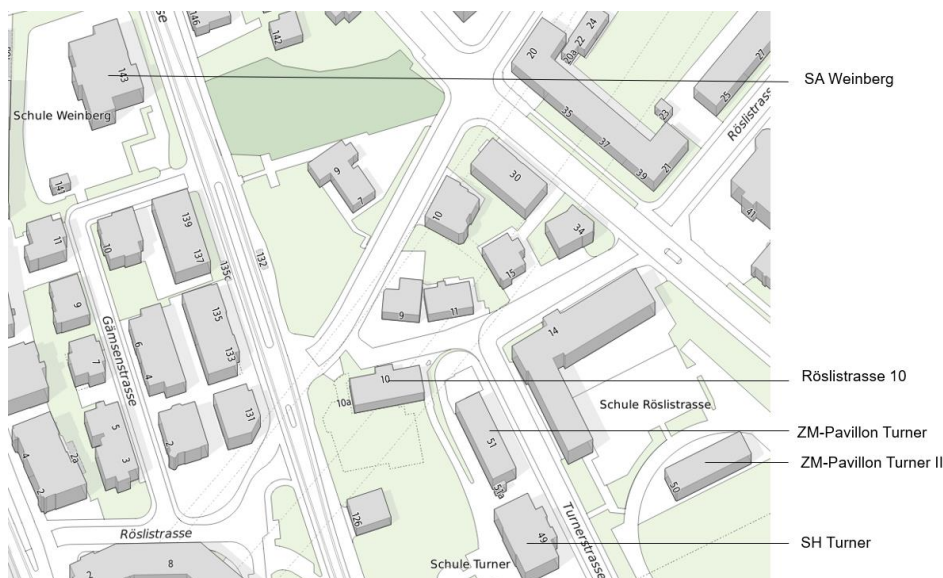
Immobilien Stadt Zürich, Röslistrasse 10, Umbau zu Doppelkindergarten mit Betreuung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Liegenschaft an der Röslistrasse 10, in der sich früher die Quartierwache Unterstrass befand, soll neu für die Schule Weinberg-Turner als Doppelkindergarten mit Betreuung und für eine Bibliothek genutzt werden. Dafür sind Anpassungen und Umbauten erforderlich. Für die Arbeiten ist ein Ausführungskredit von 11,38 Millionen Franken erforderlich.

2. Ausgangslage

Das Gebäude an der Röslistrasse 10 wurde um 1780 als Schulhaus erstellt und diente nach der Eingemeindung 1893 von Unterstrass in die Stadt Zürich rund 100 Jahre lang als Kreisgebäude. 1988 wurde die Liegenschaft instandgesetzt und dabei für die Stadtpolizei baulich angepasst und unterirdisch erweitert. Seither befindet sich dort u. a. die Quartierwache Unterstrass. Das Gebäude ist in den Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege enthalten.



Mit Motion GR Nr. 2019/277, abgeschrieben am 24. Januar 2024 mit GR Nr. 2023/2, hat der Gemeinderat den Stadtrat beauftragt, das Gebäude an der Röslistrasse 10 künftig für die nahegelegene Schule Weinberg-Turner nutzbar zu machen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden mehrere Möglichkeiten geprüft, darunter ein Doppelkindergarten mit Betreuung



2/8

sowie Team- und Besprechungszimmer. Basierend auf dem Bedarf der Schule wurde der Einbau eines Doppelkindergartens mit Betreuung und einer Bibliothek weiterverfolgt.

Die Schule Weinberg-Turner umfasst die beiden Schulanlagen (SA) Weinberg und Turner sowie zwei Züri-Modular-Pavillons (ZM-Pavillons, Turner I und II), vier Kindergärten und mehrere Betreuungsstandorte. Aufgrund des grossen Flächenbedarfs im Zuge von steigenden Schulkinderzahlen im Quartier und der Einführung des Tagesschulbetriebs wurden 2025 mehrere Klassen auf die SA Riedtli verschoben. Gemäss Prognosen werden die Kinderzahlen im Einzugsgebiet auch weiterhin zunehmen, weshalb ein zusätzlicher Kindergarten notwendig ist. Dieser soll zusammen mit dem heute im ZM-Pavillon Turner I untergebrachten Kindergarten sowie Betreuungsräumen in der Röslistrasse 10 eingerichtet werden. Damit kann der Bedarf langfristig gedeckt und zugleich der Nutzungsdruck auf den beiden Schulanlagen verringert werden. Anstelle des Kindergartens kann im ZM Turner I eine zusätzliche Primarklasse untergebracht werden.

Auch gemäss Teilportfoliostrategie Volksschulbauten (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 58/2022) und der sich darauf stützenden Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2025, ist der Bedarf für einen Doppelkindergarten weiterhin gegeben. Bei allfälligen künftigen Bedarfsveränderungen kann ein Kindergarten gegebenenfalls zu einem Unterrichtsraum (z. B. Handarbeit) umgenutzt werden. Im Dachgeschoss (DG) sollen zudem eine Bibliothek sowie ein Gruppen- und Förderraum eingebaut werden.

Heute sind im Gebäude Arbeitsplätze der Abteilung Kontrolle Ruhender Verkehr (KRV) der Stadtpolizei untergebracht. Die frühere Quartierwache Unterstrass wurde im Zuge der Standort- und Raumbedarfsstrategie 2025 | 2035 der Stadtpolizei bereits Anfang 2025 aufgehoben. Die Mitarbeitenden sind in die Regionalwache Oerlikon umgezogen. Das Büro für Veranstaltungen der Stadtpolizei wurde 2024 ins Amtshaus II verschoben. Für die KRV sind zurzeit mehrere Ersatzstandorte in Prüfung.

Für die künftige Schulnutzung sind diverse Umbauarbeiten erforderlich. Unter anderem müssen eine Gastküche, eine Bibliothek und Nebenräume eingebaut und die Gebäudestruktur für die Kindergärten mit Betreuung angepasst werden. Zudem ist das Gebäude hindernisfrei zu erschliessen, weshalb u. a. ein Lift und eine Rampe eingebaut werden.

Die Gasheizung hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe ist jedoch aus Platz- und Denkmalschutzgründen nicht umsetzbar. Die Heizung soll stattdessen später im Rahmen des für 2028/29 geplanten Instandsetzungsprojekts Schulhaus Turner ausser Betrieb genommen und die Wärmeerzeugung an die Heizung im Schulhaus angeschlossen werden. Die dafür erforderlichen Leitungen im Aussenraum werden bereits jetzt verlegt. Da sich die beiden Gebäude auf derselben Parzelle befinden, können so wichtige Synergien erschlossen werden. Die Zwischenzeit wird durch ein Heizungsprovisorium überbrückt.

Der Aussenraum wird für die Bedürfnisse der Kindergartenkinder umgestaltet. Dabei werden, wie in der Antwort auf die Motion GR Nr. 2022/561 erwähnt, Massnahmen im Sinne des Leitfadens «Spielplatz für alle» für inklusive Spielplätze der Stiftung Denk an mich umgesetzt. Der



3/8

ZM-Pavillon Turner II an der Röslistrasse wird während der zwischen 2028 und 2029 vorgesehenen Instandsetzung der SA Turner als Rochadefläche benötigt.

In der Garage im Untergeschoss (UG) befinden sich fünf Parkplätze und vier Veloabstellplätze, die dem Schulpersonal der Röslistrasse 10 und der Schule Turner zur Verfügung stehen. Weitere Fahrrad- und Kickboardabstellplätze sind im Aussenraum vorgesehen, zudem bestehen Abstellmöglichkeiten beim Schulhaus Turner. Schliesslich wird die Gebäudetechnik an die heutigen Standards angepasst. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) wurde während der Projektierung geprüft, wird jedoch aufgrund des Verschattungsgrads und der Dachgeometrie nicht weiterverfolgt.

3. Betriebskonzept und Raumprogramm

Folgendes Raumprogramm ist vorgesehen:

Raum	Anzahl	m ² /Raum	Total m ²
Kindergartenhauptraum	2	73	146
Gruppenraum	1	35	35
Garderobe / Korridor Kindergarten	1	28	28
Gastroküche	1	22	22
Verpflegung	1	43	43
Aufenthalt / Betreuung	1	68	68
Bibliothek	1	76	76
Reinigungsraum	3	8	23
WC (inkl. IV-WC)	6	1,4–7	15
Gebäudetechnik (Sanitär, Heizung, Lüftung)	6	10	62
Aussengeräteraum LHT	2	29	59
Containerraum für Entsorgung	1	10	10
Einstellhalle	1	270	270
Veloabstellraum	1	29	29
Archiv, Material- und Mobiliarlager	3	33/53	119
Aussenanlage / Pausenfläche	1	330	330

Die ehemalige Quartierwache wird so belegt, dass jeder Kindergarten zusammen mit dem zugehörigen Betreuungsbereich eine Einheit bildet. Dadurch entstehen zwei neue und übersichtlich gestaltete Tageskindergärten. Die Kinder können sich zwischen Kindergärten, Gruppenräumen und der Betreuung gefahrlos bewegen. Die Räume werden für Betreuung und Unterricht gemeinsam genutzt. Über Mittag werden die Kinder vor Ort verpflegt, die Mahlzeiten werden angeliefert und in der Gastroküche erwärmt (50 Mahlzeiten). Bei gutem Wetter ist das Essen im Freien möglich.



4/8

Mit der Bibliothek im DG entsteht ein neues Zentrum zwischen den beiden Schulhäusern Turner und Weinberg.

Der Aussenraum des Gebäudes ist für die Kindergartenkinder vorgesehen und soll durch Fusswege mit dem Aussenraum des Schulhauses Turner und dem Schülergarten verbunden sein.

4. Bauprojekt

4.1 Einbau Kindergarten und Betreuung

Kindergarten und Betreuung. Die Erschliessung im Zentrum des Gebäudes sowie die ursprüngliche Grundstruktur der beiden Gebäudeseiten bleiben bestehen. Um genügend grosse Räume für den Kindergarten zu erhalten, werden im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) sämtliche Innenwände des letzten Umbaus von 1988 rückgebaut. Im EG werden zudem der Verpflegungsraum und die Garderobe und im OG der Betreuungsraum eingebaut. Im DG werden mittels einer neuen räumlichen Einteilung ein grösserer Raum für die Schulbibliothek und ein kleinerer Gruppenraum geschaffen. Um den Einbau grösserer Dachflächenfenster zu ermöglichen, werden ausserdem einzelne Dachbalken versetzt.

Im UG wird eine Gastküche für 50 Mahlzeiten mit den dazugehörigen Nebenräumen eingebaut. Die Warenanlieferung für die Küche erfolgt von einer Haltemöglichkeit auf der Röslistrasse über die neu zu erstellende Rampe zum Lift ins UG. Aufgrund der neuen Nutzung muss die Lüftung entsprechend erneuert werden. Da die Gebäudestruktur vorgegeben ist, können die städtischen Flächenstandards nicht vollständig erfüllt werden.

Im Zuge des Kindergarteneinbaus werden im Gebäude Massnahmen zur Erdbebensicherheit und dem Brandschutz umgesetzt. Gleichzeitig wird die Wärmedämmung an den Innenwänden und zwischen den Dachbalken verbessert. Die historischen Biberschwanzziegel werden dabei, soweit möglich, wiederverwendet. Um den akustischen Anforderungen der neuen Nutzung zu entsprechen, werden alle Fenster ersetzt und schalldämmende Decken eingebaut. Für den sommerlichen Wärmeschutz werden automatisierte Sonnenstoren angebracht.

Innenausbau. Die Oberflächen werden gestrichen und an die neue Nutzung angepasst. Die Türen werden ersetzt und die Bodenbeläge der Nutzung entsprechend neu verlegt.

Gebäudetechnik. Die Gebäudetechnik ist veraltet und wird im Zuge der Gebäudestrukturangepassung erneuert. Dies erfordert auch Steigzonen mit lokalen Durchbrüchen. Im UG sind dazu drei grössere Eingriffe vorgesehen: ein Wanddurchbruch für Lüftungsleitungen zur Tiefgarage, eine Steigzone im östlichen Gebäudeteil sowie lokale Öffnungen der Holzbalkendecken. Die WC-Anlagen werden mit den erforderlichen IV-WCs ergänzt. Die Gasheizung wird entfernt und mit einer provisorischen Pellet-Heizung als Übergangslösung ersetzt. Zudem werden im Aussenraum die erforderlichen Leitungen für den später geplanten Anschluss an die Heizung im Schulhaus Turner verlegt.

Der Hausanschluss und die Haupt- und Unterverteilungen werden erneuert. Die Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten ersetzt und durch Bewegungsmelder optimiert. Die sanitären Apparate sowie die Kalt- und Brauchwarmwasser-Installationen sind veraltet und



5/8

werden komplett ersetzt. Die Abwasserleitungen müssen ebenfalls vollständig erneuert werden.

Erschliessung. Aktuell ist das Gebäude über den Eingang an der Röslistrasse zugänglich. Zur hindernisfreien Erschliessung des Kindergartens wird auf der Gartenseite ein neuer Haupteingang erstellt und mit einer überdachten Rampe mit Treppe ausgestattet. Im Treppenhaus wird zudem ein Lift eingebaut. Aufgrund der Liftposition muss die Treppe zwischen UG und EG ersetzt werden. Ausserdem wird die Haupttreppe mit einer Absturzsicherung ergänzt.

Aussenraum. Der Garten auf der Gebäuderückseite wird für die Nutzung durch die Kindergartenkinder angepasst, ohne dabei seinen historischen Charakter zu verlieren. Durch Auslichten des Bewuchses und leichte Terrainanpassungen wird eine Böschung als erweiterter Spiel- und Erlebnisraum geschaffen. Ein Holzzaun sowie die Hainbuchenhecke grenzen den Aussenraum zu den umliegenden Strassen und Wegen ab. Der Aussenraum wird mit einem Wasserbecken mit Sandspiel und Pumpe, einem Kletterturm, kleinen Balancierpollern sowie Sitzgelegenheiten und Tischen ergänzt. Zudem werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kickboards eingerichtet.

Schutzraum und Lager. Im UG befindet sich u. a. ein vollwertiger Schutzraum (Objekt Nr. 1988/171/1653). Dieser bleibt unverändert bestehen. Ein zusätzlicher, heute als «Betriebsschutzraum» der Stadtpolizei bezeichneter Keller, wird mit der Aufhebung der Quartierwache nicht mehr benötigt und wird zu einem Lager und Archiv für den Kindergarten und die Schule Turner umgenutzt. Der Raum erfüllt die aktuellen Mindestanforderungen an einen Schutzraum nicht und kann deshalb nicht als zivilschutzrechtlicher Betriebsschutzraum genutzt werden. Entsprechend ist der Raum nicht als Schutzraum inventarisiert. Damit der Betriebsschutzraum als vollwertiger Schutzraum eingestuft werden könnte, wäre eine umfassende Erneuerung und Aufrüstung mit unverhältnismässig hohen Kosten notwendig.

Für die Nutzung der Räume im UG als Lager und Archiv sind einige Rück- und Umbauten notwendig. So müssen insbesondere die Haustechnik erneuert und die Räume leicht gedämmt sowie belüftet und entfeuchtet werden. Für das Papierlager-Archiv ist ein kontrollierbares Raumklima unumgänglich, weshalb ein Raum zudem eine Klimatisierung und Beheizung sowie eine stärkere Entfeuchtung, Belüftung und Dämmung erhält. Für die Zugänglichkeit wird eine Schwelle rück- und eine Laderampe eingebaut. Die Massnahmen sind reversibel gestaltet, damit eine spätere Reaktivierung als Personenschutzraum möglich bleibt. Auch in den weiteren Lagerräumen wird die Lüftung verbessert.

Tiefgarage. Die Tiefgarage mit den Parkplätzen und Veloabstellplätzen für das Schulpersonal wird instandgesetzt. In diesem Zusammenhang wird die mechanische Lüftung in der Tiefgarage ersetzt.

4.2 Ökologische Nachhaltigkeit, Hitzeminderung und Biodiversität

Die Vorgaben der städtischen Meilenschritte 23 werden bestmöglich umgesetzt. Der Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen für die Erstellung und den Betrieb werden auf ein Minimum reduziert. Aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen und der fehlenden Möglichkeit für eine wirtschaftliche PV-Anlage können nicht alle Meilenschritte bezüglich



6/8

Energie und Treibhausgase vollständig eingehalten werden. Die Behaglichkeit und die Gesundheit in den Innenräumen werden mit robusten und einfachen Lösungen angestrebt. Es werden bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien nach ECO-BKP eingesetzt. Die Aussenraumgestaltung leistet einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und Hitzeminderung.

4.3 Klimaschutzbeurteilung

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen i. S. v. Art. 3 Abs. 1 Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110). Die Gründe dafür und die getroffenen Massnahmen sind in den vorangehenden Kapiteln dargelegt.

Im Rahmen der Projektierung wurden die folgenden Treibhausgas-Emissionen ermittelt: Direkte Emissionen etwa 5,3 t CO₂-Äquivalente/a, indirekte Emissionen etwa 210 t CO₂-Äquivalente.

5. Termine

Der Baubeginn ist auf das 2. Quartal 2027 und die Fertigstellung auf Sommer 2028 vorgesehen.

6. Kosten

6.1 Kredit

Gemäss Kostenvoranschlag von Caretta + Weidmann Generalplaner AG, Zürich, ist mit Erstellungskosten von 9,48 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Der Ausführungskredit beläuft sich einschliesslich Reserven auf 11,38 Millionen Franken und setzt sich wie folgt zusammen:

	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	1 050 000
2 Gebäude	6 360 000
3 Betriebseinrichtungen	175 000
4 Umgebung	700 000
5 Baunebenkosten*	835 000
9 Ausstattung	360 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	9 480 000
Reserven (etwa 20 %)	1 900 000
Kredit	11 380 000
Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise	

* In den Baunebenkosten sind wesentliche Eigenleistungen des AHB i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO enthalten.



Im Kreditbetrag ist der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 530 000.– enthalten (STRB Nr. 5/2023).

6.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 800 000.–. Davon entfallen rund Fr. 580 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 220 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,25 %*, Investitionen Fr. 11 380 000.–	140 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 9 900 000.–)	300 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 210 000.–)	11 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 840 000.–)	40 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 430 000.–)	90 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	33 000
Personelle Folgekosten	
220 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	220 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	25 000
Abzüglich Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–55 000
Total	804 000

* Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 868/2025

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2026 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe 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 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 den Umbau der Röslistrasse 10 werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 11 380 000.– bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).



8/8

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