



Beschluss des Stadtrats

vom 22. November 2023

Nr. 3447/2023

Immobilien Stadt Zürich, neue kommunale Wohnsiedlung Letzi, Quartier Altstetten, Einbau eines Doppelkindergartens mit Betreuung, Zusatzkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Am 7. März 2021 beschlossen die Stadtzürcher Stimmberechtigten einen Objektkredit von 57,76 Millionen Franken für den Bau der kommunalen Wohnsiedlung Letzi (GR Nr. 2020/147). Teil des Projekts ist der Bau eines Doppelkindergartens mit Betreuung.

Nun sollen zusätzliche Flächen für den Betreuungsbetrieb gemietet und bereitgestellt werden. Hierzu ist ein Zusatzkredit von Fr. 254 000.– notwendig. Die neuen einmaligen Ausgaben erhöhen sich damit auf 58,014 Millionen Franken. Gleichzeitig wird die stadtinterne Überlassung der Mietflächen zwischen Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) angepasst. Neu beträgt der jährliche Nettomietzins Fr. 74 700.–.

2. Ausgangslage

Auf dem städtischen Areal Letzibach D (Kat.-Nr. AL8668, Zentrumszone Z6) an der Hohlstrasse 445–452 (zwischen Europabrücke und Letzipark) entstehen 265 Wohnungen, gewerbliche Nutzflächen, ein Doppelkindergarten mit Betreuung, eine Tiefgarage sowie ein kommunaler Fuss- und Radweg. Bauträgerinnen sind die Stadt Zürich, vertreten durch Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und die Stiftung Familienwohnungen der Stadt Zürich (SFW), ehemals Stiftung Wohnungen für kindreiche Familien. Die Wohnbauten werden durch die drei Bauträgerinnen erstellt, die jeweils zu einem Drittel am Projekt beteiligt sind. Den beiden Stiftungen wird ein Baurecht gewährt.

Um dem wachsenden Schulraumbedarf im Schulkreis Letzi und insbesondere im Einzugsgebiet der Schule Kappeli zu begegnen, wird im Erdgeschoss der Wohnsiedlung, im Gebäudeteil der SFW, ein Doppelkindergarten mit Betreuung eingebaut. Zwischen IMMO und LSZ wird eine stadtinterne Überlassung vereinbart.

Das ursprüngliche Raumprogramm umfasste zwei Kindergartenräume, einen auch für die Betreuung nutzbaren Gruppenraum, einen grossen Ess- und Betreuungsraum, eine Gastküche und Nebenräume. Die Flächen gemäss Betriebskonzept aus dem Jahr 2017 resp. den Flächenstandards für die Schulen der städtischen Volksschule (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 653/2022) wurden nicht vollständig erfüllt. Angrenzend an den Kindergarten soll deshalb im selben Haus eine noch nicht vermietete Gewerbefläche für die Betreuung gemietet und genutzt werden.



2/5

3. Zusätzliche Mietflächen

Für einen Betreuungsraum sowie ein Aussenmateriallager werden zusätzlich 69,3 m² Fläche gemietet. Damit wird die Vorgabe gemäss Flächenstandard für einen Doppelkindergarten mit Betreuung erfüllt. In GR Nr. 2020/147 wurde irrtümlich eine falsche Flächenangabe für den Aussenraum ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Antrag wird dies richtiggestellt. Insgesamt stehen so dem Doppelkindergarten mit Betreuung 433 m² Innen- und 359 m² Aussenfläche sowie ein Kellerraum von 13 m² zur Verfügung.

Der jährliche Mietzins für die Zusatzfläche von 69,3 m² beträgt (im ausgebauten Zustand) Fr. 11 955.–. Im Weiteren steigt das Nebenkostenkonto um jährlich Fr. 1200.–.

Der ursprüngliche Nettomietzins von Fr. 60 800.– wurde mit einem Zinssatz von 1,75 Prozent und einer Betriebsquote von 3,0 Prozent berechnet. Der neue Nettomietzins für die gesamte Fläche im ausgebauten Zustand beträgt Fr. 74 700.– (Fr. 172,52 pro Quadratmeter und Jahr) und wird als Kostenmiete berechnet (Zinssatz von derzeit 1,5 Prozent und Betriebsquote von 3,25 Prozent vom anteiligen Gebäudeversicherungswert). Im Weiteren ist für die Flächen ein Nebenkostenkonto von jährlich Fr. 8400.– zu bezahlen.

Sowohl Grundausbau als auch Mieterausbau erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts. Die Miete beginnt nach Bauvollendung des Mieterausbaus voraussichtlich im Oktober 2025.

Die stadtinterne Überlassung kann frühestens zehn Jahre nach Mietbeginn, mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten im Voraus auf jedes Monatsende ausser Ende Dezember, gekündigt werden. Die IMMO kann die Mindestdauer durch einseitige Erklärung zweimal um jeweils fünf Jahre zu denselben Konditionen verlängern (echte Optionen).

4. Mehraufwand Bauprojekt

Die Flächenerweiterung von 69,3 m² verursacht Mehrkosten in Höhe von Fr. 254 000.– (einschliesslich Reserven). Der zusätzliche Gruppenraum und das Aussenmateriallager werden analog zum bereits definierten Ausbaustandard des ursprünglichen Projekts realisiert.

Projektänderungen bedürfen des Einverständnisses aller drei Eigentümervertretungen LSZ, SAW und SFW. Dieses ist ohne Vorbehalt gegeben. Etwaige Mehrkosten bzw. Freigaben von Projektreserven werden immer ganzheitlich auf die Gesamterstellungskosten betrachtet und per definierten Kostenteiler finanziert. Die beiden beteiligten Stiftungen – SAW und SFW – können die Projektänderung zur Flächenerweiterung des Kindergartens nicht aus ihren Reserven finanzieren. Aufgrund ihres geschlossenen Buchungskreises kann LSZ wiederum nicht die Finanzierung von Mehrkosten des IMMO-Teilprojekts übernehmen. Aus diesen Gründen sind die Mehrkosten für die Flächenerweiterung des Doppelkindergartens mit Betreuung über einen Zusatzkredit sicherzustellen.

Der Zusatzkredit von Fr. 254 000.– wurde – wie in der Kostenaufstellung vermerkt – auf den Grundlagen des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise mit Preisstand vom 1. April 2018 berechnet, der auch im weiteren Projektverlauf zur Anwendung kommt. Unter Berücksichtigung der seither aufgelaufenen Teuerung von 14,2 Prozent entspricht der Zusatzkredit Fr. 290 000.–.



3/5

	Bewilligt am 7.3.2021 (in Fr.)	Zusatzkredit (in Fr.)	Total (in Fr.)
0 Grundstück	429 000	0	429 000
1 Vorbereitungsarbeiten	2 920 000	0	2 920 000
2 Gebäude	26 101 000	0	26 101 000
4 Umgebung	1 267 000	0	1 267 000
5 Baunebenkosten	2 916 000	0	2 916 000
8 Contracting ewz (Investitionsbeitrag)	379 000	0	379 000
9 Ausstattung	529 000	0	529 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	34 541 000	0	34 541 000
Reserven (10 %)	3 454 000	0	3 454 000
Erstellungskosten (Anteil LSZ)	37 995 000	0	37 995 000
Landanteil Baurechtsabgabe LSZ	6 746 000	0	6 746 000
Anlagekosten (Anteil LSZ)	44 741 000	0	44 741 000
Landanteil Baurechtsabgabe SAW+SFW	11 331 000	0	11 331 000
Kommunaler Fuss- und Radweg TAZ	162 000	0	162 000
Kommunaler Fuss- und Radweg EWZ	60 000	0	60 000
Doppelkindergarten mit Betreuung IMO	1 066 000	254 000	1 320 000
PV-Anlage EWZ	400 000	0	0
Objektkredit	57 760 000	254 000	58 014 000

Preisstand 1. April 2018, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der Kreditanteil für den Einbau von Doppelkindergarten mit Betreuung beträgt neu insgesamt Fr. 1 320 000.– (inkl. Reserven):

2 Gebäude	818 000
4 Umgebung	97 000
5 Baunebenkosten	73 000
9 Ausstattung	210 000
Erstellungskosten (Anteil IMMO)	1 198 000
Reserven (ca. 10 %)	122 000
Objektkredit (Anteil IMMO)	1 320 000

Preisstand 1. April 2018, Zürcher Index der Wohnbaupreise

5. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten für den Doppelkindergarten mit Betreuung belaufen sich auf etwa Fr. 491 000.–. Davon entfallen rund Fr. 83 000.– auf die Miete, rund Fr. 135 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 273 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.



Die Folgekosten für die Wohnbauten bleiben unverändert.

Mietkosten	
Nettomiete*	74 700
Nebenkosten	8 400
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1.375 %**, Investitionen Fr. 1 320 000.–	18 000
Abschreibungen	
Mietliegenschaften (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 990 000.–)	66 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 110 000.–)	7 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 220 000.–)	44 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	42 000
Personelle Folgekosten	
300 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	300 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	25 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–94 000
Total	491 100
* Entspricht der prognostizierten Kostenmiete, dieser Wert kann je nach effektiven Erstellungskosten und Stand des Referenzzinssatzes variieren. Er ist aktuell noch mit einer Ungenauigkeit versehen und wird bei Vorliegen der Kreditabrechnung entsprechend angepasst.	
** Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022	

6. Termine

Der Baubeginn erfolgte im November 2021. Der Rohbau ist voraussichtlich im Frühjahr 2024 fertig. Die Sicherung der Baugrube war anspruchsvoller als zunächst angenommen, weshalb sich die Termine für die Fertigstellung der Wohnsiedlung um etwa drei Monate im Vergleich zum ursprünglichen Terminplan verschieben. Der Bezug des Doppelkindergartens mit Betreuung wird voraussichtlich im Oktober 2025 erfolgen.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die zusätzlichen Ausgaben können in den bereits für 2023 budgetierten Ausgaben aufgefangen werden. Die Ausgaben für 2024 sind im Budgetantrag 2024 berücksichtigt. Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 enthalten.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits von Fr. 254 000.– mit Preisstand 1. April 2018, Zürcher Index der Wohnbaupreise (Preisstand 1. April 2023: Fr. 290 000.–) ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) und Art. 60 Abs. 1 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Bei der stadtinternen Überlassung zwischen LSZ und IMMO für den Doppelkindergarten mit Betreuung handelt es sich um verwaltungsinterne Vollzugsaufgaben, die vorliegend nicht gesondert zu genehmigen ist. Gestützt auf Art. 79 Abs. 3 GO i. V. m. Art. 5 ROAB können die zuständigen Organisationseinheiten die diesbezüglichen Verträge untereinander abschliessen.



5/5

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 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).

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für den Einbau des Doppelkindergartens mit Betreuung wird zu den neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 57 760 000.– gemäss Gemeindebeschluss Nr. 3697 vom 10. März 2021 (GR Nr. 2020/147) ein Zusatzkredit von Fr. 254 000.– bewilligt. Der Gesamtkredit beläuft sich damit auf Fr. 58 014 000.– (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand 1. April 2018).
2. Die Ausgaben von Immobilien Stadt Zürich werden wie folgt belastet:
Konto (4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto
– 5040 00 000, Hochbauten 1 100 000
– 5060 00 000, Mobilien 220 000
BAV-Nr. 22419 / Auftrag 6331.PM
Konto (4040) 3160 00 000, Miete und Pacht von Liegenschaften 74 700
3. Die Umsetzung dieses Beschlusses obliegt dem Hochbaudepartement.
4. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Hochbau-, des Gesundheit- und Umwelt- sowie des Schul- und Sportdepartements, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, das Schulamt, die Kreisschulbehörde Letzi und die Parlamentsdienste des Gemeinderats.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti