



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 13. Mai 2026

GR Nr. 2026/221

### **Immobilien Stadt Zürich, Maneggghof, Miete und Einbau von Schulräumen, Nettokredit**

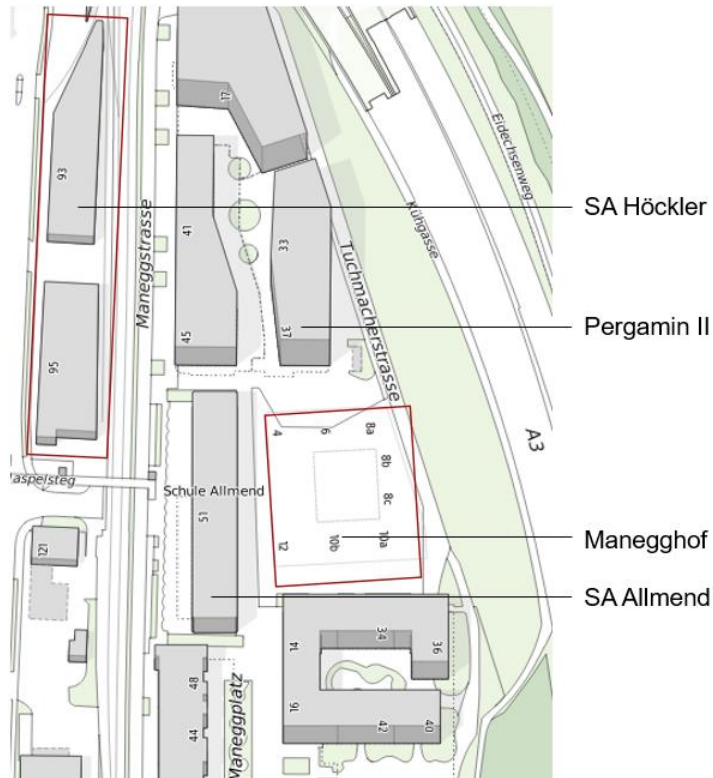
#### **1. Zweck der Vorlage**

Im Maneggghof in Zürich-Wollishofen sollen Flächen gemietet und für die Schule Allmend ausgebaut werden. Für die Ausbauten sowie die für den Zeitraum von 10 Jahren und 8 Monaten aufgerechneten Mieten ist ein Ausführungskredit von insgesamt Fr. 12 580 000.– erforderlich.

#### **2. Ausgangslage**

Im Quartier Manegg entstanden in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohnbauten für Familien, womit ein Anstieg der Schulkinderzahlen einhergeht. Um ausreichend und geeigneten Schulraum bereitzustellen, wurde im Februar 2023 die Primarschulanlage Allmend bezogen (GR Nr. 2019/170). Auch der Bau der Sekundarschulanlage Höckler ist geplant (GR Nr. 2025/226, Bezug vorgesehen auf Schuljahresbeginn 2032/33). Zur Deckung des Schulraumbedarfs werden zudem im Kurszentrum der Organisation der Arbeitswelt Gesundheit (OdAG) an der Maneggstrasse 37 (Pergamin II) seit 2020 voll ausgebaute Räume für den Schulunterricht gemietet. Aktuell werden diese Flächen von zwei Primarklassen, einer Betreuung, dem Handarbeiten, dem Förderzentrum sowie von der Logopädie der Schule Allmend genutzt. Der Mietvertrag läuft noch bis zum 31. Juli 2027 und kann aufgrund von Eigenbedarf der OdAG nicht verlängert werden (GR Nr. 2024/490).

2/8



Durch den Wegfall der OdAG-Räume und die zugleich anhaltend hohen Schulkinderzahlen im Einzugsgebiet der Schule Allmend besteht langfristig ein Flächenbedarf für insgesamt bis zu sechs Primarklassen (Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2025). Deshalb sollen im an das Schulhaus Allmend angrenzenden Manegghof (Fertigstellung per Herbst 2026 geplant) im Erd- und 1. Obergeschoss (EG/OG) Flächen angemietet und für die Schule ausgebaut werden. Per Schuljahresbeginn 2027/28 soll hier Schulraum (einschliesslich Verpflegungs- und Aufenthaltsflächen sowie Spezialräumen) für rund 130 Kinder im Alter zwischen 6 und 13 Jahren entstehen. Um die im Manegghof unterrichteten Kinder verpflegen zu können, sind auch Massnahmen zur Kapazitätserweiterung der Gastroküche im Schulhaus Allmend erforderlich.

Mit dem Bezug des Schulhauses Höckler können die Flächen im Manegghof voraussichtlich aufgegeben werden, da die Primarschulklassen dann dorthin verschoben werden können. Sollte sich der Bezugstermin des Schulhauses Höckler verschieben, werden die Flächen im Manegghof entsprechend länger angemietet.

### 3. Betriebskonzept und Raumprogramm

Folgendes Raumprogramm ist für den Manegghof vorgesehen:



Raum	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> /Raum	m <sup>2</sup> Total
Aufenthaltsraum	2	70	140
Klassenzimmer	6	72	432
Werk-Materialraum	1	82	82
Gruppenraum	4	20	80
Logopädieraum	1	37	37
Aufenthaltsraum Team	1	59	59
Büro Schulleitung	1	22	22
Besprechungsraum	1	22	22
Arbeit Team	1	44	44
Archiv / Kopierraum	1	66	66
Pausenbereiche	2	40/105	145
Verpflegung	1	102	102
Küche	1	38	38
Eingangshalle	1	80	80
Clustervorzone	2	250	500
Aussenraum	1	232	232
Veloraum Personal	1	38	38

Die rund 130 Kinder am Standort Maneggghof werden in 6 Primarklassen unterrichtet und betreut. Die Klassen sind in zwei Dreier-Cluster angeordnet: Jeweils drei Klassenzimmer bilden zusammen mit den dazugehörigen Gruppen- und Aufenthaltsräumen sowie Toiletten ein Cluster. Die Cluster-Vorzonen können zusätzlich zu ihrer Garderobenfunktion ebenfalls zum Spielen oder Lernen sowie für klassenübergreifende Veranstaltungen genutzt werden. Die räumliche Verknüpfung der Klassenzimmer, Gruppen- und Aufenthaltsräume ermöglicht eine enge Zusammenarbeit von Unterricht und Betreuung und fördert Synergien und die Mehrfachnutzung von Räumen. Für den Sportunterricht wird die bestehende Infrastruktur der Schulanlage Allmend genutzt.

Über Mittag und, bei Bedarf, am Nachmittag werden die Schulkinder in den Verpflegungsräumen verpflegt. Die Mahlzeiten werden in der Schule Allmend zubereitet und in den Maneggghof angeliefert. Im Maneggghof ist zudem eine kleine, aber professionelle Gastroküche mit Abwaschbereich vorhanden. Der Aufenthalt findet in den dezentralen Aufenthaltsräumen der Cluster statt. Zudem können weitere Räume im Schulhaus Allmend genutzt werden (z. B. Bibliothek).

#### 4. Miete

Die zu mietenden Schulräume im Maneggghof umfassen insgesamt rund 2210 m<sup>2</sup> im EG und 1. OG sowie eine Aussenfläche von rund 230 m<sup>2</sup>. Zusätzlich werden für das Schulpersonal sieben Einstellplätze angemietet.

Mit der Vermieterschaft konnten folgende Hauptbestimmungen ausgehandelt werden:



Geschoss	Flächenkategorie	Fläche (m <sup>2</sup> )	Nettomiete pro m <sup>2</sup> /Jahr (Fr.)	Mietzins / Jahr (Fr.)
1. OG	Schulraum	2072	250	518 000
EG	Schulraum	135	250	33 750
EG	Aussenraum	232	40	9 280
Einstellplätze		7 Stk.		16 800
<b>Total Nettomietzins/Jahr (exkl. MWST)</b>				<b>577 830</b>
MWST 8,1 %				46 805
<b>Total Mietzins/Jahr (inkl. MWST)</b>				<b>624 635</b>

Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 577 830.– (Fr. 250.– pro m<sup>2</sup> und Jahr, bzw. Fr. 40.– pro m<sup>2</sup> jährlich für die Aussenfläche). Zusätzlich ist eine Akontozahlung in der Höhe von Fr. 99 315.– für Nebenkosten geschuldet. Die Vermieterin nutzt die bei Gewerbeflächen übliche Möglichkeit, den Mietzins der Mehrwertsteuer zu unterstellen (Optierung). Somit sind auf dem vereinbarten Nettomietzins sowie den Nebenkosten zusätzlich 8,1 Prozent Mehrwertsteuer geschuldet. Der Nettomietzins beträgt einschliesslich Mehrwertsteuer jährlich insgesamt Fr. 624 635.–. Der vereinbarte Mietzins von Fr. 250.– pro m<sup>2</sup> und Jahr liegt unterhalb des von der städtischen Schätzungskommission ermittelten Werts von rund Fr. 300.–/m<sup>2</sup>/Jahr.

Der Mietzins wird auf den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) indexiert. Der Nettomietzins kann jeweils jährlich zu 80 Prozent den Veränderungen des LIK angepasst werden, erstmals per 1. Februar 2028.

Der Mietbeginn ist für den 1. Februar 2027 vorgesehen. Der Vertrag wird mit einer festen Laufzeit von fünf Jahren und acht Monaten bis zum 30. September 2032 abgeschlossen. Anschliessend steht der Stadt eine echte Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses zu gleichen Konditionen um 5 Jahre zu (bis zum 30. September 2037). Zudem verfügt die Stadt während der Laufzeit der Option von 2032 bis 2037 über ein einseitiges Kündigungsrecht (Early-Break-Optionen), womit sie den Mietvertrag ab dem 31. März 2032 mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils auf Ende März und Ende September auflösen kann.

Die Vermieterin zahlt der Stadt für jene Mieterausbauten, die über den Grundausbau hinausgehen, bei Fertigstellung einen einmaligen, zweckgebundenen Ausbaurückbaukostenbeitrag von höchstens Fr. 100 000.– (inkl. MwSt). Nach dem Ende der Miete ist die Stadt verpflichtet, die getätigten Einbauten wieder rückzubauen. Dafür sind im vorliegenden Kredit Fr. 510 000.– (einschliesslich Reserven) eingerechnet.

Die Räume im Maneggghof werden befristet während der fixen Dauer von maximal 10 Jahren und 8 Monaten (bis zum 30. September 2037) gemietet. Die Mietausgaben sind deshalb über die ganze Vertragslaufzeit zu kapitalisieren und als Einmalausgabe als Teil des Kreditbetrags zu bewilligen (total Fr. 6 663 000.–). Da der Raumbedarf im Gebiet Manegg mit dem Bezug der SA Höckler gedeckt werden kann, wird eine vorzeitige Rückgabe der Räume im Maneggghof ab etwa 2034 ins Auge gefasst. Die Mietausgaben resp. der Ausführungskredit werden somit voraussichtlich tiefer ausfallen als vorliegend beantragt.



## 5. Bauprojekt

Die Schulflächen im Maneggghof werden mit einem separaten, hindernisfreien Eingang auf der Südseite des Gebäudes erschlossen. Im EG befindet sich zudem ein Pausenbereich als Ergänzung zum Aussenraum. Die Erschliessung des 1. OG, wo sich die Schulflächen befinden, erfolgt über ein separates Treppenhaus für die Schule. Im 1. OG werden zwei Cluster mit je drei Klassenzimmern, zwei Gruppenräumen und einem Aufenthaltsraum eingerichtet. Die Garderoben kommen in den Clustervorzonnen zu liegen. Zudem wird ein Werk- bzw. Handarbeitsraum zwischen den beiden Clustern platziert. Dort befindet sich auch eine Personalgarderobe. Gleich vor dem Verpflegungsbereich befindet sich das Logopädiezimmer. Die Verpflegungsräume befinden sich nahe am Haupteingang und verfügen über direkten Zugang zum Warenlift. So ist ein kurzer Anlieferungsweg für die Mahlzeiten vom Schulhaus Allmend sichergestellt. Zum Mensabereich gehören eine Abwaschküche mit Lager-, Entsorgungs- und Putzraum, ein Verpflegungs- und ein Aufenthaltsraum. Der Personalbereich schliesst die Schulflächen ab und umfasst ein Büro für die Schulleitung, einen Besprechungsraum, einen Aufenthaltsraum mit Teeküche sowie einen Arbeits- bzw. Kopierraum.

Die Kücheninfrastruktur im Schulhaus Allmend wird mit einem zusätzlichen Steamer sowie einem Gastrogefrierschrank erweitert. So können die gesamthaft benötigten 350 Mahlzeiten (heute: 220 Mahlzeiten) zubereitet werden. Zudem werden Transportbehälter für die Lieferung der Mahlzeiten in den Maneggghof benötigt.

Der Mieterausbau umfasst Schreinerarbeiten, Stark- und Schwachstromapparate und -installationen, die Beleuchtung in LED, Sanitärleitungen und -apparate, die inneren Oberflächen einschliesslich Akustikmassnahmen, eine Schliessanlage, Signaletik und die Ausstattung mit Mobiliar, Wandtafeln, Schulmaterial, Vorhängen und Reinigungsmaschinen. Die Elektroinstallationen in den Toiletten und Technikräumen gehören zum Grundausbau. Der Grundausbau ist auch mit einer Lüftungsanlage ausgerüstet, die im Mieterausbau der Schule erweitert und angepasst wird.

Der Aussenraum erstreckt sich auf beiden Seiten des Eingangs. Der kleinere Teil auf der rechten Seite bietet eine Sitzgelegenheit und eine Balancier-Installation, während auf der linken Seite zwei Spielgeräte mit Fallschutz aus Holzschnitzeln vorgesehen sind. Zur Strasse hin wird der Aussenraum mit einem Maschendrahtzaun abgegrenzt. Die begehbaren Flächen werden sickerfähig chaussiert. Vor den Fenstern der an Dritte vermieteten Flächen im EG dient ein Grünstreifen aus einheimischen Sträuchern als Sichtschutz. Bäume mit runden Bänken sorgen im Sommer für Beschattung des Aussenraums und Sitzgelegenheiten. Der Aussenraum wird ökologisch wertvoll mit unterschiedlichen Vegetationstypen begrünt.

Der Neubau Maneggghof wird SNBS-zertifiziert (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz). Die Kriterien der SNBS-Zertifizierung werden auch für den Mieterausbau eingehalten. In Zusammenarbeit mit der Eigentümerin wurden zudem die Schnittstellen von Grund- und Mieterausbau möglichst nachhaltig gestaltet. So erfolgt der Einbau von WC-Anlagen und Technikräumen bereits im Grundausbau durch die Eigentümerin und nicht als Mieterausbau. Als Teil des Grundaubaus sind diese Räume nach der Rückgabe der Flächen nicht vom Rückbau betroffen und können bestehen bleiben. Die städtischen Raumstandards können grossmehrheitlich



6/8

eingehalten werden, nur der Aussenraum entspricht aufgrund der Gegebenheiten vor Ort nicht ganz den Vorgaben.

## 6. Klimaschutzbeurteilung

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110). Diese wurden nicht ermittelt.

Die Ausführung erfolgt nach den Kriterien der SNBS-Zertifizierung. Damit werden Treibhausgasemissionen so weit als möglich reduziert.

## 7. Termine

Der Baubeginn ist im Februar 2027, die Fertigstellung des Mieterausbaus im Juni 2027 vorgesehen. Die Inbetriebnahme ist per Schuljahresbeginn 2027/28 geplant. Der Aussenraum wird anschliessend fertiggestellt.

## 8. Kosten

### 8.1 Kredit

Gemäss Kostenschätzung von Gimmi Studio Architekten GmbH, Zürich, ist für den Mieterausbau im Neubau Maneggghof und die Ergänzung der Kücheninfrastruktur im Schulhaus Allmend mit Erstellungskosten von Fr. 5 015 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven und kapitalisierter Miete auf Fr. 12 580 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	5 000
2 Gebäude	3 414 000
3 Betriebseinrichtungen	270 000
4 Umgebung	215 000
5 Baunebenkosten*	341 000
9 Ausstattung	770 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>5 015 000</b>
Reserven (20 %)	1 002 000
<b>Baukredit (Brutto)</b>	<b>6 017 000</b>
Ausbaukostenbeitrag Vermieterin	-100 000
<b>Baukredit (Netto)</b>	<b>5 917 000</b>
<b>Miete **</b>	<b>6 663 000</b>
<b>Ausführungskredit</b>	<b>12 580 000</b>

Preisstand: 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise

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

\*\* Preisstand: 1. Mai 2026, Landesindex der Konsumentenpreise

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 08. Mai 2026 mit Verfügung Nr. 260157 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 840 000.– ist im Kredit enthalten.



Bei der Berechnung der Ausgaben wird aufgrund des terminlichen Drucks statt mit dem üblichen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von  $\pm 10$  Prozent auf der Basis einer Kostenschätzung gearbeitet ( $\pm 15$  Prozent). Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven bei 20 Prozent festgesetzt.

Vom Kredit entfallen Fr. 30 000.– auf den Ausbau der Kücheninfrastruktur im Schulhaus Allmend. Diese Ausgaben sind in der BKP-Position 3 enthalten.

## 8.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 730 000.–. Davon entfallen rund Fr. 710 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 020 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

### Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,25 %*, Investitionen Fr. 5 917 000.–	74 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 11 Jahre, Investitionen Fr. 4 400 000.–)	400 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 11 Jahre, Investitionen Fr. 325 000.–)	30 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 11 Jahre, Investitionen Fr. 260 000.–)	24 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 932 000.–)	186 000

### Betriebliche Folgekosten

Sachaufwendungen und Essen	156 000
----------------------------	---------

### Personelle Folgekosten

1040 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 040 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	89 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–260 000
<b>Total</b>	<b>1 739 000</b>

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

Unter Berücksichtigung der Nebenkosten von Fr. 107 000.– beläuft sich die jährliche finanzielle Belastung auf Fr. 1 846 000.–.

## 9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2026 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt. Die Einnahmen aus dem Ausbaurücklagebeitrag waren zum Zeitpunkt der Budgetierung noch nicht bekannt und sind deshalb im Budget nicht berücksichtigt.

Ein Verpflichtungskredit kann gemäss § 110 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) als Saldo zwischen Ausgaben und Einnahmen beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig feststehen oder wenn er unter dem Vorbehalt bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird. Gestützt auf diese Regelung kann der mietvertraglich definitiv zugesicherte Ausbaurücklagebeitrag der Vermieterin an die Stadt in der Höhe von Fr. 100 000.– vom Bruttokredit abgezogen werden. Der Nettokredit beträgt insgesamt Fr. 12 540 000.–. Für die



8/8

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 die Miete und den Einbau von Schulräumen im Manegghof werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 12 580 000.– wie folgt bewilligt:**

- a) **Baukosten: Fr. 6 017 000.–, als Nettokredit Fr. 5 917 000.– (Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise)**
- b) **Miete: Fr. 6 663 000.– (Preisstand 1. Mai 2026, Landesindex der Konsumentenpreise)**

**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