



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 1. April 2026

GR Nr. 2026/136

Immobilien Stadt Zürich, Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Miete und Einbau Vierfachkindergarten mit Betreuung, neue einmalige und wiederkehrende Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

In der auf dem Areal Altwiesen- und Dübendorfstrasse geplanten Neubauwohnsiedlung der städtischen Stiftung Einfach Wohnen (SEW) sollen Flächen gemietet und ein Vierfachkindergarten mit Betreuung eingebaut werden. Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 340 000.–. Für den Einbau werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 000 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Das Areal zwischen der Dübendorf-, Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie dem Luchswiesenweg im Quartier Schwamendingen (Areal Altwiesen-/Dübendorfstrasse) wurde in den 1950er-Jahren als Siedlungseinheit erbaut und befindet sich im Eigentum verschiedener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Zur Vorbereitung der Gebietsentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse wurden die zusammengeführten städtischen Parzellen (Kat-Nrn. SW3687 und SW3688) an der Glattwiesenstrasse 10 und 12 mit GR Nr. 2025/496 stadintern vom Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) in jenes von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) übertragen und anschliessend der SEW im Baurecht abgegeben.

Ursprünglich befanden sich auf der früheren städtischen Parzelle zwei Gebäude, die einen Doppelkindergarten mit Betreuung (Kindergarten Glattwiesen) beherbergten, der betrieblich zur Schule Luchswiesen angegliedert war. Die Gebäude wurden im Rahmen des Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags abgebrochen (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 383/2021), wodurch die Abgabe der Flächen im Baurecht möglich wurde. Die SEW plant auf dem Areal den Bau einer Wohnsiedlung. Die Errichtung ist in zwei Etappen in den Jahren 2026 bis 2028 vorgesehen.



2/8



Als Ersatz für den Kindergarten Glattwiesen sollen in der neuen Wohnsiedlung von SEW Flächen angemietet und insgesamt vier Kindergärten mit dazugehöriger Betreuung eingebaut werden. Ein Doppelkindergarten mit Betreuung wird durch die Regelschule betrieben, der andere durch die Heilpädagogische Schule (HPS). Damit wird das Schulraumkonzept Sonderschulen (Beschluss der Schulpflege Nr. 8/2024) umgesetzt, gemäss welchem alle Kindergärten und Primarschulklassen der HPS im Schulkreis Schwamendingen auf der Schule Luchswiesen geführt werden sollen. Bis zur Inbetriebnahme der Kindergärten im Ersatzneubau besuchen die Kindergartenkinder die weiteren Kindergärten der Schule Luchswiesen.

Auf dem Areal werden insgesamt 430 Wohnungen geschaffen, die voraussichtlich zu einem grossen Teil durch Familien belegt werden. Zusammen mit der weiteren Bautätigkeit im Quartier zeichnet sich ab, dass insbesondere die Kindergartenkapazitäten im Einzugsgebiet der Schule trotz des Erweiterungsbaus auf der Schulanlage Luchswiesen knapp werden. Der Bedarf für einen Doppelkindergarten mit Betreuung für die Regelschule im Ersatzneubau



3/8

Altwiesen-/Dübendorfstrasse ist damit weiterhin gegeben (s. auch Teilportfoliostrategie Volksschulbauten [STRB Nr. 58/2022] sowie der sich darauf stützenden Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2025).

Die Räume im Ersatzneubau Altwiesen-/Dübendorfstrasse werden von der Vermieterin gemäss den Flächen- und Raumstandardvorgaben der Stadt (STRB Nrn. 645/2022 und 653/2022) ausgebaut.

3. Raumprogramm und Betriebskonzept

Folgendes Raumprogramm ist für den Vierfachkindergarten mit Betreuung vorgesehen:

Raumbezeichnung:	Anzahl	Fläche m ² / Raum	Total Fläche m ²
Kindergartenraum	2	65	131
Gruppenraum	2	27	55
Kindergartenraum HPS	2	49	97
Gruppenraum HPS	2	20	37
Aufenthalt HPS	2	16	32
Aufenthalt / Verpflegung	4	33/65	196
Logopädie	1	24	24
Teambereich	1	23	23
Garderobe	2	31	63
Garderobe Logopädie	1	4	4
Korridor / Entree	1	63	63
WC	9	3	20.6
Gastroküche	1	35	35
Materialraum Innen	1	5	5
Reinigungsraum	2	11	22
Lager Küche	1	11	11
Lager	2	1	2.4
Aussenraum mit Hecke	1	670	670
Aussen Materialraum	1	32	32

Die Kindergartenräume sind von Westen und Osten her erschlossen, je ein Regel- und ein HPS-Kindergarten teilen sich einen Eingang und eine Garderobe. Der Hauptraum bildet den Kern des Kindergartens. Hier wird gespielt und es finden Lektionen im Klassenverband statt.



4/8

Der Gruppenraum wird einerseits für den regulären Kindergartenbetrieb, andererseits für den Therapieunterricht oder für Besprechungen genutzt.

Alle vier Kindergärten sind im Tagesschulmodell geplant. Die Gastküche bedient alle Kindergärten und wird bis zu 80 Mahlzeiten (einschliesslich für das Personal) bereitstellen können. Die Mahlzeiten werden angeliefert und vor Ort erwärmt.

Die Betreuung ist in den Kindergärten eingebunden und besteht aus Räumen für Verpflegung und Aufenthalt. Die Kinder der Regelkindergärten und der HPS-Kindergärten essen wenn möglich gemeinsam. Ausserhalb der Betreuungszeiten können die Räume auch zum Spielen genutzt werden.

Ein Teil des Aussenraums steht den Kindergärten und der Betreuung während der Betriebszeiten exklusiv zur Verfügung und ist durch eine Abgrenzung klar vom restlichen Aussenraum getrennt. In einem Materialraum werden die täglich genutzten mobilen Aussenspielgeräte aufbewahrt. In einem beschatteten Essbereich sind Tische und Sitzgelegenheiten platziert. Der Aussenraum wird gemäss dem Leitfaden der Stiftung Denk an mich für inklusive Spielplätze gestaltet, sodass dieser von sämtlichen Kindern des Kindergartens und der Betreuung genutzt werden kann.

4. Miete

Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. April 2028. Der Mietvertrag ist für eine Mindestdauer von zehn Jahren und fünf Monaten abgeschlossen und kann erstmals auf 31. August 2038 gekündigt werden. Die Stadt hat das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung zu gleichbleibenden Konditionen (echte Option) viermal um fünf Jahre zu verlängern (bis 31. August 2043, 31. August 2048, 31. August 2053, resp. 31. August 2058). Von der politischen Absicht her ist die Miete auf Dauer ausgelegt.

Die Flächen für die vier Kindergärten mit Betreuung im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) umfassen rund 918 m². Hinzu kommen ein Parkplatz zur Essensanlieferung sowie ein Parkplatz zur Beförderung der Kinder (Taxi). Zudem stehen den Kindergärten rund 670 m² Aussenfläche (Spielplatz) und 56 m² gedeckter Laubengang zur Verfügung.

Der definitive Mietzins wird erst nach Vorliegen der Bauabrechnung festgelegt. Basierend auf den Zielkosten der Vermieterin für die Erstellung der Liegenschaft ist mit einem jährlichen Mietzins von rund Fr. 284 127.– zu rechnen (Fr. 283.– pro m²/Jahr für Kindergarten- und Betreuungsflächen, Fr. 19.– pro m²/Jahr für die Aussenflächen, Fr. 100.– pro m²/Jahr für die gedeckte Laubengangfläche, Fr. 1800.– pro Stk/Jahr für den Parkplatz Anlieferung und Fr. 1440.– pro Stk/Jahr für den Parkplatz Taxi). Entsprechend dem Baurechtsvertrag wird der Stadt 1 Prozent der Hauptnutzfläche (etwa 39 m²) mietkostenfrei zur Verfügung gestellt. Ebenfalls wird der Baurechtszins anteilig auf die Miete überwält (Fr. 13 800.–, im Nettomietzins enthalten). Da der effektive Mietzins erst zu einem späteren Zeitpunkt berechnet werden kann, werden die Mietausgaben vorliegend mit einer Reserve von etwa 20 Prozent (Fr. 55 873.–) beantragt. Der zu bewilligende Nettomietzins beträgt demnach Fr. 340 000.–. Des Weiteren sind Nebenkosten (Akonto) von Fr. 41 313.– zu erwarten.



Der Anfangsmietzins berechnet sich nach dem Kostenmiet-Modell der Stadt Zürich (Basis: zurzeit Finanzierungsquote 1,25 Prozent, Betriebsquote 3,25 Prozent). Der zur Berechnung zugrundeliegende Referenzzinssatz kann bei Mietbeginn einmalig nach zu diesem Zeitpunkt geltendem Zins angepasst und die Miete entsprechend neu kalkuliert werden.

Sodann kann der Mietzins ausschliesslich und einmal jährlich zu 80 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden, erstmals per 1. Januar 2030. Als Basisindex gilt der Stand per September 2027. Da gemäss Art. 43 Abs. 2 des Finanzhaushaltsreglements (FHR, AS 611.111) für die Ausgabenbewilligung der letztbekannte Preisstand zu verwenden ist, werden die Mietausgaben vorliegend mit dem Preisstand 1. Februar 2026 bewilligt.

Die voraussichtliche Kostenmiete von Fr. 283.– pro m² und Jahr für die Kindergarten- und Betreuungsflächen liegt im Rahmen der Schätzung der städtischen Schätzungskommission (Fr. 280.– m²/Jahr).

Geschoss	Mietobjekt	Fläche m ²	Mietzins Fr. pro m ² /Jahr	Mietzins Fr. pro Jahr
EG	Kindergarten/Betreuung	610	283	172 630
1. OG	Kindergarten/Betreuung	308	283	87 164
	abzgl. 1% HNF gem. Baurechtsvertrag	-39	283	-11 037
	Baurechtszins (anteilig HNF Fläche = 23 %)			13 800
EG	Aussenraum	670	19	12 730
EG	Laubengang	56	100	5600
EG	Parkplatz Anlieferung	1 Stk.	1800	1800
EG	Parkplatz Taxi	1 Stk.	1440	1440
Zwischentotal				284 127
	Reserve (ca. 20 %)			55 873
Nettomietzins				340 000

5. Bauprojekt

An der Altwiesen-/Dübendorfstrasse wird ein Vierfachkindergarten mit Betreuung eingebaut. Der Kindergarten wird als integraler Bestandteil des Wohnhauses auf zwei Geschossen eingerichtet. Die Räume werden von der Vermieterin gemäss den Flächen- und Raumstandardvorgaben der Stadt ausgebaut (STRB Nrn. 645/2022 und 653/2022).

Im EG befinden sich die vier Kindergartenhaupträume mit den dazugehörigen Gruppenräumen; je zwei Haupträume für die Regel- und die HPS-Kindergärten. Die Aufenthaltsräume der HPS, Garderoben, Nasszellen, ein Logopädiezimmer, der Technikraum und der Aussengerätebereich sind ebenfalls im EG vorzufinden.

Eine interne Treppe führt ins 1. OG. Dort befinden sich die Aufenthaltsräume der Regelkindergärten sowie die Verpflegungsräume, die Gastküche mit Lager, weitere Nasszellen und der Teambereich für das Lehr- und Betreuungspersonal.



6/8

Der Mieterausbau umfasst u. a. Schreinerarbeiten, Strominstallationen, Beleuchtung, Sanitärapparate, Boden- und Wandbeläge, innere Malerarbeiten, Deckenverkleidungen mit Akustikdecken, Vorhänge, Signaletik und die Ausstattung mit Mobiliar. Für den sommerlichen Wärmeschutz ist ein aussenliegender, automatisierter Sonnenschutz vorgesehen.

Der Aussenraum des Kindergartens verfügt über einen befestigten Eingangsbereich mit einer Bank-Tisch-Kombination, einen Sand-Wasser-Spielbereich neben einem Sitzkreis aus Holzstämmen und eine Spielwiese mit Kletterelementen. Er wird von einer Hecke vom restlichen Aussenraum der Siedlung abgetrennt, Bäume und Sonnenschirme sorgen für die nötige Beschattung. Zudem steht ein Abstellplatz für Transporter der HPS zur Verfügung.

6. Klimaschutzbeurteilung

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht aufgrund des geringen Projektvolumens keine wesentlichen Treibhausgasemissionen (< 0.5 Prozent Anteil an den durchschnittlich pro Jahr durch städtische Baumassnahmen verursachten Treibhausgas-Emissionen) im Sinne von Art. 3 Abs. 2 Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110).

Die bauliche Umsetzung erfolgt gemäss den Vorgaben der Meilenschritte 23. Dazu gehört auch eine Priorisierung von ökologischen, kreislauffähigen und gesunden Baumaterialien nach den ecoBKP-Vorgaben sowie Effizienzanforderungen für Gebäudetechnik – z.B. verbrauchsarme Beleuchtungen, rationelle Heizungen und hochwirksame Wärmerückgewinnungen. Damit werden die Treibhausgasemissionen so weit als möglich reduziert.

7. Termine

Der Baubeginn für den Mieterausbau ist auf Ende 2026 geplant. Der Kindergarten und die Betreuung werden voraussichtlich im Sommer 2028 eröffnet.

8. Kosten

8.1 Kredit

Gemäss Kostenvoranschlag von GMS Partner AG, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 560 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 3 000 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total Fr..
1 Vorbereitungsarbeiten	45 000
2 Gebäude	1 836 000
4 Umgebung	48 000
5 Baunebenkosten	285 000
9 Ausstattung	346 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 560 000
Reserven (15 %)	440 000
Kredit	3 000 000
Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise	



Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 24. Oktober 2023 mit Verfügung Nr. 230325 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 425 000.– ist im Kredit enthalten.

8.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 630 000.–. Davon entfallen rund Fr. 200 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 430 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,25 %*, Investitionen Fr. 3 000 000.–	38 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 2 550 000.–)	77 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 50 000.–)	3 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 400 000.–)	80 000

Betriebliche Folgekosten

Sachaufwendungen und Essen	66 000
----------------------------	--------

Personelle Folgekosten

440 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	440 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	35 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–110 000

Total	629 000
--------------	----------------

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

Unter Berücksichtigung der Nettomiete von Fr. 340 000.– und der Nebenkosten von Fr. 41 313.– beläuft sich die jährliche finanzielle Belastung auf Fr. 1 010 313.–.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Bauvorhaben ist im Budget 2026 enthalten. Die Mietausgaben fallen erst ab dem Jahr 2028 an und werden zu gegebener Zeit budgetiert. Im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 ist das Vorhaben berücksichtigt.

Für die Bewilligung von neuen wiederkehrenden Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 200 000.– bis Fr. 2 000 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss Art. 59 lit. e Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a GO ebenfalls 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).



8/8

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Miete in der Wohnsiedlung Altwiesen-/Dübendorfstrasse werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 340 000.– bewilligt (Preisstand 1. Februar 2026, Landesindex der Konsumentenpreise). Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. April 2028.**
- 2. Für den Einbau des Vierfachkindergartens mit Betreuung in die Wohnsiedlung Altwiesen-/Dübendorfstrasse werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 000 000.– bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

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