



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 177. Ratssitzung vom 28. Januar 2026

5755. 2025/388

Weisung vom 10.09.2025:

Immobilien Stadt Zürich, Koch-Areal, Miete und Einbau Dreifachkindergarten mit Betreuung, neue wiederkehrende und einmalige Ausgaben

Antrag des Stadtrats

1. Für den Einbau eines Dreifachkindergartens mit Betreuung in die Gewerbe- und Wohnsiedlung Koch-Areal sowie die Zeichnung von Anteilscheinkapital (einschliesslich Mitgliederbeitrag) werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 600 000.– bewilligt.
2. Für die Miete eines Dreifachkindergartens mit Betreuung in der Gewerbe- und Wohnsiedlung Koch-Areal werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 222 000.– bewilligt (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand 1. Juli 2025). Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. November 2026.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferat:

Cordelia Forde (SP): Ich darf Ihnen heute den Antrag zur Weisung GR Nr. 2025/388 zum geplanten Dreifachkindergarten im Kochareal vorstellen. In der Kommission wurde – mit Ausnahme einer Enthaltung – einheitlich Zustimmung beschlossen. Die Weisung verlangt einen einmaligen Kredit von 3,6 Millionen Franken für einen Dreifachkindergarten für ungefähr 70 Kinder mit Betreuung und Logopädie im Tagesschulformat in der geplanten Gewerbe- und Wohnsiedlung Kochareal zwischen der Flüela-, Rauti- und Flurstrasse. Zusätzlich wird die Bewilligung für die jährlich wiederkehrende Ausgabe der Nettomiete des Kindergartens von 222 000 Franken ab dem 1. November 2026 verlangt. Es geht um die Schaffung von Raum zum Spielen, Lernen und Wachsen für die Zukunft unserer Gesellschaft. Auf dem Kochareal wird gemäss der Volksabstimmung von 2018 derzeit durch Wohn- und Baugenossenschaften sowie eine Immobilienentwicklerin preisgünstiger und gemeinnütziger Wohn- und Gewerberaum zur Erfüllung des Drittelsziels geschaffen. Ein Quartierpark im Areal ist bereits seit Juni 2025 eröffnet. Die Wohnungen sollten ab Ende des Jahres 2026 beziehbar sein. Dabei handelt es sich um über 350 neue preisgünstige Wohnungen. Es wird mit 900 neuen Mieter*innen und vielen neuen Kindern gerechnet. Aktuell bietet die Schulanlage Utogrund vier Kindergärten an. Mit dem erwarteten Zuwachs von Kindern im Kochareal wird mit einer langfristigen Nachfrage von sieben Kindergärten gerechnet. Deshalb sollen weitere drei Kindergärten



geplant werden. Der Standort im Kochareal ermöglicht sichere und selbstständig machbare Kindergartenwege und entlastet somit auch das Schulgelände Utogrund. Falls der Bedarf an Kindergartenklassen in Zukunft zurückgehen sollte, könnten die Räume zu reinen Betreuungseinrichtungen mit Verpflegung für die Schul- und Kindergartenkinder in der Umgebung umfunktioniert werden. Geplant ist die Einmietung einer Fläche von 747 Quadratmetern und der Bau von unter anderem drei Kindergärtenräumen, drei Aufenthaltsräumen, einem Aussenraum mit Spielplatz und Überdachung, einem Verpflegungsraum, einem Logopädie-Raum, einer Küche, vier WCs, zwei Velogaragen, Abstellplätzen und Lagerräumen. Die geplante Küche könnte täglich 100 Mahlzeiten zubereiten, womit bei Bedarf auch Kinder aus anderen Kindergärten das Betreuungsangebot nutzen könnten. Der Aussenraum steht ausserhalb der Kindergartenzeiten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Es werden ein Lift sowie Wendel- und Aussentreppen eingebaut und die Sanitäts- und Elektrizitätsinfrastruktur aufgebaut. Unter Berücksichtigung der Reserven von 20 Prozent, unter Einbezug des Projektierungskredits von 300 000 Franken und des Anteilsscheins in der Höhe von 320 500 Franken wird ein Baukredit von 3,6 Millionen Franken benötigt. Der Anfangsmietzins entspricht der Kostenmiete. Es wird von 80 bis 300 Franken pro Quadratmeter für den Innen- und Aussenraum ausgegangen. Gemäss Baurechtsvertrag wird 1 Prozent mietkostenfrei zur Verfügung gestellt. Die berechnete jährliche wiederkehrende Miete wird mit einer Reserve von 15 Prozent beantragt. Der Mietvertrag wäre für eine Dauer von zehn Jahren mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten und im Anschluss zwei Mal einseitig für fünf Jahre verlängerbar. Unter Berücksichtigung der Nettomiete von 222 000 Franken und der Nebenkosten von 22 500 Franken beläuft sich die jährliche finanzielle Belastung auf rund 1 Million Franken. Der Bau ist bereits im Budgetantrag des Jahres 2026 enthalten, die Miete noch nicht, kann aber im Sammelkonto kompensiert werden. Die Annahme der Weisung wäre eine Investition in unsere Kinder, in die Umsetzung der Tagesschulen und somit in die soziale Infrastruktur, in die Bildung, Gleichstellung und Zukunft in Zürich. Um allen Kindern einen qualitativ hochwertigen, sicheren und wohnortnahen Kindergarten und entsprechende Betreuung zu ermöglichen, ist der Dreifachkindergarten im Kochareal dringend erforderlich. Ich bitte euch, den Antrag der Kommission und somit die Weisung anzunehmen.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Zustimmung:	Referat: Cordelia Forde (SP); Maya Kägi Götz (SP), Präsidium; Urs Riklin (Grüne), Vizepräsidium; Sophie Blaser (AL), Dr. Tamara Bosshardt (SP), Dr. Balz Bürgisser (Grüne), Isabel Garcia (FDP), Christine Huber (GLP), Sabine Koch (FDP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP)
Enthaltung:	Stefan Urech (SVP)
Abwesend:	Yasmine Bourgeois (FDP), Liv Mahrer (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK PRD/SSD mit 111 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



3 / 3

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Für den Einbau eines Dreifachkindergartens mit Betreuung in die Gewerbe- und Wohnsiedlung Koch-Areal sowie die Zeichnung von Anteilscheinkapital (einschliesslich Mitgliederbeitrag) werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 600 000.– bewilligt.
2. Für die Miete eines Dreifachkindergartens mit Betreuung in der Gewerbe- und Wohnsiedlung Koch-Areal werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 222 000.– bewilligt (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand 1. Juli 2025). Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. November 2026.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 4. Februar 2026 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 6. April 2026)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat