



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 13. Mai 2026

GR Nr. 2026/222

Immobilien Stadt Zürich, Polizeistandort Fabrikstrasse, Umbau mit Einbau Sicherheitsschalter, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Für die Sicherheit der Mitarbeitenden soll der Polizeistandort Fabrikstrasse 1 (früher Regionalwache Industrie) mit einem Sicherheitsschalter ausgestattet werden. Dafür und für Instandsetzungsarbeiten hat der Stadtrat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 2469/2024 vom 11. September 2024 einen Ausführungskredit von Fr. 3 520 000.– bewilligt. Im Rahmen der Projektierung zeigte sich, dass die früher vom Bevölkerungsamt (BVA) genutzten Räume im selben Gebäude in das Projekt eingegliedert und die Flächen so für die Integration des Polizeilichen Assistenzdiensts (PAD) genutzt werden können. Ausserdem sind für die Umsetzung der Instandsetzungsarbeiten einige Anpassungen in Räumen des Stadtammann- und Betriebsamts Zürich Kreis 5 (SBA 5) erforderlich.

Für die Projektierung dieser zusätzlichen Arbeiten hat der Stadtrat am 4. Februar 2026 mit STRB Nr. 347/2026 einen Zusatzkredit resp. eine Erhöhung der gebundenen Ausgaben von insgesamt Fr. 570 000.– bewilligt (Gesamtkredit neu: Fr. 4 090 000.–). Für die Umsetzung der Arbeiten in diesen weiteren Flächen sind zusätzliche Ausgaben von Fr. 2 240 000.– erforderlich. Zusammen mit den bereits bewilligten Ausgaben von Fr. 4 090 000.– beläuft sich der Ausführungskredit insgesamt auf Fr. 6 330 000.–. Davon entfallen Fr. 3 790 000.– auf gebundene und Fr. 2 540 000.– auf neue einmalige Ausgaben.

2. Ausgangslage

Die von der Stadtpolizei (Stapo) genutzten Räume an der Fabrikstrasse 1 sind Teil einer 1985 errichteten grösseren Überbauung. Nebst der Stapo beheimatet das Gebäude u. a. eine Wohnsiedlung, zwei Kindergärten, das SBA 5 und das Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) Limmat. Der Polizeistandort Fabrikstrasse dient als Anlaufstelle für alle polizeilichen Anliegen. Dabei findet der Erstkontakt mit der Bevölkerung zumeist an der offenen Theke statt. In diesem Umfeld können jedoch diverse Gefährdungssituationen für Mitarbeitende entstehen (unvermittelte Angriffe, Spuckattacken o. ä.).

Deshalb soll im Polizeistandort Fabrikstrasse ein Sicherheitsschalter gemäss den Ergänzungen des Sicherheitsstandards für Gebäude und Liegenschaften der Stapo (STRB Nr. 53/2019) eingebaut werden. Dabei soll jedoch der direkte Kontakt zu den Kundinnen und Kunden nicht beeinträchtigt werden. Dazu kann der Schalter mittels elektrisch angetriebener, fahrbarer Sicherheitsgläser situativ offen oder geschlossen betrieben werden. Zudem werden so die Discretion und Vertraulichkeit von Gesprächen sichergestellt. Für den Einbau des Sicherheitsschalters sind im Erdgeschoss (EG) einige Grundrissanpassungen notwendig, um insbesondere die ballistischen Schutzelemente und den Sichtschutz anzubringen. Zudem soll



2/6

die Sicherheitsschleuse des Kundeneingangs im EG angepasst und an das Zutrittskontrollsystem (ZUKO) und die Gegensprechanlage angeschlossen werden. Der Publikumsbereich und der Wachtchefraum müssen aufgrund der neuen Raumaufteilung mit Lüftung und einer Kälteanlage ergänzt und die Sonnenstoren automatisiert werden.

Gemäss der Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten (TPS Verwaltungsbauten, STRB Nr. 163/2018), ergänzt durch die aktualisierte Standort- und Raumbedarfsstrategie 2024 | 2035 (SRBS) der Stapo, werden die Regional- und Quartierwachen schrittweise in drei Stützpunkten und einem Hauptstandort zentralisiert. Die ehemalige Regionalwache Industrie wurde im Zuge dieser Strategieumsetzung bereits im Herbst 2024 aufgelöst und in die Regionalwache Aussersihl integriert. Der Standort Fabrikstrasse sollte bis zur Inbetriebnahme des Stützpunkts West (geplant ca. 2033) als Polizeistandort weiterbetrieben werden.

Der PAD ist heute im Standort Förrlibuck untergebracht. Aufgrund einer Reorganisation werden diese Flächen jedoch künftig für das neugeschaffene Kommissariat Bereitschaftspolizei (Zusammenführung des Sonderkommissariats [SOKO] und des Konsulatsschutzes) benötigt, weshalb für den PAD ein alternativer Standort erforderlich ist.

Es zeigte sich, dass sich der Polizeistandort an der Fabrikstrasse in Kombination mit den bisher vom BVA genutzten Flächen im 2. Obergeschoss (OG) als langfristiger Stützpunkt PAD eignet.

Damit der PAD die Flächen des neuen Stützpunkts an der Fabrikstrasse bestmöglich nutzen kann, sind aufgrund der höheren Belegungsziffer einige Anpassungen notwendig. Die zusätzlichen Räume im 2. OG sollen zu Schreibräumen umgenutzt und entsprechend eingerichtet werden. Auch im EG werden einige Räume umgenutzt. Zusätzlich ist eine Erweiterung der Verpflegungsmöglichkeiten im EG erforderlich. Die vorhandenen Garderoben im EG und Untergeschoss (UG) müssen ebenfalls erweitert werden und Platz für 150 Mitarbeitende bieten. Im 1. OG befinden sich nebst Schreibräumen künftig die operative Führung des Kommissariats PAD sowie geschlechtergetrennte Ruheräume. Die sicherheitstechnischen Anlagen, und speziell der Sicherheitsschalter, sind auch für die Nutzung durch den PAD erforderlich.

Bei dieser Gelegenheit sollen auch gleich die anfallenden Instandsetzungsarbeiten vorgenommen werden, damit der Standort weiterhin gebrauchstauglich bleibt. Insbesondere die Sicherheitseinrichtungen und die Elektrotechnik sind stark veraltet. Zudem werden Anforderungen an den Brandschutz und die Fluchtwege nicht erfüllt. Die IT-Einrichtungen müssen auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und gemäss den Sicherheitsanforderungen der Stapo gestaltet werden. Dazu gehört auch, dass die Infrastruktur der verschiedenen städtischen Nutzenden entflechtet wird. Um dies zu erreichen, sind einige Massnahmen in den Räumen des SBA 5 im 2. OG notwendig. Auch dort sollen die in den betroffenen Räumen fälligen Instandsetzungen umgesetzt werden: Das Mobiliar und die Beleuchtung haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und die Oberflächen sind abgenutzt.



3/6

3. Mehraufwand

3.1 Neue einmalige Ausgaben

Im 2. OG werden die Räume des ehemaligen Callcenters des BVA mit einer Trennwand in zwei grosse Schreibräume umgenutzt und der kleine Büroraum rückgebaut. Zudem erfolgt die Integration in den Sicherheitsperimeter der Stapo. Begleitend dazu wird die Lüftung angepasst und die Raumakustik verbessert. Die Oberflächen werden aufgefrischt und das Mobiliar ausgewechselt. Um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, sind Anpassungen für den Brandschutz notwendig.

Im 1. OG wird der Pausenraum in zwei Ruheräume und das Sitzungszimmer in zwei Büros unterteilt. Im EG werden der Aufenthaltsraum vergrössert und die Küche für den Verpflegungsbedarf des PAD ausgebaut. Zwei Büros und der ehemalige Abstandsraum werden zu Garderoben umgenutzt. Weitere Garderoben mit Trockenschränken sowie Waschräume mit Duschen und WC-Anlagen werden im UG u. a. in den ehemaligen Abstandsräumen und im ehemaligen Schutzraum eingerichtet. Im Zuge dessen muss der bestehende Schutzraum belüftet und gedämmt werden. In der Einstellhalle werden die Velo- und Autoabstellplätze mit E-Mobilitätsanschlüssen ausgestattet.

3.2 Gebundene einmalige Ausgaben

Im 1. und 2. OG werden die Teeküchen altersbedingt erneuert. Im 2. OG werden die IT-Einrichtungen des SBA und der Stapo voneinander getrennt und je separat und entsprechend den Sicherheitsvorgaben eingerichtet. Zudem werden in den WC-Anlagen die defekten Pissoirs ersetzt.

Um den geltenden Sicherheitsanforderungen zu entsprechen, werden im EG die Fenster, wo notwendig, mit Gittern ergänzt und mit einer Verriegelung aufgerüstet. Die Beleuchtung wird im ganzen Projektperimeter ersetzt und auf LED umgerüstet. Infolgedessen müssen auch die Deckenverkleidungen erneuert werden.

3.3 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.

Bei der Ausführung sollen die Meilenschritte 23 bestmöglich umgesetzt werden. Dazu gehört 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. So sollen die Treibhausgasemissionen so weit als möglich reduziert werden.

4. Termine

Der Baubeginn ist für März 2027 geplant. Im Mai 2028 wird die Stapo die Räume in Betrieb nehmen.



4/6

5. Kosten

5.1 Kredit

Gemäss Kostenvoranschlag von Choffat + Filipaj Architekten GmbH, Zürich, ist für die zusätzlichen Massnahmen mit Erstellungskosten von Fr. 1 652 000.– zu rechnen. Zusammen mit dem bereits bewilligten Ausführungskredit von Fr. 4 090 000.– (einschliesslich Projektierungskosten für die zusätzlichen Massnahmen und Reserven) belaufen sich die Gesamtausgaben auf Fr. 6 330 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

Ausgaben	Bewilligt mit STRB Nr. 347/2026			Zusatzkredit, bzw. Erhöhung gebundene Ausgaben			Total		
	Gebunden	Neu	Total	Gebunden	Neu	Total	Gebunden	Neu	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	20 000	13 000	33 000	8 000	3 000	11 000	28 000	16 000	44 000
2 Gebäude	1 791 000	1 153 000	2 944 000	465 000	433 000	898 000	2 256 000	1 586 000	3 842 000
4 Umgebung		2 000	2 000					2 000	2 000
5 Baunebenkosten*	238 000	129 000	367 000	39 000	65 000	104 000	277 000	193 000	471 000
9 Ausstattung	50 000	15 000	65 000	418 000	221 000	639 000	468 000	236 000	704 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 099 000	1 312 000	3 411 000	930 000	722 000	1 652 000	3 029 000	2 034 000	5 063 000
6 Reserven (ca. 20 % bzw. 25 %**)	411 000	268 000	679 000	350 000	238 000	588 000	761 000	506 000	1 267 000
Total Kredit	2 510 000	1 580 000	4 090 000	1 280 000	960 000	2 240 000	3 790 000	2 540 000	6 330 000

Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise
* In den Baunebenkosten enthalten sind auch wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit b Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101).
** Im Initialkredit waren Reserven von 20 % vorgesehen, für den Zusatzkredit werden hingegen 25 % veranschlagt.

Der vom Stadtrat am 4. Februar 2026 mit STRB Nr. 347/2026 bewilligte Kredit von insgesamt Fr. 4 090 000.– ist im Kredit eingerechnet.

Bei der Berechnung der zusätzlichen Ausgaben wird aufgrund des terminlichen Drucks statt mit dem üblichen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent auf der Basis einer Kostenschätzung gearbeitet (± 15 Prozent). Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven bei 25 Prozent festgesetzt.

Die Ausgaben wurden auf dem Preisstand vom 1. April 2024 des Zürcher Index der Wohnbaupreise berechnet, da auch der Initialkredit auf diesem Index beruhte. Unter Berücksichtigung der seither aufgelaufenen Teuerung sind zusätzliche Mittel in der Höhe von Fr. 2 270 000.– (Preisstand: 1. Oktober 2025) erforderlich. Zusammen mit dem auf diesen Preisstand aufgerechneten Initialkredit von Fr. 4 150 000.– betragen die Gesamtausgaben Fr. 6 420 000.–. Davon entfallen Fr. 3 840 000.– auf gebundene und Fr. 2 580 000.– auf neue einmalige Ausgaben.



5/6

5.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 550 000.–:

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,25 %*, Investitionen Fr. 6 330 000.–	80 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 5 508 000.–)	167 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 3 000.–)	150
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 882 000.–)	176 000

Betriebliche Folgekosten

2 %**, Investitionen Fr. 6 330 000.–	127 000
Total	550 150

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

** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

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

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des Polizeistandorts gewährleistet. Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung der Erhöhung der gebundenen einmaligen Ausgaben ist gemäss § 105 GG i. V. m. Art. 60 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 sowie Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits ist gemäss § 109 Abs. 2 GG i. V. m. Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Umbauten durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Die gebundenen und neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

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).



6/6

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Umbau mit Einbau eines Sicherheitsschalters an der Fabrikstrasse 1 wird zu den mit STRB Nr. 347/2026 bewilligten neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 1 580 000.– ein Zusatzkredit von Fr. 960 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 2 540 000.– (Preisstand 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbaudepartements sowie des Sicherheitsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter