



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 8. Juli 2026

GR Nr. 2026/368

Immobilien Stadt Zürich, Kindergarten Schwandenwies, Erweiterung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das Kindergartengebäude Schwandenwies muss instandgesetzt werden. Gleichzeitig soll es erweitert werden, damit die Betreuung der Kindergartenkinder vor Ort stattfinden kann.

Der Stadtrat bewilligt für die Instandsetzung gebundene einmalige Ausgaben von 5 Millionen Franken. Dem Gemeinderat werden für die Erweiterung des Kindergartengebäudes neue einmalige Ausgaben von 3,83 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Das eingeschossige Kindergartengebäude Schwandenwies wurde 1961 erstellt. Hier werden zwei Kindergartenklassen der Schule Himmeri-Heumatt geführt. Das Gebäude besteht heute aus einem zentralen Eingangs- und Garderobentrakt, der alle Nebenräume umfasst, und zwei fünfeckigen Kindergartenräumen. Seit der Erstellung wurde das Kindergartengebäude nie umfassend erneuert. Das Gebäude befindet sich nun in einem schlechten baulichen Zustand und muss dringend instandgesetzt werden. Insbesondere die Heizung, die Sanitär- und Elektroinstallationen haben das Ende der Lebensdauer erreicht. Die Gebäudehülle erfüllt energetische Vorgaben nicht und die Dächer sind nicht mehr dicht. Zudem weist die Kanalisation Schäden auf.

Zudem entspricht das Gebäude nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen. Die Unterrichtsflächen sind zu klein und es gibt keine Gruppenräume. Aufgrund fehlender Flächen findet die Betreuung auf der Schulanlage Heumatt statt. Für den Tagesschuleinstieg soll das Gebäude um ein zusätzliches Fünfeck im östlichen Teil erweitert werden. In der Erweiterung finden die Gastküche sowie ein Verpflegungs- und Aufenthaltsraum Platz. Im Sinne der Zielerreichung Netto-Null wird das Dach des Erweiterungsbaus durch das Elektrizitätswerk (ewz) mit einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) ausgestattet. Während der Bauzeit wird der Kindergarten in die Schule Himmeri-Heumatt ausgelagert (Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2026). Es sind daher keine Provisorien notwendig.

3. Bauprojekt

3.1 Instandsetzung (gebundene einmalige Ausgaben)

Gebäudehülle. Die gesamte Gebäudehülle wird energetisch ertüchtigt. Sämtliche Fenster werden ersetzt. Die Dächer werden neu gedämmt, abgedichtet und extensiv begrünt, die Oberlichter altershalber ersetzt. Der Kindergarten Schwandenwies ist Teil der benachbarten Arealüberbauung «Köschenrütli». Damit die erhöhten ökologischen Anforderungen der Areal-



überbauung erfüllt werden können, muss ein kleiner Teil der Dachflächen des Kindergartengebäudes intensiv begrünt werden. Ergänzt wird die Begrünung durch Strukturelemente wie z. B. Bienensand, Bollensteine und Totholzstrukturen, welche die Biodiversität unterstützen. Nur mit der intensiven Teilbegrünung und den ergänzenden Massnahmen ist das Projekt gemäss Bau- und Zonenordnung und Planungs- und Baugesetz bewilligungsfähig.

Gebäudetechnik. Die Ölheizung wird durch Erdsonden mit einem Geo-Cooling-System ersetzt. Die Heiz- und Kälteverteilung erfolgt über kombinierte Heiz- und Kühlgeräte, die unter den Fenstern angeordnet werden.

Die Kanalisationsleitungen werden punktuell instandgesetzt und teilweise ersetzt.

Die elektrischen Installationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden komplett erneuert.

Die Elektro-Lehrrohre werden weitgehend weitergenutzt und lediglich neu verkabelt, die zu ersetzenden Heizungs- und Sanitärrohre werden offen (Aufputz) geführt. Dieses wirtschaftliche und ressourcenschonende Vorgehen reduziert den Eingriff in die Bausubstanz.

Aussenraum. Grundsätzlich wird angestrebt, die bestehende Ausstattung (Spielgeräte) und hochwertigen Materialien, wie Natursteinplatten, zu erhalten und wiederzuverwenden. Nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere an die Hindernisfreiheit, entsprechende Spielgeräte werden ersetzt. Von der Schwandenackerstrasse aus erschliesst eine barrierefreie Rampe den Kindergarten.

3.2 Erweiterung (neue einmalige Ausgaben)

Der Kindergarten wird für die Verpflegung und Betreuung erweitert. Der auf der östlichen Seite angeordnete Erweiterungsbau orientiert sich an der fünfeckigen Form des Bestands. Die vorhandene Substanz wird mit der Erweiterung möglichst wenig verändert, was hinsichtlich grauer Energie- und Treibhausgasemissionen eine optimale Lösung darstellt. Im Erweiterungsbau werden der Verpflegungs- und Aufenthaltsraum sowie die Gastküche angeordnet. Die Reinigung und die Technikzentrale beanspruchen die restlichen Flächen. Der gesamte Anbau ist darauf ausgelegt, rückbau- und recyclingfähig zu sein.

Der Anbau wird primär aus Holz errichtet und ist damit besonders nachhaltig. Die Dächer des Bestandsbaus werden begrünt.

In den beiden Kindergartenhaupträumen im Bestandsbau wird je ein separater Gruppenraum integriert. Zwischen den Gruppenräumen und den Eingängen in die Kindergartenräume wird zudem eine Vorzone mit Waschbecken und Einbauschränken realisiert. Der grossflächige Garderobenraum wird so angepasst, dass er auch als Aufenthaltsraum genutzt werden kann. In diesem Zusammenhang werden zwei zusätzliche Oberlichter eingebaut, damit ausreichend Tageslicht in den Raum fällt.

Der Hausanschluss muss aufgrund der höheren erforderlichen Kapazität für den Erweiterungsbau ersetzt werden. Im Zusammenhang mit der Erweiterung und dem Komplettersatz der Elektroinstallation wird die Elektrohauptverteilung an einen besser zugänglichen Standort im Gebäude versetzt.



Im ganzen Gebäude wird eine neue Lüftungsanlage gemäss den aktuellen Raumstandards für Volksschulanlagen eingebaut.

Damit die Trinkwasserleitung nicht unter dem Erweiterungsbau zu liegen kommt, muss diese verlegt, bzw. um den Anbau herum, geführt werden.

Aussenraum. Mit dem Erweiterungsbau wird der Aussenraum in drei verschiedene räumliche und funktionale Bereiche gegliedert. Im nördlichen Aussenraum befindet sich die Anlieferung für die Gastküche. Der Haupteingang befindet sich auf der Westseite, in diesem Bereich liegt ein Spielplatz mit Spielgeräten. Der Aussenraum kann ausserhalb der Betriebszeiten von der Quartierbevölkerung genutzt werden.

Die bestehenden Bäume werden mit zusätzlichen Gehölzen ergänzt. Auf der Südseite wird ein Aussenbereich für die Verpflegung eingerichtet. Der Bereich wird mit Pflanzkisten und ökologisch wertvollen Strukturen unter den Bestandsbäumen ergänzt. Die Wurzeln der Bestandsbäumen werden durch einen leicht erhöhten Weg in Stegform geschützt.

PV-Anlage. Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt rund 40 kWp auf dem Kindergartengebäude Schwandenwies. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an den Kindergarten, wobei für die Schule im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert den Kindergarten während 25 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.

Die IMMO überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz wird für die PV-Anlage einen kommunalen Förderbeitrag beim Energieförderprogramm der Stadt Zürich beantragen. Das ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung (verwaltungsinterner Vertrag) zwischen IMMO und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht.



4. 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).

Die Gründe dafür und die getroffenen Massnahmen sind in den vorangehenden Kapiteln dargelegt.

Die Treibhausgasemissionen wurden nicht ermittelt.

5. Termine

Der Baubeginn ist für September 2027 und die Fertigstellung für Ende Mai 2029 geplant.

6. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der ARGE Manaila + Hänni Architektur, Zürich, vom 18. Dezember 2025, ist für das Vorhaben mit Erstellungskosten von insgesamt Fr. 7 360 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Der erforderliche Ausführungskredit (einschliesslich Reserven) beläuft sich auf insgesamt Fr. 8 830 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP-Nr.	Bezeichnung	Gebundene einmalige Ausgaben Fr. (Instandsetzung)	Neue einmalige Ausgaben Fr. (Erweiterung)	Total Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	350 000	130 000	480 000
2	Gebäude ²	2 740 000	2 440 000	5 180 000
3	Betriebseinrichtungen	100 000	0	100 000
4	Umgebung	400 000	240 000	640 000
5	Baunebenkosten ¹	450 000	240 000	690 000
9	Ausstattung	130 000	140 000	270 000
	Erstellungskosten	4 170 000	3 190 000	7 360 000
	Reserven 20 %	830 000	640 000	1 470 000
	Kredit	5 000 000	3 830 000	8 830 000
	Prozentuale Verteilung	55 %	45 %	100 %

Preisstand: 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise

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

² Ebenfalls enthalten ist der ewz-Kostenanteil für die PV-Anlage von Fr. 144 000.– (Erstellungskosten Fr. 120 000.– und Reserven Fr. 24 000.–).

Im Kreditbetrag ist der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 230295 vom 21. September 2023 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 925 000.– eingerechnet.



7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 700 000.–. Davon entfallen rund Fr. 440 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 260 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,25 %*, Investitionen Fr. 8 830 000.–	109 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 7 620 000.–)	227 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 120 000.–)	6 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 770 000.–)	39 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 320 000.–)	64 000

Betriebliche Folgekosten

Sachaufwendungen und Essen	26 000
----------------------------	--------

Personelle Folgekosten

176 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	176 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	100 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-44 000

Total	703 000
--------------	----------------

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

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung des Kindergartens mit gebäudeeigenem Solarstrom werden vollumfänglich von den Strombezüglern getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben.

8. 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 der Schulanlage 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 von gebundenen, einmaligen Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Erweiterung 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.

Für die 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.



6/6

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 Erweiterung des Kindergartens Schwandenwies werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 830 000.– 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

Der Stadtpräsident
Raphael Golta

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter