



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 10. September 2025

GR Nr. 2025/388

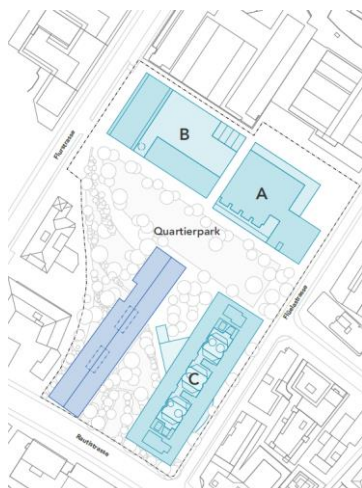
Immobilien Stadt Zürich, Koch-Areal, Miete und Einbau Dreifachkindergarten mit Betreuung, neue wiederkehrende und einmalige Ausgaben

1. Zwecke der Vorlage

Im Neubau auf dem Baufeld C der Gewerbe- und Wohnsiedlung Koch-Areal sollen Flächen für einen Dreifachkindergarten mit Betreuung angemietet und ausgebaut werden. Die Erstellungskosten für den Einbau des Kindergartens mit Betreuung und einer Logopädie betragen Fr. 2 732 000.–, einschliesslich Reserven belaufen sich die neuen einmaligen Ausgaben auf Fr. 3 600 000.– (davon Fr. 320 500.– für das Zeichnen von Anteilscheinkapital). Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 222 000.–.

2. Ausgangslage

Das rund 30 000 m² grosse Koch-Areal liegt hälftig in den Quartieren Albisrieden und Altstetten, zwischen Flüela-, Rauti- und Flurstrasse. Die Stadt Zürich hat das ehemalige Industrieareal 2013 von der UBS AG erworben mit der Absicht, auf dem Areal preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum sowie einen Quartierpark zu errichten und damit zur Erfüllung des Auftrags des in Art. 2^{quater} Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) verankerte Drittelsziels zum Ausbau des preisgünstigen Wohnungs- und Gewerbeangebots in der Stadt beizutragen (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1139/2013).



- A: Gewerbeliegenschaft (SENN),
- B: Wohnliegenschaft (ABZ)
- C: Wohnliegenschaft (Kraftwerk1)

Im Jahr 2017 erhielten die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), die Bau- und Wohn-genossenschaft Kraftwerk1 sowie die Immobilienentwicklerin Senn IFA AG (SENN) den Zuschlag für die Entwicklung und Realisierung des Koch-Areals (GR Nrn. 2017/331 und

2021/165). Für die Entwicklung wurde das Areal in drei Baufelder (A, B und C) und den öffentlichen Quartierpark unterteilt. Seit Anfang 2023 realisieren die Baugenossenschaften und SENN als Baurechtsnehmerinnen zwei Wohnüberbauungen mit Gewerbenutzungen (Baufelder B und C) sowie ein Gewerbehaus (Baufeld A).

Die Gebäude befinden sich im Bau und können voraussichtlich Ende 2026 bezogen werden. Der öffentlich zugängliche Quartierpark wurde durch Grün Stadt Zürich (GSZ) realisiert (GR Nr. 2021/162) und bereits im Juni 2025 eröffnet.

Das Koch-Areal liegt im Einzugsgebiet der Schule Utogrund in Albisrieden, das von einem starken Bevölkerungswachstum geprägt ist. Auf dem Koch-Areal entstehen rund 350 preisgünstige und/oder gemeinnützige Wohnungen für über 900 Menschen. Es ist davon auszugehen, dass der Bezug der neuen Wohnsiedlung zu einem grossen Anstieg an schulpflichtigen Kindern aller Altersgruppen im Einzugsgebiet der Schule Utogrund führen wird.

Auf der Schulanlage (SA) Utogrund werden aktuell sieben Primarklassen unterrichtet. Die vier Kindergartenklassen der Schule werden an externen Standorten geführt. Ab Schuljahr 2026/27 wird aufgrund des Bezugs des Koch-Areals mit einem langfristigen Anstieg auf sieben Kindergartenklassen gerechnet. Um im Einzugsgebiet der Schule Utogrund genügend Kindergartenplätze bereitzustellen, soll ein Dreifachkindergarten mit Betreuung im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) des Neubaus auf dem Baufeld C der Wohnsiedlung angemietet und eingebaut werden. Dabei werden auch Räume für die Logopädie eingerichtet. Diese steht nebst den Kindern des Koch-Areals auch für Kinder der umliegenden Kindergärten und bei Bedarf für Schülerinnen und Schüler der Schule Utogrund zur Verfügung.

Mit der dezentralen Einrichtung von Kindergärten und Betreuungseinheiten wird zum einen der Nutzungsdruck auf der Schulanlage beschränkt, während zum anderen die Kindergartenkinder so in der vertrauten Umgebung ihrer Wohnsiedlung betreut werden, was ihnen ausserdem ermöglicht, den Kindergartenweg früh selbstständig zu bewältigen. Der Bedarf für einen Dreifachkindergarten im Koch-Areal ist auch gemäss Teilportfoliostrategie Volksschulbauten (STRB Nr. 58/2022) und der sich darauf stützenden Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2025, gegeben. Falls der Bedarf an Kindergartenklassen in Zukunft zurückgehen sollte, können die Räume zu reinen Betreuungseinrichtungen umfunktioniert werden, um so die Verpflegung und Betreuung der umliegenden Schulen und Kindergärten zu entlasten.

3. Raumprogramm und Betriebskonzept

Folgendes Raumprogramm ist vorgesehen:

Raum	Anzahl	m ² /Raum	m ² Total
Kindergartenraum	3	69	206
Gruppenraum	3	29	87
Logopädierraum	1	29	29
Aufenthaltsraum	2	52	104
Verpflegung	1	72	72
Garderobe	2	68	135
WC Kindergarten	4	2	10



WC Personal	1	2	2
Küche	1	35	35
Lagerraum	2	11	22
Reinigungsraum	3	6	17
Aussenraum	1	318	318
Veloabstellplatz	2		

Der Kindergartenraum bildet den Kern jedes Kindergartens. Hier wird gespielt und es finden Lektionen im Klassenverband statt. Der Gruppenraum wird einerseits für den regulären Kindergartenbetrieb, andererseits für den Therapieunterricht oder für Besprechungen genutzt.

Die drei Kindergärten sind im Tagesschulmodell geplant. Die Gastküche bedient alle Kindergärten und kann bis zu 100 Mahlzeiten (einschliesslich für das Personal) bereitstellen. Damit übersteigt die Küche die erforderliche Anzahl von etwa 70 Mahlzeiten für die Kindergärten. Die zusätzlichen Kapazitäten können bei Bedarf fehlende Verpflegungsmöglichkeiten von nahegelegenen Kindergärten abdecken. Die Mahlzeiten werden angeliefert und vor Ort erwärmt.

Im Aussenraum ist ein abgetrennter Bereich während den Öffnungszeiten ausschliesslich den Kindergärten vorbehalten. In der restlichen Zeit steht der Aussenraum auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

4. Miete

Die Flächen für die drei Kindergärten mit Betreuung im EG und 1. OG umfassen rund 747 m². Hinzu kommen rund 22 m² Lagerflächen im Untergeschoss (UG) sowie zwei gedeckte Veloabstellplätze in einer Velo-Garage. Zudem stehen den Kindergärten rund 152 m² Aussenfläche (Spielplatz) und 85 m² gedeckte Terrassenfläche im 1. OG zur Verfügung.

Der definitive Mietzins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung festgelegt. Basierend auf den Zielkosten der Vermieterin für die Erstellung der Liegenschaft ist mit einem jährlichen Mietzins von rund Fr. 178 500.– zu rechnen (Fr. 300.– pro m²/Jahr für Kindergarten- und Betreuungsflächen, Fr. 120.– pro m²/Jahr für das Lager und Fr. 80.– pro m²/Jahr für die gedeckte Aussenfläche). Entsprechend dem Baurechtsvertrag wird der Stadt 1 Prozent der Hauptnutzfläche (etwa 183 m²) mietkostenfrei zur Verfügung gestellt. Da die Vermieterin die Liegenschaft freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt (optiert), wird auf den Mietzins zudem der geltende Mehrwertsteuer-Normalsatz (8,1 Prozent) fällig. Der erwartete Nettomietzins beträgt einschliesslich Mehrwertsteuer Fr. 193 025.–. Da der effektive Mietzins erst zu einem späteren Zeitpunkt berechnet werden kann, werden die Mietausgaben vorliegend mit einer Reserve von rund 15 Prozent (Fr. 28 975.–) beantragt. Der Nettomietzins beträgt demnach Fr. 222 000.–. Des Weiteren sind Nebenkosten (Akonto) von Fr. 22 400.– zu erwarten.

Die Stadt verpflichtet sich zur Zeichnung von Anteilscheinkapital in Höhe von Fr. 320 500.– (einschliesslich Mitgliederbeitrag von Fr. 1000.–).

Der Anfangsmietzins berechnet sich nach dem Kostenmiet-Modell der Stadt Zürich (Basis: zurzeit Finanzierungsquote 1,5 Prozent, Betriebsquote 3,25 Prozent). Sodann kann der Mietzins einmal jährlich zu 100 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden, erstmals per 1. Januar 2028. Als Basisindex gilt der Stand per 30. September



2026. 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. Juli 2025 bewilligt.

Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. November 2026. Der Mietvertrag ist für eine Mindestdauer von 10 Jahren und drei Monaten abgeschlossen und kann mit einer Frist von 12 Monaten auf Ende eines jeden Monats (ohne Dezember), erstmals auf 31. Januar 2037, gekündigt werden.

Die Stadt hat das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung (echte Option) zweimal um fünf Jahre zu verlängern (bis 31. Januar 2042 resp. 31. Januar 2047).

Bei einem späteren Auszug kann die Vermieterin von der Stadt die Wiederherstellung des Grundausbaus verlangen (Kostenschätzung Rückbau: Fr. 150 000.–). Von der politischen Absicht her ist das Mietverhältnis auf Dauer ausgelegt.

Die voraussichtliche Kostenmiete von Fr. 300.– pro m² und Jahr für die Kindergarten- und Betreuungsflächen liegt im Rahmen der Schätzung der städtischen Schätzungskommission (Fr. 295.– m²/Jahr).

Geschoss	Mietobjekt	Fläche m ²	Mietzins Fr. pro m ² /Jahr	Mietzins Fr. pro Jahr
EG	Kindergarten/Betreuung	343	300	102 900
1. OG	Kindergarten/Betreuung	404	300	121 110
abzgl. 1 % HNF mietkostenfrei		–183	300	–55 020
UG	Lager	22	120	2625
EG	Aussenraum	152	0	–
1. OG	Terrasse	85	80	6 800
EG/UG	Veloabstellplatz (gedeckt)	2 Stk.	120	120
Zwischentotal				178 535
MWST			8,1%	14 461
Total				192 996
Reserve (ca. 15 %)				29 004
Nettomietzins				222 000

5. Bauprojekt

Im Gebäude auf Baufeld C werden im EG zwei Kindergärten mit Gruppenräumen und Garderobe sowie ein Raum für die Logopädie eingebaut. Mit einer internen Wendeltreppe sowie einer allgemein zugänglichen Treppe wird das 1. OG erschlossen. Dort befinden sich der dritte Kindergarten sowie drei Betreuungsräume, ein Verpflegungsraum mit Gastküche und zwei Aufenthaltsräume. Im UG befinden sich zudem je ein Lagerraum für die Betreuung und die Kindergärten. Für die hindernisfreie Erschliessung verbindet ein Lift alle Stockwerke.



Die Räume werden von der Vermieterin gemäss den Flächen- und Raumstandardvorgaben der Stadt (STRB Nrn. 645/2022 und 653/2022) ausgebaut. Der Mietereinbau umfasst u. a. Baumeister- und Schreinerarbeiten, Stark- und Schwachstromapparate und -installationen, die Beleuchtung, die Sanitärinstallationen, Boden- und Wandbeläge sowie Gipser- und Malerarbeiten. Zum Einbau gehören u. a. auch Telefonie, Schliessanlage, Beschriftung, sowie die Ausstattung (Möbiliar, Wandtafeln, Schul- und Spielmaterial sowie Reinigungsmaschinen).

Im Aussenraum wird ein abgegrenzter Bereich mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten für den Kindergarten eingerichtet. Zudem wird eine Rutschbahn erstellt, die vom 1. OG in den Aussenraum führt. Während der Kindergarten- und Betreuungsbetriebszeiten ist die Nutzung des Aussenraums der Schule vorbehalten. Ausserhalb der Betriebszeiten steht der Aussenraum (einschliesslich Rutschbahn) der Quartierbevölkerung offen.

6. Termine

Mietbeginn ist aller Voraussicht nach am 1. November 2026. Die Inbetriebnahme des Dreifachkindergartens ist während des Schuljahres 2026/27 vorgesehen.

7. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Immobilien Stadt Zürich ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 732 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Zudem erwirbt die Stadt Zürich für das Mietobjekt zu zeichnende Anteilscheine der Baugenossenschaft Kraftwerk 1 von Fr. 320 500.– (einschliesslich Mitgliederbeitrag von Fr. 1 000.–). Der Gesamtkredit beträgt einschliesslich Reserven und Anteilscheinkapital Fr. 3 600 000.– und setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

2 Gebäude	2 228 000
4 Umgebung	131 000
5 Baunebenkosten	116 000
9 Ausstattung	257 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 732 000
Reserven (ca. 20 %)	547 500
Anteilscheinkapital und Mitgliederbeitrag	320 500
Kredit	3 600 000

Der von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 22. November 2023 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 300 000.– ist im Kredit enthalten.

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 820 000.–. Davon entfallen rund Fr. 314 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 420 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.



Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 3 600 000.–	54 000
Abschreibungen	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 2 800 000.–)	187 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 160 000.–)	11 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 310 000.–)	62 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	80 000
Personelle Folgekosten	
528 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	528 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	28 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–132 000
Total	818 000

* Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 892/2024

Unter Berücksichtigung der Nettomiete von Fr. 222 000.– und der Nebenkosten von Fr. 22 400.– beläuft sich die jährliche finanzielle Belastung auf rund Fr. 1 062 400.–.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Bauvorhaben ist im Budgetantrag 2026 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt. Aufgrund einer kurzfristigen Vorverlegung des Mietbeginns wurde die Miete für 2026 nicht budgetiert. Die Ausgaben können aber im Sammelkonto kompensiert werden. Ab 2027 werden die Mietausgaben ordentlich budgetiert.

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.

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) 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).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

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.



7/7

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.

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