



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 30. November 2022

GR Nr. 2022/609

Immobilien Stadt Zürich, Einbau eines Dreifachkindergartens mit Betreuung im Ersatzneubau Wohnsiedlung Schönauring, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Im Ersatzneubau der Wohnsiedlung Schönauring soll ein Dreifachkindergarten mit Betreuung eingebaut werden. Die jährlichen Mietkosten (einschliesslich Reserven) betragen Fr. 140 000.–, für die Genehmigung der neuen wiederkehrenden Ausgaben ist der Stadtrat zuständig. Für den Einbau werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 900 000.– benötigt, die dem Gemeinderat beantragt werden.

2. Ausgangslage

In der Wohnsiedlung Schönauring wurde ab 1950 ein Doppelkindergarten für die Schule Buchwiesen geführt. Seit Ende 2021 wird die Wohnsiedlung zurückgebaut, um einem Ersatzneubau mit rund 90 Wohnungen, insbesondere für Familien, Platz zu machen. Der Doppelkindergarten wird seit Sommer 2022 in einem Provisorium auf der Schulanlage (SA) Buchwiesen fortgeführt (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 442/2021).

Im Schulkreis Glattal werden in den kommenden zehn Jahren rund 830 zusätzliche Kinder die Schule und den Kindergarten besuchen, bis in fünfzehn Jahren werden weitere rund 270 Kinder erwartet. Es werden voraussichtlich weitere 69 Schul- und Kindergartenklassen benötigt. Gründe dafür sind neben der Zunahme der Gesamtbevölkerung auch geplante Neu- und Ersatzneubauten von Wohnsiedlungen. Im Quartier Seebach wird aufgrund der grossen Wohnbauprojekte im Einzugsgebiet der SA Kolbenacker und Buchwiesen ein starkes Wachstum erwartet.

Um den steigenden Schulraumbedarf im Einzugsgebiet der Schulen Kolbenacker und Buchwiesen zu decken, soll im Ersatzneubau der Wohnsiedlung Schönauring ein Dreifachkindergarten mit Betreuung eingebaut werden. Die einzubauenden Flächen entsprechen den Standards – Kindergartenräume: 72 m², Gruppenräume 30 m², Verpflegungsraum 85 m², Betreuungsraum 72 m².

3. Miete

Der abzuschliessende Mietvertrag für den Dreifachkindergarten mit Betreuung bezieht sich auf eine Fläche von rund 711 m² im Erd- und 1. Obergeschoss (EG und 1. OG), rund 18 m² im Untergeschoss (UG) der Liegenschaft Köschenrütistrasse 130 sowie einem Aussenraum von rund 300 m².

Basierend auf den Zielkosten für die Erstellung des Ersatzneubaus durch die Vermieterin ist mit einem jährlichen Nettomietzins für die Mietfläche im Grundausbau von Fr. 103 500.–, für den Aussenraum Fr. 18 000.– (Fr. 145.– pro Quadratmeter und Jahr) zu rechnen. Im Weiteren



2/5

sind ein Heiz- und Warmwasserkonto von Fr. 9000.– sowie eine Betriebskostenpauschale von Fr. 4800.– zu bezahlen. Da der effektive Mietzins erst nach Vorliegen der Bauabrechnung bestimmt werden kann, sind die jährlichen Mietkosten mit einer Reserve von rund 15 Prozent und von 140 000.– zu bewilligen. Die Basismiete von Fr. 121 500.– sowie allfällige spätere Mietzinsänderungen berechnen sich nach dem Modell der Kostenmiete der Stadt Zürich (Basis: Finanzierungsquote zurzeit 1,25 Prozent, Betriebsquote 3,25 Prozent). Das Mietobjekt wird im Zustand Edelrohbau angemietet, der als Grundausbau definiert wird. Der definitive Mietzins wird nach Vorliegen erfolgter Bauabrechnung, der definitiven Schätzung der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich sowie einer allfälligen Änderung des Referenzzinssatzes auf das Folgequartal angepasst.

Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. April 2024 und ist für eine Mindestvertragsdauer bis 31. März 2034 abgeschlossen. Der Stadt stehen vier echte Optionsrechte für jeweils eine Verlängerung der Vertragsdauer um fünf Jahre zu, d. h. bis 31. März 2039, 31. März 2044, 31. März 2049, 31. März 2054. Das Optionsrecht gilt als ausgeübt, sofern die Mieterin den Vertrag nicht auf Ablauf der Mindestvertragsdauer mit einer Frist von 12 Monaten kündigt. Nach Ablauf der vier Optionen (31. März 2054) läuft das Mietverhältnis unbefristet weiter und kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Frist auf jedes Monatsende ausser Dezember gekündigt werden.

Der Mietzins pro Quadratmeter und Jahr ist mit rund Fr. 145.– sehr tief. Der durchschnittliche Mietzins für Büroflächen im Kreis 11 beträgt im Schnitt gemäss Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2021/2, Fr. 270.– pro Quadratmeter und Jahr. Im Vergleich mit dem Mittel aller seit 2010 abgeschlossenen Mietverträge von Immobilien Stadt Zürich für Kindergärten liegt der vorliegende Mietzins im unteren Drittel.

4. Bauprojekt

Der Einbau in der Wohnsiedlung Schönauring umfasst die Erstellung und Einrichtung von drei Kindergärten einschliesslich Betreuung- und Verpflegungsflächen sowie den erforderlichen Nebenräumen und den Aussenraum. Für diesen Zweck sind auf der als Rohbau übernommenen Fläche im EG und 1. OG folgende Massnahmen geplant:

Der Kindergarten wird mit eigenen Eingängen über die Köschenrütistrasse sowie auch direkt vom Hof her erschlossen. Der grosszügig gestaltete Eingangsbereich und ein eigenes Farbkonzept pro Kindergarten erleichtern den Kindern die Orientierung in den Innenräumen. Im EG befinden sich zwei Kindergärten, die dazugehörigen Gruppenräume und Garderoben sowie eine Toilettenanlage. Im OG sind der dritte Kindergarten und die Betreuung eingerichtet.

Jeder Kindergarten besteht aus einem Hauptraum und einem anschliessenden Gruppenraum, die flexibel möbliert werden können. Alle Räume werden grosszügig über die raumhohen Fenster belichtet.

Des Weiteren befinden sich im OG, neben einer Toilettenanlage, auch die beiden Betreuungs- und Verpflegungsräume, die durch eine Schiebetür getrennt auch gemeinsam genutzt werden können. Direkt den Räumen angeschlossen ist die Regenerierküche, die auf 80 Mahlzeiten ausgelegt ist. Der Zugang und die Anlieferung zur Küche erfolgt über den Lift. Zwischen Küche und Betreuungseinheit befindet sich der offen gestaltete Raum für die Hortleitung, durch eine



3/5

Schrankfront vom Betreuungsraum getrennt, und mit Tisch und Sitzmöglichkeiten ausgestattet.

Wände und Decken werden verputzt und weiss gestrichen. Ein Grossteil der Oberflächen ist aus naturbelassenem Holz. Wo notwendig kommen Akustikpaneele zum Einsatz. Die Böden in den Haupträumen sind aus Linoleum, in den Toilettenanlagen, der Küche und den Nebenräumen aus Keramikplatten. Rund verglaste Fensteröffnungen sind ein Gestaltungselement in der ganzen Wohnsiedlung und werden im Kindergarten, ausser im Haupteingang, auch in den Türen zu den Garderoben und Gruppenräumen eingesetzt, was den Lehrpersonen einen Sichtbezug in die verschiedenen Räume ermöglicht.

Energie- und Gebäudetechnik: Der Einbau der nötigen Elektroinstallationen und der Wärmeverteilung erfolgt ab den bestehenden Leitungen der Wohnsiedlung. Für den Kindergarten wird eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Die Küche erhält eine eigene Lüftungsanlage.

Umgebung: Der Aussenraum ist sowohl vom Eingangsbereich als auch von den Innenräumen zugänglich. Verschiedene altersgerechte Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten werden auf dem sickerfähigen Belag verteilt und mit einem umlaufenden Zaun von den Aussenflächen der Siedlung getrennt. Einheimische Sträucher werden entlang des Zauns gepflanzt. Über ein Gartentor ist die Spielwiese der Siedlung zugänglich.

5. Termine

Der Baubeginn des Kindergartens ist auf das dritte Quartal 2023 und die Fertigstellung auf das zweite Quartal 2025 vorgesehen. Der Einbau wird parallel zum Ersatzneubau der Wohnungen realisiert.

6. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Lee Baumanagement GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 523 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben einschliesslich Reserven belaufen sich auf Fr. 2 900 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Kostengliederung nach Baukostenplan	Gesamt Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	9 000
2	Gebäude	1 728 000
3	Betriebseinrichtungen	115 000
4	Umgebung	238 000
5	Baunebenkosten	206 000
9	Ausstattung	227 000
Total	Erstellungskosten (Zielkosten)	2 523 000
6	Reserven (ca. 15 %)	377 000
Total	Kredit	2 900 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2022

Im Kredit sind die vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 220336 vom 20. September bewilligten Projektierungskosten von Fr. 390 000.– eingerechnet.



7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 000 000.–. Davon entfallen rund Fr. 154 000.– auf die Miete, rund Fr. 268 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 578 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

	Fr.
Mietkosten	
Nettomiete	140 000
Nebenkosten	13 800
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 2 900 000.–	40 000
Abschreibungen	
Bauliche Anpassungen bei unbefristetem Mietverhältnis (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 2 640 000.–)	176 000
Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 260 000.–)	52 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	10 000
Personelle Folgekosten	
700 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	700 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	43 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–175 000
Total	999 800

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2022 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben 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 mehr als Fr. 100 000.– bis Fr. 200 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss Art. 59 lit. e GO i. V. m. Art. 63 lit. d Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat 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 bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



5/5

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Einbau eines Dreifachkindergartens mit Betreuung in der Wohnsiedlung Schönauring werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 900 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehender des Hochbaudepartements sowie dem Vorstehender des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti