



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 20. November 2024

GR Nr. 2024/524

### Immobilien Stadt Zürich, Freilagerstrasse 55 und 57, Miete, neue wiederkehrende Ausgaben

#### 1. Zweck der Vorlage

Die zwei Doppelkindergärten mit Betreuung an der Freilagerstrasse 55/57 sollen weiterbetrieben werden. Für die Bewilligung der Miete ab 1. August 2026 werden neue wiederkehrende Ausgaben von Fr. 208 302.– bewilligt.

#### 2. Ausgangslage

In der Wohnsiedlung Freilager werden je ein Doppelkindergarten mit Betreuung für die Schulen Freilager und Untermos geführt. Der Bedarf für die Kindergärten und die Betreuungseinrichtungen im Einzugsgebiet der beiden Schulen besteht weiterhin (siehe auch Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2024).

Die Schule Freilager wird seit ihrer Eröffnung als Tagesschule geführt. Die Schule Untermos führt das Tagesschulmodell mit Schuljahresbeginn 2026/27 ebenfalls ein (siehe auch GR Nr. 2024/484). Die Kindergartenkinder essen heute an der Freilagerstrasse 57 in zwei separaten Verpflegungsräumen zu Mittag und gehen danach in ihre jeweiligen Aufenthaltsräume (Freilagerstrasse 55 und 57) oder bei gutem Wetter in den Aussenraum.

Die Mietverhältnisse an der Freilagerstrasse 57 sowie Freilagerstrasse 55/57 wurden jeweils als befristete Mietverhältnisse mit (unechten) Verlängerungsoptionen bis 2031 abgeschlossen und nach der damals gültigen Gemeindeordnung bzw. Geschäftsordnung des Stadtrats bewilligt. Die Miete an der Freilagerstrasse 55 wurde ebenfalls nach altem Recht befristet bis 31. Juli 2026, ohne Verlängerungsoption, bewilligt.

Adresse	Bewilligungs-Nr.	Nutzung	EG-Fläche in m <sup>2</sup>	Nettomiete in Fr.	Preisstand (Landesindex der Konsumentenpreise)	Mietdauer
Freilagerstr. 57	STRB Nr. 288/2015	Doppelkindergarten mit Betreuung, Schule Freilager	615	105 444	31.7.2014	1.4.2016–31.7.2026 Verlängerungsoptionen bis 2036
Freilagerstr. 55	Verfügung VHB Nr. 200319	Betreuung (Aufenthaltsraum), Schule Untermos	93	18 600	30.4.2020	1.8.2020–31.7.2026 keine Verlängerungsoption
Freilagerstr. 55/57	STRB Nr. 79/2021	Doppelkindergarten, Schule Untermos	279	61 284	31.10.2020	1.4.2021–31.7.2026 Verlängerungsoptionen bis 2036

Der Bedarf für alle drei Mietverhältnisse an der Freilagerstrasse 55/57 besteht weiterhin. Die SA Freilager ist mit aktuell 15 Regelschulklassen und 4 Klassen der Heilpädagogischen Schule (HPS) überbelegt. Nach dem Auszug der HPS-Klassen in den Ersatzneubau der SA



2/4

Im Herrlig werden im Schulhaus Kapazitäten frei (gemäss Raumbedarfsstrategie 2024 auf Schuljahr 2032/33), die, Stand heute, für die Betreuung genutzt werden sollen. Die Bewilligung der Mietausgaben soll gesamthaft gemäss der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO, AS 101.100) erneuert werden.

### **3. Miete**

Von der politischen Absicht her ist die Miete an der Freilagerstrasse auf Dauer ausgelegt.

#### **3.1 Freilagerstrasse 57**

Der Mietvertrag an der Freilagerstrasse 57 (615 m<sup>2</sup>) wurde per 1. April 2016 mit einer festen Laufzeit bis 31. Juli 2026 abgeschlossen. Für den Vertrag bestehen zwei unechte Optionen zur Verlängerung bis 31. Juli 2031 bzw. 31. Juli 2036.

Der aktuelle Mietzins beläuft sich auf Fr. 112 224.– (Preisstand: Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), Preisstand August 2023).

Die erste unechte Option wurde form- und fristgerecht sowie gemäss der Bewilligung des Stadtrats (STRB Nr. 288/2015) eingelöst. Der Vertrag läuft somit fest bis zum 31. Juli 2031. Der Mietzins ab dem 1. August 2026 beträgt Fr. 118 766.– (LIK, Preisstand: Juli 2024).

#### **3.2 Freilagerstrasse 55/57**

Der Mietvertrag an der Freilagerstrasse 55/57 (279 m<sup>2</sup>) wurde per 1. April 2021 mit einer festen Laufzeit bis 31. Juli 2026 abgeschlossen. Für den Vertrag bestehen zwei unechte Optionen zur Verlängerung bis 31. Juli 2031 respektive 31. Juli 2036.

Der aktuelle Mietzins beläuft sich auf Fr. 64 980.– (LIK, Preisstand: August 2023);).

Die erste unechte Option wurde form- und fristgerecht sowie gemäss der Bewilligung des Stadtrats (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 79/2021) eingelöst. Der Vertrag läuft somit fest bis zum 31. Juli 2031. Der Mietzins ab dem 1. August 2026 beträgt Fr. 68 874.– (LIK, Preisstand: Juli 2024).

#### **3.3 Freilagerstrasse 55**

Der Mietvertrag für die Betreuungsfläche an der Freilagerstrasse 55 (93 m<sup>2</sup>) wurde per 1. August 2020 mit einer festen Laufzeit bis 31. Juli 2026 abgeschlossen. Im Mietvertrag ist keine Verlängerungsmöglichkeit vorgesehen. Der Mietzins beläuft sich aktuell auf Fr. 19 716.– (LIK, Preisstand: August 2023).

Für die Mietfläche konnte mit der Vermieterin ein neuer Mietvertrag ausgehandelt werden. Der neue Vertrag beginnt am 1. August 2026 und wird für eine feste Laufzeit von 5 Jahren befristet bis zum 31. Juli 2031 abgeschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Zudem wird der Stadt Zürich eine unechte Option zur Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre bis 31. Juli 2036 angeboten. Der Mietzins für die Fläche beläuft sich auf Fr. 20 662.– (LIK, Preisstand: Juli 2024).



3/4

### 3.4 Übersicht Freilagerstrasse 55/57

Mietflächen/Mietzinse in der Übersicht:

Objekt	Flächenkategorie	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fr. / m <sup>2</sup> / Jahr (per 31.7.2024)	Fr. / m <sup>2</sup> / Jahr (per 1.8.2026)	künftiger Mietzins / Jahr (Fr.) (ab 1.8.2026)
Freilagerstrasse 57	Kindergarten/Betreuung	555	193	203	112 630
Freilagerstrasse 57	Lagerraum	20	129	130	2 595
Freilagerstrasse 57	Technikraum	40	89	89	3 541
Freilagerstrasse 55/57	Kindergarten/Betreuung	279	235	247	68 874
Freilagerstrasse 55	Kindergarten/Betreuung	93	215	222	20 662
<b>Total</b>		<b>987</b>	<b>202</b>	<b>211</b>	<b>208 302</b>

Als Nebenkosten fallen die üblichen Positionen wie Heiz-/Warmwasserkosten, Hauswartung, Lüftung, Wasser-/Abwasserkosten, Reinigung usw. an, die jährlich abgerechnet werden. Der Mietzins ist jeweils monatlich im Voraus zahlbar.

Die Nettomiete kann während der gesamten festen Laufzeit zu 100 Prozent den Veränderungen des LIK angepasst werden.

Der durchschnittliche Mietzins (Gesamtmietzins geteilt durch Gesamtfläche) von rund Fr. 211.– pro Quadratmeter und Jahr (m<sup>2</sup>/a) liegt unter dem Wert von Fr. 250.– (m<sup>2</sup>/a), den die städtische Schätzungscommission als angemessen bezeichnet hat. Der durchschnittliche Mietzins für Büroflächen im Kreis 9 beträgt gemäss Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2024/2, Fr. 250.– pro Quadratmeter und Jahr.

### 4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 enthalten und werden ab 2026 ordentlich budgetiert.

Die Miete an der Freilagerstrasse 55/57 beträgt jährlich Fr. 208 302.– (LIK, Preisstand: Juli 2024). 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) 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).



4/4

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Miete an der Freilagerstrasse 55/57, 8048 Zürich, werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 208 302.– bewilligt (Preisstand: Juli 2024, Landesindex der Konsumentenpreise). Die Miete beginnt am 1. August 2026.**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter